

「三井物産グループのデジタル証券～三重・イオンタウン鈴鹿～（デジタル名義書換方式）」の補足説明資料

2024年10月28日

三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社は、「三井物産グループのデジタル証券～三重・イオンタウン鈴鹿～（デジタル名義書換方式）」の受益証券発行信託の2025年4月期（第1期）及び2025年10月期（第2期）の業績予想（現時点の予想）をお知らせします。

※本証券の組成は、三井物産株式会社の子会社である三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社によるものです。

●案件詳細

新案件の投資対象は、三重県・鈴鹿市の「イオンタウン鈴鹿」。2007年に竣工した大型ショッピングセンターです。ファミリー層を中心とした幅広い世代から支持を受ける有力テナントを中心に、約40店舗の多彩なテナント構成で、コロナ禍の影響を大きく受けた2020年を除き、2017年から全館売上高は前年を上回る堅調な推移となっています。

また2024年5月末現在で、本案件の所在エリアの10km圏内において、競合となり得るような大型ショッピングセンターや大規模商業施設の新規出店計画は確認できていないため、今後も安定した売上げが期待できます。

投資対象物件の位置する鈴鹿市は三重県中北部に位置する人口約19万人の地方中核都市です。日本有数のレーシングコースである「鈴鹿サーキット」をはじめ、観光や国際イベントの場としても機能する他、近隣には本田技研工業の鈴鹿製作所があり、工業の製造品出荷額は県内第3位、農業の生産額も県内トップクラスの都市として知られています。

<投資対象不動産について>



物件名称	イオンタウン鈴鹿
所在地（住居表示）	三重県鈴鹿市庄野羽山4-20-1
建築時期	2007年6月7日
敷地面積	88,339.74㎡
延床面積（登記簿）	41,596.9㎡
構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
店舗数	40店

● 「三井物産グループのデジタル証券～三重・イオンタウン鈴鹿～（デジタル名義書換方式）」の業績予測

<ご注意>

本資料に記載されている予想数値は、一定の前提条件のもとに算出した現時点の見込額であり、今後の賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、又は金利の変動等状況の変化により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、当期純利益及び1口当たり優先受益権配当額を含む予想数値は変動する可能性があります。本資料は、その金額を保証するものではありません。

また、本資料は一般に公表するための文書であり、国内外問わず投資勧誘等を目的に作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず発行者が作成する受益権発行届出目論見書及びその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断で行うようお願いいたします。また、本資料は、米国における証券の販売の勧誘を構成するものではありません。

(単位：千円)

	第1期 2024年11月28日～ 2025年4月30日	第2期 2025年5月1日～ 2025年10月31日
不動産賃貸事業収入	257,897	303,600
賃貸事業費用（減価償却費除く）	31,858	37,504
NOI	226,039	266,096
NOI利回り	6.0%	5.9%
減価償却費	53,837	54,279
その他経常費用	79,386	93,968
経常利益	92,816	117,848
当期純利益	92,816	117,848
1口当たり分配金（円）	2,194	2,622
うち利益超過分配（円）	223	119
分配金利回り（年率換算）	5.20%	5.20%

※「分配金利回り」は、上記に記載の「(1口当たり分配金÷計算期間の日数×365日)÷発行価格(100,000円)」(小数点第二位で四捨五入)で算出された試算値(税引前・年率換算)です。当該数値は、投資した場合の利益又は利回りを保証又は約束するものではありません。



(参考) 用語説明

不動産賃貸事業収入	賃料収入 = 賃貸面積 × 賃料単価 × 稼働率 で決まります。
賃貸事業費用	主に、不動産に関わる賃貸事業費用です。(物件管理費、固定資産税、保険料、減価償却費、等)
減価償却費	不動産の価値は、時間経過と共に減少するという考え方です。使用可能な期間(耐用年数)で毎期、費用計上します。 ただし、実際の修繕が発生しない場合は、手元に資金が残るため、物件の収益力を図るNOI(後述)では除外します。
NOI・NOI利回り	物件の収益力を測る重要な指標です。 <ul style="list-style-type: none">● $NOI = \text{不動産賃料収入} - (\text{営業費用 (減価償却費以外)})$● $NOI\text{利回り} = NOI \div \text{物件取得価格}$
その他経常費用	1賃貸事業費用以外でファンド運営のために発生する費用です。主な費用については以下の通りです。 <ul style="list-style-type: none">● 信託銀行への信託報酬、アセット・マネージャーへの運用報酬等の期中で発生する専門業者への業務委託費用● 借入銀行へ支払う金利● 資金調達時に発生する費用(証券会社への報酬、借入銀行への報酬及び、各種専門業者への業務委託費)を、借入期間や運用期間を基準としてそれぞれ会計処理上定められた期間で分割して費用化されたもの等
1口当たり分配金	$1\text{口当たり分配金} = \text{分配金総額} \div \text{発行予定口数}$
利益超過分配	会計上費用計上されるが手元に残る資金(減価償却費等)について、投資家の皆様の資金効率を向上させるため、償還を待たずに事前に配当する分配金をいいます。
分配金利回り (年率換算)	投資効率を図る重要な指標です。 $\text{分配金利回り} = 1\text{口当たり分配金} \div \text{運用日数} \times 365\text{日} \div \text{発行価格}$

●三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社について

当社は不動産・インフラなど実物資産を裏付けとしたデジタル証券ファンドの組成、運用、販売を一気通貫で展開する日本初のデジタルネイティブなアセットマネジメント会社です。

本社 : 東京都中央区日本橋堀留町1丁目9-8 人形町PREX 4階

代表者 : 代表取締役社長 上野 貴司

設立 : 2020年4月1日

資本金 : 30億円 (資本準備金を含む)

業登録 : 金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第3277号

宅地建物取引業 : 東京都知事 (1) 第105400号

加入協会 : 日本証券業協会

一般社団法人 第二種金融商品取引業協会

一般社団法人 日本投資顧問業協会

コーポレートサイト : <https://corp.mitsui-x.com/>

本件のお問い合わせ : pr@mitsui-x.com