

2018年6月28日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都千代田区神田錦町一丁目2番地1  
 イオンリート投資法人  
 代表者名 執行役員 塩崎 康 男  
 (コード: 3292)

資産運用会社名  
 イオン・リートマネジメント株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 塩崎 康 男  
 問合せ先 財務企画部長 戸川 晶 史  
 (TEL. 03-5283-6360)

### 国内資産の譲渡及び取得に関するお知らせ

イオンリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社であるイオン・リートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記の通り国内不動産信託受益権の譲渡及び取得(以下、それぞれ「本譲渡」及び「本取得」といい、本譲渡と本取得を併せて「本取引」といいます。また、本譲渡の対象を「本譲渡予定資産」、本取得の対象を「本取得予定資産」といいます。)を決定しましたので、お知らせします。

#### 記

#### 1. 本取引の概要

##### (1) 本譲渡の概要

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	譲渡予定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)	譲渡予定価額 と帳簿価額の 差異 (百万円) (注4)	譲渡先 (注5)
RSC-14	イオンモール熊本	熊本県上益城郡	14,500	14,388	111	国内の 特別目的会社

- (1) 売買契約締結日 : 2018年6月29日
- (2) 譲渡予定日 : 2018年6月29日
- (3) 譲渡先 : 後記「3. (3) 譲渡先及び取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 譲渡代金の使途 : 本取得予定資産の取得資金等
- (5) 決済方法 : 譲渡時に一括決済

(注1) 「物件番号」は、SRSC(スーパーリージョナル型ショッピングセンター)、RSC(リージョナル型ショッピングセンター)、CSC(コミュニティ型ショッピングセンター)、NSC(ネイバーフッド型ショッピングセンター)、SM(スーパーマーケット)、L(物流施設)の商業施設等の類型に基づく区分の分類毎に番号を付したものです。なお、ショッピングセンターとは、一般に、ディベロッパーのもとに計画、開発、所有され、1つの組織体として運営されている小売業、飲食業、サービス業等の集团的商業施設を意味するものをいい、「SC」と表記することがあります。多くの場合、各ショッピングセンターの商圈の特性に適合した立地や規模、テナント構成を有し、店舗タイプや商業施設の規模に適合する駐車場が併設されています。以下同じです。

- (注 2) 「譲渡予定価額」は、本譲渡予定資産に係る売買契約に記載された本譲渡予定資産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）であり、固定資産税、都市計画税等の精算分を含みません。
- (注 3) 本譲渡予定資産の譲渡予定日時点の想定帳簿価額を記載しています。
- (注 4) 「譲渡予定価額」と「帳簿価額」の差額として算出された参考値であり、譲渡損益とは異なります。
- (注 5) 詳細は譲渡先の承諾が得られていないため、非開示としています。
- (注 6) 2017年9月28日付「イオンモール熊本における開発協定書締結に関するお知らせ」にてお知らせしました、三井住友信託銀行株式会社、イオンモール株式会社及び本投資法人の間で締結した開発協定書について、本投資法人は、本譲渡に伴い、2018年6月29日付けで離脱する予定です。

## (2) 本取得の概要

物件番号	物件名称	所在地	取得予定価額 (百万円) (注)	取得先
RSC-31	イオンモール京都五条	京都府京都市	13,333	合同会社ダブルオースリー

- (1) 売買契約締結日 : 2018年6月29日
- (2) 取得予定日 : 2018年7月2日
- (3) 取得先 : 後記「3. (3) 譲渡先及び取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 : 本譲渡に伴う手取金
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注) 「取得予定価額」は、本取得予定資産に係る売買契約に記載された本取得予定資産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）であり、固定資産税、都市計画税等の精算分を含みません。

## 2. 本取引の理由

本投資法人は「地域社会の生活インフラ資産」である商業施設等を主な投資対象と位置付け、中長期的な安定した収益の確保、運用資産の着実な成長を通じ、中長期的な投資主価値の向上の実現を目指しております。具体的には、「ポートフォリオの質」、1口当たりの「分配金」及び「NAV（純資産価値）」の向上を常に意識し、運営しております。

かかる方針のもと、2016年4月に発生した熊本地震により被害を受け、鑑定評価額との対比で含み損となった「イオンモール熊本」について、継続保有又は譲渡の両面から慎重に検討して参りました。また、譲渡する場合の「イオンモール熊本」に代わる競争力の高い商業施設の取得についても、重ねて検討して参りました。

今般、「イオンモール熊本」の鑑定評価額以上、かつ含み損を解消できる価格での譲渡、及び競争力のある「イオンモール京都五条」の取得を同時期に行うことが可能になりましたので、本取引を決定しました。

本取引は、本投資法人の「ポートフォリオの質」、1口当たりの「分配金」及び「NAV（純資産価値）」の向上に繋がり、投資主価値の向上に資すると考えております。また、本取引による財務指標等の変化は以下の通りです。

【本取引による財務指標等の変化】(注)

	本取引前	本取引後	差異
1口当たりNAV	128,301円	129,514円	+1,213円
含み益	35,863百万円	38,018百万円	+2,155百万円

(注) 算出方法は以下のとおりです。

1口当たりNAV

本取引前：第10期（2018年1月期）末の1口当たりNAV

なお、「第10期（2018年1月期）末の1口当たりNAV」は、以下の算式により算出しています。

1口当たりNAV (Net Asset Value) = 第10期（2018年1月期）末のNAV (\*1) ÷ 第10期（2018年1月期）末の発行済投資口数 (1,777,347口)

\*1 「NAV」とは、以下の計算式により求めた、本投資法人が保有する不動産関連資産の価額を鑑定評価額に基づいて評価した場合における、本投資法人の資産と負債の差額（純額）をいい、貸借対照表に記載されている純資産額とは異なります。

「第10期（2018年1月期）末のNAV」= (第10期（2018年1月期）末の出資総額(\*2) + 第10期（2018年1月期）末のポートフォリオ含み損益(\*3))

\*2 「第10期（2018年1月期）末の出資総額」は、出資総額から出資総額控除額を控除して算出しています。

\*3 「第10期（2018年1月期）末のポートフォリオ含み損益」は、以下の算式により算出しています。なお、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」のイオンマレーシア社を信託受託者とする信託に係る権利に係る「不動産鑑定評価額」及び JMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd. を通じて保有する「イオンモール セレンバン2 (AEON MALL SEREMBAN 2)」に係る「不動産鑑定評価額」及び「帳簿価額」については、第10期（2018年1月期）末の為替相場を用いて円貨に換算しています。

ポートフォリオ含み損益 = 第10期（2018年1月期）末の保有資産の鑑定評価額合計 - 第10期（2018年1月期）末の保有資産の帳簿価額合計

本取引後：第10期（2018年1月期）末時点の出資総額に、同時点の保有資産の鑑定評価額と帳簿価額の合計額を加えた額から、本譲渡予定資産の「譲渡の際に取得する鑑定評価額と譲渡時における想定帳簿価額との差額」を減算し、本取得予定資産の「取得時における鑑定評価額と取得予定価額の差額」を加算したものを、発行済み投資口数で除したものを。

含み益

本取引前：第10期（2018年1月期）末の含み益

本取引後：第10期（2018年1月期）末の含み益から、本譲渡予定資産の「譲渡の際に取得する鑑定評価額と譲渡時における想定帳簿価額との差額」を減算し、本取得予定資産の「取得時における鑑定評価額と取得予定価額の差額」を加算したものを。

(i) 本譲渡の理由

「イオンモール熊本」は2016年4月14日（前震）及び同年4月16日（本震）に発生した二度にわたる最大震度7の地震により、甚大な被害を受けました。その後イオングループ（注1）と協働し、2016年4月には核店舗1階部分、2016年7月に核店舗2階部分及び東モール、2017年3月には西モールの営業を再開し、早期での復旧を実現しました。なお、特に被害が大きかったサブ核ゾーンについては解体を行い、イオンモール株式会社が建築主となり新サブ核ゾーンの竣工に向けて再築工事を実施しています。

一方、本投資法人においては、震災から復興、営業再開に向け投資した資本的支出により帳簿価額が増加し、2018年1月期末時点では鑑定評価額対比で含み損が発生することになりました。また、サブ核ゾーンを解体したことによる賃貸面積の減少及びマスターリース賃料の減少により投資利回りも低下しました。

本投資法人は、かねてより本譲渡予定資産は、新サブ核ゾーン竣工後は一体として運営されるべきと考え、新サブ核ゾーンの竣工を目前に控えた中、①新サブ核ゾーンを追加取得し既存棟との一体運営を続けるか、②新サブ核ゾーンを追加取得せず、既存棟を譲渡するかの2つのシナリオについて検討を行い、譲渡の可能性についても模索して参りました。

その結果、本譲渡予定資産の購入希望者との交渉により、鑑定評価額以上、かつ含み損を解消できる譲渡価格の提示を得たことに加え、譲渡後に低下する収益を補い得る物件である「イオンモール京都五条」の取得の蓋然性が高まったことから、本譲渡を決定したものです。なお、本譲渡により得られる資金をもって、「イオンモール京都五条」の取得資金に充当します。

(注1) 「イオングループ」とは、純粋持株会社であるイオン株式会社並びに291社の連結子会社及び31社の持分法適用関連会社(2018年2月末日現在)にて構成されるグループをいいます。以下同じです。

#### (ii) 本取得の理由

「イオンモール京都五条」は、京都市内11区の中でも2番目に人口が多い右京区に所在し、JR京都駅から直線距離約3km、敷地前面には国道9号線(五条通)が通り、道路アクセスが良好なロケーションに位置します。近隣は居住密度も高く、足元商圈が厚いのが特徴であり、商圈人口は3km圏で約34万人、5km圏で約74万人となっています。

また、本取得予定資産の特徴として、昨今の観光需要の高まりからも人気のあるエリアである京都市内において、希少性の高い土地付きの物件であること、京都市内の住宅集積地に所在し足元人口に恵まれ、食品や日用品目的の近隣買い物客が中心の安定した運営を長年にわたり続けている「生活インフラ資産」であることから、本投資法人にとって収益基盤の強化に資する物件であると考え、取得を決定したものです。

なお、本投資法人は、本取得予定資産のテナントに関して、2018年4月25日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載しているテナントの選定基準に適合していると判断しています。

### 3. 本譲渡予定資産及び本取得予定資産の内容

以下の表は、本投資法人が譲渡を予定する本譲渡予定資産及び組入れを予定する本取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。かかる個別物件表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2018年6月1日現在の状況を記載していません。

また、本投資法人は、各物件の敷地の所有権の全部若しくは一部、又は借地権の一部を取得しないことがあるほか、同一敷地内に所在する建物ないし構造物等の所有権の一部を取得しないことがあります。

- (ア)「譲渡予定価額」又は「取得予定価額」欄は、本譲渡予定資産又は本取得予定資産に係る売買契約に記載された各資産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- (イ)「所在地」欄には、本譲渡予定資産又は本取得予定資産の住居表示を記載しています。また、住居表示未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- (ウ)「特定資産の種類」欄における特定資産の種類とは、信託受益権による取得若しくは譲渡又は不動産の所有権の取得若しくは譲渡の区分を示します。
- (エ)「譲渡予定年月日」又「取得予定年月日」は欄の記載は、本投資法人が売主又は買主との間で締結した本譲渡予定資産又は本取得予定資産に係る売買契約における譲渡予定年月日又は取得予定年月日の記載に基づいて記載しています。
- (オ)「土地」欄に関する説明
  - ・ 「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。本譲渡予定資産又は本取得予定資産の信託受託者が一筆の土地の一部についてのみ転借を受ける場合には、本譲渡予定資産又は本取得予定資産における利用に供される転借地部分を転賃借契約書に記載の面積に基づいて計算し記載しています。
  - ・ 「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
  - ・ 「建ぺい率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、本譲渡予定資産及び本取得予定資産は、「建ぺい率」又は「容積率」に対し、一定の緩和措置又は制限措置が適用されます。敷地に適用される容積率が複数存在する場合には、適用される複数の容積率を併記し、又は敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。
  - ・ 「所有形態」は、本譲渡予定資産又は本取得予定資産に関して不動産信託の信託受託者が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- (カ)「建物」欄に関する説明
  - ・ 「竣工年月日」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。また増改築等があればその時点を併せて記載しています。
  - ・ 「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
  - ・ 「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物がある場合には別途記載しています。
  - ・ 「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
  - ・ 「所有形態」は、本譲渡予定資産又は本取得予定資産に関して不動産信託の信託受託者が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。



- ・ 複数の建物がある場合は、番号を付してそれぞれの建物の「竣工年月日」「構造・階数」「延床面積」「用途」及び「所有形態」を記載しています。
- (キ)「マスターリース会社」欄には、本譲渡予定資産又は本取得予定資産について本日現在において有効なマスターリース契約を締結している会社又は今後マスターリース契約を締結する予定の会社を記載しています。  
なお、本取得予定資産につき、2018年7月2日付にてイオンモール株式会社（マスターレシー）との間でマスターリース契約を締結する予定です。
- (ク)「プロパティ・マネジメント会社」（以下「PM会社」といいます。）欄には、本取得予定資産について今後PM契約を締結する予定の会社を記載しています。
- (ケ)「PML値」欄には、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が作成した2018年6月付の「地震リスク評価報告書」に基づくPML(Probable Maximum Loss: 予想最大損失率)（以下「PML」といいます。）値を記載しています。本投資法人は、資産を取得する際のデュー・ディリジェンスの一環として、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、構造図面・構造計算書をもとに、独自の構造評価方法で建物の耐震性能を評価し、構造計算書の内容と比較検討を行い、対象建物の最終的な耐震性能として評価しています。その評価をもとに建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML値を算定しています。
- (コ)「担保設定の有無」欄は、本取得予定資産に係る物件（借地部分を除きます。）が担保の対象とされている場合に「有」と記載しています。
- (カ)「テナントの内容」欄に関する説明
- ・ 「テナント数」は、本投資法人の譲渡又は取得時点で有効な本譲渡予定資産又は本取得予定資産に係る賃貸借契約に表示された本譲渡予定資産又は本取得予定資産の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、マスターリース契約が締結されている場合において、当該マスターリース契約が固定賃料を基本とするときは、マスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載しています。
  - ・ 「総賃料収入」は、本投資法人の譲渡又は取得時点で有効な本譲渡予定資産又は本取得予定資産に係る賃貸借契約に定める月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税及び地方消費税は含みません。）につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。
  - ・ 「敷金・保証金」は、本投資法人の譲渡又は取得時点で有効な本譲渡予定資産又は本取得予定資産に係る賃貸借契約に定める金額につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。
  - ・ 「総賃貸面積」は、本投資法人の譲渡又は取得時点で有効な本譲渡予定資産又は本取得予定資産に係る賃貸借契約に表示された賃貸面積を記載しています。
  - ・ 「総賃貸可能面積」は、本投資法人の譲渡又は取得時点で有効な本譲渡予定資産又は本取得予定資産に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。
  - ・ 「稼働率」は、本投資法人の譲渡又は取得時点における、本譲渡予定資産又は本取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (シ)「特記事項」欄については、原則として、2018年6月1日現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

(1) 本譲渡予定資産の概要  
(RSC-14) イオンモール熊本

物 件 名 称	イオンモール熊本	
譲 渡 予 定 価 額	14,500 百万円	
所 在 地	熊本県上益城郡嘉島町大字上島字長池 2232	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 設 定 日	2013 年 11 月 22 日	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	2023 年 11 月 30 日	
譲 渡 予 定 年 月 日	2018 年 6 月 29 日	
土 地 (注 1)	敷地面積 (注 2)	206,231.69 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	近隣商業地域
	建 ぺい 率 (注 3)	90%
	容 積 率	200%
	所 有 形 態	所有権、借地権
建 物 (注 4)	竣 工 年 月 日	①②とも 2005 年 9 月 16 日
	構 造 ・ 階 数	①鉄骨造陸屋根 4 階建 ②鉄骨造陸屋根 2 階建
	延 床 面 積	①92,869.34 m <sup>2</sup> ② 8,263.04 m <sup>2</sup>
	用 途	①百貨店 ②駐車場
	所 有 形 態	①②とも所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	イオンモール株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス の 種 別	賃料固定型 (注 5)	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	12,500 百万円 (2018 年 6 月 1 日)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
テ ナ ン ト の 内 容		
	テ ナ ン ト 数	1
	総 賃 料 収 入	983 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	584 百万円
	総 賃 貸 面 積	101,132.38 m <sup>2</sup>
	総 賃 貸 可 能 面 積	101,132.38 m <sup>2</sup>
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	2016 年熊本地震により、液状化による基礎沈下、天井及び設備機器等の落下や床タイル及び外壁破損等の大きな被害を受けていますが、本表は、2016 年熊本地震前の情報を記載しています (鑑定評価額及び総賃料収入を除きます。)	

(注1) 本土の一部に、敷地外の土地を要役地として、通行を目的とする地役権が設定されています。

(注2) 借地部分 64,366.58 m<sup>2</sup>を含みます。

(注3) 本物件の土地の建ぺい率は本来 80%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は 90%となります。

(注4) 本物件の敷地上には、本投資法人が保有する商業施設に係る建物 (2 棟) の他、第三者所有の建物 (1 棟) があります。

(注5) 固定賃料部分に加えて追加の変動賃料として固定資産税及び都市計画税相当額が支払われるものとし、かかる変動賃料の額は、固定資産税及び都市計画税の変動に応じて毎年見直しが行われます。

(2) 本取得予定資産の概要  
(RSC-31) イオンモール京都五条

物 件 名 称	イオンモール京都五条	
取 得 予 定 価 額	13,333 百万円	
所 在 地	京都府京都市右京区西院迫分町 25 番地 1	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 設 定 日	2014 年 3 月 28 日	
信 託 受 託 者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	2028 年 7 月 31 日	
取 得 予 定 年 月 日	2018 年 7 月 2 日	
土 地	敷 地 面 積	46,973.92 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	工業地域
	建 ぺい 率 (注 1)	60%
	容 積 率 (注 2)	300%
	所 有 形 態	所有権
建 物 (注 3)	竣 工 年 月 日	2004 年 1 月 21 日
	構 造 ・ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 6 階建
	延 床 面 積	86,984.79 m <sup>2</sup>
	用 途	店舗・駐車場
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	イオンモール株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス の 種 別	賃料固定型 (注 4)	
P M 会 社	株式会社ジオ・アカマツ	
P M L 値	11.6%	
担 保 設 定 の 有 無	無	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	13,600 百万円 (2018 年 6 月 1 日)	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テ ナ ン ト の 内 容		
テ ナ ン ト 数	1	
総 賃 料 収 入	875 百万円	
敷 金 ・ 保 証 金	—	
総 賃 貸 面 積	86,984.79 m <sup>2</sup>	
総 賃 貸 可 能 面 積	86,984.79 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	100.0%	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

(注1) 本物件の建ぺい率は本来 60% ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は 70% となります。

(注2) 本物件の指定容積率は 300% ですが、一部 200% の部分があります。

(注3) 本物件の建物には、附属建物として、倉庫 6 棟 (床面積合計 326.77 m<sup>2</sup>) があります。これらの建物の面積は、延床面積には含まれていません。

(注4) 固定賃料部分に加えて追加の変動賃料として固定資産税及び都市計画税相当額が支払われるものとし、かかる変動賃料の額は、固定資産税及び都市計画税の変動に応じて毎年見直しが行われます。



### (3) 譲渡先及び取得先の概要

#### (RSC-14) イオンモール熊本に係る譲渡先

譲渡先は国内の特別目的会社です。なお、譲渡先の同意を得られていないため、譲渡先に関する詳細は、非開示となります。また、譲渡先は、本日現在、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等、及び、本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」における「利害関係者」のいずれにも該当しません。

#### (RSC-31) イオンモール京都五条に係る取得先

名 称	合同会社ダブルオースリー
所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表社員 一般社団法人ダブルオーホールディングス 職務執行者 小泉 秀樹
事 業 内 容	1. 不動産の取得および保有 2. 不動産の賃貸および管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有および処分 4. その他前各号に掲げる事業に附帯または関連する一切の事業
資 本 金	金 10 万円
設 立 年 月 日	2014 年 3 月 3 日
純 資 産	取得先の同意が得られないため非開示
総 資 産	
大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率	
本投資法人・本資産運用会社取得先の関係	
資 本 関 係	該当事項はありません。
人 的 関 係	
取 引 関 係	
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	

#### 4. 物件取得者等の状況

本譲渡予定資産の譲渡及び本取得予定資産の取得に関し、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの譲渡又は取得はありません。

#### 5. 媒介の概要

本譲渡及び本取得に係る取引に媒介はありません。

## 6. 本譲渡及び本取得の日程

物件 番号	物件名称	譲渡/取得決定日	売買契約締結日 (予定)	代金払込日/支払日 (予定)	物件譲渡日/取得日 (予定)
RSC-14	イオンモール熊本	2018年6月28日	2018年6月29日	2018年6月29日	2018年6月29日
RSC-31	イオンモール京都五条			2018年7月2日	2018年7月2日

## 7. 利害関係人等との取引

### (1) 不動産賃貸借契約（マスターリース契約）

本投資法人は、本取得予定資産の「イオンモール京都五条」について、イオンモール株式会社（マスターレシー）との間で、本取得予定資産に係る信託受託者をして、マスターリース契約を締結します。イオンモール株式会社（マスターレシー）は、本資産運用会社の親会社であるイオン株式会社の子会社等であり、投信法第 201 条及び投信法施行令第 123 条に規定する利害関係人等に該当し、かつ本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、本取得予定資産に係る信託受託者をして、マスターリース契約を締結するにあたり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続きを経ています。

<委託先の概要 マスターリース契約>

(RSC-31) イオンモール京都五条

名 称	イオンモール株式会社
所 在 地	千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目5番地1
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 吉田 昭夫
事業内容	モール事業 (ディベロッパー事業)
資本金	42,271百万円 (2018年2月28日現在)
設立年月日	1911年11月12日
純資産	385,561百万円 (2018年2月28日現在)
総資産	1,123,781百万円 (2018年2月28日現在)
大株主及び持ち株比率	イオン株式会社 55.18% (2018年2月28日現在)
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	該当事項はありません。
人的関係	該当事項はありません。
取引関係	本投資法人との取引関係： 総賃料収入 6,074百万円 (2017年8月1日～2018年1月31日) 総支払地代等 679百万円 (2017年8月1日～2018年1月31日) 本資産運用会社との取引関係： パイプラインサポート契約及びSCマネジメント契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者に該当します。また、本資産運用会社の社内規程で定める利害関係者及び投信法に定める利害関係人等に該当します。

8. フォワード・コミットメント等 (注) に関する事項

該当する予定資産はありません。

(注) 「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

9. 今後の見通し

本譲渡に伴い、2018年7月期に約31百万円の譲渡益が計上される見込みです。本取引による2018年7月期 (2018年2月1日～2018年7月31日) 及び2019年1月期 (2018年8月1日～2019年1月31日) における本投資法人の運用状況及び分配の見通し (予想数値) への影響については、本日付で公表した「2018年7月期及び2019年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正について」をご参照ください。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	イオンモール熊本
鑑定評価額	12,500,000,000円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年6月1日

項目	内容	概要等
収益価格	12,500,000,000円	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ試算。
直接還元法による価格	12,600,000,000円	
運営収益	983,857,000円	
可能総収益	983,857,000円	賃貸借契約条件・テナントの家賃負担力等を勘案し、賃貸借契約条件に基づく貸室賃料収入を計上。
空室等損失等	0円	賃借人の状況・商業施設としての競争力・賃貸借契約内容等を勘案し、空室等損失は計上しない。
運営費用	194,646,000円	
維持管理費	0円	店舗施設として一括賃貸されており、日常的な管理・運営については賃借人が自ら行うこととなっているため計上しない。
水道光熱費	0円	賃借人負担であるため計上しない。
修繕費	22,886,000円	今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ計上した。
P M フィー	2,700,000円	類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	0円	店舗施設として長期契約期間一括賃貸されていることから、新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等については計上しない。
公租公課	97,533,000円	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	4,836,000円	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	66,691,000円	年額支払地代を計上。
運営純収益	789,211,000円	
一時金の運用益	5,849,000円	運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定。
資本的支出	37,580,000円	エンジニアリング・レポート等を参考に査定。
純収益	757,480,000円	
還元利回り	6.0%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件（築年数・延床面積・設備水準等）等の店舗競争力、契約条件等、及びその他条件（土地及び建物の権利関係等）に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回りや各投資家へのヒアリング結果等を勘案して査定。
DCF法による価格	12,300,000,000円	
割引率	5.7%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	6.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	11,600,000,000円	
土地比率	48.9%	
建物比率	51.1%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

物件名称	イオンモール京都五条
鑑定評価額	13,600,000,000円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年6月1日

項目	内容	概要等
収益価格	13,600,000,000円	DCF法による収益価格を標準として、相対的に想定要素の介入の余地が少なく、市場の取引利回りに立脚した直接還元法による検証を行って試算。
直接還元法による価格	13,800,000,000円	
運営収益	875,996,832円	
可能総収益	875,996,832円	市場賃料。
空室等損失等	0円	一棟貸しを前提とするためゼロとし、テナント退去リスクや賃料改定に伴う純収益変動リスク等については利回りにおいて考慮。
運営費用	153,585,967円	
維持管理費	0円	建物賃貸借契約変更契約書に基づきテナント負担。
水道光熱費	0円	建物賃貸借契約変更契約書に基づきテナント負担。
修繕費	16,000,000円	エンジニアリング・レポート等を参考に査定。
PMフィー	1,824,000円	PM契約書に基づき査定。
テナント募集費用等	0円	
公租公課	131,156,800円	公租公課関係資料に基づき査定。
損害保険料	3,729,170円	保険資料に基づき計上。
その他費用	875,997円	類似事例等に基づき査定。
運営純収益	722,410,865円	
一時金の運用益	0円	一時金の授受はないため計上しない。
資本的支出	44,000,000円	建物賃貸借契約変更契約書に基づきテナント負担。
純収益	678,410,865円	
還元利回り	4.9%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数取引利回りとの比較検討をした上で査定。
DCF法による価格	13,500,000,000円	
割引率	(1~8年度) : 4.9% (9年度以降) : 5.0%	郊外型商業施設のベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	5.1%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	14,100,000,000円	
土地比率	71.2%	
建物比率	28.8%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

以上

\* 本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者

\* 本投資法人のホームページアドレス : <http://www.aeon-jreit.co.jp/>



<添付資料>

- 参考資料1 建物状況評価報告書の概要
- 参考資料2 外観写真・周辺地図
- 参考資料3 本取引後のポートフォリオ一覧

<添付資料>

参考資料1 建物状況評価報告書の概要

物件 番号	物件名称	再調達価格 (百万円) (注1、2)	調査時点における修繕更新費(千円) (注1)			調査業者	調査年月 (注4)
			緊急	短期 (注3)	長期 (注3)		
RSC-31	イオンモール京都五条	7,367	0	0	58,378	日本管財株式会社	2018年4月

(注1) 「再調達価格」及び「修繕更新費」については単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「再調達価格」については、建物検査、関連法規の遵守、修繕更新費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書(建物エンジニアリング・レポート)に記載されている消費税及び地方消費税を含まない金額を記載しています。

(注3) 「短期」については、各調査会社が試算した各調査時点における1年以内に必要とする修繕更新費用を記載しています。「長期」については、各調査会社が試算した各調査時点における10~15年間(各調査会社により異なります。)の修繕更新費用を本資産運用会社にて年平均額に換算した金額を記載しています。

(注4) 「調査年月」については、建物エンジニアリング・レポートの作成年月又は調査年月を記載しています。

参考資料 2 外観写真・周辺地図

<イオンモール京都五条 外観写真>



<イオンモール京都五条 周辺地図>



## 参考資料 3 本取引後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価額 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	取得先
SRSC-1	イオンレイクタウンmori	埼玉県越谷市	21,190	6.0	イオンリテール株式会社
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze	埼玉県越谷市	6,730	1.9	イオンリテール株式会社
RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市	5,340	1.5	イオンモール株式会社
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市	6,680	1.9	イオンリテール株式会社
RSC-3	イオンモール水戸内原(注3)	茨城県水戸市	16,565	4.7	イオンモール株式会社 及び茨城県水戸市
RSC-4	イオンモール太田	群馬県太田市	6,860	1.9	東京センチュリー株式会社
RSC-5	イオン相模原ショッピングセンター	神奈川県 相模原市	10,220	2.9	イオンリテール株式会社
RSC-6	イオンモール大垣	岐阜県大垣市	4,950	1.4	イオンリテール株式会社
RSC-7	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市	9,660	2.7	イオンモール株式会社
RSC-8	イオンモール明和	三重県多気郡	3,290	0.9	イオンリテール株式会社
RSC-9	イオンモール加西北条	兵庫県加西市	7,230	2.0	イオンリテール株式会社
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡	7,780	2.2	イオンリテール株式会社
RSC-11	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市	17,890	5.0	イオンモール株式会社
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡	8,740	2.5	イオンリテール株式会社
RSC-13	イオンモール直方	福岡県直方市	11,246(注4)	3.2	東京センチュリー株式会社 及びイオンモール株式会社
RSC-14	イオンモール熊本	熊本県 上益城郡	—	—	イオンモール株式会社
RSC-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市	21,470	6.0	イオンモール株式会社
RSC-16	イオンモール札幌平岡	北海道札幌市	5,900	1.7	フォレストー特定目的会社
RSC-17	イオンモール釧路昭和	北海道釧路市	1,780	0.5	フォレストー特定目的会社
RSC-18	イオンモール利府	宮城県宮城郡	2,560	0.7	フォレストー特定目的会社
RSC-19	イオンモール山形南	山形県山形市	1,350	0.4	フォレストー特定目的会社
RSC-20	イオンモール四日市北	三重県四日市市	2,210	0.6	フォレストー特定目的会社
RSC-21	イオンモール大和郡山	奈良県 大和郡山市	14,500	4.1	イオンモール株式会社
RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン (モール棟、シネマ・スポーツ棟)	千葉県印西市	12,190	3.4	東京センチュリー株式会社
RSC-23	イオンモール甲府昭和	山梨県中巨摩郡	8,389	2.4	イオンモール株式会社及び昭和町常 永土地区画整理組合
RSC-24	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市	7,840	2.2	特定目的会社メビウスガンマ

RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市	6,280	1.8	イオンリテール株式会社
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市	16,860	4.7	イオンリテール株式会社
RSC-27	イオンモール鹿児島	鹿児島県 鹿児島市	13,400	3.8	イオンリテール株式会社
RSC-28	イオンモール土浦	茨城県土浦市	12,030	3.4	イオンリテール株式会社
RSC-29	イオンモールかほく	石川県かほく市	9,940	2.8	イオンリテール株式会社
RSC-30	イオンモール下妻	茨城県下妻市	9,552	2.7	合同会社ダブルオーツー
RSC-31	イオンモール京都五条	京都府京都市	13,333	3.8	合同会社ダブルオーズリー
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央 ショッピングセンター	神奈川県 茅ヶ崎市	6,410	1.8	三井住友ファイナンス&リース 株式会社
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	千葉県千葉市	3,748	1.1	イオンリテール株式会社
CSC-3	イオン喜連瓜破 ショッピングセンター	大阪府大阪市	4,394	1.2	合同会社ダブルオーツー
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	神奈川県川崎市	14,280	4.0	東京センチュリー株式会社
L-2	イオン南大阪RDC	大阪府堺市	9,870	2.8	東京センチュリー株式会社
L-3	ダイエー茨木プロセスセンター	大阪府茨木市	6,810	1.9	東京センチュリー株式会社
M-1	イオン・タマン・ユニバーシティ・ ショッピング・センター (AEON Taman Universiti Shopping Centre)	マレーシア国 ジョホール州	658 (20百万RM) (注5)	0.2	イオンマレーシア社
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)	マレーシア国 ヌグリスンビラン 州	5,252 (215百万RM) (注5)	1.5	Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.
合計		—	355,378	100.0	—

- (注1) 「取得(予定)価額」は、本譲渡予定資産を除く各物件に係る売買契約に記載された各資産の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。
- (注2) 「投資比率」は、取得(予定)価額の合計に占める各資産の取得(予定)価額の割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 当該物件には、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分(2015年4月28日に追加取得した隣接土地部分)を含みます。
- (注4) 「イオンモール直方」の取得価額は、敷地の一部を譲渡したことにより、取得時より減少しています。
- (注5) 「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」については、本投資法人がイオンマレーシア社に対し、複数回に分割して円貨にて支払った対価の合計額を記載しており、当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、租税公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買代金等)を記載しております。なお、各支払時における為替レートに応じて加重平均して算出したレートは、1RM=32.92円(小数点第3位を切捨て)です。また、本投資法人が本海外SPCを通じて保有する「イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)」については、本投資法人が本海外SPCを通じて、Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.より、「イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)」を取得した金額(売買契約書等に記載された売買代金等)であり、「イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)」の取得に要した費用(仲介手数料、租税公課等)を含みません。)に基づいて算出しています。また、RMの円貨換算は、2016年9月30日の為替相場(1RM=24.43円(小数点第3位を切捨て))を用いています。