

2024年10月17日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区内神田一丁目14番10号
 イオンリート投資法人
 代表者名 執 行 役 員 関 延 明
 (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 関 延 明
 問合せ先 財 務 企 画 部 長 中 村 太 郎
 (TEL. 03-6779-4073)

資金の借入れ（借入れの内容の確定）及び金利スワップの設定に関するお知らせ

イオンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2024年10月1日付「資金の借入れに関するお知らせ（既存借入金の借換え）」及び「合同運用指定金銭信託（グリーンJ-REITトラスト）による資金の借入れに関するお知らせ」にて公表しました資金の借入れ（以下、これらの借入れを「本借入れ」といいます。）につき、本借入れの内容が確定しましたので、下記のとおりお知らせします。また、金利スワップの設定を決定しましたので併せてお知らせします。

記

I. 資金の借入れ

1. 本借入れの内容

区分	借入先	借入金額	利率 (注7)	借入 実行日	借入方法	返済期限	返済方法 (注11)	担保
長期 ①	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行及び三井住友信託銀行株式会社をアレンジャーとする協調融資団(注1)	23 億円	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）に0.22%加えた利率(注8)(注9)	2024年 10月21日	左記借入先を貸付人とする2024年10月17日付の個別タームローン貸付契約に基づく借入れ	2027年 10月20日	期限一括 弁済	無担保 無保証
長期 ②	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行及び三井住友信託銀行株式会社をアレンジャーとする協調融資団(注2)	33 億円	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）に0.30%加えた利率(注8)(注9)	2024年 10月21日	左記借入先を貸付人とする2024年10月17日付の個別タームローン貸付契約に基づく借入れ	2028年 10月20日	期限一括 弁済	無担保 無保証

区分	借入先	借入金額	利率 (注7)	借入 実行日	借入方法	返済期限	返済方法 (注11)	担保
長期 ③	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行及び三井住友信託銀行株式会社をアレンジャーとする協調融資団(注3)	25 億円	基準金利 (全銀協3 か月日本 円TIBOR) に0.37% 加えた利 率(注8)(注 9)	2024年 10月21日	左記借入先を 貸付人とする 2024年10月17 日付の個別タ ームローン貸 付契約に基づ く借入れ	2029年 10月22日	期限一括 弁済	無担保 無保証
長期 ④	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行及び三井住友信託銀行株式会社をアレンジャーとする協調融資団(注4)	31 億円	基準金利 (全銀協3 か月日本 円TIBOR) に0.44% 加えた利 率(注8)(注 9)	2024年 10月21日	左記借入先を 貸付人とする 2024年10月17 日付の個別タ ームローン貸 付契約に基づ く借入れ	2030年 10月21日	期限一括 弁済	無担保 無保証
長期 ⑤	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行及び三井住友信託銀行株式会社をアレンジャーとする協調融資団(注5)	34 億円	基準金利 (全銀協3 か月日本 円TIBOR) に0.53% 加えた利 率(注8)(注 9)	2024年 10月21日	左記借入先を 貸付人とする 2024年10月17 日付の個別タ ームローン貸 付契約に基づ く借入れ	2031年 10月20日	期限一括 弁済	無担保 無保証
長期 ⑥	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行及び三井住友信託銀行株式会社をアレンジャーとする協調融資団(注6)	29 億円	基準金利 (全銀協3 か月日本 円TIBOR) に0.63% 加えた利 率(注8)(注 9)	2024年 10月21日	左記借入先を 貸付人とする 2024年10月17 日付の個別タ ームローン貸 付契約に基づ く借入れ	2032年 10月20日	期限一括 弁済	無担保 無保証
長期 ⑦	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	10 億円	基準金利 (全銀協3 か月日本 円TIBOR) に0.51% 加えた利 率(注8)(注 9)	2024年 10月21日	左記借入先が 組成する合同 運用指定金銭 信託(名称:グ リーンJ-REIT トラスト)に 基づき、2024 年10月17日付 の個別タ ームローン貸 付契約に基づ く借入れ(注10)	2031年 10月20日	期限一括 弁済	無担保 無保証

区分	借入先	借入金額	利率 (注7)	借入 実行日	借入方法	返済期限	返済方法 (注11)	担保
長期 ⑧	三菱 UFJ 信託銀行 株式会社	10 億円	基準金利 (全銀協3 か月日本 円 TIBOR) に 0.61 % 加えた利 率(注8)(注 9)	2024年 10月21日	左記借入先が 組成する合同 運用指定金銭 信託(名称:グ リーンJ-REIT トラスト)に 基づき、2024 年10月17日付 の個別ターム ローン貸付契 約に基づく借 入れ(注10)	2032年 10月20日	期限一括 弁済	無担保 無保証

(注1) 協調融資団は、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱 UFJ 銀行、みずほ信託銀行株式会社により組成されます。

(注2) 協調融資団は、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱 UFJ 銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社 SBI 新生銀行及び株式会社大和ネクスト銀行により組成されます。

(注3) 協調融資団は、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱 UFJ 銀行及び株式会社 SBI 新生銀行により組成されます。

(注4) 協調融資団は、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱 UFJ 銀行、株式会社三十三銀行、株式会社イオン銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社紀陽銀行により組成されます。

(注5) 協調融資団は、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱 UFJ 銀行、農林中央金庫、みずほ信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行及び株式会社大和ネクスト銀行により組成されます。

(注6) 協調融資団は、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱 UFJ 銀行、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社 SBI 新生銀行により組成されます。

(注7) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注8) 別途金利スワップ契約を締結して支払金利を実質的に固定化しています。詳細は、後記「Ⅱ. 金利スワップの設定」をご参照ください。

(注9) 利払日は、2025年1月20日を初回とし、以降、元本返済期日までの毎年1月、4月、7月及び10月の各20日並びに元本返済期日(同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌暦月となる場合には直前の営業日とします。)です。利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利息期間の開始日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する3か月物の日本円 TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。但し、各計算期間に対応する表示が存在しない又は公表されない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。基準金利である全銀協の日本円 TIBOR の変動については、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関のホームページ (<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認ください。

(注10) グリーン J-REIT トラストのスキーム等については、2024年10月1日付の「合同運用指定金銭信託(グリーン J-REIT トラスト)による資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

(注11) 上記借入れの実行後返済期限までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

2. 本借入れの理由

2024年10月21日に返済期限が到来する借入金195億円(注1)の借換え資金に充当するためです。

(注1) 当該借入金は、2015年2月25日付「資金の借入れ(金利決定)及び金利スワップの設定に関するお知らせ」、2017年3月24日付「資金の借入れ(借入れの内容の確定)及び金利スワップの設定に関するお知らせ」、2020年10月16日付「資金の借入れ(借入れの内容の確定)及び金利スワップの設定に関するお知らせ」及び2022年10月18日付「資金の借入れ(借入れの内容の確定)及び金利スワップの設定に関するお知らせ」において公表したものです。

3. 調達する資金の額、用途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額

195 億円

(2) 調達する資金の具体的な用途

上記 2. 記載の借入金の借換え資金に充当します。

(3) 支出予定時期

2024 年 10 月 21 日

4. 本借入れ後の借入金等の状況

(単位：百万円)

	本件実行前	本件実行後	増減
短期借入金 (注 1)	—	—	—
長期借入金 (注 2)	137,400	137,400	—
借入金合計	137,400	137,400	—
投資法人債	51,000	51,000	—
有利子負債合計	188,400	188,400	—

(注 1) 短期借入金とは借入日から返済期日までが 1 年以内の借入れをいいます。

(注 2) 長期借入金とは借入日から返済期日までが 1 年超の借入れをいい、1 年以内に返済予定の長期借入金も含まれます。

II. 金利スワップの設定

1. 設定の理由

上記「I. 資金の借入れ 1. 本借入れの内容」に記載の 2024 年 10 月 17 日に締結した個別タームローン貸付契約に基づく借入れについて、金利の支払いの固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするためです。

2. 設定の内容

長期①に係る金利スワップ契約

① 相手先	大和証券株式会社
② 想定元本	23 億円
③ 金利	固定支払金利 0.8079% 変動受取金利 全銀協 3 か月日本円 TIBOR
④ 開始日	2024 年 10 月 21 日
⑤ 終了日	2027 年 10 月 20 日
⑥ 利払日	利払日は、2025 年 1 月 20 日を初回とし、以後、終了日までの毎年 1 月、4 月、7 月、10 月の各 20 日及び終了日（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）

(注) 本金利スワップ契約締結により、長期①に係る金利は、実質的に 1.0279% で固定化されます。

長期②に係る金利スワップ契約

① 相手先	大和証券株式会社
② 想定元本	33 億円
③ 金利	固定支払金利 0.8587% 変動受取金利 全銀協 3 か月日本円 TIBOR
④ 開始日	2024 年 10 月 21 日
⑤ 終了日	2028 年 10 月 20 日
⑥ 利払日	利払日は、2025 年 1 月 20 日を初回とし、以後、終了日までの毎年 1 月、4 月、7 月、10 月の各 20 日及び終了日（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）

(注) 本金利スワップ契約締結により、長期②に係る金利は、実質的に 1.1587% で固定化されます。

長期③に係る金利スワップ契約

① 相手先	SMBC 日興証券株式会社
② 想定元本	25 億円
③ 金利	固定支払金利 0.9110% 変動受取金利 全銀協 3 か月日本円 TIBOR
④ 開始日	2024 年 10 月 21 日
⑤ 終了日	2029 年 10 月 22 日
⑥ 利払日	利払日は、2025 年 1 月 20 日を初回とし、以後、終了日までの毎年 1 月、4 月、7 月、10 月の各 20 日及び終了日（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）

(注) 本金利スワップ契約締結により、長期③に係る金利は、実質的に 1.2810% で固定化されます。

長期④に係る金利スワップ契約

① 相手先	野村証券株式会社
② 想定元本	31 億円
③ 金利	固定支払金利 0.9460% 変動受取金利 全銀協 3 か月日本円 TIBOR
④ 開始日	2024 年 10 月 21 日
⑤ 終了日	2030 年 10 月 21 日
⑥ 利払日	利払日は、2025 年 1 月 20 日を初回とし、以後、終了日までの毎年 1 月、4 月、7 月、10 月の各 20 日及び終了日（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）

(注) 本金利スワップ契約締結により、長期④に係る金利は、実質的に 1.3860% で固定化されます。

長期⑤に係る金利スワップ契約

① 相手先	野村証券株式会社
② 想定元本	34 億円
③ 金利	固定支払金利 0.9890% 変動受取金利 全銀協 3 か月日本円 TIBOR
④ 開始日	2024 年 10 月 21 日
⑤ 終了日	2031 年 10 月 20 日
⑥ 利払日	利払日は、2025 年 1 月 20 日を初回とし、以後、終了日までの毎年 1 月、4 月、7 月、10 月の各 20 日及び終了日（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）

(注) 本金利スワップ契約締結により、長期⑤に係る金利は、実質的に 1.5190% で固定化されます。

長期⑥に係る金利スワップ契約

① 相手先	野村証券株式会社
② 想定元本	29 億円
③ 金利	固定支払金利 1.0500% 変動受取金利 全銀協 3 か月日本円 TIBOR
④ 開始日	2024 年 10 月 21 日
⑤ 終了日	2032 年 10 月 20 日
⑥ 利払日	利払日は、2025 年 1 月 20 日を初回とし、以後、終了日までの毎年 1 月、4 月、7 月、10 月の各 20 日及び終了日（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）

(注) 本金利スワップ契約締結により、長期⑥に係る金利は、実質的に 1.6800% で固定化されます。

長期⑦に係る金利スワップ契約

① 相手先	野村証券株式会社
② 想定元本	10 億円
③ 金利	固定支払金利 0.9890% 変動受取金利 全銀協 3 か月日本円 TIBOR
④ 開始日	2024 年 10 月 21 日
⑤ 終了日	2031 年 10 月 20 日
⑥ 利払日	利払日は、2025 年 1 月 20 日を初回とし、以後、終了日までの毎年 1 月、4 月、7 月、10 月の各 20 日及び終了日（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）

(注) 本金利スワップ契約締結により、長期⑦に係る金利は、実質的に 1.4990% で固定化されます。

長期⑧に係る金利スワップ契約

① 相手先	野村証券株式会社
② 想定元本	10 億円
③ 金利	固定支払金利 1.0500% 変動受取金利 全銀協 3 か月日本円 TIBOR
④ 開始日	2024 年 10 月 21 日
⑤ 終了日	2032 年 10 月 20 日
⑥ 利払日	利払日は、2025 年 1 月 20 日を初回とし、以後、終了日までの毎年 1 月、4 月、7 月、10 月の各 20 日及び終了日（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）

(注) 本金利スワップ契約締結により、長期⑧に係る金利は、実質的に 1.6600% で固定化されます。

III. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本借入れの返済等に関わるリスクに関して、2024 年 4 月 25 日提出の有価証券報告書における「投資リスク」に記載の内容から重要な変更はありません。

以 上

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