

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)

工事請負契約上の発注者としての地位承継に伴う国内資産の取得 及び貸借に関するお知らせ

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、2022年7月29日付「イオンモール太田における「増床開発協定書」締結に関するお知らせ」にて優先交渉権の取得を公表した、増築棟建設の工事請負契約上の発注者としての地位等の承継につき、取得先との間で地位譲渡契約を締結し、下記のとおりイオンモール太田増築棟（以下「取得予定資産」といいます。また、イオンモール太田既存棟及び増築棟を合わせて「本物件」といいます。）を取得（以下「本取得」といいます。）及び貸借することを決定しましたので、お知らせします。

なお、取得予定資産の建設に係る工事請負契約上の発注者としての地位等の取得先であるイオンモール株式会社は、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であり、従って、当該取得先は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」といいます。）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します。そこで、本資産運用会社は、イオンモール株式会社との間で取得予定資産に関する取引を行うにあたり、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。

記

1. 取得の概要

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得予定価額 (百万円) (注2)	取得先 (注3)
RSC-4	イオンモール太田 (増築棟)	群馬県太田市	5,564	イオンモール株式会社

*参考 本取得後の本物件の概要

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得(予定)価額 (百万円) (注2)	取得先 (注3)
RSC-4	イオンモール太田 (増築棟)	群馬県太田市	5,564	イオンモール株式会社
	イオンモール太田 (既存棟)		6,860	東京センチュリー株式会社
RSC-4	イオンモール太田 (既存棟+増築棟)	群馬県太田市	12,424	イオンモール株式及び 東京センチュリー株式会社

- (1) 契約締結日 : 2024年4月17日(注4)
 (2) 取得予定日 : 2024年4月17日(注5)
 (3) 取得先 : 後記「3. (2) 取得先の概要」をご参照ください。
 (4) 取得資金 : 自己資金
 (5) 決済方法 : 引渡後、2024年8月末日及び12月末日に分割支払
 (6) その他 : 本取得においては、イオンモール株式会社が工事発注者、株式会社大本組が工事受注者となり、両者間で締結された工事請負契約(以下「本工事請負契約」といいます。)につき、2024年4月17日付で、本投資法人とイオンモール株式会社及び株式会社大本組が、工事発注者としての地位の承継に係る地位譲渡契約(以下「本地位譲渡契約」といいます。)を締結します。詳細については、後記「7. 利害関係者との取引」をご参照ください。

(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。

(注2) 既存棟の取得価額については、保有資産に係る売買契約に記載された保有資産の売買代金(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、増築棟の取得予定価額については、地位承継に伴い本投資法人が負担する取得予定資産に係る本工事請負契約の請負代金(5,722百万円)のうち、資産計上予定額(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、既存棟+増築棟の取得(予定)価額については、既存棟の取得価額に増築棟の取得予定価額を加算した額をそれぞれ記載しています。なお、本地位譲渡契約に基づく工事発注者としての地位の承継につき対価の支払いはありません。

(注3) 増築棟の「取得先」は、本地位譲渡契約に基づく地位承継の相手方(以下「取得先」といいます。)に記載しています。

(注4) 本地位譲渡契約の締結日を記載しています。

(注5) 本投資法人は、上記取得予定日に、本工事請負契約上の工事発注者としての地位を承継し、同日、取得予定資産の引渡を受ける予定です。

2. 取得及び貸借の理由

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、イオングループ（注）の強固なサポートを受けながら、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います。加えて、中期目標として1口当たり巡航分配金目標 3,600 円を掲げており、本取得により、ポートフォリオの規模の着実な拡大と分散化及び多様化の進展並びに収益基盤の更なる強化を図ることができるものと考えています。

（注）「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その連結子会社及び持分法適用関連会社にて構成されるグループをいいます。

本取得に際し、ポイントとなる点は以下のとおりです。

【長期に渡ってより支持される生活インフラ資産】

- ・グループの開発力による敷地内未消化容積部分の活用の推進
- ・既存棟を含めた大規模リニューアルの実施
- ・群馬県内の人口集中エリアにおける保有物件のシェアを拡大

【投資主価値向上に資する安定収入の確保】

- ・既存棟を含め投資機会を創出し、物件全体の賃料を増額
- ・契約期間の延長により中長期的な安定賃料を確保
- ・竣工と同時期の取得であるため、減価償却費によるキャッシュを多く創出

イオンモール太田は、従来より競争力のある地域一番店でしたが、広域からの集客力を更に高めるため、既存棟の賃借人であるイオンモール株式会社が建築主となり増築を実現し、地域の皆さまから最も支持される「圧倒的な地域 No. 1 モール」を目指して 2024 年 4 月 19 日に増床リニューアルオープンします。延床面積は 93,165 m²から 114,214 m²（注）へ約 1.2 倍に拡大します。

また、増築棟の新設に合わせ、既存棟も大幅にリニューアルを実施し、日常に寄り添うライフスタイル型専門店を中心に、新たな地域の交流拠点へと進化します。本投資法人はイオンモール株式会社と協力して当該リニューアルについても投資を行い、通路の整備や改装等の活性化工事を行い、賃料増額を実現しました。

（注）増築棟は未登記のため、「延床面積」は検査済証等に基づき記載しています。そのため、所有権保存登記完了後の登記簿上の記載と異なる可能性があります。

なお、本投資法人は、取得予定資産のテナントに関して、2023 年 10 月 30 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」に記載するテナントの選定基準に適合しているものと判断しています。

3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

(1) 取得予定資産の概要

以下の表は、本投資法人が組入れを予定する取得予定資産及び本物件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いただくに際し、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、2024年1月31日時点の状況を記載しています。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)「取得（予定）価額」欄は、取得予定資産（増築棟）については、地位承継に伴い本投資法人が負担する取得予定資産に係る本工事請負契約の請負代金のうち、資産計上予定額（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、保有資産（既存棟）については、保有資産に係る売買契約に記載された売買代金（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、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。なお、増築棟は未登記であるため、既存棟の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又は不動産の所有権の取得の区分を示します。
- (エ)「取得（予定）年月日」欄の記載は、取得予定資産については、本投資法人が本工事請負契約に基づき取得予定資産の引渡を受けることを予定している日を記載しています。
- (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。本物件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、本物件における利用に供される転借地部分を転貸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、本物件は、「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、本物件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。なお、増築棟は未登記のため、検査済証等に基づき記載しています。
 - ・ 「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、増築棟は未登記のため、検査済証等に基づき記載しています。
 - ・ 「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。なお、増築棟は未登記のため、検査済証等に基づき記載しています。

- ・ 「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。なお、増築棟は未登記のため、検査済証等に基づき記載しています。
 - ・ 「所有形態」は、本物件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、本物件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。
- (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、本物件について本日現在において有効な PM 契約を締結している会社又は今後 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、東京海上ディーアール株式会社が作成した 2024 年 4 月付の「49 物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」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、東京海上ディーアール株式会社に依頼し、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、本物件に係る物件(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、本投資法人による取得予定資産の取得時点で有効な本物件に係る賃貸借契約に表示された本物件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、本投資法人による取得予定資産の取得時点で有効な本物件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、本投資法人による取得予定資産の取得時点で有効な本物件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、本投資法人による取得予定資産の取得時点で有効な本物件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、本投資法人による取得予定資産の取得時点で有効な本物件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、本投資法人による取得予定資産の取得時点における、本物件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、2024 年 1 月 31 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。

(RSC-4) イオンモール太田

物 件 名 称		イオンモール太田	
		既存棟	増築棟
取得（予定）価額		6,860 百万円	5,564 百万円
所 在 地		群馬県太田市石原町 81 番地	
特定資産の種類		不動産信託受益権（注1）	
信託設定日		2013年11月25日	2024年4月17日
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	
信託期間満了日		2033年11月30日	
取得（予定）年月日		2013年11月25日	2024年4月17日
土 地	敷地面積	146,106.96 m ²	
	用途地域	商業地域	
	建ぺい率 (注2)	70%	
	容積率	200%	
	所有形態	借地権	
建 物 (注3)	竣工年月日	2003年11月17日	2024年3月8日
	構造・階数	鉄骨造陸屋根5階建	鉄骨造陸屋根3階建
	延床面積	93,165.27 m ²	21,049.29 m ²
	用 途	店舗	店舗・映画館
	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（注4）	
マスターリースの種類		賃料固定型	
P M 会 社		イオンディライト株式会社（注5）	
P M L 値		4.8%	2.0%
担保設定の有無		無	
鑑定評価額 (価格時点)		14,300 百万円 (2024年4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	1,353 百万円	
	敷金・保証金	686 百万円	
	総賃貸面積	114,214.56 m ²	
	総賃貸可能面積	114,214.56 m ²	
	稼働率	100%	
特 記 事 項		該当事項はありません。	

(注1) 本投資法人は、増築棟を不動産として取得し、2024年4月17日付で追加信託する予定です。

(注2) 本物件の土地の建ぺい率は本来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3) 増築棟は未登記のため、「竣工年月日」、「構造・階数」、「延床面積」、「用途」は検査済証等に基づき記載しています。そのため、所有権保存登記完了後の登記簿上の記載と異なる可能性があります。

(注4) 本投資法人はイオンモール株式会社との間で、建物賃貸借契約変更覚書を締結します。

(注5) 本投資法人はイオンディライト株式会社との間で、プロパティ・マネジメント契約変更覚書を締結します。

(2) 取得先の概要

(RSC-4) イオンモール太田に係る取得先

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 岩村 康次
事 業 内 容	モール事業（ディベロッパー事業）
資 本 金	42,381 百万円（2023 年 2 月 28 日現在）
設 立 年 月 日	1911 年 11 月 12 日
純 資 産	453,991 百万円（2023 年 2 月 28 日現在）
総 資 産	1,412,367 百万円（2023 年 2 月 28 日現在）
大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率	イオン株式会社 58.16%（2023 年 2 月 28 日現在）
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	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 10,704 百万円（2023 年 8 月 1 日～2024 年 1 月 31 日） 総支払地代等 1,333 百万円（2023 年 8 月 1 日～2024 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。

4. 物件取得者等の状況

特別な関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下では、取得予定資産は工事受注者から取得しますが、本地位譲渡契約の地位承継の相手方（取得先）につき記載しています。なお、工事受注者は特別な関係にある者には該当しません。

以下の表においては、①会社名・氏名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件名 (所在地)	前発注者	前々所有者等
	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
イオンモール太田（増築棟） （群馬県太田市石原町81番地）	① イオンモール株式会社 ② 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 ③ 開発物件	-
	開発物件であるため省略しています。	-
	2024 年 3 月（注）	-

（注）竣工月を記載しています。

5. 取得の日程

物件番号	物件名称	取得決定日	契約締結日	代金支払日 (予定) (注)	物件取得日 (予定)
RSC-4	イオンモール太田 (増築棟)	2024年 4月15日	2024年 4月17日	2024年8月末日 2024年12月末日	2024年 4月17日

(注) 2024年8月末日及び12月末日に分割支払となります。

6. 媒介の概要

本取得に係る取引について媒介はありません

7. 利害関係人等との取引

(1) 利害関係者からの資産取得等に関する手続き

本投資法人は、投資主価値の最大化を実現するにあたっては、適切なガバナンス体制の構築が重要であると考え、イオングループからの資産の取得等の利害関係者取引に関する本資産運用会社の意思決定については、イオングループと利害関係のない第三者の意見が反映される仕組みを構築してきました。具体的には、投資委員会及びコンプライアンス委員会の双方に、イオングループと利害関係のない第三者である外部専門家が委員として選任され、利害関係者との取引の機関決定においては、当該外部専門家の出席及び賛成を必須とする意思決定プロセスとなっています。本取得に関し、イオンモール株式会社が工事発注者、株式会社大本組が工事受注者となり、両者の間で締結された本工事請負契約につき、2024年4月17日付で、本投資法人とイオンモール株式会社及び株式会社大本組が、工事発注者としての地位の承継に係る本地位譲渡契約を締結します。これにより本投資法人は、増築棟建設の本工事請負契約上の発注者としての地位等をイオンモール株式会社から承継する予定です。本投資法人はかかる承継に関連して、イオンモール株式会社に対して、本物件に係る工事等に関して必要となる業務を委託し、当該業務委託（以下「本業務委託」といいます。）に係る業務委託報酬としてイオンモール株式会社に対して30,000千円（消費税及び地方消費税を含まず。）を支払う予定であり、イオンモール株式会社は利害関係者に該当します。このため、本資産運用会社は、イオンモール株式会社との間で本工事請負契約上の地位の承継及び本業務委託に関する取引を行うにあたり、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。なお、本業務委託に係る業務委託報酬については、本工事請負契約上の地位の承継実施以前にイオンモール株式会社が負担したリスクの程度、宅地建物取引業法に定める媒介報酬の範囲内の金額であること、並びに取得予定価格を含む請負代金総額及び当該業務委託報酬の合計が本物件の鑑定評価額（14,300百万円）から保有しているイオンモール太田既存棟の鑑定評価額（8,230百万円）を控除した6,070百万円以下の金額であり、それ以外に本工事請負契約上の地位の承継に係る対価又は報酬等の支払はないこと等を総合的に考慮し、妥当であると判断しています。

(2) 不動産賃貸借契約（マスターリース契約）

本投資法人は、イオンモール太田について、イオンモール株式会社との間で、信託受託者をして、マスターリース契約を締結しており、本取得に際して建物賃貸借契約変更覚書を締結します。イオンモール株式会社は、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、建物賃貸借契約変更覚書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-4) イオンモール太田

3. (2) 取得先の概要をご参照ください。

(3) プロパティ・マネジメント業務

本投資法人は、イオンモール太田について、イオンディライト株式会社との間で、信託受託者をして、プロパティ・マネジメント業務委託契約を締結しており、本取得に際してプロパティ・マネジメント契約変更覚書を締結します。イオンディライト株式会社は、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、プロパティ・マネジメント契約変更覚書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 プロパティ・マネジメント業務>

(RSC-4) イオンモール太田

名 称	イオンディライト株式会社
所 在 地	大阪府大阪市中央区南船場2丁目3番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長兼社長執行役員 グループ CEO 濱田 和成
事業内容	ファシリティマネジメント事業
資本金	3,238百万円(2023年2月28日現在)
設立年月日	1972年11月16日
純資産	90,844百万円(2023年2月28日現在)
総資産	136,279百万円(2023年2月28日現在)
大株主及び持ち株比率	イオン株式会社 55.90%(2023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： 支払手数料等総額(管理業務費)9百万円(2023年8月1日～2024年1月31日) 本資産運用会社との取引関係： 該当事項はありません。
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

取得予定資産の建設に係る本工事請負契約は、売買契約ではありませんが、物件の取得を目的とするものであり、本投資法人による本工事請負契約に係る発注者の地位承継後1ヶ月以上経過した後に請負代金の支払(決済)を行うことを予定しているため、金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針に定めるフォワード・コミットメント等に該当し得るものと判断しています。本工事請負契約においては、発注者の地位を承継した本投資法人が本工事請負契約の債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき、受注者である株式会社大本組は本工事請負契約を解除でき、解除した場合は、発注者の地位を承継した本投資法人に対し、生じた損害の賠償を請求できるものとされており、しかし、本日現在の本投資法人の財務状況及びキャッシュ・フロー等から想定される請負代金の決済時の現預金及びキャッシュ・フロー等に鑑みると、請負代金の決済時に自己資金で支払を行うにあたっての懸念は無いものと思料されることから、取得予定資産の取得に関連して、本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

(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ヶ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

取得予定資産の取得による2024年7月期(2024年2月1日～2024年7月31日)及び2025年1月期(2024年8月1日～2025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「2024年7月期及び2025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	イオンモール太田（既存棟+増築棟）（注1）（注2）
鑑定評価額	14,300,000,000
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	2024年4月1日

項目	内容	概要等
収益価格	14,300,000,000	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	14,400,000,000	
運営収益	1,383,020,000	
可能総収益	1,383,020,000	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	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	410,489,000	
維持管理費	95,000	銀行への振込手数料等を過年度実績額を参考に計上。
水道光熱費	0	賃借人負担であるため計上しない。
修繕費	33,142,000	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。
PMフィー	1,800,000	契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬率率、対象不動産の個性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	0	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	104,001,000	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	6,268,000	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	265,183,000	年額支払地代を計上。
運営純収益	972,531,000	
一時金の運用益	6,867,000	敷金残高に、適正と考えられる運用利回り水準1.0%を乗じて計上。
資本的支出	87,699,000	類似不動産における資本的支出、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案して計上。
純収益	891,699,000	
還元利回り	6.2%	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	14,200,000,000	
割引率	5.7%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	6.4%	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	11,200,000,000	
土地比率	27.5%	
建物比率	72.5%	

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。
----------------------------	-------------

(注1) 上表は、イオンモール太田（既存棟＋増築棟）に係る鑑定評価書の概要です。増築棟のみの鑑定評価額は、「鑑定評価額（既存棟＋増築棟）：14,300百万円」に土地・建物の積算価格による割合のうち増築棟にかかる28.0%を乗じた4,000百万円です。増築棟に係る鑑定評価は、土地と建物が結合している状態における増築棟建物のみの部分鑑定評価のため、増築棟・既存棟一体の不動産の価額を査定し、建物及びその敷地の状態を所与とした増築棟建物の部分鑑定評価を行っています。

	イオンモール太田 (土地)	イオンモール太田（建物）	
		既存棟	増築棟
本物件における積算価格による 土地・建物の割合	27.5%	44.5%	28.0%

(注2) 本資産運用会社の利害関係者取引規程において、利害関係者から不動産及び不動産を信託する信託受益権を有償で取得する場合は、利害関係者又は投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第244条の2各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士(法人を含みます。)が鑑定した鑑定評価額(但し、本投資法人等が既に保有する不動産(以下「保有不動産」といいます。)の隣接地を追加取得する場合や保有不動産上に建物を追加取得する場合など、本投資法人等が取得しようとする不動産(以下「取得予定不動産」といいます。)と保有不動産を合わせて一体の不動産として運用すると認められる場合は、当該一体運用を前提として取得予定不動産及び保有不動産を一体として鑑定若しくは調査された鑑定評価額若しくは調査価額から、保有不動産のみに係る鑑定評価額若しくは調査価額を控除した額とします。)(税金、仲介手数料、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額、その他の取得費用等を含みません。)を超える価格にて取得してはならないものと定め、一体運用を前提とする隣接地の追加取得や保有不動産上の建物の追加取得等における取得の上限を明確化しています。
取得予定価額5,564百万円については、本物件の鑑定評価額14,300百万円から保有しているイオンモール太田既存棟の鑑定評価額8,230百万円を控除した6,070百万円を超えていないため、上記規程の範囲内での取引となります。

以上

* 本投資法人のホームページアドレス : <https://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・周辺航空写真
 参考資料3 取得予定資産組入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-4	イオンモール太田 (増築棟)	2,354	—	—	20,870	東京海上ディーアール 株式会社	2024年2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・周辺航空写真

<イオンモール太田 外観写真>



<イオンモール太田 周辺航空写真>



参考資料3 取得予定資産組入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)
SRSC-1	イオンレイクタウンmori	埼玉県越谷市	21,190	4.5
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze	埼玉県越谷市	6,730	1.4
RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市	5,340	1.1
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市	6,680	1.4
RSC-3	イオンモール水戸内原 (注3)	茨城県水戸市	16,565	3.5
RSC-4	イオンモール太田	群馬県太田市	12,424	2.6
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	2.2
RSC-6	イオンモール大垣	岐阜県大垣市	4,950	1.0
RSC-7	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市	9,660	2.0
RSC-8	イオンモール明和	三重県多気郡	3,290	0.7
RSC-9	イオンモール加西北条	兵庫県加西市	7,230	1.5
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡	7,780	1.6
RSC-11	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市	17,890	3.8
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡	8,740	1.8
RSC-13	イオンモール直方 (注4)	福岡県直方市	12,546	2.6
RSC-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市	21,470	4.5
RSC-16	イオンモール札幌平岡	北海道札幌市	5,900	1.2
RSC-17	イオンモール釧路昭和	北海道釧路市	1,780	0.4
RSC-18	イオンモール新利府 北館	宮城県宮城郡	2,560	0.5
RSC-19	イオンモール山形南	山形県山形市	1,350	0.3
RSC-20	イオンモール四日市北	三重県四日市市	2,210	0.5
RSC-21	イオンモール大和郡山 (注5)	奈良県大和郡山市	14,452	3.0
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) (注6)	千葉県印西市	12,198	2.6
RSC-23	イオンモール甲府昭和 (注7)	山梨県中巨摩郡	15,489	3.3
RSC-24	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市	7,840	1.7
RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市	6,280	1.3

RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市	16,860	3.6
RSC-27	イオンモール鹿児島	鹿児島県鹿児島市	13,400	2.8
RSC-28	イオンモール土浦	茨城県土浦市	12,030	2.5
RSC-29	イオンモールかほく	石川県かほく市	9,940	2.1
RSC-30	イオンモール下妻	茨城県下妻市	9,552	2.0
RSC-31	イオンモール京都五条	京都府京都市	13,333	2.8
RSC-32	イオンモール福津	福岡県福津市	18,040	3.8
RSC-33	イオンモール多摩平の森	東京都日野市	9,667	2.0
RSC-34	イオンモール高崎	群馬県高崎市	17,164	3.6
RSC-35	イオンモール成田	千葉県成田市	14,001	3.0
RSC-36	イオンモール新小松	石川県小松市	15,350	3.2
RSC-37	イオンモール佐賀大和	佐賀県佐賀市	3,720	0.8
RSC-38	イオンモール和歌山	和歌山県和歌山市	16,840	3.6
RSC-39	イオンモール都城駅前	宮崎県都城市	4,460	0.9
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	1.4
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	千葉県千葉市	3,748	0.8
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	0.9
CSC-4	イオン上田ショッピングセンター	長野県上田市	5,350	1.1
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	3.0
L-2	イオン南大阪RDC	大阪府堺市	9,870	2.1
L-3	ダイエー茨木プロセスセンター	大阪府茨木市	6,810	1.4
国内小計			467,985	98.8
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) (注8)	マレーシア国 ジョホール州	658 (20百万RM)	0.1
M-2	イオンモールセレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注9)	マレーシア国 ヌグリスンビラン州	5,252 (215百万RM)	1.1
海外小計			5,910	1.2
合計			473,896	100.0

- (注1) 「取得（予定）価額」については、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。）を記載しています。但し、「イオンモール太田」については、既存棟に係る売買契約に記載された既存棟の売買代金（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、増築棟の建設に係る工事請負契約上の地位承継に伴い本投資法人が負担する増築棟に係る工事請負契約の請負代金（5,722百万円）のうち、資産計上予定額（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。）を加算した額を記載しています。
- (注2) 「投資比率」については、取得（予定）価額に基づいて算出しています。
- (注3) 「イオンモール水戸内原」については、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分（2015年4月28日付で追加取得した隣接土地部分）を含めた金額又は数値を記載しています。
- (注4) 「イオンモール直方」については、2021年2月25日付の土地の追加取得を考慮した金額又は数値を記載しています。
- (注5) 「イオンモール大和郡山」については、2021年3月24日付で売却決定した土地の一部譲渡を考慮した金額又は数値を記載しています。
- (注6) 「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）」については、2022年10月27日付の土地の追加取得を考慮した金額又は数値を記載しています。
- (注7) 「イオンモール甲府昭和」については、2018年9月3日付で追加取得した「増築棟」を含めた価額及び数値を記載しています。
- (注8) 「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）」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。
- (注9) 「イオンモールセレンバン 2（AEON MALL SEREMBAN 2）」については、JMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd. と Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd. の間の、「イオンモールセレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)」に係る売買契約に記載された売買代金（租税公課並びに売買手数料等の諸費用を含まません。また、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。また、RMの円貨換算は、取得時に用いた換算レートである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。