

2021年3月24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 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 取 締 役 財 務 企 画 部 長 戸 川 晶 史
 (TEL. 03-5283-6360)

国内資産に係る土地の一部譲渡のお知らせ (イオンモール大和郡山)

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、下記の国内資産の敷地の一部 (以下「譲渡予定資産」といいます。) の譲渡 (以下「本譲渡」といいます。) を決定しましたので、お知らせします。

なお、譲渡予定資産の一部の譲渡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に該当し、従って、当該譲渡先は、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譲渡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. 譲渡の概要

譲渡予定資産は以下のイオンモール大和郡山に係る土地の一部です。下表は、譲渡対象となる敷地部分のみを記載したものです。

物件番号	物件名称	所在地	譲渡予定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡予定価額 と帳簿価額の 差異 (百万円) (注3)	譲渡先
RSC-21	イオンモール大和郡山 (駐車場部分)	奈良県 大和郡山市	52	47	6	奈良県土地 開発公社
	イオンモール大和郡山 (道路部分)		1			イオンモール 株式会社 (注4)
合計		-	53	47	6	-

- (1) 売買契約締結予定日 : 2021年3月24日
- (2) 譲渡予定日 : (駐車場部分) 未定
(道路部分) 未定
- (3) 譲渡先 : 奈良県土地開発公社及びイオンモール株式会社
- (4) 譲渡代金の使途 : 手元資金として、将来の特定資産の取得資金及び関連費用、投資法人債の償還資金又は借入金の返済資金等に充当
- (5) 決済方法 (予定) : (駐車場部分) 未定
(道路部分) 引渡時に全額を受領

- (注1) 「譲渡予定価額」欄は、譲渡予定資産に係る売買契約に記載された資産の売買代金（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。
- (注2) 譲渡予定資産の譲渡予定日時時点の想定帳簿価額の合計値を記載しています。
- (注3) 「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4) イオンモール株式会社へ譲渡したのち、都市計画に従い最終的に国に帰属します。
- (注5) 本譲渡に係る取引において、媒介はございません。
- (注6) 本譲渡において、「未定」の部分につきましては、追ってお知らせいたします。

2. 譲渡の理由

本物件の土地の西側の一部（譲渡予定資産）は、「京奈和自動車道」の都市計画道路予定地であり、道路に供するために本譲渡を行うものです。

京都府南部から奈良県北西部、和歌山県北部地区にかけては、「古都京都・奈良の文化遺産」「紀伊山地の霊場と参詣道」などの世界文化遺産、国宝等が数多くあり、また関西文化学術研究都市等の学術研究施設・研究開発拠点があります。こうした地域資源を有機的ネットワークで形成し、これからの近畿の経済・文化・暮らしを支える目的で、京奈和自動車道の整備が進められています。

「京奈和自動車道」の開通より、京都市・和歌山市間の所要時間は約 270 分から約 100 分、約 3 分の 1 に短縮する試算がされています。かかる交通利便性の向上により、将来的にイオンモール大和郡山の集客力が向上することが期待されます。

本譲渡にあたり、道路部分については、イオンモール株式会社が本投資法人を含む地権者から譲り受け、一括して国に譲渡する予定です。

(参考)

イオンモール大和郡山



* 緑色点線部分が国道 24 号線であり、譲渡予定資産は当該国道に隣接する土地の一部です。
 なお、本写真はイメージであり、譲渡予定資産を正確に示すものではありません。

3. 譲渡予定資産の内容

(RSC-21) イオンモール大和郡山（土地の一部譲渡）

物件名称	イオンモール大和郡山（土地の一部譲渡）	
譲渡予定価額	(駐車場部分) 52 百万円 (道路部分) 1 百万円	
所在地	奈良県大和郡山市下三橋町 741	
特定資産の種類	信託受益権	
信託設定日	2016 年 2 月 29 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	2026 年 2 月 28 日	
譲渡予定年月日	(駐車場部分) 未定 (道路部分) 未定	
土地 (注 1)	敷地面積	160,645.11 m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	所有形態	所有権、共有持分、借地権
建物	竣工年月	—
	構造・階数	—
	延床面積	—
	用途	—
	所有形態	—
マスターリース会社(注 2)	イオンモール株式会社	
PM 会社	野村不動産コマース株式会社	
PM L 値	—	
担保設定の有無	無	
鑑定評価額(注 3) (価格時点)	(道路部分) 0.7 百万円 (2021 年 3 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(注 4)		
	テナント数	1
	総賃料収入	1,526 百万円
	敷金・保証金	768 百万円
	総賃貸面積	105,230.88 m ²
	総賃貸可能面積	105,230.88 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	該当事項はありません。	

(注 1) 土地については、イオンモール大和郡山全体に係る内容を記載しています。敷地面積には借地部分 (157,377.19 m²) を含みます。

(注 2) 本投資法人は本物件のテナントであるイオンモール株式会社との間で、譲渡予定資産を賃貸借契約の対象から除外すること等を目的として、建物賃貸借契約変更契約書を締結します。

(注 3) 駐車場部分については、鑑定評価は取得していません。

(注 4) 「テナントの内容」欄については、イオンモール大和郡山全体に係る内容を記載しています。

(注 5) 上記表は、譲渡予定資産の概要を個別に表にまとめたものです。時点の注記がないものについては、2021 年 1 月 31 日現在の状況を記載しています。

4. 譲渡先の概要

譲渡先は、駐車場部分は奈良県土地開発公社、道路部分はイオンモール株式会社です。道路部分はイオンモール株式会社が本投資法人を含む地権者から譲り受け、一括して国に譲渡することにより、都市計画に従い最終的に国に帰属する予定です。

5. 媒介の概要

本譲渡に係る取引について媒介はありません。

6. 譲渡の日程

物件番号	物件名称	譲渡決定日	売買契約締結日	代金支払日 (予定)	物件譲渡日 (予定)
RSC-21	イオンモール大和郡山 (駐車場部分)	2021年3月24日	2021年3月24日	未定	未定
	イオンモール大和郡山 (道路部分)			物件譲渡日と同日	未定

7. 利害関係人等との取引

(1) 利害関係人等への資産譲渡等に関する手続き

本譲渡に関し、道路部分については、イオンモール株式会社へ譲渡し、都市計画に従い最終的に国に帰属します。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、本譲渡を決議するにあたり、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。

(2) 不動産賃貸借契約（マスターリース契約）

本投資法人は、イオンモール大和郡山について、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、本譲渡により譲渡予定資産が当該マスターリース契約の対象（敷地）から除外されるため、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-21) イオンモール大和郡山

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	42,364 百万円（2020 年 8 月 31 日現在）
設 立 年 月 日	1911 年 11 月 12 日
純 資 産	383,372 百万円（2020 年 8 月 31 日現在）
総 資 産	1,318,485 百万円（2020 年 8 月 31 日現在）
大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率	イオン株式会社 56.84% (2020 年 8 月 31 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 7,514 百万円(2020年8月1日～2021年1月31日) 総支払地代等 908 百万円(2020年8月1日～2021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. 今後の見通し

譲渡予定資産の譲渡が運用状況に与える影響は軽微であり、2021年3月17日付「2021年7月期及び2022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」にて公表いたしました2021年7月期(2021年2月1日～2021年7月31日)の運用状況の見通しに変更はありません。

9. 鑑定評価書の概要

物 件 名 称	イオンモール大和郡山(土地の一部、道路部分)
鑑 定 評 価 額	762,000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	2021年3月1日

取引事例比較法により算出

① 土地価格(円) (注)	② 共有持分割合(%)	③ 修正率(%)	④ 鑑定評価額(円) ①×②×③
1,190,000	80	80	762,000

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)「土地価格」は、近隣地域における1㎡当たりの標準価格(95,000円/㎡)に個別格差修正率(15%)を乗じ、数量(83.51㎡)を乗じて試算した価格です。

以 上

*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 譲渡予定資産譲渡後のポートフォリオ一覧

参考資料 譲渡予定資産譲渡後のポートフォリオ一覧

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得(予定)価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得先
SRSC-1	イオンレイクタウンmori	埼玉県越谷市	21,190	5.3	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	1.7	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	1.3	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	1.7	イオンリテール株式会社
RSC-3	イオンモール水戸内原(注4)	茨城県水戸市	16,565	4.2	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	1.7	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	2.6	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	1.2	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	2.4	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	0.8	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	1.8	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	2.0	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	4.5	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	2.2	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	12,546	3.2	東京センチュリー株式会社 イオンモール株式会社 非開示
RSC-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市	21,470	5.4	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	1.5	フォレスター特定目的会社
RSC-17	イオンモール釧路昭和	北海道釧路市	1,780	0.4	フォレスター特定目的会社
RSC-18	イオンモール利府	宮城県宮城郡	2,560	0.6	フォレスター特定目的会社
RSC-19	イオンモール山形南	山形県山形市	1,350	0.3	フォレスター特定目的会社
RSC-20	イオンモール四日市北	三重県四日市市	2,210	0.6	フォレスター特定目的会社
RSC-21	イオンモール大和郡山	奈良県大和郡山市	14,453(注5)	3.6	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	3.1	東京センチュリー株式会社
RSC-23	イオンモール甲府昭和(注6)	山梨県中巨摩郡	15,489	3.9	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	2.0	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	1.6	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	4.2	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	3.4	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	3.0	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	2.5	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	2.4	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	3.4	合同会社ダブルオーズリー
RSC-32	イオンモール福津	福岡県福津市	18,040	4.5	非開示
RSC-33	イオンモール多摩平の森	東京都日野市	9,667	2.4	非開示
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	1.6	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	0.9	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	1.1	合同会社ダブルオーツー
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	1.3	合同会社ダブルオーファイブ
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	3.6	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	2.5	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	1.7	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7)	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 ヌグリスンピラ ン州	5,252 (215百万RM) (注8)	1.3	Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.
合計		—	396,789	100.0	—

(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) の商業施設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) 「取得(予定)価額」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。)に記載しています。

(注3) 「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。したがって、各数値の合計が100.0%とならないことがあります。

(注4) 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5) 「イオンモール大和郡山」の「取得(予定)価額」及び「投資比率」は、本譲渡を反映した金額又は数値を記載しています。

(注6) 「イオンモール甲府昭和」の「取得価額」及び「投資比率」は、本投資法人が2018年9月3日付で追加取得した「増築棟」を含めた金額又は数値を記載しています。

(注7) 「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8) イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) については、JAMBATAN 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。