

平成 28 年 9 月 30 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 専務取締役兼財務企画部長 塚 原 啓 仁
 (TEL. 03-5283-6360)

海外不動産保有法人の株式及び海外資産の取得完了に関するお知らせ

イオンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 28 年 4 月 25 日付「海外不動産保有法人の株式取得及び海外資産の賃借に関するお知らせ」で公表しました(1)海外不動産保有法人（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第 221 条の 2 第 1 項に規定するものをいいます。）に該当するマレーシア法人である JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.（以下「本海外 SPC」といいます。）の発行する株式（以下「本海外 SPC 株式」といいます。）の取得が平成 28 年 9 月 29 日に完了したこと、及び(2)本海外 SPC によるイオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)（以下「本海外不動産」といいます。）の取得が本日完了したことについて、以下の通りお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1) 本海外 SPC の発行する株式(注 1)

	①本海外 SPC 株式の取得時	②本海外 SPC の 1 回目追加増資時（本海外 SPC が海外不動産の売主に手付金相当の金額を支払うとき）	③本海外 SPC の 2 回目追加増資時（本海外 SPC が海外不動産の売主から引渡しを受けるとき）
取得資産	本海外 SPC 株式 2 株	本海外 SPC が追加発行する株式 34,000,000 株	本海外 SPC が追加発行する株式 205,110,000 株
取得価額	2RM (56 円) (RM とは、マレーシア・リンギットをいいます。以下同じです。)	34,000,000RM (954,761,169 円) (海外不動産の取得価額の 10%に相当する金額に諸経費を加えた金額)	205,110,000RM (5,097,430,515 円) (海外不動産の取得価額の 90%に相当する金額に、当該取得価額に係る物品・サービス税を加えた金額)
取得日	平成 28 年 4 月 26 日	平成 28 年 5 月 10 日	平成 28 年 9 月 29 日
取得先	マレーシア在住のマレーシア人 2 名より各 1 株	本海外 SPC による追加発行の際に引受け	本海外 SPC による追加発行の際に引受け
取得資金	自己資金	自己資金	自己資金及び借入れ (注 2)

(注 1) 本投資法人が保有する本海外 SPC 株式の対価は、イオンモール セレンバン 2 の取得対価の他、本海外 SPC の設立及び運営費用を含んだ金額であり、上記①②③の合計で、239,110,002RM (6,052,191,748 円) となります。

(注2) 平成28年9月27日付「資金の借入れに関するお知らせ（海外不動産保有法人発行の株式取得等資金）」で公表しました通り、30億円の借入れを実行しています。

(2) 本海外 SPC が取得した海外不動産

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価額 (百万円) (注2)	取得先
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)	Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.

(注1) 「物件番号」は、海外資産については、所在国毎に番号を付すこととし、マレーシアに所在する物件は M と分類した上で、番号を付しています。

(注2) 本投資法人が本海外SPCを通じて、Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd. より215百万RMにて取得していますが、当該金額は、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）です。また、RMの円貨換算は、平成28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。なお、RMについては外国為替公示相場がないため、みずほ銀行の参考相場を用いています。

2. 本海外 SPC の発行する株式を取得した際の為替予約の実施

上記(1)①について、為替予約はしていません。

上記(1)②について、日本円を RM に換える際の為替レートをあらかじめ決めておく外国為替先物予約取引を実施しました。概要は以下の通りです。

取引内容	RM 買／日本円売
取引金額	34,000,000RM
取引期間	平成28年4月28日～5月9日まで
実行日	平成28年4月28日
取引相手	マレーシアみずほ銀行
決済レート	100円当たり 3.5611RM (1RM=28.08円 (小数点第3位を切捨て))

上記(1)③の一部について、日本円を RM に換える際の為替レートをあらかじめ決めておく外国為替先物予約取引を実施しました。概要は以下の通りです。

取引内容	RM 買／日本円売
取引金額	204,630,000RM(本海外SPCの2回目追加増資金額205,110,000RMの一部)(注)
取引期間	平成28年9月15日～9月29日まで
実行日	平成28年9月15日
取引相手	マレーシアみずほ銀行
決済レート	100円当たり 4.0237RM (1RM=24.85円 (小数点第3位を切捨て))

(注) 本海外SPCの2回目追加増資金額205,110,000RMと外国為替先物予約取引金額204,630,000RMの差額480,000RMについては、本投資法人RM預金残高から充当します。

なお、本投資法人が本海外 SPC を通じて本海外不動産を取得した後に、本海外不動産から得られる収益を海外 SPC 株式の配当金として受け取る場合、RM を本投資法人の決算期の後の一定の日日に一定の価格で受け渡すことを当該時点で約定する先物為替予約取引等の方法により、原則、為替ヘッジをする方向で検討します。

3. その他

本海外不動産及びその賃借の詳細等については、平成 28 年 4 月 25 日付「海外不動産保有法人の株式取得及び海外資産の賃借に関するお知らせ」をご参照ください。

4. 今後の見通し

本海外 SPC による本海外不動産の取得により、本海外 SPC からの RM 建て配当を本投資法人が収益認識できるのは平成 29 年 7 月期からとなりますが、平成 28 年 9 月 14 日付「平成 28 年 7 月期 決算短信 (REIT)」にて公表しました平成 29 年 1 月期 (平成 28 年 8 月 1 日～平成 29 年 1 月 31 日) 及び平成 29 年 7 月期 (平成 29 年 2 月 1 日～平成 29 年 7 月 31 日) における本投資法人の運用状況の見通しは、本海外 SPC 株式及び本海外不動産の取得並びに受取配当金の受領を見込んでいたため、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 : <http://www.aeon-jreit.co.jp/>

<添付資料>

参考資料 本海外不動産取得後のポートフォリオ一覧

参考資料 本海外不動産取得後のポートフォリオ一覧

< 不動産等組入資産 >

物件番号	物件名称	所在地	取得価額 (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	7.9	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	2.5	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	2.0	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	2.5	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	6.2	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	2.6	東京センチュリーリース株式会社
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	3.8	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	1.8	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	3.6	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	1.2	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	2.7	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	2.9	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	6.7	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	3.3	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	4.2	東京センチュリーリース株式会社 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	13,148 (注4)	4.9	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	8.0	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	2.2	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	0.7	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	1.0	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	0.5	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	0.8	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	5.4	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	4.5	東京センチュリーリース株式会社
RSC-23	イオンモール甲府昭和	山梨県中巨摩郡	8,389	3.1	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	2.9	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	2.3	イオンリテール株式会社
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	2.4	三井住友ファイナンス&リース株式会社
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	5.3	東京センチュリーリース株式会社
国内小計		—	262,679	97.8	—
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)	マレーシア国 ジョホール州	658 (20百万RM) (注5)	0.2	AEON CO. (M) BHD.
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注6)	マレーシア国 スグリスマビル州	5,252 (215百万RM) (注7)	2.0	Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.
海外小計		—	5,910	2.2	—
合計		—	268,590	100.0	—

<有価証券組入資産>

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額(注8)		評価額(注8)		評価損益 (百万円)	備考
			単価(円)	金額(百万円)	単価(円)	金額(百万円)		
JMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.	株式	239,110,002株	25.36 (1RM)	6,052 (239,110,002RM)	25.36 (1RM)	6,052 (239,110,002RM)	—	(注9)

(注1) 「取得価額」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2) 「投資比率」は、取得価額の合計に占める各資産の取得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。「イオンモール セレンバン 2」は、本投資法人が直接保有する資産ではなく、本海外 SPC を通じて取得した資産ですが、本投資法人が本海外 SPC から得る受取配当金は本海外 SPC が本海外不動産を通じて得る賃貸事業収益を裏付けとするため、「不動産等組入資産」における「投資比率」では、本投資法人が直接保有するものとみなして算出しています。実際には、本投資法人が所有するのは本海外 SPC 株式であり、その取得価額と本海外 SPC による本海外不動産の取得価額は一致しないため、「不動産等組入資産」の「取得価額」の合計値は、本投資法人の有形固定資産と無形固定資産の合計額とは一致しません。

(注3) 不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分(平成27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) 平成28年熊本地震により資産の一部を除却したため、当該除却にかかる金額を取得価額から減じています。

(注5) 本投資法人が AEON CO. (M) BHD. より20百万RMにて取得していますが、円貨については、本投資法人が AEON CO. (M) BHD. 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)です。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6) 「有価証券組入資産」に掲載の株式を通じて保有しています。

(注7) 本投資法人が本海外SPCを通じて、Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd. より215百万RMにて取得していますが、当該金額は、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)です。また、RMの円貨換算は、平成28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。なお、RMについては外国為替公示相場がないため、みずほ銀行の参考相場を用いています。

(注8) 「帳簿価額」は、本投資法人が取得する本海外 SPC の発行する全株式の対価を記載しており、イオンモール セレンバン 2 の取得対価の他、海外 SPC の設立及び運営費用を含んだ金額です。「単価」における RM の円貨換算は、本投資法人が海外 SPC 株式を複数回に分割して円貨にて支払った対価の、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(小数点第3位を切捨て)を記載しております。「評価額」は、本海外 SPC が本海外不動産を取得する時点の本海外 SPC の株式の評価額となるため帳簿価額と同額としています。

(注9) 運用資産は、本海外 SPC が不動産の権利形態で保有している「イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)」です。