

平成 28 年 2 月 29 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 河 原 健 次  
(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 河 原 健 次  
問合せ先 取 締 役 兼 財 務 企 画 部 長 塚 原 啓 仁  
(TEL. 03-5283-6360)

### 国内資産の取得（土地の追加取得）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、下記の国内資産（以下「本件土地」といいます。）の取得を決定しましたので、お知らせします。

#### 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
RSC-23	イオンモール甲府昭和 (土地の追加取得)	山梨県中巨摩郡	389	昭和町常永土地区画整理組合
	合計	-	389	-

- (1) 売買契約締結予定日 : 平成 28 年 3 月 1 日 (予定)  
(2) 取得予定日 : 平成 28 年 3 月 1 日 (予定)  
(3) 取得先 : 昭和町常永土地区画整理組合  
(4) 取得資金 : 自己資金  
(5) 決済方法 : 売買実行時に全額決済を行います。  
(6) その他 : 本投資法人は、イオンモール甲府昭和を信託財産とする信託受益権について、本日付で取得が完了しますが（平成 28 年 1 月 18 日付公表「国内資産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。）、本件土地は保留地（後記「3. 本件土地の内容」をご参照ください。）であり、平成 28 年 3 月 1 日付で信託受託者が取得先と保留地売買契約を締結し、取得する予定です。

(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」欄は、本件土地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。

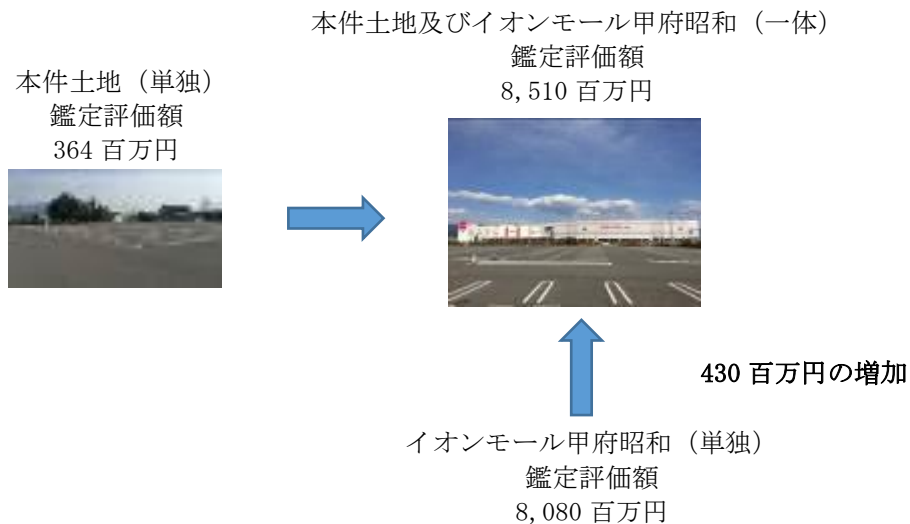
## 2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、本件土地を取得することにより、ポートフォリオの充実を図るものです。

本件土地は、平成 28 年 1 月 18 日付で公表の「国内資産の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載した取得予定資産のうちの 1 物件であるイオンモール甲府昭和に隣接する土地であり、現在、イオンモール甲府昭和のお客さま専用駐車場敷地として使用されています。今般、その所有者である昭和町常永土地区画整理組合より取得の打診を受け、本投資法人による取得を決定したものです。

本件土地（単独）の鑑定評価額 364 百万円は、本件土地の取得予定価額である 389 百万円を下回りますが、本件土地とイオンモール甲府昭和の一体運用を前提とした鑑定評価額は 8,510 百万円と査定されています。本件土地追加取得前の平成 27 年 10 月 31 日時点のイオンモール甲府昭和（単独）の鑑定評価額は 8,080 百万円であったことから、一体運用を前提とした不動産としては、本件土地追加取得により鑑定評価額が 430 百万円増加すると想定されます。従って、本投資法人は本件土地の取得を妥当と考えています。

<本件土地追加取得における鑑定評価額のイメージ>



本投資法人は、本件土地について、イオンモール甲府昭和のマスターリース会社であるイオンモール株式会社との間で締結した平成 28 年 1 月 18 日付建物賃貸借契約（以下「原契約」といいます。）に関し、建物賃貸借契約変更覚書（以下「変更覚書」といいます。）を締結し、賃貸いたします。

## 3. 本件土地の内容

### (1) 本件土地の概要

物 件 名 称	イオンモール甲府昭和（土地の追加取得）	
取 得 予 定 価 額	389 百万円	
所 在 地（注 1）	山梨県中巨摩郡昭和町常永土地区画整理事業区域内保留地 62 街区 1-2 画地ほか	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 設 定 日	平成 28 年 2 月 29 日	
信 託 受 託 者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	平成 38 年 2 月 28 日	
取 得 予 定 年 月 日	平成 28 年 3 月 1 日	
土 地	敷地面積（注 2）	5,361.51 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	①第一種住居地域、②第一種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	①60%、②60%
	容 積 率	①200%、②200%
	所 有 形 態	所有権

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	イオンモール株式会社	
P M 会 社 (注 3)	株式会社ジオ・アカマツ	
P M L 値	—	
担 保 設 定 の 有 無	無	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	364 百万円 (平成 28 年 2 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	25 百万円	
敷 金 ・ 保 証 金	—	
総 賃 貸 面 積	5,361.51 m <sup>2</sup>	
総 賃 貸 可 能 面 積	5,361.51 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) 本件土地は、昭和町常永土地区画整理組合による甲府都市計画事業昭和町常永土地区画整理事業の施行地区内に所在する保留地であり、所在地及び敷地面積は、昭和町常永土地区画整理組合作成の保留地台帳に基づいています。保留地については、今後換地処分がなされ、その公告日の翌日以降に、所有権移転登記を行うことが想定されています。

(注 2) 「敷地面積」は、保留地台帳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。

(注 3) 「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、本件土地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。

(注 4) 「テナントの内容」欄については、本件土地の賃借人であるイオンモール株式会社との間で新たに締結される変更覚書の内容を記載しています。

- ・ 「テナント数」は、本投資法人の取得時点で有効な本件土地に係る変更覚書に表示された本件土地の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。
- ・ 「総賃料収入」は、本投資法人の取得時点で有効な本件土地に係る変更覚書により算出される月額賃料の増額分を 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。
- ・ 「総賃貸面積」は、本投資法人の取得時点で有効な本件土地に係る変更覚書に表示された土地の換地地積を記載しています。
- ・ 「総賃貸可能面積」は、本投資法人の取得時点で有効な本件土地に係る変更覚書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、本投資法人の取得時点における、本件土地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。

## (2) 取得先の概要

取得先は、昭和町常永土地区画整理組合です。なお、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係はありません。

## 4. 物件取得者等の状況

本件土地については、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではないため、該当事項はありません。

## 5. 媒介の概要

本件土地の取得に当たり、媒介はありません。

## 6. 取得の日程

物件番号	物件名称	取得決定日	売買契約締結日 (予定)	代金支払日 (予定)	物件取得日 (予定) (注)
RSC-23	イオンモール甲府昭和 (土地の追加取得)	平成28年2月29日	平成28年3月1日	平成28年3月1日	平成28年3月1日

(注) 本件土地は保留地であり、今後換地処分がなされ、その公告日の翌日以降に、所有権移転登記を行うことが想定されています(前記「3. 本件土地の内容」をご参照ください。)

## 7. 利害関係人等との取引

本投資法人は、イオンモール株式会社との間で、変更覚書を締結します。変更覚書締結先は、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、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。

### < 契約先の概要 変更覚書 >

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	42,207 百万円 (平成 27 年 2 月 28 日現在)
設 立 年 月 日	明治 44 (1911) 年 11 月 12 日
純 資 産	309,746 百万円 (平成 27 年 2 月 28 日現在)
総 資 産	854,667 百万円 (平成 27 年 2 月 28 日現在)
大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率	イオン株式会社 49.20% (平成 27 年 2 月 28 日現在)
本投資法人・本資産運用会社と売主の関係	
資 本 関 係	該当事項はありません。
人 的 関 係	本日現在、職員 2 名が本資産運用会社に出向しています。
取 引 関 係	本投資法人との取引関係 (平成 27 年 2 月 1 日～平成 27 年 7 月 31 日) : 貸貸事業収入 4,448 百万円 支払地代等 334 百万円 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

本件土地の取得が運用状況に与える影響は軽微であり、平成 28 年 1 月 18 日付「平成 28 年 7 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成 29 年 1 月期の運用状況の予想及び分配予想について」にて公表いたしました平成 28 年 7 月期 (平成 28 年 2 月 1 日～平成 28 年 7 月 31 日) 及び平成 29 年 1 月期 (平成 28 年 8 月 1 日～平成 29 年 1 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	イオンモール甲府昭和（本件土地）
鑑定評価額	364,000,000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	平成28年2月1日

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	対象不動産は、集客力の高い大型複合商業施設に隣接する低層店舗地で、市場参加者である店舗運営を目的とする企業等は、類似不動産の取引市場の状況・取引価格等の市場性を重視して購入の意思決定を行う傾向が強く、取引事例比較法による比準価格は、対象不動産の市場価値を的確に表示しており規範性は高い。本件では市場性を反映した比準価格を妥当と判断し、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

(参考)

物件名称	イオンモール甲府昭和（全体）
鑑定評価額	8,510,000,000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	平成28年2月1日

項目	内容	概要等
収益価格	8,510,000,000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	8,590,000,000円	
運営収益	811,531,000円	
可能総収益	811,531,000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	借入人の状況・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	285,944,000円	
維持管理費	50,000円	銀行への振込手数料等を査定のうえ計上。
水道光熱費	0円	借入人負担であるため計上しない。
修繕費	8,626,000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費の年平均額等を考慮のうえ計上。
P M フ ィ ー	2,640,000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費等に要する費用等については計上しない。
公租公課	84,691,000円	平成27年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	3,947,000円	見積額に基づく保険料およ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	185,990,000円	借地料をその他費用として計上。
運営純収益	525,587,000円	
一時金の運用益	7,856,000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2.0%と査定。
資本的支出	26,751,000円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	506,692,000円	
還元利回り	5.9%	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	8,430,000,000円	
割引率	5.4%	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	6.1%	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	9,220,000,000円	
土地比率	47.3%	
建物比率	52.7%	

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



\*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 周辺地図 写真

参考資料2 収支見込み

参考資料3 平成28年1月18日付公表「国内資産の取得及び貸借に関するお知らせ」記載の取得予定資産及び本件土地取得後のポートフォリオ一覧

<添付資料>

参考資料1 周辺地図 写真





参考資料 2 収支見込み

本件土地 想定収支見込	
賃貸 NOI (Net Operating Income)	25 百万円
賃貸 NOI 利回り	6.7%

(注)「賃貸 NOI」とは、不動産賃貸事業収益の合計から不動産賃貸事業費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額を年換算に置き換えた金額をいい、「賃貸 NOI 利回り」とは、「賃貸 NOI」を取得予定価額で除した数値をいいます。

参考資料3 平成28年1月18日付公表「国内資産の取得及び貸借に関するお知らせ」記載の取得予定資産及び本件土地取得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	8.5	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	2.7	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	2.1	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	2.7	イオンリテール株式会社
RSC-3	イオンモール水戸内原(注3)	茨城県水戸市	16,565	6.6	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	2.7	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	4.1	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	2.0	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	3.9	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	1.3	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	2.9	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	3.1	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	7.2	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	3.5	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	11,250	4.5	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	14,060	5.6	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	8.6	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	2.4	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	0.7	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	1.0	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	0.5	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	0.9	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	14,500	5.8	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	4.9	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	8,000 389	3.2 0.2	イオンモール株式会社 昭和町常永土地画整理組合
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	2.6	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	5.7	東京センチュリーリース株式会社
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4)	0.3	AEON CO. (M) BHD.
	合計	—	250,132	100.0	—





- (注1) 「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) 当物件は、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) 本投資法人がAEON CO. (M) BHD.より20百万マレーシア・リンギット(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。