

平成 27 年 3 月 20 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「取得予定資産」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-3	イオンモール水戸内原 (土地の追加取得)	茨城県水戸市	105	茨城県水戸市
合計		-	105	-

- (1) 売買契約締結予定日 : 平成 27 年 3 月 30 日 (予定)  
(2) 取得予定日 : 平成 27 年 4 月 28 日 (予定)  
(3) 取得先 : 茨城県水戸市  
(4) 取得資金 : 自己資金  
(5) 決済方法 : 入札時に入札保証金として入札金額の 5%以上に相当する 560 万円を支払済みです。落札決定の通知を受領した翌日から 5 日以内に契約保証金として契約金額の 10%以上（入札保証金は契約保証金に充当）を支払い、契約締結日から 30 日以内に残金を完納します。

(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）の商業施設のタイプ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圏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、取得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。

## 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、取得予定資産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。

取得予定資産は、本投資法人が既に保有する資産であるイオンモール水戸内原に隣接する土地です。今般、その所有者である茨城県水戸市が同取得予定資産を一般競争入札に供したため、本投資法人が当該一般競争入札に参加した結果、本日、本投資法人が落札したため、本投資法人による取得を決定いたしました。本投資法人は、取得予定資産について、イオンモール水戸内原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事業用定期借地権設定契約を締結し、賃貸いたします。

## 3. 取得予定資産の内容

### (1) 取得予定資産の概要

物 件 名 称	イオンモール水戸内原（土地の追加取得）	
取 得 予 定 価 額	105 百万円	
所 在 地（注 1）	茨城県水戸市内原一丁目 198 番	
特 定 資 産 の 種 類	不動産	
信 託 設 定 日	—	
信 託 受 託 者	—	
信 託 期 間 満 了 日	—	
取 得 予 定 年 月 日	平成 27 年 4 月 28 日	
土 地	敷地面積（注 2）	1,999.83 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	近隣商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	200%
	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	該当事項はありません。（注 3）	
P M 会 社（注 4）	未定	
P M L 値	—	
担 保 設 定 の 有 無	無	
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）	112 百万円 （平成 27 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 5）		
テ ナ ン ト 数	1	
総 賃 料 収 入	5 百万円	
敷 金 ・ 保 証 金	2 百万円	
総 賃 貸 面 積	1,999.83 m <sup>2</sup>	
総 賃 貸 可 能 面 積	1,999.83 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) 「所在地」欄には、登記簿上の所在地（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。
- (注2) 「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。
- (注3) 取得予定資産について、本投資法人はイオンモール株式会社との間で、事業用定期借地権設定契約を締結します。
- (注4) 「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、取得予定資産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5) 「テナントの内容」欄については、取得予定資産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事業用定期借地権設定契約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取得予定資産に係る事業用定期借地権設定契約に表示された取得予定資産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取得予定資産に係る事業用定期借地権設定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、本投資法人の取得時点で有効な取得予定資産に係る事業用定期借地権設定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、本投資法人の取得時点で有効な取得予定資産に係る事業用定期借地権設定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、本投資法人の取得時点で有効な取得予定資産に係る事業用定期借地権設定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、本投資法人の取得時点における、取得予定資産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、茨城県水戸市です。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

取得予定資産については、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

上記資産取得に係る取引は、一般競争入札であり、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) (注)	物件取得日 (予定)
RSC-3	イオンモール水戸内原 (土地の追加取得)	平成27年3月20日	平成27年3月30日	平成27年3月30日、 平成27年4月28日	平成27年4月28日

(注) 入札時に入札保証金として入札金額の5%以上に相当する560万円を支払済みです。落札決定の通知を受領した翌日から5日以内に契約保証金として契約金額の10%以上（入札保証金は契約保証金に充当）を支払い、契約締結日から30日以内に残金を完納します。

## 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、事業用定期借地権設定契約を締結します。契約締結先は、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、事業用定期借地権契約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 事業用定期借地権設定契約 >

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 1 月 31 日現在）
設 立 年 月 日	明治 44（1911）年 11 月 12 日
純 資 産	284,672 百万円（平成 26 年 2 月 28 日現在）
総 資 産	729,381 百万円（平成 26 年 2 月 28 日現在）
大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率	イオン株式会社 48.78%（平成 26 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 26 年 8 月 1 日～平成 27 年 1 月 31 日）： 貸貸事業収入 3,858 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

本取得予定資産の取得が運用状況に与える影響は軽微であり、平成 27 年 3 月 13 日付「平成 27 年 1 月期 決算短信（REIT）」にて公表いたしました平成 27 年 7 月期（平成 27 年 2 月 1 日～平成 27 年 7 月 31 日）及び平成 28 年 1 月期（平成 27 年 8 月 1 日～平成 28 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	イオンモール水戸内原（土地）
鑑定評価額	112,000,000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27年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	112,000,000円	収益価格を求める手法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法である直接還元法については、契約期間満了時に更地に復帰する本件契約内容には馴染まないため適用しない。
DCF法による価格	112,000,000円	
割引率	5.2%	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	—	
割合法による価格	106,000,000円	
対象不動産の更地価格	132,000,000円	
定期借地権価格	26,400,000円	

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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現したDCF法による収益価格がより高い説得力を有すると判断し、本収益価格を採用し、割合法による価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

以上

\*本資料の配布先： 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

\*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

参考資料2 取得予定資産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



参考資料 2 取得予定資産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	10.9	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	3.5	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	2.7	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	3.4	イオンリテール株式会社
RSC-3	イオンモール水戸内原	茨城県水戸市	16,460 105	8.5 0.1	イオンモール株式会社 茨城県水戸市
RSC-4	イオンモール太田	群馬県太田市	6,860	3.5	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	5.3	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	2.5	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	5.0	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	1.7	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	3.7	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	4.0	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	9.2	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	4.5	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	5.8	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	7.2	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	11.0	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	3.0	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	0.9	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	1.3	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	0.7	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	1.1	フォレスター特定目的会社
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3)	0.3	AEON CO. (M) BHD.
合計		—	194,363	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信託受益権又は不動産の取得（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) 本投資法人が AEON CO. (M) BHD. より 20 百万マレーシア・リングgit (RM) にて取得していますが、円貨については、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います。なお、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。