



平成 28 年 4 月 25 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)

海外不動産保有法人の株式取得及び海外資産の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、下記のとおり、海外不動産を保有する予定のマレーシア法人が設立時発行した株式の取得、当該マレーシア法人が追加発行する株式の取得、当該マレーシア法人による海外不動産の取得、及び当該海外不動産の貸借について決定しましたので、お知らせします。

このマレーシア法人は、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 105 第 1 号に定義されるものをいいます。）に該当するものであり（以下「本海外 SPC」といいます。）、本投資法人は、規約第 27 条及び第 28 条第 4 項により、適法にこれを取得することができるものであります。

なお、当該海外不動産の賃借人（マスターレシー）であるイオンマレーシア社（AEON CO. (M) BHD.）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、イオンマレーシア社に対する貸借にあたり、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

(1) 本海外 SPC が設立時発行した株式

(1) 取得資産	本海外SPCの発行する株式2株（本海外SPCの概要につきましては、後記「3. (1) (i) 本海外SPCの概要」をご参照ください。）（発行済株式数2株のうち2株（持分100%））
(2) 取得予定価格	2RM(56円)（注） （RMとは、マレーシア・リングギットをいいます。以下同じです。）
(3) 取得予定日	平成28年4月26日
(4) 取得先	マレーシア在住のマレーシア人2名より各1株（取得先の概要につきましては、後記「3. (2) (i) 本海外SPC株式の取得先の概要」をご参照ください。）

(5) 取得資金	自己資金
----------	------

(注) RM の円貨換算は、平成 28 年 4 月 22 日の為替相場 (1RM=28.04 円 (小数点第 3 位を切捨て)) を用いています。
 なお、当該金額は、当該株式の取得に要した諸費用を含まない金額です。

(2) 本海外 SPC が追加発行する株式 (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)

(1) 取得資産	本海外SPCの追加発行する株式34,000,000株 (発行済株式数34,000,002株のうち34,000,000株 (持分100%))
(2) 取得予定価格	34,000,000RM(953,360,000円) (注) (海外不動産の取得予定価額の10%に相当する金額に諸経費を加えた金額)
(3) 取得予定日	平成28年5月10日
(4) 取得先	本海外SPCによる追加発行の際に引受予定
(5) 取得資金	自己資金

(注) RM の円貨換算は、平成 28 年 4 月 22 日の為替相場 (1RM=28.04 円 (小数点第 3 位を切捨て)) を用いています。
 なお、当該金額は、当該株式の取得に要した諸費用を含まない金額です。

(3) 本海外 SPC が追加発行する株式 (本海外 SPC が海外不動産の引渡しを受けるとき)

(1) 取得資産	本海外SPCの追加発行する株式205,110,000株 (発行済株式数239,110,002株のうち205,110,000株 (持分100%)) (注1)
(2) 取得価格	205,110,000RM(5,751,284,400円) (注1) (注2) (海外不動産の取得予定価額の90%に相当する金額に、当該取得予定価額に係る物品・サービス税、その他運転資金を加えた金額)
(3) 取得予定日	未定 (本海外SPCがマレーシアの管轄州政府の承認等を取得した後の一定の日を予定)
(4) 取得先	本海外SPCによる追加発行の際に引受予定
(5) 取得資金	自己資金及び借入れ (予定)

(注1) 本海外 SPC が追加発行する株式数は、海外不動産の取得及び運営に係る費用の変動により増減する可能性があります。本投資法人が取得する株式数及び取得価格はこれに合わせて変動します。

(注2) RM の円貨換算は、平成 28 年 4 月 22 日の為替相場 (1RM=28.04 円 (小数点第 3 位を切捨て)) を用いています。なお、当該金額は、当該株式の取得に要した諸費用を含まない金額です。

(4) 本海外 SPC が取得する海外不動産

(1) 取得予定資産	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)
(2) 取得予定価額	215,000,000RM(6,028,600,000円)
(3) 売買契約締結予定日	平成28年4月26日

(4) 取得予定日	未定（本海外SPCがマレーシアの管轄州政府の承認等を取得した後の一定の日を予定）
(5) 取得先	Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.（取得先の概要につきましては、後記「3. (2) (ii) 本海外不動産の取得先の概要」をご参照ください。）
(6) 取得資金	自己資金（本投資法人を引受先とする増資により調達した資金）
(7) 決済方法	本投資法人が、本海外SPCが設立時発行した株式を取得した後、①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及び②本海外SPCが海外不動産の引渡しを受けるときに、本海外SPCが本投資法人を引受先としてそれぞれ増資を行い、当該増資による資金をもって本海外SPCは海外不動産の売主に取得資金を支払います。本投資法人は①及び②における本海外SPCの増資を引き受ける予定です。
(8) その他特筆すべき事項	本海外SPCと海外不動産の売主との間で締結する停止条件付売買契約においては、海外不動産が所在する州政府の承認が得られることに加え、本海外SPCとの賃貸借契約の締結に関する、海外不動産の賃借人であるイオンマレーシア社（AEON CO. (M) BHD.）の株主総会での承認等を停止条件としています。

(注) RM の円貨換算は、平成 28 年 4 月 22 日の為替相場（1RM=28.04 円（小数点第 3 位を切捨て））を用いています。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。

2. 取得及び貸借の理由

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、取得予定資産を組入れることにより、ポートフォリオの充実を図るものです。本海外 SPC が取得を予定する海外不動産（以下「本海外不動産」といいます。）の組入により本投資法人のポートフォリオは 29 物件（うち海外不動産 2 物件）、取得（予定）価額の合計は 2,561 億円に拡大します。ポートフォリオの規模の着実な拡大及び地域分散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。

本海外不動産の取得は、平成 26 年 12 月 1 日施行の改正投信法により導入された「海外不動産保有法人」を用いての取得（以下「本スキーム」といいます。）という J-REIT 初のスキームによる取得となります。本スキームの活用は、日本国内にとどまらず海外地域への分散投資の道も拓くとともに、海外不動産投資を通じて日本国内における景気や不動産市況が変動するリスクのヘッジに加え、海外の経済成長を一定程度取り込むことが可能になるものと考えております。

イオングループは 30 年以上前からマレーシアに出店しており、一定の市場占有率をもち、小売業の運営におけるトラックレコード（小売業の過去における売上高等の収益実績の履歴を指します。以下本 2. において同じです。）が確認できること、またこれまで人口が増加した地域であって、今後も市場の成長が期待できること、法制度・税制についても十分に整備されていること等を総合的に勘案し、本投資法人は、マレーシアを今後も中長期的な経済発展が見込める国・地域と分析し、投資対象に適した地域であると考えております。

本投資法人が本海外 SPC を通じて取得する「イオンモール セレンバン 2」（本 2. において「本物件」といいます。）の取得にあたっては、以下の点を評価いたしました。

- ・ 本物件の所在するヌグリスンビラン州セレンバン地区は、マレーシアの首都クアラルンプール郊外の新興開発エリアとして良好な住環境を備えた地域であり、広域商圈を擁し、安定的かつ長期的な運用実績を有するリージョナル型ショッピングセンター(注)として、長期のトラックレコードを有していること。

(注) リージョナル型ショッピングセンター（RSC）とは、大型 GMS（食料品や日用品のみならず、衣料品や家電、家具等、日常生活で使う様々な商品を総合的に揃えている総合スーパー）等を核テナントとして、50 店以上の専門店を有する広域商圈型ショッピングセンターを指します。

- ・ 四方を道路に囲まれており視認性も高く、幹線道路からのアクセスにも優れた立地条件を有すること。
- ・ 核テナントである AEON に加えて、映画館やアミューズメント等をはじめとした専門店街などの店

- 舗構成及びエスカレーターや屋内駐車場の配置等において競争力のある規格となっていること。
- ・ 平成 17 年 9 月の開業以来、イオンマレーシア社が運営し、その地域社会に根差した生活インフラ資産として、底堅く安定した集客力を維持しており、地域一番店として高い競争力を有した物件であること。
 - ・ 本海外 SPC が本海外不動産の賃借人であるイオンマレーシア社から受け取る賃料が賃貸借契約締結後 3 年ごとに、マレーシア統計庁が発表する消費者物価指数（以下「CPI」といいます。）の変動に合わせて調整されること（ただし、調整額は、調整前の月次賃料の 10%を超えないものとされます。）から一定の内部成長が見込めること。なお、過去 35 年間、CPI が前年比でマイナスとなった年はなく、また、直近 10 年間の平均上昇率は 2.6%です。

なお、本投資法人は、取得予定資産のテナントに関して、平成 27 年 10 月 28 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」に記載しているテナントの選定基準に適合していると判断しています。

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、本投資法人が取得を予定する本海外 SPC の発行する株式（以下「本海外 SPC 株式」といいます。）の概要に加え、本海外不動産の概要を示したものです（以下「個別物件表」といいます。）。かかる個別物件表をご参照頂くに際し、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、平成 28 年 3 月 31 日現在の状況を記載しています。

- (ア)「所在地」欄には、権利証書（Issue Document of Title）に記載される権限明細（Title particulars）（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。
- (イ)「土地」欄に関する説明
- ・ 「敷地面積」は、権利証書に記載される土地面積を記載しています。「用途地域」は、一般財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。
- (ウ)「建物」欄に関する説明
- ・ 「竣工年」「構造・階数」「延床面積」「用途」は、株式会社竹中工務店作成の建物状況調査報告書に基づいて記載しています。
- (エ)「所有形態」欄には、土地と建物は区分せずに記載しています。マレーシア法においては、土地はその上にある建物及び構築物・付属物一切を含むものと考えられており、建物及び構築物・付属物のみを土地とは別に取引することはできません。
- (オ)「マスターリース会社」欄には、本海外不動産について本日現在において、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。「マスターリースの種別」欄には、賃料固定型かパス・スルー型かの区別を記載しています。
- (カ)「PML 値」欄には、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が作成した平成 28 年 4 月付の「地震リスク評価報告書」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・デリジェンスの一環として、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に依頼し、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。

(キ)「担保設定の有無」欄は、本海外 SPC が取得の対象とする本海外不動産が担保の対象とされている場合に「有」と記載しています。

(ク)「テナントの内容」欄に関する説明

- ・ 「テナント数」は、本海外 SPC の取得時点で有効な本海外不動産に係る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、本海外 SPC の取得時点で有効な本海外不動産に係る賃貸借契約に定める月額賃料のうち固定賃料部分を 12 倍することにより年換算して算出した金額です。円換算した金額については百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・ 「敷金・保証金」は、本海外 SPC の取得時点で有効な本海外不動産に係る賃貸借契約に定める、銀行保証 (Bank Guarantee) の金額です。円換算した金額については百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・ 「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、建物延床面積と同等となるため、当該面積を記載しています。
- ・ 「稼働率」は、本投資法人の取得時点における、本海外不動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。

(ケ)「特記事項」欄については、原則として、平成 28 年 3 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。

(コ) 円換算した金額については、単位未満を切り捨てて記載しています。

(i) 本海外 SPC の概要

名 称	JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.						
概 要	①本海外 SPC は、1965 年マレーシア会社法 (Companies Act 1965) に基づき設立された非公開有限責任株式会社です。						
	②本海外 SPC の貸借対照表の概要は以下の通りです。						
	JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.						
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">(資産)</td> <td style="width: 50%;">(純資産)</td> </tr> <tr> <td>その他資産 2RM(56 円)</td> <td>資本金等 2RM(56 円)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">資産の部合計 2RM(56 円)</td> <td style="text-align: center;">負債及び純資産の部合計 2RM(56 円)</td> </tr> </table>	(資産)	(純資産)	その他資産 2RM(56 円)	資本金等 2RM(56 円)	資産の部合計 2RM(56 円)	負債及び純資産の部合計 2RM(56 円)
	(資産)	(純資産)					
その他資産 2RM(56 円)	資本金等 2RM(56 円)						
資産の部合計 2RM(56 円)	負債及び純資産の部合計 2RM(56 円)						
(注)本投資法人が本海外 SPC の設立時発行した株式を取得する時点の資本金等は、2RM (56 円) です。本海外 SPC が株式の追加発行を行った後は、239,110,002RM (6,704,644,456 円) となる見込みです。							
③本海外 SPC の事業年度は、毎年 8 月 1 日から翌 7 月末日までの 1 年間です。但し、毎年 1 月末日に中間決算を行うことを予定しています。							
④本海外 SPC は、マレーシアの会計基準 (IFRS と同等) に従った会計処理を実施します。本海外 SPC の取得物件は投資不動産として認識され、公正価値モデルにより、毎期の減価償却を会計上認識せず、不動産鑑定評価に基づいた公正価値により評価します。なお、マレーシアにおいて法人税が 2016 年以降 24%かかりますが、現行法制において、当該法人税を日本において外国税額控除する仕組みがないため、本投資法人が本海外 SPC からの配当を受ける段階において、24%分控除された配当を受け取ることとなります。							

(注) RM の円貨換算は、平成 28 年 4 月 22 日の為替相場 (1RM=28.04 円 (小数点第 3 位を切捨て)) を用いています。

(ii) 本海外 SPC が設立時発行した株式の概要

名 称	JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd. の発行済みの株式 (2 株)
-----	---

(iii) 本海外 SPC が追加発行する株式の概要 (本海外 SPC と海外不動産の売主に手付金相当の金額を支払うとき)

名 称	JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd. の追加発行株式 (34,000,000 株)
-----	---

(iv) 本海外 SPC が追加発行する株式の概要 (本海外 SPC が海外不動産の引渡しを受けるとき)

名 称	JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd. の追加発行株式 (205,110,000 株)
-----	--

(v) 本海外不動産の概要

物 件 名 称	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)	
取 得 予 定 価 額	215,000,000RM (6,028 百万円) (注 1)	
所 在 地	Geran No. Hakmilik 145168, Lot No. 27052, Bandar Seremban Utama, Daerah Seremban, Negeri Sembilan, Malaysia	
特 定 資 産 の 種 類	不動産	
取 得 予 定 年 月 日	未定 (本海外 SPC がマレーシアの管轄州政府の承認等を取得した後の一定の日を予定)	
土 地	敷 地 面 積	51,186.00 m ²
	用 途 地 域	商業地域 (Commercial Zone)
建 物	竣 工 年	平成 17 年
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、地上 4 階
	延 床 面 積	81,135.00 m ²
	用 途	物販・飲食店舗、映画館、ボーリング場
所 有 形 態	フリーホールド (所有権)	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	イオンマレーシア社 (AEON CO. (M) BHD.)	
マ ス タ ー リ ー ス の 種 別	賃料固定型 (注 2)	
P M L 値	4.0%	
担 保 設 定 の 有 無	無	

鑑定評価額 (価格時点)	230,000,000RM (6,449 百万円) (注3) (平成28年4月15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	13,650,000RM (382 百万円) 並びに公租公課等の相当額 (注2) (注4)
敷金・保証金	-
総賃貸面積	81,135.00 m ²
総賃貸可能面積	81,135.00 m ²
稼働率	100%
特記事項	該当事項はありません。

- (注1) RM の円貨換算は、平成28年4月22日の為替相場(1RM=28.04円(小数点第3位を切捨て))を用いています。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。
- (注2) 固定賃料部分に加えて、賃貸人たる本海外SPCが負担する本海外不動産に係る公租公課等に相当する額の変動賃料部分がありますが、マスターレシーの賃料収入には連動していないため、「賃料固定型」としています。
- (注3) RM の円貨換算は、平成28年4月22日の為替相場(1RM=28.04円(小数点第3位を切捨て))を用いています。
- (注4) 本投資法人が本海外SPCから受け取る配当金額と本海外SPCがイオンモール セレンバン 2への投資によりマスターレシーから受け取る総賃料収入は一致いたしません。また、本海外SPCが本海外不動産を取得する時期によっては、海外SPCの設立費用又は運営費用がかかる分、運営初年度の収益が低くなることが想定されます。

(2) 取得先の概要

(i) 本海外 SPC 株式の取得先の概要

氏名	取得先からの同意が得られないため非開示
住所	取得先からの同意が得られないため非開示
投資法人・資産運用会社と当該個人の関係	該当事項はありません。

(ii) 本海外不動産の取得先の概要

名称	Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.
所在地	Level 7, Menara Milenium, Jalan Damanlela, Pusat Bandar Damansara Damansara Heights, 50490 Kuala Lumpur, Malaysia
代表者の役職・氏名	Director, Goh Richard Chee Heng
事業内容	不動産投資業
資本金	100,000 RM (2,804,000 円) (注)
設立年月日	平成8年11月20日
純資産	取得先からの同意が得られないため非開示
総資産	取得先からの同意が得られないため非開示
大株主及び持ち株比率	Reco Home Builder PTE. LTD. (持株比率 100%)
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	該当事項はありません。
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	該当事項はありません。

(注) RM の円貨換算は、平成 28 年 4 月 22 日の為替相場 (1RM=28.04 円 (小数点第 3 位を切捨て)) を用いています。

4. 物件取得者等の状況

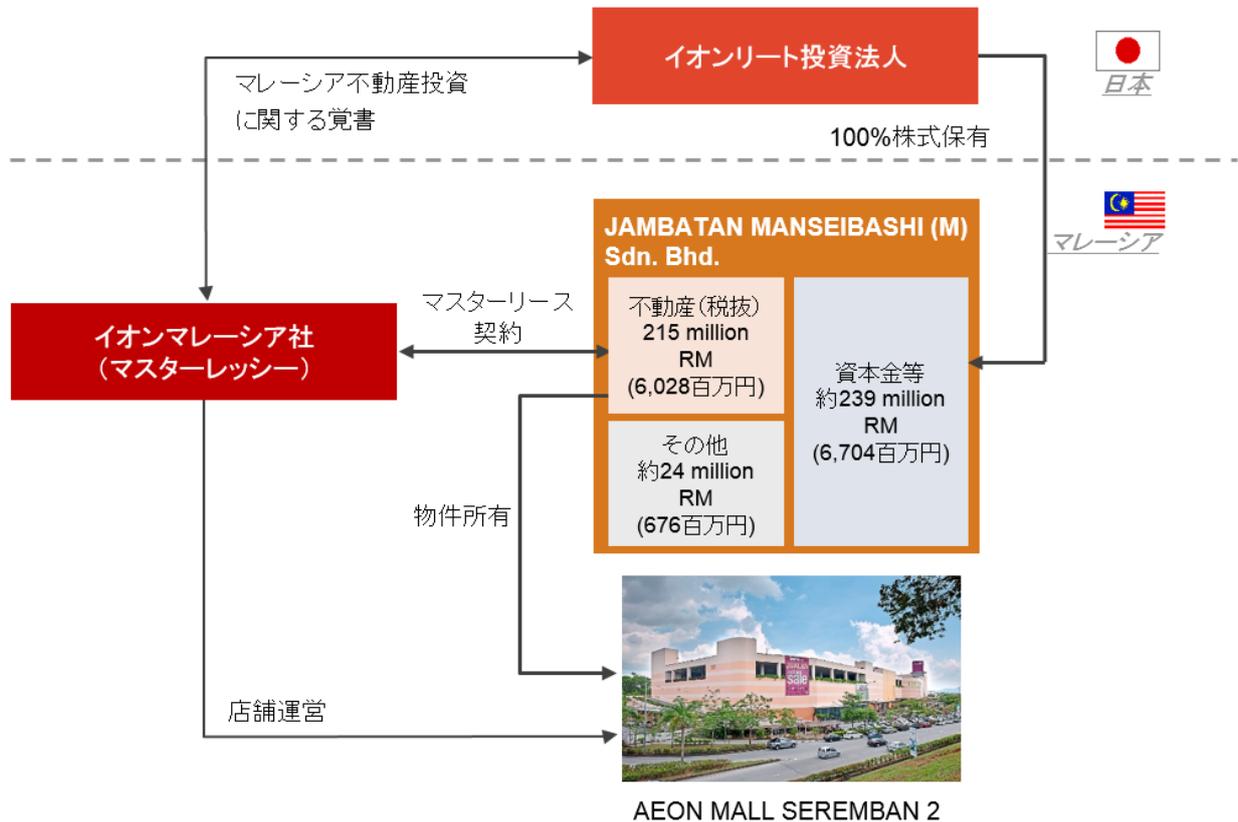
本投資法人が本海外 SPC を通じて取得するイオンモール セレンバン 2 の現所有者は、海外の法人であり、本投資法人及び本資産運用会社と特別の利害関係はありません。

5. 媒介の概要

上記資産取得に係る取引に媒介はありません。

6. 本スキームの概要

(1) 本スキームの概要（本海外 SPC による本海外不動産取得後）



(注) 現時点においては、本スキームに関して本投資法人が保有する資産は本海外 SPC の株式のみを想定していますが、経済的合理性に鑑み、今後本投資法人から本海外 SPC への貸付や、本海外 SPC が発行する社債の本投資法人による引受けを実施する可能性があります。

(2) マレーシアにおける不動産取得に関連する法制度の概要

マレーシアにおいて外国資本による不動産の取得のためには以下の承認が必要とされます。

(i) 経済計画ユニット (Economic Planning Unit) の承認

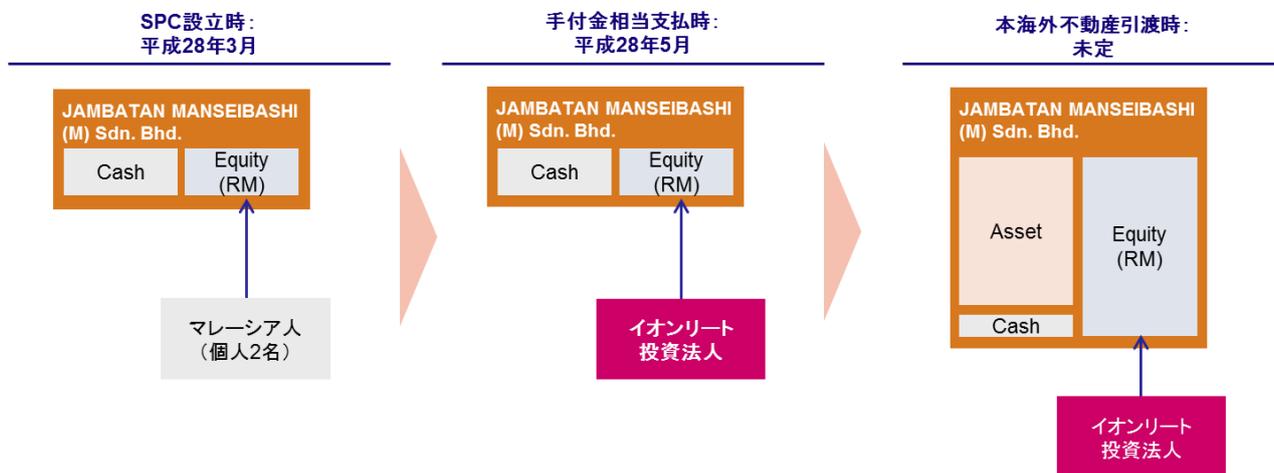
一般に、外国資本がマレーシア所在の不動産（住宅を除きます。以下同じ。）を取得する場合において、(a) 一定のマレーシア資本（以下「ブミプトラ資本」といいます。）によって保有されていた不動産の所有持分が希釈化される、直接的な 2,000 万マレーシア・リングギット以上の不動産の取得、又は (b) 総資産の 50%超を不動産が占める会社の株式をブミプトラ資本が保有している場合の支配権移転を伴う株式の取得を通じた、間接的な 2,000 万マレーシア・リングギット超の不動産の取得に該当するときは、マレーシアの首相が管轄する経済計画ユニット (Economic Planning Unit) (以下「EPU」といいます。) の承認が必要です。しかしながら、本海外 SPC が本海外不動産を取得するに際しては、売主である Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd. が既に外国資本であるとされるため、EPU の承認は不要となる旨現地専門家からの助言を得ています。

(ii) 国土法 (National Land Code) 上の承認

マレーシアの国土法 (National Land Code) 上、マレー半島における土地（産業用の土地を除きます。）を外国資本が処分又は取得するためには、州政府の承認が必要とされます。また、土地自体に譲渡・貸

借等につき州政府の承認を要する旨の条件が付いている場合があり、そのような場合にも州政府の承認が必要とされます。州政府は、かかる承認に際して、一定の条件を付すことができます。本海外 SPC による本海外不動産の取得にあたり、州政府の承認の取得が必要とされます。

(3) 本海外不動産取得までの流れ



(4) 本海外 SPC から受け取る配当の投資法人における収益計上時期

本海外 SPC 設立後初回の事業年度は、当初資本金等払込期日から平成 28 年 7 月末となります。マレーシアの法制度上、本海外 SPC における決算及び監査終了後に RM 建て配当が確定するため、平成 28 年 7 月末日に終了する初回の事業年度の RM 建て配当を本投資法人が収益認識できるのは第 8 期(平成 29 年 1 月期)からとなります。なお、本海外 SPC の運営初年度は設立費用がかかるため、本海外不動産の取得時期によっては、本投資法人への配当がゼロとなる可能性があります。また、州政府の承認の取得の遅れ等により物件取得が想定より遅くなる場合には、本投資法人が実質的な配当を収受するのが第 9 期(平成 29 年 7 月期)以降となる可能性もあります。

7. 為替リスクヘッジの範囲及びヘッジ比率についての考え方

(1) 本海外 SPC の発行する株式を取得する際の為替リスクヘッジの範囲及びヘッジ比率

平成 28 年 4 月 26 日に本投資法人が、本海外 SPC が設立時発行した株式を 2RM (56 円) で取得する際の取得価額については、為替ヘッジを予定しておりません。本海外 SPC が本海外不動産の売主に対して手付金相当の金額を支払う際の本投資法人向け増資の引受額及び本海外 SPC が本海外不動産の売主から引渡しを受ける際の本投資法人向け増資の引受額については、RM を一定の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為替ヘッジをする方向で検討します。

(2) 本海外 SPC からの配当金を受け取る際の為替リスクヘッジの範囲及びヘッジ比率

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為替ヘッジをする方向で検討します。

8. 決済方法

前記「1. 取得の概要 (4)」をご覧ください。

9. 取得の日程

前記「1. 取得の概要 (1)～(4)」をご覧ください。

10. 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の変更

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(注)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。

(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 284 社の連結子会社及び 31 社の持分法適用関連会社(平成 27 年 2 月末日現在)にて構成されるグループをいいます。以下同じです。

(2) 不動産賃貸借契約(マスターリース契約)

本投資法人は、本海外不動産を取得する本海外 SPC を通じて、イオンマレーシア社との間で、マスターリース契約を締結します。当該契約締結先は、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、本海外 SPC がマスターリース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。

<委託先の概要 マスターリース契約>

(M-2) イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)

名 称	イオンマレーシア社 (AEON CO. (M) BHD.)
所 在 地	3rd Floor, AEON Taman Maluri Shopping Centre, Jalan Jejaka, Taman Maluri, Cheras 55100 Kuala Lumpur, Malaysia
代表者の役職・氏名	Nur Qamarina Chew binti Abdullah, Managing Director
事業内容	総合小売業
資本金	702,000,000RM(19,684,080,000 円) (注 1) (平成 27 年 12 月 31 日現在)
設立年月日	昭和 59 年 9 月 15 日
純 資 産	1,833,599,000RM(51,414,115,960 円) (注 1) (平成 27 年 12 月 31 日現在)
総 資 産	4,042,303,000RM (113,346,176,120 円) (注 1) (平成 27 年 12 月 31 日現在)
大株主及び持ち株比率	イオン株式会社 51.0% (平成 27 年 3 月 31 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	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(平成 27 年 8 月 1 日～平成 28 年 1 月 31 日) : 総賃料収入 20 百万円 (704 千 RM) (注 2) 本投資法人及び本資産運用会社との取引関係 : マレーシア不動産投資に関する覚書を締結しています。
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。

(注1) RMの円貨換算は、平成28年4月22日の為替相場(1RM=28.04円(小数点第3位を切捨て))を用いています。
 (注2) 総賃料収入は、取引発生時の為替相場(取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均)を用いて円貨に換算して記載しています。

11. フォワード・コミットメント等に関する事項

(1) フォワード・コミットメント等(注)に該当する取引

物件番号	物件名称	売買契約締結日	取得予定日
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)	平成28年4月26日	未定(本海外SPCがマレーシアの管轄州政府の承認等を取得した後の一定の日を予定)

(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。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務内容等への影響

本海外SPCは、イオンモール セレンバン 2に係る売買契約における停止条件が成就してから1ヶ月以内に売買代金を支払う必要があります。本海外SPCが売買代金を支払えない場合、1ヶ月間の猶予を求められますが、その場合には、遅延損害金の支払いを行う必要があります。また、本海外SPCが当該猶予期間の満了時においても売買代金を支払えない場合、予定損害賠償金として売買代金の10%相当額の支払いの請求を受ける可能性があり、また、相手方は、売買契約の解除又は特定履行の請求を行うことが可能となります。

その場合でも、本投資法人の本海外SPCの株主としての責任は有限責任とされており、既出資額以上の支払いを求められることはありません。また、本投資法人が、本海外SPCの増資を通じて負担することとした場合でも、予定損害賠償金の額(21,500,000RM(602,860,000円))は、「平成28年1月期決算短信(REIT)」で公表している本投資法人の平成28年7月期(及び平成29年1月期)の予想当期純利益の範囲内です。従って、本投資法人が、その財務内容に直接に重大な悪影響を受ける可能性は低いものと考えています。

12. 今後の見通し

取得予定資産の取得による平成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)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、本海外SPCがマレーシアの管轄州政府の承認等を取得し、本海外不動産の取得予定日が確定した後に改めて開示いたします。

13. 鑑定評価書の概要

不動産鑑定評価は、本海外 SPC が取得予定のイオンモール セレンバン 2 を対象として取得しております。

本投資法人は、国土交通省の定める「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」（平成 20 年 1 月 25 日策定）に従って、現地鑑定補助方式（現地鑑定人に、鑑定評価を行うために必要となる基礎資料等の収集・提供その他の不動産鑑定士が行う鑑定評価の補助作業に係る役務の提供を受けて鑑定評価を行う方式）に基づいた不動産鑑定評価書を取得しています。

本投資法人は、マレーシアにおいて専門職業家として認定・公認された資格・称号を有するナイト・フランク・マレーシア社 (Knight Frank Malaysia (Knight Frank LLP のマレーシア支社) 及び Knight Frank Estate Management Pte Ltd をいいます。以下同じです。) を現地鑑定人として選任し、鑑定評価を行うために必要となる基礎資料等の収集・提供その他の不動産鑑定士が行う鑑定評価の補助作業に係る役務の提供を受けた上で、一般財団法人日本不動産研究所が不動産鑑定評価を実施しています。

物件名称	AEON MALL SEREMBAN 2
------	----------------------

鑑定評価額	230,000,000RM (6,449百万円)
鑑定評価方式	現地鑑定補助方式
鑑定評価機関の名称	一般社団法人日本不動産研究所
鑑定補助機関の名称	ナイト・フランク・マレーシア社
価格時点	平成28年4月15日

項目	内容		概要等
収益価格	230,000,000RM		日本基準における直接還元法の1つである有期還元法（インウッド式）を準用し、建物賃貸借契約が満了するまでに得られる純収益の現在価値の合計額と契約期間満了後における土地・建物価格の現在価値を合算して、収益還元法による収益価格を試算。
	契約期間内 1 ~ 10.0 年	契約期間満了 後翌期 11 年	
運営収益	13,650,000RM	15,356,000RM	賃貸借契約条件・借借人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。契約期間満了後翌期については、借借人が継続して入居することを想定し、賃料については12.5%の上昇と想定。 借借人の状況・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。
潜在総収益	13,650,000RM	15,356,000RM	
空室等損失等	0	0	
運営費用	137,000RM	154,000RM	対象建物は店舗施設として一括賃貸されており、日常的な管理・運営については借借人が自ら行うこととなっているため計上しない。 借借人負担であるため計上しない。 借借人負担であるため計上しない。 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。 店舗施設として長期契約期間一括して賃貸されることから、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。 借借人負担であるため計上しない。 借借人負担であるため計上しない。 計上すべき特段の費用はない。
維持管理費	0	0	
水道光熱費	0	0	
修繕費	0	0	
P M フィー	137,000RM	154,000RM	
テナント募集費用等	0	0	
公租公課	0	0	
損害保険料 その他費用	0 0	0 0	
運営純収益	13,513,000RM	15,202,000RM	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。 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。
割引率	6.00%	6.00%	
最終還元利回り	—	6.50%	
積算価格	230,000,000RM		
土地比率	23.4%		
建物比率	76.6%		

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



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 建物状況評価報告書の概要
- 参考資料2 地震リスク分析の概要
- 参考資料3 外観写真・周辺地図
- 参考資料4 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 (注2)	調査時点における修繕費 (注3)			調査業者	調査年月 (注4)	備考
			緊急(注3)	短期(注3)	長期(注3)			
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)	175,300千RM (4,915百万円)	137千RM (3百万円)	91千RM (2百万円)	6,727千RM (188百万円)	株式会社 竹中工務店	平成27年12月	開示すべき重要な指摘事項はありません。

- (注1) 本投資法人は、「イオンモール セレンバン 2」について、株式会社竹中工務店より建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリング・レポート）を取得しています。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、株式会社竹中工務店と本投資法人並びに本資産運用会社との間には、特別な利害関係はありません。
- (注2) 「再調達価格」については、建物エンジニアリング・レポートに記載されている金額（物品・サービス税は含まれない。）を記載し、単位未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「修繕費」については、単位未満を切り捨てて記載しています。「短期」は、調査業者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費用を記載しています。「長期」は、調査業者が試算した各調査時点における11年間の修繕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を記載しています。

参考資料2 地震リスク分析の概要

物件番号	物件名称	PML値（予想最大損失率） (%)	調査業者	調査年月
M-2 (注)	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SREMBAN 2)	4.0	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年4月

- (注) 本投資法人は、本海外不動産保有法人を通じて「イオンモール セレンバン 2」を取得する際のデュー・デリジェンスの一環として、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に地震リスク分析を依頼し、地震リスク評価報告書を取得しています。地震リスク評価報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社と本投資法人並びに本資産運用会社との間には、特別な利害関係はありません。

参考資料3 外観写真・周辺地図

<AEON MALL SEREMBAN 2 外観写真>



<AEON MALL SEREMBAN 2 周辺地図>



参考資料 4 取得予定資産組入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（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	8.3	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	2.6	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	2.6	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	6.5	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	4.0	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	1.9	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	3.8	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	2.8	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	3.0	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	7.0	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	3.4	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	4.4	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	5.5	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	8.4	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	2.3	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	0.9	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	5.7	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	4.8	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	8,364	3.3	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
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター(注4)	神奈川県 茅ヶ崎市	6,410	2.5	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	5.6	東京センチュリーリース株式会社

国内小計		—	261,472	97.4	—
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)	0.3	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 ヌグリスンピラン 州	6,028 (215百万RM) (注7)	2.4	Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.
海外小計		—	6,687	2.6	—
合計		—	256,162	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	28.04 (1RM)	6,704 (239,110,002RM)	28.04 (1RM)	6,704 (239,110,002RM)	—	(注9)

(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。「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 を通じて取得する資産ですが、本投資法人が海外 SPC から得る受取配当金は海外 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 の株式であり、その取得価額と本海外 SPC の本海外不動産の取得予定価額は一致しないため、「不動産等組入資産」の「取得(予定)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5月31日取得予定です。

(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 を通じて取得する予定です。RM の円貨換算は、平成28年4月22日の為替相場(1RM=28.04 円(小数点第3位を切捨て))を用いています。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。

(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います。「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。RM の円貨換算は、平成28年4月22日の為替相場(1RM=28.04 円(小数点第3位を切捨て))を用いています。なお、当該金額は、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。

(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。