

2026 年 8 月 28 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区内神田一丁目 14 番 10 号

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 財 務 企 画 部 長 中 村 太 郎
(TEL. 03-6779-4073)

マスターリース契約の更新に関するお知らせ (イオンモール セレンバン 2)

イオンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及びイオン・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、本投資法人がマレーシアに設立した海外不動産保有法人（以下「本海外 SPC」といいます。）を通じて保有する「イオンモール セレンバン 2」(注) に関するマスターリース契約について、現行のマスターリース会社であるイオンマレーシア社 (AEON CO. (M) BHD.) との間で更新（以下「本更新」といいます。）することを決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、イオンマレーシア社は、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、賃貸借契約（英文名称 FIRST RENEWAL LEASE AGREEMENT）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。

(注) 本投資法人は、マレーシアに設立した本海外 SPC が発行する株式を 100%保有しています。

記

1. 本更新の理由

本投資法人は、イオングループ各社を借主（マスターレシー）として建物全体を一括賃貸するマスターリース契約を締結することを基本方針としています。かかるマスターリース契約の締結により、キャッシュ・フローの中長期的な安定化、テナント退去リスクや賃料下落リスクの極小化を図っています。

本投資法人は、イオンマレーシア社との間で締結している賃貸借契約が 2026 年 9 月 29 日を以て期間満了となるため、マスターリース会社であるイオンマレーシア社との間で協議の上、本更新を実施することとしました。

2. 賃貸借契約の内容

	現行の契約	更新後の契約
物件名称	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)	
マスターリース会社	イオンマレーシア社 (AEON CO. (M) BHD.)	左記と同じ
マスターリースの種別	賃料固定型	左記と同じ
契約期間	10 年間 (2016 年 9 月 30 日から 2026 年 9 月 29 日まで)	5 年間 (2026 年 9 月 30 日から 2031 年 9 月 29 日まで) ※上記の契約期間満了後から 5 年間の更なる賃貸借契約の更新を 3 回まで行うことができるオプションが賃借人に付与されています。

賃料（月額）（注）	1,328,116.37 RM（47,148 千円） ※2025 年において、マレーシアの消費者物価指数に連動した改定を行っています。	左記と同じ
賃料改定	3 年毎（マレーシアの消費者物価指数連動）	左記と同じ ※本更新以降、2028 年に改定を予定しています。
総賃貸面積	81,135.00 m ²	左記と同じ
賃貸借開始（予定）日	2016 年 9 月 30 日	2026 年 9 月 30 日
契約締結日	2016 年 4 月 26 日	2026 年 9 月（予定）

（注）RM の円貨換算には、2026 年 3 月 17 日付「2026 年 1 月期 決算短信（R E I T）」にて公表した運用状況の予想の前提条件における 2026 年 7 月期（第 27 期）及び 2027 年 1 月期（第 28 期）の想定レートである 1RM=35.50 円を用いています。現行の契約の賃料（月額）については、2025 年の賃料改定を反映した 2026 年 7 月 31 日時点の情報に基づき記載しています。

3. 利害関係人等との取引

イオンマレーシア社は、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、賃貸借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。

4. 今後の見通し

本更新による本投資法人の運用状況に与える影響は軽微のため、2026 年 3 月 17 日付「2026 年 1 月期 決算短信（R E I T）」にて公表した 2027 年 1 月期（2026 年 8 月 1 日～2027 年 1 月 31 日）の運用状況の予想に変更はありません。

以 上

* 本投資法人のホームページアドレス : <https://www.aeon-jreit.co.jp/>