

2023年1月16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 常務取締役 財経・管理管掌 井戸坂 智 祐
 (TEL. 03-6779-4073)

国内資産の取得及び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、下記物件の国内不動産信託受益権（以下「新規取得資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）及び貸借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-38	イオンモール和歌山	和歌山県和歌山市	16,840	合同会社ダブルオーセブン
RSC-39	イオンモール都城駅前	宮崎県都城市	4,460	合同会社ダブルオーセブン
合計		—	21,300	—

- (1) 売買契約締結日 : 2023年1月16日
 (2) 取得予定日 : 2023年2月1日
 (3) 取得先 : 後記「3. (2) 取得先の概要」をご参照ください。
 (4) 取得資金 : 2023年1月16日開催の本投資法人役員会で決定された新投資口の発行（一般募集分）による手取金（注3）、2023年2月1日借入実行予定の借入金（注4）及び自己資金
 (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(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）の商業施設等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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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) 取得予定価額には、各新規取得資産に係る売買契約に記載された各新規取得資産の売買代金（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。）を記載しています。

(注3) 詳細は、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注4) 詳細は、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は「地域社会の生活インフラ資産」である商業施設等を主な投資対象と位置付け、イオングループ（注）の強固なサポートを受けながら、中長期的な安定した収益の確保、運用資産の着実な成長を通じ、中長期的な投資主価値の向上の実現を目指しています。加えて、中期目標として1口当たり巡航分配金目標3,600円を掲げており、本取得により、ポートフォリオの規模の着実な拡大と分散化及び多様化の進展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。

(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286社の連結子会社及び26社の持分法適用関連会社（2022年2月末日現在）にて構成されるグループをいいます。

本取得に際し、ポイントとなる点は以下のとおりです。

「イオンモール和歌山」（和歌山県和歌山市）

～成長を続けるニュータウンに所在する県内最大のモール～

<立地①～和歌山市内の交通至便なエリアに立地～>

- ・「和歌山市駅」周辺の中心市街地より北へ約6kmに所在
- ・東側に和歌山県道752号、西側に第二阪和国道が所在し、和歌山市内中心部及び大阪府泉南地域（大阪府南西部）からも集客が可能
- ・南海本線の特急停車駅「和歌山大学前駅」に直結しており、電車でのアクセスも容易

<立地②～近年の開発によりファミリー世代も多いポテンシャルの高いエリア～>

- ・成長を続けるニュータウン「ふじと台」に隣接。計画人口は30,000人と多く、近隣には和歌山大学も所在し、地域住民だけでなく、来街者の取り込みも可能
- ・本物件の所在する和歌山市貴志地区は和歌山市全域と比べ、0歳～49歳のファミリー世代の割合が高く、今後は「ふじと台」計画進展により更なる発展が期待できるエリア

<建物設備～広大な敷地と高低差を活かした5層構成のショッピングモール～>

- ・敷地内の高低差を最大限に活かし、地下1階から屋上階まで5層からなる、和歌山県内最大の本格ショッピングモール
- ・「和歌山大学前駅」の駅ビル3階と本物件地下1階は、ペデストリアンデッキでつながっており、駅から雨にぬれずに来店が可能。屋上駐車場は、第二阪和国道経由で大阪方面からのアクセスも良好
- ・駐車場は、週末のレジャー・ショッピング需要にも十分対応可能な3,500台を確保

<運営力①～ファミリー層向けのテナント・施設の充実～>

- ・3階のキッズモール内には「トイザラス・ベビーザラス」を核に複数のキッズファッションテナ

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

- ントが入居。加えて、小さな子供が遊べる「キッズレインボーパーク」を設置
- ・約 1,000 席を擁するフードコートには家族でくつろげる「キッズレインボースペース」を設置。各階に小さな子供でも利用できる「こどもトイレ」を設置する等、ファミリー層が利用しやすいモール設計

<運営力②～「話題性」「体験」「体感」を重要視した集客力のあるテナント群～>

- ・和歌山県初の本格的なショッピングモールかつ県内唯一のイオンモール
- ・ファッションを主体とした専門店が集積した地域一番店であり、競争力の強化に資するテナントの入れ替えにより、話題性・集客力を維持
- ・2階には、10スクリーン・約1,800席を擁する、和歌山県初出店のシネマコンプレックス「イオンシネマ」がサブ核テナントとして出店。映画のシーンに合わせて動く座席「D-BOX」も近畿地区にて初導入。ビューティ&サービスモールを併設するなど、「体験」「体感」を提供する店舗構成が特徴

「イオンモール都城駅前」(宮崎県都城市)

～多様なニーズに応える地域密着型モール～

<立地～宮崎県内の独立商圏に所在し、都城市全体をカバーする好立地～>

- ・宮崎市と鹿児島市の間地点に所在、四方を山間部に囲まれ、市域は盆地状となっており、県庁所在地である宮崎市中心部から約50kmと独立した商圏
- ・周辺には宮崎自動車道都城ICに繋がる国道10号が通り、西側及び南側は生活幹線道路に面しているため複数の国道からアクセス可能
- ・都城市の1世帯当たりの乗用車保有率は135.5%であり、市内からの多くの車での来客を期待

<建物設備～地域最大級の面積、キャパシティを誇る～>

- ・都城市で最大級となる約29,000㎡の店舗面積を誇る、近隣で唯一の回遊型ショッピングモール
- ・電気自動車用の充電器ステーションを設置、店舗棟前の平面駐車場及び店舗棟3階駐車場、屋上駐車場を有しており、1,700台収容可能
- ・駅前を東西に走る国道269号から、各駐車場にエントリー可能
- ・3方向から駐車場へのアクセスが可能であり、中心市街地に至近なことから市内各地よりバスによる来客も容易に
- ・駐車場敷地内にスポーツクラブやガソリンスタンドを開設、競争力の維持・向上に向けた施策を実施

<運営力～多様なニーズに応えるテナントミックス～>

- ・日用品・衣類・飲食・スポーツ用品・ゲームセンター等、幅広く約100店舗を揃え、2022年6月には都城市初となる「スターバックスコーヒー」が開店、競争力の高いテナントの誘致に成功
- ・施設内にクリニックや保育園を有し、生活に密着したサービスを展開
- ・2022年5月、全国初の郵便局への委託事例としてイオンモール都城駅前郵便局がマイナンバーカード関連業務を受託する等、地域社会の生活インフラ資産としての公共機能を具備

なお、本投資法人は、新規取得資産のテナントに関して、2022年10月26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」に記載するテナントの選定基準に適合しているものと判断しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

3. 新規取得資産及び貸借予定の内容

(1) 新規取得資産の概要

以下の表は、本投資法人が組入れを予定する各新規取得資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。かかる個別物件表をご参照いただくに際し、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、2022年10月31日時点の状況を記載しています。

また、本投資法人は、各物件の敷地の所有権の全部若しくは一部、又は借地権の一部を取得しないことがあるほか、同一敷地内に所在する建物ないし構造物等の所有権の一部を取得しないことがあります。

(ア)「特定資産の種類」欄における特定資産の種類とは、信託受益権による取得又は不動産の所有権の取得の区分を示します。

(イ)「取得予定年月日」欄の記載は、本投資法人が売主との間で締結した新規取得資産に係る売買契約における取得予定年月日の記載に基づいて記載しています。

(ウ)「所在地」欄には、各不動産の住居表示を記載しています。また、住居表示未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（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。

(エ)「土地」欄に関する説明

「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。また、物件の敷地の一部において登記簿上に登記がなされていない土地（以下「無地番地」といいます。）については、実測又は転貸借契約書に記載の面積に基づいて記載しています。各不動産の信託受託者が一筆の土地の一部についてのみ転借を受ける場合には、各不動産における利用に供される転借地部分を転貸借契約書に記載の面積に基づいて計算し記載しています。「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、不動産によっては、「建蔽率」及び「容積率」に対し、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。敷地に適用される容積率が複数存在する場合には、適用される複数の容積率を併記し、又は敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。「所有形態」は、各不動産に関して不動産信託の信託受託者が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。

(オ)「担保設定の有無」欄は、本投資法人が取得を予定する新規取得資産に係る物件（借地部分を除きます。）が担保の対象とされている場合に「有」と記載しています。

(カ)「建物状況評価の概要」に関する説明

「建物状況評価の概要」は、日本管財株式会社が個々の信託不動産に関して作成したエンジニアリング・レポート（以下「建物状況調査報告書」といいます。）の記載に基づいて記載しています（金額は単位未満を切り捨てています。）。「調査業者」欄の記載は、建物状況調査報告書の作成者を示します。建物状況調査報告書の記載は「調査年月」欄に記載した同報告書の調査の時点における報告者の意見を示したにとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。「短期修繕費」は、上記の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更新費用を記載しています。「長期修繕費」は、上記の調査会社が試算した各調査時点における11年間の修繕更新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。「再調達価格」は、建物状況調査報告書に記載されている消費税及び地方消費税を含まない金額を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(キ)「建物」欄に関する説明

「竣工年月日」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。また増改築等があればその時点
を併せて記載しています。「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。「延床面積」
は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物がある場合には別途記載しています。「用途」は、
登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。「所有形態」は、各不動産に関して不
動産信託の信託受託者が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。また、複数
の建物がある場合は、番号を付してそれぞれの建物の「竣工年月日」「構造・階数」「延床面積」
「用途」及び「所有形態」を記載しています。

(ク)「マスターリース会社」欄には、各新規取得資産について本日現在において有効なマスターリ
ース契約を締結している会社又は今後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。

なお、本日現在、新規取得資産(合計2物件)につき、イオンモール株式会社(マスターレッシ
ー)との間でマスターリース契約が締結されています。

(ケ)「テナント数」欄には、本投資法人の取得時点における有効な各物件に係る各賃貸借契約(各
マスターリース契約)に表示された各物件の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載していま
す。

(コ)「マスターリースの種別」欄には、各新規取得資産について本日現在において、エンドテナン
トがマスターレッシーに支払う賃料にかかわらず、マスターレッシーが本投資法人に支払う賃
料を一定額とするマスターリース契約を締結しているものについて「賃料固定型」と記載して
います。

(サ)「総賃料収入」欄には、本投資法人の取得時点における有効な各物件に係る各賃貸借契約(各
マスターリース契約)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。

(シ)「PM会社」欄には、各新規取得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。なお、「PM会社」とは、プロパテ
ィ・マネジメント会社の略称であり、物件のリーシング(賃貸借)や維持管理の業務を受託す
る外部業者を一般に指す用語です。

(ス)「敷金・保証金」欄には、本投資法人の取得時点における有効な各物件に係る各賃貸借契約に
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。

(セ)「設計者」、「構造設計者」、「施工者」及び「確認検査機関」欄には、各新規取得資産について
の設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関を記載しています。

(ソ)「総賃貸面積」欄には、本投資法人の取得時点における有効な各物件に係る各賃貸借契約に表
示された賃貸面積を記載しています。また、「総賃貸面積」には附属建物面積を含みます。

(タ)「総賃貸可能面積」欄には、本投資法人の取得時点における有効な各物件に係る各賃貸借契約
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。また、「総賃貸可能
面積」には附属建物面積を含みます。

(チ)「稼働率」欄には、本投資法人の取得時点における有効な各物件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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、
投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新
投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任
と判断でなさるようお願いいたします。

- (ツ) 「PML 値」欄は、各新規取得資産（合計 2 物件）についての東京海上ディーアール株式会社作成の 2022 年 12 月付「地震リスク評価報告書」に基づき記載しています。
- (テ) 「駐車場台数」及び「商圈人口」欄は、各新規取得資産（合計 2 物件）についての 2022 年 6 月作成の株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトによる市場分析である「マーケットポテンシャル分析」に基づき記載しています。
- (ト) 「特記事項」欄については、原則として、2022 年 10 月 31 日時点の情報をもとに、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。
- (ナ) 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号、その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所に各新規取得資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

なお、不動産鑑定評価を行った株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。また、鑑定評価書の概要に引用される「DCF 法」とは、ディスカウント・キャッシュフロー（Discounted Cash Flow）法の略語であり、当該不動産が生み出す将来のキャッシュフローを予測して、それをある一定の割引率で割り引いて現在価値を求める手法を指します。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(RSC-38) イオンモール和歌山

物件名称	イオンモール和歌山		区分 (物件番号)	RSC (RSC-38)	
特定資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権		建物状況 評価の概要	調査業者	日本管財株式会社
取得予定年月日	2023年2月1日			調査年月	2022年4月
取得予定価額	16,840百万円			緊急修繕費	—
信託 受益権 の概要	信託設定日	2018年2月28日		短期修繕費	—
	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社		長期修繕費	11年合計1,053,830千円 年平均95,802千円
	信託期間満了日	2038年2月末日		再調達価格	15,425百万円
所在地	和歌山県和歌山市中宇楠谷573番地1 (注1)				
土地 (注2)	敷地面積 (注1)	156,723㎡	建物	竣工年月日	2014年2月13日
	用途地域 (注3)	商業地域		構造・階数	鉄骨造陸屋根 地下1階付3階建
	建蔽率 (注3)	80%		延床面積 (注4)	95,350.31㎡
	容積率 (注3)	400%		用途	百貨店
	所有形態	所有権、借地権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無		テナント数	1	
マスターリース会社	イオンモール株式会社		総賃料収入	1,547百万円	
マスターリースの種別	賃料固定型		敷金・保証金	—	
PM会社	イオンディライト株式会社		総賃貸面積	123,318.13㎡	
設計者	株式会社大林組大阪本店 一級建築士事務所		総賃貸可能面積	123,318.13㎡	
構造設計者	株式会社大林組大阪本店 一級建築士事務所		稼働率	100.0%	
施工者	株式会社大林組大阪本店		PML値	11.5%	
確認検査機関	株式会社 国際確認検査センター		商圏人口	3km圏 約4.1万人 5km圏 約12.3万人 10km圏 約33.9万人	
駐車場台数	3,500台				
特記事項	該当はありません。				

- (注1) 本物件の敷地は、和歌山大学前駅周辺土地区画整理組合による和歌山市和歌山大学前駅周辺土地区画整理事業の施行地区内に所在する仮換地であり、所在地は従前地を記載し、敷地面積は仮換地指定通知書に記載されている仮換地に関する数値を記載しています。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) 本物件の敷地の一部に、敷地外の土地を要役地として、地下埋設のアンカー部分を含む擁壁所有を目的とする地役権が設定されています。
- (注3) 用途地域、建蔽率及び容積率は、仮換地に関する数値を記載しています。
- (注4) 本物件の建物には、主である建物のほか、附属建物として、店舗5棟 (合計3,448.26㎡)、機械室1棟 (220.07㎡) 及び駐車場2棟 (合計24,299.49㎡) の計8棟の建物があります。これらの建物の面積は、延床面積に含まれていません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(RSC-39) イオンモール都城駅前

物件名称	イオンモール都城駅前		区分 (物件番号)	RSC (RSC-39)	
特定資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権		建物状況 評価の概要	調査業者	日本管財株式会社
取得予定年月日	2023年2月1日			調査年月	2022年4月
取得予定価額	4,460百万円			緊急修繕費	—
信託 受益権 の概要	信託設定日	2018年2月28日		短期修繕費	—
	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社		長期修繕費	11年合計692,750千円 年平均62,977千円
	信託期間満了日	2038年2月末日		再調達価格	6,840百万円
所在地	宮崎県都城市栄町4672番地5				
土地	敷地面積 (注1)	57,317.33㎡	建物 (注1)	竣工年月日	2008年11月27日
	用途地域	①商業地域、②準工業地域		構造・階数	鉄骨造陸屋根4階建
	建蔽率	①80%、②60%		延床面積 (注2)	61,804.80㎡
	容積率	①400%、②200%		用途	百貨店・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無		テナント数	1	
マスターリース会社	イオンモール株式会社		総賃料収入	401百万円	
マスターリースの種別	賃料固定型		敷金・保証金	—	
PM会社	野村不動産コマース株式会社		総賃貸面積	62,324.49㎡	
設計者	株式会社竹中工務店九州 一級建築士事務所		総賃貸可能面積	62,324.49㎡	
構造設計者	株式会社竹中工務店九州 一級建築士事務所		稼働率	100.0%	
施工者	株式会社竹中工務店九州支店		PML値	5.2%	
確認検査機関	日本E R I 株式会社		商圏人口	3km圏 約6.7万人	
駐車場台数	1,700台			5km圏 約12.0万人	
				10km圏 約18.0万人	
特記事項 該当はありません。					

(注1) 本物件の敷地上には、本投資法人が取得する商業施設に係る建物の他、ガソリンスタンド及びスポーツクラブの用に供される第三者所有の建物があります。

(注2) 本物件の建物には、主である建物のほか、附属建物として、変電所1棟 (171.01㎡) 及び機械室2棟 (合計348.68㎡) の計3棟の建物があります。これらの建物の面積は、延床面積に含まれていません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(2) 取得先の概要

(RSC-38) イオンモール和歌山及び (RSC-39) イオンモール都城駅前に係る取得先

名 称	合同会社ダブルオーセブン
所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表社員 一般社団法人ダブルオーホールディングス 職務執行者 増淵 俊介
事 業 内 容	1. 不動産の取得および保有 2. 不動産の賃貸および管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有および処分 4. その他前各号に掲げる事業に附帯または関連する一切の事業
資 本 金	金 10 万円
設 立 年 月 日	2018 年 1 月 16 日
純 資 産	取得先の同意が得られないため非開示
総 資 産	
大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率	
本投資法人・本資産運用会社取得先の関係	
資 本 関 係	該当事項はありません。
人 的 関 係	
取 引 関 係	
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	

4. 物件取得者等の状況

新規取得資産の取得に関し、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得はありません。

5. 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	代金支払日(予定)	物件取得日(予定)
RSC-38	イオンモール和歌山	2023 年 1 月 16 日	2023 年 1 月 16 日	2023 年 2 月 1 日	2023 年 2 月 1 日
RSC-39	イオンモール都城駅前				

6. 媒介の概要

本取得に係る取引について媒介はありません。

7. 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

新規取得資産の取得に関し、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得はないため、該当ありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(2) 不動産賃貸借契約（マスターリース契約）

本投資法人は、新規取得資産である「イオンモール和歌山」及び「イオンモール都城駅前」についてはイオンモール株式会社（マスターレシー）との間で、各新規取得資産に係る信託受託者をして、マスターリース契約を締結します。これらの契約締結先は、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、各新規取得資産に係る信託受託者をして、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 >

(RSC-38) イオンモール和歌山、(RSC-39) イオンモール都城駅前

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 岩村 康次
事 業 内 容	モール事業（ディベロッパー事業）
資 本 金	42,374 百万円（2022 年 2 月 28 日現在）
設 立 年 月 日	1911 年 11 月 12 日
純 資 産	446,649 百万円（2022 年 2 月 28 日現在）
総 資 産	1,315,583 百万円（2022 年 2 月 28 日現在）
大株主及び持ち株比率	イオン株式会社 58.16%（2022 年 2 月 28 日現在）
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
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： 総賃料収入 9,722 百万円（2022 年 2 月 1 日～2022 年 7 月 31 日） 総支払地代等 1,189 百万円（2022 年 2 月 1 日～2022 年 7 月 31 日） 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。

(3) プロパティ・マネジメント業務

新規取得資産のうち、「イオンモール和歌山」のプロパティ・マネジメント業務については、イオンディライト株式会社に委託します。イオンディライト株式会社は、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、新規取得資産に係る信託受託者をして、イオンディライト株式会社との間でプロパティ・マネジメント業務委託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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

<委託先の概要 プロパティ・マネジメント業務>

(RSC-38) イオンモール和歌山

名 称	イオンディライト株式会社
所 在 地	大阪府大阪市中央区南船場2丁目3番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長兼社長執行役員 グループ CEO 濱田 和成
事業内容	ファシリティマネジメント事業
資本金	3,238百万円(2022年2月28日現在)
設立年月日	1972年11月16日
純資産	89,397百万円(2022年2月28日現在)
総資産	125,006百万円(2022年2月28日現在)
大株主及び持ち株比率	イオン株式会社 55.20%(2022年2月28日現在)
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
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： 支払手数料等総額(管理業務費)9百万円(2022年2月1日～2022年7月31日) 本資産運用会社との取引関係： 該当事項はありません。
関連当事者への該当状況	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. フォワード・コミットメント等(注)に関する事項

該当する予定資産はありません。

(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ヶ月以上経過した後、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。

9. 今後の見通し

新規取得資産の取得による2023年7月期(2023年2月1日～2023年7月31日)及び2024年1月期(2023年8月1日～2024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、本日付で公表した「2023年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2024年1月期の運用状況の予想及び分配予想について」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	イオンモール和歌山
鑑定評価額	17,000,000,000円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2022年12月1日

項目	内容	概要等
収益価格	17,000,000,000円	DCF法による収益価格を標準として、相対的に想定要素の介入の余地が少なく、市場の取引利回りに立脚した直接還元法による検証を行って試算。
直接還元法による価格	17,500,000,000円	
運営収益	1,549,424,220円	
可能総収益	1,547,797,020円	賃貸借契約の内容を考慮の上計上。
空室等損失等	0円	一棟貸しを前提とするためゼロとし、テナント退去リスクや賃料改定に伴う純収益変動リスク等については利回りにおいて考慮した。
その他収入	1,627,200円	電気通信設備設置場所使用料。
運営費用	539,387,146円	
維持管理費	0円	建物賃貸借契約変更契約書に基づきテナント負担。
水道光熱費	0円	建物賃貸借契約変更契約書に基づきテナント負担。
修繕費	24,900,000円	エンジニアリング・レポート等を参考に査定。
PMフィー	1,440,000円	PMフィー見積書等に基づき計上。
テナント募集費用等	0円	テナント入れ替えを想定せず。
公租公課	216,481,100円	公租公課関係資料に基づく。
損害保険料	6,844,650円	保険資料に基づき計上。地震保険は付保しない。
その他費用	289,721,396円	事業用定期借地権設定契約変更契約書等に基づき査定。
運営純収益	1,010,037,074円	
一時金の運用益	0円	一時金の授受はないため計上しない。
資本的支出	66,400,000円	エンジニアリング・レポート等を参考に査定。
純収益	943,637,074円	
割引率	5.1%	郊外型商業施設のベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案し、取引事例等との比較を行った上で、収益期間における予測不確実性を加味し査定。
DCF法による価格	16,800,000,000円	
割引率	1～10年目 5.0% 11年目以降 5.1%	直接還元法における割引率との関係を踏まえ査定。
復帰価格割引率	5.3%	DCF法における割引率を基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	18,800,000,000円	
土地比率	38.0%	
建物比率	62.0%	

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

物件名称	イオンモール都城駅前
------	------------

鑑定評価額	4,510,000,000円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2022年12月1日

項目	内容	概要等
収益価格	4,510,000,000円	DCF法による収益価格を標準として、相対的に想定要素の介入の余地が少なく、市場の取引利回りに立脚した直接還元法による検証を行って試算。
直接還元法による価格	4,580,000,000円	
運営収益	415,059,000円	
可能総収益	415,059,000円	賃貸借契約及び事業用定期借地権設定契約公正証書の内容等を考慮の上計上。
空室等損失等	0円	一棟貸しを前提とするためゼロとし、テナント退去リスクや賃料改定に伴う純収益変動リスク等については利回りにおいて考慮した。
運営費用	98,156,999円	
維持管理費	0円	建物賃貸借契約変更契約書に基づきテナント負担。
水道光熱費	0円	建物賃貸借契約変更契約書に基づきテナント負担。
修繕費	11,130,000円	エンジニアリング・レポート等を参考に査定。
PMフィー	2,040,000円	PM入札書に基づき計上。
テナント募集費用等	0円	テナント入れ替えを想定せず。
公租公課	81,406,400円	公租公課関係資料に基づく。
損害保険料	3,165,540円	保険資料に基づき計上。地震保険は付保しない。
その他費用	415,059円	収益事例に基づき計上。
運営純収益	316,902,001円	
一時金の運用益	0円	一時金の授受はないため計上しない。
資本的支出	55,650,000円	エンジニアリング・レポート等を参考に査定。
純収益	261,252,001円	
還元利回り	5.7%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上査定。
DCF法による価格	4,480,000,000円	
割引率	1～6年目 5.7% 7年目以降 5.8%	郊外型商業施設のベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	5.9%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	4,720,000,000円	
土地比率	54.6%	
建物比率	45.4%	

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

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

<添付資料>

- 参考資料1 外観写真・周辺地図
参考資料2 新規取得資産組入後のポートフォリオ一覧

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

参考資料1 外観写真・周辺地図

<イオンモール和歌山 外観写真>



<イオンモール和歌山 周辺地図>



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

<イオンモール都城駅前 外観写真>



<イオンモール都城駅前 周辺地図>



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

参考資料2 新規取得資産組入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）
SRSC-1	イオンレイクタウンmori	埼玉県越谷市	21,190	4.5
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze	埼玉県越谷市	6,730	1.4
RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市	5,340	1.1
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市	6,680	1.4
RSC-3	イオンモール水戸内原（注3）	茨城県水戸市	16,565	3.5
RSC-4	イオンモール太田	群馬県太田市	6,860	1.5
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	2.2
RSC-6	イオンモール大垣	岐阜県大垣市	4,950	1.1
RSC-7	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市	9,660	2.1
RSC-8	イオンモール明和	三重県多気郡	3,290	0.7
RSC-9	イオンモール加西北条	兵庫県加西市	7,230	1.5
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡	7,780	1.7
RSC-11	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市	17,890	3.8
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡	8,740	1.9
RSC-13	イオンモール直方（注4）	福岡県直方市	12,546	2.7
RSC-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市	21,470	4.6
RSC-16	イオンモール札幌平岡	北海道札幌市	5,900	1.3
RSC-17	イオンモール釧路昭和	北海道釧路市	1,780	0.4
RSC-18	イオンモール新利府 北館	宮城県宮城郡	2,560	0.5
RSC-19	イオンモール山形南	山形県山形市	1,350	0.3
RSC-20	イオンモール四日市北	三重県四日市市	2,210	0.5
RSC-21	イオンモール大和郡山（注5）	奈良県大和郡山市	14,452	3.1
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）（注6）	千葉県印西市	12,198	2.6
RSC-23	イオンモール甲府昭和（注7）	山梨県中巨摩郡	15,489	3.3
RSC-24	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市	7,840	1.7
RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市	6,280	1.3

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市	16,860	3.6
RSC-27	イオンモール鹿児島	鹿児島県鹿児島市	13,400	2.9
RSC-28	イオンモール土浦	茨城県土浦市	12,030	2.6
RSC-29	イオンモールかほく	石川県かほく市	9,940	2.1
RSC-30	イオンモール下妻	茨城県下妻市	9,552	2.0
RSC-31	イオンモール京都五条	京都府京都市	13,333	2.8
RSC-32	イオンモール福津	福岡県福津市	18,040	3.9
RSC-33	イオンモール多摩平の森	東京都日野市	9,667	2.1
RSC-34	イオンモール高崎	群馬県高崎市	17,164	3.7
RSC-35	イオンモール成田	千葉県成田市	14,001	3.0
RSC-36	イオンモール新小松	石川県小松市	15,350	3.3
RSC-37	イオンモール佐賀大和	佐賀県佐賀市	3,720	0.8
RSC-38	イオンモール和歌山	和歌山県和歌山市	16,840	3.6
RSC-39	イオンモール都城駅前	宮崎県都城市	4,460	1.0
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	1.4
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	千葉県千葉市	3,748	0.8
CSC-3	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	大阪府大阪市	4,394	0.9
CSC-4	イオン上田ショッピングセンター	長野県上田市	5,350	1.1
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	3.0
L-2	イオン南大阪RDC	大阪府堺市	9,870	2.1
L-3	ダイエー茨木プロセスセンター	大阪府茨木市	6,810	1.5
国内小計			462,421	98.7
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) (注8)	マレーシア国 ジョホール州	658 (20百万RM)	0.1
M-2	イオンモールセレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注9)	マレーシア国 ヌグリスンビラン州	5,252 (215百万RM)	1.1
海外小計			5,910	1.3
合計			468,332	100.0

(注1)「取得(予定)価額」については、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。)を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

- (注2)「投資比率」については、取得（予定）価額に基づいて算出しています。
- (注3)「イオンモール水戸内原」については、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分（2015年4月28日付で追加取得した隣接土地部分）を含めた金額又は数値を記載しています。
- (注4)「イオンモール直方」については、2021年2月25日付の土地の追加取得を考慮した金額又は数値を記載しています。
- (注5)「イオンモール大和郡山」については、2021年3月24日付で売却決定した土地の一部譲渡を考慮した金額又は数値を記載しています。
- (注6)「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）」については、2022年10月27日付の土地の追加取得を考慮した金額又は数値を記載しています。
- (注7)「イオンモール甲府昭和」については、2018年9月3日付で追加取得した「増築棟」を含めた価額及び数値を記載しています。
- (注8)「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）」については、本投資法人がイオンマレーシア社に対し、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）を記載しております。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9)「イオンモールセレンバン 2（AEON MALL SEREMBAN 2）」については、JMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd. と Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd. の間の、「イオンモールセレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)」に係る売買契約に記載された売買代金（租税公課並びに売買手数料等の諸費用を含みません。また、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。また、RMの円貨換算は、取得時に用いた換算レートである2016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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。