

2020年10月14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 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 取 締 役 財 務 企 画 部 長 戸 川 晶 史
 (TEL. 03-5283-6360)

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「取得予定資産」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
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	合同会社 ダブルオーファイブ

- (1) 売買契約締結日 : 2020年10月15日
 (2) 取得予定日 : 2020年10月15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 : 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) 取得予定価額には、取得に要する消費税及び地方税並びに売買手数料等の諸費用を含まない金額(取得予定資産に係る売買契約に記載された信託受益権の売買代金)を記載しています。

(注3) 本取得において、媒介はございません。

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口あたりの巡航分配金目標3,300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。

本取得に際し、ポイントとなる点は以下のとおりです。

【ロケーションの強み】

- ・近隣には住宅地、信州大学繊維学部上田キャンパスがあり、上田市中心市街地至近の立地
- ・市内で交通量の多い国道141号に接道

【物件の特長】

- ・商圈10km圏内における店舗面積が最大で、イオン直営売場中心の日用使いを目的とした店舗
- ・マスターリース会社が上田市と防災活動に関する協定書を締結

【収益への貢献】

- ・鑑定NOI利回り6.8%、償却後NOI利回り4.6%の物件を全額手元資金にて取得
- ・マスターリース会社と2020年10月15日付で活性化工事に関する基本合意書を締結予定。
イオングループと連携し、より利便性が高く、地域に支持されるショッピングセンターとするために必要な投資を行い、併せて本投資に伴う賃料増額も行う方針

なお、本投資法人は、取得予定資産のテナントに関して、2020年4月24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。

（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287社の連結子会社及び28社の持分法適用関連会社（2020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。

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、本投資法人が組入れを予定する取得予定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、2020年7月31日現在の状況を記載しています。

また、本投資法人は、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)「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。

(イ)「所在地」欄には、取得予定資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。

(ウ)「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。

(エ)「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取得予定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。

(オ)「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。取得予定資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、取得予定資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。
- ・ 「建ぺい率」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、取得予定資産によっては、「建ぺい率」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、取得予定資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。

(カ)「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、取得予定資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。
- ・ 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。

- (キ)「マスターリース会社」欄には、取得予定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、取得予定資産につき、イオンリート株式会社（マスターレシー）との間でマスターリース契約が締結されています。
- (ク)「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。
- (ケ)「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 2020 年 9 月付の「42 物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」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・ディ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。
- (コ)「担保設定の有無」欄は、本投資法人が取得を予定する取得予定資産に係る物件（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)「テナントの内容」欄に関する説明
- ・ 「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各賃貸借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。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、本投資法人の取得時点で有効な取得予定資産に係る各賃貸借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まれません。）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。
 - ・ 「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各賃貸借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。
 - ・ 「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。
- (シ)「特記事項」欄については、原則として、2020 年 7 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。

(CSC-4) イオン上田ショッピングセンター

物 件 名 称	イオン上田ショッピングセンター	
取 得 予 定 価 額	5,350 百万円	
所 在 地	長野県上田市常田二丁目 12 番 8 号	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 設 定 日	2006 年 5 月 19 日	
信 託 受 託 者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	2030 年 10 月 31 日	
取 得 予 定 年 月 日	2020 年 10 月 15 日	
土 地	敷 地 面 積	35,815.73 m ²
	用 途 地 域	①近隣商業地域 ②工業地域
	建 ぺ い 率	①80% ②60%
	容 積 率	200%
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月 日	2004 年 6 月 30 日
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造陸屋根 5 階建
	延 床 面 積	61,349.07 m ²
	用 途	百貨店・駐車場
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	イオンリテール株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス の 種 別	賃料固定型 (注)	
P M 会 社	ジョーンズ ラング ラサル株式会社	
P M L 値	9.0%	
担 保 設 定 の 有 無	無	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	5,570 百万円 (2020 年 8 月 31 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	432 百万円	
敷 金 ・ 保 証 金	—	
総 賃 貸 面 積	61,349.07 m ²	
総 賃 貸 可 能 面 積	61,349.07 m ²	
稼 働 率	100.0%	
特 記 事 項	該当事項はありません	

(注) 固定賃料部分に加えて追加の変動賃料として固定資産税及び都市計画税相当額が支払われるものとし、かかる変動賃料の額は、固定資産税及び都市計画税の変動に応じて毎年見直しが行われます。修繕費及び資本的支出は賃借人負担となります。

(2) 取得先の概要

(CSC-4) イオン上田ショッピングセンターに係る取得先

名 称	合同会社ダブルオーファイブ
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 増渕 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	2015年6月5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

取得予定資産の取得に関し、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(予定)	代金支払日(予定)	物件取得日(予定)
CSC-4	イオン上田ショッピングセンター	2020年 10月14日	2020年 10月15日	2020年 10月15日	2020年 10月15日

6. 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

取得予定資産の取得に関し、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。

(2) 不動産賃貸借契約（マスターリース契約）

本投資法人は、取得予定資産である「イオン上田ショッピングセンター」においてはイオンリテール株式会社（マスターレシー）との間で、取得予定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。イオンリテール株式会社は、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、各取得予定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きます。

<委託先の概要 マスターリース契約>

(CSC-4) イオン上田ショッピングセンター

名 称	イオンリテール株式会社
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 井出 武美
事業内容	総合小売事業
資本金	100 百万円 (2020 年 2 月 29 日現在)
設立年月日	1986 年 7 月 30 日
純資産	251,684 百万円 (2020 年 2 月 29 日現在)
総資産	1,123,215 百万円 (2020 年 2 月 29 日現在)
大株主及び持ち株比率	イオン株式会社 100.0% (2020 年 2 月 29 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	本日現在、従業員 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： 総賃料収入 7,596 百万円 (2020 年 2 月 1 日～2020 年 7 月 31 日) 総支払地代等 1,176 百万円 (2020 年 2 月 1 日～2020 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。

7. 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。

8. 今後の見通し

取得予定資産の取得による 2021 年 1 月期 (2020 年 8 月 1 日～2021 年 1 月 31 日) 及び 2021 年 7 月期 (2021 年 2 月 1 日～2021 年 7 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「2021 年 1 月期並びに 2021 年 7 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正について」をご参照ください。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	イオン上田ショッピングセンター
鑑定評価額	5,570,000,000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	2020年8月31日

項目	内容	概要等
収益価格	5,570,000,000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	5,590,000,000円	
運営収益	432,473,000円	
可能総収益	432,473,000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	賃借人の状況・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。
運営費用	68,838,000円	
維持管理費	0円	店舗施設として一括賃貸されており、日常的な管理・運営については賃借人が自ら行うこととなっているため計上しない。
水道光熱費	0円	賃借人負担であるため計上しない。
修繕費	0円	賃借人負担であるため計上しない。
P M フィー	1,800,000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等に要する費用等については計上しない。
公租公課	63,932,000円	公租公課関係資料に基づく。
損害保険料	3,095,000円	保険契約に基づく保険料及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	11,000円	道路占有使用料等を計上。
運営純収益	363,635,000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	0円	賃借人負担であるため計上しない。
純収益	363,635,000円	
還元利回り	6.5%	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	5,540,000,000円	
割引率	6.2%	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	6.7%	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	5,160,000,000円	
土地比率	44.1%	
建物比率	55.9%	

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/>

<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 外観写真・周辺地図
- 参考資料3 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 (百万円) (注1、2)	調査時点における修繕更新費 (千円) (注1)			調査業者	調査年月 (注4)
			緊急	短期 (注3)	長期 (注3)		
CSC-4	イオン上田ショッピングセンター	6,341	0	170	61,164	日本管財株式会社	2020年5月

- (注1) 「再調達価格」及び「調査時点における修繕更新費」については単位未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「再調達価格」については、建物検査、関連法規の遵守、修繕更新費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書(建物エンジニアリング・レポート)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。
- (注3) 「短期」については、調査会社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」については、調査会社が試算した各調査時点における10～15年間(各調査会社により異なります。)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。
- (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又は調査年月を記載しています。

参考資料 2 外観写真・周辺地図

<イオン上田ショッピングセンター 外観写真>



<イオン上田ショッピングセンター 周辺地図>



参考資料3 取得予定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)	取得先
SRSC-1	イオンレイクタウンmori	埼玉県越谷市	21,190	5.4	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	1.7	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	1.4	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	1.7	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	4.2	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	1.7	東京センチュリー株式会社
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	2.6	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	1.3	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	2.4	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	0.8	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	1.8	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	2.0	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	4.5	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	2.2	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	11,246(注4)	2.8	東京センチュリー株式会社 及び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	5.4	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	1.5	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	0.5	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	0.6	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	0.3	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	0.6	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	3.7	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	3.1	東京センチュリー株式会社
RSC-23	イオンモール甲府昭和(注5)	山梨県中巨摩郡	15,489	3.9	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
RSC-24	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市	7,840	2.0	特定目的会社メビウスガンマ

RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市	6,280	1.6	イオンリテール株式会社
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市	16,860	4.3	イオンリテール株式会社
RSC-27	イオンモール鹿児島	鹿児島県 鹿児島市	13,400	3.4	イオンリテール株式会社
RSC-28	イオンモール土浦	茨城県土浦市	12,030	3.0	イオンリテール株式会社
RSC-29	イオンモールかほく	石川県かほく市	9,940	2.5	イオンリテール株式会社
RSC-30	イオンモール下妻	茨城県下妻市	9,552	2.4	合同会社ダブルオーツー
RSC-31	イオンモール京都五条	京都府京都市	13,333	3.4	合同会社ダブルオーズリー
RSC-32	イオンモール福津	福岡県福津市	18,040	4.6	非開示
RSC-33	イオンモール多摩平の森	東京都日野市	9,667	2.4	非開示
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	1.6	三井住友ファイナンス&リース 株式会社
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	千葉県千葉市	3,748	0.9	イオンリテール株式会社
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	1.1	合同会社ダブルオーツー
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	1.4	合同会社ダブルオーファイブ
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	3.6	東京センチュリー株式会社
L-2	イオン南大阪RDC	大阪府堺市	9,870	2.5	東京センチュリー株式会社
L-3	ダイエー茨木プロセスセンター	大阪府茨木市	6,810	1.7	東京センチュリー株式会社
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6)	0.2	イオンマレーシア社
M-2	イオンモールセレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)	マレーシア国 ヌグリスンビラン 州	5,252 (215百万RM) (注7)	1.3	Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.
合計		—	395,535	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) 当該物件には、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分(2015年4月28日に追加取得した隣接土地部分)を含みます。
- (注4) 「イオンモール直方」の「取得価額」は、敷地の一部を譲渡したことにより、取得時より減少しています。
- (注5) 「イオンモール甲府昭和」の「取得価額」及び「投資比率」は、本投資法人が2018年9月3日付で追加取得した「増築棟」を含めた金額又は数値を記載しています。
- (注6) 「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7) イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) については、JAMBATAN 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。