

2021年8月2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 常務取締役 経 営 管 掌 井 戸 坂 智 祐
 (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「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-34	イオンモール高崎	群馬県高崎市	17,164	非開示
RSC-35	イオンモール成田	千葉県成田市	14,001	合同会社ダブルオーシックス
RSC-36	イオンモール新小松	石川県小松市	15,350	ASM2合同会社
RSC-37	イオンモール佐賀大和	佐賀県佐賀市	3,720	非開示
合計		—	50,235	—

- (1) 売買契約締結日 : 2021年8月2日
 (2) 取得予定日 : 2021年8月4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 : 2021年8月4日借入実行予定の借入金（注3）及び自己資金
 (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

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（作成された場合）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。
 また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (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圈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、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「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。

(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 27 社の持分法適用関連会社 (2021 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。

本取得に際し、ポイントとなる点は以下のとおりです。

「イオンモール高崎」(群馬県高崎市)

～増築棟の新設により進化した北関東最大級の大型モール～

<立地～高崎市及び前橋市からの良好なアクセス、足元は人口流入が継続～>

- ・ JR 高崎駅から北に 7 km 程度、南側の高崎市街地を主たる商圈とする好立地
- ・ 南北道路は国道 17 号から分岐する県道 25 号、東西道路は県道 127 号に接道し前橋市も商圈としてカバー

<建物設備～2020 年 6 月 増築棟の新設を伴う大規模リニューアルを実施～>

- ・ 2020 年 6 月の増築により、総賃貸面積は約 57,000 m²から約 79,000 m²となり、本格的モールへ進化
- ・ 専門店数は 170 から 210 へと増加し、群馬県内において圧倒的な地域一番店としての地位を確保
- ・ 県道 25 号をはさみ増築棟と平面駐車場を約 40m の天井のある横断橋で接続し、利便性を向上

<運営力～地域一番店としてのテナントミックスを実現～>

- ・ 増築棟新設と同時に約 50%となる 106 の専門店をリニューアルし回遊性、来店頻度の向上を実現
- ・ 高崎市に本社を構える話題の洋菓子店「ガトーフェスタ ハラダ」を誘致するなど、各専門店に

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 (作成された場合) 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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

おける旗艦店の出店先としても期待される、地域一番店としての運営力

- ・三世代ファミリー・子育て世代を応援すべく、子供向けの専門店の導入に加え、フードコート内に子供専用の飲食スペースを設けたファミリーゾーンや木育をテーマとした遊び場を新たに設置
- ・保有資産である「イオンモール太田」とあわせて群馬県内でのイオングループのプレゼンスを向上

「イオンモール成田」(千葉県成田市)

～オープン以降、継続的に周辺人口の増加が進む地域一番店～

<立地～人口が増加傾向の成田市に立地、車・バス・電車でのアクセス良好～>

- ・地元住民、成田国際空港の関係会社の従業員及び乗降客からも利用されるアクセシビリティ
- ・国道 408 号に接道し、成田国際空港へのアクセス整備が進められた広域道路に恵まれたロケーション

<建物設備～大規模リニューアルにより競争力を向上、成田市内の地域一番店～>

- ・2000 年 3 月「土屋土地地区画整理事業」の中核施設として開業
- ・2006 年 9 月には増築を伴う全館リニューアルを実施
- ・成田市内において、最大規模の店舗面積となるショッピングセンター。周辺地における商業集積が進むことにより、更に商圏を拡大し集客力が増加
- ・建物北側に立体駐車場、南側に平面駐車場及び屋上駐車場を合計 4,000 台分配置

<運営力～変化するニーズを捉えたテナントミックス、地域社会との連携を推進～>

- ・2012 年に全体の約 70%の専門店が入替となる 120 店舗の大改装を実施
- ・2019 年の 2 回にわたる大規模リニューアルでは、食物販ゾーンの充実や様々な専門店の導入により、幅広い顧客層に対応
- ・フードコート「満福参道」や「Food Forest」など家族で楽しめるコト消費空間の提供に加え、イオンネットスーパーに対応。テイクアウト対応可の店舗多数
- ・2018 年には成田市と地域連携協定を締結。ちばの子育て家庭応援優待カード「チーパス」への対応や独自の WAON カードを導入し、地域社会との連携を推進

「イオンモール新小松」(石川県小松市)

～石川県南部で開発が進む交通の要衝に位置する大型モール～

<立地～土地地区画整理事業地に整備された計画道路に接道、周辺人口も増加傾向～>

- ・視認性の高い交差点に立地、国道 8 号及び国道 305 号により、金沢・福井両方面からの集客が可能
- ・2024 年春頃開業予定の北陸新幹線小松駅から 2 km、小松空港から 5 kmの交通の要衝に所在

<建物設備～人と環境に配慮したモールの実現～>

- ・空冷式熱源を採用、熱源機器のモジュール化により水資源の節約を実現
- ・館内共用部、外部サイン及び核店舗「イオンスタイル新小松」では、100%LED化により、従来比で約 40%の照明消費電力の削減、二酸化炭素排出抑制を実現

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（作成された場合）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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- ・各方面からのアクセスに対応すべく 5 か所に分かれた駐車場を有し、計 3,400 台の収容が可能
- ・ドライブピックアップ拠点や EV 充電ステーションを備え、最新のニーズにも応える施設設計

<運営力～地域の特色を活かした多様なニーズに応えるテナントミックス～>

- ・ニトリから生まれたインテリア雑貨ブランド「DECO HOME」が北陸初出店。敷地北側の「小松ソフィア病院」が運営し健康相談などに応じる「ソフィアテラス」も出店
- ・地元の名産品である九谷焼を用いた「九谷五彩柱」、日本 3 大名山の一つである白山を一望できる「白山 Terrace」を設置するなど、小松市の特色を活用
- ・保有資産である「イオンモールかほく」及び 2021 年 7 月開業の「イオンモール白山」とともに石川県内をカバーすることにより、北陸エリアにおけるイオングループのプレゼンスを向上

「イオンモール佐賀大和」（佐賀県佐賀市）

～変化するニーズを捉え進化を続ける地域密着型モール～

<立地～IC 近くの利便性の高いエリアに立地し、周囲の人口は増加傾向～>

- ・佐賀大和 IC 付近、佐賀市中心部を結ぶ国道 263 号沿いの交通至便なロケーション。佐賀駅バスセンターと本物件を結ぶバスの運行もあり、車・バスによる高いアクセシビリティ
- ・本物件の所在する佐賀市大和地区の人口及び世帯数は増加傾向

<建物設備～増築及びリニューアルによる競争力向上～>

- ・2000 年 9 月「イオンショッピングタウン大和」として開業し、翌年には南側隣接地にイオンシネマ、ホームワイド等が開業・2006 年増築、2011 年には「イオンモール佐賀大和」へ名称変更
- ・2021 年 3 月に大規模リニューアルを実施。アフターコロナの生活を意識した環境づくりに加え、地域の人々の交流の場となるショッピングセンターへ進化
- ・平面駐車場を十分に確保しており、ショートタイムショッピングの利便性を高めている
- ・イオン九州の取組みとして、佐賀県内店舗で初めて「ドライブ受け取り」「ロッカー受け取り」を導入、新しい生活スタイルに対応

<運営力～アフターコロナを見据えた地域密着型テナントミックスの追求～>

- ・コロナ禍での巣ごもり消費需要を背景に堅調な「ニトリ」や ART×FASHION が楽しめる「MUSEUM」等、エンターテインメント要素の高いテナントを誘致
- ・館内スペースを地元佐賀出身のアーティストやミュージシャンの展示場として利用。2F のカルチャータウンでは、子供から大人まで幅広い世代に向けた多種多様な講座を開催

なお、本投資法人は、新規取得資産のテナントに関して、2021 年 4 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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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、2021年4月30日現在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、不動産によっては、「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、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、東京海上ディーアール株式会社又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、各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、

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（作成された場合）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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

各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。「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。

(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含めて記載しています。「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4物件)のうち、「イオンモール高崎」、「イオンモール成田」及び「イオンモール新小松」につき、イオンモール株式会社(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おり、また、イオンモール佐賀大和につき、イオン九州株式会社(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。

(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シーに支払う賃料にかかわらず、マスターレ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。

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(作成された場合)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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (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。
- (ツ)「PML 値」欄は、各新規取得資産（合計4物件）についての東京海上ディーアール株式会社作成の2021年7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「商圏人口」欄は、各新規取得資産（合計4物件）についての2021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、2021年4月30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、大和不動産鑑定株式会社又は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大和不動産鑑定株式会社及び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・キャッシュフロー法（Discounted Cash Flow）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届届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(RSC-34) イオンモール高崎

物件名称	イオンモール高崎		区分 (物件番号)	RSC (RSC-34)	
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	東京海上ディール株式会社
取得予定年月日	2021年8月4日			調査年月	2021年5月
取得予定価額	17,164百万円			緊急修繕費	50千円
信託 受益権 の概要	信託設定日	2017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	12年合計1,264,181千円 年平均105,348千円
	信託期間満了日	2031年8月末日		再調達価格	13,122百万円
所在地	群馬県高崎市棟高町1400番地				
土地	敷地面積 (注1)	138,590.72㎡	建物	竣工年月日	2006年10月16日 2020年4月24日増築
	用途地域	商業地域		構造・階数	鉄骨造陸屋根5階建
	建ぺい率 (注2)	70%		延床面積 (注3)	126,348.33㎡
	容積率	400%		用途	百貨店・駐車場・映画館
	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	1,445百万円	
マスターリースの種別	賃料固定型		敷金・保証金	722百万円	
PM会社	株式会社プライムプレイス		総賃貸面積	126,403.58㎡	
設計者	株式会社大本組東京本社 一級建築士事務所		総賃貸可能面積	126,403.58㎡	
構造設計者	(既存棟) 株式会社大本組東京本社一級建築士事務所 (増築棟) 有限会社コア構造設計		稼働率	100.0%	
施工者	株式会社大本組東京支店		PML値	4.0%	
確認検査機関	(既存棟) ビューロベリタス ジャパン株式会社 (増築棟) 株式会社国際確認 検査センター		商圏人口	3km圏 約5.3万人 5km圏 約16.7万人 10km圏 約57.4万人	
駐車場台数	4,000台		特記事項		
該当はありません。					

(注1) 本物件の敷地には、無地番地1,807.18㎡を含みます。

(注2) 本物件の土地の建ぺい率は、本来80%ですが、当該土地に係る地区計画の規制及び角地加算による緩和があり、適用される建ぺい率は70%となります。

(注3) 本物件の建物には、附属建物として、ポンプ室 (25.73㎡) 及び倉庫 (3.00㎡) の建物がある他、南側駐車場のエレベーター棟 (26.52㎡) 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（作成された場合）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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(RSC-35) イオンモール成田

物件名称	イオンモール成田		区分 (物件番号)	RSC (RSC-35)	
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	2021年8月4日			調査年月	2021年5月
取得予定価額	14,001百万円			緊急修繕費	—
信託 受益権 の概要	信託設定日	2017年2月28日		短期修繕費	10千円
	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1,381,478千円 年平均125,588千円
	信託期間満了日	2037年2月28日		再調達価格	10,888百万円
所在地	千葉県成田市ウイング土屋24				
土地	敷地面積 (注1)	109,321.75㎡	建物	竣工年月日	①2000年3月15日 ②2006年5月24日
	用途地域	①商業地域 ②近隣商業地域		構造・階数	①鉄骨造陸屋根3階建 ②鉄骨造陸屋根4階建
	建ぺい率 (注2)	90%		延床面積 (注3)	①87,358.86㎡ ②35,299.43㎡
	容積率	①400% ②300%		用途	①店舗 ②駐車場
	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				
マスターリース会社	イオンモール株式会社		テナント数	1	
マスターリースの種別	賃料固定型		総賃料収入	1,134百万円	
PM会社	株式会社プライムプレイス		敷金・保証金	—	
設計者	株式会社福田組東京本社 一級建築士事務所		総賃貸面積	122,785.62㎡	
構造設計者	株式会社福田組東京本社 一級建築士事務所		総賃貸可能面積	122,785.62㎡	
施工者	株式会社福田組東京本店		稼働率	100.0%	
確認検査機関	千葉県建築主事		PML値	5.0%	
駐車場台数	4,000台		商圏人口	3km圏 約4.7万人 5km圏 約10.1万人 10km圏 約22.0万人	
特記事項					
該当はありません。					

(注1) 本物件の敷地には本投資法人が取得する商業施設に係る建物の他、第三者所有の喫煙所があります。当該喫煙所の敷地の面積は、敷地面積に含まれていません。

(注2) 本物件の建ぺい率は本来80%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は90%となります。

(注3) 本物件の建物には、附属建物として、塵芥処理場 (127.33㎡) の建物があります。この建物の面積は、延床面積に含まれていません。

(注4) 複数の建物が存在するため、番号を付してそれぞれの情報を記載しています。

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席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(RSC-36) イオンモール新小松

物件名称	イオンモール新小松		区分 (物件番号)	RSC (RSC-36)	
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	東京海上ディーアール株式会社
取得予定年月日	2021年8月4日			調査年月	2021年5月
取得予定価額	15,350百万円			緊急修繕費	—
信託 受益権 の概要	信託設定日	2017年3月21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	12年合計473,114千円 年平均39,426千円
	信託期間満了日	2031年8月末日		再調達価格	8,340百万円
所在地	石川県小松市清六町315番地				
土地	敷地面積 (注1)	124,027.97㎡	建物	竣工年月日	2017年2月27日
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	鉄骨造陸屋根4階建
	建ぺい率 (注2)	70%		延床面積	79,509.27㎡
	容積率	200%		用途	百貨店
	所有形態	借地権、使用貸借権		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	1,437百万円	
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	79,509.27㎡	
設計者	鹿島建設株式会社 一級建築士事務所		総賃貸可能面積	79,509.27㎡	
構造設計者	鹿島建設株式会社 一級建築士事務所		稼働率	100.0%	
施工者	鹿島建設株式会社北陸支店		PML値	6.7%	
確認検査機関	ビューロベリタスジャパン株式会社		商圏人口	5km圏 約8.1万人	
駐車場台数	3,400台			10km圏 約16.0万人	
				20km圏 約39.3万人	
特記事項 該当はありません。					

(注1) 本物件の敷地には、無地番地2,038.01㎡を含みます。なお、SC内に所在するガソリンスタンド、住宅展示場、倉庫、一部飲食店及び市道等の敷地は敷地面積に含まれていません。

(注2) 本物件の建ぺい率は本来60%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は70%となります。

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（作成された場合）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。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(RSC-37) イオンモール佐賀大和

物件名称	イオンモール佐賀大和		区分 (物件番号)	RSC (RSC-37)	
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	東京海上ディーアール株式会社
取得予定年月日	2021年8月4日			調査年月	2021年5月
取得予定価額	3,720百万円			緊急修繕費	—
信託 受益権 の概要	信託設定日	2020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	12年合計925,339千円 年平均77,111千円
	信託期間満了日	2031年8月末日		再調達価格	6,871百万円
所在地	佐賀県佐賀市大和町大字尼寺3535				
土地	敷地面積	58,085.35㎡	建物	竣工年月日	2000年9月1日 2006年10月3日増築
	用途地域	指定なし		構造・階数	鉄骨造陸屋根4階建
	建ぺい率 (注1)	70%		延床面積	68,942.36㎡
	容積率 (注2)	110%		用途	店舗・駐車場
	所有形態	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	イオン九州株式会社		総賃料収入	352百万円	
マスターリースの種別	賃料固定型		敷金・保証金	105百万円	
PM会社	野村不動産コマース株式会社		総賃貸面積	68,942.36㎡	
設計者	浅沼・さとうベネック建設工事共同企業体 代表者株式会社浅沼組九州支店一級建築士事務所		総賃貸可能面積	68,942.36㎡	
構造設計者	株式会社浅沼組九州支店一級建築士事務所		稼働率	100.0%	
施工者	浅沼・さとうベネック建設工事共同企業体 代表者株式会社浅沼組九州支店		PML値	8.6%	
確認検査機関	佐賀県建築主事		商圏人口	3km圏 約4.2万人 5km圏 約9.6万人 10km圏 約26.2万人	
駐車場台数	2,600台		特記事項		
該当はありません。					

(注1) 本物件の建ぺい率は本来60%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は70%となります。

(注2) 本物件の容積率は本来100%ですが、高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（通称ハートビル法）の適用により、適用される容積率は110%となります。

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席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(2) 取得先の概要

(RSC-34) イオンモール高崎に係る取得先

取得先の同意を得られていないため、非開示といたします。

(RSC-35) イオンモール成田に係る取得先

名 称	合同会社ダブルオーシックス
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	2017年1月24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	

(RSC-36) イオンモール新小松に係る取得先

名 称	ASM2 合同会社
所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号日本橋一丁目ビルディング
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表社員 ASM2一般社団法人 職務執行者 三品 貴仙
事 業 内 容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
資 本 金	金17万円
設 立 年 月 日	2014年8月1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	

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（作成された場合）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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(RSC-37) イオンモール佐賀大和に係る取得先
取得先の同意を得られていないため、非開示といたします。

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 (予定)	代金支払日 (予定)	物件取得日 (予定)
RSC-34	イオンモール高崎	2021年 8月2日	2021年 8月2日	2021年 8月4日	2021年 8月4日
RSC-35	イオンモール成田				
RSC-36	イオンモール新小松				
RSC-37	イオンモール佐賀大和				

6. 媒介の概要

(RSC-37)「イオンモール佐賀大和」に係る媒介業者については、媒介業者より名称等の開示について了承を得られていないため非開示とします。なお、当該媒介業者は投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等並びに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せん。

その他3物件(RSC-34、RSC-35、RSC-36)の取得に係る取引に媒介はありません。

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。

(2) 不動産賃貸借契約 (マスターリース契約)

本投資法人は、新規取得資産のうち、「イオンモール高崎」、「イオンモール成田」及び「イオンモール新小松」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、「イオンモール佐賀大和」についてはイオン九州株式会社 (マスターレシー) との間で、各新規取得資

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 (作成された場合) 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。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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-34) イオンモール高崎、(RSC-35) イオンモール成田、(RSC-36) イオンモール新小松

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	42,372 百万円 (2021 年 2 月 28 日現在)
設 立 年 月 日	1911 年 11 月 12 日
純 資 産	431,509 百万円 (2021 年 2 月 28 日現在)
総 資 産	1,272,173 百万円 (2021 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% (2021 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 7,514 百万円 (2020 年 8 月 1 日～2021 年 1 月 31 日) 総支払地代等 908 百万円 (2020 年 8 月 1 日～2021 年 1 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。

(RSC-37) イオンモール佐賀大和

名 称	イオン九州株式会社
所 在 地	福岡県福岡市博多区博多駅南二丁目 9 番 11 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 柴田 祐司
事業内容	総合小売業
資 本 金	4,815 百万円 (2021 年 2 月 28 日現在)
設 立 年 月 日	1972 年 6 月
純 資 産	39,808 百万円 (2021 年 2 月 28 日現在)
総 資 産	168,228 百万円 (2021 年 2 月 28 日現在)
大株主及び持ち株比率	イオン株式会社 75.3% (2021 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。

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（作成された場合）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。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

取引関係	<p>本投資法人との取引関係： 総賃料収入 589 百万円（2020 年 8 月 1 日～2021 年 1 月 31 日） 総支払地代等 32 百万円（2020 年 8 月 1 日～2021 年 1 月 31 日）</p> <p>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。</p>
関連当事者への該当状況	<p>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。</p>

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、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 2022 年 1 月期（2021 年 8 月 1 日～2022 年 1 月 31 日）及び 2022 年 7 月期（2022 年 2 月 1 日～2022 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「2022 年 1 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに 2022 年 7 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（作成された場合）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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	イオンモール高崎
鑑定評価額	17,500,000,000円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年7月1日

項目	内容	概要等
収益価格	17,500,000,000円	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格を重視し、直接還元法による検証も行い試算。
直接還元法による価格	17,800,000,000円	
運営収益	1,445,046,948円	
可能総収益	1,445,046,948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	対象不動産の賃貸市場における競争力等を勘案のうえ、長期的なテナントの入居を想定し、空室等損失は計上しない。
運営費用	453,922,051円	
維持管理費	0円	賃借人負担であるため計上しない。
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	52,493,250円	エンジニアリング・レポート等を参考に査定。
PMフィー	1,680,000円	PM契約に基づき計上。
テナント募集費用等	0円	テナントとの長期的な賃貸借関係の継続を前提とし、テナント募集費用等は計上しない。
公租公課	142,038,948円	公租公課関係資料に基づく。
損害保険料	5,734,390円	保険資料に基づき計上。
その他費用	251,975,463円	地代、道路占有使用料等を計上。
運営純収益	991,124,897円	
一時金の運用益	7,226,000円	金融資産の運用利回り等に基づき一時金の運用利回りを1.0%と査定
資本的支出	54,440,822円	エンジニアリング・レポート等を参考に査定
純収益	943,910,075円	
還元利回り	5.3%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに賃料の安定性、権利関係、契約条件等のその他の条件に起因するスプレッドを加減し、さらには、同一需給圏及びその周辺地域におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
DCF法による価格	17,300,000,000円	
割引率	4.9%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	5.6%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	12,400,000,000円	
土地比率	40.8%	
建物比率	59.2%	

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出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件名称	イオンモール成田
------	----------

鑑定評価額	14,200,000,000円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年7月1日

項目	内容	概要等
収益価格	14,200,000,000円	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格を重視し、直接還元法による検証も行い試算。
直接還元法による価格	14,600,000,000円	
運営収益	1,136,328,312円	
可能総収益	1,134,936,312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	対象不動産の賃貸市場における競争力等を勘案のうえ、長期的なテナントの入居を想定し、空室等損失は計上しない。
その他収入	1,392,000円	通信設備等の設置料収入について、契約額に基づき計上。
運営費用	351,050,308円	
維持管理費	0円	賃借人負担であるため計上しない。
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	20,297,500円	エンジニアリング・レポート等を参考に査定。
PMフィー	1,680,000円	PM契約に基づき計上。
テナント募集費用等	0円	テナントとの長期的な賃貸借関係の継続を前提とし、テナント募集費用等は計上しない。
公租公課	109,260,200円	公租公課関係資料に基づく。
損害保険料	4,873,120円	保険資料に基づき計上。
その他費用	214,939,488円	地代、道路占有使用料等を計上。
運営純収益	785,278,004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	97,128,980円	エンジニアリング・レポート等を参考に査定。
純収益	688,149,024円	
還元利回り	4.7%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに賃料の安定性、権利関係、契約条件等のその他の条件に起因するスプレッドを加減し、さらには、下記、同一需給圏及びその周辺地域におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
DCF法による価格	14,000,000,000円	
割引率	4.5%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	4.9%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	14,800,000,000円	
土地比率	73.0%	
建物比率	27.0%	

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出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件名称	イオンモール新小松
------	-----------

鑑定評価額	15,700,000,000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	2021年7月1日

項目	内容	概要等
収益価格	15,700,000,000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査定。
直接還元法による価格	16,200,000,000円	
運営収益	1,437,007,392円	
可能総収益	1,437,007,392円	賃貸借契約の内容を考慮の上計上。
空室等損失等	0円	テナント属性及び借地契約条件等を考慮し非計上。
運営費用	380,014,027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	27,300,000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契約に基づき計上。
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	149,935,300円	公租公課関係資料に基づく。
損害保険料	3,701,720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	197,037,007円	一般定期借地権設定契約書等に基づき査定。
運営純収益	1,056,993,365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	18,200,000円	エンジニアリング・レポート等を参考に査定。
純収益	1,038,793,365円	
割引率	6.4%	対象不動産に係る個別リスクを勘案し、類似不動産の取引事例等との比較を行ったうえで、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	15,500,000,000円	
割引率	1～8年目：6.3% 9年目以降：6.4%	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等を勘案して査定。
復帰価格割引率	6.6%	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	15,400,000,000円	
土地比率	33.6%	
建物比率	66.4%	

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

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却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件名称	イオンモール佐賀大和
------	------------

鑑定評価額	3,830,000,000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	2021年7月1日

項目	内容	概要等
収益価格	3,830,000,000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	3,960,000,000円	
運営収益	352,452,732円	
可能総収益	352,452,732円	賃貸借契約の内容を考慮の上計上。
空室等損失等	0円	テナント属性及び賃貸借契約条件等を考慮し非計上。
運営費用	107,797,557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	0円	建物賃貸借契約変更契約書に基づきテナント負担。
PMフィー	2,040,000円	PMフィー見積書等に基づき査定。
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	39,048,600円	公租公課関係資料に基づく。
損害保険料	3,101,660円	保険料の見積書等に基づき査定。
その他費用	63,607,297円	土地転貸借契約書、類似事例等を基に査定。
運営純収益	244,655,175円	
一時金の運用益	1,056,250円	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定。
資本的支出	0円	建物賃貸借契約変更契約書に基づきテナント負担。
純収益	245,711,425円	
還元利回り	6.2%	対象不動産に係る個別リスクを勘案し、類似不動産の取引事例等との比較を行ったうえで、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	3,770,000,000円	
割引率	1～10年目：6.2% 11年目以降：6.3%	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等を勘案して査定。
最終還元利回り	6.5%	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	4,030,000,000円	
土地比率	39.0%	
建物比率	61.0%	

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

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却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

< 添付資料 >

参考資料1 外観写真・周辺地図

< イオンモール高崎 外観写真 >



< イオンモール高崎 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却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<イオンモール成田 外観写真>



<イオンモール成田 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（作成された場合）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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<イオンモール新小松 外観写真>



<イオンモール新小松 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（作成された場合）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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<イオンモール佐賀大和 外観写真>



<イオンモール佐賀大和 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却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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	4.7
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze	埼玉県越谷市	6,730	1.5
RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市	5,340	1.2
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市	6,680	1.5
RSC-3	イオンモール水戸内原(注3)	茨城県水戸市	16,565	3.7
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	2.3
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	2.2
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	1.6
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	4.0
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡	8,740	2.0
RSC-13	イオンモール直方(注4)	福岡県直方市	12,546	2.8
RSC-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市	21,470	4.8
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(注5)	宮城県宮城郡	2,560	0.6
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	奈良県大和郡山市	14,500	3.2
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	2.7
RSC-23	イオンモール甲府昭和(注6)	山梨県中巨摩郡	15,489	3.5
RSC-24	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市	7,840	1.8

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（作成された場合）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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市	6,280	1.4
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市	16,860	3.8
RSC-27	イオンモール鹿児島	鹿児島県鹿児島市	13,400	3.0
RSC-28	イオンモール土浦	茨城県土浦市	12,030	2.7
RSC-29	イオンモールかほく	石川県かほく市	9,940	2.2
RSC-30	イオンモール下妻	茨城県下妻市	9,552	2.1
RSC-31	イオンモール京都五条	京都府京都市	13,333	3.0
RSC-32	イオンモール福津	福岡県福津市	18,040	4.0
RSC-33	イオンモール多摩平の森	東京都日野市	9,667	2.2
RSC-34	イオンモール高崎	群馬県高崎市	17,164	3.8
RSC-35	イオンモール成田	千葉県成田市	14,001	3.1
RSC-36	イオンモール新小松	石川県小松市	15,350	3.4
RSC-37	イオンモール佐賀大和	佐賀県佐賀市	3,720	0.8
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	1.0
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	1.2
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	3.2
L-2	イオン南大阪RDC	大阪府堺市	9,870	2.2
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			441,160	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7)	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8)	マレーシア国 ヌグリスンビル州	5,252 (215百万RM)	1.2
海外小計			5,910	1.3
合計			447,070	100.0

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（作成された場合）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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (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。)に記載しています。
- (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)2021年7月2日付で「イオンモール利府」から「イオンモール新利府 北館」に名称を変更しています。
- (注6)「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7)「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8)「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まません。また、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。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届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。