

平成 28 年 8 月 24 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 塩 崎 康 男
 (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 塩 崎 康 男
 問合せ先 専務取締役兼財務企画部長 塚 原 啓 仁
 (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 2 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。）の取得及び貸借を決定しましたので、お知らせします。なお、取得予定資産のうち、「イオンモール小山」の取得先である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に該当し、従って、当該取得先は、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、イオンリテール株式会社との間で取得予定資産の取得の取引を行うにあたり、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

物件番号 (注)	物件名称	所在地	取得予定価額 (百万円)	取得先
RSC-24	イオンモール <small>とまごまい</small> 苦小牧	北海道苦小牧市	7,840	特定目的会社メビウスガンマ
RSC-25	イオンモール <small>おやま</small> 小山	栃木県小山市	6,280	イオンリテール株式会社
合計		-	14,120	-

- (1) 売買契約締結日 : 平成 28 年 8 月 25 日
 (2) 取得予定日 : 平成 28 年 8 月 29 日 (イオンモール小山)
 平成 28 年 9 月 1 日 (イオンモール苦小牧)
 (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 : 平成 28 年 8 月 25 日開催の本投資法人役員会にて決議予定の借入金及び自己資金
 (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注)「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。

2. 取得及び貸借の理由

取得予定資産は、平成 28 年 7 月 15 日付及び平成 28 年 7 月 28 日付「物件取得に関する優先交渉権取得に関するお知らせ」にて、本投資法人が優先交渉権の取得を公表していた 2 物件について、かかる優先交渉権を行使した上で取得するものです。

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、取得予定資産を取得することにより、ポートフォリオの充実を図るものです。取得予定資産の取得により本投資法人のポートフォリオは 30 物件、取得（予定）価額の合計は 2,642 億円に拡大し、ポートフォリオの規模の着実な拡大と分散化の進展及び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。

イオンモール苫小牧は、イオンリテール株式会社が運営する大規模商業施設のひとつで、イオン北海道株式会社が運営する総合スーパー「イオン苫小牧店」を核に約 120 の専門店を擁する RSC（広域商圏型ショッピングセンター）として特徴づけられます。道南最大規模の商業施設面積及び駐車場台数を有し、エリア唯一のモール型ショッピングセンターとして安定的かつ長期的な運営実績を持つ物件です。苫小牧市は、札幌市の南東側約 60km に位置し、道内第 5 位の約 17 万人の人口を有しています。イオンモール苫小牧は、室蘭本線、日高本線及び千歳線が乗り入れる JR 苫小牧駅の北東約 4 km に所在し、北海道内陸路の動脈と呼ばれる国道 36 号線に面した物件です。本物件周辺は、本物件を中心に市内最大のロードサイド型商業集積地を形成しており、商圏距離別人口は、5km 圏約 7.4 万人、10km 圏約 13.9 万人、15km 圏で約 17.9 万人を確保しています。

イオンモール小山は、イオンモール株式会社が運営する大規模商業施設のひとつで、総合スーパー「イオン小山店」を核に約 80 の専門店を擁する RSC（広域商圏型ショッピングセンター）として特徴づけられます。平成 9 年 4 月に開業した後、平成 20 年 10 月に専門店区画を増床しており、安定的かつ長期的な運営実績を持つ物件です。東北新幹線、東北本線、両毛線及び水戸線が乗り入れる JR 小山駅の北東約 3 km に所在し、県道 33 号線及び県道 339 号に面した、アクセスに優れる物件です。栃木県南部に所在する小山市は、宇都宮市に次ぐ県内第 2 位の約 16 万人の人口を有しており、イオンモール小山周辺には大型の工場があるほか、東側には小山東部工業団地もあり、工場勤務者世帯も多い地域です。商圏距離別人口は、3km 圏で約 4.7 万人、5km 圏で約 13.2 万人を確保しています。

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 28 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、本投資法人が組入を予定する各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、平成 28 年 8 月 1 日現在の状況を記載しています。

また、本投資法人は、各 SC 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、各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、各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実測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」は、登記簿上の新築年月を記載しています。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。
- (キ)「マスターリース会社」欄には、各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。
- (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、各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平成28年8月付の「29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。
- (サ)「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各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表

示された各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各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。
- ・ 「敷金・保証金」は、本投資法人の取得時点で有効な各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各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各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、各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、平成28年8月1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。

(RSC-24) イオンモール苫小牧

物 件 名 称	イオンモール苫小牧	
取 得 予 定 価 額	7,840 百万円	
所 在 地	北海道苫小牧市柳町三丁目 1 番 20 号	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 設 定 日	平成 28 年 9 月 1 日	
信 託 受 託 者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	平成 38 年 8 月 31 日	
取 得 予 定 年 月 日	平成 28 年 9 月 1 日	
土 地	敷 地 面 積	139,751.46 m ²
	用 途 地 域	準工業地域
	建 ぺい 率 (注 1)	70%
	容 積 率	200%
建 物 (注 2)	所 有 形 態	所有権
	竣 工 年 月	平成 17 年 4 月 8 日
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造陸屋根 3 階建
	延 床 面 積	71,308.33 m ²
	用 途	店舗
	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 3)	
P M 会 社	株式会社プライムプレイス	
P M L 値	2.9%	
担 保 設 定 の 有 無	無	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	8,040 百万円 (平成 28 年 8 月 1 日)	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テ ナ ン ト の 内 容		
テ ナ ン ト 数	1	
総 賃 料 収 入	683 百万円	
敷 金 ・ 保 証 金	0 百万円	
総 賃 貸 面 積	71,308.33 m ²	
総 賃 貸 可 能 面 積	71,308.33 m ²	
稼 働 率	100.0%	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

(注 1) 本物件の土地の建ぺい率は、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、ガソリンスタンドの用に供される第三者所有の建物があります。

(注 3) 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。

(RSC-25) イオンモール小山

物 件 名 称	イオンモール小山	
取 得 予 定 価 額	6,280 百万円	
所 在 地	栃木県小山市大字中久喜字西山 1352 番 3	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 設 定 日	平成 28 年 8 月 29 日	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	平成 38 年 8 月 31 日	
取 得 予 定 年 月 日	平成 28 年 8 月 29 日	
土 地	敷 地 面 積	50,119.61 m ²
	用 途 地 域	第二種住居地域
	建 ぺい 率 (注 1)	70%
	容 積 率	200%
	所 有 形 態	所有権
建 物 (注 2)	竣 工 年 月	①平成 9 年 4 月 18 日 ②平成 20 年 10 月 15 日
	構 造 ・ 階 数	①②鉄骨造陸屋根 3 階建
	延 床 面 積	①29,496.83 m ² ②18,375.50 m ²
	用 途	①②百貨店
	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 3)	
P M 会 社	イオンディライト株式会社	
P M L 値	4.5%	
担 保 設 定 の 有 無	無	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	6,370 百万円 (平成 28 年 8 月 1 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	558 百万円	
敷 金 ・ 保 証 金	279 百万円	
総 賃 貸 面 積	47,872.33 m ²	
総 賃 貸 可 能 面 積	47,872.33 m ²	
稼 働 率	100.0%	
特 記 事 項	本物件の所在する地域は第二種住居地域に指定されていますが、本物件の建物②の建築確認申請後の平成 19 年 11 月 30 日に、第二種住居地域において、店舗等は床面積が 10,000 m ² を超えられない旨の用途制限が課せられたことから、本日現在では既存不適格の建築物となります。将来、本物件の建物を建て替える場合には、現在と同一規模の建築物は建築できない可能性があります。	

(注 1) 本物件の土地の建ぺい率は、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) 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。

(注 3) 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。

(2) 取得先の概要

(RSC-24) イオンモール苫小牧

名 称	特定目的会社メビウスガンマ
所 在 地	東京都千代田区九段北四丁目 3 番 14 号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	取締役 長田 浩司
事 業 内 容	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務等
資 本 金	1,550 百万円
設 立 年 月 日	平成 20 年 1 月 30 日
純 資 産	売主の同意が得られないため非開示
総 資 産	売主の同意が得られないため非開示
大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率	売主の同意が得られないため非開示
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	本投資法人及び本資産運用会社と特定目的会社メビウスガンマの間には記載すべき取引関係はありません。なお、本投資法人は、特定目的会社メビウスガンマの取締役である公認会計士が代表取締役を務める別の株式会社との間で、固定資産に係る経理業務等に関する業務委託契約を締結しており、本資産運用会社は、同社との間で、税務等に関する業務委託契約を締結しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	該当事項はありません。

(RSC-25) イオンモール小山

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 岡崎 双一
事 業 内 容	総合小売業
資 本 金	48,970 百万円 (平成 28 年 2 月 29 日現在)
設 立 年 月 日	平成 20 年 8 月 21 日
純 資 産	269,841 百万円 (平成 28 年 2 月 29 日現在)
総 資 産	1,169,629 百万円 (平成 28 年 2 月 29 日現在)
出 資 者 及 び 出 資 比 率	イオン株式会社 100.0% (平成 28 年 2 月 29 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	本日現在、職員 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 4,143 百万円 (平成 27 年 8 月 1 日～平成 28 年 1 月 31 日) 総支払地代等 748 百万円 (平成 27 年 8 月 1 日～平成 28 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。

4. 物件取得者等の状況

特別な関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。

物件の名称（所在地）	イオンモール小山（栃木県小山市大字中久喜字西山 1352 番 3）	
物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名	イオンリテール株式会社	いずれも特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社であるイオン株式会社の子会社	-
取得経緯・理由等	①開発目的で取得	-
	②同社保有の土地・建物と一体として売却することを目的として取得	-
取得価額	①1年を超えて所有しているため省略	-
	②4,300百万円（注）	-
取得時期	①平成19年10月（土地） 平成20年10月（建物）	-
	②平成28年8月（土地） 平成28年8月（建物）	-

（注）前所有者が前々所有者より、本投資法人が取得する本物件の建物②及びその敷地を含む、土地（敷地面積：65,689.48㎡）及び建物2棟（延床面積：29,694.14㎡）を取得した際の取得価額です。

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. 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-24	イオンモール苫小牧	平成28年8月24日	平成28年8月25日	平成28年9月1日	平成28年9月1日
RSC-25	イオンモール小山			平成28年8月29日	平成28年8月29日

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

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295社の連結子会社及び33社の持分法適用関連会社（平成28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) 資産の取得

取得予定資産のうち、「イオンモール小山」の取得先である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す。当該取得先は、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、イオンリテール株式会社との間で取得予定資産の取得の取引を行うにあたり、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。

(3) 不動産賃貸借契約（マスターリース契約）

本投資法人は、取得予定資産の「イオンモール苫小牧」及び「イオンモール小山」について、イオンリテール株式会社との間で、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します。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ます。

(4) プロパティ・マネジメント業務

取得予定資産のうち、「イオンモール小山」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、取得予定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。

<委託先の概要① マスターリース契約>

(RSC-24) イオンモール苫小牧、(RSC-25) イオンモール小山

3. (2) 取得先の概要をご参照ください。

<委託先の概要② プロパティ・マネジメント業務>

(RSC-25) イオンモール小山

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二丁目3番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 中山 一平
事業内容	総合FMS（ファシリティマネジメントサービス）事業、不動産賃貸事業
資本金	3,238百万円（平成28年5月31日現在）
設立年月日	昭和47年11月16日
純資産	85,325百万円（平成28年5月31日現在）
総資産	134,111百万円（平成28年5月31日現在）
大株主及び持ち株比率	イオンリテール株式会社 30.57% イオン株式会社 11.27% （平成28年2月29日現在）
本投資法人及び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）6百万円（平成27年8月1日～平成28年1月31日）
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しませんが、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. 今後の見通し

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）について、取得予定資産の取得による影響は軽微です。その他の収支について現在見直し作業を行っているため、その点を踏まえた新たな運用状況及び分配の見通し（予想数値）は、平成29年7月期（平成29年2月1日～平成29年7月31日）の運用状況及び分配の見通し（予想数値）と併せて、平成28年7月期決算発表時（平成28年9月14日予定）に公表する予定です。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	イオンモール苫小牧
鑑定評価額	8,040,000,000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	平成28年8月1日

項目	内容	概要等
収益価格	8,040,000,000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	8,150,000,000円	
運営収益	683,007,300円	
可能総収益	683,007,300円	市場賃料。
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。
運営費用	154,914,667円	
維持管理費	0円	
水道光熱費	0円	
修繕費	25,340,000円	エンジニアリング・レポート等を参考に査定。
P M フィー	2,700,000円	依頼者提示資料に基づき査定。
テナント募集費用等	0円	
公租公課	122,976,300円	平成28年度固定資産税・都市計画税一覧に基づき査定。
損害保険料	3,215,360円	保険料見積りに基づき査定。地震保険は付保しない。
その他費用	683,003円	運営収益の0.1%をその他の費用として査定。
運営純収益	528,092,633円	
一時金の運用益	0円	
資本的支出	47,060,000円	エンジニアリング・レポート等を参考に査定。
純収益	481,032,633円	
還元利回り	5.9%	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	7,990,000,000円	
割引率	8年目まで5.9% 9年目以降6.0%	金融商品の利回りを基にした積上法等により郊外型商業施設のベース利回りを定め、当該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	6.1%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して算定。
積算価格	7,800,000,000円	
土地比率	49.1%	
建物比率	50.9%	

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

物件名称	イオンモール小山
鑑定評価額	6,370,000,000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	平成28年8月1日

項目	内容	概要等
収益価格	6,370,000,000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	6,400,000,000円	
運営収益	558,864,000円	
可能総収益	558,864,000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	102,528,000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	28,184,000円	今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮のうえ計上。
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費等に要する費用等については計上しない。
公租公課	69,972,000円	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	2,572,000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	0円	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運営純収益	456,336,000円	
一時金の運用益	5,589,000円	運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
資本的支出	26,523,000円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	435,402,000円	
還元利回り	6.8%	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	6,340,000,000円	
割引率	6.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	7.0%	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	5,580,000,000円	
土地比率	42.0%	
建物比率	58.0%	

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 : <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 外観写真・周辺地図
- 参考資料3 取得予定資産取得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)		
RSC-24	イオンモール苫小牧	6,553	0	0	72,967	日本管財株式会社	平成28年8月
RSC-25	イオンモール小山	4,836	0	25,000	51,360	東京海上日動リスクコンサル ルディング株式会社	平成28年8月

(注1) 「再調達価格」及び「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。

(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」は、各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費用を記載しています。
「長期」は、各調査会社が試算した各調査時点における11~12年間(各調査会社により異なります。)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 外観写真・周辺地図

<イオンモール苫小牧 外観写真>



<イオンモール苫小牧 周辺地図>



<イオンモール小山 外観写真>



<イオンモール小山 周辺地図>



参考資料3 取得予定資産取得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	8.0	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	2.5	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	2.0	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	2.5	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	6.3	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	2.6	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	3.9	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	3.7	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	1.2	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	2.7	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	2.9	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	6.8	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	3.3	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	4.3	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	5.3	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	8.1	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	2.2	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	0.8	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	5.5	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	4.6	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	8,389	3.2	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	3.0	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	2.4	イオンリテール株式会社
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	2.4	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	5.4	東京センチュリーリース株式会社
国内小計		—	263,594	99.8	—
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4)	0.2	AEON CO. (M) BHD.
海外小計		—	658	0.2	—
合計		—	264,252	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) 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)を含みません。
- (注4) 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。