

平成 29 年 2 月 1 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 5 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、「イオンモール伊丹昆陽」、「イオンモール鹿児島」、「イオンモール土浦」及び「イオンモールかほく」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組入の取引を行うにあたり、本投資法人役員会による事前承認決議を含む、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1)	物件名称	所在地	取得予定価額 (百万円)	取得先
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽 ^{いたみこや}	兵庫県伊丹市	16,860	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	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	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	イオンリテール株式会社
L-2	イオン南大阪RDC	大阪府堺市	9,870	東京センチュリー株式会社
合計		-	62,100	-

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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。

- (1) 売買契約締結日 : 平成 29 年 2 月 1 日
(2) 取得予定日 : 平成 29 年 2 月 3 日 (イオン南大阪 RDC)
平成 29 年 2 月 28 日 (イオンモール伊丹昆陽、イオンモール鹿児島、
イオンモール土浦、イオンモールかほく)
(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 29 年 2 月 1 日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口発
行による手取金 (注 2) 及び借入金 (注 3) 並びに自己資金
(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) 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 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、取得予定資産を組入れることにより、ポートフォリオの充実を図るものです。取得予定資産の組入により本投資法人のポートフォリオは 36 物件、取得 (予定) 価額の合計は 3,306 億円 (注 1) に拡大し、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。

取得予定資産のうち、「イオンモール伊丹昆陽」「イオンモール鹿児島」「イオンモール土浦」「イオンモールかほく」の 4 物件は、広域商圏を擁し、安定的かつ長期的な運用実績を有する RSC として特徴づけられます。いずれの資産も、その地域社会に根差した生活インフラ資産として、底堅く安定した集客力を維持しています。取得予定資産のうち、「イオン南大阪 RDC」は、イオングローバル SCM 株式会社を賃借人として既存棟、増築棟及び自動ラック棟の 3 棟により構成される物流施設です。「イオン南大阪 RDC」は、平成 28 年 11 月末日現在、イオングループ (注 2) 約 130 店舗に商品を配送しており、イオングループの関西エリアにおける重要な戦略的物流拠点の 1 つとなっています。

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 10 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。

(注 1) 各物件の取得 (予定) 価額については、後記「参考資料 3 取得予定資産組入後のポートフォリオ一覧」をご参照ください。

(注 2) 「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。

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 (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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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. 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 11 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)「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

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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。

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。

本日現在、各取得予定資産のうち商業施設4物件につき、イオンリテール株式会社又はイオン九州株式会社（各マスターレシー）との間でマスターリース契約が締結されており、平成29年2月3日付で、物流施設1物件につき、イオングローバルSCM株式会社との間でマスターリース契約が締結される予定です。

- (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29年1月付の「34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毎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11月30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。

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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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-26) イオンモール伊丹昆陽

物 件 名 称	イオンモール伊丹昆陽	
取 得 予 定 価 額	16,860 百万円	
所 在 地	兵庫県伊丹市池尻四丁目 1 番 1	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 設 定 日	平成 29 年 2 月 28 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 39 年 2 月 28 日	
取 得 予 定 年 月 日	平成 29 年 2 月 28 日	
土 地 (注 1) (注 2)	敷 地 面 積	72,395.89 m ²
	用 途 地 域	工業地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
建 物 (注 3)	所 有 形 態	借地権
	竣 工 年 月 日	①②平成 23 年 2 月 2 日
	構 造 ・ 階 数	①鉄骨造陸屋根地下 1 階付 4 階建 ②鉄骨造陸屋根 6 階建
	延 床 面 積	①102,054.15 m ² ②20,890.56 m ²
	用 途	①百貨店・駐車場 ②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 4)	
P M 会 社	株式会社ジオ・アカマツ	
P M L 値	1.8%	
担 保 設 定 の 有 無	無	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	17,600 百万円 (平成 28 年 11 月 30 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	1,703 百万円	
敷 金 ・ 保 証 金	851 百万円	
総 賃 貸 面 積	122,944.71 m ²	
総 賃 貸 可 能 面 積	122,944.71 m ²	
稼 働 率	100.0%	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

- (注 1) 本物件の敷地の一部に、関西電力株式会社のために、電線を支持する工作物の所有を目的とする地上権が設定されています。
- (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、電線又は電線路の設置及びその保守運営のための立入り等を目的とする地役権が設定されています。
- (注 3) 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 4) 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。

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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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-27) イオンモール鹿児島

物 件 名 称	イオンモール鹿児島	
取 得 予 定 価 額	13,400 百万円	
所 在 地	鹿児島県鹿児島市東開町字東開 7 番地 1	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 設 定 日	平成 19 年 3 月 28 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 39 年 2 月 28 日	
取 得 予 定 年 月 日	平成 29 年 2 月 28 日	
土 地	敷地面積 (注 1)	109,318.52 m ²
	用 途 地 域	工業地域
	建ぺい率 (注 2)	70%
	容 積 率	200%
	所 有 形 態	所有権、借地権
建 物 (注 3)	竣 工 年 月 日	平成 19 年 9 月 12 日 平成 25 年 11 月 22 日増築
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造陸屋根 5 階建
	延 床 面 積	132,291.35 m ²
	用 途	店舗・駐車場
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	イオン九州株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス の 種 別	賃料固定型 (注 4)	
P M 会 社	株式会社プライムプレイス	
P M L 値	6.1%	
担 保 設 定 の 有 無	無	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	13,900 百万円 (平成 28 年 11 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	1,179 百万円	
敷 金 ・ 保 証 金	-	
総 賃 貸 面 積	132,341.35 m ²	
総 賃 貸 可 能 面 積	132,341.35 m ²	
稼 働 率	100.0%	
特 記 事 項	平成 26 年 6 月 30 日の条例改正により、本物件の所在する地域は第三種特定建築物制限地区に該当し、物品販売を営む店舗で、その用途に供する部分の床面積が 5,000 m ² を超えるものは建築してはならないことから、本書の日付現在、本物件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) 借地部分である 24,749.23 m²を含みます。

(注 2) 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。

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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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3) 本物件の建物には、附属建物として、事務所（50.00 m²）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) 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。

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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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-28) イオンモール土浦

物 件 名 称	イオンモール土浦	
取 得 予 定 価 額	12,030 百万円	
所 在 地	茨城県土浦市上高津 367 番地	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 設 定 日	平成 29 年 2 月 28 日	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	平成 39 年 2 月 28 日	
取 得 予 定 年 月 日	平成 29 年 2 月 28 日	
土 地	敷地面積 (注 1)	126,756.39 m ²
	用 途 地 域	近隣商業地域
	建 ぺ い 率 (注 2)	90%
	容 積 率	200%
建 物 (注 1)	所 有 形 態	借地権
	竣 工 年 月 日	平成 21 年 5 月 19 日
	構 造 ・ 階 数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
	延 床 面 積	86,848.51 m ²
	用 途	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	1.0%	
担 保 設 定 の 有 無	無	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	12,400 百万円 (平成 28 年 11 月 30 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	1,072 百万円	
敷 金 ・ 保 証 金	536 百万円	
総 賃 貸 面 積	86,848.51 m ²	
総 賃 貸 可 能 面 積	86,848.51 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自動車の購入・買取・車検・整備・自動車保険などを取り扱うガレージステーションの用に供される第三者所有の建物があります。当該建物の面積は、敷地面積に含まれていません。
- (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) 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。

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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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-29) イオンモールかほく

物 件 名 称	イオンモールかほく	
取 得 予 定 価 額	9,940 百万円	
所 在 地	石川県かほく市内日角タ 25	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 設 定 日	平成 29 年 2 月 28 日	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	平成 39 年 2 月 28 日	
取 得 予 定 年 月 日	平成 29 年 2 月 28 日	
土 地	敷地面積 (注 1)	123,001.95 m ²
	用 途 地 域	商業地域
	建 ぺい 率 (注 2)	90%
	容 積 率	200%
	所 有 形 態	借地権
建 物 (注 1)	竣 工 年 月 日	平成 20 年 9 月 30 日
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造陸屋根 3 階建
	延 床 面 積	70,948.14 m ²
	用 途	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	シービーアールイー株式会社	
P M L 値	11.4%	
担 保 設 定 の 有 無	無	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	10,600 百万円 (平成 28 年 11 月 30 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	985 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	492 百万円
	総 賃 貸 面 積	70,948.14 m ²
	総 賃 貸 可 能 面 積	70,948.14 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。当該建物の面積は、敷地面積に含まれていません。
- (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) 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。

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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。

(L-2) イオン南大阪 RDC

物 件 名 称	イオン南大阪 RDC	
取 得 予 定 価 額	9,870 百万円	
所 在 地	大阪府堺市西区築港新町一丁 5 番地 14	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 設 定 日	平成 19 年 1 月 30 日	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	平成 39 年 2 月 28 日	
取 得 予 定 年 月 日	平成 29 年 2 月 3 日	
土 地	敷 地 面 積	49,578.09 m ²
	用 途 地 域	工業専用地域
	建 ペ い 率	60%
	容 積 率	200%
	所 有 形 態	所有権
建 物 (注1) (注2)	竣 工 年 月	平成 7 年 4 月 25 日 平成 23 年 1 月 19 日増築
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	延 床 面 積	50,153.94 m ²
	用 途	倉庫・事務所
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	イオングローバル SCM 株式会社 (注 3)	
マ ス タ ー リ ー ス の 種 別	賃料固定型 (注 4)	
P M 会 社	ジョーンズラングラサール株式会社	
P M L 値	12.5%	
担 保 設 定 の 有 無	無	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	10,100 百万円 (平成 28 年 11 月 30 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	579 百万円	
敷 金 ・ 保 証 金	144 百万円	
総 賃 貸 面 積	50,197.06 m ²	
総 賃 貸 可 能 面 積	50,197.06 m ²	
稼 働 率	100.0%	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

- (注1) 本物件は平成 29 年 2 月 3 日を借入実行予定日とする借入れに基づく借入金を取得原資とします。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。
- (注2) 本物件の建物には、附属建物として、2 棟の守衛所 (40.00 m²、3.12 m²) 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。
- (注3) 取得予定日において、株式会社ダイエーからイオングローバル SCM 株式会社に変更されます。
- (注4) 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。

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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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-26) イオンモール伊丹昆陽、(RSC-27) イオンモール鹿児島、(RSC-28) イオンモール土浦、
 (RSC-29) イオンモールかほく

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	総合小売事業
資 本 金	48,970 百万円 (平成 28 年 2 月 29 日現在)
設 立 年 月 日	昭和 61 年 7 月 30 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)
大 株 主 及 び 持 ち 株 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 4,219 百万円 (平成 28 年 2 月 1 日～平成 28 年 7 月 31 日) 総支払地代等 733 百万円 (平成 28 年 2 月 1 日～平成 28 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。

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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。

(L-2) イオン南大阪 RDC

名 称	東京センチュリー株式会社
所 在 地	東京都千代田区神田練堀町3番地
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 浅田 俊一
事 業 内 容	賃貸・割賦事業及びファイナンス事業等
資 本 金	34,231百万円（平成28年3月31日現在）
設 立 年 月 日	昭和44年7月1日
純 資 産	374,872百万円（平成28年3月31日現在）
総 資 産	3,317,862百万円（平成28年3月31日現在）
大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率	伊藤忠商事株式会社 25.00%（平成28年3月31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	当該会社は、平成28年7月31日現在において、本投資法人の発行済投資口総数の1.52%の投資口を保有しています。
人 的 関 係	該当事項はありません。
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	該当事項はありません。

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。以下の表においては、①会社名・氏名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しております。

物件の名称（所在地）	イオンモール伊丹昆陽（兵庫県伊丹市池尻四丁目1番1）	
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	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 引 経 緯 ・ 理 由 等	開発目的で取得	-
取 得 価 額	1年を超えて所有しているため省略	-
取 得 時 期	平成23年2月	-

物件の名称（所在地）	イオンモール鹿児島（鹿児島県鹿児島市東開町字東開7番地1）	
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	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 引 経 緯 ・ 理 由 等	本投資法人が取得するまでのウェアハウジング機能の提供のため取得	-
取 得 価 額	13,300百万円	-
取 得 時 期	平成29年1月	-

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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。

物件の名称（所在地）	イオンモール土浦（茨城県土浦市上高津 367 番地）	
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	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	-
取引経緯・理由等	開発目的で取得	-
取得価額	1年を超えて所有しているため省略	-
取得時期	平成21年5月	-

物件の名称（所在地）	イオンモールかほく（石川県かほく市内日角タ 25）	
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	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	-
取引経緯・理由等	開発目的で取得	-
取得価額	1年を超えて所有しているため省略	-
取得時期	平成20年9月	-

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-26	イオンモール伊丹昆陽	平成29年2月1日	平成29年2月1日	平成29年2月28日	平成29年2月28日
RSC-27	イオンモール鹿児島				
RSC-28	イオンモール土浦				
RSC-29	イオンモールかほく				
L-2	イオン南大阪RDC			平成29年2月3日	平成29年2月3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の変更

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

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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。

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。

(2) 資産の取得

取得予定資産のうち、「イオンモール伊丹昆陽」、「イオンモール鹿児島」、「イオンモール土浦」及び「イオンモールかほく」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、本投資法人役員会の承認決議を含む、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、取得予定資産のうち、「イオンモール伊丹昆陽」、「イオンモール土浦」及び「イオンモールかほく」についてはイオンリテール株式会社との間で、「イオンモール鹿児島」についてはイオン九州株式会社との間で、「イオン南大阪 RDC」についてはイオングローバル SCM 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。これらの契約締結先は、いずれも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、「イオンモール土浦」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-26) イオンモール伊丹昆陽、(RSC-28) イオンモール土浦、(RSC-29) イオンモールかほく
3. (2) 取得先の概要をご参照ください。

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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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-27) イオンモール鹿児島

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	3,148百万円(平成28年2月29日現在)
設立年月日	昭和47年6月
純資産	13,984百万円(平成28年2月29日現在)
総資産	103,523百万円(平成28年2月29日現在)
大株主及び持ち株比率	イオン株式会社 62.7% (平成28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	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： 該当事項はありません。 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。

(L-2) イオン南大阪 RDC

名 称	イオングローバル SCM 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 山口 緑
事業内容	物流センターの管理、運営及び物流業務の受託並びに物流情報の収集処理業務
資本金	64百万円(平成28年2月29日現在)
設立年月日	平成19年5月
純資産	△434百万円(平成28年2月29日現在)
総資産	17,164百万円(平成28年2月29日現在)
大株主及び持ち株比率	イオン株式会社 85.0% (平成28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	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： 該当事項はありません。 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物流施設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。

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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。

< 委託先の概要② プロパティ・マネジメント業務 >

(RSC-28) イオンモール土浦

名 称	イオンディライト株式会社
所 在 地	大阪府大阪府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2月29日現在）
設立年月日	昭和47年11月16日
純資産	84,000百万円（平成28年2月29日現在）
総資産	131,349百万円（平成28年2月29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・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28年2月1日～平成28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. 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

取得予定資産の取得による平成29年7月期（平成29年2月1日～平成29年7月31日）及び平成30年1月期（平成29年8月1日～平成30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「平成29年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成30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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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	イオンモール伊丹昆陽
鑑定評価額	17,600,000,000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11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	17,600,000,000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	17,800,000,000円	
運営収益	1,703,074,000円	
可能総収益	1,703,074,000円	賃貸借契約条件・テナントの家賃負担力などを勘案し、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	679,597,000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自らが行うこととなっている。
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	27,214,000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更新費の年平均額等を考慮のうえ計上。
P M フ ィ ー	3,000,000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費等に要する費用等については計上しない。
公租公課	196,029,000円	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	6,899,000円	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	446,455,000円	土地賃借料をその他費用として計上。
運営純収益	1,023,477,000円	
一時金の運用益	8,515,000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1.0%と査定。
資本的支出	33,453,000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・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	998,539,000円	
還元利回り	5.6%	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	17,300,000,000円	
割引率	5.1%	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	5.8%	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	19,500,000,000円	
土地比率	44.7%	
建物比率	55.3%	

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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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	イオンモール鹿児島
鑑定評価額	13,900,000,000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11月1日

項目	内容	概要等
収益価格	13,900,000,000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	14,200,000,000円	
運営収益	1,179,929,388円	
可能総収益	1,179,929,388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	285,355,413円	
維持管理費	0円	
水道光熱費	0円	建物賃貸借契約変更書に基づく。
修繕費	18,825,000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	2,376,000円	プロパティ・マネジメント契約書に基づき査定。
テナント募集費用等	0円	
公租公課	191,567,300円	公租公課関係資料に基づき想定。
損害保険料	5,822,300円	保険料見積書に基づき査定。地震保険は付保しない。
その他費用	66,764,813円	土地転借地料及び建物賃料に関する覚書に基づき、支払地代を査定。運営収益の0.1%をその他の費用として査定。
運営純収益	894,573,975円	
一時金の運用益	0円	
資本的支出	43,925,000円	エンジニアリング・レポート等を参考に査定。
純収益	850,648,975円	
還元利回り	6.0%	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との比較検討をした上で査定。
DCF法による価格	13,800,000,000円	
割引率	7年目まで6.0% 8年目以降6.1%	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て査定。
最終還元利回り	6.3%	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	13,500,000,000円	
土地比率	52.6%	
建物比率	47.4%	

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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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	イオンモール土浦
鑑定評価額	12,400,000,000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11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	12,400,000,000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	12,400,000,000円	
運営収益	1,072,659,000円	
可能総収益	1,072,659,000円	賃貸借契約条件・テナントの家賃負担力などを勘案し、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	272,809,000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自らが行うこととなっている。
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	19,266,000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更新費の年平均額等を考慮のうえ計上。
P M フ ィ ー	3,000,000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費等に要する費用等については計上しない。
公租公課	115,528,000円	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	4,246,000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	130,769,000円	借地料及び用水路維持費をその他費用として計上。
運営純収益	799,850,000円	
一時金の運用益	5,363,000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1.0%と査定。
資本的支出	22,380,000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・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	782,833,000円	
還元利回り	6.3%	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	12,300,000,000円	
割引率	5.8%	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	6.5%	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	12,000,000,000円	
土地比率	38.7%	
建物比率	61.3%	

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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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	イオンモールかほく
鑑定評価額	10,600,000,000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11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	10,600,000,000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	10,600,000,000円	
運営収益	985,054,000円	
可能総収益	985,054,000円	賃貸借契約条件・テナントの家賃負担力などを勘案し、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	226,900,000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自らが行うこととなっている。
水道光熱費	0円	賃借人負担であるため計上しない。
修繕繕費	16,093,000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更新費の年平均額等を考慮のうえ計上。
P M フ ィ ー	3,000,000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費等に要する費用等については計上しない。
公租公課	87,286,000円	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	3,665,000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	116,856,000円	地代及び公共物使用料をその他費用として計上。
運営純収益	758,154,000円	
一時金の運用益	4,925,000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1.0%と査定。
資本的支出	33,204,000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・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	729,875,000円	
還元利回り	6.9%	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	10,600,000,000円	
割引率	6.4%	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	7.1%	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	7,990,000,000円	
土地比率	25.2%	
建物比率	74.8%	

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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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	イオン南大阪RDC
鑑定評価額	10,100,000,000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11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	10,100,000,000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	10,200,000,000円	
運営収益	579,240,000円	
可能総収益	579,240,000円	予定賃貸借契約に基づき、貸室賃料収入を計上。
空室等損失等	0円	賃借人の属性、予定契約内容等を勘案し、空室等損失の計上は不要と判断。
運営費用	61,963,000円	
維持管理費	30,000円	振込手数料等の費用を維持管理費として計上。
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	2,824,000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更新費の年平均額等を考慮のうえ計上。
P M フ ィ ー	2,400,000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	予定賃貸借契約は、一棟貸しの長期間の賃貸借契約であることなどから、テナント入替又は契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、テナント募集費用等は計上しない。
公租公課	53,887,000円	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	2,822,000円	予定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	その他費用はないため計上しない。
運営純収益	517,277,000円	
一時金の運用益	1,448,000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1.0%と査定。
資本的支出	9,116,000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・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	509,609,000円	
還元利回り	5.0%	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	9,930,000,000円	
割引率	4.7%	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	5.3%	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	8,810,000,000円	
土地比率	58.0%	
建物比率	42.0%	

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

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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。

*本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*本投資法人のホームページアドレス : <http://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（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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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 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

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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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 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
			緊急	短期 (注3)	長期 (注3)		
RSC-26	イオンモール伊丹毘陽	13,440	-	-	65,146	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年10月
RSC-27	イオンモール鹿児島	11,556	-	-	65,378	日本管財株式会社	平成28年3月
RSC-28	イオンモール土浦	8,580	-	-	43,898	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年5月
RSC-29	イオンモールかほく	7,456	-	-	52,014	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年11月
L-2	イオン南大阪 RDC	5,768	-	-	11,747	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年10月

(注1) 「再調達価格」及び「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」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更新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。

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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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 外観写真・周辺地図

<イオンモール伊丹昆陽 外観写真>



<イオンモール伊丹昆陽 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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。

<イオンモール鹿児島 外観写真>



<イオンモール鹿児島 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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。

<イオンモール土浦 外観写真>



<イオンモール土浦 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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。

<イオンモールかほく 外観写真>



<イオンモールかほく 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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。

<イオン南大阪 RDC 外観写真>



<イオン南大阪 RDC 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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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	6.4	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	2.0	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	1.6	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	2.0	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	5.0	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	2.1	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	3.1	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	1.5	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	2.9	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	1.0	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	2.2	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	2.4	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	5.4	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	2.6	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)	3.4	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-14	イオンモール熊本	熊本県上益城郡	13,148(注5)	4.0	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	6.5	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	1.8	フォレスター特定目的会社
RSC-17	イオンモール釧路昭和	北海道釧路市	1,780	0.5	フォレスター特定目的会社
RSC-18	イオンモール利府	宮城県宮城郡	2,560	0.8	フォレスター特定目的会社
RSC-19	イオンモール山形南	山形県山形市	1,350	0.4	フォレスター特定目的会社
RSC-20	イオンモール四日市北	三重県四日市市	2,210	0.7	フォレスター特定目的会社
RSC-21	イオンモール大和郡山	奈良県大和郡山市	14,500	4.4	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	3.7	東京センチュリー株式会社

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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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-23	イオンモール甲府昭和	山梨県中巨摩郡	8,389	2.5	イオンモール株式会社
RSC-24	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市	7,840	2.4	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	1.9	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	5.1	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	4.1	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	3.6	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	3.0	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	1.9	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	4.3	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	3.0	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	AEON CO. (M) BHD.
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)	1.6	Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.
合計		—	330,690	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。)を記載しています。
- (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) 当物件は、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)を含みます。
- (注4) イオンモール直方について、本投資法人はその敷地の一部を譲渡しているため、取得時より取得価額が減少しています。
- (注5) イオンモール熊本の取得価額は、平成28年熊本地震の影響により資産の一部を除却したため、取得時より減少しています。
- (注6) 本投資法人がAEON CO. (M) BHD. より20百万マレーシア・リンギット(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。
- (注7) 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(投信法施行規則第221条の2第1項に規定する法人をいいます。)である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(租税公課及び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。また、RMの円貨換算は、平成28年9月30日の為替相場(1RM=24.43(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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。