

平成 25 年 11 月 25 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 河 原 健 次  
 (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 河 原 健 次  
 問合せ先 取 締 役 兼 財 務 企 画 部 長 塚 原 啓 仁  
 (TEL. 03-5283-6360)

### 資産の取得完了に関するお知らせ

イオンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出目論見書（平成 25 年 10 月）に記載した 16 物件の国内取得予定資産のうち、下記 10 物件の取得を完了いたしましたのでお知らせいたします。なお、平成 25 年 11 月 22 日に取得いたしました 6 物件とあわせて、本日までに 16 物件の国内取得予定資産すべての取得を完了しています。

また、取得予定海外資産 1 物件については、本投資法人がマレーシアにて要請される同国管轄州政府の承認等を取得した後の一定の日を予定していますが、詳細は、後記「参考資料 5 取得予定海外資産の概要等」をご覧ください。

#### 記

#### 1. 取得の概要

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得先
SRSC-1	イオンレイクタウンmori	埼玉県越谷市	21,190	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	イオンリテール株式会社
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市	6,680	イオンリテール株式会社
RSC-4	イオンモール太田	群馬県太田市	6,860	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	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	イオンリテール株式会社
RSC-8	イオンモール明和	三重県多気郡	3,290	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	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	イオンリテール株式会社
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡	8,740	イオンリテール株式会社
小計			83,670	-

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了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。

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当該証券の保有者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。

- (1) 売買契約締結日 : 平成 25 年 10 月 2 日
- (2) 取得日 : 平成 25 年 11 月 25 日
- (3) 取得先 : 後記「2 (2) 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 : 平成 25 年 10 月 17 日及び平成 25 年 11 月 11 日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金及び借入金 (注)
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注) 当該借入の詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表しております「資金の借入れ及び金利スワップの設定に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了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。

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当該証券の保有者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。

## 2. 取得資産の内容

### (1) 取得資産の概要

以下の表は、本投資法人の取得資産（日本国内に所在の資産）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 25 年 5 月 31 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（例：ガソリンスタンド、ポンプ室、広告塔等）の所有権の一部を取得しないことがあります。

(ア)「取得価額」欄は、各取得資産に係る本件売買契約に記載された各信託受益権の売買代金（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。

(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)「取得年月日」欄の記載は、本投資法人が取得した年月日を記載しています。

#### (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。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、実測に基づいて計算し記載しています。取得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、取得資産によっては、「容積率」及び「建ぺい率」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、取得資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する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、取得資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載し

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了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。

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当該証券の保有者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。

ています。

- (キ)「マスターリース会社」欄には、各取得資産についてマスターリース契約を締結している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）」といます。」欄には、各取得資産について PM 契約を締結している会社を記載しています。
- (ケ)「担保設定の有無」欄は、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。
- (コ)「鑑定評価額」欄は、平成 25 年 7 月 1 日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を示しています。
- (カ)「テナントの内容」欄に関する説明
  - ・ 「テナント数」は、各取得資産に係る各賃貸借契約に表示された各物件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。
  - ・ 「総賃料収入」は、各取得資産に係る各賃貸借契約に表示された物件につき、月間賃料を 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四捨五入して記載しています。
  - ・ 「敷金・保証金」は、各取得資産に係る各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
  - ・ 「総賃貸面積」は、各取得資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。
  - ・ 「総賃貸可能面積」は、各取得資産に係る物件の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、各取得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 25 年 5 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了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。  
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当該証券の保有者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。

## (SRSC-1) イオンレイクタウン mori

物件名称	イオンレイクタウン mori	
取得価額	21,190 百万円	
所在地 (注1)	埼玉県越谷市東町二丁目8番地	
特定資産の種類	信託受益権 (準共有持分 40%)	
信託設定日	平成20年9月25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40年9月30日	
取得年月日	平成25年11月25日	
土地	敷地面積 (注1)	264,513 m <sup>2</sup>
	用途地域 (注2)	第2種住居地域
	建ぺい率 (注2)	70%
	容積率 (注2)	200%
建物 (注3) (注4)	所有形態	所有権
	竣工年月	平成20年9月9日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根4階建
	延床面積 (注5)	160,387.00 m <sup>2</sup>
マスターリース会社	PM会社	イオンリテール株式会社
	担保設定の有無	株式会社ジオ・アカマツ
鑑定評価額 (注6)	無	
鑑定評価機関	21,300 百万円	
テナントの内容 (注6)	株式会社谷澤総合鑑定所	
特記事項	テナント数	1
	総賃料収入	1,371 百万円
	敷金・保証金	686 百万円
	総賃貸面積	160,387.00 m <sup>2</sup>
	総賃貸可能面積	160,387.00 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
<p>・本投資法人は、本取得資産の取得に際し、本信託受益権の準共有者との間で、主として以下の内容を有する準共有者間協定を締結します。</p> <p>①本信託受益権の不分割特約 (合意の日から5年間)、②当該準共有持分の譲渡・移転・担保設定その他処分の禁止 (他の受益者の同意がある場合を除く。)、③準共有持分 (全部又は一部) の第三者への譲渡する場合の他の準共有者への事前通知義務 (通知を受けた他の準共有者からの買取りの意思表示がない場合には譲渡可能)。その際、第三者への譲渡の条件は、他の準共有者に通知した条件より有利でないこと。</p>		

(注1) 本物件の敷地は、独立行政法人都市再生機構による越谷都市計画事業越谷レイクタウン特定土地区画整理事業の施行地区内に所在する仮換地及び保留地であり、所在地及び敷地面積は、仮換地前の従前地に関する数値を記載しています。なお、当該仮換地指定通知書及び保留地台帳に記載されている仮換地及び保留地の敷地面積の合計は178,061.02 m<sup>2</sup>です。今後換地処分がなされ、その公告日の翌日以降に所有権移転登記を行うことが想定されています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了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。

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当該証券の保有者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。

- (注2) 用途地域、建ぺい率及び容積率は、仮換地及び保留地に関する数値を記載しています。また、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3) 本物件には、本物件の建物とイオンレイクタウン kaze の建物を結ぶ橋梁が含まれます。なお、当該橋梁のうち、本物件に含まれる部分は、本物件の建物側から橋梁の中間点までの部分です。また、本物件に含まれる橋梁の面積は、延床面積に含まれていません。
- (注4) 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5) 本物件の建物には、附属建物として、駐車場棟(43,715.52㎡)、店舗3棟(合計1,161.39㎡)、自動車整備場3棟(合計351.75㎡)及び倉庫(96.04㎡)の計8棟の建物があります。これらの建物の面積は、延床面積は含まれていません。
- (注6) テナント数、総賃貸可能面積、総賃貸面積は、物件全体の数値を記載し、鑑定評価額、総賃料収入、敷金・保証金は、信託受益権の準共有持分割合(40%)に相当する金額を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了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。

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当該証券の保有者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。

(SRSC-2) イオンレイクタウン kaze

物件名称	イオンレイクタウン kaze	
取得価額	6,730 百万円	
所在地(注1)	埼玉県越谷市東町四丁目 21 番地 1	
特定資産の種類	信託受益権(準共有持分 40%)	
信託設定日	平成 20 年 9 月 25 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 40 年 9 月 30 日	
取得年月日	平成 25 年 11 月 25 日	
土地	敷地面積(注1)	173,132.62 m <sup>2</sup>
	用途地域(注2)	商業地域
	建ぺい率(注2)	100%
	容積率(注2)	200%
	所有形態	所有権、借地権
建物 (注3)	竣工年月	平成 20 年 9 月 9 日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 4 階建
	延床面積	127,183.81 m <sup>2</sup>
	用途	店舗・映画館・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	
PM 会社	株式会社ジオ・アカマツ	
担保設定の有無	無	
鑑定評価額(注4)	6,800 百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テナントの内容(注4)		
	テナント数	1
	総賃料収入	661 百万円
	敷金・保証金	331 百万円
	総賃貸面積	127,183.81 m <sup>2</sup>
	総賃貸可能面積	127,183.81 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
特記事項	<p>・本投資法人は、本取得資産の取得に際し、本信託受益権の準共有者との間で、主として以下の内容を有する準共有者間協定を締結します。</p> <p>①本信託受益権の不分割特約(合意の日から5年間)、②当該準共有持分の譲渡・移転・担保設定その他処分の禁止(他の受益者の同意がある場合を除く。)、③準共有持分(全部又は一部)の第三者への譲渡する場合の他の準共有者への事前通知義務(通知を受けた他の準共有者からの買取りの意思表示がない場合には譲渡可能)。その際、第三者への譲渡の条件は、他の準共有者に通知した条件より有利でないこと。</p>	

(注1) 本物件の敷地は、独立行政法人都市再生機構による越谷都市計画事業越谷レイクタウン特定土地区画整理事業の施行地区内に所在する仮換地であり、所在地及び敷地面積(借地部分である 134,228.62 m<sup>2</sup>を含みます。)は、仮換地前の従前地に関する数値を記載しています。なお、当該仮換地指定通知書に記載されている仮換地の敷地面積の合計は、83,615.81 m<sup>2</sup>(借地部分である 64,925.34 m<sup>2</sup>を含みます。)です。本投資法人が信託

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了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。

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当該証券の保有者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。

受託者を通じて取得する仮換地部分については、今後換地処分がなされ、その公告日の翌日以降に所有権移転登記を行うことが想定されています。

- (注2) 用途地域、建ぺい率及び容積率は、仮換地に関する数値を記載しています。また、本物件の土地の建ぺい率は、本来 80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある防火建築物であるために緩和され、適用される建ぺい率は 100%となります。
- (注3) 本物件には、本物件の建物とイオンレイクタウン mori の建物を結ぶ橋梁、及び本物件の建物と駅前街区建物（本投資法人の取得資産に含まれません。）を結ぶ橋梁が含まれます。なお、それぞれの橋梁のうち、本物件に含まれる部分は、いずれも本物件の建物側から橋梁の中間点までの部分です。なお、本物件に含まれる橋梁の面積は、延床面積に含まれていません。
- (注4) テナント数、総賃貸可能面積、総賃貸面積は、物件全体の数値を記載し、鑑定評価額、総賃料収入、敷金・保証金は、信託受益権の準共有持分割合（40%）に相当する金額を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了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。

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当該証券の保有者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。



(RSC-2) イオンモール石巻

物 件 名 称	イオンモール石巻	
取 得 価 額	6,680 百万円	
所 在 地 (注 1)	宮城県石巻市茜平四丁目 101 番地	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 設 定 日	平成 25 年 11 月 25 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 35 年 11 月 30 日	
取 得 年 月 日	平成 25 年 11 月 25 日	
土 地	敷地面積 (注 1)	106,742.47 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	準工業地域、第一種住居地域
	建 ぺい 率 (注 2)	70%
	容 積 率	200%
建 物	所 有 形 態	所有権、借地権
	竣 工 年 月	平成 19 年 3 月 2 日
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造陸屋根 3 階建
	延 床 面 積	60,682.20 m <sup>2</sup>
	用 途	店舗・映画館
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	
P M 会 社	イオンディライト株式会社	
担 保 設 定 の 有 無	無	
鑑 定 評 価 額	7,030 百万円	
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	710 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	355 百万円
	総 賃 貸 面 積	60,682.20 m <sup>2</sup>
	総 賃 貸 可 能 面 積	60,682.20 m <sup>2</sup>
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	該当ありません。	

(注 1) 本物件の敷地は、石巻市蛇田西部地区画整理組合による石巻市蛇田西部地区画整理事業に基づき換地処分が完了しました (平成 25 年 5 月 10 日公告済み)。所在地及び敷地面積の記載は、換地処分後の所在地及び敷地面積の数値を記載したものであり、借地部分である 55,101.42 m<sup>2</sup>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、本投資法人の資産の取得完了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。  
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当該証券の保有者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。

## (RSC-4) イオンモール太田

物件名称	イオンモール太田	
取得価額	6,860 百万円	
所在地	群馬県太田市石原町 81 番地	
特定資産の種類	信託受益権	
信託設定日	平成 25 年 11 月 25 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 35 年 11 月 30 日	
取得年月日	平成 25 年 11 月 25 日	
土地	敷地面積	146,106.96 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	建ぺい率(注)	70%
	容積率	200%
建物	所有形態	借地権
	竣工年月	平成 15 年 11 月 17 日
	構造・階数	鉄骨造陸屋根 5 階建
	延床面積	93,165.27 m <sup>2</sup>
	用途	店舗
所有形態	所有権	
マスターリース会社	イオンモール株式会社	
PM 会社	イオンディライト株式会社	
担保設定の有無	無	
鑑定評価額	7,810 百万円	
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	954 百万円
	敷金・保証金	477 百万円
	総賃貸面積	93,165.27 m <sup>2</sup>
	総賃貸可能面積	93,165.27 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
特記事項	該当ありません。	

(注) 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、本投資法人の資産の取得完了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。

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当該証券の保有者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。

(RSC-5) イオン相模原ショッピングセンター

物件名称	イオン相模原ショッピングセンター	
取得価額	10,220 百万円	
所在地	神奈川県相模原市南区古淵二丁目 10 番 1 号	
特定資産の種類	信託受益権	
信託設定日	平成 23 年 3 月 1 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 35 年 11 月 30 日	
取得年月日	平成 25 年 11 月 25 日	
土地	敷地面積	40,817.92 m <sup>2</sup>
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率(注1)	90%
	容積率	200%
	所有形態	所有権
建物 (注2)	竣工年月	①平成5年8月9日 ②平成12年9月25日
	構造・階数	①鉄骨コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付3階建 ②鉄骨造陸屋根5階建
	延床面積(注3)	①60,382.39 m <sup>2</sup> ②14,635.01 m <sup>2</sup>
	用途	①店舗・体育館・駐車場 ②駐車場・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	
PM会社	イオンディライト株式会社	
担保設定の有無	無	
鑑定評価額	10,300 百万円	
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	841 百万円
	敷金・保証金	420 百万円
	総賃貸面積	75,056.62 m <sup>2</sup>
	総賃貸可能面積	75,056.62 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
特記事項	該当ありません。	

(注1) 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2) 本物件の敷地上には 2 棟の建物が存在し、そのうち 1 棟には附属建物が 1 棟存在します。

(注3) 本物件のうちの 1 棟には、附属建物として、物置 (39.22 m<sup>2</sup>) 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了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。  
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当該証券の保有者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。

## (RSC-6) イオンモール大垣

物件名称	イオンモール大垣	
取得価額	4,950 百万円	
所在地	岐阜県大垣市外野二丁目 100 番地	
特定資産の種類	信託受益権	
信託設定日	平成 25 年 11 月 25 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 35 年 11 月 30 日	
取得年月日	平成 25 年 11 月 25 日	
土地	敷地面積 (注 1)	96,484.60 m <sup>2</sup>
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率 (注 2)	70%
	容積率	200%
建物	所有形態	所有権、借地権
	竣工年月	平成 19 年 3 月 29 日
	構造・階数	鉄骨造陸屋根 3 階建
	延床面積	64,246.26 m <sup>2</sup>
	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	
PM 会社	株式会社ジオ・アカマツ	
担保設定の有無	無	
鑑定評価額	5,210 百万円	
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	660 百万円
	敷金・保証金	330 百万円
	総賃貸面積	64,246.26 m <sup>2</sup>
	総賃貸可能面積	64,246.26 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
特記事項	該当ありません。	

(注 1) 借地部分である 93,085.57 m<sup>2</sup>を含み、SC 内に所在するガソリンスタンドの底地部分 (1,125.75 m<sup>2</sup>) を含みません。

(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、本投資法人の資産の取得完了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。

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当該証券の保有者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。

(RSC-8) イオンモール明和

物件名称	イオンモール明和	
取得価額	3,290 百万円	
所在地	三重県多気郡明和町中村 1223 番地	
特定資産の種類	信託受益権	
信託設定日	平成 25 年 11 月 25 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 35 年 11 月 30 日	
取得年月日	平成 25 年 11 月 25 日	
土地	敷地面積（注 1）	119,688.28 m <sup>2</sup>
	用途地域	指定なし
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	所有形態	所有権、借地権、使用貸借権
建物 （注 2）	竣工年月	①平成 13 年 8 月 6 日 ②③平成 24 年 2 月 21 日
	構造・階数	①鉄骨造陸屋根 3 階建 ②③軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	延床面積	①44,126.82 m <sup>2</sup> ②③とも 33.49 m <sup>2</sup>
	用途	①百貨店 ②③とも倉庫
	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	
PM 会社	ジョーンズ ラング ラサル株式会社	
担保設定の有無	無	
鑑定評価額	3,450 百万円	
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	430 百万円	
敷金・保証金	215 百万円	
総賃貸面積	44,193.80 m <sup>2</sup>	
総賃貸可能面積	44,193.80 m <sup>2</sup>	
稼働率	100.0%	
特記事項	該当ありません。	

（注 1）借地部分である 114,637.60 m<sup>2</sup>及び使用借地部分である 3,705.46 m<sup>2</sup>を含みます。

（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（3 棟）の他、第三者所有の建物（1 棟）があります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了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。  
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当該証券の保有者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。

(RSC-9) イオンモール加西北条

物件名称	イオンモール加西北条	
取得価額	7,230 百万円	
所在地	兵庫県加西市北条町 308 番地 1	
特定資産の種類	信託受益権	
信託設定日	平成 25 年 11 月 25 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 35 年 11 月 30 日	
取得年月日	平成 25 年 11 月 25 日	
土地 (注 1) (注 2)	敷地面積 (注 3)	86,070.71 m <sup>2</sup>
	用途地域	工業地域、第二種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
建物 (注 4)	所有形態	所有権、借地権
	竣工年月	①平成 20 年 10 月 3 日 ②平成 20 年 10 月 28 日
	構造・階数	①鉄骨造陸屋根 3 階建 ②軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	延床面積	①48,221.13 m <sup>2</sup> ②8.12 m <sup>2</sup>
	用途	①②とも店舗
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	
PM 会社	株式会社ジオ・アカマツ	
担保設定の有無	無	
鑑定評価額	7,610 百万円	
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	658 百万円
	敷金・保証金	329 百万円
	総賃貸面積	48,229.25 m <sup>2</sup>
	総賃貸可能面積	48,229.25 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
特記事項	該当ありません。	

(注 1) 本物件の敷地の一部に、加西市のためにバスターミナル設置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、一定の電線路を設置、保守運営のための土地の立入等を目的とする地役権が設定されています。

(注 3) 本物件の敷地には、借地部分である 5,922.66 m<sup>2</sup>及び無地番地 141.69 m<sup>2</sup>を含みます。

(注 4) 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 (2 棟) の他、第三者所有の建物 (1 棟) があります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了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。  
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当該証券の保有者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。

(RSC-10) イオンモール日吉津

物件名称	イオンモール日吉津	
取得価額	7,780 百万円	
所在地	鳥取県西伯郡日吉津村日吉津 1160 番地 1	
特定資産の種類	信託受益権	
信託設定日	平成 25 年 11 月 25 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 35 年 11 月 30 日	
取得年月日	平成 25 年 11 月 25 日	
土地	敷地面積 (注 1)	103,710.24 m <sup>2</sup>
	用途地域	指定なし
	建ぺい率	70%
	容積率	400%
	所有形態	所有権、借地権、使用貸借権
建物 (注 2)	竣工年月	①平成 11 年 3 月 8 日 平成 20 年 10 月 23 日増築 ②平成 11 年 4 月 14 日 平成 20 年 10 月 23 日変更、増築
	構造・階数	①②鉄骨造陸屋根 4 階建
	延床面積 (注 3)	①58,041.80 m <sup>2</sup> ②43,634.20 m <sup>2</sup>
	用途	①②とも店舗・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	
PM 会社	ジョーンズ ラング ラサル株式会社	
担保設定の有無	無	
鑑定評価額	8,180 百万円	
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	852 百万円
	敷金・保証金	426 百万円
	総賃貸面積	102,045.24 m <sup>2</sup>
	総賃貸可能面積	102,045.24 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
特記事項	該当ありません。	

(注 1) 借地部分である 96,560.77 m<sup>2</sup> (平成 25 年 3 月 21 日付施設利用契約書に基づき箕蚊屋土地改良区から利用権の設定を受けている部分 (無地番地 523.42 m<sup>2</sup> を含む、1,088.42 m<sup>2</sup>) を含みます。) 及び使用借地部分である 5,498.99 m<sup>2</sup> を含みます。

(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 (2 棟) が存在する他、第三者所有の建物 (1 棟) があります。本投資法人が取得する商業施設に係る建物のうちの 1 棟 (建物①) については、附属建物が 1 棟存在し、他方の 1 棟 (建物②) には附属建物が 3 棟存在します。

(注 3) 本物件のうちの 1 棟 (建物①) には、附属建物として 1 棟の店舗 (20.80 m<sup>2</sup>) があります。この店舗の面積は、上記の延床面積に含まれていません。本物件のうちの 1 棟 (建物②) には、附属建物として 3 棟の機械室 (17.39 m<sup>2</sup>、31.05 m<sup>2</sup>、300.00 m<sup>2</sup>) があります。これらの機械室の面積は、上記の延床面積に含まれていません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了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。  
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当該証券の保有者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。

## (RSC-12) イオンモール綾川

物件名称	イオンモール綾川	
取得価額	8,740 百万円	
所在地	香川県綾歌郡綾川町萱原 822-1	
特定資産の種類	信託受益権	
信託設定日	平成 25 年 11 月 25 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 35 年 11 月 30 日	
取得年月日	平成 25 年 11 月 25 日	
土地	敷地面積（注 1）	133,022.51 m <sup>2</sup>
	用途地域	指定なし
	建ぺい率（注 2）	80%
	容積率	200%
建物	所有形態	所有権、借地権
	竣工年月	平成 20 年 7 月 18 日
	構造・階数	鉄骨造陸屋根 4 階建
	延床面積	113,149.07 m <sup>2</sup>
	用途	百貨店・映画館
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	
PM 会社	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	
担保設定の有無	無	
鑑定評価額	9,190 百万円	
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	922 百万円
	敷金・保証金	461 百万円
	総賃貸面積	113,149.07 m <sup>2</sup>
	総賃貸可能面積	113,149.07 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
特記事項	該当ありません。	

（注 1）借地部分である 130,761.51 m<sup>2</sup>を含みます。

（注 2）本物件の土地の建ぺい率は、本来 70%ですが、適用される建ぺい率は 80%となります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了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。

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当該証券の保有者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。



(2) 取得先の概要

(SRSC-1) イオンレイクタウン mori、(SRSC-2) イオンレイクタウン kaze、(RSC-2) イオンモール石巻、(RSC-5) イオン相模原ショッピングセンター、(RSC-6) イオンモール大垣、(RSC-8) イオンモール明和、(RSC-9) イオンモール加西北条、(RSC-10) イオンモール日吉津、(RSC-12) イオンモール綾川

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 梅本 和典
事 業 内 容	GMS (総合スーパー) 事業
資 本 金	48,970 百万円 (平成 25 年 2 月末現在)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>資産運用会社の親会社 (出資割合 100%) であるイオン株式会社の子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。</li> <li>資産運用会社の従業員の出向元企業に該当します。</li> <li>当該会社は、本投資法人及び資産運用会社との間で、パイプラインサポート契約、SC マネジメント契約を締結しています。</li> </ul>

(RSC-4) イオンモール太田

名 称	東京センチュリーリース株式会社
所 在 地	東京都千代田区神田練塀町 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	賃貸事業、割賦販売事業、営業貸付事業、その他の事業
資 本 金	34,231 百万円 (平成 25 年 9 月末現在)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	当該会社は、平成 25 年 11 月 25 日現在において、本投資法人の発行済投資口総数の 2.2%の投資口を保有しています。

3. 物件取得者等の状況

特別な利害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。

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	①、②、③ 取得 (譲渡) 価格 取得 (譲渡) 時期	①、②、③ 取得 (譲渡) 価格 取得 (譲渡) 時期	①、②、③ 取得 (譲渡) 価格 取得 (譲渡) 時期
レイクタウン mori (埼玉県越谷市東町二丁目 8 番地)	①イオンリテール株式会社 ②資産運用会社の親会社であるイオン株式会社の子会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	-
	1 年を超えて所有しているため省略	-	-
	平成 20 年 9 月	-	-

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了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。

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当該証券の保有者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。

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
レイクタウン kaze (埼玉県越谷市東町四丁目 21 番地 1)	①イオンリテール株式会社 ②資産運用会社の親会社であるイオン株式会社の子会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	-
	1年を超えて所有しているため省略	-	-
	平成 20 年 9 月	-	-
イオンモール石巻 (宮城県石巻市茜平四丁目 101 番地)	①イオンリテール株式会社 ②資産運用会社の親会社であるイオン株式会社の子会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	-
	1年を超えて所有しているため省略	-	-
	平成 19 年 3 月	-	-
イオンモール太田 (群馬県太田市石原町 81 番地)	(建物) 特別な利害関係にある者以外	-	-
	-	-	-
	-	-	-
イオン相模原ショッピングセンター (神奈川県相模原市南区古淵二丁目 10 番地 1 号)	①イオンリテール株式会社 ②資産運用会社の親会社であるイオン株式会社の子会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	-
	1年を超えて所有しているため省略	-	-
	平成 5 年 8 月	-	-
イオンモール大垣 (岐阜県大垣市外野二丁目 100 番地)	①イオンリテール株式会社 ②資産運用会社の親会社であるイオン株式会社の子会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	-
	1年を超えて所有しているため省略	-	-
	平成 19 年 3 月	-	-
イオンモール明和 (三重県多気郡明和町中村 1223 番地)	①イオンリテール株式会社 ②資産運用会社の親会社であるイオン株式会社の子会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	-
	1年を超えて所有しているため省略	-	-
	平成 13 年 8 月	-	-

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了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。

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当該証券の保有者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。

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
イオンモール加西北条 (兵庫県加西市北条町 308 番地 1)	①イオンリテール株式会社 ②資産運用会社の親会社であるイオン株式会社の子会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	-
	1年を超えて所有しているため省略	-	-
	平成 20 年 10 月	-	-
イオンモール日吉津 (鳥取県西伯郡日吉津 村日吉津 1160 番地 1)	①イオンリテール株式会社 ②資産運用会社の親会社であるイオン株式会社の子会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	-
	1年を超えて所有しているため省略	-	-
	平成 11 年 3 月	-	-
イオンモール綾川 (香川県綾歌郡綾川町 萱原 822-1)	①イオンリテール株式会社 ②資産運用会社の親会社であるイオン株式会社の子会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	-
	1年を超えて所有しているため省略	-	-
	平成 20 年 7 月	-	-

#### 4. 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。

#### 5. 今後の見通し

平成 26 年 1 月期（平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 年 1 月 31 日）及び平成 26 年 7 月期（平成 26 年 2 月 1 日～平成 26 年 7 月 31 日）の運用状況の見通しについては、平成 25 年 11 月 22 日公表の「平成 26 年 1 月期及び平成 26 年 7 月期の運用状況の予想について」をご参照ください。

以 上

\*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>

#### <添付資料>

- 参考資料1 鑑定評価書の概要
- 参考資料2 建物状況評価報告書の概要
- 参考資料3 地震リスク分析等の概要
- 参考資料4 国内取得資産のポートフォリオ一覧
- 参考資料5 取得予定海外資産の概要等

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了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。

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当該証券の保有者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。

<添付資料>

参考資料1 鑑定評価書の概要

物件番号 (注1)	物件名称	鑑定機関	不動産鑑定評価額 (百万円) (注2)	収益価格					
				直接還元法による価格 (百万円)	還元利回り (%)	DCF法による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	NOI (百万円) (注3)
SRSC-1	イオンレイクタウンmori (注4)	株式会社 谷澤総合鑑定所	21,300	21,600	5.4	21,200	5.4 5.5 (注5)	5.6	1,180
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze (注4)	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,800	6,970	5.8	6,730	5.7 5.8 (注6)	6.1	418
RSC-1	イオンモール盛岡	一般財団法人 日本不動産研究所	5,580	5,610	6.9	5,550	6.5	7.1	450
RSC-2	イオンモール石巻	一般財団法人 日本不動産研究所	7,030	7,120	6.3	6,930	6.0	6.6	480
RSC-3	イオンモール水戸内原	一般財団法人 日本不動産研究所	17,200	17,300	6.3	17,000	5.9	6.5	1,111
RSC-4	イオンモール太田	一般財団法人 日本不動産研究所	7,810	7,860	6.6	7,760	6.1	6.8	573
RSC-5	イオン相模原ショッピング センター	一般財団法人 日本不動産研究所	10,300	10,400	5.5	10,200	5.2	5.7	644
RSC-6	イオンモール大垣	一般財団法人 日本不動産研究所	5,210	5,260	6.8	5,160	6.4	7.1	380
RSC-7	イオンモール鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	10,100	10,200	6.3	9,980	5.9	6.7	727
RSC-8	イオンモール明和	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,450	3,540	7.0	3,410	6.9 7.0 (注7)	7.3	283
RSC-9	イオンモール加西北条	一般財団法人 日本不動産研究所	7,610	7,640	6.9	7,570	6.6	7.1	537
RSC-10	イオンモール日吉津	一般財団法人 日本不動産研究所	8,180	8,230	6.9	8,120	6.5	7.2	591
RSC-11	イオンモール倉敷	一般財団法人 日本不動産研究所	18,700	18,800	6.2	18,600	5.9	6.4	1,233
RSC-12	イオンモール綾川	一般財団法人 日本不動産研究所	9,190	9,280	6.5	9,100	6.1	6.8	618
RSC-13	イオンモール直方	一般財団法人 日本不動産研究所	12,700	12,800	6.4	12,500	6.1	6.7	848
RSC-14	イオンモール熊本	一般財団法人 日本不動産研究所	14,700	14,900	6.2	14,500	5.9	6.5	947
小計			165,860	167,510	-	164,310	-	-	-

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得(予定)資産を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)及び物流施設の6つに分類し、分類毎に番号を付したものです。SRSC、RSC、CSC、NSC、SM及び物流施設の区分については、平成25年10月17日提出の有価証券届出書「第二部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/(1)投資方針/② 本投資法人の基本方針/(ア)イオングループの大規模商業施設を中心とした安定性の高いポートフォリオ」記載の表をご参照ください。

(注2) 不動産鑑定評価における価格時点は、平成25年7月1日です。

(注3) 「NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益です。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記NOIは直接還元法によるNOIです。なお、「NOI」は百万円未満を四捨五入して記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了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。  
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当該証券の保有者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。

- (注4) 「イオンレイクタウン mori」及び「イオンレイクタウン kaze」の不動産鑑定評価額、直接還元法による価格、DCF 法による価格及びNOIは、信託受益権の準共有持分割合（いずれも40%）に相当する金額を記載しています。
- (注5) 「イオンレイクタウン mori」の割引率は、1年目から10年目が5.4%、11年目が5.5%です。
- (注6) 「イオンレイクタウン kaze」の割引率は、1年目から10年目が5.7%、11年目が5.8%です。
- (注7) 「イオンモール明和」の割引率は、1年目から4年目が6.9%、5年目から11年目が7.0%です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了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。

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当該証券の保有者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。

参考資料 2 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)		
SRSC-1	イオンレイクタウンmori (注5)	25,909	0	0	89,034	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成25年8月
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze (注5)	18,990	0	0	60,347	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成25年8月
RSC-1	イオンモール盛岡	8,296	0	3,290	102,822	日本管財株式会社	平成25年8月
RSC-2	イオンモール石巻	4,990	0	50	51,767	株式会社E R I ソリューション	平成25年8月
RSC-3	イオンモール水戸内原	13,500	0	2,710	49,580	日本管財株式会社	平成25年8月
RSC-4	イオンモール太田	7,098	0	0	87,652	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年8月
RSC-5	イオン相模原ショッピングセンター	10,090	0	100	122,420	日本管財株式会社	平成25年8月
RSC-6	イオンモール大垣	5,151	0	0	38,960	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年8月
RSC-7	イオンモール鈴鹿	10,332	0	0	139,672	日本管財株式会社	平成25年8月
RSC-8	イオンモール明和	2,760	0	0	89,303	日本管財株式会社	平成25年8月
RSC-9	イオンモール加西北条	3,603	0	0	22,241	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年8月
RSC-10	イオンモール日吉津	8,609	0	200	47,213	日本管財株式会社	平成25年8月
RSC-11	イオンモール倉敷	14,427	0	0	119,727	日本管財株式会社	平成25年8月
RSC-12	イオンモール綾川	8,431	0	0	35,954	日本管財株式会社	平成25年8月
RSC-13	イオンモール直方	16,244	0	0	56,195	株式会社東京建築検査機構	平成25年8月
RSC-14	イオンモール熊本	11,342	0	0	51,615	株式会社東京建築検査機構	平成25年8月
	小計	169,773	0	6,350	1,164,502	-	-

(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) 「建物再調達価格」については、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10～15年間(各調査会社により異なります。)の修繕費用をイオン・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。)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。

(注5) 「イオンレイクタウンmori」及び「イオンレイクタウンkaze」の再調達価格及び調査時点における修繕費は、各物件全体の数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了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。

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当該証券の保有者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。

## 参考資料 3 地震リスク分析等の概要

物件番号	物件名称	PML 値 (予想最大損失率) (%) (注1)
SRSC-1	イオンレイクタウン mori	2.0
SRSC-2	イオンレイクタウン kaze	1.7
RSC-1	イオンモール盛岡	11.1
RSC-2	イオンモール石巻	3.9
RSC-3	イオンモール水戸内原	0.7
RSC-4	イオンモール太田	4.8
RSC-5	イオン相模原ショッピングセンター	13.4
RSC-6	イオンモール大垣	9.2
RSC-7	イオンモール鈴鹿	7.5
RSC-8	イオンモール明和	4.6
RSC-9	イオンモール加西北条	10.7
RSC-10	イオンモール日吉津	8.0
RSC-11	イオンモール倉敷	0.5
RSC-12	イオンモール綾川	0.6
RSC-13	イオンモール直方	0.1
RSC-14	イオンモール熊本	6.2
ポートフォリオ全体 (注2)		1.4

(注1) 小数点第2位を四捨五入しています。

(注2) ポートフォリオ全体の PML 値は、平成 25 年 7 月付「ポートフォリオ地震 PML 評価報告書」に基づき記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了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。

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当該証券の保有者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。

参考資料 4

国内取得資産のポートフォリオ一覧①

物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	取得先
SRSC-1	イオンレイクタウンmori (注5)	埼玉県越谷市	平成20年9月9日	21,300	21,190	13.4	イオンリテール株式会社
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze (注5)	埼玉県越谷市	平成20年9月9日	6,800	6,730	4.3	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	平成15年7月23日	5,580	5,340	3.4	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	平成19年3月2日	7,030	6,680	4.2	イオンリテール株式会社
RSC-3	イオンモール水戸内原	茨城県水戸市	平成17年11月8日	17,200	16,460	10.4	イオンモール株式会社
RSC-4	イオンモール太田	群馬県太田市	平成15年11月17日	7,810	6,860	4.3	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	平成5年8月9日	10,300	10,220	6.5	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	平成19年3月29日	5,210	4,950	3.1	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	平成8年11月12日	10,100	9,660	6.1	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	平成13年8月6日	3,450	3,290	2.1	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	平成20年10月3日	7,610	7,230	4.6	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	平成11年3月8日	8,180	7,780	4.9	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	平成11年9月15日	18,700	17,890	11.3	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	平成20年7月18日	9,190	8,740	5.5	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	平成17年4月4日	12,700	11,250	7.1	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	平成17年9月16日	14,700	14,060	8.9	イオンモール株式会社
	小計			165,860	158,330	100.0	-

(注1) 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。主たる建物が複数ある場合には、登記簿上一番古い年月日を記載しています。

(注2) 各物件の不動産鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、「不動産鑑定評価額」は、平成25年7月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を示しています。

(注3) 「取得価格」は、各国内取得資産に係る本件売買契約に記載された各信託受益権の売買代金(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4) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各信託受益権の取得価格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5) 「イオンレイクタウン mori」及び「イオンレイクタウン kaze」の不動産鑑定評価額は、信託受益権の準共有持分割合(いずれも40%)に相当する金額を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了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。

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当該証券の保有者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。



国内取得資産のポートフォリオ一覧②

物件番号	物件名称	所在地	取得年月日	テナント数 (注1)	総賃料 収入 (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	総賃貸 面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
SRSC-1	イオンレイクタウン mori (注7)	埼玉県越谷市	平成25年11月25日	1	1,371	686	160,387.00	160,387.00	100.0
SRSC-2	イオンレイクタウン kaze (注7)	埼玉県越谷市	平成25年11月25日	1	661	331	127,183.81	127,183.81	100.0
RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市	平成25年11月22日	1	678	339	98,968.59	98,968.59	100.0
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市	平成25年11月25日	1	710	355	60,682.20	60,682.20	100.0
RSC-3	イオンモール水戸内原	茨城県水戸市	平成25年11月22日	1	1,448	724	159,997.49	159,997.49	100.0
RSC-4	イオンモール太田	群馬県太田市	平成25年11月25日	1	954	477	93,165.27	93,165.27	100.0
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	平成25年11月25日	1	841	420	75,056.62	75,056.62	100.0
RSC-6	イオンモール大垣	岐阜県大垣市	平成25年11月25日	1	660	330	64,246.26	64,246.26	100.0
RSC-7	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市	平成25年11月22日	1	893	446	125,236.10	125,236.10	100.0
RSC-8	イオンモール明和	三重県多気郡	平成25年11月25日	1	430	215	44,193.80	44,193.80	100.0
RSC-9	イオンモール加西北条	兵庫県加西市	平成25年11月25日	1	658	329	48,229.25	48,229.25	100.0
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡	平成25年11月25日	1	852	426	102,045.24	102,045.24	100.0
RSC-11	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市	平成25年11月22日	1	1,484	742	157,274.78	157,274.78	100.0
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡	平成25年11月25日	1	922	461	113,149.07	113,149.07	100.0
RSC-13	イオンモール直方	福岡県直方市	平成25年11月22日	1	1,091	546	151,969.51	151,969.51	100.0
RSC-14	イオンモール熊本	熊本県上益城郡	平成25年11月22日	1	1,170	585	101,132.38	101,132.38	100.0
	小計	-	-	16	14,823	7,411	1,682,917.37	1,682,917.37	100.0

- (注1) 「テナント数」は、本投資法人の取得時点での有効な各国内取得資産に係る各賃貸借契約に表示された各物件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。
- (注2) 「総賃料収入」は、本投資法人の取得時点での有効な各国内取得資産に係る各賃貸借契約に表示された物件につき、月間賃料を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四捨五入して記載しています。
- (注3) 「敷金・保証金」は、本投資法人の取得時点での有効な各国内取得資産に係る各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「総賃貸可能面積」は、各国内取得資産について、本投資法人の取得時点での有効な各国内取得資産に係る物件の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。
- (注5) 「総賃貸面積」は、本投資法人の取得時点での有効な各国内取得資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、本投資法人の取得時点での有効な各国内取得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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了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。

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当該証券の保有者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。

(注7) 「イオンレイクタウン mori」及び「イオンレイクタウン kaze」のテナント数、総賃貸可能面積、総賃貸面積は、各物件全体の数値を記載し、総賃料収入、敷金・保証金は、信託受益権の準共有持分割合（いずれも40%）に相当する金額を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了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。

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当該証券の保有者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。

## 参考資料 5 取得予定海外資産の概要等

## (ア) 取得予定海外資産の概要 ①

物件番号 (注2)	物件名称	所在地 (注3)	建築時期 (注4)	不動産 鑑定評価額 (注5)	取得予定 価格 (注6)	取得先
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)	Lot 49045, Mukim Pulai, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor, Malaysia	平成14年 5月30日	20,000,000 RM (668百万円)	20,000,000 RM (668百万円)	AEON CO. (M) BHD. (イオンマレーシア社)

(注1) 取得予定海外資産の取得手法としては、AEON CO. (M) BHD. (以下「イオンマレーシア社」といいます。)を信託受託者とする、ジョホールバル所在の上記不動産(商業施設)の一部の信託に係る権利(以下「マレーシア受益権」といいます。)を取得する予定であり、本投資法人は、マレーシア受益権を取得するに当たり、当該不動産の現所有者としてのイオンマレーシア社との間で平成25年10月2日付にて「売買契約」(英文名 SALE AND PURCHASE AGREEMENT)及び「信託宣言」(英文名 DECLARATION OF TRUST)を締結し、信託受託者としてのイオンマレーシア社と賃借人としてのイオンマレーシア社との間で賃貸借契約(英文名 LEASE AGREEMENT)を締結させ、また、信託受託者となるイオンマレーシア社と管理者としてのイオンマレーシア社との間でSCビジネス管理契約(英文名 SC BUSINESS MANAGEMENT AGREEMENT)を締結させています(以下これらの契約を「英文マレーシア契約」と総称します。)。なお、マレーシア受益権は、マレーシア所在の不動産の全体を所有するイオンマレーシア社が、これに係る共有持分に類する権利(全体の約18%に相当)を本投資法人に移転すると同時に、自らを受託者とする信託宣言を行い、当該共有持分に類する権利を信託財産とする信託を組成することにより発行されます。

(注2) 「物件番号」は、本投資法人のマレーシアにおける取得予定海外資産をM-1と表記したものです。

(注3) 「所在地」は、権利証書(Issue Document of Title)に記載される権原明細(Title particulars)を記載しています。

(注4) 「建築時期」は、主たる建物の使用可能証明書(Certificate of Fitness for Occupation Approval)が取得された日として、Knight Frank Malaysia(Knight Frank LLPのマレーシア支社)及びKnight Frank Estate Management Pte Ltd(以下併せて「ナイト・フランク・マレーシア社」といいます。)作成のテクニカル・デュー・デリジェンス・レビュー(Technical Due Diligence Review)(その追補レター(Supplementary Letter)を含み、以下「テクニカル・デュー・デリジェンス・レビュー」といいます。)に記載された日付を記載しています。

(注5) 物件の不動産鑑定評価については、現地鑑定検証方式を採用し、ナイト・フランク・マレーシア社及び一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。現地鑑定検証方式については、平成25年10月17日提出の有価証券届出書の「第二部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/(2) 投資対象/⑤ 取得予定海外資産/(エ) 取得予定海外資産に係る不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。なお、「不動産鑑定評価額」は、平成25年7月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額をもとに、マレーシア受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利(約18%)に相当する数値を記載しています。また、「RM」とはマレーシア・リングギットをいい、マレーシア・リングギットの円貨換算は、便宜上、平成25年7月適用の日本銀行報告省令レート(1マレーシア・リングギット=33.4円)を用いています。以下同じとします。

(注6) 「取得予定価格」は、英文マレーシア契約に記載されたマレーシア受益権の取得に関し、イオンマレーシア社に支払われる対価(売買手数料等の諸費用を含まず、単位未満を切り捨てています。)を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了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。

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当該証券の保有者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。

(イ) 取得予定海外資産の概要 ②

物件番号	物件名称	取得予定年月日 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (注3)	敷金・保証金 (注4)	総賃貸可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注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)	未定	1	1,402,548RM (47百万円)	350,637RM (12百万円)	22,870	22,870	100

(注1) 「取得予定年月日」は、本投資法人がマレーシアの管轄州政府の承認等を取得した後の一定の日を予定しています。

(注2) 「テナント数」は、イオンマレーシア社が本物件全体を使用しているため、1となります。

(注3) 「総賃料収入」は、英文マレーシア契約に基づきマレーシア受益権の信託財産に対する賃料相当額の支払いとしてイオンマレーシア社が支払うこととされている金額を12倍することにより年換算して算出した金額につき単位未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 「敷金・保証金」は、英文マレーシア契約に基づきイオンマレーシア社がマレーシア受益権の信託財産に対して賃料相当額の支払いの担保として差し入れるものとされている銀行保証の金額を単位未満を四捨五入して記載しています。

(注5) 「総賃貸可能面積」は、ナイト・フランク・マレーシア社作成のテクニカル・デュー・デリジェンス・レビューに記載されたグロス床面積 (Gross Floor Area) を記載しています。

(注6) 「総賃貸面積」は、ナイト・フランク・マレーシア社作成のテクニカル・デュー・デリジェンス・レビューに記載されたグロス床面積 (Gross Floor Area) を記載しています。

(注7) 「稼働率」は、イオンマレーシア社が本物件全体を使用しているため、100%となります。

(ウ) 取得予定海外資産に係る不動産鑑定評価書の概要

物件番号	取得予定海外資産 (物件名称)	現地鑑定 機関	不動産鑑定 評価額 (注2)	収益価格				
				収益還元法による 価格	割引率 (契約期間内) (%)	割引率 (契約期間 満了後) (%)	最終還元 利回り (%)	NOI (注3)
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)	ナイト・フランク・マレーシア社	20,000,000RM (668百万円)	20,000,000RM (668百万円)	6.5	6.0	7.25	1,346,128RM (45百万円)

(注1) 不動産鑑定評価は、マレーシア受益権に係る信託の信託財産となる不動産の共有持分に類する権利を対象として取得しております。本投資法人は、マレーシア受益権については、国土交通省の定める「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」(平成20年1月25日策定)に従って、現地鑑定検証方式(現地鑑定人に鑑定評価の報告を依頼し、現地鑑定人が行った鑑定評価を不動産鑑定士が検証することにより鑑定評価を行う方式をいいます。以下同じ。)に基づき、マレーシアにおいて専門職業家として認定又は公認された資格・称号を有するナイト・フランク・マレーシア社(現地鑑定人)を選任し、鑑定評価を行わせ、現地鑑定評価書を取得し、一般財団法人日本不動産研究所を選任し、当該現地鑑定評価書を検証させ、不動産鑑定評価書を取得しています。現地鑑定評価書及び不動産鑑定評価書については、平成25年10月17日提出の有価証券届出書の「第二部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/(2) 投資対象/⑥取得予定海外資産の個別不動産の概要/(キ)「鑑定評価書の概要」欄に関する説明」をご参照ください。なお、ナイト・フランク・マレーシア社及び一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人並びに本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

(注2) 不動産鑑定評価における価格時点は、平成25年7月1日です。

(注3) 「NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益です。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記NOIは直接還元法によるNOIです。なお、「NOI」は、マレーシア受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利の割合(約18%)に相当する金額を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了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。

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当該証券の保有者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。

## (エ) 取得予定海外資産に係る建物状況評価報告書(注1)の概要

物件番号	物件名称	再調達価格 (注2)	修繕費 (注3)				調査業者	調査年月 (注4)	備考
			1年	2年～5年	6年～10年	11年～15年			
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)	60,000,000RM (2,004百万円)	0RM (0百万円)	1,665,750RM (56百万円)	9,250,000RM (309百万円)	2,700,000RM (90百万円)	ナイト・フランク・マレーシア社 及び ERM日本株式会社	平成25年9月 平成25年8月	Phase 1 Environmental Assessment及びNatural Disaster Risk Reportにおいて、開示すべき重要な指摘事項はありません。

(注1) 本投資法人は、マレーシア受益権について、ナイト・フランク・マレーシア社より建物検査、関連法規の遵守及び修繕費評価等に関するテクニカル・デュー・デリジェンス・レビューを、ERM日本株式会社よりPhase 1 Environmental Assessment及びNatural Disaster Risk Reportを、それぞれ取得しています(テクニカル・デュー・デリジェンス・レビュー、Phase 1 Environmental Assessment、Natural Disaster Risk Reportを併せて、以下「マレーシア受益権建物状況評価報告書」といいます。)。マレーシア受益権建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、ナイト・フランク・マレーシア社及びERM日本株式会社と本投資法人並びに本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

(注2) 「再調達価格」についてはナイト・フランク・マレーシア社作成のテクニカル・デュー・デリジェンス・レビュー記載の「Reinstatement cost」を記載しています。なお、ナイト・フランク・マレーシア社作成のテクニカル・デュー・デリジェンス・レビューは建物全体を調査の対象としているため、再調達価格も建物全体を対象とした金額となっており、マレーシア受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利に対応するのは、これの約18%となります。

(注3) 「修繕費」についてはナイト・フランク・マレーシア社作成のテクニカル・デュー・デリジェンス・レビューに記載の「Repair cost」を記載しています。「Repair cost」については、期間(1年/2年～5年/6年～10年/11年～15年)に分類されています。なお、ナイト・フランク・マレーシア社作成のテクニカル・デュー・デリジェンス・レビューは建物全体を調査の対象としているため、修繕費も建物全体を対象とした金額となっており、マレーシア受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利に対応するのは、これの約18%となります。

(注4) 「調査年月」については、ナイト・フランク・マレーシア社作成のテクニカル・デュー・デリジェンス・レビューの作成年月及びERM日本株式会社作成のPhase 1 Environmental Assessment、Natural Disaster Risk Reportの作成年月を記載しています。

## (オ) 取得予定海外資産に係る地震リスク分析等の概要

物件番号	物件名称	PML値(予想最大損失率) (%)
M-1 (注)	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)	0.8

(注) 本投資法人は、マレーシア受益権を取得する際のデュー・デ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、地震リスク分析を行っています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了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。

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当該証券の保有者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。