

平成 29 年 6 月 23 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、取得予定資産である「検見川浜ベイサイドモールフェリア（仮称：イオンスタイル検見川浜）」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
CSC-2	けみかわはま 検見川浜ベイサイドモールフェリア (仮称：イオンスタイル検見川浜)	千葉県 千葉市	3,748	イオンリテール株式会社

- (1) 売買契約締結日 : 平成 29 年 6 月 23 日
- (2) 取得予定日 : 平成 29 年 11 月 30 日
- (3) 取得先 : 後記「3. (2) 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 : 自己資金
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注)「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

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37物件、取得（予定）価額の合計は3,344億円に拡大し、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。

取得予定資産である「検見川浜ベイサイドモールフェリア（仮称：イオンスタイル検見川浜）」は、本投資法人の取得前に、イオンリテール株式会社が取得のうえ、イオンスタイル化を含む改装工事を実施し、運営者として取得予定資産において店舗の営業を開始した後に、本投資法人が取得する予定です。

イオンリテール株式会社による改装後は、同社10店舗目のグランド・ジェネレーションコンセプト店舗（以下「G.Gコンセプト店舗」といいます。）として営業を開始する予定であり、本投資法人初のG.Gコンセプト店舗の取得です。G.Gコンセプト店舗とは、人生の最上の世代を迎えたシニア世代（Grand Generation 世代）のお客さまを中心に、“コト”や“モノ”、サービスをご提供する店舗をいい、イオンの「シニアシフト」を体現した店舗です。

「検見川浜ベイサイドモールフェリア（仮称：イオンスタイル検見川浜）」は、本年5月10日までイズミヤ株式会社により長期的な安定した運用がなされており、デイリーユースの集客力を有する地域に密着したコミュニティ型商業施設であるCSCとして特徴づけられた物件でした。京葉線「検見川浜駅」の駅前に位置し、足元商圈が厚く、商圈距離別人口は、1km圏約3.8万人、2km圏約11.8万人、3km圏で約20.6万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29年4月26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。

### \* G.Gコンセプト店舗について

Grand Generation とは、若々しく年齢を重ね、豊かな知識と経験を持ちながら、第2の人生を様々なスタイルで楽しんでいる最上の世代であるお客さまへの敬意をもって表した言葉です。このようなG.G世代のお客さまを中心に、地域のみなさまに充実した余暇をゆったりお過ごしいただくべく、カフェ、カルチャー、フィットネス等のコト消費を中心とした店舗や売場を揃えています。

「仮称：イオンスタイル検見川浜」は、イオン葛西店、イオン八事店などに続く、10店舗目のG.Gコンセプト店舗として営業を開始する予定です。



### 3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

#### (1) 取得予定資産の概要

以下の表は、本投資法人が組入を予定する取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。かかる個別物件表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、平成 29 年 4 月 30 日現在の状況を記載しています。

また、本投資法人は、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、取得予定資産に係る売買契約に記載された各資産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- (イ) 「所在地」欄には、取得予定資産の住居表示を記載しています。また、住居表示未実施の場合には、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、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、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 5 月付の「地震リスク評価報告書」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取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された取得予定資産の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、マスターリース契約が締結されている場合において、当該マスターリース契約が固定賃料を基本とするときは、マスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載しています。
  - ・ 「総賃料収入」は、本投資法人の取得時点で有効な取得予定資産に係る各賃貸借契約に定める月額賃料を 12 倍することにより年換算して算出した金額（消費税及び地方消費税は含みません。）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取得予定資産に係る各賃貸借契約に定める金額につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。
  - ・ 「総賃貸面積」は、本投資法人の取得時点で有効な取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積を記載しています。
  - ・ 「総賃貸可能面積」は、本投資法人の取得時点で有効な取得予定資産に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。
  - ・ 「稼働率」は、本投資法人の取得時点における、取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。
- (シ) 「特記事項」欄については、原則として、平成 29 年 4 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。

(CSC-2) 検見川浜ベイサイドモールフェリア (仮称：イオンスタイル検見川浜)

物 件 名 称	検見川浜ベイサイドモールフェリア (仮称：イオンスタイル検見川浜)	
取 得 予 定 価 額	3,748 百万円	
所 在 地	千葉県千葉市美浜区真砂四丁目 2 番 6 号	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 設 定 日	平成 29 年 6 月 30 日	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行	
信 託 期 間 満 了 日	平成 39 年 11 月 30 日	
取 得 予 定 年 月 日	平成 29 年 11 月 30 日	
土 地	敷 地 面 積	6,250 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	商業地域
	建 ぺい 率 (注 1)	90%
	容 積 率	400%
	所 有 形 態	借地権
建 物	竣 工 年 月	平成 3 年 11 月 20 日
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 2 階付 5 階建
	延 床 面 積	29,934.21 m <sup>2</sup>
	用 途	店舗・駐車場・事務所
	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 2)	
P M 会 社	未定	
P M L 値	2.6%	
担 保 設 定 の 有 無	無	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	3,830 百万円 (平成 29 年 3 月 31 日)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
テ ナ ン ト の 内 容		
テ ナ ン ト 数	1	
総 賃 料 収 入	354 百万円	
敷 金 ・ 保 証 金	177 百万円	
総 賃 貸 面 積	29,934.21 m <sup>2</sup>	
総 賃 貸 可 能 面 積	29,934.21 m <sup>2</sup>	
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 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) 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

(CSC-2) 検見川浜ベイサイドモールフェリア (仮称：イオンスタイル検見川浜)

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 29 年 2 月 28 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 29 年 2 月 28 日現在)
総 資 産	1,169,629 百万円 (平成 29 年 2 月 28 日現在)
出 資 者 及 び 出 資 比 率	イオン株式会社 100.0% (平成 29 年 2 月 28 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 1 名が本資産運用会社に出向しています。また、職員 1 名が本資産運用会社より出向しています。
取 引 関 係	本投資法人との取引関係： 総賃料収入 4,887 百万円 (平成 28 年 8 月 1 日～平成 29 年 1 月 31 日) 総支払地代等 749 百万円 (平成 28 年 8 月 1 日～平成 29 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。

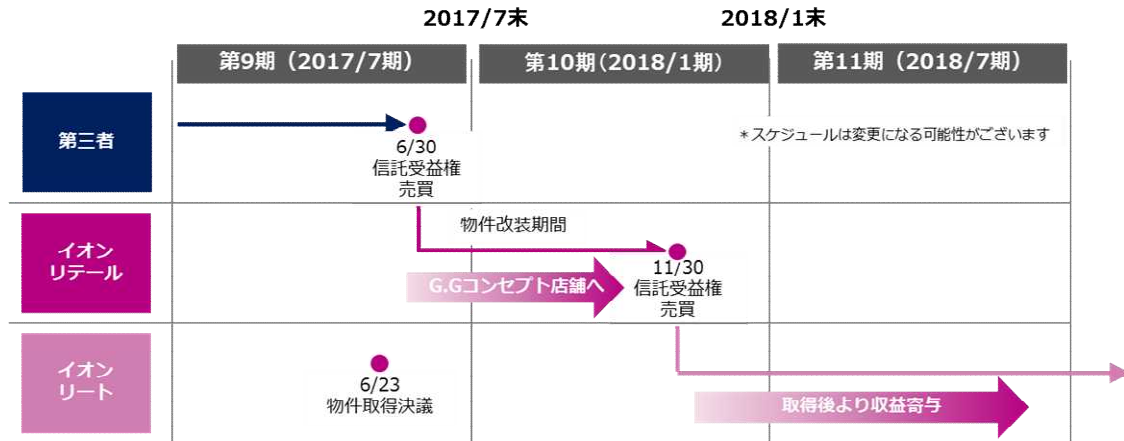
物件の名称 (所在地)	検見川浜ベイサイドモールフェリア (仮称：イオンスタイル検見川浜) (千葉県千葉市美浜区真砂四丁目2番6号)	
物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
会 社 名	イオンリテール株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社であるイオン株式会社の子会社	-
取得経緯・理由等	開発目的で取得	-
取 得 価 額	3,000 百万円	-
取 得 時 期	平成 29 年 6 月	-

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)
CSC-2	検見川浜ベイサイドモールフェリア (仮称: イオンスタイル検見川浜)	平成29年6月23日	平成29年6月23日	平成29年11月30日	平成29年11月30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296社の連結子会社及び32社の持分法適用関連会社(平成29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

取得予定資産である「検見川浜ベイサイドモールフェリア(仮称:イオンスタイル検見川浜)」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、取得予定資産である「検見川浜ベイサイドモールフェリア(仮称:イオンスタイル検見川浜)」について、イオンリテール株式会社との間で、取得予定資産に係る信託受託者をして、マスターリース契約を締結します。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、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。

#### 8. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人への影響について

本物件の取得は、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上を経過した後に決済・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、以下「本フォワード・コミットメント」といいます。）に該当します。本フォワード・コミットメントにおいては、一方当事者が売買契約に違反し相当な期間を定めた履行の催告に応じない場合、相手方当事者は本フォワード・コミットメントを解除でき、解除した場合は、相手方当事者に対し、違約金として売買代金の20パーセント相当額の支払いを請求できるものとされており、また、本日現在の本投資法人の財務状況及びキャッシュ・フロー等から想定される取得予定資産の取得時に想定される現預金及びキャッシュ・フロー等に鑑みると、取得予定資産の取得時に自己資金で取得するにあたっての懸念は無いものと思料されることから、取得予定資産の取得に関連して、本投資法人の財務及び分配金の支払い等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

なお、本物件の取得は、売主であるイオンリテール株式会社が取得予定資産をG・Gコンセプト店舗へ改装後に、本投資法人が取得するために、フォワード・コミットメント等としたものです。これに関連して、本投資法人の売買代金の支払い義務の履行は取得時において取得予定資産の改装工事の完了及びイオンリテール株式会社を運営者とする、取得予定資産における店舗の営業開始が条件となっています。

#### 9. 今後の見通し

本物件の取得による収益への寄与は平成30年1月期以降となるため、平成29年7月期（平成29年1月1日～平成29年7月31日）における本投資法人の運用状況及び分配の見通し（予想数値）について、取得予定資産の取得による影響はなく、また、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）について、取得予定資産の取得による影響は軽微です。



10. 鑑定評価書の概要

物件名称	検見川浜ベイサイドモールフェリア（仮称：イオンスタイル検見川浜）
鑑定評価額	3,830,000,000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29年3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	3,830,000,000円	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ試算。
直接還元法による価格	3,860,000,000円	
運営収益	354,906,000円	
可能総収益	354,906,000円	賃貸借契約条件・テナントの家賃負担力等を勘案し、予定賃貸借契約条件に基づく貸室賃料収入等を計上。
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	85,959,000円	
維持管理費	50,000円	類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
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	13,366,000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等に要する費用等については計上しない。
公租公課	37,696,000円	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	1,493,000円	保険契約見積り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	30,354,000円	転借地料及び道路占用料をその他費用として計上。
運営純収益	268,947,000円	
一時金の運用益	1,775,000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	31,681,000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、リニューアル工事内容等を勘案して査定。
純収益	239,041,000円	
還元利回り	6.2%	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	3,800,000,000円	
割引率	5.7%	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	6.4%	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	3,120,000,000円	
土地比率	49.2%	
建物比率	50.8%	

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

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

- 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)		
CSC-2	検見川浜ベイサイドモ ールフェリア (仮称:イ オンスタイル検見川浜)	3,038	310	0	46,393	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	平成29年5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、調査会社が試算した調査時点における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、調査会社が試算した調査時点における12年間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

< 検見川浜ベイサイドモールフェリア（仮称：イオンスタイル検見川浜） 外観写真 >



< 検見川浜ベイサイドモールフェリア（仮称：イオンスタイル検見川浜） 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

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	6.3	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	2.3	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	5.3	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	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)	3.9	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	6.4	イオンモール株式会社
RSC-16	イオンモール札幌平岡	北海道札幌市	5,900	1.8	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	4.3	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	3.6	東京センチュリー株式会社
RSC-23	イオンモール甲府昭和	山梨県中巨摩郡	8,389	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	2.3	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	5.0	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	4.0	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
CSC-2	検見川浜ベイサイドモールフェリア (仮称：イオンスタイル検見川浜)	千葉県千葉市	3,748	1.1	イオンリテール株式会社
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 ヌグリスンピラン州	5,252 (215百万RM) (注7)	1.6	Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.
合計		—	334,438	100.0	—

- (注1) 「取得(予定)価額」は、各物件に係る売買契約に記載された各資産の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。
- (注2) 「投資比率」は、取得(予定)価額の合計に占める各資産の取得(予定)価額の割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 当物件は、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・リングgit (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。)に記載しています。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。