

2018年8月24日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都千代田区神田錦町一丁目2番地1  
 イオンリート投資法人  
 代表者名 執行役員 塩崎康男  
 (コード: 3292)

資産運用会社名  
 イオン・リートマネジメント株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 塩崎康男  
 問合せ先 財務企画部長 戸川晶史  
 (TEL. 03-5283-6360)

国内資産の取得（増築棟の追加取得）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、下記のとおりイオンモール甲府昭和増築棟に係る信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。また、イオンモール甲府昭和既存棟及び増築棟を合わせて「本物件」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）を決定しましたので、お知らせします。

なお、取得予定資産の取得先であるイオンモール株式会社は、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、イオンモール株式会社との間で取得予定資産に関する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1)	物件名称	所在地	取得予定価額 (百万円) (注2)	取得先
RSC-23	イオンモール甲府昭和 (増築棟)	山梨県中巨摩郡	7,100	イオンモール株式会社

\*参考 本取得後の本物件の概要

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得(予定)価額 (百万円) (注2)	取得先
RSC-23	イオンモール甲府昭和 (増築棟)	山梨県中巨摩郡	7,100	イオンモール株式会社
	イオンモール甲府昭和 (既存棟)		8,389	イオンモール株式会社 昭和町常永土地区画整理組合
RSC-23	イオンモール甲府昭和 (既存棟+増築棟)	山梨県中巨摩郡	15,489 (注3)	イオンモール株式会社及び 昭和町常永土地区画整理組合

- (1) 売買契約締結日 : 2018年8月24日
- (2) 取得予定日 : 2018年9月3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。以下同じです。

(注2) 「取得（予定）価額」は、取得予定資産及び保有資産に係る売買契約に記載された取得予定資産及び保有資産の売買代金（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。）であり、固定資産税、都市計画税等の精算分を含みません。

(注3) イオンモール甲府昭和（既存棟+増築棟）の「取得（予定）価額」は、イオンモール甲府昭和既存棟の取得価額に、イオンモール甲府昭和増築棟の取得予定価額を加算した価額であり、いずれも固定資産税、都市計画税等の精算分を含みません。



## 2. 取得の理由

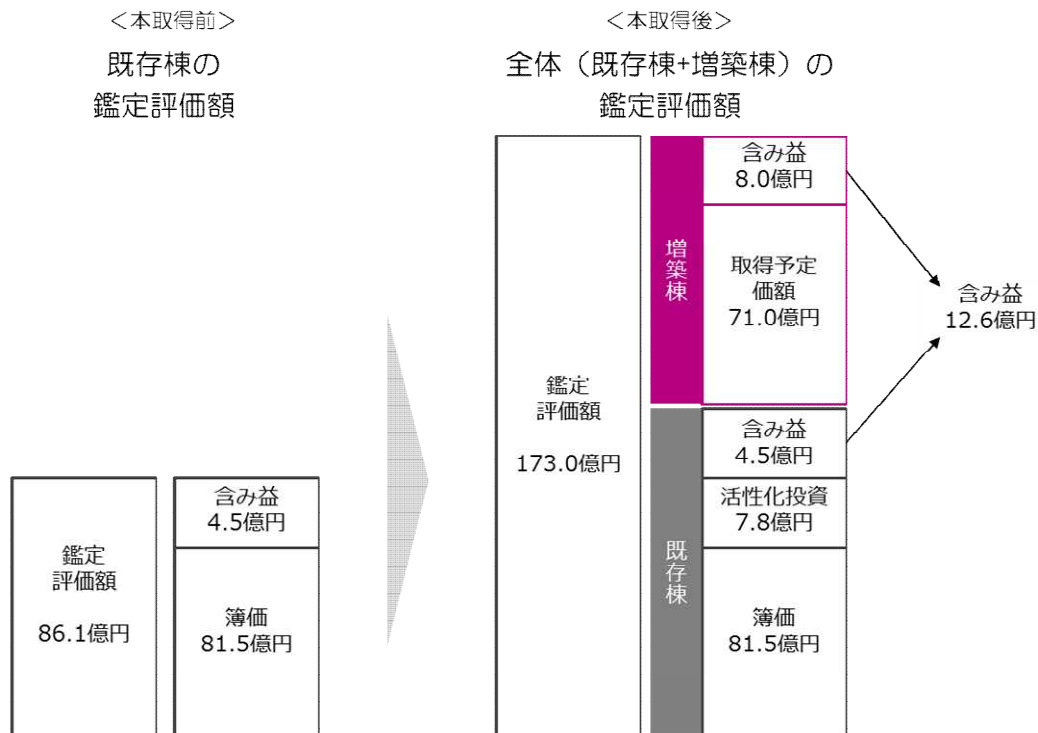
本投資法人は「地域社会の生活インフラ資産」である商業施設等を主な投資対象と位置付け、イオングループ<sup>(注1)</sup>の強固なサポートを受けながら、中長期的な安定した収益の確保、運用資産の着実な成長を通じ、中長期的な投資主価値の向上の実現を目指しています。具体的には、「ポートフォリオの質」、1口当たりの「分配金」及び「NAV（純資産価値）」の向上を常に意識し、運営しています。

イオンモール甲府昭和は、従来より競争力のある地域一番店でしたが、広域からの集客力を更に高めるため、既存棟の賃借人であるイオンモール株式会社が建築主となり増床を実現し<sup>(注2)</sup>、地域の皆さまから最も支持される「圧倒的な地域 No.1 モール」を目指して2017年11月23日にグランドオープンしました。延床面積は約66,000㎡から約99,000㎡へ約1.5倍に増加し、専門店の売上は前年を大きく上回っています。

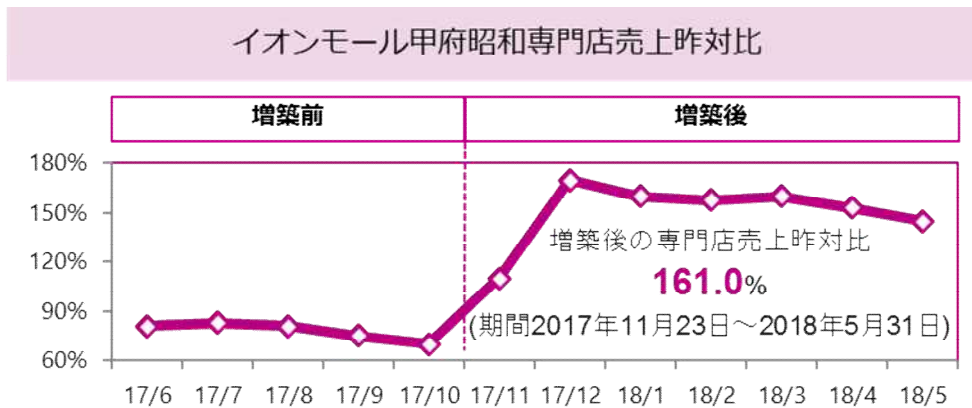
また、増築棟の新設に合わせ、既存棟も大幅にリニューアルし、核店舗は山梨県初の「イオンスタイル」店舗として生まれ変わりました。本投資法人はイオンモール株式会社と協力して当該リニューアルについても投資を行い、既存年額賃料は806百万円から857百万円へと賃料増額を実現しました。

なお、取得予定資産である増築棟単体の鑑定評価額は44.7億円であり、取得予定価額の71億円を下回ります。しかしながら、増築棟を既存棟と一体運用することを前提に一体の不動産として鑑定評価額を査定すると既存棟及び増築棟の全体の鑑定評価額は173億円であり、本取得により含み益は4.5億円から8.0億円増加し、12.6億円となります。このように、増築棟を取得することにより生じる増分価値がポートフォリオの質の向上につながります。

ポートフォリオ収益力の更なる向上を企図し、年間で85億円を超える減価償却費相当額より創出される潤沢なキャッシュフローの戦略的マネジメントの一環として、今般取得予定資産を全額自己資金にて取得することといたしました。



- (注1) 「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291社の連結子会社及び31社の持分法適用関連会社（2018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。
- (注2) 詳細は、2016年8月31日付「増床開発協定書(イオンモール甲府昭和増床棟)」締結に関するお知らせ」及び、2017年11月17日付「増床開発協定書(イオンモール甲府昭和増床棟)」締結に関するお知らせ（続報）」をご覧ください。



< 本取得による財務指標等の変化 >

	本取得前	本取得後	差異
含み益 (注1)	4.5億円	12.6億円	+8.0億円
年額賃料 (注2) (注3)	806百万円	既存棟 857百万円 増築棟 489百万円 合計 1,346百万円	既存棟 +50百万円 増築棟 +489百万円 合計 +539百万円

(注1) 算出方法は以下のとおりです。

本取得前：第10期（2018年1月期）末の含み益

本取得後：第10期（2018年1月期）末の含み益に、本物件の「本取得時における鑑定評価額と、増築棟の取得予定価額、既存棟の第10期（2018年1月期）末時点鑑定評価額及び既存棟活性化投資費用の合計額との差額」を加算したものの。

(注2) 本取得前の数値は第10期末時点で、本取得後の数値は本投資法人の本取得時点で有効な本物件に係る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。

(注3) イオンモール甲府昭和既存棟については、増築棟の開発と時期を併せて活性化工事を実施しており、総賃料収入が806百万円より857百万円へ50百万円増額となっています。

本投資法人は、取得予定資産のテナントに関して、2018年4月25日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載するテナントの選定基準に適合するものと判断しています。



### 3. 取得予定資産の内容

#### (1) 取得予定資産の概要

以下の表は、本投資法人が組入れ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いただくに際し、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、2018年8月1日現在の状況を記載しています。

また、本投資法人は、各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、取得予定資産に係る売買契約に記載された売買代金（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、本投資法人が売主又は買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、取得予定資産は、「建ぺい率」又は「容積率」に対し、一定の緩和措置又は制限措置が適用されます。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の権利の種類を記載しています。

- ・ 複数の建物がある場合は、番号を付してそれぞれの建物の「竣工年月日」「構造・階数」「延床面積」「用途」及び「所有形態」を記載しています。
- (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。  
なお、取得予定資産につき、2018年8月24日付にてイオンモール株式会社（マスターレシー）との間でマスターリース契約を締結する予定です。
- (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、取得予定資産について今後 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「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。既存棟については2018年6月付、増築棟については2018年8月付です。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、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。
- (カ) 「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、2018年8月1日現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

(RSC-23) イオンモール甲府昭和

物 件 名 称		イオンモール甲府昭和	
		既存棟	増築棟
取得（予定）価額		8,389 百万円	7,100 百万円
所 在 地		山梨県中巨摩郡昭和町飯喰水上 434 番地 3	山梨県中巨摩郡昭和町飯喰字金屋敷 1511 番地
特定資産の種類		信託受益権	
信託設定日		2016 年 2 月 29 日	2018 年 9 月 3 日
信託受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
信託期間満了日		2026 年 2 月 28 日	2028 年 9 月 30 日
取得（予定）年月日		2016 年 2 月 29 日、2016 年 3 月 1 日（土地の追加取得）	2018 年 9 月 3 日
土 地	敷地面積	119,064.22 m <sup>2</sup> （注 1）	
	用途地域 （注 2）	①商業地域 ②準住居地域 ③第一種中高層住居専用地域 ④第一種住居地域	①商業地域
	建ぺい率 （注 2）	①80% ②～④60%	①80%
	容積率 （注 2）	①400% ②～④200%	①400%
	所有形態	所有権、借地権	
建 物	竣工年月日	2011 年 3 月 11 日	2017 年 11 月 20 日
	構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 3 階建
	延床面積	66,417.84 m <sup>2</sup> （注 3）	33,262.87 m <sup>2</sup>
	用途	店舗・映画館	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	
マスターリースの種類別		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		2.5%	3.1%
担保設定の有無		無	
鑑定評価額 （価格時点）		17,300 百万円（2018 年 8 月 1 日）	
鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所	
テナントの内容			
テナント数		1	
総賃料収入		1,346 百万円（注 4）	
敷金・保証金		637 百万円	
総賃貸面積		99,680.71 m <sup>2</sup>	
総賃貸可能面積		99,680.71 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) 借地部分である 99,727.94 m<sup>2</sup>を含みます。

(注2) 建ぺい率は、①の用途地域につき本来 80%、②、③及び④の用途地域につき本来 60%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和された上で、按分計算により適用される建ぺい率は 85.68%となります。本

物件の土地の容積率は、①の用途地域につき本来 400%、②、③及び④の用途地域につき本来 200%ですが、按分計算により適用される容積率は 356.80%となります。

- (注3) 附属建物として、機械室 (91.67 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。
- (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。

(2) 取得先の概要

(RSC-23) イオンモール甲府昭和に係る取得先

名 称	イオンモール株式会社
所 在 地	千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目 5 番地 1
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 吉田 昭夫
事業内容	モール事業 (ディベロッパー事業)
資本金	42,271 百万円 (2018 年 2 月 28 日現在)
設立年月日	1911 年 11 月 12 日
純資産	385,561 百万円 (2018 年 2 月 28 日現在)
総資産	1,123,781 百万円 (2018 年 2 月 28 日現在)
大株主及び持ち株比率	イオン株式会社 55.18% (2018 年 2 月 28 日現在)
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	該当事項はありません。
人的関係	該当事項はありません。
取引関係	本投資法人との取引関係： 総賃料収入 6,074 百万円 (2017 年 8 月 1 日～2018 年 1 月 31 日) 総支払地代等 679 百万円 (2017 年 8 月 1 日～2018 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。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・理由等を記載しています。

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
	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
イオンモール甲府昭和 (増築棟) (山梨県中巨摩郡昭和 町飯喰字金屋敷 1511 番地)	①イオンモール株式会社 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前所有者・信託受益者の開発物件です。	-
	前所有者・信託受益者の開発物件であるため省略します。	-
	2017年11月（注）	-

（注）竣工日を記載しています。

#### 5. 媒介の概要

本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 (予定)	代金支払日 (予定)	物件取得日 (予定)
RSC-23	イオンモール甲府昭和 (増築棟)	2018年8月24日	2018年8月24日	2018年9月3日	2018年9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

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

取得予定資産の取得先であるイオンモール株式会社は、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、イオンモ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、イオンモ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。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。

#### < 委託先の概要 マスターリース契約 >

#### (RSC-23) イオンモール甲府昭和

3. (2) 取得先の概要をご参照ください。

## 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、後に決済・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

本取得による 2019 年 1 月期（2018 年 8 月 1 日～2019 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「2019 年 1 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに 2019 年 7 月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	イオンモール甲府昭和（既存棟+増築棟）（注1）（注2）
鑑定評価額	17,300,000,000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	2018年8月1日

項目	概要等	
収益価格	17,300,000,000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	17,400,000,000円	
運営収益	1,346,256,000円	
可能総収益	1,346,256,000円	賃貸借契約条件・テナントの家賃負担力等を勘案し、賃貸借契約条件に基づく貸室賃料収入を計上。
空室等損失等	0円	賃借人の状況・商業施設としての競争力・賃貸借契約内容等を勘案し、空室等損失は計上しない。
運営費用	331,590,000円	
維持管理費	50,000円	店舗施設として一括賃貸されており、日常的な管理・運営については賃借人が自ら行うこととなっているため計上しない。
水道光熱費	0円	賃借人負担であるため計上しない。
修繕費	10,788,000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した。
P M フィー	2,640,000円	類似不動産における報酬料率、対象不動産の個性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	0円	店舗施設として長期契約期間一括賃貸されていることから、新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等については計上しない。
公租公課	125,963,000円	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	6,159,000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	185,990,000円	年額支払地代を計上。
運営純収益	1,014,666,000円	
一時金の運用益	6,374,000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	31,869,000円	エンジニアリング・レポート等を参考に査定。
純収益	989,171,000円	
還元利回り	5.7%	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	17,200,000,000円	
割引率	5.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	5.9%	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	16,700,000,000円	
土地比率	34.5%	
建物比率	65.5%	
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。	

(注1) 上表は、イオンモール甲府昭和（既存棟＋増築棟）に係る鑑定評価書の概要です。増築棟のみの鑑定評価額は、「鑑定評価額（既存棟＋増築棟）：173億円」に土地・建物の積算価格による割合のうち増築棟にかかる25.8%を乗じた「44.7億円」です。増築棟に係る鑑定評価は、土地と建物が結合している状態における増築棟建物のみの部分鑑定評価のため、増築棟・既存棟一体の不動産の価額を査定し、建物及びその敷地の状態を所与とした増築棟建物の部分鑑定評価を行っています。

	イオンモール甲府昭和 (土地)	イオンモール甲府昭和（建物）	
		既存棟	増築棟
本物件における積算価格による 土地・建物の割合	34.5%	39.7%	25.8%

(注2) 2017年11月28日付にて、一体運用を前提とする隣接地の追加取得や保有不動産上の建物の追加取得等を想定し、取得の上限を明確化するため、本資産運用会社の利害関係者取引規程を改定しております。当該規程において、利害関係者から不動産及び不動産を信託する信託受益権を有償で取得する場合は、利害関係者又は投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第244条の2各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士（法人を含みます。）が鑑定した鑑定評価額（但し、本投資法人等が既に保有する不動産（以下「保有不動産」といいます。）の隣接地を追加取得する場合や保有不動産上に建物を追加取得する場合など、本投資法人等が取得しようとする不動産（以下「取得予定不動産」といいます。）と保有不動産を合わせて一体の不動産として運用すると認められる場合は、当該一体運用を前提として取得予定不動産及び保有不動産を一体として鑑定若しくは調査された鑑定評価額若しくは調査価額から、保有不動産のみに係る鑑定評価額若しくは調査価額を控除した額とします。）（税金、仲介手数料、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額、その他の取得費用等を含みません。）を超える価格にて取得してはならないものと定めています。  
 なお、取得予定価額71億円については、本物件の鑑定評価額173億円から保有している甲府昭和既存棟の鑑定評価額86億円を控除した87億円を超えていないため、上記規程の範囲内での取引となります。

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

\* 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 本取得後のポートフォリオ一覧

< 添付資料 >

- 参考資料1 建物状況評価報告書の概要

物件 番号	物件名称	再調達価格 (百万円) (注1、2)	調査時点における修繕更新費(千円) (注1)			調査業者	調査年月 (注4)
			緊急	短期 (注3)	長期 (注3)		
RSC-23	イオンモール甲府昭和 (増築棟)	3,396	0	0	3,954	日本管財株式会社	2018年5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」については、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」については、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。

(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又は調査年月を記載しています。

参考資料 2 外観写真・周辺地図

<イオンモール甲府昭和 外観写真>



<イオンモール甲府昭和 周辺地図>



## 参考資料 3 本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	5.8	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	1.9	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	1.5	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	1.8	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	4.6	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	1.9	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	2.8	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	1.4	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	2.7	イオンモール株式会社
RSC-8	イオンモール明和	三重県多気郡	3,290	0.9	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	2.0	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	2.1	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	4.9	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	2.4	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)	3.1	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-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市	21,470	5.9	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	1.6	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	0.7	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	0.6	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	4.0	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	3.4	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	15,489	4.3	イオンモール株式会社及び昭和町常 永土地区画整理組合
RSC-24	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市	7,840	2.2	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	1.7	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	4.7	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	3.7	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	3.3	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	2.7	イオンリテール株式会社
RSC-30	イオンモール下妻	茨城県下妻市	9,552	2.6	合同会社ダブルオーツ
RSC-31	イオンモール京都五条	京都府京都市	13,333	3.7	合同会社ダブルオースリー
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	1.8	三井住友ファイナンス&リース 株式会社
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	千葉県千葉市	3,748	1.0	イオンリテール株式会社
CSC-3	イオン喜連瓜破 ショッピングセンター	大阪府大阪市	4,394	1.2	合同会社ダブルオーツ
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	神奈川県川崎市	14,280	3.9	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	2.7	東京センチュリー株式会社
L-3	ダイエー茨木プロセスセンター	大阪府茨木市	6,810	1.9	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5)	0.2	イオンマレーシア社
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)	マレーシア国 ヌグリシンプラン州	5,252 (215百万RM) (注5)	1.4	Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.
合計		—	362,478	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) 当該物件には、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分(2015年4月28日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」の取得価額は、敷地の一部を譲渡したことにより、取得時より減少しています。

(注5) 「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」については、本投資法人がイオンマレーシア社に対し、複数回に分割して円貨にて支払った対価の合計額を記載しており、当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、租税公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買代金等)に記載しています。なお、各支払時における為替レートに応じて加重平均して算出したレートは、1RM=32.92円(小数点第3位を切捨て)です。また、本投資法人がJMBATAN MANSEIBASHI(M) Sdn. Bhd.(以下「本海外SPC」といいます。)を通じて保有する「イオンモール セレンバン 2(AEON MALL SEREMBAN 2)」については、本投資法人が本海外SPCを通じて、Swiss Advanced Technology Institute(M) Sdn. Bhd.より、「イオンモール セレンバン 2(AEON MALL SEREMBAN 2)」を取得した金額(売買契約書等に記載された売買代金等)であり、「イオンモール セレンバン 2(AEON MALL SEREMBAN 2)」の取得に要した費用(仲介手数料、租税公課等)を含みません。)に基づいて算出しています。また、RMの円貨換算は、2016年9月30日の為替相場(1RM=24.43円(小数点第3位を切捨て))を用いています。