

2019年8月20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 戸 川 晶 史  
 (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 関 延 明  
 問合せ先 取 締 役 財 務 企 画 部 長 戸 川 晶 史  
 (TEL. 03-5283-6360)

### 国内資産の取得及び貸借に関するお知らせ

イオンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるイオン・リートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記2物件の国内不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）及び貸借を決定しましたので、お知らせします。

#### 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)	取得予定年月日
RSC-32	イオンモール <sup>ふくつ</sup> 福津	福岡県福津市	18,040	2019年9月3日
RSC-33	イオンモール <sup>たまだいら もり</sup> 多摩平の森	東京都日野市	9,667	2020年2月3日
合計		-	27,707	-

- (1) 売買契約締結日 : 2019年8月20日
- (2) 取得予定日 : 2019年9月3日（イオンモール福津）  
 2020年2月3日（イオンモール多摩平の森）
- (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
- ・イオンモール福津：  
2019年8月20日開催の本投資法人役員会にて決議された一般募集における手取金（注2）及び自己資金
  - ・イオンモール多摩平の森：  
2020年2月3日借入実行予定の借入金（注3）及び自己資金
- (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

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。

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圈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) 借入金については、決定次第お知らせいたします。

(注4) 本取得において、媒介はございません。

## 2. 取得及び貸借の理由

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（注）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。昨今のマーケット環境下においては、特に「ポートフォリオの質」、1口当たりの「巡航分配金」の向上を意識し、運営しています。

本取得に際し、特に評価した点は以下のとおりです。

### 「イオンモール福津」（福岡県福津市）

#### 【ロケーションの強み】

- ・国道3号線沿い、九州自動車道「古賀」I.C. から約6kmの位置に立地しており、クルマ商圈は30分圏で35万人をカバー
- ・福津市のみならず近隣の古賀市及び宗像市からも容易にアクセスが可能

#### 【物件の特長】

- ・福津市、古賀市及び宗像市エリアの他のショッピングセンターと比較した場合、2倍以上の店舗面積を有する圧倒的な地域一番の大型商業施設
- ・東日本大震災後、イオングループによる出店第1号店として開業したモールであり、東日本大震災の経験を踏まえた安全性強化への取り組みを実施

#### 【物件の強み】

- ・福岡エリアのベッドタウンとして人口流入が続き、2019年の人口は2012年対比14.9%の増加
- ・「ふだんのお買い物」から「コト消費」、「コミュニティの場」まで、様々な価値・機能を提供

### 「イオンモール多摩平の森」（東京都日野市）

#### 【ロケーションの強み】

- ・JR中央線「豊田」駅北口から徒歩3分の位置に立地し、日野市が目指す「コンパクトシティ」構想の中核となるエリア
- ・本物件北部には住宅エリアが広がっており、周辺の多摩平、旭ヶ丘、豊田、富士町等に居住する地域住民の日常利用が期待できる立地
- ・国道20号線（日野バイパス）から南に500mと幹線道路からのアクセスも良好で、交通利便性の高い立地

#### 【物件の特長】

- ・都心主要駅へのアクセスに優れ、電車、バス、車、自転車、徒歩と多様な来店手段が見込める立地に所在

#### 【物件の強み】

- ・多摩平団地の再生事業進展や駅周辺の開発、「イオンモール多摩平の森」オープン等の地域開

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。



- 発に伴いベッドタウンとして周辺人口は着実に増加し、5 km圏で約 51 万人の商圏人口を誇る
- ・日野市と独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）による再開発計画におけるまちづくりの集約拠点としての役割を担っており、生活インフラ資産として地域に密着した施設
  - ・イオンスタイルの食品売場や無印良品、ニトリといった人気のテナントを揃えた、「コミュニティの場」となる地域に密着した商業施設

なお、本投資法人は、取得予定資産のテナントに関して、2019 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しているものと判断しています。

(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 293 社の連結子会社及び 29 社の持分法適用関連会社（2019 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。

### 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、本投資法人が組入れ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、2019年6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賃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

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。

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、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。  
なお、本日現在、取得予定資産 2 物件（「イオンモール福津」及び「イオンモール多摩平の森」）につき、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が締結されています。
- (ク)「プロパティ・マネジメント会社」（以下「PM 会社」といいます。）欄には、各取得予定資産について本日現在において有効な PM 契約を締結している会社又は今後 PM 契約を締結する予定の会社を記載しています。
- (ケ)「PML 値」欄には、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が作成した 2019 年 8 月付の「41 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。
- (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各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された各取得予定資産の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、マスターリース契約が締結されている場合において、当該マスターリース契約が固定賃料を基本とするときは、マスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載しています。
  - ・ 「総賃料収入」は、本投資法人の取得時点で有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約に定める月額賃料を 12 倍することにより年換算して算出した金額（消費税及び地方消費税は含みません。）につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。
  - ・ 「敷金・保証金」は、本投資法人の取得時点で有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約に定める金額につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。
  - ・ 「総賃貸面積」は、本投資法人の取得時点で有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積を記載しています。
  - ・ 「総賃貸可能面積」は、本投資法人の取得時点で有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。
  - ・ 「稼働率」は、本投資法人の取得時点における、各取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。
- (シ)「特記事項」欄については、原則として、2019 年 6 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。

(RSC-32) イオンモール福津

物 件 名 称	イオンモール福津	
取 得 予 定 価 額	18,040 百万円 (注1)	
所 在 地	福岡県福津市日蒔野六丁目 16 番 1 号	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 設 定 日	2017 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	2027 年 2 月 28 日	
取 得 予 定 年 月 日	2019 年 9 月 3 日	
土 地	敷 地 面 積	154,762.22 m <sup>2</sup> (注2)
	用 途 地 域	商業地域、第一種住居地域
	建 ぺ い 率	90%
	容 積 率	200%
	所 有 形 態	所有権、借地権
建 物	竣 工 年 月 日	2012 年 4 月 20 日
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造陸屋根 5 階建
	延 床 面 積	100,020.87 m <sup>2</sup>
	用 途	百貨店
	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 別	賃料固定型 (注3)	
P M 会 社	株式会社ジオ・アカマツ	
P M L 値	1.5%	
担 保 設 定 の 有 無	無	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	18,300 百万円 (2019 年 6 月 30 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	1,246 百万円	
敷 金 ・ 保 証 金	628 百万円	
総 賃 貸 面 積	100,020.87 m <sup>2</sup>	
総 賃 貸 可 能 面 積	100,020.87 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) 本物件の取得にあたり、2019年8月20日開催の本投資法人役員会にて決議された一般募集における手取金及び自己資金を充当します。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2) 借地部分である 17,244.23 m<sup>2</sup>を含みます。
- (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。

(RSC-33) イオンモール多摩平の森

物 件 名 称	イオンモール多摩平の森	
取 得 予 定 価 額	9,667 百万円 (注 1)	
所 在 地	東京都日野市多摩平二丁目 4 番 1 号	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 設 定 日	2017 年 2 月 24 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	2027 年 2 月 23 日	
取 得 予 定 年 月 日	2020 年 2 月 3 日	
土 地	敷 地 面 積	30,921.84 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	商業地域
	建 ぺ い 率	100% (注 2)
	容 積 率	300%
	所 有 形 態	借地権
建 物	竣 工 年 月 日	2014 年 11 月 17 日、2015 年 11 月 20 日増築
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造陸屋根 7 階建
	延 床 面 積	66,575.54 m <sup>2</sup>
	用 途	百貨店
	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 別	賃料固定型 (注 3)	
P M 会 社	株式会社ジオ・アカマツ	
P M L 値	7.0%	
担 保 設 定 の 有 無	無	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	10,200 百万円 (2019 年 6 月 30 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	1,161 百万円	
敷 金 ・ 保 証 金	284 百万円	
総 賃 貸 面 積	66,575.54 m <sup>2</sup>	
総 賃 貸 可 能 面 積	66,575.54 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) 本物件の取得にあたり、2020 年 2 月 3 日を借入実行予定日とする借入金及び自己資金を充当予定です。

(注 2) 本物件の土地の建ぺい率は、本来 80%ですが、防火地域内にある耐火建築物であることにより緩和され、建ぺい率は適用されません。

(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。

## (2) 取得先の概要

取得先は国内の一般事業会社です。なお、開示につき同意を得られていないため、取得先に関する詳細は、やむを得ないものとして記載していません。また、取得先は、本日現在、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。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（平成 12 年政令第 480 号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第 123 条に定める利害関係人等、及び、本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」における「利害関係者」のいずれにも該当しません。

## 4. 物件取得者等の状況

取得予定資産の取得に関し、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得はありません。

## 5. 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-32	イオンモール <sup>ふくつ</sup> 福津	2019 年 8 月 20 日	2019 年 8 月 20 日	2019 年 9 月 3 日	2019 年 9 月 3 日
RSC-33	イオンモール <sup>たまだいら もり</sup> 多摩平の森	2019 年 8 月 20 日	2019 年 8 月 20 日	2020 年 2 月 3 日	2020 年 2 月 3 日

## 6. 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) 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「イオンモール福津」及び「イオンモール多摩平の森」においてはイオンモール株式会社（マスターレシー）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。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。

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。

< 委託先の概要 マスターリース契約 >

(RSC-32) イオンモール福津、(RSC-33) イオンモール多摩平の森

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	42,313 百万円 (2019 年 2 月 28 日現在)
設立年月日	1911 年 11 月 12 日
純資産	413,922 百万円 (2019 年 2 月 28 日現在)
総資産	1,167,443 百万円 (2019 年 2 月 28 日現在)
大株主及び持ち株比率	イオン株式会社 55.34% (2019 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 6,254 百万円 (2018 年 8 月 1 日～2019 年 1 月 31 日) 総支払地代等 646 百万円 (2018 年 8 月 1 日～2019 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。

7. フォワード・コミットメント等 (注) に関する事項

(1) フォワード・コミットメント等に該当する取得予定資産

「イオンモール多摩平の森」に係る売買契約は、金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針に定めるフォワード・コミットメント等に該当します。

(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 ヶ月以上経過した後に決済・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。以下同じです。

(2) 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の財務内容等への影響

「イオンモール多摩平の森」に係る売買契約においては、本投資法人が売買契約に定める合意事項に違反し又は本投資法人が不実の表明保証を行い、売買契約が解除された場合には、売主は、本投資法人に対し、売買代金総額 (建物消費税相当額を含みません。) の 10% 相当額を違約金として請求できるものとされています。

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。

## 8. 今後の見通し

取得予定資産の取得による2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）及び2020年7月期（2020年2月1日～2020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）への影響については、本日付で公表した「2020年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2020年7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。

## 9. 鑑定評価書の概要

物件名称	イオンモール福津
鑑定評価額	18,300,000,000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	2019年6月30日

項目	内容	概要等
収益価格	18,300,000,000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	18,600,000,000円	
運営収益	1,246,982,700円	
可能総収益	1,246,982,700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	225,827,383円	
維持管理費	0円	建物賃貸借契約変更契約書に基づきテナント負担。
水道光熱費	0円	建物賃貸借契約変更契約書に基づきテナント負担。
修繕費	23,800,000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	2,160,000円	PM契約書に基づく。
テナント募集費用等	0円	
公租公課	157,190,600円	公租公課関係資料に基づく。
損害保険料	5,345,800円	保険資料に基づき計上。地震保険は付保しない。
その他費用	37,330,983円	土地賃貸借契約書覚書等に基づき査定。
運営純収益	1,021,155,317円	
一時金の運用益	6,284,953円	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	23,800,000円	エンジニアリング・レポート等を参考に査定。
純収益	1,003,640,270円	
還元利回り	5.4%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数取引利回りとの比較検討をした上で査定。
DCF法による価格	18,100,000,000円	
割引率	1～7年目 5.4% 8年目以降 5.5%	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	5.6%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	20,300,000,000円	
土地比率	63.8%	
建物比率	36.2%	

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。

物件名称	イオンモール多摩平の森
鑑定評価額	10,200,000,000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	2019年6月30日

項目	内容	概要等
収益価格	10,200,000,000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	10,700,000,000円	
運営収益	1,161,397,932円	
可能総収益	1,161,397,932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	623,383,754円	
維持管理費	0円	建物賃貸借契約変更契約書に基づきテナント負担。
水道光熱費	0円	建物賃貸借契約変更契約書に基づきテナント負担。
修繕費	16,600,000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	1,680,000円	PM契約書に基づく。
テナント募集費用等	0円	
公租公課	111,877,900円	公租公課関係資料に基づく。
損害保険料	3,682,480円	保険資料に基づき計上。地震保険は付保しない。
その他費用	489,543,374円	土地賃貸借契約書覚書等に基づき査定。
運営純収益	538,014,178円	
一時金の運用益	2,844,270円	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	16,600,000円	エンジニアリング・レポート等を参考に査定。
純収益	524,258,448円	
還元利回り	4.9%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数取引利回りとの比較検討をした上で査定。
DCF法による価格	9,940,000,000円	
割引率	1～5年目 4.9% 6年目以降 5.0%	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	5.2%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	11,000,000,000円	
土地比率	55.6%	
建物比率	44.4%	

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

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 : <https://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）をご覧いただいた上で、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。

<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。

< 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-32	イオンモール福津	10,980	0	0	49,753	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年6月
RSC-33	イオンモール多摩平の森	7,583	100	0	36,498	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年7月

- (注1) 「再調達価格」及び「調査時点における修繕更新費」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、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、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。

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。

参考資料2 外観写真・周辺地図

<イオンモール福津 外観写真>



<イオンモール福津 周辺地図>

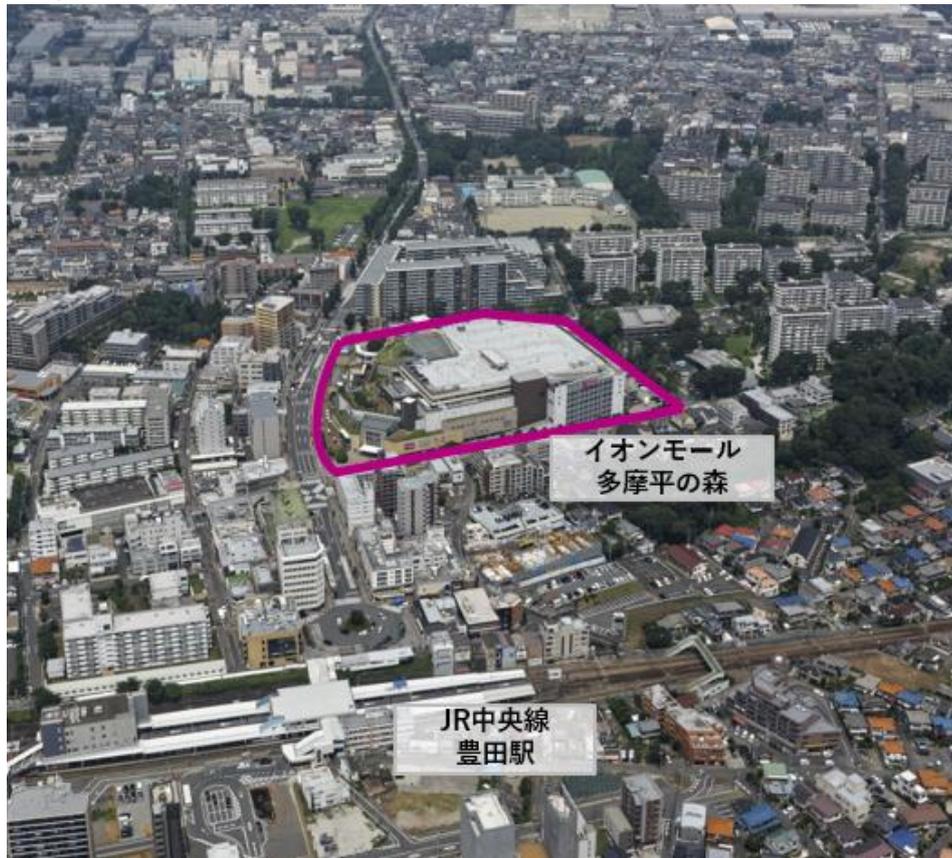


ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

<イオンモール多摩平の森 外観写真>



<イオンモール多摩平の森 周辺航空写真>



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。

## 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	5.4	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	1.7	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	1.4	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	6,680	1.7	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	4.2	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	1.8	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	2.6	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	1.3	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	2.5	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	0.8	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	1.9	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	2.0	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	4.6	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	2.2	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)	2.9	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	5.5	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	1.5	フォレストー特定目的会社
RSC-17	イオンモール釧路昭和	北海道釧路市	1,780	0.5	フォレストー特定目的会社
RSC-18	イオンモール利府	宮城県宮城郡	2,560	0.7	フォレストー特定目的会社
RSC-19	イオンモール山形南	山形県山形市	1,350	0.3	フォレストー特定目的会社
RSC-20	イオンモール四日市北	三重県四日市市	2,210	0.6	フォレストー特定目的会社
RSC-21	イオンモール大和郡山	奈良県 大和郡山市	14,500	3.7	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	3.1	東京センチュリー株式会社
RSC-23	イオンモール甲府昭和(注5)	山梨県中巨摩郡	15,489	4.0	イオンモール株式会社及び 昭和町常永土地地区画整理組合
RSC-24	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市	7,840	2.0	特定目的会社メビウスガンマ

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。

RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市	6,280	1.6	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	4.3	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	3.4	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	3.1	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	2.5	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	2.4	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	3.4	合同会社ダブルオーズリー
RSC-32	イオンモール福津(注6)	福岡県福津市	18,040	4.6	非開示
RSC-33	イオンモール多摩平の森(注6)	東京都日野市	9,667	2.5	非開示
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	1.6	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	1.1	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	3.7	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	2.5	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	1.7	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7)	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 ヌグリスンビラン 州	5,252 (215百万RM) (注8)	1.3	Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.
合計		—	390,185	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) 「イオンモール甲府昭和」の「取得価額」及び「投資比率」は、本投資法人が2018年9月3日付で追加取得した「増築棟」を含めた金額又は数値を記載しています。

(注6) 本投資法人は、「イオンモール福津」を2019年9月3日付で、「イオンモール多摩平の森」を2020年2月3日付で取得する予定です。

(注7) 「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)」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)を記載しております。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。

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。

(注8) イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) については、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（租税公課並びに売買手数料等の諸費用を含みません。また、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、取得時に用いた換算レートである 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。

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。