

【表紙】**【提出書類】** 有価証券届出書**【提出先】** 関東財務局長**【提出日】** 平成25年10月17日**【発行者名】** イオンリート投資法人**【代表者の役職氏名】** 執行役員 河原 健次**【本店の所在の場所】** 東京都千代田区神田錦町一丁目2番地1**【事務連絡者氏名】** イオン・リートマネジメント株式会社
取締役兼財務企画部長 塚原 啓仁**【電話番号】** 03-5283-6360**【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】**
イオンリート投資法人**【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】**

形態：投資証券

発行価額の総額：一般募集 75,825,000,000円

売価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 4,500,000,000円

（注1）発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

（注2）売価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

（1）【投資法人の名称】

イオンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）
（英文ではAEON REIT Investment Corporationと表示します。）

（2）【内国投資証券の形態等】

本書により募集又は売出しの対象とされる有価証券は、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。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債株式等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（3）【発行数】

758,250口

（注1）上記発行数は平成25年10月17日（木）開催の本投資法人役員会決議により発行される、公募による新投資口発行の発行投資口総数900,000口の一部をなすものです。本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「国内一般募集」といいます。）とは別に、欧州を中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除きます。）における募集（以下「海外募集」といい、国内一般募集と併せて「本募集」といいます。）が行われます。

なお、公募による新投資口発行に際しては、国内一般募集口数758,250口及び海外募集口数141,750口を目処に募集を行います。その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、後記「（15）その他／①引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に決定されます。

海外募集等の内容につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項／1 海外市場における本投資口の募集について」をご参照ください。

（注2）国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社がイオン株式会社から45,000口を上限として借入れる本投資口（但し、かかる貸借は、後記「（15）その他／②申込みの方法等／（カ）」に記載のとおり、国内一般募集における本投資口がイオン株式会社に販売されることを条件とします。）の日本国内における売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項／2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（注3）国内一般募集、海外募集及びオーバーアロットメントによる売出しのジョイント・グローバル・コーディネーターは野村證券株式会社及びみずほ証券株式会社（以下「ジョイント・グローバル・コーディネーター」といいます。）です。

（４）【発行価額の総額】

75,825,000,000円

（注）後記「（15）その他／①引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「（15）その他／①引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

（５）【発行価格】

未定

（注１）発行価格は、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の定める有価証券上場規程施行規則第1210条に規定するブック・ビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況等を把握した上で、発行価格等を決定する方法をいいます。）により決定します。

（注２）発行価格の決定に当たり、平成25年11月１日（金）に仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人が本書の日付現在において保有し又は取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。投資家は、本投資口の買付けの申込みに先立ち、平成25年11月５日（火）から平成25年11月８日（金）までの間に、引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。引受人は、当該仮条件に基づく需要の申込みの受付に当たり、本投資口が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定です。当該仮条件に基づく需要状況、上場（売買開始）日（後記「（15）その他／②申込みの方法等／（エ）」をご参照ください。）までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人が保有し又は取得予定の資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、発行価格等決定日に、発行価格及び発行価額を決定する予定です。

（注３）後記「（15）その他／①引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

（注４）販売に当たっては、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定する投資主数基準の充足、上場後の本投資口の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。配分に関する基本方針については引受人の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認ください。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

１口以上１口単位

（８）【申込期間】

平成25年11月12日（火）から平成25年11月15日（金）まで

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

（１０）【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

（１１）【払込期日】

平成25年11月21日（木）

（１２）【払込取扱場所】

株式会社みずほ銀行 内幸町営業部
東京都千代田区丸の内一丁目３番３号

（注）上記払込取扱場所での申込みの取扱いはありません。

（１３）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目１番１号

（１４）【手取金の使途】

国内一般募集における手取金（75,825,000,000円）については、国内一般募集と同日付をもって決議された海外募集における手取金（14,175,000,000円）と併せて、本投資法人が取得を予定する取得予定資産（注１）の取得資金にその全額を充当します。国内一般募集と同日付をもって決議された第三者割当（注２）による新投資口発行の手取金上限（4,500,000,000円）については、本投資法人が当該取得予定資産の取得資金として借り入れた借入金の返済に充当します。

（注１）上記取得予定資産については、後記「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／③取得予定資産の概要」及び同「⑤取得予定海外資産」をご参照ください。

（注２）上記の第三者割当については、後記「第４ 募集又は売出しに関する特別記載事項／２ オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（注３）上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、平成25年11月11日（月）（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で国内一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払込み、国内一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受 投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
J Pモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目17番6号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	758,250口
合 計	—	

（注1）本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているイオン・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、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

（注2）上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に国内一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

（注3）国内一般募集の共同主幹事会社は、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社（以下併せて「国内共同主幹事会社」といいます。）です。

（注4）各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計は、発行価格等決定日に決定されます。

② 申込みの方法等

（ア）申込みの方法は、前記「（8）申込期間」に記載の申込期間内に前記「（10）申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「（9）申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

（イ）申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「（11）払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

（ウ）申込証拠金には、利息をつけません。

（エ）本投資法人は、東京証券取引所に本投資口の上場を予定しており、上場（売買開始）日は、払込期日の翌営業日である平成25年11月22日（金）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。

（オ）国内一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成25年11月22日（金）となります。国内一般募集の対象となる本投資口は、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。

社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

（カ）引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本資産運用会社の株主であるイオン株式会社、主要な取引金融機関である株式会社みずほ銀行及び三井住友信託銀行株式会社、並び

に、イオンモール太田及びイオンモール直方を本投資法人に対して譲渡することに合意している東京センチュリーリース株式会社に対し、国内一般募集の対象となる本投資口のうち、それぞれ175,095口、20,000口、27,150口及び20,000口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

（1）【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券／（1）投資法人の名称」に同じ。

（2）【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券／（2）内国投資証券の形態等」に同じ。

（3）【売出数】

45,000口

（注）オーバーアロットメントによる売出しは、国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社がイオン株式会社から45,000口を上限として借入れる本投資口（但し、かかる貸借は、前記「1 募集内国投資証券／（15）その他／②申込みの方法等／（カ）」に記載のとおり、国内一般募集における本投資口がイオン株式会社に販売されることを条件とします。）の日本国内における売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項／2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（4）【売出価額の総額】

4,500,000,000円

（注）売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

（5）【売出価格】

未定

（注）売出価格は、前記「1 募集内国投資証券／（5）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

（6）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（7）【申込単位】

1口以上1口単位

（8）【申込期間】

平成25年11月12日（火）から平成25年11月15日（金）まで

（9）【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

（10）【申込取扱場所】

野村證券株式会社の本店及び全国各支店

（１１）【受渡期日】

平成25年11月22日（金）

（１２）【払込取扱場所】

該当事項はありません。

（１３）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目１番１号

（１４）【手取金の使途】

該当事項はありません。

（１５）【その他】

① 引受け等の概要
該当事項はありません。

② 申込みの方法等
（ア）申込みの方法は、前記「（８）申込期間」に記載の申込期間内に前記「（10）申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「（９）申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
（イ）申込証拠金には、利息をつけません。
（ウ）オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。
社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第２【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第３【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 海外市場における本投資口の募集について

国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しと同時に、欧州を中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除きます。）における本投資口の募集（海外募集）が行われます。Nomura International plc、Mizuho International plc及びJ.P. Morgan Securities plcを共同主幹事引受会社とする海外引受会社（以下「海外引受会社」といいます。）は、発行価格等決定日に本投資法人及び本資産運用会社との間でInternational Purchase Agreementを締結し、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、本投資口の海外募集を総額個別買取引受けにより行います。

なお、海外募集の概要は以下のとおりです。

① 海外募集における発行数（海外募集口数）

141,750口

（注）公募による新投資口発行の発行投資口総数は900,000口であり、国内一般募集口数758,250口及び海外募集口数141,750口を目処に募集を行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で発行価格等決定日に決定されます。

② 海外募集における発行価額の総額

14,175,000,000円

（注）海外募集における発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。なお、本投資法人が既に発行した本投資口及び本募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

③ その他

海外の投資家向けに英文目論見書を発行していますが、その様式及び内容は本書と同一ではありません。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社がイオン株式会社から45,000口を上限として借入れる本投資口（但し、かかる貸借は、前記「第1内国投資証券（投資法人債券を除く。）／1 募集内国投資証券／（15）その他／②申込みの方法等／（カ）」に記載のとおり、国内一般募集における本投資口がイオン株式会社に販売されることを条件とします。）の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、45,000口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社がイオン株式会社から借入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を野村證券株式会社に取得させるために、本投資法人は平成25年10月17日（木）開催の本投資法人役員会において、野村證券株式会社を割当先とする本投資口45,000口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成25年12月17日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村證券株式会社は、平成25年11月22日（金）から平成25年12月10日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引によって取得した口数を減じた口数について、野村證券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、シンジケートカバー取引に関して、野村證券株式会社はみずほ証券株式会社及びSMBC日興証券株式会社と協議の上、これを行います。

3 ロックアップについて

- ① 本募集に関連して、イオン株式会社に、ジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して360日目の日に終了する期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を約していただく予定です。

ジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

- ② 本募集に関連して、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社及び東京センチュリーリース株式会社のそれぞれより、ジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して360日目の日に終了する期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、原則として本投資口の売却等を行わない旨を約していただく予定です。

ジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

- ③ 本募集に関連して、本投資法人は、ジョイント・グローバル・コーディネーターに対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（但し、国内一般募集、海外募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

ジョイント・グローバル・コーディネーターは、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

第二部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

（1）【主要な経営指標等の推移】

本投資法人の営業期間（以下「計算期間」又は「事業年度」ということがあります。）は、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までの各6ヶ月間です（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第34条本文）。但し、第1期営業期間は、本投資法人の成立の日である平成24年11月30日に開始し平成25年7月末日に終了しています（規約第34条但書）。なお、第1期営業期間においては、実質的な運用を開始していません。

	単位	第1期 (自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日)
営業収益	百万円	—
うち不動産賃貸事業収益	百万円	—
営業費用	百万円	15
うち不動産賃貸事業費用	百万円	—
営業損失	百万円	△15
経常損失	百万円	△107
当期純損失 (a)	百万円	△107
総資産額 (b)	百万円	423
純資産額 (c)	百万円	392
出資総額	百万円	500
発行済投資口総数 (d)	口	5,000
1口当たり純資産額 (c)/ (d)	円	78,428
1口当たり当期純損失（注1）	円	△21,571
分配総額 (e)	百万円	—
1口当たり分配金額 (e)/ (d)	円	—
うち1口当たり当期分配金	円	—
うち1口当たり利益超過分配金	円	—
総資産経常利益率（注2）	%	△23.3
自己資本利益率（注2）	%	△24.2
自己資本比率 (c)/ (b)	%	92.5
配当性向 (e)/(a)	%	—

（注1）1口当たり当期純損失については、当期純損失を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

（注2）記載した指標は、以下の方法により算定しています。

総資産経常利益率	経常利益又は経常損失／{（期首総資産額＋期末総資産額）÷2}×100
自己資本利益率	当期純利益又は当期純損失／{（期首純資産額＋期末純資産額）÷2}×100

（注3）百万円単位で記載している金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。円単位で記載している金額は、1円未満を切り捨てて記載しています。

（注4）比率については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産（投信法に定めるものをいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的とし（規約第２条）、運用資産を、主として「２投資方針／（２）投資対象／①投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等及び不動産対応証券（以下、不動産等及び不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」と総称します。）に対する投資として運用するものとし、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としています（規約第２７条）。

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保のため、基本的に運用資産を長期保有することとします（規約第２８条第１項）。また、本投資法人は、主として商業施設等（注１）の用に供され又は供されることが可能な不動産（複数の不動産が一体的に開発又は利用されている場合を含みます。）が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に投資を行うことを目的とします（規約第２８条第２項）（投資対象の詳細は、後記「２投資方針／（１）投資方針／①本投資法人の基本理念」をご参照ください。）。

本投資法人が投資を行う地域は、国内及び海外であり（規約第２８条第３項）、国内においては特に地域を限定せずに投資を行い、海外での投資に際しては、マレーシアを含むアセアン地域（注２）及び中国を中心に、その他人口が増加傾向にある等中長期的に経済発展が見込める国・地域も中心的な投資対象エリアとします（規約第２８条第３項）。商業施設等の投資対象の詳細及び国内と海外の投資比率の詳細等については、後記「２投資方針／（１）投資方針／⑥ポートフォリオ構築方針／（イ）投資対象と投資比率」をご参照ください。

本投資法人は、投信法第１９８条第１項及び規約第４１条の規定に基づき、その資産の運用に係る業務を本資産運用会社にすべて委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で平成２４年１２月３日に締結された資産運用委託契約（その後の変更契約を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）（注３）を制定しています。

（注１）商業施設等とは、商業施設及び物流施設並びにこれらの関連施設をいいます。このうち、商業施設とは、小売業その他の物品販売業、遊興娯楽施設その他の集客施設（駐車場や物流のための設備装置等を含みます。）を備えた施設をいい、物流施設とは、商品その他の物品の流通及び運搬の用に供される倉庫その他の貯蔵施設をいいます。それらの詳細は、後記「２投資方針／（１）投資方針／②本投資法人の基本方針」をご参照ください。

（注２）アセアン地域とは、インドネシア、マレーシア、フィリピン、シンガポール、タイ、ブルネイ、ベトナム、ラオス、ミャンマー、カンボジアをいいます。

（注３）運用ガイドラインは、本資産運用会社の判断により、規約に定める本投資法人の資産運用の基本方針の最適な実現を目指し、かつ今後の諸要因の動向、変化等を勘案しこれに機動的に対応するため、規約及び資産運用委託契約の定める範囲内において、投資主総会の決議を経ることなく変更されることがあります。

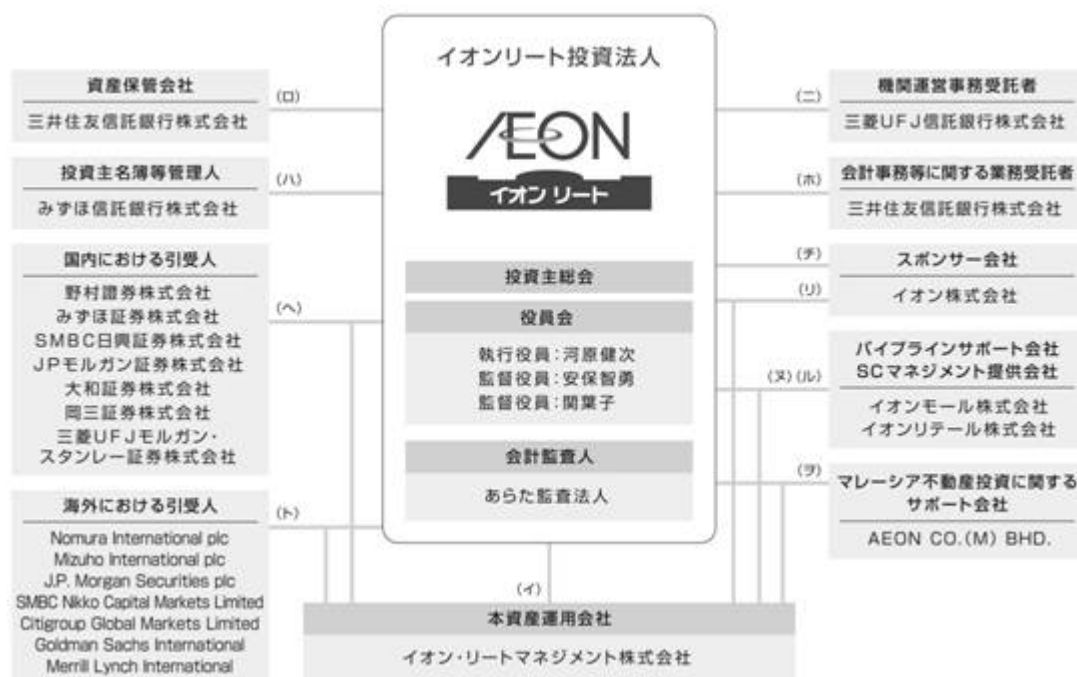
② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。

本投資口は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

（３）【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組み図



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 資産保管業務委託契約
- (ハ) 投資口事務代行委託契約
- (ニ) 一般事務委託契約
- (ホ) 会計事務等に関する業務委託契約
- (ヘ) 新投資口引受契約
- (ト) International Purchase Agreement
- (チ) 商標使用許諾契約
- (リ) スポンサーサポート契約
- (ヌ) パイプラインサポート契約
- (ル) SCマネジメント契約
- (ヲ) マレーシア不動産投資に関する覚書

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

役割	名称	関係業務の内容
投資法人	イオンリート投資法人	本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保のため、基本的に運用資産を長期保有することとします。また、本投資法人は、主として商業施設等の用に供され又は供されることが可能な不動産（複数の不動産が一体的に開発又は利用されている場合を含みます。）が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に投資を行うことを目的とします。
資産運用会社 （投信法第198条関係）	イオン・リートマネジメント株式会社	本投資法人より、以下に記載の本投資法人の資産の運用に係る業務を受託します。 （業務内容） a. 本投資法人の運用資産の運用に係る業務 b. 本投資法人の資金調達に係る業務 c. 運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務 d. 運用資産に係る運用計画の策定業務 e. その他本投資法人が随時委託する業務 f. 前各号に付随し又は関連する業務
資産保管会社 （投信法第208条関係）	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人より、以下に記載の本投資法人の資産の保管に係る業務を受託します。 （業務内容） a. 資産保管業務 b. 金銭出納管理業務 c. その他前各号に付随関連する業務

役割	名称	関係業務の内容
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人より、以下に記載の一般事務の資産の保管に係る業務を受託します。 （業務内容） a. 投資主の名簿に関する事務 b. 募集投資口の発行に関する事務 c. 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書の作成、議決権の集計並びに投資主総会受付事務補助に関する事務 d. 投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務 e. 投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務 f. 委託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務 g. 投資口の併合又は分割に関する事務 h. 投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務 i. 法令又は本契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務 j. 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務 k. 総投資主通知等の受理に関する事務 l. 投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（社債株式等振替法第2条第2項に定める振替機関をいいます。以下同じです。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合 m. 本投資法人の情報提供請求権（社債株式等振替法第277条に定める請求をいいます。）行使に係る取次ぎに関する事務 n. 振替機関からの個別投資主通知（社債株式等振替法第228条第1項で準用する同法第154条第3項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務 o. 前各号に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付 p. 前各号に掲げる委託事務に付随する事務
一般事務受託者 （機関運営事務受託者）	三菱UFJ信託銀行株式会社	本投資法人より、その機関の運営に関する事務を受託します。
一般事務受託者 （会計事務等に関する業務受託者）	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人より、以下に掲げる一般事務に係る業務を受託します。 （業務内容） a. 計算に関する事務 b. 会計帳簿の作成に関する事務 c. 納税に関する事務 d. その他前各号に付随関連する事務
会計監査人 （投信法第96条関係）	あらた監査法人	本投資法人より、本投資法人の会計監査に係る業務を受託します。

役割	名称	関係業務の内容
国内における引受人	野村證券株式会社 みずほ証券株式会社 SMB C日興証券株式会社 J Pモルガン証券株式会社 大和証券株式会社 岡三証券株式会社 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、国内一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。
海外における引受人	Nomura International plc Mizuho International plc J.P. Morgan Securities plc SMBC Nikko Capital Markets Limited Citigroup Global Markets Limited Goldman Sachs International Merrill Lynch International	投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、海外募集に係る本投資口の買取引受けを行います。
スポンサー会社	イオン株式会社	スポンサーサポートの提供及び商標の使用許諾を行います。詳細については、後記「2投資方針／（1）投資方針／④本投資法人の成長戦略／（オ）イオングループの総合力を活用するためのスポンサーサポート ～ 各種サポート契約の内容／a. スポンサーサポート契約」及び同「e. 商標使用許諾契約」及び後記「第三部投資法人の詳細情報／第3管理及び運営／2利害関係人との取引制限／（5）利害関係人及び主要株主との取引状況等／③サポート契約」をご参照ください。
パイプラインサポート会社	イオンモール株式会社 イオンリテール株式会社	物件供給（物件パイプライン）サポートを行います。詳細については、後記「2投資方針／（1）投資方針／④本投資法人の成長戦略／（オ）イオングループの総合力を活用するためのスポンサーサポート ～ 各種サポート契約の内容／b. パイプラインサポート契約」及び後記「第三部投資法人の詳細情報／第3管理及び運営／2利害関係人との取引制限／（5）利害関係人及び主要株主との取引状況等／③サポート契約」をご参照ください。
SCマネジメント提供会社	イオンモール株式会社 イオンリテール株式会社	SCマネジメントを行います。詳細については、後記「2投資方針／（1）投資方針／④本投資法人の成長戦略／（オ）イオングループの総合力を活用するためのスポンサーサポート ～ 各種サポート契約の内容／c. SCマネジメント契約」及び後記「第三部投資法人の詳細情報／第3管理及び運営／2利害関係人との取引制限／（5）利害関係人及び主要株主との取引状況等／③サポート契約」をご参照ください。
海外サポート会社	AEON CO. (M) BHD. （イオンマレーシア社）	マレーシア不動産投資に関するサポートを行います。詳細については、後記「2投資方針／（1）投資方針／④本投資法人の成長戦略／（オ）イオングループの総合力を活用するためのスポンサーサポート活用するための ～ 各種サポート契約の内容／d. マレーシア不動産投資に関する覚書」及び後記「第三部投資法人の詳細情報／第3管理及び運営／2利害関係人との取引制限／（5）利害関係人及び主要株主との取引状況等／③サポート契約」をご参照ください。

（４）【投資法人の機構】

本投資法人の統治に関する事項及び投資法人による関係法人に対する管理体制の整備状況は、主として以下のとおりです。

① 投資主総会

- （ア）投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会において決定されます（投信法第89条第1項）。投資主総会の決議は、原則として、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されます（投信法第93条の2第1項、規約第11条第1項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の2第2項）。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。
- （イ）本投資法人の資産運用の対象及び方針は、規約に定められています（規約第7章）。従って、かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。
- （ウ）また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています（投信法第198条、規約第41条第1項）。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要になります（投信法第205条第1項及び第2項）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも、原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。
- （エ）投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき執行役員1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人が、これを招集します（規約第9条第1項）。本投資法人の投資主総会は、平成27年10月15日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの10月15日及び同日以後遅滞なく招集します。また、本投資法人は、必要あるときは随時投資主総会を招集します（規約第9条第2項）。
- （オ）投資主総会を招集するには、執行役員は、投資主総会の日の2ヶ月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに、投資主に対して、書面をもってその通知を発することとします（投信法第91条第1項、規約第9条第3項本文（注））。但し、平成27年10月15日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの10月15日及び同日以後遅滞なく招集し、開催された直前の投資主総会の日から25月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告をすることを要しません（規約第9条第3項但書（注））。
- （注） 規約第9条第3項は、投資主総会の招集手続における公告の省略を認める投信法の改正の施行日に効力を生じるものとされていますので（規約第42条第2項）、投信法の改正の施行日までは投資主総会の招集手続における公告を省略することはできません。
- （カ）本投資法人が、平成27年10月15日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの10月15日及び同日以後遅滞なく招集して開催する投資主総会について、本投資法人は、平成27年7月末日及び以後隔年ごとの7月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とします。また、本投資法人が必要あるときに随時招集する投資主総会については、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主は、原則として、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（規約第15条第1項）。
- （キ）投資主総会の議長は、執行役員が1人の場合はその執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人がこれに当たります。但し、

議長たる執行役員に事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、ほかの執行役員又は監督役員の1人がこれに代わります（規約第10条）。

② 執行役員、監督役員及び役員会

- (ア) 執行役員は、本投資法人の業務を執行し、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第1項及び第5項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結又はこれらの契約内容の変更、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた重要な職務の執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、重要な職務の執行に関する前記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。
- (イ) 執行役員は1人以上、監督役員は2人以上（但し、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とします（投信法第95条第2号、規約第16条）。
- (ウ) 執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議をもって選任します（投信法第96条第1項、規約第17条第1項）。
- (エ) 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とします。但し、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条第2項）。
- (オ) 補欠の役員（執行役員及び監督役員をいいます。以下同じです。）の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、その直前に役員が選任された投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします（規約第17条第3項本文）。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（投信法第96条第2項、会社法第329条第2項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第163条第3項但書、規約第17条第3項但書）。
- (カ) 役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行います（規約第21条第1項）。
- (キ) 役員会は、法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が1人の場合はその執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集し、その議長となります（投信法第113条第1項、規約第20条第1項）。
- (ク) 役員会招集権者以外の執行役員及び監督役員は、投信法の規定に従い、役員会の招集を請求することができます（投信法第113条第2項、第3項、規約第20条第2項）。
- (ケ) 役員会の招集通知は、役員会の日3日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとします。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、招集期間を短縮し又は招集手続を省略することができます（投信法第115条第1項、会社法第368条、規約第20条第4項）。

③ 会計監査人

- (ア) 会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第23条）。
- (イ) 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。なお、会計監査人は、投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第103条、規約第24条）。

- (ウ) 会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

④ 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

- (ア) 本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を本資産運用会社へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託しています。本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法により第三者に委託しなければならないとされる事務については第三者へ委託しています。
- (イ) 本投資法人の資産運用を行う本資産運用会社に係る、本書の日付である平成25年10月17日現在（以下「本書の日付現在」といいます。）における運用体制は、主として以下のとおりです。

a. 取締役会

本資産運用会社の経営戦略を含む経営の基本的な重要事項についての意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として3ヶ月に1回以上開催され、本投資法人の経営の意思決定機関として法定事項を決議するとともに、経営の基本方針並びに経營業務執行上の重要な事項を決定あるいは承認し、取締役の職務の遂行を監督します。

b. コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス部、投資運用部、資産管理部、財務企画部、経営管理部、経理システム部

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス部、投資運用部、資産管理部、財務企画部、経営管理部、経理システム部を設置しています。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス等に関する業務の統括を行います。コンプライアンス部は、コンプライアンス等に関する業務を行います。投資運用部は、資産の取得及び売却等の業務を行います。資産管理部は、資産の管理等の業務を行います。財務企画部は、財務グループとIR・企画グループからなり、財務グループにおいて、財務方針及び資金計画の策定及び見直し並びに資金調達等の業務を行い、IR・企画グループにおいて、運用基本方針、ポートフォリオ構築方針等の策定及び見直し並びにインベスター・リレーションズ及び広報等の業務を行います。経営管理部は、各種庶務業務及び経営管理全般に関する業務を行います。経理システム部は、経理グループとシステムグループからなり、経理グループにおいて、経理、決算及び税務等の業務を行い、システムグループにおいて、情報システムの管理及び開発管理等の業務を行います。

c. 投資委員会及びコンプライアンス委員会

本資産運用会社は、運用資産の取得、売却等に係る投資判断に際し、投資委員会を開催しその決議を得ます。また、本資産運用会社は、投資判断にあたっての手続の法令及び社内規程の遵守のチェックを行うため、コンプライアンス委員会を開催しその決議を得ることとしています。

⑤ 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規程において、役員会を3ヶ月に1回以上開催することと定めています。本投資法人の役員会においては、執行役員及び監督役員が出席する（本投資法人は役員会の議事録の作成のため機関運営事務受託者を同席させることができます。）ほか、必要に応じ本資産運用会社が臨席の上、業務執行状況及び本資産運用会社による業務執行状況等について執行役員が報告を行い、本資産運用会社は執行役員が報告を行うに当たり補足説明等の補助業務を担うとともに監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じることにより、役員会を通じた管理を行う内部管理体制を確立しています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、弁護士2名（うち、1名は公認会計士としての実務経験を有します。）が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

⑥ 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況並びに本資産運用会社による資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項について報告を受け、役員会に臨席する本資産運用会社が必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。一方、会計監査人は、決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を執行役員及び監督役員に報告し、また、会計監査報告を作成することに加え、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときには、遅滞なくこれを監督役員に報告する職務を担っています。

⑦ 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本資産運用会社については、本資産運用会社の利害関係人等との不動産等の取得・売却・管理の委託及び賃貸を行う際には、当該取引の内容を記載した書面を本投資法人へ交付するものとされています。

その他の関係法人については、本資産運用会社を通じて、その業務の状況についての掌握を図っています。

⑧ 投資運用の意思決定機構及び投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

(ア) 本投資法人について

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されており、役員会は3ヶ月に一度以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める決議事項の決議や本資産運用会社及び本投資法人の執行役員の業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社等から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとされます。

(イ) 資産運用会社について

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するため社内規程として「リスク管理規程」を制定し、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役会に報告する旨定めています。加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されること防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。さらに、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

(5) 【投資法人の出資総額】

本書の日付現在、本投資法人の出資総額は500,000千円、本投資法人が発行することができる投資口の総口数は10,000,000口、発行済投資口総数は5,000口です。

本書の日付現在までの出資総額及び発行済投資口総数の異動は以下のとおりです。

年月日	出資総額（千円）		発行済投資口総数（口）	
	増加額	残高	増加口数	残高
平成24年11月30日	500,000	500,000	5,000	5,000

(注) 本投資法人は、平成24年11月30日に設立されました。設立時における投資口の引受けの申込人は、イオン株式会社です。

（６）【主要な投資主の状況】

本書の日付現在における本投資法人の投資主は以下のとおりです。

投資主名	住所	所有 投資口数	比率
イオン株式会社	千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目５番地１	5,000口	100.00%

（注）比率とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいいます。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

① 本投資法人の基本理念

本投資法人は、主として商業施設等（注）の用に供され又は供されることが可能な不動産（複数の不動産が一体的に開発又は利用されている場合を含みます。）が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に投資を行うことを目的とする投資法人です。

（注）商業施設等の定義については、前記「1 投資法人の概況／（2）投資法人の目的及び基本的性格／① 投資法人の目的及び基本的性格」をご参照ください。

本投資法人において、商業施設等は、地域社会の豊かな暮らしに欠かせない存在、すなわち、「小売から暮らしを支える『地域社会の生活インフラ資産』」であるとの認識のもと、かかる商業施設等を本投資法人の主な投資対象と位置付けています。本投資法人は、商業施設等への投資を通じて人々の豊かな生活の実現及び地域社会への貢献を理念としながら、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

本投資法人のスポンサーは、本資産運用会社の親会社であるイオン株式会社（以下「イオン（株）」又は「スポンサー」ということがあります。）です。イオン（株）は、自らを持株会社とするイオングループ（注）という企業グループを形成しています。

イオングループは、平和で豊かな暮らしの実現を目指し、地域の生活に欠かせない生活インフラとしての小売業を通じて、地域の人々の暮らしと共に成長してきました。本投資法人は、かかるイオングループの成長を取り込むことにより本投資法人の着実な成長につなげること、すなわち、イオングループが運営する商業施設等を中心に投資を行うことを基本理念としています。

（注）本書において、イオングループとは、純粋持株会社であるイオン（株）（本社所在地：千葉県千葉市美浜区）並びに227社の連結子会社及び24社の持分法適用関連会社（平成25年2月末日現在）にて構成されるグループをいいます。

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

本投資法人は、前記「①本投資法人の基本理念」に記載のとおり、主として、「地域社会の生活インフラ資産」である商業施設等に投資します。なかでも、中長期にわたり安定したキャッシュ・フローの創出が見込まれる、イオングループが運営する大規模商業施設を中心としたポートフォリオを構築します。

本書において、「大規模商業施設」とは、下表における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）及びCSC（コミュニティ型ショッピングセンター）という3つの区分のいずれかに該当する商業施設を意味するものとします。

これら大規模商業施設を含む商業施設等への投資比率等については、後記「⑥ポートフォリオ構築方針／（イ）投資対象と投資比率」をご参照ください。

類型		特徴
大規模商業施設	SRSC（スーパーリージョナル型ショッピングセンター）	RSCをより大型化した、複数の核テナントと、200店を超える専門店を有するショッピングモール（注1）を備えた超広域商圏型ショッピングセンター（注2）。
	RSC（リージョナル型ショッピングセンター）	大型GMS（注3）等を核テナントとして、50店以上の専門店を有する広域商圏型ショッピングセンター。日常生活用品から衣料、サービス、エンターテインメント施設等の幅広い業種と業態のテナントが揃った一日中滞在できる「時間消費型」の商業施設。
	CSC（コミュニティ型ショッピングセンター）	GMS、ディスカウントストア又は大型食品スーパー等を核テナントとし、20～50店程度の専門店を有する商業施設。
その他の商業施設	NSC（ネイバーフッド型ショッピングセンター）	食品スーパー等を核テナントとし、10～30店程度の専門店を有する、日常生活用品を主体とした商圏の小さい小型商業施設。
	SM（スーパーマーケット）（注2）	食料品や日用品等の購買頻度の高い商品を主力商品とした食品スーパー。
物流施設		上記小売業を支えるサプライチェーンを担う物流施設。

（注1）本書において、ショッピングモールとは、専門点を主要通路沿いに計画的に配置し、モール（遊歩道・商店街）を形成することで、回遊性を高めた一体的な商業集積店舗網をいいます。また、後記「③イオングループの競争力と成長戦略／（ア）イオングループの概要」記載のモール型RSCといったショッピングモールを備えた商業施設を「モール型」商業施設と称することがあります。

（注2）本書において、ショッピングセンター（Shopping Center）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とします。多くの場合、その立地や規模、店舗タイプがその商圏に適合し、店舗タイプや規模に見合った駐車場を併設しています。本書において、「ショッピングセンター」を「SC」、「スーパーマーケット」を「SM」と、それぞれ表記することがあります。

（注3）本書において、GMS（General Merchandise Storeないし総合スーパー）とは、食料品や日用品のみならず、衣料品や家電、家具等、日常生活で使う様々な商品を総合的に品揃えしている店舗をいいます。

＜大規模商業施設の特徴＞



大規模商業施設は、一般に、広い駐車場を備え、GMSや大型専門店等の核テナントと多くの専門店テナントにより形成されている商業集合体です。核テナントと専門店テナントという商業の集積により品揃え・店揃えに幅を持たせ、さまざまな年代・客層のニーズに応えるとともに、モールと呼ばれるショッピングのための遊歩道を設け商業施設内の回遊性を高めて比較購買を可能にすることで、商業施設全体の集客力の向上を図っています。

最近では、「モノ消費からコト消費へ」と言われるように、核テナントとして映画館等のアミューズメント施設を導入したり、カルチャー教室やフィットネスクラブ等のコミュニティ施設を商業施設内に設けたりと、単にモノを買う場所から、レジャーやコミュニティの拠点として滞在して時間を楽しむという時間消費型の施設へと変化してきています。大規模商業施設は、売場面積の広さゆえに区画運営に柔軟性を保てることから、消費者のライフスタイル・

ニーズ等の変化に柔軟に対応できると考えています。このような大規模商業施設の特性を引き出す形で商業施設の大型化を図ることで、商業施設に付加価値をもたらし、競争力を向上させるものと考えています。

（イ）イオングループの総合力を活用した高い成長力

本投資法人及び本資産運用会社は、イオングループの総合力を活用するため、イオングループ各社との間で「スポンサーサポート契約」、「パイプラインサポート契約」、「SCマネジメント契約」及び「マレーシア不動産投資に関する覚書」を締結しています。本投資法人及び本資産運用会社は、これらの各種契約を通じ、イオングループにおける商業施設の開発・運営・取得などのノウハウとネットワークを最大限活用します。また、本投資法人は、イオン（株）との間で「商標使用許諾契約」を締結することを通じて、イオングループのブランド力を活用します。

これら「スポンサーサポート契約」、「パイプラインサポート契約」、「SCマネジメント契約」、「マレーシア不動産投資に関する覚書」及び「商標使用許諾契約」の内容につきましては、後記「④本投資法人の成長戦略／（オ）イオングループの総合力を活用するためのスポンサーサポート ～ 各種サポート契約の内容」をご参照ください。

（ウ）戦略的なキャッシュ・マネジメントと安定した財務基盤

本投資法人は、中長期的に安定したキャッシュ・フローを確保しつつ、運用資産が着実に成長を遂げられるよう、安定した財務基盤を構築することを基本方針とします。具体的には、財務健全性確保のため、本投資法人は、原則として、その保有する資産総額に対する有利子負債総額に預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額の割合（以下「LTV」といいます。）を50%前後の水準で運用するとともに（注1）、メガバンクを中心とした金融機関との強固かつ安定的な取引関係を築きます。

なお、本投資法人は本書の日付現在、株式会社日本格付研究所（JCR）より、長期発行体格付（AA-（ダブルエー・マイナス））を取得しています。（注2）

また、本投資法人は、減価償却費相当額の内部留保金を含む余剰資金に関し、物件の新規取得、運用物件の増床、改裝、改築等の活性化投資、借入金の返済等、その時々において最も有効かつ戦略的なキャッシュ・マネジメントを行います。

（注1）LTVの上限は60%として運用を行います。但し、運用資産の取得等により、短期的にそれらの数値を超えることがあります。

（注2）なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（エ）投資主価値を最大化するための体制（ウィン-ウィン（WIN-WIN）の関係）

本投資法人は、イオングループの総合力を活用することにより投資主価値を最大化することを目指し、本投資法人の投資主価値の最大化がイオングループにとっても利益となる、「投資主とイオングループとのウィン-ウィン（WIN-WIN）の関係」を構築します（注）。

また、スポンサーサポート契約において、イオン（株）は、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行うこと、及び、本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について保有を継続し一定の比率（19.9%）を保つように努めること、等を規定しています。なお、本書における国内一般募集の引受人からイオン（株）への本投資口の販売については、前記「第一部 証券情報／第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。）／1 募集内国投資証券／（15）その他／② 申込みの方法等／（カ）」をご参照ください。また、本投資法人がその資産の運用に関し本資産運用会社に支払う報酬においては、本投資法人の運用成績に連動する運用報酬体系を採用しています。

（注）ウィン-ウィン（WIN-WIN）の関係とは、本書においては、イオングループの総合力の活用が、本投資法人の投資主価値の最大化につながり、同時に、投資主価値の最大化がイオングループの企業価値の向上につながる、といった関係を構築する、との意味で用いられています。

なお、「ウィン-ウィン（WIN-WIN）の関係」の構築と同時に、利害関係者取引に対応するための透明性の高いガバナンスを実現するため、本投資法人は、種々の施策を講じています。その詳細につきましては、後記「④本投資法人の成長戦略」及び「⑤適切なガバナンス体制の構築 ～ 投資主とスポンサーとの利益共有・利益相反防止策」をご参照ください。

③ イオングループの競争力と成長戦略

本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社のスポンサーであるイオン（株）を中心とするイオングループは、小売業から豊かな暮らしの実現を目指し、「地域社会の生活インフラ資産」の提供を通じて地域の人々の日々の暮らしと共に成長してきた企業グループです。

<イオングループの競争力及び成長戦略>

イオングループの概要及び成長戦略は以下のとおりです。

（ア）イオングループの概要

イオングループは、初代岡田惣左衛門が1758年（宝暦8年）に四日市において太物・小間物商を開業、1926年（大正15年）に六代目惣右衛門が株式会社岡田屋として改組し、今に至っています。イオングループは、これまで「お客さまを原点に平和を追求し、人間を尊重し、地域社会に貢献する」という企業理念のもと、小売業を発展させてきました。現在は、GMS（総合スーパー）事業を核とした小売事業を中心として、総合金融、ディベロッパー、サービス等の各事業を複合的に展開しています。これらの高い競争力を有する事業の有機的な結集により相乗効果（シナジー）が創出され、さらなる成長が期待できると考えます。また、商業施設の開発・運営においては、モール型RSC（リージョナル型ショッピングセンター）（注1）をはじめ食品スーパー等、多様な商業施設の競争力の維持・向上に関する様々なノウハウを蓄積しています。

＜イオングループの主な業態開発のあゆみ＞

年度	主な出来事
昭和47年	近鉄百貨店との2核SC「奈良ファミリー」を奈良県奈良市に開店
昭和55年	コンビニエンスストア「ミニストップ」1号店を神奈川県横浜市港北区に開店
昭和57年	スーパーマーケット、ウエルマート（「マックスバリュ」の前身）1号店を兵庫県姫路市田寺に開店
昭和59年	ジャスコ仙台店を業態転換し、ファッションビル業態「フォーラス」として開店
昭和60年	マレーシアにジャスコ1号店ダヤブミ店を開店
昭和60年	タイにジャスコ1号店ラチャダピセ店を開店
昭和62年	香港にジャスコ1号店コーンヒルプラザ店を開店
平成元年	山口県岩国市スーパーみどり岩国店を業態転換し、ディスカウント業態「ザ・ビッグ」として開店
平成4年	青森県つがる市に初の郊外型モールタイプSC「イオンつがる柏SC」を開店
平成7年	ロック開発（現「イオンタウン」）が山形県酒田市にネイバーフッド型SCを開店
平成8年	中国広州市にジャスコ天河城店、上海市にジャスコ不夜城店を開店
平成17年	東京・神奈川を中心に都市型小型食品SM「まいばすけっと」を開店（平成25年7月1日時点370店舗 展開）
平成18年	秋田県大館市に「イオンスーパーセンター」大館店を開店
平成20年	埼玉県越谷市に国内最大級のSRSC「イオンレイクタウン」を開店
平成20年	東京・埼玉を中心に都市型ディスカウント業態店「アコレ」を開店（平成25年7月1日時点58店舗 展開）
平成23年	イオンレイクタウンにイオングループ初の「アウトレット」を開店

＜イオングループの展開する事業領域＞



(注) 出典：「イオン(株)」ホームページ

イオングループは、日本国内のみならず、日本国内での経験を活かしながら、アジアの主要都市においても商業施設を展開しています。平成25年2月期決算にて日本小売業No. 1の営業収益額を計上（注2）、平成25年2月末日時点で商業施設の運営店舗数16,375店（注3）、グループ従業員は36万人（注4）に達する等、豊富な実績を有しています。

（注1）モール型RSC（リージョナル型ショッピングセンター）とは、建物の階数が2～4階の低層で、両側に2つ以上の核店舗（GMSや百貨店、大型専門店等）を配し、この核店舗を専門店モールで結んでいる建物形態を持つRSCのことをいいます。

（注2）出典：「日本経済新聞2013年6月26日小売業売上高ランキング」

（注3）出典：「イオン(株)」ホームページ

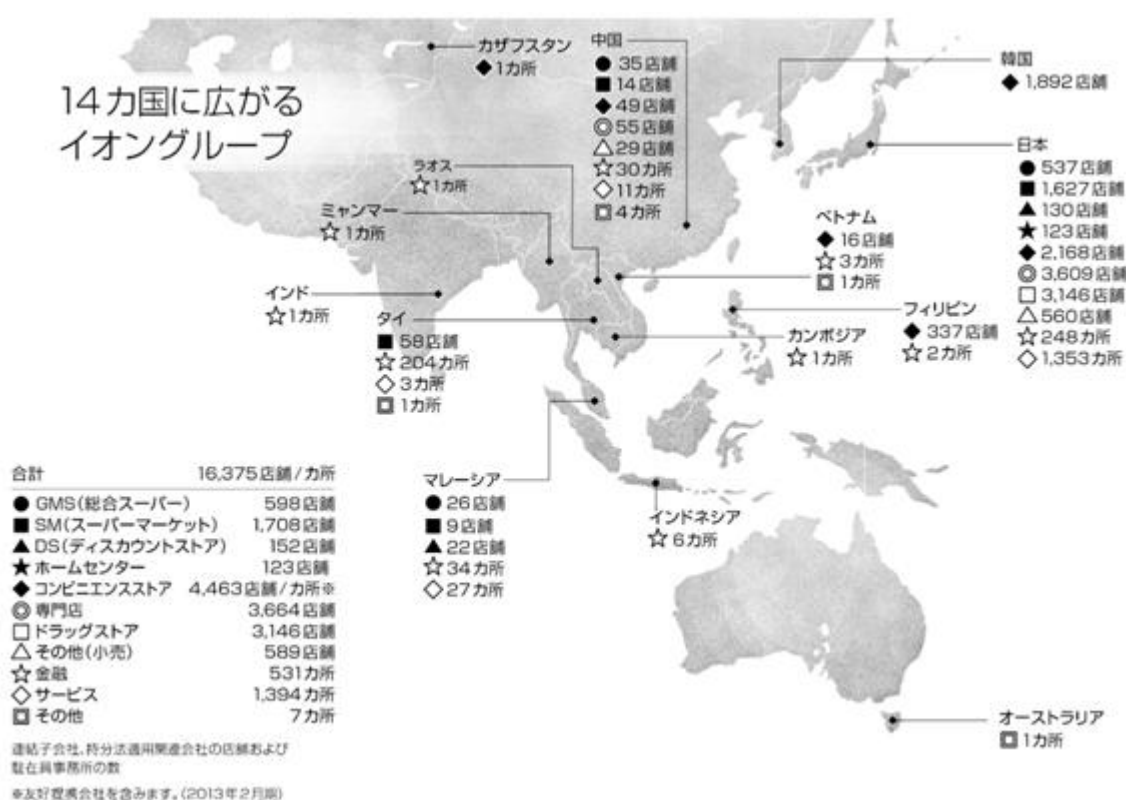
（注4）出典：イオン(株)「イオン案内2013」

＜イオングループ連結決算における、各事業別営業収益・営業利益額＞

事業名称	営業収益（百万円）		営業利益（百万円）	
		比率（％）		比率（％）
GMS事業	2,664,349	46.9%	46,423	24.3%
SM事業	1,480,717	26.0%	21,862	11.4%
戦略的小型店事業	241,894	4.3%	4,088	2.1%
総合金融事業	194,230	3.4%	33,867	17.7%
ディベロッパー事業	203,277	3.6%	42,972	22.5%
サービス事業	343,648	6.0%	19,765	10.4%
専門店事業	350,234	6.2%	6,119	3.2%
アセアン事業	103,273	1.8%	6,684	3.5%
中国事業	112,963	2.0%	▲ 1,835	▲0.9%
その他の事業	274,645	4.8%	857	0.5%
（調整額）	▲ 283,930	▲5.0%	10,192	5.3%
合計	5,685,303	100%	190,999	100%

（注1）出典：イオン（株）「2013年2月期 決算補足資料（第88期）」

（注2）比率は、各項目の調整額を除いた合計額に対する比率です。調整額には商品機能、全社、消去等の数値が含まれます。



（注1）出典：イオン（株）「イオン案内2013」

（注2）上表には友好提携会社を含みます。

イオングループは、日本を含むアジアをひとつのマーケットととらえ、現在14カ国で事業を行っています。成長著しいアジア地域において、GMSを核としたショッピングセンターの出店を加速し、これをプラットフォームにクレジットカード事業、サービス事業、専門店事業等の各事業が連携したマルチフォーマットでの展開を推進しています。

（イ）イオングループの商業施設に対する考え方

a. 「立地創造力」と「まちづくり」

イオングループは、「小売業は地域に根ざし、地域とともに成長していく地域産業である」との信念のもと、大規模商業施設の開発・建設・運営を「立地創造力」を活用した「まちづくり」として捉えています。

「立地創造力」とは、商圈における大規模商業施設を運営していくため、立地の分析にとどまらず、商圈の特性や顧客ニーズを勘案し、その立地に適した業態、テナントミックス及びゾーニング等を検討し、周辺地域及び専門店企業との対話を通じて、大規模商業施設を開発し、商業施設の立地としてのさらなる魅力を創りあげる力のことをいいます。また、「まちづくり」とは、地方自治体、地域住民との連携を図り、行政窓口、銀行、クリニック等の公共的な機能を取り込むことに加え、自然環境を含めた地域の環境面に配慮することで、商業施設が地域社会と共に発展することを目指すことをいいます。

b. 「小売と商業施設は密接不可分」

イオングループは、集客力の高い小売は商業施設の競争力を高め、競争力の高い商業施設は小売の集客力を高めるという相互補完の関係にあり、「小売と商業施設は密接不可分」であると考えています。

c. 「お客さま第一」の姿勢

イオングループは、「すべてはお客さまのために考え、行動する」という「お客さま第一」という基本理念を持っています。「すべてはお客さまのために」の視点で行動し、前例や慣習にとらわれることなく「お客さまの日々の暮らし」に貢献することを永遠の使命としています。

イオングループの商業施設の開発においても、地域のお客さまへの貢献を第一として、時代の変化に応じて、郊外のモール型RSC（リージョナル型ショッピングセンター）と呼ばれる大規模商業施設から、都心の利便性の高いミニスーパーまで、新しいタイプの商業施設を開発・運営し、「お客さまの日々の暮らし」に「楽しさ」「利便性」「安心」「信頼」を提供することを目指しています。

d. 環境・地域共生に配慮したモールづくり

イオングループにおいて、「環境と共生するモールづくり」「地域と共生するモールづくり」は、その社会的責務であると同時に、地域におけるショッピングモールの持続的成長につながるものと認識しています。ソーラーパネルによる太陽光発電やLED照明の導入といった省エネルギー活動を通じてCO₂の排出量の削減を進めるとともに、地域植生にあった苗木を植樹するといった地域の生態系を守るための取り組みも進めています。

イオンモール株式会社（以下「イオンモール（株）」といいます。）は、平成24年9月に、機関投資家など世界の35以上の団体で構成されるGRESB財団により、アジアの商業施設部門で最も優れた事業者である環境先進事業者に出選されました。この調査は「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）」と呼ばれる独自指標にて算出されるもので、調査には世界から約450の不動産会社などが参加しています。イオンモール（株）は電力消費量、CO₂排出量をいずれも前年比で11%削減した点が特に高く評価されました。



（ウ）イオングループの競争戦略～イオングループの大規模商業施設における開発力、運営力～

イオングループは、前記の「小売と商業施設は密接不可分」という考え方のもと、小売業と商業ディベロッパー業を融合したビジネスモデルを構築しており、このビジネスモデルにイオングループの競争優位性があります。

多くの商業ディベロッパーにとって、核テナントの誘致が大規模商業施設の開発における重要な要素となっていますが、イオングループは小売業と商業ディベロッパー業という二つの事業を合わせ持っているため、GMS（総合スーパー）等を核テナントとするモール型RSC（リージョナル型ショッピングセンター）をはじめとする大規模商業施設を一体的に開発、運営することができます。

a. 小売業としてのイオングループの競争力

（i）強い集客力を持つ核テナント（GMSないし総合スーパー）

イオングループでは、大規模商業施設の集客力は、核テナントと呼ばれる大型テナントの集客力と専門店の集積度合の相乗効果により決まると考えています。小売業としてのイオングループのGMS（総合スーパー）は、戦略的な物流機能によりコストを低減しながら、豊富な商品構成により、核テナントとしての高い競争力を確保しています。なお、小売業としてのイオングループの中核会社は「イオンリテール株式会社」（以下「イオンリテール（株）」といいます。）です。

イオングループは、核テナントとなりうるGMSを国内外で598店舗（注1）展開しています（平成25年2月末日現在）。イオングループが展開するGMSは、衣・食・住の幅広い品揃えとトップバリュ（注2）をはじめとした競争力のある商品により、日常生活のお客さまのニーズに対応でき、近隣商圈において強い集客力を持つ商業施設です。また、幅広い品揃えを持つGMSが核テナントとしてあることで、ショッピングモールの専門店との比較購買による買い物の楽しさを高め、専門店の商品ラインナップを補完し、商業施設としての魅力をより高めています。

（注1）「イオン（株）」ホームページ

（注2）トップバリュは、イオングループの登録商標であり、イオングループにおけるプライベートブランド（独自の商標）です。

（ii）戦略的な物流機能

イオングループは、独自の物流機能を全国規模で保有しています。小売業のバリューチェーンにおいて、トップバリュをはじめとする開発商品の調達から各店舗への配送までの効率的なサプライチェーン・マネジメントのノウハウが、イオングループの小売事業の競争力向上のための重要な要素となっており、小売業の競争力を確保しながら核テナントの魅力を高め、結果的に商業施設の価値を高めることに繋がっています。イオングループが有する物流機能は、イオングループにとって貴重な事業基盤となっています。

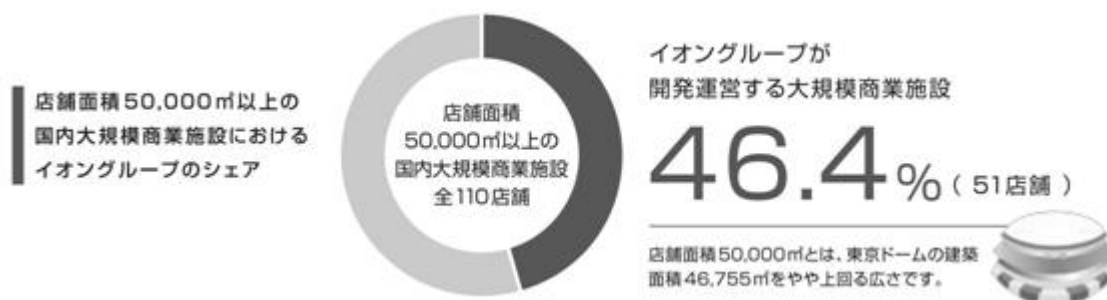
b. 商業ディベロッパーとしてのイオングループの競争力（開発力）

（i）日本有数の商業ディベロッパーとしてのイオングループの開発力

イオングループは、小売業及び商業ディベロッパー業を融合したビジネスモデルを採用しています。小売業及び商業ディベロッパー業を通じて培った経験とノウハウに基づき、イオングループは、様々な立地に最適で、多様な形態の商業施設開発を可能とする開発力を有しています。なお、商業ディベロッパーとしてのイオングループの中核会社は「イオンモール（株）」です。

イオングループは、現在、GMS（総合スーパー）等を核テナントとしてこれにショッピングモールを配したモール型RSC（リージョナル型ショッピングセンター）が、最も競争力のある商業施設として、大規模商業施設の主流となっていると考えています。国内における店舗面積50,000㎡以上の大規模商業施設全110店舗中、イオングループは51店舗（店舗面積3,471千㎡）開発、運営しています。これは、日本における店舗面積50,000㎡以上の大規模商業施設において約46%（店舗数ベース）という高いシェアを占めています（平成24年12月末日現在）。

（注）出典：日本ショッピングセンター協会・全国都道府県別SC一覧（平成24年12月末日時点）



（注1）出典：日本ショッピングセンター協会・全国都道府県別SC一覧（平成24年12月末日時点）

（注2）出典：「東京ドームシティ ホームページ」

＜イオングループがこれまで開発した主要SC＞

SC類型	モール名称	所在地	開店年	店舗面積（㎡）
RSC	札幌平岡	北海道札幌市	2000	約44,000
RSC	盛岡南	岩手県盛岡市	2006	約57,000
RSC	名取	宮城県名取市	2007	約75,000
RSC	新潟南	新潟県新潟市	2007	約69,000
RSC	高岡	富山県高岡市	2002	約64,000
RSC	つくば	茨城県つくば市	2013	約64,000
RSC	羽生	埼玉県羽生市	2007	約88,000
RSC	浦和美園	埼玉県さいたま市	2006	約87,000
RSC	大高	愛知県名古屋市中区	2008	約79,000
RSC	各務原	岐阜県各務原市	2007	約78,000
RSC	KYOTO	京都府京都市	2010	約51,000
RSC	大阪ドームシティ	大阪府大阪市	2013	約34,000
RSC	大日	大阪府守口市	2006	約77,000
RSC	りんくう泉南	大阪府泉南市	2004	約77,000
RSC	橿原	奈良県橿原市	2004	約84,000
RSC	広島府中	広島県安芸郡	2004	約81,000
RSC	高知	高知県高知市	2000	約59,000
RSC	福岡	福岡県糟屋郡	2004	約83,000
RSC	福津	福岡県福津市	2012	約63,000
RSC	八幡東	福岡県北九州市	2006	約59,000
RSC	鹿児島	鹿児島県鹿児島市	2007	約65,000

（注1）出典：イオンリテール（株）商業施設のご案内パンフレット、イオンモール（株）ショッピングモール概要パンフレット及びイオングループ各社のプレスリリース

（注2）上記各物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

（注3）本投資法人の組入予定物件及び他の投資法人の保有する物件を除いた主要物件の一部を記載しています。

＜イオングループによる主要な開発中（開店予定）のSC＞

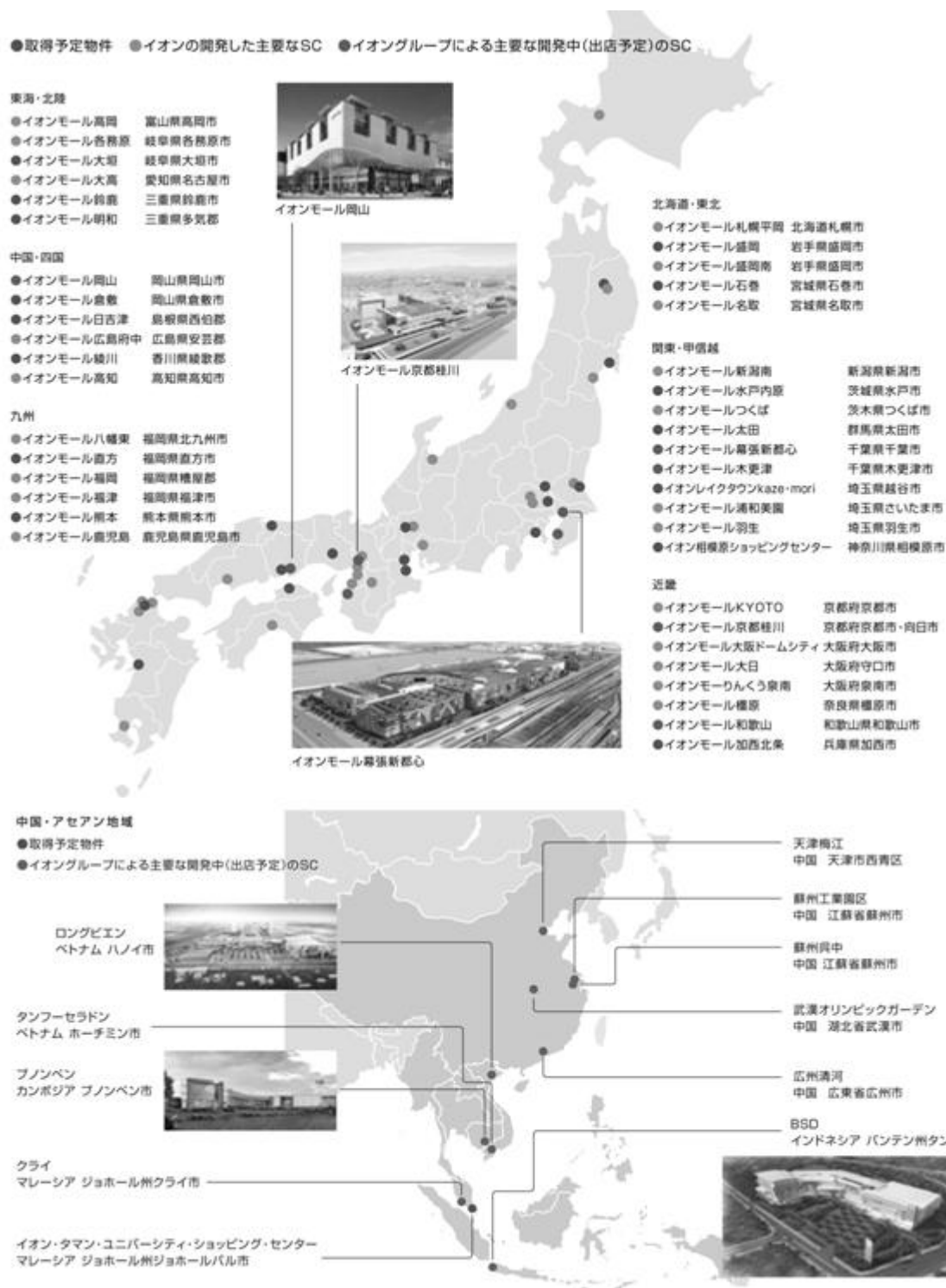
地域	SC類型	モール名称	所在地	開店予定	延床面積 (㎡)
日本	RSC	東員	三重県員弁市	2013年下期	約83,000
	RSC	幕張新都心	千葉県千葉市	2013年下期	約420,000
	RSC	天童	山形県天童市	2014年上期	約68,000
	RSC	西茶屋	愛知県名古屋市中区	2014年上期	約132,000
	RSC	多摩平の森	東京都日野市	2014年上期	約72,000
	RSC	和歌山	和歌山県和歌山市	2014年上期	約127,000
	RSC	京都桂川	京都府京都市・向日市	2014年下期	約220,000
	RSC	岡山	岡山県岡山市	2014年下期	約250,000
	RSC	木更津	千葉県木更津市	2014年下期	約94,000
マレーシア	RSC	クライ	ジョホール州クライ市	2013年下期	約85,000
ベトナム	RSC	タンフーセラドン	ホーチミン市	2014年上期	約74,000
インドネシア	RSC	BSD	バンテン州タングラ県	2014年	約125,000
カンボジア	RSC	プノンペン	プノンペン市	2014年上期	約100,500
中国	RSC	天津梅江	天津市西青区	2013年下期	約120,000
	RSC	広州清河	広東省広州市	2013年下期	約172,000
	RSC	蘇州呉中	江蘇省蘇州市	2014年上期	約154,000
	RSC	武漢オリンピック ガーデン	湖北省武漢市	2014年下期	約177,000
	RSC	蘇州工業園区	江蘇省江蘇州市	2014年下期	約201,000

（注1）出典：イオンリテール（株）商業施設のご案内パンフレット、イオンモール（株）ショッピングモール概要パンフレット及び各社プレスリリース

（注2）本投資法人は、本書の日付現在において、上記各物件を取得する予定はありません。

（注3）開発予定、延床面積については、計画変更等により変更になる場合があります。

以下は、イオングループが開発した主要な大規模商業施設（開発中の物件を含む。）です。



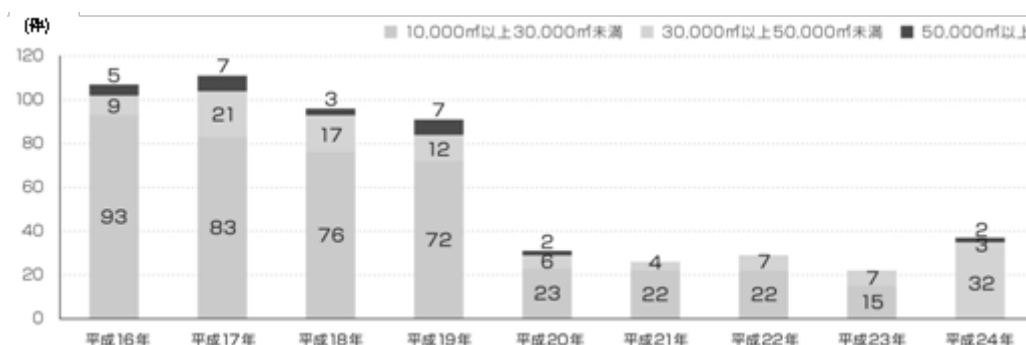
(注) 前記「第1 ファンドの状況/1 投資法人の概況/(2) 投資法人の目的及び基本的性格/① 投資法人の目的及び基本的性格」記載のとおり、アセアン地域とは、インドネシア、マレーシア、フィリピン、シンガポール、タイ、ブルネイ、ベトナム、ラオス、ミャンマー、カンボジアをいいます。

(ii) 大規模商業施設の希少性とイオングループのシェア

下表は、平成16年度から平成24年度までに大規模小売店舗立地法（以下「大店立地法」といいます。）に基づく出店の申請件数の推移を示したものです。平成19年に、まちづくり三法が改正され、郊外での大規模商業施設の開発規制が強化されたため、平成20年以降、大規模商業施設の開発件数は大幅に減少しており、イオングループの大規模商業施設の希少性がより一層高まっています。

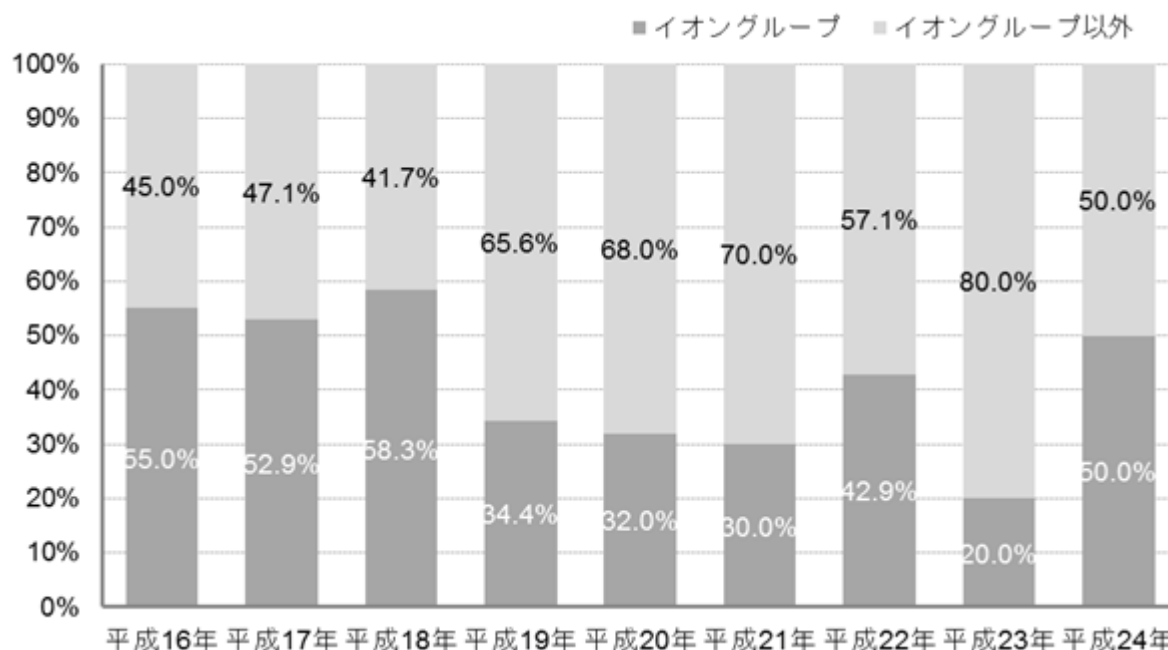
また、法改正以降も、イオングループの大型商業施設に関する開発実績・ノウハウが地方行政機関、住民に高く評価されており、規制強化により大規模商業施設の開発が難しいエリアにおいても、まちづくりという観点から、イオングループと地域社会が協働することで、多くの大規模商業施設を開発しています。

＜店舗面積の合計が10,000㎡以上の大店立地法の届出件数推移＞



（注）出典：経済産業省商務情報政策局流通政策課 「大店立地法の届出状況について」

＜店舗面積30,000㎡以上における開店年度別のイオングループの出店数の割合＞



（注1）出典：日本ショッピングセンター協会・全国都道府県別SC一覧（平成24年12月末日時点）

（注2）イオングループの占める割合に関しては、店舗面積の合計が30,000㎡以上のものに関する数値です。

c. 商業ディベロッパーとしてのイオングループの競争力（運営力）

大規模商業施設の競争力維持・向上のために、商圈を分析しながら最適なテナントミックスや業態開発を施すことが重要です。そして、最適なテナントミックスの構築には、競争力のある専門店の誘致を含むテナントのリーシング力が不可欠です。

イオングループは、郊外も含めたすべての大規模商業施設の開発・運営において、専門店テナントとのネットワークを通じて自らリーシングを行っています。

（i）イオングループのテナントリーシングの考え方

イオングループは、専門店の誘致に際し、①ナショナルチェーン店、②地元専門店／地域初出店、③イオングループテナントの3つをバランスよく配置することで、新鮮さと利便性を兼ね備えた店舗空間を創造することを目指しています。商業施設内を歩くこと自体に楽しみがあり、何度でも足を運びたくなるような魅力的で居心地のよい商業施設を追求し、顧客一人ひとりの顧客満足度を重視しながらリーシングを行っています。

（注）本書において、「ナショナルチェーン」とは、全国規模で複数の店舗を展開しているチェーンストアをいい、「チェーンストア」とは、同一資本のもとにブランド、経営方針、サービスの内容、外観などに統一性を持たせ、多数の店舗の運営や管理を行う経営形態をいいます。

(ii) 大規模商業施設の競争力を高める日本有数のテナントリーシング力

イオングループは、商業施設に入居する約9,000社のテナント（約30,000店）（平成25年2月末日現在）を会員とする「イオン同友店会」というテナント組織を有しています。自らも小売事業を運営し、小売について高いノウハウを持つイオングループは、「イオン同友店会」の会員に対し、「店舗運営」「販売戦略」「売場作り」「人材育成」等の多面的な「テナントサポート（テナント営業支援）」を行っています。このような、「イオン同友店会」と充実した「テナントサポート」によって、多種多様なテナントと高い信頼関係を築き、強いリーシング力を実現しています。

<「イオン同友店会」に属するテナント例>（注1）



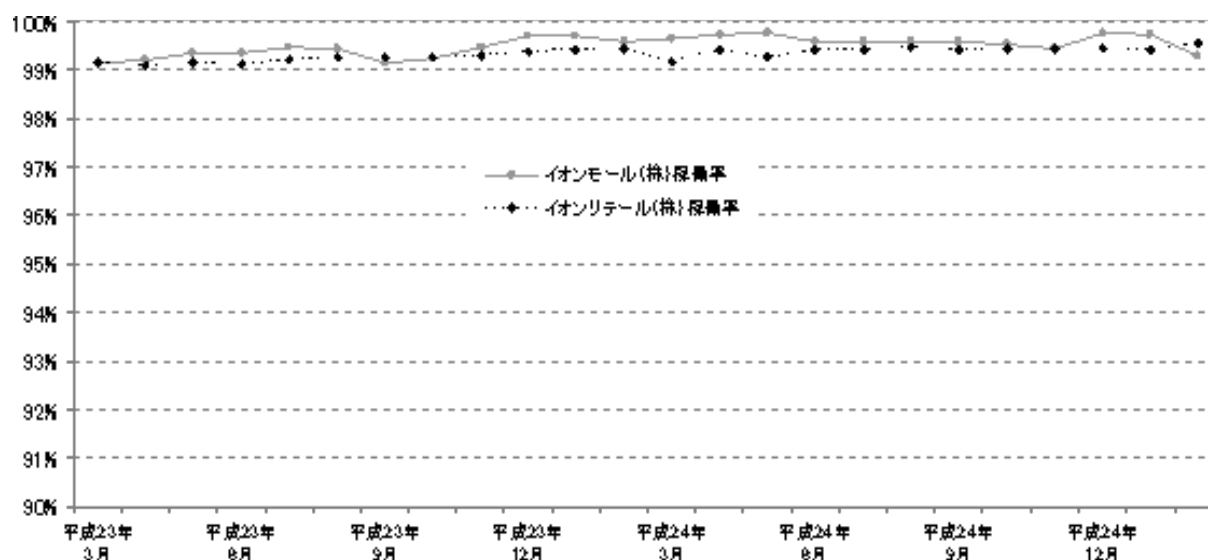
（注1）ここに「テナント例」とは、本書の日付現在において、イオン同友店会に加盟する会社の営業店舗名を一部示したものであり、取得予定資産のすべてに入居しているものではありません。

（注2）イオンモール（株）及びイオンリテール（株）稼働率の詳細については、後記「(iii) イオングループの商業施設の運営実績」をご参照ください。

(iii) イオングループの商業施設の運営実績

以下の2つの表は、イオン（株）の連結子会社であるイオンリテール（株）及びイオンモール（株）の稼働率の推移（平成23年3月から平成25年2月まで）及び既存店売上高前年同期比の推移（平成23年3月から平成25年4月まで）をそれぞれ表したものです。両社とも、各店の稼働率は99%を超える水準で推移し、また、既存店売上高前年同期比も100%前後で推移しており、いずれも安定的な水準を継続しているといえます。

＜イオングループにおける稼働率の推移＞



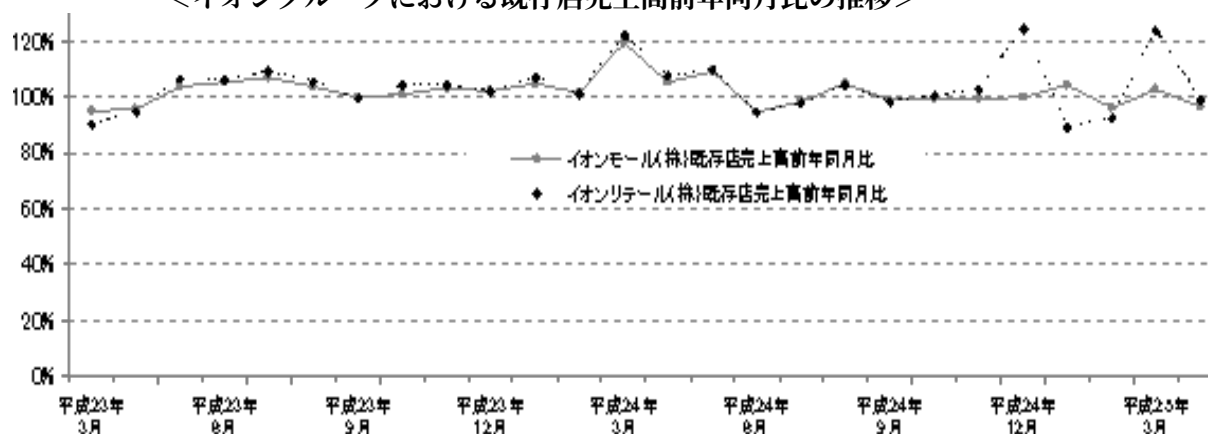
(注1) 出典：イオンリテール（株）内部資料、イオンモール（株）開示資料

(注2) イオンモール（株）稼働率は、以下の算出式に基づいています。

$$\text{イオンモール（株）稼働率} = (1 - \text{空床率}) \times 100\%$$

(注3) イオンリテール（株）稼働率イオンリテール（株）が運営する大型店舗の稼働率をいいます。

＜イオングループにおける既存店売上高前年同月比の推移＞



(注1) 出典：イオンモール（株）開示資料、イオンリテール（株）内部資料

(注2) イオンモール（株）の既存店売上高前年同月比は、専門店における既存店売上高の前年同月比を記載しています。

(注3) イオンリテール（株）の既存店売上高前年同月比とは、イオンリテール（株）が運営する大型店舗の売上高（但し、直営GMSの売上高を除きます。）の前年同月比をいいます。なお、過年度実績がない店舗は含まれません。

(iv) 機動的なリーシングを可能にするイオングループ各社が運営する多様なテナント

イオングループは、スポーツオーソリティ、イオンシネマ、イオン銀行、イオン保険サービス、イオンリカー、イオンバイク、イオンペット、未来屋書店、モーリーファンタジー、イッカ、タカキュー、アスビー、マジックミシン等の名称で、店舗を運営する多様なテナント企業をグループ内に有しています。

このような、大規模商業施設への出店が可能なテナント企業がグループ内に多数存在することで、イオングループの商業施設では、機動的なリーシング及びより一体的なショッピングセンター運営が可能となります。その結果、商業施設全体として総合的な視点から競争力を高めていくことができます。以下では、各業態におけるイオングループが店舗展開するショップ名のうち主要なものを列挙しています。

ファッション		ファッショングッズ		サービス	
・ローラアシュレイ	・イッカ	・アスビー	・クレアーズ	・イオン銀行	・ツヴァイ
・タルボット	・LBCマーケット	・グリーンボックス	・アンドリュースタイズ	・イオン保険サービス	・スポーツクラブ
・タカキュー	・ブランシェス	・フェミニンカフェ		・イオンコンパス	・ザ・スペース
・MALE&Co.	・トップバリュ	・ニューステップ		・マジックミシン	・イオンカルチャー
・mfエディトリアル	コレクション			・リアット	クラブ
グッズ				アミューズメント	
・スポーツオーソリティ	・バンドラハウス			・イオンシネマ	
・未来屋書店	・コスメーム			・モーリーファンタジー	
・スクラム	・ボディショップ				
・R.O.U	・イオンボディ				
住まい		レストラン		食 品	
・ローラアシュレイホーム	・ハックドラッグ	・おひつこはん四六時中	・グルメモデル	・カフェランテ	・カンテボーレ
・イオンバイク	・メガベトロ	・麦の香	・和ぐるめ	・イオンリカー	・オリジン弁当
・イオンペット		・HERB&SPICE	・拉拉麵		

（ⅴ）大規模商業施設における活性化投資（改装・増床）による競争力の維持・向上

大規模商業施設の競争力を維持・向上していくためには、施設の経年劣化や、顧客ニーズ、商圈人口、競争環境等の変化によってもたらされる商業施設としての魅力の低下（陳腐化）にどのように対応するかが非常に重要です。イオングループは、中長期的な視点から継続的・機動的な活性化投資を行い、SCのコンセプトを再構築しつつ、新しい魅力あるテナントの誘致、既存テナントの入替等の対策を実施しています。イオングループは、大規模商業施設の競争力の維持・向上を実現する活性化投資について豊富な実績があり、日本有数のノウハウを有しています。

また、イオングループは、大規模商業施設の開発に際し、可能な限り、後々の環境変化に対応するための増床余地を確保しています。営業状況が好調で更なる規模拡大を狙う場合や、強力な競合店舗の出現により競争力の強化が求められる場合等には、柔軟に増床余地を活用することで、商業施設としての競争力の維持・向上と、更なる成長を可能としています。その代表事例として、イオンモール倉敷とイオンモール水戸内原における大規模活性化が挙げられます。

＜イオンモール倉敷の大規模活性化の事例＞

リニューアルオープン	2011年10月28日
所在地	岡山県倉敷市
敷地面積	約162,000㎡
総賃貸面積	約82,000㎡（ 約11,000㎡ 増床 ）
延床面積	約170,000㎡（ 約30,000㎡ 増床 ）
駐車台数	約4,700台（ リニューアル前 約4,360台 ）
専門店数	約230店（ リニューアル前 約150店舗 ） （新規：95店舗 移転・改装：85店舗）
リニューアル概要	増床棟を新設、既存棟においても大型店の改装、新規テナントの導入や既存テナントを移転・改装、約8割の専門店を刷新。モールの総延長をリニューアル前と比べ約1.6倍の約1,170メートルへ拡張。中国四国地方最大級の利便性の高い「ワンストップソリューション」SCとしてリニューアル

（注）出典：イオンモール（株）ニュースリリース「イオンモール倉敷」（2011年7月12日公表）



＜イオンモール水戸内原の大規模活性化の事例＞

リニューアルオープン	2012年12月6日
所在地	茨城県水戸市
敷地面積	約149,000㎡
総賃貸面積	約80,000㎡（ 約12,000㎡増床 ）
延床面積	約178,000㎡（ 約25,000㎡増床 ）
駐車台数	約4,050台（ リニューアル前 約4,000台 ）
専門店数	約190店（ リニューアル前 約170店 ） （新規：45店舗 移転・改装：79店舗）
リニューアル概要	平面駐車場であった北側敷地に増床棟を新設、既存モールとつなげ、全長約330mと約130m延長。核テナントである「イオン水戸内原店」について大規模にリニューアルを行う等、SC全体を再構築し、モノ消費だけでなくコト消費のニーズにも対応する北関東地域最大級のショッピングセンターへ進化

（注）出典：イオンモール（株）ニュースリリース「イオンモール水戸内原」（2012年10月24日公表）



（エ）イオングループの成長戦略

イオン（株）は、2011年度から3ヵ年を、2020年（平成32年）に向けた新しい成長ステージに移行する第1ステップと位置づけています。大きな環境変化に適応していくためのグループ共通戦略として「アジアシフト」「大都市シフト」「シニアシフト」「デジタルシフト」を掲げ、これら4つの成長領域に重点的な戦略投資を行っています。最終年度となる2013年度も引き続き4つの成長領域においてグループ一体となった事業展開を推進し、2014年度以降の成長を支える経営基盤を構築していきます。

（i）アジアシフト

2013年度は、当期から本格的に稼働をはじめた中国本社、アセアン本社の機能強化を図り、両本社のもと中国、アセアン各国におけるグループ一体となった成長戦略を推進します。中国においては、既存の事業展開エリアでの事業基盤の強化に加え、新たに江蘇省や湖北省においてSM（スーパーマーケット）事業やディベロッパー事業等の事業展開に向けた準備を進めていきます。また、2012年3月から販売を開始した中国独自の「トップバリュ」の品揃えを強化し、2013年度末までに1,000品目にまで拡大していきます。アセアンにおいては、ベトナム、カンボジア及びインドネシアにおける2014年以降のSC（ショッピングセンター）1号店の開店に向けた準備を着実に進めています。また、マレーシアにおいても、AEON CO. (M) BHD.（以下「イオンマレーシア社」といいます。）と新たにイオングループ入りしたイオンビッグマレーシアとのシナジー創出に向けた取り組みを進めていきます。

（ii）大都市シフト

2013年度は、都市型業態の「マックスバリュ エクスプレス」「まいばすけっと」「アコレ」「イオンバイク」「イオンリカー」等の事業展開を加速するほか、新たにイオングループ入りした、都市型の小型SMを展開するテスコジャパン株式会社（現社名「イオンエブリ株式会社」）及び輸入食材や付加価値の高い品揃えにノウハウを有する株式会社ピーコックを加え、さらに、首都圏、中京圏、関西圏の3大都市圏に多くの店舗を有する株式会社ダイエーを連結子会社化し、都市型業態の基盤強化を進めていきます。また、2013年12月に開店予定の「イオンモール幕張新都心」等、都市部における旗艦店となるSCの出店や、デジタルチャネルとリアル店舗の融合による新たなサービスの展開を計画していきます。

（iii）シニアシフト

イオン（株）は、高齢化社会の急速な進行により、今後さらに増加するシニア層のニーズに確実にお応えすることを目指し、アクティブで消費に積極的なシニア世代を「G.G.（グランド・ジェネレーション）」と位置付け、ビジネスモデルの転換を進めています。2013年度は、引き続き「G.G.」世代のお客さまニーズに対応したグループ一体となった販売促進や店づくり、品揃え、新たなサービスの開発等を進めていきます。

（iv）デジタルシフト

情報通信技術の発達やスマートフォンの急速な普及に伴い、Eコマース市場の成長は加速度的に増えています。このような社会の「デジタルシフト」に対応し、イオン（株）は2012年度に、グ

ループのポータルサイト「イオンスクウェア」や「イオンモールオンライン」等のEコマース領域における新たな事業を開始しました。また、高齢化や有職主婦の増加に伴い、需要の高まる「イオンネットスーパー」は29都府県（2013年2月末現在）において全域発送体制を整え、着実に事業展開の拡大を進めています。2013年度は、引き続きEコマース事業領域に関し、国内外3,185万人のクレジットカード会員や3,100万枚発行の電子マネー「WAON」利用者等（注）の国内有数の顧客基盤や、グループインフラを活用し、小売やディベロッパー、総合金融等において、イオン独自の強みを生かしたビジネスモデルの構築を進めていきます。

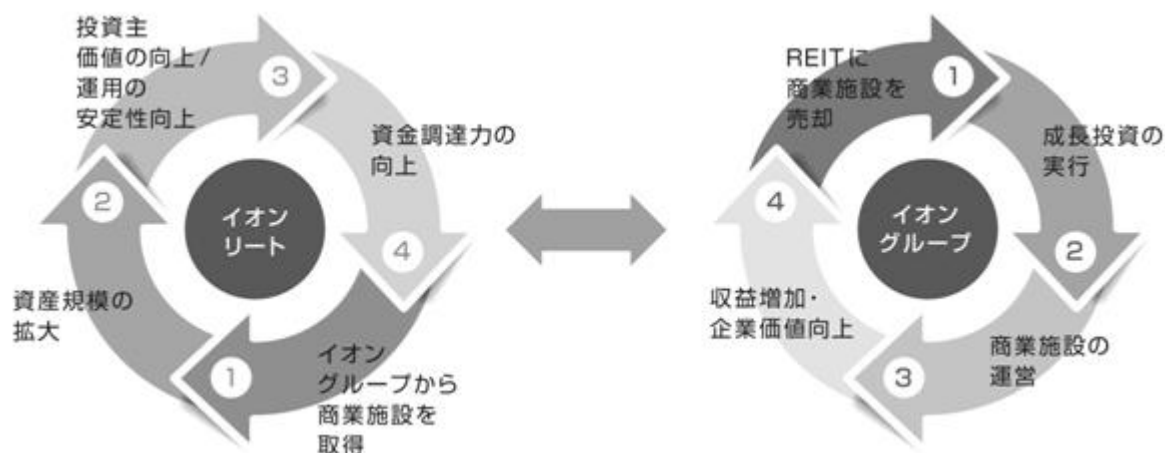
（注）出典：「イオン（株）」ホームページ

④ 本投資法人の成長戦略

（ア）本投資法人とイオングループのウィン-ウィン（WIN-WIN）の関係に基づく成長戦略

イオングループは、大規模商業施設をはじめとする様々な種類の商業施設を開発から運営まで一貫して実施できる総合力を有しています。本投資法人の成長戦略においては、この総合力を最大限活用することで、ポートフォリオの中長期的な成長を目指します。

イオングループの総合力を活用するため、本投資法人及び本資産運用会社は、イオングループ各社との間で、スポンサーサポート契約、パイプラインサポート契約、SCマネジメント契約、マレーシア不動産投資に関する覚書及び商標使用許諾契約をそれぞれ締結しています。これらスポンサーサポート契約、パイプラインサポート契約及びSCマネジメント契約を通じ、物件取得機会を確保するとともに、イオングループにおける商業施設運営の開発・運営・取得などのノウハウとネットワークを最大限活用します。また、本投資法人は、イオン（株）との間で商標使用許諾契約を締結することを通じて、かかる開発・運営ノウハウを有するイオングループのブランド力を活用します。



本投資法人は、スポンサーサポート契約及びパイプラインサポート契約に基づくイオングループが開発した商業施設等の取得を通じて、資産規模の拡大、運用の安定性向上及び資金調達力の向上を達成できると考えています。そして、資金調達力の向上によって、さらなる物件取得による資産規模の拡大へと繋げることができます。他方で、イオングループからみると、本投資法人に商業施設等を売却することによって得た資金を成長投資の実行（新規店舗の開発等）に充てることが可能となります。このような成長投資の実行は、イオングループの収益の増加、企業価値の向上に寄与することとなると考えられ、本投資法人のさらなる成長を支える存在となり得ます。本投資法人は、上記のような本投資法人とイオングループがそれぞれ好循環に至る良好な関係、すなわち、ウィン-ウィン（WIN-WIN）の関係を構築し、投資主価値の最大化を目指します。

（イ）外部成長戦略

a. イオングループによるサポート

本投資法人は、イオングループの総合力を、前記「（ア）本投資法人とイオングループのウィン-ウィン（WIN-WIN）の関係に基づく成長戦略」記載の成長戦略に沿って最大限活用することにより、本投資法人の投資主価値の最大化を目指します。

このようなイオングループによるサポートを実現するため、本投資法人及び本資産運用会社は、イオン（株）、イオンリテール（株）及びイオンモール（株）との間で、スポンサーサポート契約又は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、イオンマレーシア社との間で、マレーシア不動産投資に関する覚書を締結しています。また、このほか、本投資法人及び本資産運用会社は、イオン（株）との間で、それぞれ商標使用許諾契約を締結し、本投資法人及び本資産運用会社がそれらの事業を推進するに当たり、イオン（株）の保有する商標を無償で使用するものの許諾を受けています。それらイオングループ各社（上記各社を「イオングループ各社」又は「イオングループ企業」ということがあります。）との間で締結した契約の詳細については、後記「（オ）イオングループの総合力を活用するためのスポンサーサポート ～ 各種サポート契約の内容」をご参照ください。

b. 独自の外部成長戦略

本資産運用会社は、その役職員がこれまでイオングループにおいて、商業施設の開発・運営や取得に関与することで構築した独自の不動産ノウハウとネットワークを活用し、今後とも物件情報の収集を行い、商業施設をはじめとする優良資産を外部から取得する機会の確保を目指します。また、イオングループ以外の運営者による物件についても、本資産運用会社は主体的に取得を検討し、さらに、実際の取得の際には、イオングループによる運営に切り替えて物件競争力と資産の価値の向上を図ることも併せて検討します。

c. 取得予定資産（国内資産及び海外資産）の取得を行い、更なる安定成長へ

本投資法人は、本書の日付現在、日本国内に所在の16物件の取得予定資産を取得予定であり、このうち2物件はイオングループに属さない第三者からの取得予定資産です。また、マレーシア所在の取得予定海外資産を一定の条件の成就の後に取得することを想定しています。本投資法人によるこれら資産の取得は、上記「a. イオングループによるサポート」のイオングループによるサポートと、上記「b. 独自の外部成長戦略」の独自の不動産ノウハウとネットワークの活用によるものです。

本書による本募集等の完了及び上場後においても、本資産運用会社の独自の物件取得ネットワークのより一層の拡大と、新たな物件取得機会の創出を通じて、本投資法人は、ポートフォリオの中長期的な安定成長を目指します。

（ウ）内部成長戦略

a. 中長期的に安定したキャッシュ・フローの創出 ～ イオングループへのリース方針

本投資法人は、イオングループが運営する商業施設等の取得にあたり、イオングループ各社を借主（マスターレシー）として建物全体を一括賃貸するマスターリース契約を締結することを基本方針とします。かかるマスターリース契約の締結により、キャッシュ・フローの中長期的な

安定化、テナント退去リスクや賃料下落リスクの極小化を図ります。かかるマスターリース契約は以下の基本条件を原則とし、これらに準ずる範囲内で締結するものとします。

＜リースストラクチャーのイメージ＞



項目		契約内容（基本条件）
(i)	契約形態	普通建物賃貸借契約を基本とします（注1）。
(ii)	借主	イオングループ各社
(iii)	賃貸借期間	20年を基本期間（注2）とします。
(iv)	解約の条件	原則、賃貸借期間中は解約できないものとされます。但し、賃貸借期間とは別に、個別物件毎に解約不能期間を定め、当該期間の最終日の翌日（以下「解約可能日」といいます。）においてのみ、賃料の6ヶ月相当額を解約金として賃貸人に支払うことにより契約を終了させることができます。その場合、賃借人は、賃貸人に対し、解約可能日の1年前までに書面により中途解約の意思表示を行うこととされます。
(v)	賃料（注3）	固定賃料を基本とします。さらに、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。
(vi)	賃料の改定	固定賃料は、最初の解約不能期間中には改定しないこととします。但し、大規模な活性化投資及び増床により賃貸人に新たな投資が発生した場合には、賃貸人・賃借人協議の上、改定できることとします。最初の解約不能期間経過後においては、公租公課又は経済情勢の変動、その他やむを得ない事情が発生した場合に、賃貸人及び賃借人が誠意をもって改定について協議するものとされます。
(vii)	敷金	固定賃料及び当初変動賃料の合計の6ヶ月相当分を基本とします。
(viii)	その他	・賃借人は賃借人の責任において第三者へ転賃することができます。 ・賃借人は善管注意義務をもって維持管理を行うものとします。 ・賃貸人が所有建物を第三者へ譲渡する場合又は所有建物を信託財産とする信託の信託受益権の譲渡について賃貸人が信託受託者として承諾する場合、事前に賃借人に対して譲渡価格等の条件を通知し、賃借人は通知に記載の価格以上の価格で第三者に優先して買取の交渉を行うことができます。

（注1）駐車場部分及び第三者所有建物の敷地部分等についての普通土地賃貸借契約を含みます。

（注2）マスターレシー以外の第三者（例：ガソリンスタンド等）の所有建物の敷地部分については、20年より長い期間としている場合があります。なお、マスターレシーへの賃貸につき、全物件の平均賃貸借契約期間は20.0年となります。

（注3）賃料は、市場賃料の水準及び当該物件の競争力の持続可能性の観点から公正・妥当であることを前提とし、実際の店舗の売上高及び営業利益、今後の売上高及び営業利益予想額をはじめ、今後の改装・増床計画並びに修繕計画等についても総合的に勘案しながら賃借人との協議の上で決定します。なお、賃料水準の妥当性については、第三者専門機関によるマーケットレポート及び鑑定評価書において検証します。

b. オペレーターとしてのイオングループの積極的な関与

本投資法人が投資対象とする商業施設は、商業施設の運営が資産価値に及ぼす影響が大きい性質の資産であると考えております。そのため、豊富な実績及びノウハウを有するイオングループとSCマネジメント契約を締結することにより、本投資法人が所有する商業施設の保有・管理において、イオングループの情報・ノウハウ等を積極的に活用することが可能な体制を構築致します。

c. 施設価値を最大化するメンテナンス戦略

本投資法人は、中長期的な施設価値の維持・向上に向けて、積極的に施設のメンテナンスを行います。

中長期的な施設価値の維持・向上については、本投資法人の視点のみならず、マスターレシー（注）のキャッシュ・フローの最大化が重要であると考えており、テナントの売上及び収益の最大化を実現できるよう、マスターレシーと緊密にコミュニケーションを図りながら、資本的支出及び修繕計画を立てます。

本投資法人は、当該メンテナンス戦略においても、前記のSCマネジメント契約を活用することにより、商業施設を適切に運営することができると考えています。

（注）本投資法人の資産となる商業施設等のマスターリース契約におけるマスターレシーを以下「マスターレシー」又は単に「テナント」といいます。これに対し、マスターレシーから商業施設の一部の店舗を転借するテナントを以下「エンドテナント」といいます。

d. 運用資産の安定収益確保のためのイオングループに対するエンドテナント出店の検討要請

本投資法人の運用資産の安定収益確保のため、本投資法人が保有し又は取得を検討する商業施設等について、本資産運用会社がイオンモール（株）又はイオンリテール（株）に賃借人（マスターレシー又はエンドテナント）としての出店の検討又はリーシングのサポートの提供を依頼した場合、これらの法人は、当該物件への賃借人としての出店又はリーシングのサポートの提供につき真摯に検討を行うこと、また、それらの一定のグループ会社に対しても検討させる旨、パイプラインサポート契約において合意しています。その詳細は、後記「（オ）イオングループの総合力を活用するためのスポンサーサポート ～ 各種サポート契約の内容」をご参照ください。

（エ）戦略的なキャッシュ・マネジメント

本投資法人がポートフォリオの中心とする大規模商業施設は、郊外立地が多いゆえに不動産価格に占める建物価格の割合が高く、加えて、オフィスビルや住居に比べ会計上の償却年数が短いことから、減価償却費の不動産価格に対する割合が大きくなる傾向にあります。本投資法人は、減価償却費相当額の内部留保資金をその時々状況において最適に配分することで、資金効率を高め、キャッシュ・フローの安定化を図ります。具体的には、以下への配分が考えられます。これら直接的、間接的な施策を通じて、中長期的な投資主価値の向上を図ります。

(i) 新規物件取得資金への充当

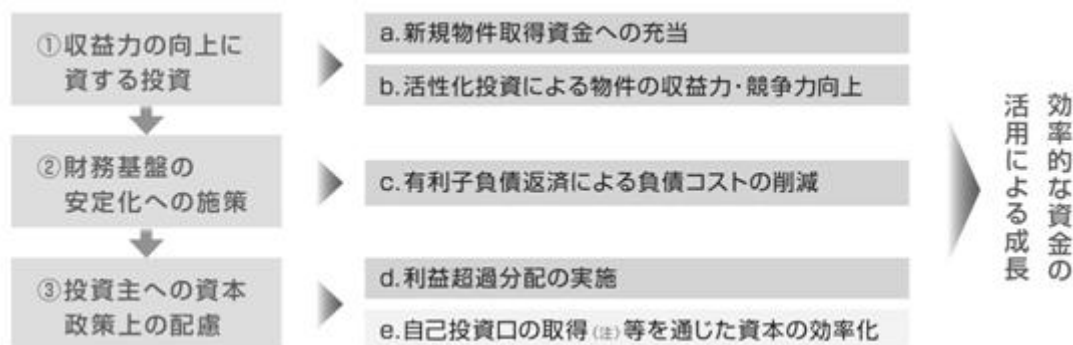
(ii) 活性化投資による物件の収益力・競争力向上

前記「（ウ）内部成長戦略」のとおり、賃料は原則固定となっていますが、活性化投資により店舗価値の増加が見込まれる場合、賃料増額改定の協議を行います。

(iii) 有利子負債返済による負債コストの削減

(iv) 利益超過分配の実施

(v) 自己投資口の取得（注）等を通じた資本の効率化



（注）本投資法人は、その規約において、一定の場合に本投資法人の投資口を有償で取得することができるものと定めています（規約第5条第2項）。但し、当該規約規定は、平成25年6月12日に国会で可決された投信法の改正の施行日にその効力を生じるものとされています（規約第42条第1項）。

（オ）イオングループの総合力を活用するためのスポンサーサポート ～ 各種サポート契約の内容

本投資法人及び本資産運用会社は、以下の各種サポート契約等をイオングループ各社との間で締結することにより、本投資法人に対するイオングループの総力を挙げたサポート体制を構築しています。これらサポート契約等を通じ、商業施設の開発・運営においてイオングループが培ってきたノウハウ・総合力を最大限活用し、中長期的なポートフォリオ成長を目指していきます。これらサポート契約の詳細は、後記「第三部 投資法人の詳細情報／第3 管理及び運営／2 利害関係人との取引制限／（5）利害関係人及び主要株主との取引状況等／③ サポート契約」をご参照ください。

＜スポンサーグループのサポート体制＞



＜サポート契約等の一覧＞

契約名称	契約当事者		概要
a. スポンサーサポート契約 (注1)	イオン（株）	本投資法人 本資産運用会社	イオングループの持株会社であるイオン（株）より、本投資法人のスポンサー会社として、イオングループ全体を代表して本投資法人がその安定成長のために必要と考える将来の物件取得に関する各種サポート、本資産運用会社の体制面での支援等につき定めるとともに、本投資法人へのセイムポート出資を定めます。
b. パイプラインサポート契約 (注1)	イオンモール（株） イオンリテール（株）	本投資法人 本資産運用会社	イオングループのうち国内の商業施設等の運営を担う左記のパイプラインサポート会社2社より、本投資法人がその安定成長のために必要と考える将来の物件取得に関する各種サポート、本資産運用会社の体制面での支援等につき定めます。
c. SCマネジメント契約 (注1)	イオンモール（株） イオンリテール（株）	本投資法人 本資産運用会社	イオングループのうち国内の商業施設等の運営を担う左記のSCマネジメント提供会社2社より、国内の組入れ資産に関する運営管理助言等の各種ノウハウの提供を定めます。
d. マレーシア不動産投資に関する覚書（注2）	イオンマレーシア社 (AEON CO. (M) BHD.)	本投資法人 本資産運用会社	海外サポート会社であるイオンマレーシア社から提供を受けるマレーシア所在の不動産投資に関する各種サポートに関する合意を定めます。
e. 商標使用許諾契約（注3）	イオン（株）	本投資法人	イオン（株）の保有する商標の使用を本投資法人に許容するものです。

（注1）有効期間は平成25年10月17日から3年間とされます。期間満了日の3ヶ月前までに書面による別段の通知がない限り、さらに3年間同一の条件にて自動更新され、以後も同様です。

（注2）かかる覚書には有効期間の定めはなく、また同覚書は法的拘束力を持たないものとされます。

（注3）有効期間は平成25年8月7日から平成26年7月31日までとされます。期間満了日の1ヶ月前までに書面による別段の通知がない限り、さらに1年間同一の条件にて自動更新され、以後も同様です。

以下は、上表記載の各種のサポート契約の概要です。なお、以下は概要のみの記載であり、それらの詳細については、後記「第三部 投資法人の詳細情報／第3 管理及び運営／2 利害関係人との取引制限／（5）利害関係人及び主要株主との取引状況等／③ サポート契約」をご参照ください。

a. スポンサーサポート契約

（i）保有物件の情報提供

イオン（株）は、一定の例外を除き、イオン（株）自ら（注）又はイオングループが保有、開発、賃借する不動産等につき、可能な限り最大限の情報提供を行います。

（注）本書の日付現在、イオン（株）は純粋持株会社であり、本投資法人の投資対象となりうるイオン（株）自らが保有、開発、賃借する不動産等はありません。

(ii) イオングループ運営の商業施設等に係る優先交渉権の付与

(a) ファーストルック優先交渉権

イオン（株）は、一定の例外を除き、イオン（株）自ら又はイオングループが不動産等の売却を予定する場合、当該不動産等に関する情報を第三者に先立ち本資産運用会社及び本投資法人に提供し、当該不動産等に関する優先交渉権を本資産運用会社に付与します。

(b) ラストルック優先交渉権

上記（a）の後、当該不動産等を取得しなかった場合でも、第三者が提示する条件が本投資法人と同等以下である場合には、本投資法人は、同等以上の条件を提示することにより、当該第三者に優先して当該不動産等を購入することができます。

(iii) 第三者保有物件の売却情報の提供

イオン（株）は、第三者から不動産等の売却情報を取得し、イオングループが当該不動産等を取得しない場合、関係者の承諾を条件として、裁量により、本投資法人及び本資産運用会社に対し当該売却情報を提供します。

(iv) 本投資法人の保有資産に係るテナント出店等の検討

本投資法人が保有又は取得を検討する不動産等につき、本資産運用会社が申し入れを行った場合、イオン（株）は、自己又はイオングループによる当該物件への賃借人としての出店又はリーシングのサポートの提供につき検討します。

(v) ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、本投資法人が不動産等を直ちに取得できない場合に、本投資法人への将来の譲渡を前提として、イオン（株）による一時的な保有を依頼することができます。

(vi) スポンサーによる投資戦略・物件取得に関するアドバイザリー

イオン（株）は、本資産運用会社の要請があれば、一定の条件のもと、別途合意を条件に、以下の業務受託を行うこととします。

- (a) リサーチ関連業務（小売業界に関する調査、不動産市場動向の調査、個別不動産の立地、商圈、競争環境に関する調査）
- (b) 投資戦略に関する助言
- (c) 投資不動産に関する助言業務
- (d) 個別不動産に関する各種分析及びデュー・ディリジェンス補助等

(vii) 本投資法人との物件共有又は準共有

イオン（株）又はイオングループが本投資法人に不動産等を譲渡する場合、本資産運用会社が要請したときは、イオン（株）は、本投資法人との物件共有を検討し又は検討させるものとします。

(viii) 本投資法人へのセიმボート出資

イオン（株）は、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行うこと及び本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について保有を継続し一定の比率（19.9%）を保つことに努めます。

(ix) 人材の確保に関する協力

イオン（株）及び本資産運用会社は、要請があれば、人材の確保に合理的な範囲で協力します。

b. パイプラインサポート契約

(i) 保有物件の情報提供

パイプラインサポート会社は、自ら又はその一定のグループ会社が保有、開発、賃借する不動産等につき、可能な限り最大限の情報提供を行います。但し、一部の例外を除きます。

(ii) パイプラインサポート会社運営の商業施設等に係る優先交渉権の付与

(a) ファーストルック優先交渉権

パイプラインサポート会社は、自ら又はその一定のグループ会社が不動産等の売却を予定する場合、当該不動産等に関する情報を第三者に先立ち本資産運用会社及び本投資法人に提供し、当該不動産等に関する優先交渉権を本資産運用会社に付与します。但し、一部の例外を除きます。

(b) ラストルック優先交渉権

上記(a)の後、当該不動産等を取得しなかった場合でも、第三者が提示する条件が本投資法人と同等以下である場合には、本投資法人は、同等以上の条件を提示することにより、当該第三者に優先して当該不動産等を売却希望会社より購入することができます。

(iii) 第三者保有物件の売却情報の提供

パイプラインサポート会社は、第三者から不動産等の売却情報を取得し、パイプラインサポート会社でそれ未取得しない場合、関係者の承諾を条件として、裁量により、本投資法人及び本資産運用会社に対し情報を提供します。

(iv) 本投資法人の保有資産におけるテナント出店等の検討

本投資法人が保有又は取得を検討する不動産等につき、本資産運用会社が申し入れを行った場合、パイプラインサポート会社は、当該物件への賃借人としての出店又はリーシングのサポートの提供につき検討します。

(v) ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、本投資法人が不動産等を直ちに取得できない場合に、本投資法人への将来の譲渡を前提として、パイプラインサポート会社による一時的な保有を依頼することができます。

(vi) パイプラインサポート会社による投資戦略・物件取得に関するアドバイザー

パイプラインサポート会社は、本資産運用会社の要請があれば、一定の条件のもと、別途合意を条件に、以下の業務受託を行うこととします。

- (a) リサーチ関連業務（小売業界に関する調査、不動産市場動向の調査、個別不動産の立地、商圈、競争環境に関する調査）
- (b) 投資戦略に関する助言
- (c) 投資不動産に関する助言業務
- (d) 個別不動産に関する各種分析及びデュー・ディリジェンス補助等

(vii) 本投資法人との物件共有又は準共有

パイプラインサポート会社又はその一定のグループ会社が本投資法人に不動産等を譲渡する場合、本資産運用会社が要請したときは、パイプラインサポート会社は、本投資法人との物件共有を検討し又は検討させるものとします。

(viii) 人材の確保に関する協力

パイプラインサポート会社及び本資産運用会社は、要請があれば、人材の確保に合理的な範囲で協力します。

c. SCマネジメント契約

国内に所在する資産に関するノウハウを用いた以下の業務（以下併せて「SCマネジメント」といいます。）の提供を受けることを定めます。

（i）個別の不動産等に係るリサーチ関連業務

- （a）個別の商業施設等に係る商圈や競合店動向等商業施設を取り巻く環境の把握・分析、テナント動向の把握
- （b）全国に展開するイオングループの参考となる事例やノウハウの水平展開事例の紹介

（ii）個別の不動産等の運用に関する助言・マネジメント等補助業務（国内）

- （a）個別の商業施設等に係る運営管理全般の助言
- （b）直接管理し把握している個別の商業施設に係る売上げ実績等のデータの提供

（iii）その他個別の不動産の中長期における活性化・再開発検討業務

- （a）商圈、競合の分析を通じた最適業態、最適商業施設の企画・検討
- （b）資金計画、設計・建設計画等のオーナー向けフィージビリティスタディ
- （c）本投資法人と賃借人の資産区分等の検討
- （d）計画実施のための各種補助業務及びマネジメント業務

d. マレーシア不動産投資に関する覚書

本投資法人及び本資産運用会社は、イオンマレーシア社から提供を受けるマレーシアに所在する不動産投資に関する各種サポートに関して下記内容によるマレーシア不動産投資に関する覚書をイオンマレーシア社との間で締結しています。なお、以下はマレーシア所在の不動産等（商業施設等）に限られます。

（i）不動産等の売却又は購入の情報提供

イオンマレーシア社は、不動産等の売却を予定する場合、当該情報を第三者と同時に本投資法人に提供します。また、イオンマレーシア社は、不動産等の取得を予定し又は第三者からの売却情報を受けた場合に、イオンマレーシア社が当該不動産等を取得しないときは、裁量により、本投資法人に対し、当該情報を提供します。

（ii）保有物件の情報提供

本投資法人が、イオンマレーシア社保有不動産等の取得の交渉を希望した場合、イオンマレーシア社は、裁量により、同意する範囲にて当該情報を提供します。

（iii）テナント出店等の検討

本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等について、本資産運用会社がイオンマレーシア社に賃借人としての出店の検討又はリーシングのサポートの提供の検討の申し入れを行った場合、イオンマレーシア社は真摯に検討します。

（iv）ウェアハウジング機能の提供

イオンマレーシア社がマスターレシーとなる旨の希望を有する場合において、本投資法人が当該不動産等の意向を強く示しつつも直ちに取得できないときは、イオンマレーシア社は、本投資法人が合理的な期間内に取得するとの合意のもと、イオンマレーシア社が最終的に当該不動産等を確保することに努力します。

（v）スポンサーからの投資戦略・物件取得に関するアドバイザリー

イオンマレーシア社は、投資戦略及び物件取得に関する協力及び助力をするよう最大限努力します。

（vi）本投資法人との物件共有又は準共有

イオンマレーシア社が不動産等の共有を検討する場合において、要請があれば、本投資法人との不動産等の共有又は準共有について真摯に検討します。

(vii) 人材の確保に関する協力

イオンマレーシア社は、要請があれば、人材確保のための努力を行います。

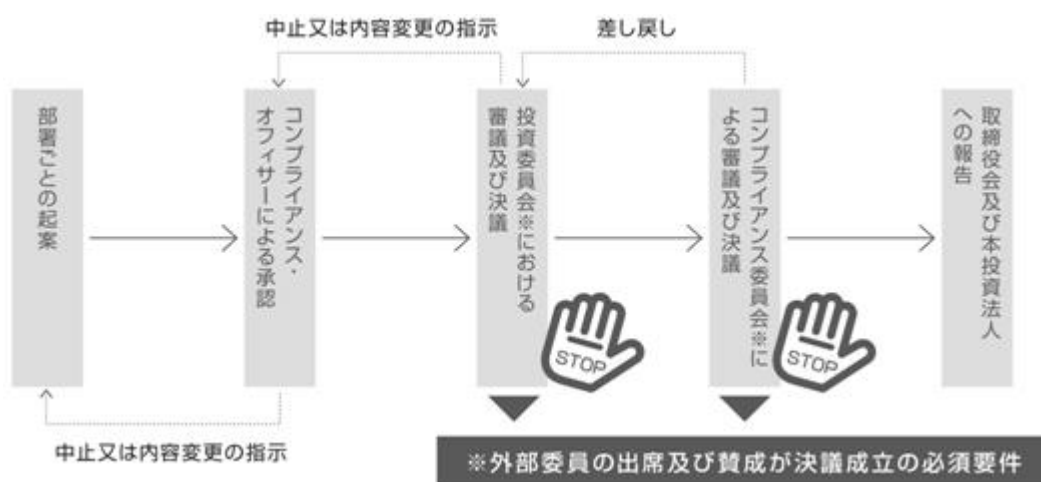
e. 商標使用許諾契約

スポンサーサポート契約及びSCマネジメント契約のほか、本投資法人は、イオン（株）との間で、商標使用許諾契約を締結し、本投資法人が事業の推進をするに当たり、イオン（株）の保有する商標を使用することの許諾を受けています。

⑤ 適切なガバナンス体制の構築 ～ 投資主とスポンサーとの利益共有・利益相反防止策

本投資法人は、イオングループの総合力を活用することにより投資主価値を最大化することを目指し、本投資法人の投資主価値の最大化がイオングループにとっても利益となる、投資主とイオングループとのウィン-ウィン（WIN-WIN）の関係を構築します。また、このような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ております。これらの観点から、本投資法人及び本資産運用会社は、以下の各種の施策を講じています。

a. 本資産運用会社における透明性のある意思決定プロセス



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が構築されています。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おります。利害関係者との取引制限については、後記「7 管理及び運営の概要／（2）利害関係人との取引制限」をご参照ください。

b. イオン（株）による投資口保有

イオン（株）は、本投資法人の投資主の利益と自社の利益を共通のものとする目的から、スポンサーサポート契約において、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行うこと、及び本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について保有を継続し一定の比率（19.9%）を保つことに努めます。なお、本書における国内一般募集の引受人からイオン（株）への本投資口の販売については、前記「第一部 証券情報／第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。）／1 募集内国投資証券／（15）その他／② 申込みの方法等／（カ）」をご参照ください。

c. イオングループとの物件の共同保有

本投資法人は、ポートフォリオの分散状況及び物件の個別要因の状況を勘案し、スポンサーサポート契約及びパイプラインサポート契約に基づくイオングループ各社との戦略的な物件共有（準共有を含む。）を行うことがあります。この物件の共同保有により、本投資法人はイオングループとの利害関係を一致させた運営を図ることができると考えております。

d. 投資口1口当たり分配金に連動する運用報酬体系の導入

本投資法人は、本資産運用会社の運用報酬のうち一部が投資口1口当たり分配金の額に連動する運用報酬体系を導入することにより、本投資法人と本資産運用会社のスポンサーの利益の方向を一致させるとともに本投資法人の投資主価値の最大化を目指します。運用報酬体系の詳細は、後記「4手数料等及び税金／（3）管理報酬等／③本資産運用会社への支払報酬」をご参照ください。

⑥ ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、以下の方針に基づき、ポートフォリオを構築します。

（ア）投資エリア

本投資法人は、規約の規定及び本資産運用会社の運用ガイドラインに基づき、日本国内での投資を中心としつつ、海外への投資も行います（注1）。

a. 国内投資

本投資法人は、イオングループが日本国内で運営する商業施設等を中心に投資を行います。

これは、イオングループが既に構築している各種の商業施設等の強固な収益基盤と安定的な成長性に着目するためです。イオングループは、前記「③イオングループの競争力と成長戦略」に記載のとおり、「お客さまを原点に平和を追求し、人間を尊重し、地域社会に貢献する」という企業理念のもと、小売業を発展させてきました。また、イオングループは、「立地創造力」と「まちづくり」の考え方のもと、小売業は地域に根ざし、地域とともに成長していく地域産業と捉えています。

以上の基本的理念のもと、本投資法人は、資産の取得にあたり、日本国内においては、原則として、イオングループが運営する商業施設等において、確立した商圈を持つ地域密着型商業施設の中から、本投資法人の投資主価値の最大化に寄与する商業施設に対し、厳選して投資を行う方針です。また、本投資法人は、国内においては、日本全国を投資対象エリアとし、一地域への偏在を回避し、地理的に分散されたポートフォリオを目指します。

b. 海外投資

本投資法人は、上記「a. 国内投資」記載のとおり、国内での投資を中心としつつ、中長期的に経済発展が見込める国・地域にイオングループが展開している商業施設等についても安定したキャッシュ・フローの創出が見込めると考えており、海外のイオングループの商業施設についても厳選して投資を検討します。

海外においては、中長期的に経済発展が見込める国・地域に展開している商業施設への厳選した投資を行うとの観点から、マレーシア等のアセアン地域（注2）や、中国及び人口が増加傾向にある等中長期的に経済発展が見込める国・地域を投資対象エリアとします。投資にあたっては、当該国・地域における商業施設に対し、人口動態・経済成長等を踏まえ、投資対象施設の存在する国の法制度・税制・政治制度・文化的親和性等の各種の観点からの複合的な検証を行うほか、いわゆるカントリー・リスクを踏まえつつ、慎重に判断します。

（注1）本投資法人規約において、本投資法人は、日本国内及び海外での投資を行うこと、また、海外での投資に際しては、マレーシアを含むアセアン地域及び中国を中心に、その他人口が増加傾向にある等中長期的に経済発展が見込める国・地域を中心的な投資対象エリアとする旨定めています（規約第28条第3項）。

（注2）前記「第1 ファンドの状況／1 投資法人の概況／（2）投資法人の目的及び基本的性格／① 投資法人の目的及び基本的性格」記載のとおり、アセアン地域とは、インドネシア、マレーシア、フィリピン、シンガポール、タイ、ブルネイ、ベトナム、ラオス、ミャンマー、カンボジアをいいます。

(イ) 投資対象と投資比率

本投資法人は、以下の種類の商業施設等に投資を行います。国内と海外の投資比率は、国内不動産を85%以上、海外不動産を15%以下として、運用を行います。また、その資産の80%以上は、大規模商業施設に対する投資を行うこととします。但し、この比率は、資産規模の拡大に応じ、今後見直されることがあります。

類型		投資比率（注）	
		国内不動産	海外不動産
		85%以上	15%以下
大規模商業施設	SRSC（スーパーリージョナル型ショッピングセンター）	80%以上	
	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）		
その他の商業施設	NSC（ネイバーフッド型ショッピングセンター）	20%以下	
	SM（スーパーマーケット）		
物流施設		10%以下	

（注）投資比率は取得価格ベースにて算出します。不動産関連資産の取得又は売却の結果、短期的には上記比率と異なる比率となる可能性があります。以下同じとします。

a. 国内商業施設等

（i）投資対象

本投資法人は、前記「②本投資法人の基本方針」に記載のとおり、日本国内においては、イオングループが運営する商業施設等を主たる投資対象とします。本投資法人は、商業施設はその性質上、大規模に集積するほど集客力が高く、かつ、売場面積の広さゆえに区画運営に柔軟性を保つことができると考えています。そのため、イオングループが運営する商業施設等の中でも、特に希少性が高く、かつ各地域における競争力を有すると考える大規模商業施設を中心に投資を行います。

また、イオングループは、他の小売業に先駆け、商業施設の運営を支える、独自の物流施設による先進的なサプライチェーンを構築しています。本投資法人は、これら小売業と密接な関係にある物流施設も投資対象の一部とします。

（ii）投資比率

本投資法人は、上記商業施設のうちSRSC、RSC及びCSC（注）を大規模商業施設と定義し、本投資法人のポートフォリオの大規模商業施設への投資比率が80%以上（取得価格ベース）となるように運用します。また、物流施設への投資比率は10%以下（取得価格ベース）となるように運用します。

（注）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）の定義と特徴については、前記「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」をご参照ください。

b. 海外商業施設等～J-REIT初となる海外不動産への投資

（i）投資対象

本投資法人は、海外地域への投資のリスクを極小化するため、原則として、マスターリース契約によりイオングループへ一括賃貸をし、イオングループにて管理・運営することが確保され又は確保できるとの確証が得られる商業施設等を投資対象とします。

また、本投資法人は海外不動産特有のリスクとして①カントリー・リスク、②オペレーショナル・リスク、③為替リスクが存在すると考えておりますが、日本と海外の法制度、会計制度及び税制の親和性を考慮しながら、政治・経済動向等を勘案し、慎重に投資を行う方針です。

（ii）投資比率

本投資法人は、海外商業施設等への投資比率を上限15%（取得価格ベース）となるよう運用します。

⑦ 投資基準

本投資法人は、資産（日本国内及び海外の資産）を取得するに際し、以下の投資基準により投資を行います。

（ア）立地

日本においては、日本全国を投資対象エリアとし、一地域への偏在を回避し、地理的に分散されたポートフォリオを目指します。

海外においては、アセアン地域、中国及び人口が増加傾向にある等中長期的に経済発展が見込める国・地域とします。

（イ）投資金額

1 物件当たりの投資金額は、原則、5億円以上（取得価格をいい、消費税等の諸費用は含みません。）とします。海外資産は取得時における邦貨換算額5億円以上を原則とします。

（ウ）取得価格

投資に際しては、鑑定評価額を参考に、本資産運用会社の評価額を基本として総合的に判断します。

利害関係者との取引においては、鑑定評価額（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は含みません。）を超えた価格での取得は行いません。

なお、海外資産についても同様とします。

（エ）耐震性

原則として、新耐震基準（昭和56年改正の建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）に基づく耐震基準）に基づく施工又は補強工事等により新耐震基準と同等以上の耐震性能を有すると判断される物件を取得します。なお、海外資産については、当該国・地域における耐震性の法令上の基準を遵守し、かつ地域での実務を勘案し総合的な判断の上投資決定をします。

（オ）地震PML

個別PML（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）（以下「PML」といいます。）値（注）が15%を超える場合は地震保険の付保を検討し、原則、国内ポートフォリオPML値は10%を超えないものとします。なお、海外資産については、当該国・地域における耐震性の法令上の基準を遵守し、かつ地域でのPML値の取得の可否、地震保険の存否、現地実務等を勘案し総合的な判断を行います。

（注）PML値とは、本書においては、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）に想定される最大規模の地震（50年間で10%を超える確率で発生すると予想される大地震＝再現期間475年相当（年超過確率0.211%）の大地震）によりどの程度の被害を受けるかを、非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものです。但し、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。以下同じです。なお、海外においてPMLに準じた規制又は基準がない場合には、これに代わる基準を定めて投資決定をします。

（カ）付保方針

火災・事故等に起因する建物への損害や、第三者からの損害賠償請求等のリスクに対処するため、必要な火災保険及び損害賠償保険等を運用資産に付保します。

地震保険の付保は、上記「（オ）地震PML」記載のとおり、個別PML値が15%を超える場合において、地震の発生時に予想される個別物件及びポートフォリオ全体に対する影響並びに保険の実効性を勘案して総合的に判断します。

（キ）環境・地質

建物内におけるアスベスト等の有害物質の取扱・保管状況及び敷地内の土壌の状況・状態が大気汚染防止法や土壌汚染対策法等関連法令に適合している若しくはこれらへの対応策が十分に講じられていることを原則とします。但し、取得後速やかに是正が見込まれる場合には、取得することがあります。また、海外資産においては、当該国・地域における環境・地質等の法令上の基準を遵守し、かつ地域での実務を勘案し総合的な判断の上投資決定をします。

（ク）テナント

社会的信用力等を確認した上で、賃料水準、賃貸借契約期間、業種、競争力等についても評価・分析し、経済的信用力を有するテナントであることを原則とします。なお、海外資産についても同様とします。

（ケ）権利関係

所有権、賃借権、地上権等権利の態様を確認した上で、共有、区分所有、借地の場合は、物件の特性を総合的に勘案し、権利関係者の信用力・属性等に特段問題が無く、運営・管理や持分処分における制約事項・リスクが少ないことを原則とします。また、海外資産においては、当該国・地域における権利関係等の調査を行い、かつ地域での実務を勘案し総合的な判断の上投資決定をします。

（コ）安定稼働不動産への投資

本投資法人は、安定したキャッシュ・フローを確保するため、原則として、安定してキャッシュ・フローを創出している不動産等に投資をするものとし、未稼働（開発中でキャッシュ・フローを生まないもの）の不動産等は投資対象としません。

但し、短期的に稼働率の低下した不動産等については、将来における稼働率の向上が早期に見込める場合や、イオングループがテナントとして出店し又はリーシングに協力すると見込まれる等の事情が存在する場合には、厳選して投資決定を行うことがあります。この場合には、慎重な判断を行うものとします。なお、海外資産についても同様とします。

⑧ デュー・ディリジェンス基準

投資対象資産の取得に際して、本資産運用会社は下記経済的調査、物理的調査及び法的調査を十分に実施し、資産価値の維持・向上を阻害する要因等の有無等の把握及びそれらの評価を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性について検討を行います。検討にあたり、調査能力及び経験を有する第三者が作成するエンジニアリング・レポート、マーケットレポート、地震リスク調査報告書等を参考とし、現地調査、譲渡予定者等へのヒアリング等を実施します。

なお、海外不動産に投資する場合は、基本的に、日本の不動産に投資する場合の基準に準じ、現地の法制度や特殊事情を加味した上でデュー・ディリジェンスを実施します（注）。

項目		内容
経済的調査	テナント調査	・テナント（必要に応じて、転借人を含みます。以下同じです。）の信用状況（業種、業容、業歴、決算内容、財務状況等） ・テナントの賃料支払状況、テナントと現所有者との紛争の有無及び可能性等 ・テナントの賃借目的、契約形態、契約内容及びその継承の有無 ・過去の稼働率、賃料推移 ・各建物における各既存テナントの占有割合、分布割合
	市場調査	・商圈の状況（商圈人口、世帯数及び商業指標等） ・周辺の市場賃料、稼働率の調査 ・周辺の競合物件の状況 ・周辺の開発計画の動向 ・テナントの需要動向 ・テナント誘致の可能性 ・物件の処分（売却）の可能性 ・（海外不動産の場合）経済動向、政治動向、商慣習等の調査
	収入関係	・賃貸借契約形態と賃料の安定性 ・現行賃料と市場賃料の乖離状況と将来見通し ・テナント異動の可能性と代替テナント確保の容易性 ・テナント入退居見込、賃料減額の見込等の有無 ・プロパティ・マネジメント会社/マスターリース会社による中長期的なリーシング方針
	費用関係	・公租公課の変動可能性（軽減措置期間の終了、再開発進行等による評価額の上昇等） ・プロパティ・マネジメント業務委託契約の形態と管理水準、報酬の適正性 ・建物管理業務委託契約の形態と管理体制、管理水準、報酬の適正性 ・水道光熱費等の水準とテナントからの戻入状況 ・修繕履歴と修繕計画、現行の劣化状況を踏まえた予想修繕費、設備等の更新費等の負担及びその妥当性 ・修繕積立の状況と積立金額の妥当性（区分所有等）
物理的調査	立地	・街路の状況、主要幹線道路へのアクセス状況 ・鉄道等の公共交通機関の利便性 ・周辺の土地利用状況、水害及び火災等の災害履歴 ・周辺の利便施設、官公諸施設等の配置及び近接性 ・地域の知名度及び評判、規模等の状況 ・商圈の安定性及びその成長性、競合の状況、周辺での開発状況、転用の可能性（商業施設の場合）

項目		内容
	建築及び設備・仕様	・意匠、主要構造、築年数、設計者・確認検査機関・施工業者等 ・内外装の部材の状況 ・賃貸可能面積、天井高、空調方式、床荷重、セキュリティ設備、電気容量、照明照度、区画割対応、防災設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場その他共用設備の状況
	建物診断	・設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 ・外構、屋上、外装、設備等についての現地調査 ・エンジニアリング・レポートにおける長期修繕計画の検証 ・建築基準法・都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）等関連法令の遵守状況等 ・耐震性能（新耐震基準又は同等の耐震性能を有しているか） ・地震PML値（予想最大損失率）の検証
	建物管理関係	・管理委託契約の内容（形態、仕様水準等）及び建物管理状況の良否、建物管理会社等へのヒアリング ・管理細則等の有無及びその内容、管理会社の質と信用力
	環境調査	・アスベスト・PCB等の有害物質の使用履歴、使用状況及び保管状況 ・地質状況、土地利用履歴、土壤汚染状況等
法的調査	法令上の制限	・遵法性、既存不適格の有無 ・建築関連法規、条例、協定等による建築制限、用途制限、使用制限等の有無
	境界調査	・境界確定の状況、越境物の有無とその状況 ・実測面積の確定状況 ・境界紛争の有無
	テナント属性	・賃貸借契約、転貸借契約、使用契約等の調査 ・テナントとの紛争の有無
	権利関係の確認	・土地及び建物について、その権利関係（完全所有権、地上権、借地権、共有、分有、区分所有、区分所有の共有等）の把握と権利関係に付随する各種契約等の内容の検討 ・隣接地権者等との紛争の有無 ・信託契約の内容

（注）海外不動産のデュー・ディリジェンスを実施するにあたっては、上表の項目のほか、道路への接続や公共サービス（例：水、ガス、下水処理サービス）の供給状況等についても調査を実施します。

⑨ 第三者への委託及び第三者の評価に関する基準

本資産運用会社は、その運用方針に基づき、日本国内において、業務の委託・発注（資産運用業務の委託及び再委託は原則として行いません。）の品質確保と公正な委託先・発注先の選定及び委託先の契約更新のため、外部委託・評価基準を定めています。なお、海外資産に関しては、当該国・地域における法令上の基準を遵守し、かつ地域での実務を勘案し総合的な判断の上、かかる委託の有無と範囲を決定します。

（ア）委託業務別委託基準

業務の外部委託にあたっては、委託業務の内容に応じて、業務執行体制や業務経験・実績等により、一定の品質を確保するための個別具体的な基準を満たす者に委託を行うものとします。

具体的には、プロパティ・マネジメント業務を委託するにあたっては、①委託先の規模、②業務遂行能力、③法令遵守の状況、④報酬水準（所在地が日本国外である不動産等に係るプロパティ・マネジメント業務を委託する場合には、このうちの②③④の3項目）を審査し、不動産鑑定評価業務、デュー・ディリジェンス、エンジニアリング・レポートを委託するにあたっては、①委託先の規模、②業務遂行能力、③法令遵守の状況、④過去の不適切な業務の有無（所在地が日本国外である不動産等に係る鑑定業務又はデュー・ディリジェンス若しくはエンジニアリング・レポートを委託する場合には、このうちの②③④の3項目）を審査します。

（イ）委託条件

本資産運用会社及び本投資法人は業務の委託を行うにあたり、適切な業務執行体制の構築義務、報告義務及び守秘義務及びモニタリング協力義務を業務受託者に負わせることを標準とし（但し、契約相手方との交渉の結果、各項目についてこれらと異なる定めをすることを妨げないものとします。）、業務委託契約書等にて業務受託者の責任義務を明確にして行うものとします。

⑩ フォワード・コミットメントに関する方針

フォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結日から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及びその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）を行う場合には、以下の点に留意します。

- ・契約不履行に関する解約違約金の水準、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響等（東京証券取引所の定める上場廃止基準を含みます。）
- ・売買契約締結から物件引渡しまでの期間、当該期間中における金融環境及び不動産市場等の変動リスクの可能性、決済資金の調達方法等

（注）取得予定資産（後記「(2) 投資対象／③取得予定資産の概要」をご参照ください。）に係る売買契約はいずれもフォワード・コミットメントに該当しますが、取得予定資産に係る売買契約については、新規上場に伴う締結という特殊性ゆえに、本募集と併せて当該売買契約に関するリスクを個別に判断し、その締結の可否を決定しています。取得予定海外資産（後記「(2) 投資対象／⑤取得予定海外資産」をご参照ください。）に係る売買契約についても同様です。

なお、取得予定資産に係る売買契約には、各取得予定資産の売主又は買主である本投資法人が当該売買契約に違反し、違反により当該売買契約の目的を達成することができない場合に、催告の上で契約の解除ができ、違反した当事者は、相手方に対し、違約金として売買代金の20%相当額を支払う旨の定めがあります。但し、当該売買契約においては、本投資口の上場、新投資口の発行又は資金の借入れにより必要資金の調達を完了したこと等が売買代金支払の条件とされており、かかる条件が成就しない場合には、本投資法人は、違約金を負担することなく当該売買契約を解除できるものとされています。したがって、本募集又は資金の借入れ等が完了できずに当該売買契約上の代金支払義務を履行できない場合においても、かかる履行ができない結果として違約金を支払うことにはならないため、本投資法人は、その財務内容及び分配金等に直接に重大な悪影響を受ける可能性は低いものと考えています。

また、取得予定海外資産に係る売買契約についても、本投資口の上場が売買実行の条件とされており、本募集又は資金の借入れ等が完了できずに当該売買契約上の代金支払義務を履行できない場合においても、本投資法人は、その財務内容及び分配金等に直接に重大な悪影響を受ける可能性は低いものと考えています。なお、取得予定海外資産に係る売買契約については、後記「(2) 投資対象／⑤取得予定海外資産」をご参照ください。

⑪ ポートフォリオ運営管理方針

本投資法人は、日本国内において取得した資産の運営管理を行うに際し、以下の方針と基準によるものとします。海外における取得資産の運営管理に際しても、国内での基準を基本として、原則として、日本国内に準じた基準によるものとします。

（ア）基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産価値の維持・向上及びテナント満足度を高めることを目指し、以下の方法に基づき、賃貸収入や稼働率の維持・向上、適切な管理・修繕の実施、管理コストの適正化・効率化に努めます。

（イ）運用計画の策定

本資産運用会社は、その社内規程である運用ガイドライン等に基づき、本投資法人の運用資産の運用に係る資産管理運用計画（以下「資産管理計画」といいます。）を策定し、当該計画に沿った運営・管理を行います。資産管理計画は、運用資産の運用・管理に関する具体的な実行計画を規定するものであり、運用資産毎の収支計画を踏まえて、ポートフォリオ全体及び本投資法人全体の収支計画等より構成され、コンプライアンス・オフィサーの承認後、投資委員会にて審議及び決議し決定されます。また、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合は、投資委員会にて審議及び決議した後、コンプライアンス委員会にて審議及び決議を行い、決定されます。

なお、上記資産管理計画の策定にあたっては、原則としてSCマネジメントを提供する会社及びプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）の協力により運用資産毎の詳細を検討します。

資産管理計画は、原則として本投資法人の決算期毎に見直し、必要に応じて変更します。また、それ以外の場合でも必要に応じて、その都度変更します。

（ウ）リーシング方針

本投資法人は、イオングループが運営する商業施設等の取得に際し、取得と同時に、イオングループを借主として、建物全体を一括賃貸するマスターリース契約を締結することを基本方針とします。海外における資産取得の場合も同様とします。

PM会社を最大限活用し、マスターリース契約のテナントとの情報共有に努めるとともにマーケット動向を調査・把握し、個別物件における適正な賃貸条件等の検討を行います。

テナントとの賃貸借契約に際しては、本資産運用会社がマスターリース契約のテナントの信用度のチェック、及びエンドテナントも含めた反社会的勢力との関係をチェックし、再契約の可能性等を総合的に判断します。

（エ）PM会社の選定方針、モニタリング

PM会社の選定にあたっては、不動産運営・管理の経験や能力、対象となる運用資産における実績、運用計画に沿った業務遂行の実現性、コスト水準、運用の継続性等を総合的に勘案し、本投資法人の総合的な収益向上に寄与する会社を選定します。

本投資法人は上記方針をより高いレベルで実現するため、イオングループが当該商業施設等についてPM会社となることが適切と判断される場合にはイオングループに対してプロパティ・マネジメント業務を委託します。

その場合、上記業務委託にあたり、「利害関係者取引規程」及び「外部委託・評価基準」に基づき、業務水準や報酬額等についての評価を定期的に行い、適正な業務遂行及び報酬レベルが維持できない場合は、契約の解除を行うこと又は契約の更新を行わないことを検討します（詳細については、前記「⑨第三者への委託及び第三者の評価に関する基準／（ア）委託業務別委託基準」及び後記「7 管理及び運営の概要／（2）利害関係人との取引制限／④本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限」をご参照ください。）。

（オ）修繕及び資本的支出に関する方針

中長期的な運用資産の収益の維持及び向上を図ることを目的として、運用資産の状況及び特性、テナントニーズ等を考慮した個別物件毎の修繕及び資本的支出をPM会社と協議の上策定し、必要な修繕・資本的支出を行います。

修繕・資本的支出は、原則としてポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して判断します。その際、テナントの満足度向上に向けた運営上の観点から必要なものについては早期に実施するものとします。また、エンドテナントの契約期間満了時の大規模リニューアルのタイミングでは、マスターレシーと協調し、テナント区画のリニューアルと同時に共用施設のリニューアルを計画する等、ショッピングセンターの更なる価値向上のための投資を行うことがあります。

（カ）売却方針

本投資法人は、中長期にわたって運用資産を保有し、安定収益を確保することを基本方針としているため、原則として、運用資産の短期的な売却は行わないものとします。但し、不動産マーケットの状況及びその分析等から勘案して、最適なポートフォリオの維持のために必要であると判断する場合には、運用資産の短期的な売却を検討することがあります。

売却に当たっては、不動産鑑定評価等の第三者意見を参考としつつ、マーケット調査、類似の取引事例、当該運用資産の将来にわたる収益性等を勘案した上で、ポートフォリオ全体が受ける影響等も考慮に入れて総合的に判断します。

⑫ 財務方針

（ア）エクイティ・ファイナンス

資産の取得、工事金の支払、敷金・保証金の返済、本投資法人の運営に係る費用の支払又は債務の返済等を目的として、投資口の追加発行を行います。投資口の追加発行は、長期的かつ安定的な成長を目指し、投資口の希薄化（新投資口の発行による投資口1口当たりの議決権割合の低下及び投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮しつつ機動的に行います。

（イ）デット・ファイナンス

運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の用途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借入れる場合は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法」といいます。）に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします。

本投資法人の借入金及び投資法人債発行の限度額はそれぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。なお、本投資法人は、原則として無担保無保証での資金調達を行うものの、資金の借入れ及び投資法人債の発行において、運用資産を担保として提供することができます。

海外不動産へ投資を行う場合には、現地通貨建てで借入を行う場合があります。また、調達時点のマーケット環境等を勘案し、円建てで調達し、現地通貨へ換金する場合があります。

a. 有利子負債比率及びLTV

本投資法人は、外部成長戦略、内部成長戦略等を考慮しながら、保守的な負債比率を意識しつつ、強固な財務基盤を維持します。運用にあたっては、原則として、LTVを50%前後の水準とし、その上限を60%として運用を行います。なお、運用資産の取得等により、短期的にそれらの数値を超えることがあります。

b. 長期化・固定化

本投資法人は、テナントとの契約期間・内容等によるキャッシュ・フローの状況に対応した借入期間の設定を行います。また、各種リスクを低減させるため、借入期間の長期化及び金利の固定化を検討し、適切な運営を目指します。

c. メガバンクを中心としたバンクフォーメーションと、資金の調達先及び調達手法の多様化

借入れにあたっては、イオングループの信用力を活かし、メガバンクを中心としながら、借入金融機関の適切な分散を図ることを目指します。また、負債性の資金調達に際しては、マーケット環境及び本投資法人の財務状況等を総合的に勘案し、投資法人債の発行等を含む、直接金融・間接金融等の手法の多様化を図ります。

（ウ）デリバティブ取引

借入及びその他の本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクのヘッジを主たる目的として、経済状況及び金利の動向を考慮し、デリバティブ取引に係る権利への投資を行うことがあります。

また、海外不動産への投資を行う場合において、主として賃料収入等の現地通貨での受取り及び支払いが必要となる場合には、為替リスクのヘッジのために、デリバティブ取引に係る権利への投資を行うことがあります。

（エ）敷金・保証金の活用

本投資法人は、低コストかつ長期に安定した資金である、テナントから預託された敷金・保証金を有効活用することがあります。

また、諸々の資金ニーズ（修繕及び資本的支出、分配金の支払い、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、敷金等の返還、又は不動産関連資産の新規購入等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額を現預金として保有するものとします。なお、取得予定資産の敷金・保証金総額（取得予定海外資産を含みます。）は、約74億円です。詳細については、後記「（２）投資対象／③ 取得予定資産の概要／（ウ）取得予定資産の概要②」及び同「⑤ 取得予定海外資産／（ウ）取得予定海外資産の概要②」をご参照ください。

（オ）格付の取得

本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所（JCR）よりAA-（ダブルエー・マイナス）の長期発行体格付を付与されております。かかる格付けは、本投資法人の投資口に付された格付けではありません。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供された若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（カ）余資の運用方針

余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し、金利環境及び資金繰りを十分に鑑みた上で慎重に行います。

⑬ 情報管理・開示方針

- （ア）本投資法人は、投資主に対し透明性を確保し、投資主の投資判断に必要な情報を適時かつ適切に開示するものとします。また、情報の透明性及び解りやすさに配慮し、法定開示以外の情報開示についても、投資主のニーズに応えるべく自ら内容を検討し、適時かつ適切な情報の開示に努める方針とします。
- （イ）投資主に公平な情報取得機会を提供できるよう、正確かつ有用な情報を集約できる体制を構築し、速やかに開示できるように努めます。
- （ウ）投信法、金商法、東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会等にて定められている開示情報は、各々の所定様式に基づき適切に開示を行います。

（２）【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

（ア）本投資法人は、規約第27条に定める基本方針に従い、主として以下に掲げる特定資産に投資します。

a. 不動産

b. 次に掲げる各資産（以下併せて「不動産同等物」と総称し、不動産及び不動産同等物を併せて「不動産等」と総称します。）

（i） 不動産の賃借権

（ii） 地上権

（iii） 外国の法令に基づくa.又はb.（i）若しくは（ii）に掲げる資産

（iv） 不動産、不動産の賃借権、地上権又は（iii）に掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）

（v） 不動産、不動産の賃借権、地上権又は（iii）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（vi） 不動産に関する匿名組合出資持分（当事者の一方が相手方の行うa.不動産又はb.（i）ないし（v）に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分をいいます。）

（vii） 信託財産を主として（vi）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（viii） 外国の法令に準拠して組成された（iv）ないし（vii）に掲げる資産と同様の性質を有する資産

c. 不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする次に掲げるもの（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含むものとします。）（以下「不動産対応証券」と総称します。）

（i） 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）に定める優先出資証券をいいます。）

（ii） 受益証券（投信法に定める受益証券をいいます。）

（iii） 投資証券（投信法に定める投資証券をいいます。）

（iv） 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券をいいます。）

（v） 匿名組合出資持分証券金商法第2条第2項第5号に定める匿名組合出資持分をいいます。）

- (vi) 外国の法令に準拠して組成された前記（i）ないし（v）に掲げる資産と同様の性質を有する資産

（イ）本投資法人は、前記（ア）に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資します。

a. その他の特定資産

- (i) 預金
- (ii) コールローン
- (iii) 国債証券（金商法に定めるものをいいます。）
- (iv) 地方債証券（金商法に定めるものをいいます。）
- (v) 特別の法律により法人の発行する債券（金商法に定めるものをいいます。）
- (vi) 資産流動化法に規定する特定社債券（資産流動化法に定めるものをいいます。）
- (vii) 社債券（金商法に定めるものをいいます（但し、新株予約権付社債券を除きます。）。）
- (viii) 譲渡性預金証書
- (ix) 貸付信託の受益証券（金商法に定めるものをいいます。）
- (x) コマーシャル・ペーパー（金商法に定めるものをいいます。）
- (xi) 金銭債権（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。）に定めるものをいいます。）
- (xii) 株券（金商法に定めるものをいいます。）
- (xiii) 信託財産を主として（i）ないし（xii）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- (xiv) 有価証券（投信法施行令第3条第1項に基づくものをいいます。以下同じです。但し、前記で該当するものを除きます。）

b. デリバティブ取引に係る権利（本項においては、投信法施行令に定めるものをいいます。）

（ウ）本投資法人は、前記のほか、不動産関連資産に付随して又は規約に定める投資態度に照らして取得が必要又は有用と認められる下記の権利等に投資することができます。

- a. 商標法に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
- b. 著作権法に基づく著作権等
- c. 動産（民法に定めるものをいいます。）
- d. 温泉法において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等

- e. 特定出資（資産流動化法に定めるものをいいます。）
- f. 民法上の組合の出資持分（前記で該当するものを除きます。）
- g. 各種の損害保険契約及びそれに基づく権利又は利益
- h. 地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
- i. 地役権
- j. 規約に基づき本投資法人が投資を行う国又は地域における不動産等を主たる投資対象とする場合における、当該国又は地域の法令に基づいて組成される権利等（当該国又は地域における法令に基づく不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする信託の受益権と同様又は類する性質を持つ権利等を含みます。但し、上記で該当するものを除きます。）
- k. 国外の資産について、専ら当該資産に係る資産運用を行うことを目的とする国内外の法人の発行する株式（その他の出資を含みます。但し、上記で該当するものを除きます。）
- l. その他不動産関連資産等への投資に付随して又は規約に定める投資態度に照らして取得が必要又は有用となるその他の権利

（エ）本投資法人は、前記のほか、投資法人の組織運営に伴い保有するその他の権利を取得することができます。

② 投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

前記「（１）投資方針／⑥ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

③ 取得予定資産の概要

（ア）取得予定資産（日本国内に所在の資産）

本投資法人は、本募集の対象となる投資口の発行及び資金の借入れにより調達した資金により、後記「（イ）取得予定資産の概要①」に掲げる取得予定資産（日本国内に所在の資産）（注）を、本投資口が東京証券取引所へ上場された後、遅滞なく取得する予定です。

本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、各取得予定資産の現所有者又は現受益者との間で、本投資口の上場等を停止条件とする取得予定資産に係る売買契約（以下「本件売買契約」といいます。）を締結しています。

（注）「取得予定資産」とは、本投資法人が本書の日付現在において取得を予定する日本国内に所在する各物件又はそれらを信託財産とする信託受益権をいいます。また、「取得予定海外資産」とは、本投資法人が本書の日付現在において取得を予定する日本国外に所在する各物件又はそれらを信託財産とする信託受益権その他これに類する権利をいいます。

なお、以下に記載の取得予定資産の各売主の多くは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める利害関係者に該当します。これらの取得予定資産の取得に係る利害関係者との本件売買契約の締結に当たり、本資産運用会社は、当該自主ルールに従った審議・決議を経ています。その詳細については、後記「7 管理及び運営の概要／（２）利害関係人との取引制限」をご参照ください。

(イ) 取得予定資産の概要 ①

取得予定資産の物件名称、所在地、建築時期、不動産鑑定評価額、取得予定価格、投資比率及び取得先は以下のとおりです。

物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	建築時期（注2）	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得予定 価格(百万円) (注4)	投資比率 (%)（注5）	取得先
SRSC-1	イオンレイクタウン mori（注6）	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6）	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) 「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、前記「(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) 「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3) 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4) 「取得予定価格」は、各取得予定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。

(注5) 「投資比率」は、取得予定価格の合計に占める各信託受益権の取得予定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6) 「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。

(ウ) 取得予定資産の概要 ②

取得予定資産の所在地、取得予定年月日、テナント数、総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は以下のとおりです。

物件 番号	物件名称	所在地	取得予定年月日 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
SRSC-1	イオンレイクタウン mori (注8)	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8)	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) 「取得予定年月日」は、本書の日付現在、上表記載のとおりですが、今後行う借入れの実行日が決定した際に、数日程度繰り下げられることがあります。

(注2) 「テナント数」は、本投資法人の取得時点での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3) 「総賃料収入」は、本投資法人の取得時点での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4) 「敷金・保証金」は、本投資法人の取得時点での有効な各取得予定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5) 「総賃貸可能面積」は、各取得予定資産について、本投資法人の取得時点での有効な各取得予定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6) 「総賃貸面積」は、本投資法人の取得時点での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の合計を記載しています。

(注7) 「稼働率」は、本投資法人の取得時点での有効な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。

(注8) 「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。

（エ）取得予定資産に係る鑑定評価書の概要

本投資法人は、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所から、各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書を取得しています。

不動産鑑定評価書については、後記「④ 取得予定資産の個別不動産の概要／（シ）「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、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人及び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。

本投資法人が平成25年7月1日を価格時点として取得している各取得予定資産に関する不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件 番号	取得予定資産 （物件名称）	鑑定 機関	不動産鑑定 評価額 （百万円） （注1）	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2）
SRSC-1	イオンレイクタウン mori（注3）	株式会社 谷澤総合鑑定所	21,300	21,600	5.4	21,200	5.4 5.5 （注4）	5.6	1,180
SRSC-2	イオンレイクタウン kaze（注3）	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,800	6,970	5.8	6,730	5.7 5.8 （注5）	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6）	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）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2）「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。

（注3）「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4）「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5）「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6）「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。

（オ）取得予定資産に係る建物状況評価報告書の概要

本投資法人は、各取得予定資産について、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）を日本管財株式会社、損保ジャパン日本興垂リスクマネジメント株式会社、株式会社ERIソリューション、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又は株式会社東京建築検査機構のいずれかより取得しています。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、日本管財株式会社、損保ジャパン日本興垂リスクマネジメント株式会社、株式会社ERIソリューション、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社東京建築検査機構と本投資法人及び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。

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 興垂リスクマネジ 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 興垂リスクマネジ 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ERI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。

(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。

（カ）取得予定資産に係る地震リスク分析等の概要

本投資法人は、取得予定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（予想最大損失率）を算定しています。取得予定資産に係る建物のPML値は、下表のとおりです。

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。

（キ）取得予定資産に係る設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関

取得予定資産に係る設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関は以下のとおりです。なお、本投資法人は、第三者専門機関である東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に、構造計算書及び構造図の確認業務を委託し、取得予定資産の構造計算書及び構造図には、設計者の故意による構造計算の改ざんが行われている懸念、並びに構造計算の過程について特に不適切と思われる内容が見受けられなかった旨の総合所見を取得しております。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
SRSC-1	イオンレクタウンmori	株式会社大林組東京本社 一級建築士事務所	株式会社大林組東京本社 一級建築士事務所	株式会社大林組	一般財団法人日本建築センター
SRSC-2	イオンレクタウンkaze	株式会社大林組東京本社 一級建築士事務所	株式会社大林組東京本社 一級建築士事務所	株式会社大林組	一般財団法人日本建築センター
RSC-1	イオンモール盛岡	株式会社福田組東京本社 一級建築士事務所	株式会社福田組東京本社 一級建築士事務所	株式会社福田組	盛岡市建築主事
RSC-2	イオンモール石巻	株式会社福田組東京本社 一級建築士事務所	株式会社福田組東京本社 一級建築士事務所	株式会社福田組	石巻市建築主事
RSC-3	イオンモール水戸内原	株式会社福田組東京本社 一級建築士事務所	株式会社福田組東京本社 一級建築士事務所	株式会社福田組	イーホームズ株式会社及びビューローベリタスジャパン株式会社
RSC-4	イオンモール太田	株式会社大本組東京本社 一級建築士事務所	株式会社大本組東京本社 一級建築士事務所	株式会社大本組	太田市建築主事
RSC-5	イオン相模原ショッピングセンター	佐藤工業株式会社一級建築士事務所	佐藤工業株式会社一級建築士事務所	佐藤工業株式会社	相模原市建築主事
RSC-6	イオンモール大垣	株式会社大本組東京本社 一級建築士事務所	株式会社大本組東京本社 一級建築士事務所	株式会社大本組	大垣市建築主事
RSC-7	イオンモール鈴鹿	鹿島建設株式会社名古屋支店 株式会社大本組一級建築士事務所 生川建設一級建築士事務所	鹿島建設株式会社名古屋支店 株式会社大本組一級建築士事務所 生川建設一級建築士事務所	鹿島建設株式会社 株式会社大本組 生川建設株式会社	鈴鹿市建築主事
RSC-8	イオンモール明和	西松建設株式会社一級建築士事務所	西松建設株式会社一級建築士事務所	西松建設株式会社	三重県建築主事
RSC-9	イオンモール加西北条	株式会社大本組一級建築士事務所	株式会社大本組一級建築士事務所	株式会社大本組	日本テストング株式会社（店舗） 兵庫県建築主事（公共用歩廊）
RSC-10	イオンモール日吉津	株式会社熊谷組中国一級建築士事務所	株式会社熊谷組中国一級建築士事務所	株式会社熊谷組	鳥取県建築主事
RSC-11	イオンモール倉敷	株式会社大本組一級建築士事務所	株式会社大本組一級建築士事務所	株式会社大本組	倉敷市建築主事
RSC-12	イオンモール綾川	西松建設株式会社四国支店一級建築士事務所	株式会社ゴウ構造 一級建築士事務所	西松建設株式会社	日本ERI株式会社
RSC-13	イオンモール直方	西松建設株式会社一級建築士事務所	西松建設株式会社一級建築士事務所	西松建設株式会社	日本ERI株式会社
RSC-14	イオンモール熊本	株式会社竹中工務店九州一級建築士事務所	株式会社竹中工務店九州一級建築士事務所	株式会社竹中工務店	日本ERI株式会社

④ 取得予定資産の個別不動産の概要

以下の表は、本投資法人が取得を予定する各取得予定資産（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）「区分（物件番号）」の欄のうち、「区分」は、前記「（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」記載の本投資法人が投資を行う商業施設の類型を示したものです。SRSCとはスーパーリージョナル型ショッピングセンター、RSCとはリージョナル型ショッピングセンター、CSCとはコミュニティ型ショッピングセンター、NSCとは、ネイバーフッド型ショッピングセンター、SMとはスーパーマーケットを指します。「物件番号」については、前記「③ 取得予定資産の概要／（イ）取得予定資産の概要 ①」の（注１）をご参照ください。

（イ）「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。

（ウ）「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本件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。

（エ）「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。

（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）「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。

- (キ) 「建物状況評価の概要」欄の記載については、前記「③取得予定資産の概要／（オ）取得予定資産に係る建物状況評価報告書の概要」をご参照ください。
- (ク) 「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。
- (ケ) 「PM会社」欄には、各取得予定資産について本書の日付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。
- (コ) 「マスターリース会社」欄には、各取得予定資産について本書の日付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。
本投資法人は、各取得予定資産（合計16物件）の取得にあたり、イオンモール（株）又はイオンリテール（株）（各マスターレシー）との間でマスターリース契約を締結しています。マスターリース契約のその他の基本条件については、前記「（１）投資方針／④本投資法人の成長戦略／（ウ）内部成長戦略／a.中長期的に安定したキャッシュ・フローの創出〜イオングループへのリース方針」をご参照ください。
- (サ) 「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。
- (シ) 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明
「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に各取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
なお、不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。
金額は、特段の記載がない限り四捨五入の上百万円単位で記載しています。
- (ス) 「＜マーケットレポート＞」欄における「物件の特徴」及び「商圈の概要」は、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトによる市場分析である平成25年6月に作成の「マーケットポテンシャル評価報告書」の記載に基づき、各取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

- (セ) 「＜テナントの一例＞」欄は、当該物件のテナントの一例を示したものです。各テナントにつき、上段にその業態、下段にテナント名を記載しています。
- (ソ) 「＜受賞歴等＞」欄は、各取得予定資産について、過去に賞及び評価等を獲得したものである場合、当該獲得した賞及び評価等を記載しています。

＜取得予定資産（日本国内に所在の資産）に係る個別物件表＞

物件名称		イオンレイクタウンmori		区分（物件番号）		SRSC（SRSC-1）	
特定資産の概要							
特定資産の種類		信託受益権 （準共有持分40%）		建物状況評価の概要	調査業者		損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
取得予定年月日		平成25年11月25日			調査年月		平成25年 8 月
取得予定価格		21,190百万円			緊急修繕費		0 千円
信託受益権の概要	信託設定日	平成20年 9 月25日			短期修繕費		0 千円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			長期修繕費	12年合計1,068,410千円 年平均89,034千円	
	信託期間満了日	平成40年 9 月30日					
所在地		埼玉県越谷市東町二丁目 8 番地（注 1）					
土地	敷地面積（注 1）	264,513m ²		建物 （注 3） （注 4）	竣工年月		平成20年 9 月 9 日
	用途地域（注 2）	第 2 種住居地域			構造・階数		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 4 階建
	建ぺい率（注 2）	70%			延床面積（注 5）		160,387.00m ²
	容積率（注 2）	200%			用途		店舗
	所有形態	所有権			所有形態		所有権
担保設定の有無		無					
PM会社		株式会社ジオ・アカマツ		マスターリース会社		イオンリテール（株）	
特記事項 ・本投資法人は、本取得予定資産の取得に際し、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。 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。							

（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㎡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。

（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。

＜鑑定評価書の概要＞

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	21,300百万円（注 1）	
価格時点	平成25年 7 月 1 日	
直接還元法による収益価格	21,600百万円（注 1）	
	還元利回り	5.4%
DCF法による収益価格	21,200百万円（注 1）	
	割引率	5.4%/5.5%（注 2）
	最終還元利回り	5.6%
原価法による積算価格	22,200百万円（注 1）	
	土地割合	57.8%
	建物割合	42.2%

（注 1）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。

（注 2）「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。

物件名称		イオンレイクタウンkaze		区分（物件番号）		SRSC（SRSC-2）	
特定資産の概要							
特定資産の種類		信託受益権 （準共有持分40%）		建物状況評 価の概要	調査業者		損保ジャパン日本興亜 リスクマネジメント株 式会社
取得予定年月日		平成25年11月25日			調査年月		平成25年 8 月
取得予定価格		6,730百万円			緊急修繕費		0 千円
信託受益 権の概要	信託設定日	平成20年 9 月25日			短期修繕費		0 千円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社			長期修繕費	12年合計724,170千円 年平均60,347千円	
	信託期間満了日	平成40年 9 月30日					
所在地		埼玉県越谷市東町四丁目21番地 1（注 1）					
土地	敷地面積（注 1）	173,132.62㎡		建物（注 3）	竣工年月		平成20年 9 月 9 日
	用途地域（注 2）	商業地域			構造・階数		鉄骨鉄筋コンクリー ト・鉄骨造陸屋根 4 階 建
	建ぺい率（注 2）	100%			延床面積		127,183.81㎡
	容積率（注 2）	200%			用途		店舗・映画館・駐車場
	所有形態	所有権、借地権			所有形態		所有権
担保設定の有無		無					
PM会社		株式会社ジオ・アカマツ		マスターリース会社		イオンリテール（株）	
特記事項							
・本投資法人は、本取得予定資産の取得に際し、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。							
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。							

- （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㎡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㎡（借地部分である64,925.34㎡を含みます。）です。本投資法人が信託受託者を通じて取得を予定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（本投資法人の取得予定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。

< 鑑定評価書の概要 >

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	6,800百万円（注 1）	
価格時点	平成25年 7 月 1 日	
直接還元法による収益価格		6,970百万円（注 1）
	還元利回り	5.8%
DCF法による収益価格		6,730百万円（注 1）
	割引率	5.7%/5.8%（注 2）
	最終還元利回り	6.1%
原価法による積算価格		7,640百万円（注 1）
	土地割合	42.0%
	建物割合	58.0%

- （注 1）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。
- （注 2）「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。

<マーケットレポート>

物件の特徴
・本物件は、平成20年に街開きした特定土地区画整理事業「越谷レイクタウン」の中心商業施設として、平成20年10月にグランドオープンしました。 ・同SCは、イオンリテール株式会社が運営する「mori」とイオンモール（株）が運営する「kaze」の2つのSCで構成されます。また、平成23年4月には、両SCの中間地に「レイクタウンアウトレット（本投資法人の資産組入対象外）」が開業し、国内最大級のSCとなっています。 ・店舗面積は約10万㎡クラスで、首都圏郊外部のモール型SCでは最大級の店舗面積をもつSCであり、イオングループが運営するモール型SCにおいても、トップクラスの売上を有する旗艦SCです。 ・「mori」は、イオンの直営GMSを核にスポーツオーソリティ等の複数の大型専門店やトヨタモールを複合するモールSCを形成しており、アウトレットとの連絡通路であるフォレストデッキ側には、オープンエアのガーデンウォークがあります。 ・「kaze」は、ヴィクトリアスポーツモール、ビブレGENE、シネマコンプレックス等の複数の大型店を核としてファッション中心の専門店構成によるトライアングル型のモールを形成し、両SCはセンタブリッジで接続しています。 ・「kaze」は駅近接地に立地しており、鉄道利用者にとっては最初に訪れる施設であることから、駅乗降客数は約3.6万人／日（平成23年度）と大きなボリュームでは無いものの、開業以降増加推移が継続しており、「mori」との接続サイドと共に、重要なエントランスの一つとなっています。 ・平成24年度売上は平成23年度に続き好調に推移していますが、アウトレットゾーンの開業によりレイクタウン全体の客数が増加したため、「mori」、「kaze」共に売上増に大きく貢献したものと考えられます。 ・越谷市は将来人口減の懸念は小さく、若いファミリー層が多い世帯特性を特徴としています。イオングループがモール型RSCのフォーマットにて対応可能なマーケット特性を備えており、人口動態を鑑みても将来において十分な需要が見込まれるものと考えられます。 ・越谷市における都市計画上の商業地域は、「越谷レイクタウン」駅周辺の当該街区、東武伊勢崎線各駅周辺のみとなっているものの、周辺都市まで含めると工場用地は多く、今後商業施設開発の種地となる敷地は数多いものと考えられる一方、本物件に匹敵する大型SCの開発の可能性は限定的であるものと考えられます。

商圏の概要
ロケーション及び交通アクセス： 「kaze」の南側に位置する「越谷レイクタウン」駅は、JR武蔵野線の新駅として平成20年3月に開設されました。平成22年度の乗降客数は約2.96万人／日であり、平成22年/平成17年比110%と開設以降、客数増となっています。本物件が所在する越谷市は都心部から約25kmと都内へのアクセスは良好でベッドタウンとして住宅地が広がり、「越谷レイクタウン」駅周辺は新しい宅地分譲が広がるニュータウンにあります。交通アクセスでは、「mori」と「kaze」の間に国道4号（東埼玉道路）が通り、特に三郷方面からのアクセスは良好です。
商圏特性： 商圏距離別人口（国勢調査データ）は3km圏約12.0万人、5km圏約38.4万人、10km圏約151.2万人となっており、車30分で南北方向は10km圏超をカバーし、大きな人口ボリュームを商圏として捉えることができます。越谷市は将来人口減の懸念は小さく若いファミリー層が多い世帯特性が特徴であり、将来においても良質な商圏が維持されることが見込まれます。
競合等： ・5km西側では、「新越谷」駅/「南越谷」駅に、商業中心部がありますが、レイクタウンの開業により商業の中心はレイクタウンに移ったという見方ができます。 ・南東4kmのららぽーと新三郷SCとの競合、10km圏では、北西にイオンモール浦和美園が自社競合となりますが、分厚いマーケット人口に支えられ、共存するSCとなっています。東側千葉県には、流山おおたかの森SC商業集積地も確認できますが、江戸川を挟み独自商圏を形成しています。

<テナントの一例>

イオンレイクタウンmori

オートモール トヨタモール	化粧品・健康食品 イオンボディ	バラエティ雑貨・書籍 ヴィレッジヴァンガードプラス
インテリア・生活雑貨 KEYUCA	手芸用品 マイスターbyユザワヤ	アロマ雑貨・ヒーリングカフェ 生活の木
牛たん 利久	ピッツァ サルヴァトーレ クオモ	エステサロン たかの友梨ビューティクリニック

イオンレイクタウンkaze

ライフスタイルストア ビブレGENE	スポーツ用品 ヴィクトリアスポーツモール	スーパーマーケット マルエツ
DVD・CD TSUTAYA	生活雑貨 R.O.U	レディス・メンズ アルマーニ エクスチェンジ
アクセサリ to you by THE KISS	スポーツサイクル ワイズロード	グロッサリー&ワイン 成城石井

<受賞歴等>

イオンレイクタウンmori

- ・国際ショッピングセンター協会/平成23年「サステナブル デザイン アワード」最高賞
- ・株式会社織研新聞社/第12回（平成21年度）テナントが選んだディベロッパー大賞「イノベート賞」
- ・建築環境・省エネルギー機構/平成20年9月24日 CASBEE新築—新築（簡易版）Sランク認証

イオンレイクタウンkaze

- ・国際ショッピングセンター協会/平成23年「サステナブル デザイン アワード」最高賞
- ・株式会社織研新聞社/第12回（平成21年度）テナントが選んだディベロッパー大賞「イノベート賞」

物件名称		イオンモール盛岡		区分（物件番号）		RSC（RSC-1）	
特定資産の概要							
特定資産の種類		信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者		日本管財株式会社
取得予定年月日		平成25年11月22日			調査年月		平成25年 8 月
取得予定価格		5,340百万円			緊急修繕費		0 千円
信託受益権の概要	信託設定日	平成25年11月22日			短期修繕費		3,290千円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			長期修繕費	11年合計1,131,050千円	
	信託期間満了日	平成35年11月30日		年平均102,822千円			
所在地		岩手県盛岡市前潟四丁目7番1号					
土地	敷地面積（注1）	74,749.90㎡		建物	竣工年月		平成15年7月23日 平成18年6月22日増築
	用途地域	準工業地域			構造・階数		鉄骨造陸屋根地下1階付3階建
	建ぺい率（注2）	70%			延床面積		98,968.59㎡
	容積率	200%			用途		店舗・駐車場
	所有形態	所有権、借地権			所有形態		所有権
担保設定の有無		無					
PM会社		イオンディライト株式会社		マスターリース会社		イオンモール（株）	
特記事項 該当ありません。							

（注1）借地部分である48,087.17m²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。

< 鑑定評価書の概要 >

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	5,580百万円	
価格時点	平成25年7月1日	
直接還元法による収益価格	5,610百万円	
	還元利回り	6.9%
DCF法による収益価格	5,550百万円	
	割引率	6.5%
	最終還元利回り	7.1%
原価法による積算価格	6,660百万円	
	土地割合	39.9%
	建物割合	60.1%

＜マーケットレポート＞

物件の特徴
・本物件は、イオンの直営GMSを中心に約110店舗の専門店が複合されたモール型RSCであり、平成15年8月に開業しました。 ・核テナントとして、一方の核にイオンの直営GMS、反対側の核の1階にはスポーツオーソリティ、GAP、2階にはプラザカプコン、未来屋書店が入居しています。本物件では、それらの核を両サイドに配した2核1モールのフォーマットを採用しています。 ・1フロアのスケールも大きく、開放的な商空間は魅力の一つとなっており、また、駐車場は屋上及び地下階と平面駐車場（一部2階）に設置され、約2,800台の十分なキャパシティを有しています。 ・店舗面積は約4.5万㎡と、盛岡市内では百貨店を含め市内最大級の店舗規模をもち、平成18年9月に開業したイオンモール盛岡南と商圈を大きく二分しています。 ・盛岡市都市圏では、この2つのSCが競争力において秀でており、当面、この商業環境に大きな変化はなく、両SCで南北商圈を分け合う状況が継続すると思われます。 ・まちづくり三法改正により、準工業地域の大型商業施設に対する開発制限があるため、本物件の存在を脅かすような大型開発が今後実施される可能性は低いと考えられます。

商圈の概要
ロケーション及び交通アクセス： 本物件は、盛岡市の中心市街地から西へ約4kmの市内西端、東西を横断する国道46号（秋田街道）と盛岡南方面に繋がる盛岡西バイパスとの結節点に位置し、中・広域集客に至便なアクセスビリティを有しています。
商圈特性： 商圈距離別人口（国勢調査データ）は3km圏約6.7万人、5km圏約16.2万人、10km圏約32.8万人となっており、本物件は10km圏超の広域集客が可能なポテンシャルをもっています。また、車30分で10km圏超をカバーしており、良好なロケーションであるため、広域集客に必要なアクセスを確保しています。
競合等： 平成18年開業のイオンモール盛岡南とは同程度の店舗規模を有し、盛岡商圈を二分する競合SCとなっており、互角の集客力を有しています。平成21年以降の競合変化をみると大型専門店の出店が複数確認されますが、ファッションを主体とするモールSCの開業は無く、競合環境に大きな変化は無いものと考えられます。

＜テナントの一例＞

スポーツ用品 スポーツオーソリティ	レディス・メンズ・キッズ・ベビー GAP	レディス アンド バイ ピンキーアンドダイアン
レディス イーハイフンワールドギャラリーPD	ホームファッション one's	DVD・CD タワーレコード
自然食バイキング はーべすと	クッキングスクール ABCクッキングスタジオ	ランチ イオン銀行

物件名称	イオンモール石巻		区分（物件番号）	RSC（RSC-2）	
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社ERIソリューション
取得予定年月日		平成25年11月25日		調査年月	平成25年8月
取得予定価格		6,680百万円		緊急修繕費	0千円
信託受益権の概要	信託設定日	平成25年11月25日		短期修繕費	50千円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	12年合計621,210千円 年平均51,767千円
	信託期間満了日	平成35年11月30日			
所在地	宮城県石巻市茜平四丁目101番地（注1）				
土地	敷地面積（注1）	106,742.47㎡	建物	竣工年月	平成19年3月2日
	用途地域	準工業地域、第一種住居地域		構造・階数	鉄骨造陸屋根3階建
	建ぺい率（注2）	70%		延床面積	60,682.20㎡
	容積率	200%		用途	店舗・映画館
	所有形態	所有権、借地権		所有形態	所有権
担保設定の有無		無			
PM会社	イオンディライト株式会社		マスターリース会社		イオンリテール（株）
特記事項 該当ありません。					

（注1）本物件の敷地は、石巻市蛇田西部土地地区画整理組合による石巻市蛇田西部土地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55,101.42m²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。

<鑑定評価書の概要>

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	7,030百万円	
価格時点	平成25年7月1日	
直接還元法による収益価格		7,120百万円
	還元利回り	6.3%
DCF法による収益価格		6,930百万円
	割引率	6.0%
	最終還元利回り	6.6%
原価法による積算価格		6,740百万円
	土地割合	48.6%
	建物割合	51.4%

<マーケットレポート>

物件の特徴
・本物件は、イオンの直営GMSを中心に約115店舗の専門店が複合されたモール型RSCであり、平成19年3月30日に開業しました。 ・2層のモール形態であり、イオンの直営GMSがメイン核に、イオンシネマ、プラザカプコンの非物販がサブ核となっています。また、屋上駐車場と平面駐車場があり、約2,600台の十分なキャパシティを有しています。 ・石巻市内では最大の店舗規模を有しており、東側のイオンスーパーセンター石巻東や、西側のイオンタウン矢本と比較しても倍以上の規模となっています。また本物件周辺はホームック石巻蛇田（ホームック、ヨークベニマル、ユニクロ）や石巻蛇田中央SC（スポーツゼビオ、ヤマダ電機）等の大型商業施設が集積しており、一帯で巨大な商業エリアを形成しています。 ・商圏はボリュームとしては小さいものの、他のモール型RSCは地域には無く、競合が少ないことから売上は好調で、地域一番店のポジショニングは変わらないものと考えられます。 ・まちづくり三法改正により、大型商業施設に対する開発制限があり、復興計画においても本物件の存在を脅かすような大型開発の可能性は低いと考えられます。 ・平成23年3月11日の東日本大震災の際、避難者2,500人を収容し、同年3月26日まで避難所として活用された後、同年3月31日からは通常営業を開始しています。

商圏の概要
ロケーション及び交通アクセス： ・本物件のある石巻市は宮城県東部に位置し、旧市街地（JR「石巻」駅周辺）から北東4kmに位置、三陸自動車道・石巻河南ICに隣接し、また国道108号とのアクセスも良い立地にあります。 ・前面の県道16号は中央分離帯がありますが、北側道路は中央分離帯もなく、イオン利用者のみが利用する道路となっており、駐車場へのアプローチは非常にスムーズです。
商圏特性： ・商圏距離別人口（国勢調査データ）は3km圏約4.9万人、5km圏約10.2万人、10km圏約16.5万人となっています。 ・平成22年/平成17年の人口増減（国勢調査データ）は、3km圏、5km圏で増加傾向となっています。石巻市自体の人口も震災前に対して7.5%減となり、今後暫くは減少する可能性はありますが、復興計画が実施段階にあり人口減も歯止めがかかると考えられます。
競合等： 石巻市内の商業環境の中で、本物件の周辺エリアは、国道108号並びに国道398号（石巻街道）沿いに大型ロードサイド店が点在している等、多数の商業施設が集積しているため、集客力において圧倒的な強さを誇っています。西側にはイオンタウン矢本、ヨークベニマル矢本店等、東側にはイオンスーパーセンター石巻東が立地していますが、3施設とも規模は小さく本物件は頭一つ抜けた地域一番店となっています。

<テナントの一例>

シネマ イオンシネマ	ファミリーアパレル GU	レディス オルベネ
レディス・インテリア ローラ アシュレイ	レディスシューズ クローバリーフ	ホビー雑貨 HAKUBOTAN
中華料理 唐庄酒家	DVD・CD スクラム	カルチャースクール JEUGIAカルチャーセンター

<受賞歴>

- ・日本ショッピングセンター協会/第3回（平成25年）「倉橋良雄賞（地域貢献大賞）」

物件名称		イオンモール水戸内原		区分（物件番号）		RSC（RSC-3）	
特定資産の概要							
特定資産の種類		信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者		日本管財株式会社
取得予定年月日		平成25年11月22日			調査年月		平成25年 8 月
取得予定価格		16,460百万円			緊急修繕費		0 千円
信託受益権の概要	信託設定日	平成25年11月22日			短期修繕費		2,710千円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			長期修繕費	11年合計545,380千円 年平均49,580千円	
	信託期間満了日	平成35年11月30日					
所在地		茨城県水戸市中原町字西135番地（注1）					
土地	敷地面積（注1）	149,133㎡		建物	竣工年月		平成17年11月 8 日 平成24年12月 5 日増築
	用途地域（注2）	商業地域、近隣商業地域			構造・階数		鉄骨造陸屋根 5 階建
	建ぺい率（注2）	100%、80%			延床面積		159,997.49㎡
	容積率（注2）	300%、200%			用途		百貨店・駐車場
	所有形態（注3）	借地権			所有形態		所有権
担保設定の有無		無					
PM会社		イオンディライト株式会社		マスターリース会社		イオンモール（株）	
特記事項 該当ありません。							

- （注1）本物件の敷地は、水戸市による水戸・勝田都市計画事業 内原駅北土地区画整理事業（以下「水戸・勝田土地区画整理事業」といいます。）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の記載は、仮換地前の従前地（借地）の所在地及び敷地面積の数値を記載しています。なお、仮換地指定通知書及び保留地台帳に記載されている面積のうち、本物件の敷地となる仮換地及び保留地の面積の合計は125,991.98㎡（借地部分である91,784.40㎡を含みます。）です。保留地については、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、仮換地及び保留地に関する数値を記載しています。本物件の土地のうち用途地域が商業地域である土地の建ぺい率は、本来80%ですが、当該土地に係る角地加算及び商業地域内で、かつ、防火地域内にある防火建築物であることにより緩和され、適用される建ぺい率は100%となります。
- （注3）本投資法人は、水戸・勝田土地区画整理事業の施行地区内にある本物件の敷地の保留地について、信託受託者を通じ、所有権を取得する予定ですが、従前地の所有権は取得せず、借地となります。

＜鑑定評価書の概要＞

鑑定評価書の概要		
鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額		17,200百万円
価格時点		平成25年7月1日
直接還元法による収益価格		17,300百万円
	還元利回り	6.3%
DCF法による収益価格		17,000百万円
	割引率	5.9%
	最終還元利回り	6.5%
原価法による積算価格		16,600百万円
	土地割合	44.6%
	建物割合	55.4%

＜マーケットレポート＞

物件の特徴
・本物件は、水戸市内西側 JR「内原」駅の東約0.5km、国道50号沿いに位置するモール型RSCであり、平成17年11月に開業しました。 ・イオンの直営GMSとサブ核をフロアの両端に配し、その間をモールが結ぶ3層のモール形態です。 ・テナント構成はイオンを核にスポーツオーソリティやユーズランド（アミューズメント）、TOHOシネマズの大型店の他、ファミリーファッション、服飾雑貨、生活雑貨約70店舗の専門店を配置し、サービス、飲食と合わせて約150のテナントを有する水戸市で最大のSCとなっています。店舗面積が5万㎡規模のSCは水戸市内に他になく、最も存在感のある施設です。 ・平成24年12月の増床では、GAP、H&M、ZARAのグローバル企業ファストファッション3テナント（合計約4,000㎡）がそろって1フロアに出店しました。店舗数も約190店舗に増え、全長約330mのモールへと拡大されました。 ・茨城県内ではつくば市方面の集積力が増していますが、茨城県北中部の水戸商圏では本物件が最大のSCであり、本物件がリードしていく構図となっています。当面、この商業環境に大きな変化はなく、地域最大店としての収益性が継続すると考えられます。 ・「商業業務地」の範囲が市内の限られた地区に限定されることや、まちづくり三法改正の影響から、大型商業施設の開発は制限され、当面は水戸市内において本物件に匹敵する大型SCが新規に開業する可能性は低いと考えられます。

商圏の概要
ロケーション及び交通アクセス： 本物件北側に接面し、東西に走る国道50号は、東是水戸市から西は群馬県前橋市方面を結ぶ道路で広域からのアクセスは良好です。また、JR「内原」駅から徒歩圏内にあり、バスも乗り入れています。 商圏特性： ・商圏距離別人口（国勢調査データ）は5km圏約4.9万人、10km圏約24.7万人です。 ・車運転時間距離別人口（国勢調査データ）は、10分圏約1.2万人、20分圏約12.8万人、30分圏約31.9万人で、10km圏の商圏人口を大きく上回っており、かなり広域からの集客が可能となっています。 競合等： モール型RSCとして水戸市内最大で、イオン直営GMSだけで見ても同種の大型店は周辺にありません。JR「水戸」駅周辺の商業施設や水戸京成百貨店が規模としては大きいものの、商品構成や来店動機が異なり、直接の競合関係にはありません。 広域では、ひたちなかのファッションクルーズも競合となりますが、集客力では本物件が優れ、水戸広域商圏でナンバーワンの位置付けとなっています。

＜テナントの一例＞

シネマ TOHOシネマズ	レディス、メンズ、キッズ H&M	レディス・メンズ・キッズ ZARA
レディス コーエン	インテリア・雑貨 フランフラン	生活雑貨・インテリア アフタヌーンティー・ ホーム&リビング
手芸用品 パンドラハウス	カフェ 倉式珈琲店	クリニック 水戸うちはら内科クリニック

物件名称	イオンモール太田		区分（物件番号）	RSC（RSC-4）	
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日		平成25年11月25日		調査年月	平成25年 8 月
取得予定価格		6,860百万円		緊急修繕費	0 千円
信託受益権の概要	信託設定日	平成25年11月25日		短期修繕費	0 千円
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費	15年合計1,314,793千円 年平均87,652千円
	信託期間満了日	平成35年11月30日			
所在地	群馬県太田市石原町81番地				
土地	敷地面積	146,106.96㎡	建物	竣工年月	平成15年11月17日
	用途地域	商業地域		構造・階数	鉄骨造陸屋根 5 階建
	建ぺい率（注）	70%			
	容積率	200%			
	所有形態	借地権			
担保設定の有無	無			所有形態	所有権
PM会社	イオンディライト株式会社		マスターリース会社		イオンモール（株）
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。

<鑑定評価書の概要>

鑑定評価書の概要		
鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額		7,810百万円
価格時点		平成25年7月1日
直接還元法による収益価格		7,860百万円
	還元利回り	6.6%
DCF法による収益価格		7,760百万円
	割引率	6.1%
	最終還元利回り	6.8%
原価法による積算価格		7,570百万円
	土地割合	40.9%
	建物割合	59.1%

<マーケットレポート>

物件の特徴
・本物件は平成15年12月、東武鉄道「太田」駅の東約2km、国道122号（太田バイパス）沿いに開業したSCです。 ・イオンの直営GMSとサブ核をフロアの両端に配し、その間をモールが結ぶ2層の典型的なモール型RSCです。店舗面積が5万㎡規模のSCは太田市内に他になく、最も存在感のある施設です。 ・テナント構成はイオンの直営GMSを核にスポーツオーソリティ、ユニクロ、ダイソー、無印良品を大型店として複合する他、ファミリーファッション、服飾雑貨、生活雑貨約90店舗の専門店を配置し、サービス、飲食と合わせて約150のテナントを有する太田市で最大のSCとなっており、平成22年にリニューアルも行われています。 ・駐車場は約4,200台で、シネマコンプレックスを複合するこの規模のモールとしては適当な台数を確保しており、SC棟の南北に平面駐車場が偏りなく配置され、SC棟の屋上もすべて駐車場となっています。 ・中心市街地にはロードサイド店舗やNSCの集積が見られますが、本物件に匹敵する大型の商業施設はなく、太田市内では本物件がリードしていく構図となっています。当面、この商業環境に大きな変化はなく、地域最大店としての収益性が継続すると思われます。 ・まちづくり三法改正により、大型商業施設に対する開発制限があり、本物件の存在を脅かすような大型開発の可能性は低いと考えられます。

商圏の概要
ロケーション及び交通アクセス： ・道路は国道407号が太田市中心部を南北に縦断し、本物件の東側を走る国道122号は市域の東側を南北に伸びており、広域からのアプローチは良好です。 ・鉄道は、東武鉄道各路線が乗り入れる「太田」駅から2km程度の距離となることから、補足的来街手段としては、バス（シャトルバスの運行あり、所要時間約10分）を利用したアクセスとなります。
商圏特性： ・商圏距離別人口（国勢調査データ）は5km圏約15.6万人、10km圏約42.3万人です。同タイプのモールSCの競合施設はないため、10km圏を基本商圏ととらえられ、40万人を超える良好なポテンシャルを持っています。 ・車運転時間距離別人口（国勢調査データ）では、車30分で10km圏超がカバーできています。
競合等： ・モール型のSCとして太田市内最大で、イオンの直営GMSだけで見ても同規模の大型店は周辺にありません。 ・イオンの直営GMSにおける食料品等については、人口密度の高いエリアに立地する食品スーパー等と競合している側面もありますが、競争力はナンバーワンであるものと考えられます。 ・モール専門店ゾーンは、広域では羽生、伊勢崎等にモール型のSCがあり、商圏はやや縮小していると思われますが、10km程度の基本商圏内には直接競合する施設がなく地域一番のポジショニングを確保しています。

<テナントの一例>

シネマ イオンシネマ	ファミリーアパレル ユニクロ	レディス ナチュラルビューティベーシック
レディス・メンズ フリーズマート	スポーツ用品 ムラサキスポーツ	書籍 喜久屋書店
カフェ コメダ珈琲	フルーツカフェ ル・ヴェルジェ	アミューズメント ユーズランド

[次へ](#)

物件名称		イオン相模原ショッピングセンター		区分（物件番号）		RSC（RSC-5）		
特定資産の概要								
特定資産の概要種類		信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者		日本管財株式会社	
取得予定年月日		平成25年11月25日			調査年月		平成25年 8 月	
取得予定価格		10,220百万円			緊急修繕費		0 千円	
信託受益権の概要	信託設定日	平成23年 3 月 1 日			短期修繕費		100千円	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			長期修繕費	11年合計1,346,620千円 年平均122,420千円		
	信託期間満了日	平成35年11月30日						
所在地		神奈川県相模原市南区古淵二丁目10番 1 号						
土地	敷地面積	40,817.92㎡		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		
	用途地域	近隣商業地域			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		
	建ぺい率（注1）	90%				延床面積（注3）	①60,382.39㎡ ②14,635.01㎡	
	容積率	200%			用途		①店舗・体育館・駐車場 ②駐車場・店舗	
	所有形態	所有権				所有形態	所有権	
担保設定の有無		無						
PM会社		イオンディライト株式会社		マスターリース会社		イオンリテール（株）		
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㎡）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。

＜鑑定評価書の概要＞

鑑定評価書の概要		
鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額		10,300百万円
価格時点		平成25年7月1日
直接還元法による収益価格		10,400百万円
	還元利回り	5.5%
DCF法による収益価格		10,200百万円
	割引率	5.2%
	最終還元利回り	5.7%
原価法による積算価格		12,000百万円
	土地割合	68.0%
	建物割合	32.0%

<マーケットレポート>

物件の特徴
・本物件は平成5年8月、相模原市緑区の北端のJR「古淵」駅前に開業したSCです。 ・フロアはL字型の形状で、国道16号側がイオン直営GMS、JR「古淵」駅側が専門店エリアとなっています。店舗面積は約2.7万㎡と、イオンが運営するSCの中では比較的小規模なイオン直営のGMSが中心の施設です。 ・駐車場は約1,500台で、GMS主体のこの規模のモールとしては適切な台数を確保しています。 ・テナント構成はイオンの直営GMSを核に未来屋書店、キャンドゥ、ナムコランド、THE SPACE（スポーツクラブ）の大型店の他、ファッション、服飾雑貨、生活雑貨約35店舗の専門店を配置し、サービス、飲食と合わせて約80のテナントを有しています。 ・直営のGMS部分だけで約1.5万㎡の規模の商業施設は、5km圏内では本物件と隣接のイトーヨーカドーだけであり、存在感のある施設となっています。 ・相模原市の将来人口は、約71.5万人から平成37年には0.2万人ほどの微減となると推計されていますが、隣接の大和市は横ばい、東京都町田市は12%以上の大幅増が予測されており、10km圏の商圏人口は、今後も十分な規模を維持するものと見込まれます。

商圏の概要
ロケーション及び交通アクセス： 本物件は南西側で国道16号に接道しており、北東側で接する古淵麻溝台線はJR「古淵」駅方面への動線で、駅と住宅地を結ぶ主要生活道となっています。本物件の駐車場へはいずれの道路からも出入りができ、鉄道、自動車ともにアクセスビリティは良好です。また、「古淵」駅の乗降客数は約4.2万人/日であり、拠点性は高く、駅利用客も集客できる好立地です。
商圏特性： ・商圏距離別人口（国勢調査データ）は3km圏約24万人、5km圏約64万人と首都圏郊外部の非常に密度のある商圏をカバーできる店舗です。 ・車運転時間距離人口（国勢調査データ）は10分圏約9.4万人、20分圏約44.9万人、30分圏約93.5万人で、国道16号に沿う形で車商圏は東西方向に長く、郊外型RSCとして十分な需要が見込まれます。
競合等： ・隣地はイトーヨーカドー店舗で、5km圏内ではJR「町田」駅前の商業集積地や小型のGMSがありますが、GMSを核とするRSCとしては本物件が最も規模が大きく、競争力は高いといえます。イトーヨーカドーとは双壁となり、集積として地域一番店となっています。 ・10km圏内では、本物件を上回る規模のSCが複数ありますが、20～30分の距離があり、GMSの商圏特性を考慮すると生活圏が異なるため直接競合する面は少ないと考えられます。専門店エリアも、日用品的性格の強い商品については距離の近い方の施設を利用していると見られ、いずれも影響は限定的と思われます。

<テナントの一例>

スポーツクラブ THE SPACE	書籍 未来屋書店	ファミリーアパレル ライトオン
ファミリーアパレル イッカ	レディス ハニーズ	メンズ タカキュー
ファンシー雑貨 パティズ	イタリアンレストラン サイゼリア	カルチャースクール 相模原カルチャーセンター

物件名称	イオンモール大垣		区分（物件番号）	RSC（RSC-6）	
特定資産の概要					
特定資産の概要種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日		平成25年11月25日		調査年月	平成25年 8 月
取得予定価格		4,950百万円		緊急修繕費	0 千円
信託受益権の概要	信託設定日	平成25年11月25日		短期修繕費	0 千円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	15年合計584,410千円 年平均38,960千円
	信託期間満了日	平成35年11月30日			
所在地	岐阜県大垣市外野二丁目100番地				
土地	敷地面積（注1）	96,484.60㎡	建物	竣工年月	平成19年 3 月29日
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	鉄骨造陸屋根 3 階建
	建ぺい率（注2）	70%			
	容積率	200%			
	所有形態	所有権、借地権			
担保設定の有無		無			
PM会社	株式会社ジオ・アカマツ		マスターリース会社		イオンリテール（株）
特記事項 該当ありません。					

（注1）借地部分である93,085.57㎡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㎡）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。

<鑑定評価書の概要>

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	5,210百万円	
価格時点	平成25年 7 月 1 日	
直接還元法による収益価格	5,260百万円	
	還元利回り	6.8%
DCF法による収益価格	5,160百万円	
	割引率	6.4%
	最終還元利回り	7.1%
原価法による積算価格	5,130百万円	
	土地割合	22.7%
	建物割合	77.3%

＜マーケットレポート＞

物件の特徴
本物件は平成19年4月、JR「大垣」駅の南約4km、県道50号沿いに開業したモール型RSCです。 ・イオンの直営GMSとサブ核をフロアの両端に配し、その間をモールが結ぶ2層の典型的なモール型RSCであり、店舗面積3万㎡超の規模は大垣市内で最大です。 ・テナント構成はイオンの直営GMSを核にジョーシン、スポーツオーソリティ、未来屋書店の大型店の他、ファッション、服飾雑貨、生活雑貨約60店舗の専門店を配置し、サービス、飲食と合わせて約100以上のテナントを有しています。 ・大垣市は商業地域が中心部にしかなく、その周辺で住居系の地域と混在する工業系の地域ではまちづくり三法改正により大型商業施設の開発はできず、今後本物件に匹敵する大型SCが新規に開業する可能性は低いものと考えられます。

商圏の概要
ロケーション及び交通アクセス： 本物件に面する県道50号は県道227号や県道31号と接続して東西方面に伸びており、広域的にはこれらの道路から東西南北いずれの方向から本物件にアプローチできます。
商圏特性： ・商圏距離別人口（国勢調査データ）は3km圏約5.4万人、5km圏約12.6万人、10km圏約35.8万人で一定の規模を有しています。 ・車運転時間距離別人口（国勢調査データ）は、10分圏約5.1万人、20分圏約18.1万人、30分圏約37.6万人で、郊外型SCとして十分な商圏人口規模であり、広域からの集客が可能な良好なアクセスを確保しています。
競合等： イオンの直営GMSは、近隣のNSCと競合しており、専門店エリアも周辺のロードサイド店やJR「大垣」駅周辺のSCと競合しているため、厳しい環境にあります。JR「大垣」駅前のアクアウォーク大垣と比較すると、テナント構成では本物件と互角と評価されますが、売場規模では本物件が優位にあるものと考えられます。

＜テナントの一例＞

家電 ジョーシン	レディス グリーンパークストピック	レディス スタジオクリップ
ジーンズ エヴィス	シューズ アスビーフォーラム	アクセサリー クレアーズ
ドラッグストア ハックドラッグ	ラーメン&ソフトクリーム スガキヤ	アミューズメント モーリーファンタジー

物件名称	イオンモール鈴鹿		区分（物件番号）	RSC（RSC-7）	
特定資産の概要					
特定資産の概要種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	日本管財株式会社
取得予定年月日		平成25年11月22日		調査年月	平成25年8月
取得予定価格		9,660百万円		緊急修繕費	0千円
信託受益権の概要	信託設定日	平成25年11月22日		短期修繕費	0千円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費	11年合計1,536,400千円 年平均139,672千円
	信託期間満了日	平成35年11月30日			
所在地	三重県鈴鹿市庄野羽山四丁目1番2号				
土地 （注1） （注2）	敷地面積	140,129.87㎡	建物 （注4）	竣工年月	平成8年11月12日 平成9年6月1日増築 平成11年3月19日増築 平成14年5月31日増築 平成20年7月17日変更、 増築及び附属建物合体
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄骨造陸屋根4階建
	建ぺい率（注3）	70%			
	容積率	200%		延床面積（注5）	125,236.10㎡
	所有形態	所有権		用途	店舗・駐車場・映画館
担保設定の有無		無	所有形態	所有権	
PM会社		ジョーンズ ラング ラ サール株式会社	マスターリース会社		イオンモール（株）
特記事項 該当ありません。					

- （注1）本物件の敷地の一部に、中部電力株式会社のために送電線鉄塔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、一定の送電線路の存置及びその保全のため立入り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、機械室（17.64㎡）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。

<鑑定評価書の概要>

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	10,100百万円	
価格時点	平成25年7月1日	
直接還元法による収益価格	10,200百万円	
	還元利回り	6.3%
DCF法による収益価格	9,980百万円	
	割引率	5.9%
	最終還元利回り	6.7%
原価法による積算価格	9,740百万円	
	土地割合	48.6%
	建物割合	51.4%

＜マーケットレポート＞

物件の特徴
・本物件はカネボウ工場跡地に平成8年11月に開業、平成14年、平成20年に増床し、店舗面積は約7.3万㎡となっています。イオンの直営GMSを中心に約180店舗の専門店が複合された三重県下最大級のSCです。 ・本物件は、イオンの直営GMSを東側に、スポーツオーソリティやエディオンを西側に配置し、間を専門店で繋いでいる、2核1モールのフォーマットを採用したモール型RSCです。 ・店舗部分は1・2階の2層、駐車場は3階、屋上と平面駐車場、立体駐車場と、約4,200台の十分なキャパシティを有しています。 ・平成14年にWESTコートを増床、平成15年にはマイカルグループ以外のSCでは初となるシネマコンプレックスのワーナー・マイカル・シネマズ（現イオンシネマ）が出店され、平成20年にはレストラン街のリニューアルと、ボーリング場BOWLEX跡地へのフードコートの出店等、大規模リニューアルが実施されています。平成21年にはモール名称の変更に伴い、45店舗の大幅リニューアルを実施する等、積極的に店舗の改善を進めています。 ・本物件を核にイオンタウン鈴鹿、アクロスプラザ鈴鹿が集積した本エリアは鈴鹿市の商業の中心であり、今後も、この商業環境に大きな変化は無く、今後も本物件の存在を脅かすような大型SC開発の可能性は低いものと考えられます。

商圏の概要
ロケーション及び交通アクセス： ・本物件は、鈴鹿市の市内北東部に位置、鈴鹿市の中心市街地から西へ約5km、県道54号線（中央道路）沿いにあり、近鉄鈴鹿線終着駅である「平田町」駅（乗車人員約3,000人/日）より西1kmに所在しています。 ・本物件は県道54号線（中央道路）に面し、国道1号へのアクセスも良好、中・広域集客に至便なアクセスビリティを有しています。県道54号線、サーキット道路の2車線と面しており、各道路片側2車線道路で、視認性も高く、3か所ずつ駐車場への入口を持つため、駐車場へのアプローチに支障はありません。
商圏特性： ・商圏距離別人口（国勢調査データ）は3km圏約4.3万人、5km圏約10.2万人、10km圏約31.5万人と、地方都市では平均的な人口ボリュームといえます。 ・人口増減平成22年/平成17年（国勢調査データ）は3km圏～10km圏のすべてにおいて増加傾向となっていました。直近の平成24年/平成19年比（住民基本台帳調査）では横ばい傾向となってきました。人口ピラミッド/家族構成をみると、3km商圏では1人世帯の数値が全国平均と比べ高いですが、5km商圏、10km商圏では3人～5人世帯の比率が高いことが観察されます。イオンモールのメインターゲットである20歳～40歳代のヤングファミリー層が多い魅力的なマーケットであるといえます。
競合等： ・本物件の西隣接地にイオンタウン鈴鹿が平成19年にオープンし、北隣接地にはアクロスタウン鈴鹿が平成20年にオープンする等、広大な商業集積地となっており、飲食・ファッション・生活雑貨等ほぼすべての人気テナントが揃うエリアとなっています。商業環境としては、本物件周辺エリアにおける商業集積の競争力が強く、鈴鹿市だけでなく隣の亀山市や津市における商圏も捉えています。 ・その他周辺の商業施設は、最寄の商圏における競合にはなり得ますが、モール型RSCに対し大きな影響を与える競合施設は少ないものと考えられます。

＜テナントの一例＞

シネマ イオンシネマ	家電 エディオン	レディス・メンズ・キッズ ZARA
レディス・メンズ アズールバイマウジー	レディス レプシムローリーズファーム	キャラクター雑貨 ディズニーストア
うどん・どんぶり 若鯨家	アミューズメント ナムコランド	ペット・動物病院 イオンペット・イオン動物病院

物件名称	イオンモール明和		区分（物件番号）	RSC（RSC-8）	
特定資産の概要					
特定資産の概要種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	日本管財株式会社
取得予定年月日		平成25年11月25日		調査年月	平成25年 8 月
取得予定価格		3,290百万円		緊急修繕費	0 千円
信託受益権の概要	信託設定日	平成25年11月25日		短期修繕費	0 千円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	11年合計982,340千円 年平均89,303千円
	信託期間満了日	平成35年11月30日			
所在地	三重県多気郡明和町中村1223番地				
土地	敷地面積（注）	119,688.28㎡	建物	竣工年月	①平成13年 8 月 6 日 ②③平成24年 2 月21日
	用途地域	指定なし		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
	建ぺい率	60%			
	容積率	200%		延床面積	①44,126.82㎡ ②③とも33.49㎡
	所有形態	所有権、借地権		用途	①百貨店 ②③とも倉庫
担保設定の有無		無	所有形態	所有権	
PM会社	ジョーンズ ラング ラ サル株式会社		マスターリース会社		イオンリテール（株）
特記事項 該当ありません。					

（注）借地部分である114,637.60㎡及び使用借地部分である3,705.46㎡を含みます。

< 鑑定評価書の概要 >

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	3,450百万円	
価格時点	平成25年7月1日	
直接還元法による収益価格		3,540百万円
	還元利回り	7.0%
DCF法による収益価格		3,410百万円
	割引率	6.9%/7.0%（注）
	最終還元利回り	7.3%
原価法による積算価格		3,240百万円
	土地割合	53.4%
	建物割合	46.6%

（注）「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。

＜マーケットレポート＞

物件の特徴
・本物件は平成13年7月に開業、三重県松阪市、伊勢市を主たる商圈とする同エリア最大のSCです。イオンの直営GMSを中心に、GMSとサブ核をモールが結ぶ、店舗2層の典型的な形態であり、サブ核テナントとしてジョーシン明和店、109シネマズ明和を配し、約70店舗の専門店が複合されたSCとなっています。 ・駐車場は、店舗を取り囲む形で平面駐車場があるほか、屋上駐車場があり利便性は非常に高いといえます。 ・モールの長さは短いものの、周辺店舗との比較では時間消費性の高い魅力的なSCであるものと考えられます。 ・イオングループおひざ元といえる商圈であり、イオングループの優位性が認められるため、モール型SC形態で他社の侵攻を受ける可能性は低いものと考えられます。 ・三重県でも松阪市以南においては、将来人口が微減傾向と予想されており、将来のマーケットパワーはマイナストレンドを辿るものと予測されますが、本物件は地域ナンバーワンであり、マーケットパワーの劣化は旧態とした店舗（当商圈では駅前が厳しい）に効いてくると考えられるため、相対的に安定した業績推移が期待できます。

商圈の概要
ロケーション及び交通アクセス： 松阪市、伊勢市とは本物件が面する国道23号と国道37号の2本の道路で接続し、鉄道としては近畿日本鉄道が、両国道の間を走っています。片側二車線道路のバイパスタイプの国道23号により広い商圈がカバーでき、また、伊勢自動車道松阪IC、玉城ICからそれぞれ20分程度でアプローチできます。
商圈特性： 商圈距離別人口（国勢調査データ）は5km圏約2.4万人、10km圏約16.1万人となっています。車運転時間距離別人口（国勢調査データ）は、国道23号により南北の居住エリアを中心に良く伸びており、30分圏で10km圏人口を大きく超えている、商圈を広く捉えやすい立地であるといえます。
競合等： 明和町内にはGMS形態の競合店舗はあるものの、本物件は、モール型RSCとしては圧倒的な一番店です。伊勢市にはイオングループのララパークSC、松阪市にはアピタが核であるSC、イオンの直営GMSが核であるSCが近接して出店していますが、イオンモール明和のようにモール形態のSCはララパークのみであり、棲み分けが図られています。

＜テナントの一例＞

シネマ 109シネマズ	家電 ジョーシン	ファミリーアパレル グローバルワーク
ファミリーアパレル 3can4on	レディス 23区	書籍 宮脇書店
カフェ スターバックスコーヒー	美容室 ルナルナ	アミューズメント タイトーステーション

物件名称		イオンモール加西北条		区分（物件番号）		RSC（RSC-9）	
特定資産の概要							
特定資産の概要種類		信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日		平成25年11月25日			調査年月		平成25年 8 月
取得予定価格		7,230百万円			緊急修繕費		0 千円
信託受益権の概要	信託設定日	平成25年11月25日			短期修繕費		0 千円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			長期修繕費	15年合計333,629千円 年平均22,241千円	
	信託期間満了日	平成35年11月30日					
所在地		兵庫県加西市北条町308番地 1					
土地 （注 1） （注 2）	敷地面積（注 3）	86,070.71m ²		建物 （注 4）	竣工年月		①平成20年10月 3 日 ②平成20年10月28日
	用途地域	工業地域、第二種中高層住居専用地域			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
	建ぺい率	60%			延床面積		①48,221.13m ² ②8.12m ²
	容積率	200%			用途		①②とも店舗
	所有形態	所有権、借地権、使用貸借権			所有形態		所有権
担保設定の有無		無		所有形態		所有権	
PM会社		株式会社ジオ・アカマツ		マスターリース会社		イオンリテール（株）	
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5,922.66m²及び無地番地141.69m²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。

< 鑑定評価書の概要 >

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	7,610百万円	
価格時点	平成25年 7 月 1 日	
直接還元法による収益価格	7,640百万円	
	還元利回り	6.9%
DCF法による収益価格	7,570百万円	
	割引率	6.6%
	最終還元利回り	7.1%
原価法による積算価格	6,250百万円	
	土地割合	50.7%
	建物割合	49.3%

＜マーケットレポート＞

物件の特徴
・本物件は平成20年11月、加西市の中心部、北条鉄道「北条町」駅の西約250mの地点に開業したSCです。 ・本物件は、イオンの直営GMSとサブ核をフロアの両端に配し、その間をモールが結ぶ2層の典型的なモール型RSCです。 ・テナント構成はイオンの直営GMSを核に、アルペン、TSUTAYA、未来屋書店、Seriaの大型店の他、ファッション、服飾雑貨、生活雑貨約40店舗の専門店を配置し、サービス、飲食と合わせて約80以上のテナントを有する加西市で最大のSCとなっています。 ・駐車場は約2,100台で、この規模のモールとして十分な台数を確保しています。 ・本物件は売上規模において、10km圏内では競合を圧倒しており、加西市内の商業施設をリードしていく構図となっています。当面、この商業環境に大きな変化はないものと考えられます。 ・また、まちづくり三法改正により、準工業地域や市街化調整区域等の大型商業施設に対する開発制限があり、本物件の存在を脅かすような大型開発の可能性は低いといえます。

商圈の概要
ロケーション及び交通アクセス： 本物件に接道する県道23号線と交わる道路が市内の四方に延びており、本物件の東約3kmに中国自動車道の加西ICもあるため、広域的にはこれらの道路から東西南北いずれの方向からも本物件にアプローチできる立地です。また、鉄道利用の場合は、北条鉄道「北条町」駅から徒歩3分でアクセスできます。
商圈特性： ・商圈距離別人口（国勢調査データ）は、1km圏約1.9万人、5km圏約3.4万人、10km圏約11.6万人と典型的なローカル立地ですが、車運転時間距離別人口（国勢調査データ）は10分圏約1.5万人、20分圏約7.5万人、30分圏約21万人と10km圏人口を大きく上回っており、広域からの集客が可能な良好なアクセスビリティを有しています。
競合等： ・10km圏内において、直接競合する施設は無く、本物件の競争力が最も高いと考えられます。 ・15km圏では隣接市に同規模の施設があり、最寄品需要では競合しているものの、モール型のSCは本物件だけとなっており、専門店のトレンド性、集積度でナンバーワンのSCとなっています。

＜テナントの一例＞

家電 ヤマダ電機テックランド	スポーツ用品 アルペン	レディス・キッズ シューラルー
レディス・メンズ・キッズ コムサイズム	ランジェリー エメフィール	レディスシューズ フェミニンカフェ
カフェ シアトルズ・ベストコーヒー	カルチャースクール 神戸新聞文化センター	女性専用フィットネス カーブス

物件名称	イオンモール日吉津		区分（物件番号）	RSC（RSC-10）	
特定資産の概要					
特定資産の概要種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	日本管財株式会社
取得予定年月日		平成25年11月25日		調査年月	平成25年 8 月
取得予定価格		7,780百万円		緊急修繕費	0 千円
信託受益権の概要	信託設定日	平成25年11月25日		短期修繕費	200千円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	11年合計519,350千円 年平均47,213千円
	信託期間満了日	平成35年11月30日			
所在地	鳥取県西伯郡日吉津村日吉津1160番地 1				
土地	敷地面積（注1）	103,710.24㎡	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
	用途地域	指定なし		構造・階数	①②鉄骨造陸屋根4階建
	建ぺい率	70%		延床面積（注3）	①58,041.80㎡ ②43,634.20㎡
	容積率	400%		用途	①②とも店舗・駐車場
	所有形態	所有権、借地権、使用貸借権		所有形態	①②とも所有権
担保設定の有無		無			
PM会社		ジョーンズ ラング ラサル株式会社	マスターリース会社		イオンリテール（株）
特記事項 該当ありません。					

（注1）借地部分である96,560.77㎡（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㎡を含む、1,088.42㎡）を含みます。）及び使用借地部分である5,498.99㎡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㎡）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㎡、31.05㎡、300.00㎡）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。

<鑑定評価書の概要>

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	8,180百万円	
価格時点	平成25年7月1日	
直接還元法による収益価格	8,230百万円	
	還元利回り	6.9%
DCF法による収益価格	8,120百万円	
	割引率	6.5%
	最終還元利回り	7.2%
原価法による積算価格	7,650百万円	
	土地割合	13.8%
	建物割合	86.2%

<マーケットレポート>

物件の特徴
・本物件は平成11年3月にイオンの直営売場主体の商業施設として開業したのち、平成20年10月に増床され、モール型RSCにフォーマットが変更されています。 ・所在する鳥取県日吉津村は米子市に隣接しており、米子商圏内のSCであると位置付けられます。 ・東館、西館の二棟構成であり、東館はイオンの直営GMSが主体、西館はシネマコンプレックスやスポーツオーソリティが核テナントとして配された専門店モールとなっており、2階のブリッジで結ばれています。ともに2階建てで回遊性は良好です。 ・東館、西館それぞれ平面駐車場と店舗上部に駐車場があり、合計約2,800台分が確保されています。 ・広域商圏人口は減少傾向ですが、マーケットパワーの劣化は旧態とした店舗に影響が大きいと考えられ、平成20年10月に大幅増床した本物件は勝ち組としてシェアアップが期待できるため、人口減少に比例するような落ち込みは無いものと考えられます。 ・大店立地法上の店舗面積は約3.6万㎡で米子商圏において最大規模となっています。また、MOVIXは鳥取県内唯一のシネマコンプレックスとなっています。

商圏の概要
ロケーション及び交通アクセス： ・国道9号からほど近い国道431号に面する広域アクセスビリティが良好な立地です。 ・米子自動車道、山陰道に接続する高速ICも近く、米子市を中心に松江市、境港市、大山町、安来市周辺市町村を商圏として取り組むことができます。
商圏特性： ・商圏距離別人口（国勢調査データ）は3km圏約2.5万人、5km圏約7.3万人、10km圏約16.1万人となっています。但し、松江方面の商圏が捉えられると30万人程度の商圏が確保できます。 ・車運転時間距離別人口（国勢調査データ）は、10分圏で約3.3万人、20分圏約13.3万人、30分圏では、10km人口を上回り約19.9万人となっており、境港方面が商圏として確保しやすい広域集客力の高いロケーションであることが確認できます。
競合等： ・米子商圏にはモールを付帯するSCはなく、同商圏における高島屋、天満屋の百貨店と比較すると、イオンの直営GMS単独でも、売上規模において優位であることが確認できます。GMS競合では旧サティのイオン直営のGMSが「米子」駅傍にありますが、立地条件に難があり、本物件のイオン直営GMSが圧倒しています。 ・広域では、イオン松江SC（旧マイカル松江）、さらに車で1時間以上離れた場所に、ゆめタウン出雲があり、また、米子市、松江市、出雲市と並ぶ商圏にそれぞれモール型のSCがあります。このうち、本物件とゆめタウン出雲の競争力が高く、中間商圏を取り合う形となっています。

<テナントの一例>

シネマ MOVIX	レディス・生活雑貨 コルテラルゴ	レディス・キッズ エニフアムバイクミキョクファム
レディス アキアゴラペチード	ホビー雑貨 ホビーゾーン	メガネ・補聴器 メガネのタナカ
中華料理 大阪王将	アミューズメント アミパラ	献血ルーム ひえづ

[次へ](#)

物件名称		イオンモール倉敷		区分（物件番号）		RSC（RSC-11）		
特定資産の概要								
特定資産の概要種類		信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者		日本管財株式会社	
取得予定年月日		平成25年11月22日			調査年月		平成25年 8 月	
取得予定価格		17,890百万円			緊急修繕費		0 千円	
信託受益権の概要	信託設定日	平成18年 3 月24日			短期修繕費		0 千円	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			長期修繕費		11年合計1,317,000千円 年平均119,727千円	
	信託期間満了日	平成35年11月30日						
所在地		岡山県倉敷市水江 1 番						
土地	敷地面積	125,404.13㎡		建物（注 2）	竣工年月		平成11年 9 月15日 平成23年 9 月 8 日変更、増築	
	用途地域	近隣商業地域、第 1 種住居地域			構造・階数		①②③鉄骨造 4 階建 ④鉄骨造 1 階建	
	建ぺい率（注 1）	70%			延床面積		157,274.78㎡	
	容積率	200%			用途		①②とも百貨店・駐車場 ③百貨店・駐車場・映画館 ④ゴミ置き場	
	所有形態	所有権						
担保設定の有無		無		所有形態		区分所有権		
PM会社		株式会社ジオ・アカマツ		マスターリース会社		イオンモール（株）		
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2）本物件の建物は区分所有建物であるため、構造・階数及び用途については、専有部分の建物の表示の内容を記載していますが、本投資法人は建物全体を取得するため、延床面積は一棟の表示の面積を記載しています。

< 鑑定評価書の概要 >

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	18,700百万円	
価格時点	平成25年7月1日	
直接還元法による収益価格	18,800百万円	
	還元利回り	6.2%
DCF法による収益価格	18,600百万円	
	割引率	5.9%
	最終還元利回り	6.4%
原価法による積算価格	18,400百万円	
	土地割合	49.5%
	建物割合	50.5%

＜マーケットレポート＞

物件の特徴
・本物件は、平成11年9月、クラレ工場跡地に大型SCとして開業し、平成19年9月、「イオンモール倉敷」に改称したイオンの直営GMSを中心としたモール型RSCです。 ・イオンの直営GMSを核に、キッズ共和国（直営）、トイザらス、スポーツオーソリティ等がサブ核として出店し、集客核として松竹系の（株）松竹マルチプレックスシアターズが10スクリーンのシネマコンプレックスを配した、2核1モールのフォーマットを採用しています。 ・非物販を含む賃貸面積は約8万㎡で、倉敷市内では最大クラスの店舗規模をもっています。売場は2層に抑えられているため、1フロアのスケールも大きく、開放的な商空間は魅力の一つとなっています。平成23年10月、中央の駐車場部分に増築し、延床面積で3万㎡、賃貸面積で1万㎡の増床リニューアルを行いました。増床部分には新たに60店舗を導入、既存部分も新規テナント導入、移転、改装が行われ、施設全体の約8割がリニューアルされています。 ・本物件は、イオンモール（株）の運営するSCの中でも売上が上位にランクされる好調SCです。エリア唯一のRSCとして広域商圏における高シェア獲得を実現しています。 ・倉敷駅前にアリオ倉敷・三井アウトレットパーク倉敷が開業し、好調が伝えられていますが、本物件も増床リニューアルによって集客力が向上しており、競争力を十分に有しているといえます。 ・まちづくり三法改正により、準工業地域的大型商業施設に対する開発制限があり、郊外部において当施設の存在を脅かすような大型開発の可能性は低いものと考えられます。

商圏の概要
ロケーション及び交通アクセス： 本物件は、倉敷市街地から約2kmのロードサイドに立地しており、接道条件は良好で、山陽自動車道・倉敷ICにも近く、広域アクセス性に優れています。JR「倉敷」駅からは有料直通バスが運行しており、車を持たない若者や高齢者も容易にアクセス可能です。
商圏特性： 商圏距離別人口（平成22年国勢調査データ）は、3km圏約8.7万人、5km圏約17.3万人、10km圏約45.9万人と、一般的にRSCに必要とされる基本商圏人口40万人は満たしています。人口は増加傾向です。また、岡山県平均に比べて若年人口が多く、老年人口が少ないため、良好な消費支出が見込めるマーケットです。
競合等： ・倉敷エリアにおいて本格的なモール型RSCは本物件のみであり、地域一番店のポジションを確立しています。 ・JR「倉敷」駅北口にアリオ倉敷・三井アウトレットパーク倉敷が平成23年秋にオープンしましたが、本物件は対抗策として平成23年度に増床リニューアルを行い専門店モールを中心に集客力の向上を図っています。

＜テナントの一例＞

シネマ MOVIX	玩具・ベビー トイザらス	レディス オペクドットクリップ
ファミリーアパレル トミー ヒルフィガー	キッズ ブランシェス	ジュエリー カンダ
化粧品 カラースタジオ	楽器・音楽教室 島村楽器	サイクルショップ イオンバイク

＜受賞歴＞

- ・株式会社織研新聞社/第8回（平成17年度）テナントが選んだディベロッパー大賞「プロポーズ賞」
- ・株式会社織研新聞社/第9回（平成18年度）テナントが選んだディベロッパー大賞「プロポーズ賞」
- ・株式会社織研新聞社/第15回（平成24年度）テナントが選んだディベロッパー大賞「イノベート賞」

物件名称	イオンモール綾川		区分（物件番号）	RSC（RSC-12）	
特定資産の概要					
特定資産の概要種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	日本管財株式会社
取得予定年月日		平成25年11月25日		調査年月	平成25年 8 月
取得予定価格		8,740百万円		緊急修繕費	0 千円
信託受益権の概要	信託設定日	平成25年11月25日		短期修繕費	0 千円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費	11年合計395,500千円 年平均35,954千円
	信託期間満了日	平成35年11月30日			
所在地	香川県綾歌郡綾川町萱原822- 1				
土地	敷地面積（注１）	133,022.51㎡	建物	竣工年月	平成20年 7 月18日
	用途地域	指定なし		構造・階数	鉄骨造陸屋根 4 階建
	建ぺい率（注２）	80%		延床面積	113,149.07㎡
	容積率	200%		用途	百貨店・映画館
	所有形態	所有権、借地権		所有形態	所有権
担保設定の有無		無			
PM会社	ジョーンズ ラング ラ サール株式会社		マスターリース会社		イオンリテール（株）
特記事項 該当ありません。					

（注１）借地部分である130,761.51㎡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。

<鑑定評価書の概要>

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	9,190百万円	
価格時点	平成25年 7 月 1 日	
直接還元法による収益価格	9,280百万円	
	還元利回り	6.5%
DCF法による収益価格	9,100百万円	
	割引率	6.1%
	最終還元利回り	6.8%
原価法による積算価格	8,830百万円	
	土地割合	19.6%
	建物割合	80.4%

＜マーケットレポート＞

物件の特徴
・本物件は、イオンの直営GMSを中心に約150店舗の専門店が複合されたモール型RSCであり、平成20年7月に開業しました。 ・イオンの直営GMSと大型専門点を両翼に配した2核1モールのフォーマットとなっており、核テナントは、1階にヤマダ電機、2階にGU、サウンドビレッジ（CD/DVD販売）、3階にイオンシネマを配しています。また、開業が平成20年と新しく、最新フォーマットのイオンの直営GMSとモールゾーンが魅力的なSCです。 ・店舗部分は1階から3階の3層、駐車場は3階、屋上及び平面駐車場に設置され、約3,900台の十分なキャパシティを有しています。 ・店舗面積は約5.8万㎡（非物販含む）であり、綾川町を中心に、東側は高松市西部、西側は丸亀市、坂出市を商圏として捉えることができるSCです。綾川町を中心とする10km圏では地域一番となる大型規模、専門店集積を有するSCです。 ・競合環境は厳しいものの、シネマコンプレックスの複合も広域集客、時間消費性を高めており、広域集客力のあるSCとしてのポジショニングを確保していけるものと想定されます。 ・また、綾川町ではまちづくり三法改正に伴い、大型店等の郊外立地への出店が抑制されており、国道32号沿いの商業地以外での出店は難しいと考えられます。

商圏の概要
ロケーション及び交通アクセス： 本物件は、香川県ほぼ中央部に位置し、県内を横断する主要道である国道32号に接道し広域のアクセスビリティに恵まれています。また、周囲にはケーズデンキ、コーナン、しまむらが出店し、商業施設の集積地として認知されています。
商圏特性： ・商圏距離別人口（国勢調査データ）は3km圏約1.4万人、5km圏約3.7万人、10km圏約19.4万人です。 ・車運転時間距離別人口（国勢調査データ）は10分圏約1.6万人、20分圏約12.4万人、30分圏約37.2万人で、国道32号や北側の国道11号に沿って四方万遍なく商圏が広がっています。車30分圏で15km程度がカバーされ、広域アクセスは良好です。
競合等： 10km圏でみると本物件と同様のモール型SCの競合は無く、GMSでは西側でイオン坂出、フジグラン丸亀と競合しています。また、10km超では東側13kmのゆめタウン高松と競合性を有し、高松市商圏ではイオンモール高松を加え、RSCが3つあり過剰感もあるものの、SCフォーマット、テナント構成では本物件がゆめタウン高松に勝る面もあり、高松市商圏の中で存在感を示しつつあります。

＜テナントの一例＞

シネマ イオンシネマ	家電 ヤマダ電機テックランド	メンズ&レディース タカキュー
ブランドショップ ハピネス	メンズバッグ サックスバーアナザーラウンジ	自然化粧品 ボディショップ
メガネ J I N S	うどん こがね製麺所	エステサロン スリムビューティハウス

物件名称	イオンモール直方		区分（物件番号）	RSC（RSC-13）	
特定資産の概要					
特定資産の概要種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社東京建築検査機構
取得予定年月日		平成25年11月22日		調査年月	平成25年 8 月
取得予定価格		11,250百万円		緊急修繕費	0 千円
信託受益権の概要	信託設定日	平成25年11月22日		短期修繕費	0 千円
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費	15年合計842,930千円 年平均56,195千円
	信託期間満了日	平成35年11月30日			
所在地	福岡県直方市湯野原二丁目1番1号				
土地	敷地面積（注1）	88,508.54㎡	建物	竣工年月	平成17年4月4日
	用途地域	①第1種住居地域、②商業地域		構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付4階建
	建ぺい率（注2）	85.14%		延床面積	151,969.51㎡
	容積率（注3）	275.70%		用途	店舗・映画館・駐車場
	所有形態	所有権、借地権		所有形態	所有権
担保設定の有無		無			
PM会社	株式会社ジオ・アカマツ		マスターリース会社	イオンモール（株）	
特記事項 該当ありません。					

（注1）借地部分45,408.54m²を含みます。

（注2）本物件の土地の建ぺい率は、①の用途地域につき本来60%、②の用途地域につき本来80%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85.14%となります。

（注3）本物件の土地の容積率は、①の用途地域につき本来200%、②の用途地域につき本来300%ですが、按分計算により適用される容積率は275.70%となります。

<鑑定評価書の概要>

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	12,700百万円	
価格時点	平成25年7月1日	
直接還元法による収益価格	12,800百万円	
	還元利回り	6.4%
DCF法による収益価格	12,500百万円	
	割引率	6.1%
	最終還元利回り	6.7%
原価法による積算価格	12,200百万円	
	土地割合	14.0%
	建物割合	86.0%

＜マーケットレポート＞

物件の特徴
・本物件は平成17年4月、JR「直方」駅の北東約3km、国道200号沿いに開業したモール型RSCです。 ・イオンの直営GMSとサブ核をフロアの両端に配し、その間をモールが結ぶ2層の典型的な2核1モールのフォーマットを採用しています。 ・テナント構成はイオンの直営GMSを核にユニクロ、スポーツオーソリティ、プラザカプコンの大型店の他、ファッション、服飾雑貨、生活雑貨約80店舗の専門店を配置し、サービス、飲食と合わせて約140のテナントを有する直方市で最大のSCとなっています。 ・駐車場は約3,400台で、シネマコンプレックスを複合するこの規模のモールとしては適当な台数を確保しています。 ・直方市内では本物件が5万㎡を超える店舗面積を有する最大のSCであり、周辺に同規模のSCはなく、本物件がリードしていく構図となっています。当面、この商業環境に大きな変化はなく、地域最大店としての収益性が継続すると考えられます。 ・まちづくり三法改正の影響も含め、周辺市区の状況を見ても、当面は本物件に匹敵する大型SCが新規に開業する可能性は低いものと考えられます。

商圏の概要
ロケーション及び交通アクセス： ・本物件と西側で接する国道200号が南北を広域に縦断し、当施設の北約2kmには東西に延びる九州自動車道の八幡西ICがあり、広域からのアクセス性に優れています。 ・鉄道は、JR「直方」駅及びJR「黒崎」駅から本物件まで西鉄の路線バスが運行しており、「直方」駅から約20分、「黒崎」駅から約40分となっています。
商圏特性： ・商圏距離別人口（国勢調査データ）は5km圏約9.5万人、10km圏約32.3万人。一般的にモール型SCに必要とされる30万人程度のボリュームは10km圏で確保できています。 ・車運転時間距離別人口（国勢調査データ）は、10分圏約3.8万人、20分圏約18.9万人、30分圏約46.2万人で、10km圏の商圏人口約32.3万人を上回っており、国道200号に沿って南北に長い商圏となっています。 ・デイリーユースにおいては、本物件のすぐ東側3km圏内に直方市内の人口密度の高いエリアがあり、一定の需要が期待できます。
競合等： ・モール型のSCとして直方市内最大で、イオンの直営GMSだけで見ても同種の大型店は5km圏内にはありません。10km圏内にダイエーを核とするSCがあり、こちらのほうが人口密集エリアに近い立地ですが、施設規模やトレンド感では本物件が勝っており、競合による影響は限定的であると思われます。 ・イオンの直営GMSにおける食料品については、周辺の小型GMSやNSCと競合している側面もありますが、モールエリアにおいては直接競合する施設が無く、最も高い集客力を有しています。

＜テナントの一例＞

シネマ TOHOシネマズ	スポーツ用品 スポーツオーソリティ	ファミリーアパレル ユニクロ
レディス・メンズ アズールバイマウジー	生活雑貨 TGM	C D・DVD HMV
博多ラーメン たから	脱毛サロン ミュゼプラチナム	情報コーナー あっと@のおがた

物件名称	イオンモール熊本		区分（物件番号）	RSC（RSC-14）	
特定資産の概要					
特定資産の概要種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社東京建築検査機構
取得予定年月日		平成25年11月22日		調査年月	平成25年8月
取得予定価格		14,060百万円		緊急修繕費	0千円
信託受益権の概要	信託設定日	平成25年11月22日		短期修繕費	0千円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	15年合計774,230千円 年平均51,615千円
	信託期間満了日	平成35年11月30日			
所在地	熊本県上益城郡嘉島町大字上島字長池2232				
土地（注1）	敷地面積（注2）	206,231.69㎡	建物（注4）	竣工年月	①②とも平成17年9月16日
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	①鉄骨造陸屋根4階建 ②鉄骨造陸屋根2階建
	建ぺい率（注3）	90%		延床面積	①92,869.34㎡ ②8,263.04㎡
	容積率	200%		用途	①百貨店 ②駐車場
	所有形態	所有権、借地権		所有形態	①②とも所有権
担保設定の有無		無			
PM会社		株式会社ジオ・アカマツ	マスターリース会社		イオンモール（株）
特記事項 該当ありません。					

（注1）本土地の一部に、敷地外の土地を要役地として、通行を目的とする地役権が設定されています。
（注2）借地部分64,366.58㎡を含みます。
（注3）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。

<鑑定評価書の概要>

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	14,700百万円	
価格時点	平成25年7月1日	
直接還元法による収益価格	14,900百万円	
	還元利回り	6.2%
DCF法による収益価格	14,500百万円	
	割引率	5.9%
	最終還元利回り	6.5%
原価法による積算価格	14,400百万円	
	土地割合	43.5%
	建物割合	56.5%

<マーケットレポート>

物件の特徴
・本物件は、平成17年10月、「ダイヤモンドシティ・クレア」として開業し、その後「イオンモール熊本クレア」への改称を経て、最終的に平成23年11月「イオンモール熊本」へ名称変更した、熊本市中心部から約8kmのロードサイドに立地するモール型RSCです。 ・イオンの直営GMSを核に、家具・インテリアアンビオンス・プラス、総合スポーツスポーツオーソリティ、8スクリーンのシネマコンプレックスイオンシネマをサブ核に、約160テナントを導入しています。 ・非物販を含む店舗面積は7.9万㎡で、熊本市内では最大クラスの店舗規模を有しています。売場は2層に抑えられているため、1フロアのスケールも大きく、開放的な商空間は魅力の一つとなっています。 ・駐車場は屋外、屋上あわせて約4,500台を有しています。 ・平成23年11月に大幅なリニューアルを実施。31テナントを新規導入し、既存店の移転・改装を含めると93テナントがリニューアル対象となり、ファッションの人気ブランド導入等により、周辺の競合施設に対して、専門店モールの集客力で圧倒的な優位性を確立しています。 ・まちづくり三法改正により延床面積1万㎡超の大規模商業施設の立地を制限し、現状では大規模な郊外型SCが出店するような状況ではなく、将来的にも一番店のポジションを維持できると考えられます。

商圈の概要
ロケーション及び交通アクセス： ・熊本市中心部から南南東約8kmのロードサイドに立地しています。熊本市からの道路接続状況は良好で広域商圈を確保するためのアクセス環境は良好です。 ・広域道路網では、九州を縦貫する九州自動車道と国道3号が南北の主動線となっています。九州自動車道「御船IC」は当該施設の東約3kmにあり、高速道路による広域商圈化を可能としています。
商圈特性： 商圈距離別人口（国勢調査データ）は3km圏約2.2万人、5km圏約10.8万人、10km圏約60万人と地方都市の郊外部立地としては標準的なボリュームです。一般的にRSCに必要なとされる基本商圈人口40万人は十分に満たしており、全体としてマーケットボリュームには恵まれています。
競合等： ・熊本商圈において本格的なRSCは当該施設のみであり、地域一番店のポジションを確立しています。 ・競合となる郊外型のSCのゆめタウン光の森やサンリブシティに対しては、専門店モールの規模とテナント揃いで圧倒しており、また、熊本市中心部とは距離と立地環境から競合性は高くないといえます。

<テナントの一例>

シネマ イオンシネマ	家具・インテリア雑貨 アンビオンス	レディス・メンズ・キッズ ZARA
レディス イング	レディス・雑貨 niko and ...	書籍・CD/DVD 蔦屋書店
衣料・雑貨・飲食 わくわく横丁	熊本ラーメン 味千拉麺	コンタクト アイシティ

⑤ 取得予定海外資産

（ア）取得予定海外資産（日本国外に所在の資産）

本投資法人は、本書の日付現在、取得予定海外資産として、イオンマレーシア社が所有するマレーシア国ジョホール州の州都ジョホールバル所在の不動産（商業施設である「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」をさし、以下この商業施設を「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」ということがあります。）に係る権利の一部を取得する予定です。詳細は、後記「（イ）取得予定海外資産の概要①」ないし「（カ）取得予定海外資産に係る地震リスク分析等の概要」及び後記「⑥ 取得予定海外資産の個別不動産の概要」をご参照ください。

取得予定海外資産の取得手法としては、イオンマレーシア社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2013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。

英文マレーシア契約において、本投資法人がマレーシア受益権を取得するには、本投資口の上場が完了することのほか、本投資法人の当該資産の取得に際してマレーシアにて要請される同国管轄州政府の承認が取得できること等を停止条件とする旨定められています（注）。

（注）マレーシア受益権の取得に係る対価は、英文マレーシア契約において、同契約締結時に取得予定価格の2%、本投資口の上場完了時に取得予定価格の8%を支払い、マレーシア受益権の取得時に残額を支払うものとされます。

イオンマレーシア社及び本投資法人は、かかるマレーシアの管轄州政府の承認等を得るため、英文マレーシア契約の締結後、その承認申請を行うものとします。但し、マレーシアにおける現地法律事務所より、一般に、かかる承認等の取得までには、申請の日から4ヶ月ないし6ヶ月の期間を要するとの助言を得ています。したがって、本投資法人においてマレーシア受益権を取得できるであろう時期は、本書に基づく本募集の完了から数ヶ月後となると想定されます。

なお、イオンマレーシア社は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める利害関係者に該当します。取得予定海外資産の取得に係る英文マレーシア契約の締結に当たり、本資産運用会社は、当該自主ルールに従った審議・決議を経ています。その詳細については、後記「7 管理及び運営の概要／（2）利害関係人との取引制限」をご参照ください。

(イ) 取得予定海外資産の概要 ①

取得予定海外資産の物件名称、所在地、建築時期、不動産鑑定評価額、取得予定価格及び取得先は以下のとおりです。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	建築時期 (注3)	不動産 鑑定評価額 (注4)	取得予定 価格 (注5)	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)	イオン マレーシア社

(注1) 「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2) 「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3) 「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4) 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、後記「(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5) 「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。

(ウ) 取得予定海外資産の概要 ②

取得予定海外資産の取得予定年月日、テナント数、総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は以下のとおりです。

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。

（エ）取得予定海外資産に係る不動産鑑定評価書の概要

本投資法人が平成25年7月1日を価格時点として取得している取得予定海外資産に関する不動産鑑定評価書（注1）の概要は以下のとおりです。

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、後記「⑥取得予定海外資産の個別不動産の概要／（キ）「鑑定評価書等の概要」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。

（オ）取得予定海外資産に係る建物状況評価報告書の概要

本投資法人が取得している取得予定海外資産に係る建物状況評価報告書（注1）の概要は以下のとおりです。

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。

（カ）取得予定海外資産に係る地震リスク分析等の概要

本投資法人が取得している取得予定海外資産に係る地震リスク分析等の概要及び取得予定海外資産に係る建物のPML値（予想最大損失率）は、下表のとおりです。

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。

⑥ 取得予定海外資産の個別不動産の概要

以下の表は、本投資法人が取得を予定する取得予定海外資産の概要を個別に表にまとめたものです。

なお、以下に記載する取得予定海外資産に関する各欄における記載事項に関する説明は以下のとおりです。

（ア）「区分（物件番号）」の欄のうち、「区分」は、前記「（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」記載の本投資法人が投資を行う商業施設の類型をいいます。SRSCとはスーパーリージョナル型ショッピングセンター、RSCとはリージョナル型ショッピングセンター、CSCとはコミュニティ型ショッピングセンター、NSCとはネイバーフッド型ショッピングセンター、SMとはスーパーマーケットを指します。「物件番号」については、前記「⑤ 取得予定海外資産／（イ）取得予定海外資産の概要 ①」の（注１）をご参照ください。

（イ）「所在地」欄には、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。

（ウ）「土地」欄に関する説明

「敷地面積」は、権利証書（Issue Document of Title）に記載される土地面積を記載しています。

（エ）「担保設定の有無」欄は、取得予定海外資産に係る信託の信託財産である不動産が担保の対象とされている場合に「有」と記載しています。

（オ）「建物」欄に関する説明

「構造／階数」「用途」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「RC Structure」、「2 Storey Shopping Complex」、「Commercial Building」と記載されていることに基づいています。「延床面積」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・レビューのグロス床面積（Gross Floor Area）の数値を記載しています。「用途」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・レビューにおいて、「only to be used as a Commercial Building」と記載されていることに基づいています。「所有形態」は、マレーシア受益権に係る受託者が保有する予定の権利の種類を記載しています。

（カ）「特記事項」欄については、原則として、平成25年10月1日現在の情報をもとに、マレーシア受益権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。

（キ）「鑑定評価書等の概要」欄に関する説明

「鑑定評価書等の概要」は、「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」（平成25年1月25日策定）に従って、ナイト・フランク・マレーシア社に取得予定海外資産の鑑定評価を委託し作成された現地鑑定評価書及び一般財団法人日本不動産研究所が作成した不動産鑑定評価書（以下併せて「マレーシア受益権鑑定評価書等」といいます。）の概要を記載しています。当該不

動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

なお、マレーシア受益権鑑定評価書等を作成したナイト・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。

金額は、特段の記載がない限り、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の割合（約18%）に相当する金額を四捨五入の上、百万円単位で記載しています。

（ク）「建物状況評価の概要」欄に関する説明

「建物状況評価の概要」は、マレーシア受益権建物状況評価報告書の概要を記載しています。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。

（ケ）「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・レビュー記載の「Repair cost」を記載しています。「Repair cost」については、期間ごと（1年/2年～5年/6年～10年/11年～15年）に分類されています。

（コ）「所有形態」欄は、マレーシア法においては、土地はその上にある建物及び構築物・付属物一切を含むものと考えられており、建物及び構築物・付属物のみを土地とは別に取引することはできません。そのため、土地と建物は区分せずに記載しています。

（サ）「＜マーケットレポート＞」は、CB Richard Ellis (Malaysia) Sdn Bhdによる市場分析である平成25年9月付「Independent Property Market Report For Aeon Taman Universiti」の記載に基づき、取得予定海外資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、CB Richard Ellis (Malaysia) Sdn Bhd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。

（シ）「＜テナントの一例＞」欄は、当該物件のテナントの一例を示したものです。各テナントにつき、上段にその業態、下段にテナント名を記載しています。

（ス）「＜所在地周辺図＞」は、本資産運用会社作成の当該物件の所在地を示した地図です。

＜取得予定海外資産に係る個別物件表＞

物件名称		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)		区分（物件番号）		RSC（M-1）	
特定資産の概要							
特定資産の種類		外国の法令に準拠して組成された信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者		ナイト・フランク・マレーシア社 ERM日本株式会社
取得予定年月日		未定（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）			調査年月		平成25年9月 平成25年8月
取得予定価格		20,000,000RM(668百万円)			修繕費（1年）		0RM(0百万円)
信託受益権の概要	信託設定日	未定			修繕費（2年～5年）		1,665,750RM(56百万円)
	信託受託者	イオンマレーシア社			修繕費（6年～10年）		9,250,000RM(309百万円)
					修繕費（11年～15年）		2,700,000RM(90百万円)
所在地		Lot 49045, Mukim Pulai, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor, Malaysia					
土地	敷地面積	35,070㎡		建物	構造/階数		RC構造
	用途地域	商業地域（Commercial Zone）			延床面積		22,870㎡
担保設定の有無		無			用途		店舗
所有形態		共有持分に類する権利					
特記事項 該当ありません。							

＜マレーシア受益権鑑定評価書等の概要＞

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、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、現地鑑定検証方式に基づいた不動産鑑定評価書を取得しています。

現地鑑定検証方式とは、日本の不動産鑑定士が、現地鑑定人の行う鑑定評価の手法、鑑定評価の作業に活用される海外現地の取引事例、市場動向等鑑定評価を行うために必要となる現地基礎資料等を理解・分析し、不動産鑑定士として、現地鑑定人による鑑定評価に係る報告書における判断の妥当性及び鑑定評価額の適正性を検証することにより、鑑定評価を行う方式のことをいいます。

本投資法人は、マレーシアにおいて専門職業家として認定・公認された資格・称号を有するナイト・フランク・マレーシア社を現地鑑定人に選任し、鑑定評価を行わせ、現地鑑定評価書を取得した上で、日本における不動産鑑定士として選任した一般財団法人日本不動産研究所に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。

マレーシア受益権鑑定評価書等の概要		
方式	現地鑑定検証方式	
鑑定検証機関	一般財団法人日本不動産研究所	
現地鑑定機関	ナイト・フランク・マレーシア社	
鑑定評価額	20,000,000RM（668百万円）	
価格時点	平成25年7月1日	
現地鑑定評価額	20,000,000RM（668百万円）	
収益還元法による収益価格	20,000,000RM（668百万円）	
	割引率（契約期間内）	6.5%
	割引率(契約期間満了後)	6.0%
	最終還元利回り	7.25%
原価法による積算価格	19,000,000RM（635百万円）	
	土地割合	48.8%
	建物割合	51.2%

<マーケットレポート>

物件の特徴
本物件は、イスカンダル・マレーシア地域では初のイオングループのショッピングセンターとして平成14年8月に開業しました。本物件は、8.7エーカー（約35,070㎡）の土地に建つ2階建ての建物で、グロス床面積は246,184平方フィート（約22,870㎡）となっています。 本物件は、アンカーテナントであるイオングループのショッピングセンターと共に、大衆市場向けのショッピングモールとして分類され、現在、本物件に出店しているテナント数は57店舗となっています。 また、現在、本物件の稼働率は100%を誇り、イスカンダル・マレーシア地域の全モールの平均稼働率73.3%を大幅に上回っています。 イオングループのショッピングセンターは、マレーシアで高い知名度を誇り、豊富な商品展開により、継続的に展開地域の買い物客を強力に引き付けています。

商圈の概要**ロケーション及び交通アクセス：**

アクセスに関しては、本物件の真北には南北高速道路、真東にはジャラン・スクダイとセカンドリンク高速道路等、イスカンドル・マレーシア地域の複数の主要幹線道路と高速道路に囲まれています。南北高速道路はイスカンドル・マレーシア地域の主要道路のひとつであり、イスカンドル・マレーシア地域とクアラルンプール、ジャラン・スクダイ等のマレー半島の主要都市を接続し、ジョホールバルの中心地と直結しています。また、セカンドリンク高速道路はシンガポールに接続しています。

商圈特性：

マレーシアの経済は、1999年から2012年にかけてGDPの年平均成長率が約5.7%を示す等、力強い内需に牽引され、可処分所得の増加により国民の消費力が高まっています。2012年のGDP成長率は対前年で5.6%、2013年のGDP成長率についても、国際通貨基金（IMF）は、多数の公的な施策に裏打ちされた力強い内需と巨額の民間投資を背景に、5.0%を予想しています。

なかでも、本物件が所在するジョホール州の経済は、2010年GDPの年平均成長率が約9.3%の大幅な成長を遂げており、マレーシア全体のGDPの年平均成長率（約5.7%）を上回るスピードで発展しています。

本物件は、イスカンドル・マレーシア地域周辺で最大地区のひとつであるタマン・ユニバーシティ地区に位置し、タマン・ユニバーシティ、ティアラ・リニ及びタマン・ステラ・ウタマ等の住宅地に隣接しています。既に誘致している世帯を含めると、概算で半径3km以内に12,000世帯以上が居住すると見積もられ、誘致人口も78,429名以上と見積もられています。また、半径3～5km圏は比較的未開発な地域で、新たな住宅の開発余地が大いにあります。

競合等：

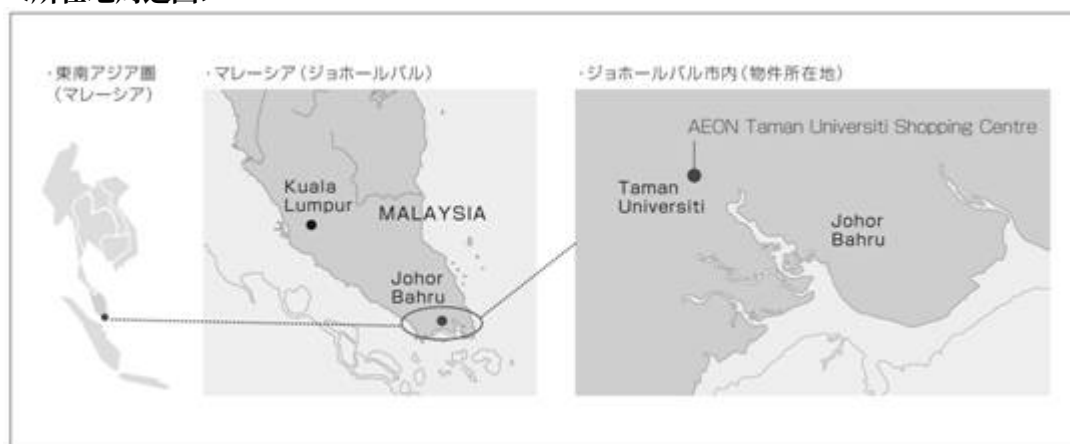
本物件の半径10km以内に隣接する主なショッピングモールは、ユー・モール、スクダイ・パレード、プラザ・タセク、ステラ・モール及びパーリング・モール等があり、パラダイム・モール（旧ケマヤン・シティ・モール）が将来的な競合として認識されています。

そのほか、本物件の半径10km以内には、上記のショッピングモールに加え、ジャイアント・ハイパーマーケット・スクダイ、ジャイアント・ハイパーマーケット・タマン・ヌサ・ベスタリ、テスコ・ブキット・インダ、ジャイアント・ハイパーマーケット・タンボイ及び近く開店するテスコ・ムティアラ・リニ等の独立型ハイパーマーケットが存在しています。しかし、独立型ハイパーマーケットが主に食料品を取り扱っているのに対し、本物件に隣接するショッピングモールは家庭関連商品を幅広く取り扱っていることから、販売商品には違いがあり、独立型ハイパーマーケットよりも隣接するショッピングモールとの競争が激化しています。

（注）イスカンドル・マレーシア地域とは、マレーシア政府がマレー半島南部における経済開発地域として指定した地域をいいます。

<テナントの一例>

シューズ Bata	ジュエリー Poh Kong	時計 City Chain
ドラッグ Watson's	コスメティック The Body Shop	書籍 MPH

<所在地周辺図>

⑦ マレーシア受益権の取得の決定

（ア） 本資産運用会社における海外資産の取得の手続

本資産運用会社は、その社内規程において、本投資法人が海外に所在する物件の取得を検討するに際し、所在地が日本国外である不動産等（本資産運用会社の業務方法書第3条第1項第1号②に定める不動産等をいいます。以下同じです。）又は不動産等の所在地が日本国外である不動産等を主たる投資対象とする不動産対応証券（本資産運用会社の業務方法書第3条第1項第1号③に定める不動産対応証券をいいます。）その他の資産（以下「海外不動産等」と総称します。）の取得の指図を行う場合には、投資主の保護を図るため、次の各号に掲げる事項を遵守すべき旨を定めています。これは、一般社団法人投資信託協会の定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」第24条の2ないし第24条の4を踏まえたものです。

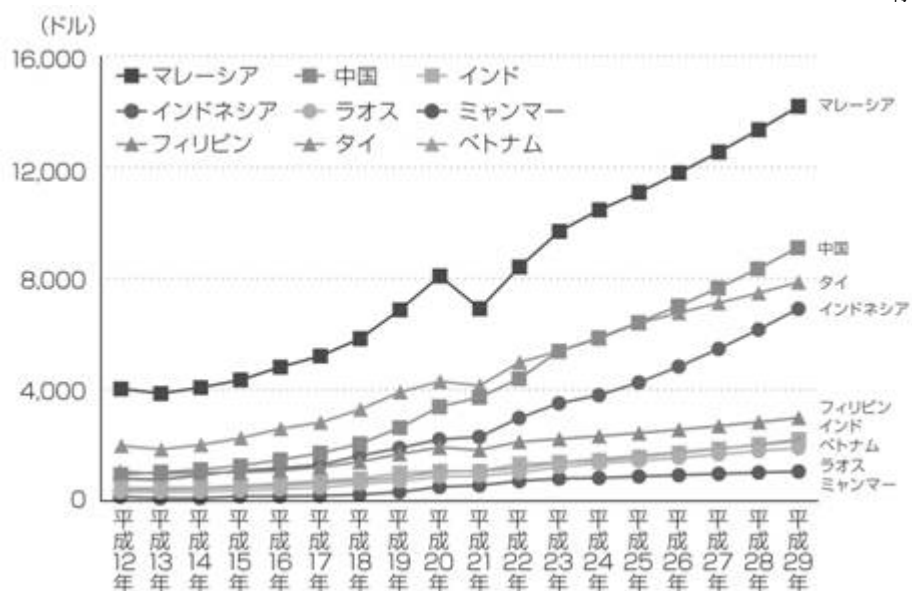
- a. 国内の物件を取得する場合と同程度の調査を行うこと。
- b. 鑑定評価書等の基礎的資料について、国内の物件を取得した場合と同程度の情報の内容、精度であるものを取得すること。
- c. 現地国・地域の実情に応じて現地代理人の選任をする等、適切に管理や賃貸等の回収を行うための必要な措置を講じること。
- d. 現地国・地域や物件の情報を適切に入手するための必要な措置を講じること。
- e. 次に掲げる要件を満たさない国又は地域における海外不動産等を投資対象としないこと。
 - (i) 不動産等の使用、収益、処分に係る権利を適正に確保するための法制等が整備されていること。
 - (ii) 不動産等に係る権利の内容について第三者に対抗することが出来るための登記制度等の制度が整備されていること。
 - (iii) 不動産等に係る取引契約を適正に締結・履行するための法制等が整備されていること。
 - (iv) 取引に使用する通貨について、為替相場が適正に公表され、必要に応じて遅滞なく邦貨に転換できること。
 - (v) 資金決済、送金等が適正に行える環境が備わっていること。
 - (vi) 裁判等の紛争処理制度が整備されていること。
- f. 本資産運用会社の諸規定に従って、次の各号に掲げる事項を適切に遂行すること。
 - (i) 海外不動産等や現地国・地域に係る情報の開示
 - (ii) 現地国・地域の資産管理会社等との業務連絡の記録等の国内における保管
 - (iii) 現地国・地域から情報の取得及び当該情報に対する適時適切な対応
 - (iv) 災害等の発生に係る適時開示

なお、具体的な投資を行う場合の基準は、前記「（１）投資方針／⑥ポートフォリオ構築方針」ないし同「⑩ポートフォリオ運営管理方針」をご参照ください。

（イ） 本投資法人の海外不動産等への投資

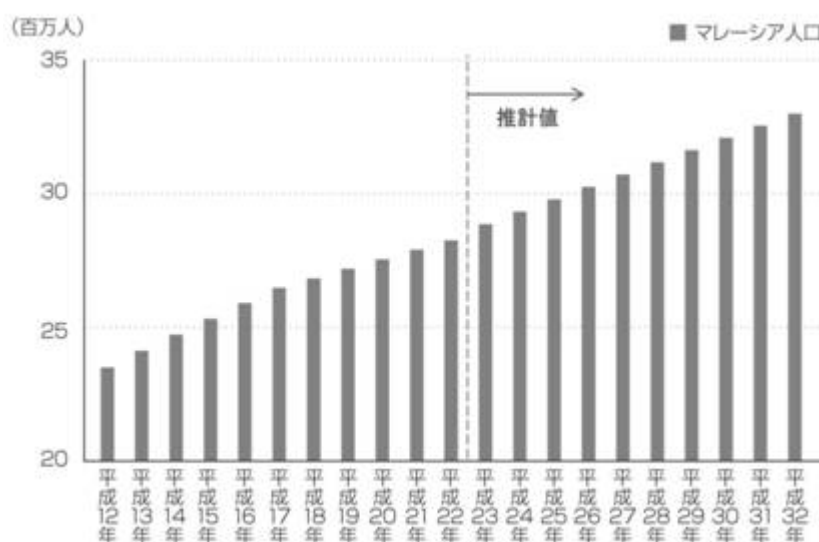
本投資法人は、本書の日付現在においては、アセアン地域の中ではマレーシアに所在する商業施設を中心に投資を行うものとしています。本投資法人は、スポンサーであるイオングループが古くからマレーシアに出店しており、運営におけるトラックレコードが確認できること、一人当たりGDPが成長基調にあり今後も成長が予想されていること（表１）、今後の人口増加とともに高水準所得・中間所得者層の割合が高まることが予測されていること（表２）（表３）、法制度・税制についても十分に整備されていること、等を総合的に勘案し、マレーシアを中長期的な経済発展が見込める国・地域と分析し、投資対象に適した地域と考えています。

（表１）アジア・アセアン地域主要国の一人当たりGDPの推移



(注) 出典：国際通貨基金（IMF）公表の世界経済予測データベース（World Economic Outlook Database）（2010年10月）。一部予測数値を含みます。

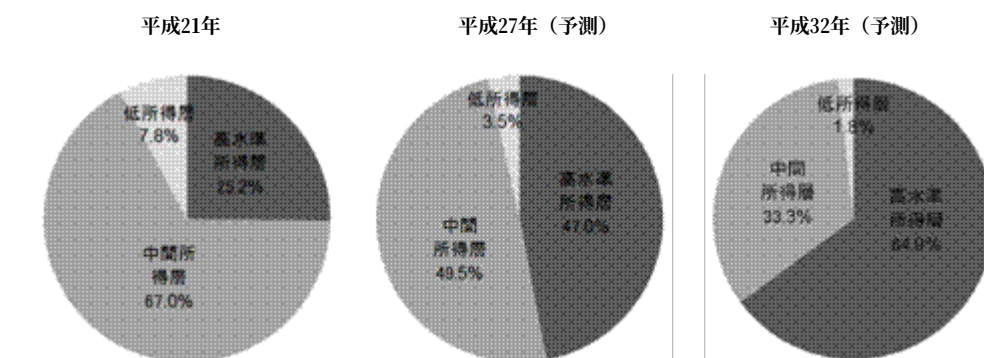
(表2) マレーシアの人口



(注1) 出典：平成12年～平成22年：International Monetary Fund, World Economic Outlook Database, October 2012
 平成23年～平成32年：国際連合 (United Nations)、Department of Economic and Social Affairs, World Population Prospects, the 2010 Revision, Standard variants (Updated 28 June 2011), Total Population - Both Sexes

(注2) 平成12年～平成22年は実績値、平成23年以降は推計値（将来推計値については、出生率を中位とした予測値）を記載しています。

(表3) マレーシアの所得層別構成比率

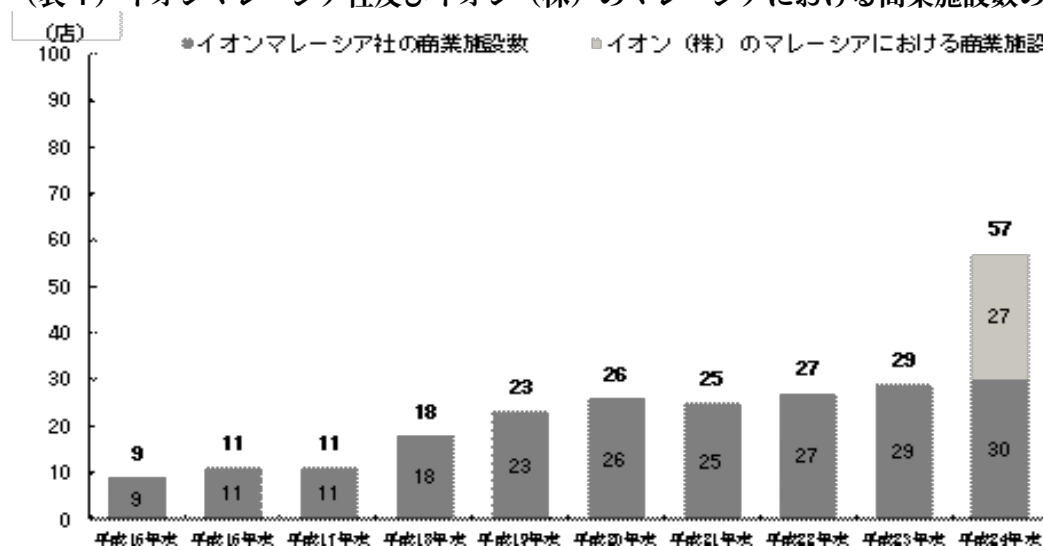


(注1) 出典：「2011年1月 日本貿易振興機構（JETRO）「これからの消費市場を読む」～拡大する世界の中間層を狙え～」

(注2) 所得別構成比率において、世帯可処分所得が年間5,000ドル以下を「低所得層」、世帯可処分所得が年間5,000ドル超 35,000ドル以下を「中間所得層」、世帯可処分所得が年間35,000ドル超を「高水準所得層」としています。

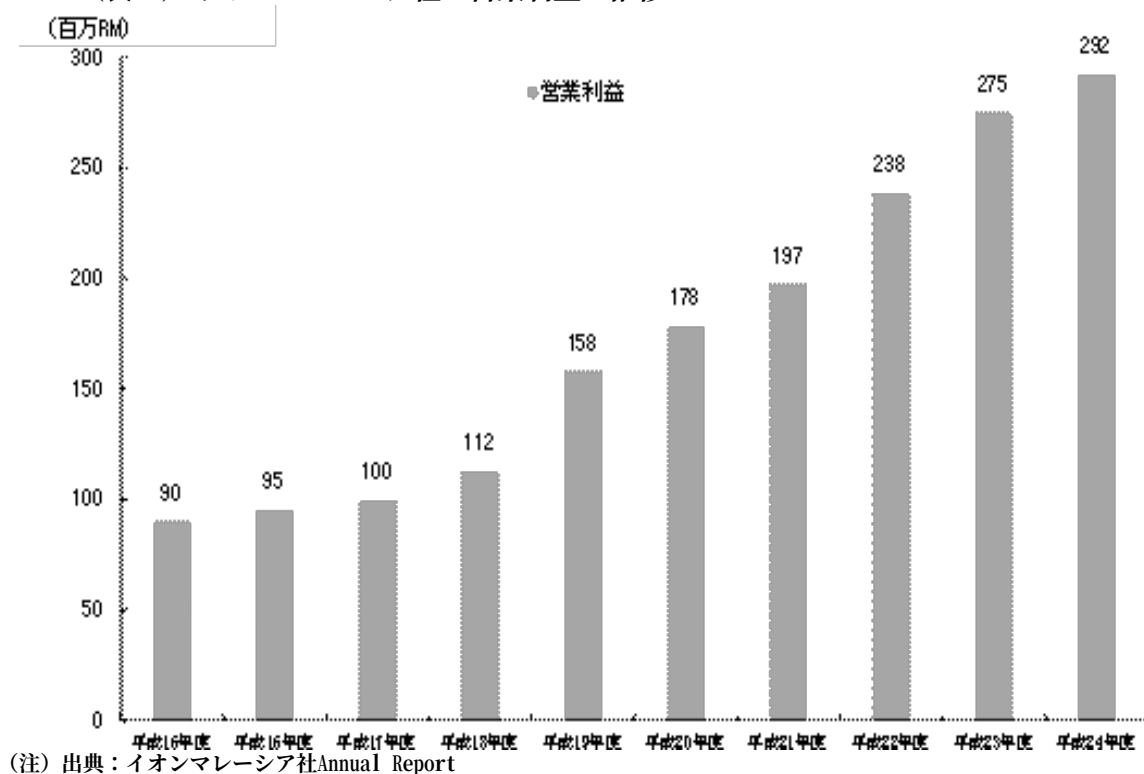
イオングループは昭和59年9月にマレーシアに現地法人を設立し営業を開始しました。現在、イオン（株）の連結子会社であるイオンマレーシア社が、ショッピングセンターやスーパーマーケットといった商業施設の運営を行っています。以下の（表4）（表5）にあるとおり、運営する商業施設数の増加に伴い営業利益も順調に伸びています。また、イオングループは、平成24年10月に、フランスのカルフール社よりマレーシアにおける子会社を譲り受け、現地における事業基盤を拡大しています。

(表4) イオンマレーシア社及びイオン（株）のマレーシアにおける商業施設数の推移



(注) 出典：イオンマレーシア社Annual Report及びイオン（株）ニュースリリース

(表5) イオンマレーシア社 営業利益の推移



(ウ) マレーシアにおけるマレーシア受益権の取得に関連する法制度の概要

以下は、マレーシアにおけるマレーシア受益権の取得に関連する法制度の概要です。

a. マレーシアにおいて外国資本による不動産の取得のために必要とされる承認

(i) 経済計画ユニット (Economic Planning Unit) の承認

一般に、外国資本がマレーシア所在の不動産（住宅を除きます。以下同じ。）を取得する場合において、(a) 一定のマレーシア資本（以下「ブミプトラ資本」といいます。）によって保有されていた不動産の所有持分が希釈化される、直接的な2,000万マレーシア・リングギット以上の不動産の取得、又は(b) 総資産の50%超を不動産が占める会社の株式をブミプトラ資本が保有している場合の支配権移転を伴う株式の取得を通じた、間接的な2,000万マレーシア・リングギット超の不動産の取得に該当するときは、マレーシアの首相が管轄する経済計画ユニット (Economic Planning Unit)（以下「EPU」といいます。）の承認が必要です（注）。しかしながら、本投資法人が予定するマレーシア受益権の取得に際しては、売主であるイオンマレーシア社が既に外国資本であるとされるため、EPUの承認は不要となる旨現地専門家からの助言を得ています。

(注) EPUの承認が必要となる外国資本による不動産の取得に際しては、さらに、(a) 不動産の取得を行う法人がブミプトラ資本により30%以上保有されていること及び(b) 外国資本に保有されている、不動産を取得する現地法人が、250,000マレーシア・リングギット以上の資本金 (paid-up capital) を有することという条件を充足する必要があります。外国資本による直接的な不動産の取得の場合には、所有権の移転前に、かかる条件を充足している必要があります。間接的な不動産の取得の場合には、EPUの書面による承認後1年以内にかかる条件を充足すれば足ります。EPUは、一般には適式な申請後10営業日以内に承認するか否かの決定を行います。

外国資本による一定の不動産の取得（50万マレーシア・リングギットから2,000万マレーシア・リングギットの商業不動産の取得を含みます。）には、EPUの承認は不要ですが、管轄する行政庁及び政府の部署の監督下に置かれます。

外国資本は、一定の種類の不動産（50万マレーシア・リングギット未満の場合を含みます。）の取得を禁止されております。一方、地域開発回廊 (Regional Development Corridor) における一定の承認された取引、

製造会社による取引、管轄行政庁から特別の権限を付与されている者による取得を含め、一定の種類の不動産の取得は、EPUの承認が不要とされています。

(ii) 国土法（National Land Code）上の承認

マレーシアの国土法（National Land Code）上、マレー半島における土地（産業用の土地を除きます。）を外国資本が処分又は取得するためには、州政府の承認（以下「州政府承認」といいます。）が必要とされます。州政府は、かかる承認に際して、一定の条件を付すことができます。さらに、EPUが承認をした場合であっても、州政府の承認が自動的に付与されるものではありません。州政府は、一般には適式な申請後4ヶ月から6ヶ月の間に承認するか否かの決定を行います。本投資法人によるマレーシア受益権の取得にあたり、州政府承認の取得が必要とされます。

(iii) その他の承認

その他、一定の不動産取引に係る制限が存在し、かかる制限は、マレーシア国内資本による取得の場合と外国資本による取得の場合のいずれの場合にも適用されます。土地に係る所有権自体に付されている制限により、譲渡に際し州政府の同意が必要とされることもあります。

b. マレーシアにおける信託に関する法令

マレーシアにおける信託の設定は、原則として、判例法（コモンロー）に基づいています。マレーシアにおいて法的に有効な拘束力のある信託を設定するためには、（i）信託財産に係る権利が受託者に対して完全に譲渡され、（ii）信託が有効に宣言される必要があります。表現の方式は決まっておりませんが、当該宣言は信託を設定する意図が分かる程度には明確である必要があります。

信託に関して一般に適用のある主な法令としては、信託設定後の事項について主に定めている1949年マレーシア受託者法があります。信託が設定され、信託に対し財産が譲渡された場合、信託財産は委託者の財産に属さなくなります。受託者は、すべての受益者の利益のために行為することを求められます。信託の受益者は、信託を終了し、信託財産の分配を要求する権利を保有します。

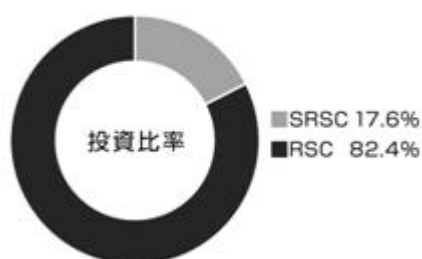
⑧ 取得予定資産・取得予定海外資産のポートフォリオの概況

以下は、本書に記載のとおり、取得予定資産・取得予定海外資産をすべて取得した場合における本投資法人のポートフォリオの概況を示したものです。

(ア) 分類別

分類	物件数	取得予定価格 (百万円)	比率 (%)
SRSC	2	27,920	17.6
RSC	15	131,078	82.4
合計	17	158,998	100.0

<類型別投資比率>

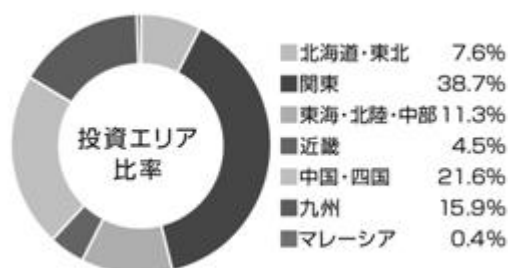


(注) 投資比率については、取得予定価格に基づいて算出しています。

(イ) 地域区分別

分類・地域区分	物件数	取得予定価格 (百万円)	比率 (%)
北海道・東北	2	12,020	7.6
関東	5	61,460	38.7
東海・北陸・中部	3	17,900	11.3
近畿	1	7,230	4.5
中国・四国	3	34,410	21.6
九州	2	25,310	15.9
マレーシア	1	668	0.4
合計	17	158,998	100.0

<投資エリア比率>



(注) 投資エリア比率については、取得予定価格に基づいて算出しています。

(ウ) 規模別

延床面積（㎡）	物件数	取得予定価格 （百万円）	比率（％）
100,000㎡以上	9	113,760	71.5
50,000㎡以上100,000㎡未満	5	34,050	21.4
30,000㎡以上50,000㎡未満	2	10,520	6.6
30,000㎡未満	1	668	0.4
合計	17	158,998	100.0

(エ) 賃貸期間別

賃貸借期間	契約年数		残存年数	
	年間賃料 （百万円）	比率 （％）	年間賃料 （百万円）	比率 （％）
15年超	14,870	100	14,870	100
10年超15年以内	0	0	0	0
5年超10年以内	0	0	0	0
5年以内	0	0	0	0
合計	14,870	100	14,870	100

（注）取得予定資産につき平均賃貸借契約期間は、20.0年です。

(オ) 築年数別

	物件数	取得予定価格 （百万円）	比率（％）
15年超	2	19,880	12.5
10年超15年以内	4	29,628	18.6
5年超10年以内	7	65,600	41.3
5年以内	4	43,890	27.6
合計	17	158,998	100.0

（注）取得予定資産につき、平成25年7月1日を基準日として、取得予定価格ベースにて加重平均で算出した平均築年数は、9.4年です。

(カ) ポートフォリオNOI利回り（注）

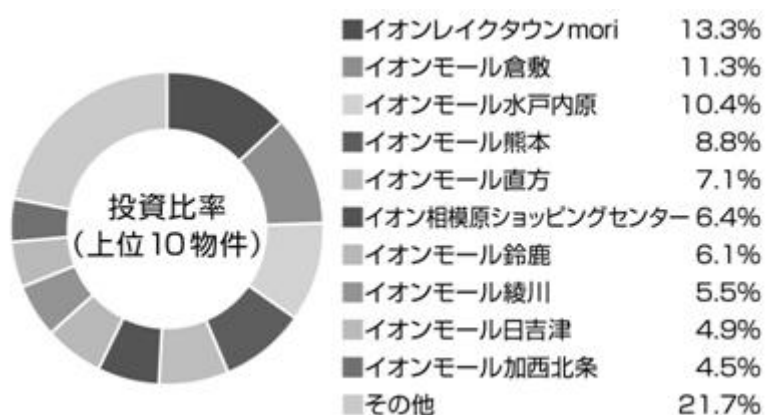
NOI合計 （百万円）	取得予定価格合計 （百万円）	ポートフォリオNOI利回り （％）
11,066	158,998	7.0

（注）ポートフォリオNOI利回りは、各取得予定物件のNOI合計を、取得予定価格合計で割ったものです。

(キ) 投資比率

物件番号	物件名	所在	取得予定価格 (百万円)	投資比率 (%)
SRSC-1	イオンレイクタウンmori	埼玉県越谷市	21,190	13.3
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze	埼玉県越谷市	6,730	4.2
RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市	5,340	3.4
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市	6,680	4.2
RSC-3	イオンモール水戸内原	茨城県水戸市	16,460	10.4
RSC-4	イオンモール太田	群馬県太田市	6,860	4.3
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	6.4
RSC-6	イオンモール大垣	岐阜県大垣市	4,950	3.1
RSC-7	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市	9,660	6.1
RSC-8	イオンモール明和	三重県多気郡	3,290	2.1
RSC-9	イオンモール加西北条	兵庫県加西市	7,230	4.5
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡	7,780	4.9
RSC-11	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市	17,890	11.3
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡	8,740	5.5
RSC-13	イオンモール直方	福岡県直方市	11,250	7.1
RSC-14	イオンモール熊本	熊本県上益城郡	14,060	8.8
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	Lot 49045, Mukim Pulai, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor, Malaysia	668	0.4
合計			158,998	100.0

<投資比率（上位10物件）>



（注）投資比率については、取得予定価格に基づいて算出しています。

(ク) 取得予定資産及び取得予定海外資産における主要な不動産に関する情報

本投資法人による取得の時点において有効な賃貸借契約を前提とした場合に、取得予定資産及び取得予定海外資産には、「年間賃料合計」が「ポートフォリオ全体の年間賃料総額」の10%以上を占める不動産はありません。

（ケ）取得予定資産及び取得予定海外資産における主要なテナントに関する情報

下表は、本投資法人による取得の時点において有効な賃貸借契約を前提とした場合に、取得予定資産及び取得予定海外資産におけるテナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）を示したものです。

テナント名	取得予定資産 (物件名称)	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円)	敷金・保証金 (百万円) (注2)	契約満了日 (注3)
イオンモール株式会社	イオンモール盛岡	98,968.59	678	339	平成45年11月21日
	イオンモール水戸内原	159,997.49	1,448	724	
	イオンモール太田	93,165.27	954	477	平成45年11月24日
	イオンモール鈴鹿	125,236.10	893	446	平成45年11月21日
	イオンモール倉敷	157,274.78	1,484	742	
	イオンモール直方	151,969.51	1,091	546	
	イオンモール熊本	101,132.38	1,170	585	
イオンリテール株式会社	イオンレイクタウンmori	160,387.00	1,371	686	平成45年11月24日
	イオンレイクタウンkaze	127,183.81	661	331	
	イオンモール石巻	60,682.20	710	355	
	イオン相模原ショッピングセンター	75,056.62	841	420	
	イオンモール大垣	64,246.26	660	330	
	イオンモール明和	44,193.80	430	215	
	イオンモール加西北条	48,229.25	658	329	
	イオンモール日吉津	102,045.24	852	426	
	イオンモール綾川	113,149.07	922	461	

（注1）「賃貸面積」は、本投資法人による取得時点での有効な賃貸借契約に示された賃貸面積を記載しています。なお、数値については、小数点第2位未満を四捨五入して記載しています。

（注2）「敷金・保証金」のマスターリース契約に表示された金額について、百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注3）「契約満了日」は、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。

（コ）担保の状況

取得予定資産（取得予定資産に係る物件が共有又は区分所有の場合は本投資法人の保有に係る持分）及び取得予定海外資産につき、担保は設定されていません。

（３）【分配方針】

① 分配方針

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとするほか、金銭の分配にあたっては、一般社団法人投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に従うものとします（規約第35条第1項）。

（ア）本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して決算期毎に計算される利益の金額をいいます。

（イ）分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に定める投資法人の課税の特例（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。但し、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りでなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

（ウ）分配金に充当せず留保した利益又は決算期までに稼得した利益については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとします。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、前記「①分配方針／（イ）」で定める分配金額に当該営業期間の減価償却費の100分の60に相当する額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます（規約第35条第2項）。

③ 分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、原則として決算期から3ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第35条第3項）。

④ 分配金請求権の除斥期間

分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします（規約第35条第4項）。

（４）【投資制限】

① 規約により定める投資制限

規約により定める投資制限（規約第30条）は、次のとおりです。

(ア) 金銭債権（投信法施行令に規定するものをいいます。）及び有価証券（投信法施行令に規定するものをいいます。不動産等、不動産対応証券及び規約第29条第2項第（1）号ないし第（13）号に該当するものを除きます。）は、積極的に投資を行うものではなく、余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、その他の場合は不動産関連資産との関連性を勘案した運用を図るものとしします。

(イ) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に規定するものをいいます。）は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、本投資法人の運用資産に関わる為替リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとしします。

② 金商法及び投信法による投資制限

本投資法人は金商法及び投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

(ア) 資産運用会社による運用の制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社はその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為の主なものは次のとおりです。

a. 自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の2第1号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

b. 運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の2第2号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

c. 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の2第3号）。

d. 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の2第4号）。

e. 分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭（これに類するものとして政令で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして業府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引（金商法第2条第8項第1号、第2号又は第7号から第9号までに掲げる行為をいいます。）を行うこと（金商法第40条の3）。

- (i) 金商法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利
- (ii) 金商法第2条第1項第21号に掲げる有価証券（金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。以下「金商法施行令」といいます。）で定めるものに限りま。
- (iii) 金商法第2条第2項第7号に掲げる権利（金商法施行令で定めるものに限りま。

f. その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金商法第42条の2第7号、同法第44条の3第1項第3号、業府令第130条）。

- (i) 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。
- (ii) 資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第2号）。
- (iii) 第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。
- (iv) 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第4号）。
- (v) 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。
- (vi) 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、資産運用会社があらかじめ個別の取引毎にすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。
- (vii) その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

（イ）同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第221条）。

（ウ）自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において当該投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。

- a. 資産を主として政令で定める特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合（注）
- b. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
- c. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
- d. その他投信法施行規則で定める場合

（注）平成25年6月12日に投信法が改正され、上記a.の場合が新たに自己投資口の取得の例外と定められ、かかる改正投信法は、公布の日である平成25年6月19日から1年6月以内の政令で定める日に施行されます。本投資法人はかかる改正投信法の規定に従い、その規約において、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものと規定しています（規約第5条第2項）。但し、規約第5条第2項の規定は、投資法人が投資主との合意により自己の投資口の有償での取得を認める投信法の改正の施行日に効力を生じるものとされます（規約第42条第1項）。

（エ）子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第1項、第2項）。

- a. 合併後消滅する投資法人から親法人の投資口を承継する場合
- b. その他投信法施行規則で定める場合

なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第4項）。

③ その他の投資制限

（ア）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（イ）借入れ及び投資法人債

- a. 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の用途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借り入れる場合は、金商法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします。（規約第36条第1項）。

- b. 上記a. の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第36条第2項）。
- c. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつその合計額が1兆円を超えないものとします（規約第36条第3項）。

（ウ）集中投資

集中投資について法令上の制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「（1）投資方針」をご参照ください。

（エ）他のファンドへの投資

他のファンド（投資口及び投資信託の受益証券）への投資について、規約上の制限はありません。

3【投資リスク】

以下において、本投資口への投資に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。また、今後本投資法人が投資法人債（以下「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）を発行する場合、これらの事項は、本投資法人債への投資に関してもリスク要因となる可能性があります。但し、以下は本投資法人への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

以下に記載のいずれかのリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格が下落し、本投資口又は本投資法人債の投資家は、投資した金額の全部又は一部を回収できないおそれがあります。本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避できるとの保証や対応が十分であるとの保証はありません。

本投資口及び本投資法人債に投資を行う際は、以下のリスク要因及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上、各投資家自らの責任と判断において行う必要があります。

（1）リスク要因

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

- ① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク
 - （ア）換金性・流動性に関するリスク
 - （イ）市場価格変動に関するリスク
 - （ウ）金銭の分配に関するリスク
 - （エ）投資口の売却に関するリスク
- ② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク
 - （ア）投資法人の組織運営に関するリスク
 - （イ）投資法人の制度に関するリスク
 - （ウ）イオングループへの依存に関するリスク
 - （エ）投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク
- ③ 投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク
 - （ア）投資対象を商業施設等に特化していることによるリスク
 - （イ）不動産から得られる賃料収入に関するリスク
 - （ウ）不動産の瑕疵に関するリスク
 - （エ）PM会社に関するリスク
 - （オ）費用に関するリスク
 - （カ）専門家報告書等に関するリスク
 - （キ）マーケットレポートへの依存に関するリスク
 - （ク）不動産の毀損・滅失・劣化に関するリスク
 - （ケ）取得・売却時の不動産流動性に関するリスク
 - （コ）建築基準法等の既存不適格に関するリスク
 - （サ）共有物件に関するリスク
 - （シ）区分所有建物に関するリスク
 - （ス）借地権等に関するリスク
 - （セ）仮換地及び保留地に関するリスク
 - （ソ）底地物件に関するリスク
 - （タ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
 - （チ）不動産の所有者責任に関するリスク
 - （ツ）マスターリースに関するリスク
 - （テ）将来における法令等の改正に関するリスク
 - （ト）テナント（マスターレシー）及びエンドテナントによる不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク

- (ナ) 売主の倒産等の影響に関するリスク
- (ニ) 開発物件に関するリスク
- (ヌ) 資産の組入れ・譲渡等に関するリスク
- (ネ) フォワード・コミットメント等に関するリスク
- (ノ) 敷金・保証金の利用に関するリスク
- (ハ) 地球温暖化対策に係るリスク
- ④ 投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク
 - (ア) 信託受益者として負うリスク
 - (イ) 信託受益権の流動性に関するリスク
 - (ウ) 信託受託者に関するリスク
 - (エ) 信託受益権の準共有等に関するリスク
- ⑤ 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- ⑥ 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
- ⑦ 海外不動産等への投資に関するリスク
 - (ア) 外国法人税額を負担することに関するリスク
 - (イ) 海外不動産等の保有に係る会計上・税務上の取扱いの相違に関するリスク
 - (ウ) 外国為替についての会計処理に関するリスク
 - (エ) 海外不動産等への減損会計の適用に関するリスク
 - (オ) 海外不動産等の取得並びに管理及び運用に関するリスク
 - (カ) マレーシアにおけるリスク
- ⑧ 税制等に関するリスク
 - (ア) 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なりリスク
 - (イ) 過大な税負担等の発生により支払配当要件が満たされないリスク
 - (ウ) 税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク
 - (エ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (オ) 同族会社に該当するリスク
 - (カ) 借入金に係る利益配当等の損金算入要件に関するリスク
 - (キ) 投資口を保有する投資主数に関するリスク
 - (ク) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
 - (ケ) 一般的な税制の変更にに関するリスク
 - (コ) 減損会計の適用に関するリスク
 - (サ) 納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク
- ⑨ その他
 - (ア) 取得予定資産を組み入れることができないリスク
 - (イ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

(ア) 換金性・流動性に関するリスク

本投資口については、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。したがって、本投資口の換金・投資回収には、上場する金融商品取引所を通じて又は取引所外にて第三者へ売却する必要があります（その他、本投資法人の清算・解散による残余財産分配請求権等による場合があります）。本投資口は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場を予定しています。しかしながら、本書による募集の完了後に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されるとの保証はありません。また、上場後においても、投資家の希望する時期や条件で取引できる保証も、常に買主が存在するとの保証もなく、譲渡価格を保証する第三者も存在しません。また、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には本投資口の上場が廃止され、投資主は保有する本投資口を取引所外において相対で譲渡する他に換金の手段はありません。これらにより、本投資口を低廉な価格で譲渡しなければならない場合や本投資口の譲渡ができなくなる場合があります。なお、本投資法人が本投資法人債を発行した場合につい

て、本投資法人債には、確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。

（イ）市場価格変動に関するリスク

本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境変化、市場環境や将来的な景気動向、内外の投資家による本投資口に関する売買高、他の金融商品との比較、地震、津波、液状化等の天災を含む不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等によって影響を受けることがあります。

また、本投資法人は、不動産等及び不動産対応証券を主な投資対象としており、本投資口の市場価格は、不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることがあります。

加えて、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が新投資口の発行により行われる場合には、本投資口1口当たりの分配金・純資産額が希薄化することがあります。これらの事象により、またそれ以外の状況のため、市場での本投資口の需給バランスが影響を受け、本投資口の市場価格が影響を受けることがあります。

また、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。

その他、本投資法人債は金利動向等の市場環境等により価格が変動することがあり、また格付けの見直しや引き下げによる影響を受けることがあります。

（ウ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人はその分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されません。特に、想定している不動産等の取得又は売却が行われない場合やその時期に変更が生じた場合のほか、資産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等が生じた場合等には、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

また、本投資法人は本書の日付現在、利益を超える分配を想定しておりませんが、将来において、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行わないとは限りません（前記「2投資方針／（3）分配方針／②利益を超えた金銭の分配」をご参照ください。）。利益を超える分配は、内部留保の流出と出資の払戻しとの側面をもつため、かかる利益を超える金銭の分配が行われた場合には、本投資法人の再投資の原資が減少し、結果として、本投資法人への悪影響があり、また投資主価値の最大化に貢献しないおそれがあります。

（エ）投資口の売却に関するリスク

本書による国内一般募集の引受人は、本投資法人の指定する販売先の一社として、本資産運用会社の株主であるイオン（株）に対し、国内一般募集の対象となる本投資口のうち、175,095口を販売する予定です。その詳細については前記「第一部証券情報／第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。）／1 募集内国投資証券／（15）その他／② 申込みの方法等／（カ）」を、その譲渡等の制限については前記「第一部証券情報／第4 募集又は売出しに関する特別記載事項／3 ロックアップについて」を、それぞれご参照ください。イオン（株）を含む投資主により多数の投資口が売却された場合には、本投資口の市場価格が悪影響を受ける可能性があります。

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づいて設立される社団（投信法第2条第12項）であり、一般の法人と同様の組織運営上のリスク及び投資法人制度固有のリスクが存在します。

（ア）投資法人の組織運営に関するリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

a. 役員の職務遂行に関するリスク

投信法上、投資法人の業務を執行し投資法人を代表する執行役員及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員は、投資法人に対して善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負います。しかし、これらの義務が遵守されないおそれは完全には否定できません。また、本投資法人の執行役員は、イオン（株）からの転籍者であるほか、本資産運用会社の役員等の主要な役職員の多くは、スポンサーであるイオン（株）をはじめとするイオングループ各社からの転籍者又は出向者です。

b. 投資法人の資金調達に関するリスク

本投資法人は資金調達を目的として、借入れ及び投資法人債を発行することがあり、規約上、借入金と投資法人債を合わせた限度額は1兆円とされ、また、借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものと規定されています。

借入れ又は投資法人債の発行を行う際には様々な条件、例えば財務制限、第三者に対する担保提供の制限、担保提供義務、付保義務、現金等の留保義務、海外投資比率制限その他本投資法人の業務に関する約束や制限等が要請されます。また、本書の日付現在において想定する資金の借入においては、現に、このような約束が規定されることが金融機関との間で概ね合意されています。このような約束や制限等の結果、本投資口又は本投資法人債の市場価格に悪影響が出る可能性があります。また、借入れ及び投資法人債の発行は、金利実勢、本投資法人の財務状況、経済環境のほか、借入先や投資家の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で行うことができるとの保証はありません。本投資法人が既存の借入れの返済資金及び投資法人債の償還資金を新たな借入れ等で調達することを予定していたにもかかわらず、かかる調達ができない場合には、既存の借入れ等の返済ができないことにより債務不履行となる可能性があります。

なお、本投資法人は、取得予定資産の取得のために一定の金融機関の間で資金借入に関する基本合意書を締結し、当該基本合意書に基づき、本書による募集の完了の直後までの期間において、かかる金融機関との間でローン契約を締結することとなります。かかるローン契約において、借入時の担保提供は想定されていませんが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等の財務制限及び海外投資比率制限が設定され、また海外投資等につき金融機関の事前承諾等が必要とされるほか、イオングループ各社との間の各種サポート契約（スポンサーサポート契約、パイプラインサポート契約及びSCマネジメント契約等）の変更又は解

除に金融機関との協議を要する等の制限が規定されることとなります。また、本投資法人は、本書の日付現在、投資法人債を発行していません。

借入れに当たり、税法上の導管性要件（後記「⑧税制等に関するリスク／（ア）利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的リスク」をご参照ください。）を満たすためには、本投資法人は、その借入先を機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。）に限定することが要請され、借入先は現実には限定されています。また、本投資法人の保有不動産の全部又は一部が資金の借入先に対して担保に供された場合、担保対象となる保有不動産の処分及び建替等は、制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で保有不動産の処分や建替等ができないおそれがあります。また、本投資法人の保有不動産の売却等により借入金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）がその時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測しがたい経済状況の変化により本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人が資金を調達しようとする場合、借入れのほか、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法によることがあります。投資法人債の発行を行う場合、一般に、前述したものをはじめとする様々な財務制限条項や誓約事項が規定されることがあります。また、投資法人債の発行及び条件は、信用格付業者からの格付けや市場環境の影響を受けるおそれがあり、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。新投資口の発行を行う場合、投資口の発行価格はその時々市場価格により左右され、場合により、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。

さらに、本投資法人は、LTV（本投資法人の保有する資産総額に対する、有利子負債残高に預かり敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額の割合）の水準について、資金余力の確保に留意し、原則として50%前後の水準とし、その上限を60%としていますが、新たな資産の取得等に伴い、短期的に60%を超えることがあります。LTVが高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

c. 投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

本投資法人は一般の法人と同様に、債務超過に至る可能性を否定することはできません。本投資法人は、現行法上、破産法、民事再生法及び投信法上の特別清算手続の適用を受けます。

また、本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。本投資口及び本投資法人債は金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではなく、本投資口につき、当初の投資額が保証されているものではありません。本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての上位債権者への償還の後でしか投資額を回収できません。従って、清算手続において、投資主は投資額の全部又は一部につき償還を受けられないことがあります。また、本投資法人債の債権者は清算手続に従って投資額を回収することになるため、債権全額の償還を受けられる保証はありません。

（イ）投資法人の制度に関するリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

a. 業務委託に関するリスク

投資法人は、資産の運用以外の営業行為を行うことができず、使用人を雇用することはできません。また、本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。従って、本投資法人の業務執行全般は、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の能力や信用性に依存することになります。金商法上、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、資産保管会社は信託業を兼営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については、投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われています。本投資法人では、スポンサーであるイオン（株）が形成するイオングループとの間

で、運用資産の譲渡・売却、マスターリースを含む賃貸借や転貸借、PM業務、SCマネジメント業務等の様々な取引（取引の条件設定を含みます。）が想定されており、それぞれの業務受託者において、今後業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が損なわれた場合や、これらの業務受託者が金商法及び投信法により投資法人に対して負う善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合、結果として投資家が損害を受ける可能性があります。

また、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者が、倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、倒産に至った業務受託者等に対して本投資法人が有する債権の回収に困難が生じるだけでなく、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすこととなります。また、委託契約が解約又は解除された場合において、本投資法人の必要とする時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し業務を委託できないときには、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあるほか、本投資口が上場廃止になる可能性があります。

b. 資産の運用に関するリスク

投資法人は、投信法上、資産運用会社にその資産の運用に関する業務を委託しなければならないため、本投資法人の資産の運用成果は、特に資産の運用に関する業務を行う本資産運用会社の業務遂行能力に依存することとなります。資産運用会社についての主なリスクは以下のとおりです。

(i) 資産運用会社の運用能力に関するリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、運用成果に対して何らの保証を行うものではありません。また、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、金商法及び投信法に定める監督を受け、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、その運用能力が保証されているわけではありません。

本投資法人は平成24年11月30日に設立され、本資産運用会社は平成24年12月20日より本投資法人についてその資産運用業務を開始しておりますが、具体的な資産の運用は開始されておらず、運用実績はありません。

本資産運用会社による上場不動産投資法人に適用される各種法規制及び上場規則に基づく運用が期待どおりの収益を上げるとの保証はありません。また、イオングループの運用実績や本投資法人の取得予定資産の過去における収益の状況は、本投資法人としての今後の運用実績を保証するものではありません。

(ii) 資産運用会社の行為に関するリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負い、さらに資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金商法及び投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。しかし、本資産運用会社のスポンサー等の利害関係人と本投資法人との間で取引等を行うに際して、本資産運用会社が、かかる行為準則に違反したり、適正な法的措置を行わない場合には、本投資法人に損害が発生する可能性があります。なお、本資産運用会社自身も自ら投資活動を行うことは法令上禁止されているものではありません。そのような場合に、本資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

(iii) 資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に関するリスク

本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて投資運用業を遂行するため、本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインにおいて、投資対象資産に関する取得・維持管理・売却の方針及び財務上の指針を定めていますが、その内容は本投資法人の規約に反しない限度で投資主総会の承認を得ることなく適宜見直し、変更されることがあります。そのため、投資主の意思が反映されないまま運用ガイドラインが変更される可能性があります。また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従いその業務を適切に遂行するため、一定の社内体制を敷いていますが、かかる社内体制について効率性・機能性その他の観点から今後その変

更を行わないとは限りません。このような、本資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更によって、本投資法人の資産運用の内容が変更され、その結果、当初予定されていた収益を上げられない可能性があります。

（ウ）イオングループへの依存に関するリスク

イオン（株）は、本投資法人の主要な投資主及び本資産運用会社の100%株主であるだけでなく、本投資法人とスポンサーサポート契約及び商標の使用を許諾している会社です。また、イオン（株）の子会社であるパイプラインサポート会社は、本投資法人と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おります。また、イオン（株）を中心とするイオングループは、本資産運用会社の多数の従業員の出向元でもあり、本書の日付現在における本資産運用会社の従業員はイオングループからの受入出向者となっています。

これらの点に鑑みると、本投資法人は、イオン（株）を中心とするイオングループと密接な関連性を有しています。また、常勤役員4名全員がイオングループからの転籍者であることから、本資産運用会社の役員等の人材面でイオングループへの依存度が高くなっております。

したがって、本投資法人が、イオングループから本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合又は業務の提供を受けられなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。また、イオングループの業績が悪化した場合や、イオングループのブランド価値が風評等により損なわれた場合、イオングループの経営戦略の変更があった場合等にも、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

スポンサー及びパイプラインサポート会社は、それぞれスポンサーサポート契約及びパイプラインサポート契約に基づき、適格不動産（本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等）を売却しようとする場合、本資産運用会社に対し、一定の場合を除き、当該不動産等に係る情報を遅くとも本資産運用会社以外の第三者に対して情報提供する時点までに提供するものとされていますが、本投資法人への売却を義務づけるものではありません。

また、第三者が売却を予定する不動産等に係る情報を入手した場合、当該不動産等が適格不動産に該当し、かつ本投資法人への売却が適当な不動産等であると合理的に判断されるときは、一定の場合を除き、本資産運用会社に対し、速やかにかかる情報を通知するよう努めるものとされていますが、必ずしも本資産運用会社がかかる情報の提供を受ける機会が保証されているものではありません。

前記に加え、スポンサーサポート契約及びパイプラインサポート契約の有効期間は、契約締結日から3年間とされ、自動更新されることとされておりますが、契約の更新がなされない等により契約が終了した場合、スポンサー又はパイプラインサポート会社からのスポンサーサポート又はパイプラインサポートが受けられなくなるおそれがあります。

本投資法人がイオングループより商業施設等を取得する場合、取得と同時にイオングループ企業にマスターリースされ（本投資法人の資産となる商業施設等のマスターリース契約におけるマスターレシーを以下「マスターレシー」又は単に「テナント」といいます。これに対し、マスターレシーから商業施設の一部の店舗を転借するテナントを以下「エンドテナント」といいます。）、当該イオングループ企業がマスターレシーになることが想定されます。この場合、その時点で設定される賃貸借契約条件（賃料を含みます。）が適正に設定されとの保証はありません。また、このような取引はリースバック取引とも言われ、その実態によっては、譲渡取引が担保取引と扱われ、あるいは倒産手続において、否認される等のおそれがないとは言い切れません。

さらに、本投資法人は、資産運用活動全般を通じて、利害関係者に事業及び取引機会をもたらすことがあります。この場合、利害関係者が、本投資法人の投資家の利益に反する行為を行わないよう、本投資法人は、投資家の利益を害することがないように適切と考えられる体制を整備しています。しかし、これらの体制が有効に機能しないことがあった場合には、本投資法人の投資家の利益に反する取引が行われ、投資家に損害が発生する可能性があります。なお、かかる利益相反リスクに対する方策については後記「（２）リスクに対する管理体制」をご参照ください。

（エ）投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

金商法上、投資法人に係る関係者その他の内部者に対しては、投資口に係る未公表の重要な事実が存在した場合にも罰則をもって投資口の有償での取引を規制する、いわゆるインサイダー取引規制（金商法第166条以下）は適用されません（なお、平成25年6月12日に投資法人の発行する投資口へのインサイダー取引規制の導入等を定めた金商法等の一部を改正する法律が国会で可決成立しました。同法の施行は今後となりますが、同法施行後は、本投資法人の発行する投資口の取引は、金商法が定めるインサイダー取引規制の対象になります。）。このため、本投資法人及び本資産運用会社は自発的に社内規程を設け、内部者がかかる取引を行うことを制限しています。しかしながら、社内規則は金商法におけるインサイダー取引規制と異なり罰則の適用はなく、その実効性は法律上の規制とは異なります。従って、本投資法人、本資産運用会社その他の内部者が本投資法人や投資口に関する未公表の内部情報を知りつつかかる投資口の取引を行うことがないとの保証はなく、その場合には、投資家の信頼又は市場における信頼を損ね又は喪失する可能性があり、その結果、本投資法人の投資家が不利益を受けるおそれがあります。

③ 投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

本投資法人は、国内の不動産及び不動産を信託する信託の受益権を主要投資対象としており、これらの原資産となる不動産等については、以下のリスクがあります。また、本投資法人は、マレーシアを含む海外の不動産及び当該不動産を信託する信託の受益権への投資を行うことを想定しており、かかるマレーシアその他海外の不動産等への投資に係るリスクについては、後記「⑦海外不動産等への投資に関するリスク」をご参照ください。

（ア）投資対象を商業施設等に特化していることによるリスク

前記「2 投資方針／（1）投資方針／②本投資法人の基本方針」に記載のとおり、本投資法人は、不動産の中でも、商業施設等を主たる投資対象とし、特に大規模商業施設を中心として取得・運用を行います。

一般に、商業施設への投資に際しては、1件当たりの投資額が相対的に大きく、テナント（本件ではマスターレシー）も営業ノウハウを持つ特定少数の事業者に限定される可能性があるほか、建物や設備が特定のテナント（マスターレシー）の仕様に合わせて構築され、テナント（マスターレシー）の代替性と物件の利用形態の転用において柔軟性に乏しくなることがあります。また、商業施設のテナント（マスターレシー）の収益性は、近隣の商圈からの顧客動向や人口動態、さらには地域特性にも影響され、かつ、個人消費を含む日本経済全体の景気動向にも影響される可能性がありますので、それらが悪化した場合には、テナント（マスターレシー）の撤退のおそれや賃料の下方圧力となる場合もあります。本投資法人の場合、大規模商業施設（SRSC、RSC及びCSC）だけでなく、その他の商業施設（NSC及びSM）や物流施設をも取得対象としていますが、テナント（マスターレシー）にイオングループ各社を想定しており、イオングループの事業方針に沿った立地特性と商圈をもつ商業施設がその中心となると想定されます。そのため、本投資法人の業績は、その投資対象である商業施設の収益性と市場動向により、さらには、イオングループの事業方針に沿った商業施設が市場で受ける評価に大きく影響を受けることとなります。これらイオングループの事業方針に沿った商業施設の収益性が低下した場合には、本投資法人の収益も悪影響を受けるおそれがあります。

また、本投資法人は、商業施設に商品を提供するための拠点となる物流施設へも一部投資を行うことがあります。物流施設からの収益は、配送先となる商業施設との利便性と交通アクセスや輸送費との相関関係で全体としての収益が左右され、その結果、近隣の別の類似施設の存否や交通網と代替輸送手段の発展、あるいは規制環境の変化により影響を受けることがあります。また、施設周辺の市街化により住宅や学校・病院等の公益施設等が建設される場合、周辺環境次第ではテナント（マスターレシー）の商品輸送の操業に悪影響がないとはいえません。それらの結果、テナント（マスターレシー）となる需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、物流施設が、国内だけでなく、海外への輸出又は海外からの輸入拠点として使用される場合、それらの物流施設におけるテナント（マスターレシー）となる需要は、為替相場や世界の経済情勢・物流動向に左右される可能性があります。それらの結果、本投資法人の収益や財務状況が悪影響を受けるおそれがあります。

上記のほか、本投資法人が商業施設等を投資対象とすることから、その建物の特性、適用規制及びテナント（マスターレシー）の特性等に起因して、現時点では想定できない状況の悪化や不利益な状況が発生するリスクが存在し、これらは本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（イ）不動産から得られる賃料収入に関するリスク

本投資法人の主な収益は、本投資法人が直接（又は信託を通じて間接的に）保有する不動産等の賃料収入に依存しています。不動産等の賃料収入は以下を含む様々なリスクにより影響を受けることがあります。

a. 不動産等の稼働・解約等に関するリスク

商業施設等においては、当該不動産の開発が一定の商圈における商業施設の開設を企図する商業施設の事業者（本件ではマスターレシー）の意向で発足し、そのため、賃貸借契約において、特定の商業施設等に特有の合意がなされ、その結果、契約期間の定めにかかわらず、マスターレシーが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できるとの定めがなされること、その他の合意が存在することがあります。このような場合には、契約期間中であってもマスターレシーの意思で賃貸借契約を終了することが可能となるため、マスターレシーから賃料収入が契約上の賃貸借期間の満了時まで確定されないこととなります。さらに、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされるとの保証はありません。このような理由により、当該商業施設等の稼働率が低下した場合、当該商業施設等からの賃料収入が減少することになります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を賃貸借契約にて定めることで、賃貸借期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によってかかる条項の効力が否定され、又は解約ペナルティが減額される可能性がないとはいえません。

b. 不動産等のマスターレシー又は信用力及び賃料未払いに関するリスク

一般に、マスターレシーの財務状況が悪化し、又はマスターレシーが破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払いが滞る可能性があるほか、修繕費をマスターレシーが支弁するとの定めがある場合には、商業施設等の修繕がなされず、不動産の価値が低下するおそれもあります。商業施設等の賃借に際しての敷金及び保証金の定めは様々であり、かかる敷金及び保証金をもって、延滞賃料等をすべて担保できるとの保証はなく、また、それを超える範囲において賃料等が延滞した場合、本投資法人はかかる延滞賃料等を収受できず、その収益が悪影響を受けるおそれがあります。また、マスターレシーが倒産手続の対象となった場合には、解約制限の定めのある賃貸借契約であっても、倒産法に基づいて、管財人等により、賃貸借契約が解除されることがあります。本投資法人が投資対象とする商業施設等のマスターレシーは原則としてイオングループ企業であるため、イオングループの財務状況が悪化し、又は破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、本投資法人の収益が重大な悪影響を受ける可能性があります。

c. マスターレシーによる賃料減額のリスク

商業施設等の賃貸借においては、当該施設等からの収益率や売上が低下し、あるいはマスターレシーの財務内容が悪化した場合等には、賃貸人（本件では本投資法人又は信託受託者）とテナント（本件ではマスターレシー）はその合意により、賃貸借契約の更新時か契約期間中かを問わず、テナント（マスターレシー）が支払うべき賃料の減額に合意することがあります。本投資法人とテナント（マスターレシー）との間で締結が予定されるマスターリース契約においても、一定期間、賃料は改定しないものと定めていますが、当該期間経過後は、賃料の改定が可能である旨定められる予定です。賃料の減額は、賃貸借契約の解約を回避するために任意の合意によりなされる場合のほか、テナント（マスターレシー）が賃貸人（本投資法人又は信託受託者）に対し、借地借家法（平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を行使することによりなされることもあります。本投資法人は、原則としてマスターリース契約の締結により固定賃料で運用資産をイオングループ企業に賃貸しますが、賃料減額がなされないとの保証はなく、当該商業施設等から収受する賃料が全体として減額となることもあります。

d. テナント集中に関するリスク

イオングループが行うSC事業を含む商業施設の運営には、通常、広大な敷地を必要とし、また、広い面積を一度に賃借するマスターレシーを誘致するには時間がかかることがあります。本投資法人の保有する商業施設では、イオングループ企業をマスターレシーとして一棟

全体を賃貸し、マスターレシー自体が核テナントとして営業を行うほか、エンドテナントに転貸を行うことで、全体としてSC事業を行うことが想定されています。

そして、商業施設は、一般的には、建物の構造や立地条件その他により、当該不動産の用途を大きく変更することが困難であるのが通例です。このような場合に既存テナント（マスターレシー）が退去したときは、その立地及び構造から代替テナントとなりうる商業施設事業者が少ないため、空室期間が長期化することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。本投資法人が保有する商業施設等は、核となる部分もモール部分も商業用途であり、またイオングループ企業をマスターレシーとして、そのニーズに応じて構築されているため、仮にマスターレシーが交代する場合に、代替となるマスターレシーのニーズにあわせた大幅な用途変更が必ずしも容易でないため、既存のマスターレシーの退去時に代替テナントの確保が困難となり、空室期間が長期化し、その結果、本投資法人の賃料収入に影響を与えることがあります。

さらに、当該マスターレシーの資力、退去、利用状況等によっては、当該不動産等の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。特に、かかるマスターレシーが賃料の減額を要求する場合はもちろん、退去する場合には、一度に多額の資金の返還を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産等の収益が急激に悪化することがあります。なお、イオングループ企業がマスターレシーであるとしても、本投資法人は、市場実勢を踏まえた独立第三者基準での賃料等のマスターリースの条件設定を行っています。したがって、マスターレシーであるイオングループ企業との間においても賃料の増減額の交渉等は利害関係を離れた見地で妥結されます。そのため、保有不動産の賃料に係る市場実勢が低下した場合には、賃料の減額請求やマスターレシーの退去等の可能性があり、その場合には、本投資法人の収益や財務内容は悪影響を受けることがあります。

本投資法人の保有物件に係るマスターレシーは、原則としてイオングループ企業であり、マスターレシーとして1つの企業グループに依存するため、イオングループの財務状況や業績が悪化した場合等には、本投資法人の保有する複数の不動産等においてテナント（マスターレシー）から同時に減額の要求を受け、又は複数の不動産等のテナント（マスターレシー）が同時に退去する可能性があり、その場合には、本投資法人の収益が重大な悪影響を受ける可能性があります。

e. 変動賃料に関するリスク

本投資法人とマスターレシーとのリース契約では、原則として、固定賃料となりますが、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されます。この追加の変動賃料については、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。

また、固定賃料に加えて、不動産等のマスターレシーの収益等に応じた変動賃料の支払いを伴う賃貸条件での賃貸を行うことがないとは言えません。そのような変動賃料の場合、不動産等の収益等の減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ウ）不動産の瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等のほか、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。権利に関しては、不動産をめぐる権利義務関係の複雑性ゆえに、本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明したりする可能性があります。これらの欠陥や瑕疵等により、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

本資産運用会社が不動産等の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる不動産等について専門業者からエンジニアリング・レポートを取得するとともに、原則として当該不動産等の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得しています。しかし、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はありませんし、エンジニアリング・レポートで指摘されなかった事項や売主が表明及び保証した事項であっても、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。なお、本投資法人は、不動産等の売主が表明及び保証を行わない場合や、不動産等の売主が瑕疵担保責任を負わない場合にも、当該不動産等を取得する可能性があります。その他、不動産等を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できないまま、当該不動産等を取得する可能性もあります。

本投資法人は不動産等を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行いますが、不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、売主が所有者でなかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。

また、売主が表明及び保証を行った場合や、売主が瑕疵担保責任を負担した場合であっても、売主に対して、表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及しようとしても、売主の損害賠償責任又は瑕疵担保責任の責任額や負担期間が限定されていたり、売主がSPC（特別目的会社）である等売主の資力が不十分であったり、売主が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。

（エ）PM会社に関するリスク

商業施設では、一般に、建物の保守管理を含めた不動産等の管理業務全般の成否が、商業施設の運営に精通するPM会社のノウハウ等に依拠することが多く、特に競争力を維持し向上させつつ商業施設自体の魅力を成長させるには、PM会社の業務遂行能力に大きく依存する傾向があります。従って、PM会社が業務の適切な遂行を怠る場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、PM会社が破産手続、民事再生手続、会社更生手続、特別清算その他の倒産手続等により業務執行能力を喪失する場合においては、マスターレシーから本投資法人に支払われるべき賃料の支払いが困難になり、また、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。とりわけ、SC事業を成功させるには非常に高度なノウハウが必要とされ、従って、SC事業の成否は、エンドテナントの選定も含め、PM会社の能力、経験、ノウハウに強く依拠することになります。本投資法人の場合、保有する商業施設等のPM業務をイオングループに委託することが適切と判断される場合には、PM業務をイオングループ企業に委託することを原則としています。しかしながら、PM会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持されとの保証はありません。PM会社について業務の懈怠その他義務違反があった場合には、マスターレシーが運営するSCの収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、PM会社とのプロパティ・マネジメント契約が終了あるいは解除された場合、代替する能力を持つPM会社が見つからない可能性、あるいは高額の費用負担が必要となる可能性があり、結果として商業施設の運営あるいは本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（オ）費用に関するリスク

不動産の維持管理には、経済状況によって、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

（カ）専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在又は将来において当該鑑定評価額や調査価格により当該不動産の売買が可能であると保証又は約束するものではありません。

建物環境リスク評価書及び土壤汚染リスク評価書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見の表明であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壤汚染等の環境上の問題が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

建物エンジニアリング・レポートについても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません（不動産の欠陥・瑕疵に関するリスクについては、前記「③投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク／（ウ）不動産の瑕疵に関するリスク」をご参照ください。）。また、各調査会社が試算した修繕費用は、あくまでも調査会社の意見であり、その内容の妥当性、正確性が保証されているものではありません。また、不動産に関して算出されるPMI値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

その他、不動産に関しては様々な専門家が国家又は民間団体の資格認定を受けて業務を遂行していますが、すべての専門家が常に過誤無くあらゆる業務を遂行できるとの保証はありません。たとえば、国土交通省住宅局建築指導課は、平成24年10月12日、「指定確認検査機関等の処分について」との文書を公表し、国土交通大臣の指定確認検査機関が、確認申請書の審査において過失により法令に適合しない建物の確認済証を交付した事例で行政処分を科しています。本資産運用会社は、外部の資格を有する専門家の判断や報告に依拠して、本投資法人による資産取得を行います。その専門家の判断や報告が後に誤っていたとされるおそれがあり、その場合、本投資法人は重大な悪影響を受けるおそれがあります。

（キ）マーケットレポートへの依存に関するリスク

本投資法人は、商業施設等の取得や売却に際し、様々な情報を得て投資判断を行います。その際、第三者である専門家によるマーケットレポートでの分析を得て投資判断の材料とする場合があります。しかしながら、マーケットレポートは、第三者によるマーケット分析を示したもので、個々の調査会社の分析に基づく意見ないし判断であり、また、一定の前提に基づく、当該分析の時点での評価ないし意見に留まります。したがって、そのレポートの内容が、本来存在する客観的な判断や正確な情報であるとの保証はなく、かつ、将来の想定が現実の結果と一致しないこともあります。加えて、同じ商業施設等の調査分析でも、調査分析を行う会社や専門家の相違により、あるいは分析方法や調査の方法と時期の相違により、マーケットレポートでの分析の結果が異なる可能性があります。特に商業施設や物流施設に関する情報は、オフィスビルや住宅に比較して、市場で入手可能なサンプル数が相対的に少ないため、投資判断に必要なすべての情報が網羅されているとの保証も、その正確性の保証もありません。

（ク）不動産の毀損・滅失・劣化に関するリスク

火災、地震、液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下併せて「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化若しくは毀損し、又は周辺環境の悪化

等の間接被害により、その価値又は収益が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされ、又は建替え若しくは修繕が困難であること等により、賃料収入が減少し若しくは得られなくなり、又は当該不動産の価値が下落する可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で補填されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払いがほかの何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ケ）取得・売却時の不動産流動性に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、前記の特性の他に、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されています。そして、それぞれの不動産の個別性が強いため、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積もりが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果、不動産を取得若しくは売却できない可能性があります。さらに、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、また、土地の使用に必要な土地所有者による貸与等の同意が想定どおりに取得できない等の可能性もあります。

経済環境や不動産需給関係の影響によって、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

その他、不動産等を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できない場合、後日、このような不動産等を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産等について予定外の費用や損失が発生する可能性があります。同様に、越境物や地中埋設物の存在により、不動産等の利用が制限されたり賃料に悪影響を与える可能性や、それらの除去費用等の追加負担が発生することで本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（コ）建築基準法等の既存不適格に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致させる必要があり、そのため費用等追加的な負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。例えば、駐車場の付置義務のほか、不動産等を含む地域が現時点又は将来において、道路等の都市計画の対象となる場合には、建築制限が付されたり、敷地面積が減少したりする可能性があります。

（サ）共有物件に関するリスク

本投資法人が保有する不動産等が第三者との間で共有されている場合には、当該不動産等の持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手續の履践等、共有者間で締結される協定書又は規約等による一定の制限に服する場合があります。

共有物の管理は、共有者間で別段の定めがある場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産等の管理について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

さらに、共有者は共有物の分割請求権を有するため（民法第256条）、共有者の請求により不動産等が分割される可能性があり、その場合の分割の方法によっては、本投資法人が金銭による価格賠償しか受けられない可能性があります。共有者間で不分割の合意（民法第256条）がある場合であっても、合意の有効期間が満了したり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

共有者と共同して不動産等を第三者に賃貸している場合、賃貸借契約に基づく各共有者の権利が不可分債権とみなされ、当該賃貸借契約に基づく権利の全体が当該共有者の債権者等による差押等の対象となる可能性があります。また、共有物に係る賃貸借契約に基づく敷金返還債務が共有者間の不可分債務とみなされた場合には、本投資法人の持分に対応する部分のみならず、当該賃貸借契約に基づく敷金返還債務の全部について、本投資法人がマスターレシーに対して債務を負担する可能性があります。

さらに、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができるため、本投資法人の意向にかかわらず不動産等の共有者が変更される可能性があります。

共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

（シ）区分所有建物に関するリスク

本投資法人が保有する不動産等が区分所有物件である場合には、管理規約が定められていない場合を除き、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約に服することに加えて、区分所有権を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手續の履践等、管理規約による一定の制限に服する場合があります。しかも、管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によって変更できるため（建物の区分所有等に関する法律第31条）、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、他の区分所有者の意向に関わりなく区分所有者が変更される可能性があります。

他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

さらに本投資法人の意向に関わりなく、他の区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができ、他の区分所有者による使用収益の状況によって本投資法人が影響を受ける可能性があります。

これらの他にも、区分所有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

（ス）借地権等に関するリスク

本投資法人は、敷地利用権（土地の賃借権、転借権等）と借地権設定地上の建物に投資することがありますが、このような物件は、土地建物共に所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、敷地利用権は、永久に存続するものではなく、定期借地権の場合は期限の到来により当然に消滅し、又は普通借地権の場合は期限の到来時に借地権設定者側が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当な事由がある場合には消滅します。また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を差し入れた場合において、借地を明け渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。あるいは、敷地利用権の契約更新時に敷地の所有者へ更新料の支払いを余儀なくされることがあります。

なお、本投資法人が取得を予定する不動産については原資産の土地の一部又は全部が借地となっているものがあります。

本投資法人は、商業施設等を取得するに際し、その建物の現所有者と敷地の所有者との間で設定される借地権につき対抗要件の有無を予め調査することとしていますが、一般的に、商業施設等の敷地は多数の土地所有者との間で敷地権が設定される場合があり、かかる敷地権や駐車場の一部につき対抗要件が具備されていない場合があります。本書において本投資法人が取得を予定する取得予定資産においても、商業施設等の建物や駐車場の敷地利用権の一部につき対抗要件を具備していないものがあります。この場合、当該敷地所有者につき破産手続等が開始され敷地が第三者に譲渡される等となったときに、当該商業施設等に係る敷地利用権を第三者に対抗できず、その結果、その敷地に係る利用権が制限され、代替利用地を確保する等の負担が発生し、さらには想定した商業施設等としての利用が困難となるおそれがあります。

（セ）仮換地及び保留地に関するリスク

a. 仮換地に関するリスク

本投資法人は、本書の日付現在、土地区画整理法（昭和29年法律第119号、その後の改正を含みます。）に基づく土地区画整理事業において仮換地として指定されている土地を敷地とする商業施設等を信託不動産とする信託受益権の譲渡を受ける契約を締結しています。仮換地は将来の換地処分において換地と一致するとは限らないため、換地として当初想定していた土地と物理的に同一の土地に係る権利を最終的に取得できるという保証はありません。また、当該換地が従前地より狭いこともあるため、換地の使用価値又は資産価値が従前地のそれよりも小さいこともあります。

さらに、仮換地には従前地の権利関係の影響が及ぶため、仮換地を対象とした売買契約又は賃貸借契約等を締結しても、売主が従前地について実際には所有権を有しておらず、あるいは

担保権を設定している等の事情があると、仮換地に係る権利取得に支障が生じることになります。同様に、従前地が共有状態にあった場合には、これを単独所有のものとして取得できる保証はないことになります。さらに、仮換地の取得時に従前地の権利関係に関する十分な情報を入手できないことも少なくありません。

また、換地処分公告の日の翌日以降でなければ、仮換地に係る権利（所有権、賃借権等）についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。

なお、換地の所有権移転登記に伴い、（登記簿上の）譲渡人による買戻しの特約が登記されることがありますが、これは土地区画整理法の下で対象土地が一定期間、同法が想定する用途に使われることを確保する等の目的で転売等を制限するものと解されますから、本投資法人は、当該期間が経過するまで当該土地の処分について実質的に制限を受ける可能性があります。

b. 保留地に関するリスク

本投資法人は、本書の日付現在、土地区画整理法に基づく土地区画整理事業において、施行者に対する同法第96条第1項に規定される保留地となることが予定されている土地を敷地とする商業施設等を信託不動産とする信託受益権の譲渡契約を締結しています。保留地予定地の所有権は、同法第86条第1項に規定される換地計画に当該土地が保留地として定められ、かかる換地計画に基づき同法第103条第1項に規定される換地処分がなされた場合に、かかる換地処分の公告があった日の翌日において、同法第104条第11項に基づき、土地区画整理事業の施行者が原始取得します。そのため、上記の換地処分がなされない限り、本投資法人は、保留地予定地の所有権を取得できません。また、保留地予定地は将来の換地処分において実際に保留地として指定される土地と一致するとは限らないため、想定していた保留地と物理的に同一の土地に係る所有権を最終的に取得できるという保証はありません。

さらに、換地処分公告の日の翌日以降でなければ保留地に係る権利についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。

(ソ) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき前記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人の希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があります。この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資家に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資家に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資家に損害を与える可能性があります。

(タ) 有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

本投資法人が取得した土地について産業廃棄物やダイオキシン等の有害物質が埋設されている場合、当該土地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。この点に関連して、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置して

いた場合や、土壌の特定有害物質による汚染により人の健康にかかる被害が生じる可能性がある
と認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の除去及び拡散
の防止その他必要な措置を講じるよう命じられることがあります（土壌汚染対策法第7条）。こ
のような場合に本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。もっとも、本投資法人は、
かかる負担について、その原因となった者に対し費用償還を請求できる可能性があります。仮
にかかる請求が可能な場合であっても、その者の財産状況が悪化しているような場合には、本投
資法人の損害を回復することができない可能性があります。その結果、本投資法人が損害を受け
る可能性があります。

また、本投資法人が取得した建物の建材等にあすベストその他の有害物質を含む建材等が使用
されている場合若しくは使用されている可能性がある場合又はPCBが保管されている場合等には、
状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる
有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や保管・撤去費用等が必要となり、予
想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

なお、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、不動産等の所有者は損害を賠
償する義務を負う可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性が
あります。

さらに、原子力発電所の事故等により、不動産等又はその所在周辺地域において、放射能汚染
又は風評被害が発生し、当該地域における社会的ないし経済的活動が阻害され、その結果、当該
不動産等の収益性やその価値が大幅に減少する可能性があります。その他、原子力発電所の事故
処理に長期間を要することとなる場合、当該不動産等の所在する地域だけでなく、不動産市場や
金融市場、さらには日本経済全体も影響を受けることとなり、それがひいては本投資法人の収益
等に悪影響をもたらす可能性があります。

（チ）不動産の所有者責任に関するリスク

本投資法人が保有する不動産等を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合
に、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っ
た場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うため、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を
被る可能性があります（民法第717条）。

本投資法人が保有する不動産等に関しては、施設賠償責任保険等の保険契約が締結されてお
り、今後本投資法人が取得する不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定ですが、
不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損
害が発生した場合、受領した保険金をもってしても原状復旧ができない場合、原状復旧に時間を
要する場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われない又は支払いが遅れる場合
には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

（ツ）マスターリースに関するリスク

マスターリース会社であるテナント（マスターレシー）が信託受託者とマスターリース契約
を締結した上で、各エンドテナントに対して転貸するマスターリースの形態をとった場合につ
いては、マスターレシーの財務状況が悪化した場合、エンドテナントがマスターレシーに賃料
を支払ったとしても、マスターレシーの債権者がマスターレシーの転借人に対する賃料債権
を差し押さえる等により、マスターレシーから信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があ
ります。

（テ）将来における法令等の改正に関するリスク

消防法等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、不動産
等の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法、大規模小売店
舗立地法等の行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整
理等の事業により、不動産等に関する権利が制限される可能性があります。さらに、エネルギー
や温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の、将来環境保護を目的とする法令等が制定・施

行され、追加的な費用負担が発生したり、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課されたりする可能性があります。

（ト）テナント（マスターレシー）及びエンドテナントによる不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク

テナント（マスターレシー）及びエンドテナントによる不動産等の利用状況により、当該不動産等の法令等への適合性に問題が生じ、又は当該不動産等の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、エンドテナントの属性によっては、運用資産である不動産等のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、エンドテナントの不動産等の利用状況の調査を行っておりますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ナ）売主の倒産等の影響に関するリスク

一般に、不動産等を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産等の売買又は売買についての対抗要件具備が当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産等を売却した場合、当該不動産等の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取消される可能性があります。

また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその目的物が売主（又は倒産手続における管財人ないし財団）に属すると解される可能性があり、特に担保権の行使に対する制約が、破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては深刻な問題となり得ます。とりわけ、本投資法人が取得対象とする商業施設等は、売主がイオングループとなる場合が多く、かつ、マスターレシー及びエンドテナントによる不動産の使用に基づく価値減損に関するリスクも当該売主たるイオングループであることからしても、売買取引が担保付融資取引であると法的に性格づけられる可能性があります。

（ニ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、投資方針上、未稼働の不動産等を取得対象としていません。未稼働の段階で売買契約を締結する場合には、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。なお、本投資法人は、未稼働の不動産等の取得に関する売買契約を締結する場合には、当該物件が図面どおりに竣工されることを確保することを取得の条件とすること等により、これらのリスクの最小化を図る所存です。

（ヌ）資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

本投資法人は、今後、本書に記載された資産以外の新たな資産の取得を決定し、あるいは物件の売却や交換の他、新たな資産取得又は譲渡に向けたその他の手法を利用する可能性があります。資産取得又は譲渡の決定は、本書提出から間もない時点で適時開示により公表される場合もありえます。

実際に物件取得を行う旨合意し適時開示を行った場合にも、内装工事や修繕、物件の特性、売主その他の権利者との協議の結果として、実際の引渡し・資産運用の開始までに一定期間を要することがあります。物件取得の合意から引渡しまでの間に、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を購入することができないおそれもあり、その結果、予定した収益を上げることが困難となるおそれがあります。

（ネ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等の取得にあたって、先日付での売買契約であって、契約締結日から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及びその他これに類する契約（以下「フォワード・コミットメント」といいます。）を締結することがあります。フォワード・コミットメントは、契約締結から決済までに一定の期間があることから、その間の経済環境の変化等により決済のための資金が調達できず、不動産等を取得できない可能性があります。また、本投資法人側の理由により物件の取得を中止した場合には、違約金や損害賠償義務等を負担する可能性もあります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

なお、マレーシア受益権の取得に係る対価は、英文マレーシア契約上、同契約締結時に取得予定価格の2%、本投資口の上場完了時に取得予定価格の8%を支払い、マレーシア受益権の取得時に残額を支払うものとされます。このため、上場が完了できない場合又は最終的にマレーシア受益権の取得ができない場合、本投資法人は、それまでに支払った取得予定価格の返還を求めることができず、その結果、本投資法人の収益に悪影響を受ける可能性があります。

（ノ）敷金・保証金の利用に関するリスク

商業施設においては、マスターレシーが多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することが多く、本投資法人は、これらの資金を運用資産の取得資金の一部として利用し、今後も利用することを想定しています。しかし、マスターレシーとの交渉等により、本投資法人の想定よりもマスターレシーからの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は賃貸借契約の中途解約により、預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（ハ）地球温暖化対策に係るリスク

現在、地球の自然環境の問題は世界的な問題となっており、そのため、本投資法人が投資を行う商業施設等においても、環境問題への関心は高まっており、本投資法人もその点の配慮は欠かせないと考えています。そのような環境下、我が国だけでなく、本投資法人が投資対象の1つと位置付けるアセアン地域や中国その他人口が増加傾向にある等中長期的に経済発展が見込める国・地域においても、現在及び将来において、法令や条約等により、地球温暖化対策として、一定の不動産等の所有者や利用者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあり、またその規制が今後さらに強化される可能性があります。これらの規制の結果、商業施設等のマスターレシーやエンドテナントの事業が制約され又は費用等の負担が増す可能性があるほか、本投資法人の保有する建物の改修や施設拡充の負担につながるおそれもあります。これらの場合、本投資法人の収益は悪影響を受けるおそれがあります。

④ 投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

本投資法人が、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

なお、以下、平成19年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）を「新信託法」といい、同日施行の信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号、その後の改正を含みます。以下「信託法整備法」といいます。）による改正前の信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、平成19年9月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第2条）。

（ア）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが、他方で、旧信託法の下では、受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（旧信託法第36条第2項）。すなわち、信託受託者が信託財産としての不

動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・ディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がある、一旦不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、本投資法人の収益又は存続に悪影響を及ぼすおそれがあります。新信託法の下では、旧信託法第36条第2項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり（新信託法第48条第5項、第54条第4項）、その場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（イ）信託受益権の流動性に関するリスク

投資法人が信託受益権を保有し、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する場合の信託受益権については金商法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

（ウ）信託受託者に関するリスク

a. 信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されます。新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

b. 信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、あるいは信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めています。本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

（エ）信託受益権の準共有等に関するリスク

信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。旧信託法の下では所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます（民法第264条）。新信託法の下では信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり（新信託法第105条以下）、信託受益権が準共有され

ている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。

旧信託法の下では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている信託受益権の変更に当たる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条）ものと考えられます。従って、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます（新信託法第105条第1項本文）。この場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができないこととなります。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは限らず、同様に信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

準共有持分の処分については、旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわらず他の準共有者が変更される可能性があります。準共有者の間において信託契約とは別の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手續の履践義務等が課されることがあります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

信託受益権の準共有者が信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。従って、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

⑤ 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合や匿名組合に係る不動産等が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があります。又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難な場合があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがあります。かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

⑥ 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社がその資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件（後記「⑧税制等に関するリスク／（ア）利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク」をご参照ください。）に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図しておりません。但し、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

しかしながら、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、従って売却を意図してもその売却が困難な場合があります。又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産に関する収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被るおそれがあります。また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「③投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク／（二）開発物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

⑦ 海外不動産等への投資に関するリスク

（ア）外国法人税額を負担することに関するリスク

本投資法人は海外不動産等への投資を予定しており、投資先である現地において法人税等（以下「外国法人税」といいます。）を負担する可能性があります。投資法人が日本国外の不動産等への投資を行った場合に負担する外国法人税については、一般に、租税特別措置法の規定に基づき、投資法人が投資家へ支払う利益の分配に係る源泉所得税の額から控除（以下「外国税額の控除」といいます。）することが認められています。

しかしながら、現行法上は、分配金の受領方法によって、外国税額の控除の適用が受けられる場合と受けられない場合があります。具体的には、投資法人（実際上は、その支払代理人である信託銀行）が源泉徴収義務者となる分配金を受領する投資主（主に郵便為替証書の受領又は投資主が指定した銀行口座への振込み等を通じて分配金を受領する投資主）については、原則として、個人投資主又は法人投資主の区分に関係なく、外国税額の控除の適用が受けられます。一方で、租税特別措置法第9条の3の2の規定により、証券会社等の支払の取扱者が源泉徴収義務者となる分配金を受領する投資主（主に特定口座等の証券口座を通じて分配金を受領する投資主）については、当該外国税額の控除の適用が受けられません。その詳細については、後記「4 手数料等及び税金／（5）課税上の取扱い／① 投資主の税務／（ウ）外国税額の控除について」をご参照ください。

本投資法人においては、現行法上、外国税額の控除について、その適用が認められる投資主については外国税額の控除を行うことを想定しています。したがって、本投資法人からの分配金の受領方法により、外国税額の控除の適用の有無の相違が生じ、その結果、投資主間で、分配金の額から源泉所得税の額を控除した実際の手取金の額が相違する可能性があります。また、投資法人に適用される外国税額の控除に係る法令の定めにおいて、一般に、投資法人が負担した外国法人税額は投資法人の利益の分配の額に対する源泉所得税の額から控除することとされており、控除できる外国法人税額は当該源泉所得税の額が限度とされていますので、負担した外国法人税額のうち、外国税額の控除の規定により控除することができない金額が発生した場合には、投資主への分配金の額等がその分減少する可能性があります。

（イ）海外不動産等の保有に係る会計上・税務上の取扱いの相違に関するリスク

海外不動産等の保有に伴い計上される資産の区分、収益・費用の認識方法及び発生する外貨建取引の換算等に係る会計処理と税務上の取扱いの差異等により、過大な税負担が発生した場合には、後記「⑧税制等に関するリスク／（イ）過大な税負担等の発生により支払配当要件が満たされないリスク」における支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。

（ウ）外国為替についての会計処理に関するリスク

本投資法人は、海外不動産等への投資に関して外貨建ての取引を行う場合があります。そのような取引では外国為替相場の変動に係るリスクを有しており、外国為替相場の変動は本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。外国通貨に対して円高が進んだ場合、海外不動産等への投資に関して発生する外貨建て取引の円換算額が目減りし、本投資法人の当期純利益に対してマイナスの影響を与える可能性があります。

また、海外不動産等への投資に関して外貨建て資産及び負債が発生する場合には、それらの一部の項目は、財務諸表作成のために決算時の外国為替相場により円換算されます。これらの項目は、為替変動により本投資法人の当期純利益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（エ）海外不動産等への減損会計の適用に関するリスク

海外不動産等への投資についても、国内不動産と同様、減損会計の適用を受けます。減損会計の適用に関するリスクについては後記「⑧税制等に関するリスク／（コ）減損会計の適用に関するリスク」に記載のとおりです。なお、外国為替相場の変動が減損会計の適用により生ずる可能性のある減損損失に影響を及ぼす可能性があります。

（オ）海外不動産等の取得並びに管理及び運用に関するリスク

本投資法人は、マレーシア所在の不動産を裏付け資産とするマレーシア受益権を取得する予定です。かかる取得を実行した場合、本投資法人は、マレーシアを含む日本国外に所在する不動産等を取得し保有する最初のJ-REITとなる予定です。また、本投資法人は、将来的には、日本国外で不動産等をさらに取得する可能性があります。

本資産運用会社は、日本国外における不動産等の取得並びに管理及び運用の経験は限定的であり、その結果、本投資法人は、日本国内における一般的な取扱いとの相違等により、マレーシア受益権及び本投資法人が将来取得するその他の日本国外の不動産等を取得し又は管理若しくは運用する上で予期せぬ問題に直面し、取得を実行できない、あるいは取得した日本国外の不動産等の管理上の問題を抱える可能性があります。

特に、マレーシア政府は、現地における経済的な側面において様々な形で実質的な管理をしているといえます。このため、マレーシアにおける本投資法人の資産の運用及び管理は、マレーシアにおける政治、法制度（政策の変更に起因する税法を含む各種の法令等の改正又はその解釈の変更を含みます。）、経済成長及びこれらに関連する要素に大きく左右され、影響を受ける可能性があります。また、一般に先進国よりも経済成長が大きいマレーシアその他の発展途上国において資産運用を行う場合、本投資法人は、予期せぬ経済成長の後退によって悪影響を受けやすく、また発展途上国のインフレーションは、急激に進行するおそれもあるため、その影響を受けやすいといえます。

本投資法人は、マレーシアにおいて本投資法人が行う資産の運用及び管理が、現地の適用法令に合致するものと考えています。しかしながら、マレーシアにおける政府当局や行政機関は、規制、政策その他許認可の付与に関し新たな手続を課し又は既存の規制の解釈変更を行う可能性があります。これにより、本投資法人がかかる規制や政策を確実に遵守するために、更なる支出及び対策を余儀なくされる可能性があります。また、許認可の取得が遅延する可能性もあり、この結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。さらに、将来行われる政府の政策が、マレーシアの経済状況に著しい影響を及ぼす可能性があり、地域や地方により経済政策の実施が多様化することで、マレーシア受益権の裏付け資産が所在する地域の経済状況に著しい影響が及ぶ可能性があります。

本投資法人は、マレーシアその他日本国外に所在する不動産等への投資に対する政府の統制、外国為替規制、日本国外の不動産等への投資から生じる収益を日本国内に送金することができな

いリスク、マレーシアの経済情勢の悪化、地方の政治姿勢の変化、為替レートの変動、海外事業の人員配置及び経営の問題、複数の管轄権で課税されるリスク、地方のインフラ問題若しくは故障並びに交通の遅延及び遮断等のリスク等にさらされるおそれがあります。かかる国際的要因に伴う一般的なリスクが実現することによって、本投資法人は、その収益に悪影響を受ける可能性があります。さらに、本投資法人は、日本との文化的相違から、マレーシアその他海外における消費者の行動パターンの変化に適切に対応できない可能性があります。

さらに、日本とマレーシアその他海外不動産等の所在する国の関係が悪化した場合には、本投資法人の当該国での事業が制限又は禁止される可能性があります。本投資法人がこれらのリスクを適切に管理できない場合、当該リスクが、本投資法人に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、日本と隣国との間の関係の悪化により、日本国外に所在する不動産等の価値に悪影響が生じるおそれがあります。

また、海外不動産等が所在する国において、紛争等が生じ、現地の不動産等の価値が減損し、又は金融市場や経済環境が世界的に悪化するおそれがあります。

（カ）マレーシアにおけるリスク

前記「（オ）海外不動産等の取得並びに管理及び運用に関するリスク」に加えて、マレーシアについては、以下の特筆すべきリスクがあります。

a. 強制的な収用に関するリスク

1960年マレーシア土地収用法（Land Acquisition Act 1960）に基づき、マレーシア行政機関は、①公共目的で必要となる場合、②行政機関の意見により、マレーシアの経済若しくはその一部の発展に有益とされる目的又は国民全体若しくは国民のある階層に有益とされる目的で、個人又は法人が必要とする場合、又は③鉱業に関する目的、住宅、農業、商業、工業若しくは娯楽に関する目的又はこれらの組み合わせにより必要となる場合のいずれかに該当するときは、全部か一部かを問わず、土地を収用する権限を有します。

マレーシアの不動産を強制的に収用した場合、付与される補償金は不動産の市場価値及びその他の要因に基づいて決定され、1960年マレーシア土地収用法及びその他の関連法令に規定される基準に基づき査定されますが、マレーシアの行政機関により決定される不動産の市場価値は、本投資法人が指名する独立不動産鑑定士が決定する市場価値を下回る可能性があります。また、マレーシア行政機関が、不動産の市場価値が低下した時点で、強制的に不動産を収用する場合、本投資法人に支払われる補償金は、本投資法人が投資対象とする不動産の対価の額又は帳簿上の価額を下回る可能性があり、その結果、本投資法人に悪影響を及ぼす可能性があります。店舗や事務所スペース、駐車スペース及び投資対象の不動産へのアクセス領域等の利用において重要な場所が強制的に収用された場合、それら不動産の収益及び市場価値が減少するおそれがあります。

b. 管理変動相場制に関するリスク

マレーシア・リングgitは、管理変動相場制が採用されていますが、将来的にも管理変動相場制が維持されるとの保証はありません。

c. 災害に関するリスク

本投資法人が取得を予定する日本国外の不動産等についても、災害等により損害を被る可能性があり、特にマレーシアの一部地域では洪水が起きやすく、大規模な不動産被害をもたらす大洪水が歴史的にも多く発生しています。さらに、テナントは、災害等に起因して、不動産を退去し、あるいは安価な賃借料を請求する可能性があり、その結果、本投資法人は、悪影響を受ける可能性があります。

本投資法人は、マレーシア受益権の取得に際して自然災害リスク調査報告書を取得しているものの、それらが十分であるとの保証はなく、大規模災害が発生し、結果的に、本投資法人が悪影響を受ける可能性があります。

⑧ 税制等に関するリスク

（ア）利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「利益配当等の損金算入要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。本投資法人は、かかる要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により利益配当等の損金算入要件のすべてを満たすことができない可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。なお、課税上の取扱いについては、後記「4 手数料等及び税金／（5）課税上の取扱い／②投資法人の税務／（ア）利益配当等の損金算入」をご参照ください。

（イ）過大な税負担等の発生により支払配当要件が満たされないリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、配当可能額の90%超の金銭の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により、過大な税負担が発生した場合又は多額の外国税額の支払い等が発生した場合には、会計上の税引後の利益を基礎とする分配可能金額が税引前の利益の90%以下となること等により、前記支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。このような会計処理と税務上の取扱いの差異は、資産除去債務の計上、固定資産の償却方法、引当金の計上等により発生する可能性があります。

（ウ）税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違等により過年度の課税所得計算について税務否認等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することとなり、投資主への分配金の予想額の修正が必要となる場合があります。

（エ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、その規約における投資方針において、「特定不動産の割合」を100分の75以上とすること（規約第28条第4項第1号）としています。本投資法人は、本書提出日現在において、前記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（オ）同族会社に該当するリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるもの（投資法人の投資主の一人及びこれと特殊の関係にある者等が、その投資法人の発行済投資口の総数若しくは議決権の総数の100分の50を超える数を有する場合における当該投資法人をいいます。）に該当していないこととする要件については、本投資口が市場で流通することにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（カ）借入金に係る利益配当等の損金算入要件に関するリスク

利益配当等の損金算入要件のひとつに、借入れを行う場合には租税特別措置法に規定する機関投資家（以下本「⑧税制等に関するリスク」において「機関投資家」といいます。）のみから行うことという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がマスターレシーからの借入金に該当すると解釈された場合においては、利益配当等の損金算入要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（キ）投資口を保有する投資主数に関するリスク

利益配当等の損金算入要件のひとつに、事業年度末において投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主に保有される（機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる場合においては、利益配当等の損金算入要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ク）資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず金銭の借入れ又は投資法人債の発行に際しての財務制限条項上、一定額を内部留保しなければならない等、配当原資となる資金が不足する場合は、借入金や資産の処分により配当原資を確保する必要があります。しかしながら、利益配当等の損金算入要件に基づく借入先の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の金額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90%超とならない可能性があります。かかる場合、利益の配当額を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ケ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈が変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制が変更された場合、本投資口の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

（コ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日））が、適用されています。

「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の差異が発生することとなり、本投資法人の税負担が増加する可能性があります。

（サ）納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

本投資法人において納税義務が発生した場合に、納付原資の不足等の事情により納期限内に納税が完了しない可能性があります。この場合、遅延納付となった税額に対し遅延期間に応じ延滞税等が発生し、納税が発生した事業年度の投資家への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

⑨ その他

（ア）取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本投資口が東京証券取引所に上場された後、前記「2 投資方針／（2）投資対象／③取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を取得する予定です。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産たる不動産信託受益権の保有者又は信託譲渡を予定している不動産の現保有者との間で、本件売買契約を締結しています。しかしながら、本書の日付以後資産取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないことにより、取得予定資産を購入することができず、投資家に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が信託受益権として取得予定の資産の一部については、本投資法人による取得に先立ち信託が為される予定ですが、取得予定資産が信託されない可能性があり、この場合、本件売買契約の停止条件が成就しないこととなるため、本投資法人が当該取得予定資産を取得することができず、投資家に損害を与える可能性があり、又は当該取得予定資産を信託受益権化せずに現物不動産の状態を取得する可能性があります。

（イ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資法人が取得を予定する資産については、売主その他の関係者から当該資産の過去の収支状況に係る情報を入手することがあります。しかしながら、これらは、本投資法人の会計方針に沿った会計監査等の手続を経たものではなく、現所有者等から提供を受けたあくまでも参考としての情報にすぎません。契約形態が大きく異なる場合、比較可能性の低い情報となることがあります。また、当該情報は不完全であるおそれがあるほか、その正確性も担保されていない情報です。したがって、本投資法人が、取得予定資産又は取得予定海外資産を取得した後に、適用ある会計原則に従ってそれらの収支を作成し監査済み財務諸表を作成した場合、当該監査済みの収支は上記情報に基づく収支とは大幅に異なるおそれがあります。

（2） リスクに対する管理体制

本投資法人は、前記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

（ア）投資法人について

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。役員会は3ヶ月に一度以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める決議事項の決議や本資産運用会社及び本投資法人の執行役員の業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社等から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとされます。

そして、本投資法人は、内部者取引管理規程を制定し、本投資法人の役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。同規程では、本投資法人の役員は、本投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされ、本投資法人の役員でなくなった後も1年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

（イ）資産運用会社について

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役会に報告する旨定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されること防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

さらに、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

そして、本資産運用会社は、内部者取引管理規程を制定し、本資産運用会社の役員及び従業員その他当社の業務に従事するすべての者（以下「役職員等」といいます。）によるインサイダー類似取引の防止に努めています。同規程では、本資産運用会社の役職員等は、本投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされ、本資産運用会社の役職員等でなくなった後も1年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資家に損失が生じるおそれがあります。

4【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資口は投資主の請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型です。
投資口の買戻しの制度はありません。

（３）【管理報酬等】

① 役員報酬

（ア）執行役員報酬

執行役員の報酬は、１人当たり月額100万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。本書の日付現在、本投資法人は、執行役員を無報酬とする旨を役員会の決議により決定しています。

（イ）監督役員報酬

監督役員の報酬は、１人当たり月額100万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

（注）本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める執行役員又は監督役員の損害賠償責任について、当該役員が職務を行うことにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議によって、法令に定める限度において免除することができます（規約第19条）。

② 一般事務受託者への支払手数料

（ア）投資主名簿等管理事務

- a. 本投資法人は、委託事務手数料として、以下の委託事務手数料表に記載の金額を上限として本投資法人及び投資主名簿等管理人の間で別途書面により合意した手数料額を支払うものとします。但し、委託事務手数料表に定めのない事務で本投資法人が投資主名簿等管理人に臨時に委託する事務については、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上その手数料を定めるものとします。
- b. 投資主名簿等管理人は、前記a.の手数を毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までにこれを投資主名簿等管理人の指定する銀行口座へ振込又は口座間振替の方法により支払います。支払日が銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。
- c. 前記に定める委託事務手数料は、経済情勢の変動その他相当の事由がある場合は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上書面による合意によりこれを変更することができます。

<委託事務手数料表>

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法（消費税別）
----	---------	------------------

基本料	1. 投資主名簿の作成、管理及び備置き 投資主名簿の維持管理 期末、中間及び四半期投資主の確定 2. 期末統計資料の作成 (所有者別、所有数別、地域別分布状況) 投資主一覧表の作成 (全投資主、大投資主)	1. 毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の6分の1。但し、月額最低基本料を200,000円とします。 (投資主数) (投資主1名当たりの基本料) 投資主数のうち最初の5,000名について ----- 480円 5,000名超 10,000名以下の部分について ----- 420円 10,000名超 30,000名以下の部分について ----- 360円 30,000名超 50,000名以下の部分について ----- 300円 50,000名超 100,000名以下の部分について ----- 260円 100,000名を超える部分について ----- 225円 ※資料提供はWebによる。書面での提供は、別途手数料が必要です。
分配金 支払 管理料	1. 分配金支払原簿、分配金領収証、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手続。 2. 銀行取扱期間経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理。	1. 分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。 但し、1回の対象事務の最低管理料を350,000円とします。 (投資主数) (投資主1名当たりの基本料) 投資主数のうち最初の5,000名について ----- 120円 5,000名超 10,000名以下の部分について ----- 110円 10,000名超 30,000名以下の部分について ----- 100円 30,000名超 50,000名以下の部分について ----- 80円 50,000名超 100,000名以下の部分について ----- 60円 100,000名を超える部分について ----- 50円 2. 指定口座振込分については1件につき130円を加算。 3. 各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払1件につき ----- 450円
諸届 管理料	1. 投資主等からの諸届関係等の照会、受付 (投資主情報等変更通知の受付含みます。) 2. 投資主等からの依頼に基づく調査、証明。	1. 照会、受付1件につき ----- 600円 2. 調査、証明1件につき ----- 600円
投資主総会 関係手数料	1. 議決権行使書用紙の作成並びに返送議決権行使書の受理、集計。 2. 投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務。	1. 議決権行使書用紙の作成1通につき ----- 15円 議決権行使書用紙の集計1通につき ----- 100円 但し、1回の議決権行使書用紙集計の最低管理料を50,000円とします。 2. 派遣者1名につき ----- 20,000円 但し、電子機器等の取扱支援者は別途料金が必要です。
郵便物 関係手数料	1. 投資主総会の招集通知、同決議通知、決算報告書、分配金領収証（又は計算書、振込案内）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務。 2. 返戻郵便物データの管理	1. 封入物3種まで 期末、基準日現在投資主1名につき ----- 35円 ハガキ 期末、基準日現在投資主1名につき ----- 23円 2. 返戻郵便物を登録する都度、郵便1通につき ----- 200円
投資主等 データ 受付料	振替機関からの総投資主通知の受付、新規記録に伴う受付、通知	データ1件につき ----- 150円

(イ) 機関運営に関する一般事務

- a. 機関運営に関する一般事務に係る報酬（以下、本（イ）において「機関運営事務報酬」といいます。）は、1月、4月、7月、10月の末日を最終日とする3ヶ月毎の各計算期間（なお、初回の計算期間は契約締結日から平成25年7月末日までとします。）（以下、本（イ）において「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、後記の基準報酬額表により計算した額の4分の1を上限として、別途本投資法人及び機関運営事務受託者間で合意し算出した金額に消費税及び地方消費税（以下、本（イ）において「消費税等」といいます。）を加算した金額とします。なお、3ヶ月に満たない場合の機関運営事務報酬は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額に消費税等を加算した金額とします。（なお、1年間は365日とします。）
- b. 本投資法人は、各計算期間の機関運営事務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに機関運営事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。
- c. 本投資法人及び機関運営事務受託者は、経済情勢の変動等により機関運営事務報酬の金額が不適当となった場合は、互いに協議の上合意したところに従い、機関運営事務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、役員会による承認手続を要する旨を機関運営

事務受託者に対し書面により通知した場合には、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。

- d. 前記a. の定めにかかわらず、本投資法人の第1回目の決算期が到来していない場合には、計算期間初日における本投資法人の出資総額に基づき、以下の基準報酬額表（表中の資産総額を出資総額と読み替えるものとします。）により計算した額の4分の1を上限として、別途本投資法人及び機関運営事務受託者間で合意し算出した金額に消費税等を加算した金額とします。なお、3ヶ月に満たない場合の機関運営事務報酬は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額に消費税等を加算した金額とします。（なお、1年間は365日とします。）

<基準報酬額表>

資産総額	算定方法（年間）
100億円以下	11,000,000円
100億円超 500億円以下	11,000,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.080 %
500億円超 1,000億円以下	43,000,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.060 %
1,000億円超 2,000億円以下	73,000,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.055 %
2,000億円超 3,000億円以下	128,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.040 %
3,000億円超 5,000億円以下	168,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.035 %
5,000億円超	238,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.030 %

(ウ) 会計事務等に関する事務

- a. 本投資法人は委託業務の対価として会計事務受託者に対し、以下の業務手数料の計算方法に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。但し、以下の業務手数料の計算方法に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び会計事務受託者が協議の上決定するものとします。
- b. 会計事務受託者は、本投資法人の計算期間（毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までの各期間とします。但し、本投資法人の設立後の第1期については、本投資法人の成立の日から平成25年7月末日までとします。）毎に、前記a. に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、本投資法人の当該計算期間の末日の属する月の翌月以降に、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに会計事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。
- c. 前記の業務手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、本投資法人及び会計事務受託者が協議の上書面で合意したところに従い、これを変更することができます。

<業務手数料の計算方法>

ある暦月（この業務手数料の計算方法において以下「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した業務手数料（月額）（但し、本投

資法人が不動産又は不動産を信託する信託受益権を初めて取得した日の属する月の月末までの間は月額50万円）を上限として、本投資法人と会計事務受託者の間で合意した金額とします。

$$\text{各計算対象月の前月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額} \times 0.025\% \div 12$$

なお、計算対象月における一般事務受託者の委託業務日数が1ヶ月に満たない月の業務手数料（月額）の上限については、当該月の実日数中における会計事務受託者の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

前記計算により算出された計算対象月に係る業務手数料（月額）の金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

③ 本資産運用会社への支払報酬

本投資法人が運用資産の運用を委託する本資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、次のとおりです。なお、本投資法人は、本資産運用会社に対して、宅地建物取引業法に定める代理・媒介に関する報酬は支払わないものとします。

（ア）運用報酬

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬として、後記の運用報酬Ⅰと運用報酬Ⅱを本資産運用会社に対して支払います。但し、運用報酬Ⅰと運用報酬Ⅱの合計金額は、運用報酬の計算対象たる営業期間の決算期における本投資法人の貸借対照表に記載された総資産額に100分の0.4（年率）を乗じた値に相当する金額を上限とします。

a. 運用報酬Ⅰ

本投資法人の直前の営業期間（但し、上場日が属する営業期間については、当該上場日が属する営業期間）（なお、上場日とは、本投資法人の投資口が東京証券取引所に上場した日をいいます。以下同じです。）の決算期における貸借対照表に記載された総資産額に、100分の0.3（年率）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じ、さらに当該計算期間の実日数を乗じた金額を365で除して得られる金額（1円未満を切捨てます。）を運用報酬Ⅰとします。

なお、本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅰを、当該営業期間の決算期までに（但し、本投資法人の上場日が属する営業期間については、当該営業期間の決算期における貸借対照表上の総資産額の確定後、遅滞なく）本資産運用会社に対して支払います。

b. 運用報酬Ⅱ

「本投資法人の当該決算期における運用報酬Ⅱ控除前分配可能金額（以下で定義されます。）を当該決算期における発行済み投資口の総数で除した金額（以下「運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金」といいます。）」に、「当該営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額（以下、本b.において「NOI」といいます。）」を乗じ、さらに100分の0.001を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満を切捨てます。）を運用報酬Ⅱとします。すなわち、以下の計算式で算出されます。

運用報酬Ⅱ＝運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金×NOI×0.001%を上限として別途合意する料率（1円未満切捨て）

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅱを、当該営業期間の決算確定後、3ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払います。

なお、「運用報酬Ⅱ控除前分配可能金額」とは、我が国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される税引前当期純利益（運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税等控除前）に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額をいうものとします。

（イ）取得報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産を取得した場合、取得報酬として、その取得代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により取得した当該不動産関連資産の評価額、出資による場合は出資金を意味します。但し、消費税及び地方消費税、並びに取得に要する費用（もしあれば）を除きます。）に、100分の0.5（但し、本投資法人が定める利害関係人との取引の場合は100分の0.25とします。）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満を切捨てます。）を本資産運用会社に対して支払います。

本投資法人は、かかる取得報酬を、当該資産の取得日が属する月の翌月末日まで（但し、翌月が本投資法人の翌営業期間となる場合は、取得日が属する月の末日まで）に、本資産運用会社に対して支払います。

（ウ）処分報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産を処分し、それにより譲渡益が発生した場合、処分報酬として、その処分代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により処分した当該不動産関連資産の評価額を意味します。但し、消費税及び地方消費税、並びに処分に要する費用（もしあれば）を除きます。）に、100分の0.5を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満を切捨てます。）を本資産運用会社に対して支払います。但し、本投資法人が定める利害関係人との取引の場合は、処分報酬は無しとします。

本投資法人は、かかる処分報酬を、当該資産の処分の日が属する月の翌月末日まで（但し、翌月が本投資法人の翌営業期間となる場合は、処分の日が属する月の末日まで）に、本資産運用会社に対して支払います。

資産運用報酬の支払に際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いに係る資産運用報酬に、それに係る消費

税及び地方消費税相当額を加えた金額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

④ 資産保管会社への業務手数料

- （ア）本投資法人は委託業務の対価として資産保管会社に対し、以下の業務手数料の計算方法に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。但し、以下の業務手数料の計算方法に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人及び資産保管会社が協議の上決定するものとします。
- （イ）資産保管会社は、本投資法人の計算期間（毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までの各期間とします。但し、本投資法人の設立後の第1期については、本投資法人の成立の日から平成25年7月末日までとします。）毎に、前記（ア）に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、本投資法人の当該計算期間の末日の属する月の翌月以降に、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。
- （ウ）前記の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、本投資法人及び資産保管会社が協議の上書面で合意したところに従い、これを変更することができます。

<業務手数料の計算方法>

ある暦月（この別表において以下「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した業務手数料（月額）の合計金額（但し、本投資法人が不動産又は不動産を信託する信託受益権を初めて取得した日の属する月の月末までの間は月額50万円）を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び資産保管会社の間で別途書面による合意により定めた金額とします。

$\begin{aligned} & \text{各計算対象月の前月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額} \\ & \times 0.0125\% \div 12 \end{aligned}$

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1ヶ月に満たない月の業務手数料（月額）については、当該月の実日数中における資産保管会社の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

前記計算により算出された計算対象月に係る業務手数料（月額）の金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

⑤ 引受手数料

本募集による新投資口の発行に際し、本投資法人は、国内及び海外における引受人に対して引受手数料を支払いません。但し、国内及び海外における引受人が本投資法人に支払う発行価額の総額と、投資者向けに募集する価額（発行価格）の総額との差額は、国内及び海外における引受人の手取金となります。

⑥ 会計監査人の報酬

会計監査人の報酬額は、1 営業期間につき3,000万円を上限として役員会で決定し当該金額を、当該営業期間の決算期から3 ヶ月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払います。

⑦ 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

前記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

イオン・リートマネジメント株式会社
東京都千代田区神田錦町一丁目2 番地 1
電話番号 03-5283-6360

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担します。

前記に加え、本投資法人は、原則として以下に掲げる費用を負担するものとします。

- ① 投資口の発行、上場及び上場維持に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。）
- ② 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- ③ 目論見書の作成及び交付に係る費用
- ④ 法令に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
- ⑤ 本投資法人の公告に係る費用並びに広告宣伝及びIR活動等に関する費用
- ⑥ 専門家等に対する報酬又は費用（フィナンシャルアドバイザー、法律顧問、税務顧問、会計顧問、不動産鑑定評価、資産精査、及び司法書士等を含みます。）
- ⑦ 執行役員、監督役員に係る実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
- ⑧ 運用資産の取得若しくは処分又は維持管理若しくは運営に関する費用（デュー・ディリジェンス等の調査費用、信託報酬及び信託費用、媒介手数料、広告宣伝費、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
- ⑨ 借入金及び投資法人債に係る利息、融資手数料又は引受手数料その他の諸費用
- ⑩ 本投資法人の格付け取得及び維持に係る費用
- ⑪ 本投資法人の運営に要する費用
- ⑫ その他前各号に付随関連する又はそれらに類する本投資法人が負担すべき費用

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは後記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

① 投資主の税務

（ア）個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。但し、上場投資法人の投資口（以下「上場投資口」といいます。）の利益の分配（以下「上場株式等の配当等」といいます。）については以下のような取扱いがなされます。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間、源泉徴収される利益の分配に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。

- （i）個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等の源泉徴収税率は、原則として20%（所得税15%、住民税5%）となります。但し、特例措置として、平成25年12月31日までに受取るべき上場株式等の配当等の源泉徴収税率については10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率となります（平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。また、個人投資主は、上場株式等の配当等の金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税手続を終了させる申告不要の特例を選択できます。
- （ii）個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等に係る配当所得については、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税を選択することができます。但し、特例措置として、平成25年12月31日までに受取るべき上場株式等の配当等に係る配当所得に関しては、申告分離課税を選択した場合は10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率となります（平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税が併せて課されます。）。
- （iii）個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等については、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。
- （iv）平成26年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座（租税特別措置法第37条の14第5項第1号に定める口座をいいます。）内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第2号に定めるものをいいます。）に係るもの（平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円を超えないもの等一定のものに限ります。）に係る配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

なお、大口個人投資主（発行済投資口又は出資の総数又は総額の3%以上を保有）は前記にかかわらず、原則どおりの20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として前記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻し額のうち、みなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、後記c.における投資口の譲渡における金融商品取引業者等を通じた譲渡等の場合と原則同様になります。資本の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、上場投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。なお、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの各年分の株式等の譲渡所得等に課される所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

- (i) 前記の税率は、平成25年12月31日までは10%（所得税7%、地方税3%）となります（平成25年1月1日以後の譲渡等については復興特別所得税が併せて課されます。）。
- (ii) その年分の上場株式等に係る譲渡損失の金額があるとき、又はその年の前年以前3年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額（前年以前に既に控除したものを除きます。）があるときは、これらの損失の金額を上場株式等の配当等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）から控除することができます。
- (iii) 上場株式等の譲渡等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額（前記(ii)の適用を受けている場合には適用後の金額）は、一定の要件の下で、その年の翌年以後3年内の各年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要です。
- (iv) 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において譲渡等をした場合の所得に関しては源泉徴収だけで納税手続を終了させる申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成25年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成26年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります（平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間の譲渡等については復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。
- (v) 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内に上場株式等の配当等を受け入れることを選択した場合において、その年中にその源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その年中に受け入れた源泉徴収選択口座内における配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。
- (vi) 平成26年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円を超えないもの等一定のものに限ります。）について、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

(イ) 法人投資主の税務**a. 利益の分配に係る税務**

法人投資主が投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。但し、上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成25年12月31日までに受取るものに関しては7%、平成26年1月1日以後に受取るものに関しては15%となります（源泉徴収される地方税はありません。）。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間、源泉徴収される利益の分配に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。源泉徴収された復興特別所得税は、復興特別法人税の額から控除されます。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として前記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻しのうち、みなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いの後記c.の投資口の譲渡の場合と同様となります。資本の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

c. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

（注1）みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

みなし配当の金額＝資本の払戻し額－投資主の所有投資口に相当する投資法人の資本金等の額
--

（注2）投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

投資口の譲渡に係る収入金額＝資本の払戻し額－みなし配当金額（注1）

（注3）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

資本の払戻し直前の取得価額	×	$\frac{\text{投資法人の資本の払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末の純資産価額}}$	※
---------------	---	--	---

※前期末から払戻しの直前までの間に資本金等の額が増加又は減少した場合には、その増加額を加算した金額又は減少額を控除した金額となります。

※この割合は、小数点第3位未満の端数があるときは切上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

（注4）投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

投資口の譲渡損益の額＝譲渡収入金額（注2）－譲渡原価の額（注3）

（ウ）外国税額の控除について

投資法人が日本国外の不動産等への投資を行った場合に負担する外国法人税については、租税特別措置法の規定に基づき、投資法人が投資家へ支払う利益の分配に係る源泉所得税の額から控除（以下「外国税額の控除」といいます。）することが認められています。しかしながら、現行法上は、分配金の受領方法によって、外国税額の控除の適用が受けられる場合と受けられない場合があります。具体的には、投資法人（実際上は、その支払代理人である信託銀行）が源泉徴収義務者となる分配金を受領する投資主（主に郵便為替証書の受領又は投資主が指定した銀行口座への振込み等を通じて分配金を受領する投資主）については、原則として、個人投資主又は法人投資主の区分に関係なく、外国税額の控除の適用が受けられます。一方で、租税特別措置法第9条の3の2の規定により、証券会社等の支払の取扱者が源泉徴収義務者となる分配金を受領する投資主（主に特定口座等の証券口座を通じて分配金を受領する投資主）については、当該外国税額の控除の適用が受けられません。外国税額の控除の適用の対象となる投資主が受け取る配当等の額は、投資法人が支払う配当等の額に控除対象となる外国法人税の額を加算した金額となり、源泉所得税額は当該加算後の配当等の額に源泉所得税率を乗じた金額となります。

② 投資法人の税務

（ア）利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件（導管性要件）は以下のとおりです。

- a. 金銭の分配の額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能額の90%超であること
- b. 他の法人（租税特別措置法施行規則に定める一定の法人を除きます。）の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと
- c. 租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないこと
- d. 事業年度の終了時において同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるものに該当していないこと
- e. 投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

（イ）不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が2%の税率により課されます。なお、売買により取得した土地については税率が平成27年3月31日までは1.5%となります。但し、規約において、資産運用の方針として、投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託受益権をいいます。）の価格の合計額が投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは金商法に規定する適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人は、取得する不動産（倉庫及び倉庫の敷地の用に供する土地は除きます。）に対する登録免許税の税率が特例により平成27年3月31日までは1.3%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が4%の税率により課税されます。なお、この税率は住宅の取得及び土地の取得については平成27年3月31日までは3%となります。また、宅地及び宅地比準土地については、平成27年3月31日までに取得した場合には課税標準が2分の1に軽減されます。但し、前記a.の要件を満たす投資法人（借入要件に関し、適格機関投資家の範囲については、地方税法施行規則の規定に従います。）が平成27年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準が5分の2に軽減されます。また、特別土地保有税については平成15年以降当分の間、その課税が行われないこととなりました。

(ウ) 海外不動産等投資に係る税務

投資法人が日本国外の不動産等を取得し運用する場合には、当該不動産等から稼得する収益について、現地で法人税が課税されます。本書の日付現在、本投資法人はマレーシアの不動産等について、信託を通じて投資することとしています。マレーシアの法人税率は25%とされておりますが、法人税は信託の受託者が申告納税します。本投資法人は、現行法上、外国税額の控除の規定の適用が認められる投資主へ支払う利益の分配に係る源泉所得税については、当該法人税に関する外国税額の控除の規定の適用を行うことを想定しています。

5【運用状況】

（１）【投資状況】

本書の日付現在、本投資法人は、運用を開始しておらず、該当事項はありません。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

該当事項はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

④ 借入れの予定（タームローン）

本投資法人は、本書の日付現在借入れはありません。しかしながら、本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、取得予定資産の取得に先立ち、以下の借入れを行います。但し、下表の「借入先」欄記載の各借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

区分	借入先	借入予定 総額 (注2)	利率 (注3)	返済期限	返済方法 (注5)	用途	摘要
短期	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行及び三井住友信託銀行株式会社をアレンジャーとする協調融資団	740億円	基準金利に0.25%を加えた利率 (注4)	平成26年10月20日	期限一括 弁済	取得予定資産の購入及びそれに関連する費用	無担保 無保証
長期			基準金利に0.25%を加えた利率 (注4)	平成28年10月20日			
			基準金利に0.4%を加えた利率 (注4)	平成30年10月22日			
			基準金利に0.6%を加えた利率 (注4)	平成32年10月20日			
			基準金利に0.9%を加えた利率 (注4)	平成35年10月20日			

(注1) かかる借入れは、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件をすべて充足すること等を条件とします。

(注2) 上記の借入予定総額は、本書に基づく本募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注3) 上記借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注4) 基準金利は、固定金利の場合、円スワップオファードレートにT/Lスプレッドを加えた金利をいい、変動金利の場合、全国銀行協会が公表する日本円Tiborをいいます。但し、対応する期間が存在しない場合、線形按分の方法によりエージェントが合理的に定めた利率をいいます。

(注5) 上記借入実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

（注６）本投資法人は、取得予定資産の取得のために上記借入先との間で資金借入に関する基本合意書を締結し、当該基本合意書に基づき、本書による募集の完了の直後までの期間において、上記借入先との間でローン契約を締結することとなります。かかるローン契約において、借入時の担保提供は想定されていませんが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等の財務制限及び海外投資比率制限が設定され、また海外投資等につき金融機関の事前承諾等が必要とされるほか、イオングループ各社との間の各種サポート契約（スポンサーサポート契約、パイプラインサポート契約及びSCマネジメント契約等）の変更又は解除に金融機関との協議を要する等の制限が規定されることとなります。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

年月日	総資産額（千円）	純資産総額（千円）	１口当たり純資産額（円）
平成24年11月30日 （設立時）	500,000	500,000	100,000
平成25年 7 月31日 （第 1 期末日）	423,844	392,144	78,428

（注）総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

②【分配の推移】

本書の日付現在、本投資法人は、運用を開始しておりません。そのため、第１期計算期間においては、未処理損失が生じたため分配を行っておりません。また、本投資法人の第２期計算期間は、平成26年１月末日に終了するため、本投資法人による分配の実績はありません。

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間		自己資本利益率（注）
第 1 期	自 平成24年11月30日 至 平成25年 7 月31日	△24.2%

（注）小数第２位を四捨五入して記載しています。

6【手続等の概要】

（１）申込（販売）手続等

申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

（２）買戻し手続等

本投資口はクローズド・エンド型であり、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第５条）。したがって、該当事項はありません。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、本投資口を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、東京証券取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

7【管理及び運営の概要】

（１）資産管理等の概要

① 資産の評価

（ア） 1口当たりの純資産額の算出

本投資口1口当たりの純資産額（以下「1口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

1口当たり純資産額は、原則として、後記「④計算期間」記載の営業期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて後記「（イ）資産評価の方法」のとおりとするほか、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）、一般社団法人投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従います。

（イ） 資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、運用資産の種類毎に規約に定めるところにより行います。

（ウ） 1口当たり純資産額等の公表

1口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類及び資産運用報告等に記載され、投資主に提供されるほか、金商法に基づいて決算日後3ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条）。

② 保管

本投資口は振替投資口（社債株式等振替法第226条に定義されます。）であり、原則として、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第2項）。

③ 存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

④ 計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までの各6ヶ月間とします。但し、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人成立の日である平成24年11月30日から平成25年7月末日までとします（規約第34条）。

⑤ その他

（ア） 増減資に関する制限

a. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総数は、1,000万口とします（規約第6条第1項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総数の範囲内において、役員会の承認を得た上でその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます（規約第6条第3項）。但し、後記「（ウ）規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

b. 最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第8条）。なお、投信法第67条第4項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

（イ）解散条件

本投資法人は、投信法に従い、後記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

- a. 規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生
- b. 投資主総会の決議
- c. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
- d. 破産手続開始の決定
- e. 解散を命ずる裁判
- f. 投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

（ウ）規約の変更

a. 規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。

b. 規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

（エ）関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は以下のとおりです。

a. 本資産運用会社との間の資産運用委託契約

（i）契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日（平成24年12月20日）に効力を生じており、資産運用委託契約の契約期間は、効力発生日から2年間とします。また、契約期間の満了の6ヶ月前までにいずれかの当事者から書面による別段の通知がなされない限り、資産運用委託契約は、従前と同一の契約条件にて、2年間延長されるものとし、その後も同様とします。

（ii）契約期間中の解約に関する事項

- （a）本投資法人は、本資産運用会社に対し、6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認（又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得た上で、資

産運用委託契約を解約することができます。本資産運用会社は、本投資法人に対し、6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。

- (b) 前記 (a) にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができます。

A. 本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

B. 前記 A. に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

- (c) 本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、資産運用委託契約を解約しなければならないものとします。この場合、本資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意するものとします。

A. 投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき

B. 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

C. 解散したとき

- (iii) 契約内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

- (iv) 解約又は契約の変更の開示方法等

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

b. 投資主名簿等管理人（みずほ信託銀行株式会社）との間の投資口事務代行委託契約

- (i) 契約期間

投資口事務代行委託契約の有効期間は、委託事務の開始日から2年間とします（なお、投資口事務代行等受託者は、投資口事務代行委託契約に基づく委託事務を、投資口事務代行委託契約締結日から開始します。）。但し、有効期間満了の1ヶ月前までに本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれからも書面による契約解除の通知がなされなかった場合には、投資口事務代行委託契約は従前と同一の条件にて自動的にさらに2年間延長されるものとし、その後も同様とします。

- (ii) 契約期間中の解約に関する事項

- (a) 本投資法人又は投資主名簿等管理人は、次の各号に掲げる場合には、投資口事務代行委託契約を終了又は解除することができます。

A. 本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により契約解除に合意した場合。なお、この場合には、投資口事務代行委託契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。

B. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資口事務代行委託契約に違反し、投資口事務代行委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、当該違反をした当事者（以下、本B. において「違反当事者」といいます。）の相手方が書面にて違反当事者に対してその違反を催告してから30日間以内に、違反当事者が当該違反を是正しない場合。

C. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、投資口事務代行委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、この場合には、投資口事務代行委託契約を直ちに解除することができます。

- (b) 前記 (a) の定めにしたがい投資口事務代行委託契約が終了又は解除される場合、本投資法人は、契約の終了等に伴う事務に係る費用（実費）及び本投資法人と投資主名簿等管理人が別途合意した手数料を投資主名簿等管理人に支払うものとします。但し、投資

口事務代行委託契約の解除が投資主名簿等管理人の責めによる場合には、この限りではありません。

- (c) 前記に加えて、本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が暴力団等（注1）に該当（その取締役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本（c）において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は一定の事項（注2）の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資口事務代行委託契約は終了するものとします。

（注1）（a）暴力団、（b）暴力団員、（c）暴力団準構成員、（d）暴力団関係企業、（e）総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等又は（f）その他（a）ないし（e）に準ずる者をいいます。以下同じです。

（注2）本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、投資口事務代行委託契約の締結日現在、自ら並びに自らの役員が暴力団等に該当しないことを表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを確約しています。

(iii) 契約内容の変更に関する事項

この契約の変更については、すべて本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上これを定めます。

(iv) 契約の変更の開示方法等

投資口事務代行委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

投資口事務代行委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

c. 資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）との間の資産保管委託契約

(i) 契約期間

資産保管委託契約の有効期間は、本投資法人が内閣総理大臣の登録を受けた日（平成24年12月20日）から5年間を経過した日までとし、有効期間満了の3ヶ月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、資産保管委託契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。

(ii) 契約期間中の解約に関する事項

- (a) 資産保管委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

- A. 本投資法人の資産保管会社に対する事前の書面による解約通知。この場合には資産保管委託契約は、本投資法人が当該解約通知で指定したときから失効します。
- B. 当事者間の文書による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。
- C. 当事者のいずれか一方が資産保管委託契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は資産保管委託契約失効後においても資産保管委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。
- D. 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始若しくはその他の法定の倒産手続（今後新たに制定されるものを含みます。）の開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。

- (b) 本投資法人は、前記（i）で定める契約の有効期間内に、前記（a）A. に基づく本投資法人からの解約通知により資産保管委託契約を終了させる場合は、違約金として本投資法人と資産保管会社が協議の上書面で合意した金額を資産保管会社に支払うものとします。

- (c) 本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方の当事者が暴力団等に該当し（その役員が該当する場合を含みます。）、一定の事項（注）の表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は一定の事項（注）の確約に違反した場合において、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産保管委託契約は終了します。

（注）本投資法人は、資産管理委託契約の締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が暴力団等に該当しないことを資産保管会社に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを資産保管会社に確約しています。資産保管会社は、資産管理委託契約の締結日において、資産保管会社、資産保管会社の取締役、執行役、監査役が暴力団等に該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを本投資法人に確約しています。

(iii) 契約内容の変更に関する事項

資産保管委託契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

(iv) 契約の変更の開示方法等

資産保管委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

d. 一般事務受託者（機関運営事務受託者）（三菱UFJ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

(i) 契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、一般事務委託契約の締結日（平成24年12月3日）から2年間とします。但し、有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方から相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、さらに従前と同一の条件にて2年間延長されるものとし、以後も同様とします。

(ii) 契約期間中の解約に関する事項

- (a) 本投資法人又は機関運営事務受託者が、相手方に対し一般事務委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾した場合には、一般事務委託契約は終了します。
- (b) 前記(a)に基づき一般事務委託契約を終了するに当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を機関運営事務受託者に対し書面により通知した場合には、一般事務委託契約終了の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。
- (c) 本投資法人及び機関運営事務受託者は、相手方が一般事務委託契約に定める義務又は債務を履行しない場合は、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは一般事務委託契約を解除することができます。
- (d) 本投資法人又は機関運営事務受託者は、本投資法人においては機関運営事務受託者が、機関運営事務受託者においては本投資法人が次の各号に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに一般事務委託契約を解除することができます。
- A. 解散原因の発生、又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始（将来、制定されるものを含みます。）の申立てがあったとき。
- B. 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。
- (e) 本投資法人及び機関運営事務受託者は、相手方（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本(e)において「役員」といいます。）を含みます。）が、暴力団員等若しくは一定の事項（注1）に該当し、若しくは一定の行為（注2）をした場合、又は一定の事項（注3）の表明に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、相手方に対し、その旨を通知することによって一般事務委託契約を直ちに解除することができます。この場合、当該通知において指定された日に一般事務委託契約は終了するものとします。

（注1）(a) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること、(b) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること、(c) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者

に損害を加える目的をもってする等、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること、(d) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等の関与をしていると認められる関係を有すること、及び(e) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有することをいいます。

(注2) 本投資法人及び機関運営事務受託者は、それぞれ、自ら又は第三者を利用して、(a) 暴力的な要求行為、(b) 法的な責任を超えた不当な要求行為、(c) 機関運営事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為、(d) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為及び(e) その他(a) ないし(d) に準ずる行為の一にでも該当する行為を行わないことを確約しています。

(注3) 本投資法人及び機関運営事務受託者は、一般事務委託契約締結日において、それぞれ、現在、自社及び自社の役員が、暴力団員等に該当しないこと、並びに(注1) 所定の事項のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、(注1) 所定の事項のいずれにも該当しないことを確約しています。

(iii) 契約内容の変更に関する事項

本投資法人及び機関運営事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守する場合には、書面による合意により一般事務委託契約を変更することができます。この協議に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を機関運営事務受託者に対し書面による通知した場合には、一般事務委託契約変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。

(iv) 契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます(投信法第191条)。

e. 一般事務受託者（会計事務受託者）（三井住友信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

(i) 契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、一般事務委託契約締結日（平成24年12月3日）から5年を経過した日までとし、有効期間満了の3ヶ月前までに本投資法人及び会計事務受託者のいずれから文書による別段の申し出がなされなかったときは、一般事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。

(ii) 契約期間中の解約に関する事項

(a) 一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

- A. 本投資法人の会計事務受託者に対する事前の書面による解約通知。この場合には一般事務委託契約は、本投資法人が当該解約通知で指定したときから失効します。
- B. 当事者間の文書による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には一般事務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。
- C. 当事者のいずれか一方が一般事務委託契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び会計事務受託者は一般事務委託契約失効後においても一般事務委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。
- D. 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始若しくはその他の法定の倒産手続（今後新たに制定されるものを含みます。）の開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。
- E. 本投資法人は、前記(i)で定める契約の有効期間内に、前記(a) A. に基づく本投資法人からの解約通知により一般事務委託契約を終了させる場合は、違約金として本投資法人と会計事務受託者が協議の上書面で合意した金額を会計事務受託者に支払うものとします。

F. 本投資法人及び会計事務受託者のいずれか一方の当事者が暴力団等に該当し（その役員が該当する場合を含みます。）、一定の事項（注）の表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は一定の事項（注）の確約に違反した場合において、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に一般事務委託契約は終了します。

（注）本投資法人は、一般事務委託契約の締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が暴力団等に該当しないことを会計事務受託者に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを会計事務受託者に確約しています。会計事務受託者は、資産管理委託契約の締結日において、会計事務受託者、会計事務受託者の取締役、執行役、監査役が暴力団等に該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを本投資法人に確約しています。

（iii）契約内容の変更に關する事項

一般事務委託契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。この変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

（iv）契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（オ） 公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

（２）利害関係人との取引制限

① 利害関係人等との取引制限

本資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について一定の行為を行うことが禁じられています（金商法第42条の2第1号、第44条の3第1項等）。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

本資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における一定の取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、原則として当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。

③ 資産の運用の制限

投資法人は、（a）その執行役員又は監督役員、（b）その資産運用会社、（c）その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限り。）（d）その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）（e）監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条）。

- （ア）有価証券の取得又は譲渡
- （イ）有価証券の貸借
- （ウ）不動産の取得又は譲渡
- （エ）不動産の貸借
- （オ）不動産の管理の委託
- （カ）宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、（a）資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、（b）不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

④ 本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限

本資産運用会社はその資産の運営を受託する本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続を経ることで、当該取引により本資産運用会社とその資産の運営を受託する本投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。

（ア）利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

- a. 本資産運用会社及び本資産運用会社の役員並びに本資産運用会社の10%超の株式を保有する株主
- b. a.に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項及び第5項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）
- c. a.及びb.に掲げる者のほか、投信法第201条第1項で定義される利害関係人等

- d. a.ないしc.のいずれかに該当する者が過半の出資を行っている特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問わないものとします。以下同じです。）、組合その他のファンド
- e. a.ないしc.に該当する法人に対してアセットマネジメント業務を委託している特別目的会社、組合その他のファンド

(イ) 利害関係者との取引に関する意思決定手続

利害関係者との間で後記（ウ）記載の取引を行う場合、「利害関係者取引規程」に基づき以下の意思決定手続によるものとします。

- a. 当該取引を担当する部署が起案した後、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、一般社団法人投資信託協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無につき審査し、承認した場合には、投資委員会に上程し、付議することができます。投資委員会が、当該取引について審議し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程し、付議することができます。コンプライアンス委員会が、当該取引についてコンプライアンスの観点から審議し、承認した場合には、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。
- b. 本資産運用会社は、運用に係る取引に際しては、「運用ガイドライン」にのっとり、アームスレングス性を確保し、市場価格との比較検証を行うことを原則としています。従って、前記a.の記載にかかわらず、後記（ウ）記載の取引のうち軽微な取引（以下の取引のいずれかに該当する取引をいい、物件の所在地が日本国外である場合には、意思決定手続時における為替相場により外貨換算した金額に係る基準を適用するものとします。）については、取引の重要性、業務に対する内部統制の有効性及び業務効率性の観点から、前記a. 記載の意思決定手続に代えて、コンプライアンス委員会に対する四半期毎の事後報告で足りるものとします。
 - (i) 後記（ウ）c.記載の利害関係者に対する物件の賃貸のうち、①一契約あたりの月額賃料（消費税を含みません。以下本（i）において同じです。）が150万円以下の新規賃貸借契約の締結若しくは契約更新又は改定前後における一契約あたりの月額賃料がいずれも150万円以下の賃料改定取引、及び②前記①以外の場合であって、既存の賃貸借契約についての1年間に1回を限度とする賃料改定取引で、一契約あたりにつき、改定後の月額賃料の改定前の月額賃料からの増減額が改定前の月額賃料の1%以内であるもの
 - (ii) 後記（ウ）e.記載の利害関係者に対する物件の賃貸の媒介委託のうち、一契約あたりの月額賃料150万円（消費税を含みません。）以下の賃貸借契約に係る媒介の委託取引
 - (iii) 後記（ウ）f.記載の利害関係者に対する工事等の発注のうち、一工事又は一発注単位あたり1,000万円（消費税を含みません。）以下の取引
- c. 後記（ウ）に定める利害関係者取引を担当する部署は、前記a.によりコンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要及びその付随関連資料を、取締役会に遅滞なく報告します。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができます。

(ウ) 対象となる取引の範囲及び取引の基準

- a. 不動産関連資産の取得
 - (i) 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、投信法施行規則第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。以下同様とします。)が鑑定した鑑定評価額(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します。但し、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行う等して負担した取得費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を本(i)における上限額として取得することができるものとします。

- (ii) 利害関係者から不動産の賃借権、地上権並びに不動産の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を有償で取得する場合は、利害関係者又は投信法施行規則第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が鑑定した鑑定評価額(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します。但し、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行う等して負担した取得費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を本(ii)における上限額として取得することができるものとします。また、本投資法人が取得した本(ii)の資産について利害関係者に対して地代や賃料等の使用収益の対価を継続的に支払う場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、総合的に勘案して適正と判断される条件で行わなければならないとします。
- (iii) 利害関係者から前記(i)及び(ii)に定める資産以外の資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価によるものとし、それ以外のものについては公正妥当な金額によるものとします。但し、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行う等して負担した取得費用が存する場合は、当該費用を取得価格として加えることができるものとします。
- (iv) 前記(i)ないし(iii)による利害関係者からの不動産関連資産の取得を決定した場合は、本資産運用会社は速やかに本投資法人に対して報告し、本投資法人は速やかに投資家に対して開示するものとします。

b. 不動産関連資産の譲渡

- (i) 利害関係者に対して不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、利害関係者又は投信法施行規則第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が鑑定した鑑定評価額(税金、仲介手数料、譲渡費用、信託設定に要した費用、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、その他の売却費用等を含みません。)未満の価格にて譲渡してはならないものとします。
- (ii) 利害関係者に対してその他の資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価によるものとし、それ以外については公正妥当な金額によるものとします。
- (iii) 前記(i)及び(ii)による利害関係者に対する不動産関連資産の譲渡を決定した場合は、本資産運用会社は速やかに本投資法人に対して報告し、本投資法人は速やかに投資家に対して開示するものとします。

c. 物件の賃貸

- (i) 利害関係者に対して物件を賃貸する場合(契約更新又は賃料改定を含みます。)は、市場価格、周辺相場等を調査し、総合的に勘案して適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。
- (ii) 前記(i)による利害関係者に対する賃貸を決定した場合は、本資産運用会社は速やかに本投資法人に対して報告し、本投資法人は速やかに投資家に対して開示するものとします。

d. 不動産管理業務等委託

- (i) 利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、別途定める外部委託・評価基準に基づき、実績、会社信用度等を調査して不動産管理業務を委託する会社を選定し、定期的な評価を行うものとします。
- (ii) 委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定するものとします。

- (iii) 取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料については、前記（ii）に準じて決定されるものとします。
- (iv) 前記（i）ないし（iii）による利害関係者に対する不動産管理業務等の委託を決定した場合は、本資産運用会社は速やかに本投資法人に対して報告し、本投資法人は速やかに投資家に対して開示するものとします。

e. 不動産関連資産の売買及び賃貸の媒介の委託

- (i) 利害関係者に対する不動産関連資産の取得又は売買の媒介を委託する場合、利害関係者に対する報酬額は、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」といいます。）に規定する報酬額の範囲内とし（但し、物件の所在地が日本国外である場合には、当該報酬額を意思決定手続時における為替相場により外貨換算した金額の範囲内とし、投資対象国又は地域において適用される法令・諸規則等上の報酬額の上限がそれよりも低い場合には、当該上限の範囲内とします。後記（ii）において同じです。）、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
- (ii) 利害関係者に対して物件の賃貸の媒介を委託する場合、利害関係者に対する報酬額は、宅建業法に規定する報酬額の範囲内とするものとします。
- (iii) 前記（i）による利害関係者に対する媒介を委託した場合は、本資産運用会社は取引毎に報酬額を本投資法人に対して報告し、本投資法人は取引毎に報酬額を投資家に対して開示するものとします。また、前記（ii）による利害関係者に対する媒介を委託した場合は、本資産運用会社は営業期間毎に報酬額を本投資法人に対して報告し、本投資法人は営業期間毎に報酬額を投資家に対して開示するものとします。

f. 工事等の発注

- (i) 利害関係者へ工事等を発注する場合は、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。
- (ii) （i）による利害関係者に対する工事等の発注を行なった場合は、本資産運用会社は営業期間毎に本投資法人に対して報告し、本投資法人は営業期間毎に投資家に対して開示するものとします。
- (iii) 緊急を要する場合であって前記（イ）a. の意思決定手続を行う時間的余裕がない特別な事情がある場合は、前記（イ）a. の意思決定手続にかかわらず、資産管理部長が工事等の発注を決定することができるものとします。その場合には、資産管理部長はコンプライアンス委員会の事後の承認を受け、取締役会に遅滞なく報告するものとします。

g. 資金の調達

利害関係者からの資金調達に係る条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。資金調達については本資産運用会社は速やかに本投資法人に対して報告し、本投資法人は速やかに投資家に対して開示するものとします。

⑤ 利害関係人及び主要株主との取引状況等

（ア）取得予定資産の取得、賃貸及びプロパティ・マネジメント

a. 取得予定資産の取得

本投資法人は、各取得予定資産（イオンモール太田及びイオンモール直方を除きます。）につき、いずれも本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者であるイオンモール（株）及びイオンリテール（株）から取得します。また、イオンモール太田では、取得予定資産のうち、敷地についての転借権の設定に係る取引が利害関係者取引に該当し、イオンモール直方では、取得予定資産のうち、土地の所有権の取得及び転借権の設定に係る取引が利害関係者取引に該当します。

さらに、イオンレイクタウンmori及びイオンレイクタウンkazeについては、信託受益権の準共有持分を保有するイオンリテール株式会社と信託受益権準共有者間協定書を締結します。

取得予定資産の取得に係る取引のうち、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当するものについて、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に従い、当該取引に係る契約の締結にあたり、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題がないことの確認を経た上で、平成25年9月26日及び同年10月1日開催の投資委員会における審議及び承認並びに同年9月27日及び同年10月1日開催のコンプライアンス委員会における審議及び承認を得ています。

なお、取得予定物件の概要は、前記「2 投資方針／（2）投資対象／③取得予定資産の概要」をご参照ください。

b. 資産の賃貸

本投資法人は、各取得予定資産につき、本資産運用会社の利害関係人であるイオンモール（株）及びイオンリテール（株）との間で、マスターリース契約を締結しています。

取得予定資産の賃貸に係る取引のうち、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当するものについて、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に従い、当該取引に係る契約の締結にあたり、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題がないことの確認を経た上で、平成25年9月26日開催の投資委員会における審議及び承認並びに同年9月27日開催のコンプライアンス委員会における審議及び承認を得ています。

なお、各取得予定資産のすべてについて、核テナントとしてイオングループの店舗が含まれています。

c. 資産のプロパティ・マネジメント

本投資法人は、イオンモール盛岡、イオンモール石巻、イオンモール水戸内原、イオンモール太田及びイオン相模原ショッピングセンターにつき、本資産運用会社の利害関係人であるイオンディライト株式会社とプロパティ・マネジメント契約を締結しています。

これらの取引のうち、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との重要な取引に該当するものについて、本資産運用会社は、当該取引に係る契約の締結にあたり、平成25年9月26日開催の投資委員会における審議及び決定を得て、さらに利害関係者取引規程に従い、平成25年9月27日開催のコンプライアンス委員会において、法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得ています。

（イ）取得予定海外資産の取得及び賃貸

本投資法人は、取得予定海外資産につき、本資産運用会社の利害関係人であるイオンマレーシア社と英文マレーシア契約を締結しています。本資産運用会社は、利害関係者取引規程に従い、英文マレーシア契約の締結にあたり、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題がないことの確認を経た上で、平成25年9月26日開催の投資委員会における審議及び決定を得て、さらに利害関係者取引規程に従い、平成25年9月27日開催のコンプライアンス委員会において、法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得ています。

（ウ）サポート契約

a. スポンサーサポート契約

本投資法人及び本資産運用会社は、本資産運用会社に100%出資を行っているイオン（株）との間で、スポンサーサポート契約を締結しています。本資産運用会社は、利害関係者取引規程に従い、スポンサーサポート契約の締結にあたり、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題がないことの確認を経た上で、平成25年8月1日開催の投資委員会における審議及び決定を得て、さらに利害関係者取引規程に従い、平成25年8月2日開催のコンプライアンス委員会において、法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得ています。なお、スポンサーサポート契約の概要は、前記「2 投資方針／（1）投資方針／④本投資法人の成長戦略／（オ）イオングループの総合力を活用するためのスポンサーサポート～各種サポート契約の内容」をご参照ください。

b. パイプラインサポート契約

本投資法人及び本資産運用会社は、イオングループに属するパイプラインサポート会社2社との間で、パイプラインサポート契約を締結しています。本資産運用会社は、利害関係者取引規程に従い、パイプラインサポート契約の締結にあたり、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題がないことの確認を経た上で、平成25年8月1日開催の投資委員会における審議及び決定を得て、さらに利害関係者取引規程に従い、平成25年8月2日開催のコンプライアンス委員会において、法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得ています。なお、パイプラインサポート契約の概要は、前記「2投資方針／（1）投資方針／④本投資法人の成長戦略／（オ）イオングループの総合力を活用するためのスポンサーサポート～各種サポート契約の内容」をご参照ください。

c. SCマネジメント契約

本投資法人及び本資産運用会社は、イオングループに属するSCマネジメント提供会社2社との間で、SCマネジメント契約を締結しています。本資産運用会社は、利害関係者取引規程に従い、SCマネジメント契約の締結にあたり、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題がないことの確認を経た上で、平成25年8月1日開催の投資委員会における審議及び決定を得て、さらに利害関係者取引規程に従い、平成25年8月2日開催のコンプライアンス委員会において、法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得ています。なお、SCマネジメント契約の概要は、前記「2投資方針／（1）投資方針／④本投資法人の成長戦略／（オ）イオングループの総合力を活用するためのスポンサーサポート～各種サポート契約の内容」をご参照ください。

d. マレーシア不動産投資に関する覚書

本投資法人及び本資産運用会社は、イオンマレーシア社との間で、マレーシア不動産投資に関する覚書を締結しています。本資産運用会社は、利害関係者取引規程に従い、マレーシア不動産投資に関する覚書の締結にあたり、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題がないことの確認を経た上で、平成25年9月26日開催の投資委員会における審議及び決定を得て、さらに利害関係者取引規程に従い、平成25年9月27日開催のコンプライアンス委員会において、法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得ています。なお、マレーシア不動産投資に関する覚書の概要は、前記「2投資方針／（1）投資方針／④本投資法人の成長戦略／（オ）イオングループの総合力を活用するためのスポンサーサポート～各種サポート契約の内容」をご参照ください。

e. 商標使用許諾契約

本投資法人は、本資産運用会社に100%出資を行っているイオン（株）との間で、商標使用許諾契約を締結しています。なお、商標使用許諾契約の概要は、前記「2投資方針／（1）投資方針／④本投資法人の成長戦略／（オ）イオングループの総合力を活用するためのスポンサーサポート～各種サポート契約の内容」をご参照ください。

（3）投資主・投資法人債権者の権利

① 投資主が投信法等及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容は次のとおりです。

- （ア）投資口の処分権
- （イ）投資証券交付請求権
- （ウ）金銭分配請求権
- （エ）残余財産分配請求権
- （オ）議決権
- （カ）その他投資主総会に関する権利
- （キ）代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権
- （ク）帳簿等閲覧請求権

② 投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

- （ア）元利金支払請求権
- （イ）投資法人債の譲渡
- （ウ）投資法人債権者集会における議決権

③ 短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

- （ア）元金支払請求権
- （イ）短期投資法人債の譲渡

第２【財務ハイライト情報】

本投資法人は、第１期計算期間（平成24年11月30日から平成25年７月31日まで）に関する財務諸表を「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第２条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

また、本投資法人は、金商法第193条の２第１項の規定に基づき、第１期計算期間（平成24年11月30日から平成25年７月31日まで）の財務諸表についてあらた監査法人の監査を受けています。なお、第１期計算期間の監査報告書は、「第三部 投資法人の詳細情報／第５ 投資法人の経理状況／１ 財務諸表」に記載された財務諸表に添付されています。

以下は、「第三部 投資法人の詳細情報／第５ 投資法人の経理状況／１ 財務諸表」に記載された財務諸表からの抜粋です。

1【貸借対照表】

(単位：千円)

当期
(平成25年7月31日)

資産の部

流動資産

現金及び預金 413,841

その他 3

流動資産合計 413,844

固定資産

投資その他の資産

差入敷金及び保証金 10,000

投資その他の資産合計 10,000

固定資産合計 10,000

資産合計 423,844

負債の部

流動負債

未払金 31,401

未払法人税等 193

その他 105

流動負債合計 31,700

負債合計 31,700

純資産の部

投資主資本

出資総額 500,000

剰余金

当期末処分利益又は当期末処理損失（△） ※1 △107,855

剰余金合計 △107,855

投資主資本合計 392,144

純資産合計 ※2 392,144

負債純資産合計 423,844

2【損益計算書】

(単位：千円)

	当期	
	自	平成24年11月30日 至 平成25年7月31日
営業収益		
営業収益合計		—
営業費用		
資産保管手数料		869
一般事務委託手数料		4,895
役員報酬		4,800
租税公課		4,895
その他営業費用		14
営業費用合計		15,474
営業損失（△）		△15,474
営業外収益		
受取利息		16
営業外収益合計		16
営業外費用		
創業費		67,710
投資口公開関連費用		24,493
営業外費用合計		92,204
経常損失（△）		△107,662
税引前当期純損失（△）		△107,662
法人税、住民税及び事業税		193
法人税等合計		193
当期純損失（△）		△107,855
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		△107,855

3【金銭の分配に係る計算書】

区 分	当期 自 平成24年11月30日 至 平成25年 7月31日
	金額（円）
I 当期末処理損失（△）	△107,855,558
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	— (－)
III 次期繰越損失（△）	△107,855,558
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。しかし、当期においては未処理損失があるため、金銭の分配は行いません。

4【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	当期 自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純損失（△）	△107,662
受取利息	△16
未払金の増減額（△は減少）	31,401
その他	105
小計	△76,171
利息の受取額	16
法人税等の支払額	△3
営業活動によるキャッシュ・フロー	△76,158
投資活動によるキャッシュ・フロー	
差入敷金及び保証金の支出	△10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	
投資口の発行による収入	500,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	500,000
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	413,841
現金及び現金同等物の期首残高	—
現金及び現金同等物の期末残高	※1 413,841

第3【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

本投資口は上場後振替投資口となるため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人であるみずほ信託株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（社債株式等振替法第228条、第140条）。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することはできません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	:	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
取次所	:	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	:	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
手数料	:	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第4【投資法人の詳細情報の項目】

第1 投資法人の追加情報

- 1 投資法人の沿革
- 2 役員の状況
- 3 その他

第2 手続等

- 1 申込（販売）手続等
- 2 買戻し手続等

第3 管理及び運営

- 1 資産管理等の概要
 - （1）資産の評価
 - （2）保管
 - （3）存続期間
 - （4）計算期間
 - （5）その他
- 2 利害関係人との取引制限
- 3 投資主・投資法人債権者の権利

第4 関係法人の状況

- 1 資産運用会社の概況
 - （1）名称、資本金の額及び事業の内容
 - （2）運用体制
 - （3）大株主の状況
 - （4）役員の状況
 - （5）事業の内容及び営業の概況
- 2 その他の関係法人の概況
 - ① 投資主名簿等管理人
 - （1）名称、資本金の額及び事業の内容
 - （2）関係業務の概要
 - （3）資本関係
 - ② 資産保管会社
 - （1）名称、資本金の額及び事業の内容
 - （2）関係業務の概要
 - （3）資本関係
 - ③ 一般事務受託者（機関運営事務委託者）
 - （1）名称、資本金の額及び事業の内容
 - （2）関係業務の概要
 - （3）資本関係
 - ④ 一般事務受託者（会計事務受託者）
 - （1）名称、資本金の額及び事業の内容
 - （2）関係業務の概要
 - （3）資本関係

⑤ 国内における引受人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

(2) 関係業務の概要

(3) 資本関係

⑥ 海外における引受人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

(2) 関係業務の概要

(3) 資本関係

第5 投資法人の経理状況

1 財務諸表

2 投資法人の現況

第6 販売及び買戻しの実績

第三部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成24年11月27日	設立企画人（イオン・リートマネジメント株式会社）による投信法第69条に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成24年11月30日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の設立
平成24年12月4日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成24年12月20日	投信法第189条に基づく内閣総理大臣による本投資法人の登録の実施 （登録番号 関東財務局長 第80号）

2【役員の状況】

本書の日付現在における役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資口 数
執行役員	河原 健次	昭和55年4月 株式会社第一勧業銀行（現 株式会社みずほ銀行）入 行 平成17年4月 株式会社みずほコーポレート銀行（現 株式会社みず ほ銀行） 市場営業部部長 平成18年4月 同行 グローバルマーケットユニットシニアコーポ レートオフィサー 平成20年4月 同行 営業第十二部付審議役 平成21年7月 イオン株式会社入社 平成22年3月 同社 グループ財務責任者 平成22年5月 イオンモール株式会社 取締役財経統括部長 平成23年3月 同社 取締役管理本部長兼財経統括部長 平成23年5月 同社 常務取締役管理本部長 平成24年5月 同社 専務取締役管理本部長 平成24年8月 イオン株式会社入社 イオン・リートマネジメント株式会社代表取締役社 長（現任） 平成24年11月 イオンリート投資法人執行役員就任（現任）	—
監督役員	安保 智勇	昭和59年4月 最高裁判所司法研修所第38期司法修習生 昭和61年4月 中央総合法律事務所弁護士 平成2年9月 ディッキンソン・ライト法律事務所弁護士（米国ミ シガン州） 平成4年9月 中央総合法律事務所弁護士 平成15年10月 弁護士法人中央総合法律事務所東京事務所所長弁護 士（現任） 平成24年11月 イオンリート投資法人監督役員就任（現任）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資口 数
監査役員	関 葉子	平成7年4月 監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ）勤務 平成13年4月 最高裁判所司法研修所（司法修習55期） 平成14年10月 馬場・澤田法律事務所勤務 平成17年4月 城西大学非常勤講師 平成18年12月 銀座プライム法律事務所勤務（平成19年4月よりパートナー）（現任） 平成19年4月 国士舘大学非常勤講師（現任） 平成21年6月 三井生命保険株式会社社外監査役（現任） 平成24年11月 イオンリート投資法人監督役員就任（現任）	—

3【その他】

（1）役員の変更

執行役員の任期は、2年を超えることができません（投信法第99条）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は4年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法第101条第1項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後2年と定めています（規約第17条第2項）。また、補欠又は増員により就任した執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の任期の残存期間と同一とします（投信法第101条第2項、会社法第336条第3項、規約第17条第2項）。

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議をもって選任します（投信法第96条第1項、規約第17条第1項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第104条第1項、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限り）は、30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

（2）規約の変更

平成25年8月28日開催の投資主総会において、自己投資口の取得、投資主総会の招集方法、基準日の定め、投資態度、投資対象、資産評価の方法及び資産運用会社に対する資産運用報酬の支払基準等の変更、設立時にのみ必要な規定の削除、並びに必要な字句の修正及び表現の統一等を内容とする規約変更を行いました。規約の変更に係る手続等については、後記「第3管理及び運営／1資産管理等の概要／（5）その他／③規約の変更」をご参照ください。

（3）事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

（４）出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

（５）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される
事実

該当事項はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【買戻し手続等】

本投資口はクローズド・エンド型であり、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5条）。したがって、該当事項はありません。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、本投資口を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、東京証券取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

（1）【資産の評価】

① 一口当たりの純資産額の算出

本投資口一口当たりの純資産額（以下「一口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

一口当たり純資産額は、原則として、後記「（4）計算期間」記載の計算期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて後記「②資産評価の原則的方法」のとおりとします。

② 資産評価の原則的方法

本投資法人の資産評価の方法は、投信法、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）、一般社団法人投資信託協会が定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い、次のとおり運用資産の種類毎に定めます。なお、外貨建取引等については外貨建取引等会計処理基準に従い会計処理及び評価を行うものとします。

（ア）不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産（規約第29条第1項（1）、（2）①ないし③に定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とします。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとします。

（イ）不動産、不動産の賃借権若しくは地上権若しくは外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産を信託する信託の受益権又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第1項（2）④又は⑧に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産が前記（ア）に掲げる資産の場合は前記（ア）に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ウ）信託財産を主として不動産、不動産の賃借権若しくは地上権若しくは外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第1項（2）⑤又は⑧に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が前記（ア）に掲げる資産の場合は、前記（ア）に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（エ）不動産に関する匿名組合出資持分又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第1項（2）⑥又は⑧に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産が前記（ア）ないし（ウ）に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

（オ）信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第1項（2）⑦又は⑧に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産である匿名組合出資持分について前記（エ）に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（カ）有価証券（規約第29条第1項（3）、第2項（1）③ないし⑦、⑨、⑩、⑫又は⑭に定めるもの）

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）とします。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額とします。また、付すべき市場価格及び合理的に算定された価額は、評価の

精度を高める場合を除き、每期同様な方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。なお、外貨建て子会社株式及び関連会社株式については、取得時の為替相場により円換算した額を付することとします。

（キ）金銭債権（規約第29条第2項（1）⑪に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した価格とします。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価格とします。

（ク）金銭の信託の受益権（規約第29条第2項（1）⑬に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が前記（カ）又は（キ）の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

（ケ）デリバティブ取引に係る権利（規約第29条第2項（2）に定めるもの）

- a. 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務
当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額より評価します。
- b. 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務
市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。
- c. 我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、前記a. 及びb. にかかわらず金利スワップの特例処理を適用できるものとします。また、外貨建取引等会計処理基準において為替予約等で振当処理の要件を充足するものについては振当処理を適用できるものとします。

（コ）その他

前記に定めがない場合には、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は我が国において一般に公正妥当と認められる会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

③ 公正なる価額

資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします。なお、外貨建資産について円換算額を付する場合には、資産評価の基準日の為替相場により換算することとします。

(ア) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

(イ) 不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が前記（ア）に掲げる資産の場合は前号に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

(ウ) デリバティブ取引に係る権利（前記「②資産評価の原則的方法／（ケ）デリバティブ取引に係る権利」c. に基づき、金利スワップの特例処理又は為替予約等の振当処理を採用した場合）

前記「②資産評価の原則的方法／（ケ）デリバティブ取引に係る権利」a. 又はb. に定める価額

④ 算定方法の継続適用

運用資産の評価方法にあたっては、継続性を原則とします。

⑤ 1口当たり純資産額等の公表

1口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類（資産運用報告等）に記載され、投資主に提供されるほか、金商法に基づいて決算日後3ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

(2) 【保管】

本投資口は振替投資口（社債株式等振替法第226条に定義されます。）であり、原則として、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第2項）。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の計算期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までの各6ヶ月間とします。但し、本投資法人の第1期計算期間は、本投資法人成立の日である平成24年11月30日から平成25年7月末日までとします（規約第34条）。

(5) 【その他】

① 増減資に関する制限

(ア) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総数は、1,000万口とします（規約第6条第1項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます（規約第6条第3項）。但し、後記「③ 規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

（イ）最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第8条）。なお、投信法第67条第4項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

② 解散条件

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

- （ア）規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生
- （イ）投資主総会の決議
- （ウ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
- （エ）破産手続開始の決定
- （オ）解散を命ずる裁判
- （カ）投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

③ 規約の変更

（ア）規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。

（イ）規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④ 関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は以下のとおりです。

（ア）本資産運用会社との間の資産運用委託契約

a. 契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日（平成24年12月20日）に効力を生じており、資産運用委託契約の契約期間は、効力発生日から2年間とします。また、契約期間の満了の6ヶ月前までにいずれかの当事者から書面による別段の通知がなされない限り、資産運用委託契約は、従前と同一の契約条件にて、2年間延長されるものとし、その後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

- （i）本投資法人は、本資産運用会社に対し、6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認（又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。本資産運用会社は、本投資法人に対し、6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。
- （ii）前記（i）にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができます。
 - （a）本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき
 - （b）前記（a）に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき
- （iii）本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、資産運用委託契約を解約しなければならないものとします。この場合、本資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意するものとします。
 - （a）投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき
 - （b）投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
 - （c）解散したとき

c. 契約内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

d. 解約又は契約の変更の開示方法等

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（イ）投資主名簿等管理人（みずほ信託銀行株式会社）との間の投資口事務代行委託契約

a. 契約期間

投資口事務代行委託契約の有効期間は、委託事務の開始日から2年間とします（なお、投資口事務代行等受託者は、投資口事務代行委託契約に基づく委託事務を、投資口事務代行委託契約締結日から開始します。）。但し、有効期間満了の1ヶ月前までに本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれからも書面による契約解除の通知がなされなかった場合には、投資口事務代行委託契約は従前と同一の条件にて自動的にさらに2年間延長されるものとし、その後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

（i）本投資法人又は投資主名簿等管理人は、次の各号に掲げる場合には、投資口事務代行委託契約を終了又は解除することができます。

（a）本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により契約解除に合意した場合。なお、この場合には、投資口事務代行委託契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。

（b）本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資口事務代行委託契約に違反し、投資口事務代行委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、当該違反をした当事者（以下、本（b）において「違反当事者」といいます。）の相手方が書面にて違反当事者に対してその違反を催告してから30日間以内に、違反当事者が当該違反を是正しない場合。

（c）本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、投資口事務代行委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、この場合には、投資口事務代行委託契約を直ちに解除することができます。

（ii）前記（i）の定めにしたがい投資口事務代行委託契約が終了又は解除される場合、本投資法人は、契約の終了等に伴う事務に係る費用（実費）及び本投資法人と投資主名簿等管理人が別途合意した手数料を投資主名簿等管理人に支払うものとします。但し、投資口事務代行委託契約の解除が投資主名簿等管理人の責めによる場合には、この限りではありません。

（iii）前記に加えて、本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が暴力団等（注1）に該当（その取締役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本（iii）において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は一定の事項（注2）の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資口事務代行委託契約は終了するものとします。

（注1）（a）暴力団、（b）暴力団員、（c）暴力団準構成員、（d）暴力団関係企業、（e）総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等又は（f）その他（a）ないし（e）に準ずる者をいいます。以下同じです。

（注2）本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、投資口事務代行委託契約の締結日現在、自ら並びに自らの役員が暴力団等に該当しないことを表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを確約しています。

c. 契約内容の変更に関する事項

この契約の変更については、すべて本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上これを定めます。

d. 契約の変更の開示方法等

投資口事務代行委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

投資口事務代行委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

(ウ) 資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）との間の資産保管委託契約

a. 契約期間

資産保管委託契約の有効期間は、本投資法人が内閣総理大臣の登録を受けた日（平成24年12月20日）から5年間を経過した日までとし、有効期間満了の3ヶ月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、資産保管委託契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

(i) 資産保管委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

- (a) 本投資法人の資産保管会社に対する事前の書面による解約通知。この場合には資産保管委託契約は、本投資法人が当該解約通知で指定したときから失効します。
- (b) 当事者間の文書による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。
- (c) 当事者のいずれか一方が資産保管委託契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとし、但し、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は資産保管委託契約失効後においても資産保管委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。
- (d) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始若しくはその他の法定の倒産手続（今後新たに制定されるものを含みます。）の開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとし、

(ii) 本投資法人は、前記a.で定める契約の有効期間内に、前記(i)(a)に基づく本投資法人からの解約通知により資産保管委託契約を終了させる場合は、違約金として本投資法人と資産保管会社が協議の上書面で合意した金額を資産保管会社に支払うものとし、

(iii) 本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方の当事者が暴力団等に該当し（その役員が該当する場合を含みます。）、一定の事項（注）の表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は一定の事項（注）の確約に違反した場合において、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産保管委託契約は終了します。

（注）本投資法人は、資産管理委託契約の締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が暴力団等に該当しないことを資産保管会社に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを資産保管会社に確約しています。資産保管会社は、資産管理委託契約の締結日において、資産保管会社、資産保管会社の取締役、執行役、監査役が暴力団等に該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを本投資法人に確約しています。

c. 契約内容の変更に関する事項

資産保管委託契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとし、

d. 契約の変更の開示方法等

資産保管委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

(エ) 一般事務受託者（機関運営事務受託者）（三菱UFJ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

a. 契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、一般事務委託契約の締結日（平成24年12月3日）から2年間とします。但し、有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方から相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、さらに従前と同一の条件にて2年間延長されるものとし、以後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

- (i) 本投資法人又は機関運営事務受託者が、相手方に対し一般事務委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾した場合には、一般事務委託契約は終了します。
- (ii) 前記(i)に基づき一般事務委託契約を終了するに当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を機関運営事務受託者に対し書面により通知した場合には、一般事務委託契約終了の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。
- (iii) 本投資法人及び機関運営事務受託者は、相手方が一般事務委託契約に定める義務又は債務を履行しない場合は、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは一般事務委託契約を解除することができます。
- (iv) 本投資法人又は機関運営事務受託者は、本投資法人においては機関運営事務受託者が、機関運営事務受託者においては本投資法人が次の各号に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに一般事務委託契約を解除することができます。
 - (a) 解散原因の発生、又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始（将来、制定されるものを含みます。）の申立てがあったとき。
 - (b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。
- (v) 本投資法人及び機関運営事務受託者は、相手方（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本(v)において「役員」といいます。）を含みます。）が、暴力団員等若しくは一定の事項（注1）に該当し、若しくは一定の行為（注2）をした場合、又は一定の事項（注3）の表明に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、相手方に対し、その旨を通知することによって一般事務委託契約を直ちに解除することができます。この場合、当該通知において指定された日に一般事務委託契約は終了するものとします。

（注1）(a) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること、(b) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること、(c) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってする等、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること、(d) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等の関与をしていると認められる関係を有すること、及び(e) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有することをいいます。

（注2）本投資法人及び機関運営事務受託者は、それぞれ、自ら又は第三者を利用して、(a) 暴力的な要求行為、(b) 法的な責任を超えた不当な要求行為、(c) 機関運営事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為、(d) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為及び(e) その他(a)ないし(d)に準ずる行為の一にでも該当する行為を行わないことを確約しています。

（注3）本投資法人及び機関運営事務受託者は、一般事務委託契約締結日において、それぞれ、現在、自社及び自社の役員が、暴力団員等に該当しないこと、並びに（注1）所定の事項のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、（注1）所定の事項のいずれにも該当しないことを確約しています。

c. 契約内容の変更に関する事項

本投資法人及び機関運営事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守する場合には、書面による合意により一般事務委託契約を変更することができます。この協議に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を機関運営事務受託者に対し書面による通知した場合には、一般事務委託契約変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。

d. 契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

(オ) 一般事務受託者（会計事務受託者）（三井住友信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

a. 契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、一般事務委託契約締結日（平成24年12月3日）から5年を経過した日までとし、有効期間満了の3ヶ月前までに本投資法人及び会計事務受託者のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、一般事務委託は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

(i) 一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

(a) 本投資法人の会計事務受託者に対する事前の書面による解約通知。この場合には一般事務委託契約は、本投資法人が当該解約通知で指定したときから失効します。

(b) 当事者間の文書による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には一般事務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

(c) 当事者のいずれか一方が一般事務委託契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとし、但し、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び会計事務受託者は一般事務委託契約失効後においても一般事務委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。

(d) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始若しくはその他の法定の倒産手続（今後新たに制定されるものを含みます。）の開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとし、

(e) 本投資法人は、前記a.で定める契約の有効期間内に、前記(i)(a)に基づく本投資法人からの解約通知により一般事務委託契約を終了させる場合は、違約金として本投資法人と会計事務受託者が協議の上書面で合意した金額を会計事務受託者に支払うものとします。

(f) 本投資法人及び会計事務受託者のいずれか一方の当事者が暴力団等に該当し（その役員が該当する場合を含みます。）、一定の事項（注）の表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は一定の事項（注）の確約に違反した場合において、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に一般事務委託契約は終了します。

（注）本投資法人は、一般事務委託契約の締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が暴力団等に該当しないことを会計事務受託者に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを会計事務受託者に確約しています。会計事務受託者は、資産管理委託契約の締結日において、会計事務受託者、会計事務受託者の取締役、執行役、監査役が暴力団等に該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを本投資法人に確約しています。

c. 契約内容の変更に関する事項

一般事務委託契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。この変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

d. 契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

⑤ 公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

（１）利害関係人等との取引制限

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。

- ① 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の2第1号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます。
 - ② 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。
 - ③ 資産運用会社については、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項）。ここで、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の4第4項）。
- （ア）通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
- （イ）当該資産運用会社との間で金商法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
- （ウ）当該資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
- （エ）前記（ア）から（ウ）までに掲げるもののほか、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令で定める行為（金商法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みます。）。
- a. 通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。
 - b. 当該資産運用会社との間で金融商品取引契約（金商法第34条に定義されます。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

（２）利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本（２）において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

（３）資産の運用の制限

投資法人は、（a）その執行役員又は監督役員、（b）その資産運用会社、（c）その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限り、）、（d）その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条）。

- ① 有価証券の取得又は譲渡
- ② 有価証券の貸借
- ③ 不動産の取得又は譲渡
- ④ 不動産の貸借
- ⑤ 不動産の管理の委託
- ⑥ 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、（a）資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、（b）不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

（４）本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限

本資産運用会社がその資産の運営を受託する本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続を経ることで、当該取引により本資産運用会社がその資産の運営を受託する本投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。

① 利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

- (ア) 本資産運用会社及び本資産運用会社の役員並びに本資産運用会社の10%超の株式を保有する株主
- (イ) 前号に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項及び第5項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）
- (ウ) 前各号に掲げる者のほか、投信法第201条第1項で定義される利害関係人等
- (エ) 前各号のいずれかに該当する者が過半の出資を行っている特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問わないものとします。以下同じです。）、組合その他のファンド
- (オ) (ア) ないし (ウ) に該当する法人に対してアセットマネジメント業務を委託している特別目的会社、組合その他のファンド

② 利害関係者との取引に関する意思決定手続

利害関係者との間で後記③記載の取引を行う場合、「利害関係者取引規程」に基づき以下の意思決定手続によるものとします。

- (ア) 当該取引を担当する部署が起案した後、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、一般社団法人投資信託協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無につき審査し、承認した場合には、投資委員会に上程し、付議することができます。投資委員会が、当該取引について審議し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程し、付議することができます。コンプライアンス委員会が、当該取引についてコンプライアンスの観点から審議し、承認した場合には、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。
- (イ) 本資産運用会社は、運用に係る取引に際しては、「運用ガイドライン」にのっとり、アームスレングス性を確保し、市場価格との比較検証を行うことを原則としています。従って、前記（ア）の記載にかかわらず、後記③記載の取引のうち軽微な取引（以下の取引のいずれかに該当する取引をいい、物件の所在地が日本国外である場合には、意思決定手続時における為替相場により外貨換算した金額に係る基準を適用するものとします。）については、取引の重要性、業務に対する内部統制の有効性及び業務効率性の観点から、前記（ア）記載の意思決定手続に代えて、コンプライアンス委員会に対する四半期毎の事後報告で足りるものとします。
 - a. 後記③（ウ）記載の利害関係者に対する物件の賃貸のうち、（i）一契約あたりの月額賃料（消費税を含みません。以下本a.において同じです。）が150万円以下の新規賃貸借契約の締結若しくは契約更新又は改定前後における一契約あたりの月額賃料がいずれも150万円以下の賃料改定取引、及び（ii）前記（i）以外の場合であって、既存の賃貸借契約についての1年間に1回を限度とする賃料改定取引で、一契約あたりにつき、改定後の月額賃料の改定前の月額賃料からの増減額が改定前の月額賃料の1%以内であるもの

b. 後記③（オ）記載の利害関係者に対する物件の賃貸の媒介委託のうち、一契約あたりの月額賃料150万円（消費税を含みません。）以下の賃貸借契約に係る媒介の委託取引

c. 後記③（カ）記載の利害関係者に対する工事等の発注のうち、一工事又は一発注単位あたり1,000万円（消費税を含みません。）以下の取引

（ウ）後記③に定める利害関係者取引を担当する部署は、前記（ア）によりコンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要及びその付随関連資料を、取締役会に遅滞なく報告します。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができます。

③ 対象となる取引の範囲及び取引の基準

（ア）不動産関連資産の取得

- a. 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、利害関係者又は投信法施行規則第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。以下同様とします。）が鑑定した鑑定評価額（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します。但し、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行う等して負担した取得費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を本a.における上限額として取得することができるものとします。
- b. 利害関係者から不動産の賃借権、地上権並びに不動産の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を有償で取得する場合は、利害関係者又は投信法施行規則第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が鑑定した鑑定評価額（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します。但し、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行う等して負担した取得費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を本b.における上限額として取得することができるものとします。また、本投資法人が取得した本b.の資産について利害関係者に対して地代や賃料等の使用収益の対価を継続的に支払う場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、総合的に勘案して適正と判断される条件で行わなければなりません。
- c. 利害関係者から前記a.及びb.に定める資産以外の資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価によるものとし、それ以外のものについては公正妥当な金額によるものとします。但し、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行う等して負担した取得費用が存する場合は、当該費用を取得価格として加えることができるものとします。
- d. 前記a.ないしc.による利害関係者からの物件の取得を決定した場合は、本資産運用会社は速やかに本投資法人に対して報告し、本投資法人は速やかに投資家に対して開示するものとします。

（イ）不動産関連資産の譲渡

- a. 利害関係者に対して不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、利害関係者又は投信法施行規則第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が鑑定した鑑定評価額（税金、仲介手数料、譲渡費用、信託設定に要した費用、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、その他の売却費用等を含みません。）未満の価格にて譲渡してはならないものとします。

- b. 利害関係者に対してその他の資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価によるものとし、それ以外については公正妥当な金額によるものとします。
- c. 前記a.及びb.による利害関係者に対する不動産関連資産の譲渡を決定した場合は、本資産運用会社は速やかに本投資法人に対して報告し、本投資法人は速やかに投資家に対して開示するものとします。

（ウ）物件の賃貸

- a. 利害関係者に対して物件を賃貸する場合（契約更新又は賃料改定を含みます。）は、市場価格、周辺相場等を調査し、総合的に勘案して適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。
- b. 前記a.による利害関係者に対する賃貸を決定した場合は、本資産運用会社は速やかに本投資法人に対して報告し、本投資法人は速やかに投資家に対して開示するものとします。

（エ）不動産管理業務等委託

- a. 利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、別途定める外部委託・評価基準に基づき、実績、会社信用度等を調査して不動産管理業務を委託する会社を選定し、定期的な評価を行うものとします。
- b. 委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定するものとします。
- c. 取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料については、前記b.に準じて決定されるものとします。
- d. 前記a.ないしc.による利害関係者に対する不動産管理業務等の委託を決定した場合は、本資産運用会社は速やかに本投資法人に対して報告し、本投資法人は速やかに投資家に対して開示するものとします。

（オ）不動産関連資産の売買及び賃貸の媒介の委託

- a. 利害関係者に対する不動産関連資産の取得又は売買の媒介を委託する場合、利害関係者に対する報酬額は、宅建業法に規定する報酬額の範囲内とし（但し、物件の所在地が日本国外である場合には、当該報酬額を意思決定手続時における為替相場により外貨換算した金額の範囲内とし、投資対象国又は地域において適用される法令・諸規則等上の報酬額の上限がそれよりも低い場合には、当該上限の範囲内とします。下記b.において同じです。）、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
- b. 利害関係者に対して物件の賃貸の媒介を委託する場合、利害関係者に対する報酬額は、宅建業法に規定する報酬額の範囲内とするものとします。
- c. 前記a.による利害関係者に対する媒介を委託した場合は、本資産運用会社は取引毎に報酬額を本投資法人に対して報告し、本投資法人は取引毎に報酬額を投資家に対して開示するものとします。また、前記b.による利害関係者に対する媒介を委託した場合は、本資産運用会社は営業期間毎に報酬額を本投資法人に対して報告し、本投資法人は営業期間毎に報酬額を投資家に対して開示するものとします。

（カ）工事等の発注

- a. 利害関係者へ工事等を発注する場合は、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。
- b. 前記a.による利害関係者に対する工事等の発注を行なった場合は、本資産運用会社は営業期間毎に本投資法人に対して報告し、本投資法人は営業期間毎に投資家に対して開示するものとします。
- c. 緊急を要する場合であって前記②（ア）の意思決定手続を行う時間的余裕がない特別な事情がある場合は、前記②（ア）の意思決定手続にかかわらず、資産管理部長が工事等の発注を決定することができるものとします。その場合には、資産管理部長はコンプライアンス委員会の事後の承認を受け、取締役会に遅滞なく報告するものとします。

（キ）資金の調達

利害関係者からの資金調達に係る条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。資金調達については、本資産運用会社は速やかに本投資法人に対して報告し、本投資法人は速やかに投資家に対して開示するものとします。

（５）利害関係人及び主要株主との取引状況等

① 取得予定資産の取得、賃貸及びプロパティ・マネジメント

（ア）取得予定資産の取得

本投資法人は、各取得予定資産につき、いずれも本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者であるイオンモール（株）及びイオンリテール（株）から取得します（但し、イオンモール太田は、取得予定資産のうち、敷地についての転借権の設定に係る取引のみが利害関係者取引に該当し、イオンモール直方は、取得予定資産のうち、土地の所有権の取得及び転借権の設定に係る取引のみが利害関係者取引に該当します。）。

さらに、イオンレイクタウンmori及びイオンレイクタウンkazeについては、信託受益権の準共有持分を保有するイオンリテール（株）と信託受益権準共有者間協定書を締結します。

これらの取引のうち、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との重要な取引に該当するものについて、本資産運用会社は、当該取引に係る契約の締結にあたり、平成25年9月26日及び同年10月1日開催の投資委員会における審議及び決定を得て、さらに利害関係者取引規程に従い、平成25年9月27日及び同年10月1日開催のコンプライアンス委員会において、法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得ています。

なお、取得予定物件の概要は、前記「2 投資方針／（２）投資対象／③取得予定資産の概要」をご参照ください。

（イ）資産の賃貸

本投資法人は、各取得予定資産につき、本資産運用会社の利害関係人であるイオンモール（株）及びイオンリテール（株）と不動産賃貸借契約を締結しています。

これらの取引のうち、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との重要な取引に該当するものについて、本資産運用会社は、当該取引に係る契約の締結にあたり、平成25年9月26日開催の投資委員会における審議及び決定を得て、さらに利害関係者取引規程に従い、平成25年9月27日開催のコンプライアンス委員会において、法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得ています。

なお、各取得予定資産のすべてについて、核テナントとしてイオングループの店舗が含まれています。

（ウ）資産のプロパティ・マネジメント

本投資法人は、イオンモール盛岡、イオンモール石巻、イオンモール水戸内原、イオンモール太田及びイオン相模原ショッピングセンターにつき、本資産運用会社の利害関係人であるイオンディライト株式会社とプロパティ・マネジメント契約を締結しています。

これらの取引のうち、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との重要な取引に該当するものについて、本資産運用会社は、当該取引に係る契約の締結にあたり、平成25年9月26日開催の投資委員会における審議及び決定を得て、さらに利害関係者取引規程に従い、平成25年9月27日開催のコンプライアンス委員会において、法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得ています。

② 取得予定海外資産の取得及び賃貸

本投資法人は、取得予定海外資産につき、本資産運用会社の利害関係人であるイオンマレーシア社と英文マレーシア契約を締結しています。本資産運用会社は、利害関係者取引規程に従い、英文マレーシア契約の締結にあたり、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題がないことの確認を経た上で、平成25年9月26日開催の投資委員会における審議及び決定を得て、さらに利害関係者取引規程に従い、平成25年9月27日開催のコンプライアンス委員会において、法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得ています。

③ サポート契約

本投資法人及び本資産運用会社は、イオングループ各社との間で、以下のサポート契約を締結しています。なお、以下のサポート契約のうち商標使用許諾契約については、本投資法人とイオン（株）との間で締結しています。

これらの取引のうち、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との重要な取引に該当するものについて、本資産運用会社は、当該取引に係る契約の締結にあたり、平成25年8月1日開催の投資委員会における審議及び決定を得て、さらに利害関係者取引規程に従い、平成25年8月2日開催のコンプライアンス委員会において、法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得ています。

会社名（契約締結先）	契約名	各契約の概要
------------	-----	--------

イオン（株）	スポンサー サポート契約	1 保有物件の情報提供 イオン（株）は、本資産運用会社に対し、自ら（注）又はイオングループが保有、開発、賃借する対象不動産に関する情報の提供を行う他、本資産運用会社から要請があった場合には、要請のあった範囲の情報の提供につき可能な限り最大限の情報の提供を行います。但し、次に掲げる対象不動産はこの限りではないものとします。 （注）本書の日付現在、イオン（株）は純粋持株会社であり、イオン（株）自らが保有、開発、賃借する不動産等はありません。 （１）第三者との共同事業等に基づき取得した不動産等で、かかる第三者に当該不動産等の全部又は一部を譲渡する場合又はかかる不動産等につき優先交渉権を付与することを約している対象不動産 （２）不動産等に係る共有持分又は不動産等を保有する法人の出資持分を他の共有者又は他の出資者に譲渡するにつき優先交渉権を付与することを約している場合又はかかる譲渡を行う対象不動産 （３）イオン（株）自ら又はイオングループの事業のために必要な取引（等価交換事業、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業等）の対象である対象不動産 （４）行政機関の要請に基づいて売却する対象不動産 2 優先交渉権 （１）ファーストルック イオン（株）は、イオン（株）自ら又はイオングループのいずれか（以下「売却希望会社」といいます。）が対象不動産（上記「1 保有物件の情報提供」（１）及び（２）に該当するものを除きます。以下、本「2 優先交渉権」において同じです。）の売却を予定する場合、当該対象不動産に関する情報を第三者に先立ち本資産運用会社及び本投資法人に提供し又は提供せしめ、当該対象不動産に関する優先交渉権を、本資産運用会社に付与し又は付与せしめます。 （２）優先交渉期間中の第三者への情報提供・売買交渉の禁止 イオン（株）は、優先交渉期間中及び購入の意思が有る旨の通知後に売買契約締結に向けた協議が継続する期間中、第三者に対して当該対象不動産に関する情報の提供、売買交渉を行ってはならないものとし、かつ、売却希望会社がイオングループである場合は当該会社をして、第三者に対してかかる情報の提供、売買交渉を行わせないものとします。 （３）ラストルック 優先交渉期間内に購入の意思が有る旨の通知がなされず、又は本投資法人と売却希望会社との間で売却条件が合意に達しなかった場合、売却希望会社は、第三者との間で当該対象不動産の売却につき協議を開始することができるものとします。但し、第三者が提示する条件が、本投資法人と同等以下である場合には、イオン（株）は、速やかに本資産運用会社にその旨通知し又は売却希望会社たるイオングループより通知させるものとし、通知後遅滞無く本資産運用会社が売却希望会社に対し当該第三者が提示する条件と同等以上の条件を提示したときは、本投資法人は、当該第三者に優先して当該対象不動産を売却希望会社より購入することができるものとします。この場合、売却希望会社がイオングループであるときは、イオン（株）は当該会社をして当該対象不動産を本投資法人に売却させるものとします。 3 第三者保有物件の売却情報の提供 イオン（株）は、第三者から対象不動産の売却に関する情報が提供された場合において、イオン（株）が当該対象不動産を取得しない方向で検討しているときは、その裁量により、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する情報を速やかに提供します。
--------	-----------------	---

会社名（契約締結先）	契約名	各契約の概要
		4 本投資法人の保有資産に係るテナント出店等の検討 本投資法人の運用資産の安定収益確保のため、本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等について、本資産運用会社がイオン（株）に賃借人としての出店の検討又はリーシングのサポートの提供を依頼する旨の申し入れを行った場合、イオン（株）は、自己又はイオングループをして、当該物件への賃借人としての出店又はリーシングのサポートの提供につき検討し、又は検討せしめるものとします。 5 ウェアハウジング機能 本資産運用会社は、不動産等の機動的な取得を目的として、イオン（株）に対し、本投資法人が不動産等を直ちに取得できない場合において、本投資法人への譲渡を前提として、イオン（株）が一時的に自ら保有することを依頼することができるものとします。 6 投資戦略・物件取得に関するアドバイザー業務 イオン（株）は、本資産運用会社からの要請があった場合、金商法・投信法等の法令に抵触しない範囲内において、本資産運用会社が本投資法人から受託する資産運用業務に関し、受託条件等については本資産運用会社との協議の上、以下の業務受託を行うものとします。 （１）リサーチ関連業務（小売業界に関する調査、不動産市場動向の調査、個別不動産の立地、商圈、競争環境に関する調査） （２）投資戦略に関する助言 （３）投資不動産に関する助言業務 （４）個別不動産に関する各種分析及びデュー・ディリジェンス補助等 7 投資法人との物件共有又は準共有 イオン（株）は、自ら又はイオングループが本投資法人に不動産等を譲渡する場合に、本資産運用会社が要請したときは、本投資法人が取得を予定する不動産等について、資産規模や個別の物件特性を勘案し、必要に応じて本投資法人との物件共有（準共有を含み、以下本項目において「本物件共有」といいます。）を検討し又は検討せしめるものとし、本物件共有により個別物件におけるイオン（株）又は該当するイオングループと本投資法人との利害関係を一致させる運営に努め又は努めさせるものとします。 8 投資法人へのセიმポート出資 イオン（株）は、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行うこと及び本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について保有を継続し一定の比率（19.9%）を保つように努めます。 9 人材の確保に関する協力 イオン（株）及び本資産運用会社は、相手側からの要請があった場合、金商法・投信法等の法令に抵触しない範囲内において、相手側の人材の確保（スポンサー及び本資産運用会社への人材の派遣（転籍・出向）を含みます。）に合理的な範囲で協力します。 10 報酬 スポンサーサポート契約上の業務に係る報酬は、都度契約当事者において協議し決定します。 11 有効期間 スポンサーサポート契約の有効期間は、本投資法人がその投資口の上場に伴う公募に関する有価証券届出書の提出日から３年間とします。但し、スポンサーサポート契約は、スポンサーサポート契約の当事者のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとします。 スポンサーサポート契約は、有効期間満了日の３ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対してスポンサーサポート契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに３年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とします。

会社名（契約締結先）	契約名	各契約の概要
	商標使用許諾契約	1 商標の使用許諾 イオン（株）（注）は、本投資法人に対し、①登録番号第5206201号等の商標「AEON」（①を以下「商標A」といいます。）及び②商標出願番号 商願2013-050683号（イオンリートロゴ）及び商願2013-050682号（標準文字）商標「イオンリート」（②を以下「商標B」といいます。）（以下併せて「本件商標」といいます。）について、商標使用許諾契約の各条項に従った非独占的な通常使用権を許諾します。なお、商標使用許諾契約に基づき設定された通常使用権の効力は、本件商標について商標権の存続期間の更新登録がなされた場合においては、存続期間の更新登録後の登録商標にも及ぶものとします。 （注）本書の日付現在、イオン（株）は純粋持株会社であり、イオン（株）自らが保有、開発、賃借する不動産等はありません。 2 期間 平成25年8月7日から平成26年7月31日とされます。但し、当該期間満了日の1ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して商標使用許諾契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに1年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とします。 3 商標権の更新登録 イオン（株）は、本件商標Aの存続期間の更新登録申請を自己の裁量により行います。なお、イオン（株）は、本件商標Aの維持及び更新に要する費用を負担します。 イオン（株）は、本件商標Bの存続期間の更新登録申請を本投資法人と事前に協議の上行うものとします。なお、本投資法人は、本件商標Bの維持及び更新に要する費用を負担します。 4 使用許諾の対価 使用許諾の対価は、契約当事者間において別途協議し書面により決定します。なお、本書の日付現在、使用許諾の対価について当分の間無償とすることに合意しています。 5 解除・失効 イオン（株）は、本投資法人の投資口の過半数をイオン（株）以外の第三者が直接又は間接に保有することとなった場合、その他本投資法人の支配権をイオン（株）以外の第三者が取得した場合、書面による通知をもって、商標使用許諾契約を解除することができます。 本資産運用会社と本投資法人との間の資産運用委託契約が、理由の如何を問わず解除、終了、取消し又は無効となった場合には、商標使用許諾契約は何らの手続を要することなく、当該終了と同時に終了します。
イオンモール（株）	パイプラインサポート契約	1 保有物件の情報提供 イオンモール（株）は、本資産運用会社に対し、自ら又はイオンモールグループ企業（注）が保有、開発、賃借する対象不動産に関する情報の提供を行う他、本資産運用会社から要請があった場合には、要請のあった範囲の情報の提供につき可能な限り最大限の情報の提供を行います。但し、次に掲げる対象不動産はこの限りではないものとします。 （注）イオンモールグループとは、イオンモール（株）並びにその連結子会社及びその持分法適用関連会社にて構成されるグループをいい、イオンモールグループ企業とは、イオンモールグループ所属の会社等をいいます。 （1）第三者との共同事業等に基づき取得した不動産等で、かかる第三者に当該不動産等の全部又は一部を譲渡する場合又はかかる不動産等につき優先交渉権を付与することを約している対象不動産 （2）不動産等に係る共有持分又は不動産等を保有する法人の出資持分を他の共有者又は他の出資者に譲渡するにつき優先交渉権を付与することを約している場合又はかかる譲渡を行う対象不動産 （3）イオンモール（株）自ら又は該当するイオンモールグループの事業のために必要な取引（等価交換事業、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業等）の対象である対象不動産 （4）行政機関の要請に基づいて売却する対象不動産

会社名（契約締結先）	契約名	各契約の概要
		2 優先交渉権 （１）ファーストルック イオンモール（株）は、自ら又は該当するイオンモールグループ企業のいずれかが対象不動産（上記「１ 保有物件の情報提供」（１）及び（２）に該当するものを除きます。以下、本「２ 優先交渉権」において同じです。）の売却を予定する場合、当該対象不動産に関する情報を第三者に先立ち本資産運用会社及び本投資法人に提供し又は提供せしめ、当該対象不動産に関する優先交渉権を、本資産運用会社に付与し又は付与せしめます。 （２）優先交渉期間中の第三者への情報提供・売買交渉の禁止 イオンモール（株）は、優先交渉期間中及び購入の意思の通知後に売買契約締結に向けた協議が継続する期間中、第三者に対して当該情報の提供、売買交渉を行ってはならないものとし、かつ、該当するイオンモールグループ企業に対し、当該情報の提供、売買交渉を行わせないものとします。 （３）ラストルック 本投資法人とイオンモール（株）又は該当するイオンモールグループ企業との間で売却条件が合意に達しなかった場合、イオンモール（株）又は該当するイオンモールグループ企業は、第三者との間で当該対象不動産の売却につき協議を開始することができるものとします。但し、第三者が提示する条件が、本投資法人と同等以下である場合には、イオンモール（株）は、速やかに本資産運用会社にその旨通知し又は該当するイオンモールグループ企業より通知させるものとし、本資産運用会社がイオンモール（株）に対し当該第三者が提示する条件と同等以上の条件を提示したときは、本投資法人は、当該第三者に優先して当該対象不動産をイオンモール（株）又は該当するイオンモールグループ企業より購入することができるものとします。 3 第三者保有物件の売却情報の提供 イオンモール（株）は、第三者から対象不動産の売却に関する情報が提供された場合において、イオンモール（株）が当該対象不動産を取得しない方向で検討しているときは、その裁量により、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する情報を速やかに提供します。 4 本投資法人の保有資産に係るテナント出店等の検討 本投資法人の運用資産の安定収益確保のため、本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等について、本資産運用会社がイオンモール（株）に賃借人としての出店の検討又はリーシングのサポートの提供を依頼する旨の申し入れを行った場合、イオンモール（株）は、当該物件への賃借人としての出店又はリーシングのサポートの提供につき検討します。 5 ウェアハウジング機能 本資産運用会社は、不動産等の機動的な取得を目的として、イオンモール（株）に対し、本投資法人が不動産等を直ちに取得できない場合において、本投資法人への譲渡を前提として、イオンモール（株）が一時的に自ら保有することを依頼することができるものとします。 6 投資戦略・物件取得に関するアドバイザー業務 イオンモール（株）は、本資産運用会社からの要請があった場合、法令に抵触しない範囲内において、本資産運用会社が本投資法人から受託する資産運用業務に関し、受託条件等については本資産運用会社と協議し決定した上で、以下の業務受託を行うものとします。 （１）リサーチ関連業務（小売業界に関する調査、不動産市場動向の調査、個別不動産の立地、商圈、競争環境に関する調査） （２）投資戦略に関する助言 （３）投資不動産に関する助言業務 （４）個別不動産に関する各種分析及びデュー・ディリジェンス補助等

会社名（契約締結先）	契約名	各契約の概要
		7 投資法人との物件共有又は準共有 イオンモール（株）は、自ら又は他のイオンモールグループ企業が本投資法人に不動産等を譲渡する場合に、本資産運用会社が要請したときは、本投資法人が取得を予定する不動産等について、資産規模や個別の物件特性を勘案し、必要に応じて本投資法人との物件共有（準共有を含み、以下本項目において「本物件共有」といいます。）を検討し又は検討せしめるものとし、本物件共有により個別物件におけるイオンモール（株）又は該当するイオンモールグループ企業と本投資法人との利害関係を一致させる運営に努め又は努めさせるものとします。 8 人材の確保に関する協力 イオンモール（株）及び本資産運用会社は、相手側からの要請があった場合、金商法・投信法等の法令に抵触しない範囲内において、相手側の人材の確保（イオンモール（株）及び本資産運用会社への人材の派遣（転籍・出向）を含みます。）に合理的な範囲で協力します。 9 報酬 パイプラインサポート契約上の業務に係る報酬は、都度契約当事者において協議し決定します。 10 有効期間 パイプラインサポート契約の有効期間は、本書の提出日から3年間とします。但し、パイプラインサポート契約は、パイプラインサポート契約の当事者のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとします。 パイプラインサポート契約は、有効期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対してパイプラインサポート契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とします。
	SCマネジメント契約	1 マネジメント業務の提供 本資産運用会社は、イオンモール（株）に対し、本投資法人が日本国内において保有する資産の運用に関し、以下に掲げる業務を、委託し、イオンモール（株）は、法令に抵触しない範囲内において、必要となる都度、本資産運用会社によりイオンモール（株）に対して、個別・具体的に特定された下記業務を提供します。 （1）個別の不動産等に係るリサーチ関連業務 ・個別の商業施設等に係る商圈や競合店動向等商業施設を取り巻く環境の把握・分析、テナント動向の把握 ・全国に展開するイオングループの参考となる事例やノウハウの水平展開事例の紹介 （2）個別の不動産等の運用に関する助言・マネジメント等補助業務 ・個別の商業施設等に係る運営管理全般の助言 ・直接イオンモール（株）が管理し把握している個別の商業施設に係る売上げ実績等のデータの提供（但し、イオンモール（株）と情報提供者との間で守秘義務のあるものは除きます。） （3）その他個別の不動産の中長期における活性化・再開発検討業務 ・商圈、競合の分析を通じた最適業態、最適商業施設の企画・検討 ・資金計画、設計・建設計画等のオーナー向けフィージビリティスタディ ・本投資法人と賃借人の資産区分等の検討 ・計画実施のための各種補助業務及びマネジメント業務 2 報酬 SCマネジメント契約上の業務に係る報酬は、都度個別の契約において協議し決定します。

会社名（契約締結先）	契約名	各契約の概要
		3 有効期間 SCマネジメント契約の有効期間は、本投資法人がその投資口の上場に伴う公募に関する有価証券届出書の提出日から3年間とします。但し、SCマネジメント契約は、SCマネジメント契約の当事者のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとする。 SCマネジメント契約は、有効期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対してSCマネジメント契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とする。
イオンリテール（株）	パイプラインサポート契約	1 保有物件の情報提供 イオンリテール（株）は、本資産運用会社に対し、自ら又はイオンスーパーセンター株式会社（注）が保有、開発、賃借する対象不動産に関する、本資産運用会社が要請する情報の提供を行う他、本資産運用会社から要請があった場合には、要請のあった範囲の情報の提供につき可能な限り最大限の情報の提供を行います。但し、次に掲げる対象不動産はこの限りではないものとし、（注）イオンスーパーセンター株式会社とは、イオンリテール（株）の子会社であるイオンスーパーセンター株式会社をいう。 （1）第三者との共同事業等に基づき取得した不動産等で、かかる第三者に当該不動産等の全部又は一部を譲渡する場合又はかかる不動産等につき優先交渉権を付与することを約している対象不動産 （2）不動産等に係る共有持分又は不動産等を保有する法人の出資持分を他の共有者又は他の出資者に譲渡するにつき優先交渉権を付与することを約している場合又はかかる譲渡を行う対象不動産 （3）イオンリテール（株）自ら又はイオンスーパーセンター株式会社の事業のために必要な取引（等価交換事業、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業等）の対象である対象不動産 （4）行政機関の要請に基づいて売却する対象不動産 2 優先交渉権 （1）ファーストルック イオンリテール（株）は、自ら又はイオンスーパーセンター株式会社のいずれか（以下「売却希望会社」といいます。）が対象不動産（上記「1 保有物件の情報提供」（1）及び（2）に該当するものを除きます。以下、本「2 優先交渉権」において同じです。）の売却を予定する場合、当該対象不動産に関する情報を第三者に先立ち本資産運用会社及び本投資法人に提供し又は提供せしめ、当該対象不動産に関する優先交渉権を、本資産運用会社に付与し又は付与せしめます。 （2）優先交渉期間中の第三者への情報提供・売買交渉の禁止 イオンリテール（株）は、優先交渉期間中及び購入の意思が有る旨の通知後に売買契約締結に向けた協議が継続する期間中、第三者に対して当該対象不動産に関する情報の提供、売買交渉を行ってはならないものとし、かつ、売却希望会社がイオンスーパーセンター株式会社である場合は当該会社をして、第三者に対してかかる情報の提供、売買交渉を行わせないものとし、 （3）ラストルック 優先交渉期間内に購入の意思が有る旨の通知がなされず、又は本投資法人と売却希望会社との間で売却条件が合意に達しなかった場合、売却希望会社は、第三者との間で当該対象不動産の売却につき協議を開始することができるものとし、但し、第三者が提示する条件が、本投資法人と同等以下である場合には、イオンリテール（株）は、速やかに本資産運用会社に対しその旨通知し又は売却希望会社たるイオンスーパーセンター株式会社より通知させるものとし、通知後遅滞無く本資産運用会社が売却希望会社に対し当該第三者が提示する条件と同等以上の条件を提示したときは、本投資法人は、当該第三者に優先して当該対象不動産を売却希望会社より購入することができるものとし、この場合、売却希望会社がイオンスーパーセンター株式会社であるときは、イオンリテールは当該会社をして当該対象不動産を本投資法人に売却させるものとし、

会社名（契約締結先）	契約名	各契約の概要
		3 第三者保有物件の売却情報の提供 イオンリテール（株）は、第三者から対象不動産の売却に関する情報が提供された場合において、イオンリテール（株）が当該対象不動産を取得しない方向で検討しているときは、その裁量により、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する情報を速やかに提供します。 4 本投資法人の保有資産に係るテナント出店等の検討 本投資法人の運用資産の安定収益確保のため、本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等について、本資産運用会社がイオンリテール（株）に賃借人としての出店の検討又はリーシングのサポートの提供を依頼する旨の申し入れを行った場合、イオンリテール（株）は、自己又はイオンスーパーセンター株式会社をして、当該物件への賃借人としての出店又はリーシングのサポートの提供につき検討し、又は検討せしめるものとします。 5 ウェアハウジング機能 本資産運用会社は、不動産等の機動的な取得を目的として、イオンリテール（株）に対し、本投資法人が不動産等を直ちに取得できない場合において、本投資法人への譲渡を前提として、イオンリテール（株）が一時的に自ら保有することを依頼することができるものとします。 6 投資戦略・物件取得に関するアドバイザー業務 イオンリテール（株）は、本資産運用会社からの要請があった場合、法令に抵触しない範囲内において、本資産運用会社が本投資法人から受託する資産運用業務に関し、受託条件等については本資産運用会社と協議し決定した上で、以下の業務受託を行うものとします。 （１）リサーチ関連業務（小売業界に関する調査、不動産市場動向の調査、個別不動産の立地、商圈、競争環境に関する調査） （２）投資戦略に関する助言 （３）投資不動産に関する助言業務 （４）個別不動産に関する各種分析及びデュー・ディリジェンス補助等 7 投資法人との物件共有又は準共有 イオンリテール（株）は、自ら又はイオンスーパーセンター株式会社が本投資法人に不動産等を譲渡する場合に、本資産運用会社が要請したときは、本投資法人が取得を予定する不動産等について、資産規模や個別の物件特性を勘案し、必要に応じて本投資法人との物件共有（準共有を含み、以下本項目において「本物件共有」といいます。）を検討し又は検討せしめるものとし、本物件共有により個別物件におけるイオンリテール（株）又はイオンスーパーセンター株式会社と本投資法人との利害関係を一致させる運営に努め又は努めさせるものとします。 8 人材の確保に関する協力 イオンリテール（株）及び本資産運用会社は、相手側からの要請があった場合、金商法・投信法等の法令に抵触しない範囲内において、相手側の人材の確保（パイプラインサポート会社及び本資産運用会社への人材の派遣（転籍・出向）を含みます。）に合理的な範囲で協力します。 9 報酬 パイプラインサポート契約上の業務に係る報酬は、都度契約当事者において協議し決定します。 10 有効期間 パイプラインサポート契約の有効期間は、本書の提出日から３年間とします。但し、パイプラインサポート契約は、パイプラインサポート契約の当事者のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとします。 パイプラインサポート契約は、有効期間満了日の３ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対してパイプラインサポート契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに３年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とします。

会社名（契約締結先）	契約名	各契約の概要
	SCマネジメント契約	1 マネジメント業務の提供 本資産運用会社は、イオンリテール（株）に対し、本投資法人が日本国内において保有する資産の運用に関し、以下に掲げる業務を、委託し、イオンリテール（株）は、法令に抵触しない範囲内において、必要となる都度、本資産運用会社によりイオンリテール（株）に対して、個別・具体的に特定された下記業務を提供します。 （１）個別の不動産等に係るリサーチ関連業務 ・個別の商業施設等に係る商圈や競合店動向等商業施設を取り巻く環境の把握・分析、テナント動向の把握 ・全国に展開するイオングループの参考となる事例やノウハウの水平展開事例の紹介 （２）個別の不動産等の運用に関する助言・マネジメント等補助業務 ・個別の商業施設等に係る運営管理全般の助言（但し、イオンリテール（株）と情報提供者との間で守秘義務のあるものは除きます。） ・直接イオンリテール（株）が管理し把握している個別の商業施設に係る売上げ実績等のデータの提供 （３）その他個別の不動産の中長期における活性化・再開発検討業務 ・商圈、競合の分析を通じた最適業態、最適商業施設の企画・検討 ・資金計画、設計・建設計画等のオーナー向けフィージビリティスタディ ・本投資法人と賃借人の資産区分等の検討 ・計画実施のための各種補助業務及びマネジメント業務 2 報酬 SCマネジメント契約上の業務に係る報酬は、都度個別の契約において協議し決定します。 3 有効期間 SCマネジメント契約の有効期間は、本書の提出日から３年間とします。但し、SCマネジメント契約は、SCマネジメント契約の当事者のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとする。SCマネジメント契約は、有効期間満了日の３ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対してSCマネジメント契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに３年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とする。
イオンマレーシア社	マレーシア不動産投資に関する覚書	覚書には、法的拘束力はなく、以下の事項について最大限努力することが求められています。また、覚書には有効期間及び報酬に関する規定はありません。 1 売却又は購入物件の情報提供 イオンマレーシア社は、物件の売却を予定する場合、当該物件に関する情報を第三者と同時に本投資法人に提供します。また、イオンマレーシア社は、物件の取得を予定する場合、又は第三者から物件の売却に関する情報が提供された場合において、イオンマレーシア社が当該物件を取得しない方向で検討しているときは、その裁量により、本投資法人に対し、当該物件に関する情報を提供することができます。 2 保有物件の情報提供 本投資法人が、イオンマレーシア社の物件を取得する可能性を検討するために、交渉を希望した場合、イオンマレーシア社は、自らの裁量により、本投資法人が関心のある当該物件に関する情報を同意する範囲で提供します。 3 テナント出店等の検討 本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等について、本資産運用会社がイオンマレーシア社に賃借人としての出店の検討又はリーシングのサポートの提供の検討を依頼する旨の申し入れを行った場合、イオンマレーシア社は、当該物件への賃借人としての出店又はリーシングのサポートの提供につき真摯に検討します。

会社名（契約締結先）	契約名	各契約の概要
		4 ウェアハウジング機能 イオンマレーシア社がマスターリース会社として物件を占有することを希望し、本投資法人が当該物件の取得の意向を強く示した場合において直ちに取得できないとき、イオンマレーシア社は、最大限の努力をもって行います。イオンマレーシア社が最終的に当該物件を両社で合意した合理的な期間内に本投資法人に取得させるという相互の了解の下、当該物件を保管するための方法を検討し、意向を表明します。 5 投資戦略・物件取得に関するアドバイザー イオンマレーシア社は、投資戦略及び物件取得に関する協力及び助力をするよう最大限努力します。 6 投資法人との物件共有又は準共有 イオンマレーシア社は、自らが本投資法人と不動産等の共有することを検討し、本投資法人が要請したときは、当該不動産等について、本投資法人との物件共有（準共有を含みます。）を真摯に検討し、調査します。 7 人材の確保に関する協力 イオンマレーシア社は、本投資法人からの要請があった場合、金商法・投信法等の法令に抵触しない範囲内において、本投資法人の人材の確保に協力及び助力するよう最大限努力します。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

投資主が投信法等及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

① 投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第1項）。本投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第228条、第140条）。但し、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（株式会社証券保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称及び住所並びに保有する投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第151条第1項、第152条第1項）。

② 投資証券交付請求権

本投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（社債株式等振替法第227条第1項）。但し、投資主は、株式会社証券保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって株式会社証券保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第2項）。

③ 金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第1号、第137条第1項、第2項）。なお、分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算期から3ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第35条第3項）。

④ 残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第2号、第158条第2項）。但し、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第5条）。

⑤ 議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条）。

投資主はその有する投資口1口につき1個の議決権を有します（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の2第1項、規約第11条第1項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって決議されなければなりません（投信法第140条、第93条の2第2項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面による議決権の行使をすることも可能です（投信法第90条の2第2項、規約第12条第1項）。その場合には、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第92条第1項、規約第12条第1項）。

議決権は、代理人をもって行使することができますが（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項）、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主1人に限られます（規約第11条第2項）。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

投資主総会において権利を行使することができる投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い予め公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（投信法第77条の3第2項、規約第15条第1項）。

⑥ その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができます（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が投資主総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手續及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項）。

投資主は、①招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、当該決議の日から3ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第2項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第2項、会社法第830条）。

⑦ 代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

6ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を迫及する訴えの提起を請求することができるほか（投信法第116条、第119条第3項、第204条第3項、会社法第847条第1項）、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそ

れがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます（投信法第109条第5項、会社法第360条第1項）。

執行役員及び監督役員並びに会計監査人は投資主総会の決議により解任することができます（投信法第104条第1項）、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口発行の効力が生じた日から6ヶ月以内に本投資法人に対して投資口の追加発行の無効確認の訴えを提起することができます（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）。

投資主は、本投資法人の合併がある場合で、その手続に瑕疵があったときは、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6ヶ月以内に合併無効確認の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）。

⑧ 帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の3）。

⑨ 少数投資主権等の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権等は、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります（社債株式等振替法第228条、第154条第1項）。したがって、少数投資主権等を行使しようとする投資主は、保管振替機関が個別投資主通知（保管振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます（社債株式等振替法第228条、第154条第3項、第4項）。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行使することができます（社債株式等振替法第228条、第154条第2項、社債、株式等の振替に関する法律施行令第40条）。

（2）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

① 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

② 投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の7、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第2項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第3項）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（社債株式等振替法第115条、第67条

第1項）。但し、投資法人債権者は、株式会社証券保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって株式会社証券保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第115条、第67条第2項）。

③ 投資法人債権者集会における議決権

(ア) 投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第2項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

(イ) 投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第2項、会社法第724条）。

- a. 法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。
- b. 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

(ウ) 投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

(エ) 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

④ 投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の8）。

(3) 短期投資法人債権者の権利

短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

① 元金支払請求権

短期投資法人債権者は、短期投資法人債の要項に従い、元金の支払いを受けることができます。

② 短期投資法人債の譲渡

本投資法人が短期投資法人債について社債株式等振替法に基づく短期社債振替制度において振替機関が取り扱うことに同意した場合には、振替投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に短期投資法人債の振替が行われることにより、当該短期投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第69条第1項第1号、第73条）。

③ 短期投資法人債権者集会

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法139条の10の適用を受けないことから、投資法人債権者集会は組織されません。

④ 短期投資法人債管理者

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法第139条の8の適用を受けないことから、短期投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されません。

⑤ 担保提供制限条項

短期投資法人債は投信法第139条の12の規定により、担保付社債信託法の規定に基づき担保を設定することができません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

イオン・リートマネジメント株式会社
(AEON Reit Management Co., Ltd.)

② 資本金の額

350百万円（本書の日付現在）

③ 事業の内容

- （ア）宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業
- （イ）宅地建物取引業法に基づく取引一任代理等に係る業務
- （ウ）金商法に基づく投資運用業
- （エ）投資法人のための資産の運用に係る業務
- （オ）不動産の管理に関する業務
- （カ）投資法人の機関の運営に係る事務を行う業務
- （キ）不動産の売買、賃貸、管理、仲介及びこれらの代理並びにコンサルティング
- （ク）プロパティ・マネジメント業務及びアセットマネジメント業務
- （ケ）前各号に附帯関連する一切の業務

④ 沿革

本資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された金融商品取引業者です。主な変遷は以下のとおりです。なお、この他に、本書の日付までの間、合併等の変更はありません。

平成24年3月30日	会社設立
平成24年6月22日	宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（1）第94328号）
平成24年10月19日	宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第73号）
平成24年10月31日	金商法第29条に基づく金融商品取引業者としての登録（関東財務局長（金商）第2668号）
平成24年11月15日	一般社団法人投資信託協会入会
平成24年12月3日	本投資法人との間で資産運用委託契約締結

（２）【運用体制】

本資産運用会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

① 組織



（ア）取締役会

本資産運用会社の経営戦略を含む経営の基本的な重要事項についての意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として3ヶ月に1回以上開催され、本資産運用会社の経営の意思決定機関として法定事項を決議するとともに、経営の基本方針並びに経営業務執行上の重要な事項を決定あるいは承認し、取締役の職務の遂行を監督します。

（イ）コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス部、投資運用部、資産管理部、財務企画部、経営管理部、経理システム部

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス部、投資運用部、資産管理部、財務企画部、経営管理部、経理システム部を設置しています。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス等に関する業務の統括を行います。

コンプライアンス部は、コンプライアンス等に関する業務を行います。投資運用部は、資産の取得及び売却等の業務を行います。資産管理部は、資産の管理等の業務を行います。財務企画部は、財務グループとIR・企画グループからなり、財務グループにおいて、財務方針及び資金計画の策定及び見直し並びに資金調達等の業務を行い、IR・企画グループにおいて、運用基本方針、ポートフォリオ構築方針等の策定及び見直し並びにインベスター・リレーションズ、広報配当政策及び資金管理等の財務に関する業務を行います。経営管理部は、各種庶務業務及び経営管理全般に関する業務を行います。経理システム部は、経理グループとシステムグループからなり、経理グループにおいて、経理、決算及び税務等の業務を行い、システムグループにおいて、情報システムの管理及び開発管理等の業務を行います。

（ウ）投資委員会及びコンプライアンス委員会

本資産運用会社は、運用資産の取得、売却等に係る投資判断に際し、投資委員会を開催しその決議を得ます。また、本資産運用会社は、投資判断にあたっての手続の法令及び社内規程の遵守のチェックを行うため、コンプライアンス委員会を開催しその決議を得ることとしています。

詳細については、それぞれ、後記「③投資運用の意思決定機構」及び「④コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

② 業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する本資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

＜各組織が担当する業務の概略一覧表＞

（なお、海外不動産等への投資に関する業務は、国内不動産等への投資に関する業務と併せて、投資運用部、資産管理部、財務企画部等において業務分掌を行います）。

部署名	主な業務
コンプライアンス・オフィサー	1 本資産運用会社のコンプライアンス体制の確立及び法令等遵守を尊重する企業風土の醸成 2 コンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しの統括に関する事項 3 コンプライアンス・プログラムの策定、実行及び見直しの統括に関する事項 4 法令諸規則及び社内諸規程の遵守状況の検証、監督指導及び報告に関する事項 5 投資委員会付議事項の内容審査に関する事項 6 リスク管理の統括に関する事項 7 法人関係情報の管理の統括に関する事項 8 内部監査の統括に関する事項 9 前各号に付随する事項
コンプライアンス部	1 コンプライアンス委員会の運営に関する事項 2 法令諸規則及び社内諸規程の遵守状況の検証及び監督指導に関する事項 3 内部監査の方針及び計画の策定、内部監査の実施並びに監査結果の報告に関する事項 4 コンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しに関する事項 5 コンプライアンス・プログラムの策定、実行及び見直しに関する事項 6 コンプライアンスに係る社内研修の実施及び指導に関する事項 7 登記並びに行政機関及び自主規制機関等への届出に関する事項 8 行政機関及び自主規制機関等との渉外に関する事項 9 リスク管理に関する事項 10 法人関係情報の管理に関する事項 11 苦情及び紛争処理、訴訟行為及び執行保全行為に関する事項 12 コンプライアンス・オフィサーの業務の支援に関する事項 13 前各号に付随する事項
投資運用部	1 運用ガイドライン及び資産管理計画（以下総称して「運用ガイドライン等」といいます。）のうち、主として本投資法人の資産の取得及び売却等の方針に係る項目の策定及び見直しに関する事項 2 本投資法人の運用資産の取得及び売却等に関する事項 3 不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項 4 投資委員会の運営に関する事項 5 前各号に付随する事項

部署名	主な業務
資産管理部	1 運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の資産管理方針に係る項目の策定及び見直しに関する事項 2 本投資法人の運用資産の賃貸に関する事項 3 本投資法人の運用資産の管理に関する事項 4 本投資法人の賃借人の与信管理及び運用資産のリスク管理に関する事項 5 本投資法人の資産運用実績の分析及び評価に関する事項 6 前各号に付随する事項
財務企画部	
財務グループ	1 運用ガイドライン等のうち、主として財務方針等に係る項目の策定及び見直しに関する事項 2 運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の資金計画に係る項目の策定に関する事項 3 本投資法人の資金調達に関する事項 4 本投資法人の財務に関する事項 5 本投資法人の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 6 本投資法人の格付けに関する事項 7 前各号に付随する事項
IR・企画グループ	1 運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の運用基本方針、ポートフォリオ構築方針等に係る項目の策定及び見直しに関する事項 2 本投資法人のインベスター・リレーションズ及び広報に関する事項 3 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 4 本投資法人の配当政策に関する事項 5 前各号に付随する事項
経営管理部	1 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営の補助に関する事項 2 本投資法人の役員の業務補助に関する事項 3 本資産運用会社の経営管理に関する事項 4 本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する事項 5 本資産運用会社の規程の管理に関する事項 6 本資産運用会社の人事及び総務に関する事項 7 本資産運用会社の業務上の重要文書の管理及び保存に関する事項 8 本資産運用会社の印章の管理に関する事項 9 本資産運用会社の情報セキュリティに関する事項 10 本資産運用会社の庶務に関する事項 11 前各号に付随する事項

部署名	主な業務
経理システム部	
経理グループ	1 本投資法人の経理及び決算に関する事項 2 本投資法人の税務に関する事項 3 本投資法人の会計事務及び税務事務に係る一般事務受託者との対応等に関する事項 4 本資産運用会社の予算の策定、財務、経理及び決算に関する事項 5 前各号に付随する事項
システムグループ	1 本資産運用会社の情報システム（不動産運用関係システム、ホームページを含む）の管理・開発管理 2 前号に付随する事項

③ 投資運用の意思決定機構

(ア) 投資委員会

a. 構成員

代表取締役、投資運用部長、資産管理部長、財務企画部長、経営管理部長、経理システム部長、外部委員（イオングループと利害関係のない不動産鑑定士とします。以下本③において同じです。）

b. 陪席（出席義務はありますが、議決権は有しません。）

コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス・オフィサーが病欠、事故、その他真にやむを得ない事由により一時的にその業務を遂行できず、かつその期間について代行して業務を遂行する者を選任することについて緊急その他正当な理由が認められる場合において、コンプライアンス・オフィサー代行者が選任された場合には、コンプライアンス・オフィサー代行者とします。以下「コンプライアンス・オフィサー」とある部分については、同じです。）

c. 委員長

代表取締役

d. 開催時期

委員長の招集により原則として1ヶ月に1回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

e. 審議事項

- (i) 運用ガイドライン等の策定及び改定
- (ii) 本投資法人の運用資産の取得及び売却等に関する案件の選定及び条件の決定
- (iii) 本投資法人の運用資産に係る賃貸借契約、プロパティ・マネジメント契約、大規模修繕に係る請負契約等の契約締結の決定
- (iv) 本投資法人の資金調達に関する事項
- (v) 本投資法人が費用を負担すべき運用資産に係る修繕等に関する年間計画（以下「年間修繕計画」といいます。）の策定及び改定
- (vi) 年間修繕計画に含まれていない運用資産に係る修繕等で、かつ本投資法人が負担すべき費用が一工事又は一発注単位当たり100万円（消費税を含みません。）を超える工事の発注
- (vii) 「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に対する運用資産に係る修繕等の工事の発注（一工事又は一発注単位当たり1,000万円（消費税を含みません。）以下の取引を除きます。）
- (viii) その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項

(ix) その他委員長が必要と認める事項

f. 審議方法

投資委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の過半数が出席し（原則として、委員長及び外部委員の出席は必須とします。但し、例外的に、外部委員が病欠、事故、その他真にやむを得ない事由により一時的にその業務を遂行できず、かつ委員長がその期間中に投資委員会を開催することについて緊急その他正当な理由があると認める場合には、欠席する外部委員から議案について賛成意見が得られたこと又は不動産鑑定士の資格を有する社外の専門家から議案について賛成意見が得られたこと（欠席する外部委員の議案に係る賛否が確認できない場合に限りです。）を条件として、外部委員の出席は不要とします。）、出席した委員の過半数の賛成（原則として、外部委員たる委員の賛成を必要とします。但し、例外的に、投資委員会における外部委員の欠席が認められる場合には、委員長が外部委員の賛成意見又は不動産鑑定士の資格を有する社外の専門家の賛成意見を投資委員会において報告することを条件として、外部委員の賛成は不要とします。）により決定されます。このように、外部委員は、単独で議案を否決できる権限を有しています。

なお、決議の内容が利害関係者取引（本資産運用会社の社内規程に規定する利害関係者取引をいいます。以下同じです。）（本資産運用会社の社内規程に規定する軽微な取引（以下「軽微な取引」といいます。）を除きます。）の場合、出席した委員の3分の2以上の賛成が必要となります。

委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、投資委員会の構成員以外のオブザーバーを投資委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

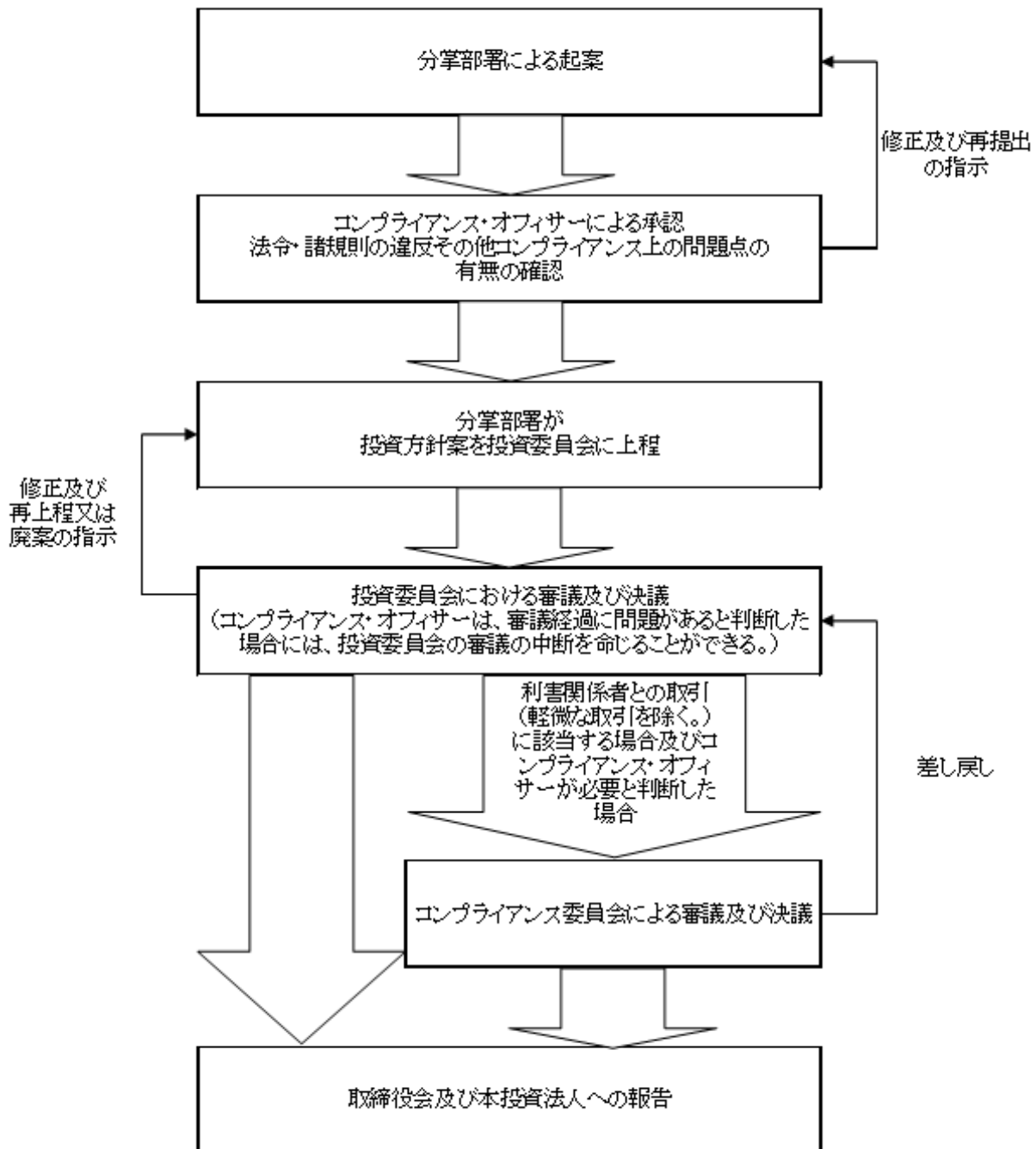
コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会に出席しなければならないものとします。コンプライアンス・オフィサーは、審議経過にコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を命じることができます。

(イ) 資産の運用に係る投資方針に関する社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用についての基本的な投資方針等を定める運用ガイドライン等を作成することとしています。この運用ガイドライン等の決定及び変更については、担当部により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題の有無について審査・承認し、投資委員会における審議・決議を経た上で、最終的に決定されます。

資産の運用に係る投資方針に関する具体的な決裁手続の流れは以下のとおりです。

資産の運用に係る投資方針に関する意思決定フロー



- a. 投資運用部、資産管理部又は財務企画部（財務グループ及びIR・企画グループの双方を含みます。本（イ）において以下同じです。）による起案から投資委員会への上程まで
- まず、投資運用部、資産管理部又は財務企画部が、各部の分掌事項について部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等を起案します。
- 投資運用部、資産管理部又は財務企画部は、当該運用ガイドライン等の案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該運用ガイドライン等の案に関する法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。コンプライアンス・オフィサーは、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案した投資運用部、資産管理部又は財務企画部に連絡します。
- 投資運用部、資産管理部又は財務企画部は、コンプライアンス・オフィサーの承認を受けた当該運用ガイドライン等の案を投資運用部長、資産管理部長又は財務企画部長に提出します。投資運用部、資産管理部又は財務企画部は、提出を受けた当該運用ガイドライン等の案を投資委員会に上程します。
- なお、コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案した投資運用部、資産管理部又は財務企画部に対して当該運用ガイドライン等の案の修正及び再提出を指示します。修正及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等の案については、修正後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資運用部、資産管理部又は財務企画部は、投資委員会に上程することができないものとします。
- b. 投資委員会における審議及び決議
- 投資委員会は、投資運用部、資産管理部又は財務企画部により上程された運用ガイドライン等の案について、本投資法人の規約との整合性、その時の不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。投資委員会の概要は、前記「（ア）投資委員会」に記載のとおりです。
- 但し、コンプライアンス・オフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を指示することができます。
- なお、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は投資運用部、資産管理部又は財務企画部に問題点等を指摘し、運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。
- 投資委員会の審議及び決議を経た運用ガイドライン等の案がコンプライアンス委員会への上程を必要としない場合、当該投資委員会の決議をもって、当該運用ガイドライン等が本資産運用会社で決定されたこととなります。
- c. コンプライアンス委員会における審議及び決議
- 投資運用部、資産管理部又は財務企画部は、提案された運用ガイドライン等の案に利害関係者取引（軽微な取引を除きます。）に該当する取引が含まれる場合（例えば、利害関係者取引を行うことが運用ガイドライン等の案に規定される等の場合）及びコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合、投資委員会における審議及び決議の後、当該運用ガイドライン等の案をコンプライアンス委員会に議案として送付するとともに、それに付随関連する資料をコンプライアンス委員会に提出するものとします。コンプライアンス委員会の概要は、後記「④コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）（ア）コンプライアンス委員会」に記載のとおりです。
- コンプライアンス委員会において、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得た場合、当該承認をもって、当該運用ガイドライン等が本資産運用会社で決定されたこととなります。投資運用部、資産管理部又は財務企画部は、当該運用ガイドライン等を投資委員会の委員長に報告します。
- なお、コンプライアンス委員会において、当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断され、その承認を得られなかった場合、コンプライアンス委員会は投資委員会の委員長に対して問題点等を指摘し、当該運用ガイドライン等の案を差し戻しま

す。投資委員会の差し戻しを受けた運用ガイドライン等の案については、内容の変更後に再度、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得なければならないものとします。

但し、コンプライアンス委員会において、当該運用ガイドライン等の案に関し、軽微な変更若しくは修正を加え、又は条件を付すことにより、法令等遵守上の問題を解決することができると判断されたときは、コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーの承認を得た上で、当該運用ガイドライン等の案を投資委員会へ差し戻すことなく、自ら変更若しくは修正し、又は条件を付すことができるものとします。かかる場合、当該コンプライアンス委員会により変更若しくは修正され、又は条件を付された内容において、当該運用ガイドライン等が本資産運用会社で決定されたこととなります。

d. 取締役会及び本投資法人への報告

投資運用部、資産管理部又は財務企画部は、投資委員会又はコンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

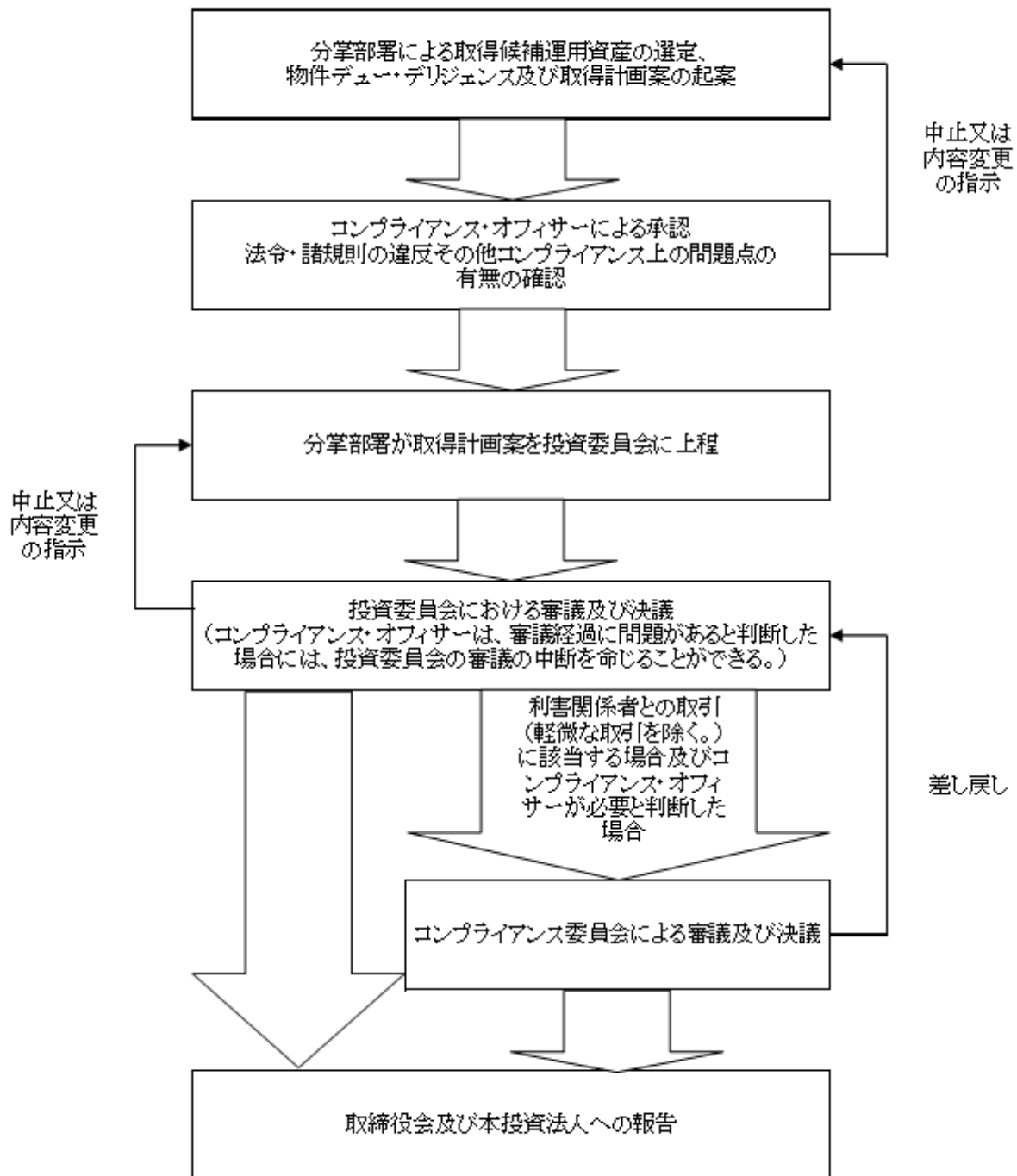
また、投資運用部、資産管理部又は財務企画部は、投資委員会又はコンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を、各期毎に本投資法人へ報告するものとします。

(ウ) 運用資産の取得を行う社内組織に関する事項

投資運用部長は、前記③（イ）の手続を経て決定された運用ガイドライン等に基づき、各部の担当者に対して具体的な運用について指示します。本投資法人の資産の具体的な運用については、前記（２）②の「各組織が担当する業務の概略一覧表」に記載された業務分担に応じて、投資運用部が行います。

運用資産の取得に関する具体的な流れは以下のとおりです。

運用資産の取得に関する意思決定フロー



a. 投資運用部による取得候補の選定、取得計画案の起案から投資委員会への上程まで

投資運用部の担当者は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する詳細な物件デュー・ディリジェンス（必要に応じて、鑑定価格調査、建物診断調査、土壤汚染調査、地震リスク調査、法務調査等を含みます。）を行い、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を起案します。

投資運用部は、当該取得計画案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。

コンプライアンス・オフィサーは当該取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認し、その旨を起案した投資運用部に連絡します。

投資運用部の担当者は、コンプライアンス・オフィサーの承認を受けた当該取得計画案を投資運用部長に提出します。投資運用部は、提出を受けた当該取得計画案を投資委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサーが当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案した投資運用部に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資運用部は、投資委員会に上程することができないものとします。また、起案の中止の指示を受けた取得計画案は、投資委員会に上程することができないものとします。

b. 投資委員会における審議及び決議

投資委員会では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格であるか等の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。

但し、コンプライアンス・オフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を指示することができます。

なお、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は投資運用部に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

投資委員会の審議及び決議を経た取得計画案がコンプライアンス委員会への上程を必要としない場合、当該投資委員会の決議をもって、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります。

c. コンプライアンス委員会における審議及び決議

投資運用部は、当該取得計画案が利害関係者取引（軽微な取引を除きます。）に該当する場合及びコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合、投資委員会における審議及び決議の後、当該取得計画案をコンプライアンス委員会に上程するとともに、それに付随関連する資料をコンプライアンス委員会に提出するものとします。

コンプライアンス委員会において、法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得た場合、当該承認をもって、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります。投資運用部は、当該取得計画を投資委員会の委員長に報告します。

なお、コンプライアンス委員会において、当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断され、その承認を得られなかった場合、コンプライアンス委員会は投資委員会の委員長に対して問題点等を指摘し、当該取得計画案を差し戻します。投資委員会の差し戻しを受けた取得計画案については、内容の変更後に再度、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得なければならないものとします。

但し、コンプライアンス委員会において、当該取得計画案に関し、軽微な変更若しくは修正を加え、又は条件を付すことにより、法令等遵守上の問題を解決することができると判断されたときは、コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーの承認を得た上で、当該取得計画案を差し戻すことなく、自ら変更若しくは修正し、又は条件を付すことができるものとします。かかる場合、当該コンプライアンス委員会により変更若しくは修正され、又は条件を付された内容において、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります。

d. 取締役会及び本投資法人への報告

投資運用部は、投資委員会又はコンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

また、投資運用部は、投資委員会又はコンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を、各期毎に本投資法人へ報告するものとします。

e. 取得計画の実行

当該取得計画が投資委員会又はコンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された場合、当該取得計画の内容に従って、投資運用部は、当該運用資産の取得業務を行います。

(エ) 運用資産の譲渡、賃貸及び管理に関する運営体制・資金調達に関する運営体制

運用資産の譲渡、賃貸及び管理（賃貸及び管理については重要なもの）に関する業務並びに資金調達に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制で実行されます。但し、運用資産の賃貸及び管理に関する業務についての起案部は資産管理部、資金調達に関する業務についての起案部は財務企画部となります。

(オ) 海外不動産等への投資に関する運営体制

a. 海外不動産等の投資対象地域

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用として、海外不動産等への投資を行うことがあります。本資産運用会社が海外不動産等の投資対象地域を決定するにあたっては、本投資法人の投資方針等との整合性や投資対象地域の不動産市場の成長性及び安定性等の市況を考慮することはもとより、一般社団法人投資信託協会の制定する「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」を踏まえ、当該不動産等の所在する国又は地域についての不動産法制や司法制度全般の整備の状況、外国為替相場や制度の整備状況、及び資金決済や海外送金制度の整備状況等も総合的に考慮した上で、投資対象地域を選定します。なお、このような観点から検討を行った結果、本資産運用会社が行う海外不動産等の投資対象地域は、当面の間、マレーシアとします。

b. 海外不動産等への投資に係る本資産運用会社の社内体制整備

本資産運用会社は、海外不動産等への投資に係る各種業務について、国内不動産への投資に係る業務分掌と同様に、投資運用部、資産管理部、財務企画部等において各担当業務を行います。すなわち、海外不動産等の取得及び売却等に関する各種業務については投資運用部において、海外不動産等の資産管理に関する各種業務については資産管理部において、海外不動産等の取得及び維持管理に係る資金調達に関する業務や海外不動産等や現地国・地域に係る情報開示に関する各種業務等については財務企画部において、海外不動産等や現地国における法令等遵守の確認に関する業務についてはコンプライアンス部及びコンプライアンス・オフィサーにおいて行うものとします。なお、海外不動産等への投資に関する各部の担当業務の詳細は、前記②「業務分掌体制」の「各組織が担当する業務の概略一覧表」に記載のとおりです。

本資産運用会社は、海外不動産等への投資に係る業務の適正な遂行のため、各部の人員配置にあたっては、マレーシアにおける不動産関連法制・税制等や投資対象の候補となる物件に一定の知識を有する者を海外不動産担当者として各部にそれぞれ配置するものとします。

本資産運用会社は、時差や言語の違いにかかわらず、現地国・地域からの海外不動産等に係る適時適切な情報の取得や取得した情報の内容に応じた適時適切な対応・対策を行うことができるよう、海外不動産等に係る情報管理体制として、現地国・地域におけるプロパティ・マネジメント会社等との間の平時・有事における緊密な連絡体制を構築するものとし、また当該現地国・地域におけるプロパティ・マネジメント会社等との業務連絡の記録等を適切に保管するものとします。また、本資産運用会社は、本投資法人が投資を行った海外不動産等や本投資法

人の投資対象地域とした現地国・地域に係る情報を、投資家に対して適時適切に開示するもの
とします。

c. 海外不動産等の取得等に係る業務運営体制

(i) 海外不動産等の取得、譲渡、賃貸及び管理を行う社内組織に関する事項

海外不動産等の取得に関する社内の意思決定フローは、前記③（ウ）「運用資産の取得を行う社内組織に関する事項」に記載のとおり、国内不動産の取得と同様のプロセスで行われます。また、海外不動産等の売却その他の処分、賃貸及び管理に関する意思決定フロー並びに資金調達に関する業務についても、前記③（エ）「運用資産の譲渡、賃貸及び管理に関する運営体制・資金調達に関する運営体制」に記載のとおり、国内不動産の場合と同様のプロセスで行われます。

(ii) 海外不動産等の取得に係るデュー・ディリジェンス体制

海外不動産等の取得にあたっては、取得しようとする海外不動産等について、原則として、国内の不動産を取得する場合と同程度の調査を行うとともに、現地国・地域や物件の情報を適切に入手するための措置を講じるものとします。具体的には、投資対象候補となった海外不動産等の収益性や成長性等の経済的調査を本資産運用会社自ら又は信頼できる業者に委託して行うほか、①不動産鑑定評価書による鑑定評価額の調査、②エンジニアリング・レポート等による不動産等の状況調査、③法務デュー・ディリジェンスによる不動産等の権利関係等の法的調査を、それぞれの専門家に委託して行います。

なお、前記①の不動産鑑定評価書の入手にあたっては、まず、取引相手方及び本資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ鑑定実績から信頼性の確保ができる不動産鑑定業者を選定します。そして、当該業者の不動産鑑定士は、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、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・称号を有する不動産鑑定人（以下「現地鑑定人」といいます。）を選任し、当該現地鑑定人をして鑑定評価を行わせ、現地鑑定報告書を作成させます。当該不動産鑑定士は、当該現地鑑定人の現地鑑定報告書を検証することにより、鑑定評価検証報告書を作成します。本資産運用会社は、このように現地鑑定検証方式（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）により作成された鑑定評価検証報告書及び現地鑑定人が作成した現地鑑定報告書により構成される不動産鑑定評価書を取得することにより、海外不動産等の鑑定評価額を調査するものとします。

また、前記②のエンジニアリング・レポート等の入手にあたっては、取引相手方及び本資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ業務実績から信頼性の確保ができる業者を選定します。当該業者がマレーシアの法制等に照らして海外不動産等の土地や建物の状況等に関する実地調査を行い、エンジニアリング・レポート等を作成し、本資産運用会社は、当該マレーシアの業者が作成したエンジニアリング・レポート等を取得することにより、海外不動産等の土地建物に関する状況調査を行うものとします。

さらに、前記③の法務デュー・ディリジェンスの方法も、前記②の場合と基本的に同様です。すなわち、不動産投資ファンド関連業務の経験を基本に規模・業務実績等を勘案して、マレーシアの法律事務所を選定します。そして、マレーシアの法律事務所がマレーシアの法制等に照らして海外不動産等に係る法的調査を行います。本資産運用会社は、当該マレーシアの法律事務所が作成した法務デュー・ディリジェンス・レポートを取得することにより、海外不動産等の法務デュー・ディリジェンスを行うものとします。

(iii) 海外不動産等の資産管理に係る体制

海外不動産等を取得した後の物件の維持管理にあたっては、マレーシアにおいてプロパティ・マネジメント業務を適切に行う能力を有する者にプロパティ・マネジメント業務を委ねます。そして、各種情報の交換、指図、その指図に関してのフィードバック等が迅速に行われ、日々の不動産の管理業務を滞りなく適正に行うべく、本資産運用会社はプロパティ・マネジメント会社との堅固な連絡・協力体制を構築します。

(カ) 外部委託先の選定及び外部委託先との本投資法人の資産の運用に関する事務連絡体制

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る権限の外部委託に関しては、金商法第28条第4項に規定する投資運用業の登録を受けた金融商品取引業者を外部委託先とし、本投資法人の同意を得て行う場合に限り、本投資法人の資産の運用に係る権限の一部を外部委託することができます。かかる外部委託を行う場合において、金商法に規定する政令で定める者が外部委託先として運用を行うことができる資産の種類に関しては、前条に定める資産のいずれについてもその対象となし得るものとします。

本資産運用会社のその他の業務に関する外部委託については、委託業務に係る国内又は現地国での業務経験や実績を考慮し適切に委託先の選定を行うこととしております。

④ コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

（ア）コンプライアンス委員会

a. 構成員

コンプライアンス・オフィサー、代表取締役、取締役（財務企画管掌）、取締役（経営管理及び経理システム管掌）、コンプライアンス部長、外部委員（イオングループと利害関係のない弁護士とします。以下本④において同じです。）

b. 陪席（出席義務はありますが、議決権は有しません。）

審議事項に係る起案部門の長又は部員

c. 委員長

コンプライアンス・オフィサー

d. 開催時期

委員長の招集により原則として1ヶ月に1回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

e. 審議事項

- (i) コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定
- (ii) コンプライアンス及び利害関係者取引に係る規程の制定及び改廃
- (iii) 投資委員会決議事項（利害関係者取引（軽微な取引を除きます。）に該当する場合及びコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合に限ります。）についてのコンプライアンス上の問題の有無
- (iv) コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置
- (v) その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス上問題があると判断した事項についてのコンプライアンス上の問題の有無
- (vi) 前各号に準ずるコンプライアンス上重要と考えられる事項
- (vii) その他委員長が必要と認める事項

f. 審議方法

コンプライアンス委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の過半数が出席し（原則として、委員長及び外部委員の出席は必須とします。但し、例外的に、外部委員が病欠、事故、その他真にやむを得ない事由により一時的にその業務を遂行できず、かつ委員長がその期間中にコンプライアンス委員会を開催することについて緊急その他正当な理由があると認める場合には、欠席する外部委員から議案について賛成意見が得られたこと又はコンプライアンスに精通した弁護士の資格を有する社外の専門家から議案について賛成意見が得られたこと（欠席する外部委員の議案に係る賛否が確認できない場合に限る。）を条件として、外部委員の出席は不要とします。）、出席した委員の過半数（原則として、委員長及び外部委員の賛成を必要とします。但し、例外的に、コンプライアンス委員会における外部委員の欠席が認められる場合には、委員長がかかる外部委員の賛成意見又はコンプライアンスに精通した弁護士の資格を有する社外の専門家の賛成意見をコンプライアンス委員会において報告すること

を条件として、外部委員の賛成は不要とします。）の賛成により決定されます。このように、委員長及び外部委員は、それぞれ単独で議案を否決できる権限を有しています。

なお、決議の内容が利害関係者取引（軽微な取引を除きます。）の場合、出席した委員の3分の2以上の賛成が必要となります。

委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、コンプライアンス委員会の構成員以外のオブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

（イ）コンプライアンス態勢

a. コンプライアンスに関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当する部門としてコンプライアンス部を設置し、またコンプライアンスに関する事項の統括する責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。また、コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会の決議によりなされるものとします。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めるものとします。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、本投資法人の規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

前記のようなコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

b. 内部監査に関する事項

（i）内部監査の組織体制及び内容

本資産運用会社における内部監査は、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス部が行います。なお、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス部の業務に関する内部監査については、経営管理部長、本規程に定める内部監査の権限を有し、義務を負うものとします（経営管理部長には、かかるコンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス部に対する内部監査を適切に遂行できる知識経験を有する者を任命します。）。

内部監査の対象は、すべての組織、部署及びその業務とし、その内容は以下のとおりとします。

- （a）各組織の業務及び運営が法令・諸規則に従って、適正かつ効率的に行われているか否かの監査
- （b）会計上記録されている諸取引が事実に基づくものであるか否か、正当な証拠書類によって適正に表示され、帳票が法令諸規則等に従って記載されているか否か等の会計に関する監査
- （c）その他必要な事項の監査

内部監査は、原則として内部監査計画に基づいて定期的に行われることとしますが、代表取締役が特別に命じた場合にも実施します（特別監査）。

内部監査の実施にあたって各部は、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス部の求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、監査の円滑な実施に協力しなければならないものとされています。

（ii）内部監査の結果に基づく是正措置

コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス部は、監査結果について監査対象部に通知します。代表取締役は、かかる監査結果を踏まえて、監査対象部に改善指示を行

うことができます。また、監査対象部門は、改善計画を作成し、改善を行った上で、改善状況についての報告を行わなければなりません。

⑤ 法人関係情報の管理体制

（ア）管理責任者

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサーを法人関係情報の管理責任者とします。

（イ）管理体制

本資産運用会社は、「内部者取引管理規程」を制定し、本資産運用会社の役職員が、未公表の法人関係情報（金商法第163条第1項に規定する上場会社等の運営、業務、財産に関する情報若しくは公開買付、企業買収等の情報として、又は上場投資法人に係るこれらに類する情報として、「内部者取引管理規程」に規定する「法人関係情報」をいいます。以下同じです。）を利用して、有価証券等の売買その他これに類する行為を行うことが禁止されます。

また、本資産運用会社の役職員がその業務に関して法人関係情報を取得した場合、直ちにコンプライアンス・オフィサーに報告させ、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス部は、当該役職員に対して、未公表の法人関係情報の管理等について必要な指示を与えるものとします。

⑥ リスク管理体制

本投資法人は、投資運用に係る各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

（ア）本投資法人について

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。役員会は3ヶ月に1回以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める決議事項の決議や本資産運用会社及び本投資法人の執行役員の業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっております。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社等から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとしています。

（イ）本資産運用会社について

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役会に報告する旨定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されること防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

さらに、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

（３）【大株主の状況】

本書の日付現在の本資産運用会社の大株主の状況は次のとおりです。

名称	住所	所有 株式数 (株)	比率（％） (注)
イオン株式会社	千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目５番地１	4,750	100.0
合 計		4,750	100.0

(注) 「比率」は、発行済株式数に対する所有株式数の比率を表しています。

（４）【役員の状況】

本書の日付現在における本資産運用会社の役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役	河原 健次	前記「第１投資法人の追加情報／２役員の状況」をご参照ください。	—
取締役 兼財務企画 部長	塚原 啓仁	平成４年４月 大和ビルディング株式会社（現 大和プロパティ株式会社）入社 管理部 平成10年７月 大和土地建物株式会社 専任取引主任者 平成13年７月 KPMGビジネスアドバイザーLLC東京支店（現株式会社 KPMG FAS） 平成15年９月 イオン株式会社 財務部 不動産ファイナンスグループ マネージャー 平成21年10月 同社 財務部 財務企画グループ マネージャー 平成24年３月 イオン・リートマネジメント株式会社 代表取締役就任 平成24年５月 同社 専任取引主任者（現任） 平成24年８月 同社 取締役（現任） 平成24年10月 同社 財務企画部長（現任）	—
取締役 兼経営管理 部長、兼経 理システム 部長	小櫻 和志	昭和53年３月 ジャスコ株式会社（現 イオン株式会社）入社 平成７年10月 同社 人事本部 採用グループ課長 平成15年５月 株式会社ツヴァイ 法人営業本部長 平成16年５月 同社 取締役西日本営業本部長 平成17年９月 同社 取締役営業統括本部長兼西日本営業本部長 平成18年５月 同社 取締役会員サービス本部長 平成19年２月 同社 取締役営業本部長 平成24年８月 イオン・リートマネジメント株式会社 取締役就任（現任） 平成24年10月 同社 経営管理部長兼経理システム部長（現任）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役 兼資産管理 部長	塩崎 康男	昭和52年4月 ジャスコ株式会社（現 イオン株式会社）入社 昭和62年9月 同社 東京不動産業務部 東京不動産課長 昭和63年3月 同社 不動産業務部 不動産業務課長 平成5年4月 イオン興産株式会社（現 イオンモール株式会 社）管理部 予算コントロール課課長 平成8年3月 同社 経理部長 平成16年10月 ロック開発株式会社（現 イオンタウン株式会 社）開発計画部長 平成18年4月 同社 経営管理部長 平成21年3月 同社 経営企画室長 平成23年8月 イオンリテール株式会社 開発企画本部 不動産 部 平成24年8月 イオン・リートマネジメント株式会社 取締役 就任（現任） 平成24年10月 同社 資産管理部長（現任）	—
取締役 （非常勤）	神谷 和秀	昭和59年8月 日本クレジットサービス株式会社（現 イオンク レジットサービス株式会社）入社 平成2年2月 AEON CREDIT SERVICE(ASIA)CO.,LTD. 代表取締 役社長 平成6年5月 イオンクレジットサービス株式会社 取締役 平成14年5月 同社 常務取締役 平成16年5月 同社 専務取締役 平成20年5月 同社 代表取締役社長 平成22年6月 AEON THANA SINSAP(THAILAND)PLC. 取締役会長 平成23年5月 イオンクレジットサービス株式会社 代表取締 役社長兼執行役員 平成25年3月 イオン株式会社 執行役総合金融事業共同最高 経営責任者兼グループ電子マネー事業責任者 （現任） 平成25年4月 イオンフィナンシャルサービス株式会社 代表 取締役社長（現任） 平成25年4月 イオンクレジットサービス株式会社 取締役 （現任） 平成25年5月 イオン・リートマネジメント株式会社 取締役 （現任）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役 (非常勤)	濱田 和成	昭和62年3月 ジャスコ株式会社（現 イオン株式会社）入社 平成18年11月 株式会社ポスフル（現 イオン北海道株式会社）経営企画室長 平成19年3月 同社執行役員 経営企画室長 平成20年9月 イオンリテール株式会社 コントロール本部長 平成20年12月 同社 経営企画本部長 平成22年3月 イオン株式会社 GMS事業戦略チームリーダー兼イオンリテール株式会社経営企画本部長 平成23年2月 イオンリテール株式会社 北陸信越カンパニー支社長 平成23年3月 同社 執行役員 平成25年3月 イオン株式会社 グループ経営管理責任者（現任） 平成25年5月 株式会社カスミ 監査役（現任） 平成25年5月 株式会社ダイエー 監査役（現任） 平成25年5月 イオン・リートマネジメント株式会社 取締役（現任） 平成25年5月 イオン北海道株式会社 取締役（現任） 平成25年6月 永旺(中国)投資有限公司 監事（現任） 平成25年6月 イオンフィナンシャルサービス株式会社 監査役（現任） 平成25年6月 株式会社イオン銀行 監査役（現任）	—
取締役 (非常勤)	平松 弘基	昭和60年3月 ジャスコ株式会社（現 イオン株式会社）入社 平成19年4月 同社 財務部マネージャー 平成20年9月 同社財務部 財務統括マネージャー 平成24年4月 同社 財務部部長（現任） 平成24年5月 株式会社マルナカ 監査役（現任） 平成24年5月 株式会社山陽マルナカ 監査役（現任） 平成25年1月 イオンエブリ株式会社 監査役（現任） 平成25年5月 イオン・リートマネジメント株式会社 取締役（現任） 平成25年6月 イオンクレジットサービス株式会社 監査役（現任）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役 (非常勤)	関 延明	昭和63年4月 ジャスコ株式会社（現イオン株式会社）入社 平成7年10月 JAYA JUSCO STORES SDN.BHD.（現 AEON CO.(M) BHD.）管理担当 平成20年5月 クレアーズ日本株式会社 取締役 平成23年7月 イオン株式会社 ディベロッパー事業戦略チームリーダー（現任） 平成24年3月 イオン・リートマネジメント株式会社 監査役 平成24年5月 株式会社マリンピア 監査役（現任） 平成24年5月 名張ショッピングセンター開発株式会社 監査役（現任） 平成24年5月 株式会社名張セントラルパーク 監査役（現任） 平成24年5月 イオンタウン株式会社 監査役（現任） 平成25年5月 イオンシネマズ株式会社 監査役 平成25年5月 株式会社ワーナー・マイカル（現 イオンエンターテイメント株式会社） 監査役 平成25年5月 イオン・リートマネジメント株式会社 取締役（現任） 平成25年6月 イオンエンターテイメント株式会社 取締役（現任）	
監査役 (非常勤)	岩原 俊郎	昭和49年4月 中央信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社）入社 平成元年8月 信州ジャスコ株式会社（現 イオン株式会社） 平成11年10月 ジャスコ株式会社（現 イオン株式会社） 平成19年4月 イオン株式会社 財務部長 平成21年11月 ウエルシア関東株式会社 監査役（現任） 平成23年10月 イオン株式会社 財務部長兼イオンCREプロジェクトチーム サブリーダー 平成24年3月 イオン・リートマネジメント株式会社 取締役 平成24年4月 イオン株式会社 グループ人事最高責任者付 平成24年5月 イオンリテール株式会社 監査役 平成24年5月 株式会社ボンベルタ 監査役 平成25年5月 イオン株式会社 グループ人事最高責任者付 平成25年5月 イオン・リートマネジメント株式会社 監査役（現任） 平成25年6月 イオン保険サービス株式会社 監査役（現任） 平成25年6月 株式会社イオン銀行 監査役（現任）	—

なお、本書の日付現在における本資産運用会社の取締役及び監査役以外の重要な役職者は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
投資運用部長	青木 敏視	平成4年4月 三井信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社）入社 平成11年4月 三井信情報システム株式会社（現 三井住友トラスト・システム&サービス株式会社） 出向 平成13年11月 中央三井信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社） 不動産営業部 平成14年5月 同社 不動産投資顧問部 平成17年7月 エコロジー・アセットマネジメント株式会社 出向 投資運用部 課長 平成20年4月 中央三井信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社） 不動産投資開発部 投資開発第二グループ 平成21年4月 同社 不動産投資顧問部 信託第一グループ 担当課長 平成21年10月 同社 不動産投資顧問部 信託第一グループ 主席調査役 平成22年2月 中央三井トラスト・リアルティ株式会社（現 三井住友トラスト不動産投資顧問株式会社） 出向 財務部次長 平成22年3月 同社 財務部長 平成23年10月 同社 運用部長 平成24年4月 三井住友信託銀行株式会社 不動産カストディ部 受託営業チーム 主任調査役 平成24年10月 イオン・リートマネジメント株式会社 出向 投資運用部長（現任）	—
コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス部長	有阪 哲哉	昭和58年4月 株式会社第一勧業銀行（現 株式会社みずほ銀行） 入行 昭和62年8月 同行 資金為替部 国際資金為替グループ 平成5年7月 同行 国際資金為替部 国際為替グループ 副調査役 平成7年10月 同行 香港支店 平成8年10月 同行 国際資金為替部 香港資金室 副調査役 平成9年11月 同行 国際資金為替部 ニューヨーク資金室 副調査役 平成14年4月 株式会社みずほコーポレート銀行（現 株式会社みずほ銀行） 市場企画部米州資金室 参事役 平成14年12月 同行 ALM部米州資金室 参事役 平成16年4月 同行 国際為替部 次長 平成19年5月 同行 グローバルオルタナティブインベストメント管理部 米州室長 平成22年4月 同行 リスク管理業務部長 平成24年3月 同行 グループ人事部付 参事役 平成24年10月 イオン・リートマネジメント株式会社 出向 コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス部長（現任）	—

（５）【事業の内容及び営業の概況】**① 資産運用委託契約上の業務**

本資産運用会社は、次に掲げる業務を行います。

- （ア）本投資法人の運用資産の運用に係る業務
- （イ）本投資法人の資金調達に係る業務
- （ウ）運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務
- （エ）運用資産に係る運用計画の策定業務
- （オ）その他本投資法人が随時委託する業務
- （カ）上記各号に付随し又は関連する業務

② 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

（ア）主な資産、負債の概況

	第 1 期 平成25年 2 月28日現在
総資産	382,060千円
総負債	69,121千円
純資産	312,938千円

（イ）損益の概況

	第 1 期 自 平成24年 3 月30日 至 平成25年 2 月28日
営業損失	129,975千円
経常損失	136,771千円
当期純損失	137,061千円

2【その他の関係法人の概況】

① 投資主名簿等管理人

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名 称 : みずほ信託銀行株式会社
資本金の額 : 247,369百万円（平成25年3月31日現在）
事業の内容 : 銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

投資主名簿等管理人は、その発行する投資口に関する事務のうち、次に掲げる業務を行います。

- a. 投資主の名簿に関する事務
 - (i) 投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
 - (ii) 投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務
 - (iii) 投資主等の氏名、住所の登録に関する事務
 - (iv) 投資主等の提出する届出の受理に関する事務
- b. 募集投資口の発行に関する事務
- c. 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書の作成、議決権の集計並びに投資主総会受付事務補助に関する事務
- d. 投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務
 - (i) 投資信託及び投資法人に関する法律第137条に定める金銭の分配（以下、別紙1において「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続に関する事務
 - (ii) 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払いに関する事務
- e. 投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務
- f. 委託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務
- g. 投資口の併合又は分割に関する事務
- h. 投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
- i. 法令又は投資口事務代行委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務
- j. 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務
- k. 総投資主通知等の受理に関する事務
- l. 投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（社債株式等振替法第2条第2項に定める振替機関をいいます。以下、本（2）において同じです。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合
- m. 本投資法人の情報提供請求権（社債株式等振替法第277条に定める請求をいいます。）行使に係る取次ぎに関する事務
- n. 振替機関からの個別投資主通知（社債株式等振替法第228条第1項で準用する同法第154条第3項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務
- o. 前各号に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付
- p. 前各号に掲げる委託事務に付随する事務
- q. 前各号に掲げる事務のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人の協議の上定める事務

（３）【資本関係】

該当事項はありません。

② 資産保管会社

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名 称 : 三井住友信託銀行株式会社
資本金の額 : 342,037百万円（平成25年3月31日現在）
事業の内容 : 銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

資産保管会社は、次に掲げる業務を行います。

- a. 資産保管業務
- b. 金銭出納管理業務
- c. その他前各号に付随関連する業務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

③ 一般事務受託者（機関運営事務受託者）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名 称 : 三菱UFJ信託銀行株式会社
資本金の額 : 324,279百万円（平成25年3月31日現在）
事業の内容 : 銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

投信法第117条第4号に規定する機関の運営に関する事務（投資口事務代行委託契約に基づき投資主名簿等管理人に委託される事務を含みません。）

(3) 資本関係

該当事項はありません。

④ 一般事務受託者（会計事務受託者）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名 称 ： 三井住友信託銀行株式会社
 資本金の額 ： 342,037百万円（平成25年3月31日現在）
 事業の内容 ： 銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

一般事務受託者は、次に掲げる一般事務に係る業務を行います。

- a. 本投資法人の計算に関する事務（投信法第117条第5号に規定するものをいいます。）
- b. 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務（投信法第117条第6号、投信法施行規則第169条第2項第6号に規定するものをいいます。）
- c. 本投資法人の納税に関する事務（投信法第117条第6号、投信法施行規則第169条第2項第7号に規定するものをいいます。）
- d. その他前各号に付随関連する事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

⑤ 国内における引受人

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（注） （平成25年3月31日現在）	事業の内容
野村證券株式会社	10,000百万円	金商法に基づき第一種金融商品取引業を営んでいます。
みずほ証券株式会社	125,167百万円	
SMB C日興証券株式会社	10,000百万円	
J Pモルガン証券株式会社	50,275百万円	
大和証券株式会社	100,000百万円	
岡三証券株式会社	5,000百万円	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	40,500百万円	

（注）資本金の額は百万円未満を切り捨てています。

（２）関係業務の概要

国内における引受人は、本投資法人の一般事務受託者として、本投資口の国内一般募集に関する事務を行います。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

⑥ 海外における引受人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（注1） （平成25年6月末日現在）	事業の内容
ノムラ・インターナショナル・ピーエルシー (Nomura International plc)	7,854,294,137米ドル（注2） (7,677億円)	投資銀行業
ミズホ・インターナショナル・ピーエルシー (Mizuho International plc)	2,795,300,000英ポンド（注2） (4,419億円)	
ジェー・ピー・モルガン・セキュリティーズ・ピーエルシー (J.P. Morgan Securities plc)	15,505百万米ドル (15,156億円)	
エスエムビーシー ニッコー キャピタル マーケッツ リミテッド (SMBC Nikko Capital Markets Limited)	654百万米ドル（注3） (639億円)	
シティグループ・グローバル・マーケット・リミテッド (Citigroup Global Markets Limited)	1,500百万米ドル (1,466億円)	
ゴールドマン・サックス・インターナショナル (Goldman Sachs International)	533,447千米ドル (521億円)	
メリルリンチ・インターナショナル (Merrill Lynch International)	6,735百万米ドル（注3） (6,583億円)	

（注1）米ドルの円貨換算は、便宜上、平成25年9月30日（月）現在の株式会社三菱東京UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値（1米ドル＝97.75円）を用いており、また、英ポンドの円貨換算は、便宜上、平成25年9月30日（月）現在の株式会社三菱東京UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値（1英ポンド＝158.09円）を用いております。資本金の額は億円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）ノムラ・インターナショナル・ピーエルシー及びミズホ・インターナショナル・ピーエルシーの資本金の額は平成25年3月31日現在の資本金の額を記載しています。

（注3）エスエムビーシー ニッコー キャピタル マーケッツ リミテッド及びメリルリンチ・インターナショナルの資本金の額は、平成24年12月31日現在の資本金の額を記載しています。

(2) 関係業務の概要

海外における引受人は、本投資法人の一般事務受託者として、本投資口の海外募集に関する事務を行います。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表について

本投資法人の第1期計算期間（平成24年11月30日から平成25年7月31日まで）の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。本投資法人の第2期計算期間は、平成25年8月1日から平成26年1月末日までであり、それ以降は、本投資法人は、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までの期間を計算期間とします。

2. 監査証明について

本投資法人は、金商法第193条の2第1項の規定に基づき、第1期計算期間（平成24年11月30日から平成25年7月31日まで）の財務諸表について、あらた監査法人の監査を受けています。

1 【財務諸表】
（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

当期 (平成25年7月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	413,841
その他	3
流動資産合計	413,844
固定資産	
投資その他の資産	
差入敷金及び保証金	10,000
投資その他の資産合計	10,000
固定資産合計	10,000
資産合計	423,844
負債の部	
流動負債	
未払金	31,401
未払法人税等	193
その他	105
流動負債合計	31,700
負債合計	31,700
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	500,000
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	※1 △107,855
剰余金合計	△107,855
投資主資本合計	392,144
純資産合計	※2 392,144
負債純資産合計	423,844

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	当期 自 平成24年11月30日 至 平成25年 7 月31日
営業収益	
営業収益合計	—
営業費用	
資産保管手数料	869
一般事務委託手数料	4,895
役員報酬	4,800
租税公課	4,895
その他営業費用	14
営業費用合計	15,474
営業損失（△）	△15,474
営業外収益	
受取利息	16
営業外収益合計	16
営業外費用	
創業費	67,710
投資口公開関連費用	24,493
営業外費用合計	92,204
経常損失（△）	△107,662
税引前当期純損失（△）	△107,662
法人税、住民税及び事業税	193
法人税等合計	193
当期純損失（△）	△107,855
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	△107,855

(3) 【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	当期 自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日
投資主資本	
出資総額	
当期首残高	—
当期変動額	
新投資口の発行	500,000
当期変動額合計	500,000
当期末残高	※1 500,000
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	
当期首残高	—
当期変動額	
当期純損失（△）	△107,855
当期変動額合計	△107,855
当期末残高	△107,855
剰余金合計	
当期首残高	—
当期変動額	
当期純損失（△）	△107,855
当期変動額合計	△107,855
当期末残高	△107,855
投資主資本合計	
当期首残高	—
当期変動額	
新投資口の発行	500,000
当期純損失（△）	△107,855
当期変動額合計	392,144
当期末残高	392,144
純資産合計	
当期首残高	—
当期変動額	
新投資口の発行	500,000
当期純損失（△）	△107,855
当期変動額合計	392,144
当期末残高	392,144

（４）【金銭の分配に係る計算書】

区 分	当期 自 平成24年11月30日 至 平成25年 7月31日
	金額（円）
I 当期末処理損失（△）	△107,855,558
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	— (－)
III 次期繰越損失（△）	△107,855,558
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。しかし、当期においては未処理損失があるため、金銭の分配は行いません。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	当期 自 平成24年11月30日 至 平成25年 7 月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純損失（△）	△107,662
受取利息	△16
未払金の増減額（△は減少）	31,401
その他	105
小計	△76,171
利息の受取額	16
法人税等の支払額	△3
営業活動によるキャッシュ・フロー	△76,158
投資活動によるキャッシュ・フロー	
差入敷金及び保証金の支出	△10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	
投資口の発行による収入	500,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	500,000
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	413,841
現金及び現金同等物の期首残高	—
現金及び現金同等物の期末残高	※1 413,841

（６）【注記表】

〔継続企業の前提に関する注記〕

該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

１．繰延資産の処理方法	(1)創業費 支出時に全額費用として処理しております。
２．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。
３．その他財務諸表の作成のための基本となる重要な事項	(1)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

〔貸借対照表に関する注記〕

当期 (平成25年7月31日)	
※１．出資の欠損	貸借対照表上の純資産合計額が出資総額を下回っており、その差額は107,855千円です。
※２．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

当期（自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日）

該当事項はありません。

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	当期 自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日
※１．発行可能投資口総口数 及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口数	5,000口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲載されている科目の金額との関係

	当期 自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日
現金及び預金	413,841千円
現金及び現金同等物	413,841千円

〔リース取引に関する注記〕

当期（平成25年7月31日）

該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

当期（自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日）

１．金融商品の状況に関する事項

(１) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、安定性、機動性、効率性を財務方針の基本として、資産の取得による運用資産の成長等を目的として、借入れ、投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ）の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入れの資金使途は、主に運用資産の取得資金及び借入金の返済資金等です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理、限定しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

当期末における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）参照）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	413,841	413,841	—
資 産 計	413,841	413,841	—
(2) 未払金	31,401	31,401	—
負 債 計	31,401	31,401	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 未払金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
差入敷金及び保証金	10,000
合 計	10,000

差入敷金及び保証金に関しては、市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日（平成25年7月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	413,841
合 計	413,841

〔有価証券に関する注記〕

当期（平成25年7月31日）

該当事項はありません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

当期（平成25年7月31日）
該当事項はありません。

〔退職給付に関する注記〕

当期（平成25年7月31日）
該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

		当期 (平成25年7月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金		39,393千円
評価性引当額		△39,393千円
繰延税金資産合計		—
繰延税金資産の純額		—

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主な項目別の内訳

税引前当期純損失であるため、記載していません。

〔持分法損益等に関する注記〕

当期（自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日）
該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 関連当事者との取引

（1）親会社及び法人主要投資主等

当期（自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日）

属性	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は 職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
親会社	イオン株式会社	千葉県千葉市	203,091	純粋持株会社	100.0	—	親会社	出資の受入 (注1)	500,000	—	—

(注 1) 出資の受入は、2012年11月30日（設立時）に1株につき金100,000円で発行したものです。

（2）関連会社等

当期（自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日）
該当事項はありません。

（3）兄弟会社等

当期（自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日）

属性	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は 職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
同一の親会社を持つ会社	イオン・リートマネジメント株式会社	東京都千代田区	350	投資運用業	—	役員の兼任1人	運用委託契約	設立企画人報酬	50,000	—	—

(注 1) 上記金額のうち、取引金額については消費税等が含まれておりません。

(注 2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

- 取引条件は、市場の実勢価格を勘案して決定しております。
- 設立企画人報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(4) 役員及び個人主要投資主等

当期（自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日）

属性	会社等の 名称又は 氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は 職業	議決権等の所 有（被所有） 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
						役員の兼 任等	事業上の 関係				
役員	河原 健次	—	—	本投資法人執行役員 兼イオン・リートマ ネジメント株式会社 代表取締役社長	—	本投資法人執行役員兼イ オン・リートマネジメン ト株式会社代表取締役社 長		設立企画人 報酬	50,000	—	—

(注 1) 上記金額のうち、取引金額については消費税等が含まれておりません。

(注 2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 取引条件は、市場の実勢価格を勘案して決定しております。
2. 設立企画人報酬額については、河原健次が第三者（イオン・リートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

イオン株式会社（東京証券取引所（市場第一部）に上場）

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

当期（自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日）

該当事項はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

当期（自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日）

該当事項はありません。

〔セグメント情報等に関する注記〕

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

当期（自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日）

1. 製品及びサービスに関する情報

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

有形固定資産を保有していないため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	当期 自 平成24年11月30日 至 平成25年 7月31日
1口当たり純資産額	78,428円
1口当たり当期純損失（△）	△21,571円

（注1） 1口当たり当期純損失は、当期純損失を期中平均投資口数で除することにより算定しております。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注2） 1口当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当期 自 平成24年11月30日 至 平成25年 7月31日
当期純損失（△）（千円）	△107,855
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—
普通投資口に係る当期純損失（△）（千円）	△107,855
期中平均投資口数（口）	5,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

当期（自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日）

1. 資産の取得について

平成25年9月26日及び10月1日開催の本投資法人の資産運用会社の投資委員会並びに平成25年9月27日及び10月1日開催のコンプライアンス委員会において、下記の条件で国内計16物件及び海外1物件を取得することを決定し、10月2日に停止条件付信託受益権売買契約基本契約書、停止条件付信託受益権売買契約及び英文マレーシア契約を締結し、10月3日開催の本投資法人役員会に報告されました。

① 取得対象資産、取得予定価格及び取得先
取得予定国内資産

物件名称	資産の種類	所在地	取得予定価格 (百万円) (注)	取得先
イオンレイクタウンmori	不動産信託受益権	埼玉県越谷市	21,190	イオンリテール株式会社
イオンレイクタウンkaze	不動産信託受益権	埼玉県越谷市	6,730	イオンリテール株式会社
イオンモール盛岡	不動産信託受益権	岩手県盛岡市	5,340	イオンモール株式会社
イオンモール石巻	不動産信託受益権	宮城県石巻市	6,680	イオンリテール株式会社
イオンモール水戸内原	不動産信託受益権	茨城県水戸市	16,460	イオンモール株式会社
イオンモール太田	不動産信託受益権	群馬県太田市	6,860	東京センチュリーリース株式会社
イオン相模原ショッピングセンター	不動産信託受益権	神奈川県相模原市	10,220	イオンリテール株式会社
イオンモール大垣	不動産信託受益権	岐阜県大垣市	4,950	イオンリテール株式会社
イオンモール鈴鹿	不動産信託受益権	三重県鈴鹿市	9,660	イオンモール株式会社
イオンモール明和	不動産信託受益権	三重県多気郡	3,290	イオンリテール株式会社
イオンモール加西北条	不動産信託受益権	兵庫県加西市	7,230	イオンリテール株式会社
イオンモール日吉津	不動産信託受益権	鳥取県西伯郡	7,780	イオンリテール株式会社
イオンモール倉敷	不動産信託受益権	岡山県倉敷市	17,890	イオンモール株式会社
イオンモール綾川	不動産信託受益権	香川県綾歌郡	8,740	イオンリテール株式会社
イオンモール直方	不動産信託受益権	福岡県直方市	11,250	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
イオンモール熊本	不動産信託受益権	熊本県上益城郡	14,060	イオンモール株式会社
合計			158,330	-

(注) 「取得予定価格」は、各取得先との間で締結された停止条件付信託受益権売買契約基本合意書又は各停止条件付信託受益権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。

取得予定海外資産

物件名称	資産の種類	所在地（注1）	取得予定価格 (注2)	取得先
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)	外国の法令に準拠して組成された信託受益権	Lot 49045, Mukim Pulai, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor. Malaysia	20,000,000RM (668百万円)	イオンマレーシア社

(注1) 「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2) 「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。
(注3) 「RM」とはマレーシア・リンギットをいい、マレーシア・リン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・リンギット＝33.4円）を用いています。

- ② 取得予定日：取得予定国内資産については平成25年11月22日以降の別途合意する日、取得予定海外資産について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
- ③ 停止条件：本投資法人の発行する投資証券が東京証券取引所に上場されること及び売買代金の支払いに必要な資金調達を完了すること。海外物件については、投資証券の上場が完了することのほか、本投資法人の資産取得に際して物件所在国であるマレーシアにて要請される同国管轄州政府の承認が取得できること等の停止条件が定められています。

（７）【附属明細表】

① 有価証券明細表

（ア）株式

該当事項はありません。

（イ）株式以外の有価証券

該当事項はありません。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

③ 不動産等明細表

該当事項はありません。

④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

該当事項はありません。

⑥ 借入金明細表

該当事項はありません。

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成25年７月31日現在）

I 資産総額	423,844千円
II 負債総額	31,700千円
III 純資産総額（I－II）	392,144千円
IV 発行済投資口数	5,000口
V 1口当たり純資産額（III／IV）	78,428円

第6【販売及び買戻しの実績】

第1期計算期間における本投資口の販売及び買戻しの状況は以下のとおりです。

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第1期計算期間 自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日	平成24年11月30日	5,000口 (0口)	0口 (0口)	5,000口 (0口)

(注1) 括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第四部【その他】

1. 本書に基づく本投資口の募集及び売出しに関し、金融商品取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊（以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかる目論見書を「目論見書」といいます。）として投資家へ配布することがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載するほか、交付目論見書と請求目論見書のそれぞれに表紙を設け、かつ、それらの区分が明確となるようにします。
2. 目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙及び表紙裏に本投資法人及びイオン（株）の名称及び英文名称又はその略称等を記載し、また、それらのロゴマーク並びに取得予定資産の写真及び図表・図案等を使用することがあります。
3. 交付目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）」と記載し、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）です。」との文章及び「金融商品取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。」との文章を記載します。さらに、交付目論見書と請求目論見書を合冊して投資家へ配布する場合には、前記の文章に続けて、「但し、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。」との文章を記載します。
4. 請求目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（請求目論見書）」と記載し、その表紙裏に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書（請求目論見書）です。本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）において使用される用語と同様の意味を有するものとします。」との文章を記載します。
5. 交付目論見書の表紙の次及び請求目論見書の表紙裏に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号、その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」
6. 交付目論見書の表紙裏から、以下の内容をカラー印刷して記載します。



新投資口発行及び投資口売出届出目録見書（交付目録見書）

本届出目録見書により行ふイオンリート投資法人投資口75,825,000,000円（見込額）の募集（一般募集）及び投資口4,500,000,000円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）につきましては、本投資法人は金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後改正を含みます。）以下「金融商品取引法」といいます。第5条により有価証券届出書を平成25年10月17日に関東財務局長に提出してありますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目録見書（交付目録見書）です。



本投資法人は、 「地域社会の生活インフラ資産」に 投資するリートです。

本投資法人において、商業施設等は、地域社会の豊かな暮らしに欠かせない存在、

すなわち、「小売から暮らしを支える

「地域社会の生活インフラ資産」であるとの認識のもと、

かかる商業施設等を本投資法人の主な投資対象と位置付けています。

本投資法人は、商業施設等への投資を通じて人々の豊かな生活の実現及び

地域社会への貢献を理念としながら、

中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します

当有価証券取引所上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三項の内容を記載した目録見本（請求目録見本）の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。但し、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目録見本が添付されています。

【金融商品取引法等に関する法律に定める重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、関連等、発行体の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

イオンリートとイオングループの ウィン-ウィンの関係に基づく成長戦略

本投資法人は、右記のような本投資法人とイオングループがそれぞれ得意圏に至る良好な関係、すなわち、ウィン-ウィン(WIN-WIN)の関係を構築し、投資主価値の最大化を目指します。

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

- 「地域社会の生活インフラ資産」である商業施設等に投資
- 中長期にわたり安定したキャッシュ・フローの創出が見込まれる。イオングループが運営する大規模商業施設を中心としたポートフォリオを構築

イオングループの総合力を活用した高い成長力

- イオングループにおける商業施設の開発・運営・取得などのノウハウとネットワークを最大限活用

戦略的なキャッシュ・マネジメントと安定した財務基盤

- 減価償却費相当額の内部留保金を物件の新規取得、運用物件の増床、改装、改装等の活性化投資などに戦略的に活用
- メガバンクを中心とした金融機関との強固かつ安定的な取引関係



■ ポートフォリオ・ハイライト

取得予定物件数 **17** 物件

取得予定物件
価格合計 **1,589** 億円

ポートフォリオNOI
利回り **7.0** %

平均築年数 **9.4** 年

平均賃貸借
契約期間 **20** 年

① NOI：ポートフォリオはNOI利回り、平均築年数の算出。ポートフォリオの取得状況の経緯について(本本文書)第二章「ファンド概況」第1「ファンドの状況」第3「投資方針」第4「投資会社」第5「取得予定物件のポートフォリオの概況」(※)を参照ください。

② 取得予定物件の価格については、本投資法人がサードパーティの戦略的投資の承認等を経た後の一定の割合を予定し、本意に基づき本資産の定額から減価償却を想定しています。

02



■ AA-格付の取得



■ポートフォリオの分散状況



※日本経済法人が取り手決定。取手手決定後外資系企業に取得した場合におけるサポートポリシーは様式です。投資件数・投資エリアは所在地を基準とする場合があります。

日本小売業No.1のイオングループ

AEON Group



以下、資料提供会社を記す。(2013年2月現在)
 (注) オンラインゲームで遊べるものについては、本表に「第二種ソフト利用権(第二種ソフト利用決定)」「教育方針」「(1)教育方針」「オンラインゲームの提供力」とは記載しない。

Outline of AION Group

イオングループの大規模商業施設における開発力

小売業と商業ディベロッパー業を融合したビジネスモデル

イオングループは、「小売と商業施設は密接不可分」の考え方のもと、小売業と商業ディベロッパー業を融合したビジネスモデルを構築しており、このビジネスモデルにイオングループの競争優位性があります。小売業と商業ディベロッパー業という二つの事業を合わせ持つイオングループは、GMS(総合スーパー)を核テナントとするモール型RSC(リージョナル型ショッピングセンター)^(注1)をはじめとする大規模商業施設を一体的に開発、運営することができます。

(注1)モール型RSC(リージョナル型ショッピングセンター)については、後記「イオングループの大規模商業施設における開発力」をご参照ください。

小売業としてのイオングループの競争力

大規模商業施設の集客力は、核テナントと呼ばれる大型テナントの集客力と専門店の集積度合の相乗効果により決まると考えています。小売業としてのイオングループのGMS(総合スーパー)は、戦略的な物流機能によりコストを低減しながら、豊富な商品構成により、核テナントとしての高い競争力を確保しています。なお、小売業としてのイオングループの中核会社は「イオンリテール株式会社」です。

強い集客力を持つ
核テナント(GMS)

イオングループは、核テナントとなるGMS(総合スーパー)を国内外において596店舗展開しています(平成25年2月末現在)。幅広い品揃えを持つGMS(総合スーパー)が核テナントにあることで、ショッピングモールの専門店との比較競争による買い物の楽しさを高め、専門店の商品ラインナップを補完し、商業施設としての魅力をより高めています。

戦略的な物流機能

イオングループは、独自の物流機能を全国規模で保有しています。小売業のバリューチェーンにおいて、効率的なサプライチェーン・マネジメントのノウハウを有しています。

商業ディベロッパーとしてのイオングループの競争力(開発力)

1. 日本有数の商業ディベロッパーとしてのイオングループの開発力

イオングループは、小売業及び商業ディベロッパー業を通じて培った経験とノウハウに基づき、様々な立地に最適かつ多様な形態の商業施設開発を可能とする開発力を有しています。なお、商業ディベロッパーとしてのイオングループの中核会社は「イオンモール株式会社」です。

店舗面積50,000㎡以上の
国内大規模商業施設における
イオングループのシェア



イオングループが
開発運営する大規模商業施設

46.4% (51店舗)
(平成24年12月末現在)

店舗面積50,000㎡とは、東京ドームの建築
面積46,755㎡をやや上回る広さです。



(注1)出典：日本ショッピングセンター協会「全国百貨店別店数」

(注2)出典：東京ドームホームページ

(注3)店舗面積50,000㎡以上は国内大規模商業施設の定義については、本文「第二章 ファイナンス」の「ファイナンス 2. 財務方針」(1)財務方針 (2)イオングループの競争力と成長戦略」をご参照ください。

●取得予定物件 ●イオンの開発した主要なSC ●イオングループによる主要な開発中(出店予定)のSC



(注) アジアの事例とは、インドネシア、マレーシア、フィリピン、シンガポール、タイ、ブルネイ、パプアニューギニア、ラオス、ミャンマー、カンボジア等の国々を指す。

Outline of AEON Group

イオングループの大規模商業施設における運営力

1. イオングループのテナントリーシングの考え方

専門店の誘致に際し、①ナショナルチェーン店、②地元専門店／地域初出店、③イオングループテナントの3つをバランスよく配置することで、新鮮さと利便性を兼ね備えた店舗空間を創造することを目指しています。商業施設内を歩くこと自体に楽しみがあり、何度でも足を運びたいような魅力的で居心地のよい商業施設を追求し、顧客一人ひとりの顧客満足度を重視しながらリーシングを行っています。

2. 大規模商業施設の競争力を高める日本有数のテナントリーシング力

イオングループは、商業施設に入居する約9,000社のテナント（約30,000店）（平成25年2月末日現在）を会員とする「イオン同友店会」というテナント組織を有しています。自らも小売事業を運営し、小売について高いノウハウを持つイオングループは、「イオン同友店会」の会員に対し、「店舗運営」「販売戦略」「売場作り」「人材育成」等の多面的な「テナントサポート（テナント営業支援）」を行っています。このような、「イオン同友店会」と充実した「テナントサポート」によって、多種多様なテナントと高い信頼関係を築き、強いリーシング力を実現しています。



3. 機動的なリーシングを可能にするイオングループ各社が運営する多様なテナント

大規模商業施設への出店が可能なテナント企業がグループ内に多数存在することで、イオングループの商業施設では、機動的なリーシング及びより一体的なショッピングセンター運営が可能となります。

ファッション		ファッショングッツ		サービス	
・ローラアッシュレイ	・イッカ	・アスビー	・クレアース	・イオン銀行	・ツグファイ
・タムボット	・LBCマーケット	・グリーンボックス	・アンドリュースタイズ	・イオン保険サービス	・スポーツクラブ
・タカキュー	・ブラジシエス	・フェミニンカフェ		・イオンコンパス	・ザ・スペース
・MALE&Co.	・トップパリュ	・ニューステップ		・マジックミシン	・イオンカルチャー
・mfエディトリアル	・コレクション			・リアット	・クラブ
グッツ		レストラン		アミューズメント	
・スポーツオープンリチ	・バンドラハウス	・おひつこはん田六路中	・グルメドール	・イオンシネマ	
・未来屋書店	・コスメーム	・豊の香	・和ぐるめ	・モーリーファンタジー	
・スクラム	・ホディショップ	・HERB&SPICE	・拉拉雞		
・R.O.U	・イオンボディ				
住まい		サービス		サービス	
・ローラアッシュレイホーム	・バックドラッグ	・おひつこはん田六路中	・グルメドール	・カフェラテ	・カンチホーレ
・イオンバイク	・メカベトロ	・豊の香	・和ぐるめ	・イオンリカー	・オリジン弁当
・イオンペット		・HERB&SPICE	・拉拉雞		

AEON



イオングループと取引のある多彩な専門店のネットワーク

約9,000社（約30,000店）

イオンモール株式会社及び
イオンリテール株式会社
稼働率（注）

平成23年3月1日
平成25年3月1日まで

99%を超える
水準で推移

（注）稼働率については、本文「第2章 ファッション戦略」第1「ファッションの状況と戦略方針」の「稼働率」が、イオングループの競争力と成長戦略の成果を測定するために



ハニー・動物病院
高橋
DVD・CD
スポーツ用品店
スポーツギア
フラッグストア
その他

イオンペット・イオン動物病院
未来屋書店
TSUTAYA
ムラサキスポーツ
ワイズロード
バックドラッグ
マイスターby ユサワヤ

Outline of AION Group

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

■ 大規模商業施設を中心とした投資対象と投資比率

類 型			投資比率	
			国内不動産	海外不動産
			85%以上	15%以下
商業施設等	大規模商業施設	SRSC（スーパーリージョナル型ショッピングセンター）	80%以上	
		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）		
	その他の商業施設	NSC（ネイバーフッド型ショッピングセンター）	20%以下	
		SM（スーパーマーケット）		
	物流施設		10%以下	

注：投資比率は報告時点ベースにて算出しています。

■ 大規模商業施設の特徴



■ 大規模商業施設の希少性

平成19年に、まちづくり三法が改正され、郊外での大規模商業施設の開発規制が強化されたため、平成20年以降、大規模商業施設の開発件数は大幅に減少しており、イオングループの大規模商業施設の希少性がより一層高まっています。



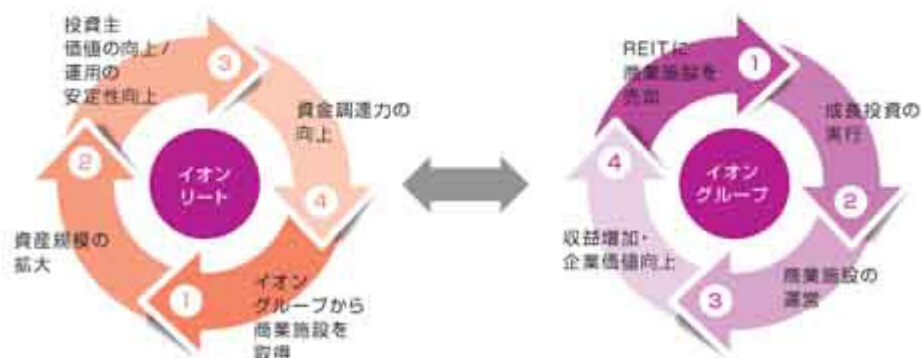
出典：経済産業省商業施設開発規制及誘致事業「大規模商業施設の規制について」

Outline of AEON Group

イオングループの総合力を活用した成長戦略

イオンリートとイオングループのウィン・ウィンの関係に基づく成長戦略

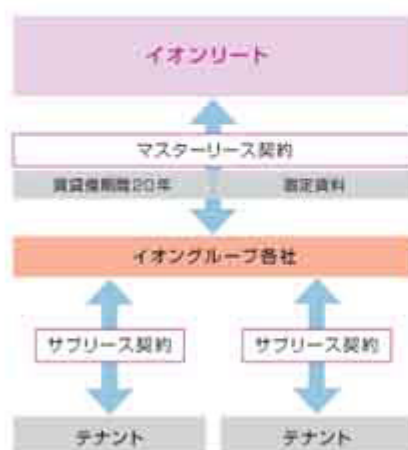
イオングループは、大規模商業施設をはじめとする様々な種類の商業施設を開発から運営まで一貫して実施できる総合力を有しています。本投資法人の成長戦略においては、この総合力を活用することで、ポートフォリオの中長期的な成長を目指します。



本投資法人は、上記のような本投資法人とイオングループがそれぞれ好循環に至る良好な関係、すなわち、ウィン・ウィン（WIN-WIN）の関係を構築し、投資主価値の最大化を目指します。

イオングループへのリース方針

■リースストラクチャー



■マスターリース契約内容

契約形態	普通建物賃貸借契約を基本とします。
借主	イオングループ各社
賃貸借期間	20年を基本期間とします。
解約の条件	原則、賃貸借期間中は解約できないものとされます。但し、賃貸借期間とは別に、個別物件毎に解約不能期間を定め、当該期間の最終日の翌日においてのみ、賃料の8ヶ月相当額を解約金として賃貸人に支払うことにより契約を終了させることができます。
賃料	固定賃料を基本とします。さらに、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。
賃料の改定	固定賃料は、最初の解約不能期間中には改定しないこととします。但し、大規模な活性化投資及び増床により賃貸人に新たな投資が発生した場合には、賃貸人・賃借人協議の上、改定できることとします。

（注）イオングループへのリース方針の詳細については、「第二章 法人の概要 第1節 法人の状況 2. 投資方針」（下）投資方針 ③本投資法人の成長戦略（ア）内国投資証券
※中長期的に安定したキャッシュ・フローの創出（イ）イオングループへのリース方針」をご参照ください。

イオングループの総合力を活用するためのスポンサーサポート

イオングループの総合力を活用するため、本投資法人及び／又は本資産運用会社は、イオングループ各社との間で、スポンサーサポート契約、バイブラインサポート契約、SCマネジメント契約、マレーシア不動産投資に関する覚書及び商標使用許諾契約をそれぞれ締結しています。



1. スポンサーサポート契約及びバイブラインサポート契約の内容

スポンサーサポート契約及びバイブラインサポート契約の主な内容は以下のとおりです。本投資法人は、スポンサーサポート契約及びバイブラインサポート契約に基づくイオングループが開発した商業施設等の取得を通じて、資産規模の拡大、運用の安定性向上及び資金調達力の向上を達成できると考えています。

サポート内容
保有物件の情報提供
イオングループ運営の商業施設等に係る優先交渉権の付与
第三者保有物件の売却情報の提供
投資戦略・物件取得に関するアドバイザリー
本投資法人の保有資産におけるテナント出店等の検討
ウェアハウジング機能の提供
本投資法人との物件共有又は準共有
本資産運用会社の人材の確保に関する協力

2. オペレーターとしてのイオングループの積極的な関与

商業施設の運営に豊富な実績及びノウハウを有するイオングループとSCマネジメント契約を締結することにより、商業施設の保有・管理において、イオングループの情報・ノウハウ等を活用することを可能とします。

SCマネジメント契約による
イオングループからの業務提供

- ① 個別の不動産等に係るリサーチ関連業務
- ② 個別の不動産等の運用に関する助言・マネジメント等補助業務（国内）
- ③ その他個別の不動産の中長期における活性化・再開発検討業務

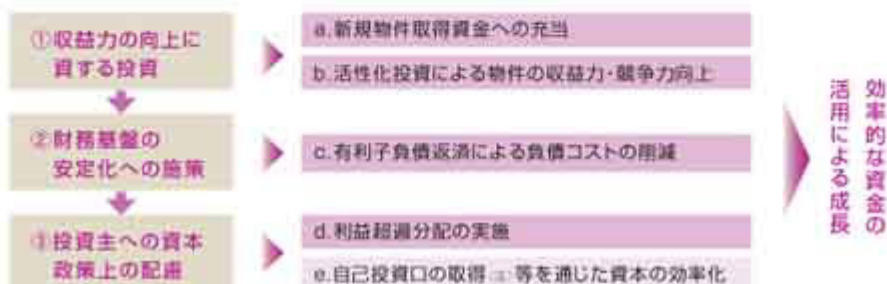
（注）これらのサポート契約の締結については、「第二章 ファンドの概要」第3「ファンドの状況」②「投資方針」「③」投資方針「④」本投資法人の保有資産「イオングループの総合力」を参照するためのスポンサーサポート・バイブラインサポート契約の内容（見こ書）をください。

Outline of AEON REIT

戦略的なキャッシュ・マネジメントと安定した財務基盤

戦略的なキャッシュ・マネジメント

本投資法人がポートフォリオの中心とする大規模商業施設は、郊外立地が多いゆえに不動産価格に占める建物価格の割合が高く、加えて、オフィスビルや住居に比べ会計上の償却年数が短いことから、減価償却費の不動産価格に対する割合が大きくなる傾向にあります。本投資法人は、減価償却費相当額の内部留保資金をその時々状況において最適に配分することで、資金効率を高め、キャッシュ・フローの安定化を図り、中長期的な投資主価値の向上を図ります。



(注)自己投資口の取得については、本文「第二章」ファンド募集「第1」ファンドの状況「2」投資方針「①」投資方針「③」本投資法人の運用戦略（※）を参照ください。

安定した財務基盤

1. 財務方針

LTV	原則として、LTVを50％前後の水準、上限を60％として運用
長期化・固定化	テナントとの契約期間・内容等によるキャッシュ・フローの状況に対応した借入期間の設定
バンクフォーメーション	メガバンクを中心としながら、借入金種別を適切に分散

2. 借入の状況

区分	借入先	借入予定総額	利率	返済期限	返済方法	用途	償還
短期	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行及び三井住友信託銀行	740億円	基準金利に0.25%を加えた利率	平成26年10月20日	期限一括返済	取得予定資産の購入及びそれに関連する費用	無担保 無保証
			基準金利に0.25%を加えた利率	平成28年10月20日			
			基準金利に0.4%を加えた利率	平成30年10月22日			
			基準金利に0.6%を加えた利率	平成32年10月20日			
			基準金利に0.8%を加えた利率	平成35年10月20日			
長期	株式会社をアレンジャーとする協調融資団						

(注)上記の借入の状況については、本文「第二章」ファンド募集「第1」ファンドの状況「2」財務状況「①」借入の状況「①」を参照ください。

3. 格付の取得

本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所（JCR）よりAA-の長期発行体格付を付与されています。

株式会社
日本格付研究所（JCR）

AA-

4. 敷金・保証金の活用

本投資法人は、低コストかつ長期に安定した資金である、テナントから預託された敷金・保証金を有効活用します。

取得予定資産の敷金・保証金総額
（取得予定海外資産を含みます。）

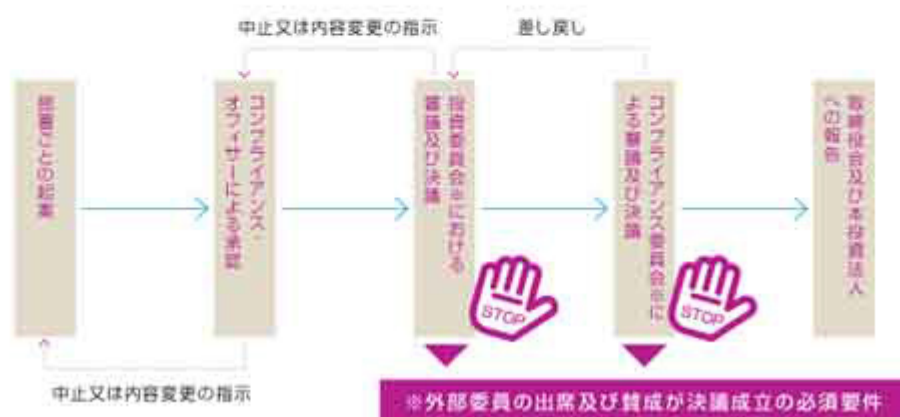
約74億円

Outline of AION REIT

投資主価値を最大化するための体制

1. 本資産運用会社における透明性のある意思決定プロセス

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なり、投資委員会及びコンプライアンス委員会への出席と賛成が必要とされます。



2. イオン(株)による投資口保有／イオングループとの物件の共同保有

イオン(株)は、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行うこと、及び本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について保有を継続し一定の比率(19.9%)を保つことに努めます。

本投資法人は、ポートフォリオの分散状況及び物件の個別要因の状況を勘案し、スポンサーサポート契約及びパイプラインサポート契約に基づくイオングループ各社との戦略的な物件共有(準共有を含みます。)を行うことがあります。

イオン(株)による投資口の保有	イオン(株)が一定の比率(19.9%)を継続して保有
イオングループとの物件の共有・準共有	スポンサーサポート契約及びパイプラインサポート契約に基づく、イオングループ各社との戦略的な物件共有

3. 投資口1口当たり分配金に連動する運用報酬体系の導入

運用報酬体系		算定方法
運用報酬	運用報酬Ⅰ	総資産額×0.3%×(運用日数/365日)
	運用報酬Ⅱ	運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金×NOL(注)×0.001%
取得報酬		取得代金×0.5%(利害関係人との取引:取得代金×0.25%)
処分報酬		処分代金×0.5%(利害関係人との取引:処分報酬なし)

(注)「注」の表においてNOLとは、当該投資運用会社における不動産投資収益の合計から不動産取得費、経費、減価償却費及び固定資産税・地租を控除した金額を指します。

Outline of AION REIT

海外商業施設等への投資

J-REIT 初となる海外不動産への投資

本投資法人は、国内での投資を中心としつつ、中長期的に経済発展が見込める国・地域にイオングループが展開している商業施設等についても中長期にわたる安定したキャッシュ・フローの創出が見込めると考えており、海外のイオングループの商業施設についても厳選して投資を検討します。

1. 海外における投資対象

投資対象エリア	投資対象	投資比率 ^(注)
アセアン地域、中国及び人口が増加傾向にある等中長期的に経済発展が見込める国・地域	イオングループがマスターリース契約により一括賃貸及び管理・運営する商業施設等	15%以下

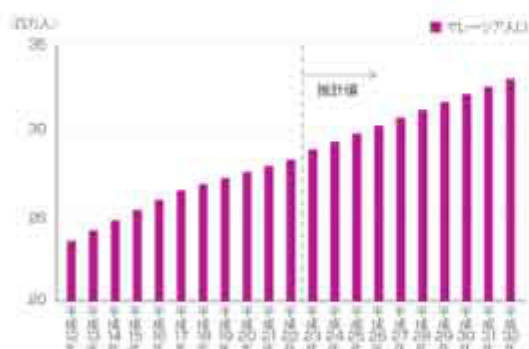
(注) 投資比率は取得価額ベースにて算出します。

2. 本投資法人の海外不動産等への投資

本投資法人は、本書の日付現在においては、アセアン地域の中ではマレーシアに所在する商業施設を中心に投資を行うものとしています。本投資法人は、スポンサーであるイオングループが古くからマレーシアに出店しており、運営におけるトラックレコードが確認できること、一人当たりGDPが成長基調にあり今後も成長が予想されていること、今後の人口増加とともに高水準所得・中間所得者層の割合が高まることが予測されていること、法制度・税制についても十分に整備されていること、等を総合的に勘案し、マレーシアを中長期的な経済発展が見込める国・地域と分析し、投資対象に適した地域と考えています。

■ マレーシアの人口

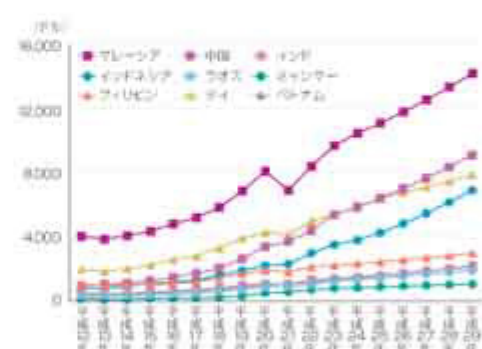
今後の人口増加が予測されています。



(出典) 平成22年～平成28年: International Monetary Fund, World Economic Outlook Database, October 2010
平成23年～平成32年: 国連報告 (United Nations), Department of Economic and Social Affairs, World Population Prospects, the 2010 Revision, Standard variants (Updated 28 June 2011), Total Population - Both Sexes

■ アジア・アセアン地域主要国の一人当たりGDPの推移

アジア・アセアン地域主要国の一人当たりGDPは成長基調にあり、今後も成長が予想されます。



(出典) 国際通貨基金 (IMF) 世界経済見通しデータベース (World Economic Outlook Database) (2010年10月) 一筆字推計値を示します。

AEON Taman Universiti Shopping Centre

本投資法人は、本書の日付現在、取得予定海外資産として、AEON CO. (M) BHD. (イオンマレーシア社) が所有するマレーシア国ジョホール州の州郡ジョホールバル所在の不動産（商業施設である「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」をさします。）に係る権利の一部を取得する予定です。



（注）本投資法人がマレーシア商標特許料の承認書を取得した後の一定の条件を満足し、本画に基づき本開発の完了から数ヶ月後を想定しています。

物件概要

取得予定価格	668百万円	建築時期	平成14年5月30日
鑑定評価額	20,000,000RM (668百万円)	土地面積	35,070㎡
所在地	Lot 49045, Mukim Pulai, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor, Malaysia	延床面積	22,870㎡



Overview of Portfolio Properties

取得予定資産のポートフォリオ

以下は、本投資法人が取得する予定の資産（17物件）について、その概要を記載したものです。

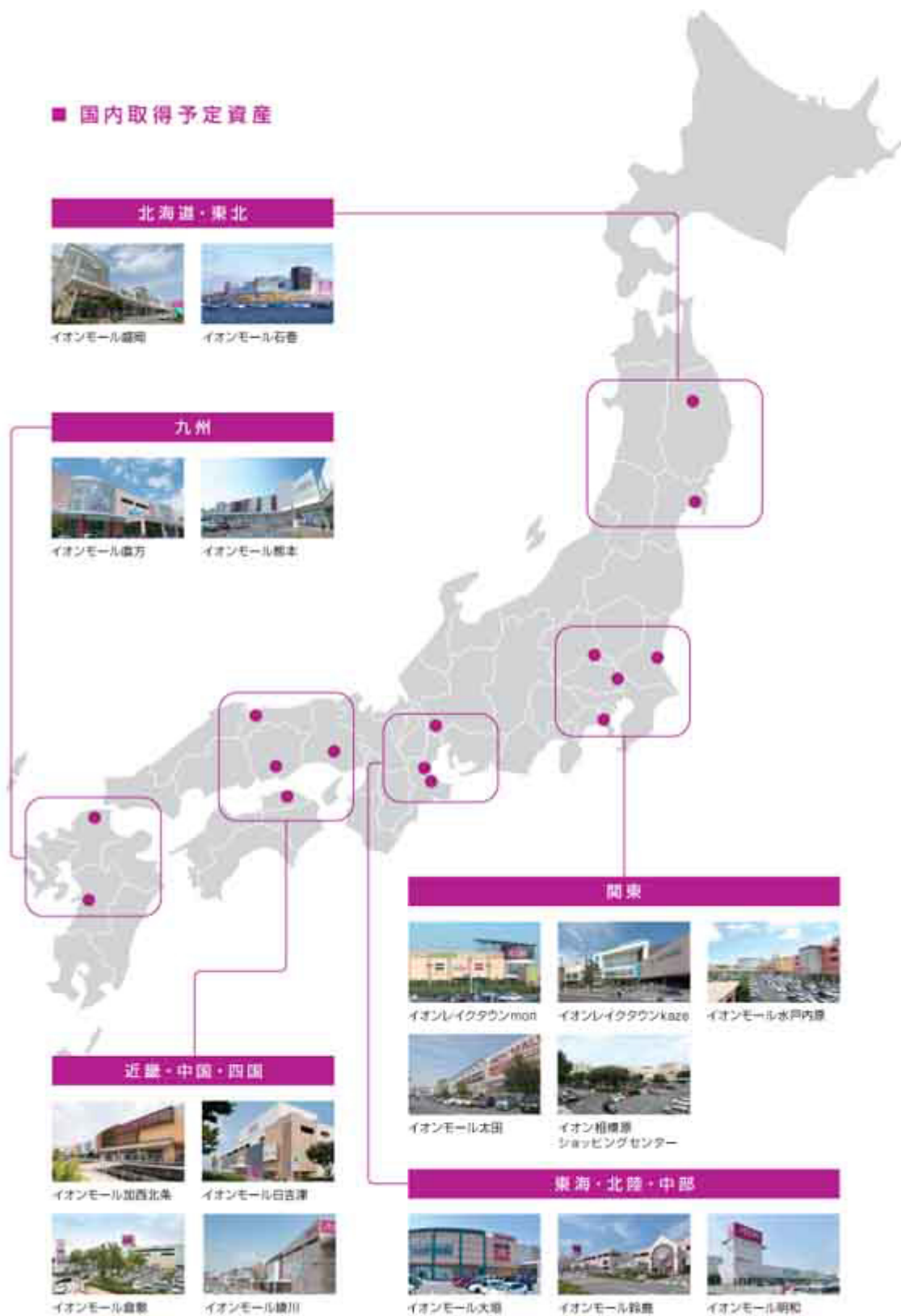
物件番号	物件名	所在	取得予定価格 (百万円)	投資比率 (%)	不動産鑑定評価額 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)
SRSC-1	イオンレイクタウンmorl	埼玉県越谷市	21,190	13.3	21,300	160,367
SRSC-2	イオンレイクタウンkazé	埼玉県越谷市	6,730	4.2	6,800	127,183
RSC-1	イオンモール福岡	福岡県福岡市	5,340	3.4	5,580	98,968
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市	6,680	4.2	7,030	60,662
RSC-3	イオンモール水戸内原	茨城県水戸市	16,460	10.4	17,200	159,997
RSC-4	イオンモール太田	群馬県太田市	6,860	4.3	7,610	93,165
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	6.4	10,300	75,056
RSC-6	イオンモール大田	岐阜県大田市	4,950	3.1	5,210	64,246
RSC-7	イオンモール新豊	三重県熊野市	9,660	6.1	10,100	125,236
RSC-8	イオンモール朝和	三重県多気郡	3,280	2.1	3,450	44,183
RSC-9	イオンモール加西北条	兵庫県加西市	7,230	4.5	7,610	48,229
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡	7,780	4.9	8,180	102,045
RSC-11	イオンモール豊後	岡山県倉敷市	17,890	11.3	18,700	157,274
RSC-12	イオンモール徳川	香川県綾歌郡	8,740	5.5	9,190	113,149
RSC-13	イオンモール喜方	福岡県喜方市	11,250	7.1	12,700	151,965
RSC-14	イオンモール熊本	熊本県上益城郡	14,060	8.8	14,700	101,132
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, Main Road, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor, Malaysia	668	0.4	668 (20,000,000 RM (円))	22,870
合 計			168,998	100.0		

注1）マレーシア：シンガポール・33.4円円で円換算しています。

■ 海外取得予定資産



■ 国内取得予定資産



Overview of Portfolio Properties



SRSC-1

イオンレイクタウン mori

AEON Lake Town mori

取得予定価格	21,190百万円
鑑定評価額	21,300百万円
所在地	埼玉県越谷市
竣工年月	平成20年9月9日
敷地面積	264,513㎡
延床面積	180,087.00㎡

テナント例	トヨタモーター イオンボディ	生活の木 KEYUICA	ヴァレージョワンガードプラス たかの友梨ビューティクリニック	マイスター-byユザワヤ サムワット・レイ・オモ	耐久
-------	-------------------	-----------------	-----------------------------------	-----------------------------	----

物件概要

- 平成20年に街開きの特定土地画整理事業「越谷レイクタウン」の中心商業施設として、平成20年10月にグランドオープンしました。
- イオンリテール株式会社が運営する「mori」とイオンモール株式会社が運営する「kaze」の2つのSCで構成されます。また、平成23年4月には、両SCの中庭地に「レイクタウンアウトレット（本投資法人の資産組入対象外）」が開業し、国内最大級のSCとなっています。
- 首都圏郊外部のモール型SCでは最大級の店舗面積をもつSCであり、イオングループが運営するモール型SCにおいても、トップクラスの売上を有する旗艦SCです。
- 「mori」はイオンの直営GMSを核に複数の大型専門店を複合するモールSCを形成し、「kaze」は複数の大型店を核としてファッション中心の専門店構成によるトライアングル型のモールを形成しています。アウトレットゾーンの開業によりレイクタウン全体の客数が増加し、「mori」、「kaze」共に売上増に大きく貢献したものと考えられます。

立地特性・商圏人口

- 「kaze」の南側に位置する「越谷レイクタウン」駅は、JR武蔵野線の新駅として平成20年3月に開設されました。平成22年度の乗降客数は約296万人/日であり、平成22年/平成17年比110%と開設以降、客数増となっています。本物件が所在する越谷市は都心部から約25kmと都内へのアクセスは良好でベッドタウンとして住宅地が広がり、「越谷レイクタウン」駅周辺は新しい宅地分譲が広がるニュータウンにあります。
- 商圏距離別人口（国勢調査データ）は3km圏約12.0万人、5km圏約38.4万人、10km圏約151.2万人となっており、車30分で南北方向は10km圏超をカバーし、大きな人口ボリュームを商圏として捉えることができます。



SRSC-2

イオンレイクタウン kaze

AEON Lake Town kaze

取得予定延床	6,730百万円
鑑定評価額	6,800百万円
所在地	埼玉県越谷市
竣工年月	平成20年9月04日
敷地面積	173,132.62㎡
延床面積	127,183.81㎡

テナント例	ビブレGENE ワイズロード	ヴィクトリアスポーツモール アルサーニ エクスチェンジ	to you by THE KISS TSUTAYA	マルエツ 成城石井	R.O.U
-------	-------------------	--------------------------------	-------------------------------	--------------	-------



Overview of Portfolio Properties



RSC-2

イオンモール石巻

AEON MALL ISHINOMAKI

取得予定価格	6,680百万円
鑑定評価額	7,030百万円
所在地	宮城県石巻市
竣工年月	平成19年3月2日
敷地面積	108,742.47㎡
延床面積	60,682.20㎡

テナント例	クローバーリーフ HAKUBUTAN	ローソン アシレイ JEUQIA カルチャーセンター	オルベキ 萬葉酒家	イオンシネマ スプラム	GU
-------	-----------------------	-------------------------------	--------------	----------------	----

物件概要

- イオンの直営GMSを中心に約115店舗の専門店が複合されたモール型RSCであり、平成19年3月に開業しました。
- 石巻市内では最大の店舗規模を有しており、また本物件周辺はホームック、ヨークベニマル、ユニクロ、スポーツゼビオ、ヤマダ電機等の大型商業施設が集積しており、一帯で巨大な商業エリアを形成しています。
- 平成23年3月11日の東日本大震災の際、避難者2,500人を収容し、同年3月26日まで避難所として活用された後、同年3月31日からは通常営業を開始しています。



立地特性

- 本物件のある石巻市は宮城県東部に位置し、旧市街地(JR石巻駅周辺)から北東4kmに位置、三陸自動車道・石巻河南ICに隣接し、また国道108号とのアクセスも良い立地にあります。
- 他のモール型RSCは地域には無く、競合が少ないことから売上は好調で、地域一番店のポジショニングは変わらないものと考えられます。



RSC-3

イオンモール水戸内原

AEON MALL MITOUCHIHARA

取得予定総延	16,480百万円
鑑定評価額	17,200百万円
所在地	茨城県水戸市
竣工年月	平成17年11月8日
	平成24年12月5日増築
敷地面積	149,133㎡
延床面積	183,997.40㎡

テナント例	TOHOシネマズ パンドラハウス	フロンテラン 書式書籍店	アフタヌーンティー・ホーム&リビング 水戸ラフォーレ内科クリニック	ZARA コーエー	H&M
-------	---------------------	-----------------	--------------------------------------	--------------	-----

物件概要

- 水戸市内西側、JR内原駅の東約0.5km、国道50号沿いに位置するモール型RSCであり、平成17年11月に開業しました。店舗面積が5万㎡規模のSCは水戸市内に他になく、最も存在感のある施設です。

増床リニューアル

- 平成24年12月の増床では、GAP、H&M、ZARAのグローバル企業のファストファッション3テナント(合計約4,000㎡)がそろって1フロアに出店しました。店舗数も約190店舗に増え、全長330mのモールへと拡大されました。



立地特性

- 本物件北側に接面し、東西に走る国道50号は、東は水戸市から西は群馬県前橋市方面を結ぶ道路で広域からのアクセスは良好です。また、JR内原駅から徒歩圏内にあり、バスも乗り入れています。

Overview of Portfolio Properties



RSC-6

イオンモール大垣

AEON MALL OGAKI

総得予定価格	4,950百万円
固定資産額	5,210百万円
所在地	岐阜県大垣市
竣工年月	平成19年3月29日
敷地面積	96,484.80㎡
延床面積	64,246.26㎡

テナント例	ジョーシン グレアース	グリーンバーストピック ハックドラッグ	スタジオクリップ スガキヤ	エヴィス モーリーファンタジー	アスビーフォーラム
-------	----------------	------------------------	------------------	--------------------	-----------

物件概要

■ 平成19年4月、JR大垣駅の南約4km、県道50号沿いに開業したモール型RSCです。

■ イオンの直営GMSとサブ核をフロアの両端に配し、その間をモールが結ぶ2層の典型的なモール型RSCであり、店舗面積3万㎡超の規模は大垣市内で最大です。

■ テナント構成はイオンの直営GMSを核にジョーシン、スポーツオーソリティ、未来屋書店の大型店の他、ファッション、服飾雑貨、生活雑貨約60店舗の専門店を配置し、サービス、飲食と合わせて約100以上のテナントを有しています。



立地特性・商圏人口

■ 本物件に面する県道50号は県道227号や県道31号と接続して東西方面に伸びており、広域的にはこれらの道路から東西南北いずれの方向からも本物件にアプローチできます。

■ 商圏距離別人口(国勢調査データ)は3km圏約5.4万人、5km圏約12.6万人、10km圏約35.8万人で一定の規模を有しています。

■ 車運転時間距離別人口(国勢調査データ)は、10分圏約5.1万人、20分圏約18.1万人、30分圏約37.6万人で、郊外型SCとして十分な商圏人口規模であり、広域からの集客が可能な良好なアクセスを確保しています。



RSC-11

イオンモール倉敷

AEON MALL KURASHIKI

取得予定価格	17,890百万円
鑑定評価額	16,700百万円
所在地	岡山県倉敷市
竣工年月	平成11年9月15日
	平成23年9月8日変更・増築
敷地面積	125,404.13㎡
延床面積	157,274.78㎡

テナント例	MOVIX トイザらス	オバークドットクラブ トミー・ビル・フィガー	カモースタジオ ザランシェス	原村楽器 イオンバイク	カンダ
-------	----------------	---------------------------	-------------------	----------------	-----

物件概要

- 平成11年9月、クラレ工場跡地に大型SCとして開業したイオンの直営GMSを中心としたモール型RSCで、地域一番店のポジションを確立しています。
- イオンの直営GMSを核に、キッズ共和国(直営)、トイザらス、スポーツオーソリティ等がサブ核として出店し、集客核として10スクリーンのシネマコンプレックスを配した、2核1モールのフォーマットを採用しています。

増床リニューアル

- 平成23年10月、中央の駐車場部分に増築し、延床面積で約3万㎡、賃貸面積で約1万㎡の増床リニューアルを行いました。賃貸面積は約8万㎡で、倉敷市内では最大クラスの店舗規模をもっています。増床部分には新たに60店舗を導入、既存部分も新規テナント導入、移転、改装が行われ、施設全体の約8割がリニューアルされています。



立地特性

- 倉敷市街地から約2kmのロードサイドに立地しており、街道条件は良好で、山陽自動車道・倉敷ICにも近く、広域アクセス性に優れています。JR倉敷駅からは有料直通バスが運行しており、車を持たない若者や高齢者も容易にアクセス可能です。

Overview of Portfolio Properties



RSC-12

イオンモール綾川

AEON MALL AYAGAWA

取得予定価格	8,740百万円
鑑定評価額	9,190百万円
所在地	香川県綾歌郡
竣工年月	平成20年7月18日
敷地面積	133,022.6㎡
延床面積	113,149.07㎡

テナント例	イオンシネマ ホビishop	ヤマダ電機ビックランド マックスバーオナーラウンジ	タカキュー こがね製菓所	パピネス スリムビューティハウス	JINS
-------	-------------------	------------------------------	-----------------	---------------------	------

物件概要

- イオンの直営GMSを中心に約150店舗の専門店が複合されたモール型RSCであり、平成20年7月に開業しました。
- イオンの直営GMSと大型専門店を両翼に配した2核1モールのフォーマットとなっており、核テナントは、1階にヤマダ電機、2階にGU、サウンドビレッジ(CD/DVD販売)、3階にイオンシネマを配しています。また、開業が平成20年と新しく、最新フォーマットのイオンの直営GMSとモールゾーンが魅力的なSCです。
- 店舗面積は約5.8万㎡(非物販含む)であり、綾川町を中心に、東側は高松市西部、西側は丸亀市、坂出市を商圏として捉えることができるSCです。綾川町を中心とする10km圏では地域一番となる大型規模、専門店集積を有するSCです。



立地特性・商圏人口

- 香川県ほぼ中央部に位置し、県内を横断する主要道である国道32号に接し広域のアクセスビリティに恵まれています。また、周辺にはケーズデンキ、コーナン、しまむらが出店し、商業施設の集積地として認知されています。
- 商圏距離別人口(国勢調査データ)は3km圏約1.4万人、5km圏約3.7万人、10km圏約19.4万人です。
- 車運転時間距離別人口(国勢調査データ)は10分圏約1.6万人、20分圏約12.4万人、30分圏約37.2万人で、国道32号や北側の国道11号に沿って四方万遍なく商圏が広がっています。車30分圏で15km程度がカバーされ、広域アクセスは良好です。



RSC-14

イオンモール熊本

AEON MALL KUMAMOTO

取得予定価格	14,000百万円
鑑定評価額	14,700百万円
所在地	熊本県上益城郡
竣工年月	平成17年9月16日
敷地面積	208,231.69㎡
延床面積	1,932,869.34㎡
	28,263.04㎡

テナント例	イオンシネマ 真壁書店	アンビオンス わくわく橋子	ZARA 熊手組	niko and... アイシティ	インク
-------	----------------	------------------	-------------	----------------------	-----

物件概要

- 平成17年10月に開業した、熊本市中心部から約8kmのロードサイドに立地するモール型RSCで、約160テナントを導入しています。店舗面積は約7.9万㎡で、熊本市内では最大クラスの店舗規模を有しています。売場は2層に抑えられているため、1フロアのスケールも大きく、開放的な高空間は魅力の一つとなっています。

リニューアル

- 平成23年11月に大幅なリニューアルを実施。31テナントを新規導入し、既存店の移転・改装を含めると93テナントがリニューアル対象となり、ファッションの人気ブランド導入等により、周辺の競合施設に対して、専門店モールの集客力で圧倒的な優位性を確立しています。



立地特性

- 熊本市中心部から南南東約8kmのロードサイドに立地しています。熊本市からの道路接続状況は良好で広域商圏を確保するためのアクセス環境は良好です。
- 広域道路網では、九州を縦貫する九州自動車道と国道3号が南北の主幹線となっています。九州自動車道御船ICは当該施設の東約3kmにあり、高速道路による広域商圏化を可能としています。

Overview of Portfolio Properties



RSC-1 イオンモール盛岡

AEON MALL MORIOKA

イオンの直営GMSを中心に約110店舗の専門店が複合されたモール型RSCであり、平成15年8月に開業しました。盛岡市都市圏では、平成18年9月に開業したイオンモール盛岡南と商圏を大きく二分し、両SCで南北商圏を分け合う状況が継続すると思われます。

取得予定価額	5,340百万円	竣工年月	平成15年7月23日
鑑定評価額	5,580百万円	敷地面積	平成18年6月22日増築 74,749.90㎡
所在地	岩手県盛岡市	延床面積	98,968.59㎡



RSC-4 イオンモール太田

AEON MALL OTA

平成15年12月、東武鉄道太田駅の東約2km、国道122号（太田バイパス）沿いに開業したSCです。約150のテナントを有する太田市で最大のSCとなっており、平成22年にリニューアルも行われています。

取得予定価額	6,880百万円	竣工年月	平成15年11月17日
鑑定評価額	7,810百万円	敷地面積	348,106.86㎡
所在地	群馬県太田市	延床面積	93,165.27㎡





RSC-5 イオン相模原ショッピングセンター AEON SAGAMIHARA SHOPPING CENTER

平成5年8月、相模原市緑区の北端のJR古淵駅前が開業したSCです。古淵駅の乗降客数は約4.2万人/日であり、拠点性は高く、駅利用者も集客できる好立地です。隣地にあるイトーヨーカドーとは双壁となり、集積として地域一帯店となっています。

取得予定価格	10,220百万円	敷地面積	40,817.92㎡
鑑定評価額	10,300百万円	延床面積	①60,382.38㎡
所在地	神奈川県相模原市		②14,835.01㎡
竣工年月	①平成5年8月8日		
	②平成18年9月26日		



RSC-7 イオンモール鈴鹿 AEON MALL SUZUKA

カネボウ工場跡地に平成8年11月に開業、平成14年、平成20年に増床し、店舗面積は約7.3万㎡となっています。イオンの直営GMSを中心に約180店舗の専門店が複合された三重県下最大級のSCです。

取得予定価格	9,880百万円	竣工年月	平成8年11月12日、平成9年6月1日増床
鑑定評価額	10,100百万円		平成11年3月19日増床、平成14年5月31日増床
所在地	三重県鈴鹿市		平成20年7月17日変更、増築及び附属建物全体
		敷地面積	140,129.87㎡
		延床面積	125,236.10㎡



Overview of Portfolio Properties



RSC-8 イオンモール明和

AEON MALL MEIWA

平成13年7月に開業。三重県松阪市、伊勢市を主たる商圏とする同エリア最大のSCです。サブ核テナントとしてジョーシン、109シネマズを配し、約70店舗の専門店が複合され、周辺店舗との比較では時間消費性の高い魅力的なSCであるものと考えられます。

取得予定価格	3,290百万円	敷地面積	119,688.29㎡
鑑定評価額	3,450百万円	延床面積	①44,129.82㎡
所在地	三重県多気郡		②③とも33.49㎡
竣工年月	①平成13年8月6日		
	②③とも平成24年2月21日		



RSC-9 イオンモール加西北条

AEON MALL KASAI-HOJO

平成20年11月、加西市の中心部、北条鉄道北条町駅の西約250mの地点に開業したSCです。15km圏内ではモール型のSCは本物件だけとなっており、専門店のトレンド性、集積度でナンバーワンのSCとなっています。また、10km圏内では直接競合する施設は無く本物件の競争力が最も高いと考えられます。

取得予定価格	7,290百万円	敷地面積	86,070.71㎡
鑑定評価額	7,610百万円	延床面積	①48,221.13㎡
所在地	兵庫県加西市		②③とも29.12㎡
竣工年月	①平成20年10月3日		
	②平成20年10月26日		





RSC-10 イオンモール日吉津

AEON MALL HIEZU

平成11年3月にイオンの直営売場主体の商業施設として開業したのち、平成20年10月に増床され、モール型RSCにフォーマットが変更されています。東館、西館の二棟構成であり、2階のブリッジで結ばれています。ともに2階建てで回遊性は良好です。

取得予定価格	7,780百万円	敷地面積	103,710.24㎡
鑑定評価額	8,180百万円	延床面積	①58,041.80㎡
所在地	徳島県西伯郡		②43,634.20㎡
竣工年月	①平成11年3月8日、平成20年10月23日増床 ②平成11年4月14日、平成20年10月23日増床、増築		



RSC-13 イオンモール直方

AEON MALL NUGATA

平成17年4月、JR直方駅の北東約3km、国道200号沿いに開業したモール型RSCです。約140のテナントを有し、直方市内では本物件が5万㎡を超える店舗面積を有する最大のSCであり、周辺に同規模のSCはなく、本物件がリードしていく構図となっています。

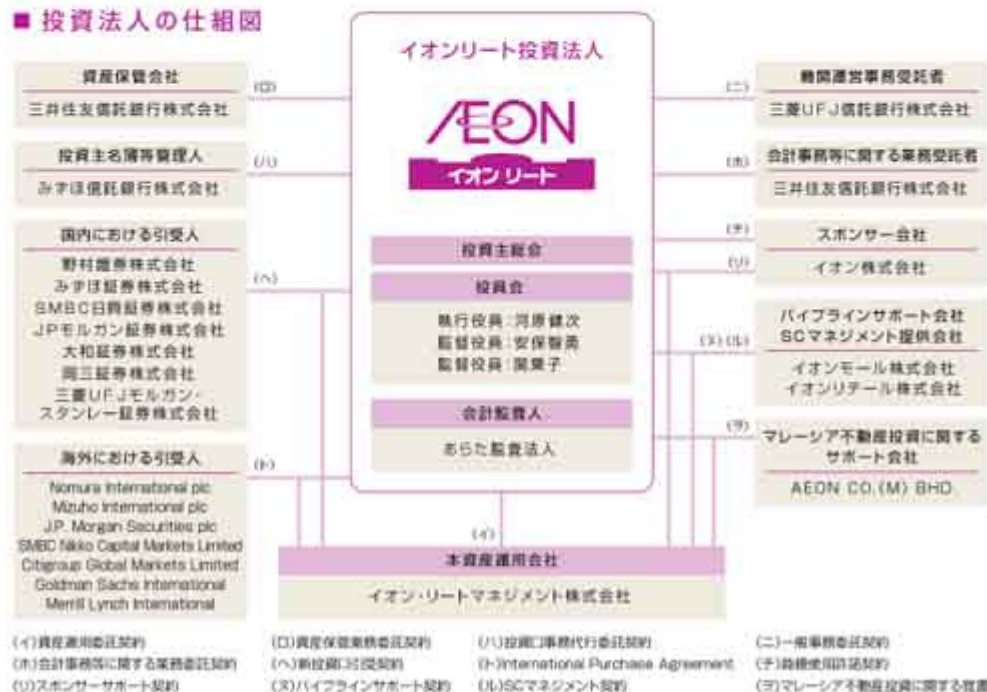


取得予定価格	11,280百万円	竣工年月	平成17年4月4日
鑑定評価額	12,700百万円	敷地面積	99,508.54㎡
所在地	福岡県直方市	延床面積	161,909.51㎡

Structure

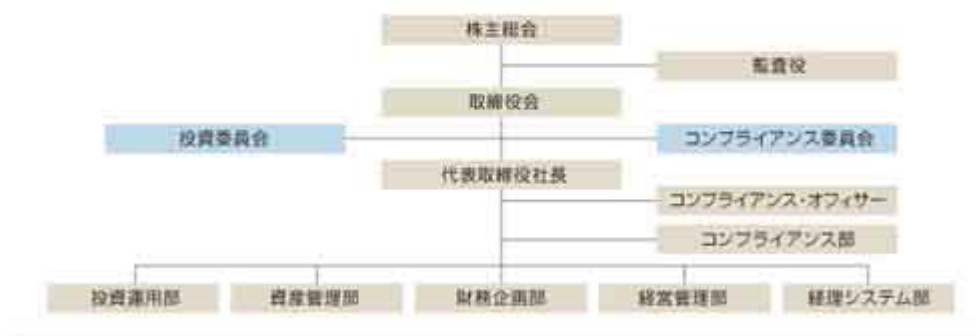
投資法人の仕組み及び資産運用会社の概要

■ 投資法人の仕組み



■ 本資産運用会社の概要

名称	イオン・リートマネジメント株式会社
資本金の額	350百万円（本書の日付現在）
大株主の状況	イオン株式会社（100％）
代表取締役社長	河原健次
登録・免許等	・宅地建物取引業 東京都知事（1）第94328号 ・取引一任代理等 国土交通大臣認可第73号 ・金融商品取引業 関東財務局長（金商）第2668号



独立監査人の監査報告書

平成25年10月4日

イオンリート投資法人

役員会御中

あらた監査法人

指 定 社 員	公認会計士	荒 川 進
業務執行社員		
指 定 社 員	公認会計士	太 田 英男
業務執行社員		

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているイオンリート投資法人の平成24年11月30日から平成25年7月31日までの第1期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、イオンリート投資法人の平成25年7月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得に係る売買契約の締結を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当投資法人（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。
2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。