

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年4月28日
【計算期間】	第2期（自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31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
【連絡場所】	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
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【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】

主要な経営指標等の推移

	単位	第1期 (自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日)	第2期 (自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日)
営業収益	百万円		2,773
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	（ ）	（2,773）
営業費用	百万円	15	1,572
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	（ ）	（1,439）
営業利益又は営業損失（ ）	百万円	15	1,201
経常利益又は経常損失（ ）	百万円	107	761
当期純利益又は当期純損失（ ）	百万円	107	759
総資産額 (a)	百万円	423	171,644
純資産額 (b)	百万円	392	97,003
出資総額	百万円	500	96,351
発行済投資口総数 (c)	口	5,000	950,000
1口当たり純資産額 (b)/(c)	円	78,428	102,108
1口当たり当期純利益又は 当期純損失（ ）（注1）	円	21,571	2,062
分配総額 (d)	百万円		651
1口当たり分配金額 (d)/(c)	円		686
（うち1口当たり利益分配金）	円	（ ）	（686）
（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	0.9
自己資本利益率（注2）	%	24.2	1.6
自己資本比率 (b)/(a)	%	92.5	56.5
配当性向（注2）	%		85.8
<参考情報>			
当期運用日数（注3）	日		71
期末投資物件数	件		16
当期減価償却費	百万円		1,111
当期資本的支出額	百万円		26
賃貸NOI（Net Operating Income）（注2）	百万円		2,445
FFO（Funds from Operation）（注2）	百万円		1,871
1口当たりFFO（注2）	円		1,970
分配総額/FFO比率（注2）	%		34.8

（注1）1口当たり当期純利益又は当期純損失については、当期純利益又は当期純損失を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、平成26年1月期の実際に運用を開始した日である平成25年11月22日時点を期首とみなして、日数加重平均投資口数（934,154口）により算出した1口当たり当期純利益は813円です。

（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	$\text{経常利益又は経常損失} / \{ (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2 \} \times 100$
自己資本利益率	$\text{当期純利益又は当期純損失} / \{ (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2 \} \times 100$
配当性向	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない） \div 1口当たり当期純利益 \times 100 なお、第2期の配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。 配当性向 = 分配金総額（利益超過分配金は含まない） \div 当期純利益 \times 100
賃貸NOI （Net Operating Income）	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO （Funds from Operation）	当期純利益 + 減価償却費 \pm 不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO \div 発行済投資口総数
分配総額 / FFO比率	分配総額（利益超過分配金を含む） \div FFO \times 100

（注3）当期運用日数は不動産等の実質的な運用を行った日数を記載しており、第2期については平成25年11月22日から平成26年1月31日までの日数を記載しています。

（注4）本書において特に記載のない限り、記載未満の数値について金額は切り捨て、比率については四捨五入して記載しています。

（注5）営業収益等には消費税等は含まれていません。

運用状況

（イ）当期の概況

a. 投資法人の主な推移

イオンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、「地域社会の生活インフラ資産」である商業施設等を主な投資対象と位置づけ、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。）に基づき、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。）を設立企画人として平成24年11月30日に出資金500百万円（5,000口）で設立されました。平成25年11月21日を払込期日として公募による新投資口の発行（900,000口）を実施し、平成25年11月22日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場（銘柄コード3292）しました。また、平成25年12月17日には第三者割当による新投資口の発行（45,000口）を実施しました。この結果、発行済投資口総数は950,000口となっています。

b. 投資環境と運用実績

日本経済は、いわゆる「アベノミクス」による機動的な財政政策、日銀の金融緩和政策の導入により長期金利の低位での安定、円安・資産価格の上昇が促され、金融・不動産セクターや自動車を中心とする輸出関連業種の業績が向上し、企業の設備投資の回復もあり、国内景況感の改善、消費者マインドの改善につながりました。

このような中、本投資法人においては、公募による新投資口の発行による手取金及び借入金により平成25年11月22日及び平成25年11月25日にイオングループ（注）が運営する商業施設16物件（取得価額158,330百万円）を取得し、運用を開始しました。

（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263社の連結子会社及び31社の持分法適用関連会社（平成26年2月末日現在）にて構成されるグループをいいます。

c. 資金調達概要

本投資法人は、平成25年11月21日を払込期日として公募による新規投資口の発行（900,000口）を実施し、本投資口は、平成25年11月22日に東京証券取引所の不動産投資信託市場へ上場（銘柄コード3292）しました。また、平成25年12月17日には第三者割当による新投資口の発行（45,000口）を実施しました。この結果、平成26年1月31日時点での出資総額は96,351百万円、発行済投資口総数は950,000口となりました。

また、特定資産の取得資金及び関連諸費用に充当するため、平成25年11月25日付で70,000百万円の借入を行い、手許資金により平成26年1月20日に一部期限前弁済した結果、平成26年1月31日時点の借入金残高は67,000百万円となり、LTV（本投資法人の保有する資産総額に対する、有利子負債残高に信託預り敷金及び保証金を加えた額の割合）は43.4%となりました。

平成26年1月31日現在の長期有利子負債比率（有利子負債合計に対する長期有利子負債（1年内返済の長期借入金を含みます。）の割合）は94.0%及び金利の固定化比率（有利子負債合計に対する金利支払いが固定化された有利子負債（金利スワップで固定化された有利子負債を含みます。）の割合）は80.6%となり、LTVと共に引き続き健全かつ保守的な財務体質を保持しています。

なお、平成26年1月31日現在の本投資法人の格付けの取得状況は以下のとおりです。

<格付>

信用格付業者	格付内容	格付の方向性
株式会社日本格付研究所	A A -	安定的

d. 当期の業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益2,773百万円、営業利益1,201百万円、経常利益761百万、当期純利益759百万円となりました。

分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を686円としました。

なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(ロ) 次期の見通し

a. 次期の投資環境

今後の日本経済においては、消費税引き上げによる消費動向・消費マインド等への懸念、長期金利の上昇懸念等はあるものの、マクロ環境、ミクロ環境ともに総じて回復基調又は安定的な推移が継続するものと想定されており、本投資法人を取り巻く環境としては良好であると考えています。

b. 次期の運用方針及び対処すべき課題

(i) 今後の運用の基本方針

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・向上を目指し、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。

(ii) 今後の投資方針と成長戦略

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。

本投資法人は、イオングループが開発した物件を、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活用により取得することを通じて、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ると考えます。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）に充てるのが可能となります。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。

(iii) 財務戦略

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。リファイナンスリスク、金利変動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. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(2)【投資法人の目的及び基本的性格】

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／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／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／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／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。

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】

本投資法人の仕組み



- (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) 商標使用許諾契約
- (ト) スポンサーサポート契約
- (チ) パイプラインサポート契約
- (リ) SCマネジメント契約
- (ヌ) マレーシア不動産投資に関する覚書

(注) イオン株式会社、イオンモール株式会社及びイオンリテール株式会社は、特定関係法人に該当します。

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

運営上の役割	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	<p>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。</p> <p>(業務内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、議決権行使書面の作成、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「社債等振替法」といいます。))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	<p>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。</p>
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	<p>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。</p> <p>(業務内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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	<p>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。</p>

役割	名称	関係業務の内容
スポンサー会社 特定関係法人 （本資産運用会社の親会社）	イオン株式会社	<p>a. 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 / 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」並びに後記「第二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 / サポート契約」をご参照ください。</p> <p>b. 本資産運用会社に100%出資する会社（親会社）であるため、特定関係法人に該当します。</p>
パイプラインサポート会社 SCマネジメント提供会社 特定関係法人 （本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第2号の取引（取得・譲渡の取引）及び第4号の取引（不動産の貸借の取引）を行い、又は行った法人）	イオンモール株式会社 イオンリテール株式会社	<p>a. 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 / 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「第二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 / サポート契約」をご参照ください。</p> <p>b. 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 / 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「第二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 / サポート契約」をご参照ください。</p> <p>c. 本投資法人の保有資産の一部の前信託受益者です（前営業期間（第2期である平成26年1月期）の末日から過去（本投資法人の設立時（平成24年11月30日）まで）において本投資法人と不動産等を信託する信託の受益権の取得の取引を行っており、かかる取引の対価として支払った金額の合計額は、当該期間において本投資法人が取得の取引の対価として当該各利害関係人へ支払った金額の合計額の20%以上に該当します）。</p> <p>d. 本投資法人の保有資産の一部を賃借する契約を締結しています（前営業期間の末日から過去（本投資法人の設立時）において当該各利害関係人等から貸借取引の対価として受領した額が、前営業期間の営業収益の合計額の20%を超え、また、当営業期間（第3期である平成26年7月期）の開始日から3年間に当該各利害関係人等から貸借の取引の対価として受領する見込み額が直近の営業収益の総額の20%を超えています）。</p> <p>e. その他、本投資法人の保有資産に関連する付随的契約を締結しています。</p>

役割	名称	関係業務の内容
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/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「第二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/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。

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となります（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)。

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、役員会の日前3日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)。

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)。

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、本書の日付現在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重要な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。

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。

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。

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に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。

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把握を図っています。

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)

出資総額	96,351,350,000円
発行可能投資口の総口数	10,000,000口
発行済投資口総数	950,000口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（千円）		発行済投資口総数（口）		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
平成24年11月30日	私募設立	500,000	500,000	5,000	5,000	(注1)
平成25年11月21日	公募増資	91,287,000	91,787,000	900,000	905,000	(注2)
平成25年12月17日	第三者割当増資	4,564,350	96,351,350	45,000	950,000	(注3)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円にて新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格105,000円（発行価額101,430円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格105,000円（発行価額101,430円）にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

平成26年1月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合(%) (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	180,095	18.95
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	138,375	14.56
野村信託銀行株式会社(信託口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	48,237	5.07
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	45,636	4.80
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	44,010	4.63
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	27,150	2.85
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	BATIENT A,33 , RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	20,270	2.13
株式会社みずほ銀行	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号	20,000	2.10
東京センチュリーリース株式会社	東京都千代田区神田練堀町3番地	20,000	2.10
THE BANK OF NEW YORK, NON TREATY JAS DEC ACCOUNT	GLOBAL CUSTDY, 32ND FLOOR ONE WALL STREET, NEW YORK NY 10286, U.S.A.	19,364	2.03
合計		563,137	59.27

(注) 発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

(参考) 所有者別の状況

(平成26年1月31日現在)

区分	投資口の状況							計
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の国内法人	外国法人等		個人・その他	
					個人以外	個人		
投資主数(人)		101	25	454	88	7	20,701	21,376
割合(%)		0.5	0.1	2.1	0.4	0.0	96.8	100.0
所有投資口数(口)		393,107	11,899	238,229	118,834	34	187,897	950,000
割合(%)		41.4	1.3	25.1	12.5	0.0	19.8	100.0

(注) 割合は小数第2位を四捨五入して記載しています。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

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/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、このような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。

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「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「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、専門店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「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、サービス業等の集積した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徴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「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)、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-(ダブルイー・マイナス))を取得しています。

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、改装、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) 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。

(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。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「本投資法人の成長戦略」及び「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。

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）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。

（注）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。

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	3,053,484	47.8%	35,038	20.4%
SM事業	1,553,856	24.3%	12,208	7.1%
戦略的小型店事業	280,155	4.4%	4,461	2.6%
総合金融事業	285,690	4.5%	40,884	23.8%
ディベロッパー事業	219,797	3.4%	43,384	25.3%
サービス事業	387,360	6.1%	19,889	11.6%
専門店事業	341,572	5.3%	3,546	2.1%
アセアン事業	181,671	2.8%	6,602	3.9%
中国事業	145,463	2.3%	1,765	1.0%
その他事業	303,123	4.7%	3,311	1.9%
（調整額）	357,033	5.6%	3,869	2.3%
合計	6,395,142	100.0%	171,432	100.0%

（注1）出典：イオン（株）「2014年2月期 決算補足資料（第89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。

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にとらえ、現在14ヵ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)」)といえます。)は、機関投資家など世界の68以上の団体が構成されるGRESB財団により、平成25年9月に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選出されました。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540の不動産会社などが参加しています。

(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

() 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。

() 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。小売業のパリチェーンにおいて、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)

() 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。

() 大規模商業施設の希少性とイオングループのシェア

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。

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。

() イオングループのテナントリーシングの考え方

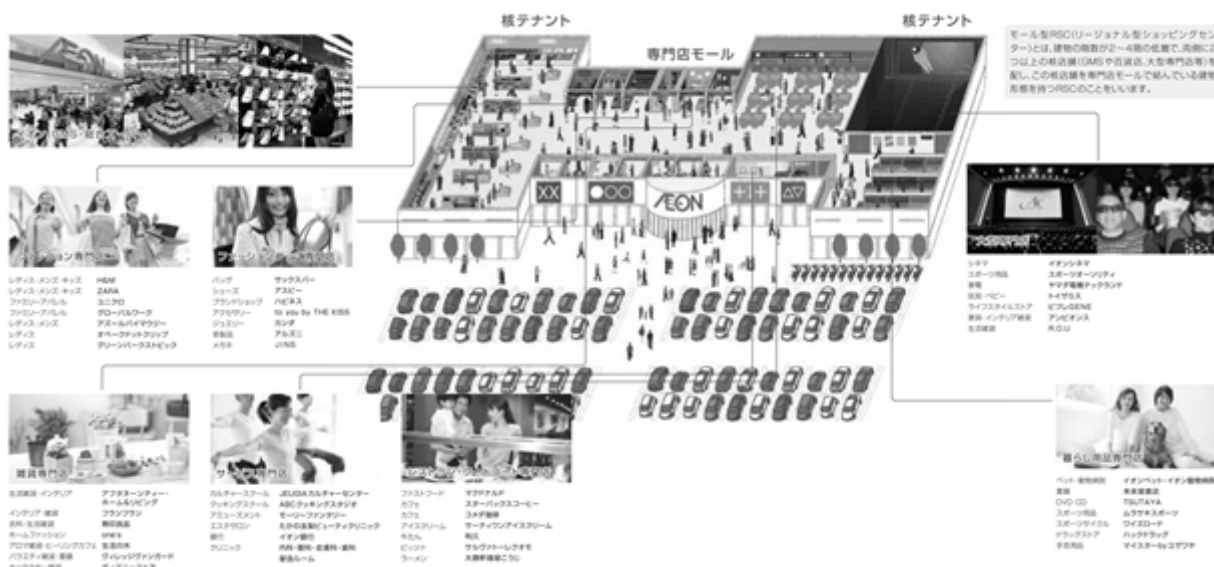
イオングループは、専門店の誘致に際し、ナショナルチェーン店、地元専門店/地域初出店、イオングループテナントの3つをバランスよく配置することで、新鮮さと利便性を兼ね備えた店舗空間を創造することを目指しています。商業施設内を歩くこと自体に楽しみがあり、何度でも足を運びたくなるような魅力的で居心地のよい商業施設を追求し、顧客一人ひとりの顧客満足度を重視しながらリーシングを行っています。

(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。

() 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テナントを会員とする「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 >



() 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、アスピー、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挙げています。

() 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。

(エ) イオングループの成長戦略(注)

イオングループは、2013年度まで「イオングループ中期経営計画(2011~2013年度)」(以下「前中期経営計画」といいます。)を推進してきました。2011年度からの3カ年を2020年に向けた新しい成長ステージに移行する第一フェーズと位置付け、大きな環境変化を成長機会とするためのグループ戦略として、「アジアシフト」「都市シフト」「シニアシフト」「デジタルシフト」の4シフトを掲げ、経営資源を重点的に配分してきました。また、グループ総合力を最大限に発揮し、高い収益性と成長性が両立する企業グループを目指し、GMS事業、ディベロッパー事業、総合金融事業の構造改革を実行するとともに、日本、中国、アセアン3本社体制の確立やグループ成長を支える財務基盤の構築を進めてきました。

現在、国内においては人口動態や社会構造の変化が進み、それに伴いお客さまの消費行動も大きく変化、多様化しています。また、2014年4月の消費税増税を機に、業態を超えた競争が厳しさを増すことが想定される等、国内小売市場を取り巻く環境は更に大きく変化することが想定されます。また、グローバル小売企業の事業展開に加えて、地元資本の小売企業が急成長を遂げる等、中国やアセアン地域の小売市場についても大きな変化を遂げています。

このような経営環境変化をイオングループの成長の原動力とするべく、この度、前中期経営計画で培ってきた経営基盤をベースとして、2014年度からの3カ年を2020年に向けた飛躍的な成長への第二フェーズと位置付ける「イオングループ中期経営計画(2014~2016年度)」を策定しました。

イオン(株)は、事業や業態、店舗、商品などの革新により、前中期経営計画でグループ共通戦略として取り組んできた「4シフト」の加速に加えて、「商品本位の改革」を推進します。

a. 4シフトの加速

前中期経営計画で培ってきた経営基盤をベースに、2014年度より新たに「アジア」「都市」「シニア」「デジタル」各シフトを推進する責任者と専任組織を配置し、グループ共通戦略「4シフト」を一層深化・加速させます。

() アジアシフト

2016年度の海外営業収益1兆円を目指し、中国、アセアン地域において積極的なモール型ショッピングセンター(ＳＣ)の出店を行い、それをグループ成長を牽引するプラットフォームとしてグループ各事業が一体となったアジアシフトを進めます。

() 都市シフト

2013年度で黒字化を果たした都市型小型スーパーマーケット「まいばすけっと」や都市型小型ディスカウントストア(ＤＳ)「アコレ」の出店加速、新たにイオン(株)の連結子会社となった株式会社ダイエー、イオンマーケット株式会社の成長等により、引き続き大都市圏における事業基盤の確立を進めます。

() シニアシフト

「G・Gモール」をはじめとする新しい事業モデルや、イオンカードや電子マネー「WAON」においてシニア会員が1,000万人近くまで拡大する等、前中期経営計画で培ってきたシニアの成功モデルを水平展開するとともに、商品におけるシニアシフトを推進します。

() デジタルシフト

前中期経営計画において、イオングループの総合ポータルサイト「イオンスクエア」の立ち上げやネットスーパーの全国展開等、デジタルシフトの基盤構築に努めてきました。新たな中期経営計画では、「コト・モノ・ネットイオンのオムニチャネル」の実現に向けて、Eコマース事業の確立に加えて、マルチフォーマットで日本全国に店舗網を有するイオングループの強みを活かしたオムニチャネル戦略を加速します。

b. 商品本位の改革

シニア人口、単身世帯、共働き世帯、都市居住者の増加等を背景に、大きく変化し多様化するお客さまのニーズにいち早く対応し、小売事業の売上・利益成長を果すため商品本位の改革に取り組みます。

() 新しいお客さまニーズに対応した商品、売場の進化

お客さまにとって、既に食事は自宅で時間をかけて作るものではなくつつあり、その流れは今後より一層加速することが想定されます。そのようなお客さまのライフスタイルの変化に対応した食品売場へと革新するべく、生鮮品等素材中心の売場構成から「作らない化」「健康・オーガニック」などのコンセプトに基づく新しい商品、売場開発に取り組みます。

() イオンのブランド「トップバリュ」の更なる進化

2014年4月の消費税増税をイオングループの成長機会へと変えるため、2014年度よりイオンのブランド「トップバリュ」の刷新を進め、国内NO.1プライベートブランドの地位を確実なものとするべく、「トップバリュセレクト」「トップバリュ」「トップバリュベストプライス」の3層構造をさらに深化させ、GMSやSM、DS等の各業態においてトップバリュ構成比率の一層の向上を図ります。

() 商品本位の改革を推進する組織体制

商品本位の改革を推し進めるため、2014年度より商品組織を新しい体制へと刷新しました。商品とマーケティング組織を一体化し、お客さまニーズに対する深い洞察のもと、新しい価値の商品を開発する体制を構築しました。この新体制のもと、GMSやSM等の新しい売場を構成する戦略カテゴリーの開発を進めてまいります。加えて、中国やアセアン地域における中間所得者層の拡大に伴い、高品質な商品へのニーズの高まりに対応するため、グローバルマーチャンダイジング機能の強化を図ります。

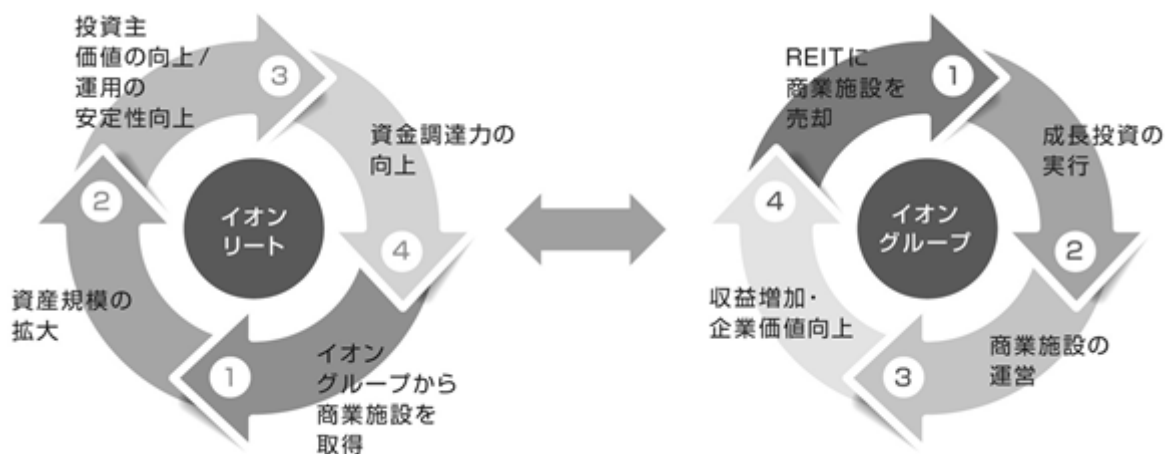
(注) 出典：「イオン(株)」ホームページ

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）に充てることと可能となります。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こと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. 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物件を取得しており、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。

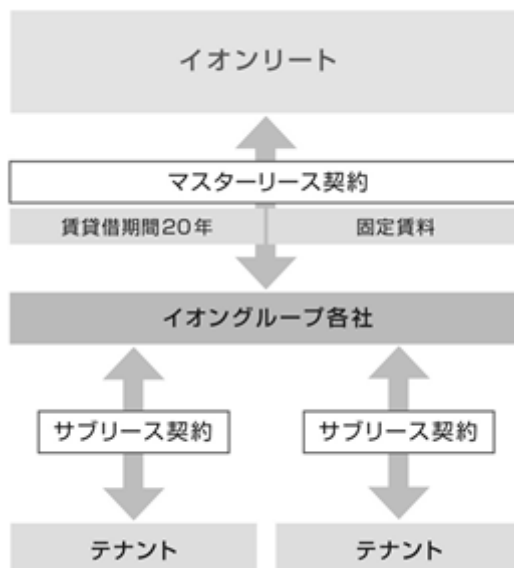
本資産運用会社の独自の物件取得ネットワークのより一層の拡大と、新たな物件取得機会の創出を通じて、本投資法人は、ポートフォリオの中長期的な安定成長を目指します。

(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）
()	契約形態	普通建物賃貸借契約を基本とします（注1）。
()	借主	イオングループ各社
()	賃貸借期間	20年を基本期間（注2）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（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。
()	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。
()	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。
()	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。
()	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・賃借人は賃借人の責任において第三者へ転貸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た場合があります。

（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。

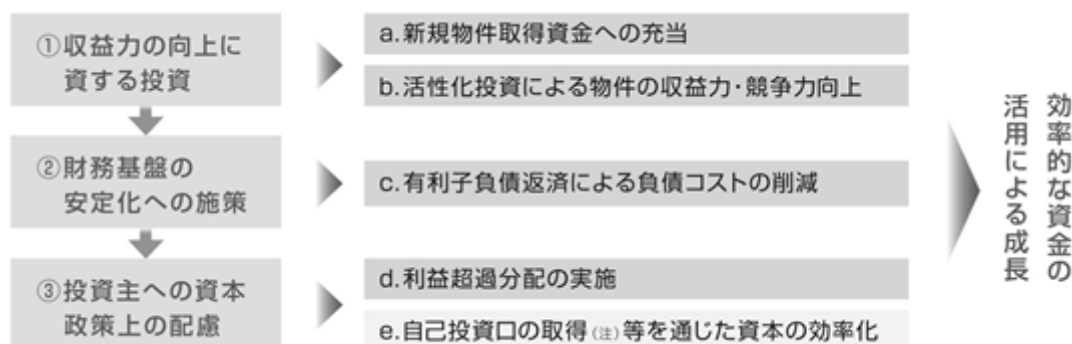
d. 運用資産の安定収益確保のためのイオングループに対するエンドテナント出店の検討要請

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おりますが、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「第二部 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 / 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. バイブライn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バイブライn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「第二部 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 / 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

() 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。

- () 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。
- () 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。
- () 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。
- () 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。
- () 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
- () 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します。
- () 本投資法人へのセ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%)を保つことに努めます。
- () 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

() 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。

() 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。

() 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情報を提供します。

() 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。

() 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。

() 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

() 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。

() 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。

- () 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
- () 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
- () 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。

- () 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。
- () 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。
- () 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。
- () 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。
- () 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。
- () 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。
- () 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。

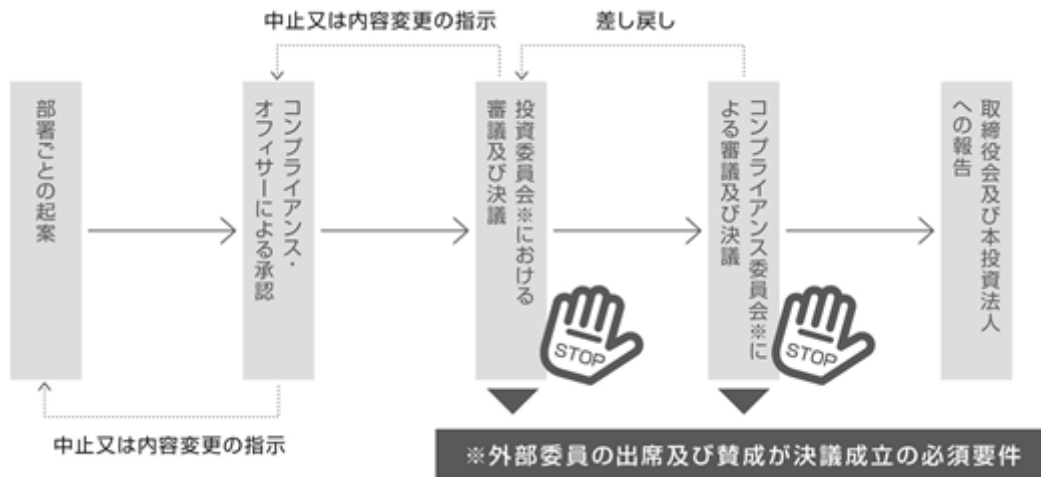
e. 商標使用許諾契約

スポンサーサポート契約、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。

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「第二部 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」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。

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 / 本資産運用会社への支払報酬」をご参照ください。

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「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、確立した商圏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・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「1 投資法人の概況 / (2) 投資法人の目的及び基本的性格 / 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

（ ）投資対象

本投資法人は、前記「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。

（ ）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「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

（ ）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 カントリー・リスク、 オペレーショナル・リスク、 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。

（ ）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。

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（注）、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。

（注）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。

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・商圏の状況（商圏人口、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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・商圏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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

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、委託先の規模、業務遂行能力、法令遵守の状況、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 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、委託先の規模、業務遂行能力、法令遵守の状況、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 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行うものとします。

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) 取得予定海外資産(後記「5 運用状況/(2) 投資資産/ 取得予定海外資産」をご参照ください。)に係る売買契約はフォワード・コミットメントに該当しますが、取得予定海外資産に係る売買契約については、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。

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「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「第二部 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 / (4) 本資産運用会社の社内規程による利害関係人との取引制限」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。

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、第2期末における保有資産の敷金・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「5 運用状況 / (2) 投資資産 / その他投資資産の主要なもの / (イ) 賃貸借状況の概況」及び同「取得予定海外資産 / (ウ) 取得予定海外資産の概要」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。

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】

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。)

() 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.()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.()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。)

() 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()ないし()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

- () 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(投信法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()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。

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 / ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

(3)【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)。

利益の分配

- (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。

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「利益の分配/(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)。

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)。

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】

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ます。

法令に基づく投資制限

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の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）。

- () 金商法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利
- () 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す。）
- () 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す。）

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）。

- () 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）。
- () 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）。
- () 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）。
- () 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）。
- () 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）。
- () 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）。
- () 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日に国会で可決された投信法の改正では、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）。

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の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。

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

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

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
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
匿名組合出資持分への投資に関するリスク
特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
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
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
- (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
- その他
- (ア) 取得予定資産の組入れ又は譲渡予定資産の譲渡ができないリスク
- (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

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）。しかしながら、取引所を通じた取引であっても、投資家の希望する時期や条件で取引できるとの保証も、常に買主が存在するとの保証はなく、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口当たりの配当金・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 / 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

本投資法人の投資口の上場の際に、その一般募集において、本投資口の販売先の指定がなされており、指定先（以下「本指定先」といいます。）であるイオン（株）、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行及び東京センチュリーリース株式会社は、平成26年1月末現在において、本投資口をそれぞれ180,095口、27,150口、20,000口及び20,000口保有しています。これらの本指定先は、本投資口を一般募集で取得した受渡期日（平成25年11月22日）から起算して360日目の日に終了する期間中、本投資法人の投資口の上場の際に、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社及びS M B C日興証券株式会社の事前の書面による同意なしには売却等を行わない旨合意しています。しかしながら、かかる期間経過後においては、本指定先より本投資口が売却される可能性があり、その場合、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。

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。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。

本投資法人は、その保有資産の取得にあたり金融機関との間で資金借入に関する基本合意書及びローン契約を締結しています。かかるローン契約において、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ています。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「 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。）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号口（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場合があります。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。

（ ）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日に設立されたものであり、また、本資産運用会社による本投資法人の具体的な資産の運用は平成25年11月より開始されたものであって、運用開始から現在までの期間は短期間に過ぎません。

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保有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。

() 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。

() 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いますが、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。))が適正に設定される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

平成25年6月12日に上場投資法人等に係るインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）が成立し、平成26年4月1日に施行されました。

平成25年11月における本投資法人の投資口上場の時点においては、本投資法人及び本資産運用会社は自発的に内部規程を設け、役職員が、本投資法人の投資口に係る売買等の有償の取引を行うことを原則として禁止してまいりました。今般、本資産運用会社は、金融商品取引法の改正による上場投資法人等に係るインサイダー取引規制導入を踏まえ、平成26年4月1日を施行日としてその社内規程を改正し、これまでの内部規程における自発的な制限に加えて、本資産運用会社の役職員がその立場上知り得た上場投資法人等に係る未公表の重要事実の伝達及び取引推奨を原則禁止とする旨を規定しています。また、本投資法人においても、同様に内部規程を改正しています。しかしながら、本資産運用会社の役職員又は本投資法人の役員が金商法で定めるインサイダー取引規制に違反する場合には、本投資法人及び本資産運用会社に係る情報の管理に対する信頼が揺らぎ、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。

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「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となります。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て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。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、売主が所有権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る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、あるいは高額な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壌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、土壌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「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PML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こと、売買において一定の時間と費用を要し、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ます。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、本投資法人が保有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。今後、本投資法人が資産を取得する場合において、商業施設等の建物や駐車場の敷地利用権の一部につき、すべて対抗要件を具備しているとの保証はありません。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、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ことがあります。また、本投資法人は、本書の日付現在においても、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を保有しています。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、従前地が共有状態であった場合には、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、換地処分の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、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を受けることがあります。また、本投資法人は、本書の日付現在においても、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を保有しています。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して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アス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ために必要な注意を行っていた場合には、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ず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びる可能性があります。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、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否定できず、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、イオンマレーシア社を信託受託者とする信託に係る権利(以下「マレーシア受益権」といいます。)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額の2%、本投資口の上場完了時に取得予定価額の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ています。本書の日付現在では、取得予定価額の2%については同契約締結時に、取得予定価額の8%については本投資口の上場完了時に、それぞれ支払い済みです。このため、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額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。

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り、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とす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、又は一定の手続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となります。

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。

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、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。

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とその資産の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「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、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「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。

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／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「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「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、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、公共目的で必要となる場合、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 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。

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

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。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 / 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「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となります。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（機関投資家のみにより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となります。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。

その他

(ア) 取得予定資産の組入れ又は譲渡予定資産の譲渡ができないリスク

本投資法人は、本書の日付現在保有する資産の運用のみを目的としているものではなく、ポートフォリオの質の向上、ひいては投資主価値の最大化に資するため、規約及び資産運用ガイドラインに基づき、新たな資産取得に向けた市場調査や情報の入手並びに資産譲渡の実現可能性の把握等に努めており、また、必要に応じ、資産取得又は資産譲渡の検討や関係者との協議を行っています。従って、今後、本投資法人の行う資産の運用において、本投資法人が本書の日付現在保有する資産以外の資産の取得、又はこれらの一部の譲渡を行うことがあり得ます。

また、本投資法人が資産の取得又は譲渡を決定し公表した後も、受渡期日までの間に、経済環境の著しい変化等、若しくは、当該資産に係る譲渡契約等で定める条件等が成就しない場合や、売主側又は買主側で合意を遵守できない場合等には、かかる資産の取得又は譲渡が予定どおり行えないことがあり、さらには当該取得又は譲渡が遅延することがあり、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場合がありますが、当該資産が信託されない可能性があり、この場合、当該資産の取得に係る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、当該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、役員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、一定の場合を除き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。また、インサイダー情報の伝達についても原則禁止とされています。

(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、一定の場合を除き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。また、インサイダー情報の伝達についても原則禁止とされています。

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】

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)。

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、印紙税納付の手續。 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。

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 と運用報酬 を本資産運用会社に対して支払います。但し、運用報酬 と運用報酬 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

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 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

「本投資法人の当該決算期における運用報酬 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 控除前1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 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 = 運用報酬 控除前1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 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。

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。

$$\text{各計算対象月の前月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額} \times 0.0125\% \div 12$$

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。

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。

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。

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。

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。)

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

目論見書の作成及び交付に係る費用

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。)

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

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。)

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

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。)

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

本投資法人の格付け取得及び維持に係る費用

本投資法人の運営に要する費用

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。

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。

- () 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（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。
- () 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（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。）。
- () 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。
- () 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、）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。
(注1) 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。
(注2) 配当等非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

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。

- () 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、)から控除することができます。
- () 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()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。
- () 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。)。
- () 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。
- () 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、)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。

(注1) 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

(注2) 非課税口座で譲渡損失が生じても、本c.()の配当所得の金額からの控除及び本c.()の配当等の額からの控除並びに本c.()の譲渡損失の繰越控除は適用できません。

(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は後記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。

$$\text{みなし配当の金額} = \text{資本の払戻し額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の資本金等の額}$$

(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。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{資本の払戻し額} - \text{みなし配当金額（注1）}$$

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{資本の払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の資本の払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末の純資産価額}}$$

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。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額（注2）} - \text{譲渡原価の額（注3）}$$

(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。

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。

- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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、宅地及び宅地標準土地については、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】

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	当期 (平成26年1月31日現在)				
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額(百万円)		
					為替評価 差損益 (百万円)	対総資産 比率 (%)	
不動産 信託 受益権	商業 施設	北海道・東北	12,055	7.0			
		関東	61,444	35.8			
		東海・北陸・中部	17,952	10.5			
		近畿	7,238	4.2			
		中国・四国	34,374	20.0			
		九州・沖縄	25,342	14.8			
		マレーシア(注3)	117	0.1	117	1	0.1
計			158,525	92.4	117	1	0.1
預金・その他の資産			13,119	7.6			
資産総額			171,644	100.0			

	当期(平成26年1月31日)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額(注4)	74,641	43.5
純資産総額(注4)	97,003	56.5

(注1)「地域」欄につきましては、下記の区分とします。

北海道・東北：北海道、青森県、秋田県、岩手県、山形県、宮城県、福島県

関東：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県

東海・北陸・中部：愛知県、静岡県、三重県、新潟県、富山県、石川県、福井県、長野県、山梨県、岐阜県

近畿：大阪府、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県、兵庫県

中国・四国：鳥取県、岡山県、島根県、広島県、山口県、香川県、徳島県、愛媛県、高知県

九州・沖縄：福岡県、熊本県、佐賀県、長崎県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

(注2)「保有総額」欄は、期末時点の貸借対照表計上額(不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額)によります。

(注3)マレーシア受益権の売買契約締結に伴う手付金等を信託建設仮勘定に計上しています。本書の日付現在、マレーシア受益権の受渡しは完了していません。

(注4)「負債総額」、「純資産総額」欄には、当期末(平成26年1月31日)時点の貸借対照表計上額を記載しています。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

本投資法人が保有する投資不動産物件についての概要等は、便宜上後記「その他投資資産の主要なもの」にまとめて記載しています。

【その他投資資産の主要なもの】

(ア) 不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が平成26年1月31日現在保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

物件番号 (注1)	物件名称	取得価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)(注3)	期末算定価額 (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	21,190	21,159	22,100	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	6,730	6,719	7,040	4.3	イオンリテール 株式会社
RSC-1	イオンモール 盛岡	5,340	5,353	5,590	3.4	イオンモール 株式会社
RSC-2	イオンモール 石巻	6,680	6,701	7,010	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	16,460	16,448	17,200	10.4	イオンモール 株式会社
RSC-4	イオンモール 太田	6,860	6,880	7,820	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	10,220	10,237	10,300	6.5	イオンリテール 株式会社
RSC-6	イオンモール 大垣	4,950	4,950	5,210	3.1	イオンリテール 株式会社
RSC-7	イオンモール 鈴鹿	9,660	9,690	10,100	6.1	イオンモール 株式会社
RSC-8	イオンモール 明和	3,290	3,311	3,550	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	7,230	7,238	7,610	4.6	イオンリテール 株式会社
RSC-10	イオンモール 日吉津	7,780	7,772	8,170	4.9	イオンリテール 株式会社
RSC-11	イオンモール 倉敷	17,890	17,875	18,700	11.3	イオンモール 株式会社
RSC-12	イオンモール 綾川	8,740	8,727	9,190	5.5	イオンリテール 株式会社
RSC-13	イオンモール 直方	11,250	11,262	12,700	7.1	東京センチュリー リース株式会社
RSC-14	イオンモール 熊本	14,060	14,080	14,700	8.9	イオンモール 株式会社
合計		158,330	158,407	166,990	100.0	

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得資産を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「2投資方針/(1)投資方針/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) 「取得価額」欄は、当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買代金等)を記載しています。

(注3) 「貸借対照表計上額」欄は、土地、建物及び構築物並びに借地権(信託が保有するこれらの資産を含みます。)の取得価額の合計額から減価償却累計額を控除した金額です。

(注4) 「期末算定価額」欄には、平成26年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。「イオンレイクタウンmori」、「イオンレイクタウンkaze」については各信託受益権の40%を準共有持分として保有しており、「期末算定価額」欄には、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。鑑定評価の概要については後記「不動産鑑定評価の概要」をご参照ください。

(注5) 「投資比率」欄は、取得価額の合計に占める各物件の取得価額の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(イ) 賃貸借状況の概況

本投資法人が当期末(平成26年1月31日)現在で保有する不動産等の賃貸借状況(平成26年1月31日時点の総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率)は次のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	所在地 (注1)	建築時期	総賃料 収入 (百万円)	敷金・ 保証金 (百万円)	総賃貸可能 面積 (㎡)(注2)	総賃貸 面積 (㎡)	テナント 総数 (注3)	稼働率 (%)
商業 施設	SRSC-1	イオンレイク タウンmori(注4)	埼玉県 越谷市	平成20年 9月9日	251	685	160,387.00	160,387.00	1	100.0
	SRSC-2	イオンレイク タウンkaze(注4)	埼玉県 越谷市	平成20年 9月9日	121	330	127,183.81	127,183.81	1	100.0
	RSC-1	イオンモール 盛岡	岩手県 盛岡市	平成15年 7月23日	129	338	98,968.59	98,968.59	1	100.0
	RSC-2	イオンモール 石巻	宮城県 石巻市	平成19年 3月2日	130	354	60,682.20	60,682.20	1	100.0
	RSC-3	イオンモール 水戸内原(注5)	茨城県 水戸市	平成17年 11月8日	277	724	159,997.49	159,997.49	1	100.0
	RSC-4	イオンモール 太田	群馬県 太田市	平成15年 11月17日	174	476	93,165.27	93,165.27	1	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5年 8月9日	154	420	75,056.62	75,056.62	1	100.0
	RSC-6	イオンモール 大垣	岐阜県 大垣市	平成19年 3月29日	121	330	64,246.26	64,246.26	1	100.0
	RSC-7	イオンモール 鈴鹿	三重県 鈴鹿市	平成8年 11月12日	171	446	125,236.10	125,236.10	1	100.0
	RSC-8	イオンモール 明和	三重県 多気郡	平成13年 8月6日	78	214	44,193.80	44,193.80	1	100.0
	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	120	328	48,229.25	48,229.25	1	100.0
	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	156	426	102,045.24	102,045.24	1	100.0
	RSC-11	イオンモール 倉敷	岡山県 倉敷市	平成11年 9月15日	284	741	157,274.78	157,274.78	1	100.0
	RSC-12	イオンモール 綾川	香川県 綾歌郡	平成20年 7月18日	168	460	113,149.07	113,149.07	1	100.0
RSC-13	イオンモール 直方	福岡県 直方市	平成17年 4月4日	209	545	151,969.51	151,969.51	1	100.0	
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	224	584	101,132.38	101,132.38	1	100.0	
合計					2,773	7,411	1,682,917.37	1,682,917.37	16	100.0

(注1)「所在地」欄には、各保有資産の住居表示を記載しています。また、住居表示未実施の場合は、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。

(注2)「賃貸可能面積」欄には、各取得資産に係る物件の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

(注3)「テナント総数」欄は、当該物件の賃貸契約数の合計数を記載しています。

(注4)本投資法人は、「イオンレイクタウンmori」、「イオンレイクタウンkaze」の各信託受益権の40%を準共有持分として保有しており、「総賃料収入」欄、「敷金・保証金」欄には、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。なお、「イオンレイクタウンmori」、「イオンレイクタウンkaze」の各敷地は、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、所在地の記載は、仮換地前の従前地の所在地を記載しています。

(注5)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」欄の記載は、仮換地前の従前地の所在地を記載しています。

(ウ) 不動産鑑定評価の概要

保有不動産物件の平成26年1月31日時点の不動産鑑定評価の概要(不動産鑑定評価額、直接還元法による収益価格及び直接還元利回り、DCF法による収益価格、割引率及び最終還元利回り、NOI)は以下のとおりです。

物件番号	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	22,100	22,400	5.2	22,000	5.2 5.3 (注4)	5.4	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	7,040	7,220	5.6	6,960	5.5 5.6 (注5)	5.9	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	5,590	5,620	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	7,010	7,110	6.3	6,910	6.0	6.6	478
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	17,400	6.3	17,000	5.9	6.5	1,116
RSC-4	イオンモール 太田	一般財団法人 日本不動産研究所	7,820	7,860	6.6	7,770	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	379
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	726
RSC-8	イオンモール 明和	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,550	3,650	6.8	3,510	6.7 6.8 (注6)	7.1	282
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	536
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	8,170	8,230	6.9	8,110	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	9,270	6.5	9,100	6.1	6.8	617
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	14,800	6.2	14,500	5.9	6.5	946
合計			166,990	168,660	-	165,420	-	-	-

(注1) 不動産鑑定評価における価格時点は、平成26年1月31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5.2%、11年目が5.3%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5.5%、11年目が5.6%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6.7%、5年目から11年目が6.8%です。

取得予定不動産等(鑑定評価)

取得予定海外資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	取引 年月日	資産の種類	取得予定価額 (注1)	不動産 鑑定評価額 (注2)	不動産 鑑定機関 (注2)	価格時点 (注2)
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	不動産 信託受益権	20,000,000RM	20,000,000RM (615百万円)	一般財団法人日本不 動産研究所	平成26年 1月31日

(注1)「取得予定価額」欄は、マレーシア受益権(マレーシア国ジョホールバル所在のイオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センターの一部の信託に係る権利をいいます。以下同じです。)を取得するに当たり、当該不動産の現所有者としてのAEON CO. (M) BHD. (以下「イオンマレーシア社」といいます。)との間で平成25年10月2日付にて締結された「売買契約」(英文名SALE AND PURCHASE AGREEMENT)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2)物件の不動産鑑定評価については、現地鑑定補助方式を採用し、一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。「不動産鑑定評価額」は、平成26年1月31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、平成26年1月31日現在の為替レート(1マレーシア・リングギット=30.75円)を用いています。

(エ) 保有不動産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

本投資法人が平成26年1月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの(1工事あたり10百万円を超えるもの)は以下のとおりです。

なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払 額	既支払総 額
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	スロープ塗装工事	自 平成26年9月 至 平成26年9月	16		
	空調設備更新工事	自 平成26年11月 至 平成26年11月	46		
イオンモール太田 (群馬県太田市)	空調設備更新工事	自 平成26年11月 至 平成26年12月	54		
イオン相模原ショッピングセンター (神奈川県相模原市)	排気設備更新工事	自 平成26年5月 至 平成26年5月	10		
	火災報知器更新工事	自 平成26年6月 至 平成26年6月	20		
	空調設備更新工事	自 平成26年6月 至 平成26年6月	24		
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	空調設備更新工事	自 平成26年12月 至 平成26年12月	24		
	空調設備更新工事	自 平成26年5月 至 平成26年5月	41		
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	井水設備更新工事	自 平成26年6月 至 平成26年6月	10		
	空調設備更新工事	自 平成26年8月 至 平成26年8月	17		
イオンモール綾川 (香川県綾歌郡)	建物外壁補修工事	自 平成26年6月 至 平成26年6月	10		
イオンモール綾川 (香川県綾歌郡)	植栽枕木撤去他工事	自 平成26年11月 至 平成26年11月	18		
イオンモール直方 (福岡県直方市)	スロープ塗装工事	自 平成27年1月 至 平成27年1月	23		

b. 期中の資本的支出

本投資法人が平成26年1月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事(1工事当たり10万円を超えるもの)はありません。当期の資本的支出は26百万円であり、費用に区分された修繕費17百万円と合わせ、合計43百万円の工事を実施しています。

(オ) 個別資産の損益状況

当期(自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日)

(金額単位:千円)

物件番号	SRSC-1	SRSC-2	RSC-1	RSC-2	RSC-3	RSC-4
物件名称	イオンレイク タウンmori	イオンレイク タウンkaze	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
運用日数	68	68	71	68	71	68
営業収益	251,376	121,325	129,898	130,159	277,548	174,890
賃貸事業収入	251,376	121,325	129,898	130,159	277,548	174,890
営業費用	1,432	29,841	23,832	22,075	33,408	50,353
委託業務報酬(注)	677	528	700	659	539	516
租税公課	-	-	-	-	-	-
保険料	670	903	953	594	1,593	819
修繕費	-	-	3,092	344	2,186	374
支払地代	-	28,243	19,070	20,058	28,784	48,616
その他賃貸事業費用	83	166	15	418	304	26
NOI(-)	249,943	91,483	106,066	108,083	244,139	124,537
減価償却費	112,358	48,173	47,655	41,360	119,690	55,600
賃貸事業利益(-)	137,584	43,310	58,410	66,723	124,448	68,936
資本的支出	-	-	2,596	986	-	-
NCF(-)	249,943	91,483	103,472	107,098	244,139	124,537

(注) 委託業務報酬には信託報酬を含みます。

物件番号	RSC-5	RSC-6	RSC-7	RSC-8	RSC-9	RSC-10
物件名称	イオン相模原 ショッピング センター	イオンモール 大垣	イオンモール 鈴鹿	イオンモール 明和	イオンモール 加西北条	イオンモール 日吉津
運用日数	68	68	71	68	68	68
営業収益	154,141	121,033	171,130	78,803	120,620	156,269
賃貸事業収入	154,141	121,033	171,130	78,803	120,620	156,269
営業費用	5,342	35,805	1,898	14,853	6,095	29,271
委託業務報酬(注)	516	648	712	681	681	681
租税公課	-	-	-	-	-	-
保険料	1,104	612	1,184	347	436	962
修繕費	3,706	-	-	-	1,358	1,116
支払地代	-	34,544	-	13,774	3,548	26,487
その他賃貸事業費用	16	-	1	49	71	23
NOI(-)	148,798	85,227	169,232	63,950	114,524	126,998
減価償却費	37,852	58,917	50,103	17,966	51,889	71,697
賃貸事業利益(-)	110,946	26,309	119,129	45,984	62,635	55,300
資本的支出	-	10,102	650	-	-	250
NCF(-)	148,798	75,125	168,582	63,950	114,524	126,748

(注) 委託業務報酬には信託報酬を含みます。

物件番号	RSC-11	RSC-12	RSC-13	RSC-14
物件名称	イオンモール 倉敷	イオンモール 綾川	イオンモール 直方	イオンモール 熊本
運用日数	71	68	71	71
営業収益	284,428	168,954	209,149	224,209
賃貸事業収入	284,428	168,954	209,149	224,209
営業費用	3,305	33,690	20,010	17,153
委託業務報酬(注)	712	681	712	712
租税公課	-	-	-	-
保険料	1,614	989	1,795	1,275
修繕費	934	863	870	2,382
支払地代	-	31,135	16,630	12,782
その他賃貸事業費用	44	20	2	-
NOI (-)	281,122	135,264	189,138	207,056
減価償却費	117,224	91,114	99,378	90,529
賃貸事業利益 (-)	163,898	44,149	89,760	116,526
資本的支出	-	210	672	10,677
NCF (-)	281,122	135,054	188,466	196,379

(注) 委託業務報酬には信託報酬を含みます。

(カ) 建物状況評価報告書の概要

本投資法人は、保有資産について、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亜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亜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亜リスクマネジメント株式会社	平成25年8月
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze (注5)	18,990	0	0	60,347	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成25年8月
RSC-1	イオンモール盛岡	8,296	0	3,290	102,822	日本管財株式会社	平成25年8月
RSC-2	イオンモール石巻	4,990	0	50	51,767	株式会社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。

(キ) 地震リスク分析等の概要

本投資法人は、資産を取得する際のデュー・ディリジェンスの一環として、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、構造図面・構造計算書をもとに、独自の構造評価方法で建物の耐震性能を評価し、構造計算書の内容と比較検討を行い、対象建物の最終的な耐震性能として評価しています。その評価をもとに建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML値(予想最大損失率)を算定しています。取得資産に係る建物の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。

(ク) 設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関

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	イオンレイクタウン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	イオンレイクタウン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 TESTING 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

個別不動産の概要

以下の表は、本投資法人の保有資産(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26年1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「2投資方針/(1)投資方針/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「その他投資資産の主要なもの/(ア)不動産及び不動産信託受益権の概要」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)「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。

(エ)「土地」欄に関する説明

「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。また、物件の敷地の一部において登記簿上に登記がなされていない土地(以下「無地番地」といいます。)については、実測に基づいて計算し記載しています。取得資産の信託受託者が一筆の土地の一部についてのみ転借を受ける場合には、取得資産における利用に供される転借地部分を実測に基づいて計算し記載しています。「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。「建ぺい率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、取得資産によっては、「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、取得資産に関して不動産信託の信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。

(オ)「担保設定の有無」欄は、本投資法人の取得物件(借地部分を除きます。)が担保の対象とされている場合に「有」と記載しています。

(カ)「建物状況評価の概要」欄の記載については、前記「その他投資資産の主要なもの/(カ)建物状況評価報告書の概要」をご参照ください。

(キ)「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、保有資産に関して不動産信託の信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。

(ク)「PM会社」欄には、各保有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を記載しています。

(ケ)「マスターリース会社」欄には、各保有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を記載しています。

本投資法人は、各資産(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「2 投資方針/(1) 投資方針/ 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。

(コ)「特記事項」欄については、原則として、平成26年1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。

< 保有資産（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mor i		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
取得年月日	平成25年11月25日			調査年月	平成25年 8 月
取得価額	21,190百万円			緊急修繕費	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	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）	264,513㎡	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）	160,387.00㎡
	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					
<p>・本投資法人は、本資産の取得に際し、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ています。</p> <p>本信託受益権の不分割特約（合意の日から 5 年間）、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。）、準共有持分（全部又は一部）の第三者への譲渡する場合の他の準共有者への事前通知義務（通知を受けた他の準共有者からの買取りの意思表示がない場合には譲渡可能）。その際、第三者への譲渡の条件は、他の準共有者に通知した条件より有利でないこと。</p>					

（注 1）本物件の敷地は、独立行政法人都市再生機構による越谷都市計画事業越谷レイクタウン特定土地区画整理事業の施行地区内に所在する仮換地及び保留地であり、所在地及び敷地面積は、仮換地前の従前地に関する数値を記載しています。なお、当該仮換地指定通知書及び保留地台帳に記載されている仮換地及び保留地の敷地面積の合計は178,061.02㎡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。

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
取得年月日	平成25年11月25日			調査年月	平成25年 8 月
取得価額	6,730百万円			緊急修繕費	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	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）	173,132.62m ²	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	127,183.81m ²
	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					
<p>・本投資法人は、本資産の取得に際し、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ています。</p> <p>本信託受益権の不分割特約（合意の日から5年間）、当該準共有持分の譲渡・移転・担保設定その他処分禁止（他の受益者の同意がある場合を除く。）、準共有持分（全部又は一部）の第三者への譲渡する場合の他の準共有者への事前通知義務（通知を受けた他の準共有者からの買取りの意思表示がない場合には譲渡可能）。その際、第三者への譲渡の条件は、他の準共有者に通知した条件より有利でないこと。</p>					

（注1）本物件の敷地は、独立行政法人都市再生機構による越谷都市計画事業越谷レイクタウン特定土地区画整理事業の施行地区内に所在する仮換地であり、所在地及び敷地面積（借地部分である134,228.62m²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、83,615.81m²（借地部分である64,925.34m²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。

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
取得年月日	平成25年11月22日			調査年月	平成25年8月
取得価額	5,340百万円			緊急修繕費	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 年平均102,822千円
	信託期間満了日	平成35年11月30日			
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48,087.17㎡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。

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
取得年月日	平成25年11月25日			調査年月	平成25年8月
取得価額	6,680百万円			緊急修繕費	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)	106,742.47m ²	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	60,682.20m ²
	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区画整理組合による石巻市蛇田西部土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。

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
取得年月日	平成25年11月22日			調査年月	平成25年8月
取得価額	16,460百万円			緊急修繕費	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西135番地(注1)				
土地	敷地面積(注1)	149,133m ²	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	159,997.49m ²
	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125,991.98m²(借地部分である91,784.40m²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。

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
取得年月日	平成25年11月25日			調査年月	平成25年8月
取得価額	6,860百万円			緊急修繕費	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	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%		延床面積	93,165.27㎡
	容積率	200%		用途	店舗
	所有形態	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) 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。

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
取得年月日	平成25年11月25日			調査年月	平成25年8月
取得価額	10,220百万円			緊急修繕費	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	40,817.92m ²	建物 (注2)	竣工年月	平成5年8月9日 平成12年9月25日
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	鉄骨コンクリート・鉄 骨造陸屋根地下1階付3 階建 鉄骨造陸屋根5階建
	建ぺい率(注1)	90%		延床面積(注3)	60,382.39m ² 14,635.01m ²
	容積率	200%		用途	店舗・体育館・駐車場 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(39.22m²)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。

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
取得年月日	平成25年11月25日			調査年月	平成25年8月
取得価額	4,950百万円			緊急修繕費	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	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)	96,484.60m ²	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%		延床面積	64,246.26m ²
	容積率	200%		用途	店舗
	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 該当ありません。					

(注1) 借地部分である93,085.57m²を含み、SC内に所在するガソリンスタンドの底地部分(1,125.75m²)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。

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
取得年月日	平成25年11月22日			調査年月	平成25年8月
取得価額	9,660百万円			緊急修繕費	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	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	140,129.87m ²	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%		延床面積(注5)	125,236.10m ²
	容積率	200%		用途	店舗・駐車場・映画館
	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	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(17.64m²)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。

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
取得年月日	平成25年11月25日			調査年月	平成25年8月
取得価額	3,290百万円			緊急修繕費	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	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)	119,688.28m ²	建物	竣工年月	平成13年8月6日 平成24年2月21日
	用途地域	指定なし		構造・階数	鉄骨造陸屋根3階建 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	44,126.82m ² とも33.49m ²
	所有形態	所有権、借地権、 使用貸借権		用途	百貨店 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114,637.60m²及び使用借地部分である3,705.46m²を含みます。

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
取得年月日	平成25年11月25日			調査年月	平成25年8月
取得価額	7,230百万円			緊急修繕費	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	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)	86,070.71㎡	建物 (注4)	竣工年月	平成20年10月3日 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	鉄骨造陸屋根3階建 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	48,221.13㎡ 8.12㎡
	容積率	200%		用途	とも店舗
	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 該当ありません。					

(注1) 本物件の敷地の一部に、加西市のためにバスターミナル設置を目的とする地上権が設定されています。

(注2) 本物件の敷地の一部に、敷地外の土地を要役地として、一定の電線路を設置、保守運営のための土地の立入等を目的とする地役権が設定されています。

(注3) 本物件の敷地には、借地部分である5,922.66㎡及び無地番地141.69㎡を含みます。

(注4) 本物件の敷地上には、本投資法人が保有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。

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
取得年月日	平成25年11月25日			調査年月	平成25年 8 月
取得価額	7,780百万円			緊急修繕費	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)	103,710.24m ²	建物 (注2)	竣工年月	平成11年 3 月 8 日 平成20年10月23日増築 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	鉄骨造陸屋根 4 階建
	建ぺい率	70%		延床面積(注3)	58,041.80m ² 43,634.20m ²
	容積率	400%		用途	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	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96,560.77m²(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523.42m²を含む、1,088.42m²)を含みます。)及び使用借地部分である5,498.99m²を含みます。

(注2) 本物件の敷地上には本投資法人が保有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)については、附属建物が1棟存在し、他方の1棟(建物)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)には、附属建物として1棟の店舗(20.80m²)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)には、附属建物として3棟の機械室(17.39m²、31.05m²、300.00m²)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。

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
取得年月日	平成25年11月22日			調査年月	平成25年8月
取得価額	17,890百万円			緊急修繕費	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	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	125,404.13m ²	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	鉄骨造4階建 鉄骨造1階建
	建ぺい率(注1)	70%		延床面積	157,274.78m ²
	容積率	200%		用途	とも百貨店・駐車場 百貨店・駐車場 ・映画館 ゴミ置き場
	所有形態	所有権		所有形態	区分所有権
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保有しているため、延床面積は一棟の表示の面積を記載しています。

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
取得年月日	平成25年11月25日			調査年月	平成25年8月
取得価額	8,740百万円			緊急修繕費	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	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)	133,022.51m ²	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	113,149.07m ²
	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130,761.51m²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。

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
取得年月日	平成25年11月22日			調査年月	平成25年8月
取得価額	11,250百万円			緊急修繕費	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	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)	88,508.54m ²	建物	竣工年月	平成17年4月4日
	用途地域	第1種住居地域、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	151,969.51m ²
	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、用途地域につき本来60%、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、用途地域につき本来200%、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。

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
取得年月日	平成25年11月22日			調査年月	平成25年8月
取得価額	14,060百万円			緊急修繕費	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	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	とも平成17年9月16日
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	鉄骨造陸屋根4階建 鉄骨造陸屋根2階建
	建ぺい率(注3)	90%		延床面積	92,869.34㎡ 8,263.04㎡
	容積率	200%		用途	百貨店 駐車場
	所有形態	所有権、借地権		所有形態	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、本投資法人が保有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。

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」といいます。）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」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「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平成25年10月2日付にて「売買契約」（英文名SALE AND PURCHASE AGREEMENT）及び「信託宣言」（英文名DECLARATION OF TRUST）を締結し、信託受託者としてのイオンマレーシア社と賃借人としてのイオンマレーシア社との間で賃貸借契約（英文名LEASE AGREEMENT）を締結させ、また、信託受託者となるイオンマレーシア社と管理者としてのイオンマレーシア社との間でSCビジネス管理契約（英文名SC BUSINESS MANAGEMENT AGREEMENT）を締結させています（以下これらの契約を「英文マレーシア契約」と総称します。）。なお、マレーシア受益権は、マレーシア所在の不動産の全体を所有するイオンマレーシア社が、これに係る共有持分に類する権利（全体の約18%に相当）を本投資法人に移転すると同時に、自らを受託者とする信託宣言を行い、当該共有持分に類する権利を信託財産とする信託を組成することにより発行されます。

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額の2%、本投資口の上場完了時に取得予定価額の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ており、平成26年1月31日及び本書の日付現在、取得予定価額の計10%が支払われ、信託建設仮勘定に計上されています。

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、上場完了後の平成25年12月にその承認申請を適式に行いました。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おりますが、承認が下り次第、取得を完了する予定です。

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「第二部 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」をご参照ください。

(イ) 取得予定海外資産の概要

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、取得予定価額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)	取得予定 価額 (注4)	不動産 鑑定評価額 (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 (615百万円)	20,000,000 RM (615百万円)	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) 「取得予定価額」欄は、マレーシア受益権 (マレーシア国ジョホールバル所在のイオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センターの一部の信託に係る権利をいいます。以下同じです。) を取得するに当たり、当該不動産の現所有者としてのAEON CO. (M) BHD. (以下「イオンマレーシア社」といいます。) との間で平成25年10月2日付にて締結された「売買契約」 (英文名SALE AND PURCHASE AGREEMENT) 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。また、「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、平成26年1月31日現在の為替レート (1マレーシア・リンギット = 30.75円) を用いています。以下同じです。

(注5) 物件の不動産鑑定評価については、現地鑑定補助方式を採用し、一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。「不動産鑑定評価額」は、平成26年1月31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。

(ウ) 取得予定海外資産の概要

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 (43百万円)	350,637RM (11百万円)	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26年1月31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)	不動産鑑定機関 (注1)	不動産鑑定 評価額 (注1)	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2)
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)	一般財団法人日 本不動産研究所	20,000,000RM (615百万円)	20,000,000RM (615百万円)	6.5	6.0	7.25	1,346,534RM (41百万円)

(注1) 物件の不動産鑑定評価については、現地鑑定補助方式を採用し、一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。「不動産鑑定評価額」は、平成26年1月31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。

(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、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 (1,845百万円)	ORM (0百万円)	1,665,750RM (51百万円)	9,250,000RM (284百万円)	2,700,000RM (83百万円)	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。

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「2 投資方針 / (1) 投資方針 / 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とはネイパーフー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「取得予定海外資産 / (イ) 取得予定海外資産の概要」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26年1月31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)「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。

(ク)「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。

(ケ)「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。

<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
取得予定価額	20,000,000RM			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(51百万円)
	信託受託者	イオンマレーシア社		修繕費(6年~10年)	9,250,000RM(284百万円)
				修繕費(11年~15年)	2,700,000RM(83百万円)
所在地	Lot 49045, Mukim Pulai, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor, Malaysia				
土地	敷地面積	35,070m ²	建物	構造/階数	RC構造
	用途地域	商業地域(Commercial Zone)		延床面積	22,870m ²
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「2 投資方針 / (1) 投資方針 / ポートフォリオ構築方針」ないし同「ポートフォリオ運営管理方針」をご参照ください。

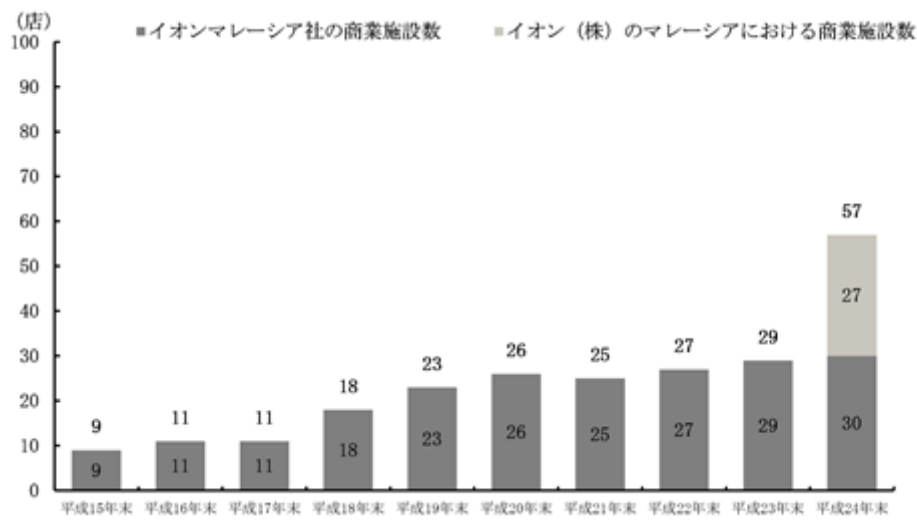
（イ） 本投資法人の海外不動産等への投資

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、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。

（注）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。

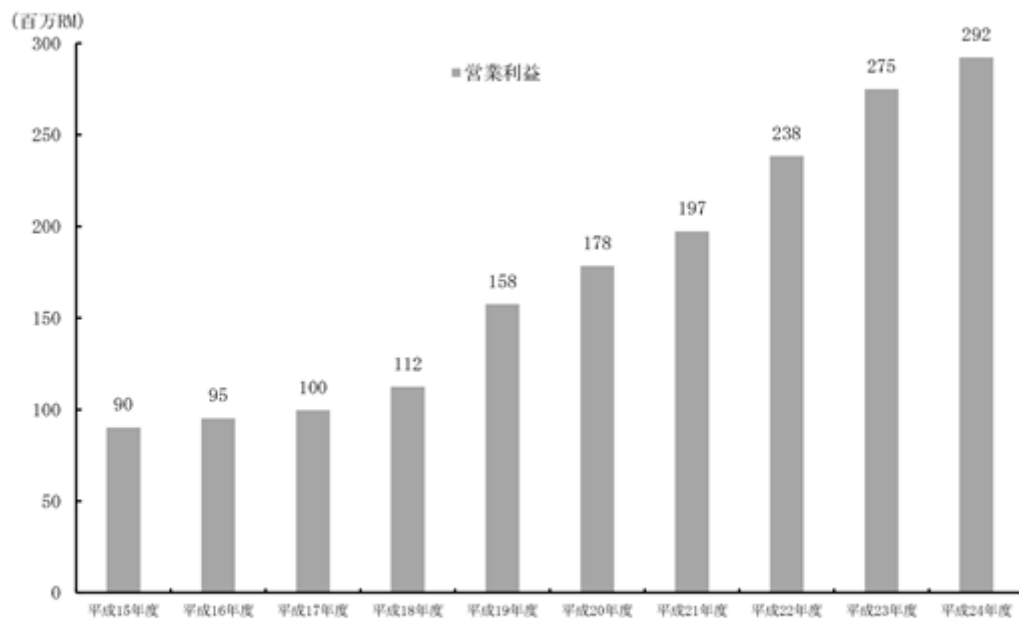
イオングループは昭和59年9月にマレーシアに現地法人を設立し営業を開始しました。現在、イオン（株）の連結子会社であるイオンマレーシア社が、ショッピングセンターやスーパーマーケットといった商業施設の運営を行っています。以下の（表4）（表5）にあるとおり、運営する商業施設数の増加に伴い営業利益も順調に伸びています。また、イオングループは、平成24年10月に、フランスのカルフル社よりマレーシアにおける子会社を譲り受け、現地における事業基盤を拡大しています。

(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



(注) 出典：イオンマレーシア社Annual Report

(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

() 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git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git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git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せん。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gitから2,000万マレーシア・リングgit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git未満の場合を含みます。)の取得を禁止されており、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。

() 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。

() 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、()信託財産に係る権利が受託者に対して完全に譲渡され、()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いますが、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。

保有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、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	取得価額 (百万円)	比率(%)
SRSC	2	27,920	17.6
RSC	14	130,410	82.4
合計	16	158,330	100.0

(注) 比率については、取得価額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	取得価額 (百万円)	比率(%)
北海道・東北	2	12,020	7.6
関東	5	61,460	38.8
東海・北陸・中部	3	17,900	11.3
近畿	1	7,230	4.6
中国・四国	3	34,410	21.7
九州	2	25,310	16.0
合計	16	158,330	100.0

(注) 比率については、取得価額に基づいて算出しています。

(ウ) 規模別

延床面積(㎡)	物件数	取得価額 (百万円)	比率(%)
100,000㎡以上	9	113,760	71.8
50,000㎡以上100,000㎡未満	5	34,050	21.5
30,000㎡以上50,000㎡未満	2	10,520	6.6
30,000㎡未満			
合計	16	158,330	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	14,823	100	14,823	100
10年超15年以内				
5年超10年以内				
5年以内				
合計	14,823	100	14,823	100

(注) 取得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	取得価額 (百万円)	比率(%)
15年超	2	19,880	12.6
10年超15年以内	5	41,160	26.0
5年超10年以内	9	97,290	61.4
5年以内			
合計	16	158,330	100.0

（注）取得資産につき、平成26年1月31日を基準日として、取得価額ベースにて加重平均で算出した平均築年数は、10.0年です。

（カ）ポートフォリオNOI利回り

NOI合計 (百万円)	取得価額合計 (百万円)	ポートフォリオNOI利回り (%)（注）
2,445	158,330	7.9

（注）上場日以降の運用期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した運用純収益（NOI）を年換算に置き換え、各保有物件の取得価額合計で除した数値を記載しています。

（キ）投資比率

物件番号	物件名	所在	取得価額 (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	13.4
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze	埼玉県越谷市	6,730	4.3
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	6.5
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	4.6
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	8.9
合計			158,330	100.0

（注）投資比率については、取得価額に基づいて算出しています。

(ク) 保有資産における主要な不動産に関する情報

本投資法人が保有している資産のうち、年間総賃料収入がポートフォリオ全体の年間賃料収入総額の10%以上を占めることとなる不動産は次のとおりです。

物件名称	テナント数	総賃料収入 (百万円) (注)	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	最近5年の稼働率の推移	
イオンモール 倉敷	1	1,484	157,274.78	157,274.78	平成26年1月末日	100.0%

(注) 「総賃料収入」は、平成26年1月末現在における賃貸借契約に定める月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税及び地方消費税は含みません。）につき、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(ケ) 保有資産における主要なテナントに関する情報

下表は、保有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	取得資産 (物件名称)	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入(年間) (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)	契約更改 の方法
イオンモール 株式会社	イオンモール盛岡	98,968.59	678	338	平成45年11月21日	期間満了の1年前までに、賃貸人又は賃借人が相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、更に1年間更新されるものとし、以後この例によります。
	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	476		
	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	741		
	イオンモール直方	151,969.51	1,091	545		
	イオンモール熊本	101,132.38	1,170	584		
イオンリテール 株式会社	イオンレイクタウン mori (注5)	160,387.00	1,371	685	平成45年11月24日	
	イオンレイクタウン kaze (注5)	127,183.81	661	330		
	イオンモール石巻	60,682.20	710	354		
	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	214		
	イオンモール加西北条	48,229.25	658	328		
	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	460		

(注1) 「賃貸面積」は、平成26年1月末現在における各信託不動産に係る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) 「総賃料収入」は、平成26年1月末現在における各信託不動産に係る賃貸借契約に定める月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税及び地方消費税は含みません。）につき、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3) 「敷金・保証金」は、平成26年1月末現在における各信託不動産に係る賃貸借契約に定める金額につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「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。

(注5) 「イオンレイクタウンmori」、「イオンレイクタウンkaze」については各信託受益権の40%を準共有持分として保有しており、「総賃料収入」、「敷金・保証金」には、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。

(コ) 担保の状況

保有資産（保有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）につき、担保は設定されていません。

(3) 【運用実績】

【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
平成26年1月31日 (第2期末日)	171,644,556	97,003,485	102,108

(注1) 総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

(注2) 本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

本投資法人の投資証券は、東京証券取引所に平成25年11月22日以降上場されています。同取引所における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期別	第1期	第2期
計算期間	自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日
最高(円)	-	145,000
最低(円)	-	113,200

【分配の推移】

計算期間	分配総額(千円)	1口当たり分配金(円)	1口当たりの利益超過分配額
第1期 自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日			
第2期 自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日	651,700	686	

(注) 本投資法人における第2期の計算期間は平成25年8月1日から平成26年1月31日までの184日間ですが、実質的な資産運用期間は平成25年11月22日から平成26年1月31日までの71日間です。

【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%
第2期 自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日	1.6%

(注) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

第二部【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）
平成25年11月22日	東京証券取引所に上場

2【役員状況】

本書の日付現在における役員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 取締役経統括部長 平成23年3月 同社 取締役管理本部長兼経統括部長 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 国土館大学非常勤講師（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ます。）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 / 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】

該当事項はありません。

本投資法人の投資口は、東京証券取引所に上場されており、お取引の証券会社でその営業時間内はいつでも購入できます。

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。

本投資口は東京証券取引所に上場されており、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「資産評価の原則的方法」のとおりとします。

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) ないし 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) 又は 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)又は 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)又は 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)又は 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) ないし 、 、 、 又は 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) 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) 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。

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「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「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

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。

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(規約第34条)。

(5) 【その他】

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「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。

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。

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配分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。

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

- () 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。
- () 前記()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
- () 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

- () 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。
- () 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。
- () 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()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

- () 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。
- () 本投資法人は、前記a.で定める契約の有効期間内に、前記() (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。
- () 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、執行役員、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ます。

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

()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。

()前記()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。

()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。

()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。

()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()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

() 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a.で定める契約の有効期間内に、前記() (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)。

(カ) イオン(株)との契約

本投資法人がイオン(株)との間で締結するスポンサーサポート契約及び商標許諾契約の契約期間、契約内容の変更に関する事項及び解約又は契約の変更の開示方法等については、後記「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 / サポート契約」をご参照ください。

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）法令に基づく制限

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。

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。

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）。

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ます。）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)。

有価証券の取得又は譲渡

有価証券の貸借

不動産の取得又は譲渡

不動産の貸借

不動産の管理の委託

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。

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

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 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 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（ウ）記載の利害関係者に対する物件の賃貸のうち、（ ）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（ ）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（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（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 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。

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(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(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

取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等(百万円)	売付金額等(百万円)
総額	158,330	
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 141,460(89.3%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 (%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
イオンリート株式会社	76,810(48.5%)	
イオンモール株式会社	64,650(40.8%)	
合計	141,460(89.3%)	

(注1) 上表は当期に取引のあった利害関係人等及び主要株主との取引状況を記載しています。「利害関係人等及び主要株主」とは、()投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される利害関係人等、()資産運用会社の利害関係

人等及び主要株主が過半を出資している又は役員等の過半を占めている法人等、並びに()金融商品取引法第29条の4第2項に規定される資産運用会社の主要株主をいいます。以下同じです。

(注2)平成26年1月31日時点において、マレーシアの物件を取得しておらず上記には記載しておりませんが、売買契約締結に伴う手付金65百万円を「AEON CO. (M) BHD.」(イオンマレーシア社)に支払っています。

利害関係人等及び主要株主への賃貸借状況

賃借人の名称	総賃料収入(百万円)
イオンリテール株式会社	1,302
イオンモール株式会社	1,471
合計	2,773

利害関係人等及び主要株主からの賃貸借状況

賃貸人の名称	総支払地代等(百万円)
イオンリテール株式会社	158
イオンモール株式会社	126
合計	284

支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
維持管理費	25,183	イオンディライト株式会社	16,206	64.4
支払利息	491,352	株式会社イオン銀行	12,187	2.5
保険料	99,253	イオン保険サービス株式会社	99,253	100.0

(注1)上表は、資産運用会社の「利害関係人等」及び「主要株主」のうち、当期に取引のあった者との取引に係る支払手数料等の金額を記載しています。

(注2)維持管理費には、委託業務報酬及び費用として処理されていない資産計上された工事管理報酬を含んでいます。

(注3)支払利息には、融資手数料及び支払済み利息の他、未払利息も含まれています。

(注4)金額は消費税等を含みません。

サポート契約

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	<p>1 保有物件の情報提供</p> <p>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。</p> <p>（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。</p> <p>（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</p> <p>（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</p> <p>（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</p> <p>（4）行政機関の要請に基づいて売却する対象不動産</p> <p>2 優先交渉権</p> <p>（1）ファーストルック</p> <p>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。</p> <p>（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</p> <p>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。</p> <p>（3）ラストルック</p> <p>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。</p> <p>3 第三者保有物件の売却情報の提供</p> <p>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。</p>

会社名(契約締結先)	契約名	各契約の概要
		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>8 投資法人へのセイムポート出資 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>12 変更 当事者は、各々、随時、他の当事者に対し、契約の見直しのための協議を要請することができ、他の当事者は、かかる要請について誠実に検討するものとします。</p>

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	<p>1 商標の使用許諾 イオン（株）（注）は、本投資法人に対し、登録番号第5206201号等の商標「AEON」（を以下「商標A」といいます。）及び商標出願番号 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」（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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
イオンモール（株）	パイプラインサポート契約	<p>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。</p> <p>（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</p> <p>（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</p> <p>（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</p> <p>（4）行政機関の要請に基づいて売却する対象不動産</p>

会社名（契約締結先）	契約名	各契約の概要
		<p>2 優先交渉権</p> <p>(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。</p> <p>(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、</p> <p>(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、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、</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、</p> <p>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、</p> <p>(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、商圏、競争環境に関する調査）</p> <p>(2) 投資戦略に関する助言</p> <p>(3) 投資不動産に関する助言業務</p> <p>(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</p>

会社名(契約締結先)	契約名	各契約の概要
		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>11 変更 当事者は、各々、随時、他の当事者に対し、契約の見直しのための協議を要請することができ、他の当事者は、かかる要請について誠実に検討するものとします。</p>
	SCマネジメント契約	<p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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。)</p> <p>(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</p> <p>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。</p>

会社名（契約締結先）	契約名	各契約の概要
		<p>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。</p> <p>4 変更 当事者は、各々、随時、他の当事者に対し、契約の見直しのための協議を要請することができ、他の当事者は、かかる要請について誠実に検討するものとします。</p>
イオンリテール（株）	パイプラインサポート契約	<p>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ます。 （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。</p> <p>（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</p> <p>（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</p> <p>（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</p> <p>（4）行政機関の要請に基づいて売却する対象不動産</p> <p>2 優先交渉権</p> <p>（1）ファーストロック 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。</p> <p>（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、ます。</p> <p>（3）ラストロック 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、イオンリテール（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ます。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ます。</p>

会社名（契約締結先）	契約名	各契約の概要
		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>（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、商圏、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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

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	<p>1 マネジメント業務の提供</p> <p>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。</p> <p>(1) 個別の不動産等に係るリサーチ関連業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>2 報酬</p> <p>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。</p> <p>3 有効期間</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
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	<p>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。</p> <p>1 売却又は購入物件の情報提供</p> <p>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。</p> <p>2 保有物件の情報提供</p> <p>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。</p> <p>3 テナント出店等の検討</p> <p>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。</p>

会社名(契約締結先)	契約名	各契約の概要
		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

(注) 上表記載の各契約につき、解約又は変更等がなされた場合には、本投資法人の提出する有価証券報告書により又は東京証券取引所における適時開示の方法を通じて公表されることがあります。

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。

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）。

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）。

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）。

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）。

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に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ず(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)。

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方法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、招集の方法及び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、決議の内容が規約に違反するとき、又は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)。

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追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)。

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)。

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。

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。

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）。

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）。

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。

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。

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）。

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。

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。

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】

名称

イオン・リートマネジメント株式会社
(AEON Reit Management Co., Ltd.)

資本金の額

350百万円(本書の日付現在)

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

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。

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「投資運用の意思決定機構」及び「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。

業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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
資産管理部	<ol style="list-style-type: none"> 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

部署名	主な業務
財務企画部	
財務グループ	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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
経理システム部	
経理グループ	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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

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

- () 運用ガイドライン等の策定及び改定
- () 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
- () 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
- () 本投資法人の資金調達に関する事項
- () 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
- () 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
- () 「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。）
- () その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項
- () 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ます。）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。

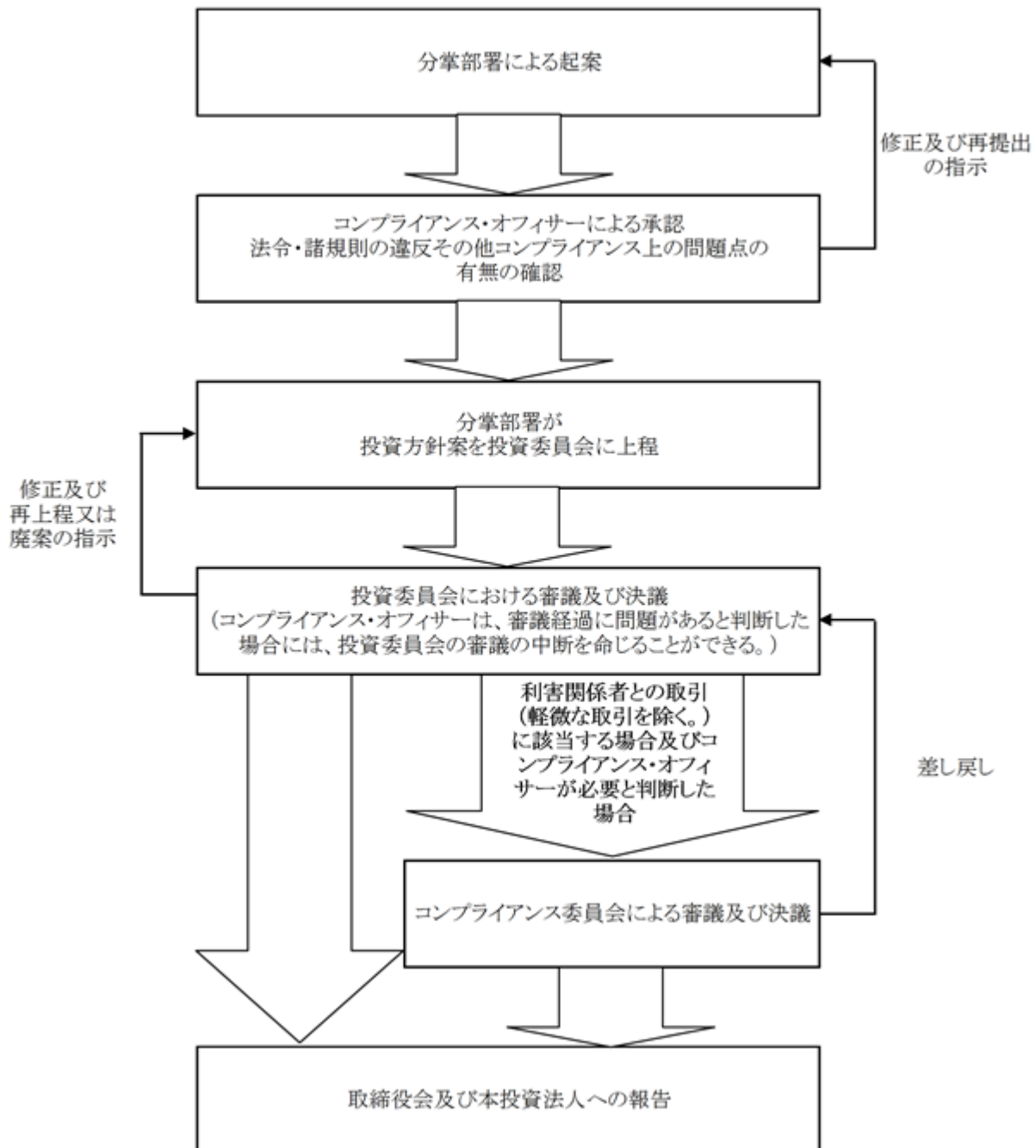
コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会に出席しなければならないものとします。コンプライアンス・オフィサーは、審議経過にコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を命じることができます。

(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します。コンプライアンス委員会の概要は、後記「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

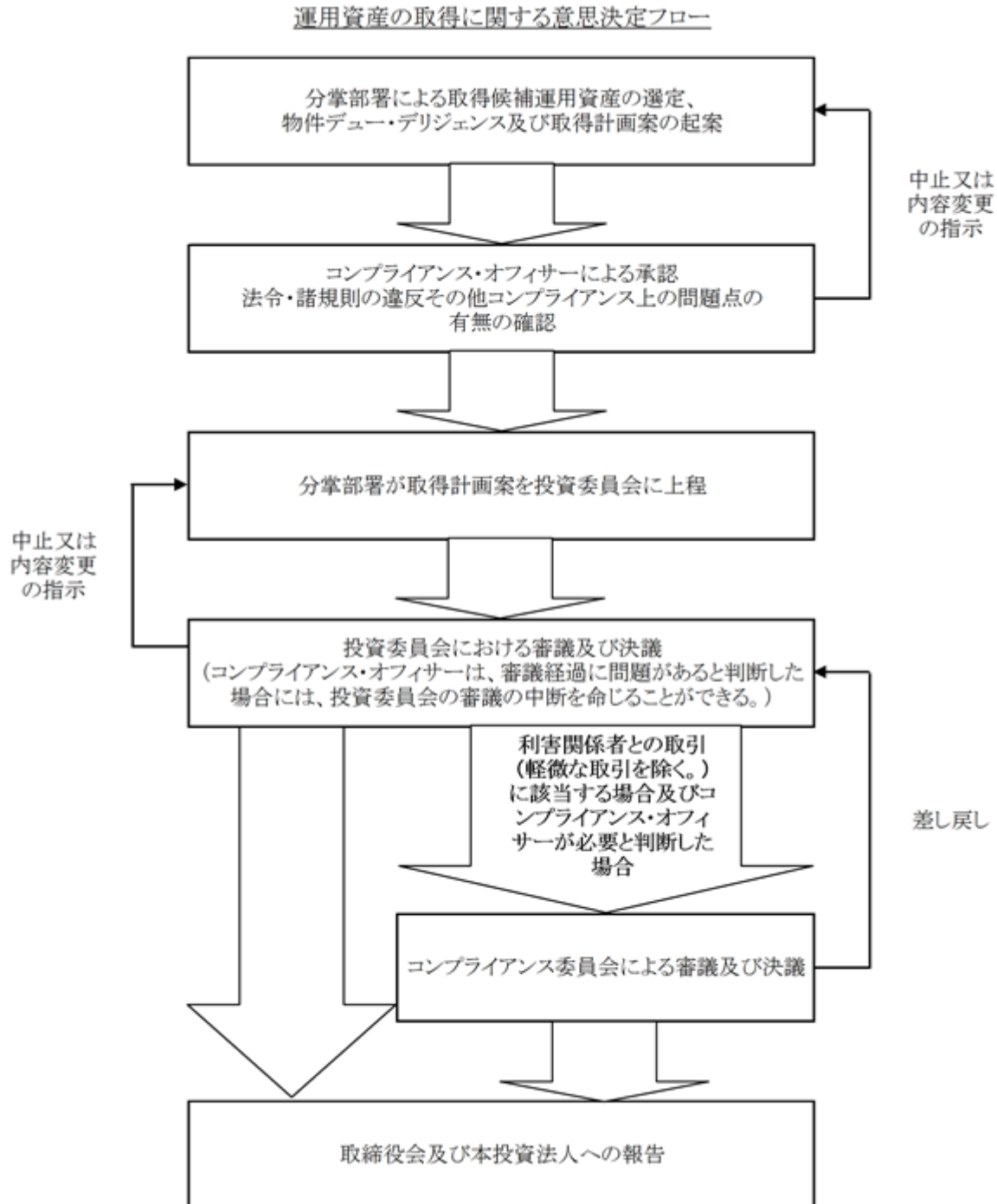
投資運用部、資産管理部又は財務企画部は、投資委員会又はコンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとしします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとしします。

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（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）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。



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、土壌汚染調査、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「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

() 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（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（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。

() 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、不動産鑑定評価書による鑑定評価額の調査、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、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、前記の法務デュー・ディリジェンスの方法も、前記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。

() 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。

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

- () 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
- () 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
- () 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
- () 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
- () 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
- () 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
- () 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

() 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署は、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。

() 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。

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。

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 イオンフィナン シャルサービス株式会社)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(現 イオンフィナ ンシャルサービス株式会社) 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(現 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)	瀨田 和成	<p>昭和62年3月 平成18年11月</p> <p>ジャスコ株式会社(現 イオン株式会社)入社 株式会社ボスフル(現 イオン北海道株式会社)経営企画室長</p> <p>平成19年3月 平成20年9月 平成20年12月 平成22年3月</p> <p>同社執行役員 経営企画室長 イオンリテール株式会社 コントロール本部長 同社 経営企画本部長 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</p> <p>平成23年2月 平成23年3月 平成25年3月 平成25年5月 平成25年5月 平成25年5月 平成25年5月 平成25年6月 平成25年6月 平成25年6月</p> <p>イオンリテール株式会社 北陸信越カンパニー支社長 同社 執行役員 イオン株式会社 グループ経営管理責任者(現任) 株式会社カスミ 監査役(現任) 株式会社ダイエー 監査役(現任) イオン・リートマネジメント株式会社 取締役(現任) イオン北海道株式会社 取締役(現任) 永旺(中国)投資有限公司 監事(現任) イオンフィナンシャルサービス株式会社 監査役(現任) 株式会社イオン銀行 監査役(現任)</p>	-
取締役 (非常勤)	平松 弘基	<p>昭和60年3月 平成19年4月 平成20年9月 平成24年4月 平成24年5月 平成24年5月 平成25年1月 平成25年5月 平成25年6月</p> <p>ジャスコ株式会社(現 イオン株式会社)入社 同社 財務部マネージャー 同社財務部 財務統括マネージャー 同社 財務部部長(現任) 株式会社マルナカ 監査役(現任) 株式会社山陽マルナカ 監査役(現任) イオンエブリ株式会社 監査役(現任) イオン・リートマネジメント株式会社 取締役(現任) イオンクレジットサービス株式会社 監査役(現任)</p>	-

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役 (非常勤)	関 延明	<p>昭和63年4月 平成7年10月</p> <p>ジャスコ株式会社(現 イオン株式会社)入社 JAYA JUSCO STORES SDN.BHD.(現 AEON CO.(M)BHD.) 管理担当</p> <p>平成20年5月 平成23年7月</p> <p>クリアーズ日本株式会社 取締役 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)</p> <p>平成24年3月 平成24年5月 平成24年5月</p> <p>イオン・リートマネジメント株式会社 監査役 株式会社マリンピア 監査役(現任) 名張ショッピングセンター開発株式会社 監査役(現任)</p> <p>平成24年5月 平成24年5月 平成25年5月</p> <p>株式会社名張セントラルパーク 監査役(現任) イオンタウン株式会社 監査役(現任) イオンシネマズ株式会社(現 イオンエンターテイメント株式会社) 監査役</p> <p>平成25年5月</p> <p>株式会社ワナー・マイカル(現 イオンエンターテイメント株式会社) 監査役</p> <p>平成25年5月 平成25年6月</p> <p>イオン・リートマネジメント株式会社 取締役(現任) イオンエンターテイメント株式会社 取締役(現任)</p>	
監査役 (非常勤)	岩原 俊郎	<p>昭和49年4月</p> <p>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</p> <p>平成元年8月 平成11年10月</p> <p>信州ジャスコ株式会社(現 イオン株式会社) ジャスコ株式会社(現 イオン株式会社)</p> <p>平成19年4月 平成21年11月 平成23年10月</p> <p>イオン株式会社 財務部長 ウエルシア関東株式会社 監査役 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</p> <p>平成24年3月 平成24年4月 平成24年5月 平成24年5月</p> <p>イオン・リートマネジメント株式会社 取締役 イオン株式会社 グループ人事最高責任者付 イオンリテール株式会社 監査役 株式会社ボンベルタ 監査役</p> <p>平成25年5月 平成25年5月 平成25年6月 平成25年6月</p> <p>イオン株式会社 グループ人事最高責任者付 イオン・リートマネジメント株式会社 監査役(現任) イオン保険サービス株式会社 監査役(現任) 株式会社イオン銀行 監査役(現任)</p>	

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	<p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>平成14年5月 同社 不動産投資顧問部</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>平成22年3月 同社 財務部長</p> <p>平成23年10月 同社 運用部長</p> <p>平成24年4月 三井住友信託銀行株式会社 不動産カスタディ部 受託営業チーム 主任調査役</p> <p>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)</p>	-
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	<p>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</p> <p>昭和62年8月 同行 資金為替部 国際資金為替グループ</p> <p>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</p> <p>平成7年10月 同行 香港支店 資金課長</p> <p>平成8年10月 同行 国際資金為替部 香港資金室 副調査役</p> <p>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</p> <p>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 バンキング&プランニングデパートメントヘッド</p> <p>平成14年12月 同行 ALM部米州資金室 参事役 バンキング&プランニングデパートメントヘッド</p> <p>平成16年4月 同行 国際為替部 次長</p> <p>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</p> <p>平成22年4月 同行 リスク管理業務部長</p> <p>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)</p>	-

(5)【事業の内容及び営業の概況】

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

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
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】

A 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9月30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

- () 投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
- () 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
- () 投資主等の氏名、住所の登録に関する事務
- () 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

- () 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
- () 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。

B 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9月30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

平成26年1月31日現在、本投資法人の投資口27,150口を保有しています。

C 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9月30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。

D 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9月30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

平成26年1月31日現在、本投資法人の投資口27,150口を保有しています。

E 特定関係法人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額(百万円)(注) (平成25年8月31日現在)	事業の内容
イオン株式会社	21,246	純粋持株会社
イオンモール株式会社	42,194	ディベロッパー事業等
イオンリテール株式会社	48,970	ゼネラル・マーチャンダイズ・ストア等

(注)「資本金の額」については単位未満を切り捨てて記載しています。

(2) 関係業務の概要

イオン(株)、イオンモール(株)及びイオンリテール(株)に係る関係業務の概要については、それぞれ前記「第一部ファンド情報/第1ファンドの状況/1投資法人の概況/(3)投資法人の仕組み/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」欄の記載をご参照ください。

(3) 資本関係

イオン(株)は、平成26年1月31日時点で、本投資法人の投資口のうち180,095口を保有しています。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「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。

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2期計算期間(平成25年8月1日から平成26年1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。

3. 連結財務諸表について

本投資法人には子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	前期 (平成25年7月31日)	当期 (平成26年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	413,841	2,615,345
信託現金及び信託預金	-	4,364,553
前払費用	-	337,789
繰延税金資産	-	36
未収消費税等	-	4,490,071
その他	3	-
流動資産合計	413,844	11,807,796
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	-	89,868,954
減価償却累計額	-	1,070,235
信託建物（純額）	-	88,798,718
信託構築物	-	700,665
減価償却累計額	-	41,276
信託構築物（純額）	-	659,388
信託土地	-	50,903,990
信託建設仮勘定	-	117,448
有形固定資産合計	-	140,479,545
無形固定資産		
信託借地権	-	18,045,526
無形固定資産合計	-	18,045,526
投資その他の資産		
長期前払費用	-	1,107,588
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	10,000	1,117,588
固定資産合計	10,000	159,642,661
繰延資産		
投資口交付費	-	194,098
繰延資産合計	-	194,098
資産合計	423,844	171,644,556

(単位：千円)

	前期 (平成25年7月31日)	当期 (平成26年1月31日)		
負債の部				
流動負債				
営業未払金	-	46,775		
短期借入金	-	4,000,000		
未払金	31,401	149,417		
未払費用	-	20,327		
未払法人税等	193	1,343		
その他	105	11,816		
流動負債合計	31,700	4,229,681		
固定負債				
長期借入金	-	63,000,000		
信託預り敷金及び保証金	-	7,411,389		
固定負債合計	-	70,411,389		
負債合計	31,700	74,641,070		
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	500,000	96,351,350		
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失()	1	107,855	652,135	
剰余金合計		107,855	652,135	
投資主資本合計		392,144	97,003,485	
純資産合計	2	392,144	1	97,003,485
負債純資産合計		423,844		171,644,556

(2)【損益計算書】

(単位：千円)

	前期 自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日	当期 自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日
営業収益		
賃貸事業収入	-	1 2,773,937
営業収益合計	-	2,773,937
営業費用		
賃貸事業費用	-	1 1,439,883
資産運用報酬	-	102,131
資産保管手数料	869	3,580
一般事務委託手数料	4,895	13,414
役員報酬	4,800	3,600
租税公課	4,895	3
その他営業費用	14	9,557
営業費用合計	15,474	1,572,171
営業利益又は営業損失()	15,474	1,201,765
営業外収益		
受取利息	16	91
営業外収益合計	16	91
営業外費用		
支払利息	-	116,352
創業費	67,710	-
投資口交付費償却	-	17,645
投資口公開関連費用	24,493	207,250
融資関連費用	-	99,301
営業外費用合計	92,204	440,549
経常利益又は経常損失()	107,662	761,307
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	107,662	761,307
法人税、住民税及び事業税	193	1,352
法人税等調整額	-	36
法人税等合計	193	1,316
当期純利益又は当期純損失()	107,855	759,991
前期繰越利益又は前期繰越損失()	-	107,855
当期末処分利益又は当期末処理損失()	107,855	652,135

(3)【投資主資本等変動計算書】

前期(自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失()	剰余金合計		
当期首残高	-	-	-	-	-
当期変動額					
新投資口の発行	500,000			500,000	500,000
当期純利益又は当期純損失()		107,855	107,855	107,855	107,855
当期変動額合計	500,000	107,855	107,855	392,144	392,144
当期末残高	1 500,000	107,855	107,855	392,144	392,144

当期(自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失()	剰余金合計		
当期首残高	500,000	107,855	107,855	392,144	392,144
当期変動額					
新投資口の発行	95,851,350			95,851,350	95,851,350
当期純利益又は当期純損失()		759,991	759,991	759,991	759,991
当期変動額合計	95,851,350	759,991	759,991	96,611,341	96,611,341
当期末残高	1 96,351,350	652,135	652,135	97,003,485	97,003,485

(4)【金銭の分配に係る計算書】

	前期 自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日	当期 自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日
	金額（円）	金額（円）
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	107,855,558	652,135,903
分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	- (-)	651,700,000 (686)
次期繰越利益又は次期繰越損失（ ）	107,855,558	435,903
分配金の額の算出方法	<p>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いません。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。</p>	<p>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いません。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数950,000口の整数倍数の最大値となる651,700,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成24年11月30日 平成25年7月31日	自	平成25年8月1日 平成26年1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()		107,662		761,307
減価償却費		-		1,111,512
投資口交付費償却		-		17,645
受取利息		16		91
支払利息		-		116,352
未収消費税等の増減額(は増加)		-		4,490,071
前払費用の増減額(は増加)		-		337,789
営業未払金の増減額(は減少)		-		20,633
未払金の増減額(は減少)		31,401		92,920
長期前払費用の増減額(は増加)		-		1,107,588
その他		105		11,710
小計		76,171		3,803,458
利息の受取額		16		91
利息の支払額		-		96,024
法人税等の支払額		3		198
営業活動によるキャッシュ・フロー		76,158		3,899,590
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		-		141,539,819
信託無形固定資産の取得による支出		-		18,045,526
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		-		7,411,389
差入敷金及び保証金の差入による支出		10,000		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		10,000		152,173,957
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		-		4,000,000
長期借入れによる収入		-		66,000,000
長期借入金の返済による支出		-		3,000,000
投資口の発行による収入		500,000		95,639,606
財務活動によるキャッシュ・フロー		500,000		162,639,606
現金及び現金同等物の増減額(は減少)		413,841		6,566,058
現金及び現金同等物の期首残高		-		413,841
現金及び現金同等物の期末残高	1	413,841	1	6,979,899

（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．固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 信託建物 3年～34年 信託構築物 3年～13年 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。
2．繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。
3．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は194,323千円です。
4．ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。
5．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。
6．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託土地、信託建設仮勘定 信託借地権 信託預り敷金及び保証金 (2)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、税抜方式によっています。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期 (平成25年7月31日)	当期 (平成26年1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。	1. 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
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〕

1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日		自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		-		2,773,937
不動産賃貸事業収益合計		-		2,773,937
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
委託業務報酬		-		6,808
修繕費		-		17,228
保険料		-		15,859
信託報酬		-		3,551
支払地代		-		283,677
減価償却費		-		1,111,512
その他賃貸事業費用		-		1,245
不動産賃貸事業費用合計		-		1,439,883
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		-		1,334,053

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口総数

	前期		当期	
	自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日		自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日	
発行可能投資口の総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口総数		5,000口		950,000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記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日		自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日	
現金及び預金		413,841		2,615,345
信託現金及び信託預金				4,364,553
現金及び現金同等物		413,841		6,979,899

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

(単位:千円)

	前期 (平成25年7月31日)	当期 (平成26年1月31日)
1年内		14,822,778
1年超		105,326,543
合計		120,149,321

〔金融商品に関する注記〕

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、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

借入金の資金用途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得です。

信託預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしております。さらに、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しております。なお、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。また、借入金、信託預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること等により流動性リスクを管理しています。

(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額のほか、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等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

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)。

前期(平成25年7月31日)

(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	

当期(平成26年1月31日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,615,345	2,615,345	
(2) 信託現金及び信託預金	4,364,553	4,364,553	
資産計	6,979,899	6,979,899	
(3) 短期借入金	4,000,000	4,000,000	
(4) 長期借入金	63,000,000	63,180,428	180,428
負債計	67,000,000	67,180,428	180,428
(5) デリバティブ取引			

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金

これらは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います。

(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によっております。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される金利で割り引いて算出する方法によっております。なお、金利スワップの特例処理によるものの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価に含めて記載しています。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(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の貸借対照表計上額

(単位:千円)

	前期 (平成25年7月31日)	当期 (平成26年1月31日)
信託預り敷金及び保証金		7,411,389

賃貸物件における賃借人から預託されている信託預り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) 金銭債権の決算日後の償還予定額
前期(平成25年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	413,841
合計	413,841

当期(平成26年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	2,615,345
信託現金及び信託預金	4,364,553
合計	6,979,899

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額
前期(平成25年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成26年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	4,000,000					
長期借入金			9,000,000		27,000,000	27,000,000
合計	4,000,000		9,000,000		27,000,000	27,000,000

[有価証券に関する注記]

前期(平成25年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成26年1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〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(平成25年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成26年1月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は以下のとおりです。

前期(平成25年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成26年1月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	54,000,000	54,000,000	(注)	

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(4)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

〔退職給付に関する注記〕

前期(平成25年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成26年1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

(単位:千円)

	前期	当期
	(平成25年7月31日)	(平成26年1月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	39,393	
未払事業税損金不算入額		36
繰延税金資産小計	39,393	36
評価性引当額	39,393	
繰延税金資産合計		36
繰延税金資産の純額		36

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要な項目別の内訳

(単位:%)

	前期	当期
	(平成25年7月31日)	(平成26年1月31日)
法定実効税率		36.59
(調整)		
支払分配金の損金算入額		31.32
評価性引当額の増減		5.17
その他		0.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率		0.17

(注) 前期は税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しています。

3．決算日後の税率変更

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課せられないことになりました。これに伴い、平成26年8月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率が従来の36.59%から34.16%に変更されます。この税率変更による影響額はありません。

[持分法損益等に関する注記]

前期(平成25年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成26年1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．親会社及び法人主要投資主等

前期(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	500,000		

(注) 出資の受入は、平成24年11月30日(設立時)に1口につき金100,000円で発行したものです。

当期(自平成25年8月1日 至 平成26年1月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(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。

当期(自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(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いません。

(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います。
2. 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。

当期(自 平成25年8月1日 至 平成26年1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				
その他の関係会社の子会社	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	資産運用会社	資産運用報酬の支払	540,131	未払金	107,238
その他の関係会社の子会社	イオンリテール株式会社	千葉県千葉市	48,970	小売業			不動産信託受益権の購入、賃貸及び地代支払先	不動産信託受益権の購入	76,810,000		
								賃貸事業収入	1,302,674	信託預り敷金及び保証金	3,552,595
								支払地代等	158,633		
その他の関係会社の子会社	イオンモール株式会社	千葉県千葉市	42,194	不動産業			不動産信託受益権の購入、賃貸及び地代支払先	不動産信託受益権の購入	64,650,000		
								賃貸事業収入	1,471,254	信託預り敷金及び保証金	3,858,794
								支払地代等	126,201		
その他の関係会社の子会社	株式会社イオン銀行	東京都江東区	51,250	銀行業			借入先	支払利息	2,187	未払費用	408
								融資手数料の支払	10,000		
								長期借入金の借入	2,000,000	長期借入金	2,000,000

(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いません。

(注2) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき価格交渉の上決定しています。

(注3) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬438,000千円が含まれています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(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いません。

(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います。
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。

当期(自 平成25年8月1日 至 平成26年1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	資産運用会社への資産運用報酬の支払	540,131	未払金	107,238

(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いません。

(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. 資産運用報酬額については、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。
3. 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬438,000千円が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

前期(平成25年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成26年1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]

本投資法人は、商業施設を保有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

	前期	当期
	自 平成24年11月30日 至 平成25年 7月31日	自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 1月31日
貸借対照表計上額		
期首残高		
期中増減額		158,407,624
期末残高		158,407,624
期末時価		166,990,000

(注1)貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2)当期の期中増減額のうち、主な増加理由は16物件(イオンレイクタウンmori、イオンレイクタウンkaze、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、イオン相模原ショッピングセンター、イオンモール大垣、イオンモール鈴鹿、イオンモール明和、イオンモール加西北条、イオンモール日吉津、イオンモール倉敷、イオンモール綾川、イオンモール直方、イオンモール熊本)の取得(159,492,992千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(1,111,512千円)の計上によるものです。

(注3)期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[セグメント情報等に関する注記]

1. 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。

2. 関連情報

前期(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

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。

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。

当期(自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 1月31日)

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域に関する情報

営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
イオンリテール株式会社	1,302,674	不動産賃貸事業
イオンモール株式会社	1,471,254	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日
1口当たり純資産額	78,428円	102,108円
1口当たり当期純利益又は当期純損失()	21,571円	2,062円

(注) 1口当たり当期純利益又は当期純損失は、当期純利益又は当期純損失を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益又は当期純損失については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益又は当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日
当期純利益又は当期純損失()(千円)	107,855	759,991
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利益又は当期純損失()(千円)	107,855	759,991
期中平均投資口数(口)	5,000	368,423

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(7)【附属明細表】

有価証券明細表

該当事項はありません。

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

(単位：千円)

区分	種類	契約額等(注1)		時価 (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	54,000,000	54,000,000	269,990
合計		54,000,000	54,000,000	269,990

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しております。

(注2) 当該取引契約の相手方が、市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注3) 当該取引については、「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

不動産等明細表のうち総括表

(単位:千円)

資産の種類	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	減価償却累計額 又は償却 累計額		差引 当期末 残高	摘要	
					当期 償却額				
有形 固定 資産	信託建物	-	89,868,954	-	89,868,954	1,070,235	1,070,235	88,798,718	(注)
	信託構築物	-	700,665	-	700,665	41,276	41,276	659,388	(注)
	信託土地	-	50,903,990	-	50,903,990	-	-	50,903,990	(注)
	信託建設仮 勘定	-	117,448	-	117,448	-	-	117,448	
	小計	-	141,591,058	-	141,591,058	1,111,512	1,111,512	140,479,545	
無形 固定 資産	信託借地権	-	18,045,526	-	18,045,526	-	-	18,045,526	(注)
	小計	-	18,045,526	-	18,045,526	-	-	18,045,526	
総計	-	159,636,584	-	159,636,584	1,111,512	1,111,512	158,525,072		

(注)有形固定資産の「当期増加額」の主な増加理由は、16物件(イオンレイクタウンmori、イオンレイクタウンkaze、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、イオン相模原ショッピングセンター、イオンモール大垣、イオンモール鈴鹿、イオンモール明和、イオンモール加西北条、イオンモール日吉津、イオンモール倉敷、イオンモール綾川、イオンモール直方、イオンモール熊本)の取得(159,492,992千円)によるものです。なお、本投資法人は、「イオンレイクタウンmori」、「イオンレイクタウンkaze」については、各信託受益権の40%を準共有持分として取得しています。

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

該当事項はありません。

借入金明細表

(単位:千円)

区分	借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済 期限	使途	摘要
株式会社三井住友銀行	-	1,000,000	-	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社	-	1,000,000	-	1,000,000					
株式会社広島銀行	-	1,000,000	-	1,000,000					
合計		-	4,000,000	-	4,000,000				

区分	借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済 期限	使 途	摘 要
長期 借入 金	株式会社みずほ銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.43722%	平成28年 10月20日	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	-	1,000,000	-	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	1,000,000	-	1,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	1,000,000	-	1,000,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	2,000,000	1,000,000	1,000,000				
	農林中央金庫	-	2,000,000	1,000,000	1,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	-	2,000,000	1,000,000	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	-	1,000,000	-	1,000,000				
	株式会社千葉銀行	-	1,000,000	-	1,000,000				
	株式会社みずほ銀行	-	4,000,000	-	4,000,000	0.78125%	平成30年 10月22日	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	-	3,000,000	-	3,000,000				
	農林中央金庫	-	3,000,000	-	3,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	-	3,000,000	-	3,000,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	3,000,000	-	3,000,000				
	株式会社イオン銀行	-	2,000,000	-	2,000,000				
	株式会社百五銀行	-	2,000,000	-	2,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	2,000,000	-	2,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	2,000,000	-	2,000,000				
	株式会社七十七銀行	-	1,000,000	-	1,000,000				
株式会社広島銀行	-	1,000,000	-	1,000,000					
株式会社りそな銀行	-	1,000,000	-	1,000,000					

区分	借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済 期限	使 途	摘 要
株式会社三井住友銀行	-	4,000,000	-	4,000,000					
三井住友信託銀行株式会社	-	4,000,000	-	4,000,000					
株式会社三菱東京UFJ銀行	-	3,000,000	-	3,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	-	2,000,000	-	2,000,000					
農林中央金庫	-	1,000,000	-	1,000,000					
株式会社三重銀行	-	1,000,000	-	1,000,000					
みずほ信託銀行株式会社	-	1,000,000	-	1,000,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社	-	1,000,000	-	1,000,000					
株式会社りそな銀行	-	1,000,000	-	1,000,000					
長期 借入 金	株式会社みずほ銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	(注3) 1.76375%	平成35年 10月20日	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	-	1,000,000	-	1,000,000				
	株式会社三重銀行	-	1,000,000	-	1,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	1,000,000	-	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	1,000,000	-	1,000,000				
合計	-	66,000,000	3,000,000	63,000,000					

(注1)変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しています。

(注2)資金使途は、不動産信託受益権の取得資金に充てるためです。

(注3)金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

(注4)長期借入金(1年以内に返済のものを除く)の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりです。

(単位：千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	-	9,000,000	-	27,000,000

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成26年1月31日現在)

資産総額	171,644,556千円
負債総額	74,641,070千円
純資産総額(-)	97,003,485千円
発行済投資口数	950,000口
1口当たり純資産額(/)	102,108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(口)	買戻し口数(口)	発行済口数(口)
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 (0)	0 (0)	5,000 (0)
第2期計算期間 自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日	平成25年11月21日 平成25年12月17日	900,000 (160,650) 45,000 (0)	0 (0) 0 (0)	905,000 (160,650) 950,000 (160,650)

(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7【参考情報】

当計算期間の開始日から本有価証券報告書の提出日までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

平成25年10月17日 有価証券届出書及びその添付書類

平成25年10月17日 臨時報告書

平成25年10月17日 有価証券届出書の訂正届出書及びその添付書類

平成25年11月1日 有価証券届出書の訂正届出書及びその添付書類

平成25年11月1日 臨時報告書の訂正報告書

平成25年11月11日 有価証券届出書の訂正届出書及びその添付書類

平成25年11月11日 臨時報告書の訂正報告書

独立監査人の監査報告書

平成26年4月25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25年8月1日から平成26年1月31日までの第2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26年1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。

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、その原本は本投資法人が別途保管しております。

2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。