イオンリート投資法人

証券コード：3292　https://www.aeon-jreit.co.jp/

第27期（2026年7月期）
決算説明会資料



資産運用会社 イオン・リートマネジメント株式会社

目次

Ⅰ.本編① 決算概要/業績予想

01. 持続的な成長に向けて ～2年間の再構築期間の設定～ P.5
02. 上場時と現在の環境変化 P.6
03. 環境変化による運営上の課題とその対応 P.7
04. 物件特性を踏まえた活性化投資の考え方 P.8
05. 物件の譲渡・入替え ～選定の主な観点と入替え事例～ P.9
06. 契約形態の見直し ～変動要素を取り入れた賃料体系の検討～ P.10
07. 財務戦略 ～長期・固定を軸とした財務基盤～ P.11
08. 財務戦略 ～今後の資金調達における考え方～ P.12
09. FCF活用に関する考え方 P.13
10. 第27期（2026年7月期）決算概要 P.14
11. 第27期（2026年7月期）1口当たり分配金の予実差異要因 P.15
12. 第28期（2027年1月期）・第29期（2027年7月期）業績予想 P.16
13. 今期トピックス ～保有物件の一部譲渡～ P.17
14. 今期トピックス ～内部成長～ P.18
15. 今期トピックス ～海外物件の契約更新～ P.19
16. 今期トピックス ～サステナビリティ～ P.20
17. 第27期（2026年7月期）ポートフォリオ指標 P.21
18. 中期目標に対する進捗状況（参考資料） P.22
19. 注記Ⅰ P.23-24

Ⅱ.本編②イオンリートの強み

01. イオンリートの強み P.26
02. 地域に支持され進化を続ける「地域社会の生活インフラ資産」 P.27
03. 「地域社会の生活インフラ資産」への目利き力 P.28
04. 生活インフラ資産の安定性 及び 賃料の安定性 P.29
05. 外部成長 ～取得方法の多様化～ P.30
06. 外部成長 ～パイプラインサポートを通じた厳選投資～ P.31
07. 外部成長 ～パイプラインサポートによる更なる成長～ P.32
08. 内部成長 ～運用物件の価値向上のための活性化投資～ P.33
09. 財務方針 ～安定調達～ P.34
10. 財務方針 ～各指標推移～ P.35
11. 利益超過分配に対する考え方 P.36
12. リスクマネジメント ～自然災害への対応～ P.37
13. 高い手元資金創出力 P.38
14. サステナビリティ P. 39-44
15. マネジメントメッセージ P.45
16. 注記Ⅱ P.46-48

目次

III. Appendix① イオンリート投資法人の特徴

01. 基本理念・基本方針 P.50
02. ポートフォリオ構築方針 P.51
03. 第27期末ポートフォリオの分散状況と関連数値 P.52
04. イオンリートの保有物件（第27期末） P.53
05. 上場以降の資産規模の推移と取組み P.54
06. 分配金とNAVの推移 P.55
07. 物件取得時の固都税効果の推移 P.56
08. 保有海外不動産概要 ～ Jリート初海外不動産投資 ～ P.57
09. 海外不動産取得スキーム P.58
10. 保有物流施設概要 P.59
11. イオングループ ① ～ サポート契約締結会社の拡大 ～ P.60
12. イオングループ ② ～ グループ概要 ～ P.61
13. イオングループ ③ ～ 主要な大規模商業施設（開発中を含む） ～ P.62
14. 注記III P.63

IV. Appendix② データ集

01. 第27期（2026年7月期）貸借対照表 P.65
02. 第27期（2026年7月期）損益計算書 P.66
03. ポートフォリオ一覧 P.67-68
04. 第27期保有資産（53物件）データ鑑定評価の概要 P.69-70
05. 賃料増加を伴う活性化投資の主な実績及び今後の予定 P.71
06. 活性化投資事例 P.72
07. 修繕費・資本的支出の推移 P.73
08. ポートフォリオ組入店舗の業績動向 P.74-75
09. 平均キャップレート P.76
10. 借入金等の状況 P.77-79
11. 投資口価格推移 P.80
12. 投資主の状況 P.81
13. 注記IV P.82-84
14. ディスクレーマー P. 85

Chapter

I II III IV

本編① 決算概要/業績予想

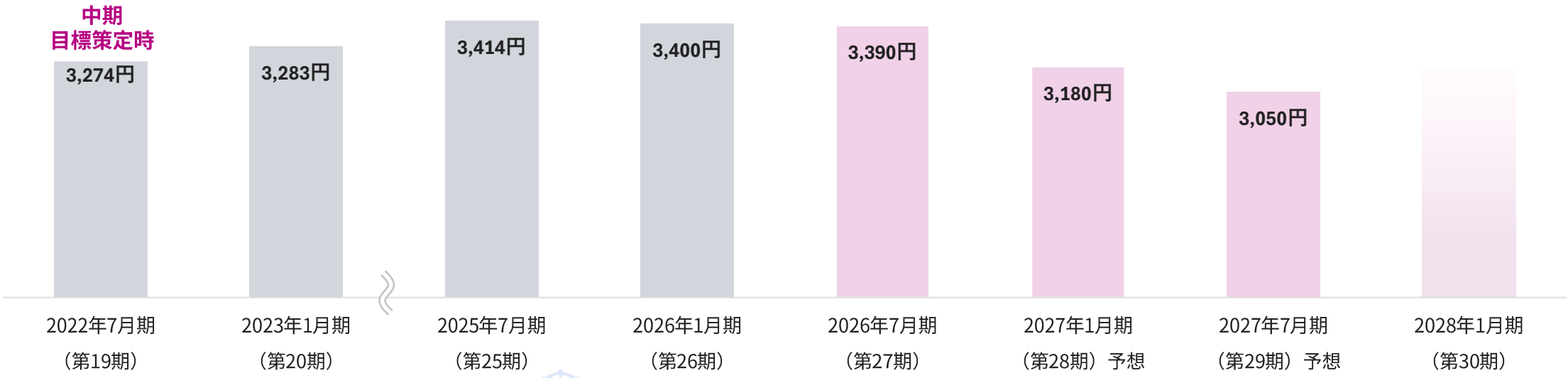
持続的な成長に向けて ～ 2年間の再構築期間の設定 ～

2028年1月期（第30期）までの2年間は、成長基盤の再構築期間と位置づけ、収益構造の見直しを実施

主な取組み

中期目標公表後の運用期間	成長基盤の再構築期間
安定した収益基盤を活かした 成長の積み上げ期	**外部環境の変化を踏まえ、 収益構造の見直しと外部環境への耐性強化を進める期間**
● 長期固定のML契約を中心とした安定収益を背景に、分配金の着実な成長を実現 ● 手元資金や取得機会を活用し、安定性を維持しながら成長を積み上げ	● 修繕費・資本的支出・支払い利息の増加に対応するため、運営構造を再点検 ● 物件特性に応じた資金の配分、譲渡・入替え、契約形態の見直し、資金調達の柔軟化を進め、基盤を強化

分配金の推移



上場時と現在の環境変化

外部環境の変化を受け、上場時に想定していた運営の前提に対し、対応の必要性が高まっている

収益構造の前提 ／ 賃貸借契約・資金調達環境

上場時

- 長期固定賃料型のML契約による安定的な賃料収入
- 低金利環境を背景とした資金調達コストの抑制

物価・インフレ環境

- デフレ局面からインフレ局面へ
- 運営費・修繕費等の上昇圧力

金利・資金調達環境

- 低金利環境から金利上昇局面へ
- 資金調達コストの上昇圧力

現在　「固定賃料・低金利」を前提とした収益構造の見直し

- 運営費・修繕費等および資金調達コストの上昇による収益性への影響
- 収益構造のあり方を検討

成長の軸 ／ 物件取得 及び 資産運用

上場時

- 物件取得を中心とした外部成長
- 大規模商業施設を中心とするポートフォリオ

物件取得環境

- 物件価格の上昇
- 取得競争・資金調達コストの上昇による投資利回り確保が難しい環境

資産運用環境

- 工事単価の高騰・工期の長期化
- 築年数経過に伴う更新投資の増加

現在　取得・運用環境の変化を踏まえた投資・運用判断

- 物件特性に応じた資金の配分
- 物件の譲渡・入替えの検討

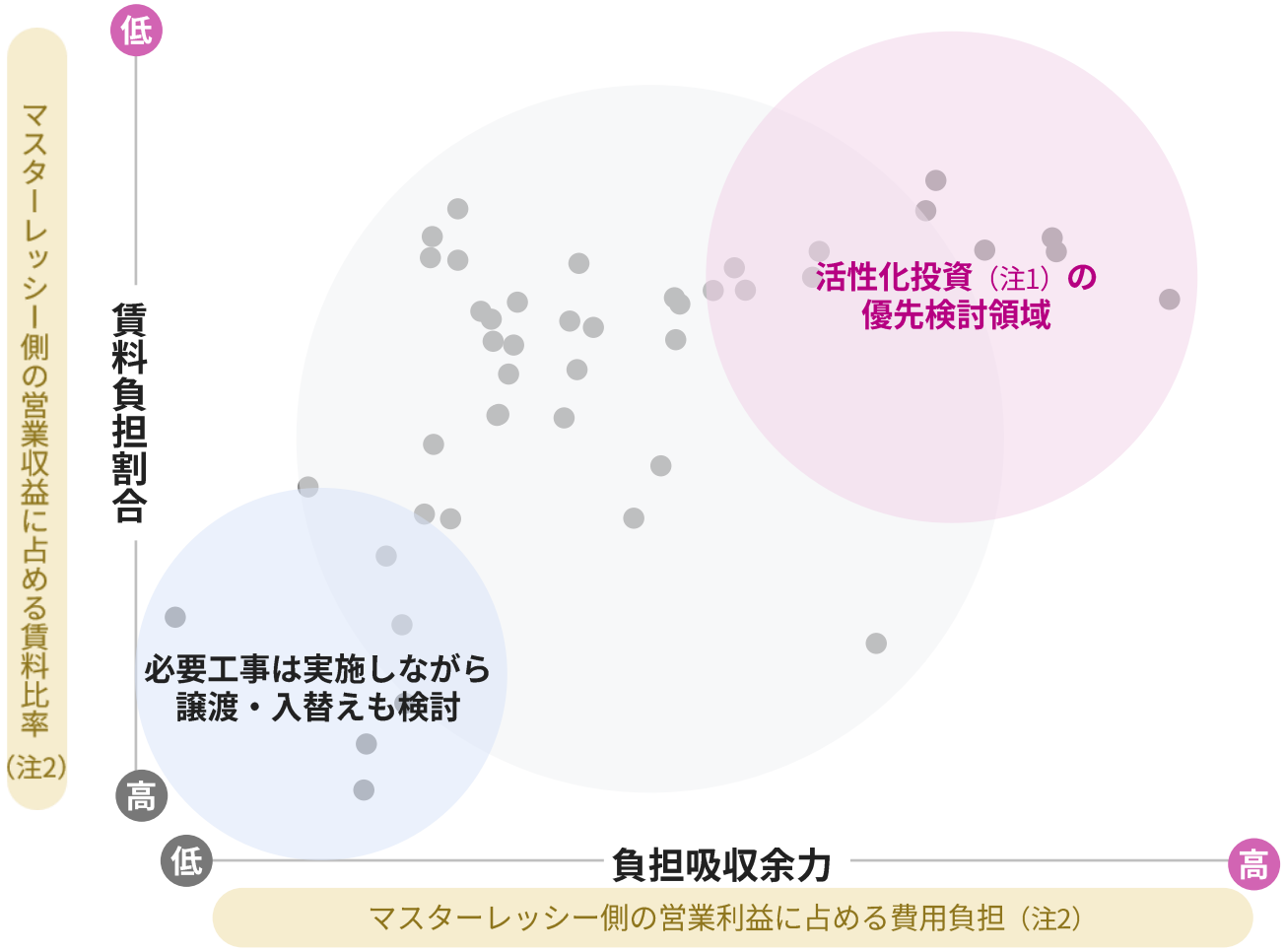
環境変化による運営上の課題とその対応

環境変化　インフレや金利上昇により、投資額および資金調達コストが増加

	運営上の課題	対応策
投資額に関する影響	インフレ等による工事金額の上昇	物件特性に応じた資金の配分
		物件の譲渡・入替え
	築年数経過に伴う1物件当たりの修繕費増加	契約形態の見直し
金利に関する影響	支払利息の増加が収益を圧迫	短期・変動での調達（機動的に活用）
		借入金返済（利払い負担の軽減）
	借換え時に金利上昇の影響を受けやすい状況	自己投資口取得（資本コスト低減に資する場合）

物件特性を踏まえた活性化投資の考え方

限られた資金の配分にあたり、投資効果とマスターレッシーの負担耐性を踏まえ活性化投資の優先度を整理



各領域における検討の方向性

必要工事（全物件共通）

- 安全性、法令順守および事業継続性の確保に必要な工事は全物件について適切に実施
- 実施時期・範囲は物件特性や優先度を踏まえ検討

活性化投資（注1）

- 賃料増額・稼働率向上・費用の改善に資する投資を中心に、積極的に実施
- 効果と回収の見通しを踏まえ段階的に実行

物件の譲渡・入替え ～選定の主な観点と入替え事例～

保有方針および個別事情を踏まえ、譲渡・入替え候補物件を総合的に選定

譲渡・入替えに向けた候補物件の選定

保有方針に照らした評価観点（総合的に判断）

01 立地・競争力
立地優位性/商圏・集客/テナント需要　等

02 収益性・ポテンシャル
NOI利回り/成長余地/テナント入替余地　等

03 資産の質・運用効率
建物スペック/築年・老朽化/運用効率　等

04 戦略適合性・タイミング
ポートフォリオ戦略との整合性/市場環境・市況　等

保有方針及び個別事情を踏まえ、譲渡候補物件を選定

譲渡候補物件の主な着眼点（例）

- 修繕・資本的支出増加等による収益及びCF低下リスク
- 契約条件が硬直的かつ内部成長余地が限定的
- 含み益が大きく譲渡益が期待できる　など

※上記は主な例。個別事情を踏まえ総合判断

直近の物件入替え事例（2025年）

底地5物件を取得





他2物件

取得価額合計 81 億円

物件入替え

イオンモール山形南 譲渡



譲渡価額 15 億円

2025年2月	3月	2025年7月期	10月
底地5物件を取得 借入金55億円及び 手元資金により取得	イオンモール 山形南を譲渡 15億円を資金化	譲渡益等を計上 EPU及びDPUの 上昇に寄与	借入金60億円を返済 取得時の借入金 55億円を含む

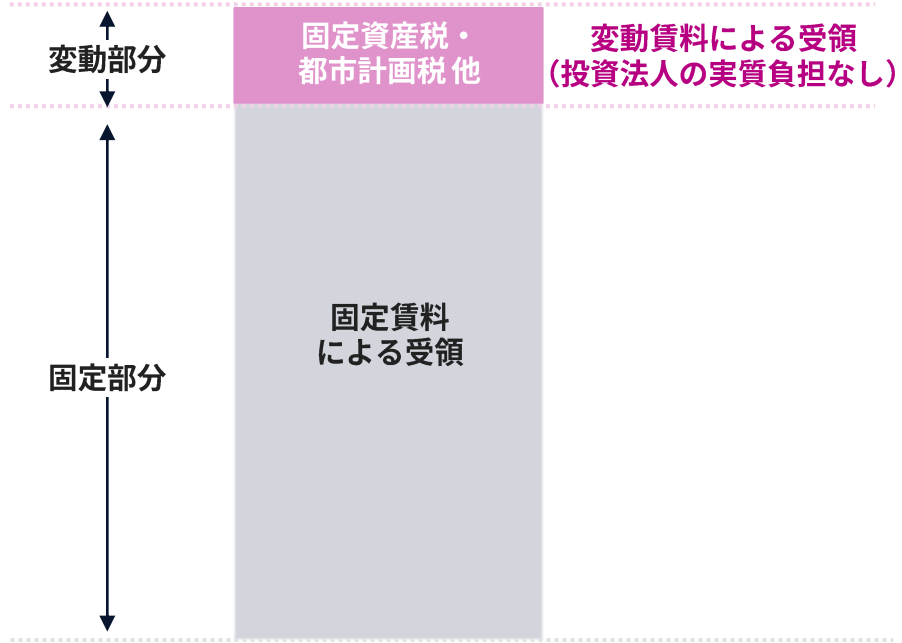
入替えによる主な効果

物件入替えによる成長投資に加え、譲渡による資金化を通じ、
EPU・DPUの上昇及び借入金返済を実現

契約形態の見直し ～ 変動要素を取り入れた賃料体系の検討 ～

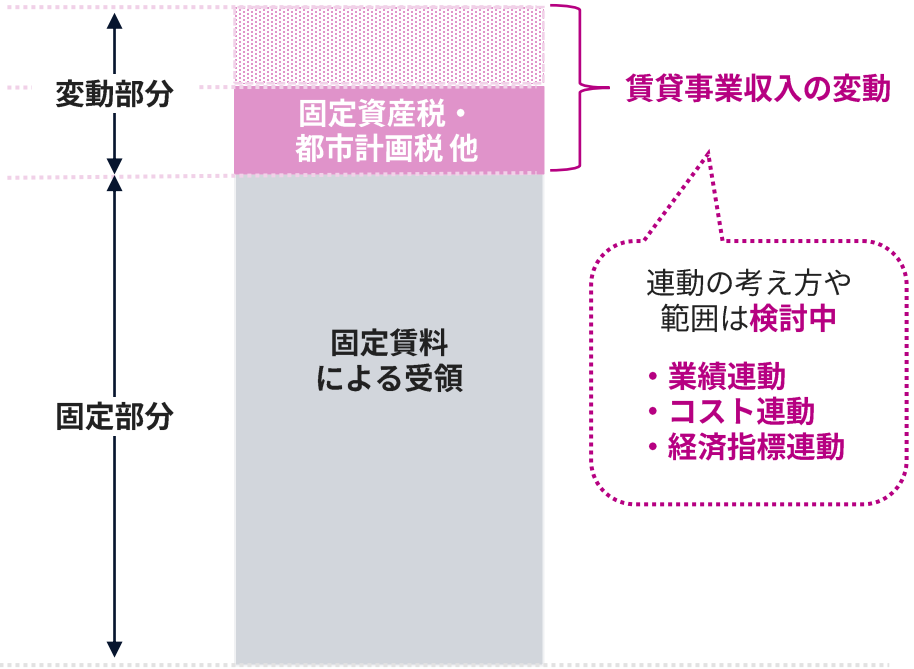
契約形態の見直しに向け、変動要素を含む賃料体系を検討

現行の賃料体系（イメージ）



検討する賃料体系（イメージ）

- 固定賃料水準は維持しつつ、変動要素に応じて賃料収入が変動



コスト上昇局面の影響

固定賃料中心（コスト吸収余地が小さい） → 変動要素を拡大（コスト上昇の吸収を企図）

財務戦略 ～ 長期・固定を軸とした財務基盤 ～

従来より長期・固定の方針を徹底し、金利上昇局面でも安定した財務基盤を構築

財務方針の推進による効果

- 分配金安定化の観点から、返済期限の長期化及び金利の固定化等の取組みを推進
- 結果、**金利上昇傾向にある中で影響を受けにくい財務体質を実現**

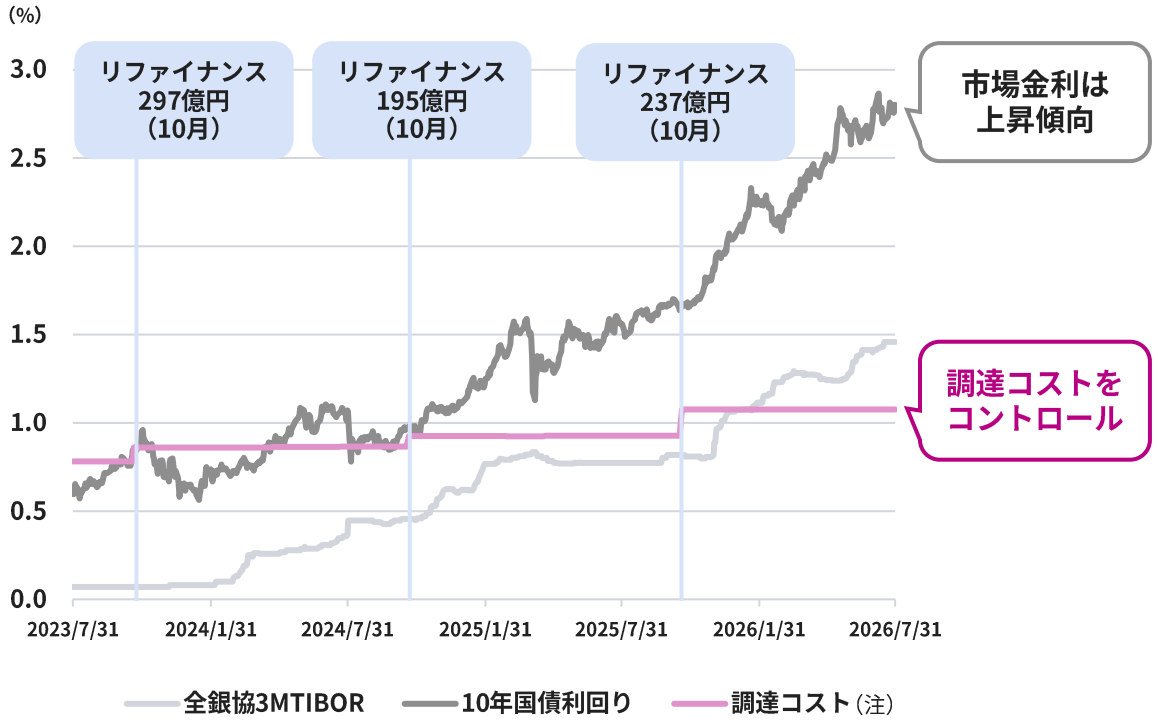
財務指標の変化（第25～27期）

	第25期末	第26期末	第27期末
平均調達期間	7.3年	7.4年	7.4年
金利固定化比率	97.2%	100%	100%
長期負債比率	97.2%	100%	100%

金利動向と調達コスト

- 市場金利の上昇下でもコスト上昇を限定的に抑制

市場金利に対する調達コスト推移



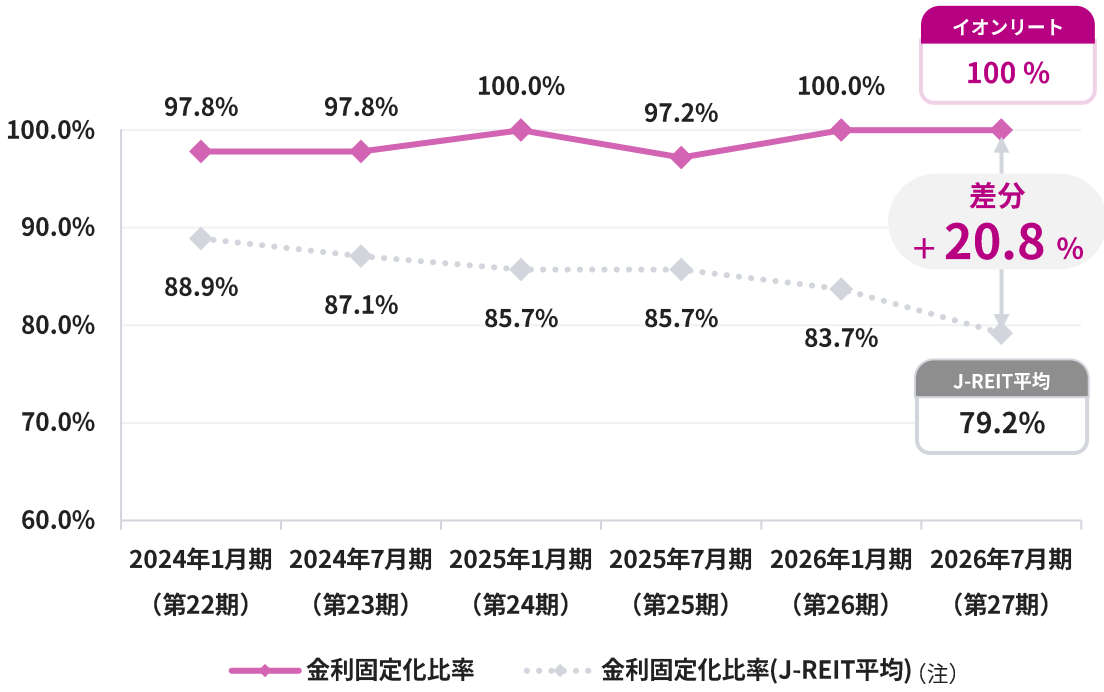
財務戦略 ～ 今後の資金調達における考え方 ～

高い金利固定化比率を活かし、金利リスクをコントロール

J-REIT平均との金利固定化比率比較

- **高い金利固定化比率を活かしながら、変動金利の一部導入**を行い、調達コストの低減を検討

金利固定化比率推移（J-REIT平均との比較）



金利上昇を踏まえた分配金への影響

- 弾力的に変動金利調達を活用することで、一定程度の**金利上昇の影響は抑制**できる見込み

分配金への影響試算（リファイナンス300億円を想定）

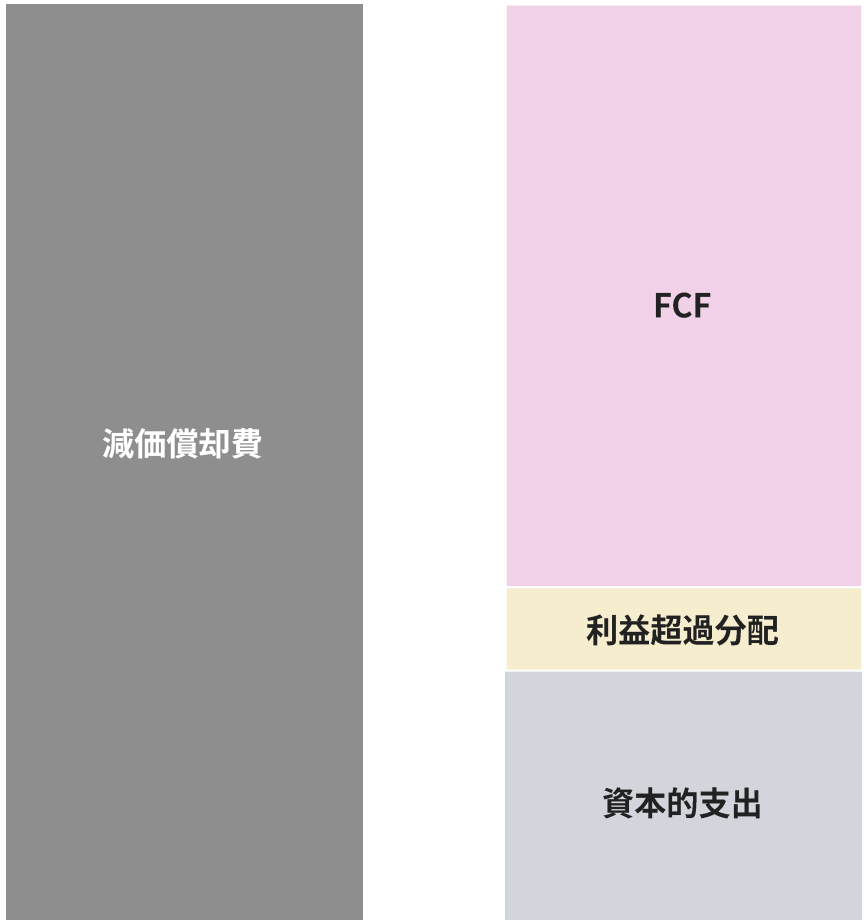
		金利変動幅（業績予想上の調達コストを基準として試算）			
		+0.25%	+0.50%	+0.75%	+1.00%
金利固定化比率（有利子負債全体）	100%	▲18円	▲36円	▲54円	▲71円
	95%	+12円	▲6円	▲24円	▲42円
	90%	+42円	+24円	+6円	▲12円
	85%	+71円	+54円	+36円	+18円

※2026年7月末時点の全銀協3MTIBORをベースに試算

FCF活用に関する考え方

創出したFCFは、投資機会、財務状況及び資本効率等を勘案し、投資主価値の向上に資する施策に活用

創出するFCF（イメージ）



活用方針	過去の活用事例
収益力向上 （物件取得など）	15億円 公募増資に伴う物件取得  イオンモール和歌山  イオンモール都城駅前 55億円 手元資金による物件取得  イオンモール太田（増築棟）
財務基盤の安定化 （LTVのコントロールなど）	40億円 借入返済（2014年） 60億円 借入返済（2025年）
資本政策 （自己投資口取得など）	27億円 自己投資口取得（2024年）

第27期（2026年7月期）決算概要

地震被害等による特別損失を計上したものの、EPUは当初予想を上回り分配金3,390円を維持

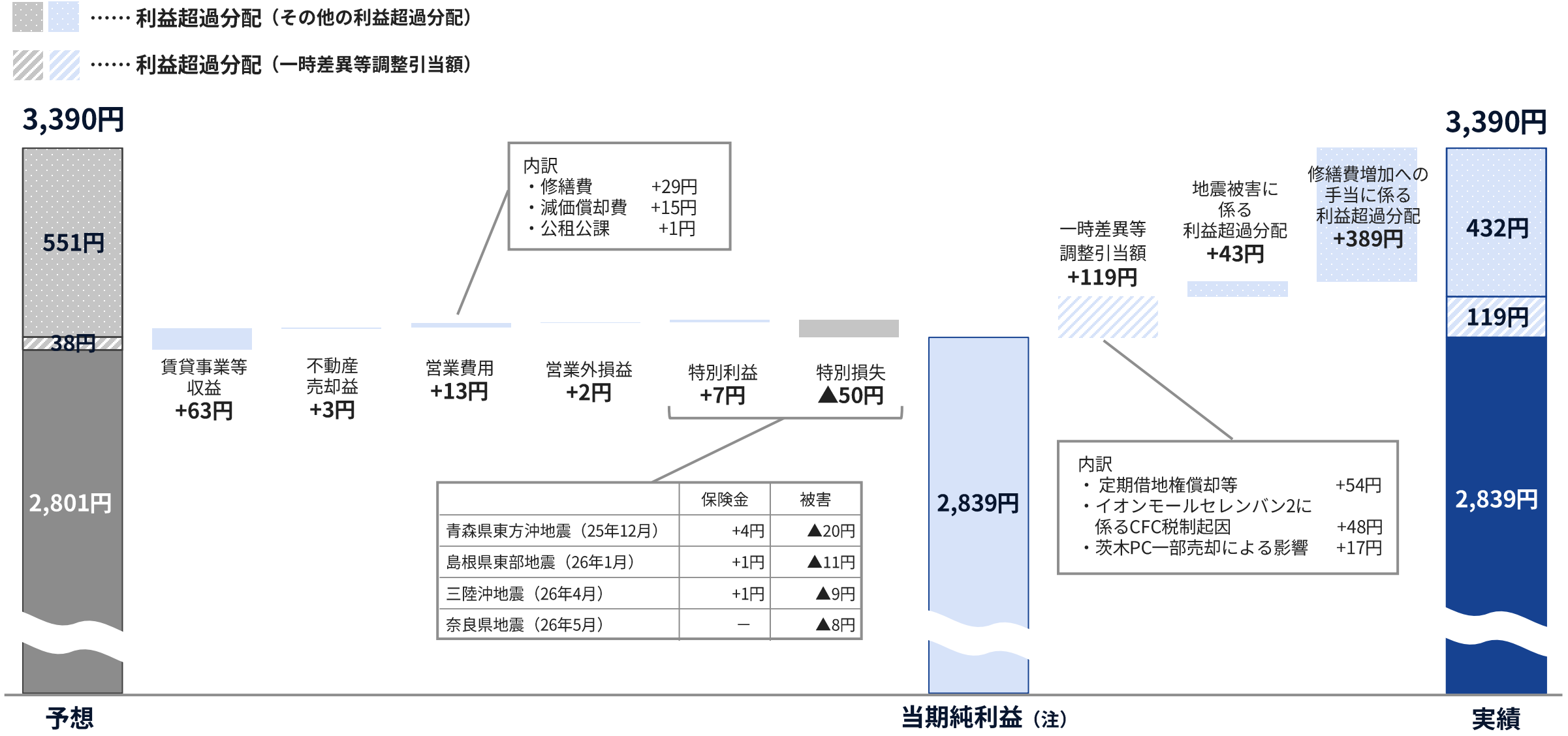
営業収益	経常利益	当期純利益	DPU
21,438 百万円	6,061 百万円	5,968 百万円	3,390 円

（単位：百万円）

	第27期 実績 A	当初予想 B	予想差 A-B	主な差異要因	第26期 実績 C	前期差 A-C	主な差異要因
営業収益	21,438	21,299	+138	【営業収益】 ・保険金受取 +71 ・為替差益 +31 ・茨木PC一部売却による不動産売却益 +6 【賃貸事業費用】 ・修繕費減少 ▲61 ・減価償却費減少 ▲33 【特別利益】 青森県東方沖地震（2025年12月）・島根県東部地震（2026年1月）・三陸沖地震（2026年4月）に対する保険金 【特別損失】 青森県東方沖地震（2025年12月）・島根県東部地震（2026年1月）・三陸沖地震（2026年4月）・奈良県地震（2026年5月）に伴う被害	21,306	+131	【賃貸事業費用】 ・修繕費増加 +891 ・公租公課増加 +11 ・損害保険料増加 +4 【営業外収益】 ・受取利息増加 +3 【営業外費用】 ・支払利息等増加 +25 【特別利益】 台風12号(2025年8月)に対する保険金の剥離 【特別損失】 台風12号(2025年8月)・島根県東部地震（2026年1月）に伴う被害の剥落
営業費用	14,240	14,268	▲27		13,327	+912	
賃貸事業費用	13,119	13,146	▲26		12,121	+998	
その他営業費用等	1,120	1,121	-		1,206	▲85	
営業利益	7,197	7,031	+165		7,978	▲781	
経常利益	6,061	5,891	+169		6,865	▲804	
特別利益	14	-	+14		7	+7	
特別損失	106	-	+106		50	+55	
当期純利益	5,968	5,891	+77		6,820	▲851	
当期純利益（円/口）	2,839	2,801	+38		3,244	▲405	
利益超過分配（円/口）（一時差異等調整引当額）	119	38	+81	【利益超過分配（一時差異等調整引当額）】 ・茨木PC一部売却による影響	37	+82	
利益超過分配（円/口）（その他の利益超過分配）	432	551	▲119	【利益超過分配（その他の利益超過分配）】 ・各種コスト削減による減少	119	+313	【利益超過分配（その他の利益超過分配）】 ・各種コスト増加への手当
1口当たり分配金 (円)	3,390	3,390	-		3,400	▲10	
NOI	13,328	13,234	+93		14,232	▲904	
修繕費	2,256	2,318	▲61		1,364	+892	
資本的支出	3,097	3,461	▲363		2,923	+175	

発行済投資口数：2,102,569口（第27期末時点）

第27期（2026年7月期）1口当たり分配金の予実差異要因



発行済投資口数：2,102,569口（第27期末時点）
※端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。

第28期（2027年1月期）・第29期（2027年7月期）業績予想

成長基盤の再構築に向けた、物件の機能維持や安心安全な運営に資する工事を推進

（単位：百万円）

	第28期 今回予想 A	前回予想 B	予想差 A-B	主な差異要因	第29期 今回予想 C	前期差 C-A	主な差異要因
営業収益	21,356	21,311	+45	【営業収益】 ・賃貸事業収入増加 +38 ・海外SPC配当増加 +7 【賃貸事業費用】 ・修繕費増加 +106 ・減価償却費減少 ▲92 ・その他賃貸事業費用増加 +35 ・損害保険料減少 ▲15 【営業外収益】 ・受取利息増加 +26	21,369	+12	【営業収益】 ・海外SPC配当増加 +11 【賃貸事業費用】 ・修繕費増加 +177 ・減価償却費増加 +16 【その他営業費用等】 ・運用報酬減少 ▲23 【営業外費用】 ・借入コスト増加 +106
営業費用	13,937	13,908	+29		14,104	+166	
賃貸事業費用	12,773	12,742	+31		12,978	+205	
その他営業費用等	1,163	1,166	▲2		1,125	▲38	
営業利益	7,419	7,402	+16		7,265	▲153	
営業外収益	51	25	+26		38	▲13	
営業外費用	1,361	1,361	-		1,467	+106	
経常利益	6,110	6,066	+43		5,835	▲274	
当期純利益	6,109	6,066	+43		5,834	▲274	
当期純利益（円/口）	2,905	2,885	+20		2,775	▲130	
利益超過分配（円/口）（一時差異等調整引当額）	38	38	-		38	-	
利益超過分配（円/口）（その他の利益超過分配）	237	237	-		237	-	
1口当たり分配金 (円)	3,180	3,160	+20		3,050	▲130	
NOI	13,693	13,779	▲85		13,505	▲187	
修繕費	1,865	1,759	+106		2,043	+177	
資本的支出	2,878	2,982	▲104		3,564	+686	

前提条件：第28期・第29期末時点発行済投資口数　2,102,569口
第28期・第29期予想の前提為替レート　1RM=37.0円

今期トピックス ～ 保有物件の一部譲渡 ～

収益の安定性を維持しつつ、将来のコスト増加を回避し、物件価値の向上を実現

譲渡物件の概要 ：ダイエー茨木プロセスセンター（本館部分）



所在地	大阪府茨木市
譲渡価額	103 百万円
鑑定評価額（本館部分）	93 百万円
譲渡益	6 百万円
譲渡対象面積	9,139.18 ㎡（全体 50,783.58 ㎡）
築年数	49 年（譲渡時点）

本譲渡のポイント

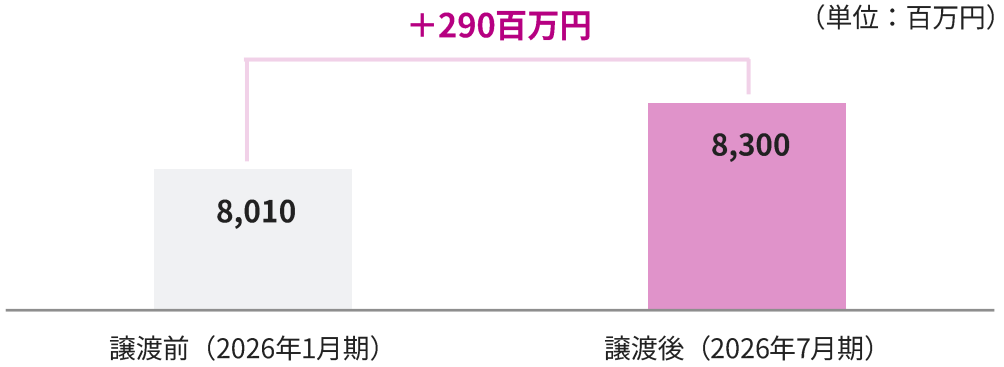
01 築年数経過に伴い発生し得る修繕費・資本的支出の負担を抑制
将来の大規模修繕や資本的支出の増加リスクを回避し、収益性の低下を回避

02 借地契約により土地を継続保有し、地代収入を確保
賃料減少分を地代で補完し、収益の安定性を維持

03 支出減とNCF改善により鑑定評価額が上昇し、物件価値が向上
収支改善が鑑定評価額の上昇につながり、ポートフォリオ価値の向上に寄与

鑑定評価額（建物全体）と収支改善の背景

- 将来の修繕・資本的支出負担の抑制に加え、公租公課等の低減によりNCFが改善した結果、鑑定評価額が上昇



建替えスケジュール（予定）

- 建物の一部譲渡に伴う賃料収入の減少は、借地契約に基づく地代収入で補完し、収益の安定性を維持



今期トピックス ～ 内部成長 ～

物件競争力・機能維持向上を企図した投資により、賃料増加を実現

イオンモール盛岡（2階床面リニューアル）

- 『北東北の「楽しさ」のランドマークへ』をコンセプトに2026年春より順次リニューアル
- 2階共用部の床材を、カーペットから環境にやさしい素材を使用した塩ビタイルへ刷新したことで照度が約2倍向上
- イオンホールを約2倍の約330㎡へ拡大リニューアルしたことで、イーハトーブ広場と合わせて市内最大級となるイベントスペースが誕生

2階床面リニューアル



活性化投資による賃料増加（第27期投資実績）

- 計11物件で賃料改定を実現

賃料増加額（年額） **＋34 百万円**

主な活性化投資事例

- 519 百万円の活性化投資を実施

物件名	活性化投資金額	投資金額に対する賃料増加率
イオンモール盛岡	111百万円	+10.7%
イオンモール和歌山	76百万円	+7.8%
イオンモールKAGOSHIMA BAY	61百万円	+14.4%

今期トピックス ～ 海外物件の契約更新 ～

CPI連動の賃料改定を通じ、海外物件における安定的な内部成長を推進

海外物件の契約形態

・固定賃料契約（賃貸借期間10年）　・CPI連動の賃料改定（3年毎）　・ネットリース（修繕費等借主負担）

イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター

- 2026年6月24日に2年間の契約期間が満了し、新たに**8年の契約更新を実現**



取得時期	2014年6月
取得価額（注1）	20百万RM（658百万円）

取得から12年で賃料 +20%
次回賃料改定時期：2027年1月（予定）

イオンモールセレンバン2

- 前回（2025年9月）賃料改定時の金額については今期より寄与
- イオンマレーシア社により、現在新棟を建設中。保有している本棟とはブリッジで繋ぎ、物件価値の向上を企図



取得時期	2016年9月
取得価額（注2）	215百万RM（5,252百万円）

取得から10年で賃料 +17%
次回賃料改定時期：2028年9月（予定）

今期トピックス ～ サステナビリティ ～

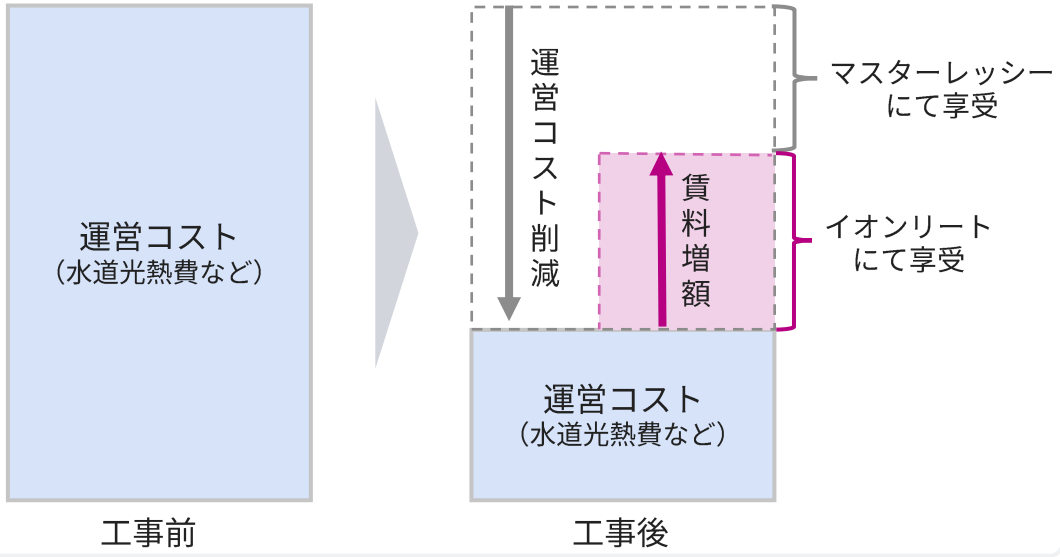
環境負荷低減への取組みを通じて、中長期的な物件価値向上と安定的な収益基盤の強化を実現

空調機器インバーター盤設置による環境への負荷低減

物件名	投資金額	賃料増加率（年間）
イオンモール KAGOSHIMA BAY	61百万円	14.4%

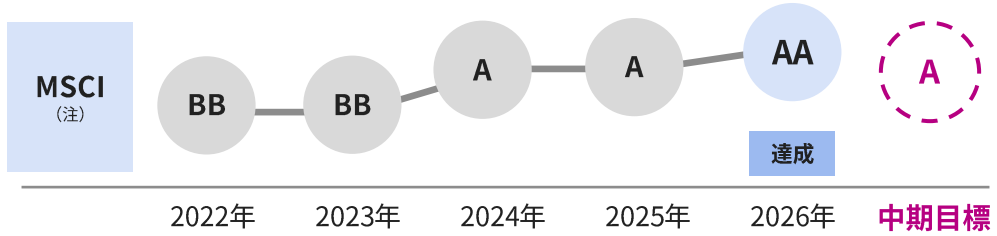
- インバーター盤設置により風量制御の効率化を図り、**エネルギー使用量及びマスターレッシー側の光熱費が削減**
- 光熱費削減効果の一部を賃料に反映するものとして、**年間約8百万円**の賃料増額を実現

賃料増額のイメージ



2026年 MSCI ESG 格付け

- サステナビリティ関連の取組みと、情報開示の質と充実度を高めることにより、前年AからAAへ上昇し、中期目標（2022年9月公表）の達成水準を上回る評価を取得



第27期認証取得物件一覧（全て再認証）

認証名	物件名	評価ランク	
DBJ Green Building 認証	イオンモール土浦	2025★★★★★	
	イオンモール福津	2025★★★★★	
	イオンモールかほく	2025★★★★★	1ランク上昇
	イオンモール和歌山	2026★★★★★	
	イオンモール加西北条	2026★★★★★	1ランク上昇
	イオンモール都城駅前	2026★★★★★	1ランク上昇

第27期（2026年7月期）ポートフォリオ指標

資産規模（注1） 53物件

4,805 億円

ポートフォリオNOI利回り

NOI利回り

5.6%

償却後NOI利回り

3.4%

含み益（注2）

+975 億円

（第26期末比 ▲24億円）

1口当たりNAV

158,772 円

（第26期末比 ▲1,311円）

1口当たり分配金

3,390 円

（予想 3,390円）

LTV

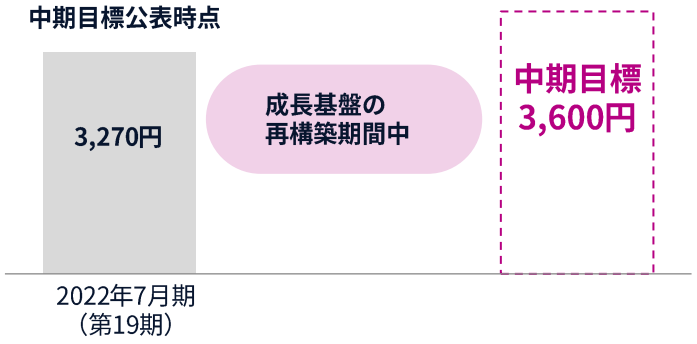
総資産LTV		時価LTV（注3）
敷金込み	敷金除く	敷金込み
45.1%	41.8%	37.1%

賃貸借契約 平均残存期間

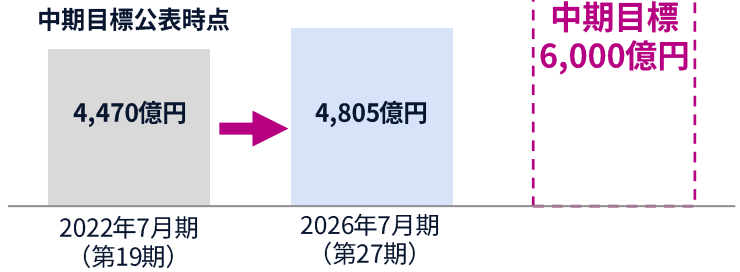
11.0 年

中期目標に対する進捗状況（参考資料）

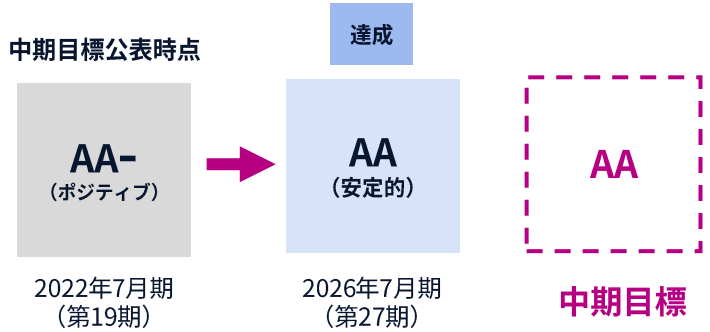
巡航分配金(注1)～最重要目標～



資産規模～重要目標～

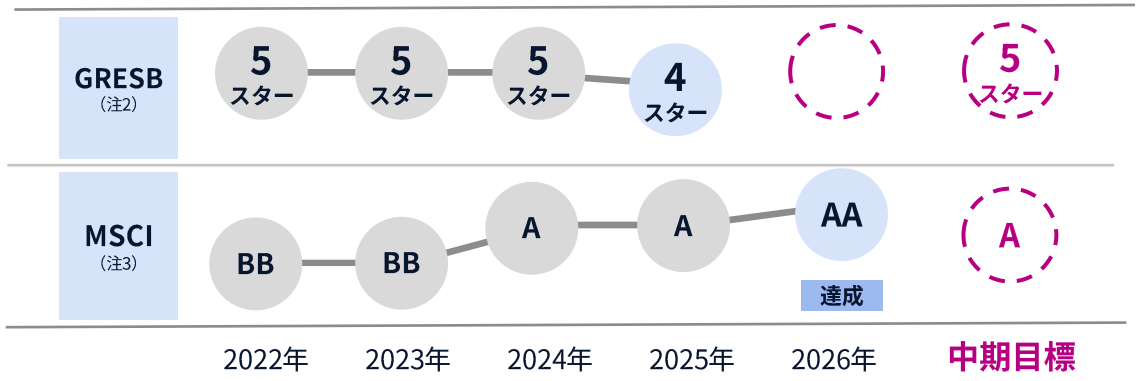


長期発行体格付（JCR）～重要目標～

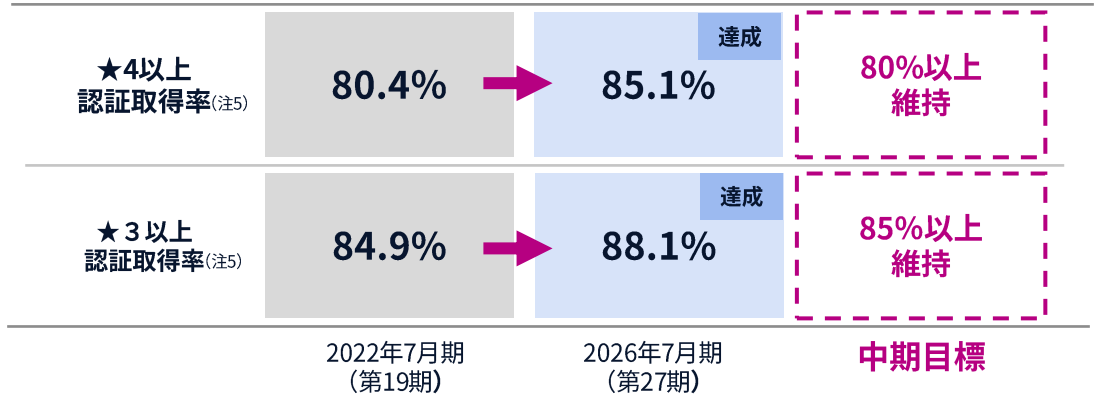


サステナビリティ～重要目標～

外部評価（GRESBリアルエステイト評価　MSCI ESG格付け）



第三者認証取得率 (注4)



注記 Ⅰ

P.8　物件特性を踏まえた活性化投資の考え方

（注1）「活性化投資」とは運用物件の価値向上のための工事をいいます。

（注2）各指標は、マスターレッシーから提供を受けたデータを基に、本資産運用会社において作成しています。「マスターレッシー側の営業収益に占める割合」は、本投資法人が2026年7月末時点で保有する国内商業施設について、2025年3月から2026年2月までの期間におけるマスターレッシーがエンドテナントから収受した賃料収入、付帯収入等の合計額を分母とし、本投資法人がマスターレッシーから収受した賃貸事業収入の合計額を分子として算出しています。「マスターレッシー側の営業利益に占める費用負担」は、本投資法人が2026年7月末時点で保有する国内商業施設について、2025年3月から2026年2月までの期間におけるマスターレッシーがエンドテナントから収受した賃料収入、付帯収入等から、施設運営に係る販売費及び一般管理費を控除して算出した営業利益を基に、費用負担の水準を算出しています。なお、イオンモール新利府（北館・南館）については、本投資法人は北館のみを保有していますが、マスターレッシー側の事情により北館に限定したデータを取得できないため、上記各指標の算定対象から除外しています。

P.11　財務戦略 ～ 長期・固定を軸とした財務基盤 ～

（注）期末時点の有利子負債の各適用金利（利率）の加重平均値です。

P.12　財務戦略 ～ 今後の資金調達における考え方 ～

（注）上場投資法人の開示資料を基に、本資産運用会社において作成。

P.15　第27期（2026年7月期）1口当たり分配金の予実差異要因

（注）　前期繰越利益も含めた1口当たりの当期純利益です。

P.19　今期トピックス ～ 海外物件の契約更新 ～

（注1）「取得価額」欄には、本投資法人がイオンマレーシア社に対し、複数回にわたり円貨にて実際に支払った対価の合計額を記載しており、 当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、租税公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買代金等）を記載しています。なお、各支払時における為替レートに応じて加重平均して算出した為替レートは、1RM=32.92円（小数点第３位を切捨て）です。

（注2）「取得価額」欄には、本投資法人が本海外SPCを通じて取得先より、「イオンモール セレンバン２」を取得した金額（売買契約書等に記載された売買代金等であり、「イオンモール セレンバン ２」の取得に要した費用（仲介手数料、租税公課等）を含みません。）を記載しています。RMの円貨換算は、取得時に用いた換算レートである2016年9月30日の為替相場（１RM=24.43円（小数点第３位を切捨て））を用いています。

P.20　今期トピックス ～ サステナビリティ ～

（注）MSCI は、米国・ニューヨークに拠点を置く金融サービス事業者。資産運用会社・ヘッジファンド・年金基金を含む世界中の機関投資家に対し、投資の意思決定をサポート する様々なツールを提供しています。MSCI ESG格付けは、企業が環境（Environment）社会（Social）ガバナンス（Governance）リスクをどの程度管理できているかを分 析し、最上位ランクのAAAから最下位ランクのCCCまで7段階で格付けされる評価指標です。

注記 Ⅰ

P.21　第27期（2026年7月期）ポートフォリオ指標

（注1）当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、租税公課等）を含まない金額である取得価額の合計です。

（注2）含み益は、第27期末の鑑定評価額-第27期末の帳簿価額にて算出しています。なお、「イオンモールKAGOSHIMA BAY」の不動産鑑定評価額は、2026年7月31日時点で令和8年熊本地震の影響に関する詳細な調査が完了しておらず、価格への影響を判断するために必要な修繕等の資料を入手できないため、当該要因については考慮外とする調査価額となります。

（注3）時価LTVは、（第27期末の有利子負債残高+第27期末の預り敷金及び保証金+第27期末の信託預り敷金及び保証金）÷（第27期末の総資産額＋第27期末の含み益）×100にて算出しています。

P.22　中期目標に対する進捗状況（参考資料）

（注1）「巡航分配金」とは、物件取得に関し、取得時点において固定資産税及び都市計画税等の公租公課（本注記において以下「公租公課」といいます。）の賦課決定がされないことから、公租公課が費用化されなかった各営業期間に、公租公課が各運用資産の取得時から賃貸事業費用として計上されたものと想定して算出された1口当たり分配金の試算額をいいます。

（注2）GRESB は、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称。GRESBリアルエステイト評価では、総合スコアのグローバル順位により5 段階で格付されます。

（注3）MSCI は、米国・ニューヨークに拠点を置く金融サービス事業者。資産運用会社・ヘッジファンド・年金基金を含む世界中の機関投資家に対し、投資の意思決定をサポートする様々なツールを提供しています。MSCI ESG格付けは、企業が環境（Environment）社会（Social）ガバナンス（Governance）リスクをどの程度管理できているかを分析し、最上位ランクのAAAから最下位ランクのCCCまで7段階で格付けされる評価指標です。

（注4）第三者認証取得率は国内保有物件の総賃貸可能面積に占める、認証物件の総賃貸可能面積の割合で算出しており、認証は、DBJ Green Building認証、CASBEE認証及びBELS認証等が対象です。

（注5）★４相当以上は「DBJ Green Building認証における4つ星又は5つ星」、「CASBEE不動産評価認証におけるA又はS ランク」「BELSにおける4つ星又は5つ星」をいい、★3相当以上は「DBJ Green Building認証における3つ星、4つ星又は5つ星」、「CASBEE不動産評価認証におけるB+、A又はS ランク」「BELSにおける3つ星、4つ星又は5つ星」をいいます（2026年7月末時点）。

Chapter

I II III IV

本編② イオンリートの強み

イオンリートの強み

外部成長

- **地域社会の生活インフラ資産へ投資**
  変化に対応し、将来に渡り支持され続ける「地域社会の生活インフラ資産」

- **パイプラインの強み**
  豊富なパイプラインより相対にて取得できる優位性

内部成長

- **強固なマスターリース**
  長期・固定のマスターリース、契約による安定した賃料収入

- **効果的な増床・活性化**
  競争力強化、機能維持・向上を目的とした多様な施策

財務方針

- **資金調達の安定性**
  サステナビリティファイナンス、リテール債等、多様な調達手段の実現

リスクマネジメント

- **自然災害への対応**
  地方分散投資や地震保険の活用等による自然災害への耐性向上

戦略的キャッシュマネジメント

- **手元資金の創出力**
  減価償却費から創出される手元資金を活用した投資の推進

- **機動的な手元資金の活用**
  様々な局面において最適な選択肢を選択可能

サステナビリティ

- **中長期的な視点で「持続可能な社会」と「イオンリートの安定収益確保」の実現を目指す**

地域に支持され進化を続ける「地域社会の生活インフラ資産」

生活インフラ資産とは…

- 日常利用される多くの テナントを備えた**「暮らしのプラットフォーム」**
- 生活ニーズや環境の変化に対応し、将来にわたって**継続運営が可能な施設**
- 地域社会のコミュニティを形成する場所となる**地域社会に欠かせない施設**

環境に配慮した施設



ソーラーカーポート等太陽光
パネルを設置し、環境負荷を低減

店舗受取りサービス



敷地内にWebで注文した商品を車で受取できるレーンを整備



日常利用される多彩なテナント



地域住民の豊かな暮らしを支える、
幅広いニーズに応える専門店

公共的テナント



郵便局、保育園、クリニック等、公共的テナント

ライフスタイルに合ったサービスの提供



レジ待ちがない非対面での
お買い物「レジゴー」



「iAEON」アプリを通じた
スムーズなお会計とポイント管理

地域との共生・コミュニティの場





地元生産品の販売、地域住民参加行事、ワークショップ、
モールウォーキング等、 様々なイベントを開催

防災拠点としてのイオン



陸上自衛隊、日本航空と
災害時の連携協定を締結



被災時の避難スペース
「バルーンシェルター」

「地域社会の生活インフラ資産」への目利き力

立地

人口動態・商圏・交通アクセス・
競合環境・開発計画



商圏の厚さ

例

商圏

保有物件
商圏人口（注1）

約 44万人
（10km圏）

交通アクセス

道路交通量（注2）
（イオンモール福津の場合）

約 4.3万台
（中央自動車道 八王子IC 約3.1万台）

建物設備

駐車場・動線・防災機能・
人や環境に配慮した設備



堅固さ、利便性の高さ

例

駐車場

保有1商業施設平均
駐車場台数（注3）

3,000台超

防災機能

自治体との
包括連携協定（注4）

協定締結 100%

運営力

集客力・業績・リーシング・
テナントミックス・公共的機能



来店動機の豊富さ

例

稼働率

エンドテナント
稼働率（注5）

約 99%

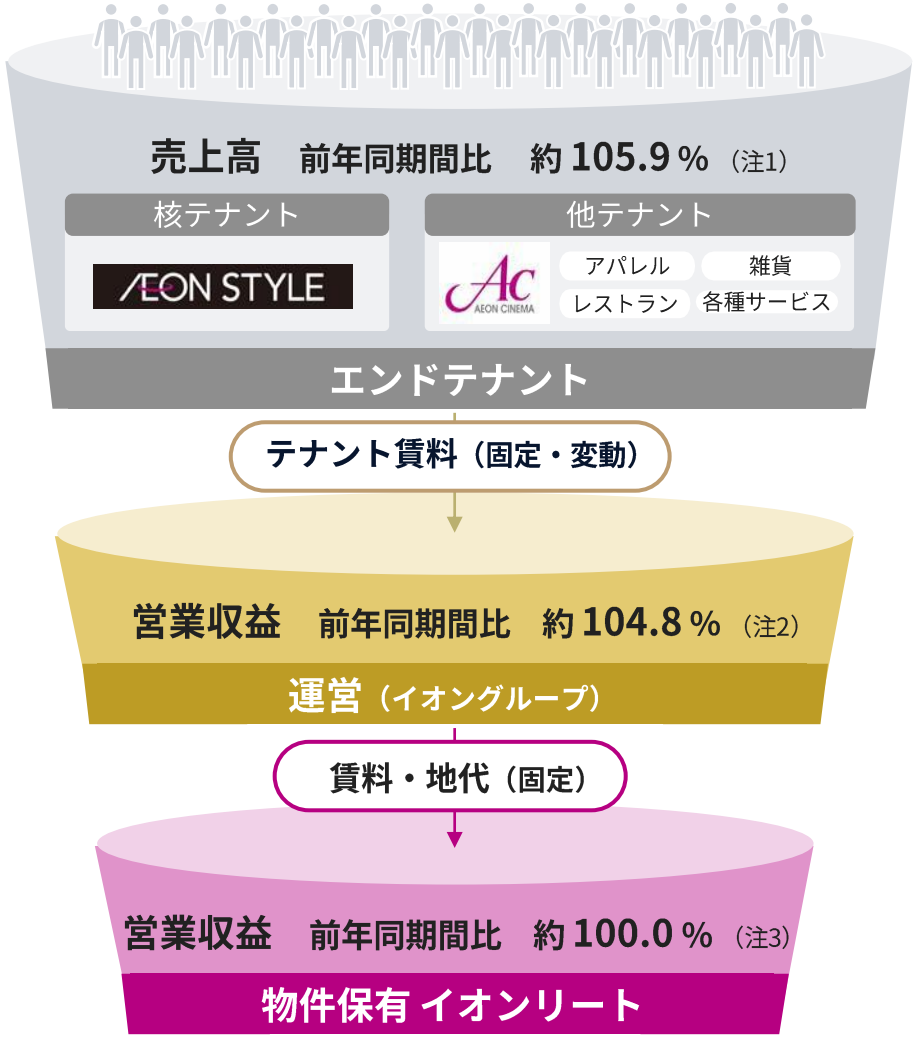
リーシング

総テナント数（注6）

約 5,500テナント

生活インフラ資産の安定性 及び 賃料の安定性

豊富な足元商圏があり、環境変化に対応し、安定収益が見込まれる地域一番店を取得
イオングループ各社との固定賃料を基本とした契約により安定収益を確保



	マスターリース契約	土地賃貸借契約（底地）
契約形態	固定賃料	固定地代
固都税の負担	実質 負担無し	実質 負担無し
契約期間	原則 長期 国内：20年 海外：10年	長期 2025年2月取得物件 定借期間：30年
修繕負担	一部物件にて 借主負担	―
固定費の取扱い	水道光熱費の負担無し	―

外部成長 ～ 取得方法の多様化 ～

環境変化を踏まえ、外部成長機会を拡大し、巡航分配金の向上を目指す

取得方法		取得環境	取得意義
大規模商業施設中心の取得 **取得環境** • 国内の大規模商業施設の開発が減少傾向 **取得意義** • 安定した収益を得られやすい（テナント数が多い、商圏が広い等の理由により） • 1物件当たりの投資金額が大きく、取得コストや取得実務の面で効率性が高い	**1 所有権・普通借地権**	● 所有権・普通借地権の開発が主であったが、2008年の借地借家法改正に伴い、**今後取得機会が減少**	● 従前では建築数が多く、比較的取得機会が多くあった
	2 事業用定期借地権	● 法改正により新築物件に増加 ● **取得機会が増加**	● **相対的に築浅であるため、キャッシュを多く創出** ● ①と比較し、相対的にNOI利回りが高い傾向 ● 借地期間が比較的長く設定されており、投資回収の道筋がたてやすい **課題と対応** 借地権償却等が発生 ▶ **利益超過分配の活用（一時差異等調整引当額に係るもの）**
3 取得物件の多様化	**中小型物件や物流施設等**	● サポート契約の拡大により、**取得可能性増大**	● **ポートフォリオが分散化** ● 相対的に少ない金額で機動的に取得し易い物件が多い **底地** **建物保有に係る修繕費や保険料等の運営費用に左右されず、長期に渡る安定した収益の確保**
	底地	● 資産の効率的運用の進展により、**取得機会が増加**	
4 開発物件への対応	**増築棟や建替え等**	● イオングループ方針により、既存物件の収益性向上に向け**敷地内未消化容積部分の活用が推進**される ● 築年数が経過した物件の再開発が進められる ● **取得機会が増加**	● **物件全体の競争力強化を実現** ● 既存棟を含め賃貸借期間が延長され、安定的な賃料を確保 ● **既存棟を含む投資機会を創出** ● 増築棟が新築であることにより、減価償却費によるキャッシュを多く創出

外部成長～パイプラインサポートを通じた厳選投資～

物件クオリティを見極め、適正な条件での取得を実現

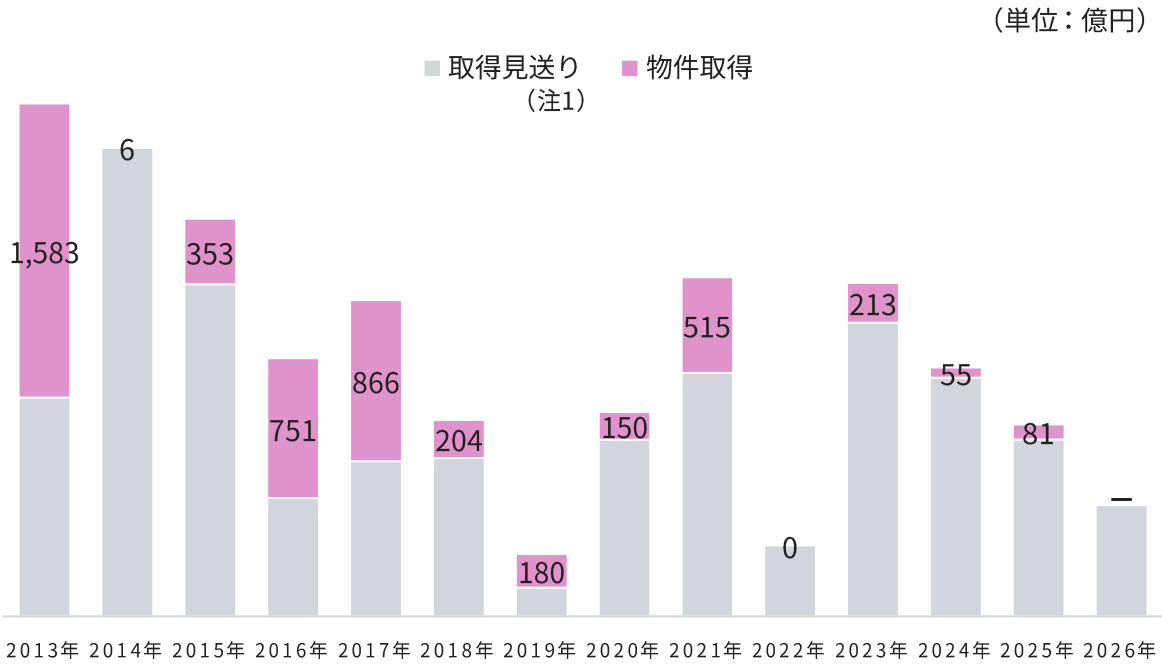
厳選投資の実績～物件クオリティ～

取得検討による物件取得比率
約2割

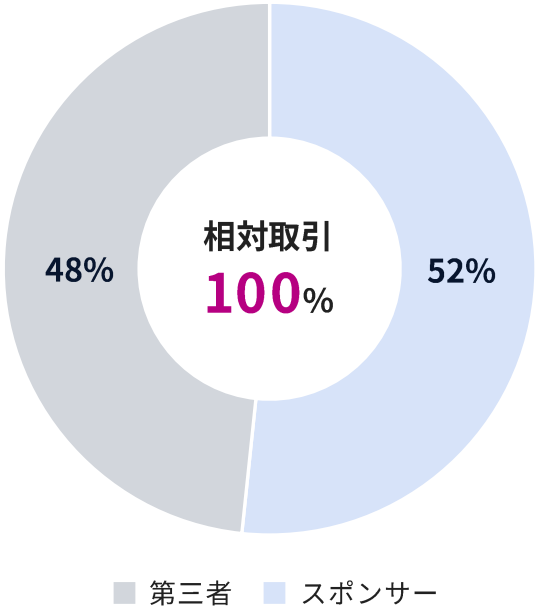
厳選投資の実績～適正な条件～

相対取引による物件取得比率
100%

物件取得の検討結果



相対取引による物件取得（注2）



外部成長 ～ パイプラインサポートによる更なる成長 ～

豊富な物件の中から、投資主価値向上に資する物件を選別して取得が可能

パイプラインサポートのメリット

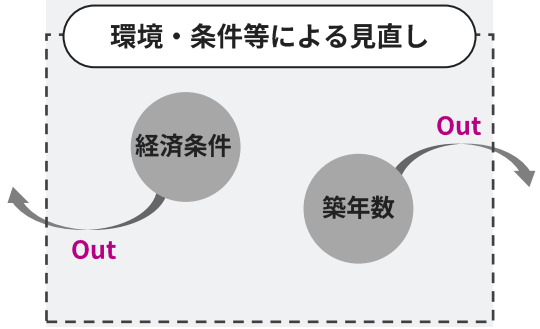
イオングループからの情報提供 × 優先交渉権取得 × ウェアハウジング機能活用

パイプラインサポート会社運営物件
（注1・2・3）

国内	イオンモール株式会社	162 SC
国内	イオンタウン株式会社	161 SC
国内	イオンリテール株式会社　イオン琉球株式会社 イオン北海道株式会社　株式会社ダイエー イオン九州株式会社　イオン東北株式会社 ユナイテッド・スーパーマーケット・ ホールディングス株式会社	1,939 店舗（注4） （GMS・SM・DS・HC・SuC）
国内	イオングローバルSCM株式会社 イオンフードサプライ株式会社	93 施設
海外	イオンモール株式会社	40 SC
海外	AEON CO. (M) BHD. AEON BIG (M) SDN. BHD.	61 店舗（GMS・SM・DSのみ）

パイプライン総額（注5）
（2026年7月末時点）

2,200 億円



内部成長 ～ 運用物件の価値向上のための活性化投資 ～

目的に合わせた投資を継続的に行い資産価値の向上・賃料増額を実現

物件の競争力強化

大規模リニューアル
- 商圏の変化に応じた テナント大幅入れ替え

増床
- テナント数増加による 来店動機の向上



イオンモール太田 増築棟

物件の機能維持・向上

設備更新工事
- 最新設備導入による エネルギー効率向上
- お客さまの快適性向上

外壁工事
- 外観リニューアルによる 物件イメージの向上

防災・減災工事
- 災害による被害の抑制や 最小化
- 営業の早期復旧



床張替工事



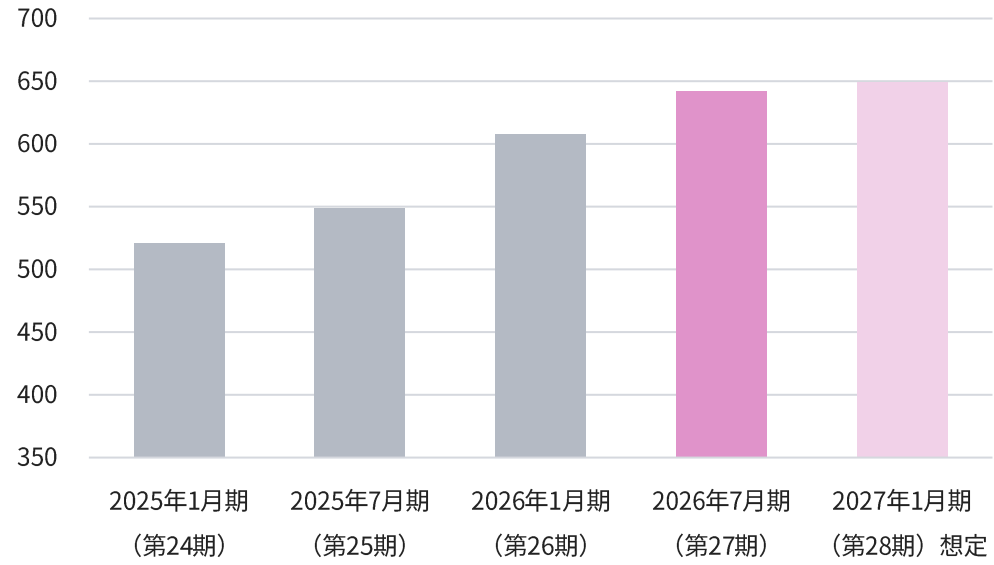
外壁塗装工事

賃料増加を伴う 活性化投資（注1）の累計額

97.7億円（注2）

活性化投資により増加した年間賃料の累計額（注3）

(単位：百万円)



財務方針 ～ 安定調達 ～

今後の環境変化にも耐えうるように、安定調達に向けた取組みを着実に実施

1．資金調達先の多様化 資金調達手段の拡充

- 金融機関からのローンを主体
- リファイナンスリスクを考慮し多様な手段での調達を実施

環境変化への対応

- 新規行の誘致や新たな調達手法の検討

2．調達コストの安定化

- 長期・低コストの多様な資金調達手段を活用しコスト維持・低減を目指す
- 投資法人債は有利子負債総額対比40%迄の間（上限は50%）でコントロール

環境変化への対応

- 調達コストの上昇を防ぐ為、変動金利導入も検討

3．LTVコントロール

- LTV43－47%の水準を目安
- 借入余力を残しながら、機動的な物件取得を実施

環境変化への対応

- 適切にLTV水準を維持し物件取得のための借入余力をキープ

4．調達期限の分散化

- マーケットリスクの影響を低減する観点から、調達期間5－7年を目安
- 調達しやすい環境下で、長期・金利固定化を図る

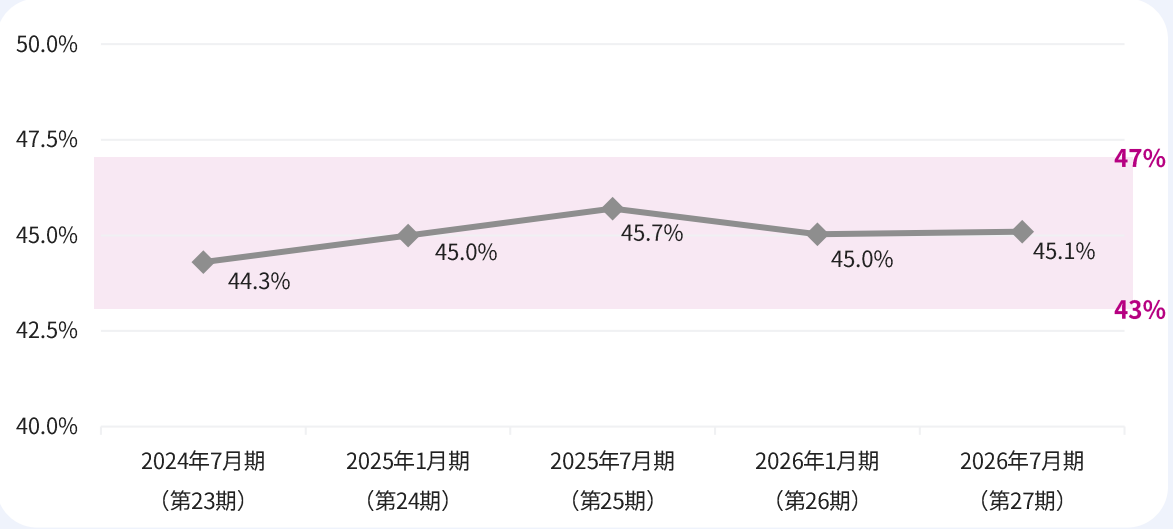
環境変化への対応

- 調達コストの上昇を防ぐ為、 平均調達期間短縮も検討

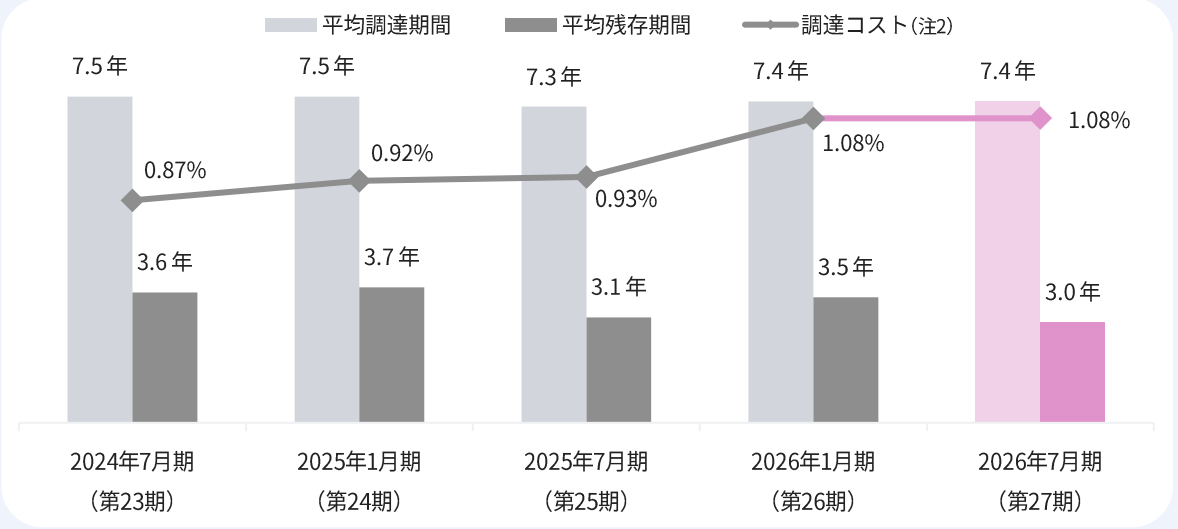
	IPO当時	2026年1月期（第26期）	2026年7月期（第27期）
有利子負債残高	670億円	1,879億円	1,879億円
ローン比率	100%	66.8%	66.8%
投資法人債比率	－	26.1%	26.1%
その他の資金調達比率	－	7.1%	7.1%
資金調達先	15社	23社	23社
平均調達期間	5.4年	7.4年	7.4年
平均残存期間	5.2年	3.5年	3.0年
調達コスト(注1)	0.92%	1.08%	1.08%
長期負債比率	94.0%	100%	100%
金利固定化比率	80.6%	100%	100%
LTV（敷金込み）	43.4%	45.0%	45.1%
借入余力（上限50%）(注2)	220億円	440億円	440億円
外部格付 (日本格付研究所、長期発行体格付)	AA－ （安定的）	AA （安定的）	AA （安定的）

財務方針 ～ 各指標推移 ～

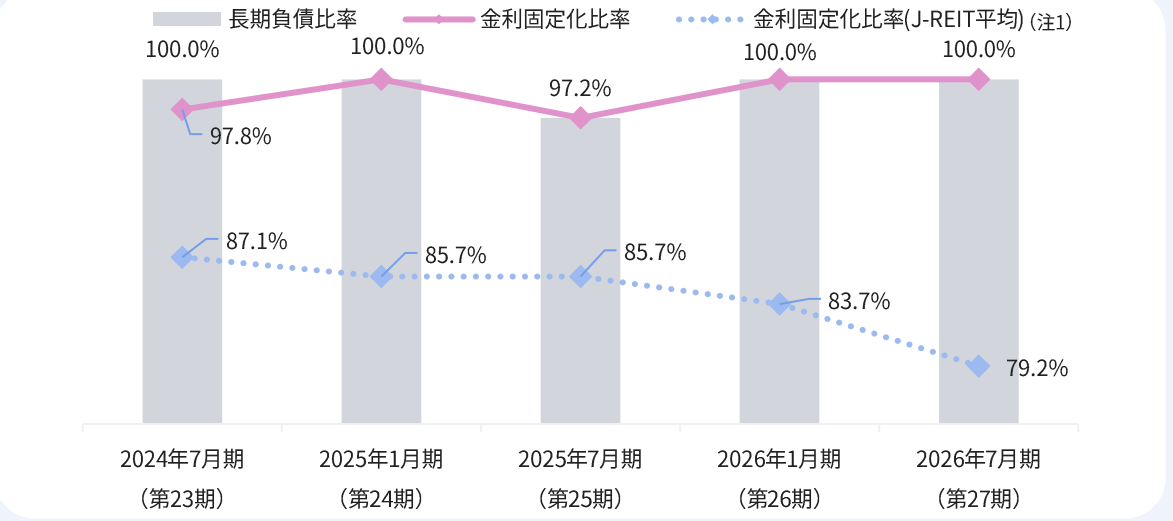
LTV（敷金込み）の推移



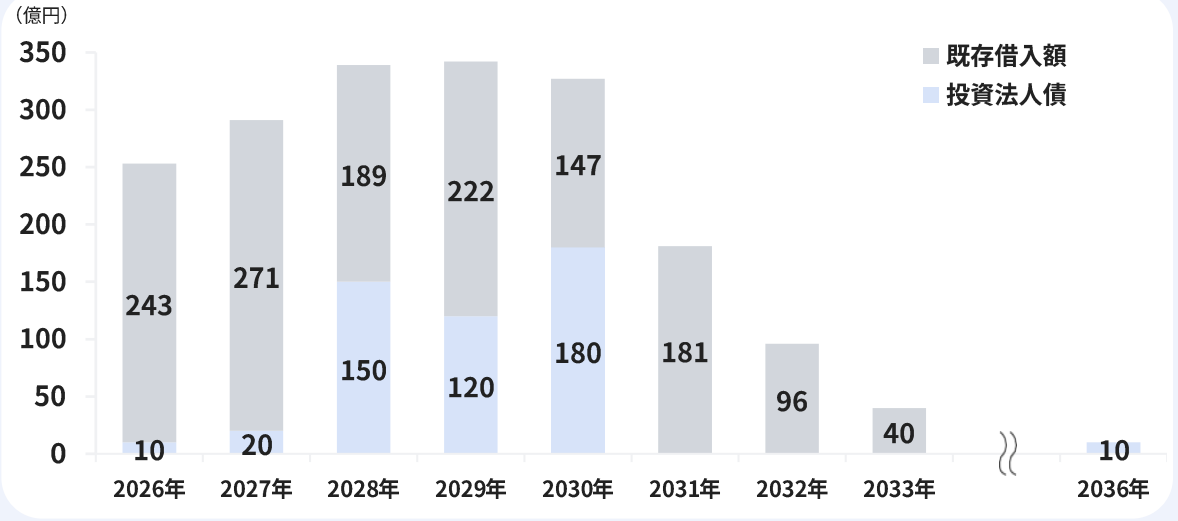
有利子負債 平均調達・残存期間及びコスト推移



長期負債・金利固定化比率の推移



返済期限の分散化



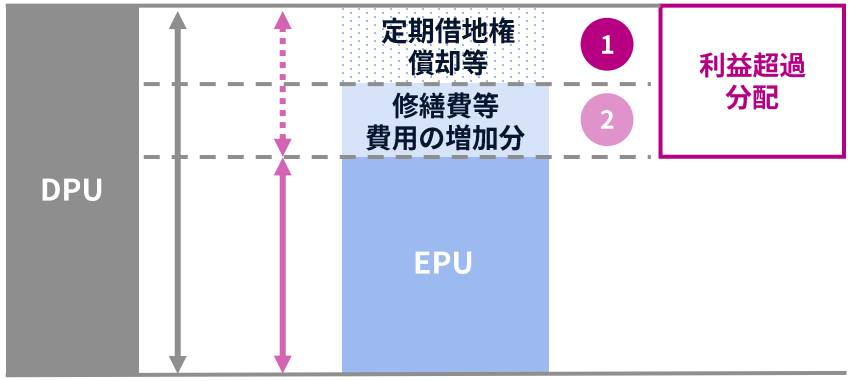
利益超過分配に対する考え方

利益超過分配の種類

分類	① 一時差異等調整引当額の分配	② 税法上の出資等減少分配
詳細	税会不一致による税負担を軽減（回避）するための分配	減価償却費等を原資として、修繕費等の増加による影響を抑制するための分配
実施事例	定期借地権償却及び資産除去債務の計上に伴う償却等	①の事例以外に一時的に分配原資が減少した場合

利益超過分配活用イメージ

- 利益超過分配①は毎期、②は必要に応じて実施（注）



利益超過分配活用方針

- 物件の競争力の強化や機能維持・向上に資するもので、一時的な費用負担となるもの
- 定期借地権償却及び資産除去債務の計上に伴う償却等により発生する費用への対応
- 除却損・売却損や減損による損失発生
- 為替変動による収益の減少
- 天災やそれに起因する想定外の事象
- 新規投資口発行に伴う分配金の希薄化
- その他、突発的事象による一時的な費用負担

リスクマネジメント～自然災害への対応～

突発的な災害に対して耐性の強いリートへと成長

分散投資

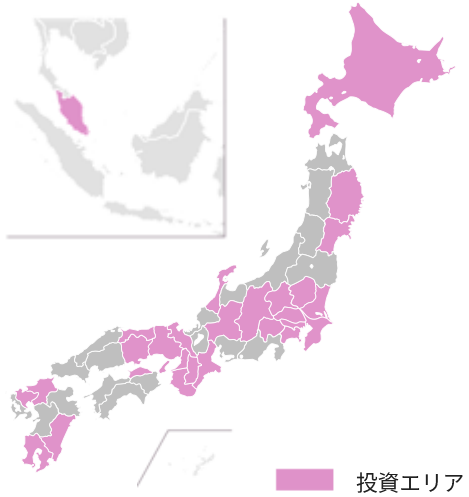
- 投資エリア及び1物件当たりの取得価額の分散

27都道府県

＋

マレーシア

（2026年7月末日時点）



火災保険・地震保険の付保

- 投資エリア及び1物件当国内ポートフォリオを対象とした地震保険を付保
- 地震保険の保険金額：**20億円（免責金額（注2）：0.5億円）**
- 火災保険は台風や豪雨などの風水害も保険対象
- 施設賠償責任保険は営業補償も保険対象

（2026年7月末日時点）

<地震リスクの状況>	PML（%）	予想最大損失額
国内ポートフォリオPML（注3）	1.3%	**約53億円**

<地震保険の状況>	
対象物件（国内保有物件）（注4）	**46物件**
支払限度額（免責金額（注2）：0.5億円）	**20億円**
保険料（年額）	**5.2億円**

豊富な手元資金

- 年間 **約106億円**（注1）の減価償却費から創出される手元資金をもとに、自然災害等にも活用可能

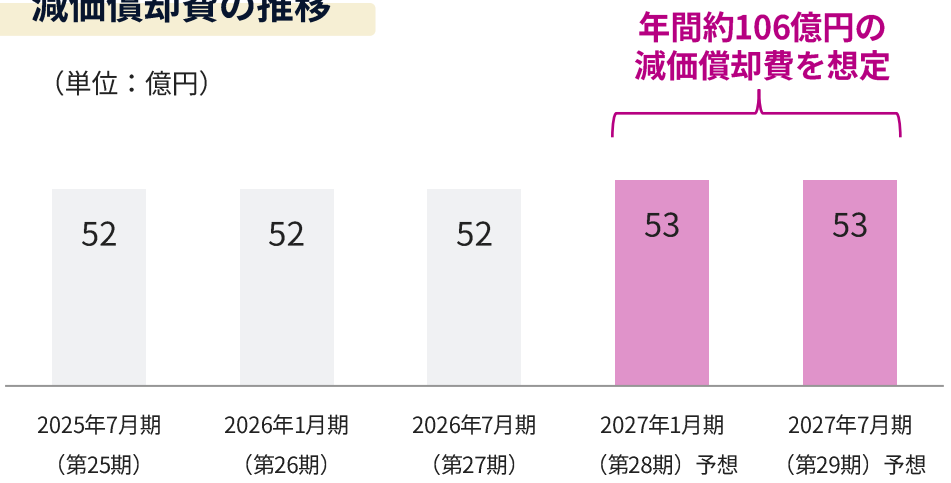
利益超過分配の実施

- 天災やそれに起因する想定外の事象が発生し、一時的に大きな費用負担が発生した場合においては利益超過分配を実施し、開示分配金の安定性を確保

高い手元資金創出力

減価償却費から創出される豊富な手元資金を活用し、成長を実現

減価償却費の推移



手元資金活用シミュレーション（50億円での試算）（注1）

	DPU	LTV	FCF
収益力向上 物件取得など	約 43円増	増減なし	1.1億円増
財務基盤の安定化 LTVコントロールなど	約 12円増	約 0.6%減	増減なし
資本政策（注2・3） 自己投資口取得など	約 40円増	増減なし	増減なし

手元資金活用の主な事例

	2022年	2023年	2024年		2025年		2026年
活用額	5億円	15億円	55億円	27億円	11億円	60億円	1億円
活用方法	競争力向上のための活性化工事	公募増資に伴う物件取得	手元資金による物件取得	自己投資口取得	手元資金等による物件取得	借入返済	競争力向上のための活性化工事
物件	 イオンモール倉敷  イオンモール下妻	 イオンモール和歌山  イオンモール都城駅前	 イオンモール太田（増築棟）		 ピアシティ宮代（底地）  カスミフードスクエア水戸見川（底地）	 カスミフードスクエア日立神峰（底地） 他2物件	 イオンモール盛岡  イオンモール和歌山

サステナビリティ ～イオンリート～

ステークホルダーと共存・共栄しサステナブル経営を推進



お客様・地域社会	・施設の継続利用 ・お客様の声（お客様のご要望）	・生活必需品の安定供給 ・地域の憩いの場の提供 ・有事の際の防災拠点の提供	取引先（テナント等）	・集客力のある店舗づくり	・活性化投資による集客力の向上	イオングループ	・施設運営力の提供 ・スポンサーサポート及びパイプラインサポート	・活性化投資による物件価値の向上	従業員	・プロフェッショナルとしての運用力 ・ボランティア活動への参加	・働き方の多様化 ・健康促進への取組み	投資家	・投資資金の提供	・安定的な分配金の成長 ・投資機会の提供

サステナビリティ ～マテリアリティ（優先テーマ）と取組み項目 ～

「サステナビリティに関する方針」に基いて特定したマテリアリティ（優先テーマ）（注）の実現に向けた各種取組みを推進中

	マテリアリティ（優先テーマ）	取組み項目（KPI）
E	グリーンビルディング化の推進	・エネルギー効率を高める機器の設置　・保有物件の第三者認証取得 ・保有物件への再エネ・創エネ設備の導入
	気候変動への対応	・GHG総排出量の削減　・廃棄物　・水消費量 ・グリーンファイナンスの推進　・MSCI ESG格付け
	生物多様性の保全	・イオングループや行政等が主催する生物多様性保全活動のイベントへの参加
S	地域コミュニティの持続可能な発展への貢献	・保有物件の集客　・社会貢献活動を行う公益財団法人への寄付 ・防災拠点　・J-REITへの理解促進とイオンリートのIR等の情報発信活動 ・ボランティア活動の実施
	保有物件の安全・安心の推進	・保有物件のエンジニアリングレポート（ER）取得/状況把握　・計画的な修繕の実施
	資産運用会社の人材開発	・教育費　・1on1ミーティングの実施　・女性役員比率 ・1人当たり研修時間　・能力/キャリア開発制度の利用
G	コーポレートガバナンスの強化	・会議体出席率
	コンプライアンス・リスクマネジメントの徹底	・リスク管理委員会　・サイバーセキュリティ訓練 ・BCP訓練 / BCP委員会　・コンプライアンス研修/情報セキュリティ研修 ・内部監査実施 / 外部監査法人との共同監査の実施

取組み項目に係るKPIや実績については、本投資法人HP掲載のサステナビリティレポートをご参照ください
https://www.aeon-jreit.co.jp/ja/sustainability/report.html

サステナビリティ ～環境への取組み～

環境に配慮した取組み事例

保有物件において環境負荷低減に向けた投資を推進

イオンモール太田

- **群馬県産木材の活用**
  群馬県産のスギを増築棟1Ｆテラスの柱等に活用し、資材の地産地消を実施
- **既存舗装材の再利用**
  撤去した既存舗装材を粉砕し、 新たな舗装材へ再利用
- **タイルカーペットの再利用**
  タイルカーペットの廃材を新たな床材として再利用





イオンモール成田

- **廃PETボトルの再利用**
  約12,000本の廃PETボトルを再利用し、従来よりも耐久性に優れたアスファルトで大型バス用駐停車エリアを舗装



第三者認証の取得

第三者認証取得率（注）

88.1%

（総賃貸可能面積ベース/2026年7月末時点）

DBJ Green Building 認証

DBJ Green Building

31物件取得

CASBEE不動産評価認証

Sランク 4物件
（最高評価）

BELS評価

★★★ 1物件



2026年6月
イオンモール加西北条
★★★★★取得



2025年7月
イオンモール多摩平の森



2020年2月
イオン南大阪RDC

サステナビリティ ～社会的課題解決への取組み ～

保有物件での取組み

雇用の維持



地域の雇用創出に貢献

防災拠点の提供



有事の際に避難、物資拠点に

公共性の高いテナント



行政窓口

ダイバーシティ



みんなのトイレの設置
（ジェンダーレス対応）

地域交流・コミュニティの場の創出



モールウォーキング、お祭り等、
様々なイベントを開催



多目的ホール「イオンホール」の
自治体、各種団体利用

資産運用会社の取組み

働きやすい環境の整備

2026 健康経営優良法人
KENKO Investment for Health
中小規模法人部門

- 健康増進に向けた各種政策
  （食事・栄養セミナー/睡眠セミナー等）
- 従業員満足度調査
- ウォーキングイベントの実施
- ストレスチェックやメンタルヘルス研修の実施
- 36協定順守による残業の削減
- 社内通報制度の設置
- ライフスタイルに応じたテレワーク・
  時差出勤の活用

人材開発への取組み

- 本資産運用会社の年間営業収益の1%程度を人材投資に活用
- 能力開発・キャリア開発支援制度を導入
- 勤務する全ての従業員を対象として、さまざまな研修を実施

研修の種類	回数
コンプライアンス研修	12回
業務研修	6回
労働安全衛生関連研修	13回
システム研修	12回
その他	9回
合計	**52回**

（2025年度：2025年3月から2026年2月末まで）

資格名	保有者数
宅地建物取引士	17名
不動産証券化協会認定マスター	12名
公認不動産コンサルティングマスター	2名

（2026年8月末日時点）

地域社会貢献活動

- 地域コミュニティの活性化を目的とした地域清掃プログラムの実施
- イオングループの各種募金活動への参加に加え「イオンワンパーセントクラブ」（注）への寄付を実施　（2026年度寄付実績：1,110万円）

サステナビリティ ～ガバナンス・その他の取組み ～

ガバナンス

強固な体制・透明性のある意思決定プロセス

- 投資委員会及びコンプライアンス委員会の決議成立には外部委員の出席・賛成必須

投資主価値と連動した資産運用報酬

- 総資産額、１口当たり分配金額やNOIに連動する運用報酬
- 資産入替等で発生する資産運用報酬

運用報酬Ⅰ	総資産額×0.3%（上限料率、年限）
運用報酬Ⅱ	控除前1口当たり分配金×NOI×0.001%（上限料率）
取得報酬	取得代金×0.5%（上限料率）（注）
処分報酬	処分代金×0.5%（上限料率）（注）
合併報酬	資産評価額×0.5%（上限料率）（注）

イオングループによるセイムボート出資

本投資法人発行済投資口保有割合

約17.5%

（2026年7月末時点）

ファイナンス

サステナビリティファイナンス

最上位 **SU1** 取得（JCR）

サステナビリティボンド（リテール）	180億円
サステナビリティローン（サステナビリティデリバティブ含む）	51億円

グリーンファイナンス

最上位 **Green1** 取得（JCR）

グリーンボンド（リテール）	120億円
グリーンローン	133億円

2025年度　インパクト・レポート

- エネルギー消費（電気・ガス）および温室効果ガスの総量・原単位

分類				電気 (kWh, kWh/㎡)	ガス (㎥, ㎥/㎡)	温室効果ガス (t-CO2, t-CO2/㎡)
サステナビリティ適格資産・グリーン適格資産	物件数	36	総量	536,330,274	1,437,400	256,041
	比率	76.6%	原単位	149	0.4	0.0709
非サステナビリティ適格資産・非グリーン適格資産	物件数	11	総量	84,195,234	2,193,750	43,051
	比率	23.4%	原単位	170	4.4	0.0870

- サステナビリティファイナンス対象物件および該当ソーシャルプロジェクト

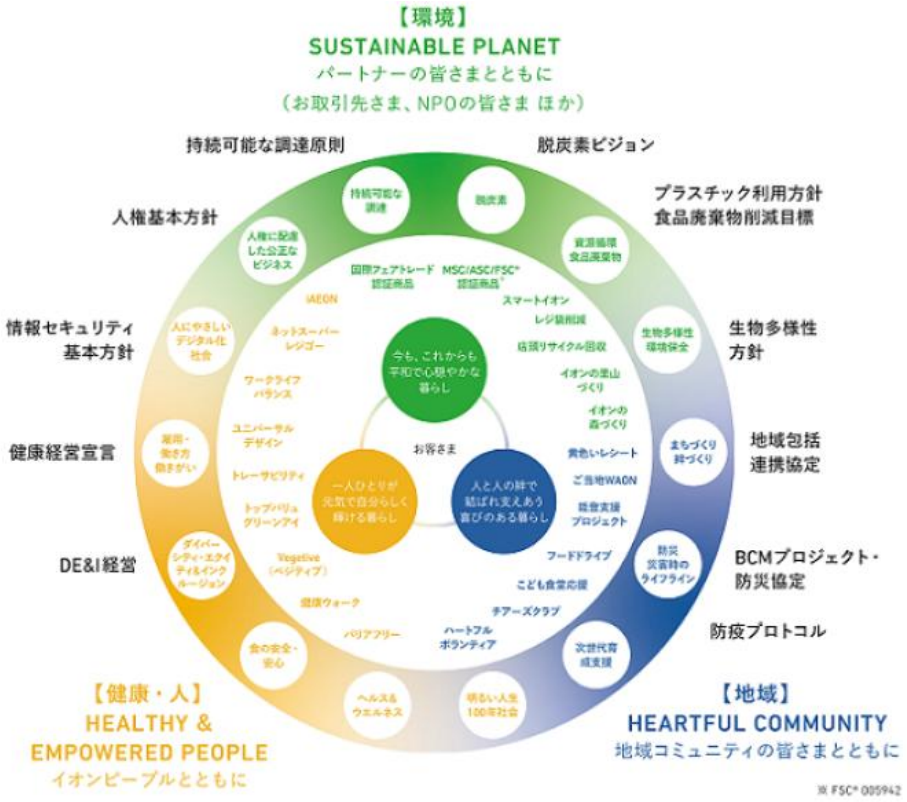
ファイナンス対象物	該当ソーシャルプロジェクト	①(a) 総従業員数	②(b) 地域自治体との防災協定締結有無
イオンモール石巻	①(a) 地域の雇用を十分に創出している施設 ②(b) 自治体と防災協定を結んでおり、災害時に必要な物資、避難場所を供給できる施設	約1,400人	有
イオンモール水戸内原		約3,700人	有
イオンモール新小松		約1,900人	有

サステナビリティ ～イオングループ～

「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」という基本理念のもと、「持続可能な社会の実現」と「グループの成長」の両立を目指します

イオン サステナビリティコンパス

お客さまに、未来につながる「より良いくらし」を提供し続けていくことがイオンの存在意義であり、イオンのサステナビリティの目指す姿と定義し、全体像を「サステナビリティコンパス」で表現



イオン脱炭素ビジョン2050

2030年
店舗使用電力
再エネ使用率
50%切り替え

店舗	店舗で排出するCO_2等を2050年までに総量でゼロにします。
商品・物流	事業の過程で発生するCO_2等をゼロにする努力を続けます。
お客さまとともに	すべてのお客さまとともに、脱炭素社会の実現に努めます。

達成手段の考え方：イオンのCO_2排出量の約9割が電力由来 ▶ 店舗使用電力の削減と再エネ転換（省エネ／再エネ）

BCM（事業継続マネジメント）・防災協定

- 自衛隊・日本航空と連携
- 2025年2月末時点68ヵ所の防災拠点登録





マネジメントメッセージ

MANAGEMENT
MESSAGE

代表取締役社長
関 延明



略歴

1988年ジャスコ㈱（現イオン㈱）入社

1995年JAYA JUSCO STORES（現イオンマレーシア）出向、2000年よりジャスコ㈱（現イオン㈱）にてグループ海外企業管理やアジア事業、ディベロッパー事業戦略に関する業務に従事する傍ら、2012年 当社監査役、2013年当社取締役としてイオンリートの設立にも深く寄与

イオンリテール㈱執行役員ディベロッパー本部長兼社長室長等を経て、2018年当社取締役

2019年5月より当社代表取締役社長

2019年10月よりイオンリート投資法人執行役員

前期の決算発表において、今後2年間を成長基盤の再構築期間とすることを発表しました。インフレや金利上昇によるコスト増加が続くなか、スポンサーグループと協働して収益構造の見直しを行い、外部環境の変化に対応できるリートへの進化を目指しています。こうした方針のもと、物件のクオリティの維持・向上を図る投資を行いながら、EPUの向上に努めてまいりました。今期のDPUは3,390円と予想どおりの着地となりましたが、EPUベースでは各種コストの抑制に取り組んだ結果、予想を38円上回る2,839円となりました。今期においても、中長期的な収益力の向上につながる取組みを進めました。イオングループの関西エリアにおける物流戦略の一環として、将来的な建替え計画を踏まえ、ダイエー茨木プロセスセンターの一部建物を譲渡したほか、イオンモール盛岡を含む9物件において活性化投資を実施し、賃料増加を実現しました。また、マレーシアのイオンモールセレンバン2では、取得後10年目の契約更新において、今後5年間の契約継続が確定しました。これらの取組みを通じ、ポートフォリオの競争力および中長期的な収益力の向上を図ってまいります。引き続き、皆さまの変わらぬご支援とご理解を賜りますよう、お願い申し上げます。



常務取締役
豊島 到

略歴

1997年野村證券㈱入社
2014年当社入社、2015年当社財務企画部
IR・企画グループマネージャー
2018年当社経営管理部長
2020年イオン㈱出向、戦略部
2021年同社 秘書・広報担当
2022年同社 秘書・渉外担当
2023年5月より当社取締役、財経・管理管掌
2026年5月より当社常務取締役、財経・管理管掌



取締役
樫村 芳樹

略歴

1989年㈱第一勧業銀行（現㈱みずほ銀行）入行
2003年同行統合リスク管理部、2018年㈱みずほフィナンシャルグループリスク統括部副部長
2019年より当社参画、コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス部長に就任
2021年5月より当社取締役



取締役
山本 宗明

略歴

1997年㈱あさひ銀行（現㈱りそな銀行）入行
2004年㈱ダイナシティ入社
2010年イオンモール㈱入社
2011年イオン㈱出向
2012年イオン・リートマネジメント㈱出向
投資運用部マネージャー
2014年同社 入社 投資運用部マネージャー
2015年同社 投資運用部長
2022年同社 社長付
2024年イオンモール㈱ 出向
2026年3月 イオン・リートマネジメント㈱　社長付
2026年5月より当社取締役、投資運用・資産管理管掌

注記 Ⅱ

P.28　「地域社会の生活インフラ資産」への目利き力

（注1）ポートフォリオ構築方針における大規模商業施設43物件のうち、マーケットレポートに記載がある36物件のデータをもとに試算しています。
（注2）令和3年度全国道路・街路交通情勢調査及びマーケットレポートにおける昼間12時間自動車類交通量から算定しています。
（注3）2026年7月末時点のポートフォリオ構築方針における大規模商業施設のうちSRSC及びRSC39物件の駐車場台数の平均を算定しています。
（注4）2026年7月末時点のポートフォリオ構築方針における大規模商業施設43物件に占める自治体とのあいだで包括連携協定が締結されている物件を算定しています。
（注5）「エンドテナント稼働率」は、2026年5月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設（43物件）について、総賃貸面積（マスターリース面積）に対する空床面積を控除した実質賃貸面積（サブリース面積）の比率（小数点第1位を四捨五入）を示しています。イオンモール新利府（北館・南館）について本投資法人は北館のみを保有していますが、マスターレッシー側の事情により北館に限定したデータ取得ができなくなったため、当該データには本投資法人が保有していない南館データも含まれます。
（注6）2026年7月末時点のポートフォリオ構築方針における大規模商業施設43物件の総テナント数を集計しています。

P.29　生活インフラ資産の安定性 及び 賃料の安定性

（注1）「売上高 前年同期間比」は、本投資法人が2026年7月末日時点で保有する国内商業施設において、2026年3月～2026年5月迄のエンドテナント売上高合計額について、前年同期比の指数をパーセンテージで示したものをいいます。イオンモール新利府（北館・南館）について本投資法人は北館のみを保有していますが、マスターレッシー側の事情により北館に限定したデータ取得ができなくなったため、当該データには本投資法人が保有していない南館データも含まれます。
（注2）「営業収益 前年同期間比」は、本投資法人が2026年7月末日時点で保有する国内商業施設において、2026年3月～2026年5月迄のマスターリース会社のエンドテナントからの賃料収入、付帯収入等の収益の合計額について、前年同期間比の指数をパーセンテージで示したものをいいます。イオンモール新利府（北館・南館）について本投資法人は北館のみを保有していますが、マスターレッシー側の事情により北館に限定したデータ取得ができなくなったため、当該データには本投資法人が保有していない南館データも含まれます。
（注3）「営業収益 前年同期間比」は、本投資法人が2026年7月末日時点で保有する国内商業施設において、2026年3月～2026年5月迄のイオンリート投資法人がマスターリース会社から収受した賃貸事業収入の合計額について、前年同期間比の指数をパーセンテージで示したものをいいます。

P.31　外部成長 ～ パイプラインサポートを通じた厳選投資 ～

（注1）「取得見送り」とは当該年において、売主側と具体的な価格水準・経済条件をもって検討した物件のうち、価格水準や経済条件、ファイナンスのタイミングなど様々な要因から当該期に取得をしなかった物件群のことを指します。
（注2）2026年7月末時点の保有資産を対象に、取引件数ベースにて集計しています。

P.32　外部成長 ～ パイプラインサポートによる更なる成長 ～

（注1）2026年2月期イオン株式会社決算補足資料（イオンモール株式会社、イオンタウン株式会社、イオングローバルSCM株式会社、イオンフードサプライ株式会社及びユナイテッド・スーパーマーケット・ホールディングス株式会社を除きます。）、各社HP（イオンモール株式会社、イオンタウン株式会社、イオンフードサプライ株式会社、ユナイテッド・スーパーマーケット・ホールディングス株式会社）、イオングローバルSCM株式会社より提供されたデータ（2026年7月末時点）より抜粋しています。
（注2）「SC」とはShopping Center、「GMS」とはGeneral Merchandise Store、「SM」とはSupermarket、「DS」とはDiscount Store、「HC」とはHome Center、「SuC」とはSupercenterの略です。
（注3）現時点で、本投資法人が取得を予定しているものではありません。
（注4）本店舗のうち一部はイオンモール株式会社及びイオンタウン株式会社のSCへテナント入居しています。
（注5）「パイプライン総額」とはイオングループ及び第三者が保有する物件で、過去に本投資法人が買付意向証明書等を提出し、有効期限を経過していない物件の本投資法人の購入希望金額を合計した金額を記載しています。

注記 Ⅱ

P.33　内部成長 ～ 運用物件の価値向上のための活性化投資 ～

（注1）「活性化投資」とは運用物件の価値向上のための工事をいいます。
（注2）上場以降の2014年1月期（第2期）から2026年7月期（第27期）末時点の活性化投資の累計額です。
（注3）2026年7月期（第27期）末時点の保有資産を集計対象としています。

P.34　財務方針 ～ 安定調達 ～

（注1）期末時点の有利子負債の各適用金利（利率）の加重平均値です。
（注2）「借入余力」の見込額は、「LTV（敷金込み）」を仮に50%まで引き上げた場合における借入余力の金額の概算額を記載しています。なお、当該金額は、本投資法人が実際に当該金額の資金調達が出来ることを保証又は約束するものではありません。

P.35　財務方針 ～ 各指標推移 ～

（注1）上場投資法人の開示資料を基に、本資産運用会社において作成。
（注2）期末時点の有利子負債の各適用金利（利率）の加重平均値です。

P.36　利益超過分配に対する考え方

（注）利益超過分配②（税法上の出資等の減少分配）は、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ます。また、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、利益超過分配②（税法上の出資等の減少分配）の実施を不適切と判断した場合、利益超過分配②（税法上の出資等の減少分配）を行わない可能性があります。

P.37　リスクマネジメント ～ 自然災害への対応 ～

（注1）2027年1月期（第28期）と2027年7月期（第29期）に想定される減価償却費の合計値を示しています。
（注2）地震保険の対象である保有物件のうち、イオンレイクタウンmori、イオンレイクタウンkazeの2物件については免責金額を0.3億円に設定しています。
（注3）PML値は、東京海上ディーアール株式会社作成の2025年3月付「48物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。
（注4）本投資法人が2026年7月末日時点で保有する物件数（底地を除く）になります。

P.38　高い手元資金創出力

（注1）「手元資金活用シミュレーション」内記載のDPU、LTV、FCFは、それぞれ以下の条件にて試算しています。
「収益力向上」NOI利回り5.9%、償却後利回り3.7% の条件にて物件を取得すると仮定。
「財務基盤の安定化」 平均金利1.1%の借入金を返済すると仮定。
「資本政策」投資口価格127,000円水準での自己投資口取得・消却を仮定。LTVを保持するため、借入金返済を同時に行う事を前提とする。
（注2）第27期末1口当たりNAV158,772円の0.8倍となる投資口価格水準を千円未満切捨てとした金額を前提としています。
（注3）借入金返済額約22.5億円、自己投資口取得・消却額約27.5億円にて試算しています。

注記 Ⅱ

P.40　サステナビリティ ～ マテリアリティ（優先テーマ）と取組み項目 ～
（注）企業活動に重大な影響をおよぼす重要課題を指します。

P.41　サステナビリティ ～ 環境への取組み ～
（注）第三者認証取得率は国内保有物件の総賃貸可能面積に占める、認証物件の総賃貸可能面積の割合で算出しており、認証は、DBJ Green Building認証、CASBEE認証及びBELS認証等が対象です。

P.42　サステナビリティ ～ 社会的課題解決への取組み ～
（注）「イオンワンパーセントクラブ」は、イオングループの主要企業による、税引前利益の1%相当額の拠出を元に、「青少年の健全な育成」「諸外国との友好親善」「地域社会の発展への貢献」「災害復興支援」を主な事業領域として、環境・社会貢献活動に取り組んでいます。

P.43　サステナビリティ ～ ガバナンス・その他の取組み ～
（注）利害関係人との取引の場合は0.25%（上限料率）です。

P.44　サステナビリティ ～ イオングループ ～
（注）上記ページに掲載している内容は、本投資法人、本資産運用会社及びイオングループのESGへの取組みを一括して記載したものであり、本投資法人又は本資産運用会社に直接関係しないものも含まれています。

Chapter

I II III IV

Appendix① イオンリート投資法人の特徴

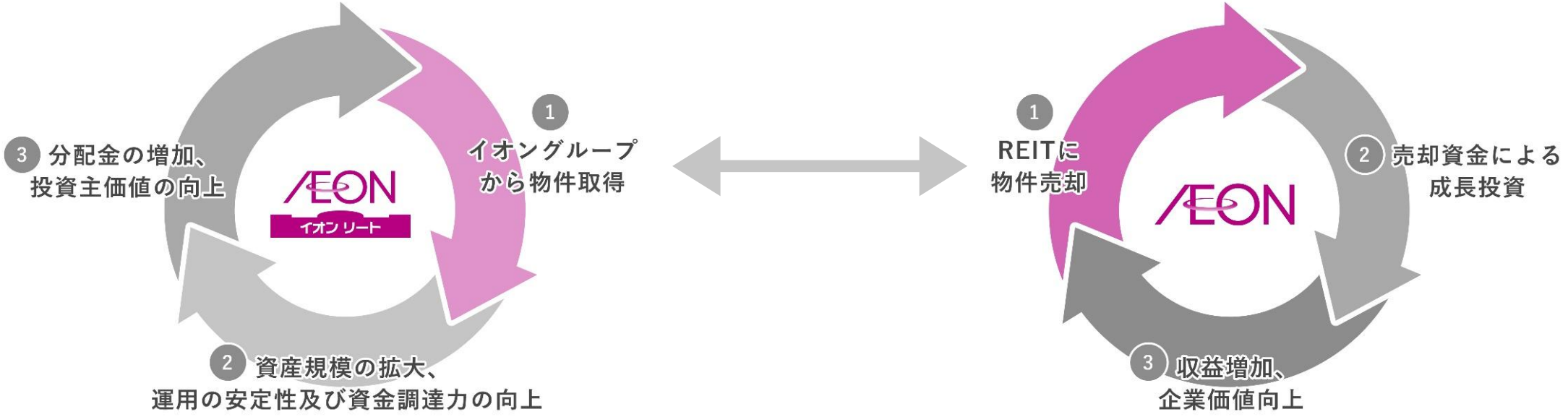
基本理念・基本方針

基本理念

- 地域社会の豊かな暮らしを支える商業施設等（注1）を「地域社会の生活インフラ資産」と位置づけ、投資します。
- 投資を通じて「人々の豊かな暮らしの実現」、「地域社会への貢献」を目指し、中長期に亘る安定した資産運用を実現します。

基本方針

- イオングループ（注2）とのWIN-WINの関係に基づく成長戦略を実行し、投資主価値の最大化を目指します。



ポートフォリオ構築方針

投資対象別投資比率

類型		投資比率（注1）
大規模商業施設	① 超広域商圏型ショッピングセンター（SRSC） 複数の核テナント＋専門店200店超 ② 広域商圏型ショッピングセンター（RSC） 大型GMS等＋専門店50店以上 ③ コミュニティ型商業施設（CSC） GMS、ディスカウントストア、大型食品スーパー＋専門店20～50店	80%以上
その他の商業施設 （中小規模）	ネイバーフッド型（NSC）：食品スーパー等＋専門店10～30店 スーパーマーケット（SM）：食料品や日用品等の購買頻度の高い商品が主力の食品スーパー	20%以下
物流施設	小売業を支えるサプライチェーンを担う物流施設	10%以下

地域別投資比率

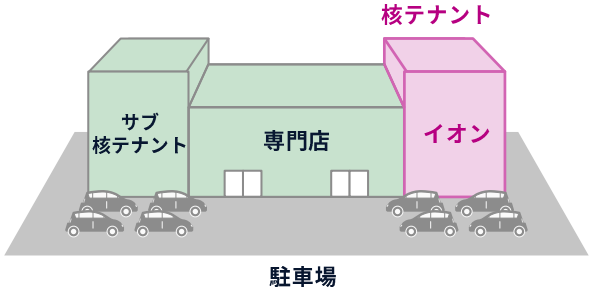
国内

投資比率：
85%以上

海外

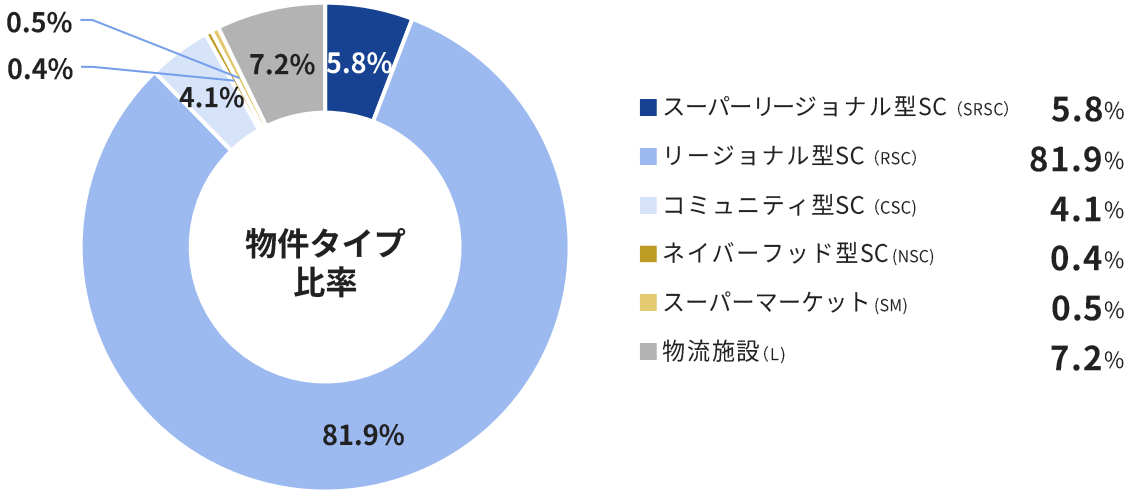
投資比率：
15%以下
（中長期的に経済発展が見込める国・地域（注2・3））

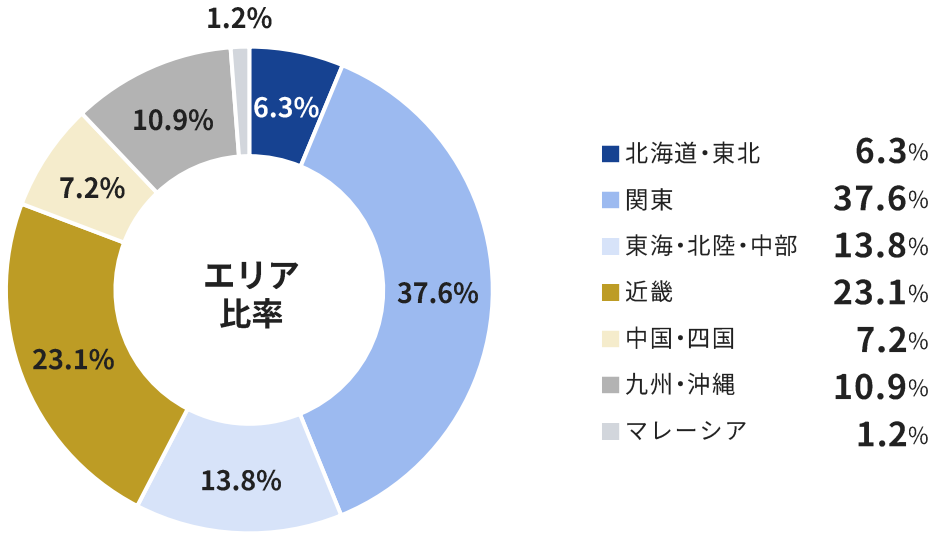
広域商圏型ショッピングセンター



第27期末ポートフォリオの分散状況と関連数値

ポートフォリオの分散状況（取得価額ベース）





ポートフォリオの概況

物件数	53物件（内、国内51物件、海外2物件）
取得価額合計	4,805 億円
NOI利回り	5.6 %
償却後NOI利回り	3.4 %
残存賃貸借契約期間	11.0 年
築年数	20.7 年

イオンリートの保有物件（第27期末）

物件種別
■ スーパーリージョナル型SC（SRSC）　● リージョナル型SC（RSC）　◆ コミュニティ型SC（CSC）　▲ 物流施設（L）　▼ ネイバーフッド型SC（NSC）　⬟ スーパーマーケット（SM）

北海道・東北　6物件



- 1 イオンモール盛岡（岩手県盛岡市）
- 2 イオンモール石巻（宮城県石巻市）
- 16 イオンモール札幌平岡（北海道札幌市）
- 17 イオンモール釧路昭和（北海道釧路市）
- 18 イオンモール新利府 北館（宮城県宮城郡）
- 24 イオンモール苫小牧（北海道苫小牧市）

東海・中部・北陸　8物件



- 6 イオンモール大垣（岐阜県大垣市）
- 7 イオンモール鈴鹿（三重県鈴鹿市）
- 8 イオンモール明和（三重県多気郡）
- 20 イオンモール四日市北（三重県四日市市）
- 23 イオンモール甲府昭和（山梨県中巨摩郡）
- 29 イオンモールかほく（石川県かほく市）
- ◆4 イオン上田ショッピングセンター（長野県上田市）
- 36 イオンモール新小松（石川県小松市）

関東　20物件



- ■1 イオンレイクタウンmori（埼玉県越谷市）
- ■2 イオンレイクタウンkaze（埼玉県越谷市）
- 3 イオンモール水戸内原（茨城県水戸市）
- 4 イオンモール太田（群馬県太田市）
- 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）
- 22 イオンモール千葉ニュータウン（モール棟、シネマ・スポーツ棟）（千葉県印西市）
- 25 イオンモール小山（栃木県小山市）
- 28 イオンモール土浦（茨城県土浦市）
- 30 イオンモール下妻（茨城県下妻市）
- 33 イオンモール多摩平の森（東京都日野市）
- ◆1 イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター（神奈川県茅ケ崎市）
- ◆2 イオンスタイル検見川浜（千葉県千葉市）
- ▲1 ダイエー川崎プロセスセンター（神奈川県川崎市）
- 34 イオンモール高崎（群馬県高崎市）
- 35 イオンモール成田（千葉県成田市）
- ▼1 ピアシティ宮代（底地）（埼玉県南埼玉郡）
- ⬟1 カスミフードスクエア日立神峰（底地）（茨城県日立市）
- ⬟2 カスミフードスクエア水戸見川（底地）（茨城県水戸市）
- ⬟4 カスミ中央流通センター（底地）（茨城県かすみがうら市）
- ⬟5 カスミ佐倉流通センター（底地）（千葉県佐倉市）

近畿　9物件



- 9 イオンモール加西北条（兵庫県加西市）
- 15 イオンモールKYOTO（京都府京都市）
- 21 イオンモール大和郡山（奈良県大和郡山市）
- 26 イオンモール伊丹昆陽（兵庫県伊丹市）
- 31 イオンモール京都五条（京都府京都市）
- ◆3 イオン喜連瓜破ショッピングセンター（大阪府大阪市）
- ▲2 イオン南大阪RDC（大阪府堺市）
- ▲3 ダイエー茨木プロセスセンター（大阪府茨木市）
- 38 イオンモール和歌山（和歌山県和歌山市）

中国・四国　3物件



- 10 イオンモール日吉津（鳥取県西伯郡）
- 11 イオンモール倉敷（岡山県倉敷市）
- 12 イオンモール綾川（香川県綾歌郡）

九州・沖縄　5物件



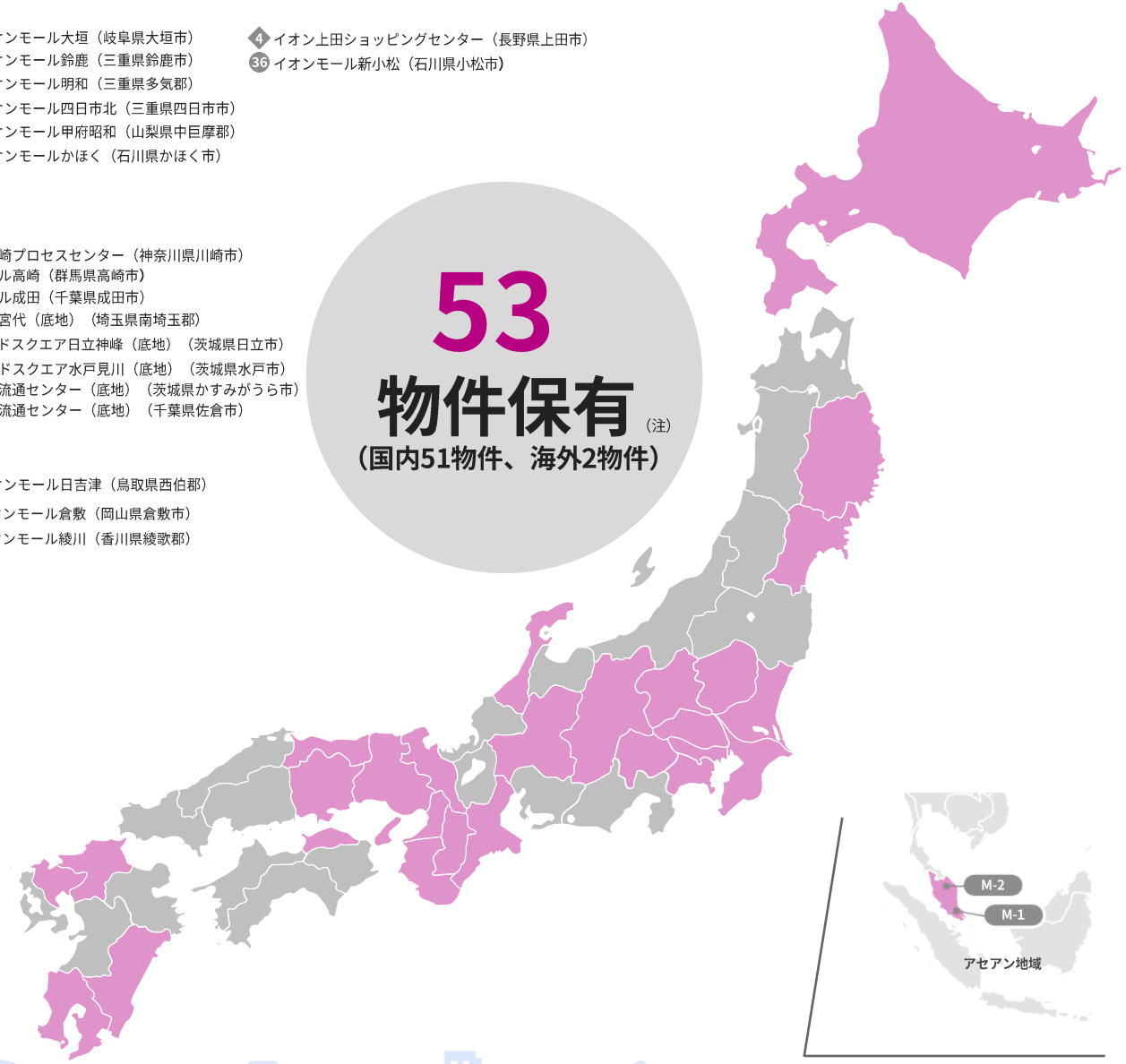
- 13 イオンモール直方（福岡県直方市）
- 27 イオンモールKAGOSHIMA BAY（鹿児島県鹿児島市）
- 32 イオンモール福津（福岡県福津市）
- 37 イオンモール佐賀大和（佐賀県佐賀市）
- 39 イオンモール都城駅前（宮崎県都城市）

マレーシア　2物件

- 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（ジョホール州）
- M-2 イオンモールセレンバン2（ヌグリスンビラン州）



53
物件保有（注）
（国内51物件、海外2物件）



上場以降の資産規模の推移及び取組み

第23期取得



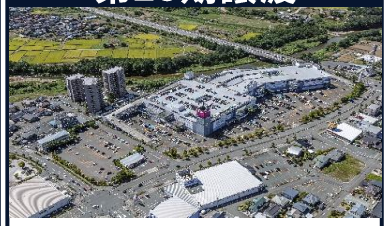
イオンモール太田（増築棟）
（取得価額**55**億円）

第25期取得



ピアシティ宮代（底地）他4物件
（取得価額計**81**億円）

第25期譲渡

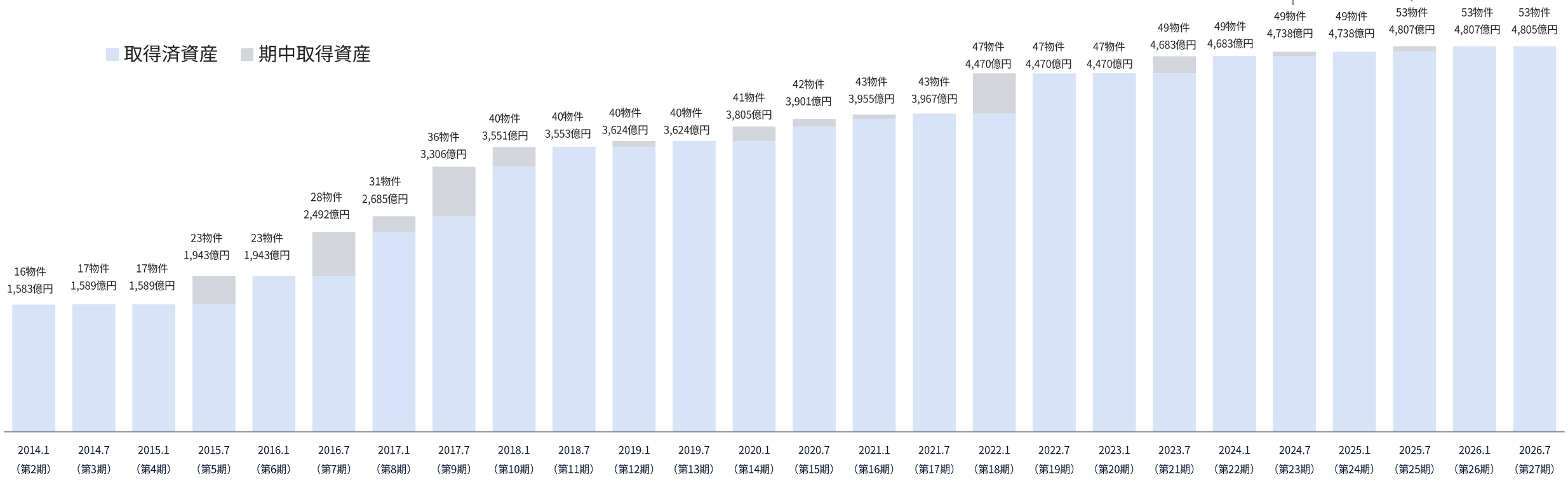


イオンモール山形南
（当初取得価額**13**億円）

第27期譲渡

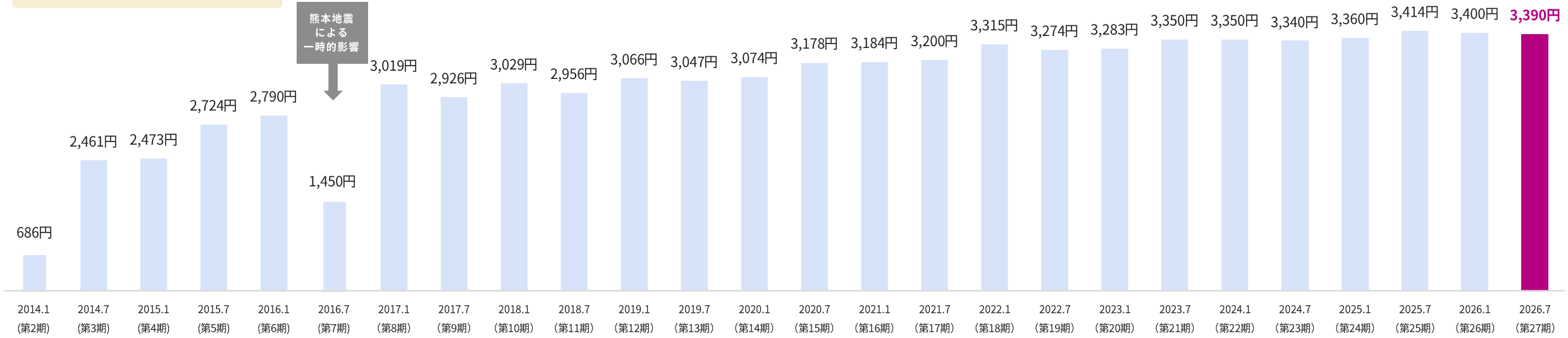


ダイエー茨木プロセスセンター
（本館部分 譲渡価額**103**百万円）

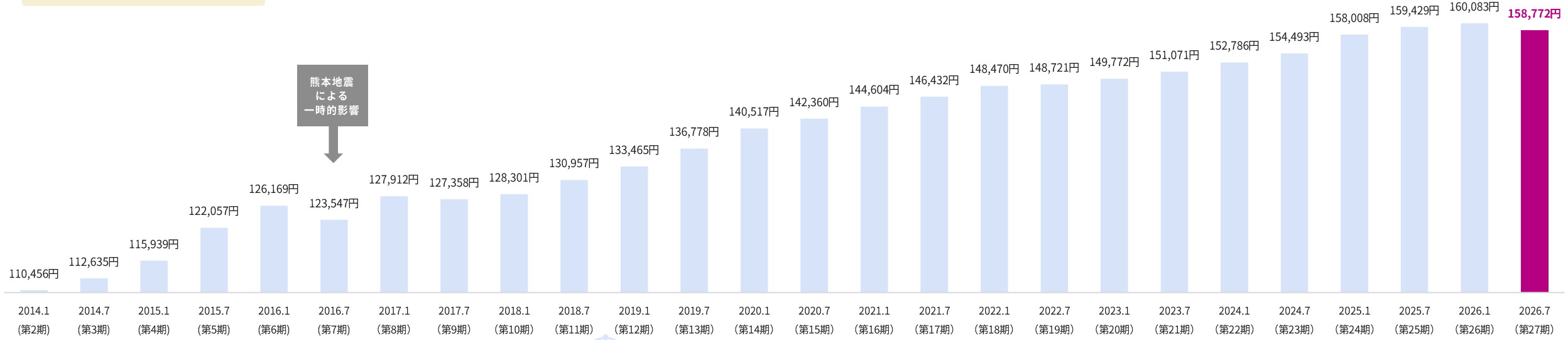


分配金とNAVの推移

1口当たり分配金



1口当たりNAV



物件取得時の固都税効果の推移

物件取得による固都税効果



ピアシティ宮代（底地）
（取得価額2,090百万円）

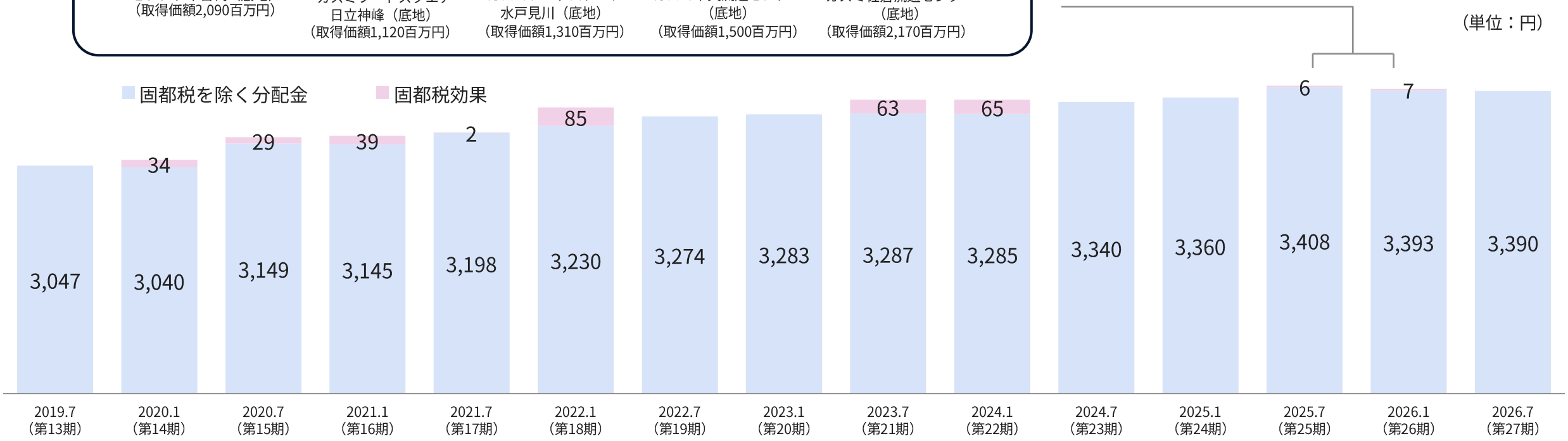

カスミフードスクエア
日立神峰（底地）
（取得価額1,120百万円）


カスミフードスクエア
水戸見川（底地）
（取得価額1,310百万円）


カスミ中央流通センター
（底地）
（取得価額1,500百万円）


カスミ佐倉流通センター
（底地）
（取得価額2,170百万円）

（単位：円）



「固都税効果」について

- 固都税とは1月1日時点の不動産所有者へ課される税金。売買が行われた年の保有期間に応じて売主・買主双方で負担
- 買主負担の税金は、売買が行われた年に資産計上され、費用計上されないため、分配金が増加。翌年の納付時期より費用計上される

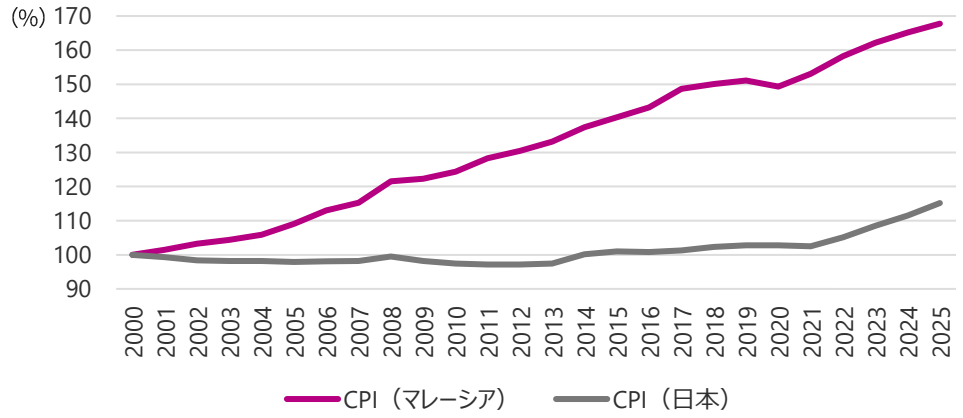
保有海外不動産概要 ～ Jリート初海外不動産投資 ～

業歴約40年のイオンマレーシア社より物件取得、CPI連動契約により賃料増加を実現

マスターリース契約概要

固定賃料契約 （賃貸借期間10年）	CPI連動の賃料改定 （3年毎）	ネットリース （修繕費等借主負担）

日本・マレーシアCPI成長率の推移（注1）



イオンマレーシア社（AEON CO. (M) BHD）概要

- 1984年設立、現地で約40年の実績
- 1996年クアラルンプール証券取引所に上場
- 27モールを運営、売上高4,288mil RM（注2）

保有物件概要

イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター



竣工年	2002年
所在地	ジョホール州
取得価額	20 million RM
鑑定評価額（2026年7月期）	20 million RM

賃料更新タイミング

2017年1月 +7.4%　2020年1月 +4.6%
2023年1月 +5.6%　2024年6月 +1.3%（注3）

取得時から +20.1%

イオンモールセレンバン2



竣工年	2005年
所在地	ヌグリスンビラン州
取得価額	215 million RM
鑑定評価額（2026年7月期）	245 million RM

賃料更新タイミング

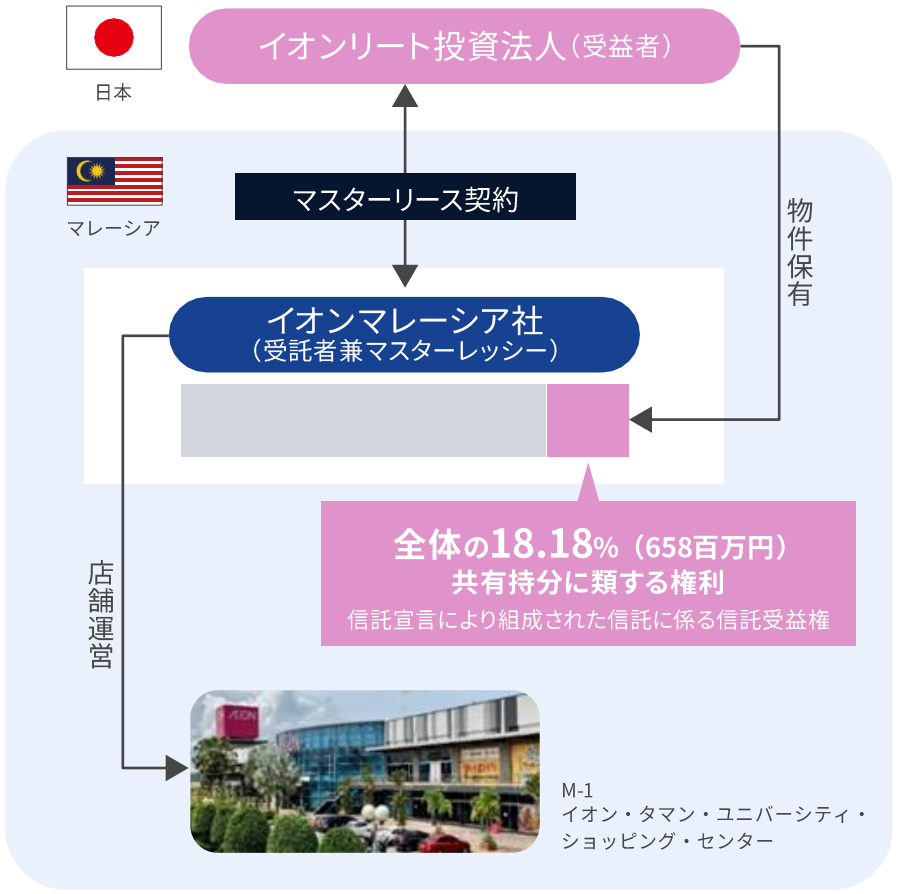
2019年9月 +5.4%　2022年9月 +5.3%　2025年9月 +5.2%

取得時から +16.8%

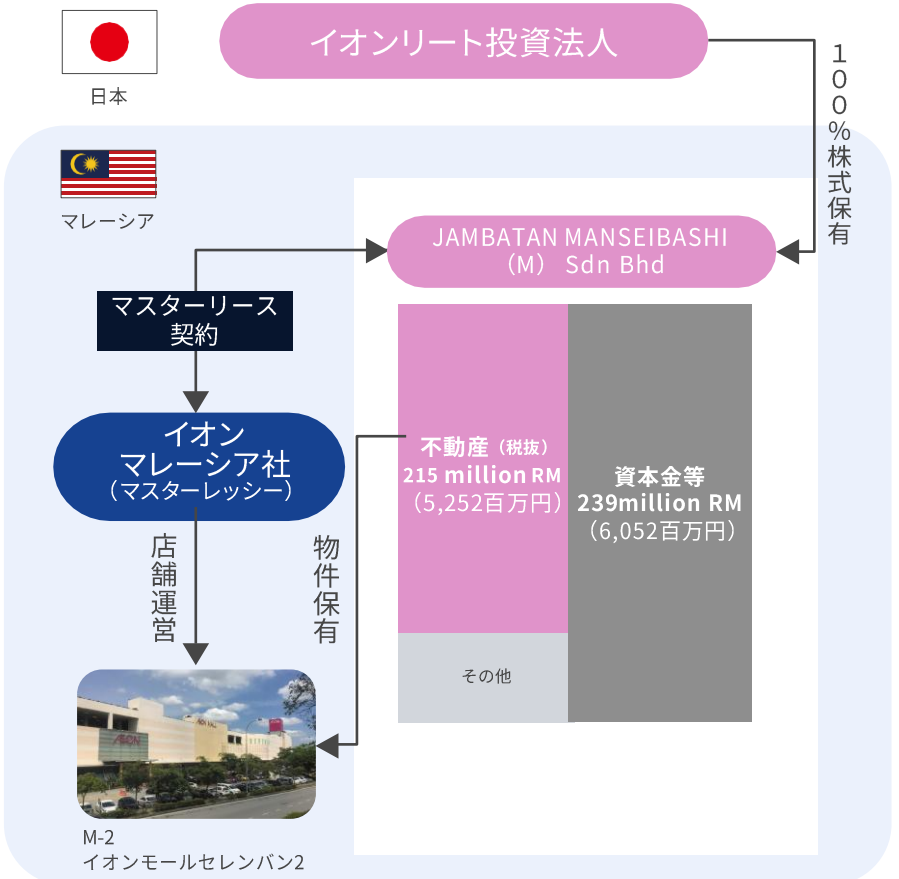
海外不動産取得スキーム

2014年6月Jリート初の海外不動産取得は自己信託スキームを活用
2件目となる海外不動産取得はJリート初の海外SPCスキームを活用

自己信託スキーム（2014年6月取得完了）



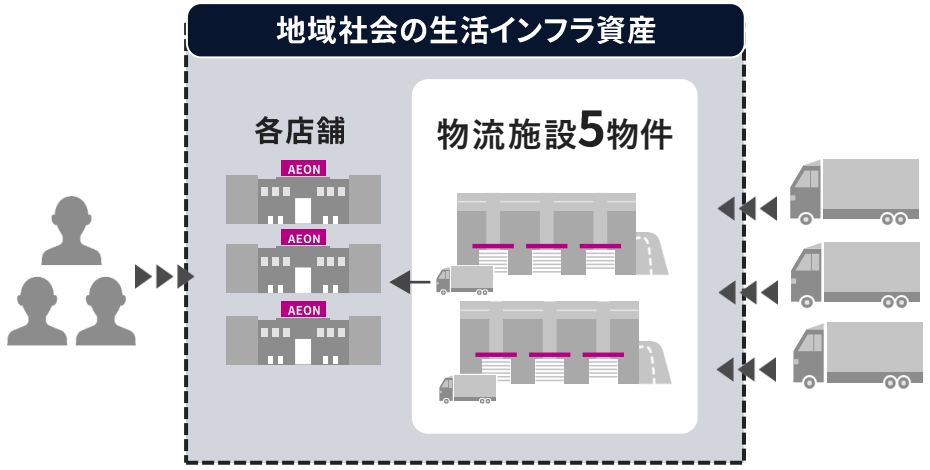
海外SPCスキーム（2016年9月取得完了）



保有物流施設概要

商流を支える物流施設へも投資、現在5物件保有
グループのサプライチェーン全体の成長力・収益性を取り込む

投資対象の定義



物流施設の主な分類

施設タイプ	主な対象商品	グループにおける機能・役割
プロセスセンター（PC）	生鮮加工食品	**生鮮食品加工センター** 各店舗内に代わって生鮮食品の製造・加工や各店舗で調理するための原料を供給
リージョナル・ディストリビューション・センター（RDC）	高回転商品	**在庫保管拠点** 主に常温施設として、各店舗で頻繁に補充される商品の一時的な保管・供給を担う

保有物件における物流施設一覧



イオングループ① ～サポート契約締結会社の拡大～

イオングループ14社とサポート契約を締結、グループ総合力を活用

主なサポート内容

- 保有物件の情報提供
- イオングループ運営の商業施設などに係る優先交渉権の付与
- 第三者保有物件の売却情報の提供

イオンリート投資法人 ／ イオン・リートマネジメント株式会社

商標使用許諾契約 スポンサーサポート契約	SCマネジメント契約 パイプラインサポート契約	物流施設マネジメント契約	マレーシア不動産投資に関する覚書
イオン株式会社	イオンモール株式会社 イオンリテール株式会社 イオン北海道株式会社 イオン九州株式会社 イオン琉球株式会社 イオンタウン株式会社 株式会社ダイエー イオン東北株式会社 ユナイテッド・スーパーマーケット・ホールディングス株式会社	イオングローバルSCM株式会社 イオンフードサプライ株式会社	イオンマレーシア (AEON CO. (M) BHD.) イオンビッグマレーシア (AEON BIG (M) SDN.BHD.)
スポンサー会社	パイプラインサポート会社 SCマネジメント提供会社	パイプラインサポート会社 物流施設マネジメント提供会社	マレーシア不動産投資に関するサポート会社

イオングループ② ～グループ概要～

アジアでの事業展開を拡大

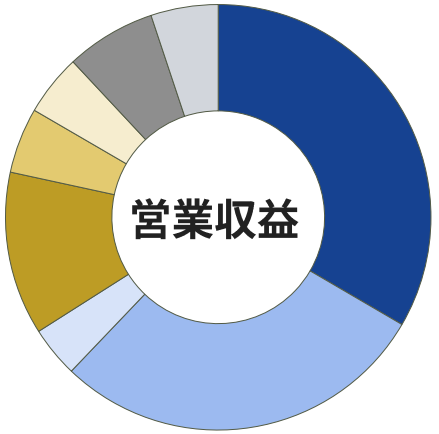


合計
18,086
店舗/ヵ所

GMS	616店舗
DS	596店舗
CVS	2,023店舗
その他	2,904店舗
NSC	158ヵ所
サービス	2,111ヵ所
タスマニア直営牧場	1ヵ所
SM	2,339店舗
HC	119店舗
専門店	3,179店舗
モール型SC	307ヵ所
金融	421ヵ所
ドラッグストア	3,312店舗

イオンのプライベートブランド売上高	約1.6兆円	イオンフィナンシャルサービス㈱連結有効会員数	5,572万人
グループ従業員数	約62万人	電子マネーWAON累計発行枚数	1億624万枚

価値創造を支えるイオンの事業



10兆1,348億円

GMS（総合スーパー）事業	3兆5,594億円
SM（スーパーマーケット）事業	3兆600億円
DS（ディスカウントストア）事業	4,114億円
ヘルス＆ウェルネス事業	1兆3,228億円
総合金融事業	5,304億円
ディベロッパー事業	4,961億円
サービス・専門店事業	7,291億円
国際事業	5,488億円



GMS（総合スーパー）事業



SM（スーパーマーケット）事業



DS（ディスカウントストア）事業



ヘルス＆ウェルネス事業



総合金融事業


ディベロッパー事業



サービス・専門店事業


国際事業


機能会社・その他

イオングループ③ ～主要な大規模商業施設（開発中を含む）～

●イオングループの開発した主要なSC
●イオングループによる主要な開発中（出店予定）のSC

近畿

●イオンモール草津	滋賀県草津市
●イオンモール京都桂川	京都府京都市
●イオンモールりんくう泉南	大阪府泉南市
●イオンモール大日	大阪府守口市
●イオンモール大阪ドームシティ	大阪府大阪市
●イオンモール四條畷	大阪府四条畷市・寝屋川市
●イオンモール堺鉄砲町	大阪府堺市
●イオン藤井寺ショッピングセンター	大阪府藤井寺市
●イオンモール神戸南	兵庫県神戸市
●イオンモール橿原	奈良県橿原市

中国・四国

●イオンモール鳥取北	鳥取県鳥取市
●イオン松江ショッピングセンター	島根県松江市
●イオンモール出雲	島根県出雲市
●イオンモール岡山	岡山県岡山市
●イオンモール広島府中	広島県安芸郡
●イオンモール広島祇園	広島県広島市
●THE OUTLETS HIROSHIMA	広島県広島市
●イオンタウン防府	山口県防府市
●イオンモール徳島	徳島県徳島市
●イオンモール高松	香川県高松市
●イオンモール新居浜	愛媛県新居浜市
●イオンモール今治新都市	愛媛県今治市
●イオンモール高知	高知県高知市

九州・沖縄

●THE OUTLETS KITAKYUSHU	福岡県北九州市
●イオンモール福岡伊都	福岡県福岡市
●イオンモール八幡東	福岡県北九州市
●イオン大塔ショッピングセンター	長崎県佐世保市
●イオン八代ショッピングセンター	熊本県八代市
●イオンモール三光	大分県中津市
●イオンモール宮崎	宮崎県宮崎市
●イオンモール沖縄ライカム	沖縄県中頭郡

東海・中部・北陸

●イオンモール高岡	富山県高岡市
●イオンモールとなみ	富山県砺波市
●イオンモール白山	石川県白山市
●イオンモール各務原	岐阜県各務原市
●イオンモール土岐	岐阜県土岐市
●イオンモール浜松市野	静岡県浜松市
●イオンモール豊川	愛知県豊川市
●イオンモール大高	愛知県名古屋市
●イオンモール名古屋茶屋	愛知県名古屋市
●イオンモール Nagoya Noritake Garden	愛知県名古屋市
●イオンモール扶桑	愛知県丹羽郡
●イオンモール常滑	愛知県常滑市
●イオンモール長久手	愛知県長久手市
●イオンモール東員	三重県員弁郡
●イオンモール津南	三重県津市
●イオンモール新潟南	新潟県新潟市
●イオンモール佐久平	長野県佐久市
●イオンモール松本	長野県松本市
●イオンモール須坂	長野県須坂市



イオンモール須坂

イオンモール仙台上杉

北海道・東北

●イオンモール旭川駅前	北海道旭川市
●イオンモール下田	青森県上北郡
●イオンモール盛岡南	岩手県盛岡市
●イオンモール名取	宮城県名取市
●イオンモール新利府 南館	宮城県利府町
●イオンモール仙台上杉	宮城県仙台市
●イオンモール秋田	秋田県秋田市
●イオンモール天童	山形県天童市
●イオンモールいわき小名浜	福島県いわき市
●イオンモール伊達	福島県伊達市
●イオンモール郡山	福島県郡山市

関東

●イオンモールつくば	茨城県つくば市
●イオンモール佐野新都市	栃木県佐野市
●イオンモール浦和美園	埼玉県さいたま市
●イオンモール羽生	埼玉県羽生市
●イオンモール春日部	埼玉県春日部市
●イオンモール与野	埼玉県さいたま市
●イオンモール上尾	埼玉県上尾市
●イオンモール川口	埼玉県川口市
●イオンモール幕張新都心	千葉県千葉市
●イオンモール木更津	千葉県木更津市
●イオン八王子滝山	東京都八王子市
●イオンモール日の出	東京都西多摩郡
●JIYUGAOKA de aone	東京都目黒区
●イオン秦野ショッピングセンター	神奈川県秦野市
●イオンモール座間	神奈川県座間市
●THE OUTLETS SHONAN HIRATSUKA	神奈川県平塚市
●CeeU Yokohama	神奈川県横浜市

注記 III

P.50　基本理念・基本方針

（注1）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。

（注2）純粋持株会社であるイオン（株）並びに312社の連結子会社及び21社の持分法適用関連会社（2026年2月末時点）にて構成されるグループをいいます。

P.51　ポートフォリオ構築方針

（注1）取得価額ベースとなります。

（注2）マレーシアなどのアセアン地域、中国などをいいます。

（注3）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。

P.53　イオンリートの保有物件（第27期末）

（注）保有物件数は、本投資法人が海外SPCを通じて保有する「イオンモール セレンバン 2（AEON MALL SEREMBAN 2）」も含めて計算しています。

P.56　物件取得時の固都税効果の推移

（注）「固都税効果を除く分配金」とは、1口当たり分配金実績から固都税効果を除いた数値で、一部配当準備積立金及び利益超過分配金が含まれています。
なお、「固都税効果を除く分配金」は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により規定される指標ではなく、また、会計監査人の監査を受けたものではありません。当該試算額は、一般に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきものではありません。更に、「固都税効果を除く分配金」は、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。

P.57　保有海外不動産概要 ～ Jリート初海外不動産投資 ～

（注1）IMF「World Economic Outlook Databases」を基に、本資産運用会社において作成（2000年を100とした場合の指数の推移を記載しております）。

（注2）イオンマレーシア「Annual Report 2025」を基に、本資産運用会社において作成。

（注3）契約の更新に伴い、新規契約に準じ月額賃料を見直したもの。

P.61　イオングループ② ～ グループ概要 ～

（注）「AEON REPORT 2025」を基に、本資産運用会社において作成。

P.62　イオングループ③ ～ 主要な大規模商業施設（開発中を含む）～

（注1）イオン株式会社及びイオンモール株式会社提供の情報を基に、本資産運用会社において作成（2026年7月末現在）。

（注2）記載の物件はすべてイオングループが開発した物件（開発中の物件を含みます）であり、本書の日付現在本投資法人が保有するものではなく、また取得する予定はありません。

Chapter

I II III IV

Appendix② データ集

第27期（2026年7月期）貸借対照表

区　分	第26期 2026年1月31日現在		第27期 2026年7月31日現在	
	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
資産の部				
Ⅰ 流動資産	**35,063,277**	**7.8%**	**36,775,695**	**8.2%**
現金及び預金	24,741,024	5.5%	27,633,732	6.2%
信託現金及び信託預金	9,373,296	2.1%	8,594,676	1.9%
前払費用	929,839	0.2%	528,512	0.1%
未収還付法人税等	4,502	0.0%	5,588	0.0%
その他	14,614	0.0%	13,185	0.0%
Ⅱ 固定資産	**414,769,545**	**92.2%**	**412,415,965**	**91.8%**
有形固定資産	334,315,012	74.3%	332,157,628	73.9%
土地	8,415,154	1.9%	8,415,154	1.9%
信託建物	175,888,176	39.1%	173,823,471	38.7%
信託構築物	973,877	0.2%	889,715	0.2%
信託工具、器具及び備品	40,875	0.0%	32,359	0.0%
信託土地	148,996,928	33.1%	148,996,928	33.2%
無形固定資産	73,672,694	16.4%	73,600,367	16.4%
信託借地権	73,672,694	16.4%	73,600,367	16.4%
投資その他の資産	6,781,838	1.5%	6,657,968	1.5%
関係会社株式	6,078,453	1.4%	6,078,453	1.4%
長期前払費用	693,321	0.2%	569,503	0.1%
差入敷金及び保証金	10,000	0.0%	10,000	0.0%
Ⅲ 繰延資産	**139,250**	**0.0%**	**120,980**	**0.0%**
投資法人債発行費	139,250	0.0%	120,980	0.0%
資産合計	**449,972,074**	**100.0%**	**449,312,641**	**100.0%**

区　分	第26期 2026年1月31日現在		第27期 2026年7月31日現在	
	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
負債の部				
Ⅰ 流動負債	**28,636,108**	**6.4%**	**29,119,530**	**6.5%**
営業未払金	2,209,551	0.5%	2,617,225	0.6%
1年以内返済予定の長期借入金	24,300,000	5.4%	24,300,000	5.4%
1年以内償還予定の投資法人債	1,000,000	0.2%	1,000,000	0.2%
未払金	471,829	0.1%	404,896	0.1%
未払費用	121,724	0.0%	116,187	0.0%
未払消費税等	316,221	0.1%	435,451	0.1%
災害損失引当金	24,900	0.0%	51,429	0.0%
その他	191,880	0.0%	194,340	0.0%
Ⅱ 固定負債	**177,873,738**	**39.5%**	**177,910,653**	**39.6%**
投資法人債	48,000,000	10.7%	48,000,000	10.7%
長期借入金	114,600,000	25.5%	114,600,000	25.5%
預り敷金及び保証金	176,394	0.0%	176,394	0.0%
信託預り敷金及び保証金	14,530,022	3.2%	14,528,521	3.2%
資産除去債務	567,321	0.1%	569,647	0.1%
その他	-	-	36,089	0.0%
負債合計	**206,509,846**	**45.9%**	**207,030,184**	**46.1%**
純資産の部				
Ⅰ 投資主資本	**243,462,228**	**54.1%**	**242,282,457**	**53.9%**
出資総額(純額)	236,641,057	52.6%	236,313,057	52.6%
出資総額	243,428,896	54.1%	243,428,896	54.2%
出資総額控除額	▲6,787,838	▲1.5%	▲7,115,839	▲1.6%
剰余金	6,821,170	1.5%	5,969,399	1.3%
当期未処分利益又は当期未処理損失(▲)	6,821,170	1.5%	5,969,399	1.3%
純資産合計	**243,462,228**	**54.1%**	**242,282,457**	**53.9%**
負債純資産合計	**449,972,074**	**100.0%**	**449,312,641**	**100.0%**

第27期（2026年7月期）損益計算書

区 分	第26期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日		第27期 自 2026年2月1日 至 2026年7月31日	
	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
営業収益	**21,306,449**	**100.0%**	**21,438,106**	**100.0%**
賃貸事業収入	21,106,051	99.1%	21,208,375	98.9%
受取配当金	200,398	0.9%	223,079	1.0%
不動産等売却益	-	-	6,651	0.0%
営業費用	**13,327,532**	**62.6%**	**14,240,488**	**66.4%**
賃貸事業費用	12,121,441	56.9%	13,119,492	61.2%
(内、減価償却費)	(5,247,436)	(24.6%)	(5,239,477)	(24.4%)
資産運用報酬	966,893	4.5%	886,288	4.1%
資産保管手数料	23,019	0.1%	22,869	0.1%
一般事務委託手数料	78,290	0.4%	73,854	0.3%
役員報酬	3,600	0.0%	3,600	0.0%
租税公課	13,116	0.1%	9,026	0.0%
その他営業費用	121,171	0.6%	125,356	0.6%
Ⅰ 営業利益	**7,978,917**	**37.4%**	**7,197,617**	**33.6%**
営業外収益	**36,401**	**0.2%**	**38,981**	**0.2%**
受取利息	34,450	0.2%	37,622	0.2%
未払分配金戻入	685	0.0%	1,355	0.0%
その他	1,265	0.0%	4	0.0%
営業外費用	**1,149,716**	**5.4%**	**1,175,461**	**5.5%**
支払利息	756,929	3.6%	797,215	3.7%
投資法人債利息	211,849	1.0%	205,582	1.0%
投資口交付費償却	5,852	0.0%	-	-
投資法人債発行費償却	18,667	0.1%	18,269	0.1%
融資関連費用	156,417	0.7%	154,210	0.7%
Ⅱ 経常利益	**6,865,602**	**32.2%**	**6,061,137**	**28.3%**
Ⅲ 特別利益	**7,712**	**0.0%**	**14,812**	**0.1%**
その他の特別利益	7,712	0.0%	14,812	0.1%
Ⅲ 特別損失	**50,947**	**0.2%**	**106,091**	**0.5%**
災害による損失	26,047	0.1%	54,661	0.3%
災害損失引当金繰入額	24,900	0.1%	51,429	0.2%
Ⅳ 税引前当期純利益又は当期純損失(▲)	**6,822,367**	**32.0%**	**5,969,858**	**27.8%**
法人税、住民税及び事業税	1,734	0.0%	842	0.0%
Ⅴ 当期純利益又は当期純損失(▲)	**6,820,696**	**32.0%**	**5,968,963**	**27.8%**
前期繰越利益又は前期繰越損失(▲)	474	0.0%	436	0.0%
Ⅵ 当期未処分利益又は当期未処理損失(▲)	**6,821,170**	**32.0%**	**5,969,399**	**27.8%**

区 分	第26期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日		第27期 自 2026年2月1日 至 2026年7月31日	
	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
賃貸事業収入	**21,106,051**	**100.0%**	**21,208,375**	**100.0%**
賃料収入	21,045,568	99.7%	21,087,038	99.4%
その他賃貸事業収入	60,482	0.3%	121,337	0.6%
賃貸事業費用	**12,121,441**	**57.4%**	**13,119,492**	**61.9%**
管理業務費	48,973	0.2%	49,737	0.2%
修繕費	1,364,769	6.5%	2,256,652	10.6%
保険料	370,040	1.8%	374,838	1.8%
信託報酬	24,867	0.1%	27,916	0.1%
支払地代	2,676,039	12.7%	2,678,385	12.6%
租税公課	2,353,855	11.2%	2,365,514	11.2%
減価償却費	5,247,436	24.9%	5,239,477	24.7%
水道料	33,396	0.2%	47,564	0.2%
その他賃貸事業費用	2,062	0.0%	79,406	0.4%
NOI	**14,232,046**	**-**	**13,328,360**	**-**
賃貸事業収入（＋）	21,106,051	-	21,208,375	-
賃貸事業費用（▲）	▲ 12,121,441	-	▲ 13,119,492	-
減価償却費　（＋）	5,247,436	-	5,239,477	-

ポートフォリオ一覧①

物件番号	物件名称	所在地	取得年月	築年数	総賃貸可能面積（㎡）	取得価額（百万円）	PML（%）（注1）
SRSC-1	イオンレイクタウンmori（持分40%）（注2）	埼玉県越谷市	2013年11月	17.9年	205,711.70	21,190	2.0
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze（持分40%）（注2）	埼玉県越谷市	2013年11月	17.9年	127,183.81	6,730	1.7
RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市	2013年11月	23.0年	98,968.59	5,340	11.1
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市	2013年11月	19.4年	60,682.20	6,680	3.9
RSC-3	イオンモール水戸内原	茨城県水戸市	2013年11月	20.7年	159,997.49	16,565	0.7
RSC-4	イオンモール太田（注3）	群馬県太田市	2013年11月	22.7年/2.4年	114,214.56	12,424	4.8/2.0
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	2013年11月	33.0年	75,056.62	10,220	13.4
RSC-6	イオンモール大垣	岐阜県大垣市	2013年11月	19.4年	64,246.26	4,950	9.2
RSC-7	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市	2013年11月	29.7年	125,253.74	9,660	7.5
RSC-8	イオンモール明和	三重県多気郡	2013年11月	25.0年	44,193.80	3,290	4.6
RSC-9	イオンモール加西北条	兵庫県加西市	2013年11月	17.8年	48,229.25	7,230	10.7
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡	2013年11月	27.4年	102,045.24	7,780	8.0
RSC-11	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市	2013年11月	26.9年	157,274.78	17,890	0.5
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡	2013年11月	18.0年	113,149.07	8,740	0.6
RSC-13	イオンモール直方	福岡県直方市	2013年11月	21.3年	151,969.51	12,546	0.1
RSC-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市	2015年2月	16.6年	136,468.45	21,470	13.5
RSC-16	イオンモール札幌平岡	北海道札幌市	2015年2月	25.7年	78,360.81	5,900	3.5
RSC-17	イオンモール釧路昭和	北海道釧路市	2015年2月	25.9年	51,763.05	1,780	7.0
RSC-18	イオンモール新利府 北館	宮城県宮城郡	2015年2月	26.3年	66,478.91	2,560	6.9
RSC-20	イオンモール四日市北	三重県四日市市	2015年2月	25.5年	41,447.33	2,210	6.0
RSC-21	イオンモール大和郡山	奈良県大和郡山市	2016年2月	16.5年	105,230.88	14,452	12.0
RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン（モール棟、シネマ・スポーツ棟）（注4）	千葉県印西市	2016年3月	20.3年	107,425.97	12,198	2.7
RSC-23	イオンモール甲府昭和（注5）	山梨県中巨摩郡	2016年2月	15.4年/8.7年	99,772.38	15,489	2.5/3.1
RSC-24	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市	2016年9月	21.3年	71,308.33	7,840	2.9
RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市	2016年8月	29.3年	47,872.33	6,280	4.5
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市	2017年2月	15.5年	122,944.71	16,860	1.8
RSC-27	イオンモールKAGOSHIMA BAY	鹿児島県鹿児島市	2017年2月	18.9年	132,341.35	13,400	6.1

ポートフォリオ一覧②

物件番号	物件名称	所在地	取得年月	築年数	総賃貸可能面積（㎡）	取得価額（百万円）	PML（%）（注1）
RSC-28	イオンモール土浦	茨城県土浦市	2017年2月	17.2年	86,848.51	12,030	1.0
RSC-29	イオンモールかほく	石川県かほく市	2017年2月	17.8年	70,948.14	9,940	11.4
RSC-30	イオンモール下妻	茨城県下妻市	2017年9月	28.7年	58,402.66	9,552	2.7
RSC-31	イオンモール京都五条	京都府京都市	2018年7月	22.5年	87,311.56	13,333	11.6
RSC-32	イオンモール福津	福岡県福津市	2019年9月	14.3年	100,020.87	18,040	1.5
RSC-33	イオンモール多摩平の森	東京都日野市	2020年2月	11.7年	66,575.54	9,667	7.0
RSC-34	イオンモール高崎	群馬県高崎市	2021年8月	19.8年	126,403.58	17,164	4.0
RSC-35	イオンモール成田	千葉県成田市	2021年8月	26.4年	122,785.62	14,001	5.0
RSC-36	イオンモール新小松	石川県小松市	2021年8月	9.4年	79,509.27	15,350	6.7
RSC-37	イオンモール佐賀大和	佐賀県佐賀市	2021年8月	25.9年	68,942.36	3,720	8.6
RSC-38	イオンモール和歌山	和歌山県和歌山市	2023年2月	12.5年	123,318.13	16,840	11.5
RSC-39	イオンモール都城駅前	宮崎県都城市	2023年2月	17.7年	62,324.49	4,460	5.2
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	神奈川県茅ケ崎市	2016年5月	25.8年	63,158.24	6,410	14.8
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	千葉県千葉市	2017年11月	34.7年	29,947.62	3,748	2.6
CSC-3	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	大阪府大阪市	2017年9月	20.7年	27,603.46	4,394	9.3
CSC-4	イオン上田ショッピングセンター	長野県上田市	2020年10月	22.1年	61,349.07	5,350	9.0
NSC-1	ピアシティ宮代（底地）（注6）	埼玉県南埼玉郡	2025年2月	-	17,364.55	2,090	-
SM-1	カスミフードスクエア日立神峰（底地）（注6）	茨城県日立市	2025年2月	-	11,555.10	1,120	-
SM-2	カスミフードスクエア水戸見川（底地）（注6）	茨城県水戸市	2025年2月	-	11,290.58	1,310	-
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	神奈川県川崎市	2016年2月	29.3年	59,265.77	14,280	3.7
L-2	イオン南大阪RDC	大阪府堺市	2017年2月	31.3年	50,197.06	9,870	12.5
L-3	ダイエー茨木プロセスセンター（注7）	大阪府茨木市	2017年10月	49.2年	41,644.40	6,669	12.6
L-4	カスミ中央流通センター（底地）（注6）	茨城県かすみがうら市	2025年2月	-	50,040.12	1,500	-
L-5	カスミ佐倉流通センター（底地）（注6）	千葉県佐倉市	2025年2月	-	39,479.73	2,170	-
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）（注8）	マレーシア国ジョホール州	2014年6月	24.2年	22,870.00	658（20百万RM）	0.8
M-2	イオンモールセレンバン2（AEON MALL SEREMBAN 2）	マレーシア国ヌグリスンビラン州	2016年9月	21.6年	81,135.00	5,252（215百万RM）	4.0
	合計（2026年7月31日現在、53物件）			20.7年	4,329,882.55	480,596	1.3

第27期保有資産（53物件）データ 鑑定評価の概要 ①

物件番号	物件名称	取得価額（百万円）（注1）	期末帳簿価額（百万円）（注1）	含み益（百万円）（注2）	不動産鑑定評価額（百万円）			直接還元法による還元利回り（%）		
					第26期末（2026年1月末）	第27期末（2026年7月末）	差異	第26期末（2026年1月末）	第27期末（2026年7月末）	差異
SRSC-1	イオンレイクタウンmori（注3）	21,190	16,945	7,654	24,600	24,600	-	4.4	4.4	-
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze（注3）	6,730	5,001	2,948	7,690	7,950	260	4.8	4.8	-
RSC-1	イオンモール盛岡	5,340	5,613	866	6,290	6,480	190	6.2	6.2	-
RSC-2	イオンモール石巻	6,680	5,493	1,806	7,300	7,300	-	6.0	6.0	-
RSC-3	イオンモール水戸内原	16,460	12,239	4,660	17,100	16,900	▲200	5.6	5.7	0.1
	イオンモール水戸内原（土地）	105	108	12	121	121	-	-	-	-
RSC-4	イオンモール太田（注4）	12,424	11,700	2,699	14,400	14,400	-	6.1	6.1	-
RSC-5	イオン相模原ショッピングセンター	10,220	9,530	2,269	11,800	11,800	-	5.0	5.0	-
RSC-6	イオンモール大垣	4,950	3,092	1,367	4,500	4,460	▲40	7.4	7.5	0.1
RSC-7	イオンモール鈴鹿	9,660	8,613	2,386	11,100	11,000	▲100	5.8	5.9	0.1
RSC-8	イオンモール明和	3,290	2,916	813	3,710	3,730	20	6.2	6.2	-
RSC-9	イオンモール加西北条	7,230	5,226	2,553	7,780	7,780	-	6.5	6.5	-
RSC-10	イオンモール日吉津	7,780	5,171	2,518	7,690	7,690	-	6.5	6.5	-
RSC-11	イオンモール倉敷	17,890	15,530	4,169	19,700	19,700	-	5.7	5.7	-
RSC-12	イオンモール綾川	8,740	5,072	3,167	8,200	8,240	40	6.1	6.1	-
RSC-13	イオンモール直方	12,546	9,340	4,159	13,500	13,500	-	5.9	5.9	-
RSC-15	イオンモールKYOTO	21,470	18,036	5,663	23,700	23,700	-	4.4	4.4	-
RSC-16	イオンモール札幌平岡	5,900	4,506	1,083	5,560	5,590	30	5.9	5.9	-
RSC-17	イオンモール釧路昭和	1,780	1,902	▲272	1,610	1,630	20	6.5	6.5	-
RSC-18	イオンモール新利府 北館	2,560	3,054	▲1,054	1,910	2,000	90	6.1	6.1	-
RSC-20	イオンモール四日市北	2,210	2,119	▲9	2,080	2,110	30	5.8	5.8	-
RSC-21	イオンモール大和郡山	14,452	11,493	3,606	15,100	15,100	-	5.4	5.4	-
RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン（モール棟、シネマ・スポーツ棟）（注5）	12,198	10,947	1,752	12,700	12,700	-	4.5	4.5	-
RSC-23	イオンモール甲府昭和（注6）	15,489	11,859	5,440	17,300	17,300	-	5.4	5.4	-
RSC-24	イオンモール苫小牧	7,840	6,776	1,533	8,300	8,310	10	5.7	5.7	-
RSC-25	イオンモール小山	6,280	4,975	1,524	6,500	6,500	-	6.3	6.3	-
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	16,860	13,674	3,125	17,900	16,800	▲1,100	5.4	5.4	-
RSC-27	イオンモールKAGOSHIMA BAY（注7）	13,400	11,198	601	14,000	11,800	▲2,200	5.7	5.7	-

第27期保有資産（53物件）データ 鑑定評価の概要 ②

物件番号	物件名称	取得価額（百万円）（注1）	期末帳簿価額（百万円）（注1）	含み益（百万円）（注2）	不動産鑑定評価額（百万円）			直接還元法による還元利回り（%）		
					第26期末（2026年1月末）	第27期末（2026年7月末）	差異	第26期末（2026年1月末）	第27期末（2026年7月末）	差異
RSC-28	イオンモール土浦	12,030	9,733	2,766	12,500	12,500	-	5.9	5.9	-
RSC-29	イオンモールかほく	9,940	7,451	3,548	10,900	11,000	100	6.5	6.5	-
RSC-30	イオンモール下妻	9,552	7,874	3,025	10,900	10,900	-	6.0	6.0	-
RSC-31	イオンモール京都五条	13,333	12,532	467	13,000	13,000	-	4.7	4.7	-
RSC-32	イオンモール福津	18,040	16,180	2,019	18,100	18,200	100	5.2	5.2	-
RSC-33	イオンモール多摩平の森	9,667	8,620	1,289	9,880	9,910	30	4.8	4.8	-
RSC-34	イオンモール高崎	17,164	15,494	2,605	18,100	18,100	-	5.1	5.1	-
RSC-35	イオンモール成田	14,001	14,049	▲549	15,200	13,500	▲1,700	4.5	4.5	-
RSC-36	イオンモール新小松	15,350	12,957	2,142	15,200	15,100	▲100	-	-	-
RSC-37	イオンモール佐賀大和	3,720	3,265	624	3,880	3,890	10	6.1	6.1	-
RSC-38	イオンモール和歌山	16,840	15,350	1,049	16,400	16,400	-	-	-	-
RSC-39	イオンモール都城駅前	4,460	4,584	▲74	4,510	4,510	-	5.7	5.7	-
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	6,410	6,210	259	6,590	6,470	▲120	4.7	4.7	-
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	3,748	3,035	864	3,900	3,900	-	5.8	5.8	-
CSC-3	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	4,394	3,917	942	4,840	4,860	20	5.0	5.0	-
CSC-4	イオン上田ショッピングセンター	5,350	5,519	1,200	6,720	6,720	-	6.5	6.5	-
NSC-1	ピアシティ宮代（底地）	2,090	2,119	▲9	2,110	2,110	-	-	-	-
SM-1	カスミフードスクエア日立神峰（底地）	1,120	1,136	23	1,160	1,160	-	-	-	-
SM-2	カスミフードスクエア水戸見川（底地）	1,310	1,327	12	1,340	1,340	-	-	-	-
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	14,280	12,565	3,434	16,200	16,000	▲200	4.4	4.4	-
L-2	イオン南大阪RDC	9,870	8,753	2,846	11,800	11,600	▲200	4.3	4.3	-
L-3	ダイエー茨木プロセスセンター	6,669	6,655	1,644	8,010	8,300	290	4.4	4.4	-
L-4	カスミ中央流通センター（底地）	1,500	1,521	38	1,540	1,560	20	-	-	-
L-5	カスミ佐倉流通センター（底地）	2,170	2,202	47	2,230	2,250	20	-	-	-
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）（注8・9）	658（20百万RM）	556（17百万RM）	247（3百万RM）	781（20.0百万RM）	803（20.4百万RM）	-	-	-	-
M-2	イオンモール　セレンバン２（AEON MALL SEREMBAN 2）（注9）	5,252（215百万RM）	-	-	9,613（246百万RM）	9,655（245百万RM）	-	-	-	-
	合計（2026年7月31日時点保有資産）	480,596	-	97,516	517,546	512,930	-	-	-	-

賃料増加を伴う活性化投資の主な実績及び今後の予定

実績/予定	物件名称	賃料改定実施/予定	活性化内容	活性化投資金額（注1・2）	活性化投資による効果（年換算）	
					賃料増加額	活性化投資金額に対する賃料増額率
実績	イオンモール鈴鹿	2021年9月	食物販ゾーン活性化工事	63 百万円	5 百万円	8.1%
実績	イオン上田ショッピングセンター	2021年12月	外壁塗装工事	271 百万円	17 百万円	6.5%
実績	イオンモール大和郡山	2022年4月	駐車場改修工事	78 百万円	5 百万円	6.6%
実績	イオンモール倉敷	2022年9月	託児所新設区画工事	61 百万円	4 百万円	7.0%
実績	イオンモール倉敷	2022年10月	子供向け遊具設置工事	39 百万円	2 百万円	6.4%
実績	イオンモール倉敷	2022年11月	防災シャッター設置工事	42 百万円	2 百万円	7.0%
実績	イオンモール下妻	2022年12月	外壁塗装工事	360 百万円	23 百万円	6.5%
実績	イオン上田ショッピングセンター	2023年12月	大規模リニューアル工事	892 百万円	57 百万円	6.5%
実績	イオンモール成田	2024年2月	身体障がい者専用駐車場更新工事	62 百万円	3 百万円	6.1%
実績	イオンモール鈴鹿	2024年2月	床張替工事	31 百万円	2 百万円	7.9%
実績	イオンレイクタウンmori	2024年3月	出入口周辺環境整備工事	92 百万円	5 百万円	5.4%
実績	イオンモール鈴鹿	2024年6月	活性化工事	199 百万円	15 百万円	7.9%
実績	イオンレイクタウンmori	2024年9月	活性化工事	32 百万円	1 百万円	5.2%
実績	イオンモール太田	2024年12月	シャッター改修工事	318 百万円	20 百万円	6.3%
実績	イオンモール千葉ニュータウン	2025年2月	トイレ更新工事	166 百万円	9 百万円	5.6%
実績	イオンモール成田	2025年2月	駐車場更新工事	84 百万円	5 百万円	6.0%
実績	イオンモール成田	2025年2月	トイレ・駐車場更新工事	56 百万円	3 百万円	6.0%
実績	イオンモール千葉ニュータウン	2025年5月	トイレ更新工事	84 百万円	4 百万円	5.5%
実績	イオンモール成田	2025年5月	駐車場・テラス新設工事	91 百万円	5 百万円	6.0%
実績	イオンモール成田	2025年8月	駐車場・テラス新設工事/トイレ更新工事	125 百万円	7 百万円	5.9%
実績	イオン相模原ショッピングセンター	2025年9月	大規模リニューアル工事	669 百万円	51 百万円	7.7%
実績	イオンモール京都五条	2026年2月	従業員トイレ改修工事	9 百万円	0.8 百万円	8.3%
実績	イオンモール明和	2026年3月	照明LED化工事	15 百万円	0.7 百万円	4.7%
実績	イオンモールKAGOSHIMA BAY	2026年4月	空調機器インバーター化工事	61 百万円	8 百万円	14.4%
実績	イオンモール盛岡	2026年4月	床張替工事	43 百万円	4 百万円	10.1%
実績	イオンモール盛岡	2026年4月	防火シャッター設置工事	13 百万円	1 百万円	11.1%
実績	イオンモール綾川	2026年4月	空調機冷暖更新工事	181 百万円	2 百万円	1.3%
実績	イオンモール倉敷	2026年5月	防煙垂れ壁改修工事	15 百万円	0.4 百万円	3.0%
実績	イオンモール多摩平の森	2026年5月	館内共有部EHP増設工事	8 百万円	0.6 百万円	7.7%
実績	イオンモール和歌山	2026年5月	床張替工事	76 百万円	5 百万円	7.8%
実績	イオンモール盛岡	2026年5月	防火シャッター設置工事	18 百万円	1 百万円	10.8%
実績	イオンモール大垣	2026年6月	照明LED化工事	21 百万円	1 百万円	8.9%
実績	イオンモール盛岡	2026年7月	防火シャッター設置工事	36 百万円	4 百万円	11.2%
実績	イオンモールかほく	2026年7月	照明LED化工事	8 百万円	0.1 百万円	1.4%
実績	イオンモール四日市北	2026年7月	照明LED化工事	10 百万円	0.4 百万円	4.2%
予定	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	2026年8月	トイレ更新工事	51 百万円	4 百万円	7.9%
予定	イオンモール四日市北	2026年8月	外灯アッパーライト更新工事	1 百万円	4 万円	2.3%
予定	イオンモール太田	2026年8月	エレベーター改修工事	15 百万円	0.4 百万円	6.2%
予定	イオンモール多摩平の森	2026年9月	床張替工事	19 百万円	1 百万円	8.1%
予定	イオンモール直方	2026年10月	防火シャッター設置工事	7 百万円	0.8 百万円	10.9%

活性化投資事例

イオンモール明和 活性化工事（2019年11月実施）

利便性向上に向けたフードコートリニューアル




イオンモール甲府昭和 増床
（2017年11月増築、2018年9月取得）

大規模な増築棟新設 既存棟リニューアル





イオンモール太田 活性化工事（2024年4月実施）

大規模な増築棟新設 既存棟リニューアル





イオンモール倉敷 活性化工事（2022年10月実施）

2022年10月のリニューアルに向けた活性化工事





イオン上田ショッピングセンター 外壁塗装工事（2021年12月実施）

物件価値向上に向けた外壁リニューアル





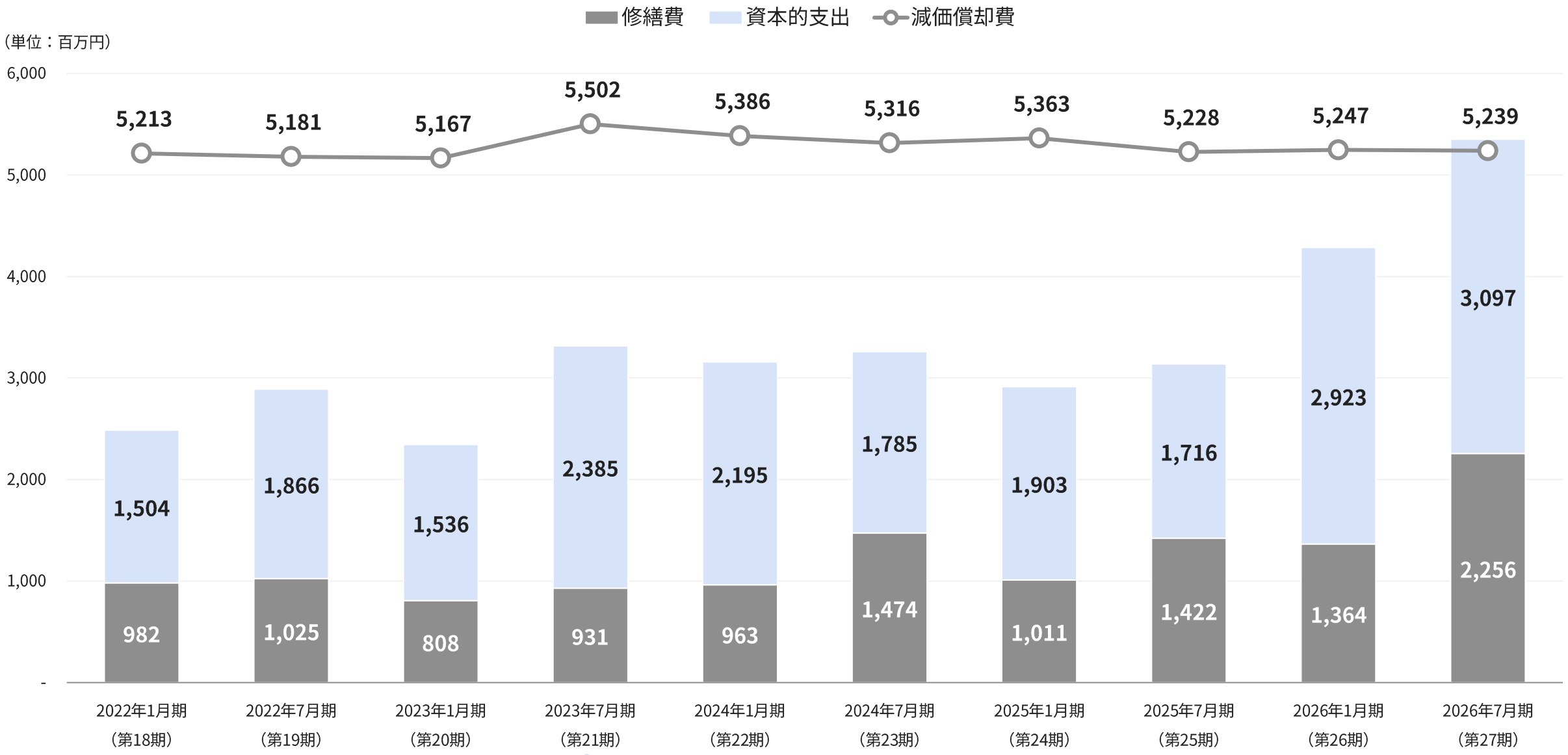
イオン相模原ショッピングセンター 活性化工事（2025年7月実施）

全館リニューアルに向けた活性化





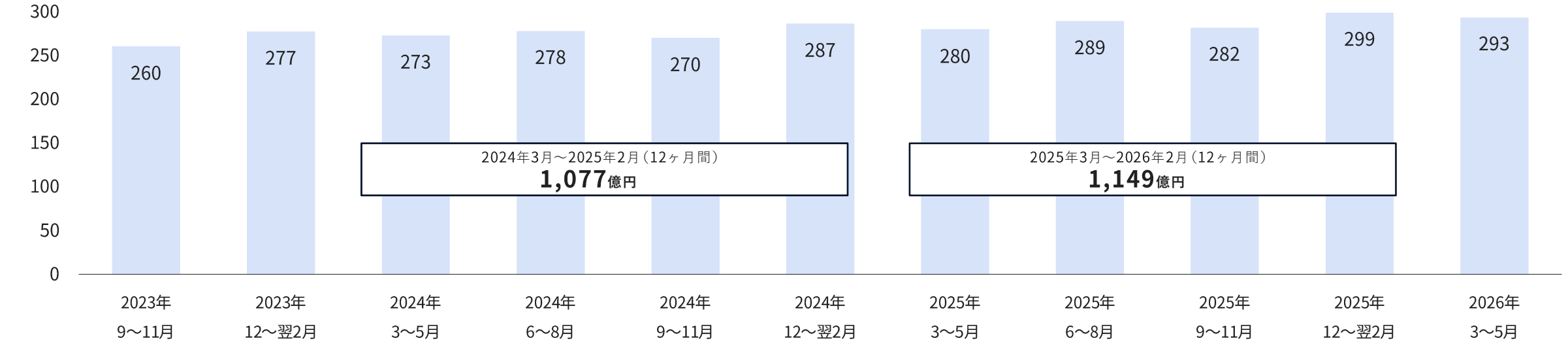
修繕費・資本的支出の推移



ポートフォリオ組入店舗の業績動向①

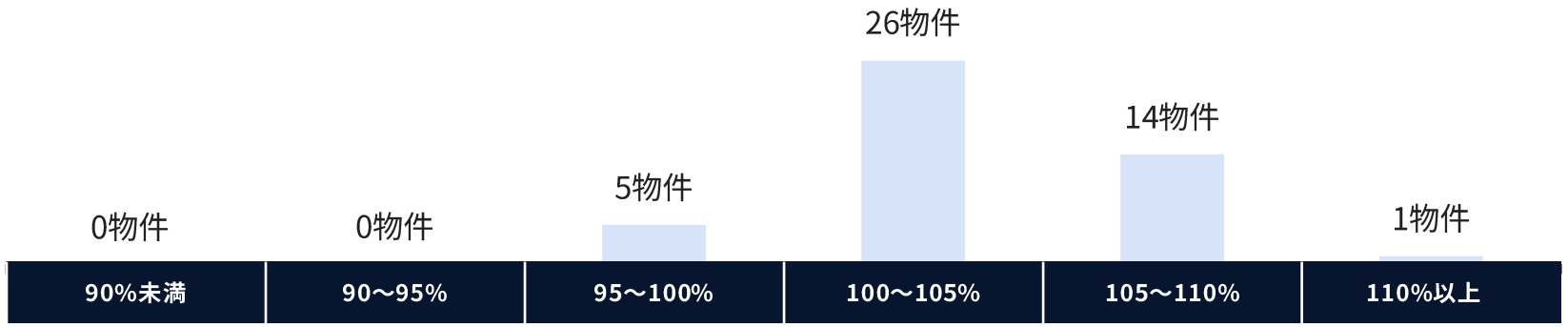
マスターリース会社の営業収益推移（注1）

（単位：億円）



店舗別 前年同期比売上高の指数分布（注2・3）

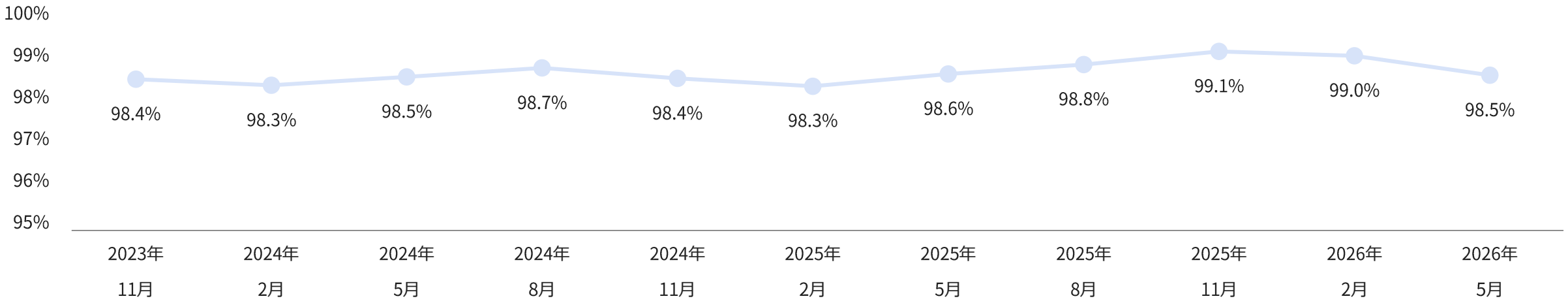
（2025年12月～2026年5月の売上前年ベース）



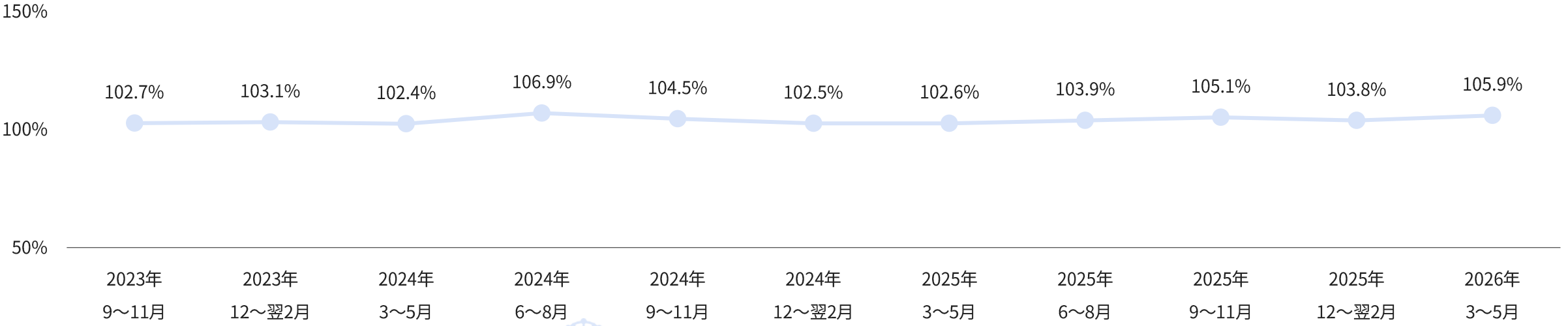
前年同期比 売上高指数	店舗数	比率
90%未満	0	0%
90%~95%	0	0%
95%~100%	5	11%
100%~105%	26	57%
105%~110%	14	30%
110%以上	1	2%
合計	46	100%

ポートフォリオ組入店舗の業績動向②

エンドテナントの稼働率（注1）

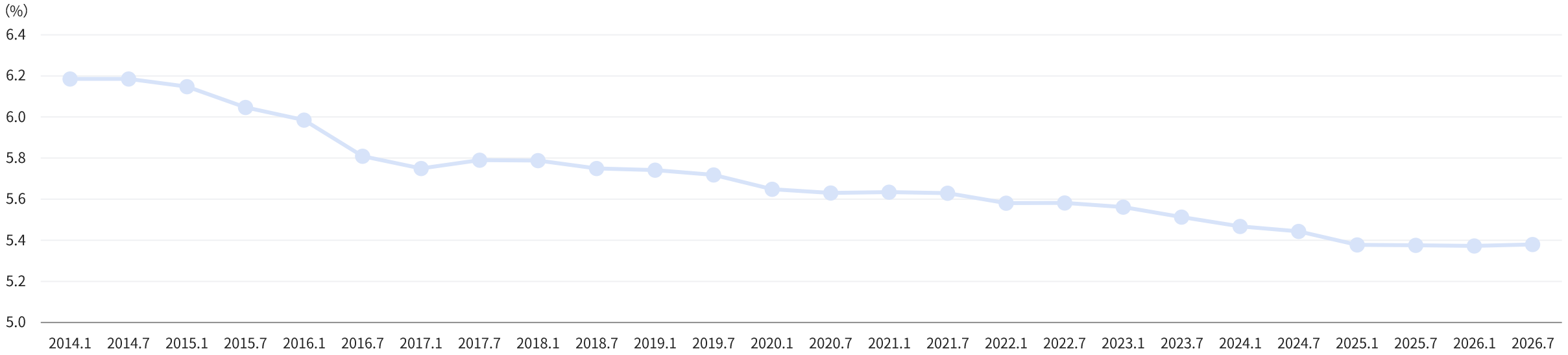


エンドテナントの売上状況（3カ月毎売上高前年同期比）（注2）

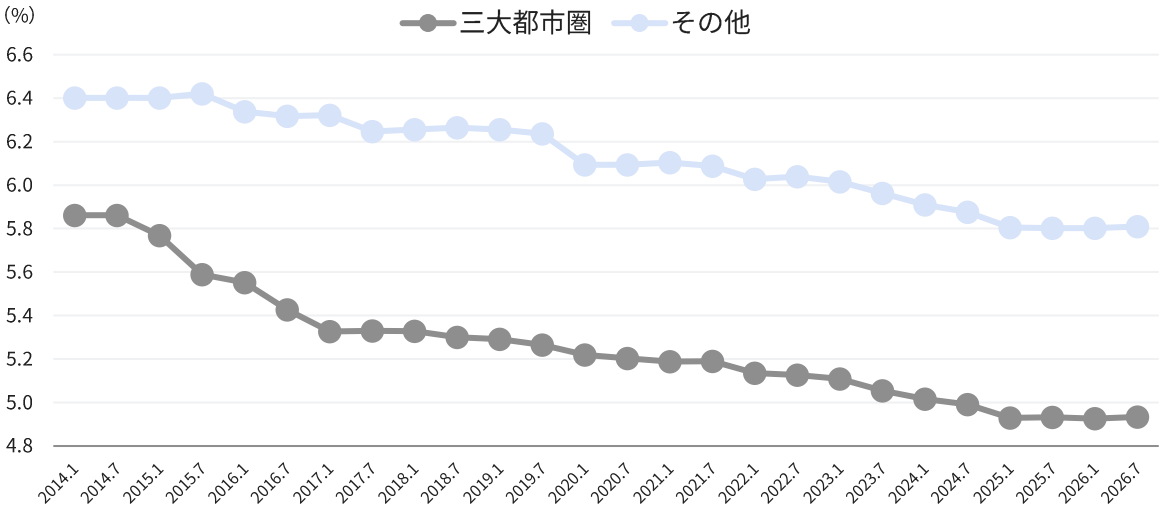


平均キャップレート

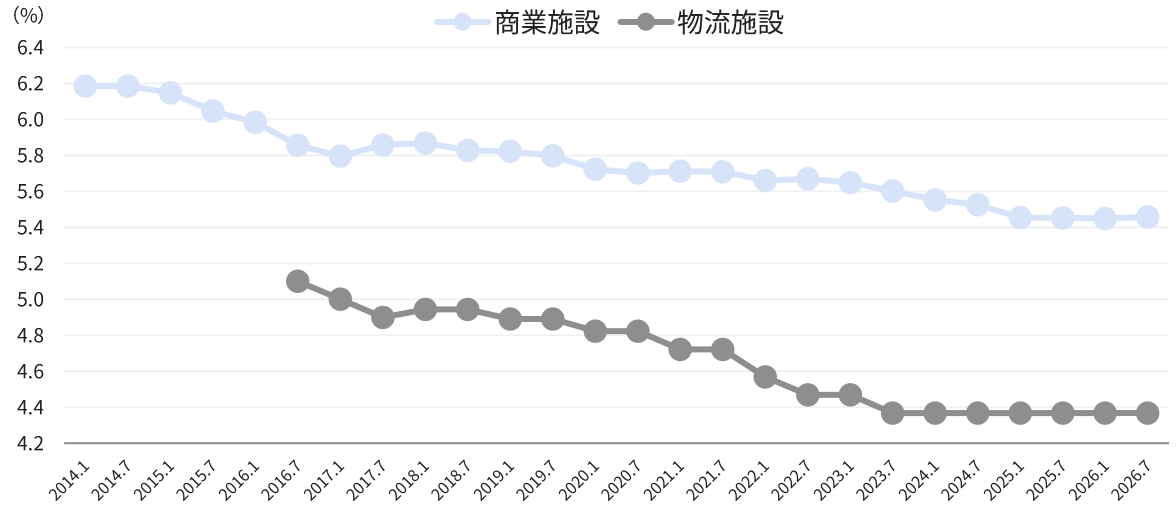
ポートフォリオ全体（注1）



エリア別（注1・2）



商業/物流施設別（注1）



借入金等の状況① ～ 借入明細及び借入先内訳 ～

借入明細

区分	借入額	借入日	返済期限	変動/固定（注1）	利率（注2）
長期	10億円	2016/2/29	2027/10/20	実質固定金利	1.40730%
長期	41億円	2016/10/20	2026/10/20	実質固定金利	1.00300%
長期	50億円	2017/3/28	2026/10/20	実質固定金利	1.09710%
長期	48億円	2020/10/20	2026/10/20	実質固定金利	0.51400%
長期	50億円	2020/10/20	2027/10/20	実質固定金利	0.61400%
長期	65億円	2021/10/20	2026/10/20	実質固定金利	0.46000%
長期	66億円	2021/10/20	2028/10/20	実質固定金利	0.64900%
長期	35億円	2021/10/20	2029/10/22	実質固定金利	0.76900%
長期	25億円	2021/10/20	2031/10/20	実質固定金利	0.99700%
長期	86億円	2022/3/22	2027/10/20	実質固定金利	0.62050%
長期	51億円	2022/3/22	2029/10/22	実質固定金利	0.89600%
長期	30億円	2022/3/22	2031/10/20	実質固定金利	1.13010%
長期	57億円	2022/10/20	2027/10/20	実質固定金利	0.80750%
長期	46億円	2022/10/20	2029/10/22	実質固定金利	1.10300%
長期	39億円	2023/10/20	2026/10/20	実質固定金利	0.69160%
長期	45億円	2023/10/20	2027/10/20	実質固定金利	0.88130%
長期	45億円	2023/10/20	2028/10/20	実質固定金利	1.05400%
長期	45億円	2023/10/20	2029/10/22	実質固定金利	1.25600%
長期	30億円	2023/10/20	2030/10/21	実質固定金利	1.44200%
長期	53億円	2023/10/20	2030/10/21	実質固定金利	1.42200%
長期	40億円	2023/10/20	2031/10/20	実質固定金利	1.60000%
長期	23億円	2024/10/21	2027/10/20	実質固定金利	1.02790%
長期	33億円	2024/10/21	2028/10/20	実質固定金利	1.15870%
長期	25億円	2024/10/21	2029/10/22	実質固定金利	1.28100%
長期	31億円	2024/10/21	2030/10/21	実質固定金利	1.38600%
長期	34億円	2024/10/21	2031/10/20	実質固定金利	1.51900%
長期	29億円	2024/10/21	2032/10/20	実質固定金利	1.68000%
長期	10億円	2024/10/21	2031/10/20	実質固定金利	1.49900%
長期	10億円	2024/10/21	2032/10/20	実質固定金利	1.66000%
長期	45億円	2025/10/20	2028/10/20	実質固定金利	1.54500%
長期	20億円	2025/10/20	2029/10/22	実質固定金利	1.71500%
長期	33億円	2025/10/20	2030/10/21	実質固定金利	1.85900%
長期	42億円	2025/10/20	2031/10/20	実質固定金利	1.99400%
長期	57億円	2025/10/20	2032/10/20	実質固定金利	2.18090%
長期	20億円	2025/10/20	2033/10/20	実質固定金利	2.32640%
長期	20億円	2025/10/20	2033/10/20	実質固定金利	2.30640%
合計	1,389億円				

借入先の内訳

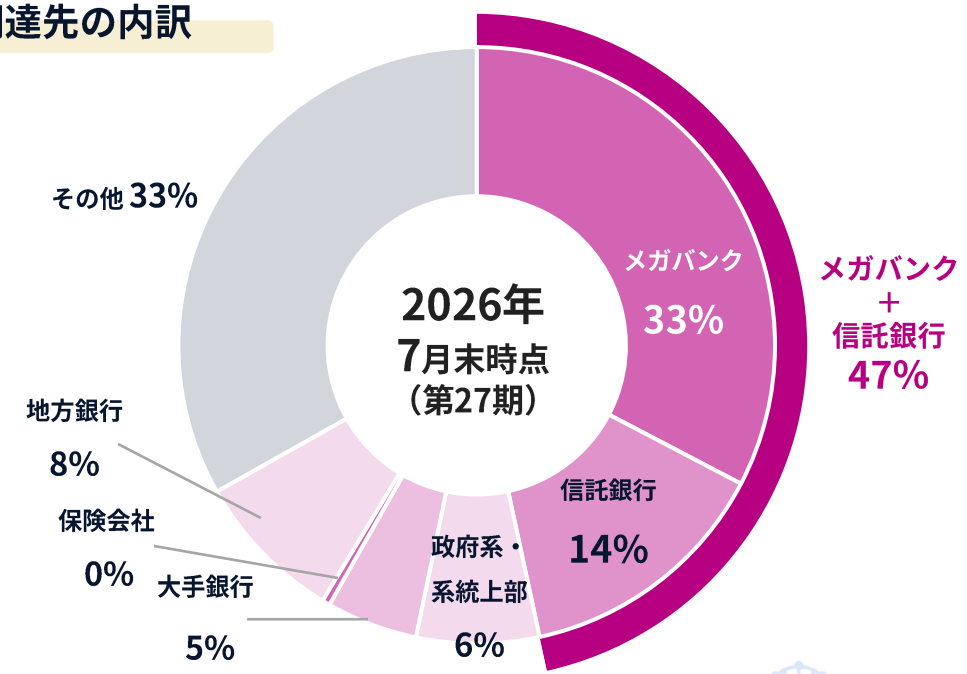
取引金融機関　23社（前期比±0社）		
みずほ銀行	226億円	16.3%
三井住友銀行	184億円	13.2%
三井住友信託銀行	199億円	14.3%
三菱UFJ銀行	204億円	14.7%
農林中央金庫	80億円	5.8%
みずほ信託銀行	63億円	4.5%
りそな銀行	12億円	0.9%
イオン銀行	39億円	2.8%
日本政策投資銀行	45億円	3.2%
百五銀行	19億円	1.4%
広島銀行	20億円	1.4%
三十三銀行（注3）	46億円	3.3%
七十七銀行	10億円	0.7%
千葉銀行	3億円	0.2%
明治安田生命	8億円	0.6%
SBI新生銀行	23億円	1.7%
群馬銀行	15億円	1.1%
山口銀行	17億円	1.2%
関西みらい銀行	8億円	0.6%
西日本シティ銀行	9億円	0.6%
大和ネクスト銀行	19億円	1.4%
紀陽銀行	7億円	0.5%
三菱UFJ信託銀行（信託口）	133億円	9.6%
合計	1,389億円	100.0%

借入金等の状況② ～ 投資法人債明細及び調達先・調達手法内訳 ～

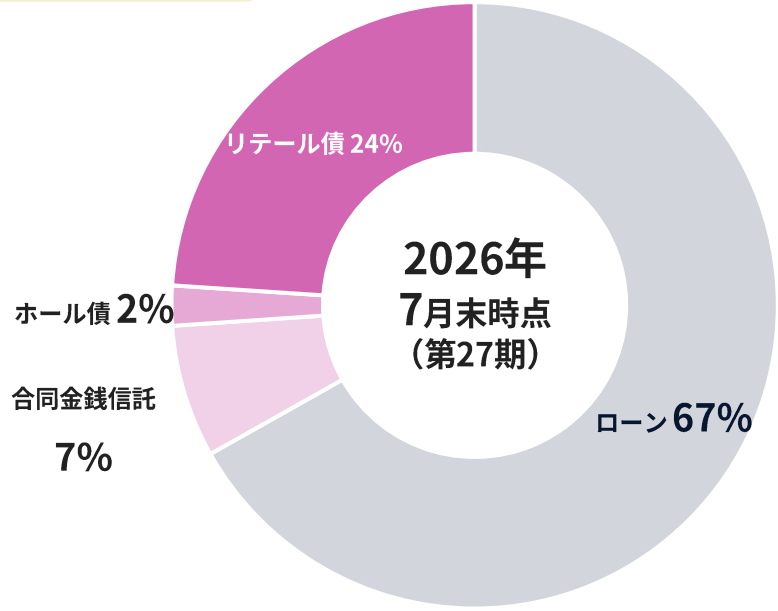
投資法人債明細

回号	発行額	投資家区分	利率	条件決定日	償還日	年限	摘要	格付 JCR	外部認証 JCR	主幹事
2回	10億円	機関投資家向け	0.470%	2016/10/13	2026/10/20	10年	無担保・無保証	AA-	ー	SMBC日興証券/みずほ証券/三菱UFJMS証券
3回	10億円	機関投資家向け	1.200%	2016/10/13	2036/10/20	20年	無担保・無保証	AA-	ー	SMBC日興証券/みずほ証券/三菱UFJMS証券
4回	20億円	機関投資家向け	0.680%	2017/11/28	2027/12/8	10年	無担保・無保証	AA-	ー	SMBC日興証券/みずほ証券/大和証券
5回	150億円	個人投資家向け	0.783%	2018/11/16	2028/12/7	10年	無担保・無保証	AA-	ー	SMBC日興証券/大和証券/みずほ証券
6回	120億円	個人投資家向け	0.726%	2019/11/15	2029/12/6	10年	無担保・無保証	AA-	Green1	SMBC日興証券/大和証券/みずほ証券
7回	180億円	個人投資家向け	0.992%	2020/11/13	2030/12/4	10年	無担保・無保証	AA-	SU1	SMBC日興証券/大和証券/みずほ証券/岡三証券
	490億円									

調達先の内訳



調達手法の内訳

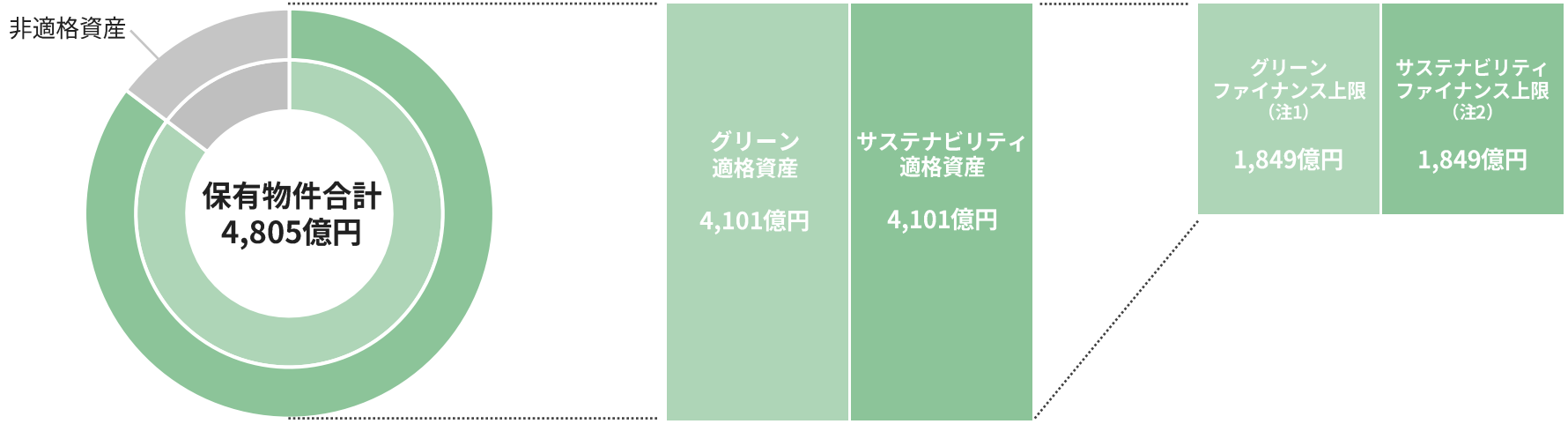


借入金等の状況③ ～ サステナビリティファイナンス ～

サステナビリティファイナンス

	調達金額	現在残高	調達時期	返済期限 償還日	年限	充当状況	格付 JCR	外部認証 JCR	当初資金使途
グリーンローン	33億円	-	2019/10/21	2022/10/20	3.0年	充当済	ー	Green1	イオンモール甲府昭和（既存棟）取得資金 イオンモールKAGOSHIMA BAY取得資金
グリーンローン	33億円	-	2022/10/20	2025/10/20	3.0年	充当済	ー	SU1	イオンモール甲府昭和（既存棟）取得資金 イオンモールKAGOSHIMA BAY取得資金
グリーンローン	53億円	53億円	2023/10/20	2030/10/21	7.0年	充当済	ー	Green1	イオンモール和歌山取得資金
グリーンローン	40億円	40億円	2023/10/20	2031/10/20	8.0年	充当済	ー	Green1	イオンモール和歌山取得資金
グリーンローン	10億円	10億円	2024/10/21	2031/10/20	7.0年	充当済	ー	Green1	イオンモール札幌平岡取得資金
グリーンローン	10億円	10億円	2024/10/21	2032/10/20	8.0年	充当済	ー	Green1	イオンモール札幌平岡取得資金
グリーンローン	20億円	20億円	2025/10/20	2033/10/20	8.0年	充当済	ー	Green1	イオンモール盛岡取得資金
グリーンボンド	120億円	120億円	2019/12/6	2029/12/6	10.0年	充当済	AA-	Green1	イオンモール甲府昭和（既存棟）取得資金 イオンモールKAGOSHIMA BAY取得資金
サステナビリティローン （サステナビリティデリバティブ含む）	51億円	51億円	2022/3/22	2029/10/22	7.6年	充当済	ー	SU1	イオンモール新小松取得資金
サステナビリティボンド	180億円	180億円	2020/12/4	2030/12/4	10.0年	充当済	AA-	SU1	イオンモール水戸内原　取得資金 イオンモール石巻　取得資金
	550億円	484億円							

スキーム毎のファイナンス上限



投資口価格推移

第27期末投資口価格	第27期1日当たり平均出来高
121,900円	4,687口



投資主の状況

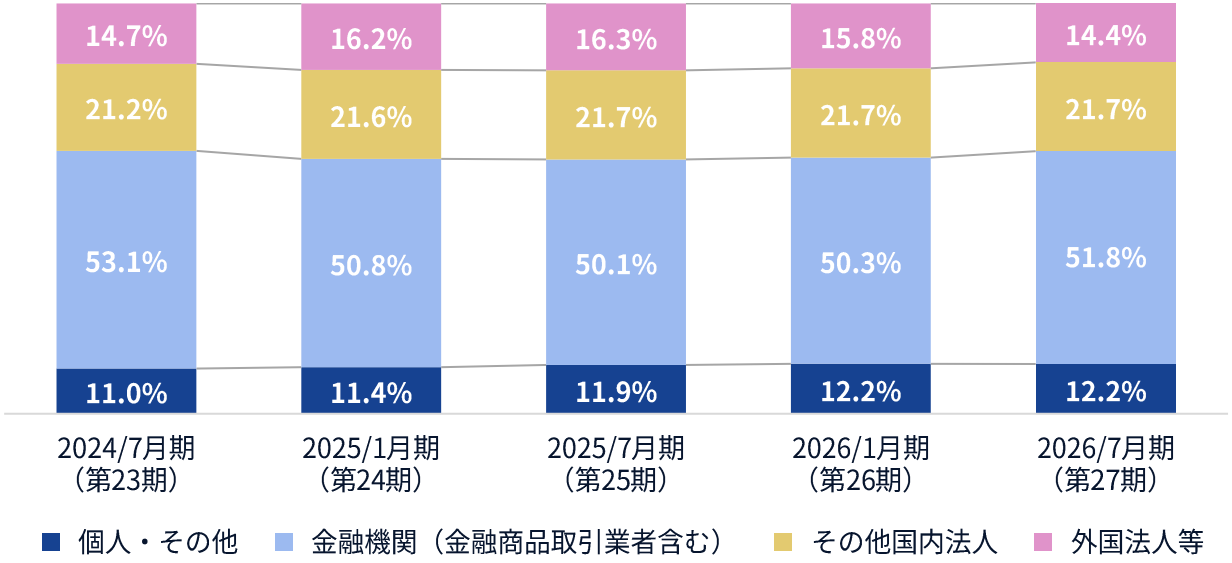
所有者別投資口数

	2026年1月期末	2026年7月期末	増減
個人・その他	255,920	255,606	▲314
金融機関（金融商品取引業者含む）	1,057,433	1,089,175	+31,742
その他国内法人	457,270	455,861	▲1,409
外国法人等	331,946	301,927	▲30,019
合　計	**2,102,569**	**2,102,569**	**－**

所有者別投資主数

	2026年1月期末	2026年7月期末	増減
個人・その他	37,143	36,913	▲230
金融機関（金融商品取引業者含む）	169	165	▲4
その他国内法人	512	505	▲7
外国法人等	438	438	－
合　計	**38,262**	**38,021**	**▲241**

所有者別投資口保有割合



投資主上位10名一覧（2026年7月期末現在）

	投資主名	所有口数	割合
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	397,052	18.9%
2	イオン株式会社	368,169	17.5%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	306,905	14.6%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	90,428	4.3%
5	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY - 505001	27,456	1.3%
6	三井住友信託銀行株式会社	27,150	1.3%
7	みずほ証券株式会社	25,339	1.2%
8	JP MORGAN CHASE BANK 385781	24,665	1.2%
9	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	20,064	1.0%
10	株式会社みずほ銀行	20,000	1.0%
合計		**1,307,228**	**62.2%**

注記 IV

P.67-68　ポートフォリオ一覧

（注1）各物件に係る地震リスク評価書に記載された再現期間475年の地震被害に対する対象建物の予想損失率を記載しています。なお、「合計」の数値は、2025年3月付「48物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づきます。「合計」は平均値ではなく、国内のポートフォリオ全体のPML値になります。
（注2）「イオンレイクタウンmori」、「イオンレイクタウンkaze」の取得価額は、信託受益金の準共有持分割合（いずれも40%）に相当する金額を記載しています。
（注3）「イオンモール太田」の取得価額は、2024年4月17日に追加取得した増築棟の追加取得の金額を含みます。
「イオンモール太田」のPML値は、増築棟取得時に算出していることから「既存棟」は4.8%、「増築棟」は2.0%となっています。
（注4）「イオンモール千葉ニュータウン（モール棟、シネマ・スポーツ棟）」の取得価額は、2022年10月27日に追加取得した土地の追加取得の金額を含みます。
（注5）「イオンモール甲府昭和」の取得価額は、2018年9月3日に追加取得した増築棟の追加取得の金額を含みます。
「イオンモール甲府昭和」のPML値は、増築棟取得時に算出していることから「既存棟」は2.5%、「増築棟」は3.1%となっています。
（注6）当該物件は底地であり、建物を保有していないため、築年数及びPML値は算定していません。また、国内ポートフォリオ全体のPML値の算出対象にも含まれていません。
（注7）「ダイエー茨木プロセスセンター」の総賃貸可能面積及び取得価額は、2026年7月1日付の建物の一部譲渡を反映した数値を記載しています。
（注8）「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の取得価額は、物件全体を所有するイオンマレーシア社から権利移転された共有持分に類する権利の割合（全体の18.18%）に相当する金額を記載しています。

P.69-70　第27期保有資産（53物件）データ 鑑定評価の概要

（注1）取得価額、期末帳簿価額における価格時点は、2026年7月31日です。
（注2）含み損益は、鑑定評価額－期末帳簿価額で算出しています。
（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は、不動産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）「イオンモール太田」の増築棟を2024年4月17日付で追加取得しており、不動産鑑定評価額は既存棟と増築棟を一体とした金額を記載しています。
（注5）「イオンモール千葉ニュータウン（モール棟、シネマ・スポーツ棟）」の取得価額は、2022年10月27日に追加取得した土地の追加取得の金額を含みます。
（注6）「イオンモール甲府昭和」の増築棟を2018年9月3日付で追加取得しており、不動産鑑定評価額は既存棟と増築棟を一体とした金額を記載しています。
（注7）「イオンモールKAGOSHIMA BAY」の「不動産鑑定評価額」は、2026年7月31日時点で令和8年熊本地震の影響に関する詳細な調査が完了しておらず、価格への影響を判断するために必要な修繕等の資料を入手できないため、当該要因については考慮外とする調査価額を記載しております。
（注8）不動産鑑定評価額は、不動産信託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（18.18%）に相当する金額を記載しています。
（注9）マレーシア・リンギットの円貨換算は、第26期末が2026年1月30日（2026年1月31日が営業日でないため前営業日。1RM=39.08円（小数点第3位を切り捨て））、第27期末が2026年7月31日（1RM=39.41円（小数点第3位を切り捨て））の為替相場を用いています。

注記 IV

P.71　賃料増加を伴う活性化投資の主な実績及び今後の予定

（注1）「活性化投資金額」とは、運用物件の価値向上のための工事の請負代金額をいいます。

（注2）表の実績（2026年1月迄）については、過去5年に実施した投資額30百万円以上の賃料増額を伴う活性化投資を、2026年2月-2026年7月（第27期）実績および今後の予定については全ての賃料増額を伴う活性化投資を記載しています。

P.74　ポートフォリオ組入店舗の業績動向 ①

（注1）2026年7月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設（46物件）について、マスターリース会社のエンドテナントからの賃料収入、付帯収入等の収益を示しています。イオンモール新利府（北館・南館）について本投資法人は北館のみを保有していますが、マスターレッシー側の事情により北館に限定したデータ取得ができなくなったため、当該グラフには本投資法人が保有していない南館データも含まれます。

（注2）2026年7月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設（46物件）の、2025年12月～2026年5月における売上高について、前年同期間（2024年12月 ～2025年5月） 対比の指数分布を示しています。イオンモール新利府（北館・南館）について本投資法人は北館のみを保有していますが、マスターレッシー側の事情により北館に限定したデータ取得ができなくなったため、当該グラフには本投資法人が保有していない南館データも含まれます。

（注3）構成比率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。そのため合計値が100.0%とならない場合があります。イオンモール新利府（北館・南館）について本投資法人は北館のみを保有していますが、マスターレッシー側の事情により北館に限定したデータ取得ができなくなったため、当該グラフには本投資法人が保有していない南館データも含まれます。

P.75　ポートフォリオ組入店舗の業績動向 ②

（注1）2026年7月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設（46物件）について、総賃貸面積（マスターリース面積）に対する空床面積を控除した実質賃貸面積（サブリース面積）の比率（小数点第2位を四捨五入）を示しています。イオンモール新利府（北館・南館）について本投資法人は北館のみを保有していますが、マスターレッシー側の事情により北館に限定したデータ取得ができなくなったため、当該グラフには本投資法人が保有していない南館データも含まれます。

（注2）2026年7月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設（46物件）の、3ヵ月毎売上高の前年同期比の比率（小数点第2位を四捨五入）を示しています。イオンモール新利府（北館・南館）について本投資法人は北館のみを保有していますが、マスターレッシー側の事情により北館に限定したデータ取得ができなくなったため、当該グラフには本投資法人が保有していない南館データも含まれます。

P.76　平均キャップレート

（注1）海外物件は直接還元法による還元利回りが算出されていないため、これらを除いて計算しています。

（注2）エリア別の三大都市圏とは、首都圏、中部圏及び近畿圏をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「中部圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県を、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をそれぞれいいます。

注記 IV

P.77　借入金等の状況 ① ～ 借入明細及び借入先内訳 ～

（注1）実質固定金利は、変動金利による借入ですが、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（金利の固定化）を勘案した利率をいいます。
（注2）基準金利とは全国銀行協会が公表する日本円Tiborをいいます。但し、対応する期間が存在しない場合、線形按分の方法によりエージェントが合理的に定めた利率をいいます。
（注3）2021年5月1日付で三重銀行と第三銀行が合併し、三十三銀行となりました。

P.79　借入金等の状況 ③ ～ サステナビリティファイナンス ～

（注1）グリーンファイナンス上限＝グリーン適格資産×LTV（敷金込み）（小数点以下切り捨て）
（注2）サステナビリティファイナンス上限＝サステナビリティ適格資産×LTV（敷金込み）（小数点以下切り捨て）

ディスクレーマー

- 本資料には、本投資法人の戦略、目標、将来予想及びその業績に関するその他の将来の見通し並びにこれらに関する試算値に関する記述が含まれています。これらの将来に関する記述は、本資料の作成時点において本投資法人及びイオン・リートマネジメント株式会社において入手可能な情報に基づく一定の仮定、前提及び判断によるものであり、これらの記述には既知又は未知のリスク及び不確実性が内在しており、これらのリスク及び不確実性並びにその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる戦略、目標、将来予想等は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証または約束するものではありません。
- 本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性、公正性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 本資料には、本投資法人及びイオン・リートマネジメント株式会社が第三者から提供された情報または第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及びイオン・リートマネジメント株式会社の現時点での情報に基づく分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及びイオン・リートマネジメント株式会社が将来その見解を変更する可能性があります。なお、イオン・リートマネジメント株式会社は、本資料の記述（将来予想に関する記述を含みます。）を更新して公表する義務を負うものではありません。
- 本資料は、本投資法人の概要及び運用戦略の説明等に関する資料であり、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。なお、本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用を行うことを禁止します。

資産運用会社：イオン・リートマネジメント株式会社

（金融商品取引業者関東財務局長（金商）第2668号、一般社団法人資産運用業協会会員）

お問い合わせ	本件に関するお問い合わせは、以下までお願いします。 **イオン・リートマネジメント株式会社　財務企画部** **TEL:03-6779-4073**