

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区内神田一丁目14番10号
 イオンリート投資法人
 代表者名 執行役員 関延明
 (コード: 3292)

資産運用会社名
 イオン・リートマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 関延明
 問合せ先 財務企画部長 中村太郎
 (TEL. 03-6779-4073)

国内資産の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ

イオンリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社であるイオン・リートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記の通り、国内不動産の取得(以下「本取得」といいます。)及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡(以下「本譲渡」といい、本取得と本譲渡を併せて「本取引」といいます。また、本取得の対象を「取得予定資産」、本譲渡の対象を「譲渡予定資産」といいます。)を決定しましたので、お知らせします。

なお、取得予定資産の取得先及び貸借先である株式会社カスミ並びに譲渡予定資産の譲渡先であるイオン東北株式会社は、本資産運用会社の親会社であるイオン株式会社の子会社等であり、従って、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令(以下「投信法施行令」といいます。)第123条に規定する利害関係人等に該当し、かつ本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当します。そこで、本資産運用会社は、株式会社カスミとの間で取得予定資産に関する取引並びにイオン東北株式会社との間で譲渡予定資産に関する取引を行うにあたり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続きを経ています。

記

1. 本取引の概要

(1) 本取得の概要

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得予定価額 (百万円) (注2)	取得先
NSC-1	ピアシティ宮代(底地)	埼玉県南埼玉郡	2,090	株式会社カスミ
SM-1	カスミフードスクエア日立神峰(底地)	茨城県日立市	1,120	株式会社カスミ
SM-2	カスミフードスクエア水戸見川(底地)	茨城県水戸市	1,310	株式会社カスミ
L-4	カスミ中央流通センター(底地)	茨城県かすみがうら市	1,500	株式会社カスミ
L-5	カスミ佐倉流通センター(底地)	千葉県佐倉市	2,170	株式会社カスミ
合計		—	8,190	—

- (1) 売買契約締結日 : 2025年2月26日
 (2) 取得予定日 : 2025年2月28日
 (3) 取得先 : 後記「3. (4) 取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。
 (4) 取得資金 : 2025年2月28日借入実行予定の借入金(注3)及び自己資金
 (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注1) 「物件番号」は、SRSC(スーパーリージョナル型ショッピングセンター)、RSC(リージョナル型ショッピングセンター)、CSC(コミュニティ型ショッピングセンター)、NSC(ネイバーフッド型ショッピングセンター)、SM(スーパーマーケット)、L(物流施設)の商業施設等の類型に基づく区分の分類毎に番号を付したものです。なお、ショッピングセンターとは、一般に、ディベロッパーのもとに計画、開発、所有され、1つの組織体として運営されている小売業、飲食業、サービス業等の集团的商業施設を意味するものをいい、「SC」と表記することがあります。多くの場合、各ショッピングセンターの商圏の特性に適合した立地や規模、テナント構成を有し、店舗タイプや商業施設の規模に適合する駐車場が併設されています。以下同じです。

(注2) 取得予定価額には、取得予定資産に係る売買契約に記載された取得予定資産の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています

(注3) 詳細は、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

(2) 本譲渡の概要

物件番号	物件名称	所在地	譲渡予定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡予定価額と 帳簿価額の差異 (百万円) (注3)	譲渡先
RSC-19	イオンモール山形南	山形県山形市	1,500	1,157	342	イオン東北株式会社

- (1) 売買契約締結日 : 2025年2月26日
 (2) 譲渡予定日 : 2025年3月31日
 (3) 譲渡先 : 後記「3. (4) 取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。
 (4) 譲渡代金の使途 : 手元資金として、将来の特定資産の取得資金及び関連費用、投資法人債の償還資金又は借入金の返済資金等に充当
 (5) 決済方法 : 譲渡時に一括決済

(注1) 譲渡予定価額は、譲渡予定資産に係る売買契約に記載された譲渡予定資産の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)であり、固定資産税、都市計画税等の精算分は含みません。

(注2) 譲渡予定資産の譲渡予定日時点の想定帳簿価額を記載しています。

(注3) 「譲渡予定価額」と「帳簿価額」の差額として算出された参考値であり、譲渡損益とは異なります。

2. 本取引及び貸借の理由

本投資法人は「地域社会の生活インフラ資産」である商業施設等を主な投資対象と位置付け、イオングループ(注)の強固なサポートを受けながら、中長期的な安定した収益の確保、運用資産の着実な成長を通じ、中長期的な投資主価値の向上の実現を目指しています。加えて、中期目標として1口当たり巡航分配金目標3,600円を掲げており、本取引により、ポートフォリオの規模の着実な拡大と分散化及び多様化の進展並びに収益基盤の更なる強化を図ることができるものと考えています。

取得予定資産は、底地であり、底地上の建物は本投資法人として初のNSCやSMを含む中小規模の商業施設、及び物流施設です。本取得によって、ポートフォリオ構成の多様化が進むと考えています。また、本取得と同時に、取得予定資産上の建物の所有者との間で2055年2月27日を契約期限とする30年間の

事業用定期借地権設定契約を締結することで、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純収益が見込まれるため、本投資法人の収益基盤を一層強固なものにできると考えています。

譲渡予定資産である「イオンモール山形南」は、所在する山形市内で最大の商業施設であり、2015年2月に取得して以来、安定した賃料収入により、ポートフォリオの収益に寄与してきました。

本投資法人は保有物件について、今後の収益性等を踏まえ、物件の売却や入替えを含め、投資条件の見直しなど、様々なアクションを検討し、取り組んでいます。このような考えのもと、現在の建物賃借人であるイオン東北株式会社より取得の意向が示され、継続保有と譲渡の両面から検討を進めてきました。また、譲渡する場合には、譲渡予定資産に代わる競争力の高い商業施設等の取得についても検討を進めてきました。検討の結果、築年数が24年を経過しており、今後の資本的支出や修繕費の増加が予想されること、及び取得予定資産の取得により譲渡予定資産の譲渡後においてもポートフォリオ全体の収益性を維持し、安定化を図ることが可能であること等の判断に基づき、本譲渡を決定しました。

(注)「イオングループ」とは、純粋持株会社であるイオン株式会社並びにその連結子会社及び持分法適用関連会社にて構成されるグループをいいます。

本取得に際し、ポイントとなる点は以下のとおりです。

「ピアシティ宮代（底地）」

【立地の評価】

- ・幸手市と春日部市の間位置し、東武伊勢崎線や国道4号沿いに生活圏が広がる宮代町と杉戸町が基本商圈となる地域に密着した立地
- ・町内には東武伊勢崎線（スカイツリーライン）が走り、和戸駅、東武動物公園駅、姫宮駅の3駅がある。周辺の東武線沿線には築年の浅い住宅分譲地が広がり、都内への通勤通学者も多い地域

【本物件上の施設の特徴】

- ・2009年12月に開業したピアシティ宮代は、カスミフードスクエア宮代店を核店舗とし、衣料品店やドラッグストア、100円ショップなどが集まる複合商業施設
- ・施設は一部2階建てで、駐車場は平面と一部屋上の合計で335台が収容可能

「カスミフードスクエア日立神峰（底地）」

【立地の評価】

- ・JR常磐線日立駅の西側約1kmに位置し、県道293号と国道6号に近接する。主要幹線道路に直接面してはいるものの、周囲が生活道路に囲まれ、各方位からの車のアクセスは良好な立地
- ・日立市役所や日立市民会館などの行政施設に加え、銀行や商店が点在し、住宅地が広がるエリアで、周辺に大型商業施設がない独立した立地

【本物件上の施設の特徴】

- ・食品スーパーマーケットを中心とし、衣料品店を複合。駐車場は平面駐車場のみで120台が収容可能
- ・日立駅西側の既成市街地を商圈とする地域密着型の店舗であり、周辺に大型商業施設がない中、地域住民に対して高い利便性を提供

「カスミフードスクエア水戸見川（底地）」

【立地の評価】

- ・水戸市の南西部に位置する閑静な住宅地で、周辺には教育施設や医療機関が整備されており、子育て世代にも適した環境が整っている地域
- ・敷地北側は県道 30 号水戸岩間線に出入口が接しており、東側は好文橋通りに面している、市街地へのアクセスが良好な立地

【本物件上の施設の特徴】

- ・JR 常磐線水戸駅からは西に約 4 km、JR 常磐線赤塚駅から約 2 km 離れた地域で、周辺には居住エリアが広がり、パン屋やフラワーショップを複合する食品スーパーマーケット
- ・水戸市の市街地を商圈としてカバーし、駐車場は平面駐車場のみで 160 台が収容可能

「カスミ中央流通センター（底地）」

【立地の評価】

- ・常磐自動車道土浦北 IC から約 5 km、車で約 10 分の距離にあり、JR 常磐線の神立駅まで車で約 5 分のアクセスが可能な交通の便が良い土浦・千代田工業団地に立地
- ・東京都心部から約 70 km の距離に位置し、首都圏及び北関東の広範囲への配送が可能な郊外型物流施設

【本物件上の施設の特徴】

- ・2025 年 1 月 14 日現在、茨城県・埼玉県・千葉県の一部地域の広範な配送地域をカバーする配送センター
- ・カスミ全店舗の約 5 割に相当する約 100 店舗の配送を担い、取扱品目は食品全般や資材など多岐にわたり、敷地内には関連子会社のデリカプロセスセンターを併設

「カスミ佐倉流通センター（底地）」

【立地の評価】

- ・東関東自動車道佐倉 IC から北西に約 1.9 km、JR 総武本線の佐倉駅から約 2.1 km の距離にある工業用途施設が集積する交通利便性を備えた佐倉第一、第二、熊野堂工業団地内に立地
- ・東京都心部まで車で約 50 分、成田国際空港まで約 20 分の距離にあり、交通アクセスに優れた郊外型物流施設

【本物件上の施設の特徴】

- ・2025 年 1 月 14 日現在、茨城県・千葉県・東京都の一部地域のカスミ約 50 店舗への配送を行い、生鮮食品や日用品から資材まで、幅広い品目を取扱う配送センター
- ・カスミ全店舗の約 2 割の配送を担い、敷地内には精肉加工センター、リサイクルセンター及び容器洗浄センターを完備

なお、本投資法人は、取得予定資産のテナントに関して、2024 年 10 月 29 日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載するテナントの選定基準に適合しているものと判断しています。

3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容

(1) 取得予定資産及び譲渡予定資産の概要

以下の表は、本投資法人が組入れを予定する取得予定資産及び譲渡を予定する譲渡予定資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。かかる個別物件表をご参照いただくに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2024年12月31日時点の状況を記載しています。また、本投資法人は、各物件の敷地の所有権の全部若しくは一部、又は借地権の一部を取得しないことがあるほか、同一敷地内に所在する建物ないし構築物等の所有権の一部を取得しないことがあります。

- (ア) 「取得予定価額」又は「譲渡予定価額」欄は、取得予定資産又は譲渡予定資産に係る売買契約に記載された各資産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- (イ) 「所在地」欄には、取得予定資産又は譲渡予定資産の住居表示を記載しています。また、住居表示未実施の場合は、登記簿上の建物又は土地所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- (ウ) 「特定資産の種類」欄における特定資産の種類とは、信託受益権による取得若しくは譲渡又は不動産の所有権の取得若しくは譲渡の区分を示します。
- (エ) 「取得予定年月日」又は「譲渡予定年月日」欄の記載は、本投資法人が買主又は売主との間で締結した取得予定資産又は譲渡予定資産に係る売買契約における取得予定年月日又は譲渡予定年月日の記載に基づいて記載しています。
- (オ) 「土地」欄に関する説明
 - ・ 「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
 - ・ 「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、不動産によっては、「建ぺい率」又は「容積率」に対し、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。敷地に適用される容積率が複数存在する場合には、適用される複数の容積率を併記し、又は敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。
 - ・ 「所有形態」は、取得予定資産又は譲渡予定資産に関して本投資法人又は不動産信託の信託受託者が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- (カ) 「建物」欄に関する説明
 - ・ 「竣工年月日」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。また増改築等があればその時点を併せて記載しています。
 - ・ 「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
 - ・ 「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物がある場合には別途記載しています。
 - ・ 「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
 - ・ 「所有形態」は、譲渡予定資産に関して不動産信託の信託受託者が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
 - ・ 複数の建物がある場合は、番号を付してそれぞれの建物の「竣工年月日」「構造・階数」「延床面積」「用途」及び「所有形態」を記載しています。

- (キ)「マスターリース会社」欄には、譲渡予定資産について本日現在において有効なマスターリース契約を締結している会社を記載しています。
- (ク)「プロパティ・マネジメント会社」(以下「PM 会社」といいます。)欄には、譲渡予定資産について本日現在において有効な PM 契約を締結している会社を記載しています。
- (ケ)「担保設定の有無」欄は、各物件に係る物件(借地部分を除きます。)が担保の対象とされている場合に「有」と記載しています。
- (コ)「テナントの内容」欄に関する説明
- ・ 「テナント数」は、本投資法人の取得又は譲渡時点で有効な取得予定資産又は譲渡予定資産に係る賃貸借契約に表示された各物件の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、マスターリース契約が締結されている場合において、当該マスターリース契約が固定賃料を基本とするときは、マスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載しています。
 - ・ 「総賃料収入」は、本投資法人の取得又は譲渡時点で有効な取得予定資産又は譲渡予定資産に係る賃貸借契約に定める月額賃料を 12 倍することにより年換算して算出した金額(消費税及び地方消費税は含みません。)につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。
 - ・ 「敷金・保証金」は、本投資法人の取得又は譲渡時点で有効な取得予定資産又は譲渡予定資産に係る賃貸借契約に定める金額につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。
 - ・ 「総賃貸面積」は、本投資法人の取得又は譲渡時点で有効な取得予定資産又は譲渡予定資産に係る賃貸借契約に表示された賃貸面積を記載しています。
 - ・ 「総賃貸可能面積」は、本投資法人の取得又は譲渡時点で有効な取得予定資産又は譲渡予定資産に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。
 - ・ 「稼働率」は、本投資法人の取得又は譲渡時点で有効な取得予定資産又は譲渡予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。
- (サ)「特記事項」欄については、原則として、2024 年 12 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。

(2) 取得予定資産の概要

(NSC-1) ピアシティ宮代 (底地)

物 件 名 称	ピアシティ宮代 (底地)	
取 得 予 定 価 額	2,090 百万円	
所 在 地	埼玉県南埼玉郡宮代町道佛一丁目 6 番	
特 定 資 産 の 種 類	不動産	
信 託 設 定 日	-	
信 託 受 託 者	-	
信 託 期 間 満 了 日	-	
取 得 予 定 年 月 日	2025 年 2 月 28 日	
土 地	敷 地 面 積	17,364.55 m ²
	用 途 地 域	第二種住居地域
	建 ぺ い 率 (注 1)	70%
	容 積 率	200%
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	-
	構 造 ・ 階 数	-
	延 床 面 積	-
	用 途	-
	所 有 形 態	-
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	該当事項はありません (注 2)	
P M 会 社	該当事項はありません	
P M L 値	-	
担 保 設 定 の 有 無	無	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	2,110 百万円 (2024 年 12 月 31 日)	
鑑 定 評 価 機 関	JLL 森井鑑定株式会社	
テ ナ ン ト の 内 容		
	テ ナ ン ト 数	1
	総 賃 料 収 入	85 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	42 百万円
	総 賃 貸 面 積	17,364.55 m ²
	総 賃 貸 可 能 面 積	17,364.55 m ²
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	該当事項はありません。	

(注 1) 本物件の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) 本投資法人は株式会社カスミとの間で、事業用定期借地権設定契約を締結します。

(SM-1) カスミフードスクエア日立神峰 (底地)

物 件 名 称	カスミフードスクエア日立神峰 (底地)	
取 得 予 定 価 額	1,120 百万円	
所 在 地	茨城県日立市神峰町一丁目 123 番 1	
特 定 資 産 の 種 類	不動産	
信 託 設 定 日	—	
信 託 受 託 者	—	
信 託 期 間 満 了 日	—	
取 得 予 定 年 月 日	2025 年 2 月 28 日	
土 地	敷 地 面 積	11,555.10 m ²
	用 途 地 域	商業地域
	建 ぺい 率 (注 1)	70%
	容 積 率	400%
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	—
	構 造 ・ 階 数	—
	延 床 面 積	—
	用 途	—
	所 有 形 態	—
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	該当事項はありません (注 2)	
P M 会 社	該当事項はありません	
P M L 値	—	
担 保 設 定 の 有 無	無	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	1,160 百万円 (2024 年 12 月 31 日)	
鑑 定 評 価 機 関	JLL 森井鑑定株式会社	
テ ナ ン ト の 内 容		
テ ナ ン ト 数	1	
総 賃 料 収 入	52 百万円	
敷 金 ・ 保 証 金	26 百万円	
総 賃 貸 面 積	11,555.10 m ²	
総 賃 貸 可 能 面 積	11,555.10 m ²	
稼 働 率	100.0%	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

(注 1) 本物件の土地の建ぺい率は本来 80%ですが、当該土地は高度利用地区により適用される建ぺい率は 70%となります。

(注 2) 本投資法人は株式会社カスミとの間で、事業用定期借地権設定契約を締結します。

(SM-2) カスミフードスクエア水戸見川 (底地)

物件名称	カスミフードスクエア水戸見川 (底地)	
取得予定価額	1,310 百万円	
所在	茨城県水戸市見川二丁目 3066 番 1	
特定資産の種類	不動産	
信託設定日	-	
信託受託者	-	
信託期間満了日	-	
取得予定年月日	2025 年 2 月 28 日	
土地	敷地面積	11,289.23 m ²
	用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域、第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	-
	構造・階数	-
	延床面積	-
	用途	-
	所有形態	-
マスターリース会社	該当事項はありません (注)	
PM 会社	該当事項はありません	
PM L 値	-	
担保設定の有無	無	
鑑定評価額 (価格時点)	1,320 百万円 (2024 年 12 月 31 日)	
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社	
テナントの内容		
	テナント数	1
	総賃料収入	55 百万円
	敷金・保証金	27 百万円
	総賃貸面積	11,289.23 m ²
	総賃貸可能面積	11,289.23 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	該当事項はありません。	

(注) 本投資法人は株式会社カスミとの間で、事業用定期借地権設定契約を締結します。

(L-4) カスミ中央流通センター (底地)

物 件 名 称	カスミ中央流通センター (底地)	
取 得 予 定 価 額	1,500 百万円	
所 在 地	茨城県かすみがうら市上稲吉字東清水 2045 番 1	
特 定 資 産 の 種 類	不動産	
信 託 設 定 日	—	
信 託 受 託 者	—	
信 託 期 間 満 了 日	—	
取 得 予 定 年 月 日	2025 年 2 月 28 日	
土 地	敷 地 面 積	50,040.12 m ²
	用 途 地 域	工業専用地域
	建 ぺい 率 (注 1)	70%
	容 積 率	200%
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	—
	構 造 ・ 階 数	—
	延 床 面 積	—
	用 途	—
	所 有 形 態	—
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	該当事項はありません (注 2)	
P M 会 社	該当事項はありません	
P M L 値	—	
担 保 設 定 の 有 無	無	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	1,530 百万円 (2024 年 12 月 31 日)	
鑑 定 評 価 機 関	JLL 森井鑑定株式会社	
テ ナ ン ト の 内 容		
テ ナ ン ト 数	1	
総 賃 料 収 入	61 百万円	
敷 金 ・ 保 証 金	30 百万円	
総 賃 貸 面 積	50,040.12 m ²	
総 賃 貸 可 能 面 積	50,040.12 m ²	
稼 働 率	100.0%	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

(注 1) 本物件の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) 本投資法人は株式会社カスミとの間で、事業用定期借地権設定契約を締結します。

(L-5) カスミ佐倉流通センター (底地)

物 件 名 称	カスミ佐倉流通センター (底地)	
取 得 予 定 価 額	2,170 百万円	
所 在 地	千葉県佐倉市太田字平台 2456 番 1	
特 定 資 産 の 種 類	不動産	
信 託 設 定 日	—	
信 託 受 託 者	—	
信 託 期 間 満 了 日	—	
取 得 予 定 年 月 日	2025 年 2 月 28 日	
土 地	敷 地 面 積	39,476.00 m ²
	用 途 地 域	工業専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	—
	構 造 ・ 階 数	—
	延 床 面 積	—
	用 途	—
	所 有 形 態	—
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	該当事項はありません (注)	
P M 会 社	該当事項はありません	
P M L 値	—	
担 保 設 定 の 有 無	無	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	2,210 百万円 (2024 年 12 月 31 日)	
鑑 定 評 価 機 関	JLL 森井鑑定株式会社	
テ ナ ン ト の 内 容		
テ ナ ン ト 数	1	
総 賃 料 収 入	92 百万円	
敷 金 ・ 保 証 金	46 百万円	
総 賃 貸 面 積	39,476.00 m ²	
総 賃 貸 可 能 面 積	39,476.00 m ²	
稼 働 率	100.0%	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

(注) 本投資法人は株式会社カスミとの間で、事業用定期借地権設定契約を締結します。

(3) 譲渡予定資産の概要

(RSC-19) イオンモール山形南

物 件 名 称	イオンモール山形南	
譲 渡 予 定 価 額	1,500 百万円	
所 在 地 地	山形県山形市若宮三丁目7番8号	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 設 定 日	2001年1月26日	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	2025年2月28日	
譲 渡 予 定 年 月 日	2025年3月31日	
土 地	敷 地 面 積	44,417.46 m ²
	用 途 地 域	準住居地域
	建 ぺい 率 (注 1)	70%
	容 積 率	200%
	所 有 形 態	借地権
建 物 (注 2)	竣 工 年 月	2000年11月17日
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造陸屋根3階建
	延 床 面 積	53,487.94 m ²
	用 途	百貨店
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	イオン東北株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス の 種 別	賃料固定型	
P M 会 社	JLL リテールマネジメント株式会社	
P M L 値 (注 3)	6.2%	
担 保 設 定 の 有 無	無	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	1,500 百万円 (2025年1月31日)	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テ ナ ン ト の 内 容		
テ ナ ン ト 数	1	
総 賃 料 収 入	319 百万円	
敷 金 ・ 保 証 金	—	
総 賃 貸 面 積	53,502.94 m ²	
総 賃 貸 可 能 面 積	53,502.94 m ²	
稼 働 率	100.0%	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

(注1) 本物件の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) 本物件の建物には、付属建物としてプロパン庫 (15.00 m²) の建物があります。この建物の面積は、延床面積に含まれていません。

(注3) 東京海上ディーアール株式会社が作成した2024年4月付の「49 物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づくPML (Probable Maximum Loss: 予想最大損失率) 値を記載しています。

(4) 取得先及び譲渡先の概要

(取得先)

名 称	株式会社カスミ
所 在 地	茨城県つくば市西大橋 599 番地 1
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 塚田 英明
事 業 内 容	食料品、家庭用品、衣料品等の小売販売を行うスーパーマーケット事業
資 本 金	100 百万円 (2024 年 2 月 29 日現在)
設 立 年 月 日	1947 年 12 月 17 日
純 資 産	57,155 百万円 (2024 年 2 月 29 日現在)
総 資 産	106,537 百万円 (2024 年 2 月 29 日現在)
大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率	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 100% (2024 年 2 月 29 日現在)
本投資法人・本資産運用会社取得先の関係	
資 本 関 係	該当事項はありません。
人 的 関 係	該当事項はありません。
取 引 関 係	本資産運用会社との取引関係：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 (株式会社カスミの親会社) 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います。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	本投資法人の関連当事者に該当します。また、本資産運用会社の社内規程で定める利害関係者及び投信法に定める利害関係人等に該当します。

(譲渡先)

名 称	イオン東北株式会社
所 在 地	秋田県秋田市土崎港北一丁目 6 番 25 号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 辻 雅信
事 業 内 容	小売事業
資 本 金	100 百万円 (2024 年 2 月 29 日現在)
設 立 年 月 日	1972 年 12 月 8 日
純 資 産	91,975 百万円 (2024 年 2 月 29 日現在)
総 資 産	15,726 百万円 (2024 年 2 月 29 日現在)
大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率	イオン株式会社 100% (2024 年 2 月 29 日現在)
本投資法人・本資産運用会社譲渡先の関係	
資 本 関 係	該当事項はありません。
人 的 関 係	該当事項はありません。
取 引 関 係	本投資法人との取引関係：総賃料収入 511 百万円 (2024 年 2 月 1 日～2024 年 7 月 31 日) 総支払地代等 185 百万円 (2024 年 2 月 1 日～2024 年 7 月 31 日) 本資産運用会社との取引関係：パイプラインサポート契約及び SC マネジメント契約を締結しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	本投資法人の関連当事者に該当します。また、本資産運用会社の社内規程で定める利害関係者及び投信法に定める利害関係人等に該当します。

4. 物件取得者等の状況

特別な関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。

以下の表においては、①会社名・氏名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件名 (所在地)	前所有者等	前々所有者等
	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期
ピアシティ宮代 (底地) (埼玉県南埼玉郡宮代町 道佛一丁目6番)	① 株式会社カスミ ② 本資産運用会社の親会社であるイオン 株式会社の子会社等 ③ 事業目的で取得	-
	1年を超えて所有しているため省略	-
	2018年1月	-
カスミフードスクエア日 立神峰 (底地) (茨城県日立市神峰町一 丁目123番1)	① 株式会社カスミ ② 本資産運用会社の親会社であるイオン 株式会社の子会社等 ③ 事業目的で取得	-
	1年を超えて所有しているため省略	-
	2009年11月	-
カスミフードスクエア水 戸見川 (底地) (茨城県水戸市見川二丁 目3066番1)	① 株式会社カスミ ② 本資産運用会社の親会社であるイオン 株式会社の子会社等 ③ 事業目的で取得	-
	1年を超えて所有しているため省略	-
	2003年8月	-
カスミ中央流通センター (底地) (茨城県かすみがうら市 上稲吉字東清水2045番1)	① 株式会社カスミ ② 本資産運用会社の親会社であるイオン 株式会社の子会社等 ③ 事業目的で取得	-
	1年を超えて所有しているため省略	-
	1980年6月	-
カスミ佐倉流通センター (底地) (千葉県佐倉市太田字 2456番1)	① 株式会社カスミ ② 本資産運用会社の親会社であるイオン 株式会社の子会社等 ③ 事業目的で取得	-
	1年を超えて所有しているため省略	-
	2014年12月	-

5. 本取得及び本譲渡の日程

物件番号	物件名称	取得/譲渡決定日	売買契約締結日	代金支払日/払込日(予定)	物件取得日/譲渡日(予定)
NSC-1	ピアシティ宮代(底地)	2025年 2月26日	2025年 2月26日	2025年 2月28日	2025年 2月28日
SM-1	カスミフードスクエア日立神峰(底地)				
SM-2	カスミフードスクエア水戸見川(底地)				
L-4	カスミ中央流通センター(底地)				
L-5	カスミ佐倉流通センター(底地)				
RSC-19	イオンモール山形南	2025年 2月26日	2025年 2月26日	2025年 3月31日	2025年 3月31日

6. 媒介の概要

本取引について媒介はありません

7. 利害関係人等との取引

(1) 本取引に関する手続き

本投資法人は、投資主価値の最大化を実現するにあたっては、適切なガバナンス体制の構築が重要であると考え、イオングループからの資産の取得等の利害関係者取引に関する本資産運用会社の意思決定については、イオングループと利害関係のない第三者の意見が反映される仕組みを構築してきました。具体的には、投資委員会及びコンプライアンス委員会の双方に、イオングループと利害関係のない第三者である外部専門家が委員として選任され、利害関係者との取引の機関決定においては、当該外部専門家の出席及び賛成を必須とする意思決定プロセスとなっています。

(2) 事業用定期借地権設定契約

本投資法人は、株式会社カスミとの間で、本取得に際して事業用定期借地権設定契約を締結します。株式会社カスミは、本資産運用会社の親会社であるイオン株式会社の子会社等であり、投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等に該当し、かつ本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、事業用定期借地権設定契約を締結するにあたり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続きを経ています。

<契約先の概要 事業用定期借地権設定契約>

「3. (4) 取得先及び譲渡先の概要(取得先)」をご参照ください。

8. フォワード・コミットメント等（注）に関する事項

本譲渡における譲渡予定日は、2025年3月31日であり、本譲渡に係る売買契約（以下「本売買契約」といいます。）締結日から1ヶ月以上経過した日となることから、本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、一方当事者が本売買契約上の重要な点に違反した場合、違反当事者に対して期間を定めて催告し、違反当事者が当該違反にかかる期限内に是正しない場合、本売買契約を解除することができるものとされています。また、本売買契約が解除された場合には、違反当事者はその相手方に対し、違約金として売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の20%相当額の支払いを請求することができるものとされています。但し、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し、資金調達リスク等の懸念はなく、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務及び分配の支払等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

（注）「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後、決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

9. 今後の見通し

本取引による本投資法人の2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）の運用状況の予想への影響は現在精査中です。なお、本取引を含めた新たな運用状況及び分配の見通し（予想数値）は、2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）の運用状況及び分配の見通し（予想数値）と併せて、2025年1月期決算発表時（2025年3月17日予定）に公表する予定です。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	ピアシティ宮代（底地）
鑑定評価額	2,110,000,000円
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2024年12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	2,110,000,000	収益価格の試算においてはDCF法を適用して収益価格を求めた。DCF法の適用においては入手できる客観的資料から将来の予測を行っている。
DCF法による価格	2,110,000,000	
運営収益	85,381,000	
可能総収益	85,381,000	賃貸借契約条件・テナントの家賃負担力等を勘案し、賃貸借契約条件に基づく賃料収入を計上。
空室等損失等	－	契約内容により計上しない。
運営費用	7,285,000	
維持管理費	－	底地のため非計上。
水道光熱費	－	底地のため非計上。
修繕費	－	底地のため非計上。
PMフィー	－	底地のため非計上。
テナント募集費用等	－	底地のため非計上。
公租公課	7,285,000	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	－	底地のため非計上。
その他費用	－	契約内容により計上しない。
運営純収益	78,096,000	
一時金の運用益	427,000	敷金残高に、適正と考えられる運用利回り水準1.0%を乗じて計上。
資本的支出	－	底地のため非計上。
純収益	78,523,000	
割引率	3.8%	長期国債等の金利動向を踏まえ、最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
割合法による価格	1,820,000,000	更地価格に底地割合80%（1-定期借地権割合20%）を乗じて算定。
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	地域分析及び個別分析並びに上記収益価格及び割合法による価格の特性を鑑み、かつ各適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から、より市場実態を反映した説得力のある価格は、収益価格であると判断。	

物件名称	カスミフードスクエア日立神峰（底地）
------	--------------------

鑑定評価額	1,160,000,000円
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2024年12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,160,000,000	収益価格の試算においてはDCF法を適用して収益価格を求めた。DCF法の適用においては入手できる客観的資料から将来の予測を行っている。
DCF法による価格	1,160,000,000	
運営収益	52,590,000	
可能総収益	52,590,000	賃貸借契約条件・テナントの家賃負担力等を勘案し、賃貸借契約条件に基づく賃料収入を計上。
空室等損失等	－	契約内容により計上しない。
運営費用	4,410,000	
維持管理費	－	底地のため非計上。
水道光熱費	－	底地のため非計上。
修繕費	－	底地のため非計上。
PMフィー	－	底地のため非計上。
テナント募集費用等	－	底地のため非計上。
公租公課	4,410,000	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	－	底地のため非計上。
その他費用	－	契約内容により計上しない。
運営純収益	48,180,000	
一時金の運用益	263,000	敷金残高に、適正と考えられる運用利回り水準1.0%を乗じて計上。
資本的支出	－	底地のため非計上。
純収益	48,443,000	
割引率	4.2%	長期国債等の金利動向を踏まえ、最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
割合法による価格	968,000,000	更地価格に底地割合80%（1-定期借地権割合20%）を乗じて算定。

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	地域分析及び個別分析並びに上記収益価格及び割合法による価格の特性を鑑み、かつ各適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から、より市場実態を反映した説得力のある価格は、収益価格であると判断。
----------------------------	--

物件名称	カスミフードスクエア水戸見川（底地）
------	--------------------

鑑定評価額	1,320,000,000円
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2024年12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,320,000,000	収益価格の試算においてはDCF法を適用して収益価格を求めた。DCF法の適用においては入手できる客観的資料から将来の予測を行っている。
DCF法による価格	1,320,000,000	
運営収益	55,186,000	
可能総収益	55,186,000	賃貸借契約条件・テナントの家賃負担力等を勘案し、賃貸借契約条件に基づく賃料収入を計上。
空室等損失等	－	契約内容により計上しない。
運営費用	4,234,000	
維持管理費	－	底地のため非計上。
水道光熱費	－	底地のため非計上。
修繕費	－	底地のため非計上。
PMフィー	－	底地のため非計上。
テナント募集費用等	－	底地のため非計上。
公租公課	4,234,000	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	－	底地のため非計上。
その他費用	－	契約内容により計上しない。
運営純収益	50,952,000	
一時金の運用益	276,000	敷金残高に、適正と考えられる運用利回り水準1.0%を乗じて計上。
資本的支出	－	底地のため非計上。
純収益	51,228,000	
割引率	4.0%	長期国債等の金利動向を踏まえ、最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
割合法による価格	1,170,000,000	更地価格に底地割合80%（1-定期借地権割合20%）を乗じて算定。

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	地域分析及び個別分析並びに上記収益価格及び割合法による価格の特性を鑑み、かつ各適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から、より市場実態を反映した説得力のある価格は、収益価格であると判断。
----------------------------	--

物件名称	カスミ中央流通センター（底地）
------	-----------------

鑑定評価額	1,530,000,000円
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2024年12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,530,000,000	収益価格の試算においてはDCF法を適用して収益価格を求めた。DCF法の適用においては入手できる客観的資料から将来の予測を行っている。
DCF法による価格	1,530,000,000	
運営収益	61,911,000	
可能総収益	61,911,000	賃貸借契約条件・テナントの家賃負担力等を勘案し、賃貸借契約条件に基づく賃料収入を計上。
空室等損失等	－	契約内容により計上しない。
運営費用	6,710,000	
維持管理費	－	底地のため非計上。
水道光熱費	－	底地のため非計上。
修繕費	－	底地のため非計上。
PMフィー	－	底地のため非計上。
テナント募集費用等	－	底地のため非計上。
公租公課	6,710,000	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	－	底地のため非計上。
その他費用	－	契約内容により計上しない。
運営純収益	55,201,000	
一時金の運用益	310,000	敷金残高に、適正と考えられる運用利回り水準1.0%を乗じて計上。
資本的支出	－	底地のため非計上。
純収益	55,511,000	
割引率	4.0%	長期国債等の金利動向を踏まえ、最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
割合法による価格	1,530,000,000	更地価格に底地割合80%（1-定期借地権割合20%）を乗じて算定。

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	地域分析及び個別分析並びに上記収益価格及び割合法による価格の特性を鑑み、かつ各適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から、より市場実態を反映した説得力のある価格は、収益価格であると判断。
----------------------------	--

物件名称	カスミ佐倉流通センター（底地）
------	-----------------

鑑定評価額	2,210,000,000円
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2024年12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	2,210,000,000	収益価格の試算においてはDCF法を適用して収益価格を求めた。DCF法の適用においては入手できる客観的資料から将来の予測を行っている。
DCF法による価格	2,210,000,000	
運営収益	92,464,000	
可能総収益	92,464,000	賃貸借契約条件・テナントの家賃負担力等を勘案し、賃貸借契約条件に基づく賃料収入を計上。
空室等損失等	－	契約内容により計上しない。
運営費用	6,555,000	
維持管理費	－	底地のため非計上。
水道光熱費	－	底地のため非計上。
修繕費	－	底地のため非計上。
PMフィー	－	底地のため非計上。
テナント募集費用等	－	底地のため非計上。
公租公課	6,555,000	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	－	底地のため非計上。
その他費用	－	契約内容により計上しない。
運営純収益	85,909,000	
一時金の運用益	462,000	敷金残高に、適正と考えられる運用利回り水準1.0%を乗じて計上。
資本的支出	－	底地のため非計上。
純収益	86,371,000	
割引率	3.9%	長期国債等の金利動向を踏まえ、最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
割合法による価格	1,820,000,000	更地価格に底地割合80%（1-定期借地権割合20%）を乗じて算定。

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	地域分析及び個別分析並びに上記収益価格及び割合法による価格の特性を鑑み、かつ各適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から、より市場実態を反映した説得力のある価格は、収益価格であると判断。
----------------------------	--

物件名称	イオンモール山形南
------	-----------

鑑定評価額	1,500,000,000円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2025年1月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,500,000,000	DCF法による収益価格を標準として、相対的に想定要素の介入の余地が少なく、市場の取引利回りに立脚した直接還元法による検証を行って試算。
直接還元法による価格	1,560,000,000	
運営収益	319,053,924	
可能総収益	319,053,924	賃貸借契約の内容を考慮の上計上。
空室等損失等	0	一棟貸しを前提とするためゼロとし、テナント退去リスクや賃料改定に伴う純収益変動リスク等については利回りにおいて考慮した。
運営費用	179,122,248	
維持管理費	0	建物賃貸借契約変更契約書に基づきテナント負担。
水道光熱費	0	建物賃貸借契約変更契約書に基づきテナント負担。
修繕費	11,420,000	エンジニアリング・レポート等を参考に査定。
PMフィー	2,640,000	PM契約書に基づき査定。
テナント募集費用等	0	テナント入れ替えを想定せず。
公租公課	32,968,700	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	2,692,330	保険資料に基づき計上。地震保険は付保しない。
その他費用	129,401,218	収益事例に基づき計上。
運営純収益	139,931,676	
一時金の運用益	0	一時金の授受はないため計上しない。
資本的支出	39,970,000	エンジニアリング・レポート等を参考に査定。
純収益	99,961,676	
還元利回り	6.4%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上査定。
DCF法による価格	1,480,000,000	
割引率	1年目 6.4% 2年目以降 6.5%	郊外型商業施設のベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	6.7%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	1,280,000,000	
土地比率	40.5%	
建物比率	59.5%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

以上

*本投資法人のホームページアドレス : <https://www.aeon-jreit.co.jp/>

<添付資料>

- 参考資料1 物件写真・周辺写真又は周辺地図
参考資料2 本取引後のポートフォリオ一覧

参考資料1 物件写真・周辺写真又は周辺地図

<ピアシティ宮代（底地） 物件写真>



<ピアシティ宮代（底地） 周辺写真>



<カスミフードスクエア日立神峰（底地） 物件写真>



<カスミフードスクエア日立神峰（底地） 周辺写真>



<カスミフードスクエア水戸見川（底地） 物件写真>



<カスミフードスクエア水戸見川（底地） 周辺写真>



<カスミ中央流通センター（底地） 物件写真>



<カスミ中央流通センター（底地） 周辺地図>



<カスミ佐倉流通センター（底地） 物件写真>



(注) 実際の取得範囲と写真上で示された範囲が一致しない場合があります。

<カスミ佐倉流通センター（底地） 周辺地図>



参考資料 2 本取引後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価額 （百万円）（注1）	投資比率 （%）（注2）
SRSC-1	イオンレイクタウンmori	埼玉県越谷市	21,190	4.4
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze	埼玉県越谷市	6,730	1.4
RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市	5,340	1.1
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市	6,680	1.4
RSC-3	イオンモール水戸内原（注3）	茨城県水戸市	16,565	3.4
RSC-4	イオンモール太田（注4）	群馬県太田市	12,424	2.6
RSC-5	イオン相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市	10,220	2.1
RSC-6	イオンモール大垣	岐阜県大垣市	4,950	1.0
RSC-7	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市	9,660	2.0
RSC-8	イオンモール明和	三重県多気郡	3,290	0.7
RSC-9	イオンモール加西北条	兵庫県加西市	7,230	1.5
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡	7,780	1.6
RSC-11	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市	17,890	3.7
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡	8,740	1.8
RSC-13	イオンモール直方（注5）	福岡県直方市	12,546	2.6
RSC-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市	21,470	4.5
RSC-16	イオンモール札幌平岡	北海道札幌市	5,900	1.2
RSC-17	イオンモール釧路昭和	北海道釧路市	1,780	0.4
RSC-18	イオンモール新利府 北館	宮城県宮城郡	2,560	0.5
RSC-19	イオンモール山形南	山形県山形市	—	—
RSC-20	イオンモール四日市北	三重県四日市市	2,210	0.5
RSC-21	イオンモール大和郡山（注6）	奈良県大和郡山市	14,452	3.0
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7）	千葉県印西市	12,198	2.5
RSC-23	イオンモール甲府昭和（注8）	山梨県中巨摩郡	15,489	3.2
RSC-24	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市	7,840	1.6
RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市	6,280	1.3

RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市	16,860	3.5
RSC-27	イオンモール鹿児島	鹿児島県鹿児島市	13,400	2.8
RSC-28	イオンモール土浦	茨城県土浦市	12,030	2.5
RSC-29	イオンモールかほく	石川県かほく市	9,940	2.1
RSC-30	イオンモール下妻	茨城県下妻市	9,552	2.0
RSC-31	イオンモール京都五条	京都府京都市	13,333	2.8
RSC-32	イオンモール福津	福岡県福津市	18,040	3.8
RSC-33	イオンモール多摩平の森	東京都日野市	9,667	2.0
RSC-34	イオンモール高崎	群馬県高崎市	17,164	3.6
RSC-35	イオンモール成田	千葉県成田市	14,001	2.9
RSC-36	イオンモール新小松	石川県小松市	15,350	3.2
RSC-37	イオンモール佐賀大和	佐賀県佐賀市	3,720	0.8
RSC-38	イオンモール和歌山	和歌山県和歌山市	16,840	3.5
RSC-39	イオンモール都城駅前	宮崎県都城市	4,460	0.9
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市	6,410	1.3
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	千葉県千葉市	3,748	0.8
CSC-3	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	大阪府大阪市	4,394	0.9
CSC-4	イオン上田ショッピングセンター	長野県上田市	5,350	1.1
NSC-1	ピアシティ宮代 (底地)	埼玉県南埼玉郡	2,090	0.4
SM-1	カスミフードスクエア日立神峰 (底地)	茨城県日立市	1,120	0.2
SM-2	カスミフードスクエア水戸見川 (底地)	茨城県水戸市	1,310	0.3
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	神奈川県川崎市	14,280	3.0
L-2	イオン南大阪RDC	大阪府堺市	9,870	2.1
L-3	ダイエー茨木プロセスセンター	大阪府茨木市	6,810	1.4
L-4	カスミ中央流通センター (底地)	茨城県かすみがうら市	1,500	0.3
L-5	カスミ佐倉流通センター (底地)	千葉県佐倉市	2,170	0.5
国内小計			474,825	98.8
M-1	イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター (AEON Taman Universiti Shopping Centre) (注9)	マレーシア国 ジョホール州	658 (20百万RM)	0.1

M-2	イオンモールセレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注10)	マレーシア国 ヌグリスンビラン州	5,252 (215百万RM)	1.1
海外小計			5,910	1.2
合計			480,736	100.0

- (注1) 「取得（予定）価額」については、各物件に係る売買契約等に記載された各資産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- (注2) 「投資比率」については、取得（予定）価額に基づいて算出しています。
- (注3) 「イオンモール水戸内原」については、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分（2015年4月28日付で追加取得した隣接土地部分）を含めた金額又は数値を記載しています。
- (注4) 「イオンモール太田」については、2024年4月17日付で追加取得した「増築棟」を含めた価額及び数値を記載しています。
- (注5) 「イオンモール直方」については、2021年2月25日付の土地の追加取得を考慮した金額又は数値を記載しています。
- (注6) 「イオンモール大和郡山」については、2021年3月24日付で売却決定した土地の一部譲渡を考慮した金額又は数値を記載しています。
- (注7) 「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）」については、2022年10月27日付の土地の追加取得を考慮した金額又は数値を記載しています。
- (注8) 「イオンモール甲府昭和」については、2018年9月3日付で追加取得した「増築棟」を含めた価額及び数値を記載しています。
- (注9) 「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター（AEON Taman Universiti Shopping Centre）」については、本投資法人がイオンマレーシア社に対し、複数回に分割して円貨にて支払った対価の合計額を記載しており、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、租税公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買代金等）を記載しております。なお、各支払時における為替レートに応じて加重平均して算出したレートは、1RM=32.92円（小数点第3位を切捨て）です。
- (注10) 「イオンモールセレンバン 2（AEON MALL SEREMBAN 2）」については、JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd. と Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd. の間の、「イオンモールセレンバン 2(AEON MALL SEREMBAN 2)」に係る売買契約に記載された売買代金（租税公課並びに売買手数料等の諸費用を含みません。また、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。また、RM の円貨換算は、取得時に用いた換算レートである 2016年9月30日の為替相場（1RM=24.43円（小数点第3位を切捨て））を用いています。