2026 年 10 月 20 日

投資主の皆さまへ

イオンリート投資法人

第 27 期分配金に関するご説明
（利益超過分配金及び外国税額控除の適用に関するご説明）

拝啓　平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人は、2026 年 9 月 14 日開催の役員会において、第 27 期（2026 年 7 月期）の通常の利益分配金としての1口当たり 2,839 円に加えて、一時差異等調整引当額による利益超過分配金として1口当たり 119 円、その他の利益超過分配金として1口当たり 432 円をお支払いすることを決議し、2026 年 10 月 20 日より分配金のお支払いを開始させていただきます。

【利益超過分配金に関するご説明】

今回の分配金のうち、一時差異等調整引当額による利益超過分配金及びその他の利益超過分配金は利益超過分配金（1口当たり合計 551 円）に該当しますが、税務上、一時差異等調整引当額による利益超過分配金は利益分配金と同じ配当所得の取扱いとなり（以下利益分配金及び一時差異等調整引当額による利益超過分配金を合わせて「利益分配金等」といい、当期は1口当たり合計 2,958 円となります。）、その他の利益超過分配金についてのみ利益分配金等とは税務上の取扱いが異なりますので、その取扱い等についてご案内させていただきます。

今回のその他の利益超過分配金は、全額が「出資等減少分配（出資総額等からの分配のうち一時差異等調整引当額の分配以外のもの。以下同じです。）」となり、税務上の「資本の払戻し」に該当します。そのため、「みなし譲渡損益」が発生することとなりますが、後述するとおり税務上の配当所得には当たりません。確定申告の際にはご注意いただきますようお願いいたします。

なお、このご説明は、今回の利益分配金等及びその他の利益超過分配金のお支払い並びに税務上の取扱い及び税法の規定により投資主の皆さまにご通知すべき事項についてご説明するものではありますが、投資主の皆さまにおいて必要となる税務上の手続の全てをご説明しているものではありません。

以下にご説明いたしますとおり、投資主の皆さまが保有されている投資口の具体的な「取得価額」や「みなし譲渡損益」の計算、今後のご売却による譲渡所得税額の計算については、投資主の皆さまの個々のご事情によって異なりますので、大変お手数ですが、お取引のある証券会社、最寄りの税務署又は税理士等にご相談いただきますようお願いいたします。

敬 具

1. 今回の分配金のお支払いについて

今回の分配金は、「利益分配金等（1口当たり 2,958 円）」と「その他の利益超過分配金（1口当たり 432 円）」に分かれており、それぞれにお支払いの手続が必要となるため、分配金のお受取方法別に下記の書類を同封しております。

(1) 振込でのお受取のご指定をいただいている投資主さま

「分配金計算書」及び「お振込先について」、 株式数比例配分方式をご指定の方には「分配金計算書」及び「分配金のお受け取り方法について」

(2)振込でのお受取のご指定をいただいていない投資主さま

「分配金計算書」及び「第 27 期投資主分配金領収証」

※「分配金計算書」は租税特別措置法の規定に基づき作成する「支払通知書」を兼ねております。

2. 今回の利益超過分配金の税務上の取扱いについて

(1)「一時差異等調整引当額」の分配金の所得区分について（所得税法第 24 条等）

・「一時差異等調整引当額」の分配金は、次の 2 種類の性格を有する利益超過分配金として「投資法人の計算に関する規則」に規定されており、投資法人の所得計算上は「利益分配金」と合算して損金算入されます。

① 所得超過税会不一致（投資法人の税務上の所得が会計上の利益より多い場合のその超過額をいいます。）に起因する法人税課税を回避する目的で行うもの

② 純資産控除項目による配当制限に起因する法人税課税を回避する目的で行うもの

・所得税法第 24 条第 1 項では投資法人が行う金銭の分配のうち「出資等減少分配」以外のものを配当所得と定義しており、法人税法第 23 条第 1 項第 2 号では金銭の分配のうち「出資等減少分配」以外のものを配当等の額と定義しています。ここで「出資等減少分配」とは、本投資法人のその他の利益超過分配金を指すことから、投資主の税務上は一時差異等調整引当額の分配金を利益分配金と区分せずに合算して配当所得として扱うことになります。

・分配金に係る源泉徴収につきましても「利益分配金」との合算額に基づき行っております。

・「その他の利益超過分配金」と異なり、投資口の譲渡損益は発生しません。また、投資口の取得価額の調整（減額）も不要です。

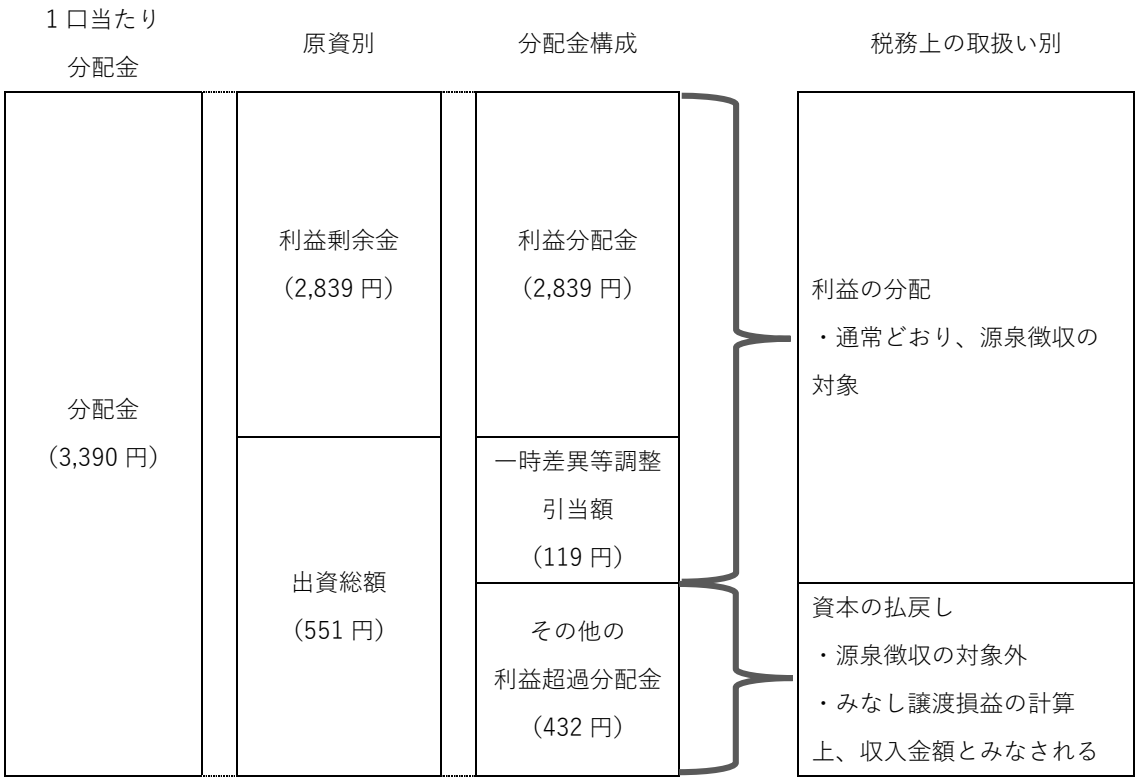
(2)その他の利益超過分配金の所得区分について（所得税法第 24 条、第 25 条等）

・その他の利益超過分配金は全額が「出資等減少分配」になり、税務上、資本金等の額からなる部分が「資本の払戻し」、資本金等の額以外の金額からなる部分が「みなし配当」とされます。今回のその他の利益超過分配金は全額が資本金等の額からなる部分からの支払いとなるため、「みなし配当」部分はありません。

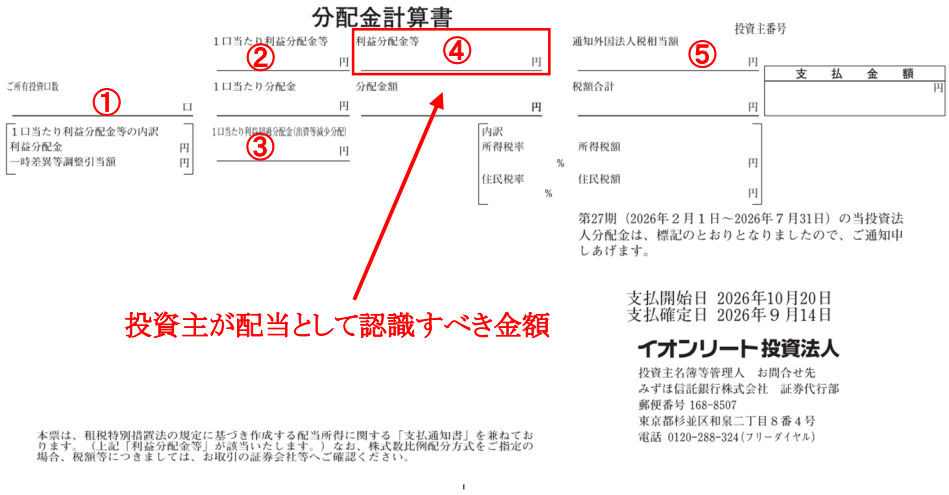
・税法では、「資本の払戻し」は投資主の皆さまが保有する投資口の一部を譲渡したものとみなされるため、税法上これを「みなし譲渡」と呼んでいます。「みなし譲渡」については、投資口の取得価額の調整（減額）が必要となるほか、「みなし譲渡損益」の計算が必要になります。

・今回のその他の利益超過分配の結果、みなし譲渡益が生じる場合には原則として確定申告が必要となります。ただし、特定口座（源泉徴収選択口座）を利用し、株式数比例配分方式によってその他の利益超過分配金を受領する場合には、確定申告が不要となる場合もございますので、現にお取引のある口座管理機関（証券会社等）にご確認ください。

今回の分配金のお支払いについては、以下の図示のとおりとなります。



また、分配金計算書上での見方は以下のとおりとなります。



【例】本投資法人の投資口を10口所有している場合

・税務上「利益の分配」として源泉徴収の対象

=①ご所有投資口数×②1口当たり利益分配金等＋⑤通知外国法人税相当額＝④利益分配金等

=10口×2,958円＋分配金計算書に記載されている通知外国法人税相当額=利益分配金等

・税務上「資本の払戻し」として源泉徴収の対象外

=①ご所有投資口数×③1口当たり利益超過分配金(出資等減少分配)

=10口×432円=4,320円

(3)みなし譲渡損益について(租税特別措置法第 37 条の 11)

・税法の規定により、投資主の皆さまには、投資口の一部の譲渡があったものとみなされるため、「みなし譲渡損益」が生じます。

・以下の「①収入金額とみなされる金額」から「②みなし譲渡相当部分の取得価額」を控除した金額が譲渡所得等に該当します。

・今回のその他の利益超過分配金では、みなし配当額は「0 円」、払戻し等割合は、「0.004」となります。

① 収入金額とみなされる金額	=	払戻等により取得した金銭等の価額の合計額	－	みなし配当額 (0 円)
② みなし譲渡相当部分の取得価額	=	従前の取得価額の合計額	×	払戻し等割合 (0.004)
③ みなし譲渡損益 (①-②)	=	① 収入金額とみなされる金額	－	②みなし譲渡相当部分の取得価額

【例】本投資法人の投資口を1口当たり 130,000 円で 10 口購入した場合

① 収入金額とみなされる金額＝432 円(1口当たりその他の利益超過分配金額)×10 口－0 円
＝4,320 円

② みなし譲渡相当部分の取得価額＝(130,000 円×10 口)×0.004(払戻し等割合)＝5,200 円

③ みなし譲渡損益= 4,320 円－5,200 円=△880 円

※投資口の1口当たり平均取得価額が 108,000 円未満である投資主さまの場合は、以上の計算により、みなし譲渡益が発生いたします。

(ただし、その他の利益超過分配の権利落ちの日(2026 年 7 月 30 日)以降実効日までの間に投資主さまによる本投資法人の投資口の追加購入や売却等により投資口数に変動があった場合など、このとおりとはならない可能性があります。)なお、投資口を分割前に購入していた場合は、分割後の1口当たりの平均取得価格及び口数にて計算することになります。

※以上の計算の結果、③がマイナスとなる場合は、みなし譲渡損となります。

※具体的なみなし譲渡損益の計算につきましては、最寄りの税務署又は税理士等にご相談ください。

(4)取得価額の取扱いについて(所得税法施行令第 114 条第1項)

・税法の規定により、投資主の皆さまの投資口の取得価額が調整されます。

・調整式は、以下のとおりとなります。<u>払戻し等割合は、「0.004」となります。</u>

1口当たりの新しい取得価額	=	1口当たりの従前の取得価額	−	[	1口当たりの従前の取得価額	×	払戻し等割合(0.004)	]

【例】本投資法人の投資口を1口当たり 130,000 円で 10 口購入していた場合

① 1口当たりの調整金額＝130,000 円×0.004(払戻し等割合)＝520 円

② 1口当たりの新しい取得価額＝130,000 円－520 円＝129,480 円

③ 新しい取得価額＝129,480 円×10 口＝1,294,800 円

※証券会社で「特定口座」をご利用の投資主の皆さまにつきましては、原則として特定口座内で取得価額の調整が行われます。詳しくは現にお取引のある証券会社等にご確認をお願いいたします。

※証券会社の「特定口座」をご利用でない場合は、上記の計算式により取得価額を調整していただく必要がございます。

※過去の利益超過分配金により、取得価額が調整された投資主の皆さまは、調整後の取得価額が上記の計算式における「1口当たりの従前の取得価額」となります。

(5)個人投資主の皆さまへのご通知事項

所得税法施行令第 114 条第2項に規定する事項	ご通知事項
払戻し等割合(出資等減少分配に係る所得税法施行令第 61 条第2項第5号に規定する割合)	0.004 (小数点以下第3位未満切上げ)

(6)法人投資主の皆さまへのご通知事項

法人税法施行令第 23 条第5項に規定する事項	ご通知事項
金銭その他の資産の交付の起因となった法人税法第 24 条第1項各号に掲げる事項	資本の払戻し
その事由の生じた日	2026 年 10 月 20 日
資本の払戻しに係る基準日における発行済投資口の総数	2,102,569 口
みなし配当額に相当する金額の1口当たりの金額	1口当たり 0 円

法人税法施行令第 119 条の9第2項に規定する事項	ご通知事項
払戻し等割合(出資等減少分配に係る法人税法施行令第 23 条第1項第5号に規定する割合)	0.004 (小数点以下第3位未満切上げ)

3．その他の参考情報

(1)今回のその他の利益超過分配金(出資等減少分配)に伴い、投資主の皆さまに通常(「利益剰余金」を原資とする分配金)と異なる処理をいただく事項について

●「みなし譲渡損益」の計算

税務上の「資本の払戻し」に係る「みなし譲渡損益」については、原則として、投資主の皆さまにおいて「みなし譲渡損益」の計算が必要になります。ただし、特定口座(源泉徴収選択口座)を利用し、株式数比例配分方式によってその他の利益超過分配金を受領する場合には、特定口座内での計算対象とする口座管理機関(証券会社等)もございますので、現にお取引のある口座管理機関(証券会社等)にご確認をお願いいたします。

●「みなし譲渡益」が発生した場合

原則として、確定申告をする必要があります。ただし、特定口座(源泉徴収選択口座)を利用し、株式数比例配分方式によってその他の利益超過分配金を受領する場合には、確定申告が不要となる場合もございますので、現にお取引のある口座管理機関(証券会社等)にご確認ください。

●「みなし譲渡損」が発生した場合

他の上場株式等に係る譲渡所得等と相殺、もしくは翌期以降に繰り越す場合には確定申告が必要となります。ただし、「みなし譲渡損益」が同じ口座管理機関(証券会社等)における特定口座内で計算されている場合には、特定口座内で損益通算されることから、確定申告は必要ない場合があります。

●「取得価額の調整」が必要になる場合

現にお取引のある口座管理機関(証券会社等)にご確認をお願いいたします。

●「みなし譲渡益」が非課税管理勘定、特定非課税管理勘定又は継続管理勘定で発生した場合

個人投資主の皆さまで、本投資口を少額投資非課税制度(「NISA」又は「ジュニア NISA」)に基づく、非課税管理勘定(2023 年 12 月 31 日までに非課税口座又は未成年者口座に設けられる勘定)、特定非課税管理勘定(2024 年 1 月 1 日以後に非課税口座に設けられる勘定) 又は継続管理勘定(2024 年 1 月 1 日以後に未成年者口座に設けられる勘定)にて管理している場合には、本その他の利益超過分配金に基づくみなし譲渡益については非課税措置の適用がございます。なお、みなし譲渡損についてはないものとされます。詳しくは、現にお取引のある口座管理機関(証券会社等)にご確認ください。

(2)ご注意

本説明書でのお知らせは、今回の利益超過分配金の税務上の取扱い、税法の規定により投資主の皆さまにご通知すべき事項をお伝えするものではありますが、税務上の取扱いは投資主の皆さまの個々のご事情によって異なりますことから、投資主の皆さまにおいて必要となる税務上の手続の全てを網羅するわけではございません。

ご不明の点につきましては、本お知らせ末尾の「本説明書に関するご照会先」に記載のご照会先にご確認くださいますようお願いいたします。

このお知らせは、投資主の皆さまが今後、投資口を売却される場合の「取得価額」の証明になりますので、保管くださいますようお願いいたします。

このお知らせは、本投資法人ホームページ(https://www.aeon-jreit.co.jp/)にも掲載いたします。

【外国税額控除の適用に関するご説明】

本投資法人は、マレーシアに所在する海外不動産への投資を行っており、投資先であるマレーシアにおいて法人税等(以下「外国法人税」といいます。)を負担しております(本投資法人が持分を保有している外国法人による外国法人税の負担も含みます。)。一般に、投資法人が日本国外の不動産等への投資を行った場合に負担する外国法人税については、租税特別措置法の規定に基づき、投資法人が投資主へ支払う配当等の額に係る源泉所得税の額から控除すること(以下「外国税額の控除」といいます。)が認められております。

以下、第 27 期(2026 年 7 月期)における外国税額の控除についてお知らせいたします。

第 27 期(2026 年 7 月期)において、外国税額の控除の適用対象となる投資主が配当として認識すべき金額は、投資法人が支払う配当等の額に控除対象となる外国法人税の額(以下「控除外国法人税相当額」)を加算した金額となります。そのため、外国税額の控除の適用対象となる投資主が配当として認識すべき金額は、「所有投資口数×1 口当たりの利益分配金等」で計算される金額よりも多くなることがあります。

源泉所得税額は、控除外国法人税相当額を加算した後の配当等の額に源泉所得税率を乗じた金額から控除外国法人税相当額を控除した金額となり、当該控除外国法人税相当額は租税特別措置法に規定される投資法人分配時調整外国税相当額となります。

① 分配金の受領方法が「株式数比例配分方式」である投資主の場合

第 27 期(2026 年 7 月期)の分配金に係る源泉徴収義務者は金融商品取引業者(支払いの取扱者)となりますので、外国税額の控除後の分配金額については、お取引の証券会社等にお問い合わせいただきますようお願いいたします。

② 前記①及び非課税主体・非課税口座等以外の投資主の場合

第 27 期(2026 年 7 月期)の分配金については、外国税額の控除を行った上でお支払いをしております。外国税額の控除の適用対象となる投資主が配当として認識すべき金額は、投資主の皆さまにお送りしている「分配金計算書」に記載の『利益分配金等』となります。

「分配金計算書」に関してご不明な点につきましては、下記の照会先にご確認くださいますようお願いいたします。

以上のご説明は、投資主の皆さまにおいて必要となる税務上の取扱いの全てをご説明しているものではありません。税制や確定申告等の詳細については、最寄りの税務署又は税理士等へご確認いただきますようお願いいたします。

〈本説明書に関するご照会先〉

(1) 本説明書についての一般的なご照会
投資主名簿等管理人
みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
電 話:0120-288-324(通話料無料)
受付時間:午前9時～午後5時(土・日・銀行休業日を除きます)

(2) 投資主さまの取得価額の調整等に関する具体的なご照会
現にお取引のある口座管理機関(証券会社等)、又は最寄りの税務署又は税理士等にご相談ください。

(3) 税務申告等に関するご照会
最寄りの税務署又は税理士等にご相談ください。

以 上