

2017年9月12日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区神田錦町一丁目2番地1
 イオンリート投資法人
 代表者名 執行役員 塩崎康男
 (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 塩崎康男
 問合せ先 専務取締役兼財務企画部長 塚原啓仁
 (TEL. 03-5283-6360)

2018年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正
並びに2018年7月期の運用状況の予想及び分配予想について

イオンリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2017年3月15日付「平成29年1月期 決算短信(REIT)」において公表した、2018年1月期(2017年8月1日~2018年1月31日)の運用状況及び分配の見通し(予想数値)について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

また、併せて2018年7月期(2018年2月1日~2018年7月31日)の運用状況及び分配の見通し(予想数値)について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 運用状況の予想の修正

(1) 2018年1月期の運用状況の予想数値及び分配予想数値の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
前回発表予想 (A)	15,128 百万円	5,811 百万円	4,895 百万円	4,890 百万円	2,990円	0円
今回発表予想 (B)	15,769 百万円	6,239 百万円	5,343 百万円	5,338 百万円	3,000円	0円
増減額 (B-A)	641 百万円	428 百万円	448 百万円	448 百万円	10円	0円
増減率	4.2%	7.4%	9.2%	9.2%	0.3%	0%
(参考) 前期実績 (2017年7月期)	14,642 百万円	5,624 百万円	4,773 百万円	5,306 百万円	2,926円	0円

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の2018年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2018年7月期の運用状況の予想及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(2) 2018年7月期の運用状況の予想数値及び分配予想数値

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
2018年7月期	16,132 百万円	5,980 百万円	5,083 百万円	5,078 百万円	2,855円	0円

(参考)

2018年1月期：予想期末発行済投資口数 1,777,347口（前回発表時は1,635,912口）

2018年7月期：予想期末発行済投資口数 1,777,347口

(注記)

- かかる予想数値は別紙「2018年1月期及び2018年7月期の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、金利の動向、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
- 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- 単位未満の数値は切捨て、百分比率は小数点第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

2. 修正の理由

2017年6月23日付「国内資産の取得及び貸借に関するお知らせ」及び本日付「国内資産の取得及び貸借に関するお知らせ」において公表した取得予定資産の組入れ、「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」において公表した新投資口の発行並びに「災害損失引当金戻入額及び固定資産税減免額（特別利益）の計上及び2017年7月期（第9期）運用状況の確定に関するお知らせ」において公表した特別利益の計上（内部留保分を除く）に伴い、2017年3月15日付にて公表した2018年1月期の予想の前提に変更が生じたことから、2018年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正を行うものです。

また、これに併せて2018年7月期について、同様の前提に基づいた新たな運用状況の予想及び分配予想を行うものです。

以上

＊本資料の配布先： 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2018年7月期の運用状況の予想及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

【別紙 1】

2018 年 1 月期及び 2018 年 7 月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2018 年 1 月期（第 10 期）（2017 年 8 月 1 日～2018 年 1 月 31 日）（184 日） 2018 年 7 月期（第 11 期）（2018 年 2 月 1 日～2018 年 7 月 31 日）（181 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在保有している 36 物件（海外 SPC を通じて保有している「イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)」を含みます。以下「保有資産」といいます。）に、2017 年 9 月 19 日、2017 年 10 月 2 日及び 2017 年 11 月 30 日に取得予定の 4 物件（以下「取得予定資産」といいます。）を加えた計 40 物件を前提としています。取得予定資産の取得の詳細につきましては、2017 年 6 月 23 日付及び本日付公表の「国内資産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産を上記日程にて取得したものとみなし、2018 年 7 月期（第 11 期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、保有資産の売却等）がないことを前提としています。 実際には上記以外の運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しており、海外 SPC からの受取配当金については、2018 年 1 月期（第 10 期）中に期末配当金を受領し、2018 年 7 月期（第 11 期）中に中間配当金を受領することを前提に算出しています。なお、マレーシアの為替相場は 1 マレーシア・リングギット=24.00 円で想定しています。取得予定資産の賃貸事業収益については、各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報、取得予定資産の取得予定年月日において効力を有する予定の賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。 「イオンモール熊本」の賃貸事業収益については、核店舗、東モール及び西モールの通期貨料を前提として算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用について、保有資産については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。また、取得予定資産については、鑑定評価書記載の金額をベースに、各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報を勘案の上、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得期には費用計上されません。なお、取得予定資産について取得価額に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は 53 百万円と想定しています。また、保有資産における固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2018 年 1 月期（第 10 期）に 1,473 百万円、2018 年 7 月期（第 11 期）に 1,906 百万円の費用計上を想定しています。取得予定資産については、2018 年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が、2018 年 7 月期（第 11 期）から費用計上されることとなります。 建物の修繕費は、資産運用会社（イオン・リートマネジメント株式会社）が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。

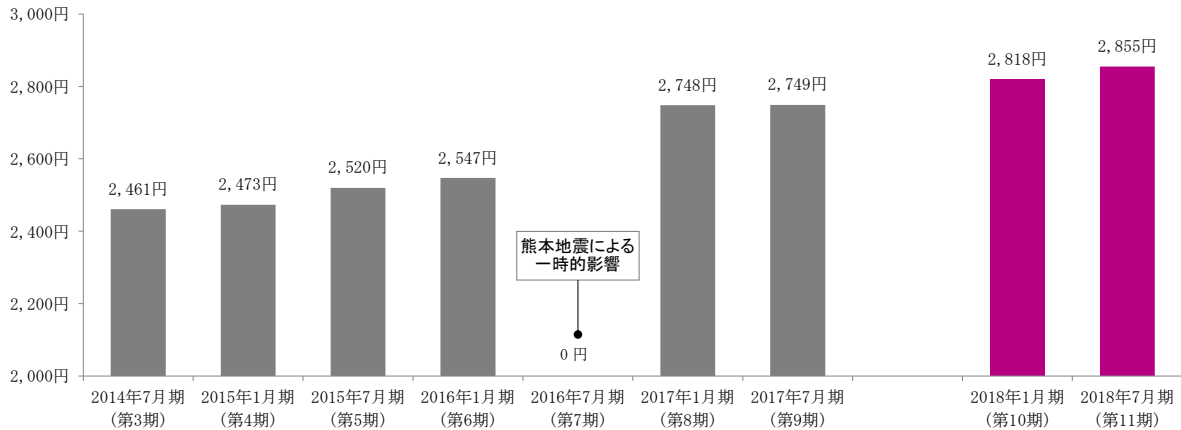
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2018 年 1 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに 2018 年 7 月期の運用状況の予想及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2018年1月期（第10期）に4,420百万円、2018年7月期（第11期）に4,470百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他借入関連費用として、2018年1月期（第10期）に816百万円、2018年7月期（第11期）に820百万円を想定しています。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在における本投資法人の有利子負債残高は148,500百万円ですが、取得予定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2017年9月19日付で6,000百万円の短期借入金の借入れを行うことを前提としています。なお、当該短期借入金については、6,000百万円のうち4,500百万円を2017年9月29日に返済することを前提としています。 2018年1月期に返済期限が到来する新規借入金1,500百万円（返済期限：2017年12月27日）については同額のリファイナンスを行うことを前提としています。 2018年1月期（第10期）末のLTVは45.0%程度、2018年7月期（第11期）末のLTVは45.0%程度を想定しています。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債総額に預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額} \div \text{資産総額} \times 100$ 今回発行する新投資口の発行価額の総額及び第三者割当の発行価額の総額により、LTVは変動する可能性があります。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済みである1,635,912口に加えて、本日開催の役員会で決議した公募による新投資口の発行（134,700口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限6,735口）によって新規に発行される予定の合計141,435口が全て発行されることを前提としています。本投資口発行の詳細につきましては、本日付公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。 上記を除き、2018年7月期（第11期）末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 2018年1月期（第10期）及び2018年7月期（第11期）の1口当たり分配金は、各営業期間の予想期末発行済投資口数1,777,347口により算出しています。
1口当たり分配金 （利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 2017年7月期（第9期）に計上した災害損失引当金戻入額及び固定資産税減免額の合計537百万円については、租税特別措置法第67条の15「投資法人に係る課税の特例」が適用される限度内で、520百万円を配当準備積立金へ積立て（内部留保）しておりますが、2018年1月期（第10期）及び2018年7月期（第11期）は、当該内部留保の取崩しは行わないことを前提としています。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超えた金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2018年7月期の運用状況の予想及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

【別紙 2】

1口当たり分配金（固都税等調整後）の推移



		実績						予想		
		2014年 7月期 (第3期)	2015年 1月期 (第4期)	2015年 7月期 (第5期)	2016年 1月期 (第6期)	2016年 7月期 (第7期)	2017年 1月期 (第8期)	2017年 7月期 (第9期)	2018年 1月期 (第10期)	2018年 7月期 (第11期)
①	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	2,461円	2,473円	2,724円	2,790円	1,450円 (注1)	3,019円	2,926円	3,000円	2,855円
②	1口当たり分配金 (固都税等調整後)	2,461円	2,473円	2,520円	2,547円	0円	2,748円	2,749円	2,818円	2,855円
①-②	差額	0円	0円	204円	243円	-円	271円	177円	182円	0円

(注1) 2016年7月期（第7期）の1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）は全て利益超過分配金です。

(注2) 「1口当たり分配金（固都税等調整後）」とは、1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）の実績額に対して、固定資産税及び都市計画税等の公租公課（以下、本注記において「公租公課」といいます。）の会計処理により生じる以下の一時的な費用の変動の調整を行って算出された1口当たり分配金の試算額をいいます。なお、2016年7月期（第7期）は熊本地震の影響により当期純損失のため、0円としています。また、2017年7月期（第9期）の「1口当たり分配金（固都税等調整後）」は、特別利益として計上された災害損失引当金戻入額及び固定資産税減免額合計約537百万円のうち、当期に利益の分配として分配される金額を除いて計算しています。

・公租公課が取得原価に算入され、また、取得時点において公租公課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して試算

なお、「1口当たり分配金（固都税等調整後）」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、「1口当たり分配金（固都税等調整後）」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。

(注3) 2018年1月期（第10期）及び2018年7月期（第11期）における1口当たり分配金（固都税等調整後）は、2018年1月期（第10期）及び2018年7月期（第11期）における1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）の予想を元に計算しています。なお、2018年1月期（第10期）及び2018年7月期（第11期）における1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）は、別紙1「2018年1月期及び2018年7月期の運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出しています。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）及び1口当たり分配金（固都税等調整後）は変動する可能性があります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2018年7月期の運用状況の予想及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。