

2024年4月15日

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)

2024年7月期及び2025年1月期の
運用状況の予想及び分配予想の修正について

イオンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2024年3月18日付「2024年1月期 決算短信（REIT）」において公表した、2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）及び2025年1月期（2024年8月1日～2025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。

記

1. 運用状況の予想の修正

(1) 2024年7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	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)
前回発表予想 (A)	21,009 百万円	7,705 百万円	6,706 百万円	6,705 百万円	3,274 円	61 円	3,335 円
今回発表予想 (B)	21,125 百万円	7,562 百万円	6,560 百万円	6,559 百万円	3,205 円	135 円	3,340 円
増減額 (B-A)	115 百万円	▲143 百万円	▲146 百万円	▲146 百万円	▲69 円	74 円	5 円
増減率	0.6%	▲1.9%	▲2.2%	▲2.2%	▲2.1%	121.3%	0.1%

(2) 2025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	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)
前回発表予想 (A)	21,017 百万円	7,948 百万円	6,894 百万円	6,894 百万円	3,245 円	90 円	3,335 円
今回発表予想 (B)	21,218 百万円	7,956 百万円	6,900 百万円	6,899 百万円	3,248 円	102 円	3,350 円
増減額 (B - A)	200 百万円	7 百万円	5 百万円	5 百万円	3 円	12 円	15 円
増減率	1.0%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	13.3%	0.4%

(参考)

2024年7月期：予想期末発行済投資口数 2,123,952 口

2025年1月期：予想期末発行済投資口数 2,123,952 口

(注記)

- かかる予想数値は別紙「2024年7月期及び2025年1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、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）及び1口当たり利益超過分配金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. 修正及び公表の理由

本日付「工事請負契約上の発注者としての地位承継に伴う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に伴い、2024年3月18日付にて公表した2024年7月期及び2025年1月期の予想の前提に変更が生じたことから、2024年7月期及び2025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。

以 上

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

【別紙】

2024年7月期及び2025年1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"> 2024年7月期（第23期）（2024年2月1日～2024年7月31日）（182日） 2025年1月期（第24期）（2024年8月1日～2025年1月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在保有している運用資産49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、2024年4月17日に取得予定の物件（以下「新規取得資産」といいます。）を加えた計49物件（新規取得資産は、「イオンモール太田」（既存棟）と合わせて1物件として計算しています。）を前提としています。新規取得資産の取得の詳細につきましては、本日付公表の「工事請負契約上の発注者としての地位承継に伴う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、新規取得資産を上記日程にて取得したものとみなし、2025年1月期（第24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、2024年7月期（第23期）及び2025年1月期（第24期）中にそれぞれ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=29.50円で想定しています。新規取得資産の賃貸事業収益については、新規取得資産の取得予定年月日において予定されているマスターリース会社等より提供を受けた情報、新規取得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。 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、新規取得資産については、鑑定評価書記載の金額をベースに、新規取得資産の取得予定年月日において予定されているマスターリース会社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、都市計画税及び償却資産税については前所有者と期間按分により精算しますが、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、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、2024年7月期（第23期）に2,410百万円、2025年1月期（第24期）に2,410百万円の費用計上を見込んでいます。新規取得資産については2025年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が、2025年7月期（第25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。2024年7月期（第23期）に1,441百万円、2025年1月期（第24期）に1,007百万円の費用計上を見込んでいます。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は否定できないこと、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。

	<ul style="list-style-type: none"> 資本的支出は、2024年7月期（第23期）に1,949百万円、2025年1月期（第24期）に2,648百万円を見込んでいます。 減価償却費については、付随費用及び上記の資本的支出予定額等を含めて定額法により算出しており、2024年7月期（第23期）に5,326百万円、2025年1月期（第24期）に5,401百万円を見込んでいます。
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、2024年7月期（第23期）に986百万円、2025年1月期（第24期）に1,049百万円を見込んでいます。
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188,400百万円です。 2025年1月期（第24期）に返済期限が到来する借入金19,500百万円（返済期限：2024年10月21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。 2024年7月期（第23期）末のLTVは45%程度、2025年1月期（第24期）末のLTVは45%程度となる見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $\text{LTV} = \frac{\text{有利子負債総額} + \text{預り敷金} + \text{保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）}}{\text{資産総額}} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 2024年7月期（第23期）及び2025年1月期（第24期）の1口当たり分配金は、本日現在の発行済投資口の総口数2,123,952口により算出しています。なお、2025年1月期末まで新投資口の発行がなく、投資口数の変動がないことを前提としています。
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（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。
1口当たり利益超過分配金 （うち一時差異等調整引当額）	<ul style="list-style-type: none"> 2024年7月期（第23期）及び2025年1月期（第24期）の利益を超える金銭の分配（所得超過税会不一致）に関する見込みは下記の通りです。 保有する資産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（以下「借地権償却等」といいます。）の費用として、2024年7月期（第23期）に80百万円、2025年1月期（第24期）に80百万円を見込んでいます。 2024年7月期（第23期）に1口当たり37円の利益超過分配（一時差異等調整引当額）、2025年1月期（第24期）に1口当たり37円の利益超過分配（一時差異等調整引当額）を行うことを前提としています。 なお、借地権償却等について、イオンモール新小松の取得により借地権償却等の重要性が増したことに伴い2022年1月期（第18期）より借地権償却等の計上を開始しています。

<p>1口当たり 利益超過分配金 (うち税法上の 出資等減少分配)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針並びに本資産運用会社の社内規定である運用ガイドライン及び利益を超えた金銭の分配に関する実施方針に従い算出しています。 ● 本投資法人は、安定した分配金の支払いを可能とするため、利益に基づく金銭の分配のほか、毎期継続的に利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行う方針を採用しています。本投資法人は、配当準備積立金を一定額計上しているところ、適用ある会計原則のもとでは、当該配当準備積立金が計上される場合、当該積立金すべてを取り崩した後でなければ、利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)ができないものとされるため、利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を実施しておりませんでした。2024年7月期(第23期)に当該積立金の全額を取り崩すことを想定しております。 ● そのため、今後は、経済環境、不動産市場、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考慮の上、当該営業期間の減価償却費の100分の60に相当する額を上限として毎期継続的に当該利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行っていく方針です。 ● 但し、上記の方針にかかわらず、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、利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)の実施を不適切と判断した場合、利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行わない可能性があります。 ● 2024年7月期(第23期)に1口当たり98円の利益超過分配(税法上の出資等減少分配)、2025年1月期(第24期)に1口当たり65円の利益超過分配(税法上の出資等減少分配)を行うことを前提としています。
<p>その他</p>	<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。 ● 令和6年能登半島地震における被害については調査中であり、業績予想に含めておりません。