

平成 28 年 7 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)

「平成 28 年熊本地震」の影響に関するお知らせ (第 5 報) 並びに
 平成 28 年 7 月期 (第 7 期) 及び平成 29 年 1 月期 (第 8 期) の
 運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ

平成 28 年熊本地震により被災された皆さまに心よりお見舞い申し上げますとともに、被災地の一日も早い復興をお祈り申し上げます。

イオンリート投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) は、平成 28 年 3 月 15 日付「平成 28 年 1 月期 決算短信 (REIT)」にて公表し、平成 28 年 6 月 23 日付で修正の公表をした平成 28 年 7 月期 (第 7 期) 及び平成 29 年 1 月期 (第 8 期) の各運用状況の予想及び分配予想を、下記の通り、更に修正しましたのでお知らせ致します。

なお、下記記載の各運用状況の予想及び分配予想の見直しにつきましては、本日時点における本投資法人の想定であり、以下の記載の内容通りとならない可能性がありますことにつきご留意ください。

記

1. 平成 28 年 7 月期の運用状況の予想 (平成 28 年 2 月 1 日～平成 28 年 7 月 31 日)

	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)	11,190 百万円	4,185 百万円	3,542 百万円	未定	未定	未定
今回発表予想 (B)	10,911 百万円	4,244 百万円	3,605 百万円	△2,034 百万円	0 円	1,455 円
増減額 (B - A)	△278 百万円	58 百万円	62 百万円	— 百万円	— 円	— 円
増減率	△2.4 %	1.3 %	1.7 %	— %	— %	— %

(参考) 平成 28 年 7 月期：予想期末発行済投資口数 1,309,467 口

2. 平成 29 年 1 月期の運用状況の予想（平成 28 年 8 月 1 日～平成 29 年 1 月 31 日）

	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)	11,708 百万円	4,477 百万円	3,803 百万円	3,794 百万円	未定	未定
今回発表予想 (B)	11,468 百万円	4,493 百万円	3,823 百万円	3,818 百万円	2,915 円	0 円
増減額 (B - A)	△240 百万円	16 百万円	20 百万円	24 百万円	－ 円	－ 円
増減率	△2.0 %	0.3 %	0.5 %	0.6 %	－ %	－ %

(参考) 平成 29 年 1 月期：予想期末発行済投資口数 1,309,467 口

3. 運用状況の予想の修正の理由

(1) 特別損失の計上

本投資法人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、平成 28 年熊本地震（以下「本地震」といいます。）発生後、イオンモール熊本（以下「本物件」といいます。）の建築時の施工者である株式会社竹中工務店（以下「本物件施工者」といいます。）に本物件の被害状況についての詳細確認及び復旧対応等に関する調査を依頼しておりました。

また、本資産運用会社においても本地震発生直後から現地調査等を行うとともに、本物件のマスターリース会社であり、本投資法人及び本資産運用会社に対する SC マネジメント提供会社であるイオンモール株式会社のサポートを受けながら、本物件の復旧に向けて取り組んでおります。（詳細は、平成 28 年 6 月 23 日付「平成 28 年熊本地震」の影響に関するお知らせ（第 4 報）並びに平成 28 年 7 月期及び平成 29 年 1 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ）をご参照ください。）

平成 28 年 6 月 23 日公表時点においては、本物件の復旧費用の詳細について調査中であり、合理的な金額を算出することが不可能であったため、①平成 28 年 7 月期（第 7 期）の予想当期純利益及び予想 1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）並びに②平成 29 年 1 月期（第 8 期）の予想 1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）を、いずれも「未定」とさせていただきます。

今なお本物件全体に係る復旧費用の全容の把握には、本物件施工者による調査結果の精査が必要という状況ではあるものの、現時点で把握している限りの復旧費用を前提として本資産運用会社にて試算した結果、平成 28 年 7 月期（第 7 期）に特別損失として、修繕費 4,576 百万円及び固定資産除却損等 1,051 百万円を計上する見込みとなりました。修繕費とは別に、費用計上されない資本的支出として 2,923 百万円を見込んでおります。なお、本物件の復旧に関する工事の内容及び費用については、第三者である建築事務所に検証を依頼しており、金額は今後変動する可能性があります。また、イオンモール直方においても修繕費 4 百万円を特別損失として計上する見込みです。これに伴い、前記のとおり、平成 28 年 7 月期及び平成 29 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。なお、かかる試算に際し、本物件にかかるマスターリース先からの賃料については、本地震発生後は賃料の一部が収受できないとの前提で保守的に収益

を見積もっておりますが、現時点では第7期における賃料額は確定していません。

また、上記特別損失及び資本的支出は、本資産運用会社が試算した現時点における見込み額であり、今後の復旧工事内容及び工期等により金額が大きく異なる可能性があることにご留意ください。

(2) 平成28年7月期(第7期)運用状況の予想及び分配予想の修正

本地震による被害を受け、損失の最小化を図るべく物件取得及び売却、コストの見直し等を含め、様々な検討を進めてまいりましたが、特別損失が多額となる見込みのため、当期末処理損失の計上が避けられない事態となっております。

かかる事態を受け、本資産運用会社は、当期に発生する損失を翌期に繰り越さず、よって翌期以降は利益分配が可能な状態にすることを目的として、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第2項の規定に基づき、当期末処理損失については、平成28年7月期(第7期)の金銭の分配に係る計算書にて出資総額等から控除して処理すること(以下「無償減資」といいます。)により解消することを本投資法人に対し今後提案する方針です。なお、無償減資は、払戻しを行わないため発行済投資口数に変更はありません。

上記に加えて、当期は利益分配が実施できないという状況に鑑み、本資産運用会社は、当期決算時において、本投資法人に対し、利益超過分配を実施することも併せて提案する方針です。利益超過分配の総額は、当該計算期間に発生した減価償却費の60%を上限として決定する金額を予定しています。

なお、無償減資と利益超過分配は、本投資法人役員会による計算書類等に係る承認をもって最終的に確定することとなります。

(3) 平成29年1月期(第8期)運用状況の予想及び分配予想の修正

上記3.の通り無償減資により前期計上の未処理損失が解消されるという前提で分配予想を算出しています。賃料については、前期と同様に、本物件にかかるマスターリース先からの賃料については、一部収受されない前提で算出していますが、現時点では確定していません。

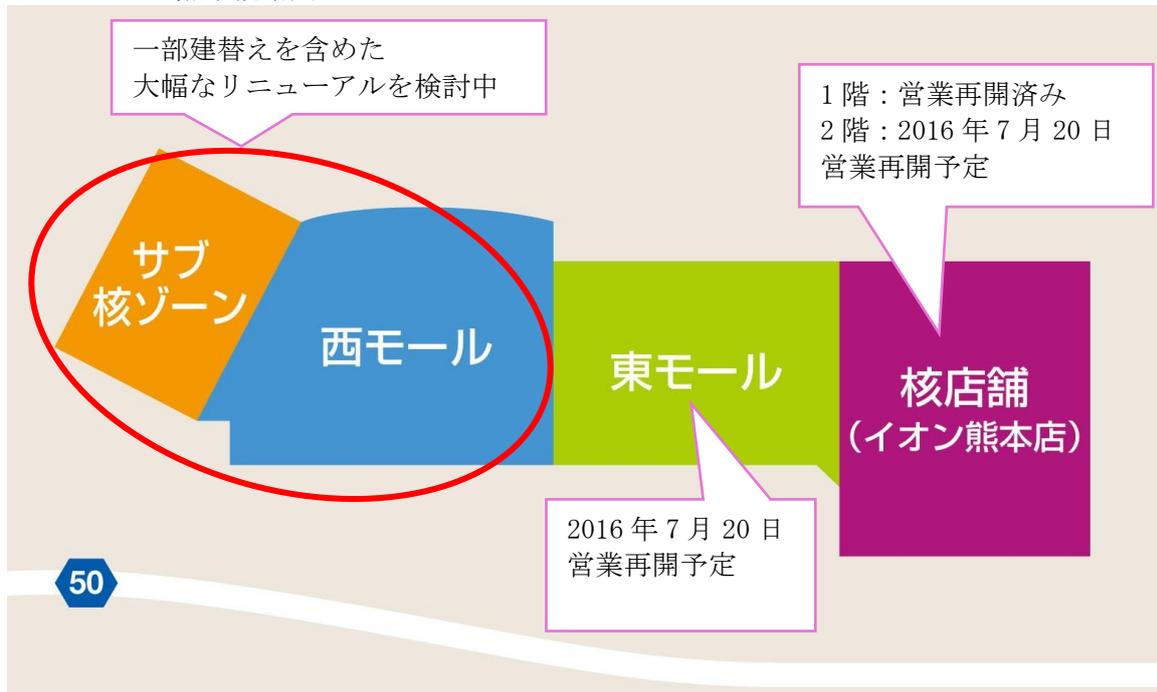
なお、当期は、利益超過分配の実施は予定しておりません。

4. 店舗の状況

既にお知らせしておりますとおり、核店舗であるイオン熊本店につきましては、1階は既に営業を再開しており、平成28年7月20日には、イオン熊本店2階及び東モールのオープンを予定しております。イオン熊本店については、九州初の「イオンスタイル」へとリニューアルを実施いたします。

また、本物件は開業後10年が経過していることもあり、今回の復旧において資産価値向上と、より魅力的で安全な最新鋭のモールへと再生するべく、スポンサーグループであるイオンモール株式会社、イオン九州株式会社と共に、西モール・サブ核ゾーンについては、一部建替えを含めた大幅なリニューアルを検討していくことで合意しており、収益向上を図ってまいります。

イオンモール熊本概略図



営業状況の詳細については、イオン九州株式会社及びイオンモール熊本のWebサイト等をご参照ください。

イオン九州株式会社：<http://aeon-kyushu.info/>

イオンモール熊本：<http://kumamoto-aeonmall.com/>

本投資法人及び本資産運用会社としましては、本地震による被害から一日も早く復旧し、当期及び来期以降の本投資法人の利益の最大化のため引き続き全力を注いでまいります。

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/>

平成28年7月期(平成28年2月1日～平成28年7月31日)及び
平成29年1月期(平成28年8月1日～平成29年1月31日)の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年7月期(第7期)(平成28年2月1日～平成28年7月31日)(182日) 平成29年1月期(第8期)(平成28年8月1日～平成29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28物件(以下「保有資産」といいます。)を前提としています。 運用状況の予想にあたっては、平成29年1月期(第8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います。 ただし、平成28年熊本地震による被害を受けたイオンモール熊本については、地震発生以後、平成28年7月期(第7期)及び平成29年1月期(第8期)の賃料の一部が収受されないという保守的な前提で算出しています。 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及び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。 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。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、平成28年7月期(第7期)に1,135百万円、平成29年1月期(第8期)に1,134百万円の費用計上を見込んでいます。平成28年1月18日付「国内資産の取得及び貸借に関するお知らせ」で取得を公表し、本日現在取得済みの5物件(イオンモール大和郡山、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)、イオンモール甲府昭和、イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター、ダイエー川崎プロセスセンター)については、平成29年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が、平成29年7月期(第9期)から費用計上されることとなります。 建物の修繕費は、本資産運用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。 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、平成28年7月期(第7期)に3,185百万円、平成29年1月期(第8期)に3,241百万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、平成28年7月期(第7期)に558百万円、平成29年1月期(第8期)に610百万円を見込んでいます。
特別損失	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年熊本地震により、イオンモール熊本の一部に被害が発生しており、修繕費及び固定資産除却損等として平成28年7月期(第7期)に5,627百万円計上することを想定しています。また、イオンモール直方においても修繕費4百万円を計上することを想定しております。これらの修繕費及び固定資産除却損については、平成28年7月期(第7期)において引当計上し、特別損失に計上することを前提としています。なお、今後の調査及び地震の被害状況等により予想金額が大きく異なる可能性があることにご留意ください。

有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在、本投資法人の有利子負債残高は100,900百万円であり、平成28年7月期（第7期）及び平成29年1月期（第8期）における有利子負債残高は同程度で推移することを想定しています。 ・本日現在の有利子負債残高100,900百万円のうち、平成29年1月期（第8期）に長期借入金9,000百万円の返済期限が到来しますが、借換えにより返済を行うことを前提としています。 平成28年7月期（第7期）末のLTVは43.6%程度、平成29年1月期（第8期）末のLTVは43.6%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。 LTV＝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÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・平成28年7月期（第7期）及び平成29年1月期（第8期）の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、各営業期間の予想期末発行済投資口の総口数1,309,467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"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・平成28年7月期（第7期）の1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、算出しています。 ・平成28年7月期（第7期）の利益超過分配金の総額は、当該計算期間に発生した減価償却費の60%を上限として決定する金額とし、1,910百万円を想定しています。 ・減価償却費は、運用資産の変動、付随費用等の発生額、資本的支出額、取得価額の各資産への按分方法及び各々の資産に採用される耐用年数等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却費を基準として算出される利益超過分配金の総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。 ・利益超過分配の金額の決定にあたっては、保有資産の資産価値維持のために必要な資金及び利益超過分配実施後の十分な手もと流動性の確保、利益超過分配実施後のLTV水準についても考慮されます。 ・なお、平成29年1月期（第8期）については、現時点で利益超過分配を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。