平成19年5月30日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
大阪市北区茶屋町19番19号
阪急リート投資法人
代表者名
執行役員　山川　峯夫
（コード番号：8977）
投資信託委託業者名
阪急リート投信株式会社
代表者名
代表取締役社長　山川　峯夫
問合せ先
IR部長　夏秋　英雄
TEL．06-6376-6823

平成19年11月期の運用状況の予想に関するお知らせ

平成19年11月期（平成19年6月1日～平成19年11月30日）の運用状況の予想を下記の通りお知らせいたします。

記

1．平成19年11月期（平成19年6月1日～平成19年11月30日）の運用状況の予想

	営業収益	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
平成19年11月期	3,486百万円	1,081百万円	1,080百万円	12,500円	0円

（参考）予想期末発行済投資口数　86,400口
（注記）単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

2．公表の理由

本投資法人は本日開催の役員会にて、借入金の返済等に充当するための資金調達を目的として新投資口の発行及び投資口売出しを決議いたしました。これに伴い、平成19年11月期の運用状況の予想をお知らせするものです。

3．（ご参考）平成19年5月期（平成18年12月1日～平成19年5月31日）の運用状況の予想

平成19年1月26日付の「平成18年11月期（平成18年6月1日～平成18年11月30日）決算短信」で公表しました平成19年5月期（平成18年12月1日～平成19年5月31日）の運用状況の予想は以下の通りです。

ご注意：この文書は本投資法人の平成19年5月期及び平成19年11月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、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（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようにお願いいたします。

	営業収益	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
平成 19 年 5 月期	3,235 百万円	994 百万円	992 百万円	14,300 円	0 円

（参考）期末発行済投資口数　69,400 口

（注記）単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

（ご注意）

上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益及び１口当たり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。

以　上

＊　本資料の配布先：兜倶楽部、大阪証券記者クラブ、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.hankyu-reit.jp/

ご注意：この文書は本投資法人の平成 19 年 5 月期及び平成 19 年 11 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、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（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようにお願いいたします。

平成19年11月期（平成19年6月1日～平成19年11月30日）　運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・　【第5期】平成19年6月1日～平成19年11月30日（運用日数：183日）
運用資産	・　本日現在保有している既存8物件から運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。 ・　実際には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	・　本日現在の有効な賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案のうえ算出しております。なお、売上連動部分や解約予告等の変動要素につきましては、過去の売上実績や個々のテナントの状況を踏まえ、相応の推移を見込んで算出しております。 ・　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	・　主たる営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用につきましては、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しております。 ・　固定資産税及び都市計画税につきましては、190百万円を見込んでおります。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については、前保有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入しております。 ・　建物の修繕費は、必要と想定される額を費用として計上しております。なお、予想しがた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ないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 ・　減価償却費につきましては、付随費用、第5期に見込んでおります資本的支出（292百万円）を含めて定額法により算出しており、592百万円を見込んでおります。 ・　賃貸事業費用以外の営業費用のうち、資産運用報酬、資産保管委託報酬及び一般事務委託報酬につきましては、235百万円を見込んでおります。
営業外費用	・　一時的な費用として、本日開催の本投資法人役員会で決議された公募による新投資口の発行等に係る費用等として、45百万円を見込んでいます。 ・　支払利息をはじめとした借入関連費用として89百万円を見込んでいます。
投資口	・　本日現在の発行済投資口数 69,400 口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議された公募による新投資口の発行（16,000口）及びオーバーアロットメントによる売出に伴う第三者割当による新投資口の発行（1,000口）を前提としております。なお、第三者割当による追加発行投資口数は、上限である1,000口すべてが発行されることを前提としております。
借入金	・　本日現在、31,000百万円の借入金がありますが、今回募集する新投資口の発行等による手取金により、21,200百万円の返済を行うことを見込んでおります。この結果、第5期末の借入金残高は9,800百万円となることを想定しています。ただし、今回募集する投資口の発行価格等によっては、上記借入金の返済額が変動する可能性があります。
1口当たり分配金	・　分配金（1口当たり分配金）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おります。 ・　運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸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変動する可能性があります。

ご注意：この文書は本投資法人の平成19年5月期及び平成19年11月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、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（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようにお願いいたします。

1口当たり 利益超過分配金	・ 利益超過の分配（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	・ 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：この文書は本投資法人の平成19年5月期及び平成19年11月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、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（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようにお願いいたします。