



平成 17 年 10 月 26 日

各 位

不動産投信発行者名

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)

問合せ先

阪急リート投信株式会社
取締役財務企画部長 森 寛
TEL. 06-6376-6821

平成 17 年 11 月期及び平成 18 年 5 月期の運用状況の予想について

平成 17 年 11 月期 (平成 16 年 12 月 3 日 ~ 平成 17 年 11 月 30 日) 及び平成 18 年 5 月期 (平成 17 年 12 月 1 日 ~ 平成 18 年 5 月 31 日) における阪急リート投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) の運用状況の見通し (予想数値) は、下記の通りです。

記

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金	1口当たり 利益超過分配金
平成 17 年 11 月期 (第 1 期)	百万円 3,647	百万円 1,276	百万円 1,276	18,387	-
平成 18 年 5 月期 (第 2 期)	百万円 2,687	百万円 881	百万円 881	12,701	-

【参考】

平成 17 年 11 月期 : 予想期末発行投資口数 69,400 口 1口当たり予想当期純利益 18,387 円
平成 18 年 5 月期 : 予想期末発行投資口数 69,400 口 1口当たり予想当期純利益 12,701 円

【注記】

1. 本予想数値は別添記載の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、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。
2. 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。
3. 本投資法人における第1期営業期間 (平成 17 年 11 月期) は平成 16 年 12 月 3 日から平成 17 年 11 月 30 日までであり、第2期営業期間 (平成 18 年 5 月期) は平成 17 年 12 月 1 日から平成 18 年 5 月 31 日までです。なお、第3期以降の各営業期間は、毎年 6 月 1 日から 11 月 30 日まで及び 12 月 1 日から翌年 5 月 31 日までとなります。
4. 本投資法人は、本日現在 3 物件の不動産信託受益権 (取得価格合計 37,770 百万円) を保有しておりますが、当該受益権の取得時期は平成 17 年 2 月 1 日です。なお、第1期営業期間の実質運用期間は、303 日となります。
5. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

以 上

* 本資料の配布先: 兜クラブ、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/>

【ご参考】

平成 17 年 11 月期及び平成 18 年 5 月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人は、本日現在取得している 3 物件の不動産信託受益権（以下「取得済資産」といいます。）に加え、資金の借入等により調達した資金をもって 2 物件の不動産又は不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。なお、取得済資産の取得時期は第 1 期営業期間中の平成 17 年 2 月 1 日です。 ・ 運用状況の予想にあたっては、平成 17 年 11 月 1 日及び平成 17 年 11 月 15 日に取得予定資産を取得したものとみなし、第 2 期営業期間末（平成 18 年 5 月 31 日）までに異動（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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産賃貸事業収益につきましては、平成 17 年 8 月 31 日時点で有効な取得済資産に関する賃貸借契約及び取得予定資産に関する「停止条件付受益権譲渡契約」及び「譲渡実行に関する覚書」又は「不動産売買契約書」をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しております。なお、不動産賃貸事業収益のうち、売上連動部分（取得済資産のみ）につきましては、各資産の前保有者より提供を受けた資料に基づき、過去の実績値をベースとし、当該テナントの売上変動要素を反映して算出しております。 ・ また、当該時点において解約を予告しているテナントにつきましては、第 2 期営業期間末（平成 18 年 5 月 31 日）までの相応期間の空室を見込んでおります。 ・ 営業収益につきましては、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おります。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、各資産の前保有者又は現保有者より提供を受けた資料に基づき、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。 ・ 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するため、費用計上はされません。 なお、取得済資産（3 物件）について取得原価に算入した固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は 258 百万円であり、取得予定資産（2 物件）については 13 百万円を取得原価に算入する予定です。これにより、第 1 期営業期間において固定資産税及び都市計画税等の費用計上はなく、第 2 期営業期間においては、取得済資産及び取得予定資産（計 5 物件）について 73 百万円（2 ヶ月分）を想定しております。 ・ 建物の修繕費は、各営業期間において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、各営業期間の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、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、第 1 期営業期間に 549 百万円、第 2 期営業期間に 438 百万円を見込んでおります。 ・ 不動産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、第 1 期営業期間に 201 百万円、第 2 期営業期間に 184 百万円を見込んでおります。
営業外収入	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取得済資産（1 物件）の引継工事分に関する収入等として、第 1 営業期間に 98 百万円を見込んでおります。

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 第1期営業期間の一時的な費用として、創業費、投資証券発行関連費用及び上場・売出関連費用を合計241百万円見込んでおります。 支払利息をはじめとした借入関連費用として、第1期営業期間に93百万円、第2期営業期間に54百万円を見込んでおります。
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> 第1期（平成17年11月期）につきましては、平成17年11月中に新たに証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家より総額5,500百万円の借入を行う予定であり、第1期末及び第2期末における借入金残高は10,500百万円を想定しております。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 第2期営業期間末（平成18年5月31日）まで投資口の追加発行がないことを前提としております。 1口当たりの当期純利益及び分配金は各営業期間の予想期末発行投資口数69,400口により算出しております。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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	<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おります。 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おります。