

2025年3月19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
 阪急阪神リート投資法人
 代表者名
 執行役員 岡崎 豊茂
 (コード番号: 8977)

資産運用会社名
 阪急阪神リート投信株式会社
 代表者名
 代表取締役社長 岡崎 豊茂
 問合せ先
 財務・IR 部部长 板倉 弘志
 TEL. 06-6376-6823

2025年5月期及び2025年11月期の運用状況及び
 分配金の予想の修正に関するお知らせ

阪急阪神リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2025年1月24日付「2024年11月期決算短信（REIT）」において公表した2025年5月期（第40期：2024年12月1日～2025年5月31日）及び2025年11月期（第41期：2025年6月1日～2025年11月30日）の運用状況及び分配金の予想を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. 2025年5月期（第40期：2024年12月1日～2025年5月31日）の運用状況及び分配金の予想の修正

	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)	6,074 百万円	2,580 百万円	2,184 百万円	2,182 百万円	3,140 円	-
今回修正予想 (B)	6,361 百万円	2,788 百万円	2,391 百万円	2,390 百万円	3,280 円	-
増減額 (B-A)	286 百万円	207 百万円	207 百万円	207 百万円	140 円	-
増減率 (B-A) / A	4.7%	8.0%	9.5%	9.5%	4.5%	-

(参考) 第40期末発行済投資口の総口数 695,200口 (予定)

- (注1) 金額は単位未満の数値を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しております。以下同じです。
 (注2) 未処分利益のうち一定額 (109百万円) を圧縮記帳の方法によって内部留保することとし、未処分利益から当該内部留保額を控除した残額の概ね全額を分配する予定です。

2. 2025年11月期（第41期：2025年6月1日～2025年11月30日）の運用状況及び分配金の予想の修正

	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)	6,216 百万円	2,603 百万円	2,191 百万円	2,190 百万円	3,150 円	-
今回修正予想 (B)	6,375 百万円	2,729 百万円	2,321 百万円	2,319 百万円	3,330 円	-
増減額 (B-A)	159 百万円	126 百万円	129 百万円	129 百万円	180 円	-
増減率 (B-A) / A	2.6%	4.8%	5.9%	5.9%	5.7%	-

(参考) 第41期末発行済投資口の総口数 695,200口 (予定)

(注1) 未処分利益のうち一定額(4百万円)を圧縮記帳の方法によって内部留保することとし、未処分利益から当該内部留保額を控除した残額の概ね全額を分配する予定です。

3. 修正及び公表の理由

本投資法人は、2025年1月24日付「第39期 決算説明会用資料」において、本投資法人の特徴である「関西重点」、「商業重点」を深化させることを通じて分配金を持続的に成長させていくという今後の取組み方針を公表しました。ポートフォリオの質を高める外部成長施策として資産入替の検討を進める中で、2025年3月11日付「国内不動産の取得及び国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」で公表した「汐留イーストサイドビル」の譲渡と「フレンドマート茨木平田店(敷地)」の取得に続き、本日付けで「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」において「イオンモール猪名川」の取得を公表しました。

これらの結果、資産入替の内容が確定しましたので、資産入替の効果及び現時点までに判明している保有物件の運用状況等を勘案したところ、2025年1月24日付「2024年11月期 決算短信 (REIT)」において公表した2025年5月期(第40期)及び2025年11月期(第41期)の運用状況及び分配金の予想の前提条件に変更が生じたことから修正を行うものです。

(ご注意)

上記予想数値は別紙記載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譲渡、不動産市場等の推移、実際に発行される新投資口の口数及び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、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)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。

以 上

*本投資法人のウェブサイト <https://www.hankyuhanshinreit.co.jp/>

(別紙)

2025年5月期（第40期：2024年12月1日～2025年5月31日）及び2025年11月期（第41期：2025年6月1日～2025年11月30日）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">【第40期】2024年12月1日～2025年5月31日（運用日数：182日）【第41期】2025年6月1日～2025年11月30日（運用日数：183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none">本書の日付現在保有している既存35物件に、2025年3月11日付「国内不動産の取得及び国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」に記載の取得予定資産1物件を取得予定日に取得すること及び譲渡予定資産1物件を譲渡予定日に譲渡すること、並びに本日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」に記載の取得予定資産1物件を取得予定日に取得することを前提としています。上記「国内不動産の取得及び国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」に記載の取得予定日及び譲渡予定日は次のとおりです。<ul style="list-style-type: none">【取得予定日】<ul style="list-style-type: none">フレンドマート茨木平田店(敷地)：2025年4月3日イオンモール猪名川：2025年4月24日【譲渡予定日】<ul style="list-style-type: none">汐留イーストサイドビル：2025年3月25日(準共有持分80%相当)2025年6月30日(準共有持分20%相当)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">既存35物件については本日現在において有効な賃貸借契約、取得予定資産2物件については取得予定日において効力を有する予定の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いては、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。上記「運用資産」欄に記載のとおり、2025年3月25日に「汐留イーストサイドビル（準共有持分80%相当）」を譲渡することを予定しており、これによる不動産等売却益として、第40期に265百万円を見込んでおります。また、2025年6月30日に「汐留イーストサイドビル（準共有持分20%相当）」を譲渡することを予定しており、これによる不動産等売却益として、第41期に72百万円を見込んでおります。
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、既存35物件の減価償却費以外の費用については、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。また、取得予定資産2物件の減価償却費以外の費用については、現保有者より提供を受けた情報及び取得予定資産2物件の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約を勘案のうえ、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等の公租公課については、第40期に655百万円、第41期に660百万円を見込んでいます。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の公租公課については、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、取得時には費用計上されません。また、取得予定資産2物件については、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の公租公課の総額は60百万円を見込んでおります。修繕費については、第40期に193百万円、第41期に218百万円を見込んでいます。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。委託管理料については、第40期に502百万円、第41期に497百万円を見込んでいます。減価償却費については、付随費用、各期に見込まれる資本的支出を含めて定額法により算出しており、第40期に1,016百万円、第41期に1,044百万円を見込んでいます。賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料及び一般事務委託手数料等）については、第40期に651百万円、第41期に643百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none">支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用等については、第40期に396百万円、第41期に408百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人は、第39期末現在86,800百万円の有利子負債残高を有しています。このうち借入金 は81,500百万円、投資法人債は5,300百万円となっています。 ・第40期中及び第41期中を通じて有利子負債残高が86,800百万円で増減しないことを前提とし ています。 ・第40期中に返済期限が到来した長期借入金1,000百万円については、全額借換えを行っており ます。 ・第40期中に返済期限が到来する長期借入金4,000百万円については、全額借換えを行うことを 前提としています。 ・第41期中に返済期限が到来する長期借入金3,500百万円については、全額借換えを行うことを 前提としています。 ・第41期中に償還期限が到来する投資法人債1,000百万円については、全額投資法人債の発行等 を行うことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口の総口数695,200口から第41期末（2025年11月30日）までに新 投資口の発行がないことを前提としています。 ・1口当たりの当期純利益及び分配金は、第40期及び第41期の予想期末発行済投資口の総口数 695,200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、下記の圧縮積立金を除く利益の概ね全額を分配することを前提として算出し ています。 ・「汐留イーストサイドビル」の譲渡により、第40期に計上する不動産等売却益の見込額265百 万円のうち109百万円、第41期に計上する不動産等売却益の見込額72百万円のうち4百万円につ いて、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）の制度を適用 して、圧縮積立金を積み立てることを前提としています。 ・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"> ・利益超過分配については、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、上場規則及び一般社団法人投資信託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。