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　白木義章
（コード番号：8977）

資産運用会社名
阪急リート投信株式会社
代表者名　代表取締役社長　白木義章
問合せ先　ＩＲ・広報部長　吉田洋
TEL. 06-6376-6823

本日付で公表した適時開示に関する補足説明資料

平成30年1月25日

平成30年1月25日付
「平成30年5月期の運用状況の予想の修正及び平成30年11月期の運用状況の予想に関するお知らせ」
「平成29年11月期 決算短信（REIT）」

阪急リート投資法人
阪急リート投信株式会社

第２５期決算及び第２６期・第２７期業績予想のポイント

Hankyu REIT

■第２５期決算

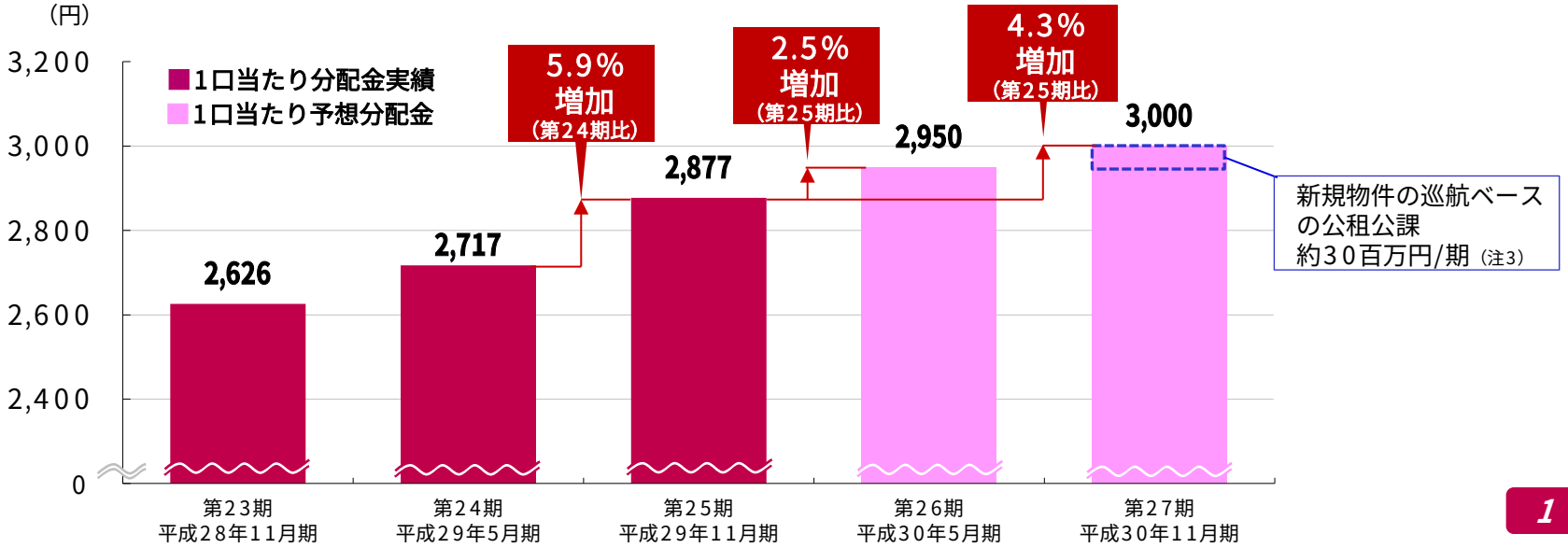
・ホテルグレイスリー田町における賃料減額訴訟の和解金支払いが発生したが、オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）の開業に伴い平成２９年７月３日から賃貸収入の１００％収受が実現したこと、また、修繕計画の一部変更等による修繕費の減少等により、第２４期実績比で増収・増益を確保し、第２５期予想も上回った

■ 第２６期・第２７期業績予想

・新投資口の発行及び新規物件（メッツ大曽根・ベッセルイン博多中洲）の取得を第２６期に予定（注１）

・１口当たり分配金は継続して増加する見込み
（第２６期予想：２,９５０円、第２７期予想：３,０００円）

・新規物件取得の他、スフィアタワー天王洲の賃貸収入増加（注２）やオアシスタウン伊丹鴻池（敷地）の通期での賃貸収入１００％収受による収益増加が、修繕計画の一部変更等による修繕費増加等を吸収し、各期とも第２５期実績比で増収・増益を確保する見込み



第２５期決算の概要

Hankyu REIT

●第２４期実績比

（単位：百万円）

項　目	第24期実績（A） 自 平成28年　12月1日 至 平成29年　5月31日	第25期実績（B） 自 平成29年　6月1日 至 平成29年　11月30日	増　減 （B）－（A）
運用日数（日）	182	183	1
営業収益	4,740	4,902	162 ①
営業利益	1,979	2,150	170 ②
経常利益	1,625	1,793	168 ③
当期純利益	1,623	1,718	95
期末時点 発行済投資口の総口数（口）	597,500	597,500	—
1口当たり分配金（円）	2,717	2,877	160
1口当たりＦＦＯ（円）	4,133	4,285	152

（主な増減要因）

①
賃貸収入の増加（伊丹）　＋100百万円
（平成29年7月3日より100%収受(当初想定より2ヵ月前倒し)）
空調使用料収入の増加（天王洲）　＋13百万円
水道光熱費収入の増加　＋47百万円

②
修繕費の減少　＋60百万円
水道光熱費の増加　△54百万円

③
訴訟和解金支払い（田町）　△73百万円

●第２５期予想比

（単位：百万円）

項　目	第25期予想（A） （平成29年7月14日発表分）	第25期実績（B） 自 平成29年　6月1日 至 平成29年　11月30日	増　減 （B）－（A）
運用日数（日）	183	183	—
営業収益	4,873	4,902	29 ①
営業利益	2,052	2,150	97 ②
経常利益	1,674	1,793	118 ③
当期純利益	1,673	1,718	45 ④
期末時点 発行済投資口の総口数（口）	597,500	597,500	—
1口当たり分配金（円）	2,800	2,877	77
1口当たりＦＦＯ（円）	4,212	4,285	72

（主な増減要因）

①
賃貸収入の増加　＋5百万円
空調使用料収入の増加（天王洲）　＋9百万円

②
修繕費の減少（山田　他）　＋54百万円
（訴訟和解金支払い（田町）に伴い修繕計画を一部変更）
水道光熱費の減少　＋16百万円

③
支払利息の減少　＋6百万円

④
訴訟和解金支払い（田町）　△73百万円

1口当たり純資産額	122,809円
含み損益反映後 1口当たり純資産額	157,053円

第２５期実績（平成２９年１１月期）
１口当たり分配金　**２，８７７円**

第26期・第27期業績予想の概要

Hankyu REIT

（単位：百万円）

項　目	第25期 実績① 自 平成29年　6月　1日 至 平成29年　11月 30日	第26期 予想② 自 平成29年　12月　1日 至 平成30年　5月 31日	増　減 ②－①	第27期 予想③ 自　平成30年　6月　1日 至　平成30年　11月 30日	増　減 ③－②
運用日数（日）	183	182	△ 1	183	1
営業収益	4,902	5,176	274	5,402	226
営業利益	2,150	2,269	119	2,269	△ 0
経常利益	1,793	1,885	91	1,917	31
当期純利益	1,718	1,883	164	1,915	31
期末時点 発行済投資口の総口数（口）	597,500	638,500	41,000	638,500	—
1口当たり分配金（円）	2,877	2,950	73	3,000	50
1口当たりＦＦＯ（円）	4,285	4,328	42	4,439	110

【第26期予想】第25期実績からの主な増減要因

- 新規物件取得による賃貸事業利益の増加
  ＋87百万円（大曽根　＋76、博多　＋10）
- 賃貸収入の増加 *
  ＋110百万円
  （天王洲　＋98、伊丹　＋21（賃貸収入100％通期収受）　他）
- 修繕費の増加 *
  △72百万円（山田　△66、ＨＥＰ　△21　他）
  （訴訟和解金支払い（田町）に伴い第25期修繕計画を一部変更）
- 投資口の発行等に係る費用の発生
  △43百万円
- 訴訟和解金支払い（田町）の反動減
  ＋73百万円

*は既存物件のみの合計

【第27期予想】第26期予想からの主な増減要因

- 新規物件取得による賃貸事業利益の増加
  ＋90百万円（大曽根　＋59、博多　＋30）
- 水道光熱費収支差 *
  △20百万円
- 修繕費の増加 *
  △39百万円（高槻　△28　他）
- 減価償却費の増加 *
  △16百万円（西宮　他）
- 資産運用報酬の増加
  △11百万円
- 支払利息の増加
  △11百万円
- 投資口の発行等に係る費用支払いの反動減
  ＋43百万円

*は既存物件のみの合計

第26期予想（平成30年5月期予想）1口当たり分配金　2,950円

第27期予想（平成30年11月期予想）1口当たり分配金　3,000円

【主な前提条件（注4）】
- 現時点で保有及び取得を予定している25物件から運用資産の変動がない
- 発行済投資口の総口数は、現在の発行済投資口の総口数に平成30年1月25日に決議した新投資口発行（上限41,000口）を加えた638,500口から第27期末まで投資口の追加発行がない

注記・ディスクレーマー

Hankyu REIT

＜注記＞

（注1）新投資口の発行については、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」を、新規物件の取得については、平成29年11月28日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」及び本日付で公表した「国内不動産の取得に関するお知らせ」をそれぞれご参照ください。

（注2）本投資法人は、スフィアタワー天王洲において、平成29年10月以降、2件の新規テナントと賃貸借契約を締結しました（うち1件は平成29年11月に入居済）。それぞれ契約開始日が平成29年11月１日及び平成30年2月1日であることから、本物件の稼働率は、平成29年11月に93.0%となり、平成30年2月には94.8%へ上昇予定です。

（注3）新規物件に係る鑑定評価書に記載の数値に基づき計算しています。

（注4）その他の前提条件については、本日付で公表した「平成30年5月期の運用状況の予想の修正及び平成30年11月期の運用状況の予想に関するお知らせ」及び「平成29年11月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

＜ディスクレーマー＞

この資料には、現時点の将来に関する前提・見通しに基づく予測が含まれております。
実際の業績は、様々な要因により記載の予測数値と異なる可能性があります。
本投資法人の投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資法人の投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資法人の投資証券の市場価格は、取引所における需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資法人の投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果損失を被る可能性があります。
この資料は、本投資法人の決算に関する情報提供を目的としたものであり、本投資法人の投資証券の取得勧誘その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。
投資を行う際は、新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（訂正事項分を含みます。）をご覧いただいたうえで、ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
なお、本投資法人の投資証券への投資はお取引のある各証券会社（第一種金融商品取引業者）を通じて行っていただくようお願いいたします。
物件名称を略称で表示している箇所があります。