2020年3月18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　白木　義章
（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　白木　義章
問合せ先
財務・ＩＲ部長　岡野　清隆
TEL. 06-6376-6823

2020年5月期及び2020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、2020年1月23日付「2019年11月期　決算短信（ＲＥＩＴ）」において公表した2020年5月期（第30期：2019年12月1日～2020年5月31日）及び2020年11月期（第31期：2020年6月1日～2020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．　2020年5月期（第30期：2019年12月1日～2020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）	5,962百万円	2,567百万円	2,205百万円	2,203百万円	3,170円	－
今回修正予想（B）	6,625百万円	2,788百万円	2,427百万円	2,425百万円	3,170円	－
増減額（B－A）	662百万円	221百万円	221百万円	221百万円	－	－
増減率（B－A）/A	11.1%	8.6%	10.1%	10.1%	－	－

（注1）第30期末発行済投資口の総口数　695,200口（予定）

（注2）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3）未処分利益のうち一定額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．　2020 年 11 月期（第 31 期：2020 年 6 月 1 日～2020 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）	6,044 百万円	2,544 百万円	2,170 百万円	2,169 百万円	3,120 円	－
今回修正予想（B）	6,127 百万円	2,607 百万円	2,242 百万円	2,240 百万円	3,140 円	－
増減額（B－A）	82 百万円	63 百万円	71 百万円	71 百万円	20 円	－
増減率（B－A）/A	1.4%	2.5%	3.3%	3.3%	0.6%	－

（注 1）第 31 期末発行済投資口の総口数　695,200 口（予定）

（注 2）未処分利益のうち一定額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

本日付「国内不動産の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ」において公表した取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡、並びに本日付「資金の借入れに関するお知らせ」において公表した新規借入れに伴い、2020 年 1 月 23 日付「2019 年 11 月期　決算短信（ＲＥＩＴ）」において公表した 2020 年 5 月期（第 30 期：2019 年 12 月 1 日～2020 年 5 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想の前提条件に変更が生じ、営業収益に 10%以上の差異が生じる見込みとなったため、併せて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、その予想の修正を行うものです。

また、2020 年 11 月期（第 31 期：2020 年 6 月 1 日～2020 年 11 月 30 日）の運用状況及び分配金の予想についても、前提条件に変更が生じたことから、併せて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）

2020年5月期（第30期：2019年12月1日～2020年5月31日）及び2020年11月期（第31期：2020年6月1日～2020年11月30日）の運用状況及び分配金の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・ 【第30期】2019年12月1日～2020年5月31日（運用日数：183日） ・ 【第31期】2020年6月1日～2020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30物件に、本日付「国内不動産の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ」に記載のとおり取得予定資産3物件を取得予定日にそれぞれ取得すること、及び譲渡予定資産2物件を譲渡予定日に譲渡することを前提としております。また、これら以外に第31期末（2020年11月30日）までに運用資産の異動がないことを前提としております。 ・ 上記「国内不動産の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ」に記載の取得予定資産3物件の取得予定日及び譲渡予定資産2物件の譲渡予定日は以下のとおりです。 【取得予定日】 nanohana戎橋店（敷地）：2020年3月31日 万代下新庄店：2020年3月31日 芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）：2020年5月28日 【譲渡予定日】 コーナン広島中野東店（敷地）：2020年3月19日 ホテルグレイスリー田町：2020年5月28日　準共有持分90%相当 2020年8月28日　準共有持分10%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	・ 既存30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3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おります。 ・ 上記「運用資産」欄に記載のとおり、2020年5月28日に「ホテルグレイスリー田町（準共有持分 90%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30期に659百万円を見込んでおります。また、2020年8月28日に「ホテルグレイスリー田町（準共有持分10%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31期に74百万円を見込んでおります。
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、既存30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3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3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30期に585百万円、第31期に578百万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、取得時には費用計上されません。また、取得予定資産3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12百万円を見込んでおります。 ・ 建物の修繕費は、第30期に143百万円、第31期に207百万円を見込んでおり

	ます。また、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 30 期に 492 百万円、第 31 期に 519 百万円を見込んでおります。 ・ 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 30 期に 1,021 百万円、第 31 期に 1,014 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（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30期に591百万円、第31期に572百万円を見込んでおります。 ・ 上記「運用資産」欄に記載のとおり、2020年3月19日に「コーナン広島中野東店（敷地）」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損として第30期に401百万円を見込んでおります。
営業外費用	・ 支払利息及び融資関連費用として第 30 期に 361 百万円、第 31 期に 365 百万円を見込んでおります。
有利子負債	・ 本投資法人は、本日現在 73,900 百万円の有利子負債残高を有しております。このうち借入金は 69,900 百万円、投資法人債は 4,000 百万円となっております。 ・ 上記有利子負債に加え、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」に記載のとおり、2020 年 3 月 31 日に 1,500 百万円の新規借り入れを行うこと、及び 2020 年 3 月 31 日以降有利子負債残高が 75,400 百万円で増減しないことを前提としております。 ・ 第 30 期中に返済期限が到来した短期借入金 5,000 百万円については、全額借換えを行っております。 ・ 第 31 期中に返済期限が到来する長期借入金 5,000 百万円及び短期借入金 4,500 百万円については、全額借換えを行うことを前提としております。 ・ 第 31 期末までに投資法人債発行残高は 4,000 百万円で増減しないことを前提としております。なお、第 31 期末までに償還期限が到来する投資法人債はありません。
投資口	・ 本日現在の発行済投資口の総口数 695,200 口から第 31 期末（2020 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おります。 ・ 一口当たりの当期純利益及び分配金は、第 30 期及び第 31 期の予想期末発行済投資口の総口数 695,200 口により算出しております。
1 口当たり 分配金 （利益超過分配金は含まない）	・ 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。 ・ 「ホテルグレイスリー田町」の譲渡により、第 30 期に計上する不動産等売却益の見込額 659 百万円のうち 221 百万円、第 31 期に計上する不動産等売却益の見込額 74 百万円のうち 57 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	・ 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。