2020年7月16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11月期の運用状況及び分配金の予想の修正
並びに2021年5月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

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3月18日付「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」において公表した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を下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

また、新たに2021年5月期（第32期：2020年12月1日～2021年5月31日）の運用状況及び分配金の予想についてお知らせいたします。

記

１．　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）	6,127百万円	2,607百万円	2,242百万円	2,240百万円	3,140円	－
今回修正予想（B）	5,966百万円	2,450百万円	2,088百万円	2,086百万円	2,920円	－
増減額（B－A）	△160百万円	△157百万円	△153百万円	△153百万円	△220円	－
増減率（B－A）/A	△2.6%	△6.0%	△6.9%	△6.9%	△7.0%	－

（注1）第31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．　2021 年 5 月期（第 32 期：2020 年 12 月 1 日～2021 年 5 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想

	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
2021 年 5 月期（第 32 期）	5,874 百万円	2,377 百万円	2,045 百万円	2,044 百万円	2,940 円	－

（注）第 32 期末発行済投資口の総口数　695,200 口（予定）

３．　修正及び公表の理由

新型コロナウイルス感染症の拡大による政府の緊急事態宣言及びこれに伴う措置や要請等が発令されたことを受け、商業店舗やホテルを中心とした一部のテナントについては休業を余儀なくされることとなりました。また、当該緊急事態宣言の解除後も感染拡大防止策として提唱された「新しい生活様式」の導入に伴い、大幅な売上減少に直面しているテナントがあります。本投資法人及び資産運用会社は、金融商品取引法上の忠実義務及び善管注意義務を果たす中で、このような一部のテナントに対しては、事業継続を支えるため一時的な賃料減額又は支払猶予を受け入れ、共存を目指すことが社会的な要請に照らしても必要であり、それがポートフォリオの中長期的な価値最大化にもつながるものと判断しています。そこで、現時点における一部のテナントからの賃料減額や支払猶予の申し出及びこれらに関する協議状況、金融庁の「賃料の支払いに係る事業者等への配慮について（要請）」等を踏まえ、不動産賃貸事業収入の減収リスクを見直した結果、2020 年 3 月 18 日付「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」において公表した 2020 年 11 月期（第 31 期：2020 年 6 月 1 日～2020 年 11 月 30 日）の 1 口当たり分配金の予想値が 5%以上減少したことから、修正後の運用状況及び分配金の予想を改めて公表するものです。

また、これに併せて修正後の前提条件に基づいて計算した 2021 年 5 月期（第 32 期：2020 年 12 月 1 日～2021 年 5 月 31 日）の新たな運用状況及び分配金の予想をお知らせするものです。

（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 11 月期（第 31 期：2020 年 6 月 1 日～2020 年 11 月 30 日）及び 2021 年 5 月期（第 32 期：2020 年 12 月 1 日～2021 年 5 月 31 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31期】2020年6月1日～2020年11月30日（運用日数：183日） ・【第32期】2020年12月1日～2021年5月31日（運用日数：182日）
運用資産	・本書の日付現在保有している既存32物件に、2020年3月18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」に記載のとおり譲渡予定資産を譲渡予定日に譲渡すること、また、これ以外に第32期末（2021年5月31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」に記載の譲渡予定資産の譲渡予定日は以下のとおりです。 【譲渡予定日】 ホテルグレイスリー田町：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	・本書の日付現在において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。 ・新型コロナウイルス感染拡大の影響につき、現時点におけるテナントとの一時的な賃料減額や支払猶予の申し出及び協議状況、変動賃料の減少、空室率の上昇等の営業収益への影響を加味し、2020年11月期（第31期）に168百万円、2021年5月期（第32期）に124百万円を、不動産賃貸事業損益において一定の減収リスクとして想定しています。 ・上記「運用資産」欄に記載のとおり、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75百万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、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。 ・固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、第31期に580百万円、第32期に581百万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。 ・建物の修繕費は、第31期に211百万円、第32期に232百万円を見込んでおります。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。 ・委託管理料については、第31期に505百万円、第32期に539百万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31期に1,012百万円、第32期に1,034百万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31期に579百万円、第32期に555百万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31期に362百万円、第32期に331百万円を見込んでおります。
有利子負債	・本投資法人は、第30期末現在75,400百万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71,400百万円、投資法人債は4,000百万円となっております。 ・第31期中及び第32期中を通じて有利子負債残高が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32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おります。 ・第32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32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	・本書の日付現在の発行済投資口の総口数695,200口から第32期末（2021年5月31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。 ・1口当たりの当期純利益及び分配金は、第31期及び第32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）	・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、利益の概ね全額を分配すること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（準共有持分10%相当）」の譲渡により、第31期に計上する不動産等売却益の見込額75百万円のうち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	・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。