平成 21 年 10 月 27 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)
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　山川　峯夫
問合せ先
経営企画部長　夏秋　英雄
TEL. 06-6376-6823

平成 21 年 11 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 22 年 5 月期の運用状況の予想に関するお知らせ

本投資法人は、平成 21 年 7 月 15 日付の「平成 21 年 5 月期（平成 20 年 12 月 1 日～平成 21 年 5 月 31 日）決算短信」で公表しました平成 21 年 11 月期（平成 21 年 6 月 1 日～平成 21 年 11 月 30 日）の運用状況の予想につきまして、下記の通り修正することになりましたので、お知らせいたします。

また、平成 22 年 5 月期（平成 21 年 12 月 1 日～平成 22 年 5 月 31 日）の運用状況の予想につきまして、下記の通りお知らせいたします。

記

1．平成 21 年 11 月期の運用状況の予想の修正について

（1）平成 21 年 11 月期（平成 21 年 6 月 1 日～平成 21 年 11 月 30 日）の運用状況の予想の修正

	営業収益（百万円）	営業利益（百万円）	経常利益（百万円）	当期純利益（百万円）	1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）（円）	1 口当たり利益超過分配金（円）
前回予想（A）（平成 21 年 7 月 15 日付公表分）	5,366	1,803	1,205	1,204	14,100	0
今回修正予想（B）	5,928	1,535	958	956	11,200	0
増減額（B）－（A）	562	△267	△247	△247	△2,900	0
増減率	10.5%	△14.8%	△20.5%	△20.6%	△20.6%	－
（ご参考）前期実績（平成 21 年 5 月期）	5,243	2,006	1,484	1,482	17,365	0

（注 1）予想期末発行済投資口数　85,400 口

（注 2）金額は単位未満の数値を切り捨て、%表示は小数点第 2 位以下を四捨五入して記載しております。

（注 3）上記予想は、平成 21 年 11 月 6 日に開催予定の第 5 回投資主総会において、運用報酬 4（譲渡報酬）を廃止する内容の規約の改正案が承認され、運用報酬 4（譲渡報酬）が廃止されることを前提としております。

（２）修正の理由

阪急電鉄本社ビル及びＨＥＰファイブ（一部）につきまして「売買に関する合意書」を締結することを決定いたしました。これに伴い、阪急電鉄本社ビルの譲渡損及びＨＥＰファイブ（一部）の譲渡益の発生が見込まれ、平成 21 年 7 月 15 日付の決算短信で公表しました平成 21 年 11 月期（平成 21 年 6 月 1 日～平成 21 年 11 月 30 日）の運用状況の予想に対して、差異が生じる見込みとなったことから、現時点において運用状況の予想の修正を行うものです。なお、譲渡の詳細につきましては、別途本日付で公表しております、「国内不動産信託受益権の譲渡（合意書締結）に関するお知らせ」をご参照下さい。

（ご参考）譲渡予定価格と平成 21 年 5 月 31 日現在の帳簿価額の差額

阪急電鉄本社ビル　　△1,005,380,360 円

ＨＥＰファイブ（一部）　　639,522,034 円

（ご注意）

上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点における運用状況の予想であり、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、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、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．　平成 22 年 5 月期の運用状況の予想について

（１）平成 22 年 5 月期（平成 21 年 12 月 1 日～平成 22 年 5 月 31 日）の運用状況の予想

	営業収益（百万円）	営業利益（百万円）	経常利益（百万円）	当期純利益（百万円）	1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）（円）	1 口当たり利益超過分配金（円）
平成 22 年 5 月期	4,864	1,635	1,111	1,110	13,000	0

（注 1）予想期末発行済投資口数　85,400 口

（注 2）表示単位未満の数値は切り捨てて記載しております。

（注 3）上記予想は、平成 21 年 11 月 6 日に開催予定の第 5 回投資主総会において、運用報酬 4（譲渡報酬）を廃止する内容の規約の改正案が承認され、運用報酬 4（譲渡報酬）が廃止されることを前提としております。

（２）公表の理由

阪急電鉄本社ビル及びＨＥＰファイブ（一部）につきまして「売買に関する合意書」を締結することを決定いたしましたので、これに伴い、平成 22 年 5 月期の運用状況の予想をお知らせするものです。なお、譲渡の詳細につきましては、別途本日付で公表しております、「国内不動産信託受益権の譲渡（合意書締結）に関するお知らせ」をご参照下さい。

（ご注意）

上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点における運用状況の予想であり、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、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、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。

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

＊　本資料の配布先：兜倶楽部、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/

平成22年5月期（平成21年12月1日～平成22年5月31日）　運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	【第10期】平成21年12月1日～平成22年5月31日（運用日数：182日）
運用資産	・ 平成21年11月25日に阪急電鉄本社ビル、平成21年11月27日にＨＥＰファイブの一部（準共有持分（持分割合 50%）の 10%）を譲渡することを前提としております。 ・ 本日現在保有しているその他の運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）は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	・ 本日現在の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して算出しております。なお、売上連動部分や解約予告等の変動要素につきましては、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。
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きましては、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につきましては、368百万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しております。 ・ 建物の修繕費は、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、修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 ・ 委託管理料につきましては、602百万円を見込んでおります。 ・ 減価償却費につきましては、付随費用、第10期に見込んでおります資本的支出（302百万円）を含めて定額法により算出しており、1,045百万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、338百万円を見込んでおります。なお、平成21年11月6日に開催予定の第5回投資主総会において、運用報酬4（譲渡報酬）を廃止する内容の規約の改正案が承認され、運用報酬4（譲渡報酬）が廃止されることを前提としております。
営業外費用	・ 支払利息をはじめとした借入関連費用として522百万円を見込んでおります。
借入れ	・ 本日現在、70,700百万円の借入金がありますが、平成21年10月30日付で返済期限の到来する短期借入金2,000百万円を返済し、平成21年11月30日付で阪急電鉄本社ビル及びＨＥＰファイブの一部（準共有持分（持分割合50%）の 10%）の譲渡代金の一部によって、短期借入金6,300百万円を期限前返済することを見込んでおります。この結果、第9期末（平成21年11月30日）の借入金残高は62,400百万円（短期4,900百万円、長期57,500百万円）となることを想定しております。 ・ 第10期中を通じて、借入金残高は62,400百万円で増減しないことを前提としております。 ・ 第10期中に返済期限が到来する短期借入金3,900百万円（返済期限 平成22年1月21日、平成22年2月26日）について借換を行うことを前提としております。なお、第10期中に返済期限が到来する長期借入金はありません。

投資口	・ 本日現在の発行済投資口数85,400口から第10期末までに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予想期末発行済投資口数 85,400 口により算出しております。
１口当たり 分配金	・ 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	・ 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、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。