平成 28 年４月 13 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　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
経営企画部長　中野　彰久
TEL. 06-6376-6823

平成 28 年５月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

阪急リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は平成 28 年１月 22 日付の「平成 27 年 11 月期決算短信（ＲＥＩＴ）」で公表しました平成 28 年５月期（平成 27 年 12 月１日～平成 28 年５月 31 日）の運用状況の予想及び分配金の予想につきまして、下記のとおり修正することになりましたので、お知らせいたします。

記

１．平成28年５月期（平成27年12月１日～平成28年５月31日）の運用状況の予想及び分配金の予想の修正

	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28年１月22日付公表分）	4,843	1,948	1,555	1,553	2,600	0
今回修正予想（B）	5,527	2,038	1,644	1,642	2,750	0
増減額（B）－（A）	683	89	89	89	150	0
増減率	14.1%	4.6%	5.8%	5.8%	5.8%	－
（ご参考）前期実績（平成 27 年 11 月期）	4,875	1,961	1,566	1,565	2,620	0

（注１）予想期末発行済投資口数　597,500 口
（注２）金額は単位未満の数値を切り捨て、比率は小数点第２位以下を四捨五入して記載しています。

２．修正の理由

平成 28 年３月 10 日付及び同年４月８日付で公表しました難波阪神ビル及びリッチモンドホテル浜松の譲渡に関しまして、譲渡完了に伴い譲渡収益及び譲渡費用が確定したことに加え、運用状況の進展に伴い保有物件の営業利益が増加したこと等により、平成 28 年１月 22 日付で公表しました平成 28 年５月期（平成 27 年 12 月１日～平成 28 年５月 31 日）の運用状況の予想及び分配金の予想に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及び分配金の予想の修正を行うものです。

なお、リッチモンドホテル浜松の譲渡に伴い不動産等売却益 731 百万円、難波阪神ビルの譲渡に伴い不動産等売却損 629 百万円を見込んでいます。また、併せて２物件譲渡による賃貸事業収益の減少 59 百万円及び賃貸事業費用の減少 39 百万円を見込んでいます。

（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における運用状況の予想及び分配金の予想であり、今後の運用状況等により、実際の営業収益、営業利益、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。

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

＊　本投資法人のウェブサイト　http://www.hankyu-reit.jp/

【別紙】

平成28年5月期（第22期：平成27年12月1日～平成28年5月31日）の運用状況の予想及び分配金の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	【第22期】平成27年12月1日～平成28年5月31日（運用日数：183日）
運用資産	・ 本日現在で保有している21物件から運用資産の異動（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	・ 本日現在で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。 ・ 平成28年4月8日付でリッチモンドホテル浜松の譲渡が完了し、当該譲渡により不動産等売却益731百万円を計上することを見込んでおります。 ・ 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、560百万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等相当額については、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。 ・ 委託管理料については、348百万円を見込んでおります。 ・ 減価償却費については、付随費用、第22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、932百万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、455百万円を見込んでおります。 ・ 平成28年4月8日付で難波阪神ビルの譲渡が完了し、当該譲渡により不動産等売却損629百万円を計上すること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384百万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61,900百万円の有利子負債残高を有しています。このうち借入金は55,900百万円、投資法人債は6,000百万円となっております。 ・ 第22期中を通じて借入金残高は55,900百万円で増減しないことを前提としております。 ・ 第22期中に返済期限が到来する長期借入金1,000百万円については、平成28年1月21日付で全額を長期借入金にて借換えを行っております。 ・ 第22期中を通じて投資法人債発行残高は6,000百万円で増減しないことを前提としております。なお、第22期中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597,500口から第22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口当たりの分配金は予想期末発行済投資口の総口数597,500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。