2026年11月19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　岡崎　豊茂
（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　岡崎　豊茂
問合せ先
財務・IR部長　板倉　弘志
TEL. 06-6376-6823

2027年5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、2026年7月16日付「2026年5月期決算短信（ＲＥＩＴ）」において公表した2027年5月期（第44期：2026年12月1日～2027年5月31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

１．2027年5月期（第44期：2026年12月1日～2027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）	6,676百万円	2,903百万円	2,342百万円	2,340百万円	3,370円	－
今回修正予想（B）	6,790百万円	3,044百万円	2,483百万円	2,481百万円	3,450円	－
増減額（B－A）	113百万円	141百万円	140百万円	140百万円	80円	－
増減率（B－A）/A	1.7%	4.8%	6.0%	6.0%	2.3%	－

（参考）2027年5月期末発行済投資口の総口数　695,200口（予定）

（注1）　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2）　未処分利益に圧縮積立金取崩額（149百万円）を加算した金額から圧縮積立金繰入額（232百万円）を控除した残額の概ね全額を分配する予定です。

２．修正及び公表の理由

本投資法人は、2026年1月23日付「2025年11月期 決算説明会用資料」において、2028年頃を目途とする新たな分配金目標3,500円を公表しております。当該目標の達成に向け、ポートフォリオの質を高める外部成長施策として資産入替の検討を進めてまいりましたが、本日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」において、「スイテ新御徒町」の取得並びに「芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）」及び「ラグザ大阪」の譲渡を公表しました。

これらの結果、資産入替の内容が確定したことから、資産入替の効果及び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たところ、2026年7月16日付「2026年5月期　決算短信（ＲＥＩＴ）」において公表した2027年5月期（第44期）の運用状況及び分配金の予想の前提条件に変更が生じたことから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）

2027年5月期（第44期：2026年12月1日～2027年5月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・【第44期】2026年12月1日～2027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41物件に、2026年6月8日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」に記載の取得予定資産1物件を取得予定日に取得すること並びに本日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」に記載の取得予定資産1物件を取得予定日に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います。 ・上記「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」に記載の取得予定日及び譲渡予定日は次のとおりです。 【取得予定日】 ライフ高殿店（敷地）：2026年12月1日 スイテ新御徒町：2026年12月16日 【譲渡予定日】 芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）：2026年12月2日 ラグザ大阪：2026年12月3日 ・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41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2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います。 ・上記「運用資産」欄に記載のとおり、2026年12月2日に「芝浦ルネサイトタワー（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44期に240百万円を見込んでおります。また、2026年12月3日に「ラグザ大阪」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44期に83百万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41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2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2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44期に685百万円を見込んでいます。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。 ・修繕費については、第44期に303百万円を見込んでいます。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44期に540百万円を見込んでいます。 ・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44期に985百万円を見込んでいます。 ・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44期に660百万円を見込んでいます。
営業外費用	・支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用等については、第44期に579百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
有利子負債	・本書の日付現在の有利子負債残高は90,170百万円(借入金は82,570百万円、投資法人債は7,600百万円)です。 ・上記有利子負債に加え、「運用資産」欄に記載の「ライフ高殿店（敷地）」の取得資金として、2026年12月に3,690百万円の新規借入れを行い、このうち1,730百万円について譲渡予定資産の譲渡代金を返済原資として同月中に返済する予定です。 ・上記を除き、第44期中に返済期限が到来する借入金については、全額借換え等を行うことを前提としています。
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44期末（2027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います。 ・1口当たりの当期純利益及び分配金は、第44期の予想期末発行済投資口の総口数695,200口により算出しています。
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て算出しています。 ・2027年5月期の1口当たり分配金は、予想される当期純利益2,481百万円に「芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）」の譲渡等により発生する圧縮積立金の取崩額（149百万円）を加算した金額から2026年12月に譲渡予定の「ラグザ大阪」の譲渡により発生する不動産等売却益の一部を圧縮積立金の積立額（232百万円）として控除した残額を分配することを前提として算出しています。 ・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資産運用業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います。 ・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います。