

【表紙】
【提出書類】 臨時報告書
【提出先】 関東財務局長
【提出日】 2021年12月24日
【発行者名】 阪急阪神リート投資法人
【代表者の役職氏名】 執行役員 白木 義章
【本店の所在の場所】 大阪市北区茶屋町19番19号
【事務連絡者氏名】 阪急阪神リート投信株式会社
取締役 岡崎 豊茂
【連絡場所】 大阪市北区茶屋町19番19号
【電話番号】 06 - 6376 - 6821
【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

1【提出理由】

2021年12月24日開催の、阪急阪神リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社である阪急阪神リート投信株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）取締役会において、本投資法人の運用等に関する方針を定めた運用ガイドラインの改正について決議が行われ、本投資法人の運用に関する基本方針が2021年12月24日付で以下のとおり変更されましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき本臨時報告書を提出するものです。

2【報告内容】

（1）変更の理由

新型コロナウイルス感染症の拡大による人々の生活様式やライフスタイルの変化に伴い、その購買行動についても大きな変化が見られており、インターネットを経由して個人から注文を受けた事業者が物流施設を介して商品を消費者に届けるというEコマースの割合が我が国においても高まっています。

本投資法人は、生活に欠かせない多様な業種で構成され、かつ生鮮食品を中心に実店舗で購入する傾向が強い生活インフラとしての地域密着型商業施設の重要性は依然として高いと考えています。また、都心の優良立地に位置する都市型商業施設はポストコロナ期における人々の行動範囲の拡大により、再び賑わいを取り戻すものと見ており、地域密着型商業施設と併せて本投資法人の重点アセットとしての位置づけに変わりはないと考えています。

一方、いわゆる「巣ごもり需要」を背景としたEコマースの更なる伸展による消費者等への配送のための物流施設は引き続き発達していくものと考え、感染症拡大を受けて注目度が高まったアセットタイプの一つとして着目し、投資検討を進めてきました。

また、感染症拡大防止のための外出自粛要請をきっかけに、住居に対する人々の考え方にも変化がもたらされており、それらの変化が定着しつつあります。快適で利便性が高く、在宅勤務にも柔軟に対応できる等ニーズが多様化する中で、好立地の賃貸住宅においてはキャッシュ・フローの安定性に着目した投資が伸長しており、本投資法人においてもポートフォリオの質の向上に貢献できるアセットタイプとして着目しています。

このような外部環境を受け、本資産運用会社は、店舗や消費者等に商材を届ける役割を担う物流施設及び賃貸住宅への投資を一定の範囲内で可能とすることとし、本投資法人が「その他施設」として単独で投資可能とするように運用ガイドラインを変更することを2021年12月24日付で決定しました。

これにより、本投資法人の運用に関する基本方針が、2021年12月24日付で変更されたものです。

（2）変更の内容の概要

2021年8月23日付で提出された有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針

（1）投資方針」が2021年12月24日付で以下のとおり変更されました。

なお、特に断らない限り、2021年8月23日付有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。また、下線部分は変更箇所を示します。

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

2 投資方針

（1）投資方針

基本方針

本投資法人は、商業用途又は事務用途の区画（注）を有する不動産を主な投資対象とし、全国を投資対象エリアとして、中長期にわたる安定的な収益を確保し、投資主利益の最大化を目指す複合型不動産投資信託です。本投資法人は、本資産運用会社への運用委託を通じて阪急阪神ホールディングスグループの持つ不動産事業における企画能力及び運営能力を活用していきます。

（注）各用途区画については、後記「ポートフォリオ構築方針（イ）ポートフォリオ運用基準 b.用途区画と投資比率」をご参照下さい。

本投資法人は、一棟の建物の大型化やニーズの多様化とともに、フロアや区画がそれぞれ様々な用途に供され、単に商業用施設や事務用施設（後記「ポートフォリオ構築方針（イ）ポートフォリオ運用基準」において定義します。以下同じです。）というだけでは分類できない施設が増えていることに鑑み、投資対象用途を一つのものに特化することなく複数の用途を投資対象としています。本投資法人は、阪急阪神ホールディングスグループが豊富な不動産運営実績を有する商業用途又は事務用途の区画を有する不動産を主な投資対象とし、建物全体だけでなく、フロアや区画毎の利用形態にまで着目した、「区画の用途特性に応じた運営」（オペレーショナル・マネジメント）の最適化を目指します。中でも、かかる阪急阪神ホールディングスグループの企画能力及び運営能力が活用でき、利便性の高い立地条件等の要件を充足することによって、地域の地価動向や経済変動にかかわらず収益の維持・向上が期待できる「商業用途区画」に重点的に投資を行います。

（中略）

ポートフォリオ構築方針
(イ) ポートフォリオ運用基準

(中略)

b. 用途区画と投資比率

本投資法人は、商業用施設、事務所用施設及び複合施設、並びにその他施設に投資を行います。

「商業用施設」とは、「商業用途区画」からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占め、かつ、「事務所用用途区画」のない施設をいいます。以下同じです。

「事務所用施設」とは、「事務所用用途区画」からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占め、かつ、「商業用途区画」のない施設をいいます。以下同じです。

「複合施設」とは、「商業用途区画」及び「事務所用用途区画」からの賃料収入合計が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占めている施設をいいます。以下同じです。

「その他施設」とは、「商業用途区画」、「事務所用用途区画」のいずれにも含まれない「その他用途区画」からの賃料収入が施設全体の賃料収入の50%超を占めている施設をいいます。以下同じです。

(注) 上記の各施設の定義における賃料収入とは、原則として、用途毎の直近計算期間の賃料収入(共益費を含みます。)を指します。

なお、「その他施設」については、個別にその内容を精査の上、前記「基本方針」に適合するものについて投資できるものとし、「その他用途区画」は原則として物流・住居を対象としますが、上記各施設(その他施設については物流・住居を主要な区画とするものに限り)に付設される場合に限り、それ以外の用途にも投資できるものとします。

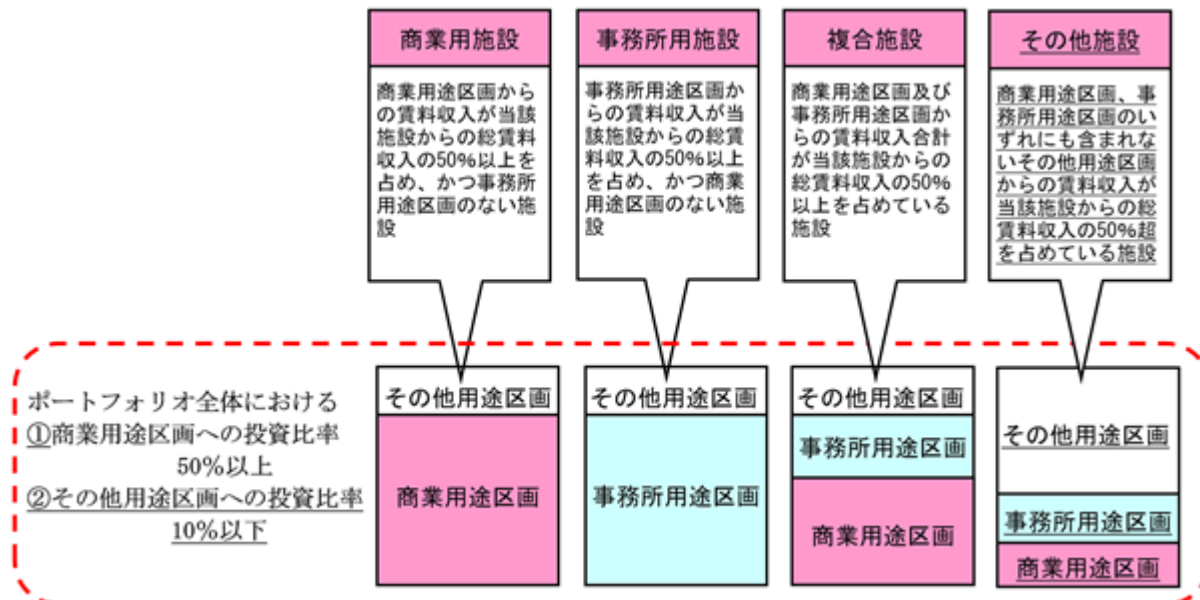
(注1) 「商業用途区画」とは、事務所、店舗、飲食、アミューズメント、クリニック、学習塾、学校、美容院、貸会議室、ホール、劇場、ホテル及び娯楽施設等のうち、対価を支払って物やサービス等の提供を受けることを目的とした人が訪れる区画及び物やサービス等を提供するための補完的区画をいいます。

(注2) 「事務所用用途区画」とは、執務することを目的とした区画及び執務のための補完的区画をいいます。

本投資法人は、原則としてポートフォリオ全体の投資額合計における商業用途区画への投資額を、各決算期現在において50%以上(取得価格ベース)とします。「その他用途区画」については、原則として各決算期現在において10%(取得価額ベース)を上限とします。

なお、複数の用途区画を有する運用資産における各用途区画の投資額は、一棟の投資額を各用途区画からの賃料収入(注)で按分比例して算定するものとします。

(注) 各用途区画からの賃料収入は、原則として、用途毎に直近計算期間の賃料収入(共益費を含みます。)を合計したものとします。



(中略)

(ロ) 投資基準

a. 投資における検討事項

個々の投資にあたっては、運用資産の収支項目について、マーケット調査等の客観的調査データに基づく分析と将来にわたるキャッシュ・フローの想定を行い、当該運用資産のポートフォリオ全体に与える影響も考慮し、また以下の投資基準のとおり十分に調査を実施し、総合的に検討を行います。

| | 商業用施設 | 事務用施設 | 複合施設 |
|-------|---|-------|------|
| | (中略) | | |
| 設備の状況 | 投資対象施設の設備については、当該施設の用途におけるテナントニーズに応じた標準仕様以上のもので、汎用性があり転用が容易であることを前提とします。管理状況について詳細調査（デュー・デリジェンス）を行い、評価の前提とするほか、リスク要因の検討を行います。 | | |
| | (中略) | | |

| | その他施設 |
|--------|--|
| 立地 | 物流施設については、競合施設の状況や労働者確保の容易性の状況等を、住宅については、現在及び将来の人口・世帯数、教育施設、官公署、病院等生活利便施設の状況、日照、眺望、景観等の状況、地域の知名度及び評判等を、それぞれ総合的に勘案し判断します。 |
| 交通アクセス | 物流施設については高速道路・港湾地区・工業団地等への近接性及び消費地への近接性を含む現在及び将来の交通アクセスを総合的に検討するものとし、労働者によるアクセスの容易性も考慮します。 住宅については原則として最寄り駅から徒歩圏とします。 |
| 延床面積 | 物流施設については原則として3,300㎡（約1,000坪）以上、住宅については原則として500㎡以上とします。 |
| 投資額 | 物流施設については原則10億円以上、住宅については原則5億円以上（購入金額のみで、購入に付随する費用等を含みません。） |
| 築年数 | 原則築30年以内 ただし、当該施設の用途に必要な機能を満たしている場合、又は取得後の改良により満たすと判断される場合においてはこれを超える築年数の物件も可とします。 |
| 稼働率 | 原則80%以上としますが、マーケット調査等に基づき将来の稼働率上昇が十分に見込める場合は、80%未満でも投資できるものとし、また、マーケット調査については、必要に応じて利害関係を有しない第三者機関へ委託します。 |

| | |
|-------|--|
| テナント | 入居テナントは、一定水準以上の信用力を有すること等を条件とし、敷金・預託金の金額についても留意します。 反社会的勢力との取引防止に関し、確認や契約上の手当てがなされているものとします。 |
| 権利関係等 | 投資対象施設の権利関係については、以下を勘案します。 ・共有・準共有については、持分処分の制約が少ないこと、他共有者・準共有者の信用力が高いこと及び共有者間・準共有者間で投資対象施設の運営方法が定められていること。 ・区分所有については、運営上の制約が少なく、他の区分所有者の信用力に特段問題がないこと。 ・借地物件については、建物処分に係る制約が少なく、地主の信用力に特段問題がないこと。 ・底地物件については、借地契約の内容(期間、借地権の態様、処分に対する制約の有無等)、借地人の信用力等に特段問題がないこと。 ・担保権及び用益権については、テナントとの間の賃貸借契約に規定されている建設協力金、保証金に係るもの等、やむを得ない事情で設定されている場合を除き、原則として設定されていないこと。 |
| 設備の状況 | 投資対象施設の設備については、当該施設の用途におけるテナントニーズに応じた標準仕様以上のもので、汎用性があり転用が容易であることを前提とします。また管理状況について詳細調査(デュー・デリジェンス)を行い、評価の前提とするほか、リスク要因の検討を行います。 |
| 取得価格 | 原則として不動産鑑定士による鑑定評価額を基準に、投資基準を勘案し個別に判断します。ただし、利害関係者との取引においては、利益相反取引ルールに定める基準・手続を遵守するものとします。 |
| 耐震性能 | 原則PML20%以下とします。ただし、取得後の耐震補強工事等で基準を満たすことができると見込める場合は投資可能とします。 |
| 環境分析 | 投資対象施設の有害物質調査については、十分な調査の上、個別に使用状況等を勘案し検討します。 土壌汚染については、住宅については、地歴調査で、可能性がない若しくは低いと判断されたもの、又は土壌改良等の必要な措置が行われたものを投資対象とし、物流施設については、これらに加え、適切な被覆措置等が行われているものも投資対象とします。 |
| 用途 | 物流施設において、荷役、貯蔵用途以外の商品加工のための工場用途部分他の用途部分が含まれる場合には、当該用途部分について、原則として施設全体の経営・運営リスクを回避できる内容の賃貸借契約の締結が可能な施設のみを投資対象とします。住宅において、寮・社宅施設(学生寮、独身寮、社員寮など)は投資対象とします。 |

(後略)

(3) 変更の年月日

2021年12月24日