

## 【表紙】

|            |                                  |
|------------|----------------------------------|
| 【提出書類】     | 臨時報告書                            |
| 【提出先】      | 関東財務局長                           |
| 【提出日】      | 2023年5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<br>常務取締役 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<br>(東京都中央区日本橋兜町2番1号) |

## 1【提出理由】

2023年5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。）の取締役会において、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2023年5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

本投資法人は、スポンサーグループである阪急阪神ホールディングスグループが有する企画能力及び運営能力を活かしながら、商業用途又は事務用途の区画を有する不動産等を主な投資対象とし、「関西圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県及び和歌山県）」を中心に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しています。

近年、事務所用施設において、運用ガイドラインの策定当初には想定していなかった高品質な中小型オフィスビルの開発が増加し、J-REITによる取得事例も見られるようになりました。また、コロナ禍をきっかけとしたワークプレイスの多様化により注目度も一層高まっており、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、事務所用施設の延床面積基準の引き下げにより投資機会を拡大するため、運用ガイドラインにおける投資基準を一部変更することを2023年5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、2023年5月24日付で変更されたものです。

### （2）変更の内容の概要

2023年2月22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 ポートフォリオ構築方針」の一部が2023年5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、2023年2月22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

(中略)

ポートフォリオ構築方針

(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   |                     | 事務所用施設  | 複合施設  |
|--------|---|---------------------|---|---|
| 立地     | 都市型   | 都市部の都市機能集積地に立地      | 都市部の事務所集積地に立地<br>上記にあわせて賃貸市場の動向、利便性、視認性等を総合的に勘案し、判断します。                           | 商業用途区画と事務所用途区画の併存する複合施設については、商業用途区画と事務所用途区画の基準を総合的に勘案し、判断します。 |
|        | 都市近郊型   | 都市近郊に立地             |   |   |
|        | 上記にあわせて現在及び将来の商圈範囲、人口・世帯数、動線や所要時間等の交通アクセス、競合店の状況等を総合的に勘案し、判断します。              |                     |   |   |
| 交通アクセス | 都市型   | 交通拠点から徒歩圏           | 交通拠点から徒歩圏   |   |
|        | 都市近郊型   | 交通拠点から概ね30分以内       |   |   |
| 延床面積   | 都市型   | 原則500㎡以上            | 原則1,650㎡（約500坪）以上   |   |
|        | 都市近郊型   | 原則3,300㎡（約1,000坪）以上 |   |   |
| 投資額    | 原則10億円以上（購入金額のみで、購入に付随する費用等を含みません。）   |                     | 原則10億円以上（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<br>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30年超も可とします。 |                     | 原則築30年以内<br>ただし、大規模修繕等により建物性能が向上した場合、又は取得後の改良により建物性能の向上が見込まれる等の場合においては30年超も可とします。 |   |

(後略)

## (3) 変更の年月日

2023年5月24日