2021年12月24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　白木　義章
（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　白木　義章
問合せ先
財務・ＩＲ部長　岡野　清隆
TEL. 06-6376-6823

# 資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の一部変更に関するお知らせ

阪急阪神リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である阪急阪神リート投信株式会社の取締役会において、本投資法人の資産の運用に係る社内規程である運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）の一部を下記の通り変更することが決定されましたのでお知らせいたします。

記

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、投資検討を進めてまいりました。

また、感染症拡大防止に伴う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、本投資法人では店舗や消費者等に商材を届ける役割を担う物流施設並びに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、「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ものです。

２．変更の内容の概要

（１）投資対象の拡張について

本投資法人の投資対象である「商業用施設」、「事務所用施設」及びそれらが併存する「複合施設」に加えて「その他施設」を新設します。「その他施設」とは「商業用途区画」、「事務所用途区画」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。

「その他施設」については、個別にその内容を精査の上、本投資法人の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」は原則として物流及び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ます。）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。

なお、「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%（取得価格ベース）を上限とします。

（２）その他施設の主な投資基準について

その他施設の主な投資基準は以下の通りです。

| | 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する。 |
| 交通<br>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する。<br>住宅については原則として最寄り駅から徒歩圏とする。 |
| 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 ㎡以上とする。 |
| 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まない。） |
| 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これを超える築年数の物件も可とする。 |
| 稼働率 | 原則 80%以上とするが、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する。なお、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する。 |
| 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する。<br>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。 |
| 権利関係等 | 投資対象施設の権利関係については、以下を勘案する。<br>・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。<br>・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。<br>・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。<br>・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。<br>・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する。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う。 |
| 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する。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する。 |
| 耐震性能 | 原則 PML20%以下とする。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する。 |
| 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する。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する。 |
| 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する。住宅において、寮・社宅施設（学生寮、独身寮、社員寮など）は投資対象とする。 |

３．変更の年月日

2021 年 12 月 24 日

４．その他

本日付で関東財務局長宛、臨時報告書を提出しております。

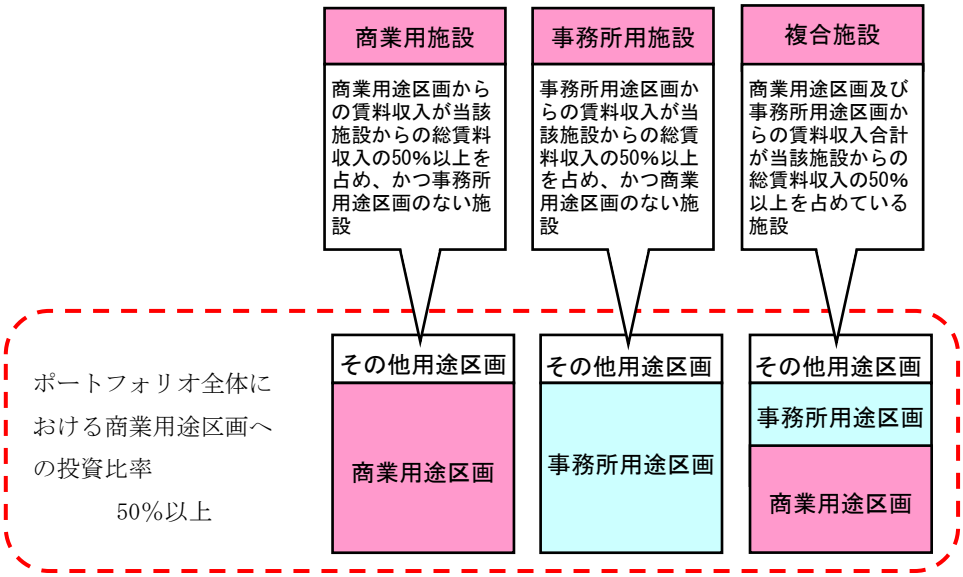
以　上

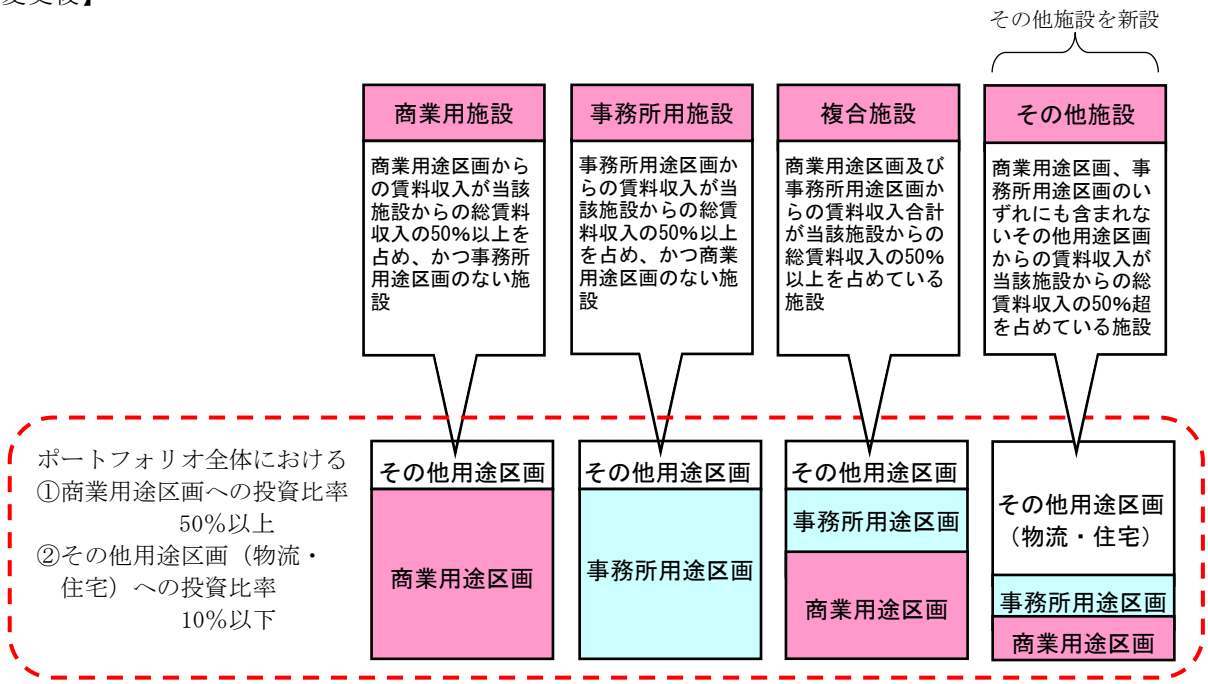
＊　本投資法人のウェブサイト　https://www.hankyuhanshinreit.co.jp/

参考資料

＜変更前後の用途区画等模式図＞

【変更前】




【変更後】