Hankyu Hanshin REIT

阪急阪神リート投資法人

サステナビリティレポート

2020 年 3 月発行

目次

執行役員メッセージ・・・

執行役員メッセージ

阪急阪神リート投資法人
執行役員
白木義章

昨今、SDGs（2015 年 9 月の国連サミットで採択された持続可能な開発目標）や ESG（環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance））への関心が高まり、世界中のあらゆる分野において、サステナブルな社会を志向する様々な取組みがみられます。

昨年（2019 年）に大阪で開催された G20 サミットでも議論され、「大阪首脳宣言」にも地球環境問題への取組みの推進が盛り込まれました。

阪急阪神リート投資法人及びそ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、両者を総称して「阪急阪神リート」という）は、ESG への配慮が投資法人の中長期的な競争力や投資主価値の継続的な成長に不可欠であると認識しており、阪急阪神ホールディングスグループの経営理念や社会貢献・環境保全の考え方に沿った「サステナビリティ方針」を 2019 年 3 月に制定し、不動産投資運用事業を通じて実践してまいりました。

これまでに阪急阪神リートが実施してきた ESG に関する様々な取組みや考え方を投資主を始めとするステークホルダーの皆様に広く知っていただくためにサステナビリティレポートを作成いたしました。阪急阪神リートの取組みをご理解いただく一助となれば幸いです。

今後も様々な環境変化に対して柔軟に対処し、持続的な成長、拡大を進めるために継続して ESG に取り組むとともに、全てのステークホルダーの皆様と相互に信頼関係を築き、中長期的な投資主価値の向上に努めてまいります。

第１章　サステナビリティ方針と推進体制

１．サステナビリティ方針

阪急阪神リート投資法人（以下、「投資法人」）及び阪急阪神リート投信株式会社（以下、「資産運用会社」）は、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）（併せて以下「ESG」といいます。）への配慮が投資法人の中長期的な競争力や投資主価値の継続的な成長に不可欠であると認識しており、阪急阪神ホールディングスグループの経営理念や社会貢献・環境保全の考え方に沿った「サステナビリティ方針」を制定して、不動産投資運用事業を通じた実践を図っていきます。

①持続的発展が可能な「未来にわたり住みたいまち」の実現

テナントや地域コミュニティとの対話と協働により、環境・社会面での課題に配慮した事業活動を通じて、持続的発展が可能な社会づくり・まちづくりに貢献します。

②地球環境の保全

不動産投資運用事業を通じ、省エネルギーや再生可能エネルギーへの取組みによる脱炭素社会への移行や、節水や廃棄物削減などによる資源循環型社会の実現など、地球環境の保全を目指します。

③ステークホルダーと協働した環境・社会配慮

不動産の運用や改修などに関わるサプライヤーへ協力を仰ぐとともに、テナントとのエンゲージメントを強化して協働することにより、物件を通した環境負荷の削減や社会配慮の推進に努めます。

④人の尊重と育成

事業にたずさわる一人ひとりの役職員はかけがえのない財産であり、多様な個性や能力を最大限に発揮できる健康な職場環境づくりに努めるとともに、積極的な人材開発による事業競争力の向上を目指します。

⑤ESG に関する啓発

教育・啓発活動の継続的な実施により、役職員の ESG 配慮への理解を深め、実行力を高めます。

⑥誠実なコンプライアンス

投資主・テナント・地域コミュニティ・サプライヤー・役職員等のすべてのステークホルダーの期待に応えることを目指して、最低限の法令遵守にとどまらず、誠実であり続けることを旨とするコンプライアンスを推進します。

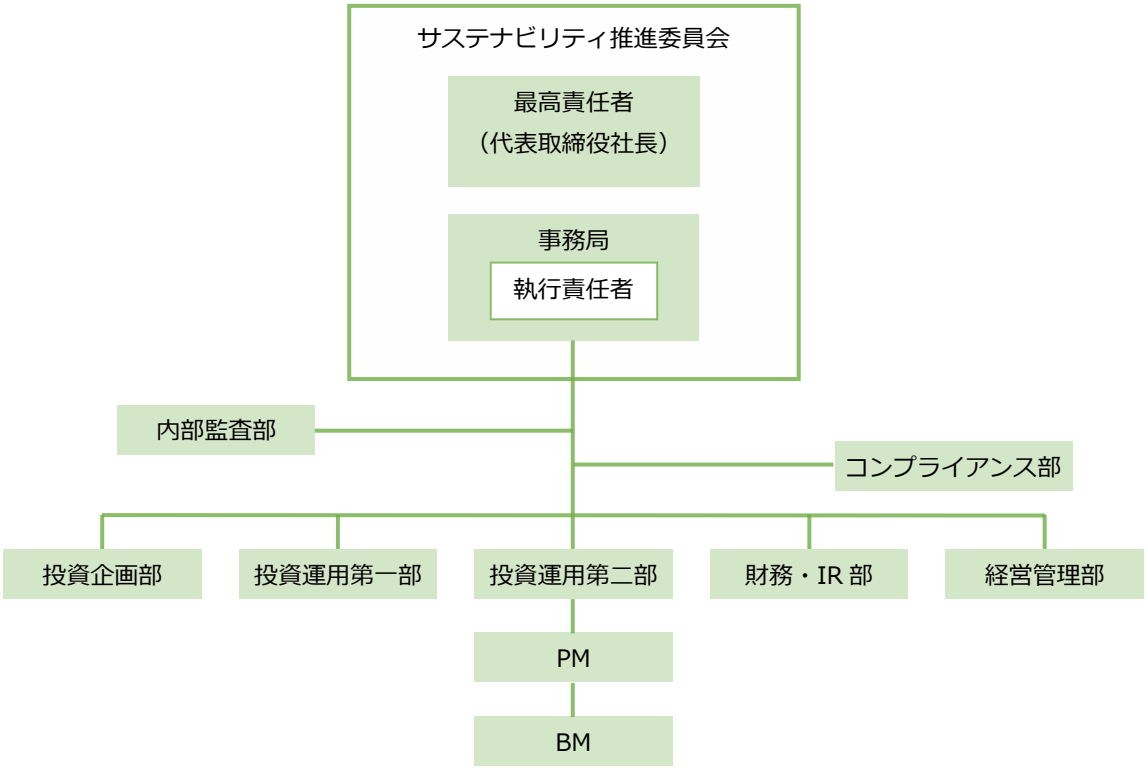
⑦ESG 情報開示と透明性の確保

ステークホルダーに対し、ESG に関する情報の適時・適切な開示に努めるとともに、環境認証等の外部評価の取得を通じた透明性の確保に努めます。

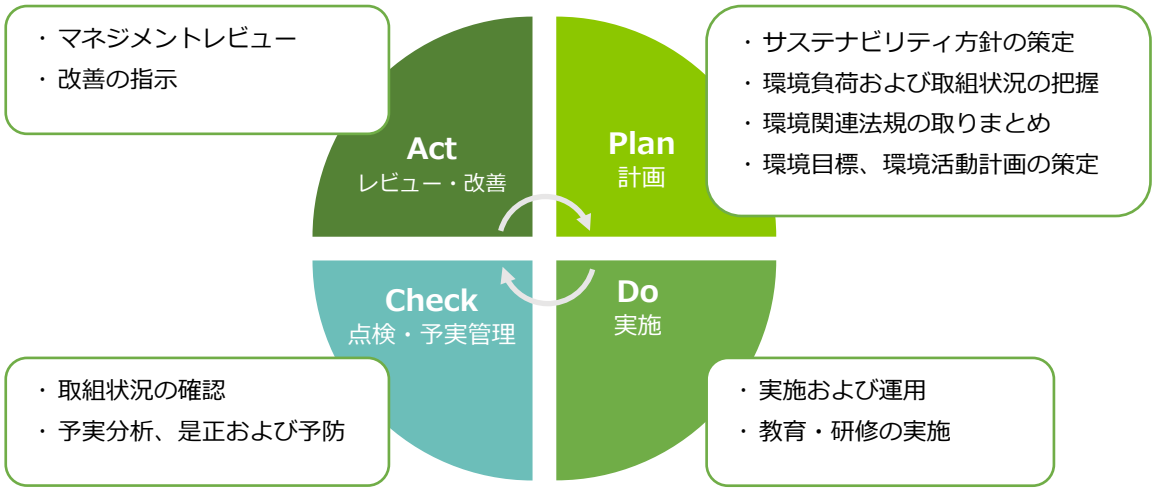
2．サステナビリティ推進体制

資産運用会社は「サステナビリティ方針」を実践するために、サステナビリティに係る各種ポリシーの制定、社内体制、外部の関係者との協働及び情報開示についての基本方針等について定めることを目的とした「サステナビリティ推進体制規程」を制定いたしました。その中でサステナビリティに関する意思決定プロセスとして「サステナビリティ推進委員会」を設置しております。
同委員会は代表取締役社長が最高責任者、担当取締役が執行責任者とし、常務取締役および部室長で構成され、３ヶ月に１回以上（2019 年度においては６回）開催しております。
サステナビリティ推進委員会ではサステナビリティに関する各種ポリシーや目標、各種施策を検討・立案するとともに、投資法人の役員会に対し、適宜報告を行っております。なお、当社のガバナンス体制については、第４章ガバナンスへの取組み 1.コーポレートガバナンスをご覧ください。

サステナビリティ推進体制



PDCA サイクルに基づく EMS（環境マネジメントシステム）イメージ



第２章　環境への取組み

1．環境目標

2019 年 3 月に実施いたしましたサステナビリティ推進委員会において、以下の環境目標を設定しております。
①エネルギー消費量：5 年間に 5%の削減（原単位）
②温室効果ガス排出量：5 年間に 5%の削減（原単位）
③水消費量：5 年間に 5%の削減（原単位）
※2018 年度を基準年度とします。

2．エネルギー等消費量・原単位実績

	2018 年度	
	消費量	原単位
エネルギー消費量	87,434,495kwh	270.5kwh/m^2・年
水消費量	451,584m^3	1.4m^3/m^2・年
温室効果ガス排出量	29,405t	0.09t/m^2・年

※データ把握率 99.2%（保有物件のうち敷地物件を除く）

3．エネルギーマネジメント

①省エネルギーポリシーの制定

投資法人および資産運用会社は 2019 年 3 月に制定した「省エネルギーポリシー」に基づき、運用不動産ポートフォリオのエネルギー消費量を継続的に把握し、目標値に対する達成度を測っていきます。エネルギー効率の低い物件については、運用改善及び設備投資を検討し、ポートフォリオ全体でのエネルギー消費量の継続的削減を目指します。

【例】
照明の LED 化、高効率空調への更新など、設備投資を伴う対策については、ライフサイクルコスト等を考慮し、費用対効果の高いものから優先的に実施を検討いたします。

②2017 年度環境省 ASSET 事業の補助金交付を受ける採択者に選出

ASSET 事業（注）とは、環境省が推進する先進的な設備導入と運用改善を促進することにより、CO_2排出量の大幅削減を効率的に図る事業のことです。
その事業の一環で、北野阪急ビルにおいて、冷凍機更新による省 CO_2事業に参加し、補助金の交付を受ける採択者として選出されました。

北野阪急ビル

注 Advanced technologies promotion Subsidy Scheme with Emission reduction Targets

③2018 年度環境省設備の高効率化改修による省 CO_2促進事業の補助金交付を受ける採択者に選出

阪急西宮ガーデンズでは 2018 年度に実施いたしました空調機器の部品交換に伴い高効率機器を導入し、CO_2排出量削減に寄与したため、環境省の設備の高効率化改修による省 CO_2促進事業の補助金交付を受ける採択者に選出されました。

阪急西宮ガーデンズ

④住宅・建築物省 CO_2先導事業

住宅・建築物省 CO_2先導事業とは国が、省 CO_2の実現性に優れたリーディングプロジェクトとなる住宅・建築プロジェクトを公募し、予算の範囲内において、整備費等の一部を補助し支援する事業です。

グランフロント大阪は 2009 年度に同事業の適用を受けており、「複数街区一体での水と緑のネットワークの整備」、「実効性の高い省 CO_2技術の採用」及び「持続可能なマネジメントシステムの構築」が取組み方針として採択され、大規模な屋上緑化・街区緑化、自然換気システム、太陽光発電の採用など環境に配慮した設計となっています。

グランフロント大阪（うめきた広場・南館）
グランフロント大阪（北館）

⑤ヒートアイランド対策

夏場のヒートアイランド対策として、阪急西宮ガーデンズでは屋上庭園に噴水・ドライミスト、シネマコンプレックス屋上に散水用スプリンクラー、HEP ファイブではメインエントランスにドライミスト、グランフロント大阪ではうめきた広場にカスケード等の水景施設及びミスト演出装置を設置しており、空調負荷軽減による CO_2排出量削減に寄与しております。

ドライミスト

噴水

⑥屋上の遮熱塗装

北青山 3 丁目ビルでは屋上の遮熱塗装を実施しており、3 階区画内の室温上昇を防止することで、空調負荷軽減による CO_2排出量削減に寄与しております。

北青山 3 丁目ビル

⑦照明 LED 化の推進

投資法人が保有する物件では各物件の照明 LED 化を推進しております。HEP ファイブや阪急西宮ガーデンズにおいてはバックヤードを除く共用部の照明を LED 照明に更新しております。2019 年度においては汐留イーストサイドビルの専用部の照明も順次 LED 化を進めております。

⑧地域冷暖房システムによる冷温熱源の利用

スフィアタワー天王洲では天王洲エリアサービス株式会社が保有する地域冷暖房システムから供給される蒸気・冷水を使用しております。地域冷暖房システムとは、エリア全体の冷暖房・給湯等に利用する冷水・蒸気を地区プラントで集中的に製造し、供給導管を通じて供給するシステムで、熱源設備の集中化による運転効率の向上により省エネルギー、大気汚染・地球温暖化防止等の環境保全に貢献しております。

スフィアタワー天王洲

⑨再生エネルギーの活用

●太陽光発電設備の導入

阪急西宮ガーデンズ南駐車場上部（山手幹線沿い）にソーラーパネルを設置し、発電された電力で照明を点灯させております。HEP ファイブにおきましても屋上に太陽光パネルを設置し、クリーンな自然エネルギーを観覧車のライトアップに活用しております。1 階アトリウムには太陽光による発電量を表示したモニターが設置されております。

●風力発電設備の導入

阪急西宮ガーデンズではサボニウス型の風車とソーラーパネルを組み合わせたハイブリッドタイプの発電設備で、屋上照明を点灯させております。

●壁面や緑化の推進

グランフロント大阪では外周に全長 500m の「いちょう並木」と南館と北館の間を東西に横断する「けやき並木」がございます。北館の北側にある 4,000 ㎡の庭園は、四季のうつろいを感じられるスペースとして年間を通してお散歩を楽しんでいただけます。また、南館・北館 9 階の屋上には計 10,000 ㎡を超える屋上庭園を設けており、訪れる人々に潤いを与え、オフィスワーカーの知的交流の場にもなります。

また、阪急西宮ガーデンズ屋上のスカイガーデンは、「自然環境との調和」を施設コンセプトに、六甲山系に自生する樹木や桜、果樹などで緑化され、訪れる人々の憩いの空間となっております。

いちょう並木

屋上庭園

４．水資源への取組み

①節水ポリシーの制定

投資法人及び資産運用会社では 2019 年 3 月に制定した節水ポリシーに基づき、運用不動産ポートフォリオの水消費量を継続的に把握し、目標値に対する達成度を測っていきます。水資源利用効率の低い物件については、運用改善及び設備投資を検討し、ポートフォリオ全体での水消費量の継続的削減を目指します。

【例】

●節水機器への更新、節水装置の導入など、設備投資を伴う対策については、ライフサイクルコスト等を考慮し、費用対効果の高いものから優先的に実施を検討いたします。

②雨水の再利用

阪急西宮ガーデンズやグランフロント大阪、メッツ大曽根では雨水を貯水し、植栽灌水やトイレ洗浄水として再利用を行っております。

③中水設備の利用

スフィアタワー天王洲では中水設備を備えており、オフィス棟で排出された水資源をきれいにして、トイレ洗浄水等に再利用を行っております。

④厨房排水除害設備の設置

阪急西宮ガーデンズでは厨房排水除害設備を備え、飲食・食品店舗の厨房排水を公共下水への排水前に複合微生物群により処理することで汚濁物質を低減し、西宮市の基準値を大きく上回る水質を維持しております。

５．廃棄物管理

①廃棄物の管理

投資法人及び資産運用会社は運用不動産ポートフォリオの廃棄物処理業者提出の数値を定期的に把握しております。

②計量課金の実施

阪急西宮ガーデンズおよびグランフロント大阪では各テナントが排出した廃棄物を専用の計量器にて測量し、排出した廃棄物量に応じて課金システムをとっております。当該システムによりテナントの廃棄物の排出抑制に貢献しております。

③分別廃棄とリサイクルの徹底

デュー阪急山田や HEP ファイブなどでは段ボール、紙類、かん、びん、ペットボトルの分別をし、リサイクルを徹底して実施しております。

6．外部認証

①GRESB リアルエステイト評価における「Green Star」評価の取得

GRESB（グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）とは、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価です。投資法人は、2019 年に実施された GRESB リアルエステイト評価において、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で優れていると高く評価され、「Green Star」の評価を取得しました。また、総合スコアでの相対評価による GRESB レーティング（５段階評価）においては、「３Star」の評価を取得しています。

②DBJ Green Building 認証の取得

「DBJ Green Building 認証」とは、環境・社会配慮の観点から、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が物件を 5 段階で認証する制度です。

今後も継続的に認証物件の拡大を進めてまいります。

国内トップクラスの卓越した
「環境・社会への配慮」がなされたビル

阪急西宮ガーデンズ

DBJ Green Building 2018

極めて優れた
「環境・社会への配慮」がなされたビル

HEP ファイブ

DBJ Green Building 2019

非常に優れた
「環境・社会への配慮」がなされた建物

北野阪急ビル

デュー阪急山田

汐留イーストサイドビル

阪急電鉄本社ビル

③2015 年度「港区みどりの街づくり賞」受賞

「港区みどりの街づくり賞」は、港区が区内緑化の一層の推進を図ることを目的に 2004 年に制定されたもので、環境への配慮と優れた緑化計画を行っている民間建築物を表彰する制度です。

北青山 3 丁目ビル

④ＳＭＢＣ環境配慮評価の取得

「ＳＭＢＣ環境配慮評価融資」は、融資の実行にあたって、株式会社三井住友銀行と株式会社日本総合研究所が作成した独自の評価基準に基づき企業の環境配慮状況を評価するものです。
投資法人は「ＳＭＢＣ環境配慮評価融資」において、資産運用面で良好な環境配慮を実施している点が評価され、「Ａ」の評価を取得しました。

【高く評価された点】

- 2018 年 11 月に制定したサステナビリティ方針のもと、省エネルギーや再生可能エネルギー、節水や廃棄物削減に取り組み、効果を把握するとともに、テナントやテナントの従業員にも広く活動への参加を促している点
- 環境配慮に関する外部認証取得の推進を、物件の準共有者らにも働きかけ、「阪急西宮ガーデンズ」や「ＨＥＰファイブ」ではそれぞれの建物の特性に沿った高い評価を獲得している点
- サステナビリティに関する目標を個人個人も持つことで、全社一体となって環境マネジメントと企業経営の融合に取り組んでいる点

第３章　社会への取組み

１．地域コミュニティとのつながり

①地域主催イベントへの参加

グランフロント大阪のうめきた広場は夏の梅田地区のエリアイベント「梅田ゆかた祭り」の会場となっており、盆踊りのイベントやお客様参加型の打ち水のイベントを実施している他、「スノーマンフェスティバル」の会場にもなっております。
「梅田ゆかた祭」は、梅田地区エリアマネジメント実践連絡会の活動の一環として、伝統の和文化である「ゆかた」をテーマに、地域の更なる魅力向上を目指したエリアイベントです。
阪急電鉄本社ビルの公開空地においても地域主催イベントの「梅田ゆかた祭り」や「スノーマンフェスティバル」「1000000 人のキャンドルナイト@OSAKA CITY 茶屋町スロウデイ」の会場を提供しております。

梅田ゆかた祭り

②災害時協力協定の締結

高槻城西ショッピングセンターでは高槻市と災害時協力協定を締結しており、周辺に居住する方の一時的な避難地及び災害時の緊急車輌拠点として敷地内の駐車場スペースを提供しております。

③自転車シェアリングの試験導入

北野阪急ビルでは株式会社ドコモ・バイクシェアが運営する自転車シェアリングを試験導入し、都心部の交通渋滞緩和による環境負荷軽減に貢献しております。また通勤・ビジネス・観光の交通インフラとして地域産業の発展にも寄与しております

④パークアンドライドの実施

デュー阪急山田では屋上駐車場にてパークアンドライドを実施しております。

パークアンドライドとは、末端交通機関である自動車を郊外の公共交通機関乗降所に設けた駐車場に停車させ、そこから鉄道や路線バスなどの公共交通機関に乗り換えて目的地に行く方法で、都市部や観光地などの交通渋滞の緩和、交通公害の抑制、違法駐車の削減などを図るための交通政策として推進されています。

デュー阪急山田

⑤スタートアップ支援

HEP ファイブ地下 1 階では話題性のあるコンテンツを集約・発信する POP UP スペース「FIVE LAB」を設置し、クリエイターや EC ショップ等に催事販売の機会を提供し、実店舗出店を支援しております。2019 年春には催事出店者の中から正規出店テナントが誕生いたしました。

⑥阪急西宮ギャラリー／スタジモにしのみや

阪急西宮ガーデンズ 5 階の阪急西宮ギャラリーでは阪急西宮スタジアムで開催された催し、阪急ブレーブスの名シーンや記念の品々など阪急電鉄の歴史と文化にかかる映像、1983 年当時の西宮北口駅周辺を再現したジオラマ模型を展示しております。同ギャラリー内の「スタジモにしのみや」では地域の皆様のための「あつまる」「つながる」「つくる」場を提供することで、地域の活性化をはかり、沿線への愛着を育むような活動を行い、沿線価値を創造していきます。

⑦阪急阪神 未来のゆめ･まちプロジェクトの参画

スポンサーである阪急阪神ホールディングスグループは社会貢献活動として「阪急阪神 未来のゆめ･まちプロジェクト」を行っており、資産運用会社社員も同プロジェクトに参画しております。

【「阪急阪神 未来のゆめ･まちプロジェクト」の概要】
https://www.hankyu-hanshin.co.jp/yume-machi/top.html

2．テナントとのつながり

①ES 調査の実施

投資法人が保有する以下の物件ではＰＭ会社である阪急阪神ビルマネジメント株式会社協力のもと、定期的な ES 調査を実施し、調査結果に基づく改善により、従業員満足度の向上と施設のバリューアップを図っております。

実施物件：HEP ファイブ、阪急西宮ガーデンズ、デュー阪急山田、グランフロント大阪

②テナント従業員向け研修の実施

HEP ファイブや阪急西宮ガーデンズ、グランフロント大阪ではテナント従業員を対象としたキャリアアップのために基礎マナー研修、接客研修、カラーコーディネート研修、VMD 研修など様々な研修を実施しております。

阪急西宮ガーデンズやグランフロント大阪からは日本ショッピングセンター協会主催の SC 接客ロールプレイングコンテストの全国大会への出場者を輩出するなど、従業員のスキルアップを図るとともに施設を利用されるお客様の快適性向上に努めております。

③従業員懇親会・従業員旅行の開催

HEP ファイブや阪急西宮ガーデンズ、グランフロント大阪では毎年、テナント従業員を対象とした日帰りのバス旅行やミュージカル鑑賞会、従業員懇親会を開催し、従業員満足度向上と従業員同士のコミュニケーション促進に貢献しております。

④働きやすいビル環境の提供

汐留イーストサイドビルでは、ビル内で手軽に昼食を購入することができるような環境を整え、テナント満足度の向上に努めています。また、女性トイレには小物入れやフィッティングボードを設置しており、当該ビルで働く女性従業員の快適なオフィスワークを支援しています。

⑤受賞歴

HEP ファイブでは繊研新聞主催のディベロッパー＆テナント大賞における ES 賞を複数回受賞しており、阪急西宮ガーデンズでは 2013 年に首都圏以外の商業施設として初めて日本 SC 大賞金賞を受賞しております。

３．従業員（資産運用会社）への取組み

投資信託及び投資法人に関する法律（以下、「投信法」といいます。）の規定により投資法人は従業員を雇用できず、実質的にその運用を資産運用会社の従業員が担っています。資産運用会社では、事業に携わる従業員一人ひとりがかけがえのない財産であると考えており、多様な個性や能力を最大限に発揮できる健康な職場環境づくりに努めるとともに、積極的な人材開発による事業競争力の向上を目指しています。

①健康経営

阪急阪神ホールディングスグループでは、「人の尊重」を大切な価値観とし、従業員やその家族の健康がグループの豊かな未来の礎であると考え、「健康経営」を推進しています。

資産運用会社においても、「健康経営」という視点から、従業員やその家族の健康に対する認識を明確にすることにより、一人ひとりの健康意識の向上と働きやすい職場の実現を推進するために、「健康宣言」を制定しています。

健康宣言

阪急阪神リート投信は、グループ唯一のリート運用会社として、関西を中心とする不動産物件の証券化を通じ、オフィスや商業施設等の整備・成長へ向け資金を供給することで、より安心・快適な街づくりに貢献してまいります。

皆様にグループ経営理念である『安心・快適』そして『夢・感動』をお届けするためには、従業員やその家族が健康であること、かつ従業員一人ひとりが「Heartful &Joyful」な職場環境で、多様な個性と能力を最大限に発揮できることが何よりも大切です。

これを実現するために、私たちは「人も街も末永く元気に！」をモットーに、健康経営に取り組みます。

阪急阪神リート投信は、阪急阪神ホールディングスグループの「阪急阪神 Wellness チャレンジ」をスローガンに、一人ひとりの健康づくりへの積極的な支援と、生き活きと働くことができる職場環境づくりに努めることを宣言します。

2019 年 9 月 1 日

阪急阪神リート投信株式会社

代表取締役社長　健康経営推進責任者

白木　義章

資産運用会社　健康宣言：https://www.hhram.co.jp/health.html

②職務環境

人材育成

資産運用会社では、従業員のスキルアップを目的として各種研修制度を整備しています。不動産投資運用業務に必要な専門スキルはもとより、ヒューマンスキル向上のための研修やコンプライアンス研修、サステナビリティに関する研修等も実施しています。

また、プロフェッショナル人材育成のため、資格取得奨励制度を導入しています。

2019 年 12 月 31 日

資格名称	人数
不動産鑑定士	1 名
（社）不動産証券化協会認定マスター	18 名
宅地建物取引士	15 名
ビル経営管理士	15 名
SC 経営士	1 名
TOEIC　850 以上	3 名
実用英語検定準 1 級	1 名
第 2 種電気主任技術者	1 名
証券アナリスト協会検定会員	1 名
公認会計士	1 名
建築士（2 級）	1 名
建築設備士	1 名
簿記検定 1 級	1 名
簿記検定 2 級	3 名
衛生管理者（1 種）	1 名

執務環境の整備

オフィスの拡張に際し、従業員の意見を取り入れたコラボレーションスペースを増設しました。開かれたスペースで、働きやすさ、コミュニケーションの促進を図ります。

③ワークライフバランス

フレックス勤務制度の導入

従業員が日々の始業・終業時刻、労働時間を自ら決めることによって、生活と業務との調和を図りながら効率的に働くことで生産性向上を図ることを目的として、2019 年 8 月よりフレックス勤務制度（コアタイム無し）を導入しました。

また併せて、退勤時間から次の出勤時間までに一定のインターバルを設ける勤務間インターバル制度も導入し、長時間労働防止にも配慮しています。

健康管理

定期健康診断の実施やインフルエンザ予防接種費用の会社負担など、従業員の健康維持・増進に取り組んでいます。

④ダイバーシティ

人権の尊重・ハラスメント防止

従業員一人ひとりの多様性を尊重し、互いに受容しあうことが持続的な成長には必要不可欠と考え、人権研修やアンケートの実施、相談窓口の増設など、スポンサーグループと一体となって取り組んでいます。また、社外に対してもハラスメント相談窓口を設置し、案内しております。

女性活躍推進

多様性受容の一環として、女性従業員がその能力を発揮し活躍できる環境づくりを進めています。

人事関連データ

人事関連データ		2018 年度
常勤取締役数		5 名
従業員数（性別）		31 名
	男性	16 名
	女性	15 名
従業員数（雇用形態別）		31 名
	正社員数	6 名
	受入出向者数	19 名
	契約社員数	6 名
研修受講率		100%
健康診断受診率		100%
育児休業者数		1 名
介護休業者数		0 名

４．安全・安心の確保

阪急阪神ホールディングスグループは「安心・快適」、そして「夢・感動」をお届けすることで、お客様の喜びを実現し、社会に貢献します。

保有物件の安全・安心

東日本大震災（2011 年）以降、建物の耐震性についての関心は非常に高まっています。投資法人では、自然災害や疫病等の不測の事態に対して、事業の継続性確保を可能とするため、被害の最小化や速やかな復旧に向けた各種対策を整えています。

①地震リスクへの備え - PML 値の活用

PML（Probable Maximum Loss）は地震による予想最大損失額を意味します。
建物の使用期間中で予想される最大規模の地震（再現期間 475 年相当＝50 年間で 10%を超える確率）に対して予想される最大の物的損失額の再調達費に対する割合を示したもので、比率が低いほど損失額が低くなります。
投資法人は、物件取得の判断時点で PML 値を確認し、一定の基準に満たない場合は取得しません。
※ポートフォリオにおける個別物件の PML 値につきましては、「ポートフォリオ一覧」にてご確認ください。

②計画的な修繕・CAPEX

投資法人では、建物の経年等に応じて計画的に修繕を実施し、不測の事故の予防や災害時の被害の最小化に努めています。

【例】

高槻城西ショッピングセンターの屋上防水工事

デュー阪急山田の外壁工事

③ライフライン・防災拠点の提供

投資法人の保有物件は、自然災害時において、お客様にライフライン・防災拠点を提供しています。

【例】

●高槻城西ショッピングセンター
高槻市と災害時協力協定を締結、災害時の車輌拠点を提供

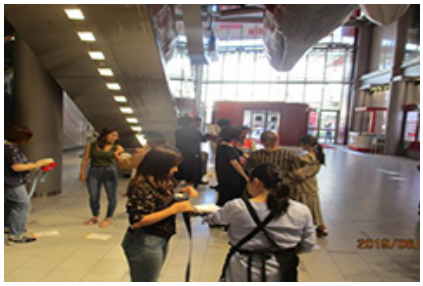
●HEP ファイブ
一時帰宅困難者のための防災備品や、応急処置セットを備蓄、『梅田地下空間避難確保計画』に基づく一次避難場所として指定

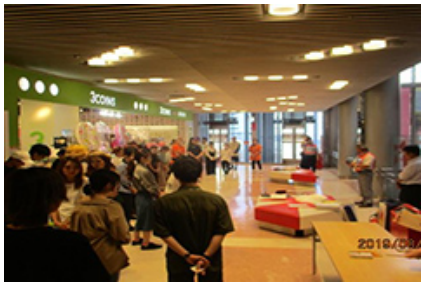
●デュー阪急山田、高槻城西ショッピングセンター、コーナン広島中野東店（敷地）
災害時、周辺住民の食糧・防災グッズ等を供給

5．お客様・テナント従業員の安全・安心

①消防訓練の実施

投資法人が保有する物件においては消防法に基づく消防訓練を実施しており、消火器の使用方法や応急処置対応等、実践を想定した消防訓練を行っております。





②備蓄品の設置

投資法人が保有する一部物件では災害時などエレベータ内に閉じ込められた際に必要なものを収納した非常用備蓄ボックスを設置しております。HEP ファイブでは館内の各階に設置しているお客様用ソファ（防災チェア）に一般帰宅困難者用の防災備品を備蓄しております。

③鼠除け超音波設備の設置

汐留イーストサイドビルでは鼠除け超音波設備を設置しております。当該機器導入により鼠を寄せ付けず、薬物等による無用な殺処分をすることなく、従業員の安心・快適なオフィス環境を提供しております。

6．資産運用会社従業員の安全・安心

①防災・BCP 対策の推進

資産運用会社は、人財こそが重要な経営資源であるという方針のもと、従業員の安全・安心を確保するため、様々な取り組みを行っています。

【活動例】

- BCP（事業継続計画）の策定
- 大規模災害発生時における初動対応マニュアルの策定
- 安否確認サービスの導入

●防災訓練の実施

●防災グッズの配布、備蓄品の貯蔵

7．投資主・投資家との対話

①情報開示について

情報開示の充実が不動産投資信託証券市場の発展・成否に大きな影響を与えることを十分に認識し、「適時性」「公平性」の観点から投資主の皆様の立場に立った開示を行います。

- 金融商品取引法、投信法、株式会社東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会等が定める内容、方法に従って、開示を行います。
- 投資主の皆様に対し、有用な情報を正確かつ迅速に集約する体制を構築し、情報の透明性及び解りやすさに配慮し開示するよう努めます。
- 法定開示規則に該当しない情報であっても、投資判断上重要と考える情報については積極的に開示するよう努めます。

②IR に係る活動状況

法定開示書類、プレスリリース、決算情報（財務諸表、決算短信、説明会資料）、運用資産の特性、パフォーマンス状況等について、ウェブサイトを通して迅速な情報開示に努めています。

国内の機関投資家の皆様やレンダー及びその他関係先等に対して、決算期ごとに運用状況や業績見通し等に関する決算説明会を行っており、機関投資家の皆様に対しては、約 50～70 件の個別ミーティングを実施しています。

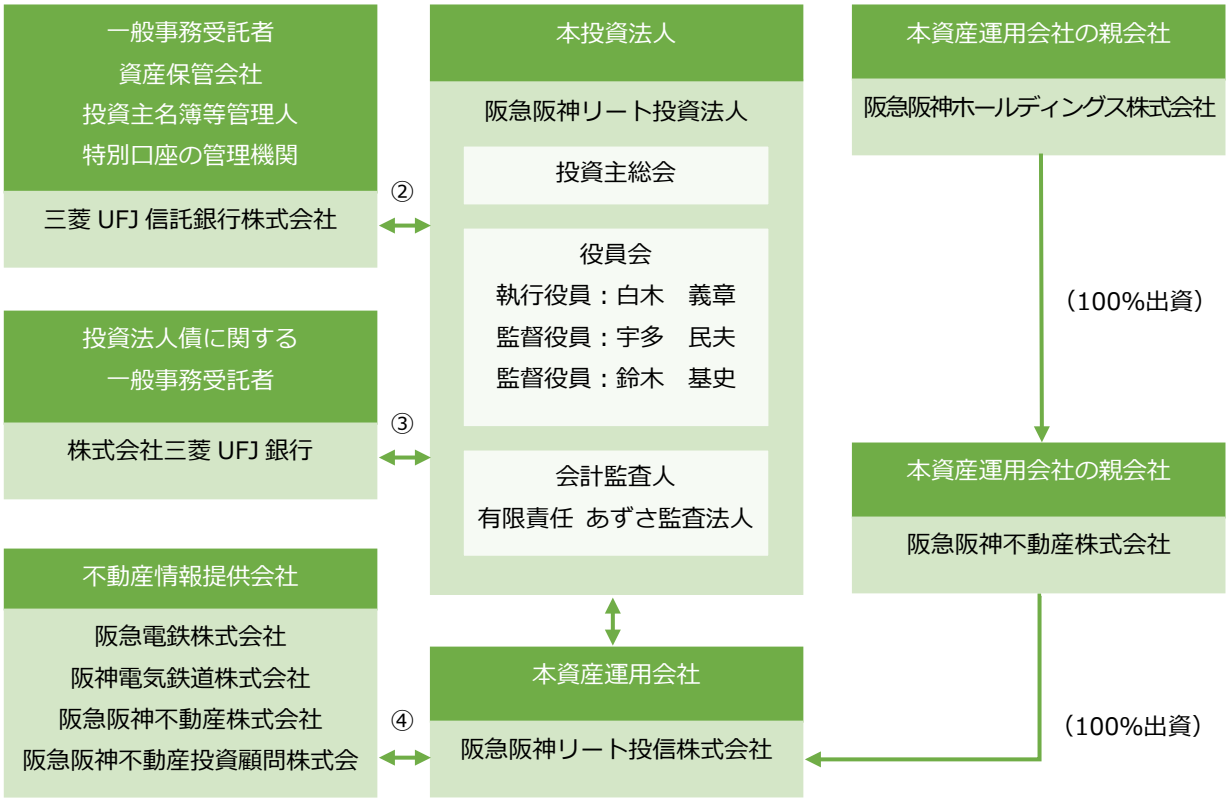
海外投資家の皆様に対しては、1 年に 6 回 IR を実施し、北米・欧州・豪州及びアジアを中心に、約 50 件の個別ミーティングを実施しているほか、国内で開催される証券会社主催のカンファレンスにも積極的に参加しています。

個人投資家の皆様に対しては、運用状況報告会を東京と大阪で年 1 回開催しています（機関投資家の方も参加可能）。また、不動産証券化協会や東京証券取引所及び証券会社等が主催する個人投資家セミナーに積極的に参加しています。

第４章　ガバナンスへの取組み

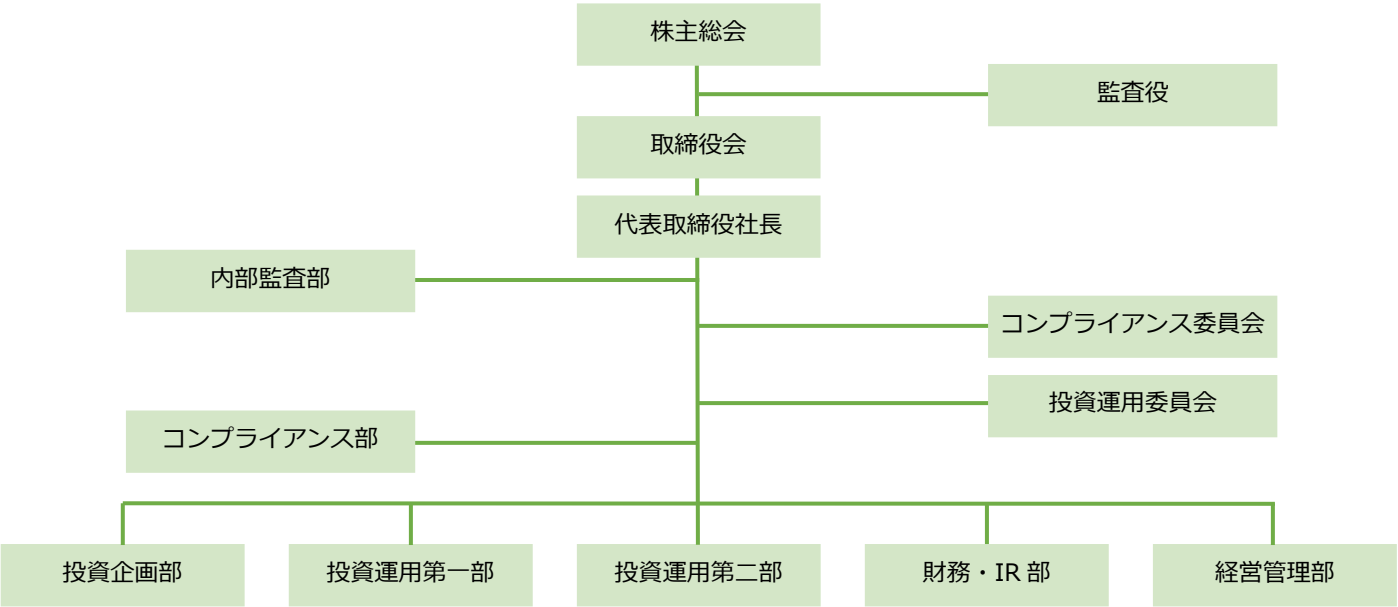
１．コーポレートガバナンス

①投資法人の概要



①資産運用委託契約
②一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約
③財務代理契約
④情報共有等に係る協定書

②運用会社の組織体制



会社概要		
商号	阪急阪神リート投信株式会社	
本社	大阪市北区茶屋町 19 番 19 号	
設立	2004 年 3 月 15 日	
資本金	3 億円	
株主	阪急阪神不動産株式会社（100%）	
役職員数	40 名（常勤のみ）	
役員	代表取締役社長	白木　義章
	常務取締役	庄司　敏典
	取締役	夏秋　英雄
	取締役	木下　太
	取締役	森　敏彦
	取締役（非常勤）	八木　則行
	取締役（非常勤）	小森　豊之
	監査役（非常勤）	福井　康樹
	監査役（非常勤）	藤田　頼雄
事業内容	金融商品取引業（投資運用業） ・金融商品取引業者： 近畿財務局長（金商）第 44 号 ・宅地建物取引業免許： 大阪府知事（4）第 50641 号 ・宅地建物取引業法上の 取引一任代理等認可： 国土交通大臣認可第 23 号	

③意思決定プロセス

（１）投資法人の統治に関する事項

(イ）機関の内容

投資法人の執行役員は１名以上、監督役員は２名以上（ただし、執行役員の員数に１を加えた数以上とします。）とされています。

本書の日付現在、投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員１名、監督役員２名、全ての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

ａ．投資主総会

投信法又は規約により定められる投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。

ｂ．執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、投資法人の業務を執行するとともに、投資法人を代表して投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています。

ｃ．会計監査人

投資法人は、有限責任あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います。

(ロ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

投資法人は、その役員会規程において、役員会を３か月に１度以上開催することと定め、実際の運営においては、毎月１回程度の頻度で開催しています。

かかる役員会には、執行役員１名と監督役員２名のほか、資産運用会社の代表取締役及び取締役が同席し、資産運用会社の資産運用業務の状況を確認することで内部管理体制を確立しています。上記のほか、執行役員専決事項に関しては意思決定書を作成、保存し、爾後、監督役員の確認を得ることで、執行役員の業務執行を監督しています。

本書の日付現在、監督役員には弁護士１名、公認会計士１名が選任されており、各監督役員はこれまでの業務経験と見識に基づき、執行役員の業務執行等についてさまざまな見地から監督を行っています。

(ハ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員及び本資産運用会社から資産運用、コンプライアンスに関する報告を受けています。

一方、会計監査人は、定期的に監督役員に対する監査報告会等を実施しており、監督役員と会計監査人の連携を図っています。また、会計監査人は、その職務を遂行するにあたって、執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときは、これを監督役員に報告する職務を担っています。

（２）投資法人の運用体制

投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。
資産運用会社は、上記組織の下、投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社の取締役会は、本資産運用会社の経営に関する重要事項の意思決定機関として、経営方針及び業務執行に関する基本的事項につき意思決定を行うとともに、取締役の職務の執行を監督します。本資産運用会社の各種業務は、投資企画部、投資運用第一部、投資運用第二部、財務・ＩＲ部、経営管理部、コンプライアンス部及び内部監査部の各部室に分掌され、それぞれ、担当の取締役及び部室長が統括します。
また、資産の運用に関する審議及び決定並びに運用評価等を行う機関として投資運用委員会を設置し、更に、利益相反取引等に関する事項の審議及び決定並びにコンプライアンス等に係る事項に関する諮問を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

（３）投資運用の意思決定機構

資産運用会社は、資産運用管理規程及び運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係者との取引のルール、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。
また、資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産運用計画を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引のルールに従い、資産の取得その他の資産運用に係る決定を行います。

●資産の運用に係る意思決定フロー

ｉ．資産の運用に関する業務執行の決定を行う場合、関係各部室が業務執行案を作成し、投資運用委員会に上程します。当該委員会において、承認されない場合、又はコンプライアンス・オフィサーが、資産運用に関する業務執行案についてコンプライアンス上の問題点を発見した場合には、当該業務執行案は起案部室に差し戻されます。

ⅱ．投資運用委員会で承認された後、（ｉ）当該議案が利益相反取引に該当する場合、又は（ⅱ）コンプライアンス・オフィサーが、当該委員会において審議された事項の内容若しくは審議経過について法令及び諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を明確に判断できない事項について審議を要請する場合には、コンプライアンス委員会に付議され、審議されます。

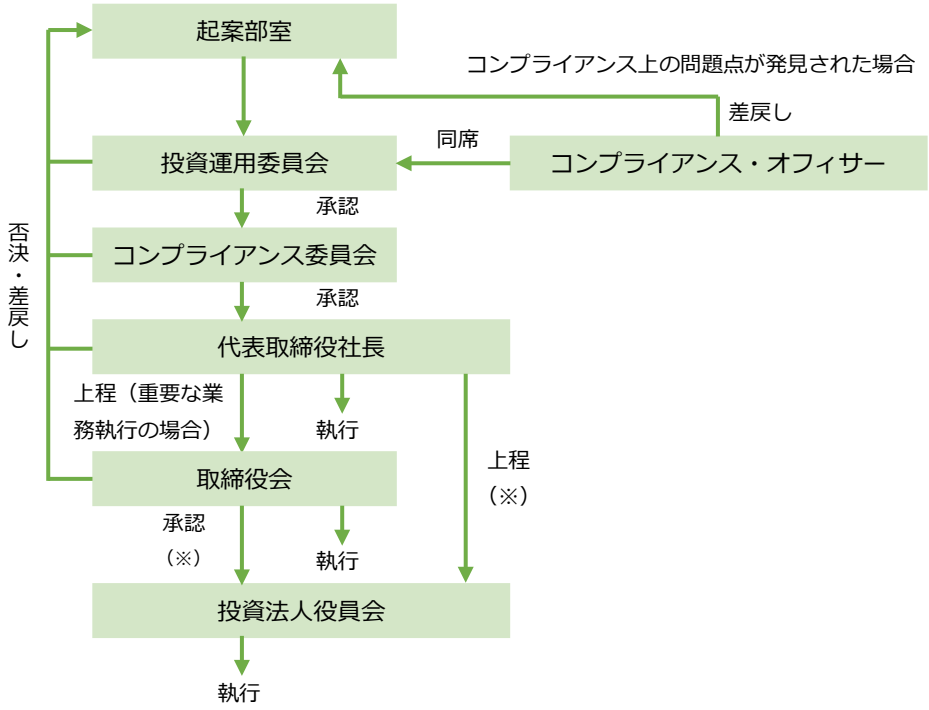
ⅲ．上記ⅱ．（ｉ）の場合には、コンプライアンス委員会により承認された後、代表取締役社長に提出されます。コンプライアンス委員会においてコンプライアンス上の問題点が発見され承認されない場合には、起案部室に差し戻されます。

ⅳ．上記ⅱ．（ⅱ）の場合には、コンプライアンス委員会は諮問機関にとどまります。コンプライアンス委員会において審議の上、代表取締役社長及び取締役会に少数意見も含めた委員及びオブザーバーの全意見について具申されます。

ｖ．代表取締役社長による承認後、更に取締役会における決議を要するかは別途定める取締役会付議基準に基づきます（付議の要否についてもコンプライアンス上の判断の対象となります。）。なお、代表取締役社長、又は取締役会により承認されない場合には、起案部室に差し戻されます。

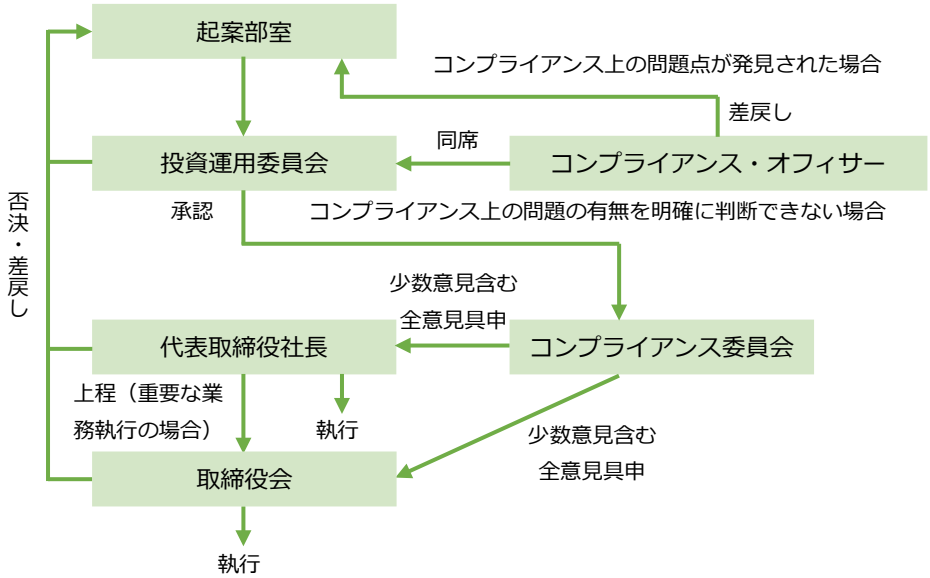
ⅵ．上記ⅱ．（ｉ）の場合で、当該議案が有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借に係る取引（ただし、投信法施行規則第 245 条の 2 に該当する取引を除きます。）に該当する場合、本投資法人の役員会の承認を得た上で与えられた本投資法人の同意を確認する必要があります。

<利益相反取引に該当する場合（上記ⅱ.（ⅰ）の場合）>

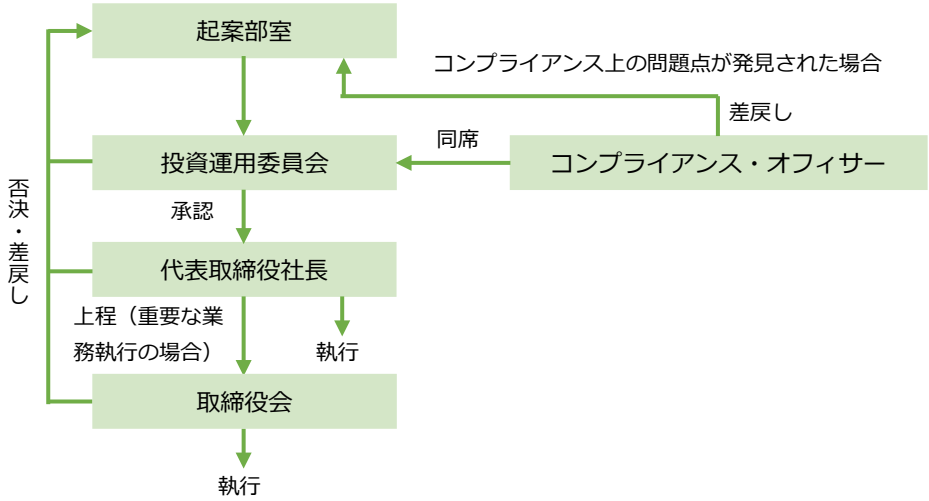


※有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借の場合
（投信法施行規則第 245 条の 2 に該当する取引を除きます。）

<コンプライアンス・オフィサーが、当該委員会において審議された事項の内容又は審議経過について法令及び諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を明確に判断できない事項について審議を要請する場合（上記ⅱ.（ⅱ）の場合）>



<上記ⅱ.（ⅰ）及び（ⅱ）のいずれにも該当しない場合>



④投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

資産運用会社では、投資法人との間で締結された資産運用委託契約及び投資法人規約に基づき、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配方針及び開示方針等投資運用に関する基本的事項を運用ガイドラインとして作成しており、かかる運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めています。具体的なリスク管理としては、リスク管理規程及びリスク管理マニュアルに基づき、資産の取得又は処分に関するリスク、運用管理に伴うリスク、資金調達に関するリスク、事務リスク等、それぞれの部門においてリスクの把握及び分析を行った上で、年度毎にリスク管理基本計画を策定しています。また、資産の運用に関する意思決定に際しては、必要に応じて投資運用委員会、コンプライアンス委員会において審議され、重要な事項は取締役会にて審議又は報告されることとなっています。これとは別に、内部監査規程に基づき、全ての部門について監査する権限を有している内部監査部が定期的に各部室における管理体制、リスクへの対応状況等を確認し、その結果を取締役会に報告しています。

利益相反取引については、コンプライアンス委員会において審議を行うほか、投資運用委員会にコンプライアンス・オフィサーが同席し、利益相反の有無を確認し、また全ての稟議書についてコンプライアンス・オフィサーによる合議を得ることで、利益相反や法令等への違反行為の防止に努めています。

このほか、資産運用会社では、基本的な行動指針としてコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを定め、これを元に、コンプライアンス部が法令遵守の点検及び教育を実施しています。

2．コンプライアンス

①コンプライアンスに関する基本方針

阪急阪神リート投資法人及びその資産運用を受託している阪急阪神リート投信株式会社は、法令を遵守し、企業倫理に則って誠実に行動し、投資主のご期待にお応えしていくとともに、不動産投資信託制度の公共性に鑑み、取引先、保有物件ご利用者、地域社会等を通じて社会経済の発展に貢献してまいります。この目的達成のため、最重要の経営課題としてコンプライアンス態勢の整備を図っております。

阪急阪神リート投資法人（以下「投資法人」といいます。）

（１）投資法人においては、コンプライアンスの徹底の重要性を認識し、定時役員会において定期的に法令遵守等に関する事項について議論することとしております。概ね月１回開催される役員会において、役員会決議事項の審議に加えて、資産運用会社のコンプライアンス委員会で審議決定された事項について、その審議過程も含めて報告を受けております。また、監督役員の執行役員に対する監督の一環として、執行役員専決事項に関する業務執行に際しては意思決定書を作成し、爾後、監督役員の確認を受けることとしております。なお、監督役員２名は、スポンサーと利害関係を有しない外部の有識者を選任し、監督・牽制機能の充実を図っております。

（２）阪急阪神リート投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）

資産運用会社においては、業務全般における適法・適正な運営を図るとともに不正過誤を防止し、資産運用会社及び投資法人の健全な発展と投資主保護の徹底を目的として、業務執行部門から独立性を保ったコンプライアンス部が組織における牽制機能を果たしております。コンプライアンス部は基本的な行動指針として、コンプライアンス･マニュアル及びコンプライアンス･プログラムを策定するとともに、コンプライアンス・プログラム実施計画に従ってコンプライアンスの周知徹底を図っており、計画的にコンプライアンス状況の確認と啓発を行っております。

また、資産運用に係るコンプライアンスの問題を担当する機関として、コンプライアンス委員会を設置しており、利益相反取引ルールに則って利益相反取引の妥当性を審議しております。コンプライアンス委員会には外部専門家も委員として参加しており、現在、外部専門家は資産運用会社及びスポンサーと利害関係を有しない弁護士、公認会計士各１名を選任しております。

資産の運用に関する審議及び決定並びに運用評価等を行う機関としては投資運用委員会がありますが、当該委員会はコンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会があらかじめ指定するコンプライアンス部の構成員（コンプライアンス部長の次席的位置付けにある構成員）の同席を成立要件としており、出席したコンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会があらかじめ指定するコンプライアンス部の構成員は、審議事項及び審議の過程にコンプライアンス上の問題がないか、確認しております。

この他、業務執行に関する意思決定書である稟議については、決裁前に全てコンプライアンス・オフィサーによる合議を要することとし内容精査を行っております。

②反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社において、すべての役職員が守るべき基本原則としてコンプライアンス・マニュアルを定めており、コンプライアンス・マニュアルの実践を、資産運用会社の最重要課題のひとつとしています。コンプライアンス・マニュアル行動憲章においては、「反社会的勢力及び団体とは断固として対決する。」と規定し、資産運用会社の反社会的勢力排除に対する基本姿勢を定めています。

③資産運用会社のコンプライアンス態勢及び内部監査態勢

内部統制システム構築の基本方針に基づき複数の牽制機能を制度的に担保し、
強固なコンプライアンス態勢及び内部監査態勢を構築

執行

取締役会

構成人員

取締役、監査役

決議基準

取締役の過半数の出席、出席取締役の過半数の賛成

代表取締役社長

コンプライアンス委員会

構成人員

委員長：コンプライアンス・オフィサー
委員：代表取締役社長、常勤取締役、外部専門家
オブザーバー：監査役及び非常勤取締役のほか、委員長の推薦に基づき本委員会において承認を受けた者（決議には参加しない）

決議基準

コンプライアンス・オフィサー及び外部専門家２名が出席し、かつ委員長を含む全委員の４分の３以上の出席、出席した委員全員の賛成

コンプライアンス態勢

- コンプライアンスに関する基本方針に基づき、最重要の経営課題としてコンプライアンス態勢を整備
- コンプライアンス・オフィサーとコンプライアンス部を設置し、コンプライアンスを徹底
- 利益相反取引については、外部専門家を含むコンプライアンス委員会で審議 (注)
- コンプライアンス・オフィサーは、投資運用委員会に同席し、コンプライアンス上の問題の有無を検証
- 反社会的勢力排除のため不当要求防止責任者を選任

投資運用委員会

構成人員

委員長：代表取締役社長
副委員長：委員長の指名する常勤取締役
委員：常勤取締役並びにこれに準じる取締役（コンプライアンス・オフィサーを除く）、各部室の部室長（ただし、常勤取締役並びにこれに準じる取締役又はコンプライアンス部長以外の者）

決議基準

委員長及び副委員長を含む全委員の４分の３以上が出席した上でコンプライアンス・オフィサーが同席、出席した委員全員の賛成

内部監査態勢

- 年度内部監査計画に基づき、毎年度計画的に内部監査を実施し、各部室に業務改善に向けたPDCAサイクルを定着
- 外部コンサルティング機関の活用により内部監査の独立性を確保するとともに、実効性の高い内部監査を実現

各部室における発案

④リスクモニタリング

	第１の防衛線 （各部署）	第２の防衛線 （コンプライアンス部）	第３の防衛線 （内部監査部）
利益相反取引	・社内規程に照合しながら業務遂行 ・交渉記録の作成・保管 ↓ 投資運用委員会（毎週開催）で適宜チェック	・コンプライアンス委員会にて審議 － 取引条件や交渉経緯等の適正性を検証 － 出席委員全員の賛成が必要	・年１回の内部監査実施（第三者機関である監査法人にコソーシング） ・指摘事項は速やかな改善を求める ・監査結果及び改善結果を報告 ＞ コンプライアンス委員会 ＞ 資産運用会社取締役会 ＞ 投資法人役員会
業務全般	・中期経営計画のPDCAサイクルにおけるリスク管理 ・業務フロー及び業務遂行手順の見直し（年２回） ・リスクアセスメントシートの作成・確認（年１回）	・リスク管理基本計画の策定 ・リスク発生状況及び対応状況のモニタリング ・コンプライアンス委員会にて報告（年２回）	

⑤フィデューシャリー・デューティー宣言

資産運用会社は、投資家の皆様の安定的な資産形成の重要性に鑑み、顧客本位の業務運営の実践を一層徹底するために、顧客本位の業務運営に関する基本方針(以下「本基本方針」といいます。)を制定いたします。

１．顧客本位の業務運営に関する基本方針

【顧客本位の業務運営に関する基本方針の公表・円滑な推進等】
当社は、本基本方針を、ホームページにおいて公表し、その円滑な推進に取組み、その取組状況について継続的に確認をおこなってまいります。また、その実施状況につきましては、必要に応じて外部機関による内部監査により検証すると共に、指摘事項等があった場合には、遅滞なく是正してまいります。

【投資家の皆様の最善の利益の追求】
当社は、J-REIT の資産運用会社として高度の専門性と職業倫理を保持し、投資家の皆様に対して誠実・公正に業務を行い、最善の利益を図るよう努めてまいります。
また、当社では、こうした業務運営に関する取組姿勢が企業文化として定着するよう努めてまいります。

【利益相反の適切な管理】
当社は、投資家の皆様の利益を不当に害することのないように、スポンサーグループ等との利益相反に関して、その可能性について正確に把握すると共に、取引に際して利益相反の可能性がある場合には、法令及び社内規則等に則り取引実行前にコンプライアンス部での事前検証を行い、必要に応じて外部専門家も含めたコンプライアンス委員会での事前審議を行うとともに、本投資法人の役員会において事前承認を得るなど、利益相反を適切に管理するよう努めてまいります。

【運用報酬の明確化】
当社は、本投資法人が当社に支払う運用報酬等の詳細について、当該報酬等がどのようなサービスの対価にあたるものかを含め、投資家の皆様に分かりやすく開示するよう努めてまいります。

【重要な情報の分かりやすい提供】
当社は、J-REIT の資産運用会社として、本投資法人及び当社の資産運用に係る重要な情報を、投資家の皆様が理解できるよう分かりやすく適時に提供するよう努めてまいります。

【投資家の皆様にふさわしいサービスの提供】
当社は、本投資法人に対する投資家の皆様のニーズ等を把握するように努めるとともに、これらのニーズに適合したサービスの提供に努めてまいります。

【従業員に対する適切な動機づけの枠組み等】
当社は、不動産証券化市場の健全な発展に資するため、全従業員を対象として、コンプライアンス等に関する研修を、定期的かつ継続的に実施し日々研鑽を重ねてまいります。また、従業員一人ひとりのコンプライアンスに関する取組みを適切に評価し、その意識を高めるよう努めてまいります。
当社は、顧客本位の業務運営に向けた取組み及び本基本方針の遵守を着実に実施していくため、コンプライアンス・マニュアルに則り、コンプライアンス・プログラムを毎年実施する体制を整備し、適切なガバナンス体制及び業務執行体制の構築に向けて努力してまいります。
当社が資産運用を受託している本投資法人のガバナンス体制、基本方針及び運用方針（成長方針、財務方針及び分配方針等）等につきましては、本投資法人のホームページ等で公表しております。

以上

レポートの対象範囲

報告の範囲	阪急阪神リート投資法人 阪急阪神リート投信株式会社（阪急阪神リート投資法人の資産運用会社） 一部、本資産運用会社の親会社である、阪急阪神ホールディングス株式会社、阪急阪神不動産株式会社も含みます。）
報告頻度	原則、年１回発行
年度の考え方	毎年４月から翌年３月までです。 ２０１８年度の期間は２０１８年４月～２０１９年３月までを指します。

ディスクレーマー

この資料には、現時点の将来に関する前提・見通しに基づく予測が含まれております。

実際の業績は、様々な要因により記載の予測数値と異なる可能性があります。

本投資法人の投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果損失を被る可能性があります。

本投資法人の投資証券の取得勧誘その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、契約締結前交付書面等をご覧いただいたうえで、ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

なお、本投資法人の投資証券のご購入にあたっては各証券会社（第一種金融商品取引業者）にお問い合わせくださるようお願いいたします。

物件名称を略称で表示している箇所があります。

◎お問い合わせ先

お問い合わせ先	阪急阪神リート投信株式会社　財務・ＩＲ部
電話番号	06-6376-6823
受付時間	午前９時～午後５時（土・日・祝日及び弊社所定の休日を除きます）