



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

2021年10月発行

目次

執行役員メッセージ	2
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	3
2 サステナビリティ推進体制	4
第2章 環境への取組み	
1 環境目標	5
2 エネルギー等消費量・原単位実績	5
3 エネルギーマネジメント	5
4 水資源への取組み	8
5 廃棄物管理	9
6 外部認証	10
7 グリーンファイナンス	12
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	15
2 テナントとのつながり	17
3 従業員（資産運用会社）への取組み	19
4 安全・安心の確保	23
5 お客様・テナント従業員の安全・安心	25
6 資産運用会社従業員の安全・安心	26
7 PM会社及びサプライヤーへの取組み	26
8 投資主・投資家との対話	27
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	28
2 コンプライアンス	34

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

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」といいます。）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。

このサステナビリティレポートは、これまでに阪急阪神リートが実践してきた ESG に関する様々な取り組みや考え方を、投資主を始めとするステークホルダーの皆様幅広く知っていただくことを目的として作成しています。阪急阪神リートの取り組みをご理解いただく一助となれば幸いです。

近年、集中豪雨や熱波等の気候変動による異常気象が見られるようになり、気候変動は経済分野における大きなリスクとなってきています。日本政府も地球温暖化対策として、温室効果ガスの削減目標を 2013 年度比で 46% 削減することを新たな目標に設定し、2050 年にカーボンニュートラルを実現する方針を表明しています。阪急阪神リートとしても、持続可能な社会の実現に向けて、気候変動への対応を含め、様々な環境変化に対して柔軟に対処していく必要があります。今後も持続的に成長していくために、中長期的な視点に立って、継続して ESG の課題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、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（Social）・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、物件を通じ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。

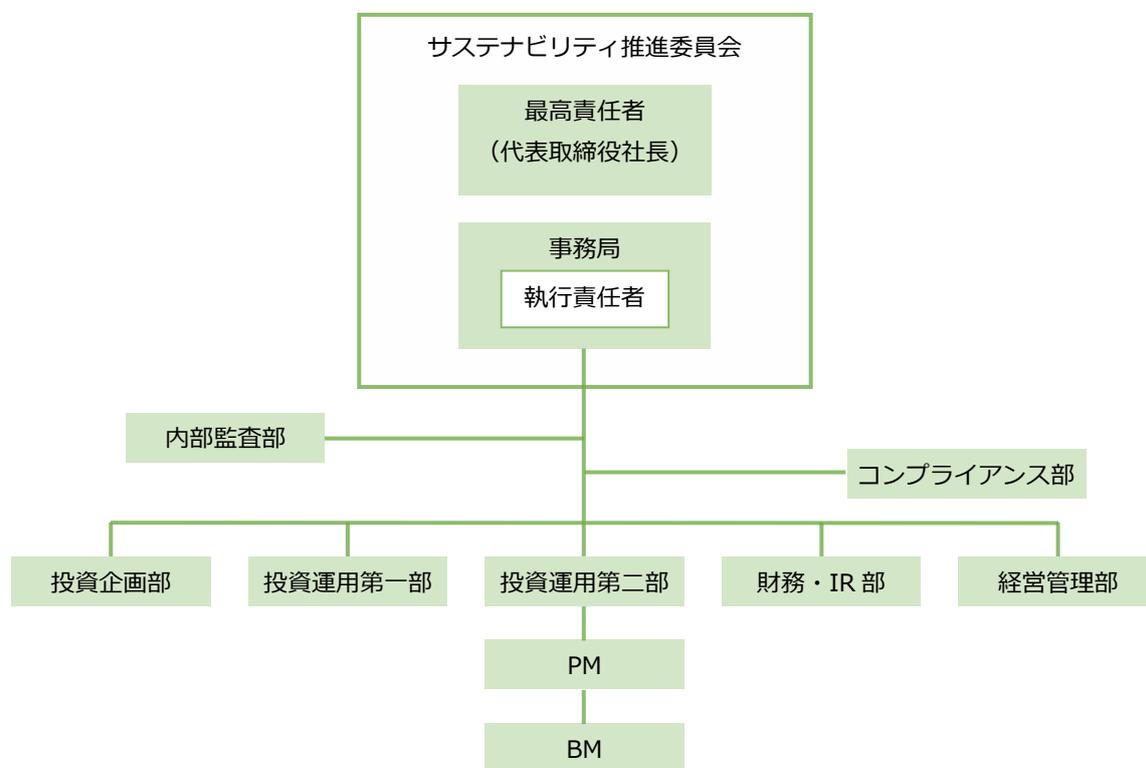
2. サステナビリティ推進体制

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」を設置しています。

同委員会は代表取締役社長を最高責任者、担当取締役を執行責任者とし、常勤取締役及び部室長で構成され、3ヶ月に1回以上（2020年度は4回実施、2021年度についても4回実施予定）開催しています。

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、気候変動対応、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、適宜報告を行っています。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います。

- 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	2019年度	2020年度
エネルギー消費量	消費量(MWh)	184,416	192,392	168,611
	原単位(kWh/㎡・年)	587	578	503
	原単位対前年比	-	98.5%	87.0%
	原単位対基準年比	-	98.5%	85.7%
水消費量	消費量(㎡)	470,398	491,079	321,750
	原単位(㎡/㎡・年)	1.477	1.478	0.959
	原単位対前年比	-	100.1%	64.9%
	原単位対基準年比	-	100.1%	64.9%
温室効果ガス排出量	消費量(t)	29,478	26,611	22,127
	原単位(t/㎡・年)	0.094	0.080	0.066
	原単位対前年比	-	85.4%	82.3%
	原単位対基準年比	-	85.4%	70.3%

※2021年10月1日時点

※データ把握率99.2%（2020年度、敷地物件を除く、共有物件は持分を乗じて算出）

※エネルギー消費量は一次エネルギー換算後の数値を使用

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

投資法人及び資産運用会社は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。

●設備改修による取組み

LED照明への切り換え、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します。

●運用改善による取組み

閉店後の電気・ガスの切り忘れの点検、共用部空調の適正な温度設定、夏季のトイレ洗面器温水及びウォシュレット便座ヒーターの適正な温度設定、共用部（バックヤード部分）照明の適切な間引き点灯等、PM会社・テナントと協働して取組みを推進しています。

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、CO₂ 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 CO₂ 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。

（注）Advanced technologies promotion Subsidy Scheme with Emission reduction Targets



北野阪急ビル

③2018 年度環境省設備の高効率化改修による省 CO₂ 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 年度に実施した空調機器の部品交換時に高効率機器を導入し CO₂ 排出量削減に寄与したため、環境省が推進する設備の高効率化改修による省 CO₂ 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 CO₂ 先導事業の適用

住宅・建築物省 CO₂ 先導事業とは、国が省 CO₂ 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のことで、グランフロント大阪は 2009 年度に同事業の適用を受けました。「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 CO₂ 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。



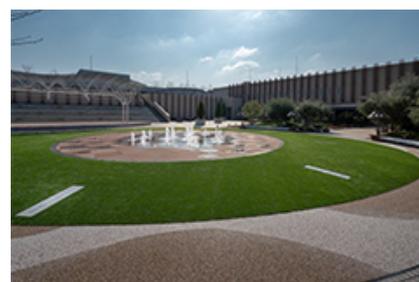
グランフロント大阪（うめきた広場・南館）
グランフロント大阪（北館）

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、空調負荷軽減による CO₂ 排出量削減に寄与しています。



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、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 CO₂ 排出量削減に寄与しています。



北青山 3 丁目ビル

⑦LED 照明への切换え

投資法人の保有物件では、省エネルギー対策、室内環境改善の観点から LED 照明への切换えを推進しています。HEP ファイブや阪急西宮ガーデンズではバックヤードを除く共用部の照明を、汐留イーストサイドビルや上六 F ビルディングでは専用部の照明を順次 LED 照明に更新しています。

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・冷水を使用しています。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のことで、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います。



スフィアタワー天王洲

⑨再生可能エネルギーの活用

●太陽光発電設備の導入

阪急西宮ガーデンズでは、南駐車場上部（山手幹線沿い）にソーラーパネルを設置し、発電した電力で照明を点灯しています。HEP ファイブにおいても屋上にソーラーパネルを設置し、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います。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を設置しています。なお、発電・消費量は以下のとおりです。



ソーラーパネル

物件名	2018 年度	2019 年度	2020 年度
HEP ファイブ	18,054kWh	18,197kWh	18,432kWh

※2021 年 10 月 1 日時点

●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を設置し、発電した電力で屋上照明を点灯しています。



風車とソーラーパネル

⑩都市部における壁面や緑化の推進

グランフロント大阪では、外周に全長 500m の「いちよう並木」と南館と北館の間を東西に横断する「けやき並木」を設けています。北館の北側にある 4,000 m² の庭園では、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散策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 m² を超える屋上庭園を設け、オフィスワーカーの知的交流の場を創出しています。

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、果樹等で緑化され、訪れる人々の憩いの空間となっています。



いちよう並木



屋上庭園



スカイガーデン

⑪テナントとの協働

●グリーンリース契約の推進

グリーンリース契約とは、ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネ等の環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決め、その取り決め内容を実践することをいいます。投資法人ではグリーンリース条項を含む契約の拡大に努めます。

●グリーンリース契約の成約事例

デュー阪急山田では、サステナビリティへの関心の高いテナントとグリーンリース条項を含む契約を締結しています。ポイントは以下のとおりです。

- (1) 日常における、専用部のエネルギー・水の使用量抑制、廃棄物の排出量抑制及び分別推進、これらの自主的な管理体制の構築
- (2) 専用部工事及び物品調達の際のエネルギー・水使用量や、廃棄物の抑制と環境配慮型資材の採用
- (3) サステナビリティ推進策（認証取得、エネルギー及び水使用量・廃棄物の排出量の情報交換、ビルの快適性維持・向上）への協力



デュー阪急山田

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。

●設備改修による取組み

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します。

●運用改善による取組み

管理清掃時の節水、巡回時の洗面所・トイレの水漏れチェック等、PM会社、テナントとも協働し、節水に努めています。

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しています。

③中水設備の設置

スフィアタワー天王洲では、中水設備でオフィス棟からの排水を浄化し、トイレ洗浄水等に再利用しています。

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、西宮市の下水道への排除基準を大きく下回る水準の水質を維持しています。

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確認、把握しています。

②計量課金の実施

阪急西宮ガーデンズ及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た課金システムを採用しています。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います。



③分別廃棄とリサイクルの徹底

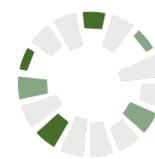
デュー阪急山田やHEPファイブ等では、段ボール、紙類、かん、びん、ペットボトルの分別によるリサイクルを徹底しています。



6. 外部認証

①GRESB リアルエステイト評価における「4 Star」及び「Green Star」評価の取得

GRESB は、不動産会社・ファンドの環境・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、2021 年 GRESB リアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により 5 段階で格付けされる GRESB レーティングで「4 Star」を取得しました。また、ESG 推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「Green Star」の評価を 3 年連続で取得しました。ESG 情報開示の充実度を測る GRESB 開示評価においても、ESG 情報開示の取組みが高く評価され、最上位の「A レベル」の評価を 2 年連続で取得しました。



G R E S B
★★★★☆ 2021



G R E S B[®]
Public Disclosure 2021

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 段階で評価し、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。



DBJ Green Building
2018

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



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

③CASBEE 不動産評価認証の取得

CASBEE 不動産評価認証とは、建築環境総合性能評価システム（CASBEE/Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）を使用して建築物の環境性能を評価し格付けする制度で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するものです。

投資法人は、「芝浦ルネサイトタワー」及び「スフィアタワー天王洲」において、当該認証最高位の「S ランク（素晴らしい）」評価を取得しています。



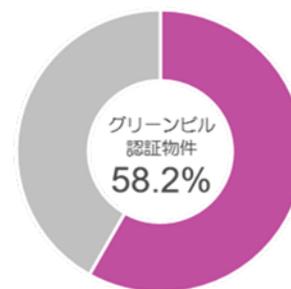
芝浦ルネサイトタワー



スフィアタワー天王洲

④環境認証物件の比率

全ポートフォリオにおけるグリーンビルディング認証取得率
(延床面積ベース) は 58.2% となっています。
(2021 年 10 月 1 日時点)



⑤2015 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

7. グリーンファイナンス

投資法人は、グリーンファイナンス実施のために、「グリーンボンド原則 (Green Bond Principles) 2018 年版」、「グリーンボンドガイドライン 2020 年版」、「グリーンローン原則 (Green Loan Principles)」及び「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン 2020 年版」に即したグリーンファイナンス・フレームワーク (以下「本フレームワーク」といいます。) を策定しました。

①グリーンファイナンス・フレームワーク

●調達資金の用途

グリーンファイナンスで調達された資金は、グリーン適格資産 (※) の取得もしくは改修工事等の実施またはそれらに要した借入金 (グリーンローンを含む) もしくは投資法人債 (グリーンボンドを含む) の返済・償還資金に充当します。

(※) 下記「適格クライテリア」を満たす資産をいいます。

●適格クライテリア

以下のいずれかの基準を適用します。

(1) グリーン適格資産

以下の第三者認証機関による認証 (以下「グリーンビルディング認証」といいます。) のいずれかを、グリーンボンドの払込日、グリーンローン実行日または本フレームワークに基づくレポート日から過去 36 か月以内取得済もしくは更新済、または今後取得予定もしくは更新予定の資産

- ・ DBJ Green Building 認証における 3 つ星、4 つ星または 5 つ星
- ・ CASBEE 認証における B+ ランク、A ランクまたは S ランク
- ・ BELS 認証における 3 つ星、4 つ星または 5 つ星
- ・ LEED 認証における Silver、Gold または Platinum

(2) 改修工事

グリーンボンドの払込日もしくはグリーンローンの実行日から過去 36 か月以内に完了したまたは今後完了予定の、投資法人の保有資産に係る、以下のいずれかの基準を満たすことを目的とする改修工事

- ・グリーンビルディング認証のいずれかにおいて、星の数またはランクの 1 段階以上の改善
- ・CO2 排出量、エネルギー消費量、または水の使用量のいずれかを 10%以上削減
- ・その他環境面において有益な改善を目的としたもの（従来比 10%以上の使用量もしくは排出量の削減効果が見込まれるもの）
- ・再生可能エネルギーに関連する設備の導入または取得

●資金調達の管理

投資法人が保有するグリーン適格資産の取得価格の合計及び適格クライテリアを満たす改修工事の支出額の合計に総資産に対する有利子負債比率を乗じた金額をグリーンファイナンスの上限額（以下「グリーン適格負債額」といいます。）とし、グリーンファイナンスで調達した資金の残高が、グリーン適格負債額を超えないように管理します。

グリーン適格資産の取得価格（百万円）	81,543
総資産に対する有利子負債比率（%）	44.0
グリーン適格負債額（百万円）	35,878

※2021年5月31日時点の数値を記載しています。

●外部機関の評価

投資法人はグリーンファイナンス・フレームワークの適格性について、評価機関である株式会社日本格付研究所（JCR）より「グリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である Green1（F）を取得しています。「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」の内容等については、以下のウェブサイトをご参照ください。

JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価：<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

②ファイナンスの状況

●グリーンボンド発行残高

2021年10月1日時点のグリーンボンド発行残高は、2,000百万円です。

	発行額 (百万円)	利率	発行日	償還期限	資金用途
阪急阪神リート投資法人 第4回無担保投資法人債	1,000	0.300%	2020年 10月28日	2025年 10月28日	グリーン適格資産である汐留イーストサイドビル取得に要した借入金（その後の借換えによる借入金を含みます。）の返済資金の一部に充当
阪急阪神リート投資法人 第5回無担保投資法人債	1,000	0.540%	2020年 10月28日	2030年 10月28日	グリーン適格資産である汐留イーストサイドビル取得に要した借入金（その後の借換えによる借入金を含みます。）の返済資金の一部に充当

③インパクト・レポーティング

各グリーン適格資産の認証の取得状況、認証の評価、及び以下の指標について年1回公表します。

●グリーン適格資産の物件名及び環境認証取得状況（2021年10月1日時点）

物件名	取得価格 (百万円)	DBJ Green Building	CASBEE	BELS	LEED
阪急西宮ガーデンズ	18,300	★★★★★	—	—	—
HEP ファイブ	6,468	★★★★	—	—	—
北野阪急ビル	7,740	★★★	—	—	—
デュー阪急山田	6,930	★★★	—	—	—
汐留イーストサイドビル	19,025	★★★	—	—	—
阪急電鉄本社ビル	10,200	★★★	—	—	—
芝浦ルネサイトタワー	3,475	—	S	—	—
スフィアタワー天王洲	9,405	—	S	—	—
合計	81,543				

●グリーン適格資産の定量的指標

	2019年	2020年
エネルギー消費量(MWh)	114,742	102,832
水消費量(m ³)	279,260	195,083
温室効果ガス排出量(t)	15,946	13,713

※2021年10月1日時点

※実務上可能な範囲で公表、芝浦ルネサイトタワー（2020年5月28日付取得）の取得日以前の数値は含まない

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」の会場として、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ます。また、冬のエリアイベントである、“ハート”をモチーフに梅田からポジティブなメッセージを発信する企画「UMEDA MEETS HEART」のコンテンツ実施会場にもなっています。

「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」「1000000人のキャンドルナイト@OSAKA CITY 茶屋町スロウデイ」の会場を提供しています。



梅田ゆかた祭り

(注)「梅田ゆかた祭 2021」は新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け開催中止、「1000000人のキャンドルナイト@OSAKA CITY 茶屋町スロウデイ 2021」はオンラインコンテンツのみの開催となりました。

②地域イベントの開催の場を提供

投資法人の保有物件では地域に根差したイベント開催のための支援、スペースの提供をしています。

【例】

●デュー阪急山田

新型コロナウイルス感染予防のため三密回避等の工夫を図りつつ、地域貢献の役割を果たしています。

- 近隣の保育園児によるアート作品の展示スペースを提供
- 館内で使用可能な商品券が当たるシールラリーを開催し、回収箱を広場に設置 など



● グランフロント大阪

With コロナの時代を見据え、フィジカルディスタンスを確保しながら、定期的に音楽イベントを開催しています。また、オンラインで実践的な学びとスタートアップサポートの場を提供する「SpringX」のプログラムも開始しています。



③ 近隣地域への協力

メッツ大曽根では、近隣の小学校が外国人向けマップを作成するにあたり「お勧めの施設」として掲載の協力をするなど、地域に根ざした貢献をしています。



④ 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います。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います。



⑤ 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います。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

⑥ テナント販促、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います。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しました。また、SNS・ライブコマース用の撮影スタジオを設置し、テナントの販促を支援しています。



⑦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います。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。



⑧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います。



【「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います。

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います。2021 年度も引き続き、新型コロナウイルス感染防止のため、三密回避等の工夫を図りつつ、「With コロナ時代における接客」がテーマの研修も開催しております。



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います。

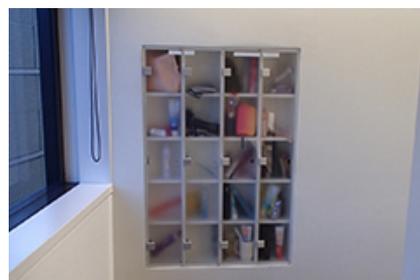
③従業員懇親会・従業員旅行の開催

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います。なお、2021年度は新型コロナウイルス感染防止のため、開催を見送りました。



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。



HEP ファイブでは2019年度に従業員食堂をリニューアルし、新たに充電スペースや従業員同士が対話できる打合せスペースを設置しました。また、阪急西宮ガーデンズでは従業員休憩室に女性用パウダールームを新設するなど、テナント従業員が快適に働けるような環境を提供・支援しています。



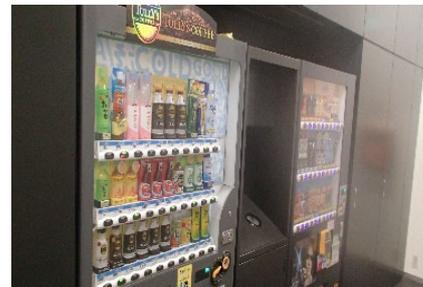
HEP ファイブ



阪急西宮ガーデンズ

⑤特定保健用食品（トクホ）飲料自動販売機の設置

汐留イーストサイドビルでは、トクホ飲料を導入した自動販売機を設置しています。手軽に野菜ジュースや健康飲料が購入できる環境を作り、当該ビルで働く従業員の健康促進を支援しています。



⑥受賞歴

HEP ファイブでは、織研新聞主催のディベロッパー＆テナント大賞における ES 賞を複数回受賞しました。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、また、織研新聞主催の 2020 年度ディベロッパー大賞＆テナント大賞における「テナントが選んだディベロッパー大賞」を受賞しています。

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>

●健康経営優良法人 2021（中小規模法人部門（ブライツ 500））認定

「健康経営優良法人認定制度」とは、地域の健康課題に即した取組や日本健康会議が進める健康増進の取組をもとに、特に優良な健康経営を実践している大企業や中小企業等の法人を経済産業省が顕彰する制度です。

※ブライツ 500 とは、「健康経営優良法人 2021（中小規模法人部門）」に認定された企業のうち、「健康経営優良法人の中でも優れた企業」かつ「地域において、健康経営の発信を行っている企業」として優良な上位 500 法人に対して付与されるもので、今回より新設されました。



●大阪府健康づくりアワードスピノフ企画『「職場で健活 10」大賞』にて特別賞受賞

「大阪府健康づくりアワード」は、自主的、主体的な健康経営・健康づくり活動の奨励・普及を図ることを目的として、大阪府域における健康経営・職場や地域での健康づくり活動を積極的に行っている団体を、大阪府が表彰するものです。



●プロジェクトチームでの取組み

健康経営プロジェクトチームによる年度単位での健康推進、社員間のコミュニケーション促進プログラムを実施しています。

<これまでの主な実績>

- オフィスへの「置き野菜」サービス導入
- 健康お弁当 DAY
- みんな DE ラジオ体操
- ある活（ウォーキングイベント）
- 物件見学ツアー
- 外部講師による健康講座の開催 他



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。

2021年10月1日時点

資格名称	人数
不動産鑑定士	2名
(社)不動産証券化協会認定マスター	19名
宅地建物取引士	17名
ビル経営管理士	13名
SC 経営士	1名
TOEIC 850以上	4名
実用英語検定準1級	1名
実用英語検定2級	2名
公認会計士	1名
建築士(1級)	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	7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。

●高性能ノートブック機の導入、社内無線 LAN 整備

フレックスタイム導入と併せて、業務用パソコンを高性能ノートブック機に置き換え、社内無線 LAN を整備した結果、場所と時間の自由度が高められ、生産性の向上と会議等のペーパーレス化を実現しました。

●テレワークへの対応

新型コロナウイルス感染拡大を受け、従業員の健康に配慮し、円滑な業務推進を実現するため、テレワークへの対応を進めました。セキュアリモートアクセスサービスを導入し、社外からの安全なアクセスを可能とした他、Web 会議システムも資産運用会社の全社員を利用対象に拡大しました。

●意思決定フローの電子化

稟議書、意思決定書、指図書等テレワークの対応と共に、意思決定フローを電子化し、生産性の向上と効率化に取り組みました。

●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、案内しています。

●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

2021年10月1日時点

人事関連データ		人数
常勤取締役数		6名
従業員数（性別）		37名
	男性	18名
	女性	19名
従業員数（雇用形態別）		37名
	正社員数	17名
	受入出向者数	18名
	契約社員数	2名
サステナビリティ研修受講率（2020年度実績）		100%
コンプライアンス研修受講率（2020年度実績）		100%
有給取得率（注1）		71.5%
健康診断受診率（2019年度実績）		100%
育児休業者数（累計数）		0名（1名）
介護休業者数		0名

（注1）社員（2020年10月1日～2021年9月末）、受入出向社員（2020年9月1日～2021年8月末）合計の実績

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。

①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。

②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。

ポートフォリオ一覧：<https://www.hankyuhanshinreit.co.jp/portfolio>

③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補修工事



ラグザ大阪の熱源更新工事

④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し、周辺住民の一時的な避難及び災害時の車両拠点として敷地内の駐車スペースを提供



●HEP ファイブ

一般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』に基づく一時避難場所として指定



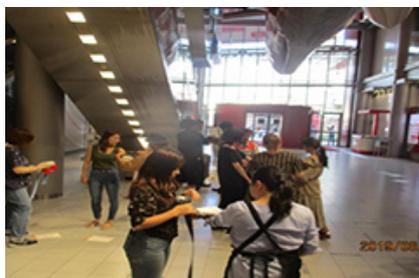
●デュー阪急山田、高槻城西ショッピングセンター

災害時、周辺住民に食糧・防災備品等を供給

5. お客様・テナント従業員の安全・安心

①消防訓練の実施

投資法人の保有物件では、消防法に基づく消防訓練を実施しています。消火器の使用方法や応急処置対応等、実践を想定した訓練を行っています。



②備蓄品の設置

投資法人が保有する一部物件では、エレベータ内に、災害時等閉じ込められた際に活用できる非常用備蓄ボックスを設置しています。HEP ファイブや北野阪急ビルでは、館内の各階に防災チェアを設置し、一般帰宅困難者用の防災備品を備蓄しています。



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います。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、テナント従業員の安心・快適なオフィス環境を提供しています。



④コロナ禍への対応

デュー阪急山田では、共用スペースのテーブルにアクリルパーテーションを設置しています。汐留イーストサイドビルや北青山3丁目ビル等では、共用部に空気触媒による抗菌・抗ウイルス加工を実施しています。



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（地震）」及び「同（台風／事前対応含む）」の策定
- 新型インフルエンザ等発生時における初動対応マニュアルの策定
- 安否確認システムの導入及び模擬訓練

● 防災訓練の実施

(コロナウイルス感染防止の観点から、現在は代表者による説明参加方式にて実施)



● 防災グッズの配布、備蓄品の貯蔵



7. PM会社及びサプライヤーへの取組み

①サステナブル調達ポリシーの制定

投資法人及び資産運用会社は、2019年3月に制定した「サステナブル調達ポリシー」に基づき、資産運用会社及び投資法人のサプライチェーンにおけるサステナビリティ配慮の取組みを推進するため、PM会社やサプライヤーの選定・評価基準の一要素として、にサステナビリティに関する取組み状況等を考慮しています。

②プロパティマネジメント会社に対する継続評価

投資法人の保有物件におけるPM業務委託先との間で締結するPM業務委託契約の期間は原則1年間とし、契約期間満了時までにはPM会社の運営管理実績に対する評価を実施しています。2019年度以降の継続評価においては、PM会社の保有物件に対するサステナビリティへの取組みについても評価しています。

③サステナビリティ研修の実施

サステナビリティに対する意識啓発と協働体制を強化するために、年に1度、外部専門家の講師を招聘し、資産運用会社従業員及び投資法人のPM業務委託先担当者に対して、サステナビリティ研修を実施しています。

8. 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は、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（2021年度は新型コロナウイルス感染拡大の影響により、一部異なる場合があります）。

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。但し、2021年度は東京、大阪ともに開催を見送り）。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

●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。

●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。

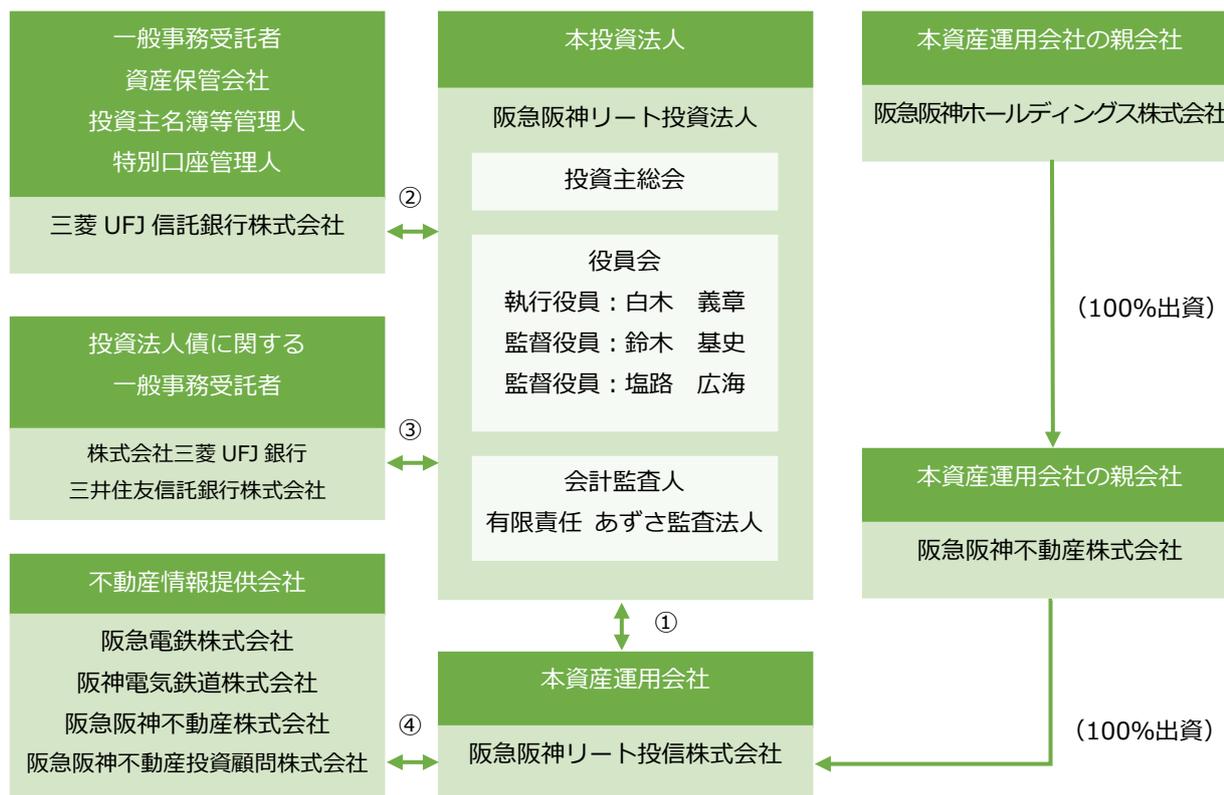
本書の日付現在、監督役員には弁護士1名、公認会計士1名が選任されており、各監督役員はこれまでの業務経験と見識に基づき、執行役員の業務執行等についてさまざまな見地から監督を行っています。

●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。

2021年10月1日時点



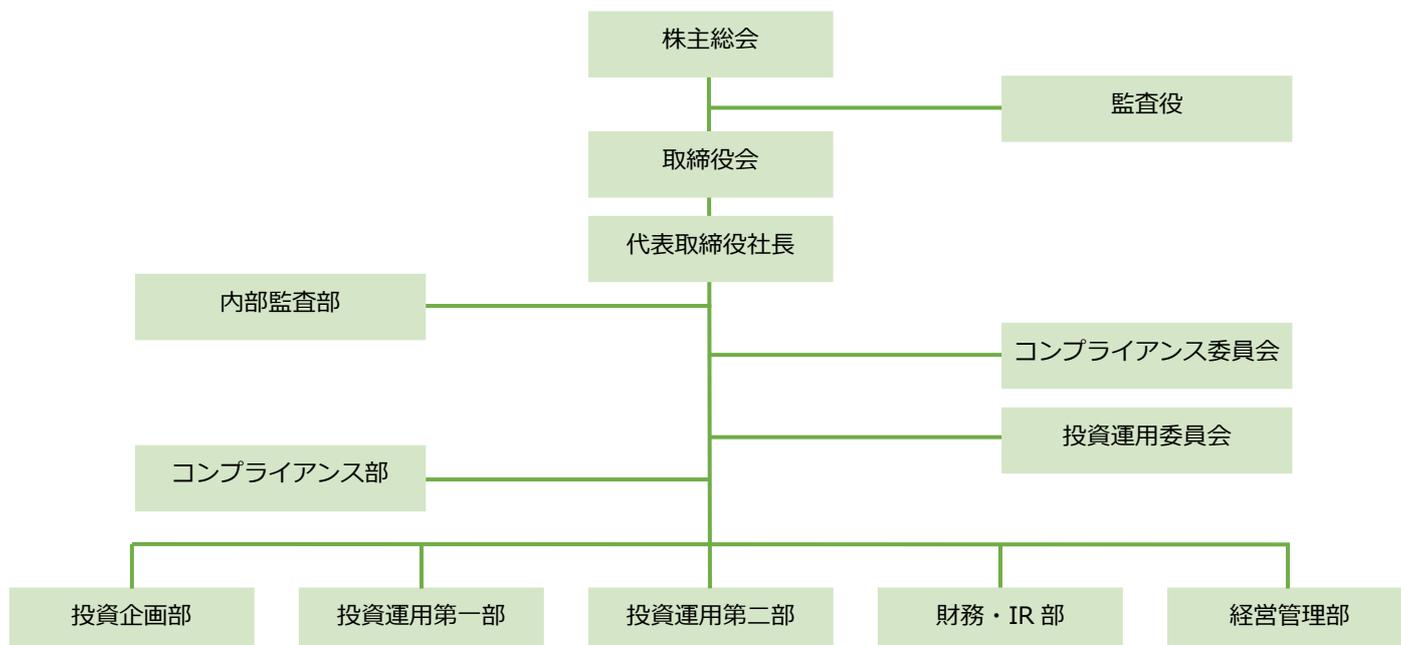
- ① 資産運用委託契約
- ② 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約
- ③ 財務代理契約／財務及び発行・支払代理契約
- ④ 情報共有等に係る協定書

② 運用会社の組織体制

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。



2021年10月1日時点

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	42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	森 敏彦
	取締役	榎本 貴仁
	取締役	岡崎 豊茂
	取締役	平野 俊明
	取締役（非常勤）	八木 則行
	取締役（非常勤）	薮内 孝恒
	監査役（非常勤）	北野 研
	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

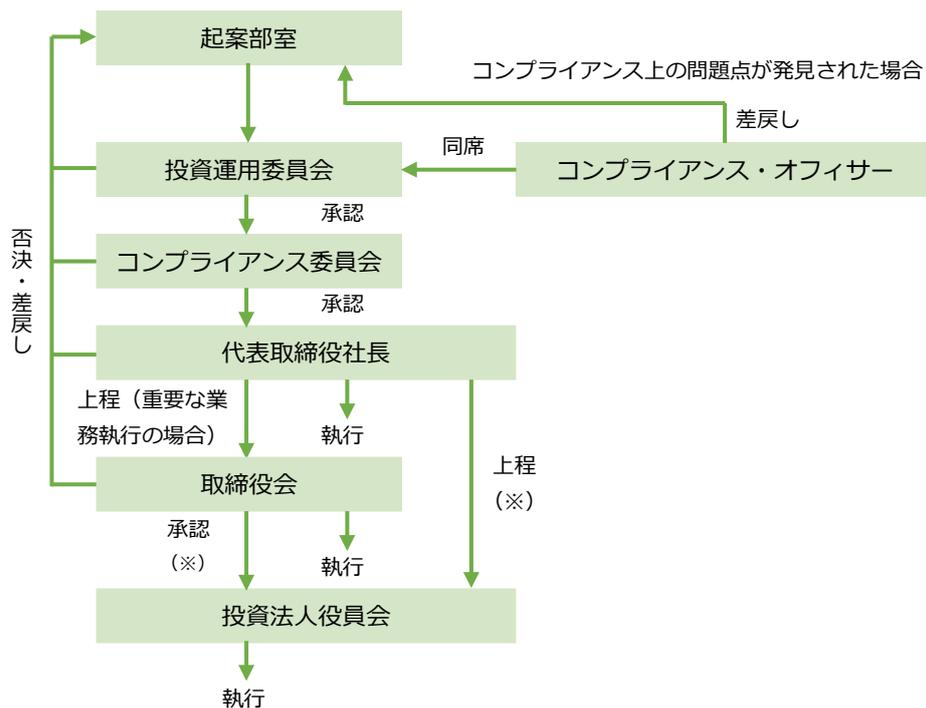
資産運用会社は、資産運用管理規程及び運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係者との取引のルール、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

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

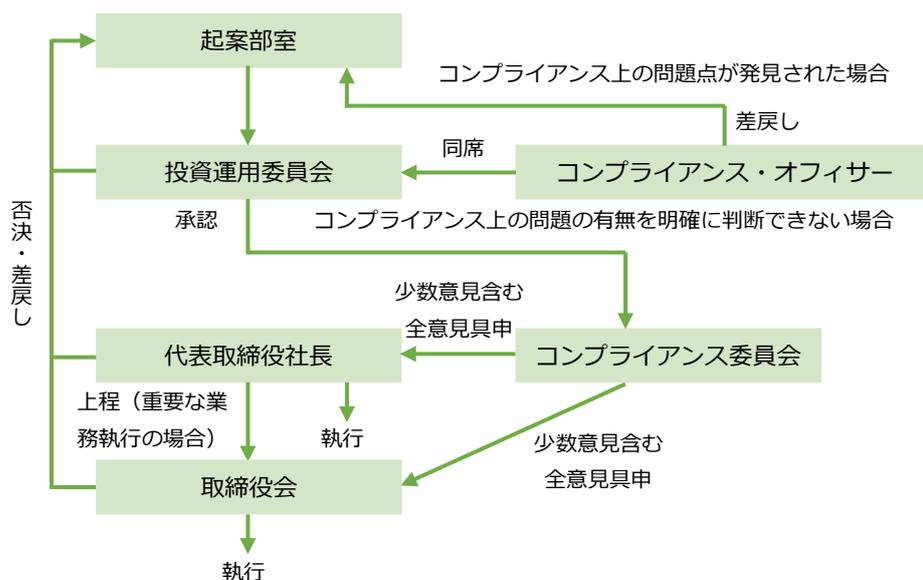
- i. 資産の運用に関する業務執行の決定を行う場合、関係各部室が業務執行案を作成し、投資運用委員会に上程します。当該委員会において、承認されない場合、又はコンプライアンス・オフィサーが、資産運用に関する業務執行案についてコンプライアンス上の問題点を発見した場合には、当該業務執行案は起案部室に差し戻されます。
- ii. 投資運用委員会で承認された後、(i) 当該議案が利益相反取引に該当する場合、又は(ii) コンプライアンス・オフィサーが、当該委員会において審議された事項の内容若しくは審議経過について法令及び諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を明確に判断できない事項について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）>

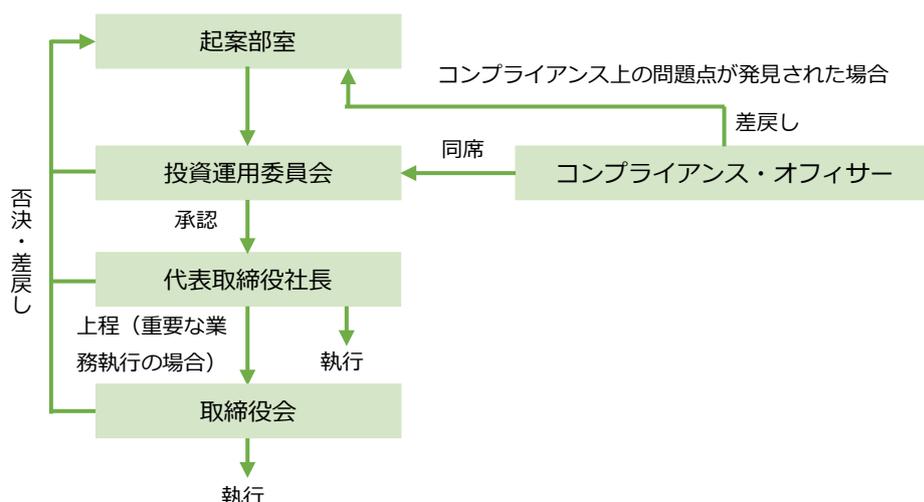


※有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借の場合
 （投信法施行規則第 245 条の 2 に該当する取引を除きます。）

<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。

⑤運用報酬体系

投資主価値の向上を目的として、運用報酬体系を変更しました。

運用報酬額と投資主利益の連動性を高め、ポートフォリオの質的向上に対するインセンティブを資産運用会社に与えます。

名称	算出方法
運用報酬 1	直前決算期の総資産額×0.15%
運用報酬 2	当該営業期間の 1 口当たり分配可能額×NOI×0.0011%
取得報酬	不動産関連資産の取得価格×0.5%
譲渡報酬	不動産関連資産の譲渡価格×0.5%
合併報酬	承継する資産の評価額×0.5%（上限）

(注) 上記運用報酬体系は 2020 年 8 月 25 日開催の第 11 回投資主総会において議案可決されました。なお、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬の変更日は 2020 年 9 月 1 日、運用報酬 1 及び 2 の変更日は 2020 年 12 月 1 日です。

2. コンプライアンス

(以下、原文引用)

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。

(1) 阪急阪神リート投資法人

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、投資法人の運営及び資産運用会社(下記(2)に定義しています。)の業務状況について詳細な報告を受けております。また、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も、その審議過程を含めた報告を受けております。これらの報告手続きを通じて監督役員が適切に情報入手し、執行役員の業務執行状況を確認できる体制を確保しております。また、執行役員専決事項について意思決定書を作成し、意思決定プロセスの見える化を図るとともに事後的な検証をより容易にしております。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・牽制機能の充実に努めております。

(2) 阪急阪神リート投信株式会社

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。コンプライアンス委員会はこの2名の外部専門家とコンプライアンス・オフィサー(委員長)が出席し、かつ、全委員の3/4以上の出席を成立要件とし、そこで審議される利益相反取引は出席委員全員の賛成をもって決議されます。なお、コンプライアンス委員会には監査役のほか、委員長の推薦に基づき同委員会において承認を受けた者がオブザーバーとして出席し意見を述べるすることができます(ただし、決議に参加することはできません)。

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。

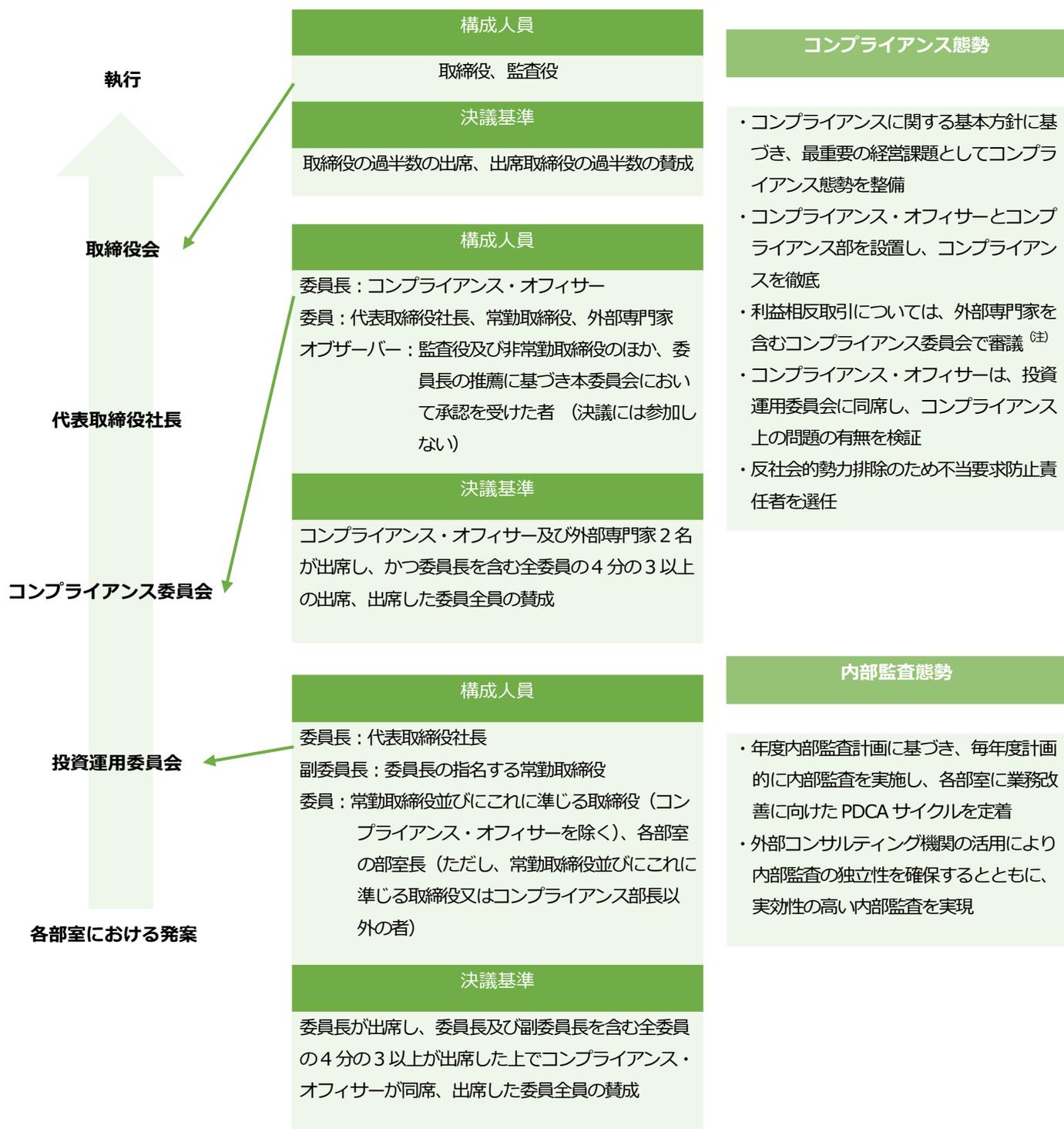
この他、業務執行に関する意思決定書である稟議については、決裁前に全てコンプライアンス・オフィサーによる合議を要することとし内容精査を行っております。

②反社会的勢力排除に向けた態勢整備

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、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



④コンプライアンス研修

資産運用会社では、全役職員を対象に、コンプライアンス遵守と意識啓発を目的とした外部講師による研修を開催しています。また、社内講師による管理職及び転入者等に対する研修も適宜実施しています。

<2020年度の主な研修テーマ（外部講師による）>

- フィデューシャリー・デューティー
- インサイダー・法人関係情報
- 利益相反、外部委託
- 情報管理全般
- 金商法等

⑤リスクモニタリング

資産運用会社が定めるリスク管理規定及びリスク管理マニュアルに基づき、事業を取り巻くさまざまなリスクに対する的確な防止活動及びリスクが顕在化した際の危機に対する適切な対応活動を可能にするべく努めています。



⑥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。)を制定しています。

●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。

※当社は投資家の方に対して直接の金融商品・サービスの販売推奨等を行っていません。

【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。

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まれます。）
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。 2020年度の期間は2020年4月～2021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）