

2025年3月19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 岡崎 豊茂  
(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 岡崎 豊茂  
問合せ先  
財務・IR部部长 板倉 弘志  
TEL. 06-6376-6823

CITCO TRUSTEES (UT) LIMITED AS TRUSTEE OF 3D ENDEAVOR MASTER FUND - II による  
阪急阪神リート投資法人投資口に対する公開買付けに関する意見表明 (中立) のお知らせ

2025年2月13日付で、シトコ・トラスティーズ (ユーター) ・リミテッド・アズ・トラスティー・オブ・スリーディー・エンデバー・マスター・ファンド・ツー (CITCO TRUSTEES (UT) LIMITED AS TRUSTEE OF 3D ENDEAVOR MASTER FUND - II) (以下「公開買付者」といいます。) による、阪急阪神リート投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) の発行済投資口 (以下「本投資法人投資口」といいます。) のうち、60,208口 (所有割合 (注) 8.66%) から94,968口 (所有割合13.66%) までを対象とする公開買付け (以下「本公開買付け」といいます。) が開始されました。本投資法人は、本公開買付けに関して、本日開催の本投資法人役員会において、執行役員及び監督役員全員の一致により、中立の立場をとること、及び、本投資法人の投資主の皆様が本公開買付けに応募するか否かについては投資主の皆様のご判断に委ねることを決議いたしましたので、お知らせいたします。

(注) 「所有割合」は、本公開買付けに関して公開買付者が2025年2月13日に提出した公開買付届出書 (以下「本公開買付届出書」といいます。) によれば、本投資法人が2025年1月24日に公表した「2024年11月期 決算短信 (REIT)」に記載された2024年11月30日現在の発行済投資口の総口数 (695,200口) から、同日現在の本投資法人が所有する自己投資口数 (0口) を控除した投資口数 (695,200口) に対する割合 (小数点以下第三位を四捨五入) をいうとのことです。以下同じです。

1. 公開買付者の概要（注）

① 名称	シトコ・トラスティーズ（ユーター）・リミテッド・アズ・トラスティー・オブ・スリーディー・エンデバー・マスター・ファンド-ツー (CITCO TRUSTEES (UT) LIMITED AS TRUSTEE OF 3D ENDEAVOR MASTER FUND - II)
② 所在地	ケイマン諸島、KY1-1205、グランドケイマン、カマナ・ベイ、ネクサス・ウェイ、私書箱31106 (89 Nexus Way, Camana Bay, PO Box31106, Grand Cayman, KY-1-1205, Cayman Islands)
③ 設立根拠等	ケイマン諸島法に基づいて設立されたトラスト
④ 受託者の名称	シトコ・トラスティーズ（ユーター）・リミテッド (Citco Trustees (UT) Limited)
⑤ 事業内容	資金調達及び投資有価証券の取得、保有、売却又は処分等の投資業
⑥ 出資総額	770,010,000円
⑦ 組成年月	2024年3月
⑧ 本投資法人と公開買付者との関係	
本投資法人と公開買付者との関係	信託である公開買付者の受託者であるCitco Trustees (UT) Limitedに対して投資一任運用サービスを提供する3D Investment Partners Pte. Ltd.（以下「3DIP」といいます。）が投資一任運用サービスを提供する3D Opportunity Master Fundが本投資法人投資口を9,312口（所有割合1.34%）保有しているとのことです。
本投資法人と受託者との関係	上記を除き、該当事項はありません。

（注）公開買付者に関する記載は、本公開買付届出書の記載に基づくものです。

2. 買付け等の価格

投資口1口につき、金143,770円

3. 本公開買付けに関する意見の内容、根拠及び理由

（1）本公開買付けに関する意見の内容

本投資法人は、2025年3月19日開催の本投資法人役員会において、下記「（2）本公開買付けに関する意見の根拠及び理由」に記載の根拠及び理由により、本公開買付けについて、中立の立場をとること、及び、本投資法人の投資主の皆様が本公開買付けに応募するか否かについては投資主の皆様のご判断に委ねることを決議いたしました。

（2）本公開買付けに関する意見の根拠及び理由

（i）本投資法人が2025年2月25日時点において本公開買付けに対する意見の表明を留保するに至った意思決定の過程及び理由

本投資法人は、本公開買付けが開始されて以降、本公開買付けの内容を慎重に評価・検討してまいりましたが、2025年2月25日開催の本投資法人役員会において、執行役員及び監督役員全員の一致により、同日時点においては、本公開買付けに対する意見の表明を留保することを決議いたしました。

本公開買付けは、本投資法人に対して事前の協議の申し入れ等なく行われたものです。本投資法人は、公開買付者による本公開買付けの公表を受け、本公開買付けに対する本投資法人の意見を表明することに向けて、2025年2月14日に、本投資法人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。）において、公開買付者の信託受託者に対して投資一任運用サービスを提供するものとされる3DIPのManaging Directorである長谷川寛家氏らからの要請に応じて面談（以下「2月14日付面談」といいます。）を実施し、本公開買付けの目的や本公開買付け後の方針等につき説明を受けるなど、本公開買付け並びに公開買付者、3DIP、公開買付者

の受託者であるCitco Trustees (UT) Limited及び3D Opportunity Master Fund (以下「3Dら」と総称します。)に関する情報の収集を試み、また、本公開買付けに関して本公開買付届出書に記載された内容を含め、本公開買付けに関して、慎重に評価・検討を進めました。

しかしながら、本公開買付届出書に記載された内容及び2月14日付面談における説明を含め、2025年2月25日までに本投資法人が入手することができた情報のみでは、3Dらの不動産に係る投資運用に対する体制、本公開買付け後の3Dらによる本投資法人投資口の保有目的や追加取得の変更に關する将来の見通し、3Dらによる本投資法人の本源的価値の評価その他の本公開買付けの是非及びその諸条件等について評価・検討する上で重要であると考えられる事項の詳細が必ずしも明確ではありませんでした。

そのため、本投資法人役員会は、本投資法人の価値ないし投資主の皆様共同の利益の最大化の観点から、本公開買付けに対する本投資法人の意見を形成するために、引き続き本公開買付け及び3Dらに関する情報の収集に努め、慎重に評価・検討を行った上で、本公開買付けに対する意見を表明することが適切であると考えました。

そこで、本投資法人は、意見表明報告書における公開買付者に対する質問の制度を用いて本公開買付け及び3Dらに関する正確な情報収集を実施すべきであると判断し、2025年2月25日開催の本投資法人役員会において、同日付「CITCO TRUSTEES (UT) LIMITED AS TRUSTEE OF 3D ENDEAVOR MASTER FUND - IIによる阪急阪神リート投資法人投資口に対する公開買付けに関する意見表明（留保）のお知らせ」の「7. 公開買付者に対する質問」及び添付別紙に記載された内容を公開買付者に対する質問として記載した意見表明報告書を提出することを決議いたしました。また、本公開買付けの是非については、当該質問に対して公開買付者から提出される質問回答報告書の内容も踏まえ慎重に評価・検討する必要があることから、2025年2月25日時点においては本公開買付けに対する意見の表明を留保することを決議いたしました。

(ii) 本投資法人が本公開買付けに対して中立の意見を表明するに至った意思決定の過程及び理由

本投資法人は、本投資法人の質問を受けて公開買付者が2025年3月4日付で関東財務局長に対質問回答報告書（以下「対質問回答報告書」といいます。）を提出したことを受けて、改めて、本公開買付届出書及び対質問回答報告書の内容並びに本投資法人が収集した本公開買付け及び3Dらに関する情報について、本投資法人の中長期的な投資主価値の確保及び向上の観点から慎重に評価・検討を進めてまいりました。

その結果、本投資法人は、2025年3月19日開催の本投資法人役員会において、執行役員及び監督役員全員の一致により、本公開買付けについて中立の立場をとること、及び、本投資法人の投資主の皆様が本公開買付けに応募するか否かについては投資主の皆様のご判断に委ねることを決議いたしました。

まず、本公開買付届出書及び対質問回答報告書によれば、3Dらによる本投資法人投資口の保有は純投資目的であるとのことであるため、本投資法人としては、本公開買付けを通じて公開買付者が本投資法人投資口を取得することは、本投資法人の中長期的な投資主価値の確保及び向上に資するものではないと判断しており、本公開買付けに賛同することはできないと考えております。

他方で、本投資法人は、以下の点を踏まえると、現時点においては、本公開買付けを通じて公開買付者が本投資法人投資口を取得することが本投資法人の中長期的な投資主価値の確保及び向上に重大な悪影響を及ぼし、又はそのおそれがあると明確に判断することができません

本公開買付届出書及び対質問回答報告書によれば、3Dらは、本投資法人投資口を純投資目的で保有し、議決権の行使により本投資法人の経営を支配すること又は重要提案行為等若しくは役員を選任を通じて本投資法人の経営に影響を及ぼすことを目的としていないとのことです。他方で、3Dらは、本公開買付けが成立した後、本投資法人に対し、IR面談の実施を要請し、当該IR面談におい

て、本投資法人が保有するポートフォリオに対する市場の評価や内部成長・外部成長の実現に向けた本投資法人の資産運用の資本配分も含めた取組方針等に関する3Dらの見解を伝えることを想定しているとのことであり、当該見解から得られる具体的な施策として現時点で想定しているものはないと述べてはいるものの、本公開買付けの成立後、3Dらが、本投資法人に対し、短期的な利益を追求することで中長期的な投資主価値の確保及び向上に重大な悪影響を与える施策の実施を要求する可能性は否定できないと考えております。

また、本公開買付届出書及び対質問回答報告書において、3Dらの本投資法人投資口の投資方針等については、本投資法人投資口の保有目的が純投資目的であることや本投資法人投資口を追加取得する予定はないことを含む多くの点において、「現時点において」等の限定が付されており、本公開買付届出書及び対質問回答報告書の記載の内容にかかわらず、本公開買付けの成立後、3Dらにおいて、本投資法人投資口の保有目的が純投資目的であるという前提を変更し、また、本投資法人投資口の追加取得を行う可能性は否定できないと考えております。

もっとも、上記のとおり、3Dらは、現時点においては本投資法人投資口の保有目的が純投資目的であることや本投資法人投資口を追加取得する予定はないことを表明していることから、3Dらによる本投資法人投資口の保有が、本投資法人の中長期的な投資主価値を確保及び向上させるための施策を実施する上で重大な支障となるものと現時点で判断できないと考えております。また、本公開買付けは買付予定数に上限が設定されており、本公開買付けが成立した場合でも、3Dらが保有する本投資法人投資口は最大でも104,280口（所有割合15.00%）であることから、仮に3Dらが本投資法人投資口の保有方針を純投資目的以外の目的に変更した場合であっても、直ちに本投資法人の中長期的な投資主価値の確保及び向上に重大な悪影響を与えるおそれがあるものとはいえないと考えております。

さらに、本投資法人は、上記の本投資法人の中長期的な投資主価値の確保及び向上の観点に加え、本投資法人投資口1口当たりの買付け等の価格（以下「本公開買付価格」といいます。）その他本投資法人を取り巻く状況に関して、以下の点についても考慮いたしました。

- ① 本公開買付価格である143,770円は、本公開買付けの公表前である2025年2月10日における本投資法人投資口の終値並びに同日までの過去1ヶ月間、3ヶ月間及び6ヶ月間の終値の単純平均値に対して10%から17.85%のプレミアムが付されていること。他方で、本公開買付価格である143,770円は、本投資法人の1口当たりNAVである180,442円（2024年11月30日時点）と比べると約80%程度の金額に留まっていること。
- ② 本投資法人は、2025年3月11日付「国内不動産の取得及び国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」並びに同月19日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」及び「2025年5月期及び2025年11月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」において公表したとおり、分配金の向上を伴う物件入替え施策を公表しており、今後も、本公開買付けの有無及び成否にかかわらず、本投資法人の中長期的な投資主価値向上のため、様々な施策を実施し、又は実施する予定であること。
- ③ 阪急阪神不動産株式会社による本投資法人投資口の追加取得（注）が予定されており、本投資法人の持続的な成長に資するスポンサーサポートが期待できること、及び、本投資法人の投資主の皆様としては、本公開買付け以外にも本投資法人投資口の売却の機会が一定程度確保されること。
- ④ 本公開買付けは買付予定数に上限が設定されていること、及び、3Dらとしても本公開買付届出書及び対質問回答報告書提出時点においては、本公開買付けにより本投資法人投資口の買付予定数の上限まで取得できるか否かにかかわらず、本投資法人投資口を追加取得する予定はないとのことであり、本公開買付けが本投資法人投資口の上場廃止を企図したものではないことから、本公開買付けが成立した場合であっても本投資法人投資口の上場は維持される

見込みであり、本投資法人の投資主の皆様としては本投資法人投資口を継続して保有することを選択することが可能であること。

(注) 本投資法人が2025年3月19日付「阪急阪神不動産株式会社による本投資法人投資口の追加取得に関するお知らせ」でお知らせしたとおり、本投資法人は、本投資法人のスポンサーである阪急阪神不動産株式会社から、証券会社への買付委託に基づく市場買付の方法により本投資法人投資口の追加取得（本投資法人投資口の取得総数の上限：81,185口、取得期間：2025年3月21日から2026年3月19日まで（予定））を行う旨の通知を受領しました。本投資法人は、阪急阪神ホールディングスグループ（阪急阪神ホールディングス株式会社を持株会社として構成される企業集団をいい、以下「スポンサーグループ」といいます。）が安定運用している保有物件や、新たに開発された物件の一部を取得し、その資金を活用してスポンサーグループが次の開発を進めていくという共生戦略の中で、外部成長及び内部成長の機会を獲得することで、投資主利益の最大化を目指してきたところ、当該追加取得はスポンサーグループのサポート姿勢を一層明確化するものであり、今後も本投資法人の持続的な成長に資するスポンサーサポートが期待できると考えております。

以上の点から、本投資法人は、本公開買付けに対して賛同又は反対の意見を表明する理由は見出しがたいと考え、本公開買付けについて中立の立場をとること、及び、本投資法人の投資主の皆様が本公開買付けに応募するか否かについては投資主の皆様のご判断に委ねることといたしました。

#### (3) 本公開買付け成立後の公開買付者による本投資法人投資口の追加取得の予定

本公開買付届出書によれば、3Dらは、本公開買付届出書提出日現在において、本公開買付けによって本投資法人投資口の買付予定数の上限（94,968口、所有割合13.66%）まで取得できるか否かにかかわらず、本投資法人投資口を追加取得する予定はないとのことです。

#### (4) 上場廃止となる見込み及びその事由

本投資法人投資口は、本書の日付現在、株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されております。

本公開買付届出書によれば、3Dらは、本投資法人投資口を純投資目的で保有するものとしており、また、公開買付者は、買付予定数の上限を94,968口として本公開買付けを実施するとのことであり、本公開買付け後の3Dらによる本投資法人投資口の所有割合は最大で15.00%にとどまり、上場廃止の見込みはないとのことです。

#### (5) 公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置

本投資法人は、本公開買付けの検討に際して、意思決定過程における公正性・適正性を担保するため、本公開買付けに関して本投資法人及び公開買付者から独立したリーガル・アドバイザーとしてアンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業を選任し、当該外部アドバイザー等の助言を踏まえて、本公開買付けに関して慎重に検討いたしました。なお、アンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業は、本投資法人及び公開買付者の関連当事者には該当せず、本公開買付けに関して記載すべき重要な利害関係を有していません。

なお、本公開買付けにおける買付け等の期間（以下「公開買付期間」といいます。）は法令に定められた最短期間である20営業日とされていたところ、本投資法人は、公開買付者から対質問回答報告書が提出され次第、本公開買付届出書の内容その他の関連情報と併せて慎重に評価・検討を行い、本公開買付けに対する本投資法人の意見を最終的に決定し、表明する予定であり、本公開買付けに対する意見の最終的な決定に相応に時間を要する見込みであったこと、本投資法人が当該意見を表明した後に投資主が当該意見を踏まえて応募の可否を判断するための熟慮期間を十分に確保す

るべきであると考えられたこと等から、後記「8. 公開買付期間の延長請求」のとおり、法第27条の10第2項第2号の規定により、本公開買付けにおける公開買付期間の延長を請求いたしました。法第27条の10第3項の規定による延長後の本公開買付けにおける公開買付期間は、2025年3月28日（金曜日）まで（30営業日）となっております。

4. 公開買付者と本投資法人投資主・役員等との間における公開買付けへの応募に係る重要な合意に関する事項

該当事項はありません。

5. 公開買付者又はその特別関係者による利益供与の内容

該当事項はありません。

6. 会社の支配に関する基本方針に係る対応方針

該当事項はありません。

7. 公開買付者に対する質問

2025年2月25日付の「CITCO TRUSTEES (UT) LIMITED AS TRUSTEE OF 3D ENDEAVOR MASTER FUND - II による阪急阪神リート投資法人投資口に対する公開買付けに関する意見表明（留保）のお知らせ」に記載の内容から変更ありません。

8. 公開買付期間の延長請求

前記「3. 本公開買付けに関する意見の内容、根拠及び理由」の「（5）公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置」のとおり、本公開買付けにおける公開買付期間は法令に定められた最短期間である20営業日とされていたところ、本投資法人は、公開買付者から対質問回答報告書が提出され次第、本公開買付届出書の内容その他の関連情報と併せて慎重に評価・検討を行い、本公開買付けに対する本投資法人の意見を最終的に決定し、表明する予定であり、本公開買付けに対する意見の最終的な決定に相応に時間を要する見込みであったこと、本投資法人が当該意見を表明した後に投資主が当該意見を踏まえて応募の可否を判断するための熟慮期間を十分に確保するべきであると考えられたこと等から、法第27条の10第2項第2号の規定により、本公開買付けにおける公開買付期間の延長を請求いたしました。法第27条の10第3項の規定による延長後の本公開買付けにおける公開買付期間は、2025年3月28日（金曜日）まで（30営業日）となっております。

以 上

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