戸田建設プライベートリート投資法人

運用会社名	戸田建設不動産投資顧問株式会社
運用担当者	投資運用部長　政久 聡也
運用開始年月	2025 年 7 月
資産規模（取得価格ベース）	236 億円
運用資産種別	総合型（オフィス・住宅・物流施設・ホテル等）

1 戸田建設プライベートリート投資法人の運用方針

本投資法人は戸田建設をスポンサーとした総合型リートで2025年7月に運用を開始した。戸田建設が持つ建築・土木・戦略の各分野における永年のノウハウを資産運用に活用できると考え、同社が全国に有する豊富なパイプラインの中から中長期的な運用に適したアセットを取得し、PMには運用実績ある戸田建設を起用することによりグループの持つ総合力を発揮する。投資対象エリアは主要エリア（首都圏、関西圏、名古屋圏、政令指定都市等）で取得価格ベースの合計70％以上、アセットタイプは主要用途（オフィス、住宅、物流、商業、ホテル）が同ベースで合計70％以上となるように構築する。今後3年後に500億円、7年後に1,000億円規模への成長を目指す。

2 戸田建設プライベートリート投資法人の強み

スポンサーである戸田建設は、様々な不動産投資事業・開発事業に取り組んでおり、本投資法人はこれらの案件の中から良質な物件を吟味し、取得することが可能。更には、戸田建設が永年培ってきた建築事業等でのノウハウ、PM/BM業務での取組み実績、環境対応技術等を、新規物件の取得、運用物件の維持管理・修繕、環境課題への対応等に活かし、堅実かつ特色のある成長を実現させることができる。また、戸田建設の金融機関とのリレーションも活かし、バランスのとれたバンクフォーメーションを構築することで安定的な資金調達を行う。

3 私募リート市場／不動産投資市場の拡大に必要なこと（課題）

現下の不動産マーケットにおいて、インフレ耐性を有するポートフォリオの構築を行うべく次に掲げる施策を講じていきたい。①賃料上昇を期待できる物件（賃料改定条項付き、マルチテナント等）の取得、②運用資産においてコスト増を吸収する経費低減策の実施や賃料増額改定交渉の継続、③資金調達時における適切な変動・固定割合、期間の選択。これらと並行してスポンサーによる建築・運用におけるノウハウ提供や各施策実行に関する支援を通じ持続的に投資法人を成長させることで投資家からの評価につながり、さらなる私募リート市場の拡大に貢献できるものと考えている。