

東京ガス不動産プライベートリート投資法人

運用会社名	東京ガス不動産投資顧問株式会社
運用担当者	私募リート運用部長 宮牟礼 吉章
運用開始年月	2024年3月1日
資産規模 (取得価格ベース)	377億
運用資産種別	総合型（住宅、オフィス、物流、データセンター等）



1 東京ガス不動産プライベートリート投資法人の運用方針

本投資法人は、東京ガス不動産株式会社をスポンサーとして、2024年3月1日に運用を開始し、2025年1月に大型住宅3物件を追加取得した。投資家の方々へ、首都圏のESG不動産への投資を通じて「安定的な利回り」と「ESG貢献機会」を提供したい。総合型で、当初はスポンサーが開発、保有している築浅の住宅を中心に取得し、今後は、スポンサーが保有する好立地オフィスと築浅の住宅をバランスよく取得する予定。エリアはスポンサーのマザーマーケットであり、国内最大の人口集積地である首都圏で、特に東京および神奈川になる。2025年度には500億円、2030年度には1,500億円の資産規模を目指している。

2 東京ガス不動産プライベートリート投資法人の強み

以下3点が特徴かつ強み。

- ① 東京、神奈川に立地する住宅およびオフィスを中心とするため、安定性がある点。
- ② 2030年度までに1,500億円の成長を目指しているが、スポンサーパイプラインにて取得物件の目途は立っており、成長の蓋然性が極めて高い点。
- ③ ESGに関する取組みをスポンサーのESG型不

動産事業推進と歩調を合わせて進めていける点。

また、運用会社については、1998年より投資運用業を行っていた会社を、スポンサーがM&Aを行い、2023年4月に東京ガスグループ入りしている。私募ファンド事業において、会社および各メンバーが相応の経験を有している点も特徴的。

3 私募リート市場／不動産投資市場の拡大に必要なこと

私募リート市場のここまでの成長は、各先輩方の努力の結晶であり、そのおかげで我々も運用開始に漕ぎつけられたと思っており、大変感謝している。私募リート市場の成長にあたっては、投資家の拡大が不可欠。金利は上昇、不動産取引利回りは横ばい・低下の状況において、従来の配当利回りを確保するには極めて厳しい状況。高利回りの物件等も含めてポートフォリオを構築していく、資産入替等を積極的に行って売却益を使って配当利回りを高めていく等の戦略を考えて投資家のニーズに応えていきたい。また、投資口の流動性に関して、現在のセカンダリーでの売買に加え、払い戻し等の実績が出てくれば、投資家層の拡大にプラスに働くのではないかと。