

～Daigasグループによる私募 REIT 事業への参画～

大阪ガス都市開発プライベートリート投資法人の運用開始について

大阪ガス株式会社（本社：大阪府大阪市、代表取締役社長：藤原 正隆、以下「大阪ガス」）の100%子会社である大阪ガス都市開発株式会社（本社：大阪府大阪市、代表取締役社長：友田 泰弘、以下「大阪ガス都市開発」）は、資産運用会社である大阪ガス都市開発アセットマネジメント株式会社*¹を通じて、非上場オープンエンド型の私募 REIT*²「大阪ガス都市開発プライベートリート投資法人」（以下「本投資法人」）の運用を開始しました。

本投資法人は、大阪ガス都市開発が近畿圏・首都圏で開発する「Urbanex（アーバネックス）」*³シリーズを中核とした優良な賃貸住宅を中心に、その他同社等が開発・保有するオフィス、物流施設等を投資対象とする私募 REIT です。運用当初の資産規模は、約 180 億円（12 物件）で中期的には 400 億円、長期的には更なる規模拡大を目指します。大阪ガス都市開発がこれまで培ってきた不動産開発のノウハウを活用することで、長期安定的な収益を求める投資家ニーズに応えていきます。

Daigas グループは持続可能な経済成長と社会的課題の解決を目指しており、本投資法人も ESG（環境・社会・ガバナンス）を重視した運用を目指しています。当初組み入れる資産のうちグリーンビルディング認証*⁴取得率は約 60%であり、特に、「アーバネックス神戸六甲」は集合住宅分野で近畿圏初となる CASBEE-不動産の最上位評価 S ランクを取得しています*⁵。さらに、資産の取得に要する資金については、グリーンローン・フレームワーク*⁶を策定し、株式会社日本格付研究所による「JCR グリーンローン・フレームワーク評価」の最上位評価「Green1 (F)」を取得した上で、運用開始時からグリーンローンによる調達を実施しています。

本事業は、大阪ガス都市開発がスポンサーとして、開発物件等の売却優先交渉権の付与・人材支援・一部出資等の支援、大阪ガスがその他サポートとして、金融機関・投資家の紹介等の支援を行います。これら支援を通じて、本投資法人の安定的な成長を一体となって支えていきます。

Daigas グループは、中期経営計画において「ミライ価値の共創」「企業グループとしてのステージ向上」を目指しています。これまで培ってきた不動産開発のノウハウと不動産証券化の知見の融合、および機関投資家とのパートナーシップ強化による私募 REIT 事業の拡大を通じて、中長期的な資産効率性を高め、時代を超えて選ばれ続ける革新的なエネルギー&サービスカンパニーへの進化と、持続可能な社会の実現への貢献を果たしてまいります。

- * 1 : 2022年5月に設立した大阪ガス都市開発の100%子会社である「大阪ガス都市開発アセットマネジメント株式会社」が資産運用を行います
https://www.osakagas.co.jp/company/press/pr2022/1308125_49634.html
- * 2 : 投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、不動産等への投資・運用を目的として設立される投資法人のうち、証券取引所に上場しておらず、投資主の請求により一定の条件のもとで払戻しが認められるもの
- * 3 : 大阪ガス都市開発が展開する、環境にやさしく、快適で上質な住空間を目指した都市型賃貸マンションシリーズ、2023年3月末時点で約6,600戸を供給
- * 4 : 建物における環境負荷の低減、利用者の快適性の向上などの取り組みについて、第三者が認証を与え、その性能を保証するもので、本投資法人ではCASBEE-不動産の認証を取得した資産を組み入れている
- * 5 : CASBEE-不動産は、国交省が推進する建築物の環境性能を評価する格付けであるCASBEEのうち、建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、竣工後1年以上経過した既存建築物を対象に、「エネルギー/温暖化ガス」、「水」、「資源利用/安全」、「生物多様性/敷地」、「屋内環境」の5分類の評価項目で点数化され、「Sランク★★★★★」、「Aランク★★★★★」、「B+ランク★★★★」、「Bランク★★★」の4段階で評価
https://ogud.co.jp/cms/files/CASBEE_20230531-2.pdf
- * 6 : 本フレームワークは、本投資法人のグリーンローン借入における方針・手続き等を記載した方針であり、具体的には本投資法人がグリーンローンにより調達する資金を、環境改善効果を有する資産に対して利用することを定めています

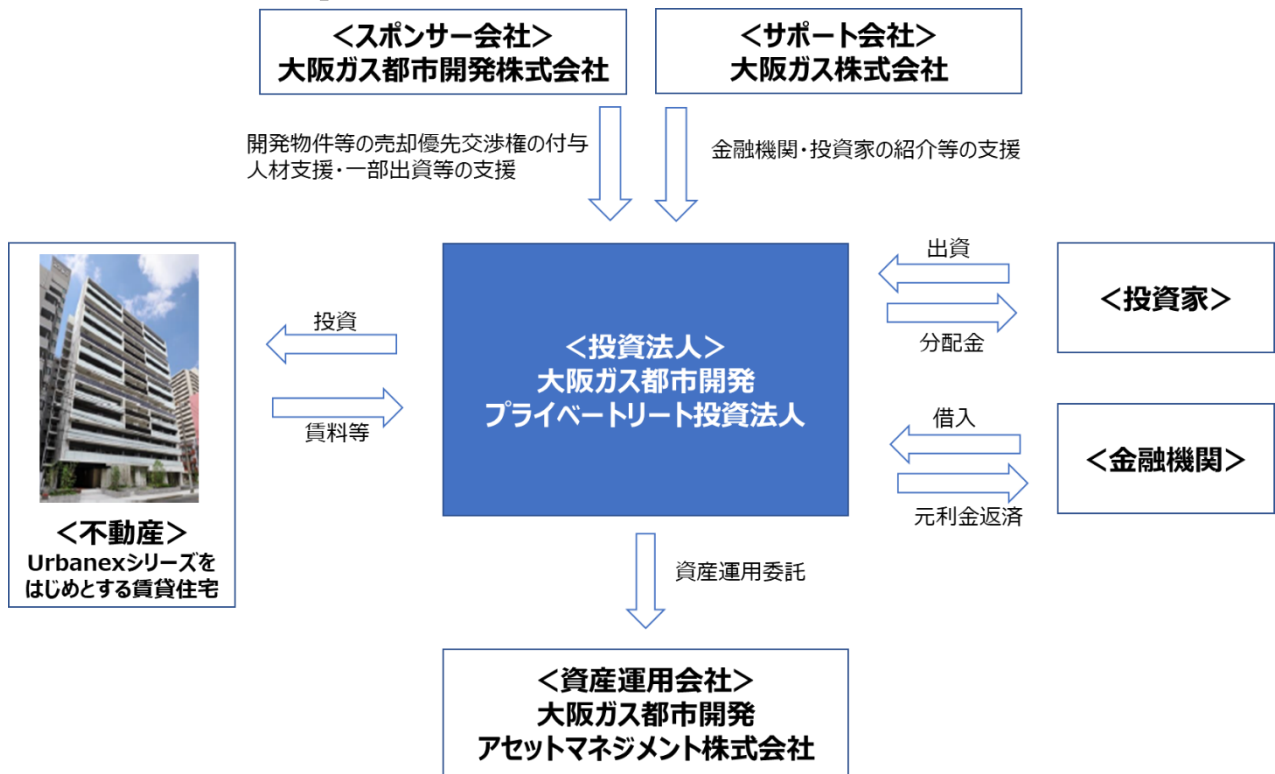
【本投資法人の概要】

商号	大阪ガス都市開発プライベートリート投資法人
執行役員	大久保 幸紀
設立日	2023年6月1日
運用開始日	2023年9月1日
資産規模	約180億円（運用開始時点）
投資対象	近畿圏・首都圏を中心とする国内主要都市の優良な賃貸住宅、その他オフィス・商業施設・物流施設等
投資対象地域	近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県及び和歌山県の2府4県） 首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県のみ） 全国主要都市（首都圏及び近畿圏を除く、政令指定都市をはじめとする地方都市等）
運用当初の組み入れ資産	アーバネックス神戸六甲等の賃貸住宅12物件

【資産運用会社の概要】

商号	大阪ガス都市開発アセットマネジメント株式会社
設立年月日	2022年5月23日
資本金	1億円
株主	大阪ガス都市開発株式会社（100%）
所在地	大阪府大阪市中央区高麗橋4丁目2-16
代表取締役社長	大久保 幸紀
免許等	宅地建物取引業者免許 大阪府知事（1）第63780号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第149号 金融商品取引業登録 近畿財務局長（金商）第427号

【本投資法人のスキーム概要】



【組み入れ資産例】



アーバネックス神戸六甲（神戸市灘区）

以上