



2023年2月7日  
東日本旅客鉄道株式会社

## 不動産ファンド事業 3,000 億円を目標に成長をスピードアップ ～「JR 東日本プライベートリート投資法人」を設立～


- JR 東日本は、JR 東日本不動産投資顧問株式会社（以下「JAM」）が資産運用会社となる「JR 東日本プライベートリート投資法人」を設立しました。今後は 2023 年 3 月運用開始を目標に準備を進めていきます。
- JR 東日本グループでは、私募ファンドも含めた不動産ファンド事業全体において、当初の目標である運用資産規模 1,000 億円を早期に達成したことから、引き続き事業拡大を加速し、今後は 2025 年度末までに運用資産規模 3,000 億円を目指します。
- 私募リートに自社の開発・保有物件を売却し、早期に開発利益を確定するとともに、獲得資金を成長分野へ拡大再投資する「回転型ビジネス」を継続的に実施します。これにより JR 東日本グループの強みを生かした多様な魅力あるまちづくりを実現し、グループのさらなる成長を目指します。

### 1. 私募リートの設立による「変革 2027」のスピードアップ

JR 東日本は不動産ファンド事業を生活サービス事業の成長エンジンと位置付け、2021 年 12 月の「JR 南新宿ビル」の流動化から「回転型ビジネス」を開始し、グループの成長戦略を構築してきました。

このたび、2022 年 12 月に「JR 東日本プライベートリート投資法人」を設立し、2023 年 3 月より運用を開始することによって、今後も回転型ビジネスを継続的に実施し、不動産ファンド事業をさらに拡大するとともに、JR 東日本グループにおける「変革 2027」のスピードアップを図ります。

#### 《投資法人の概要》

名称	JR 東日本プライベートリート投資法人	【ロゴ】  JR東日本プライベートリート投資法人
所在	東京都千代田区丸の内一丁目7番12号	
代表者	執行役員 梅澤 卓也	
設立年月日	2022年12月19日	
運用形態	非上場オープンエンド型不動産投資法人 <sup>※1</sup> （適格機関投資家限定私募 <sup>※2</sup> ）	
投資対象	総合型（オフィス、商業施設、レジデンス、ホテル等）	
運用開始時期	2023年3月目標	
資産規模	約250億円（組成時）	

※1 非上場オープンエンド型不動産投資法人：「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

※2 適格機関投資家限定私募：銀行等の金融機関をはじめ、有価証券に対する投資に係る専門的知識及び経験を有する投資家に限定した有価証券の取得勧誘

## 2. 今後の展開

### (1) 不動産ファンド事業の規模拡大とスピードアップ

JAM による不動産ファンドの組成（外部物件取得および回転型ビジネスによる運用資産の積み上げ）を加速させ、不動産ファンド事業のさらなる拡大を図ってきた結果、当初目標「資産規模 1,000 億円」を早期に達成しました。

今後は適切な組成スキームを検討の上、私募ファンドおよび私募リートを併用しながら事業拡大をさらに加速し、2025 年度末までに不動産ファンド事業全体で「資産規模 3,000 億円」を目指します。

### (2) 回転型ビジネスモデルの発展によるグループのさらなる成長

私募リートに自社の開発・保有物件を売却することで、早期に開発利益を確定し、獲得資金を成長分野へ拡大再投資する「回転型ビジネス」を継続的に実施します。

例えば、獲得資金を高輪ゲートウェイシティ（仮称）などに再投資することで、多様な魅力あるまちづくりを実現するとともに、地方の開発件名への再投資では、地方創生に貢献することができます。

このようなまちづくりと、グループの強みを活かしたさまざまなサービスを連携させていくことで、JR 東日本グループのさらなる成長を目指します。

#### 【成長分野に対する再投資例】

##### ■ 多様な魅力あるまちづくり

###### 高輪ゲートウェイシティ（仮称）のまちづくり



2024年度～  
2025年度  
竣工予定

延床面積  
約845,000㎡  
(1～4街区)

###### 大井町駅周辺広町地区開発（仮称）



2025年度  
竣工予定

延床面積  
約259,000㎡  
(A地区)

###### 中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備事業※



2028年度内  
竣工予定

施行区域面積  
約23,000㎡

###### 新宿駅西南口地区※



～2040年代  
竣工予定

延床面積  
約291,500㎡  
(南・北街区)

###### 芝浦プロジェクト※



S棟：2025年2月  
N棟：2030年度  
竣工予定

延床面積  
約550,000㎡

###### 浜松町二丁目4地区開発※



2029年度  
全体完成予定

延床面積  
約314,000㎡

※…グループ外企業等との共同事業

##### ■ グループの強みを活かしたさまざまなサービスの提供による JR 東日本グループのさらなる成長



グループの強みを活かし 新たな価値を創造

### 参考①：資産運用会社の概要

会社名	JR 東日本不動産投資顧問株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目7番12号
代表者	代表取締役社長 梅澤 卓也
設立	2021年4月28日
登録免許	宅地建物取引業免許：東京都知事（1）第106386号 取引一任代理等認可：国土交通大臣認可第144号 金融商品取引業登録：関東財務局長（金商）第3275号 （第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、投資運用業）
加入団体	（一社）日本投資顧問業協会、（一社）不動産証券化協会、 （一社）投資信託協会、（一社）第二種金融商品取引業協会
会社 HP	<a href="https://www.jre-am.co.jp">https://www.jre-am.co.jp</a>

### 参考②：リートスキーム概要



### 参考③：不動産ファンドを活用した回転型ビジネスモデル

