



2022年1月31日
東日本旅客鉄道株式会社

不動産事業における「回転型ビジネスモデル」の開始について ～資産流動化によるグループ成長戦略構築とファンド事業拡大～

- 東日本旅客鉄道株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：深澤 祐二、以下「JR 東日本」）は、JR 東日本不動産投資顧問株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：梅澤 卓也、以下「JAM」）が組成するファンドに対し、JR 東日本が開発したオフィスビル主体の高層複合ビル「JR 南新宿ビル」を売却しました。
- これにより、JR 東日本が標榜する「回転型ビジネスモデル」を、JR 東日本の本業の一つと位置づけて本格的に開始します。不動産ファンドへ JR 東日本グループの開発・所有物件を組み入れ、獲得資金を成長分野へ再投資することで、JR 東日本グループのさらなる成長と資金効率向上を目指します。
- また、JAM では、ファンドを通じた良質な外部不動産の取得も進めており、同社設立後約 9 か月で、運用資産規模が 800 億円を超える見通しです。JR 東日本は、JAM を通じた不動産ファンド事業の推進により、投資エリアの不動産価値の最大化（まちづくり）と地域の皆さまの暮らしを豊かにする社会の実現（くらしづくり）に貢献してまいります。

1. 売却(資産流動化)概要

物件概要	
物件名（所在）	JR 南新宿ビル（渋谷区代々木二丁目 1 番 5 号(住居表示)）
交通	JR 各線「新宿駅」徒歩 4 分ほか
敷地面積／延床面積	5,113.31 m ² ／55,350.07 m ²
構造／階数	S 造（一部 RC 造、SRC 造）地下 4 階付 18 階建
用途	事務所、店舗、フィットネス、保育施設、駐車場
竣工時期	2012 年 6 月（築約 9 年）
売買契約概要	
権利形態	土地建物の信託受益権（信託受託者：みずほ信託銀行株式会社）
譲渡先	合同会社はやぶさ 1 号（JAM へアセットマネジメントを委託するファンド）
契約・引渡日	2021 年 12 月 24 日
売買価格	非公表



2. 今後の展開

(1) 回転型ビジネスモデル構築による持続的な成長

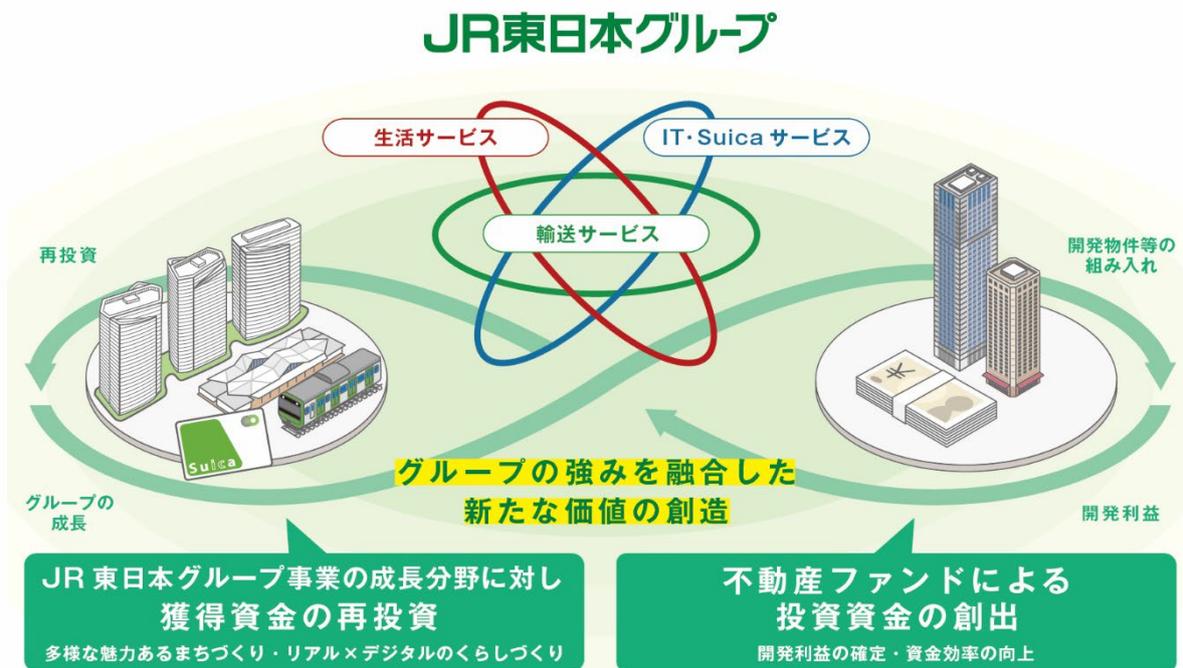
自社の開発・保有物件をファンドへ売却（流動化）し、獲得資金を成長分野へ拡大再投資することで、JR 東日本の資金効率の向上を図ります。

今回の「JR 南新宿ビル」の売却（流動化）から「回転型ビジネスモデル」を開始し、今後、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づけ、新たな JR 東日本グループの成長戦略を構築します。

(2) 不動産ファンド事業の更なる拡大と不動産投資法人（リート）の早期組成準備

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モデル（当社グループからの物件抛出）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目指すとともに、不動産投資法人（「(仮)JR 東日本リート」）についても、早期の組成に向けた準備を進めてまいります。

■ 不動産ファンドを活用した回転型ビジネスモデル



JR 東日本不動産投資顧問の設立、不動産アセットマネジメント事業を確立

JR 東日本グループの成長を加速する「回転型ビジネスモデル」を構築

【成長分野に対する再投資例①】

多様な魅力あるまちづくり

※…グループ外企業等との共同事業

MEGURO MARC※



2022年3月から
2023年11月にかけて順次竣工予定
延床面積
約94,000㎡

品川開発プロジェクト（第I期）



2024年度
まちびらき予定
延床面積
約851,000㎡
(1～4街区)

芝浦一丁目プロジェクト※



S棟：2024年度
N棟：2030年度
竣工予定
延床面積
約550,000㎡

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
施行予定区域面積
約23,456㎡

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㎡

【成長分野に対する再投資例②】

Beyond Stations 構想 「通過する」「集う」から「つながる」へ。

通勤定期利用者向けサブスク
「JRE パスポート」★



列車荷物輸送サービス「はこびユ」



ショッピング拠点
JRE MALL Car/Meet/Cafe



JRE Station カレッジ プレ開校★



海外スタートアップとの共創
ロボハリスタ「Ella (エラ)」★



秋葉原駅メディアステーション化
「バーチャル秋葉原駅」出展★



JRE MALL商品の駅での
受け取りサービス★



★...実証実験段階のもの

<参考>

アセットマネジメント会社(JAM)概要

会社名	JR 東日本不動産投資顧問株式会社	【コーポレートロゴ】  JR東日本不動産投資顧問 JR East Real Estate Asset Management Co., Ltd.
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目 7 番 1 2 号 サビアタワー 1 4F	
代表者	代表取締役社長 梅澤 卓也	
資本金	3 億円	
株主	東日本旅客鉄道株式会社 株式会社ジェイアール東日本ビルディング 株式会社みずほ銀行 みずほ信託銀行株式会社	
設立	2021 年 4 月 28 日	
登録免許	宅地建物取引業免許 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)	
経営理念	「投資のチカラ」による「持続的な不動産の価値創造」を通して、「まち、暮らし、そして未来」を創ります。	
資産運用額	約 800 億円超(2022 年 2 月 1 日時点見通し)	
会社 HP	https://www.jre-am.co.jp	