

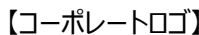



2021年4月28日
東日本旅客鉄道株式会社
株式会社ジェイアール東日本ビルディング

「JR 東日本不動産投資顧問株式会社」の設立について ～不動産アセットマネジメント事業参画により成長戦略を加速～

- 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」）と株式会社ジェイアール東日本ビルディング（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：石川 明彦）は、株式会社みずほフィナンシャルグループ（以下「みずほ FG」）とともに、不動産アセットマネジメント事業の開始に向け「JR 東日本不動産投資顧問株式会社」を本日、設立しました。
- JR 東日本不動産投資顧問株式会社は、JR 東日本沿線を中心に不動産投資を行うファンドを組成し、JR 東日本グループが持つ不動産の開発・運営ノウハウとみずほ FG が有する高度な金融ノウハウとを融合したサービスを展開します。これにより、良質な投資機会の創出とともに、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。
- 不動産事業の強化を通じて生活サービス事業の成長を実現するとともに、今後、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「回転型ビジネスモデル」を構築し、資金効率を向上させながら JR 東日本グループのさらなる成長を目指します。

1. 会社概要

会社名	JR 東日本不動産投資顧問株式会社	  JR東日本不動産投資顧問 <small>JR East Real Estate Asset Management Co., Ltd.</small>
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目	
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	50.2%
	株式会社ジェイアール東日本ビルディング	40.0%
	株式会社みずほ銀行	4.9%
	みずほ信託銀行株式会社	4.9%
設立	2021年4月28日	
事業内容※	宅地建物取引業、金融商品取引業（投資運用業等）およびこれらに付帯・関連する事業	
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、くらし、そして未来」を創ります。	
会社 HP	https://www.jre-am.co.jp	

※今後、法令上必要となる免許取得および登録実施などを行ってまいります（2021年度下期事業開始目標）

2. 不動産ファンド事業の拡大と不動産投資法人（リート）の設立の検討準備

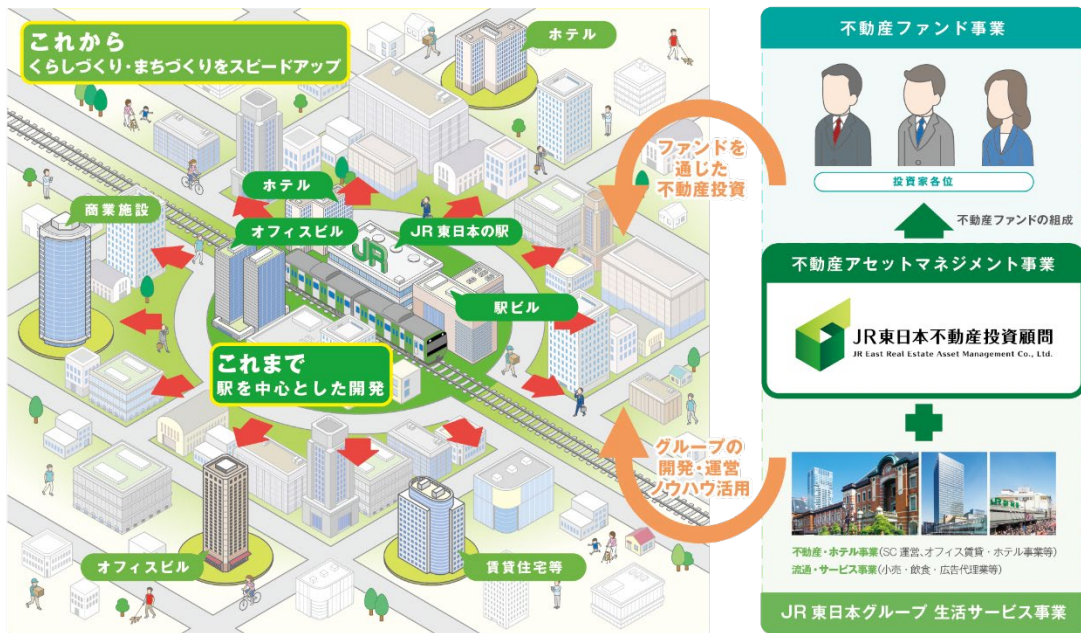
2020年2月以降、みずほ FG と連携した私募ファンドの組成・運用を行っていますが、今後は「JR 東日本不動産投資顧問株式会社」のアセットマネジメント事業展開を通じて私募ファンドの組成を加速し、数年間で1千億円規模への拡大を目指します。並行して不動産投資法人（「(仮)JR 東日本リート」）の組成も検討を進めます。

3. 設立目的

(1) 暮らしづくり・まちづくりをスピードアップ

不動産ファンドの投資物件に対して、JR 東日本グループが大規模ターミナル開発やまちづくりで培ってきたノウハウを提供することで、不動産に新たな価値を生み出します。これにより、優良な投資機会を創出し、ファンド事業への投資家の皆さまとともに、JR 東日本グループの標榜する「住んで良かった」「働いて良かった」「訪れて良かった」と感じていただける「暮らしづくり・まちづくり」を実現してまいります。

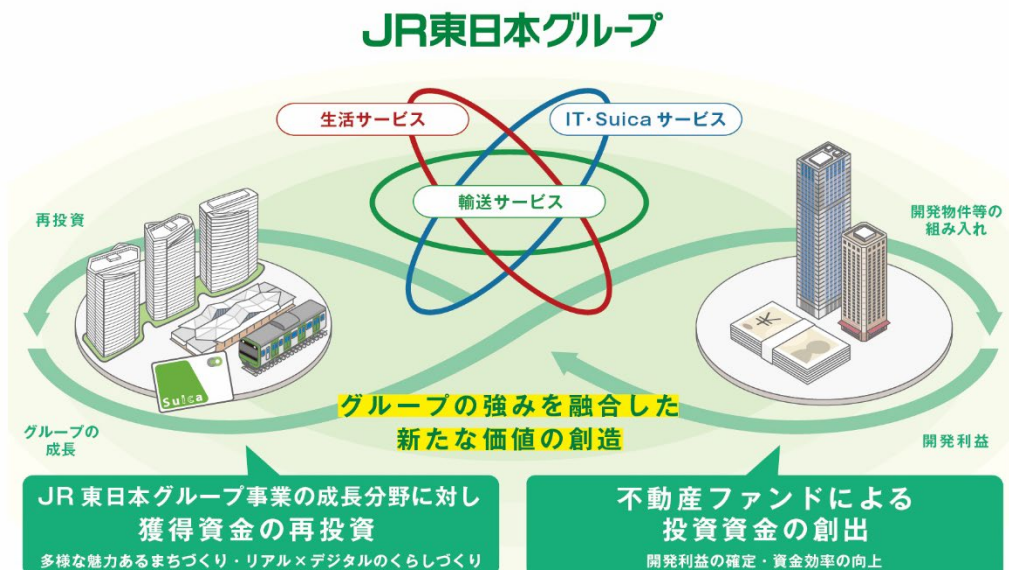
■ 不動産ファンド事業を通じた暮らしづくり・まちづくり



(2) 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することで、ファンド事業の成長のサポートのみならず、売却により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ことで、JR 東日本の資金効率の向上を図ります。これにより、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た「回転型ビジネス」を実現し、新たな JR 東日本グループの成長戦略を構築いたします。

■ 不動産ファンドを活用した回転型ビジネスモデル

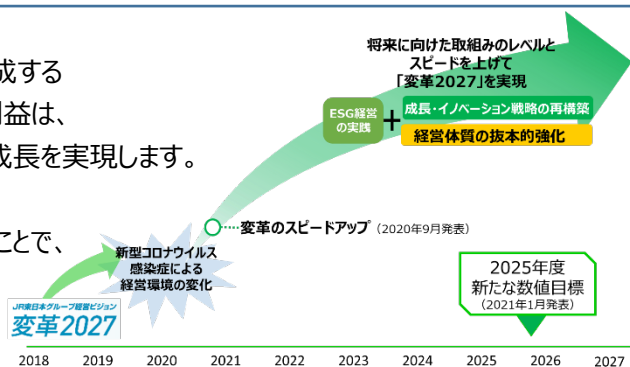


JR 東日本不動産投資顧問の設立、不動産アセットマネジメント事業を確立

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

【回転型ビジネスモデルを通じた拡大再投資（成長戦略）】

- 開発・保有物件を、JR 東日本不動産投資顧問が組成する不動産ファンドへ売却し、JR 東日本が獲得した開発利益は、グループの成長分野へ再投資を行うことで、グループの成長を実現します。
- JR 東日本は、従来の「長期保有型ビジネスモデル」と上記の「回転型ビジネスモデル」を戦略的に使い分けることで、変革のスピードアップを図ってまいります。



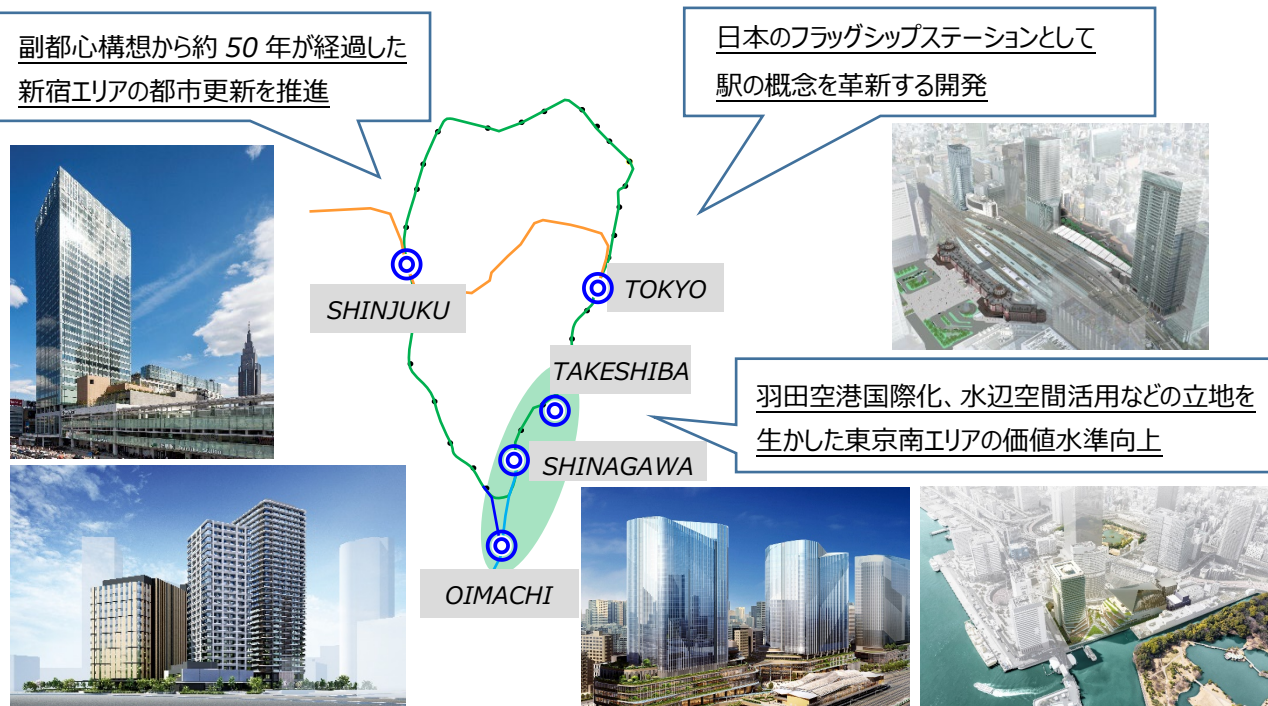
■ 将来に向けた取り組みのレベルとスピードを上げて、「変革 2027」を実現

- 事業構造改革を行うとともに、当社の強みであるリアルなネットワークとデジタルを掛け合わせ、新しい暮らしの提案や新領域への挑戦に取り組みます。
- 生活サービス、IT・Suica サービスの成長を加速し、2025 年度には運輸セグメントとそれ以外のセグメントの営業収益の比率を「6 : 4」にしていくとともに、「5 : 5」の早期実現を目指します。



■ 大規模ターミナル開発、大規模複合型まちづくり計画の推進

- 首都東京を中心とする大規模ターミナル駅開発を行うほか、沿線開発を推進し、事業領域を広げます。
- 国際水準の複合型のまちづくりに加え、文化や芸術の発信を行い、街の価値を高めます。



(3) アセットマネジメント事業への新規参画による不動産事業の強化

新たに不動産アセットマネジメント事業に進出することで、当社の不動産事業の領域を拡大し、同分野の強化・成長を実現いたします。

具体的には、ファンドを通じた投資家の皆さまとの協働を通じ、グループとして新たな収益（アセットマネジメントフィー）機会を創出するとともに、不動産ファンドの規模の成長に合わせて同収益についても拡大を図ります。

■ 基本スキーム図

