

JR東日本プライベートリート投資法人

| | |
|-------------------|---------------|
| 運用会社名 | JR 東日本不動産投資顧問 |
| 運用担当者 | 私募リート部長 大西 真 |
| 運用開始年月 | 2023年3月1日 |
| 資産規模 (取得価格ベース) | 約250億 |
| 運用資産種別 | オフィス、商業、ホテル等 |



1. JR東日本プライベートリート投資法人の

運用方針

スポンサーであるJR東日本グループが有する不動産投資、開発、運営、リーシング、プロパティマネジメント等に関する情報、ノウハウ及び経営資源等を最大限に活用し、運用資産規模の拡大、運用資産価値の維持・向上及び投資法人の収益の最大化を目指す方針だ。「信頼」というブランドを基盤とするJR東日本グループの豊富な事業領域を活かし、オフィス・商業施設・レジデンス・ホテル等を組み込んだ総合型リートを志向する。JR東日本グループの成長戦略の一つである「回転型ビジネスモデル」の推進を通じて、多様な魅力あるまちづくりの実現や地方創生に貢献していく所存だ。

2. JR東日本プライベートリート投資法人の強み

首都圏を中心とした沿線エリアに良質な不動産を多数開発し、それを保有・運営しているJR東日本グループのスポンサーシップが何よりの強みとなる。駅に隣接や近接し、好立地で競争力が高く、収益が安定した物件への投資が可能であり、運用開始時では、山手線の複合用途駅ビルを組み込むことができた。また、オフィス・商業施設・ホテル・レジデンス等、幅広いジャンルのアセットへの投資を通じてリスク分散の

効いたポートフォリオの構築が可能となる。さらに、運用会社は「みずほフィナンシャルグループ」と不動産ファンド事業分野で幅広く連携しており、同グループが有する高度な金融ノウハウの導入と安定した資金調達基盤の獲得とが可能となる。

3. 私募リート市場/不動産投資市場の拡大に必要なこと

JR東日本グループのような運輸(鉄道)業界をはじめ、一般事業法人をスポンサーとする私募リート銘柄数が増加してきており、これらの銘柄がスポンサーの特徴等を活かした明確な成長戦略を示すことで、さらなる投資家意欲を引き出し、私募リート市場の拡大に貢献する可能性を秘めていると考える。一方で当然ながら、こういった銘柄においては、これまで私募リート市場を牽引してきた金融業界や不動産業界等をスポンサーとする銘柄に負けず劣らずの資産運用体制の構築、スキルの向上、プロフェッショナル人材育成等のため、日々の弛まぬ研鑽が必須と思料する。我々としても、こうした取り組みを通じて、投資家等との信頼関係をますます高めることで、私募リート市場の持続的な発展に貢献して参りたい。