

2023年10月2日

JR西日本不動産開発株式会社

～ポートフォリオの多様化と ESG 投資の促進～ 不動産私募ファンドの組成とアセットマネジメント業務の受託

西日本旅客鉄道株式会社（本社：大阪府大阪市、代表取締役社長：長谷川一明）と JR西日本不動産開発株式会社（本社：大阪府大阪市、代表取締役社長：藤原嘉人、以下「当社」）は、「JR西日本グループ中期経営計画 2025」の「不動産・まちづくりのさらなる展開」において掲げる基本戦略「マーケティング力とマネジメント力を強化し、拠点駅や沿線を中心に『駅・まち』の魅力を高めるまちづくりを推進」に取り組んでおります。この度、その一環として2本の不動産私募ファンド（資産規模：計400億円超）を設立しましたのでお知らせいたします。

【不動産私募ファンドの概要①】

ファンド名称	合同会社 JRWD ファンド第6号			
資産規模	約190億円			
組入物件	エリア	近畿圏、九州圏	アセット	オフィス等
貸付人	株式会社三井住友銀行、株式会社中国銀行			
出資者	リース会社、地域金融機関、沿線事業法人等			
取得先	グループ外企業			

【不動産私募ファンドの概要②】

ファンド名称	合同会社 JRWD ファンド第7号			
資産規模	約250億円			
組入物件	エリア	近畿圏、首都圏等	アセット	賃貸住宅
貸付人	株式会社三井住友銀行、株式会社中国銀行、みずほリース株式会社			
出資者	リース会社、地域金融機関、沿線事業法人等			
取得先	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、その他グループ外企業			

【金融商品取引業登録の概要】

登録会社名	JR西日本不動産開発株式会社
登録免許	近畿財務局長（金商）第420号（投資助言・代理業）
登録年月日	2021年11月30日

本件では、西日本エリアの物件を組み入れることで、地域共生企業としての「JR西日本らしさ」を体现し、また、賃貸住宅では首都圏の物件を組み入れることで安定的なポートフォリオ構築を図っております。

加えて、賃貸住宅にはエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：辻上広志）が開発した新築4物件が含まれ、これらは「ZEH-M Oriented^{※1}」「BELS(最高位5つ星認定)^{※2}」の認証を取得し、うち1件は「CASBEE 大阪みらい^{※3}」でも一定の評価を取得するなど、環境に配慮した不動産を組み入れており、今後はその他の認証についても申請を予定しております。持続可能でカーボンニュートラルな社会の実現に貢献する物件を組み入れることで、ESG投資の機会も提供しております。

なお、当社は本ファンドからアセットマネジメント業務を受託しております。今後も、不動産アセットマネジメント事業の更なる拡大に取り組んでまいります。

- ※1 ZEH（ゼッチ）はネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略称。断熱性能を向上させるとともに、効率的な設備等の導入により、室内環境を維持しつつ大幅な省エネを実現することで、共用部を含むマンション全体での一次エネルギー消費量を20%以上削減したマンション。
- ※2 建築物省エネルギー性能表示制度。新築・既存の建築物において、第三者評価機関が省エネルギー性能を評価し認証する制度。性能に応じて5段階の星の数で表示。
- ※3 CASBEE（建築環境総合性能評価システム）は建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステム。CASBEE 大阪みらいは、全国版のCASBEEを基に、大阪市の地域性を考慮し策定した「建築物総合環境評価基準」により評価。

以上の取り組みにより、J R西日本グループがこれまで培ってまいりました不動産・まちづくりのノウハウに、不動産証券化の知見を融合させることで、機関投資家とのパートナーシップを構築しつつ、まちづくり機会の拡大を通じた地域価値の更なる向上を目指してまいります。

また、J R西日本グループではJ R西日本不動産投資顧問株式会社（本社：大阪府大阪市、代表取締役社長：前久司）が資産運用業務を受託している私募リート「J R西日本プライベートリート投資法人」の運用を本年9月1日より開始しております。当社のファンド事業との組み合わせによる更なる事業展開により、ファンド事業並びに私募リート事業の拡大を進め、グループにおける不動産マネジメント分野の強化と資産効率向上を一層推進してまいります。

【お問い合わせ先】
J R西日本不動産開発株式会社 ファンド事業部
06-7167-5617