



JR KYUSHU IR DAY 2025

中期経営計画2025-2027における不動産戦略について

2025年11月26日

九州旅客鉄道株式会社

代表取締役専務執行役員 事業開発本部長
森 亨弘

- 事業開発本部長の森です。
- 私からは、現在の不動産戦略についてお話しいたします。
- 次のページをご覧ください。

★ 目次

I 前中期経営計画2022-2024の振り返り	3
II 現中期経営計画2025-2027における今後の取組み	7

- 本日はお話する内容は、前中計の振り返りと現在の中計における取組みについてです。
- 4ページをご覧ください。



I 前中期経営計画2022-2024の振り返り





前中期経営計画2022－2024の振り返り

- 数値目標について、インフレの状況等を踏まえた計画外の費用増があった一方、BPRなどのコスト構造改革や西九州新幹線開業効果の最大化などの各種施策に加え、移動需要等の回復により概ね達成
- 財務健全性について、安定的な財務運営が可能な水準を維持。今後の投資機会に対して迅速な対応が可能な水準と認識

数値目標			財務健全性指標		
	目標	実績			25.3期末
営業収益	4,400 億円	4,543 億円	D/EBITDA	5倍 程度	4.4倍
営業利益	570 億円	589 億円	自己資本比率	40% 程度	40.0%
EBITDA	940 億円	959 億円	(参考)連結営業キャッシュフロー(前中期経営計画期間累計)		
ROE [参考]	8% 以上	9.7%	見通し		実績
			2,300 億円		2,477 億円

セグメント別

セグメント名	営業収益*1			営業利益*1		
	目標*2	実績		目標*2	実績	
運輸サービス	1,630	1,693	(+63)	170	121	(△48)
不動産・ホテル	1,330	1,434	(+104)	270	314	(+44)
流通・外食	650	670	(+20)	30	34	(+4)
建設	950	1,006	(+56)	70	73	(+3)
ビジネスサービス	800	825	(+25)	40	52	(+12)
合計	4,400	4,543	(+143)	570	589	(+19)

*1:セグメント毎の営業収益・営業利益はセグメント間取引消去前
*2:数値目標は中期経営計画策定時点(2022年3月)

- まず、前中期経営計画2022－2024の振り返りです。
- 連結全体では、中計最終年度である2024年度実績は、営業収益で4,543億円、営業利益で589億円を計上し、どちらも数値目標を上回りました。
- 不動産・ホテルセグメントにおいても、営業収益は1,330億円の目標に対し、1,434億円、営業利益は270億円の目標に対し、314億円となり、ともに数値目標を上回りました。
- 次のページをご覧ください。

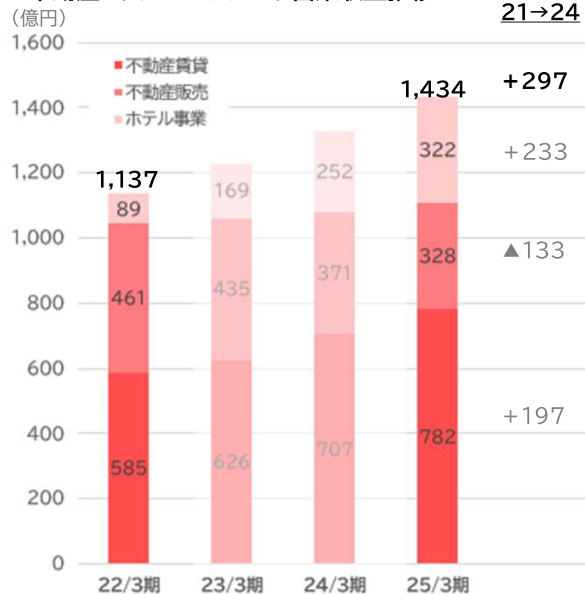


前中期経営計画2022－2024の振り返り

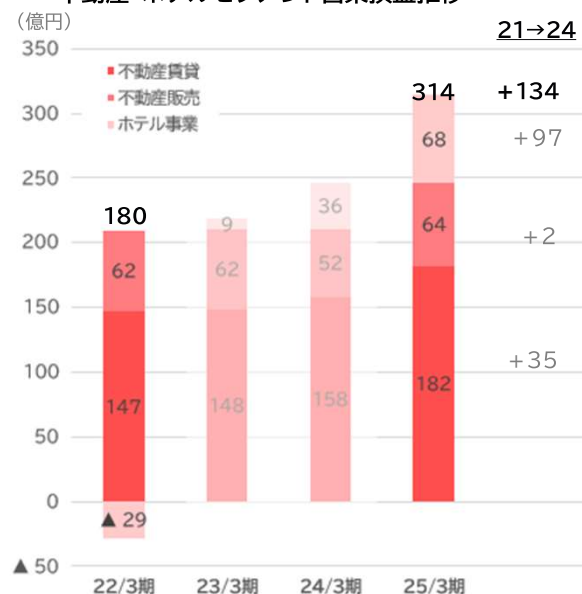
- 不動産・ホテルセグメントでは、新長崎駅ビルプロジェクトをはじめ成長投資を積極的に推進
- 不動産賃貸・ホテル事業ではコロナ禍からの回復も含めて大きな成長を実現

前中期経営計画2022-2024における不動産・ホテルセグメント実績

● 不動産・ホテルセグメント営業収益推移



● 不動産・ホテルセグメント営業損益推移



- 前中計の直前年度である2022年3月期との比較をしますと、営業収益ベースで、不動産賃貸で+197億円、ホテル事業で+233億円と、コロナ禍からの回復に加えて、成長投資による上積みもあり、大きな成長を実現しました。
- 営業損益の中で、ホテル事業に着目しますと、コロナ禍の影響の大きかった2022年3月期は29億円の営業赤字だったものが、2025年3月期では、68億円の営業黒字を計上しており、セグメント全体の伸びを牽引しました。
- 次のページをご覧ください。



前中期経営計画2022ー2024の振り返り

- 期間中は、新長崎駅ビルプロジェクトをはじめ約2,100億円にのぼる成長投資を実施
- 物流不動産事業参入、商業PM獲得、博多周辺オフィス取得、ホテル運営会社統合など多様な取組みを推進

前中期経営計画2022-2024における主な取組み

商業 オフィス ホテル 物流 マンション まちづくり

2023/3期

2024/3期

2025/3期

22.8 THE BLOSSOM KYOTO 開業	23.4 JR鹿児島中央ビル 開業	24.4 九大箱崎跡地 優先交渉権者選定
22.9 i-PROビルディング 取得	23.8 サニーサイドモール小倉 取得	24.8 JR博多駅前第1ビル 取得
22.11 VIORO PM受託開始	23.9 えきマチ1丁目折尾 開業	24.10 JR九州ホテルズアンドリゾーツ 設立
23.1 JR博多駅東NSビル取得	23.10 嬉野八十八 開業	25.2 虎ノ門アルセアタワー 竣工
23.2 MJR熊本ザ・タワー 竣工	23.11 アミュプラザ長崎新館 開業	25.2 RJRプレシア東十条ガーデン 竣工
23.3 福岡北物流センター 取得	24.1 長崎マリオットホテル 開業	25.3 神崎物流施設 取得
23.3 箱崎ふ頭物流施設 取得	24.3 コネクトスクエア博多 竣工	25.3 MJR博多ザ・レジデンス 竣工



福岡北物流センター



VIORO



JR博多駅東NSビル



JR鹿児島中央ビル



新長崎駅ビルプロジェクト



虎ノ門アルセアタワー



MJR博多ザ・レジデンス

- 次に、期間中の主な取組みを振り返ります。
- 不動産・ホテルセグメントにおいては、3年間合計で約2,100億円の成長投資を実施しました。最大のプロジェクトは、西九州エリアの開発です。新長崎駅ビル、長崎マリオット、嬉野八十八など、2022年9月の西九州新幹線の開業に合わせた新規開発を行いました。
- オフィスでは、JR鹿児島中央ビルや東京の虎ノ門アルセアタワーなどに加え、JR博多駅東NSビル・コネクトスクエア、JR博多駅前第1ビルなど博多周辺のオフィスの取得・開発を多く手がけました。
- ホテル事業においては、京都、長崎の開業に加えて、4社のホテル運営会社の統合によりJR九州ホテルズアンドリゾーツを設立いたしました。また、物流不動産事業は、人流に依存しないビジネスと位置付けて新規参入を行い、その後も積極的な仕込みを推進しております。
- 分譲マンションは、熊本・博多等の大型件名を始めとして、各種案件に取り組みました。
- 商業では、高架化事業に合わせたえきマチ1丁目折尾の開業、JR博多シティによるVioroの受託など多くの取組みがありました。
- そのほか、九大箱崎キャンパス跡地公募事業の優先交渉権者の1社に選ばれました。
- 次のページをご覧ください。



Ⅱ 中期経営計画2025-2027における今後の取組み



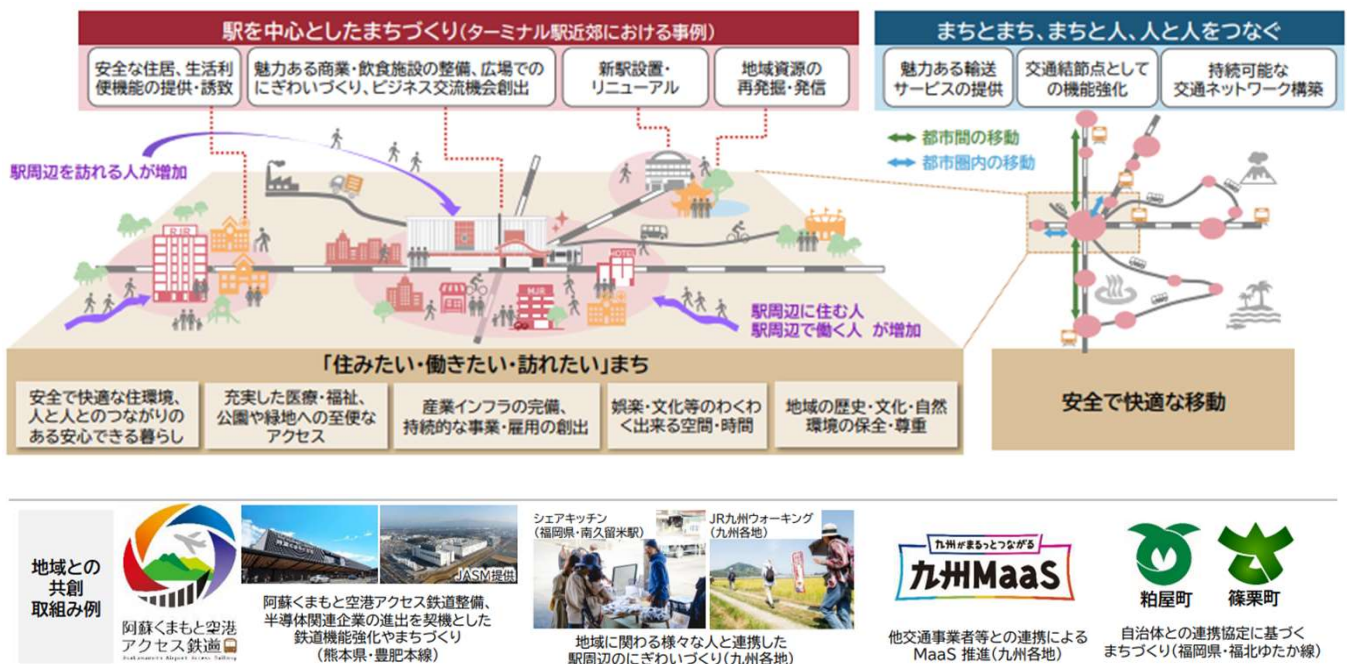
7

- 次に、現在の中期経営計画2025-2027における取組みについてご説明します。
- 次のページをご覧ください。



当社グループの目指すまちづくり

- 地域の皆さまとともに社会インフラである駅周辺の魅力向上に取り組むとともに、安全で快適な移動の提供を通じて、駅周辺人口・交流人口を創造することで持続可能なまちづくりに貢献していく

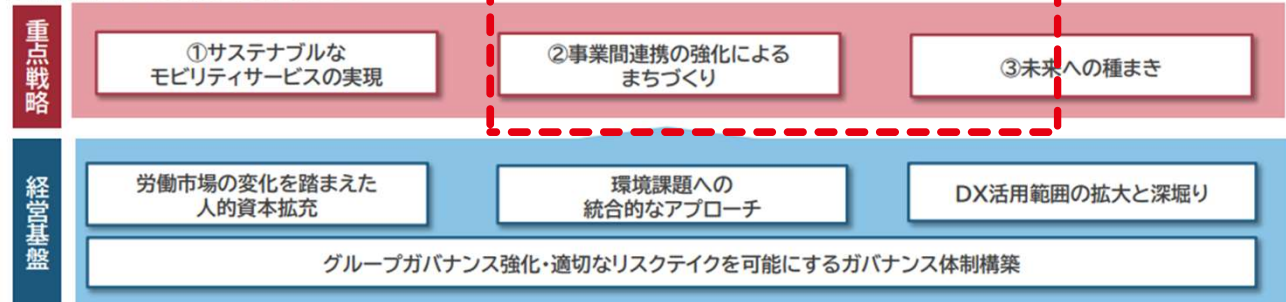


- ここで、改めて当社グループの目指すまちづくりについてご説明します。
- 駅を中心とした「住みたい・働きたい・訪れたい」まちづくりを掲げ、様々な取り組みを推進しております。特に「駅周辺のまちづくり」と「まちとまち、まちと人、人と人をつなぐ」ことにより駅周辺人口・交流人口を創造し、まち、そして社会を持続可能なものにしていくことが重要だと考えております。
- 次のページをご覧ください。

【中期経営計画2025－2027】数値目標

- グループ内外の経営環境の変化を踏まえ、長期的な視点での持続的な成長に主眼を置いた計画を策定

重点戦略とそれを支える経営基盤



数値目標

営業収益 **5,300** 億円 営業利益 **710** 億円
EBITDA **1,150** 億円 ROE **現行水準の維持**

セグメント別*

(単位:億円)

セグメント名	営業収益	営業利益
運輸サービス	1,890	205
不動産・ホテル	1,670	340
流通・外食	800	40
建設	1,100	80
ビジネスサービス	880	55

*セグメント毎の営業収益・営業利益はセグメント間取引消去前

キャッシュアロケーション



財務健全性(2027年度見通し)

D/EBITDA **5倍 程度**
自己資本比率 **40% 程度**

株主還元方針

株主還元は長期安定的に行っていくことが重要と考え、2027年度までの間は、連結配当性向35%以上の配当を実施するとともに、機動的に自己株式取得を行う

- 次に、今中計における数値目標です。
- 不動産・ホテルセグメントにおいては、②事業間連携の強化によるまちづくり ③未来への種まき の重点戦略が中心となりますが、数値目標として、最終年度に不動産・ホテルセグメントにて、営業収益1,670億円、営業利益340億円の達成を掲げております。
- このKPI達成に向けて、期間中に全社で2,300億円の成長投資を見込んでおり、この大半が不動産投資となる見込みです。なお、期間中に約300億円の物件売却も計画しております。
- 次のページをご覧ください。



事業間連携の強化によるまちづくり

- 不動産・ホテル事業では、エリア等を踏まえ、私募リートを活用した回転型ビジネスと持続的成長に資する投資を継続

九州域内

- ターミナル駅周辺開発の継続推進(オフィス・商業・レジデンス)
- 物流施設や都心型レジデンスをはじめ、成長分野におけるアセット強化・拡大
- 既存物件のリニューアル等による魅力度向上(商業・ホテル)
- 公募型再開発事業への積極的参画
- 外部案件獲得(グループ外からの賃借及び運営受託)によるアセットライト出店推進(ホテル)

九州域外

- JV等※1、外部パートナーとの協働による事業拡大
- 九州で培った事業ノウハウを活かした単独開発

開発原資
外部パートナーとのネットワーク
事業ノウハウ

主な開発案件※2 ※3

■ 駅周辺開発



- 博多駅空中都市PJ
- MJR鹿児島中央駅前
- MJR熊本ゲートタワー
- RJR折尾南等

博多駅東2丁目オフィスPJ

■ 物流施設



LOGI STATION福岡小郡
(2025.11開業)

■ 都心型レジデンス



MJR赤坂ゲートタワー
(2027.7竣工)

■ まちづくり開発



九州大学箱崎キャンパス跡地開発



鹿児島市加治屋町再開発



熊本県菊陽町(事業検討パートナー)

※1 ジョイントベンチャー

※2 他社との共同事業を含む

※3 物件名は仮称を含む

主な開発案件※2 ※3

■ オフィスJV開発



虎ノ門アルセアタワー
(2025.2竣工)

■ 物流JV開発



ロジクロス三郷
(2026.8竣工)

■ 賃貸マンション単独開発



RJRプレシア東十条ガーデン
(2025.2竣工)

- RJR埼玉川口
- RJR西蒲田
- RJR王子神谷等



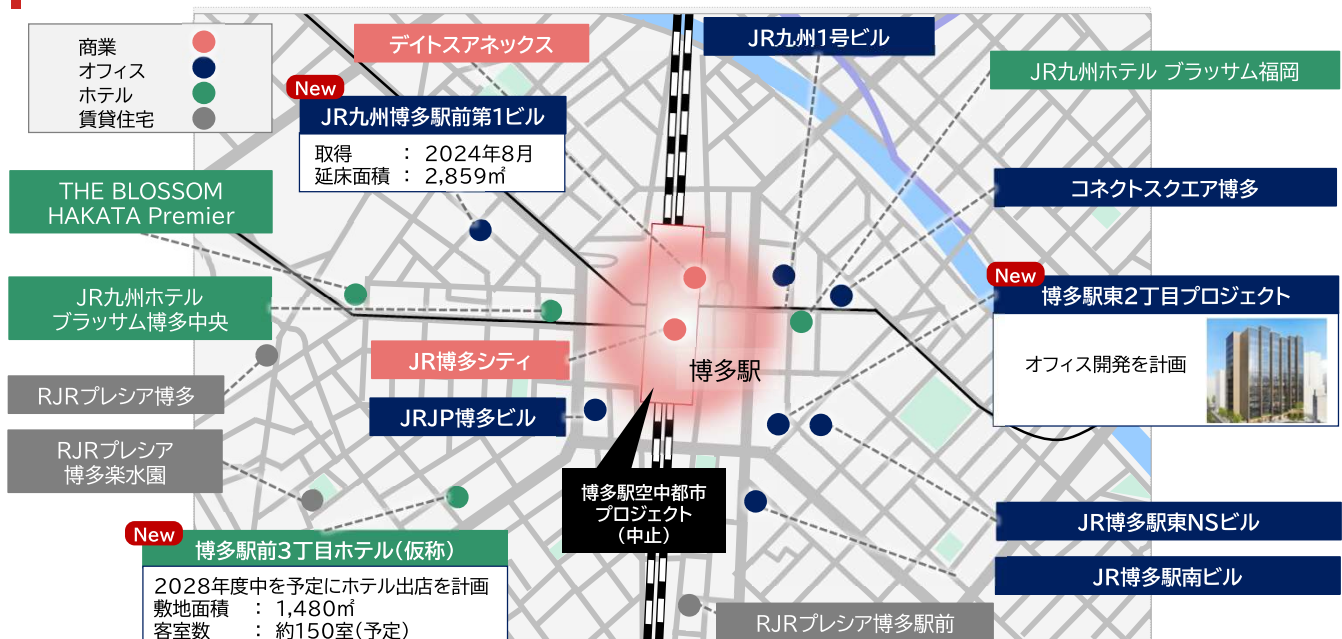
- 事業間連携の強化によるまちづくりのメニューとして、中期経営計画に掲げているものの全体像がこちらです。
- ターミナル駅周辺開発の継続推進や、成長アセットへの強化・拡大、既存案件のリニューアル、公募型等の機会をとらえた再開発事業への積極参加、アセットライト施策の推進などを掲げております。
- 次のページから具体的に説明いたします。



博多空中都市プロジェクトの中止について

- 昨今の建築費高騰の影響を受けて、計画中止を決定。投資資金は他の成長投資へ分散投資を実施
- 博多駅周辺エリアは当社の最重要拠点であり、引き続き機会をとらえた投資を継続していく

博多駅周辺における主な不動産案件



※RJRプレシア博多、RJRプレシア博多楽水園、RJRプレシア博多駅前はJR九州プライベートリート投資法人にて資産保有、JRJP博多ビル、コネクトスクエア博多は資産を他社と共有、JR九州ホテル ブラッサム博多中央は建物賃貸借にて運営

- まずは、博多空中都市プロジェクトの中止の経緯と博多駅周辺の取り組みについてご説明します。
- 博多空中都市プロジェクトは、既に発表の通り、計画を中止いたしました。
- 2019年から検討を進めていたプロジェクトでしたが、線路上空であることの特殊性や施工難易度の高さなどを含めて、昨今の工事費高騰の影響を大きく受けました。当社としても、建物規模や用途等の見直しや収入・コストを含めてあらゆる面において様々な可能性を模索し、事業の見直しに努めて参りましたが、最終的に当社の取締役会で、計画中止を決定しました。なお、当プロジェクトに対する投資予定資金は、さまざまなアセットへの投資を想定しております。
- なお、本案件は中止となりましたが、博多エリアは当社の最重要拠点であることは変わりなく、引き続き投資機会をとらえながら積極的に投資を行いたいと考えております。
- 足元の案件としては、筑紫口にて新たなオフィス開発を計画しているほか、博多口では2028年度に新たなホテル計画を予定しております。
- 博多シティをはじめ保有している物件のNOI向上も含めてリソースを投入しエリア全体の価値向上に引き続き取り組んでまいります。
- 次のページをご覧ください。



事業間連携強化によるまちづくり ～豊肥本線エリア～

- 半導体企業の集積により、交流・沿線人口の増加が見込まれる
- 新駅～原水駅間を対象としたまちづくりの検討や、肥後大津駅近接のオフィスビルの開発に取り組む

(仮称)原水駅周辺土地区画整理事業

- 当社を含むコンソーシアム(代表企業:三井不動産株式会社)が事業認可までの要件整理を担当する事業検討パートナーに選定。菊陽町が描く将来ビジョンの具体化を検討。



委託期間 2026年3月31日まで

対象エリア 新駅～原水駅間の約70ha

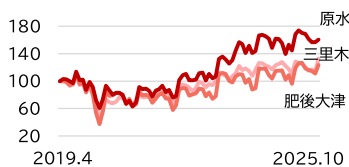
その他 今後、事業認可後の土地開発等を担当する事業推進パートナーの公募が行われる予定(時期未定)

TSMC熊本工場(第1工場)

所在地 : 熊本県菊陽町
稼働時期: 2024年12月～
その他 : 第2工場は第1工場周辺にて建設中。



乗車人員推移



※2019年4月の乗車人員=100として指数化

(仮称)JR肥後大津ビル開発計画

- 半導体サプライヤーをはじめとした企業の拠点を想定。
- 肥後大津駅から徒歩2分
TSMC熊本工場も位置する、
セミコンテクノパークまで車で約8分
竣工 : 2027年1月(予定)
延床面積 : 約9,212㎡



画像 ©2024 TerraMetrics, Airbus, Google, 地図データ©2024 Google

- 他のエリアの取り組みとして、豊肥本線エリアのまちづくりがございます。JASM第2工場の着工も発表されましたが、エリア全体での投資機運も高まっております。
- 豊肥本線の原水駅と三里木駅との間に設置される新駅と原水駅間の約70ヘクタールにおよぶ先進的なまちづくりについて、代表企業である三井不動産とともに菊陽町が描く将来ビジョンの具体化を検討していきます。
- また、同エリアにおけるまちづくりの一環として、肥後大津駅付近の鉄道用地を転換し、エリア最大級となるハイグレードオフィスの開発を計画しており、2027年1月に竣工予定です。
- 将来のくまもと空港アクセス鉄道も含めて、当社の重点エリアとして継続して沿線のまちづくりを推進してまいります。
- 次のページをご覧ください。



ターミナル駅周辺開発の継続的な推進

- 主要駅周辺では商業、オフィス・ホテル・マンション等の新規開発、リニューアル等を推進
- 今後も機会をとらえて当社らしいまちづくり開発を積極的に展開していく

博多駅エリア

(オフィス)

博多駅東2丁目オフィスプロジェクト

(ホテル)

博多駅前3丁目ホテル

2028年度開業予定・約150室予定
博多4件目・賃借物件



熊本駅エリア

(分譲マンション)

MJR熊本ゲートタワー

2025年度竣工予定 236戸
熊本2棟目のタワーマンション開発



鹿児島中央駅エリア

(分譲マンション)

MJR鹿児島中央駅前ザ・ガーデン

2025年度竣工予定 156戸

鹿児島市加治屋町再開発



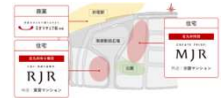
折尾駅エリア

(分譲マンション・賃貸マンション・商業)

RJR、MJR、商業開発

2026年度以降予定

北九州市初のMJR開発



別府駅エリア

(商業)

べっぶ駅市場リニューアル

2025年度1期開業

1966年開業の約1kmにわたる高架下商業施設
のリニューアル事業

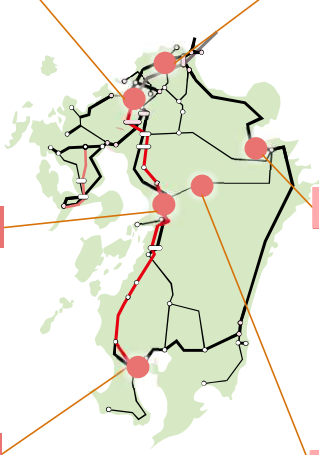


肥後大津駅エリア

(オフィス)

(仮称)JR肥後大津ビル開発計画

2026年度竣工予定



- ターミナル駅周辺の継続的な開発について、足元の計画件名は記載の通りですが、今後も機会をとらえながら新規開発に取り組んでまいります。
- ターミナル駅への駅ビル開発を、周辺にホテル・オフィス・マンション等を開発していくことで、面的な広がりや相互に相乗効果を発揮させていく取り組みは、当社グループの象徴的なまちづくりの形です。大規模駅ビル開発の完了でまちづくりが完了すると捉えず、周辺開発やPM受託など当社らしいまちづくりを継続的に進めていきます。
- 次のページをご覧ください。



成長分野におけるアセット強化・拡大 ～物流不動産事業～

- 九州エリアを中心に、他社連携も含めて物流不動産への取り組みを積極的に推進
- 2025年11月には初の自社開発物件となる「LOGI STATION福岡小郡」が竣工



自動車道
 -九州自動車道 ■
 -長崎自動車道、大分自動車道、
 東九州自動車道 ■
 -その他 ■



LOGI STATION 小倉東開発

- 吉田海運との2件目の共同開発事業
 - 「小倉東IC」から約1.7km
- 所在地：福岡県北九州市
 延床面積：約32,436㎡
 竣工：2027年1月(予定)



LOGI STATION 福岡小郡

- 初の自社開発物件
 - 「筑後小郡IC」から約1.5km
- 所在地：福岡県小郡市
 延床面積：約85,423㎡



LOGI STATION 鳥栖Ⅱ開発

- 鳥栖JCTに近く利便性の高いエリアにおける物流施設の開発案件
 - 「鳥栖IC」及び「東脊振IC」約7km
- 所在地：佐賀県鳥栖市
 延床面積：約21,254㎡
 竣工：2028年2月(予定)

九州内物流不動産
 ()内、延床面積

-稼動中 ● 6件
 -開発中等 ● 6件

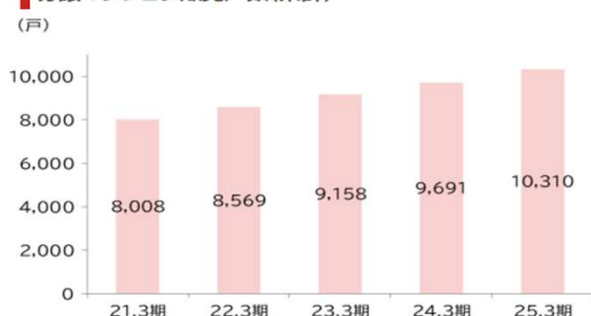
- | | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| ① 福岡北物流センター (約11,684㎡) | ⑦ 神埼物流施設 (約9,243㎡) |
| ② 箱崎心頭物流施設 (約25,657㎡) | ⑧ サザン鳥栖クロスバーク開発事業 (未定) |
| ③ 須恵第一物流センター (約12,452㎡) | ⑨ LOGI STATION 熊本菊池開発 (約16,815㎡) |
| ④ 新門司物流施設 (約14,333㎡) | ⑩ LOGI STATION 小倉東開発 (約32,436㎡) |
| ⑤ LOGI STATION福岡小郡 (約85,423㎡) | ⑪ LOGI STATION 鳥栖Ⅰ開発 (約16,229㎡) |
| ⑥ LOGI STATION福岡苅田 (約15,946㎡) | ⑫ LOGI STATION 鳥栖Ⅱ開発 (約21,254㎡) |

- 成長分野におけるアセット強化・拡大として、物流不動産事業への取り組みを積極的に推進しております。この11月には、当社初の大型自社開発物件であるLOGI STATION 福岡小郡が竣工した他、今後も鳥栖エリア、北九州エリア、熊本エリアなどにて複数の新規開発を計画しております。
- その他にも、既存案件の流動化案件、他社とのJV案件等々、事業の拡大に積極的に努めていきます。
- 次のページをご覧ください。

★ 成長分野におけるアセット強化・拡大 ～住宅事業～

- 分譲マンション事業は累計販売戸数1万戸を突破。MJRブランドは九州エリアにて確固たる地位と実績を確立
- これまでの事業ノウハウを活用し、JV等外部パートナーとの連携も図りながら更なる事業成長を図る

分譲マンション販売戸数(累計)



賃貸マンション戸数および入居率



2026/3期

2027/3期

2028/3期



MJR熊本ゲートタワー



MJR鹿児島中央駅前ザ・ガーデン



RJRプレミア鹿児島駅前



MJR浦上ザ・レジデンス



MJR赤坂ゲートタワー

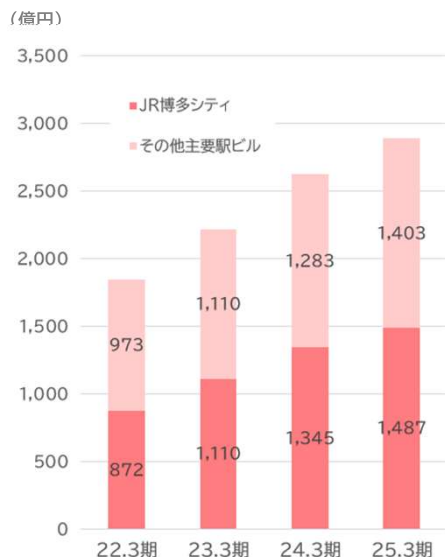
- 次に、住宅事業の取り組みです。
- 当社の不動産事業における一つの柱として、分譲マンション・賃貸マンションの取り組みを継続的に推進してまいりました。分譲マンションのMJRブランドは累計販売戸数1万戸を突破し、九州エリアにおけるブランドが着実に浸透しております。今後は、これまでの事業ノウハウを活用し、関東・関西エリアも含めて、他社JV等の外部連携も図りながら継続的な安定供給を図って参ります。
- 賃貸マンションについても、九州エリア、九州外エリア両面で新規開発を継続していきます。
- 次のページをご覧ください。



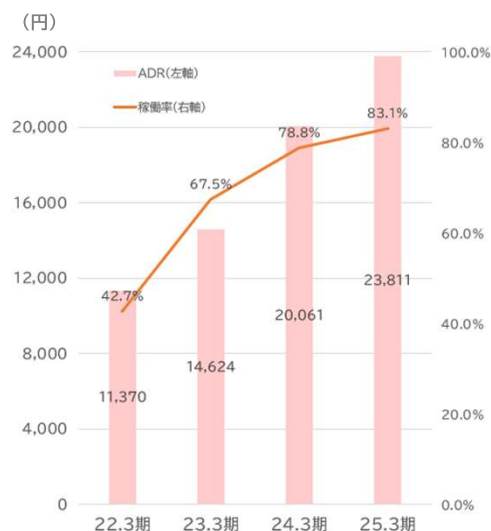
既存資産のリニューアル等によるさらなる魅力向上

- 駅ビル・ホテルをはじめ既存資産の継続的なリニューアルによる収益性向上を推進
- 11/14アミュプラザ博多にNintendo FUKUOKAが出店。鉄道・他アミュとも連携イベントを展開

駅ビルテナント売上推移



ホテル稼働率および平均単価推移



- 既存資産の更なる魅力向上についてご説明します。インフレの局面だからこそ、既存施設の魅力アップ、お客さま単価アップが重要だと認識しております。駅ビル・ホテルともに、順調に、大きく業績を伸ばしておりますが、今後も各施設にて、継続的なリニューアルを含めて魅力向上の取組を続け、更なる収益性向上に取り組んでまいります。
- リニューアルの一例として、11/14に博多シティに開業したNintendo FUKUOKAについてご紹介します。国内4例目、かつ国内最大のNintendoストアとして開業以来多くのお客さまで賑わっております。
- 今後、ラッピング新幹線などグループの各事業との連携施策を推進するほか、各アミュプラザをポップアップストアとして催事区画が巡回するなど、オール九州のにぎわいにつなげていきます。
- 次のページをご覧ください。



公募等の機会を活用したまちづくり開発への積極的な参画

- 当社のこれまでのノウハウを活かして、新たな大規模・複合用途のまちづくりを推進していく
- 計画の初期段階からの開発参画により魅力的なまちづくりを推進、さらなる収益性の向上を図る

九大箱崎キャンパス跡地 土地利用事業

- 商業、R&D施設、オフィス、住居、教育、医療などの都市機能に加え、多様なスマートサービスを導入

所在地：福岡県福岡市
敷地面積：約28.5ha
8社による共同事業



サザン鳥栖クロスパーク開発

- 鳥栖市による公募で選定された開発事業者のコンソーシアムに参画
- 産業団地、物流施設等

所在地：佐賀県鳥栖市
敷地面積：約34ha
東急不動産(代表)、日本国土開発、丸紅都市開発との共同事業



粕屋町仲原東・志免町別府 土地区画整理事業

- 区画整理事業の準備組合(地権者)から業務代行予定者として選定
- 物流・商業・住宅等

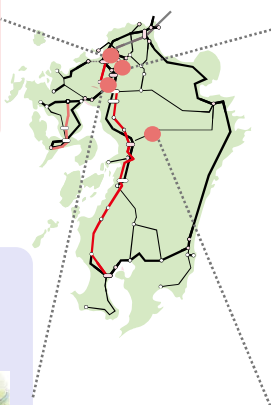


所在地：福岡県糟屋郡粕屋町、志免町
敷地面積：約32ha
西松建設(代表)、東急不動産との共同事業

(仮称)原水駅周辺 土地区画整理事業

- 菊陽町からの委託を受け、事業検討パートナーとして町が描く将来ビジョンの具体化を検討

所在地：熊本県菊池郡菊陽町
敷地面積：約70ha
三井不動産(代表)との共同事業



- 続いて、まちづくり開発への積極的な参画についてご説明します。現在は、記載の4案件について、他社とも連携しながら取り組みを推進しております。
- 当社のこれまでのノウハウや他社との連携を含めて、事業の初期段階からの参画により魅力的なまちづくりと収益性の向上に取り組んでいきたいと考えております。多様なアセットや鉄道事業等との連携など、それぞれの案件によってもテーマは異なりますが、大規模・複合用途のまちづくりにについても積極的に推進してまいります。
- 次のページをご覧ください。



財務規律を意識したアセットライトによる事業推進

- ホテル事業では、外部案件獲得によるアセットライト型の出店を継続的に推進していく
- 商業施設や住宅等においても既存ノウハウを活かしたPM受託による事業拡大を図る



グループ外保有物件の運営(ホテル)

【ホテル】建物賃貸借による運営施設

- ・JR九州ホテル ブラッサム博多中央
- ・JR九州ホテル 宮崎



【ホテル】博多駅前3丁目ホテル(仮称)

敷地面積：1,480㎡

JR九州ホテルズアンドリゾーツが土地所有者からの建物賃貸借にて2028年度中に運営開始予定

グループ外保有物件の運営(商業・マンション)

【商業】VIORO

所在地:福岡市中央区天神

賃貸面積:5,839㎡

2022年よりJR博多シティがPM受託



【マンション】管理運営受託(分譲・賃貸)

福岡市内物件を中心に管理組合等から

計70棟 約5,500戸の運営受託(うちBMのみ16棟)

JR九州ビルマネジメント株式会社

- 少し視点を変えて、財務規律を意識したアセットライトによる事業推進の取り組みをご紹介します。ホテル、商業、住宅など当社の多様なアセット開発に合わせて蓄積されたグループ会社の運営管理ノウハウを活かしてグループ外物件に対するノンアセットの取り組みを拡大しております。
- 博多地区4件目となるホテル出店計画も建物賃貸借による出店の計画となっているほか、JR博多シティは、上場リート保有の天神の都心型商業施設の運営を受託しております。マンションの運営受託含めて、今後もPM事業の事業拡大を図って参ります。
- 次のページをご覧ください。

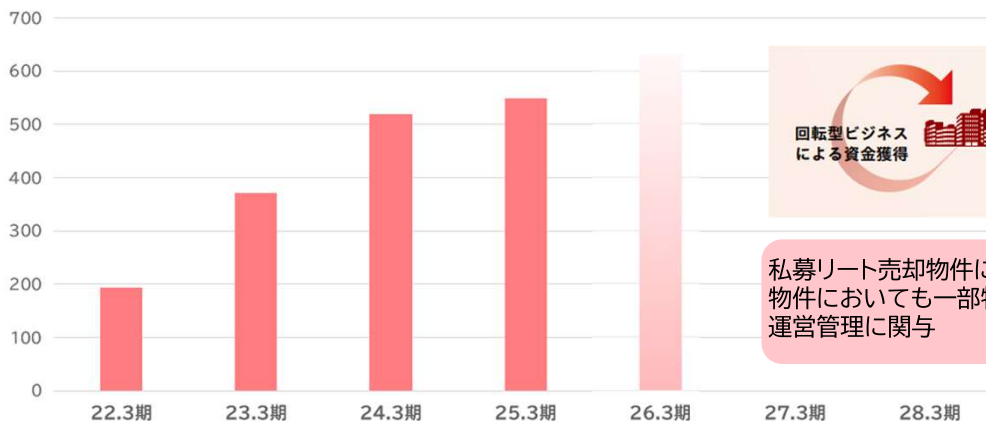


私募リート等を活用した回転型ビジネスの推進

- 投資効率を意識しながら成長投資と資産売却のバランスを図り、回転型ビジネスを推進
- 当中計期間中は約300億円のASET売却を計画

資産売却額の推移(累計)

(億円)



私募リート売却物件に加え、外部売却物件においても一部物件では継続して運営管理に関与

中期経営計画2022-2024

中期経営計画2025-2027



- 最後に、私募リート等を活用した回転型ビジネスモデルの推進についてご説明します。2021年に私募リートを立上げるなど、継続的な資産売却による回転型ビジネスへの取り組みを推進しております。
- 売却資金を次の開発に充当していくことで、財務規律を意識した継続的なまちづくり開発が可能となります。本中計においても積極的な不動産投資を計画しており、それに対応する形で約300億円のASET売却も併せて計画しております。売却ASETは、「ASETの収益の成長」、「不動産ポートフォリオの成長」、「バランスシートリスクテイク」のバランスに鑑みて決定します。前ページのASETライトの取り組みも含めて、関与ASETを拡大しながら多様な取り組みで不動産ポートフォリオ価値の最大化を図って参ります。
- 以上でご説明を終わります。ご清聴ありがとうございました。



将来の見通しに関する記述について

本資料には、JR九州グループの見通し・目標等の将来に関する記述がなされています。

これらは、本資料の作成時点において入手可能な情報、予測や作成時点における仮定に基づいた当社の判断等によって記述されたものであります。そのため、今後、国内外および九州の経済情勢、不動産市況、各プロジェクトの進捗、法令規制の変化、その他の幅広いリスク・要因の影響を受け、実際の経営成績等が本資料に記載された内容と大きく異なる可能性があることにご留意ください。

弊社IR関連資料は、弊社ホームページでご覧いただけます。
JR九州ホームページ

<https://www.jrkyushu.co.jp/company/ir/library/earnings/>