

会社法第 782 条第 1 項及び同法第 794 条第 1 項に定める事前備置書類
(吸收分割会社及び吸收分割承継会社の事前開示書類)

2025 年 12 月 16 日

(吸收分割会社)
東日本旅客鉄道株式会社
東京都渋谷区代々木二丁目 2 番 2 号
代表取締役社長 喜勢 陽一

(吸收分割承継会社)
東京都新宿区新宿四丁目 1 番 6 号
JR 東日本不動産株式会社
代表取締役社長 田崎 政史

東日本旅客鉄道株式会社（以下「吸收分割会社」といいます。）及び JR 東日本不動産株式会社（以下「吸收分割承継会社」といいます。）は、2025 年 12 月 2 日付で吸收分割契約書（以下「本件契約」といいます。）を締結し、2026 年 4 月 1 日を効力発生日（以下「本件効力発生日」といいます。）として、吸收分割会社の不動産の流動化及び流動化により獲得する資金の再投資（回転）を目的とした社有地の開発・分譲等事業に係る権利義務を吸收分割承継会社に承継させる吸收分割（以下「本件分割」といいます。）を行うことになりました。本件分割に関し、会社法第 782 条第 1 項及び会社法施行規則第 183 条、並びに会社法第 794 条第 1 項及び会社法施行規則第 192 条に定める事項は以下のとおりです。

記

1. 本件契約の内容（会社法第 782 条第 1 項及び同法第 794 条第 1 項）
別紙 1 のとおりです。
2. 分割対価の相当性に関する事項（会社法施行規則第 183 条第 1 号イ及び同規則第 192 条第 1 号）
吸收分割承継会社は吸收分割会社に対し、本件分割に際して対価の交付は行いません。吸收分割承継会社は吸收分割会社の完全子会社であることから、かかる内容は相当であると判断いたしました。
また、以上により吸收分割承継会社の資本金及び資本準備金の額は変動いたしませ

ん。

3. 株式を吸収分割会社の株主に交付する旨の決議に関する事項（会社法施行規則第 183 条第 2 号及び同規則第 192 条第 2 号）
該当事項はございません。
4. 吸収分割に係る新株予約権の定めの相当性に関する事項（会社法施行規則第 183 条第 3 号及び同規則第 192 条第 3 号）
該当事項はございません。
5. 吸収分割会社に関する事項（会社法施行規則第 183 条第 5 号イ及び同規則第 192 条第 4 号）
 - (1) 最終事業年度に係る計算書類等の内容
吸収分割会社は、有価証券報告書を関東財務局に提出しております。最終事業年度に係る計算書類については、「金融商品取引法に基づく有価証券報告書等の開示書類に関する電子開示システム（EDINET）」又は、吸収分割会社の下記 Web サイトよりご覧いただけます。
<https://www.jreast.co.jp/investor/securitiesreport/>
 - (2) 最終事業年度の末日後の日を臨時決算日とする臨時決算書類等の内容
該当事項はございません。
 - (3) 最終事業年度の末日後に重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の会社財産の状況に重要な影響を与える事象が生じたときは、その内容

【1】期末配当の実施

2025 年 6 月 20 日開催の第 38 回定時株主総会決議に基づき、以下のとおり期末配当を支払いました。

ア 株式の種類	普通株式
イ 配当金の総額	38,569 百万円
ウ 1 株当たり金額	34 円
エ 効力発生日	2025 年 6 月 23 日

【2】中間配当の実施

2025 年 10 月 30 日開催の取締役会において、第 39 期（2025 年 4 月 1 日～2026 年 3 月 31 日）の中間配当を次のとおり行う旨決議いたしました。

ア 中間配当による配当金の総額	39,617 百万円
イ 1 株当たりの金額	35 円
ウ 支払請求権の効力発生日ならびに支払開始日	2025 年 12 月 1 日

【3】無担保社債の発行

当社は、無担保社債を下記の条件にて発行しております。なお、この発行は、年度の発行総額等を定めた 2025 年 4 月 30 日開催の取締役会の決議に基づくものであります。

ア 第 202 回無担保社債（5 年債）

発行総額	340 億円
発行価額	額面 100 円につき金 100 円
利率	年 1.215%
払込期日	2025 年 7 月 15 日
償還期日	2030 年 7 月 12 日
手取金の用途	有利子負債の償還資金等に充当

イ 第 203 回無担保社債（10 年債）

発行総額	260 億円
発行価額	額面 100 円につき金 100 円
利率	年 1.821%
払込期日	2025 年 7 月 15 日
償還期日	2035 年 7 月 13 日
手取金の用途	有利子負債の償還資金等に充当

ウ 第 204 回無担保社債（20 年債）

発行総額	250 億円
発行価額	額面 100 円につき金 100 円
利率	年 2.804%
払込期日	2025 年 7 月 15 日
償還期日	2045 年 7 月 14 日
手取金の用途	有利子負債の償還資金等に充当

エ 第 5 回ユーロ・ユーロ建グリーンボンド・普通社債（12 年債）

発行総額	850 百万ユーロ
発行価額	額面 100.000%
利率	年 3.727%

払込期日 2025年9月2日
償還期日 2037年9月2日
手取金の使途 グリーン適格基準を満たすプロジェクトのみに充当

オ 第2回ユーロ・ポンド建グリーンボンド・普通社債（20年債）
発行総額 300百万ポンド
発行価額 額面100.000%
利率 年 6.210%
払込期日 2025年9月2日
償還期日 2045年9月2日
手取金の使途 グリーン適格基準を満たすプロジェクトのみに充当

6. 吸収分割承継会社に関する事項（会社法施行規則第183条第4号及び同規則第192条第6号）

（1）吸収分割承継会社の最終事業年度に係る計算書類等の内容

別紙2のとおりです。

（2）吸収分割承継会社の最終事業年度末日以後の日を臨時決算日とする臨時計算書類等があるときは、当該臨時計算書類等の内容

該当事項はございません。

（3）吸収分割承継会社の最終事業年度末日以後に重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の会社財産の状況に重要な影響を与える事象が生じたときは、その内容

【1】期末配当の実施

2025年6月26日開催の第1回定時株主総会決議に基づき、以下のとおり期末配当を支払いました。

ア 株式の種類 普通株式
イ 配当金の総額 3,572百万円
ウ 1株当たり金額 89,300円
エ 効力発生日 2025年6月26日

【2】吸収分割契約書の締結

吸収分割承継会社は、株式会社ジェイアール東日本都市開発（以下「ジェイアール東日本都市開発」といいます。）との間で、ジェイアール東日本都市開発の分譲住宅事業について有する権利義務を吸収分割承継会社に承継させる吸収分割（効力発

生日：2026年4月1日）（以下「吸收分割（ジェイアール東日本都市開発）」といいます。）に関し、2025年12月2日付で吸收分割契約書を締結しました。

7. 本件効力発生日以後における吸收分割会社の債務及び吸收分割承継会社の債務の履行の見込みに関する事項（会社法施行規則第183条第6号及び同規則第192条第7号）

(1) 吸收分割会社における債務の履行の見込み

吸收分割会社の資産の額及び負債の額は、本件分割後においても資産の額が負債の額を十分に上回ることが見込まれております。また、吸收分割会社の本件分割後の収益状況及びキャッシュフロー等に関して、吸收分割会社が負担すべき債務の履行に支障を及ぼす事態の発生は、現在のところ予想されておりません。

よって、本件分割後においても、吸收分割会社の債務の履行の見込みに問題はないとの判断しております。

(2) 吸收分割承継会社における債務の履行の見込み

吸收分割承継会社が吸收分割会社から承継する資産及び負債については、資産の額が負債の額を十分に上回ることが見込まれております。また、本件分割は、吸收分割（ジェイアール東日本都市開発）と同日に効力を生ずる予定であるところ、吸收分割（ジェイアール東日本都市開発）により吸收分割承継会社がジェイアール東日本都市開発から承継する予定の資産及び負債については、資産の額が負債の額を十分に上回ることが見込まれております。さらに、吸收分割承継会社の本件分割後の収益状況及びキャッシュフロー等に関して、吸收分割承継会社が負担すべき債務の履行に支障を及ぼす事態の発生は、現在のところ予想されておりません。

よって、本件分割後における吸收分割承継会社の債務の履行の見込みに問題はないとの判断しております。

以上



吸收分割契約書

東日本旅客鉄道株式会社(以下「甲」という。)と JR 東日本不動産株式会社(以下「乙」という。)は、甲が本事業(第 1 条に定義される。)に関して有する権利義務を、乙に承継させる吸收分割に關し、次の通り吸收分割契約(以下「本契約」という。)を締結する。

第 1 条(会社分割の方法)

甲は、本契約の定めるところに従い、吸收分割(以下「本件分割」という。)の方法により、甲の不動産の流動化及び流動化により獲得する資金の再投資(回転)を目的とした社有地の開発・分譲等事業(以下「本事業」という。)に関する資産、債務、契約その他の権利義務を乙に承継させ、乙はこれを甲から承継する。

第 2 条(商号及び住所)

本件分割にかかる吸收分割会社及び吸收分割承継会社の商号及び住所は、それぞれ次のとおりである。

(1) 吸收分割会社(甲)

商号: 東日本旅客鉄道株式会社

住所: 東京都渋谷区代々木二丁目 2 番 2 号

(2) 吸收分割承継会社(乙)

商号: JR 東日本不動産株式会社

住所: 東京都新宿区新宿四丁目 1 番 6 号

第 3 条(承継する権利義務)

1. 本件分割により、乙が甲から承継する資産、債務、契約、その他の権利義務は、別紙1「承継権利義務明細表」記載のとおりとする。
2. 本件分割により、乙が甲から承継する債務については、免責的債務引受の方法によるものとする。

第 4 条(本件分割に際して交付する株式及びその割当)

乙は、甲に対し、本件分割に際して、承継対象となる権利義務の対価を交付しないものとする。

第 5 条(乙の資本金及び資本準備金等の額)

乙は、本件分割により資本金及び資本準備金は増加させず、その他の準備金の額については会社計算規則第 37 条又は第 38 条に従い、乙が定める。

第 6 条(会社分割の方法)

1. 甲は、会社法第 784 条第 2 項の規定により、会社法第 783 条第 1 項が定める株主総会の承認を得ることなく本件分割を実行する。
2. 乙は、会社法第 796 条第 1 項の規定により、会社法第 795 条第 1 項が定める株主総会の承認を得ることなく本件分割を実行する。

第 7 条(分割の効力の生ずる日)

本件分割の効力の生ずる日(以下「効力発生日」という。)は、2026 年 4 月 1 日とする。ただし、本件分割手続の進行に応じ必要があるときは、甲乙協議し合意のうえこれを変更することができる。

第 8 条(競業避止義務)

甲は、本件分割後においても、本事業について一切競業避止義務を負わない。

第 9 条(会社財産の善管注意義務)

甲及び乙は、本契約締結後、効力発生日に至るまで、善良なる管理者の注意をもって本事業及び財産の管理を行い、その財産及び権利義務に重要な影響を及ぼす行為については、あらかじめ甲乙協議し合意のうえ、これを行う。

第 10 条(分割条件の変更及び本契約の解除)

本契約締結の日から効力発生日に至るまでの間において、天災地変その他の事由により、甲又は乙の資産状態又は経営状態に重大な変動を生じたときその他本契約の目的の達成が困難となったときは、甲乙協議のうえ、本件分割の条件を変更し又は本契約を解除することができる。

第 11 条(本契約の効力)

本契約は、次の各号のいずれかの場合には、その効力を失う。

- (1)効力発生日の前日までに、法令に定める関係官庁の承認等が得られなかった場合又はかかる承認等に本件分割の実行に重大な支障をきたす条件若しくは制約等が付された場合
- (2)前条に従い本契約が解除された場合

第 12 条(その他)

本契約に定める事項のほか、本件分割に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従い、甲乙協議のうえ、決定するものとする。

以上、本契約成立の証として、本書 2 通を作成のうえ甲乙記名押印し、各自その 1 通を保有する。

2025年12月2日

(甲)

東京都渋谷区代々木二丁目2番2号

東日本旅客鉄道株式会社

代表取締役社長 喜勢 陽一



(乙)

東京都新宿区新宿四丁目1番6号

JR 東日本不動産株式会社

代表取締役社長 田崎 政史



別紙 1

承継権利義務明細表

乙は、本件分割により、効力発生日における甲の本事業に属する次に記載する資産、債務、契約その他の権利義務を甲から承継する。ただし、甲乙間で別段の合意がなされたものを除く。なお、承継する資産、債務、契約その他の権利義務については、2025年9月30日現在の貸借対照表その他同日現在の計算を基礎とし、これに効力発生日の前日までの増減を加除した上で確定する。

1. 資産

(1) 本事業に属する流動資産

本事業に属する、現金及び預金、売掛金、未払収益、前払費用等の一切の流動資産

(2) 本事業に属する固定資産

本事業に属する、有形固定資産(別紙2「移管対象不動産一覧表」に記載の不動産を含む。)、建設仮勘定、投資その他の資産等の一切の固定資産(ただし、甲が引き続き保有する必要があるものを除く。)。

2. 債務

(1) 本事業に属する流動負債

本事業に属する、未払費用、前受収益等の一切の流動負債

(2) 本事業に属する固定負債

本事業に属する、預かり保証金等の一切の固定負債

3. 承継する雇用契約以外の契約

本事業に関連する契約に関する一切の契約上の地位及びこれらの契約に基づいて発生した一切の権利義務(ただし、法令又は契約の定めにより承継できない契約及び契約上の地位又は権利義務を除く。)

4. 承継する雇用契約

本事業に従事する甲の従業員に係る雇用契約及びこれに付随する権利義務は、乙に一切承継されない。

5. 許認可等

本事業に属する許可、認可、承認、登録及び届出等のうち、甲から乙への承継が法令上可能であるもの(ただし、甲が引き続き保有する必要があるものを除く。)

別紙2

移管対象不動産一覧表

本件分割で承継の対象とする不動産は以下の通りとする。

	物件名称	所在	用途等
1	柏向原社宅	千葉県柏市	社宅
2	杉並寮	東京都杉並区	社員寮
3	中野団地	東京都中野区	権利床
4	大口社宅	神奈川県横浜市	社宅
5	吉祥寺北町社宅	東京都武蔵野市	社宅
6	旧国立北社宅	東京都国立市、国分寺市	旧社宅
7	東小金井駅北口前用地	東京都小金井市	開発予定地
8	上木崎社宅	埼玉県さいたま市	社宅
9	旧今泉社宅(B、C棟)	栃木県宇都宮市	旧社宅
10	高崎駅東口賃貸マンション	群馬県高崎市	マンション開発地
11	旧船橋市場町社宅	千葉県船橋市	旧社宅
12	旧津田沼2丁目社宅	千葉県習志野市	旧社宅
13	旧小中台社宅	千葉県千葉市	旧社宅
14	仙台文化町社宅(1、3、5号棟)	宮城県仙台市	社宅
15	仙台北宮城野社宅	宮城県仙台市	社宅
16	旧若葉寮	宮城県仙台市	旧社員寮
17	旧大行院寮	宮城県仙台市	旧社員寮

各不動産について、承継対象となる土地の地番および建物の家屋番号は以下の通りとする。

	物件名称	地番	家屋番号
1	柏向原社宅	柏市向原町 38 番地 4	38 番4の6、38 番4の7、38 番4の8、38 番4の9、38 番4の10、38 番4の11、38 番4の12、38 番4の13、38 番4の14、38 番4の15
2	杉並寮	杉並区高円寺南三丁目 406 番、407 番2、411 番	411 番

3	中野団町	中野区中野四丁目 101 番、 102 番、104 番	
4	大口社宅	横浜市神奈川区大口通 86 番 6	86 番6の1、86 番6の2
5	吉祥寺北町社宅	武藏野市吉祥寺北町一丁目 708 番7、708 番8、763 番2、 763 番5 武藏野市吉祥寺北町二丁目 708 番 5、708 番 18、763 番 1、763 番2 (分筆予定)	北町一丁目 708 番8の 1、 708 番8の2、708 番8の3、 708 番 8 の 4、708 番8の5 北町二丁目 708 番5、708 番5の2、708 番5の3、708 番5の4、763 番1、763 番 1の2、763 番1の3、763 番1の4、763 番1の5、763 番1の6、763 番 1の7、 763 番1の8、763 番2の1、 763 番2の2、708 番 18
6	旧国立北社宅	国立市北一丁目9番2、9番 3、9番4、9番5、9番6、9番 7、9番8、10 番9、10 番 10 国分寺市光町二丁目1番3、 1番4、1番5、1番6、1番7、 1番8、1番9、1番 10	国立市北一丁目9番3、9 番7、10 番 10 国分寺市光町二丁目1番 3、1番9
7	東小金井駅北口前用地	小金井市梶野町五丁目 1071 番 17、1073 番8、1144 番 11、1144 番 12、1145 番5、 1145 番9、1145 番 10、1145 番 11、1177 番 14、1192 番 11	
8	上木崎社宅	さいたま市浦和区上木崎三丁 目 107 番1、224 番1、224 番 6、225 番1、225 番2、227 番 5、229 番、231 番、232 番1	107 番1の1、107 番1の2、 107 番1の3、224 番1、232 番1の1、232 番1の2
9	旧今泉社宅(B、C 棟)	宇都宮市元今泉二丁目 38 番 18 (分筆予定)	38 番 18 の2、38 番 18 の3
10	高崎駅東口賃貸マンショ	高崎市栄町 245 番7の一部	(建設中)

順	所在地	分筆予定	
11	旧船橋市場町社宅	船橋市市場一丁目 1974 番 15、1974 番 17、1974 番 18、 1974 番 19、1974 番 20、1974 番 21、1974 番 22、2044 番 2、2044 番 3、2028 番 4、2028 番 7、2028 番 9、2028 番 10、 2028 番 11	
12	旧津田沼2丁目社宅	習志野市津田沼一丁目 472 番 8、1908 番 4	1908 番 4 の 1、1908 番 4 の 2、1908 番 4 の 3、1908 番 4 の 4、1908 番 4 の 5、 1908 番 4 の 6、1908 番 4 の 7
13	旧小中台社宅	千葉市稻毛区小仲台六丁目 953 番 2 (分筆予定)	953 番 2
14	旧仙台文化町社宅(1、 3、5 号棟)	仙台市若林区文化町 59 番 1 (分筆予定)	67 番、72 番、75 番
15	仙台北宮城野社宅	仙台市宮城野区宮城野三丁 目 250 番 1	250 番 1 の 4、250 番 1 の 5、 250 番 1 の 6
16	旧若葉寮	仙台市若林区古城一丁目 56 番 3	56 番 3
17	旧大行院寮	仙台市宮城野区小田原一丁 目 209 番 2	209 番 2

以上



第1期

事業報告等

自 2024年7月1日

至 2025年3月31日

JR東日本不動産株式会社

目 次

事業報告

株式会社の現況に関する事項	1 頁
株式の状況	3 頁
会社役員の状況	3 頁
会計監査人の状況	3 頁
業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況	3 頁

計算書類

貸借対照表	8 頁
損益計算書	9 頁
株主資本等変動計算書	10 頁
個別注記表	11 頁

第1期

事業報告

自 2024年7月1日

至 2025年3月31日

JR東日本不動産株式会社

1. 株式会社の現況に関する事項

(1) 事業の経過及びその成果

我が国の経済は、名目 GDP が 4 ~ 6 月期に年換算で 600 兆円を初めて超え、設備投資も 33 年ぶりに過去最高を更新する等、近年にはない明るい兆しがみられております。特に、物価と賃金がともに動き出し、賃上げ等により個人消費の下支えに寄与する等、賃金と物価の好循環が実現しつつあります。しかし、企業部門は堅調さを維持しつつも、賃金・所得の伸びが物価上昇を安定的に上回る状況には至っておらず、個人消費は力強さを欠いた状態が続いております。

不動産業界においては、コロナ禍に低迷したオフィス需要もリモートワークと対面の在り方が再考され、新たな働き方に対応するオフィス需要の変化も見られました。また、長期的に続いている低金利の住宅ローンが住宅需要の拡大に大きく貢献し、特に都心 5 区では住宅価格が 20% の上昇を記録する等、その影響は顕著に表れました。更には、インバウンドの回復に伴い、ホテル投資が活性化し、海外投資家の関心が高まっております。一方で、物価や人件費の高騰による建設コストの増加が与える影響は大きく、多くの大型プロジェクトの中止が発表されました。物価や人件費の高騰は今後も続くと予測される中、さらに金利上昇の可能性を考慮すると、現在の堅調な需要も慎重に動向を見守る必要があります。

これまで JR 東日本グループでは、「駅を中心としたまちづくり」を行ってきましたが、今後の 10 年間においては、品川・新宿・東京をはじめとした山手線沿線を中心に東京圏のネットワークの結節点に戦略的に投資を行います。これに加えて、東京圏や地方において、JR 東日本グループの社有地開発のスピードアップや新たにマチナカ不動産の取得・開発を行うことで、不動産事業の領域拡大を図っていく計画です。

このような中で、当社は 2024 年 7 月 1 日に JR 東日本グループの「成長のエンジン」として、JR 東日本グループの社有地開発やマチナカの不動産の取得・開発を行い、不動産事業の領域拡大と回転型ビジネスの加速の一翼を担うべく設立されました。これらの実現に向けて、専門性を有する人材の確保や外部企業との連携を積極的に行い、2027 年度までに社有地の更なる開発とマチナカの不動産の取得により、合わせて 1,000 億円規模の投資を計画しております。

当社においては、会社設立以来、不動産取得や開発に向けた不動産のアセットタイプ及び立地条件等のクライテリアを作成し、不動産仲介業者やデベロッパー等との積極的な関係構築及び取得・開発・運営に関する情報収集を行いました。不動産取得においては、会社設立から 2025 年 3 月までに取得した物件情報は 1,000 件を超え、そのうち 3 件の不動産及び信託受益権の取得を行いました。不動産開発においては、2025 年 1 月の東日本旅客鉄道株式会社からの資産移管以降、資産価値向上に向けて賃貸物件の開発を推進し、3 件の建築工事に着手しました。不動産運営・売却においては、移管を受けた資産の安定稼働に向けた体制を構築し、また「KAWASAKI DELTA」の土地の信託受益権の一部や「ホテルメッツ駒込」を JR 東日本プライベートリート投資法人に売却しました。その他、当社の経営理念や中期経営計画等の策定、人材の拡充等今後の成長加速に向けた取り組みも行いました。

以上の結果、当事業年度（2024 年 7 月 1 日から 2025 年 3 月 31 日までの 9 か月間）の売上高は 19,508 百万円、営業利益は 13,451 百万円、経常利益は 13,454 百万円となり、当期純利益は 8,930 百万円となりました。

(2) 設備投資、資金調達及び吸収分割についての状況

当事業年度は、「代々木二丁目開発」（東京都渋谷区）の土地等の取得等を中心に合計43億円の設備投資を行いました。全て自己資金で賄いました。

東日本旅客鉄道株式会社及び当社は、2024年11月5日付で吸収分割契約書を締結し、2025年1月1日を効力発生日として、東日本旅客鉄道株式会社の不動産の流動化及び流動化により獲得する資金の再投資（回転）を目的とした社有地の開発・賃貸等事業に係る権利義務を当社に承継させる吸収分割を行っております。

(3) 財産及び損益の状況

区分	第1期 (当事業年度)
売上高（百万円）	19,508
当期純利益（百万円）	8,930
一株当たり当期純利益（円）	223,252.69
総資産（百万円）	56,982
純資産（百万円）	51,751

(4) 対処すべき課題

速やかな不動産事業の領域拡大と回転型ビジネスの加速の一翼を担うべく、積極的な「不動産取得」「開発推進」「運用物件の収益最大化」「資産売却」の回転型ビジネスのバリューチェーンを回していく必要があり、運営体制の強化が急務です。2025年度からはJR東日本グループ社員の出向受けに加えて経験者採用を開始していきます。

(5) 主な事業内容（2025年3月31日現在）

不動産の売買、賃貸、仲介、鑑定、コンサルティング及び管理業

(6) 営業所及び使用人の状況（2025年3月31日現在）

本社 東京都新宿区新宿四丁目1番6号

使用人の状況

区分	使用人数	設立時比較増減	平均年齢
計	11人	+6人	35歳

※ 使用人数には出向受社員を含み、派遣会社雇用のスタッフ社員は含めておりません。

(7) 親会社の状況 (2025年3月31日現在)

① 親会社の状況

当社の親会社は東日本旅客鉄道株式会社であり、同社は当社の株式 40,000 株を保有しております。(持株比率 100%)

② 親会社との間の取引に関する事項

東日本旅客鉄道株式会社及び当社は、2024年11月5日付で吸収分割契約書を締結し、2025年1月1日を効力発生日として、東日本旅客鉄道株式会社の不動産の流動化及び流動化により獲得する資金の再投資（回転）を目的とした社有地の開発・賃貸等事業に係る権利義務を当社に承継させる吸収分割を行っております。

(ア) 当該取引をするに当たり当社の利益を害さないように留意した事項

当社は、当該取引をするに当たり、同社と協議の上、当社の利益を害することがないよう合理的な判断に基づき、取引条件を決定しております。

(イ) 当該取引が当社の利益を害さないかどうかについての取締役会の判断及びその理由

取締役会としては、上記の対応により必要な措置が講じられていると判断しております。

(8) 主要な借入先及び借入額 (2025年3月31日現在)

該当する事項はありません。

2. 株式の状況 (2025年3月31日現在)

株主名	株式数（株）	持株比率（%）
東日本旅客鉄道株式会社	40,000	100.0

3. 会社役員の状況

(1) 取締役及び監査役の状況 (2025年3月31日現在)

地位	氏名	担当	重要な兼職の状況
代表取締役社長	田崎 政史		
取締役	宮野 義康	経営企画部長	
取締役	藤田 雅幸	事業開発部長	
取締役（非常勤）	高岡 琢磨		東日本旅客鉄道株式会社 マーケティング本部ユニットリーダー
監査役（非常勤）	渡邊 一弘		東日本旅客鉄道株式会社 グループ経営戦略本部マネージャー

(2) 取締役及び監査役に支払った報酬等の総額

該当する事項はありません。

4. 会計監査人の状況

(1) 会計監査人の名称

有限責任 あずさ監査法人

5. 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

(業務の適正を確保するための体制)

当社は、内部統制について、当社の経営理念及び中期経営計画を適正かつ効率的に実現するための様々な取り組みと位置づけております。コンプライアンス、安全・安心の確保、財政上の損失の防止、財務諸表の健全性の確保等に加え、新たな事業分野への展開等の観点も踏まえたリスクマネジメントに取り組み、グループを発展させ、その価値を高めることをめざします。

また、リスクマネジメントについては、リスク（※）を損失回避等のマイナス要素を減らす観点から捉えるだけでなく、リスクテイクも含め、グループの価値を積極的に向上させる観点を含めて幅広く取り組んでおります。

これを踏まえ、以下のように会社法に基づく業務の適正を確保するための体制を構築しております。

（※）コンプライアンス、安全確保、自然災害等のオペレーションに係るものだけでなく、マーケットの変化や競合他社の動向及び国内外の社会・経済状況等に係るものや、新規事業に関する経営判断に係るもの等も幅広く含みます。

(1) 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- ① 法令遵守及び企業倫理について、東日本旅客鉄道株式会社が策定した、東日本旅客鉄道株式会社とその連結子会社で構成されるJR東日本グループの企業行動指針である「法令遵守及び企業倫理に関する指針」を当社において周知するとともに、当社の役員及び社員に対して具体的な行動のあり方を示すハンドブックを配付する等、指針に沿った企業活動の実践を図ります。
- ② 当社経営企画部は、全社横断的にコンプライアンスに係る業務を統括するとともに、JR東日本グループにおけるコンプライアンスの確保に向けて東日本旅客鉄道株式会社総務・法務戦略部と連携しております。
- ③ 当社は、適法で効率的な業務執行確保のための内部監査体制を整えております。また、JR東日本グループにおける業務の適正を確保するため、東日本旅客鉄道株式会社から役員の派遣を受けるとともに、東日本旅客鉄道株式会社マネジメント監査部による監査を定期的に受けます。
- ④ 東日本旅客鉄道株式会社及び外部に設置されているコンプライアンスに関する相談窓口を当社の社員に周知するとともに、自社においても公益通報取扱責任箇所を指定し、公益通報やコンプライアンス上問題のある事象についての報告を受け付けます。その際、利用者及び通報内容等に関する秘密を守り、当該通報を理由とした不利益取扱いを禁止しております。

(2) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

- ① 当社は、法令及び社内規程等に従い、取締役の職務執行に係る文書を適切に保存及び管理しております。取締役は、必要に応じて常時これらの文書を閲覧できます。

(3) JR東日本グループにおける損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ① 当社は、リスクマネジメントの一環として、損失の危険の管理に関する体制を構築しております。
- ② 当社では、経営に関する内外の環境変化、外部からの犯罪行為、不祥事、事故・災害、法令違反、投資先企業の経営不振等の当社の事業運営に重大な影響を与えるリスクに対しては、危機管理責任箇所及び危機管理に関する規程等を定め、問題が発生した際には、経営トップが関与しながら、迅速に初動体制を構築し情報の収集及び迅速な対応等がとれるよう、東日本旅客鉄道株式会社の指導に基づき危機管理体制を構築しております。

(4) JR東日本グループにおける取締役等の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制並びに当社の取締役等の職務の執行の報告に関する体制

- ① 当社は、会社の効率的な事業運営を確保するため、社内規程により、各部署の権限、役割を定め、権限分配しております。
- ② グループ経営ビジョンを基礎に策定した中期経営計画の浸透を図るとともに、その達成に向け、定期的に進捗状況のトレースを実施する等、施策を効率的に展開する仕組みを確保しております。また、当社は東日本旅客鉄道株式会社へ、営業成績、財務状況その他の重要な情報を定期的に報告しております。

(5) 監査役の職務を補助すべき使用人に関する事項

- ① 当社は、監査役の監査活動を補助するスタッフを監査室に配置し、監査の実効性を高め、監査活動が円滑に遂行できる体制をとっています。

(6) 監査役の職務を補助すべき使用人の取締役からの独立性及び当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

- ① 当社監査役スタッフは、監査等の職務に関して、取締役・他の使用人等の指揮命令を受けません。

(7) JR東日本グループにおける監査役への報告等に関する体制

- ① 当社は、取締役会規則に基づき、決議事項を適切に取締役会に付議するとともに、決議事項以外の重要な事項についても報告することとしており、当社監査役は、取締役会への出席、取締役・使用人等からの聴取及び取締役の職務執行に係る文書により、その内容を確認することができます。
- ② 東日本旅客鉄道株式会社監査等委員会と当社監査役の間で定例の連絡会を実施し、監査に

に関する情報の交換を行います。

- ③ 当社は、監査役へ報告を行った者に対し、当該報告を理由とした不利益取扱いを禁止しております。

(8) 監査役の職務の執行について生ずる費用等の処理に係る方針に関する事項

- ① 当社監査役がその職務の執行について、当社に対し費用の前払い等を請求したときは、当該請求に係る費用または債務が当該監査役の職務の執行に必要でないことを当社が証明した場合を除き、当社はその費用を負担します。

(9) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

- ① 当社監査役は、代表取締役社長及び会計監査人と、それぞれ意見交換会を開催しております。

(業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要)

(1) コンプライアンスに関する取組み

- ① 当社は、JR東日本グループの企業行動方針である「法令遵守及び企業倫理に関する指針」を、コンプライアンス研修等において周知し、当社で働く役員及び社員（出向社員・契約社員・派遣社員を含む）に「コンプライアンス・アクションプラン」も周知しております。
- ② 当社は、公益通報取扱規程に基づき、コンプライアンスに関する相談窓口を経営企画部に設置し、受付及び処理体制を整備するとともに、東日本旅客鉄道株式会社内及び当社内並びに外部に設置されているコンプライアンスに関する相談窓口の開設についても、コンプライアンス研修等において周知しております。なお、公益通報等を行った利用者の通報内容等に関する秘密を守り、当該通報等を理由とした不利益取扱いを行っておりません。
- ③ 当社は、反社会的勢力の排除を徹底するため、各種契約書に「反社会的勢力の排除に関する事項」を記載することを定めるとともに、社内に周知・徹底を図っております。また、当社で働く役員及び社員（出向社員・契約社員・派遣社員を含む）に対して、コンプライアンス研修等を通じた啓発を行っております。
- ④ 当社は、内部監査担当部署として監査室を設置し、適法で効率的な業務執行のための監査体制を整えております。なお、組織規模が小さいため、専任スタッフではなく兼任スタッフを配置しております。
- ⑤ 当社は東日本旅客鉄道株式会社から役員の派遣を受け入れております。なお、当事業年度において東日本旅客鉄道株式会社マネジメント監査部の監査は受けおりません。

(2) リスク管理に関する取組み

- ① 当社は、危機管理規程を定めて、経営企画部長を危機管理担当責任者とする危機管理本部を設定し、問題が発生した際には、経営トップが関与しながら、迅速に初動体制を構築し、情報の収集及び迅速な対応等がとれる危機管理連絡体制を整備しております。
- ② 当社は、働きやすい環境づくりについては、ハラスメント防止に向けてコンプライアンス研修を活用して良好な企業風土の構築に努めております。

- ③ 当社は、危機管理に係る情報については、東日本旅客鉄道株式会社との情報連携を確実に実施するとともに、内部事象のみならず関係する外部事象についても、社内に周知しております。
- ④ リスク対応表によりリスクを洗い出し、上期と下期でトレースを行い、速やかに経営会議に報告することでリスクを管理し損失を最小限にとどめる体制を構築しております。

(3) 職務執行の効率性の確保に関する取組み

- ① 当社は、取締役会を原則として毎月1回開催し、法定の事項その他重要な業務執行についての決定等を行っております。
- ② 当社は、2024年7月の第1回取締役会時に、取締役会規則、組織規程、経営会議規程等を決議し施行済みです。また、適宜必要な措置を取って見直しを実施しております。
- ③ 当社は、中期経営計画の浸透を図るとともに、毎月の取締役会にて事業計画の進捗状況、収支状況等を適宜報告して、社外役員からの意見を得て、事業計画への反映を行っております。また、営業成績や財務情報は定期的且つ必要により東日本旅客鉄道株式会社に報告しております。
- ④ 当社は、職務権限規程を定め、権限移譲を実施することにより、意思決定のスピードアップを図っております。

(4) 監査役監査の実効性の確保に関する取組み

- ① 当社は、監査室に監査役を補助するスタッフを配置し、監査役の監査活動が円滑に遂行できる体制を構築しております。
- ② 当社監査役は、取締役会への出席等を通じ、取締役の職務執行の監査を行うほか、内部監査結果について、監査室から報告を受けるとともに、監査役からの要請に応じて必要な書面等を適宜開示する体制を確保しております。
- ③ 当社監査役は、取締役会への出席時に代表取締役と意見交換を行っております。また、会計監査人とも意見交換を行っております。さらに、JR東日本グループ非常勤監査役連絡会に参加し、監査に関する意見交換を行っております。

第1期

計 算 書 類

自 2024年7月1日

至 2025年3月31日

JR東日本不動産株式会社

貸借対照表

2025年3月31日現在

(単位:百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	24,734	流動負債	5,127
現金及び預金	0	未払金	556
未収金	56	未払法人税等	4,498
短期貸付金	14,702	未払消費税等	43
販売用不動産	9,855	その他	28
その他	118		
固定資産	32,248	固定負債	
有形固定資産	31,588	預り保証金・敷金	104
建物	2,575		
建物附属設備	675		
構築物	85		
工具、器具及び備品	23		
土地	27,682	負債合計	5,231
建設仮勘定	546	(純資産の部)	
無形固定資産	12	株主資本	51,751
施設利用権	10	資本金	1,000
その他	2	資本剰余金	1,000
投資その他の資産	647	資本準備金	1,000
投資有価証券	100	利益剰余金	49,751
差入保証金・敷金	54	その他利益剰余金	49,751
繰延税金資産	452	繰越利益剰余金	49,751
その他	40	純資産合計	51,751
資産合計	56,982	負債・純資産合計	56,982

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書

自 2024年7月1日 至 2025年3月31日

(単位 : 百万円)

科 目	金 額	
売上高		
不動産販売収入	18,904	
不動産賃貸収入	603	19,508
売上原価		
不動産販売原価	5,161	
不動産賃貸原価	120	5,282
売上総利益		14,225
販売費及び一般管理費		774
営業利益		13,451
営業外収益		
受取利息	10	
その他	0	10
営業外費用		
創立費	7	7
経常利益		13,454
特別損失		
固定資産除却損	35	
固定資産撤去費	554	590
税引前当期純利益		12,864
法人税、住民税及び事業税	4,161	
法人税等調整額	△227	3,934
当期純利益		8,930

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書
自 2024年7月1日 至 2025年3月31日

(単位:百万円)

資本金	株主資本					純資産合計	
	資本剰余金		利益剰余金		株資合	主本計	
	資本準備	資本剰余金合計	その他利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	—	—	—	—	—	—	—
当期変動額							
新株の発行	1,000	1,000	1,000			2,000	2,000
会社分割による増加				40,821	40,821	40,821	40,821
当期純利益				8,930	8,930	8,930	8,930
当期変動額合計	1,000	1,000	1,000	49,751	49,751	51,751	51,751
当期末残高	1,000	1,000	1,000	49,751	49,751	51,751	51,751

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

1 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

・市場価格のない株式等

移動平均法に基づく原価法によっております。

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

通常の販売目的で保有する棚卸資産

個別法に基づく原価法によっております（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）。

(3) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

定率法によっております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

② 無形固定資産

定額法によっております。

なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

(4) 繰延資産の処理方法

創立費

支出時に全額費用処理しております。

(5) 引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権及び破産更生債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上する方法によっております。

なお、当事業年度末において貸倒引当金は計上しておりません。

(6) 収益及び費用の計上基準

当社は、不動産販売事業及び不動産賃貸事業を行っております。これらの事業から生じる収益は、顧客との契約に従い計上しており、取引価格は顧客との契約による対価で算定しております。

不動産販売事業に係る収益は、主に土地や建物など物件の販売によるものであり、顧客に対し物件を引き渡す履行義務を負っております。当該履行義務は、物件の引き渡し時点で充足されます。

不動産賃貸事業に係る収益は、主に土地や建物など物件の貸付によるものであり、リース取引に関する会計基準に従い、賃貸借契約期間にわたって計上しております。

(7) 消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税は、発生事業年度の費用としております。

2 収益認識に関する注記

収益を理解するための基礎となる情報

「1 重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「(6) 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3 会計上の見積りに関する注記

(1) 販売用不動産の評価

① 当事業年度の計算書類に計上した額

販売用不動産	9,855 百万円
評価損計上額	一百万円

② その他の情報

販売用不動産について、期末における正味売却価額が帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を正味売却価額まで減額し、当該減少額を評価損として計上しております。

正味売却価額の算出に用いた主要な仮定は将来獲得収益及び原価であり、物件の立地、規模、商品性、類似不動産の取引事例、不動産市況等を踏まえ見積りを行っております。

経済情勢や市況の悪化等により前提条件の変更が必要となった場合、翌事業年度において評価損の計上が必要となる可能性があります。

(2) 固定資産の減損

① 当事業年度の計算書類に計上した額

有形固定資産	31,588 百万円
無形固定資産	12 百万円
減損損失計上額	一千万円

② その他の情報

固定資産の減損に係る見積りにおける資産のグルーピングは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位としております。

減損の兆候の判定は、資産又は資産グループを使用した営業活動から生じた損益や、経営環境及び市場価格の状況など、当社が利用可能な情報に基づいて判定を行っております。

減損の兆候があると認められた資産又は資産グループについては、割引前将来キャッシュ・フローを算定し、これが帳簿価額を下回る場合に減損損失を認識すべきとの判断をしております。

経済情勢や市況の悪化等により前提条件の変更が必要となった場合、翌事業年度において減損損失の計上が必要となる可能性があります。

4 貸借対照表に関する注記

(1) 有形固定資産の減価償却累計額 2,410 百万円

(2) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債務	12 百万円
--------	--------

5 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引による取引高

販売費及び一般管理費	81 百万円
------------	--------

6 株主資本等変動計算書に関する注記

発行済株式の種類及び総数に関する事項

普通株式	40,000 株
------	----------

7 税効果会計に関する注記

繰延税金資産発生の主な原因是主に未払事業税及び棚卸資産評価損であります。
なお、繰延税金資産から控除されている評価性引当額はありません。

(追加情報)

防衛特別法人税の創設による繰延税金資産の金額の修正

2025年3月31日、「所得税法等の一部を改正する法律」が国会で成立し、2026年4月1日以後に開始する事業年度から「防衛特別法人税」の課税が行われることとなりました。

これに伴い、当事業年度末の一時差異のうち、2026年4月1日以後に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産の計算に使用する法定実効税率を30.62%から31.52%に変更しております。

この変更による計算書類に与える影響は軽微であります。

8 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

当社は、余裕資金が生じる場合の資金運用については、JR東日本グループ全体の資金を一括管理するキャッシュマネジメントシステムへの貸付に限定しております。

未収金に係る取引先の信用リスクに関しては、取引先ごとに適切な期日管理及び残高管理を行っております。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2025年3月31日（当事業年度の決算日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額について、現金及び預金、未収金、短期貸付金、未払金、未払法人税等及び未払消費税等は短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、注記を省略しております。

9 賃貸等不動産に関する注記

(1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社は、東京都その他の地域において、不動産賃貸事業の用に供する目的で土地及び建物等を有しております。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

(単位：百万円)

貸借対照表計上額	時価
31,533	37,841

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 当事業年度末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価等に基づく金額、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に基づいて自社で算定した金額であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。また、一部の建物等の償却性資産については、適正な帳簿価額をもって当事業年度末の時価としております。

10 関連当事者との取引に関する注記

親会社

種類	会社の名称	議決権等の所有(被所有割合)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
親会社	東日本旅客鉄道(株)	被所有 直接 100%	役員の兼任 吸収分割契約	社有地の開発・賃貸等事業の分割 承継資産合計 承継負債合計	40,949 128	—	—

取引条件および取引条件の決定方針等

東日本旅客鉄道株式会社（以下「吸収分割会社」という。）及び当社（以下「吸収分割承継会社」という。）は、2024年11月5日付で吸収分割契約書を締結し、2025年1月1日を効力発生日として、吸収分割会社の不動産の流動化及び流動化により獲得する資金の再投資（回転）を目的とした社有地の開発・賃貸等事業に係る権利義務を吸収分割承継会社に承継させる吸収分割を行っております。

なお、共通支配下の取引として処理しております。

11 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|----------------|---------------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 1,293,780円41銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 223,252円69銭 |

独立監査人の監査報告書

2025年5月27日

JR東日本不動産株式会社
取締役会 御中

有限責任 あづさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 斎 藤 直 樹
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、JR東日本不動産株式会社の2024年7月1日から2025年3月31日までの第1期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監査役の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

監査報告書

私は2024年7月1日から2025年3月31日までの第1期事業年度における取締役の職務の執行を監査いたしました。その方法及びその内容並びに結果について本報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査の方法及びその内容

監査方針等に従い、取締役、監査室その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施いたしました。

- 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社において業務及び財産の状況を調査いたしました。
- 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
- 事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第5号イの留意した事項及び同号ロの判断及び理由については、取締役会その他における審議の状況等を踏まえ、その内容について検討を加えました。
- 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われるこことを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。
- 事業報告に記載されている親会社との取引について、当該取引をするに当たり当社の利益を害さないように留意した事項及び当該取引が当社の利益を害さないかどう

かについての取締役会の判断及びその理由について、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人有限責任あずさ監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2025年6月2日

JR東日本不動産株式会社

監査役 渡邊 一弘



第1期

事業報告附属明細書

自 2024年7月1日

至 2025年3月31日

JR東日本不動産株式会社

1. 取締役及び監査役の兼務の状況の明細

取締役及び監査役の他の会社の業務執行者との兼務状況は「事業報告 3. 会社役員の状況」に記載しております。

第1期

計算書類附属明細書

自 2024年7月1日

至 2025年3月31日

JR東日本不動産株式会社

1 有形固定資産及び無形固定資産の明細

(単位：百万円)

区分	資産の種類	期首帳簿価額	当期増加額	当期減少額	当期償却額	期末帳簿価額	減価償却累計額	期末取得原価
有形固定資産	建物	—	2,662	32	54	2,575	2,036	4,612
	建物附属設備	—	700	1	23	675	131	806
	構築物	—	88	1	1	85	236	322
	機械装置	—	0	0	—	—	—	—
	工具・器具及び備品	—	28	0	5	23	5	28
	土地	—	27,682	—	—	27,682	—	27,682
	建設仮勘定	—	546	—	—	546	—	546
	計	—	31,708	35	84	31,588	2,410	33,999
無形固定資産	施設利用権	—	10	—	0	10	0	10
	その他	—	2	—	0	2	0	2
	計	—	12	—	0	12	0	13

(注) 1 東日本旅客鉄道株式会社（以下「吸收分割会社」という。）及び当社（以下「吸收分割承継会社」という。）は、2024年11月5日付で吸收分割契約書を締結し、2025年1月1日を効力発生日として、吸收分割会社の不動産の流動化及び流動化により獲得する資金の再投資（回転）を目的とした社有地の開発・賃貸等事業に係る権利義務を吸收分割承継会社に承継させる吸收分割を行っております。

これによる有形固定資産の当期増加額の主なものは、以下のとおりであります。

アドホック新宿	土地：15,443百万円	建物等：1,292百万円
新宿村上ビル	土地：3,724百万円	建物等：54百万円
No. R 浦和	土地：3,591百万円	建物等：235百万円

2 建物の減少額の主なものは、旧盛岡乗務員宿泊所の除却（32百万円）等によるものであります。

3 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

2 引当金の明細

当事業年度末において貸倒引当金は計上しておりません。

3 販売費及び一般管理費の明細

(単位：百万円)

科 目	金 額	摘要
出 向 社 員 負 担 金	81	
人 件 費 そ の 他	1	
備 消 耗 品 費	6	
図 書 印 刷 費	1	
物 件 費 そ の 他	0	
交 際 費	1	
通 信 費	1	
賃 借 料	32	
部 外 者 報 酬	15	
調 査 研 究 費	4	
広 告 宣 伝 費	2	
役 務 費 そ の 他	3	
清 掃 委 託 費	1	
事 務 委 託 費	9	
情 報 処 理 費	7	
業 務 委 託 費 そ の 他	12	
修 繕 費	0	
長 期 前 払 費 用 償 却	2	
印 紙 税	1	
登 錄 免 許 税	103	
控 除 対 象 外 消 費 税	138	
事 業 税 (外 形 標 準 課 税)	336	
減 価 償 却 費 (有 形)	7	
減 価 償 却 費 (無 形)	0	
計	774	

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。