



2024年7月2日
東日本旅客鉄道株式会社
JR東日本不動産投資顧問株式会社

JR東日本グループ初となる開発型ファンドを組成、不動産ファンド事業の成長を加速します

～JR東日本の社宅を全面リノベーション

子育て世代向け賃貸レジデンス「クラシウム大井町」へと生まれ変わります～

- JR東日本グループでは、中長期ビジネス成長戦略「Beyond the Border」のもと、ライフ・バリューの創造を通じた「心豊かな生活」の実現に向け「地域のつながりを生む」住宅づくりを推進しています。
- このたび、東日本旅客鉄道株式会社（代表取締役社長：喜勢 陽一、以下「JR 東日本」）は、JR東日本の社宅を「合同会社 JREAST ファンド第8号」（以下「本ファンド」）に売却し、JR東日本不動産投資顧問株式会社（代表取締役社長：梅澤 卓也）が、本ファンドのアセットマネージャーとして、子育て世代向け賃貸レジデンス「クラシウム大井町」にリノベーションします。これまでの取組みに加え、JR東日本グループ初となる開発型ファンドを組成し、新たなファンドスキームを活用することにより、不動産ファンド事業の成長を加速していきます（本ファンド組成後の資産運用規模累計：約2,480億円）
- 本ファンドは、外部パートナーと連携し、“笑顔つながる子育て”をテーマにした賃貸レジデンスの開発・運用を目指します。なお、本施設は子育てに配慮された優良な集合住宅として「東京こどもすくすく住宅認定制度」に基づく設計認定を取得しております。

1. ファンド物件概要

JR東日本の社宅「イーストハイム大井山中」を、開発型ファンドを活用し、子育て世代向け賃貸レジデンス「クラシウム（CLASSEUM）大井町」にリノベーションします。

CLASSEUM

CLASSEUM（クラシウム）は、『Classy（高級な、上質な、粋な）+ Museum（美術館、博物館）』の造語で、上質なライフスタイルが多彩に揃った、暮らしの博物館のような賃貸住宅へ」をコンセプトとしています。

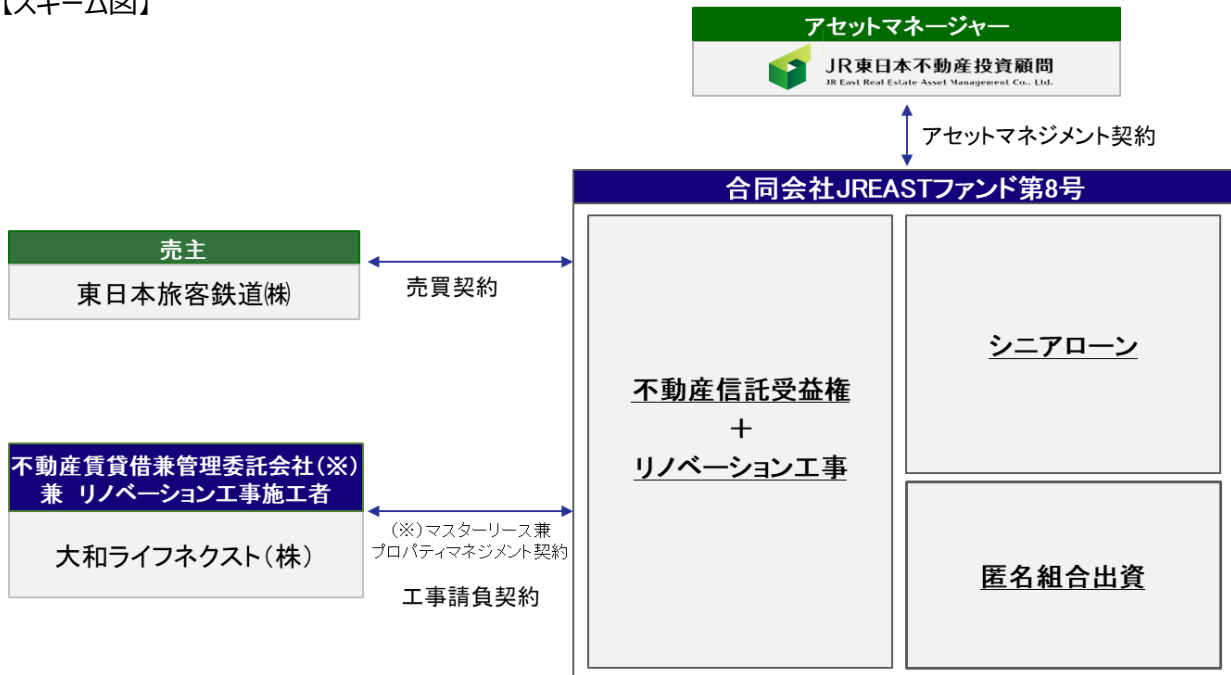


建物外観イメージ

2. 開発型ファンドの概要

ファンド名称	合同会社 JREAST ファンド第 8 号
運用開始日	2024 年 6 月 14 日
竣工・賃貸開始予定	2025 年 3 月

【スキーム図】



3. 物件概要

物件名: クラシウム大井町
 住所: 東京都品川区大井三丁目 18-1
 交通: JR 京浜東北線「大井町」駅徒歩 11 分
 JR 横須賀線「西大井」駅徒歩 11 分
 敷地面積: 約 3,343 m²
 延床面積: 約 7,099 m²
 構造・規模: 鉄筋コンクリート造地上 7 階 地下 1 階建
 用途・総戸数: 共同住宅 85 戸
 入居開始: 2025 年 3 月 (予定)
 貸主代理: 大和ライフネクスト株式会社



4. 「クラシウム大井町」のポイント

(1) JR「大井町」駅他 2 駅利用可能なアクセスの良さ

JR「大井町」駅及び「西大井」駅（いずれも徒歩約 11 分）が利用可能な物件で、大井町エリアでは希少な 70 m²超えの子育て世帯向け（3LDK・85 戸）賃貸レジデンスとなります。閑静な住宅街でありながら、最大 3 駅が利用でき、周辺には生活利便施設も揃う子育て世帯に人気のエリアです。

(2) 新築同等仕様へのリノベーション

エントランスは、オートロック化・高画質防犯カメラ設置によるセキュリティ向上、デザイン性の高いルーバー設置や外構部植栽リノベーションによる美観向上など、全面改修を実施します。室内については、キッチン・トイレの更新や暖房換気乾燥機付浴室へのアップグレード、和室の洋室化（一部）等により居心地の良さを高めます。そのほか、機械式駐車場修繕工事など先を見据えた各種修繕工事を実施します。



リビング イメージ (リノベーション後)



リモートスペース イメージ (リノベーション後)

(3) 子育て世代に魅力的な共用部整備

社宅のリノベーション等に多くの実績を持つ大和ライフネクスト株式会社とともに“笑顔つながる子育て”をテーマにした賃貸レジデンスを目指し、中庭への遊具設置、室内キッズスペース整備、靴・布団が洗濯可能なランドリー設置など子育て世代を惹きつける充実の共用部を整備します。

また、子育てに配慮された優良な集合住宅として、東京都から「東京こどもすくすく住宅認定制度[※]」の設計認定を受けており、設備等の充実に加え、コミュニティ形成などソフト面も考慮した最高ランクの「アドバンスモデル[※]」を取得しています。子育て交流促進施設を備えた賃貸レジデンスとして JR 東日本グループが掲げる「地域のつながりを生む」住宅づくりの実現へ貢献してまいります。

※同制度創設以来、初めて改修にかかる設計認定を取得

URL : https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/child-care-seido.html



「HAPPY CHILD PROJECT」は JR 東日本グループの子育て支援事業の総称です。駅型保育園などの施設開設や親子で参加できるイベントの開催など、子育て中の家族を応援する幅広い取り組みを進めています。



キッズスペースイメージ (リノベーション後)

5. 今後の展望

本ファンド組成後の資産運用規模累計は約 2,480 億円となります。今後も、グループ経営ビジョン「変革2027」に基づき資産運用規模 2027 年度累計 4,000 億円の達成に向け、不動産ファンド事業の成長を加速していきます。

【大和ライフネクスト株式会社について】

分譲マンション・賃貸マンション・ビル・物流施設・商業施設・ホテルなどの建物管理サービス、法人向け賃貸マンション・シェアハウス・カンファレンスホテル・リノベーションホテルの運営、オフィス移転サポートといった法人向けサービスなど、広くお客さまの住生活・不動産に関わる領域でサービスを提供しています。

所在地：東京都港区赤坂 5-1-33

設立：1983 年 3 月 8 日

資本金：1 億 3,010 万円

代表者：代表取締役社長 竹林 桂太郎

事業内容：マンション管理事業、ビル・商業施設等管理事業、建設業、警備事業、貨物利用運送事業、損害保険・生命保険代理店事業等

U R L：<https://www.daiwalifenext.co.jp>