

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)

2024 年 11 月 7 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、2024 年 11 月 5 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、2025 年 1 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・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(以下「本件分割」といいます。)を行うことにいたしました。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

- 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)
別紙のとおりです。
- 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。

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

2024年6月20日開催の第37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	32,141百万円
ウ 1株当たり金額	85円
エ 効力発生日	2024年6月21日

【2】中間配当の実施

2024年10月31日開催の取締役会において、第38期（2024年4月1日～2025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	29,492百万円
-----------------	-----------

イ 1 株当たりの金額	26 円
ウ 支払請求権の効力発生日ならびに支払開始日	2024 年 12 月 2 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 2024 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 199 回無担保社債（10 年債）

発行総額	180 億円
発行価額	額面 100 円につき金 100 円
利率	年 1.320%
払込期日	2024 年 7 月 12 日
償還期日	2034 年 7 月 12 日
手取金の使途	有利子負債の償還資金等に充当

イ 第 200 回無担保社債（20 年債）

発行総額	60 億円
発行価額	額面 100 円につき金 100 円
利率	年 2.120%
払込期日	2024 年 7 月 12 日
償還期日	2044 年 7 月 12 日
手取金の使途	有利子負債の償還資金等に充当

ウ 第 1 回ユーロ・ポンド建グリーンボンド・普通社債（30 年債）

発行総額	600 百万ポンド
発行価額	額面 100.000%
利率	年 5.562%
払込期日	2024 年 9 月 4 日
償還期日	2054 年 9 月 4 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

エ 第 4 回ユーロ・ポンド建グリーンボンド・普通社債（12 年債）

発行総額	700 百万ユーロ
発行価額	額面 100.000%
利率	年 3.533%
払込期日	2024 年 9 月 4 日

償還期日 2036年9月4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号ロ）

(1) 吸収分割承継会社の成立の日における貸借対照表の内容

(単位：百万円)

流動資産	2,000	流動負債	—
うち現預金	2,000	固定負債	—
固定資産	—	負債の部合計	—
投資その他の資産	—	資本金	1,000
		資本剰余金	1,000
資産の部合計	2,000	純資産の部合計	2,000

(2) 吸収分割承継会社の成立の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成立の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

該当事項はございません。

7. 本件効力発生日以後における吸収分割会社の債務及び吸収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) 吸収分割会社における債務の履行の見込み

吸収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、吸収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、吸収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、吸収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) 吸収分割承継会社における債務の履行の見込み

吸収分割承継会社が吸収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、吸収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、吸収分割承継会

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収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(吸收分割)

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・賃貸等事業」(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)

本件分割に係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対価)

乙は、甲に対し、本件分割に際して、一切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)

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行う。
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行う。

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、2025 年 1 月 1 日とする。ただし、本件分割の手続の進行に応じ必要があるときは、甲乙協議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(本契約の変更又は解除)

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、本契約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。

2024年11月5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、2024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. 承継する資産

(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

2. 承継する債務

(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	東中野物件	東京都中野区	商業ビル
2	旧西荻北社宅	東京都杉並区	旧社宅
3	旧本鶴沼社宅	神奈川県藤沢市	旧社宅
4	立川駅北口駐車場	東京都立川市	駐車場
5	旧境二丁目社宅	東京都武藏野市	旧社宅
6	CLASSEUM 元今泉	栃木県宇都宮市	賃貸マンション
7	旧桶川泉町社宅	埼玉県桶川市	旧社宅
8	旧勝田中原社宅	茨城県ひたちなか市	旧社宅
9	旧都賀社宅	千葉県千葉市若葉区	旧社宅
10	CLASSEUM 西千葉	千葉県千葉市中央区	賃貸マンション
11	旧金剛院社宅	宮城県仙台市青葉区	旧社宅
12	CLASSEUM 連坊Ⅰ	宮城県仙台市若林区	賃貸マンション
13	旧元茶畑社宅	宮城県仙台市若林区	旧社宅
14	旧木下社宅	宮城県仙台市若林区	旧社宅
15	旧盛岡乗務員宿泊所跡	岩手県盛岡市	旧乗務員宿泊所
16	旧舟江社宅	新潟県新潟市中央区	旧社宅
17	新宿村上ビル	東京都新宿区	商業ビル
18	アドホック新宿	東京都新宿区	商業ビル
19	南池袋一丁目ビル	東京都豊島区	商業ビル
20	No.R 浦和	埼玉県さいたま市浦和区	商業ビル
21	デルタ川崎(土地)	神奈川県川崎市幸区	商業ビルの底地
22	ホテルメッツ駒込	東京都豊島区	ホテル
23	PCP 丸の内	東京都千代田区	商業ビル
24	サンハロー東神奈川	神奈川県横浜市神奈川区	賃貸マンション

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	東中野物件	中野区東中野四丁目 60 番の 一部、61 番、62 番の一部、64 番の一部(分筆予定)	(なし)

2	旧西荻北社宅	杉並区西荻北一丁目 273 番 2、273 番 12	277 番
3	旧本鶴沼社宅	藤沢市本鶴沼一丁目 1682 番 1、1682 番 2	1682 番 1、1682 番 1 の 2
4	立川駅北口駐車場	立川市曙町二丁目 3095 番 5	(なし)
5	旧境二丁目社宅	武藏野市境二丁目 941 番 1、 942 番 1、945 番 1、946 番 1、 946 番 4、947 番 1、948 番 1	942 番 1 の 3、947 番 1、 947 番 1 の 2、947 番 1 の 3
6	CLASSEUM 元今泉	宇都宮市元今泉二丁目 21 番 4、21 番 5	(新築工事中の建物)
7	旧桶川泉町社宅	桶川市泉二丁目 359 番 1	364 番 4 の 1、364 番 4 の 2、364 番 4 の 3、
8	旧勝田中原社宅	ひたちなか市勝田中原町 2 番 7	2 番 7 の 1、2 番 7 の 2
9	旧都賀社宅	千葉市若葉区都賀三丁目 1 番 2、1 番 50	1 番 3
10	CLASSEUM 西千葉	千葉市中央区春日二丁目 12 番 6	(新築工事中の建物)
11	旧金剛院社宅	仙台市青葉区小田原七丁目 10 番 1	10 番 1 の 1、10 番 1 の 2
12	CLASSEUM 連坊 I	仙台市若林区元茶畑 31 番 13	31 番 13
13	旧元茶畑社宅	仙台市若林区元茶畑 31 番 3 仙台市若林区成田町 70 番 1	37 番 3 70 番 1
14	旧木下社宅	仙台市若林区木ノ下三丁目 2 番 13 の一部、2 番 6 の一部 (分筆予定)	44 番 4 の 1、44 番 4 の 2
15	旧盛岡乗務員宿泊所跡	盛岡市盛岡駅前北通 509 番 2	509 番 2
16	旧舟江社宅	新潟市中央区幸西二丁目 259 番 1	259 番の 1、259 番 1 の 1、 259 番 1 の 2
17	新宿村上ビル	新宿区西新宿一丁目 18 番 1	18 番 1 の 2
18	アドホック新宿	新宿区新宿三丁目 800 番 2、 800 番 3、800 番 4、800 番 5、 800 番 11 (区分地上権)	800 番 5

		800番7、800番8、800番9、 800番10	
19	南池袋一丁目ビル	豊島区南池袋一丁目102番 4	102番4の2
20	No.R 浦和	さいたま市浦和区高砂二丁目 34番1、34番4、40番	40番
21	カワサキデルタ (底地、信託受益権)	川崎市幸区大宮町1番2	(なし)
22	ホテルメッツ駒込	豊島区駒込二丁目401番6、 401番7	401番1
23	PCP 丸の内	千代田区丸の内一丁目1番 40、中央区八重洲二丁目13 番4(パシフィックセンチュリー プレイス丸の内の敷地権)	1番40の1、1番40の3、 1番40の4、1番40の5、 1番40の7、1番40の9、 1番40の10、1番40の 12、1番40の85、1番40 の87
24	サンハロー東神奈川	横浜市神奈川区東神奈川一 丁目14番35	14番35、14番35の2

以上

