

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  
(吸収分割会社及び吸収分割承継会社の事前開示書類)

2024 年 11 月 7 日

(吸収分割会社)  
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

(吸収分割承継会社)  
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「吸収分割会社」といいます。 ) 及び JR 東日本不動産株式会社(以下「吸収分割承継会社」といいます。 )は、2024 年 11 月 5 日付で吸収分割契約書(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(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

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)  
吸収分割承継会社は吸収分割会社に対し、本件分割に際して対価の交付は行いません。吸収分割承継会社は吸収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、以上により吸収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・ボ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・ボ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す。

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られません。

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判断しております。

以上



## 吸収分割契約書

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、乙に承継させる吸収分割に関し、次の通り吸収分割契約(以下「本契約」という。 )を締結する。

## 第 1 条(吸収分割)

甲は、本契約の定めるところに従い、吸収分割(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)

本件分割に係る吸収分割会社及び吸収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) 吸収分割会社(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) 吸収分割承継会社(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、本件分割の手續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(競業禁止義務)

甲は、本件分割後においても、本事業について一切競業禁止義務を負わない。

#### 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 (印)



(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 (印)





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	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	旧本鵠沼社宅	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	東京都武蔵野市	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	旧本鵠沼社宅	藤沢市本鵠沼一丁目 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	武蔵野市境二丁目 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

