2026年10月23日
第一生命保険株式会社
野村不動産株式会社
JR東日本不動産投資顧問株式会社

JR南新宿ビルを運用資産とした長期保有型ファンドの構築について

～第一生命保険・野村不動産・JR東日本不動産投資顧問の協業～

第一生命保険株式会社（代表取締役社長：隅野　俊亮、以下「第一生命」）、野村不動産株式会社（代表取締役社長：松尾　大作、以下「野村不動産」）及び JR 東日本不動産投資顧問株式会社（代表取締役社長：大西　真、以下「JAM」）は、以下のとおり、長期保有型不動産私募ファンド（以下、「本ファンド」）の運用体制を共同で構築しましたので、お知らせします。

本ファンドは、東日本旅客鉄道株式会社が開発した JR 南新宿ビルを運用資産として、JAM がアセットマネージャーを務める私募ファンドにおいて、市場環境が変化する中で、長期保有を前提として、第一生命および野村不動産が新たな主要投資家として参画するとともに、リファイナンスを実施し、長期保有型不動産私募ファンドの運用体制を構築したものです。

本ファンドの運用資産である JR 南新宿ビルは、国内有数のターミナル駅である新宿駅徒歩圏という立地の希少性と高い物件スペックを有し、中長期的に競争優位性を維持できる優良不動産です。また、都心主要エリアに所在する希少性の高いアセットとして、市場環境の変化の影響を受けにくく、長期保有に適した物件であると考えております。

なお、第一生命および野村不動産による JAM が組成した不動産私募ファンドへのエクイティ投資は、今回が初の取組みです。本件は、JR 南新宿ビルを運用資産とする私募ファンドについて、長期保有を目指す JAM の運用方針と、希少性が高く市場環境の変動に左右されにくい優良不動産を通じて長期・安定的な資産運用を目指す第一生命および優良不動産への投資機会の拡大を目指す野村不動産の投資ニーズが合致したことにより実現したものです。

今後もそれぞれの知見・ネットワークを活かしながら、本ファンドの長期安定的な運用を実現するとともに、中長期的な視点での資産価値向上に取り組んでまいります。

第一生命は、お客さまよりお預かりした保険料をもとに資産運用を行う機関投資家として、長期・安定的な収益獲得を実現する強固なポートフォリオを構築すべく、不動産投資領域においても本ファンドをはじめ、立地希少性が高いオフィス等の長期的に競争優位性を維持できる優良不動産への投資機会獲得に積極的に取り組むなど、今後も社会や市場の変化を的確に見極めた選別的な投資を行っていきます。

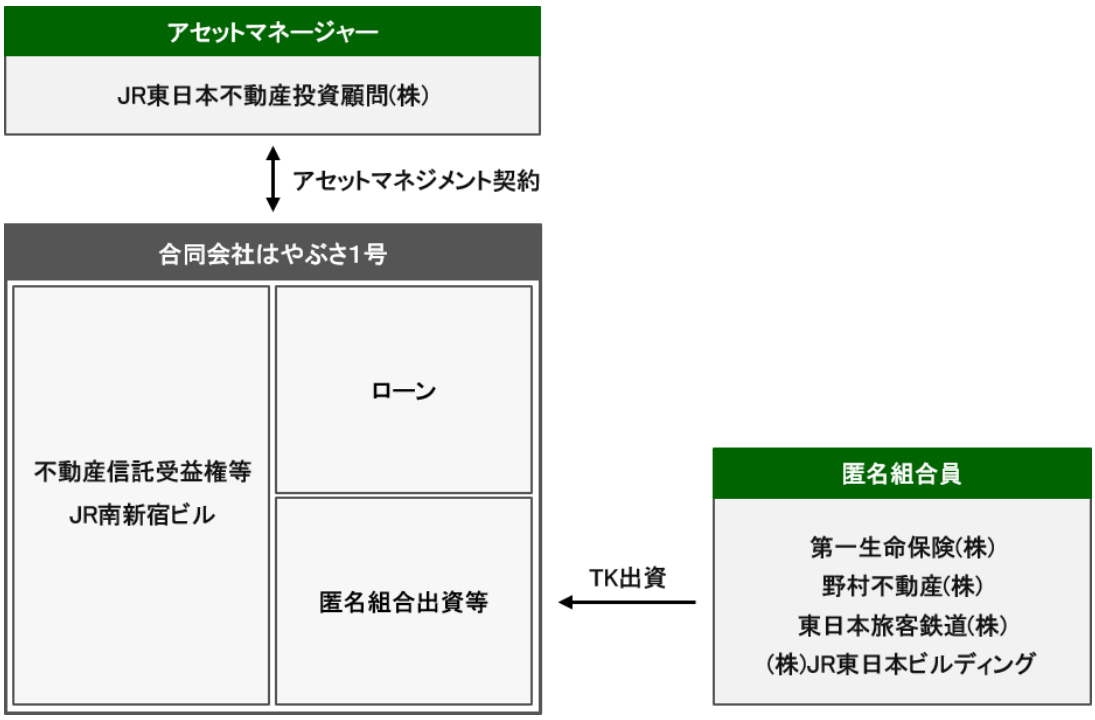
野村不動産は、野村不動産グループの 2030 年ビジョン「まだ見ぬ、Life & Time Developer へ ー 幸せと豊かさを最大化するグループへ ー」のもと、「人々の生活(Life)と時間(Time)」に寄り添いながら、新たな価値創造に取り組んでおります。
今後も競争力の高い優良不動産への投資機会のさらなる拡大を目指し、多様な投資手法を活用した投資機会の創出・獲得に積極的に取り組んでまいります。

JAM は、JR 東日本グループが培ってきた駅を中心としたまちづくりの知見を活かし、「投資のチカラ」による持続的な不動産価値の創造を通じて、投資家価値の向上に取り組んでおります。本件をはじめ、長期保有を前提とした競争力の高い優良不動産への投資機会の創出及び運用に積極的に取り組むとともに、機関投資家とのパートナーシップを通じて、中長期的な不動産価値の向上を実現し、今後も不動産ファンド事業の持続的な成長を目指してまいります。

【不動産ファンドの概要】

SPC 名称	合同会社はやぶさ1号
運用開始日 (リファイナンス日)	2026 年 10 月 1 日
資 産 規 模	非公表
運 用 物 件	JR 南新宿ビル
投　資　家	第一生命保険株式会社 野村不動産株式会社 東日本旅客鉄道株式会社 株式会社 JR 東日本ビルディング

【スキーム図】



【対象物件概要】



物件名	JR 南新宿ビル
住居表示	東京都渋谷区代々木二丁目 1 番 5 号
交通	JR 各線「新宿駅」徒歩 4 分ほか
敷地面積／延床面積	5,113.31 ㎡／55,350.07 ㎡
構造／階数	S 造(一部 RC 造、SRC 造) 地下 4 階付地上 18 階建
竣工時期	2012 年 6 月(築約 14 年)

本件運用体制の構築にあわせて、本ファンドの組入資産である JR 南新宿ビルは、DBJ Green Building 認証(認証ランク★★★★)を取得しました。

【会社概要】

会社名	第一生命保険株式会社
所在地	東京都千代田区有楽町１丁目 13 番１号
代表者	代表取締役社長　隅野　俊亮
資本金	600 億円
設立	1902 年９月 15 日
事業内容	生命保険業

会社名	野村不動産株式会社
所在地	東京都港区芝浦一丁目１番１号
代表者	代表取締役社長　松尾　大作
資本金	20 億円
設立	1957 年４月 15 日
事業内容	不動産の開発、賃貸、管理及び不動産関連事業

会社名	JR 東日本不動産投資顧問株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目７番 12 号
代表者	代表取締役社長　大西　真
資本金	３億円
設立	2021 年４月 28 日
事業内容	投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業

以上