

開発・関連事業の取り組みについて

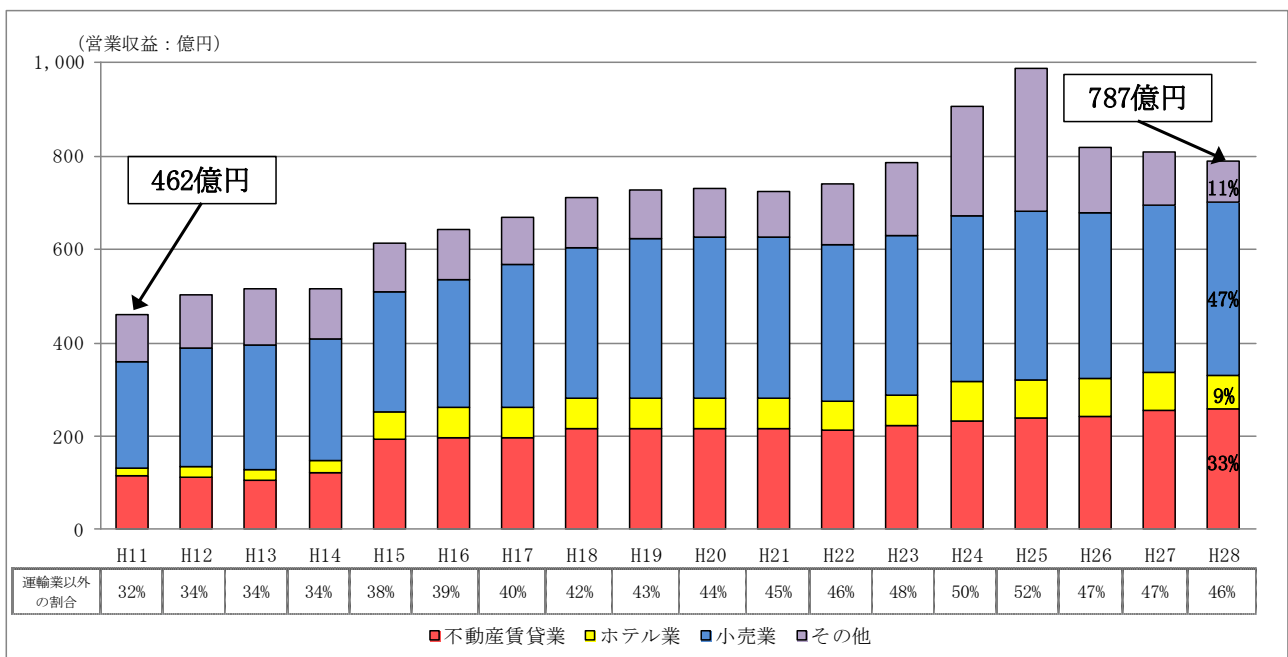
JR 北海道グループは鉄道事業を中心とした運輸業以外に、「不動産賃貸業」「ホテル業」「小売業」「その他」の各セグメントにおける事業を展開しています。平成 28 年度の連結決算における、運輸業以外の 4 つのセグメントの営業収益は 787 億円と、グループ全体の連結営業収益 1,725 億円の約 46%を占めるまでに至っております。

以下、JR 北海道グループにおける開発・関連事業の主な取り組みを、セグメント毎にご紹介いたします。

【JR 北海道グループのセグメント】

セグメント	主な事業会社
運輸業	鉄道事業【JR 北海道】、バス事業【ジェイ・アール北海道バス(株)】 等
不動産賃貸業	駅ビル運営【札幌駅総合開発(株)】、高架下貸付【北海道ジェイ・アール都市開発(株)】 等
ホテル業	ホテル運営【JR 北海道ホテルズ(株)】 等
小売業	物販・飲食事業【北海道キヨスク(株)】 スーパーマーケット事業【(株)北海道ジェイ・アール・フレッシュネス・リテール】
その他	清掃整備業、広告業、自動車学校運営 等

【運輸業以外のセグメント別営業収益推移】



※連結決算を開始した平成 11 年度からの推移（セグメント区分は平成 28 年度決算に基づく）

※平成 24～25 年度は、JR 商事での北海道新幹線工事材料の売上増等により営業収益が伸長している

1. 不動産賃貸業

(1) JRタワー

平成 14 年度に「札幌ステラプレイス」を中心とした複合商業施設「JR タワー」が開業しました。

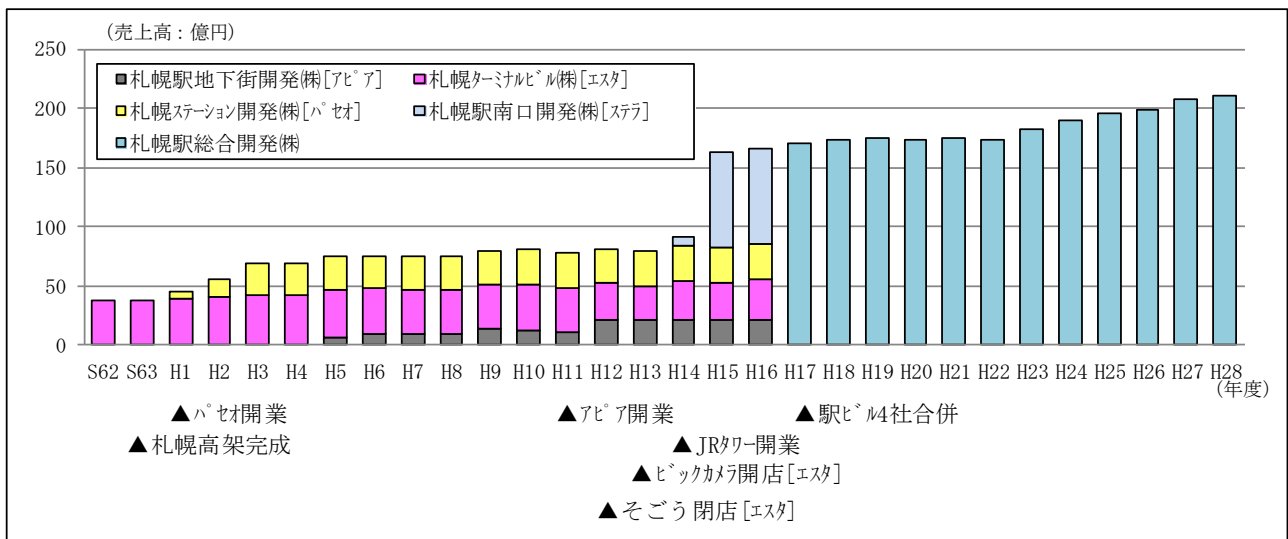
同施設を運営する札幌駅総合開発(株)の平成 28 年度における売上高は 210 億円で、JR 北海道グループの不動産賃貸業セグメントにおける主要な役割を担っています。

また、JR タワー内の 4 つの商業施設（アピオ・エスタ・パセオ・札幌ステラプレイス）のテナント売上も 1,000 億円に近付いており、全国的にもトップクラスの水準となっています。



JRタワー

【駅ビル運営子会社の収益（テナント家賃等）推移】

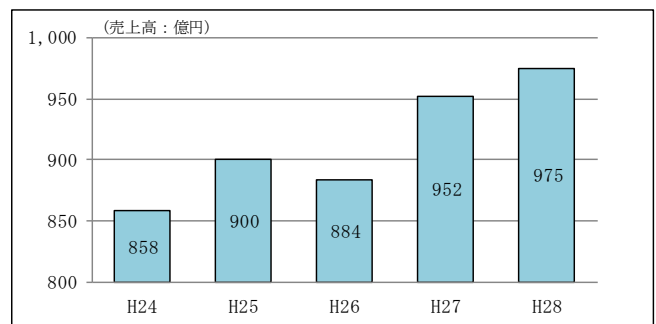


【商業施設概要】

	開業年度	営業面積 (㎡)	テナント数
アピオ	H11	9,079	103
エスタ	S53	23,626	115
パセオ	H1	18,572	198
札幌ステラプレイス	H14	37,648	215
計		88,925	631

※エスタにはビックカメラを含まない

【テナント売上推移】



※ビックカメラを含まない

(参考①) JR 博多シティのテナント売上等 [H28 年度] ※博多阪急・JRJP 博多ビルを除く
・テナント売上高：593 億円（営業面積：47,860 ㎡）

(参考②) 当社が札幌駅総合開発から得た地代・家賃及び配当 [H28 年度]
・地代、家賃：33 億円 ・配当：46 億円（平成 28 年 6 月実施）

(2) 苗穂駅周辺開発

苗穂駅については、札幌市との協力により、駅移転・橋上駅舎化を進めています。また、新駅の北側用地（研修センター跡地）においては、高層マンション（約 310 戸）・サービス付き高齢者向け住宅（約 160 戸）・商業施設等からなる大規模複合開発に取り組んでおります。



イメージパース

【スケジュール】

- ・平成 29 年度 : 社員研修センターの移転（札幌市手稲区稲穂）
- ・平成 30 年度（予定） : 苗穂新駅舎供用開始
: 高層マンション・サ高住・商業施設の順次着工
- ・平成 32 年度（予定） : 同しゅん工、入居開始

(3) 自社用地・鉄道高架下開発等

主に北海道ジェイ・アール都市開発株が、商業施設や駐車場として活用しています。札幌駅周辺や、当社の寮・社宅を集約した跡地に商業施設を開発しています。



サツエキブリッジ

【主な開発案件】

物件	開業年度	面積		店舗数	主な構成
		敷地	建物		
鉄東ショッピングセンター	H9	33,000 m ²	15,500 m ²	16 店舗	JR 生鮮市場、ホマック 等
手稲鉄北ショッピングセンター	H13	23,000 m ²	5,100 m ²	5 店舗	JR 生鮮市場、極楽湯 等
旭川宮前ショッピングセンター	H16	27,400 m ²	9,500 m ²	6 店舗	ザ・ビッグ、イエローハット、マクドナルド 等
JR55SAPPORO	H18	1,600 m ²	10,700 m ²	11 店舗	駐車場、飲食店 等
函館人見ショッピングセンター	H20	11,700 m ²	4,700 m ²	4 店舗	コプ さっぽろ 等
サツエキブリッジ	H23	3,800 m ²	5,000 m ²	12 店舗	TSUTAYA、ダイソー、飲食店 等
JR 旭川駅ビル	H26	28,300 m ²	76,700 m ²	2 店舗	イオンモール旭川、JR イン旭川

(4) サービス付高齢者向け住宅

「ブラン JR」シリーズとして、駅周辺用地においてサービス付き高齢者向け住宅を 3 棟展開し、施設内の専門事業者が入居者への生活支援サービスを提供しています。



ブラン JR 札幌

【ブラン JR 一覧】

	入居開始 (年度)	戸数	入居率 (H29. 11)	生活支援 事業者
ブラン JR 札幌	H23	114	98%	(株)マザアス
ブラン JR 小樽築港	H26	54	98%	(株)輝
ブラン JR 手稲	H27	57	100%	(株)輝

2. ホテル事業

JR 北海道グループのホテル事業としては、都市型ホテル2館・宿泊特化型ホテル4館の計6館体制となっています。現在は宿泊特化型ホテル「JR イン」の開発に主眼を置いており、平成30年には千歳駅前に5館目となる「JR イン千歳（仮称）」の開発を予定しています。今後も主要駅を中心に、新たなJR インの開発を検討し、ネットワーク化を進めていく予定です。

【JR 北海道グループホテル一覧】

	施設名	開業年度	客室数	稼働率
都市型	ホテル日航ノースランド帯広	H9	171	79%
	JRタワーホテル日航札幌	H15	350	84%
宿泊特化型	JRイン札幌	H20	189	98%
	JRイン帯広	H23	137	78%
	JRイン旭川	H27	198	88%
	JRイン札幌駅南口	H28	204	83%
	JRイン千歳(仮称)	H30	185	-
計			1,434	-

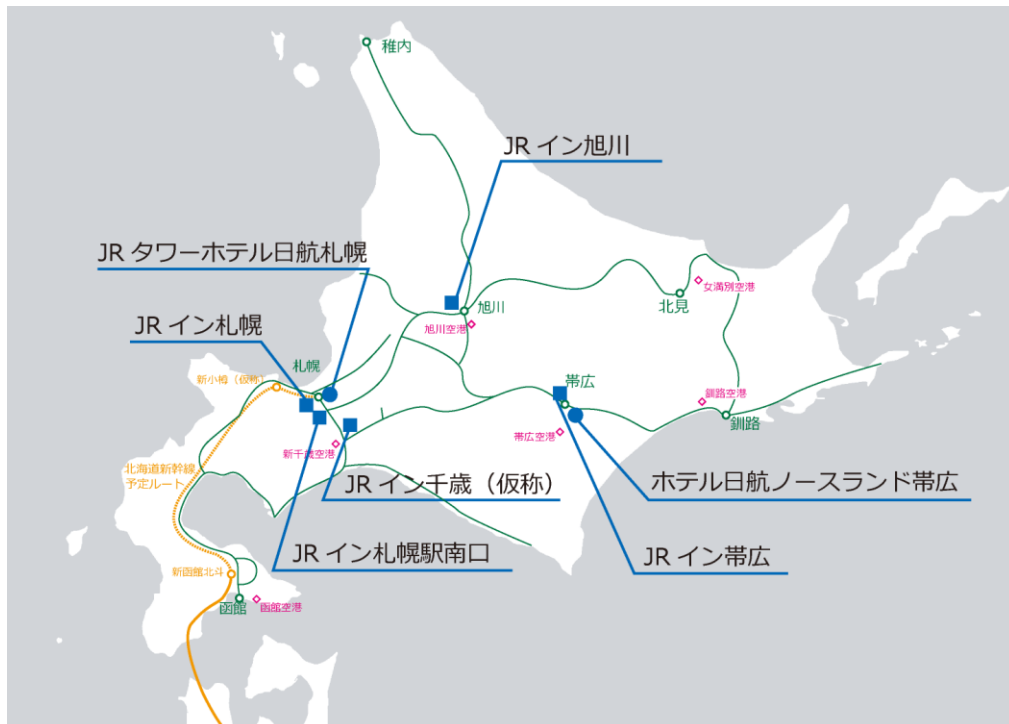
※稼働率は H28 年度の実績

【道内のホテル客室数比較】

	客室数
1 ルートインホテルズ	4,018
2 東横INN	2,745
3 共立メンテナンス	2,555
4 アパホテルズ&リゾーツ	2,361
5 マイステイズ・ホテル・マネジメント	2,259
6 プリンホテルズ&リゾート	2,137
7 野口観光	2,051
8 カラカミ観光	1,470
9 JR北海道グループホテル	1,434
10 プレミアホテルグループ	1,391

※H29.11末時点（当社調べ）

【JR 北海道グループホテルのネットワーク】



J Rタワーホテル日航札幌



J Rイン旭川



J Rイン札幌駅南口



J Rイン千歳（仮称）

3. 小売業

(1) 物販・飲食事業

JR 北海道グループにおける物販・飲食事業の取り組みは、主に北海道キヨスク(株) (店舗数 114 店舗・売上高 189 億円 [H28 年度末]) が行っております。駅構内のキヨスク売店等を、セブン-イレブン店舗に順次転換しており、本日 12 月 13 日には白石駅で「セブン-イレブン北海道 ST JR 白石店」が開業しました。



セブン-イレブン (琴似駅)

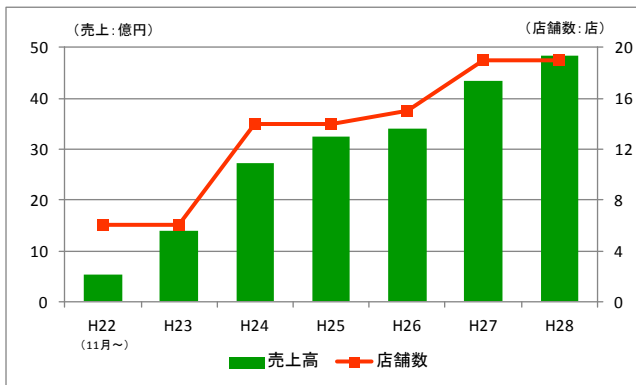
そのほか、主要駅においては北海道のお土産を中心に取り扱う「北海道四季彩館」を 12 店舗展開しています。また、札幌駅東コンコースでは石屋商事(株)とコラボレーションした ISHIYA 商品の専門店「ISHIYA by Kiosk 札幌駅東店」を 12 月 22 日に開業する予定です。



ドトールコーヒーショップ JR 札幌改札内店

飲食事業における最近の取り組みとしては、札幌駅構内の飲食店を 12 月 11 日にリニューアルし、「ドトールコーヒーショップ JR 札幌改札内店」が開業しました。

【セブン-イレブン事業の収益推移】



【セブン-イレブン店舗への転換事例】

- ・ サッポロファクトリー店



H24.3 転換

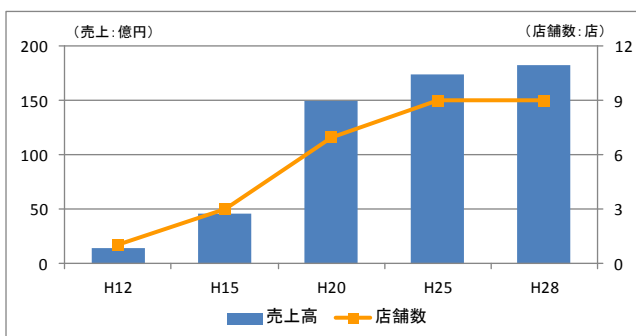
転換前の H22 年度に比べ、H28 年度の売上が約 3.1 倍に伸長

(2) スーパーマーケット事業

(株)北海道ジェイ・アール・フレッシュネス・リテールでは、スーパーマーケット「ジェイ・アール生鮮市場」を運営しています。平成 12 年に新琴似店を開業して以来、現在は店舗数 9 店舗・売上高 183 億円 (H28 年度末) にまで拡大しています。



ジェイ・アール生鮮市場北 45 条店



ジェイ・アール生鮮市場新川店