

2025/7/1

第一ライフ丸紅リアルエステート株式会社

当社は、第一生命ホールディングス株式会社（代表取締役社長 グループ CEO：菊田 徹也、以下、「第一生命 HD」）と、丸紅株式会社（代表取締役社長：大本 晶之、以下、「丸紅」）の出資比率 50:50 の JV 持株会社として、本日発足し、両社の国内不動産事業^(注)を集約させ、業務を開始いたしました。当社の会社概要は以下の通りです。

(注) 第一生命保険株式会社（以下、「第一生命」）が一般勘定で投資・運用する不動産に係る事業は本事業統合の対象外。

<会社概要>

名称	第一ライフ丸紅リアルエステート株式会社 Daiichi Life Marubeni Real Estate Co.,Ltd.
所在地	東京都千代田区大手町一丁目 4 番 2 号
代表者の役職・氏名	代表取締役会長 山本 哲司（丸紅より派遣） 代表取締役社長 金子 伸一郎（第一生命 HD より派遣）
事業内容	子会社の事業育成・管理等
役職員数	22 名（グループ合計：約 1,400 名）

<当社グループ会社（計 7 社）の一覧>

事業領域	第一生命 HD	丸紅
アセット マネジメント事業	第一生命リアルティアセット マネジメント株式会社	丸紅リートアドバイザーズ株式会社 丸紅アセットマネジメント株式会社
不動産開発・ 所有賃貸事業	相互住宅株式会社	丸紅都市開発株式会社 ^(※)
プロパティ マネジメント事業	株式会社第一ビルディング	丸紅リアルエステートマネジメント 株式会社

(※) 7 月 1 日付で丸紅の国内不動産開発事業を丸紅都市開発に移管。

<背景・概要>

第一生命 HD と丸紅は、2025 年 2 月の国内不動産事業統合に関する事業統合契約および株主間契約の締結以降、JV 持株会社発足に向けた準備を進め、契約締結時に定めた効力発生予定日（2025 年 7 月）をもって会社発足・業務開始に至りました。

第一生命 HD と丸紅は、生命保険会社が保有する資産運用・金融仲介機能と、総合商社が保有する幅広いネットワークや知見を通じて培った実績やノウハウを融合させ、スケールメリットを生かした持続的な成長と新たな価値創造、国内トップ水準の不動産運用資産規模を目指します。

<当社グループの事業概要>

当社グループは不動産のアセットマネジメント事業を主軸とし、不動産の開発・所有賃貸、プロパティマネジメント（管理）を含めた一貫した不動産バリューチェーンを有しております。今後も、バリューチェーンの強化・拡大を図ると共に、各領域で高品質のサービスの提供・事業成長を実現することで、幅広い不動産分野で更なる価値提供を行います。

〔不動産アセットマネジメント領域〕

上場リート、私募リート、私募ファンドの運用会社3社合計の運用資産規模は2025年3月末時点で1兆7,847億円、2025年度末には2兆円規模となる見通しであり、不動産アセットマネジメント業界有数の運用資産規模を有します。今後、当社グループの運用会社において、リート事業の成長加速に加え、第一生命をコア投資家とする4千億円規模の私募ファンドの新設等により、2030年度には3兆円と業界トップ水準の運用資産規模を目指します。

また、このような不動産アセットマネジメント事業の成長により、個人や年金基金などを中心に増加する不動産投資・運用ニーズに対して、優良な投資機会を幅広く提供できる体制を構築します。

〔不動産開発・所有賃貸領域〕

当社は相互住宅や丸紅都市開発を通じて、衣食住の”住”という人々の生活の根幹となる住宅領域において、分譲住宅・賃貸住宅の提供等によりお客さまのより快適な住環境の実現を目指しています。本事業統合を通じて、住宅領域における当社グループの歴史ある開発実績および知見を基に住宅開発を強化すると共に、ホテル、物流施設等の時代のニーズにあった多様な不動産開発を推進し、社会価値提供を目指します。開発した不動産については、各リート・私募ファンド・相互住宅に供給することにより、不動産アセットマネジメント事業の成長、所有賃貸による安定利益基盤の強化を目指します。

〔プロパティマネジメント領域〕

グループ内のプロパティマネジメント会社2社での管理受託面積は約630万㎡・約600物件(2024年12月時点)であり、国内有数の管理規模を有しております。それぞれの強みを有する2社の連携強化、相互での機能補完・総合的な機能発揮等により、幅広い種類の不動産管理ニーズに対応可能な体制を構築すると共に、不動産アセットマネジメント領域との連携強化・事業成長の取り込みにより、業界トップ水準の管理規模を有する事業基盤構築を目指します。

< (参考) グループ会社の概要 >

● 第一生命リアルティアセットマネジメント株式会社

所在地	東京都千代田区有楽町一丁目 13 番 1 号
代表者氏名	代表取締役社長 小野澤啓太
従業員数	39 名 (2025 年 4 月時点)
事業内容	<p>私募リート(第一生命ライフパートナー投資法人/第一生命総合リート投資法人)及び私募ファンドの運用</p> <p>主な運用中物件</p>  <p>プライマル渋谷桜丘 LOGIPLACE-D Kawagoe 新大阪第一生命ビルディング</p>

● 丸紅リートアドバイザーズ株式会社

所在地	東京都港区虎ノ門四丁目 3 番 1 号 城山トラストタワー18 階
代表者氏名	代表取締役 馬躰純一
従業員数	78 名 (2025 年 4 月時点)
事業内容	<p>上場リート(ユナイテッド・アーバン投資法人)の運用</p> <p>主な運用中物件</p>  <p>ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺 ロワジールホテル&スパタワー那覇 KIC狭山日高ディストリビューションセンター</p>

● 丸紅アセットマネジメント株式会社

所在地	東京都千代田区大手町 1-6-1 大手町ビル 5 階
代表者氏名	代表取締役 横山禎之
従業員数	65 名(2025 年 4 月時点)
事業内容	<p>私募リート(丸紅プライベートリート投資法人)及び私募ファンドの運用</p> <p>主な運用中物件</p>  <p>アゼリアヒルズ スーク海浜幕張 プライムスクエア心斎橋</p>

●相互住宅株式会社

所在地	東京都品川区大崎一丁目2番2号
代表者氏名	代表取締役社長 武富正夫
従業員数	199名(2025年4月時点)
事業内容	マンション賃貸事業、オフィス賃貸事業、開発事業、ソリューション・仲介事業、分譲住宅事業 主な保有・開発物件  <p>麻布第一マンションズ フレンシア外苑西 青山タワープレイス</p>

●丸紅都市開発株式会社

所在地	東京都千代田区大手町一丁目4番2号
代表者氏名	代表取締役 藏本清登
従業員数	96名(2025年4月時点)
事業内容	分譲・賃貸マンションを含む不動産開発、再開発・建替、ソリューション事業等 主な開発物件(丸紅国内不動産開発事業の実績を含む)  <p>ザ・タワー横浜北仲 みなとみらい グランドセントラルタワー T-LOGI福岡アイランドシティ</p>

●株式会社第一ビルディング

所在地	東京都品川区大崎一丁目2番2号
代表者氏名	代表取締役社長 櫻井謙二
従業員数	515名(2025年4月時点)
事業内容	オフィス・商業施設等の総合的運営・管理サービス、不動産仲介、保険代理店等 主な管理物件  <p>第一生命日比谷 ファースト D-LIFEPLACE札幌 相互館110タワー アクロス福岡 グローバルゲート</p>

●丸紅リアルエステートマネジメント株式会社

所在地	東京都港区芝5丁目20番6号
代表者氏名	代表取締役社長 金子英二
従業員数	376名(2025年4月時点)
事業内容	不動産の賃貸、経営、管理、運営管理の受託等 <div style="text-align: center;"> <p>主な管理物件</p>  <p>丸紅ビル Luz自由が丘 ホテルJALシティ福岡天神 神奈川大学横浜キャンパス</p> </div>

<関連プレスリリース>

・2024年6月3日

第一生命ホールディングスと丸紅による不動産事業分野における戦略的提携に関する覚書締結のお知らせ

https://www.dai-ichi-life-hd.com/newsroom/newsrelease/2024/pdf/index_009.pdf

・2025年2月28日

第一生命ホールディングスと丸紅による国内不動産事業の統合に関する事業統合契約および株主間契約の締結に関するお知らせ

https://www.dai-ichi-life-hd.com/newsroom/newsrelease/2024/pdf/index_051.pdf