

日本郵政グループの不動産事業の 現状及び今後の取組み

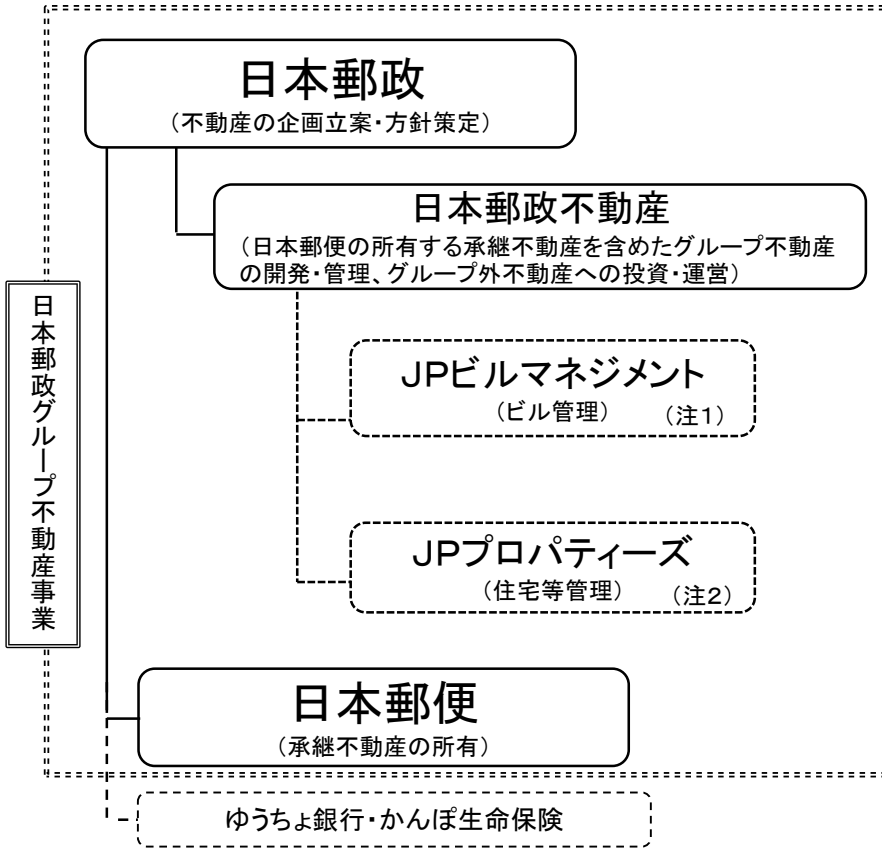
日本郵政株式会社

2022年7月27日

グループ不動産事業の運営体制等

- 日本郵政グループにおける不動産開発第一号事業であるJPタワー竣工(2012.5)から不動産開発事業を実施し、10年間の実績を積んできました。
- これまでも、都心部・地方都市駅前等に立地する収益性の高い不動産を開発し、長期安定的な収益確保を目指し賃貸事業を中心に推進し、収益を着実に積み重ねています。

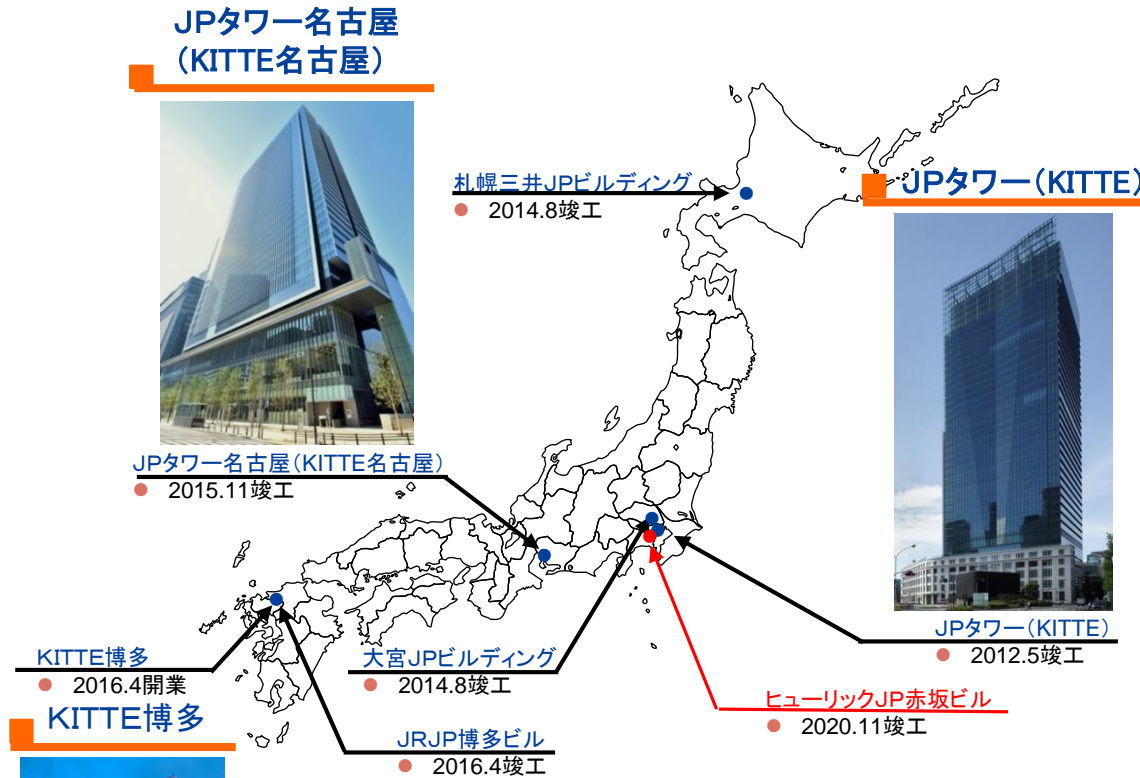
不動産事業の運営体制



(注1) 2022年4月1日付で、日本郵便の子会社から日本郵政不動産の子会社へ組織再編。
 (注2) 2021年8月2日付で、日本郵政不動産が日本郵船から株式51%を取得して郵船不動産を子会社化。2022年4月1日付で社名変更。

これまでの主な開発済物件等

※参考2(P.11)を参照



※ 青字：グループ保有不動産の開発、赤字：グループ外不動産への投資

➢ 上記のほか、市街地再開発事業への参画として、飯田橋グラン・ブルームが2014年6月に竣工。また、分譲マンション、賃貸住宅、高齢者施設、保育所なども開発済み。

グループ不動産事業の実績・目標

- 新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、テナント賃料の減免等を実施しましたが、2021年度の営業収益は399億円となり、不動産販売案件による臨時収益のあった2020年度の営業収益400億円とほぼ同等額を確保することができました。
- 2025年度の計数目標として営業収益900億円程度、営業利益150億円程度と見込んでいます。それ以降も、更なる投資を進めることで、これらを上回る営業収益・営業利益を目指すこととしています。今後は、コロナ禍・ウクライナ情勢・円安等の影響を受けた建設費の高騰・工期の長期化等の社会情勢の変化を注視しつつ、利益の上積みを図るとともに、賃貸事業だけではなく、住宅の分譲事業なども取り入れ、収益源の多様化についても検討してまいります。

営業収益

2025年度 収益見込：

900億円程度

営業利益

2025年度 利益見込：

150億円程度

5年間の投資額

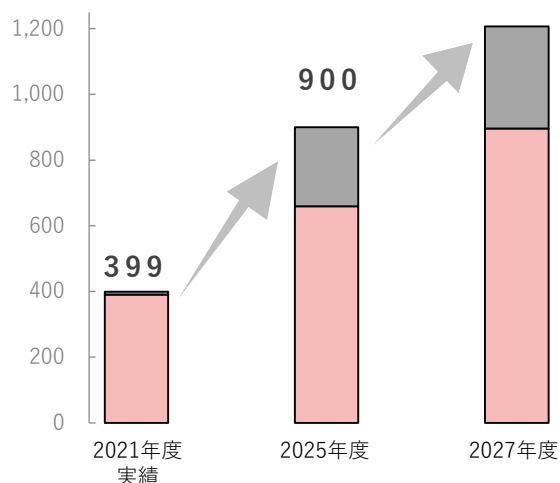
計 5,000億円程度

2025年度末 資産規模

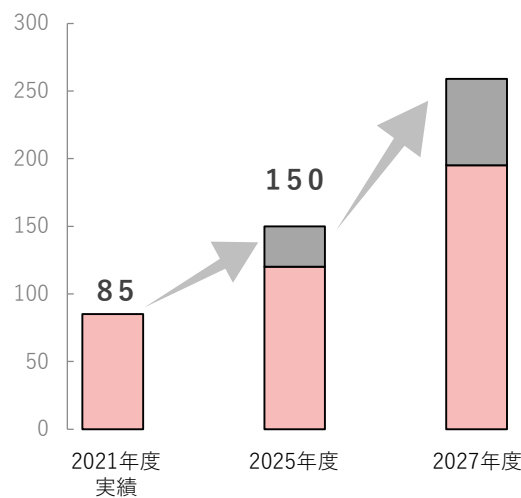
計 1兆円程度

※JPタワー等(既稼働分)の土地建物等を含む

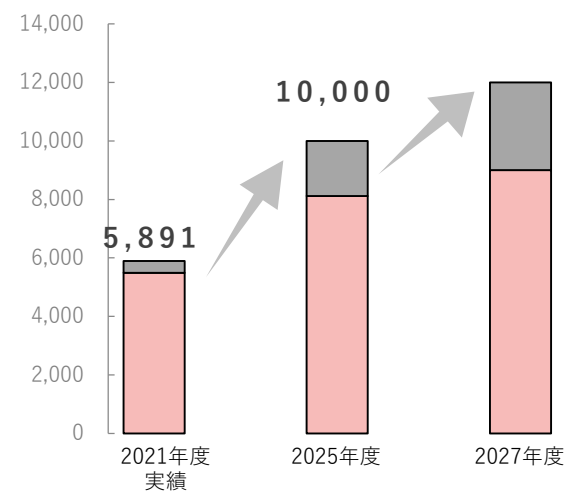
営業収益 (億円)



営業利益 (億円)



期末資産額 (億円)



■ グループ保有不動産の開発

■ グループ外不動産への投資

(注)・本計画期間は2021～2025年度の5年間だが、不動産事業は検討開始から収益の獲得まで長期間を要するため、2027年度までの見通しを参考に記載。

グループ保有不動産における取組状況

- これまで開発を進めてきた広島JPビルディング、蔵前、虎ノ門・麻布台、五反田、梅田3丁目の5つの大規模案件が2022年度以降、順次竣工します。

【現在開発中の主な物件】



【「梅田3丁目計画」外観イメージ】

梅田3丁目計画

(旧大阪中央郵便局)

延床面積: 227,000㎡(予定)
主な用途: 事務所、商業施設、
ホテル、劇場
事業形態: 共同事業(メジャー)
2024年竣工予定

広島JPビルディング

(旧広島東郵便局)

延床面積: 44,200㎡(予定)
主な用途: 事務所、店舗、駐車場
事業形態: 単独事業(日本郵便)
2022年竣工予定

下目黒五丁目計画

(旧日本郵便輸送目黒社宅)

延床面積: 9,000㎡(予定)
主な用途: 高齢者施設、店舗
事業形態: 単独事業(日本郵政不動産)
2023年竣工予定



蔵前計画

(旧日本郵政蔵前ビル等)

延床面積: 99,300㎡(予定)
主な用途: 事務所
高齢者施設、住宅、保育所
物流施設
事業形態: 単独事業(日本郵政不動産)
2023年竣工予定



【「虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業」外観イメージ】

虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業

(日本郵便旧東京支社・旧麻布郵便局)

延床面積: 860,400㎡(予定)
主な用途: 事務所、住宅、ホテル、国際教育施設、商業施設
事業形態: 市街地再開発
2023年竣工予定

五反田計画

(旧ゆうぽうと)

延床面積: 69,000㎡(予定)
主な用途: 事務所、ホテル、ホール、
商業施設
事業形態: 単独事業(日本郵政不動産)
2023年竣工予定



【「五反田計画」外観イメージ】

グループ保有不動産における取組状況

- 広島JPビルディング、蔵前計画の2つの大型案件が2022年度に竣工します。

■ 広島JPビルディング(2022年8月末竣工予定)

- 国際平和文化都市を目指す広島の陸の玄関口である広島駅周辺地区の良好な環境づくりやあらたな魅力づくりに取組みます。
- 環境制御などにデジタル技術を取り入れ、ランドマークとなる先進的なオフィスビルを目指し、利便性の高いワークプレイスとにぎわいを届けるとともに、街に開かれた緑豊かな公開空地や歩行者空間を整備してまちづくりにも貢献します。

名称	広島JPビルディング
所在	広島市 南区 松原町
交通	JR「広島」駅直結予定
敷地面積	約4,200㎡
延床面積	約44,200㎡ (予定)
用途	事務所、店舗、自走式駐車場
規模	地上19階
事業主	日本郵便株式会社
管理運営	日本郵政不動産株式会社



■ 蔵前計画(2023年3月末竣工予定)

- 「ここから、暮らしにたくさんの笑顔を Let's live with smiles!」を開発コンセプトに、オフィス棟(ビジネス)、住宅棟(生活の場)、物流施設棟(物流の拠点)から構成される大型複合施設を建設し、地域活性化に貢献します。
- オフィス棟においては、テナントであるライオン株式会社と共同で、「CASBEE-スマート ウェルネス オフィス」認証の最高位となる「Sランク」を取得し、健康で新しい働き方に対応したワークスペースを提供します。

名称	蔵前計画
所在	台東区 蔵前
交通	都営浅草線「蔵前」駅 徒歩3分
敷地面積	約14,400㎡
延床面積	約99,300㎡ (予定)
用途	オフィス棟 住宅棟 (高齢者施設、住宅、保育所) 物流施設棟
規模	地上23階
事業主、 管理運営	日本郵政不動産株式会社



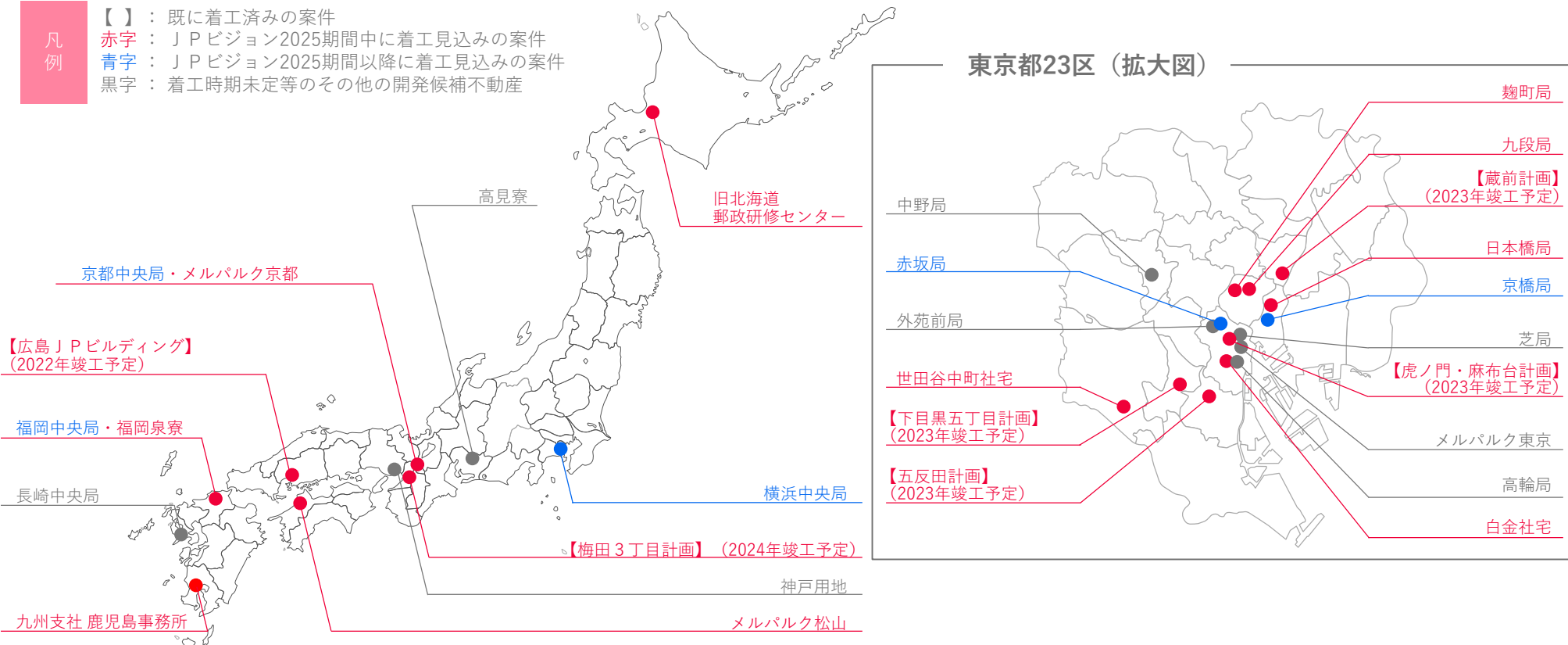
賃貸収益拡大に向けた開発候補不動産への投資

- 2021～2025年度の5年間で、グループ保有不動産の開発に3,000億円程度の投資を予定しています。
- 日本郵政グループは都心部・地方都市駅前等の開発にとって好立地な不動産を多く所有していることから、全国の複数の郵便局等を開発候補不動産として位置付けています。郵便局の機能移転を行う場合でも、ユニバーサルサービスの遂行に支障のない形で開発を実施するとともに、周辺のまちづくりへの貢献にも配慮し、立地特性等に応じた用途・規模による開発を検討してまいります。なお、開発実施にあたっては、昨今の急激な工事費高騰の状況等を十分に注視いたします。

[主な開発候補不動産及び開発中不動産]

凡例

- 【 】：既に着工済みの案件
- 赤字： J P ビジョン2025期間中に着工見込みの案件
- 青字： J P ビジョン2025期間以降に着工見込みの案件
- 黒字： 着工時期未定等のその他の開発候補不動産



グループ外不動産の取得による賃貸収益の積上げ

■ グループ外の不動産についても、三菱地所を代表企業とする名古屋栄計画や野村不動産を代表企業とする中野駅北口計画への事業参画に加え、事務所ビル、賃貸住宅、高齢者施設、物流施設など各種の収益物件の取得を行っております。JPビジョン2025で掲げたグループ外不動産への投資額約2,000億円の達成に向けて、2021年度は、約330億円の投資を実施しました。

【大型複合ビルへの投資】

名称	名古屋栄計画
所在	名古屋市 中区
交通	栄駅 直結
共同事業者	三菱地所、パルコ、明治安田生命保険、中日新聞社
敷地面積	約 4,900㎡
延床面積	約109,700㎡（予定）
用途	事務所、商業、ホテル、シネコン
竣工	2026年予定



名称	中野駅北口計画（中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備事業）
所在	中野区 中野
交通	中野駅 1分
施行予定者	野村不動産、東急不動産、住友商事、ヒューリック、JR東日本 ※郵政不動産は協力事業者として参画
施行予定区域面積	約 23,500㎡
用途	事務所、住宅、商業、ホール、ホテル等
竣工	2028年予定



【賃貸住宅の取得】

名称	J P n o i e 小石川富坂	J P n o i e 木場	J P n o i e 早稲田
所在	文京区 小石川	江東区 木場	新宿区 西早稲田
敷地面積	約 380㎡	約1,900㎡	約 730㎡
延床面積	約1,980㎡	約6,400㎡	約3,380㎡
竣工	2007年1月	2013年1月	2014年3月

【高齢者施設の取得】

物件名	ソナーレ浜田山	プレザンリクス南青山
所在	杉並区 浜田山	港区 南青山
敷地面積	約1,600㎡	約1,690㎡
延床面積	約3,320㎡	約3,500㎡
竣工	2019年9月	2022年5月

名称	J P n o i e 阿佐ヶ谷	J P n o i e 門前仲町	J P n o i e 錦糸町
所在	杉並区 阿佐ヶ谷南	江東区 古石場	墨田区 亀沢
敷地面積	約 780㎡	約 230㎡	約 410㎡
延床面積	約2,200㎡	約1,530㎡	約2,470㎡
竣工	2019年9月	2021年7月	2021年8月

【物流施設の取得】

物件名	ロジサイト久御山
所在	京都府 久世郡 久御山町
敷地面積	約12,900㎡
延床面積	約22,370㎡
竣工	2021年2月

※ 主な物件のみ記載

ESG経営の推進(蔵前計画における具体的取組)

- 不動産事業では、ESGの重点課題(地球環境、レジリエンス、地域社会、ウェルネス)を設定して、不動産開発や物件取得においてSDGs等の社会的な課題に取り組んでいます。
- 蔵前計画では、CASBEE-スマート ウェルネス オフィスのSランク認証取得、高齢者施設・保育所の設置を通じた基盤整備を行うとともに災害時の帰宅困難者一時滞在場所の設置などの防災機能の確保に向けて取り組んでいます。



大型複合施設の設置【地域社会】

様々な用途からなる大型複合施設とすることにより、様々な人がかかわり合うことで蔵前地区の活性化・賑わいを創出。



低炭素建物の実現【地球環境】

テナントであるライオン株式会社と共同でCASBEEウェルネスオフィスのSランク認証取得。
健康で新しい働き方に対応したワークスペースを提供。

帰宅困難者一時滞在場所の設置等【レジリエンス、地域社会】

地域防災のために、防災備蓄倉庫対応や災害時の帰宅困難者一時滞在場所の設置を目指すことにより、地域貢献。

高齢者施設・保育所の設置【地域社会、ウェルネス】

高齢社会や待機児童という社会課題に配慮した施設設置を通じて、地域の方々の働きやすさをサポート。



屋上庭園等の整備【地球環境、ウェルネス】

大規模屋上庭園(約3,000㎡)や蔵前の小径(歩行者空間)を整備し、オフィスワーカー、居住者、保育園の子どもたちなどの憩いの場を提供。



ESG経営の推進(地元自治体と連携の上、地域に密着する不動産開発等)

■ 地元自治体と連携の上、保育園、高齢者施設の開発等を通じ地域に密着する開発を行います。

【保育園】

物件名	ベネッセ 板橋三丁目保育園
所在	板橋区 板橋
交通	都営三田線 板橋区役所前 徒歩3分
敷地面積	約750㎡
竣工	2018年1月



物件名	ニテイキッズかみいけぶくろ保育園
所在	豊島区 上池袋
交通	東武東上線 北池袋 徒歩8分
敷地面積	約1,010㎡
竣工	2019年1月



物件名	ベネッセ 練馬えこだ保育園 (JP noise 練馬旭丘に併設)
所在	練馬区 旭丘
交通	西武池袋線 江古田 徒歩7分
敷地面積	約1,300㎡
竣工	2020年1月



物件名	にじいろ保育園北砂
所在	江東区 北砂
交通	東京メトロ東西線 南砂町 徒歩22分
敷地面積	約770㎡
竣工	2020年2月



【高齢者施設・保育園の合築】

物件名	グランダ目白貳番館 (ベネッセ 目白保育園併設)
所在	豊島区 西池袋
交通	JR山手線 目白 徒歩8分
敷地面積	約2,500㎡
竣工	2019年2月



【高齢者施設】

物件名	ソナーレ浜田山
所在	杉並区 浜田山
交通	京王井の頭線 浜田山 徒歩3分
敷地面積	約1,600㎡
竣工	2019年9月



物件名	ココファン妙蓮寺
所在	横浜市 神奈川区 松見町
交通	東急東横線 妙蓮寺 徒歩10分
敷地面積	約2,100㎡
竣工	2019年11月



物件名	グランダ常盤台貳番館
所在	板橋区 常盤台
交通	東武東上線ときわ台 徒歩8分
敷地面積	約1,600㎡
竣工	2020年2月



物件名	プレザンリユクス南青山
所在	港区 南青山
交通	東京メトロ銀座線 表参道 徒歩13分
敷地面積	約1,690㎡
竣工	2022年5月



不動産DXの推進(広島JPビルディングにおける具体的取組)

- 不動産事業では、DXを駆使し、お客さまに新たな体験価値を提供し、人々の心に残るビルと街づくりを目指します。その実現のため、開発中不動産における不動産プラットフォームの導入を検討しています。
- 広島JPビルディングでは、以下のとおり、スマホによる入室、食堂における混雑状況の可視化、センサーによる照度制御、BEMSのクラウド運用などに取り組んでいます。広島JPビルディングでの取組内容を踏まえ、五反田・梅田3丁目計画等の今後の開発計画へ展開していくこととされています。

◆クラウドBEMS

クラウド上にBEMSのシステムを置いて運用することで、現地の防災センターだけでなく、インターネットを接続できるあらゆる場所から操作することが可能になり、利便性向上。ワーカーのスマホから空調の調整や照明のオン/オフの操作を可能とすることも検討中。



◆画像センサー制御

室内のセンサーで、昼光及び人数レベルを検知し、設定照度へ自動制御。減光や消灯も可能なため、省エネ性向上。



◆スマホによる事務室への入室

スマホによる入室解錠を可能にすることで、ワーカーの利便性とセキュリティの向上。



◆食堂の混雑状況可視化

テーブルセンサー及び人数計測センサーを活用し混雑状況を可視化。ワーカーの快適性向上。

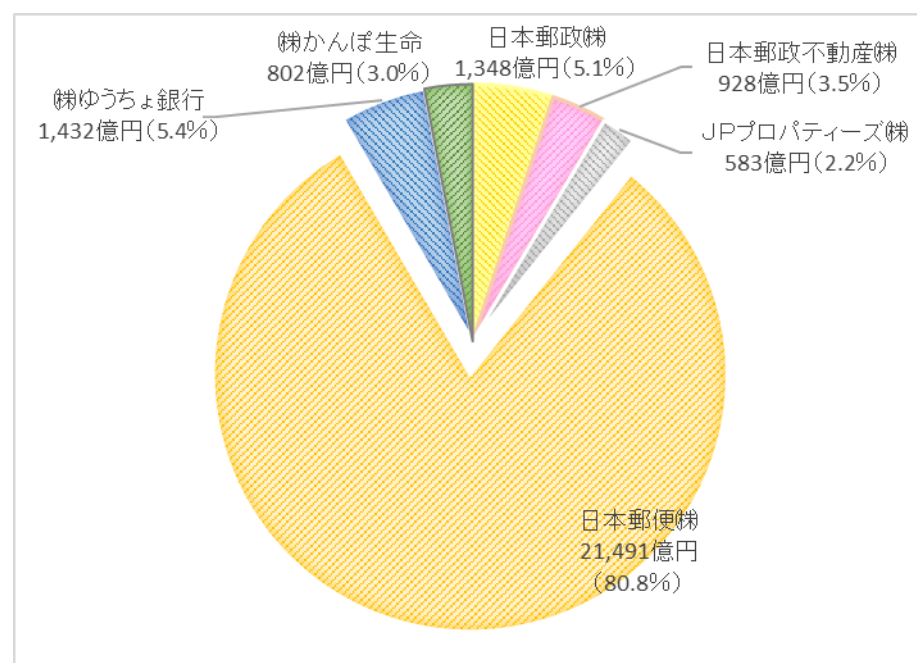
(参考1) 日本郵政グループの保有不動産の現況

- グループ保有不動産の有効活用を促進し、その過程で事業に使用しない資産が生じた場合は、不要な不動産は売却し、収益性の高い不動産は開発の可能性について検討していきます。グループが保有する不動産の多くは、ユニバーサルサービスの遂行に必要となる郵便局等の事業運営の基盤となる資産ですが、郵便・物流事業におけるオペレーションの効率化推進等に伴う施設再編などで発生した余剰不動産のうち、開発による収益性向上が見込まれるものについては、より効率的に有効活用を図っていくこととしています。

● 日本郵政グループの主要4社及び郵政不動産の所有不動産の簿価

(2022.3.31現在／単位：億円)

会社名	土地	建物	計
日本郵政(株)(単体)	917	430	1,348
日本郵政不動産(株)(単体)	768	160	928
JPプロパティーズ(株)(単体)	480	103	583
日本郵便(株)(連結)	12,934	8,557	21,491
(株)ゆうちょ銀行(連結)	640	792	1,432
(株)かんぽ生命(連結)	431	371	802
グループ全体	16,084	10,384	26,468



※2022年3月期決算の各社の貸借対照表及び日本郵政グループの連結貸借対照表に基づき作成。

※億円未満を切り捨てているため合計等は符合しない。

※連結決算整理等により表中の各社の土地及び建物簿価を単純合算した数値とグループ連結決算貸借対照表における土地及び建物金額は符合しない。

(参考2)グループ不動産事業のこれまでの実績

開発済物件

物件名称	所在地	敷地面積(m ²)	延床面積(m ²)	主要用途	グループ外	事業形態	竣工
大型複合ビル							
JPタワー(KITTE)	千代田区	11,600	212,000	事務所、商業		共同事業(メジャー)	2012.5
飯田橋グラン・ブルーム	千代田区	11,000	124,000	事務所、商業		市街地再開発	2014.6
札幌三井JPビルディング	札幌市	5,500	68,000	事務所、商業		共同事業(マイナー)	2014.8
JPタワー名古屋(KITTE名古屋)	名古屋市	12,000	180,000	事務所、商業		共同事業(メジャー)	2015.11
KITTE博多	福岡市	5,000	64,300	商業		単独事業	2016.4
JRJP博多ビル	福岡市	3,350	44,000	事務所、商業		共同事業(マイナー)	2016.4
事務所ビル							
三田ビル	港区	690	4,400	事務所		単独事業	1993.3
大宮JPビルディング	さいたま市	6,100	45,700	事務所		単独事業	2014.8
ヒューリックJP赤坂ビル	港区	960	7,970	事務所	○	共同事業(マイナー)	2020.11
南青山227ビル※	港区	110	780	事務所、店舗	○	単独取得物件	1997.5
西五反田一丁目ビル	品川区	390	1,470	事務所、店舗		単独取得物件	2021.6
物流施設							
ロジサイト久御山	京都府久世郡久御山町	12,930	22,370	倉庫	○	共同出資	2021.2
賃貸住宅							
グレイスペアー浦安	浦安市	2,820	5,280	住宅	○	単独取得物件	1990.10
JP noie 小石川富坂	文京区	380	1,980	住宅	○	単独取得物件	2007.1
JP noie 木場	江東区	1,900	6,400	住宅	○	単独取得物件	2013.1
JP noie 早稲田	新宿区	730	3,380	住宅、店舗	○	単独取得物件	2014.3
JP noie 旗の台	品川区	560	970	住宅		単独事業	2015.5
JP noie 本羽田	大田区	1,230	1,420	住宅		単独事業	2016.1
JP noie 練馬中村南	練馬区	1,160	1,900	住宅		単独事業	2017.3
JP noie 目白	豊島区	1,580	2,070	住宅		単独事業	2017.12
JP noie 船橋夏見	船橋市	5,480	4,420	住宅		単独事業	2018.6
JP noie 三田	港区	270	1,740	住宅		単独事業	2019.3
JP noie 吹田垂水	吹田市	2,680	5,180	住宅		単独事業	2019.8
JP noie 阿佐ヶ谷	杉並区	780	2,170	住宅、店舗	○	単独取得物件	2019.9
JP noie 恵比寿西(co-ba ebisu併設)	渋谷区	1,890	5,700	住宅、シェアオフィス		単独事業	2019.11
JP noie 練馬旭丘(ベネッセ練馬えこだ保育園併設)	練馬区	1,160	1,980	住宅、保育所		単独事業	2020.1
JP noie 広尾 The Residence	渋谷区	1,870	2,320	住宅		単独事業	2020.3
JP noie 門前仲町	江東区	230	1,530	住宅	○	単独取得物件	2021.7
JP noie 錦糸町	墨田区	410	2,470	住宅	○	単独取得物件	2021.8
保育所・高齢者施設							
ベネッセ板橋三丁目保育園	板橋区	750	460	保育所		単独事業	2018.1
ニチイキッズかみいけぶくろ保育園	豊島区	1,010	500	保育所		単独事業	2019.1
グランダ目白式番館(ベネッセ目白保育園併設)	豊島区	2,450	3,120	高齢者施設、保育所		単独事業	2019.2
ソナーレ浜田山	杉並区	1,600	3,320	高齢者施設	○	単独取得物件	2019.9
ココファン妙蓮寺	横浜市	2,130	3,280	高齢者施設		単独事業	2019.11
にじいろ保育園北砂	江東区	770	440	保育所		単独事業	2020.2
グランダ常盤台式番館	板橋区	1,590	3,050	高齢者施設		単独事業	2020.2
ブレザンリュクス南青山	港区	1,690	3,500	高齢者施設	○	単独取得物件	2022.5
底地							
日暮里	台東区	1,130	—	底地	○	単独取得物件(土地)	—

※南青山227ビルは現在、底地のみ取得済みです。

(参考3) 開発中物件、開発候補物件

開発中物件

物件名称	所在地	敷地面積(m ²)	延床面積(m ²)(予定)	主要用途	グループ外	事業形態	竣工
広島JPビルディング(旧広島東郵便局)	広島市	4,200	44,200	事務所・店舗・自走式駐車場		単独事業	2022年予定
蔵前計画(旧日本郵政(株)蔵前ビル等)	台東区	14,400	99,300	事務所・住宅・高齢者施設・物流施設		単独事業	2023年予定
虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業 (日本郵便(株)旧東京支社・旧麻布郵便局)	港区	63,900	860,400	事務所・住宅・ホテル・国際教育施設・商業		市街地再開発	2023年予定
下目黒五丁目計画(旧日本郵便(株)目黒社宅)	目黒区	1,990	9,000	高齢者施設・店舗・駐車場		単独事業	2023年予定
五反田計画(旧ゆうぽうと)	品川区	6,700	69,000	事務所・ホテル・商業・ホール		単独事業	2023年予定
梅田3丁目計画(旧大阪中央郵便局)	大阪市	12,900	227,000	事務所・商業・ホテル・劇場		共同事業(メジャー)	2024年予定
名古屋栄計画	名古屋市	4,900	109,700	事務所・ホテル・シネコン	○	共同事業(マイナー)	2026年予定
中野駅北口計画	中野区	23,500	未定	事務所・住宅・商業・ホール・ホテル	○	市街地再開発	2028年予定

資産価値の高い主な開発候補物件

物件名称	所在地	敷地面積(m ²)	アクセス/徒歩分	現状
(東京23区)				
麴町郵便局	千代田区	1,910	JR市ヶ谷駅 / 7分	使用中
九段郵便局	千代田区	1,380	東西線九段下駅 / 1分	使用中
日本橋郵便局	中央区	2,990	都営浅草線日本橋駅 / 3分	使用中
京橋郵便局	中央区	2,540	日比谷線東銀座駅 / 2分	使用中
芝郵便局	港区	2,110	都営三田線御成門駅 / 3分	使用中
高輪郵便局	港区	3,960	都営浅草線泉岳寺駅 / 3分	使用中
白金社宅	港区	5,330	南北線白金高輪駅 / 5分	退去済
赤坂郵便局	港区	2,700	銀座線青山一丁目駅 / 1分	使用中
外苑前郵便局	港区	500	銀座線外苑前駅 / 2分	使用中
世田谷中町社宅	世田谷区	2,120	東急大井町線等々力駅 / 9分	退去済
中野郵便局	中野区	6,580	JR中野駅 / 3分	使用中
メルパルク東京	港区	7,550	都営地下鉄三田線芝公園駅 / 2分	賃貸中
(全国)				
旧北海道研修センター	札幌市	14,900	市営地下鉄幌平橋駅 / 27分(2.1km)	退去済
横浜中央郵便局	横浜市	6,400	JR横浜駅 / 1分	使用中
高見寮	名古屋市	2,100	市営地下鉄東山池下駅 / 7分	退去済
京都中央郵便局	京都市	7,520	JR京都駅 / 1分	使用中
メルパルク京都	京都市	2,250	JR京都駅 / 2分	賃貸中
神戸用地	神戸市	2,520	神戸高速線西元町駅 / 5分	使用中
メルパルク松山	松山市	6,000	伊予鉄道道後温泉駅 / 5分	賃貸中
福岡中央郵便局	福岡市	4,750	市営地下鉄天神駅 / 5分	使用中
福岡泉寮	福岡市	2,790	市営地下鉄別府駅 / 6分	退去済
長崎中央郵便局	長崎市	3,010	JR長崎駅 / 8分	使用中
九州支社鹿児島事務所	鹿児島市	5,800	JR鹿児島中央駅 / 3分	使用中