

日本郵政グループにおける不動産活用の 取組状況等について

2019年7月29日
日本郵政株式会社

1. 日本郵政グループの不動産事業(これまでの開発状況)

- グループ保有不動産のグループ内での有効活用を推進し、その過程で本来の用途に使用しない不動産が生じた場合、収益性の高い不動産は開発を検討し、不要な不動産は売却。
- その結果、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。

主な開発済物件

JPタワー名古屋
(KITTE名古屋)



札幌三井
JPビルディング



札幌三井JPビルディング
● 竣工済(2014.8)

大宮
JPビルディング



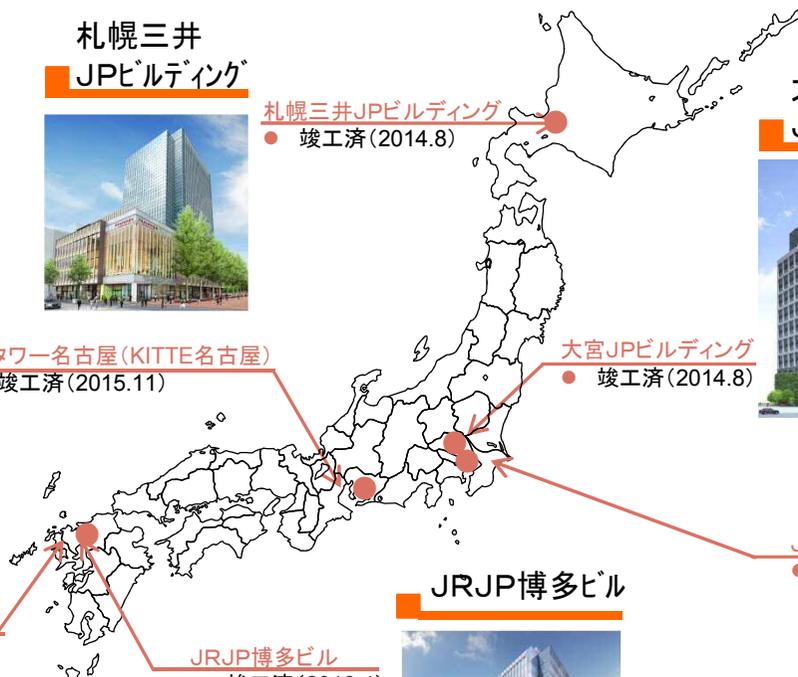
大宮JPビルディング
● 竣工済(2014.8)

JPタワー(KITTE)



JPタワー(KITTE)
● 竣工済(2012.5)

JPタワー名古屋(KITTE名古屋)
● 竣工済(2015.11)



JRJP博多ビル



JRJP博多ビル
● 竣工済(2016.4)

KITTE博多



KITTE博多
● 開業済(2016.4)

賃貸住宅等



JP noie 旗の台



JP noie 本羽田



JP noie 練馬中村南



JP noie 目白



JP noie 船橋夏見



JP noie 三田



ベネッセ 板橋三丁目
保育園



ニチイキッズ
かみいけぶくろ
保育園



グランダ目白武番館
(高齢者施設(ベネッセ
目白保育園を併設))

※詳細は添付「日本郵政グループにおける不動産事業の現状と今後の取組み」参照

2. 日本郵政不動産の設立による不動産事業の成長

日本郵政不動産設立の目的

- 日本郵政グループにおける収益拡大と経営基盤の安定化を図るため、将来のグループ収益の柱の一つとして成長させていく事業の構築が必要。
- グループ経営資源の一つである不動産の有効活用は、株主（投資家）からも高い注目を受けている状況。
- 民営化時に承継した資産（以下「承継資産」という。）の有効活用として、2007年の民営化以降12年の間に不動産事業を展開し、一定の収益化を実現、ノウハウも蓄積されつつあることから、承継資産開発のスピードアップと新規事業による収益拡大を目指し、また地域の特性を活かした開発を行うことで地域の発展に貢献するため、日本郵政不動産株式会社を設立。（2018.4.2）。
- グループの不動産事業専門会社として、以下の2点を事業の軸とし、不動産事業の更なる成長を目指す。
 - ①承継資産開発のスピードアップ
 - ②新規事業（グループ外 不動産の取得等）による新たな収益源の確保

【日本郵政不動産の会社概要】※

資本金：15億円

株主（出資比率）：日本郵政株式会社（100%）

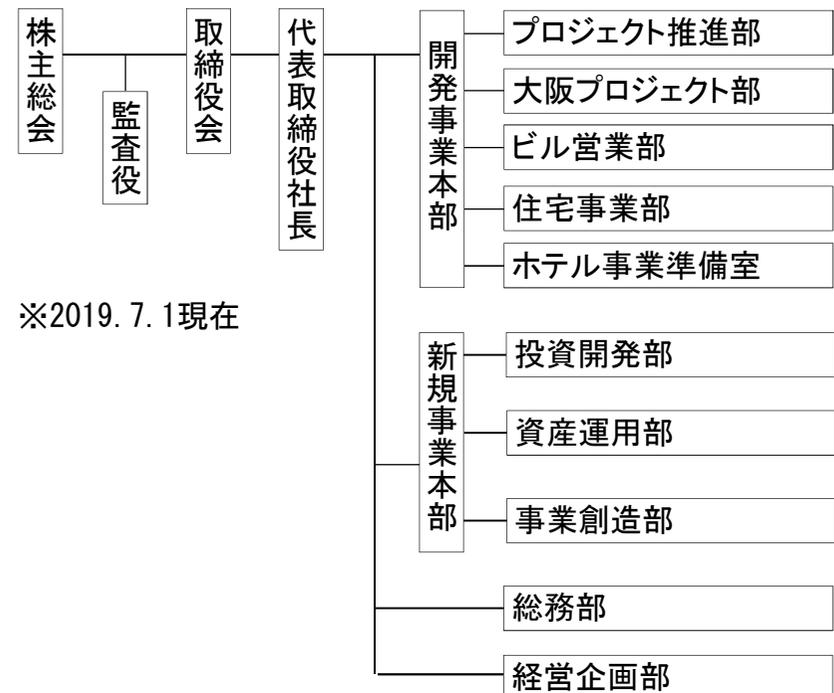
代表者：代表取締役社長 岩崎 芳史

役員・社員数：110名

主な保有不動産：五反田土地、蔵前土地、メルパルク(11カ所*)
* 広島は建物のみ

本社所在地：東京都千代田区大手町2-3-1
大手町プレイス ウェストタワー

【日本郵政不動産の組織図】※

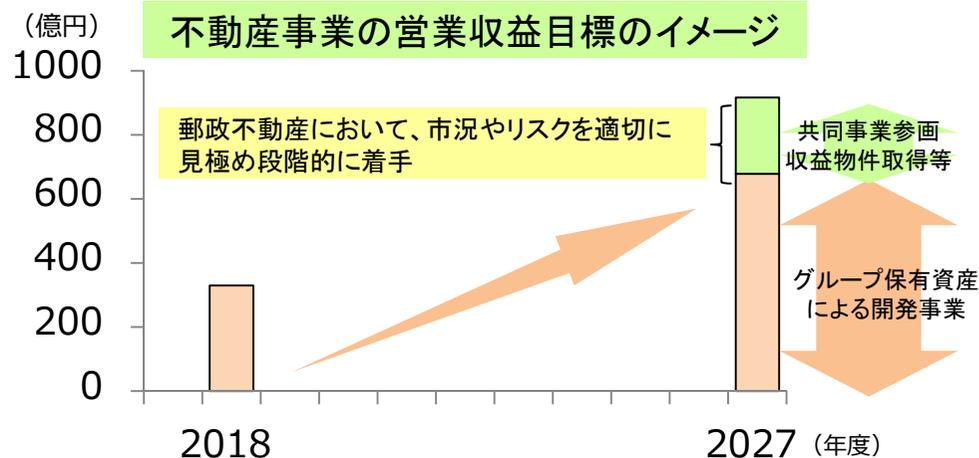


3. 日本郵政グループの不動産事業の収益実績・見通し

日本郵政不動産の設立により承継資産の開発をより効果的にスピードアップして行うとともに、共同事業参画、収益物件取得などにより新たな収益源を開拓

不動産事業の営業収益

年度	2017年度	2018年度
営業収益	285億円	330億円



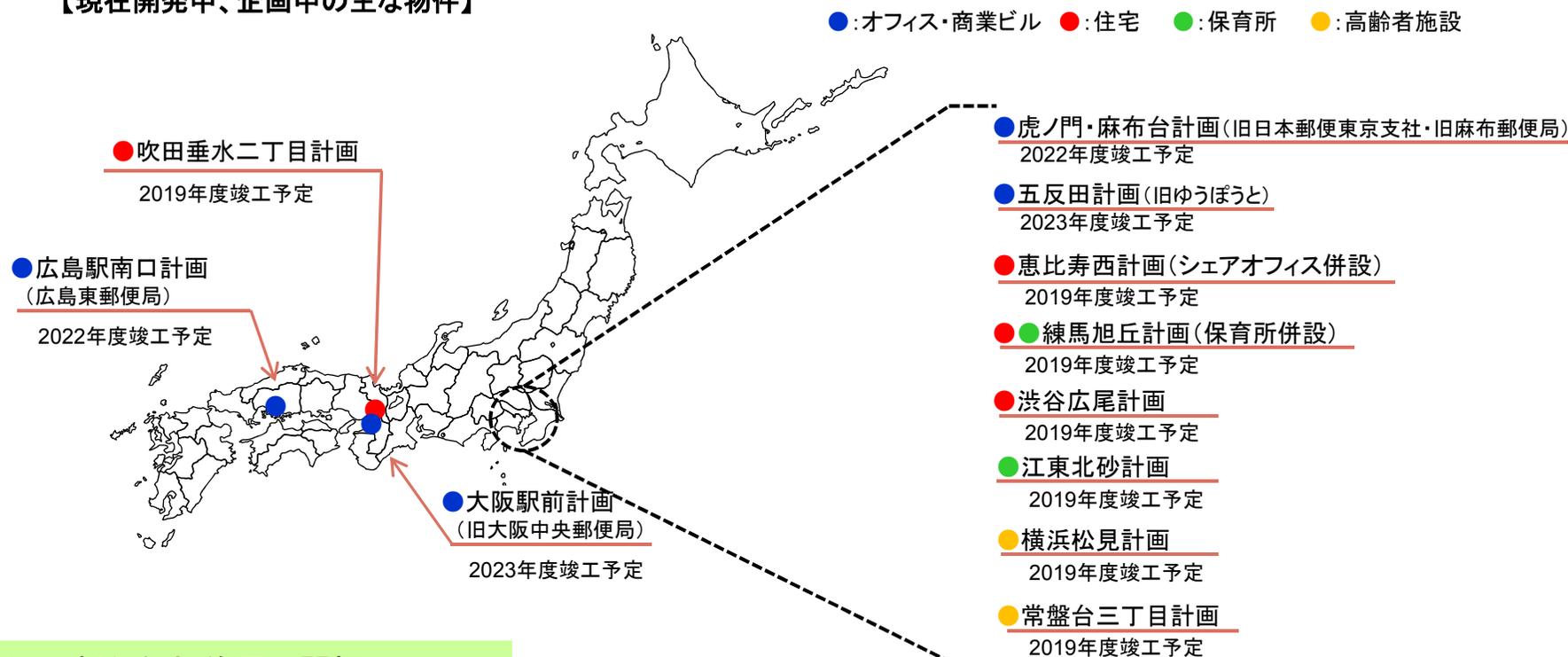
共同事業参画	<ul style="list-style-type: none"> ○市況やリスクを見極め、再開発事業への参画によりノウハウ吸収・収益獲得 ○グループの資金調達力、これまでの実績で構築した他社とのネットワークを活用
収益物件取得等	<ul style="list-style-type: none"> ○収益物件等をグループ外から取得、開発し収益獲得 ○グループのブランド力、人材を活用

4. 日本郵政グループの不動産事業の今後の展開

(1) 承継資産の開発推進

- ◆ 引き続きグループが保有している承継資産に係る不動産事業を、新たに設立した日本郵政不動産により効果的にスピードアップして取り組む(今後の開発案件として、郵便局や社宅の敷地等の開発を検討)。

【現在開発中、企画中の主な物件】



(2) 新たな収益源の開拓

- ◆ 郵政不動産において、共同事業参画や収益物件等の情報収集を幅広く行い、用途・立地・規模等の条件や投資リスク等を総合的に判断の上、検討。

(3) 地域社会への貢献

- ◆ グループが持つネットワークを活かし、地域と連携し、持続的な不動産事業を展開。

5. グループ保有不動産の利活用の状況(不動産開発事業以外)

- ・ グループ保有不動産の有効活用や用途最適化を促進することにより、グループの企業価値最大化を目指す。
- ・ グループ各社が保有する施設等で未利用・低利用となっている余剰スペース等については、各施設の余剰発生状況に応じ、立地や周辺環境も踏まえた上で、グループ内での活用の他、グループ外への賃貸も適時実施。

郵便局内余剰スペース等の活用事例(日本郵便)

- ① 横浜中央郵便局(別館)をグループ外企業へ賃貸し、当該企業が複合エンターテインメント施設として運営中(暫定活用)
- ② さいたま中央郵便局別棟を保育事業者へ賃貸
- ③ 深川郵便局の一部をシェアオフィス事業者へ賃貸
- ④ 新宿下落合四郵便局の一部をストレージ事業者へ賃貸
- ⑤ 四国支社 旧倉庫跡地を家電量販店へ賃貸
- ⑥ 郵便局の一部土地で時間貸し駐車場を運営
- ⑦ 郵便局の一部を『JPローソン』店舗として使用



① 横浜中央郵便局(別館)複合エンターテインメント施設(ASOBUILD)内 うんこミュージアム
(出展: ASOBUILDホームページ)



⑦ 渋谷郵便局の一部を使用した「JPローソン」店舗

日本郵政グループにおける不動産活用の 取組状況等について（参考資料）

2019年7月29日
日本郵政株式会社

不動産事業の現状と今後の取組み

(2019年6月末現在)

用途	1. 運用中	2. 工事中 (概要資料なし)	3. 企画中
ビル事業 (賃貸オフィス・賃貸商業等)	<ul style="list-style-type: none"> ・JPタワー(KITTE) P.2-3 ・大宮JPビルディング P.4-5 ・札幌三井JPビルディング P.6-7 ・JPタワー名古屋(KITTE名古屋) P.8-9 ・KITTE博多 P.10-11 ・JRJP博多ビル P.12-13 ・飯田橋グラン・ブルーム P.14 ・三田ビル P.14 		<ul style="list-style-type: none"> ・虎ノ門・麻布台計画(旧日本郵便株東京支社・旧麻布郵便局) P.15 ・広島駅南口計画(広島東郵便局) P.16 ・五反田計画(旧ゆうぽうと) P.17 ・大阪駅前計画(旧大阪中央郵便局) P.18
住宅事業 (賃貸・分譲)	<p>(賃貸)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・JP noie 旗の台 P.19 ・JP noie 本羽田 P.19 ・JP noie 練馬中村南 P.20 ・JP noie 目白 P.20 ・JP noie 船橋夏見 P.21 ・JP noie 三田 P.21 <p>(分譲)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ザ・コートガーデン目黒東山 P.22 ・グランドメゾン浄水ガーデンシティ P.22 サウスフォレスト ・ザ・パークハウス中野弥生町テラス P.23 ・プライド市川 P.23 ・ブランズ豊中 南桜塚 P.24 	<p>(賃貸)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・吹田垂水二丁目計画 ・恵比寿西計画(シェアオフィス併設) ・練馬旭丘計画(保育所併設) ・渋谷広尾計画 	
保育所	<ul style="list-style-type: none"> ・ベネッセ 板橋三丁目保育園 P.24 ・ニチイキッズかみいけぶくろ保育園 P.25 ・ベネッセ 目白保育園 P.25 	<ul style="list-style-type: none"> ・練馬旭丘計画 ・江東北砂計画 	
高齢者施設	<ul style="list-style-type: none"> ・グランダ目白式番館 P.25 (ベネッセ 目白保育園併設) 	<ul style="list-style-type: none"> ・横浜松見計画 ・常盤台三丁目計画 	

JPタワー(KITTE)

(1) 開発事業の実施形態

- ・ 事業主 日本郵便(株)、東日本旅客鉄道(株)、三菱地所(株)の共同事業

(2) 敷地概要

- ・ 所在 東京都千代田区丸の内2丁目7番2号
- ・ 交通 JR東京駅前
- ・ 敷地面積 約11,600㎡

(3) 建物概要

- ・ 規模 地上38階、地下4階
- ・ 高さ 約200m
- ・ 延床面積 約212,000㎡
- ・ 主要用途 事務所、商業施設 (KITTE)、郵便局、ゆうちょ銀行、駐車場

(4) スケジュール

- ・ 竣工 2012年5月
- ・ 開業 2013年3月 (KITTE)



外観



アトリウム(KITTE吹抜け)



エントランスロビー

大宮JPビルディング

(1) 開発事業の実施形態

- ・ 事業主 日本郵便(株)の単独事業

(2) 敷地概要

- ・ 所在 埼玉県さいたま市大宮区桜木町1丁目11番地20
- ・ 交通 JR大宮駅 ※徒歩5分
- ・ 敷地面積 約6,100㎡

(3) 建物概要

- ・ 規模 事務所棟：地上20階、地下なし
駐車場棟：地上5階（6段）
- ・ 高さ 約90m
- ・ 延床面積 約45,700㎡
- ・ 主要用途 事務所、郵便局、駐車場

(4) スケジュール

- ・ 竣工 2014年8月





壁面緑化



エントランス



エントランスロビー



基準階オフィスフロア

札幌三井JPビルディング

(1) 開発事業の実施形態

- ・ 事業主 三井不動産(株)、日本郵便(株)の共同事業

(2) 敷地概要

- ・ 所在 北海道札幌市中央区北2条西4丁目1番地
- ・ 交通 JR札幌駅 ※徒歩5分
- ・ 敷地面積 約5,500㎡

(3) 建物概要

- ・ 規模 地上20階、地下3階
- ・ 高さ 約100m
- ・ 延床面積 約68,200㎡
- ・ 主要用途 事務所、店舗、駐車場

(4) スケジュール

- ・ 北3条広場 (愛称：アカプラ) 2014年6月 供用開始
- ・ 竣工 同 8月



外観



北3条広場(愛称:アカプラ)



基準階オフィスフロア



札幌駅前地下歩行空間接続部分



オフィスロビー

JPタワー名古屋(KITTE名古屋)

(1) 開発事業の実施形態

- ・ 事業主 日本郵便(株)、名工建設(株)の共同事業

(2) 敷地概要

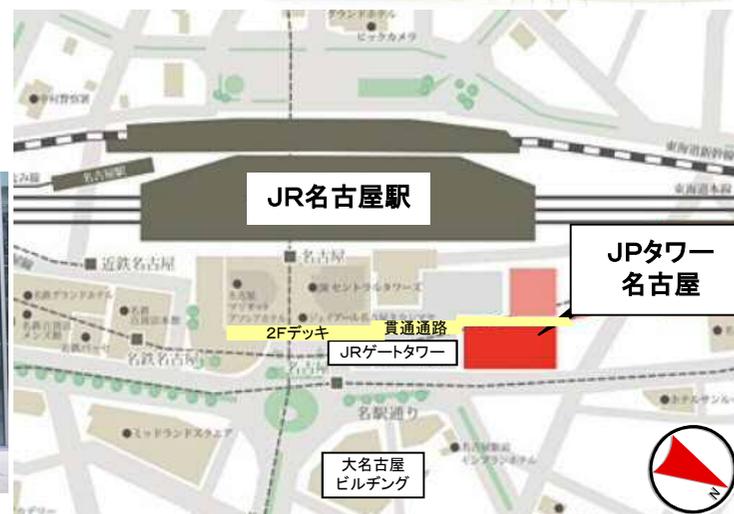
- ・ 所在 愛知県名古屋市中村区名駅1丁目1番1号
- ・ 交通 JR名古屋駅前
- ・ 敷地面積 約12,000㎡

(3) 建物概要

- ・ 規模 高層棟：地上40階、地下3階
低層棟：地上11階、地下1階
- ・ 高さ 約195m
- ・ 延床面積 約180,000㎡
- ・ 主要用途 事務所、商業施設 (KITTE名古屋)、郵便局、
ゆうちょ銀行、駐車場

(4) スケジュール

- ・ 竣工 2015年11月
- ・ 開業 2016年 6月 (KITTE名古屋)



外観(東側)



外観(西側)



アトリウム



東側歩道



2階貫通通路



地下1階店舗



KITTE博多

(1) 開発事業の実施形態

- ・ 事業主 日本郵便(株)の単独事業

(2) 敷地概要

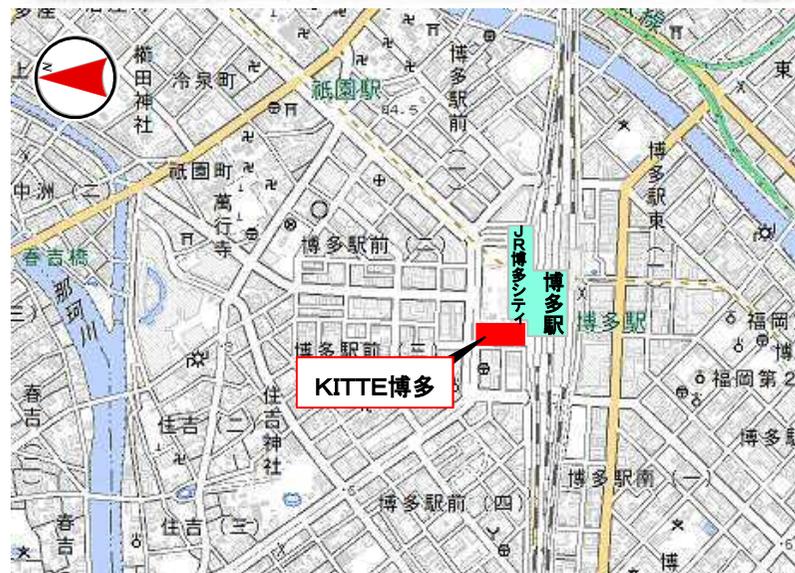
- ・ 所在 福岡県福岡市博多区博多駅中央街9番1号
- ・ 交通 J R博多駅前
- ・ 敷地面積 約5,000㎡

(3) 建物概要

- ・ 規模 地上11階、地下3階
- ・ 高さ 約60m
- ・ 延床面積 約64,300㎡（全館商業）
- ・ 主要用途 商業施設、駐車場、駐輪場

(4) スケジュール

- ・ 竣工 2016年3月
- ・ 開業 2016年4月





外観



2階デッキ



貫通通路



外観足元



遠景

JRJP博多ビル

(1) 開発事業の実施形態

- ・ 事業主 九州旅客鉄道(株)、日本郵便(株)の共同事業

(2) 敷地概要

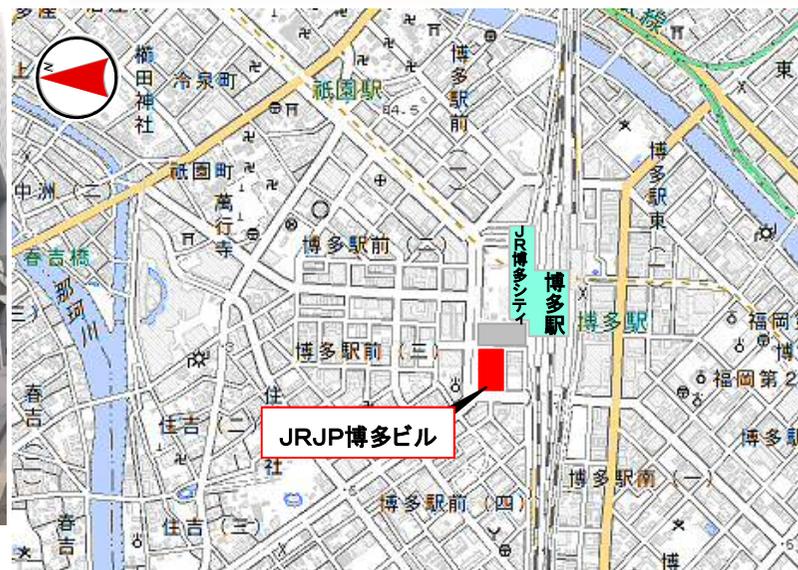
- ・ 所在 福岡県福岡市博多区博多駅前中央街8番1号
- ・ 交通 JR博多駅前
- ・ 敷地面積 約3,350㎡

(3) 建物概要

- ・ 規模 地上12階、地下3階
- ・ 高さ 約60m
- ・ 延床面積 約44,000㎡
- ・ 主要用途 事務所、郵便局、ゆうちょ銀行、店舗、駐車場、駐輪場

(4) スケジュール

- ・ 竣工 2016年4月



外観



南西角



西側歩道



エントランス周り



吹抜け



2階デッキ



飯田橋グラン・ブルーム

- (1) 開発事業の実施形態
 ・事業主 飯田橋駅西口地区市街地再開発組合
 (第一種市街地再開発事業)
- (2) 敷地概要
 ・所在 東京都千代田区富士見2丁目10番地内
 ・交通 JR飯田橋駅 ※徒歩1分
 ・敷地面積 約11,100m²
- (3) 建物概要
 ・規模 地上30階、地下2階
 ・高さ 約150m
 ・延床面積 約124,000m²
 ・主要用途 事務所、店舗、郵便局、駐車場
- (4) スケジュール
 ・竣工 2014年6月
 ・郵便局開局 2014年7月



三田ビル

- (1) 開発事業の実施形態
 ・事業主 日本郵便(株)の単独事業
- (2) 敷地概要
 ・所在 東京都港区三田三丁目4番19号
 ・交通 JR三田駅 ※徒歩5分
 ・敷地面積 約690m²
- (3) 建物概要
 ・規模 地上10階、地下1階
 ・高さ 約41m
 ・延床面積 約4,447m²
 ・主要用途 事務所、住宅、駐車場
- (4) スケジュール
 ・竣工 1993年3月



虎ノ門・麻布台計画(旧日本郵便(株)東京支社・旧麻布郵便局)

(1) 開発事業の実施形態

- ・事業主 虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合
(第一種市街地再開発事業)
- ・参加組合員 森ビル(株)、日本郵便(株)

(2) 物件概要 (旧日本郵便(株)東京支社・旧麻布郵便局敷地)

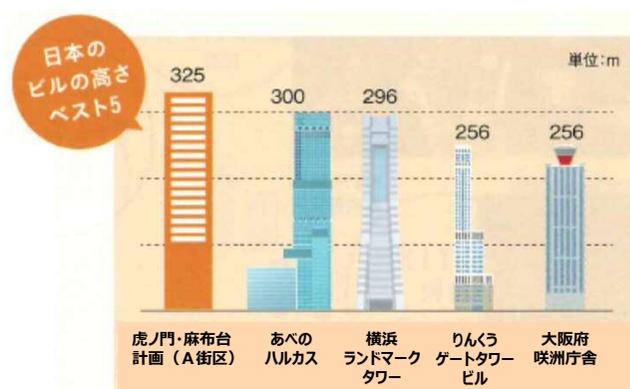
- ・所在 東京都港区麻布台1丁目6番19号
- ・交通 東京メトロ日比谷線神谷町駅 ※徒歩 9分
- ・敷地面積 約22,244㎡

(3) 建物概要 (A街区)

- ・規模 地上64階、地下5階
- ・高さ 約325m
- ・延床面積 約461,000㎡
- ・主要用途 事務所、住宅、店舗、インターナショナルスクール

(4) スケジュール (予定)

- ・着工 2019年8月
- ・竣工 2023年3月



(注) 本開発竣工時点。本開発以外の情報は公表情報を引用。

広島駅南口計画(広島東郵便局)

(1) 開発事業の実施形態

- ・ 事業主 日本郵便(株)
- ・ 開発業務 日本郵政不動産(株)

(2) 敷地概要

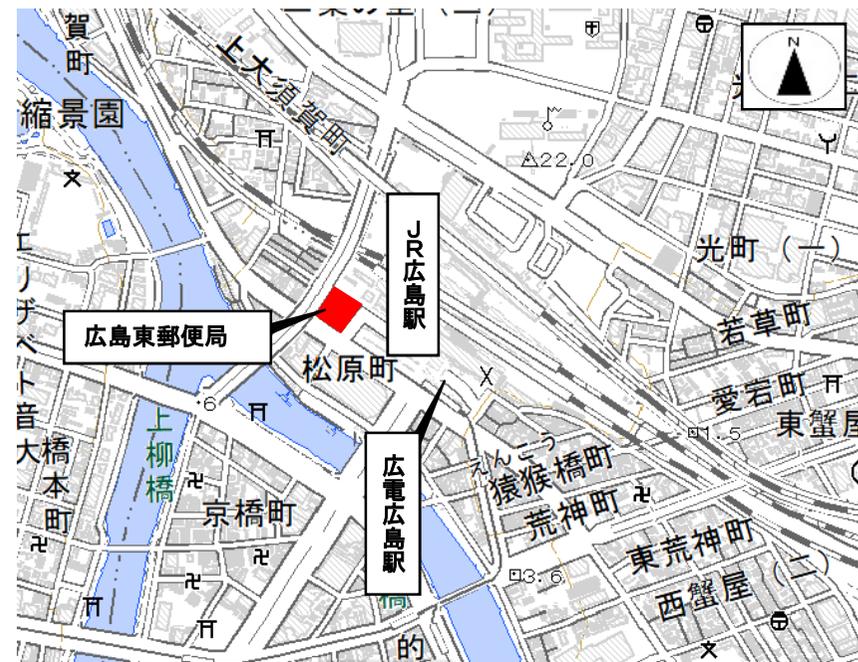
- ・ 所在 広島県広島市南区松原町2番62号
- ・ 交通 JR広島駅前
- ・ 敷地面積 約4,200㎡

(3) 建物概要

- ・ 規模 地上20階、地下なし
- ・ 高さ 約90m
- ・ 延床面積 約44,800㎡
- ・ 主要用途 事務所、店舗、駐車場

(4) スケジュール(予定)

- ・ 発注 2020年4月
- ・ 竣工 2022年8月



五反田計画(旧ゆうぽうと)

(1) 開発事業の実施形態

- ・ 事業主 日本郵政不動産(株)
- ・ 開発業務 日本郵政不動産(株)

(2) 敷地概要

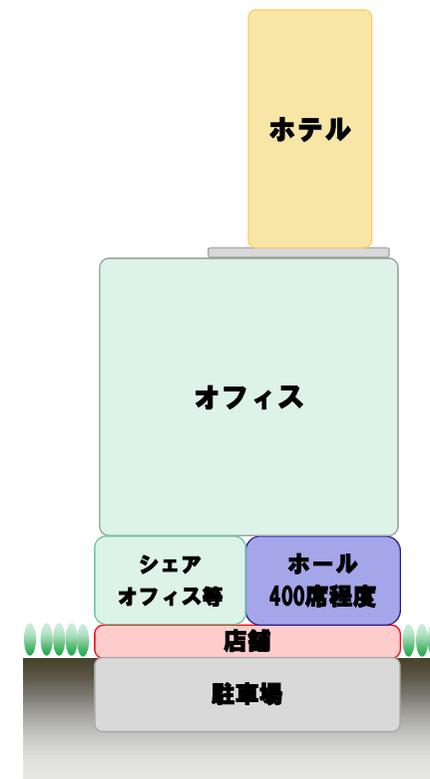
- ・ 所在 東京都品川区西五反田8丁目4番13号
- ・ 交通 JR 山手線 五反田駅 ※徒歩5分
東急池上線 大崎広小路駅 ※徒歩1分
- ・ 敷地面積 約6,700㎡

(3) 建物概要

- ・ 規模 地上21階、地下3階
- ・ 高さ 約100m
- ・ 延床面積 約68,700㎡
- ・ 主要用途 事務所、ホテル、店舗、ホール等

(4) スケジュール(予定)

- ・ 着工 2020年度
- ・ 竣工 2023年度



大阪駅前計画(旧大阪中央郵便局)

(1) 開発事業の実施形態

- ・ 事業主 日本郵便(株)、西日本旅客鉄道(株)、大阪ターミナルビル(株)及び(株)JTBの共同事業
- ・ 開発業務 日本郵政不動産(株)

(2) 敷地概要

- ・ 所在 大阪市北区梅田3丁目2番4号
- ・ 交通 JR大阪駅前
- ・ 敷地面積 約12,900㎡(うち日本郵便(株)敷地約8,800㎡)

(3) 建物概要

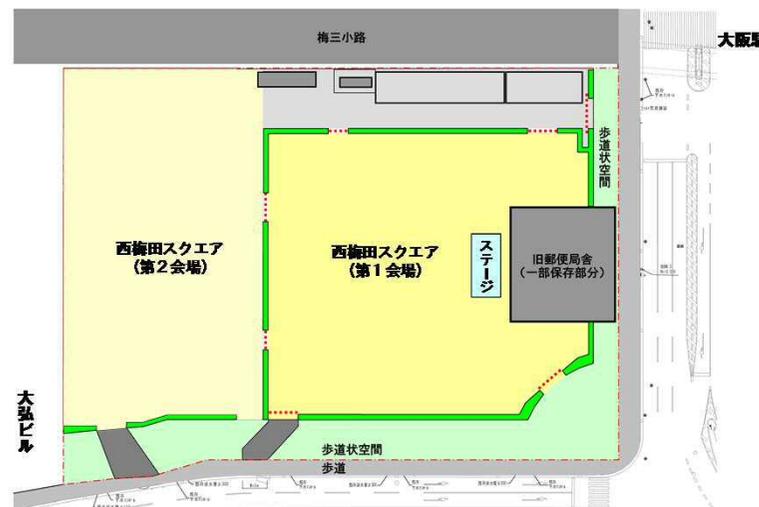
- ・ 規模 地上39階、地下3階
- ・ 高さ 約190m
- ・ 延床面積 約227,000㎡
- ・ 主要用途 事務所、商業、郵便局等

(4) 現状

- ・ イベント広場(西梅田スクエア)として暫定活用中

(5) スケジュール(予定)

- ・ 竣工 2023年度



JP noie 旗の台

(1) 概要

- ・ 事業主 日本郵便(株)
- ・ 所在 東京都品川区
- ・ 交通 東急大井町線・東急池上線 旗の台駅 ※徒歩6分
- ・ 敷地面積 約560㎡
- ・ 用途 賃貸住宅 18戸 (1DK~2LDK)
- ・ 規模 地上3階

(2) 現況

- ・ 2015年5月竣工、運営中



JP noie 本羽田

(1) 概要

- ・ 事業主 日本郵便(株)
- ・ 所在 東京都大田区
- ・ 交通 京急空港線 糎谷駅 ※徒歩8分
- ・ 敷地面積 約1,230㎡
- ・ 用途 賃貸住宅 44戸 (1K)
- ・ 規模 地上3階

(2) 現況

- ・ 2016年1月竣工、運営中



JP noie 練馬中村南

(1) 概要

- ・ 事業主 日本郵便(株)
- ・ 所在 東京都練馬区
- ・ 交通 西武新宿線 鷺ノ宮駅 ※徒歩11分
- ・ 敷地面積 約1,160㎡
- ・ 用途 賃貸住宅 28戸 (2LDK)
- ・ 規模 地上4階

(2) 現況

- ・ 2017年3月竣工、運営中



JP noie 目白

(1) 概要

- ・ 事業主 日本郵便(株)
- ・ 所在 東京都豊島区
- ・ 交通 西武池袋線 椎名町駅 ※徒歩5分
- ・ 敷地面積 約1,580㎡
- ・ 用途 賃貸住宅 29戸 (1LDK~3LDK)
- ・ 規模 地上3階

(2) 現況

- ・ 2017年12月竣工、運営中



JP noie 船橋夏見

(1) 概要

- ・ 事業主 日本郵便(株)
- ・ 所在 千葉県船橋市
- ・ 交通 東武野田線 新船橋駅 ※徒歩7分
東葉高速鉄道線 東海神駅 ※徒歩12分
- ・ 敷地面積 約5,480㎡
- ・ 用途 賃貸住宅 60戸 (2LDK~3LDK)
- ・ 規模 地上5階

(2) 現況

- ・ 2018年6月竣工、運営中



JP noie 三田

(1) 概要

- ・ 事業主 日本郵便(株)
- ・ 所在 東京都港区
- ・ 交通 東京メトロ南北線・都営三田線 白金高輪駅 ※徒歩8分
- ・ 敷地面積 約270㎡
- ・ 用途 賃貸住宅 23戸 (1LDK~2LDK)
- ・ 規模 地上13階

(2) 現況

- ・ 2019年3月竣工、運営中



ザ・コートガーデン目黒東山

(1) 開発事業の実施形態

- ・事業主 建物売主：三井不動産レジデンシャル(株)
土地売主：日本郵便(株)

(2) 概要

- ・所在 東京都目黒区
- ・交通 東急田園都市線 池尻大橋駅 ※徒歩4分
- ・敷地面積 約2,300㎡
- ・用途 分譲マンション 52戸
- ・規模 地上5階、地下1階

(3) 販売

- ・完売・引渡済み（2012年3月 引渡）



グランドメゾン浄水ガーデンシティ サウスフォレスト

(1) 開発事業の実施形態

- ・事業主 積水ハウス(株)、日本郵便(株)の共同事業

(2) 概要

- ・所在 福岡県福岡市中央区
- ・交通 福岡市営地下鉄七隈線 薬院大通駅 ※徒歩6分
- ・敷地面積 約6,250㎡
- ・用途 分譲マンション 129戸
- ・規模 地上13階

(3) 販売

- ・完売・引渡済み（Ⅰ期 2015年3月、Ⅱ期 2015年8月 引渡）



ザ・パークハウス中野弥生町テラス

(1) 開発事業の実施形態

- ・事業主 三菱地所レジデンス(株)、日本郵便(株)の共同事業

(2) 敷地概要

- ・所在 東京都中野区
- ・交通 東京メトロ丸の内線 中野富士見町駅 ※徒歩7分
- ・敷地面積 約2,280㎡
- ・用途 分譲マンション 103戸
- ・規模 地上14階

(3) 販売

- ・完売・引渡済み (2015年9月 引渡)



プラウド市川

(1) 開発事業の実施形態

- ・事業主 野村不動産(株)、日本郵便(株)の共同事業

(2) 敷地概要

- ・所在 千葉県市川市
- ・交通 JR総武線 市川駅 ※徒歩7分
- ・敷地面積 約4,050㎡
- ・用途 分譲マンション 103戸
- ・規模 地上14階

(3) 販売

- ・完売・引渡済み (2016年3月 引渡)



ブルーズ豊中 南桜塚

(1) 開発事業の実施形態

- ・ 事業主 東急不動産(株)、日本郵便(株)の共同事業

(2) 敷地概要

- ・ 所在 大阪府豊中市
- ・ 交通 阪急宝塚線 曾根駅 ※徒歩10分
- ・ 敷地面積 約1,700㎡
- ・ 用途 分譲マンション 43戸
- ・ 規模 地上8階

(3) 販売

- ・ 完売・引渡済み (2016年3月 引渡)



ベネッセ 板橋三丁目保育園

(1) 概要

- ・ 事業主 日本郵便(株)
- ・ 所在 東京都板橋区
- ・ 交通 都営三田線 板橋区役所前駅 ※徒歩7分
- ・ 敷地面積 約750㎡
- ・ 用途 保育所
- ・ 規模 地上2階

(2) 現況

- ・ 2018年1月竣工、運営中



ニチイキッズかみいけぶくろ保育園

(1) 概要

- ・ 事業主 日本郵便(株)
- ・ 所在 東京都豊島区
- ・ 交通 東武東上線 北池袋駅 ※徒歩8分
J R 池袋駅 ※徒歩13分
- ・ 敷地面積 約1,010㎡
- ・ 用途 保育所
- ・ 規模 地上1階

(2) 現況

- ・ 2019年1月竣工、運営中



グランダ目白貳番館・ベネッセ 目白保育園

(1) 概要

- ・ 事業主 日本郵便(株)
- ・ 所在 東京都豊島区
- ・ 交通 J R 目白駅 ※徒歩8分
J R 池袋駅 ※徒歩10分
- ・ 敷地面積 約2,490㎡
- ・ 用途 高齢者施設及び保育所
- ・ 規模 地上3階

(2) 現況

- ・ 2019年2月竣工、運営中

