

日本郵政グループの不動産事業の現状 及び今後の取組

2020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
● 2014.8竣工

大宮
JPビルディング



大宮JPビルディング
● 2014.8竣工

JPタワー(KITTE)



JPタワー(KITTE)
● 2012.5竣工

KITTE博多



KITTE博多
● 2016.4開業

JRJP博多ビル



JRJP博多ビル
● 2016.4竣工

賃貸住宅等(2019年8月以降に運用開始した物件)



JP noie 吹田垂水



JP noie 恵比寿西
(co-ba ebisu併設)



JP noie 練馬旭丘
(ベネッセ練馬えこだ保育園併設)



JP noie 広尾
The Residence



にじいろ保育園北砂



ココファン妙蓮寺
(高齢者施設)



グランタ常盤台式番館
(高齢者施設)

※これ以外に賃貸住宅6物件、保育所3物件、高齢者施設1物件を運用中

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と現状

【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、グループの経営基盤を支える第四の収益の柱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、「グループ不動産」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、グループ不動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）。

【不動産事業の成長】

- グループの不動産事業の専門会社として、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 日本郵政が行う、全国主要都市のグループ不動産の開発可能性の再検証に協力し、グループ会社との連携を深め、グループ不動産に係る不動産事業を着実に推進。
 - ② グループ外不動産への投資（共同事業参画、収益物件の取得等）及び新規事業領域（保有不動産の付加価値向上等）の検討により、新たな収益源を確保。

【日本郵政不動産の現状】※

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

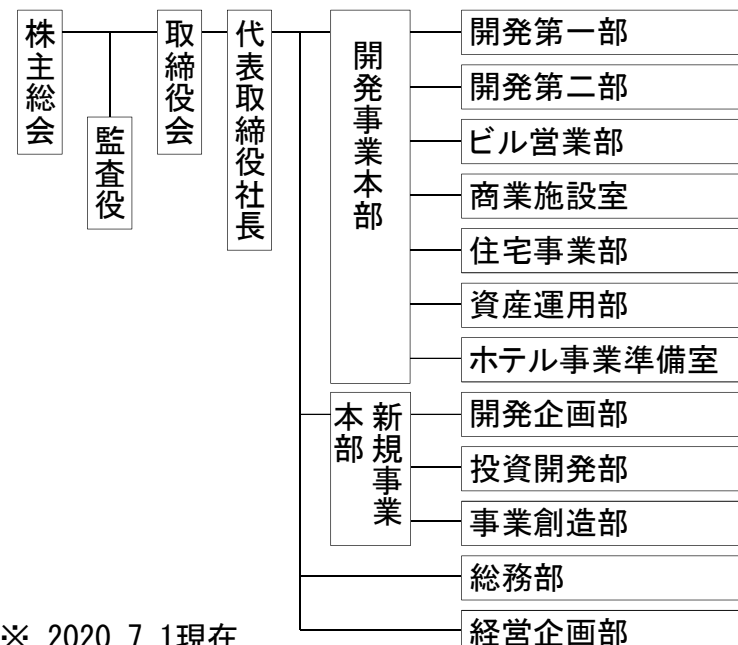
役員・社員数：118名

主な保有不動産：

五反田土地、蔵前土地、メルパルク(11カ所)他

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】※



※ 2020. 7. 1現在

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、グループ不動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確保

不動産事業の営業収益

年 度	2017年度	2018年度	2019年度
営業収益	285億円	330億円	350億円

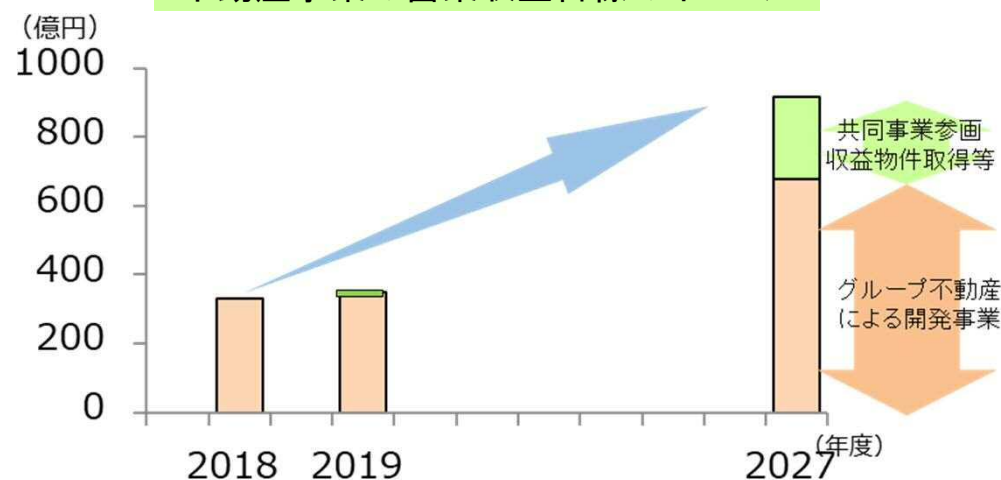
※日本郵政不動産、日本郵便及びJPビルマネジメントの不動産事業の営業収益の合計

新型コロナウイルス感染症拡大を受けて

今般の新型コロナウイルス感染症拡大は、世界経済及び日本経済に大きな影響をもたらし、連動して不動産市場も後退する可能性があります。

また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響によるテナント賃料の減額実施、開発中の案件における竣工時期の遅延が一部発生しており、収束後も働き方の変容により、オフィス需要が変化する可能性があります。今後のマーケットの動向を引き続き注視し、必要な対策を適時適切に実施しつつ、不動産事業を進めてまいります。

不動産事業の営業収益目標のイメージ



共同事業参画	○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	○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

【現在開発中、企画中の主な物件】



【「梅田3丁目計画（仮称）」外観イメージ】

梅田3丁目計画（仮称）

（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
2023年度竣工予定

名古屋栄計画（仮称）※

延床面積：99,500㎡（予定）
主な用途：事務所、ホテル、
シアター、商業施設
2025年度竣工予定

※2020年7月1日時点では、
事業候補者という位置
付けです。

蔵前計画（仮称）

（旧日本郵政蔵前ビル等）
延床面積：101,000㎡（予定）
主な用途：事務所、高齢者施設、
賃貸住宅、物流施設、
駐車場
2022年度竣工予定



【「蔵前計画（仮称）」外観イメージ】

広島駅南口計画（仮称）

（旧広島東郵便局）
延床面積：44,800㎡（予定）
主な用途：事務所、店舗、駐車場
2022年度竣工予定

赤坂二丁目開発計画（仮称）

延床面積：7,900㎡（予定）
主な用途：事務所
2020年度竣工予定

五反田計画（仮称）

（旧ゆうぽうと）
延床面積：68,000㎡（予定）
主な用途：事務所、ホテル、ホール、
商業施設
2023年度竣工予定



【「五反田計画（仮称）」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
2022年度竣工予定

（1）グループ不動産の開発推進

- ◆ 引き続きグループ不動産に係る不動産事業を、グループ各社の連携を図り、新たに設立した日本郵政不動産を動力源に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）。

（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、推進。

（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（高齢化社会に対応した高齢者施設、待機児童の解消が求められている子育て支援のための保育所、働き方改革の一助となるシェアオフィスの企画や開発）。

今後もマーケットの動向や不動産の利用形態の変化等を注視し、グループ不動産及びグループ外不動産への投資を慎重かつ適時適切に進めていく。