

日本郵政グループの不動産事業の取組について

日本郵政株式会社

2024年12月24日

1. 日本郵政グループの不動産事業の収益力の強化
日本郵政グループの保有資産の現況とこれまでの開発実績・開発候補等① - 主な開発実績



JPタワー (KITTE)
所在地：千代田区
竣工：2012/5
延床面積：212,000㎡



JPタワー名古屋 (KITTE名古屋)
所在地：名古屋市
竣工：2015/11
延床面積：180,000㎡



広島JPビルディング
所在地：広島市
竣工：2022/8
延床面積：44,200㎡



麻布台ヒルズ森JPタワー
所在地：港区
竣工：2023/6
延床面積：461,770㎡



JPタワー大阪 (KITTE大阪)
所在地：大阪市
竣工：2024/3
延床面積：227,000㎡

2021年3月期以前

2022年3月期 (JP ビジョン 2025策定) 以降



札幌三井JPビルディング
所在地：札幌市
竣工：2014/8
延床面積：68,190㎡



大宮JPビルディング
所在地：さいたま市
竣工：2014/8
延床面積：45,700㎡



KITTE博多
所在地：福岡市
竣工：2016/3
延床面積：64,300㎡



蔵前JPテラス
所在地：台東区
竣工：2023/3
延床面積：99,700㎡



五反田JPビルディング
所在地：品川区
竣工：2023/12
延床面積：69,000㎡

※ 2024年11月末現在

1. 日本郵政グループの不動産事業の収益力の強化

日本郵政グループの保有資産の現況とこれまでの開発実績・開発候補等② - 主なグループ外不動産の取得

- グループ外の不動産についても、大型の名古屋栄計画や中野駅北口計画への事業参画に加え、事務所、賃貸住宅、高齢者施設、物流施設など各種収益物件の取得を行っている。なお、物件価格の上昇と金利の上昇傾向に伴う外部資金調達コストの増加により、更なる厳選取得が必要な状況。
- 中野駅北口計画は、建設費高騰によるコスト増のため計画変更(6月)、その後、施工業者から更なる増額要請を受け、行政及び共同事業者間での協議を経て計画見直し中(10/11事業者側から施行認可申請を取り下げ)。

【大型複合ビルへの投資】

※ 主な物件のみ記載

名称	ザ・ランドマーク名古屋栄 (仮称)錦三丁目25番街区計画)
所在	名古屋市 中区 錦三丁目
交通	地下鉄「栄」駅 直結
事業者等	三菱地所、J.フロント都市開発、明治安田生命保険、中日新聞社、郵政不動産
敷地面積	4,870㎡
延床面積	109,680㎡
用途	事務所、ホテル、商業、シネコン
竣工予定	2025年度



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 中野四丁目
交通	JR「中野」駅 徒歩1分
事業者(予定)	野村不動産、東急不動産、住友商事、東日本旅客鉄道※郵政不動産は協力事業者として参画
施行予定区域面積	23,450㎡
延べ面積	311,700㎡
用途	事務所、住宅、商業、ホール、ホテル等
竣工予定	2029年度



※施行認可申請取り下げ前の計画内容

【賃貸住宅の取得】

名称	市谷鷹匠町レジデンス	J P n o i e 駒沢大学	プランセ芝浦	コロネード春日	L'axe京急蒲田	J P n o i e 上野稲荷町
所在	新宿区 市谷鷹匠町	世田谷区 上馬	港区 芝浦	文京区 春日	大田区 南蒲田	台東区 東上野
敷地面積	710㎡	660㎡	660㎡	1,130㎡	530㎡	330㎡
延床面積	1,350㎡	1,710㎡	2,740㎡	5,880㎡	2,740㎡	2,070㎡
竣工/取得	2021年8月/2023年6月	2020年9月/2023年9月	1997年11月/2023年9月	1991年7月/2024年5月	2022年1月/2024年9月	2017年10月/2024年9月

【高齢者施設の取得】

物件名	ソナーレ浜田山	ブ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	1,600㎡	1,690㎡
延床面積	3,320㎡	3,500㎡
竣工/取得	2019年9月/2022年2月	2022年5月/2022年6月

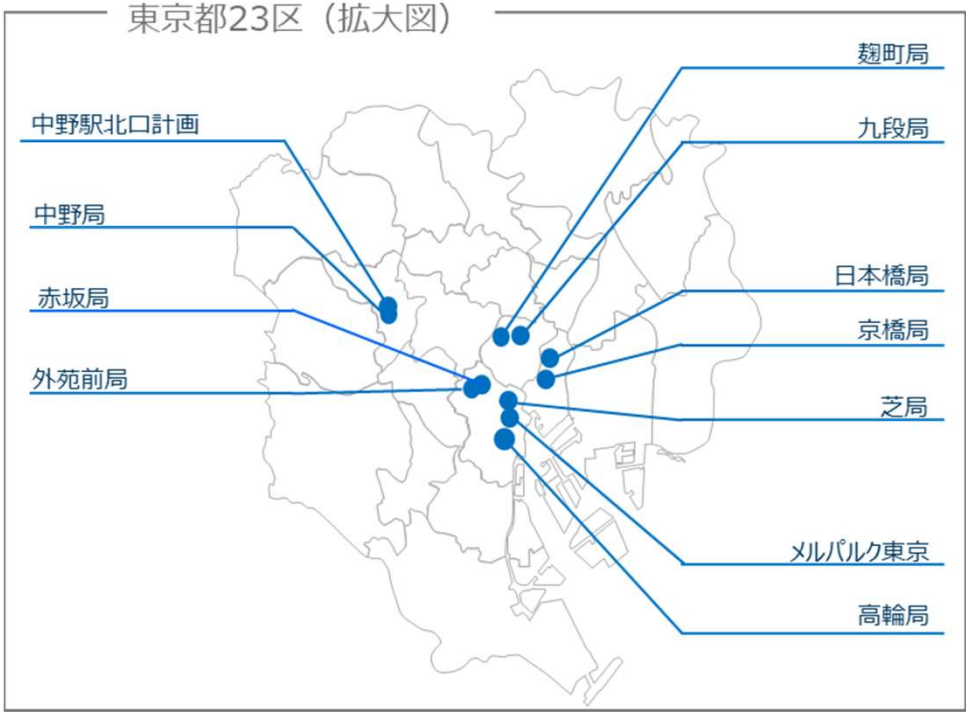
【物流施設の取得】

物件名	尼崎計画	南船橋
所在	兵庫県 尼崎市	習志野市 茜浜
敷地面積	16,700㎡	38,190㎡
延床面積	35,800㎡	102,710㎡
竣工/取得	2025年3月/2027年3月(予定)	2026年10月(予定)/同左

1. 日本郵政グループの不動産事業の収益力の強化
日本郵政グループの保有資産の現況とこれまでの開発実績・開発候補等③ - 主な開発候補不動産



名称	承継土地等	所在地	敷地面積（㎡）	現状
全国				
旧北海道郵政研修センター	✓	札幌市	14,900	解体済
横浜中央局	✓	横浜市	6,450	使用中
メルパルク横浜	✓	横浜市	3,480	営業終了
メルパルク大阪	✓	大阪市	6,800	営業終了
旧天王寺餌差社宅	✓	大阪市	600	解体済
旧天王寺六万體社宅	✓	大阪市	1,330	退去済
旧天王寺上汐社宅	✓	大阪市	440	退去済
旧中京御池社宅	✓	京都市	800	退去済
京都中央局	✓	京都市	7,520	使用中
メルパルク京都	✓	京都市	2,250	営業終了
神戸用地	✓	神戸市	2,520	使用中
福岡中央局	✓	福岡市	4,750	使用中
長崎中央局	✓	長崎市	3,010	使用中



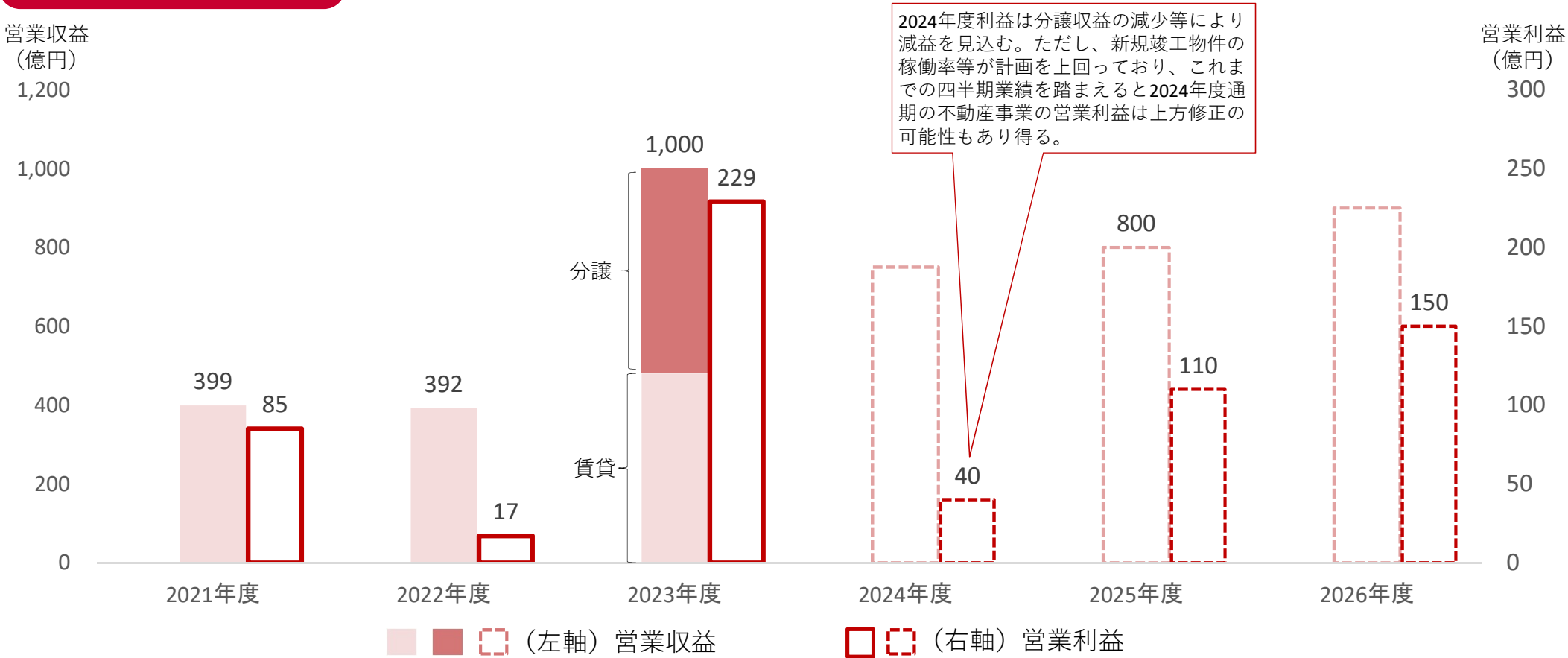
名称	承継土地等	所在地	敷地面積（㎡）	現状
東京23区				
麹町局	✓	千代田区	1,910	使用中
九段局	✓	千代田区	1,380	使用中
日本橋局	✓	中央区	2,990	使用中
京橋局	✓	中央区	2,540	使用中
芝局	✓	港区	2,110	使用中
高輪局	✓	港区	3,960	使用中
赤坂局	✓	港区	2,700	使用中
外苑前局	✓	港区	500	使用中
メルパルク東京	✓	港区	7,550	解体済
中野駅北口計画		中野区	23,450	—
中野局	✓	中野区	6,580	使用中

※ 2024年11月末現在

1. 日本郵政グループの不動産事業の収益力の強化 収益の規模・推移、見通しー 収益構造等

- グループ収益の柱の一つへと成長するべく、事業環境の大きな変化を踏まえつつグループ保有不動産の開発、グループ外不動産の取得等の取組を引き続き着実に推進する。
- 厳しい事業環境を注視しながら、**2025年度の営業利益目標は110億円程度**※を見込む。
※2025年度の営業利益は、セグメント化による影響を除いた場合、当初目標から変わらず150億円を見込む。

営業収益・利益推移



※1 2023年度までの数値は、日本郵便の不動産事業、日本郵政不動産、J Pビルマネジメント及びJ Pプロパティーズに係る数値を合算したグループ全体の数値であり、セグメント情報等の開示に関する会計基準に基づく報告セグメントの数値ではない。

※2 2024年度からは不動産事業セグメント創設により、セグメント化による内部経費の分担の変更後の数値。

1. 日本郵政グループの不動産事業の収益力の強化
日本郵政グループの「収益の柱」として育成するための事業戦略・取組

不動産事業の成長戦略の全体像

- グループ収益の柱の一つへと成長するべく、事業環境の大きな変化を踏まえつつ、グループ保有不動産の開発、グループ外不動産の取得等の取組を引き続き着実に推進します。
- また、不動産事業セグメントの創設により、グループの不動産事業を一元的かつ効率的に推進・管理します。

"変えない"もの 提供価値		地域の特性や社会背景を踏まえた不動産開発により、まちづくりや地域の発展に貢献する	
項目	取組内容	中長期的に目指す姿	
グループ保有不動産の開発	✓ 郵便・物流オペレーションの効率化等に伴う拠点の再編と連携した不動産開発 ✓ 建設費高騰などの事業環境の大きな変化を踏まえた不動産事業セグメントとしての開発推進方法の効率化 ✓ 市街地再開発事業などのまちづくりへの参画 ✓ グループ保有不動産の価値を高める隣地取得等	郵政グループの強み・特徴を活かした ✓ 保有不動産の開発を軸にした安定的な収益の拡大 ✓ 他の事業セグメントとの連携によるシナジーの発揮 ✓ 社宅跡地の分譲マンション事業等による収益源の多様化	
グループ外不動産の取得	✓ 用途やエリア毎のマーケットを見極めた稼働中及び開発用不動産の厳選取得	事業成長を支える体制へ 	
事業成長を支える体制・仕組みの構築	✓ セグメント化によるグループ体系的なマネジメント・業務推進体制の構築 ✓ 最適な資金調達方法による資本効率を意識した不動産投資		

- ★グループ外企業との連携を通じて、市街地再開発事業などのまちづくりへの参画やグループ保有不動産の価値を高める隣地取得等を実現
- ★賃貸不動産の開発に加え、分譲マンション事業など(フロービジネス)の拡大による収益源の多様化より、不動産事業におけるリスクのコントロールを図る

1. 日本郵政グループの不動産事業の収益力の強化

日本郵政グループの「収益の柱」として育成するための事業戦略・取組ー（収益増・収益源の多様化・企業連携）

主な開発中（着工済み）不動産

- ザ・ランドマーク名古屋栄（グループ外不動産）
連携先企業：三菱地所、J.フロント都市開発、明治安田生命保険、中日新聞
- MJR鹿児島中央駅前ザ・レジデンス（旧九州支社 鹿児島事務所 他）
連携先企業：JR九州



所在地：名古屋市中区
敷地面積： 4,870㎡
延床面積：109,680㎡
階 層：地上41階、地下4階

主要用途：事務所、ホテル、商業施設 等
事業形態：共同事業（マイナー）
竣 工：2025年度（予定）



所在地：鹿児島市
敷地面積： 5,080㎡
延床面積：27,990㎡
階 層：地上14階

主要用途：住宅（分譲）
事業形態：共同事業（マイナー）
竣 工：2026年度（予定）

その他開発中の不動産

名称	承継土地等	所在地	敷地面積（㎡）	延床面積（㎡）	階層	主要用途	事業形態	竣工予定
同心一丁目計画	✓	大阪市北区	740	3,480	地上14階	住宅（賃貸）	単独事業	2025年1月
平沼橋一丁目計画		横浜市西区	1,210	4,920	地上10階	住宅（賃貸）	単独事業	2025年2月
旧高見寮	✓	名古屋市千種区	2,100	4,850	地上 7階	住宅（分譲）	共同事業（マイナー）	2025年度
旧大倉山社宅	✓	横浜市港北区	2,370	7,060	地上 7階	住宅（分譲）	共同事業（マイナー）	2025年度
旧浦和常盤社宅	✓	さいたま市浦和区	1,300	3,000	地上 6階	住宅（分譲）	共同事業（マイナー）	2025年度
白金一丁目西部中地区 第一種市街地再開発事業	✓	東京都港区	12,200	98,000	地上39階	住宅（賃貸・分譲）等	市街地再開発	2028年度

※ 2024年11月末現在

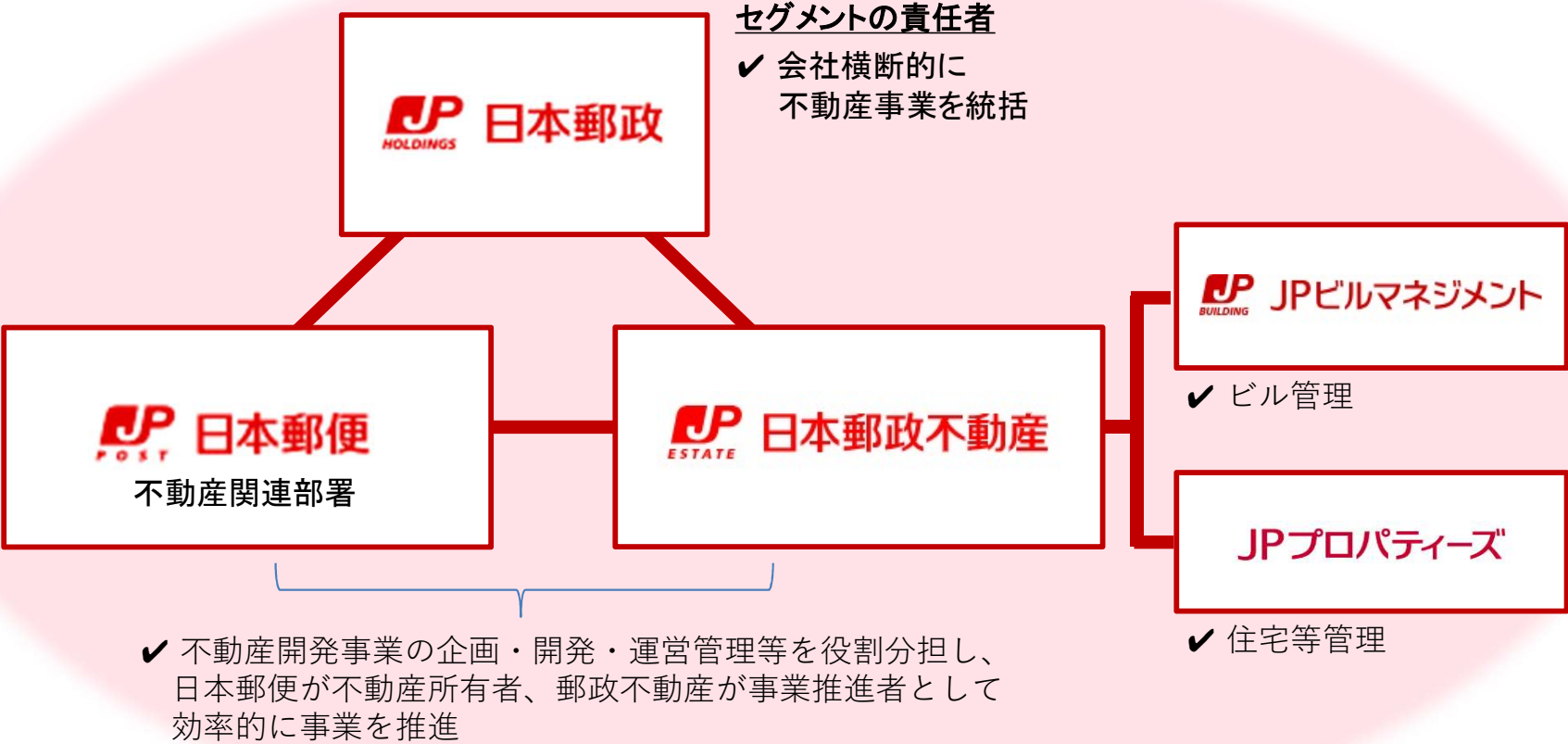
1. 日本郵政グループの不動産事業の収益力の強化

郵政グループの不動産事業の(推進)体制ー(子会社も含めた効率的な推進体制)

■ 不動産事業セグメントの創設とその目的

- ✓ 「JPビジョン2025」における、グループの新たな収益の柱として不動産事業の成長・拡大を図る方針のもと、グループ横断的な不動産事業を統一的に推進管理し、意思決定を迅速化するため「不動産事業セグメント」を創設
- ✓ グループ横断的な組織で構成されるため、不動産関連部署がそれぞれ連携し、日本郵政によるグループ全体統括のもと、日本郵便が不動産所有者、郵政不動産が事業推進者として役割を分担し、それぞれ応分の収益・利益を享受

■ 体制と主な役割



2. 地域に密着する不動産開発等①

ア. 社会のニーズに対応した不動産開発事業

社会のニーズに対応した不動産開発事業の例として、JPタワー大阪（2024年3月竣工）、蔵前JPテラス（2023年3月竣工）では、賑わいや利便性を向上させる歩行者ネットワークの整備及びオープンスペース等の確保や、地域防災のための災害対策等の取組を行っています。

● JPタワー大阪（大阪府大阪市）



項目	取組内容
賑わい創出	・約1,300席の劇場、地下1階から地上6階までの商業施設、オフィス及びホテルといった複合用途の一体開発による賑わい創出への貢献
歩行者ネットワークの整備	・JR大阪駅西口に直結し、建物を南北に貫通する通路や歩行者デッキを整備 ・西梅田地下歩行者通路「ガーデンアベニュー」との接続
オープンスペース等の確保	・施設内に4つの多目的広場を設置し、公共空間として提供
災害への備え	・帰宅困難者一時滞在場所の設置、制振装置の設置、最大72時間の電力供給、中水利用によるトイレ機能の一定時間確保 等

● 蔵前JPテラス（東京都台東区）



項目	取組内容
地域の暮らしに配慮した施設の設置	・自立型と介護型を併設したシニアレジデンス「ブランシェール蔵前」の設置 ・地域の人々の働きやすさをサポートする認可保育園「にじいろ保育園蔵前」の設置
オープンスペース等の確保	・野菜作りを通じて入居者・利用者が交流できる「蔵前JPテラスファーム」の設置 ・地域コミュニティの憩いの場となる「蔵前の小径」の設置
災害への備え	・災害時の帰宅困難者一時滞在所や防災備蓄庫を設置 ・免震構造（オフィス棟）、制振構造（住宅棟）の採用

2. 地域に密着する不動産開発等②

イ. 自治体との連携（高齢者施設・保育園等）

地元自治体と連携の上、社宅跡地を活用した保育園、高齢者施設の建設等を通じ、地域に密着した開発を行っています。

保育園

- ベネッセ 練馬えこだ保育園
（東京都練馬区）



敷地面積	1,160㎡
竣工	2020年1月

- にじいろ保育園北砂
（東京都江東区）



敷地面積	770㎡
竣工	2020年2月

高齢者施設

- グランダ常盤台式番館
（東京都板橋区）



敷地面積	1,590㎡
竣工	2020年2月

- プレザンリュクス南青山
（東京都港区）



敷地面積	1,690㎡
竣工	2022年5月

ウ. 郵便局との連携（郵便局の空きスペース利活用）

郵便・集配機能移転後の空きスペース（配達車両の車庫等）を保育所運営事業者や外部企業へ賃貸し、地域の活性化等に貢献しています。

- 大磯郵便局（神奈川県中郡大磯町）

保育所「もあな・こびとのこや」

コワーキングスペース「Post-CoWork」



〈保育所 内観〉



〈コワーキングスペース 内観〉

- 青葉台郵便局（神奈川県横浜市）

ワークラウンジ等及び小規模オフィス「スプラス青葉台」



〈ワークラウンジ 内観〉



〈コミュニティラウンジ 内観〉

3. グループ不動産事業の課題認識と対応

■ 日本郵政グループ全体の経営上の課題（収益性・資本効率の向上 等）や外部環境（建設費の高騰、金利の上昇 等）を踏まえた、グループ不動産事業セグメント全体としての課題認識と今後の対応方針は以下のとおり。

対応方針

事業運営・財務上の課題

- ・ 収益性の向上・収益源の多様化
- ・ 資本効率の向上
- ・ 金利の上昇に伴う外部資金調達コストの増加

- ・ 賃貸事業（ストックビジネス）に加えて、分譲マンション事業など（フロービジネス）の定着・拡大
- ・ 外部調達資金（銀行借入や各種社債発行等）の活用
- ・ 資本効率や外部調達資金の活用を踏まえた投資判断指標の見直し

事業推進上の課題

- ・ 建設費高騰傾向の継続
- ・ 収益物件価格の上昇（利回り低下）

- ・ 【賃貸事業】：建設費の高騰に伴う個別の開発計画の見直し（新築工事発注時期の見極め等）
- ・ 【分譲マンション事業】：建設費の高騰及び対象エリアにおけるマーケットの販売状況を見極めながら推進
- ・ グループ外からの賃貸物件の厳選取得に加え、郵便局・社宅等の隣地などグループ保有資産の価値を高める物件や開発素地の取得

(参考) 日本郵政グループの不動産事業の取組—主な稼働中物件①

分類	物件名称	承継土地等	所在地	敷地面積(㎡)	延床面積(㎡)	主要用途	事業形態	竣工
大型複合	J Pタワー (K I T T E)	✓	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J Pビルディング	✓	札幌市	5,520	68,190	事務所、商業	共同事業 (マイナー)	2014/ 8
	J Pタワー名古屋 (K I T T E 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
	K I T T E 博多	✓	福岡市	5,000	64,300	商業	単独事業	2016/ 3
	J R J P 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
	広島J Pビルディング	✓	広島市	4,200	44,200	事務所、店舗	単独事業	2022/ 8
	蔵前J Pテラス	✓	台東区	14,400	99,700	事務所、物流施設、高齢者施設、住宅等	単独事業	2023/ 3
	麻布台ヒルズ森J Pタワー	✓	港区	24,100	461,770	事務所、住宅、店舗等	市街地再開発	2023/ 6
	五反田J Pビルディング	✓	品川区	6,700	69,000	事務所、ホテル、商業、ホール等	単独事業	2023/12
	J Pタワー大阪 (K I T T E 大阪)	✓	大阪市	12,920	227,000	事務所、商業、ホテル、劇場	共同事業 (メジャー)	2024/ 3
事務所	三田ビル	✓	港区	690	4,400	事務所、住宅	単独事業	1993/ 3
	南青山227ビル		港区	120	790	事務所、店舗	グループ外取得	1997/ 5
	大宮J Pビルディング	✓	さいたま市	6,100	45,700	事務所	単独事業	2014/ 8
	ガーデンシティ小倉	✓	北九州市	4,050	40,710	住宅、事務所、商業	市街地再開発	2019/ 9
	ヒューリックJ P赤坂ビル		港区	960	7,970	事務所	共同事業 (マイナー)	2020/11
	西五反田一丁目ビル	✓	品川区	390	1,470	事務所、店舗	単独事業	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	22,380	物流施設	共同出資	2021/ 2

※ 2024年11月末現在

(参考) 日本郵政グループの不動産事業の取組—主な稼働中物件②

分類	物件名称	承継土地等	所在地	敷地面積(㎡)	延床面積(㎡)	主要用途	事業形態	竣工
賃貸住宅	グレイスベアー浦安		浦安市	2,820	5,280	住宅	グループ外取得	1990/10
	コロネード春日		文京区	1,130	5,880	住宅、事務所	グループ外取得	1991/ 7
	ブランセ芝浦		港区	660	2,740	住宅	グループ外取得	1997/11
	J P n o i e 小石川富坂		文京区	380	1,980	住宅	グループ外取得	2007/ 1
	J P n o i e 円山表参道		札幌市	1,580	8,390	住宅	グループ外取得	2008/ 2
	J P n o i e 木場		江東区	1,930	6,430	住宅	グループ外取得	2013/ 1
	J P n o i e 早稲田		新宿区	730	3,380	住宅、店舗	グループ外取得	2014/ 3
	J P n o i e 下高井戸		世田谷区	780	2,990	住宅	グループ外取得	2015/ 2
	J P n o i e 旗の台	✓	品川区	560	970	住宅	単独事業	2015/ 5
	J P n o i e 本羽田	✓	大田区	1,230	1,420	住宅	単独事業	2016/ 1
	J P n o i e 練馬中村南	✓	練馬区	1,160	1,900	住宅	単独事業	2017/ 3
	J P n o i e 上野稲荷町		台東区	330	2,070	住宅	グループ外取得	2017/10
	J P n o i e 目白	✓	豊島区	1,580	2,070	住宅	単独事業	2017/12
	J P n o i e 船橋夏見	✓	船橋市	5,480	4,420	住宅	単独事業	2018/ 6
	J P n o i e 三田	✓	港区	270	1,740	住宅	単独事業	2019/ 3
	クレストコート志村坂上		板橋区	850	4,660	住宅	グループ外取得（マイナー）	2019/ 4
	J P n o i e 吹田垂水	✓	吹田市	2,680	5,180	住宅	単独事業	2019/ 8
	J P n o i e 阿佐ヶ谷		杉並区	780	2,170	住宅、店舗	グループ外取得	2019/ 9
	J P n o i e 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
	J P n o i e 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
	J P n o i e 広尾 The Residence	✓	渋谷区	1,870	2,320	住宅	単独事業	2020/ 3
	J P n o i e 亀戸		江東区	970	3,820	住宅	グループ外取得	2020/ 4
	J P n o i e 駒沢大学		世田谷区	660	1,710	住宅、店舗	グループ外取得	2020/ 9
	J P n o i e 門前仲町		江東区	230	1,530	住宅	グループ外取得	2021/ 7
	J P n o i e 錦糸町		墨田区	410	2,470	住宅	グループ外取得	2021/ 7
	市谷鷹匠町レジデンス		新宿区	710	1,350	住宅	グループ外取得	2021/ 8
	ジオエント大塚		豊島区	400	1,160	住宅	グループ外取得	2021/12
	L'axe京急蒲田		大田区	530	2,740	住所、事務所	グループ外取得	2022/ 1
	J P n o i e 吉祥寺本町		武蔵野市	410	1,510	住宅	グループ外取得	2022/12
	J P n o i e 等々力	✓	世田谷区	2,120	6,260	住宅	単独事業	2024/ 9
	J P n o i e 碑文谷南	✓	目黒区	1,030	2,190	住宅	単独事業	2024/11
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
	グランダム白武番館（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
	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
	グランダム常盤台式番館	✓	板橋区	1,590	3,050	高齢者施設	単独事業	2020/ 2
	ソナーレ浜田山		杉並区	1,600	3,320	高齢者施設	グループ外取得	2019/ 9
	プレザンリュクス南青山		港区	1,690	3,500	高齢者施設	グループ外取得	2022/ 5
	ブランシエール目黒		目黒区	1,990	9,000	高齢者施設	単独事業	2023/10
	S O M P O ケ ア ラヴィーレレジデンス福岡別府	✓	福岡市	2,790	4,120	高齢者施設	単独事業	2024/ 4
底地 (土地賃貸)	日暮里		台東区	1,130	—	底地	グループ外取得（土地）	—
	立川錦町		立川市	4,850	—	底地	グループ外取得（土地）	—
	四国支社総合倉庫用地	✓	松山市	3,540	—	—	—	—
	北陸支社用地	✓	金沢市	4,070	—	—	—	—

※ 2024年11月末現在