

日本郵政グループの不動産事業について

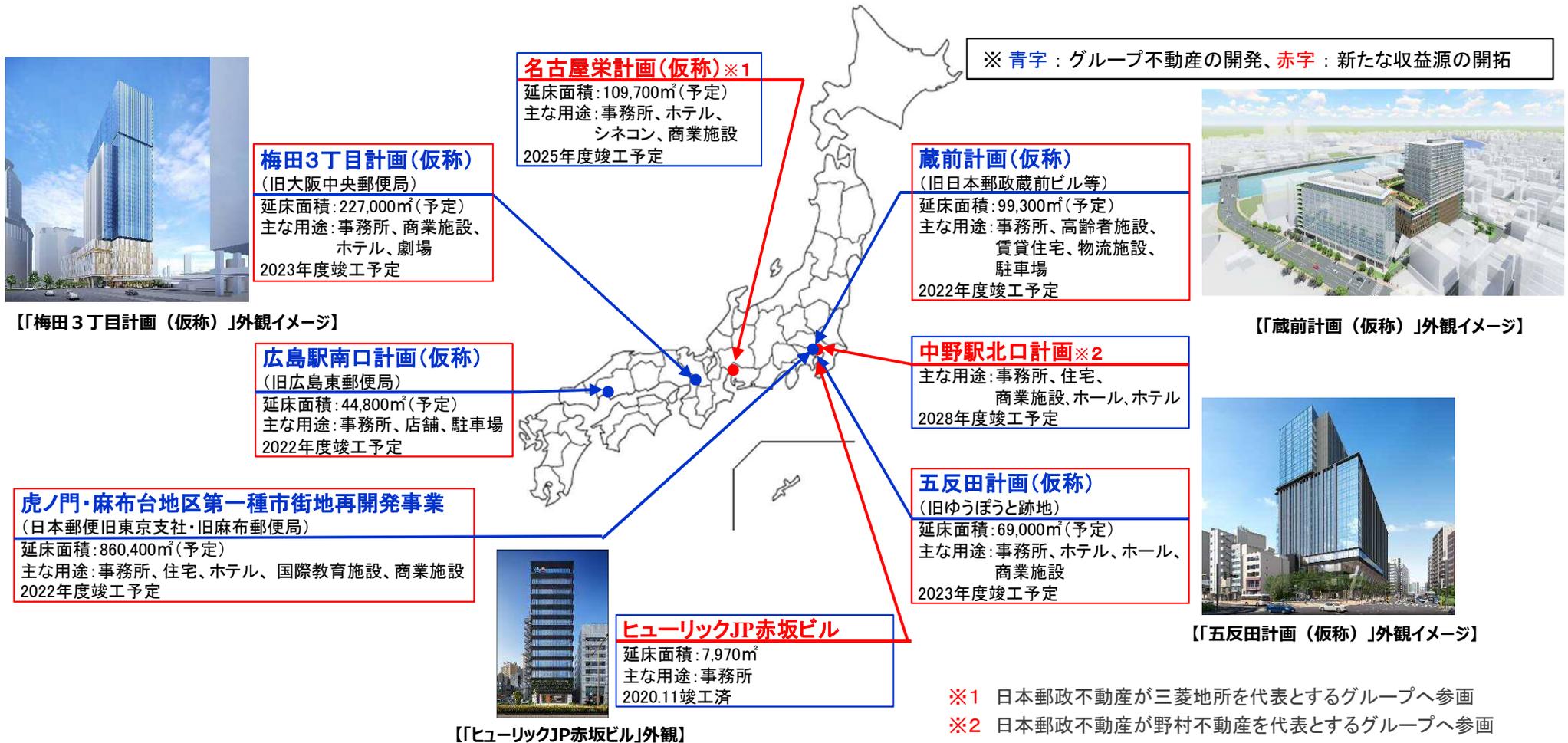
日本郵政株式会社

2021年12月13日

グループ不動産事業の取組状況

- 現在、広島駅南口、蔵前、虎ノ門・麻布台、五反田、梅田3丁目の5つの大規模案件について着実に開発を進めています。
- また、グループ外不動産への投資については、名古屋栄計画、中野駅北口計画への参画や、ヒューリック株と連携した「ヒューリックJP赤坂ビル」の竣工など、優良な不動産への投資を厳選して実施してきました。

【現在開発中の主な物件】



蔵前計画(仮称)の概要

- 蔵前計画(仮称)は、オフィス棟(ビジネス)、住居棟(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。
- オフィス棟において、「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」を認証取得。



<オフィス棟>

オフィス

ヘルスケアのリーディングカンパニーライオン㈱の本社ビル。オフィスワーカーが快適に過ごせるワークプレイスに。

店舗

<住宅棟>

賃貸住宅

三井不動産レジデンシャルリース㈱運営。シングル・DINKS・ファミリーの各住戸タイプをとりそろえた見晴らしの良い高層の住まい。

高齢者住宅

長谷工グループ運営。自立型と介護型を併設した高齢期を安心して暮らせる住まい。

保育所

地域社会の待機児童対策に貢献。

<外構>

蔵前の小径

歩行者憩いの緑の小径。地域コミュニティの交流の場として。

<物流施設棟>

物流施設

日本郵便㈱が、人々の生活、経済活動等を支える物流の拠点として事業運営。

屋上庭園

約3,000㎡の広々としたスペース。緑とともに過ごす人々の憩いと交流の場所。様々な世代を超えて笑顔が広がる庭園。

《物件の特徴》

①地球環境への配慮

オフィス棟において、入居予定のライオン㈱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」に認定されました。

②大型複合施設による地域活性化と憩いの創出

大型複合施設とすることで、地域活性化に貢献するほか、都市の中で利用者等に憩いや交流の場を提供します。

③利用者・地域に配慮した防災機能の確保

地域防災のために、防災備蓄倉庫対応や水害時一時避難場所、災害時の帰宅困難者一時滞在場所を設置することを検討し、地域貢献を行います。

④バリアフリーへの配慮

高齢者、障害者等へも優しい施設となるよう、ゆったりとした通路幅、ゆるやかな階段・スロープ、利用しやすい共用施設、わかりやすい案内標識などを設けます。

⑤各種施設の併設による付加価値

オフィス棟の1階に、生活をより豊かにする店舗スペースを確保するほか、住宅棟の3階には保育所を設置し、待機児童問題の解消に貢献するとともに、地域の方々やここに住まう方々の働きやすさをサポートします。

【物件概要】

- 所在地 : 東京都台東区蔵前1-3-25
- 敷地面積 : 約14,400㎡
- 延床面積 : 約99,300㎡
- 高さ : 約90m
- 規模 : 地上23階、塔屋1階
- 棟構成 : オフィス棟、住宅棟、物流施設棟
- 竣工時期(予定) : 2023年春
- 事業主 : 日本郵政不動産株式会社
- 設計者 : 日本郵政株式会社一級建築士事務所
(実施設計協力:株式会社 佐藤総合計画)
- 施工 : 大成建設株式会社

グループ不動産事業の実績・目標

- 新型コロナウイルスの影響を受け、テナント賃料の減免等を実施しましたが、2020年度の営業収益は400億円となり、2020年度の目標としていた営業収益330億円を上回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。AM機能及びPM機能を強化したフィービジネスの事業を取り入れる等により、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

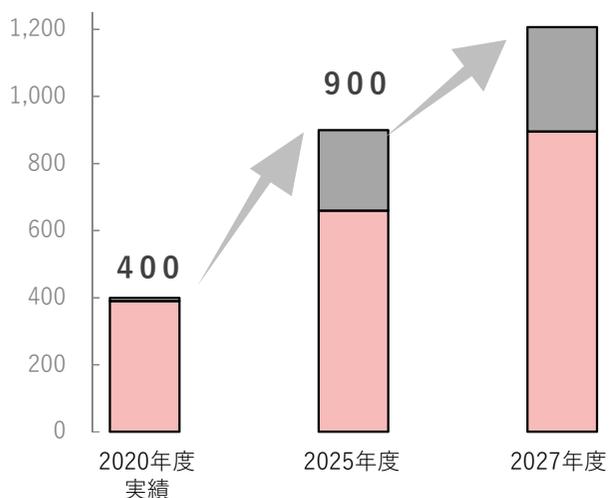
計 5,000億円程度

2025年度末 資産規模

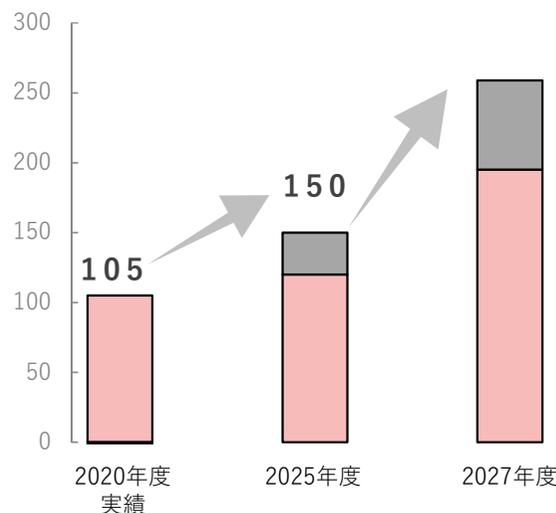
計 1兆円程度

※JPタワー等(既稼働分)の土地建物等を含む

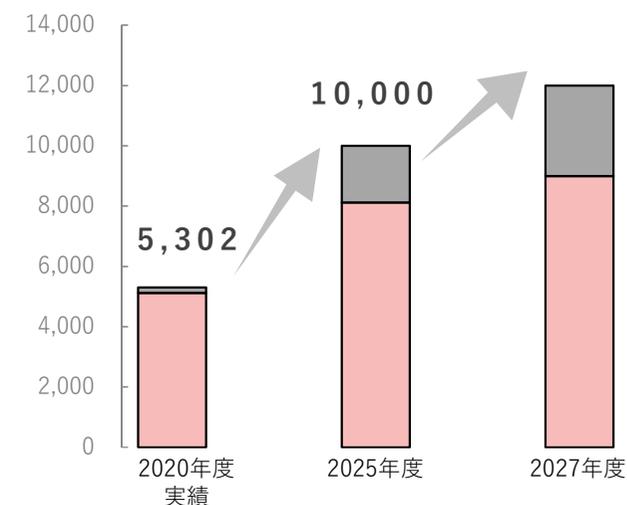
営業収益 (億円)



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

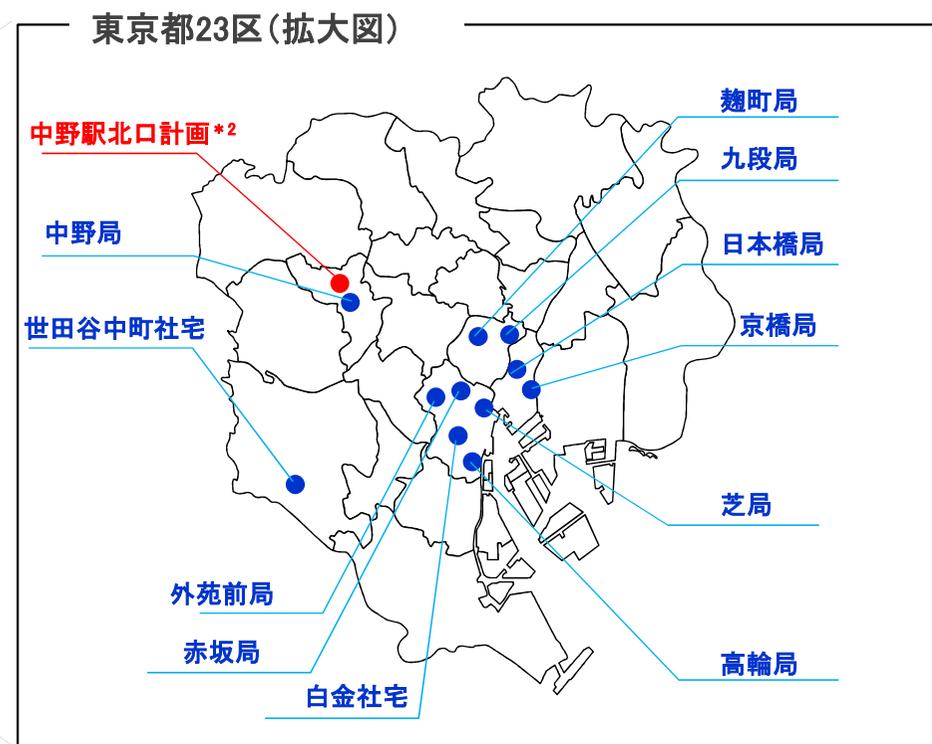
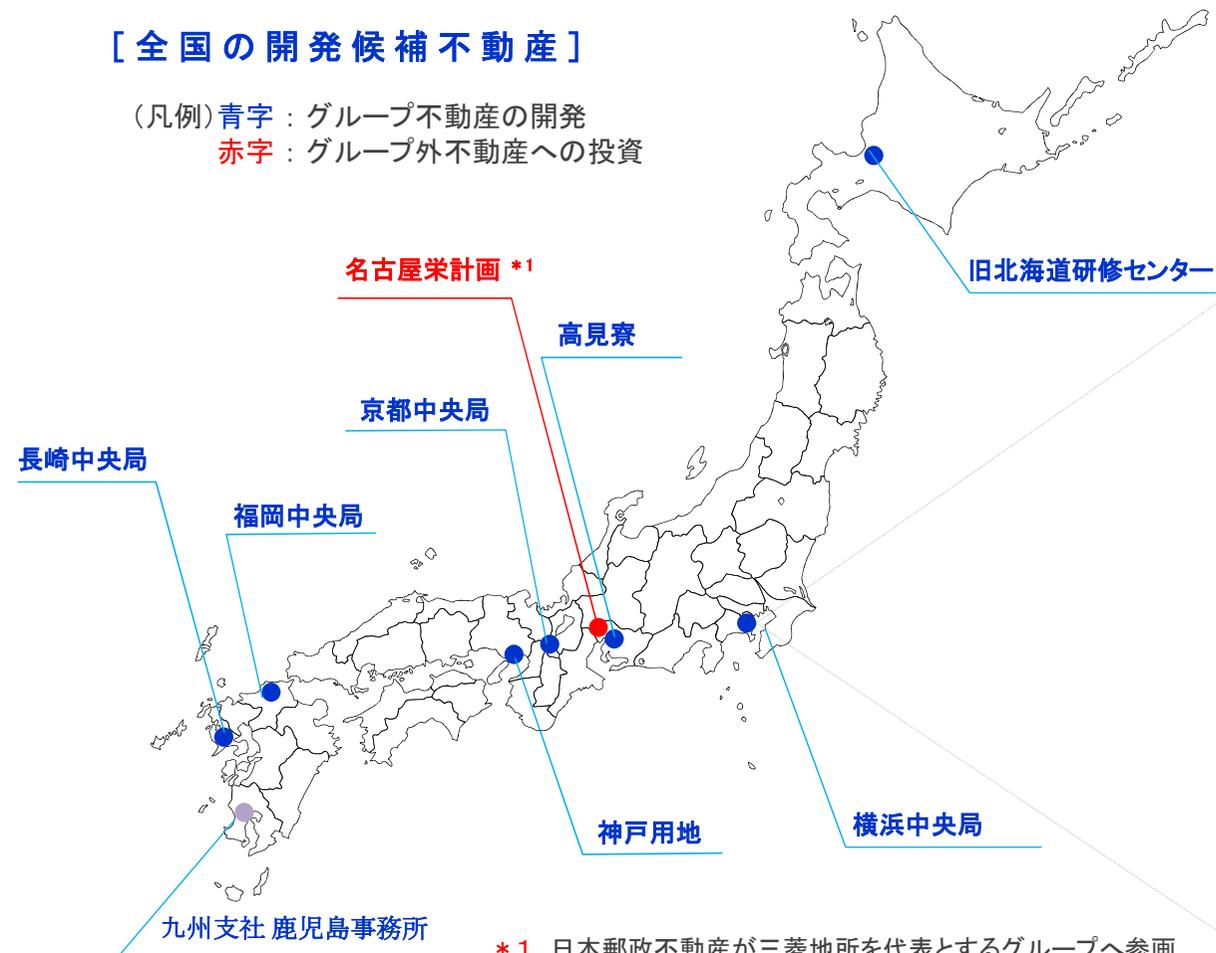
(注)・本計画期間は2021～2025年度の5年間だが、不動産事業は検討開始から収益の獲得まで長期間を要するため、2027年度までの見通しを参考に記載。

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、グループ外不動産への投資に2,000億円の合計5,000億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・地方都市駅前等に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。

[全国の開発候補不動産]

(凡例) 青字 : グループ不動産の開発
赤字 : グループ外不動産への投資



*1 日本郵政不動産が三菱地所を代表とするグループへ参画
*2 日本郵政不動産が野村不動産を代表とするグループへ参画

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、ヒューリックとの連携の一環であるヒューリックJP赤坂ビルをはじめとする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、2019年9月から2021年9月までの2年間で合計13件 約610億円の案件への投資を決定してきました。

【大型複合ビルへの投資】

名称	名古屋栄計画
所在	名古屋市中区錦三丁目
交通	栄駅直結
共同事業者等	三菱地所、明治安田生命保険、中日新聞社、パルコ
敷地面積	約 4,900㎡
延床面積	約109,700㎡
用途	事務所、ホテル、シネコン、商業施設等
規模	地上41階、地下4階
竣工	2025年度予定



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	中野区中野四丁目
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、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	約 23,500㎡
用途	事務所、住宅、商業施設、ホール、ホテル等
竣工	2028年度予定



【事務所ビルの取得】

物件名	ヒューリックJP赤坂ビル ※1
所在	港区赤坂二丁目
交通	溜池山王駅2分
敷地面積	約 960㎡
延床面積	約8,000㎡
用途	事務所
規模	地上12階
竣工	2020年11月



※1 ヒューリックとの共同事業

【賃貸住宅の取得】

物件名	JP noie 阿佐ヶ谷	JP noie 木場
所在	杉並区阿佐谷南三丁目	江東区木場六丁目
交通	阿佐ヶ谷駅1分	木場駅6分
敷地面積	約 780㎡	約1,900㎡
延床面積	約2,200㎡	約6,400㎡
用途	賃貸住宅 他	賃貸住宅
規模	地上11階	地上11階
竣工	2019年9月	2013年1月



地域に密着し、グループ内でのシナジーを発揮する不動産開発等

- 地元自治体と連携の上、保育所、高齢者施設の開発等を通じ地域に密着するとともに、物流施設の開発等を通じて郵便局と連携するなど、グループ内の他事業とのシナジーが生まれるような開発を行います。

【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3丁目
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	ニチキッズかみいけぶくろ保育園
所在	豊島区上池袋2丁目
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 noie 練馬旭丘併設)
所在	練馬区旭丘1丁目
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5丁目
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	グランダ目白武番館 (ベネッセ目白保育園併設)
所在	豊島区西池袋2丁目
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	ココファン妙蓮寺
所在	横浜市神奈川区松見町4丁目
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	グランダ常盤台武番館
所在	板橋区常盤台3丁目
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



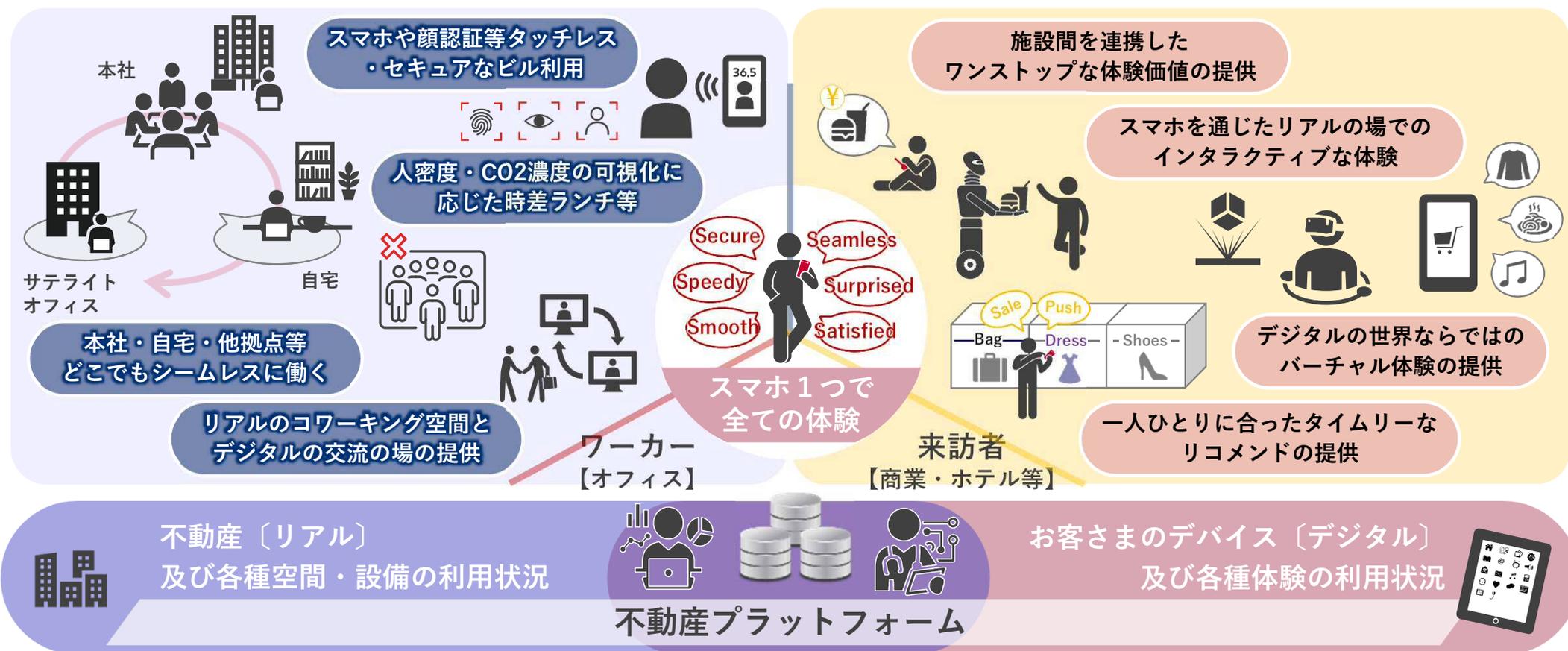
【物流施設】

物件名	ロジサイト久御山
所在	京都府久世郡久御山町
交通	近鉄京都線 大久保 3km
敷地面積	約12,900㎡
竣工	2021年2月



不動産DXの推進

- 今後の不動産開発に当たっては、不動産の空間提供にとどまらず、お客さまにリアルとデジタルが連動した新たな体験価値の提供を行い、人々の心に残るビル・街づくりを目指します。不動産の空間・設備の利用状況と、お客さまの各種体験の利用状況のデータを集約・活用・還元することで、体験価値の更なる高度化や新たなビジネスの創生を実現します。あわせて、テナントへの集客支援や街の運営者等とのビジネス共創、複数のビルファシリティシステムの統合管理を行います。
- 4つの不動産開発計画（広島駅南口、蔵前、五反田、梅田3丁目）で導入開始し（※）、新たな不動産価値の創生を実現します。
※虎ノ門・麻布台計画については、共同事業者と連携して検討を進めていきます。



不動産DXの推進に向けたグループ本社での施策の実証実験

- 不動産DXの推進に向けて、グループ本社のある大手町プレイスにおいて、施策の実証実験を実施。
- 実証実験の評価結果を踏まえ、今後の開発物件の特性に応じ順次施策の導入を検討していく。

JPキッチン混雑状況の可視化

実施完了

大手町プレイス14階JPキッチン(社員食堂)で実施
【実施期間:2021年6月~9月】

郵政グループのDX取組みの一環として「混雑状況可視化サービス」を実証実験を14階のJPキッチン(社員食堂)で実施しました。天井に設置するカメラにより、利用者数を計測し、ヒートマップで可視化しました。(個人は特定されません。)



会議室でのCO2濃度測定

継続実施中

大手町プレイス14階・16階・17階の会議室で実施中
【実施期間:2021年7月~2022年3月を予定】

共用会議室での「CO2濃度測定サービス」を実証実験中です。換気のタイミングや会議に参加する人数の目安として感染症対策に有効だと考えています。CO2濃度測定センサーにより会議室内の濃度をリアルタイムで計測し、数値を表示します。



ロボット活用デリバリー

実施完了

大手町プレイス3階JPセッション(応接室)で実施
【実施期間:2021年9月~11月】

オフィスワーカーの利便性向上及び建物施設の付加価値向上のため、大手町本社ビル3階JPセッション(応接室)にて、ロボットが飲料水のデリバリーや会議室への案内を行う実証実験を行いました。

具体的な機能

- ・会議室案内機能
- ・デリバリー機能(3kg程度の耐荷重)
- ・障害物回避機能
- ・侵入禁止区域設定機能 など



様々な認証方法で入場

実施予定

大手町プレイス24階日本郵政不動産執務室で実施予定
【実施予定期間 準備出来次第~2023年3月を予定】

24階の日本郵政不動産執務室の入口等に顔認証等のシステムを設置し、非接触で解錠する実証実験を予定しています。

