

日本郵政グループの不動産事業について

～不動産事業を郵政グループの収益の柱の1つとなるよう成長させる～

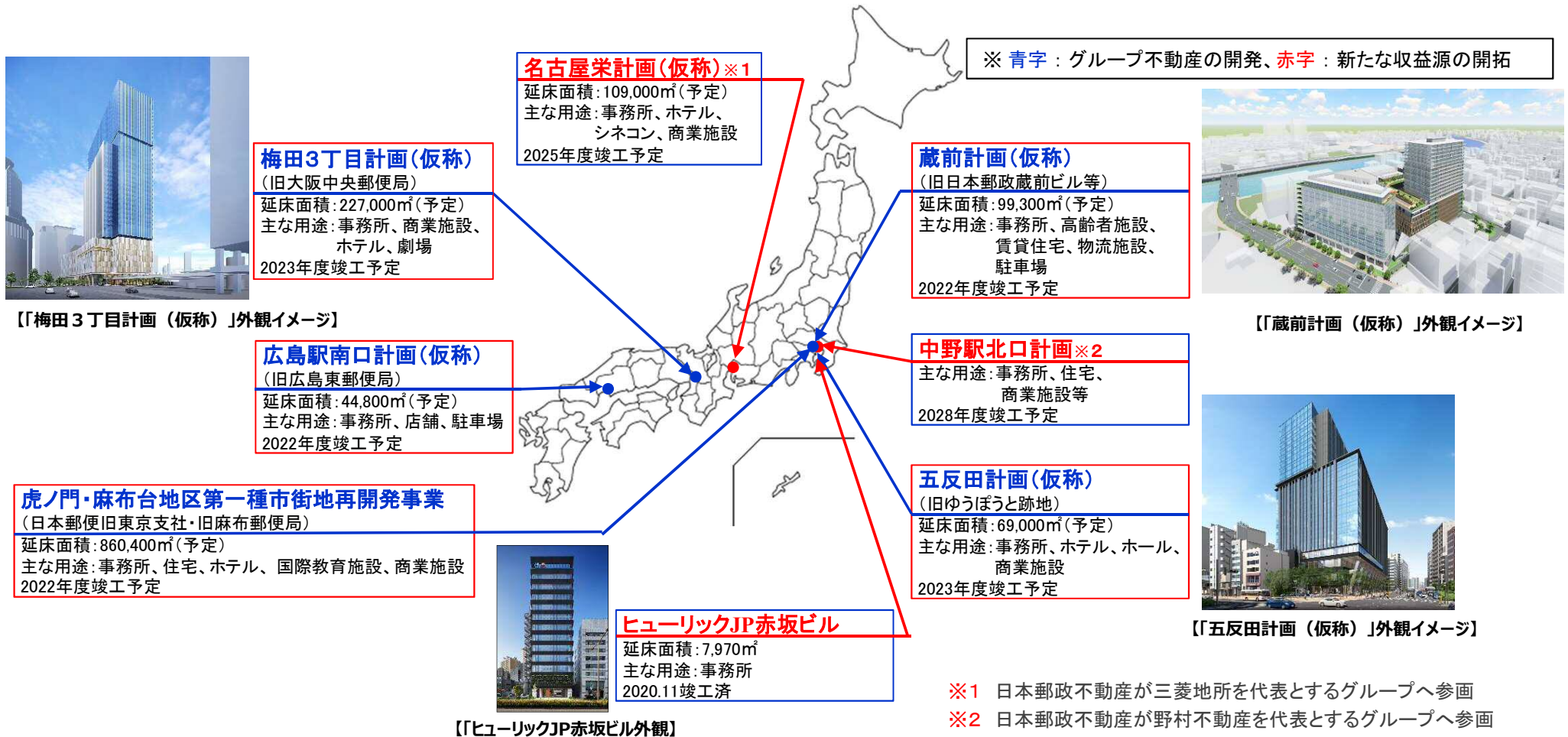
日本郵政株式会社

2021年11月18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】



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

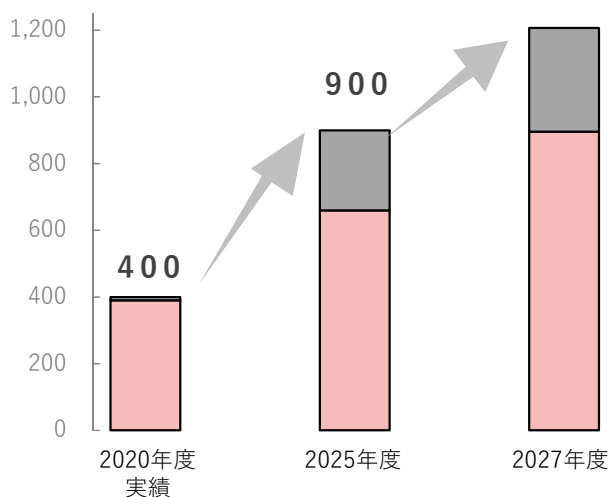
計 5,000億円程度

2025年度末 資産規模

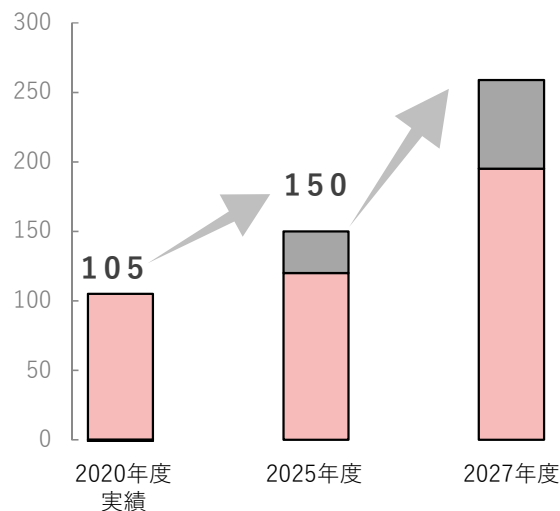
計 1兆円程度

※JPタワー等(既稼働分)の土地建物等を含む

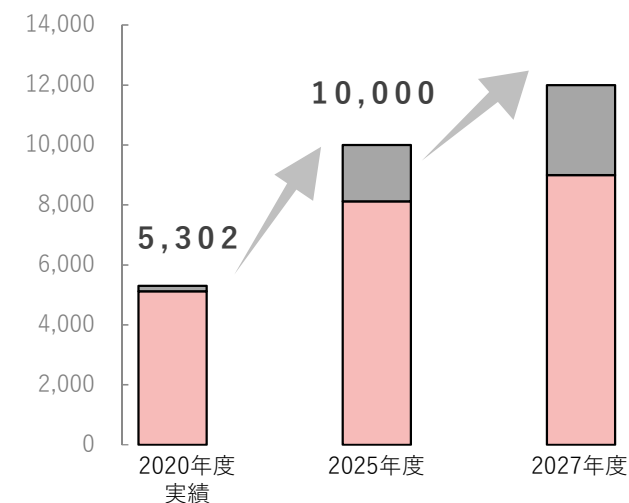
営業収益（億円）



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

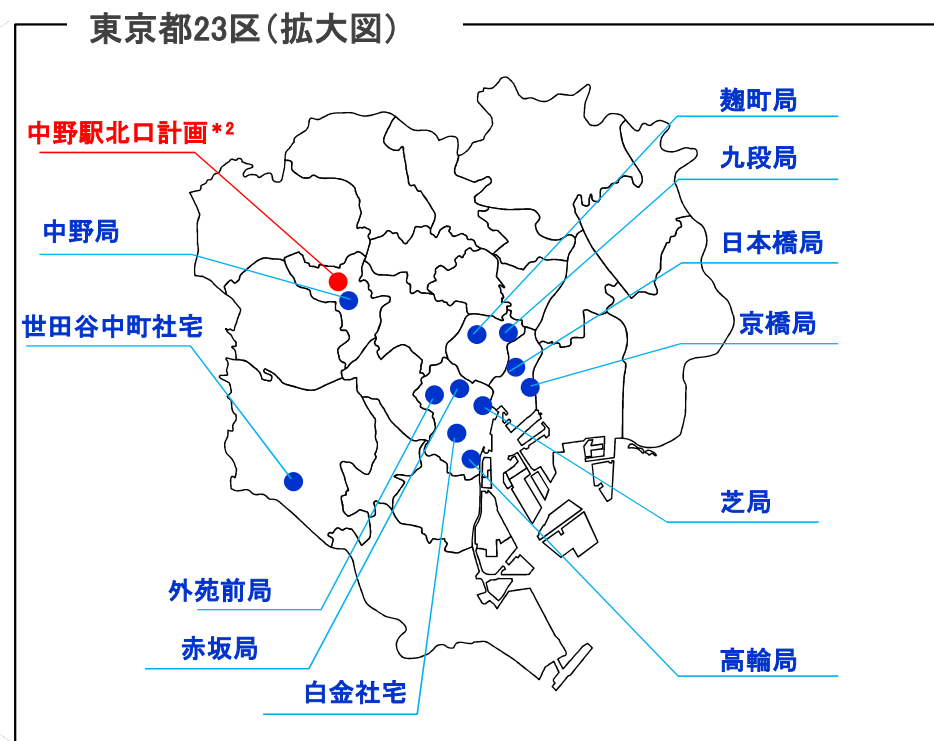
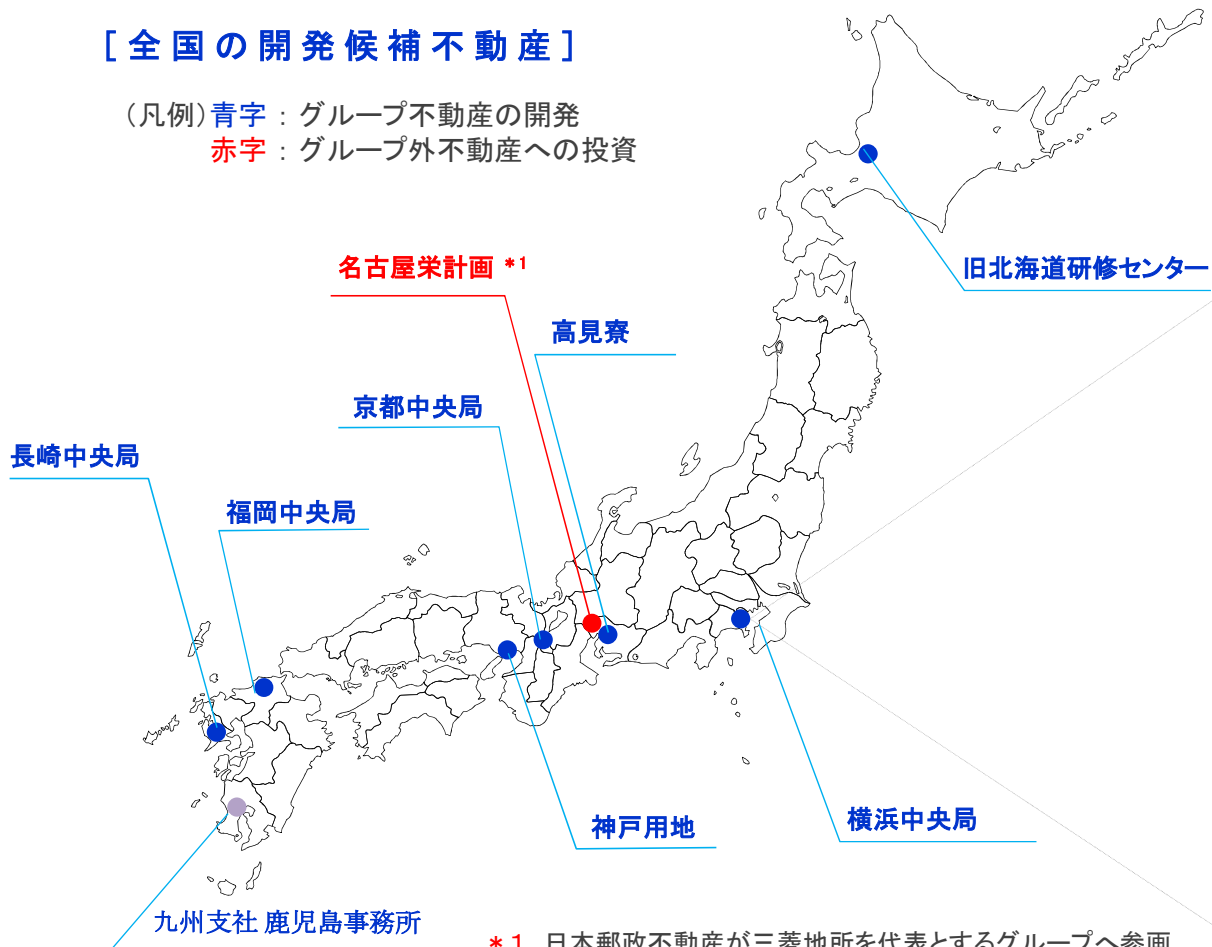
(注)・本計画期間は2021～2025年度の5年間だが、不動産事業は検討開始から収益の獲得まで長期間を要するため、2027年度までの見通しを参考に記載。

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、中日新聞
敷地面積	約 4,900㎡
延床面積	約109,000㎡
用途	事務所、商業、ホテル、シネコン
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、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



郵船不動産の子会社化

- グループ不動産事業においては、他社との連携やM&Aにより、事業の強化・拡充につなげ、利益の上積みを図る方針であり、この方針に基づき、2021年8月には、日本郵政不動産が、日本郵船の100%子会社であった郵船不動産の発行済株式の51%を取得し、子会社化しました。
- 日本郵船グループと日本郵政グループ間において、長期的な視点での協力関係を構築・深化させ、両社グループが保有する不動産の有効活用をはじめとする、更なる連携・協業等の可能性についても、幅広く検討してまいります。
- 他社との連携やM&Aについて、今後も良い案件があればグループ一体となって適宜検討していきたいと考えています。

郵船不動産(株)の子会社化の狙い

- ・郵船不動産(株)の有するオフィス・マンション等の優良な賃貸不動産から得られる収益によりグループ不動産事業の収益を積み上げる。
- ・郵船不動産(株)の有する建物管理・運営ノウハウを共有しグループ不動産事業の建物管理・運営機能を強化する。

郵船不動産(株)の概要

商号	郵船不動産株式会社
設立	1953年（昭和28年）10月1日
本社所在地	東京都中央区日本橋茅場町一丁目8番3号 郵船茅場町ビル
資本金	4億5千万円
売上高	69億7,648万円（2020年度実績）
従業員数	67名 ※2021年3月末現在
株主：出資比率	日本郵政不動産株式会社：51% 日本郵船株式会社：49%

《保有物件の一例》



「郵船水天宮前ビル（オフィス）」外観



「郵船茅場町ビル（オフィス）」外観

ESG経営の取組

- 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、今後の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めます。
- 特にグループ不動産事業における温室効果ガス排出量削減について、具体的方策を検討、実践し、グループの持続可能な成長と中長期的な企業価値の創出を図ります。

(1) 再生可能エネルギーや環境配慮技術の導入拡大による環境負荷低減、気候変動への取組み (地球環境)

- ・ 環境配慮技術の導入等によりCASBEE、CASBEEウェルネスオフィスの認証取得
- ・ 太陽光発電など再生可能エネルギーの導入
- ・ 壁面緑化、屋上緑化 等



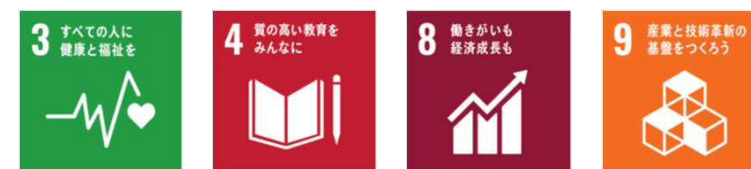
(2) 地域の活性化・賑わいの創出、コミュニティ形成への支援、防災・減災を目指した災害に強い建物づくりなど、地元自治体と連携した持続可能なまちづくりへの貢献 (地域社会、レジリエンス)

- ・ 商業施設や文化施設の整備など不動産開発による地域の活性化・賑わいの創出
- ・ 歩行者ネットワークの整備
- ・ 耐震性能を備えた建物や、備蓄倉庫整備、帰宅困難者受け入れなどの対策



(3) 高齢者施設や保育所、文化施設などの整備を通じ人生100年時代を支える多様な社会・暮らし方に必要とされる基盤整備 (ウェルネス、地域社会)

- ・ 高齢者施設、保育所の設置
- ・ 劇場、多目的ホールの設置
- ・ シェアオフィスの設置 等



(4) 取締役会・監査役設置会社としての適切なガバナンスを保持した上で、不動産開発等のリスク管理を実施



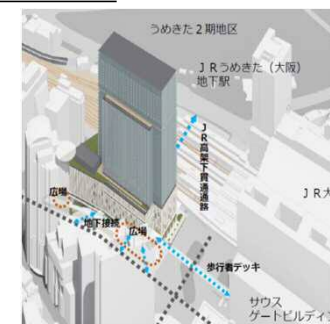
五反田の広場・緑化計画



蔵前の屋上緑化計画



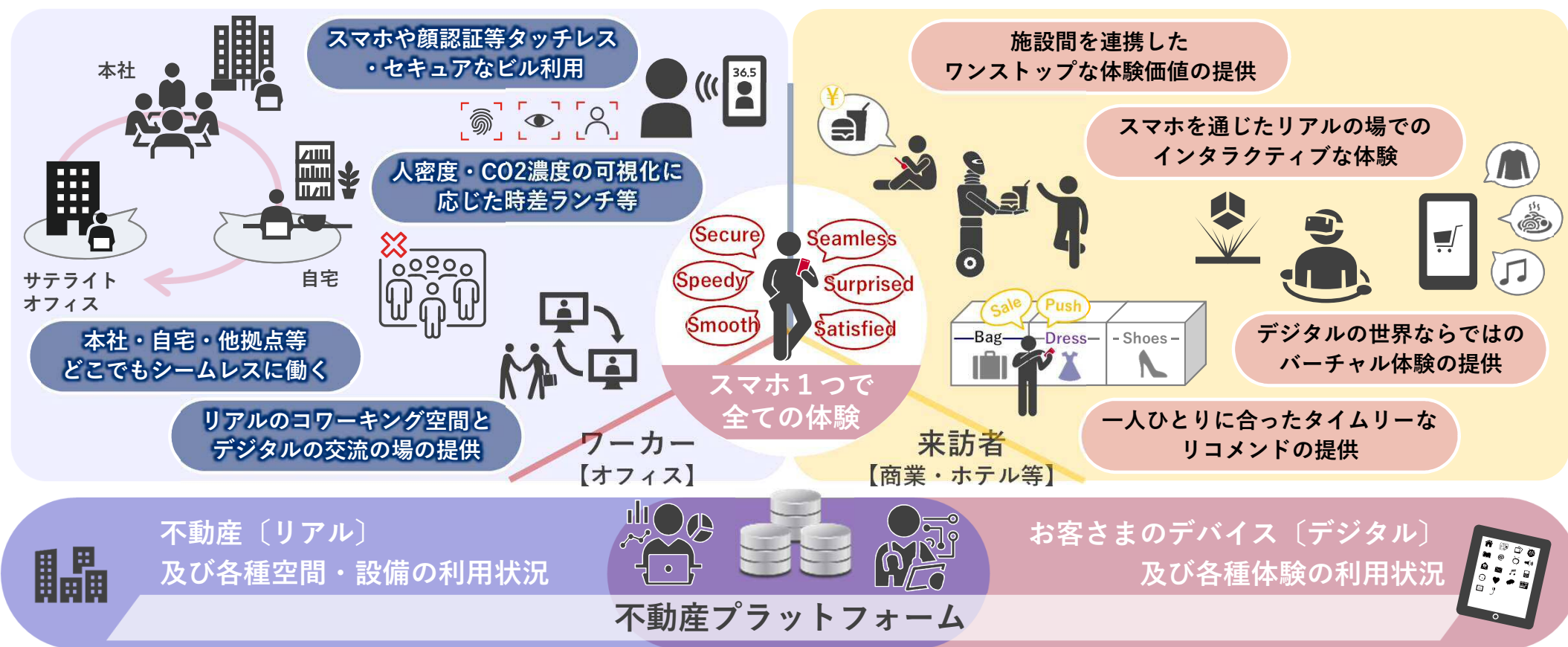
広島島の壁面緑化・歩行者デッキ整備計画



大阪の歩行者ネットワーク整備計画

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。



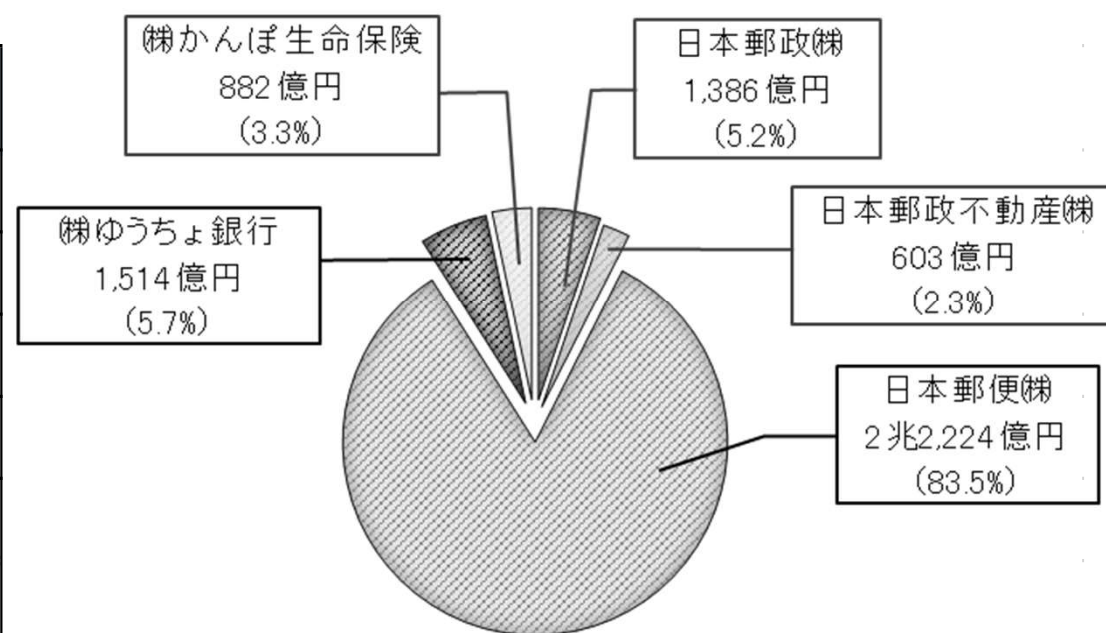
(参考1) 日本郵政グループの保有不動産の現況

- 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

(2021.3.31現在／単位：億円)

会社名等	土地	建物	計
日本郵政(株) (単体)	898	487	1,386
日本郵政不動産(株) (単体)	480	122	603
日本郵便(株) (連結)	12,995	9,229	22,224
(株)ゆうちょ銀行 (連結)	672	841	1,514
(株)かんぽ生命保険 (連結)	478	404	882
グループ全体	15,439	11,060	26,499



※2021年3月期決算の各社の賃借対照表及び日本郵政グループの連結賃借対照表に基づき作成。

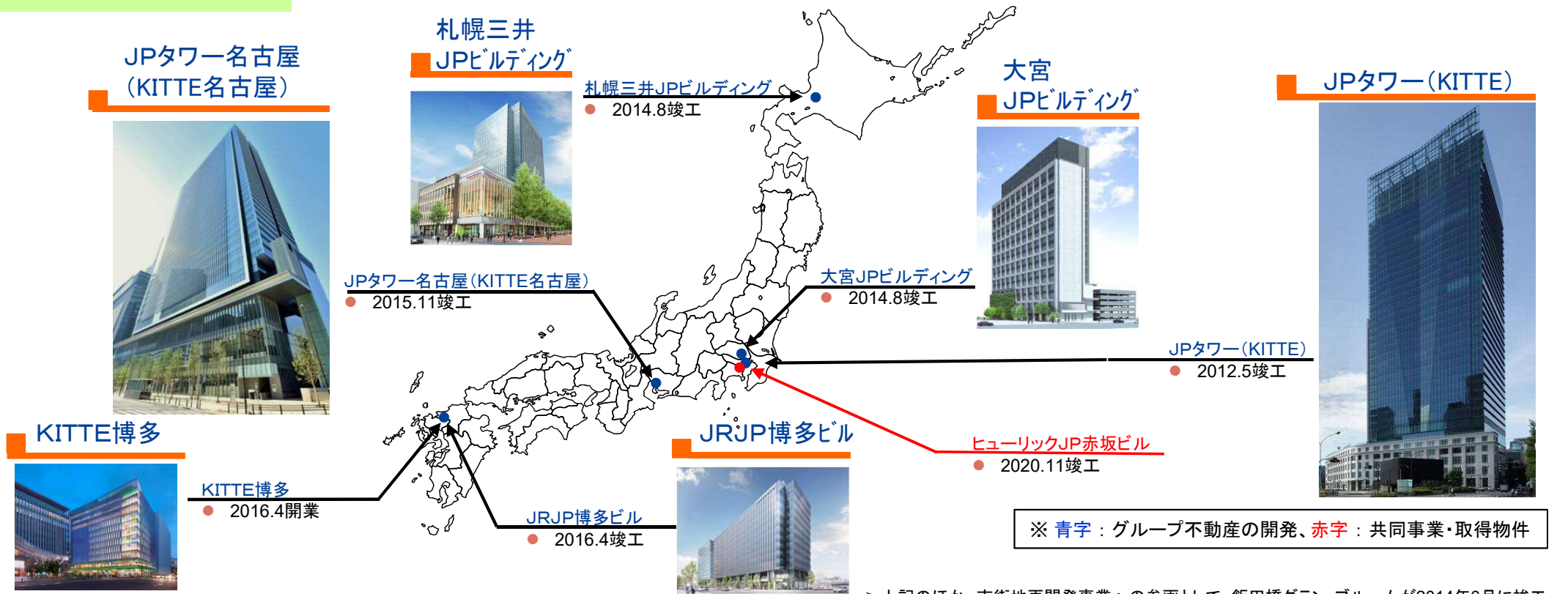
※億円未満を切り捨てているため合計等は符合しない。

※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賃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

■ 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。

主な開発済物件等



➢ 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。

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)



グランダ常盤台式番館
(高齢者施設)



JP noie 阿佐ヶ谷



JP noie 木場

※ほかに、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

(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)	容積率 (%)	アセットタイプ/ 賃貸面積(m ²)(戸)	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	1,630	事務所/93,000m ² 、商業/9,400m ²	共同事業(メジャー)	2012.5
札幌三井JPビルディング	札幌市	5,500	68,000	1,500	事務所/25,400m ² 、商業/8,500m ²	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	1,200	事務所/80,000m ² 、商業/3,700m ²	共同事業(メジャー)	2015.11
KITTE博多	福岡市	5,000	64,300	1,100	商業/30,800m ²	単独事業	2016.4
JRJP博多ビル	福岡市	3,350	44,000	1,140	事務所/24,000m ² 、商業/2,800m ²	共同事業(マイナー)	2016.4
事務所ビル							
大宮JPビルディング	さいたま市	6,100	45,700	600	事務所/22,300m ²	単独事業	2014.8
ヒューリックJP赤坂ビル	港区	960	7,970	700	事務所/5,400m ²	共同事業(マイナー)	2020.11
南青山227ビル※	港区	110	780	700	事務所、店舗	単独取得物件	1997.5
物流倉庫							
ロジサイト久御山	京都府久世郡 久御山町	12,930	22,370	200	倉庫	共同出資	2021.2
賃貸住宅							
グレイスベアー浦安	浦安市	2,818	5,284	200	住宅/72戸	単独取得物件	1990.10
JP noie 小石川富坂	文京区	381	1,985	600・300	住宅/34戸	単独取得物件	2007.1
JP noie 木場	江東区	1,900	6,400	300	住宅/78戸	単独取得物件	2013.1
JP noie 早稲田	新宿区	735	3,381	400	住宅/85戸、店舗	単独取得物件	2014.3
JP noie 旗の台	品川区	560	970	200	住宅/18戸	単独事業	2015.5
JP noie 本羽田	大田区	1,230	1,420	200	住宅/44戸	単独事業	2016.1
JP noie 練馬中村南	練馬区	1,160	1,900	200	住宅/28戸	単独事業	2017.3
JP noie 目白	豊島区	1,580	2,070	150	住宅/29戸	単独事業	2017.12
JP noie 船橋夏見	船橋市	5,480	4,420	200	住宅/60戸	単独事業	2018.6
JP noie 三田	港区	270	1,740	500	住宅/23戸	単独事業	2019.3
JP noie 吹田垂水	吹田市	2,680	5,180	200	住宅/71戸	単独事業	2019.8
JP noie 阿佐ヶ谷	杉並区	780	2,170	500	住宅/42戸、店舗2区画	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	500・300	住宅/51戸、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	200	住宅/24戸、保育所	単独事業	2020.1
JP noie 広尾 The Residence	渋谷区	1,870	2,320	150	住宅/10戸	単独事業	2020.3
JP noie 門前仲町	江東区	229	1,526	500	住宅/43戸	単独取得物件	2021.7
JP noie 錦糸町	墨田区	412	2,466	476	住宅/56戸	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	300	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	300	保育所	単独事業	2019.1
グランダ目白武番館(ベネッセ目白保育園併設)	豊島区	2,450	3,120	300	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	200	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	300	保育所	単独事業	2020.2
グランダ常盤台武番館	板橋区	1,590	3,050	200	高齢者施設	単独事業	2020.2
底地							
日暮里	台東区	1,130	—	440	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2)グループ不動産事業のこれまでの実績

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)	容積率 (%)	アセットタイプ/ 賃貸面積(m ²) (戸)	事業形態	竣工
	広島駅南口計画(旧広島東郵便局)	広島市	4,200	44,800	780	事務所・商業	単独事業	2022年度予定
	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	最大街区1,500	事務所・住宅・商業・ホテル等	市街地再開発	2022年度予定
	蔵前計画(旧日本郵政(株)蔵前ビル等)	台東区	14,400	99,300	510	事務所棟/29,500m ² 、住宅棟/40,800m ² 、 物流施設棟/29,000m ² ※各棟延べ床面積	単独事業	2022年度予定
	梅田3丁目計画(旧大阪中央郵便局)	大阪市	12,900	227,000	1,500	事務所・商業・ホテル・劇場	共同事業 (メジャー)	2023年度予定
	五反田計画(旧ゆうぽうと跡地)	品川区	6,700	69,000	830	事務所/26,700m ² 、ホテル/8,900m ² 、商業/900m ² 、 ホール/2,400m ² 、その他/1,800m ²	単独事業	2023年度予定
	名古屋栄計画(共同事業参画)	名古屋市	4,900	109,000	2,050 (予定)	事務所・ホテル・シネコン	共同事業 (マイナー)	2025年度予定
	中野駅北口計画	中野区	23,500	未定	未定	事務所・住宅・商業・ホール・ホテル	市街地再開発	2028年度予定

他 高齢者施設1件開発中。グループ外の会社が開発後、日本郵政不動産(株)が物件取得を予定している賃貸住宅3件。

(参考3)開発候補不動産

資産価値の高い開発候補物件

名称	所在地	敷地面積 (㎡)	容積率 (%)	アクセス／徒歩分数	築年数 (年)	現状
(東京23区)						
麹町郵便局	千代田区	1,910	700	JR市ヶ谷駅 / 7分	47	使用中
九段郵便局	千代田区	1,380	700	東西線九段下駅 / 1分	52	使用中
日本橋郵便局	中央区	2,990	800	都営浅草線日本橋駅 / 3分	48	使用中
京橋郵便局	中央区	2,540	600・800	日比谷線東銀座駅 / 2分	50	使用中
芝郵便局	港区	2,110	700	都営三田線御成門駅 / 3分	56	使用中
高輪郵便局	港区	3,960	600	都営浅草線泉岳寺駅 / 3分	41	使用中
白金社宅	港区	5,330	400	南北線白金高輪駅 / 5分	53	退去済
赤坂郵便局	港区	2,700	700・600・400	銀座線青山一丁目駅 / 1分	48	使用中
外苑前郵便局	港区	500	700	銀座線外苑前駅 / 2分	39	使用中
世田谷中町社宅	世田谷区	2,120	300	東急大井町線等々力駅 / 9分	33	退去済
中野郵便局	中野区	6,580	600	JR中野駅 / 3分	48	使用中
(全国)						
旧北海道研修センター	札幌市	14,900	300	市営地下鉄幌平橋駅 / 27分(2.1km)	46	退去済
横浜中央郵便局	横浜市	6,400	800	JR横浜駅 / 1分	51	使用中
高見寮	名古屋市	2,100	200	市営地下鉄東山池下駅 / 7分	50	退去済
京都中央郵便局	京都市	7,520	600	JR京都駅 / 1分	56	使用中
神戸用地	神戸市	2,520	600・800	神戸高速線西元町駅 / 5分	-	使用中
福岡中央郵便局	福岡市	4,750	800	市営地下鉄天神駅 / 5分	39	使用中
長崎中央郵便局	長崎市	3,010	600	JR長崎駅 / 8分	51	使用中
九州支社鹿児島事務所	鹿児島市	5,800	400	JR鹿児島中央駅 / 3分	61	使用中

【本資料に関するお問合せ先】

日本郵政株式会社 IR室

Email: irshitsu.ii@jp-holdings.jp

ディスクレーマー

本資料には、日本郵政グループ及びグループ各社の見通し・目標等の将来に関する記述がなされています。

これらは、本資料の作成時点において入手可能な情報、予測や作成時点における仮定に基づいた当社の判断等によって記述されたものであります。

そのため、実際の業績等は、新型コロナウイルス感染症の拡大による影響、金利の変動、株価の変動、為替相場の変動、保有資産の価値変動、経済・金融環境の変動、競争条件の変化、大規模災害等の発生、法規制の変更等様々な要因により大きく異なる可能性があることにご留意ください。

また、本資料は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。