資料30－３

社会ニーズに対応した
不動産事業等 について

2023 年 3月 14日

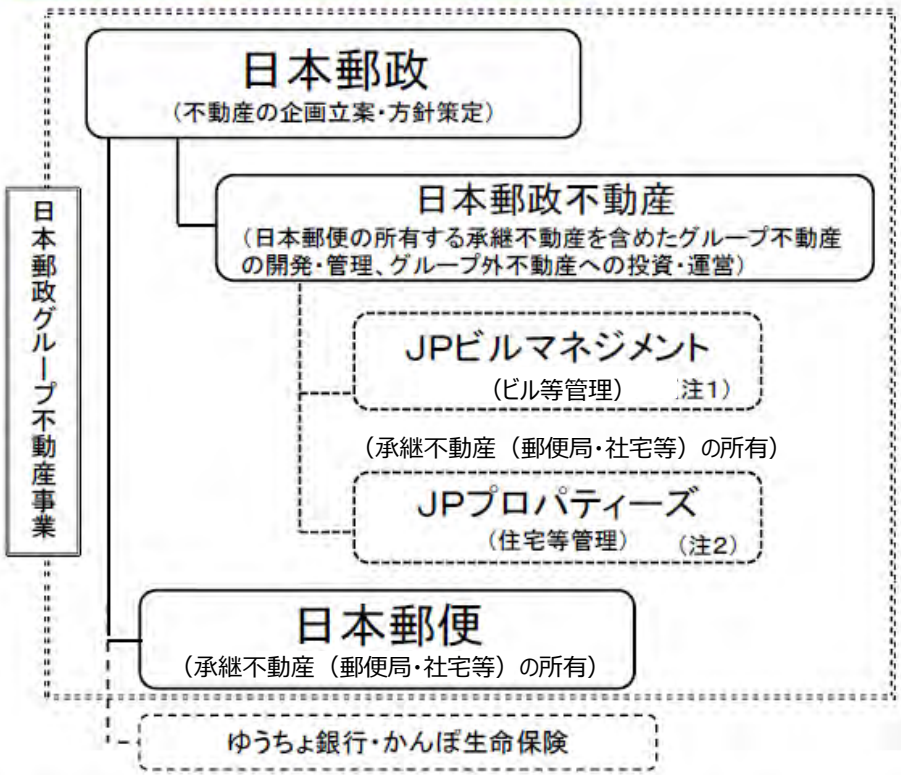
日本郵政株式会社

執行役　横山明彦

Ⅰ　グループ不動産事業の運営体制等

日本郵政グループは、これまで築いてきた地域社会との信頼関係を大切にしながら、待機児童や高齢社会といった社会課題に配慮した保育所および高齢者施設の建設や、都市部における商業施設・オフィス・住宅ほかの大型複合施設による地域開発など、地域の特性や社会背景、事業性などを踏まえて、地域の発展に貢献する不動産事業を行っています。

【不動産事業の運営体制】



（注1）2022年4月1日付で、日本郵便の子会社から日本郵政不動産の子会社へ組織再編。
（注2）2021年8月2日付で、日本郵政不動産が日本郵船から株式51%を取得して郵船不動産を子会社化。2022年4月1日付で社名変更。

【主な大規模案件の状況】

ＪＰタワー大阪
（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
2024年 竣工予定

【「ＪＰタワー大阪」外観イメージ】

蔵前ＪＰテラス
（旧 日本郵政蔵前ビル等）
延床面積：99,300㎡（予定）
主な用途：事務所、高齢者施設、賃貸住宅、物流施設、
2023年 竣工予定

下目黒五丁目計画
（旧 日本郵便輸送 目黒社宅）
延床面積：8,900㎡（予定）
主な用途：高齢者施設、店舗
2023年 竣工予定

五反田計画（仮称）
（旧 ゆうぽうと）
延床面積：69,000㎡（予定）
主な用途：事務所、ホテル、ホール、商業施設
2023年 竣工予定

【「五反田計画（仮称）」外観イメージ】

広島ＪＰビルディング
（旧 広島東郵便局）
延床面積：44,200㎡
主な用途：事務所、店舗、駐車場
2022年8月 竣工

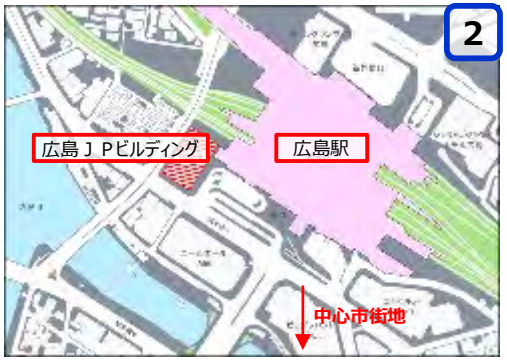
虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業
（旧 東京支社・麻布郵便局）
延床面積：861,500㎡（予定）
主な用途：事務所、住宅、ホテル、 国際教育施設、商業施設
2023年 竣工予定

Ⅱ　社会ニーズに対応した不動産開発事業（具体的取組①）

広島ＪＰビルディング（2022年8月竣工）は、広島駅前で計画されている整備事業と連携しながら、旧広島東郵便局の跡地を事業化することで、同エリアにおける利便性向上、にぎわい創出および地域の価値向上に貢献していきます。

【 広島ＪＰビルディング（広島県広島市） 】

↑　ビル外観（駅前広場側から）



郵便局内パブリックスペース　→

↓　駅前広場整備イメージ（広島電鉄高架化）

○ 広島ＪＰビル郵便局でのパブリックスペースの整備

広島ＪＰビルディング内に新たに開業した郵便局の一部に、地域の方々や広島を訪れる方々が自由に利用することができるパブリック スペースを整備し、ゆっくりくつろぐ、手紙を書くなど様々なシーンで活用できる場を提供します。

○ 歩行者ネットワークの整備

広島駅前を中心として計画されているペデストリアン・デッキ（歩行者用デッキ）で広島駅新ビルと接続して、２階レベルの歩行者ネット ワークを構築することで、地域の利便性の確保や回遊性向上に貢献します。

○ 憩いや賑わいが創造される場所の提供

駅前広場に面して立体的な公開空地を整備し、エスカレーター周りを吹き抜け空間とすることで、憩いと賑わいが立体的に連続した魅力ある空間を創造します。

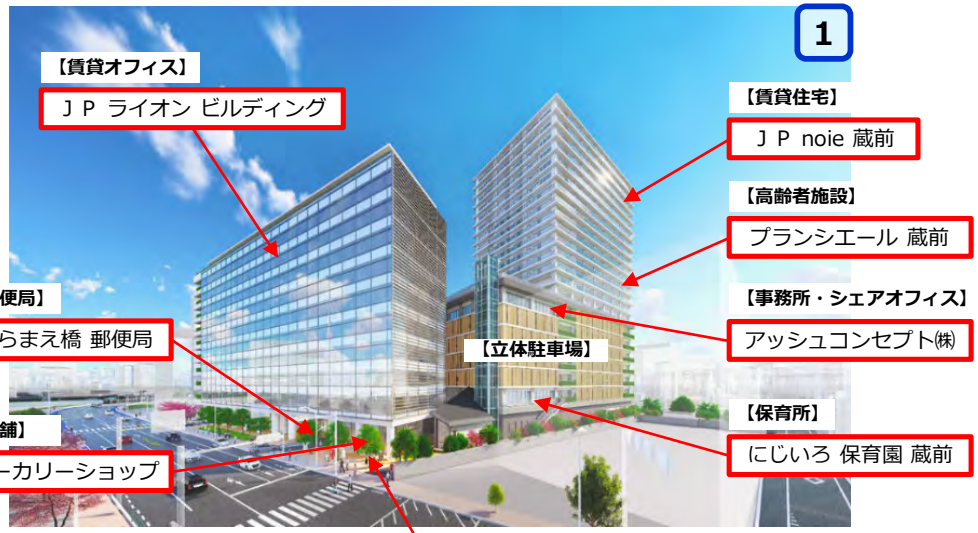
○ 持続可能なまちづくりに向けた地域の取り組みへの参画

広島駅周辺の良好な環境づくりや新たな魅力づくりに取り組み、地区の価値を維持・向上させるため、広島駅周辺地区まちづくり協議会に参画し、持続可能なまちづくりを目指します。

Ⅱ　社会ニーズに対応した不動産開発事業（具体的取組②）

蔵前ＪＰテラス（2023年3月末竣工予定）では、環境性能に優れた賃貸オフィスのほか高齢者施設や保育所など複合用途から成る街区整備を行い、災害時の帰宅困難者一次滞在場所の設置などの防災機能を確保する取組を行っています。

【 蔵前ＪＰテラス （東京都台東区）】



← 屋上庭園

← 蔵前の小径

↓ 外観（南西側から）（中央部が屋上庭園）

○ 災害に強い地域づくりへの貢献

地域防災のため、防災備蓄倉庫や災害時の帰宅困難者一時滞在場所を設置することにより、地域貢献を図ります。

○ 高齢者施設・保育所の設置 、屋上庭園等の整備

高齢社会における社会ニーズに応えるとともに、待期児童など社会課題に配慮した施設の設置を通じ、地域の方々の働きやすさをサポートします。

また、大規模屋上庭園（約3,000㎡）や「蔵前の小径」（歩行者空間）を整備し、オフィスワーカー、居住者、保育園の子供たちなどの憩いの場を提供します。

○ 低炭素建物の実現

ＪＰライオンビルディングのオフィス部分は、「ＣＡＳＢＥＥ-スマートウェルネスオフィス」のＳランク認証を取得しました。

健康で新しい働き方に対応した快適なワークスペースを提供します。

「CASBEE-スマートウェルネスオフィス」の認証ロゴ

Ⅱ　社会ニーズに対応した不動産開発事業（具体的取組③）

地元自治体と連携のうえ、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】

物件名	ベネッセ 板橋三丁目保育園
所　在	板橋区 板橋（敷地約750㎡）
交　通	都営三田線 板橋区役所前 徒歩3分
運営者	㈱ベネッセスタイルケア
竣　工	2018年1月

物件名	ニチイキッズかみいけぶくろ保育園
所　在	豊島区 上池袋（敷地約1,010㎡）
交　通	東武東上線 北池袋 徒歩8分
運営者	㈱ニチイ学館
竣　工	2019年1月

物件名	ベネッセ 練馬えこだ保育園 (JP noie 練馬旭丘に併設)
所　在	練馬区 旭丘（敷地約1,300㎡）
交　通	西武池袋線 江古田 徒歩7分
運営者	㈱ベネッセスタイルケア
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（敷地約770㎡）
交　通	都営新宿線 大島 徒歩13分
運営者	ライクアカデミー㈱
竣　工	2020年2月

【高齢者施設・保育園の合築】

物件名	グランダ目白弐番館 （ベネッセ目白保育園併設）
所　在	豊島区 西池袋 （敷地約2,500㎡）
交　通	JR山手線 目白 徒歩8分
運営者	㈱ベネッセスタイルケア
竣　工	2019年2月

【高齢者施設】

物件名	ソナーレ浜田山
所　在	杉並区浜田山 （敷地約1,600㎡）
交　通	京王井の頭線 浜田山 徒歩3分
運営者	ライフケアデザイン㈱
竣　工	2019年9月 （2022年2月取得）

物件名	ココファン妙蓮寺
所　在	横浜市 神奈川区 松見町 （敷地約2,100㎡）
交　通	東急東横線 妙蓮寺 徒歩10分
運営者	㈱学研ココファン
竣　工	2019年11月

物件名	グランダ常盤台弐番館
所　在	板橋区 常盤台 （敷地約1,600㎡）
交　通	東武東上線 ときわ台 徒歩8分
運営者	㈱ベネッセスタイルケア
竣　工	2020年2月

物件名	プレザンリュクス南青山
所　在	港区 南青山 （敷地約1,690㎡）
交　通	東京メトロ銀座線 表参道 徒歩13分
運営者	㈱ケア21
竣　工	2022年5月 （2022年6月取得）

Ⅲ　郵便局スペースの利活用（具体的取組①）

地元大磯町の要請を受け、郵便・集配機能が転出したあとの郵便局空きスペース（郵便局窓口の後方事務室及び配達車両の車庫等）を保育所運営事業者に賃貸するなど、地域の課題解決や地域の活性化等にも貢献しています。

【大磯郵便局スペースの活用　（神奈川県中郡大磯町）】

1

↑ 大磯郵便局外観（局舎右奥部分が保育所）

2

↑ 保育所外観

3

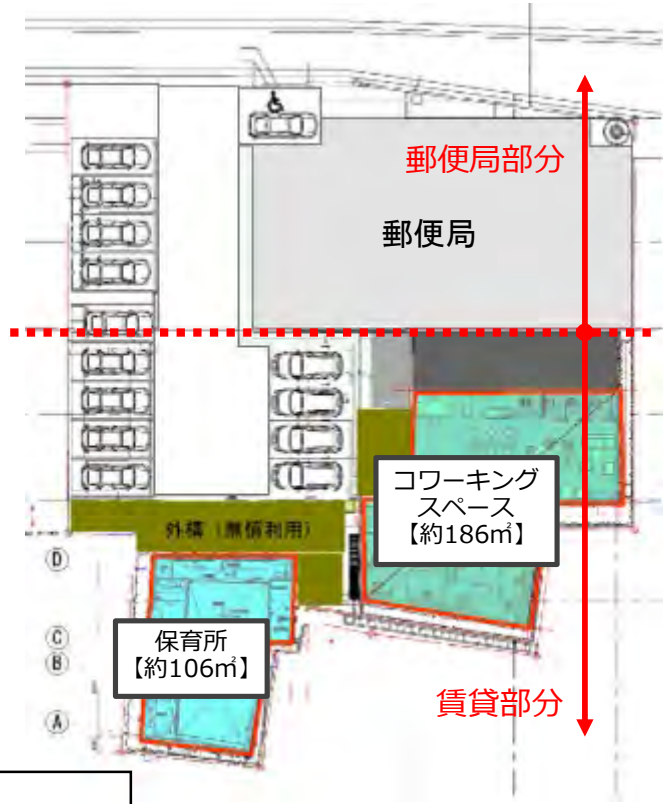
↑ コワーキングスペース内観

4

← 保育所内観

○ 保育室およびコワーキングスペースの設置

地域の要望を受け、局舎の一部空きスペースを賃貸することで、待機児童、働くスペースの不足および地域コミュニティの希薄化など地域が抱える課題の解決に貢献します。



○ 特徴

コワーキングスペースは、新型コロナウィルス感染拡大の影響などを受け、自宅近くで仕事ができる場所を求める郊外居住者が増える中、地域における新しい働き方・暮らし方に関して、賃貸先である株式会社Ｃｏ．Ｌａｂによる提案である「職住子育て近接」・「地域のコミュニティづくり」・「健康の維持」を実現する、働きやすい一方で遊び心を取り入れたスペースとなりました。

Ⅲ　郵便局スペースの利活用（具体的取組②）

地域の活性化や賑わいの創出、コミュニティ形成の支援など街づくりへの貢献の観点から、横浜市・東急㈱・日本郵便㈱の三者間で覚書を交わしたうえで、郵便局内の空きスペースを活用した賃貸事業を行っています。

【青葉台郵便局スペースの活用　（神奈川県横浜市）】

1

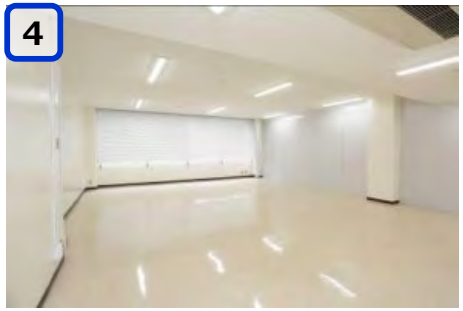
↑　青葉台郵便局外観

2

↑　ワークラウンジ

3

↑　コミュニティラウンジ

4

↑　オフィス

▲２階　フロアマップ　　▲３階　フロアマップ

○ コミュニティ ラウンジ 、 小規模 オフィスなどの開業

局舎の一部空きスペースを賃貸することで、横浜市と東急㈱が連携し取り組んでいる「次世代郊外まちづくり」が目指すまちの姿、「コミュニティ・リビング」の推進に協力しています。

○ 特徴

「働く」機能であるコワーキングスペースや小規模オフィスと、地域住民の「活動」の場であるコミュニティ・ラウンジやイベントスペースを併設・連携させることで、郊外住宅地における「住む」、「働く・活動する」が融合した新たなライフスタイルの実現を目指した施設です。