不動産事業説明会

不動産事業セグメントの将来ビジョンと成長戦略

2026年9月
日本郵政株式会社
（証券コード：6178）

登壇者紹介



専務執行役

いけだ　あきら
池田　明

【生年月日:1961年9月4日】

略 歴

1985年	4月	三井不動産株式会社入社
2009年	4月	同社人事部付　三井不動産投資顧問株式会社出向　常務取締役
2013年	4月	同社アコモデーション事業本部賃貸住宅事業部長
2015年	4月	同社執行役員
2015年	10月	同社グループ執行役員
2018年	4月	三井ホーム株式会社専務執行役員 三井不動産株式会社特任顧問
2018年	6月	三井ホーム株式会社取締役専務執行役員
2018年	10月	三井不動産株式会社グループ執行役員
2019年	4月	三井ホーム株式会社代表取締役社長、社長執行役員
2023年	4月	三井不動産株式会社グループ上席執行役員
2025年	4月	三井不動産株式会社顧問 三井ホーム株式会社特別顧問
2025年	7月	日本郵政不動産株式会社代表取締役副社長
2025年	10月	**日本郵政株式会社専務執行役（現職）** **日本郵便株式会社専務執行役員（現職）** **日本郵政不動産株式会社代表取締役社長（現職）**
2026年	6月	**日本郵政不動産株式会社住宅事業本部長（現職）**

Copyright © 2026 JAPAN POST GROUP. All Rights Reserved.

登壇者紹介



執行役
ほりぐち こうじ
堀口 浩司
【生年月日:1976年11月14日】

略 歴

1999年	4月	郵政省入省
2013年	4月	日本郵便株式会社郵便事業総本部経営管理部担当部長
2014年	4月	同社　経営企画部担当部長
2015年	4月	日本郵政株式会社経営企画部門経営企画部担当部長
2019年	4月	日本郵便株式会社人事部人材研修育成室長
2020年	4月	同社　郵便・物流営業部部長
2021年	4月	同社　不動産部部長 日本郵政株式会社グループ不動産統括部付部長
2022年	4月	日本郵便株式会社不動産部長
2023年	4月	日本郵政株式会社経営企画部長
2025年	6月	**日本郵政株式会社執行役（現職）** **日本郵政不動産株式会社常務取締役（現職）** 日本郵政不動産株式会社投資本部長
2026年	4月	**日本郵政株式会社グループ不動産統括部長（現職）** **日本郵政不動産株式会社アセット・ソリューション本部長（現職）**

Copyright © 2026 JAPAN POST GROUP. All Rights Reserved.

Japan Post Group
Real Estate Business
Segment

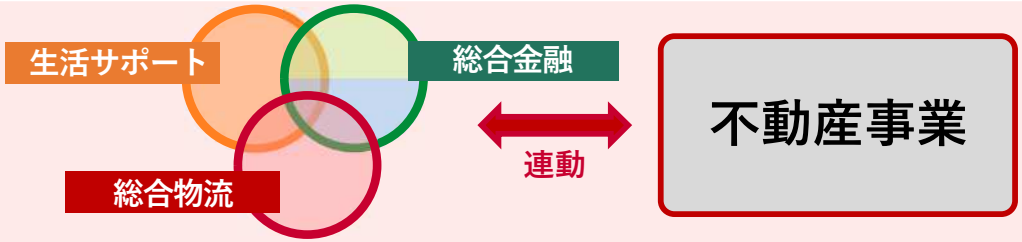
1

新中期経営計画における不動産事業の位置付け

新中期経営計画における不動産事業の位置付け

- 3つのプラットフォームを支える基盤である郵便及び郵便局ネットワークが、郵便物数の大幅減、窓口の来客数減少などにより持続可能なユニバーサルサービス提供に課題を抱える現況から、「目指す姿」に向けた第一歩である新中期経営計画のビジョンとして、**ユニバーサルサービスの持続性確保と、新たな事業領域等での成長を同時に実現**することを目指す

長期的に目指す姿
（10～15年後）



郵便物減少、窓口の来客数減少等による業績の悪化/更なる人件費、燃料費等の増加/新たな成長領域の開拓・拡大

新中期経営計画期間
（2026～2028年度）

新中期経営計画期間中のグループビジョン

郵政グループの社会的使命として、
社会インフラであるユニバーサルサービスの持続性確保と、
新たな事業領域等での成長を同時に実現

3つの重点戦略

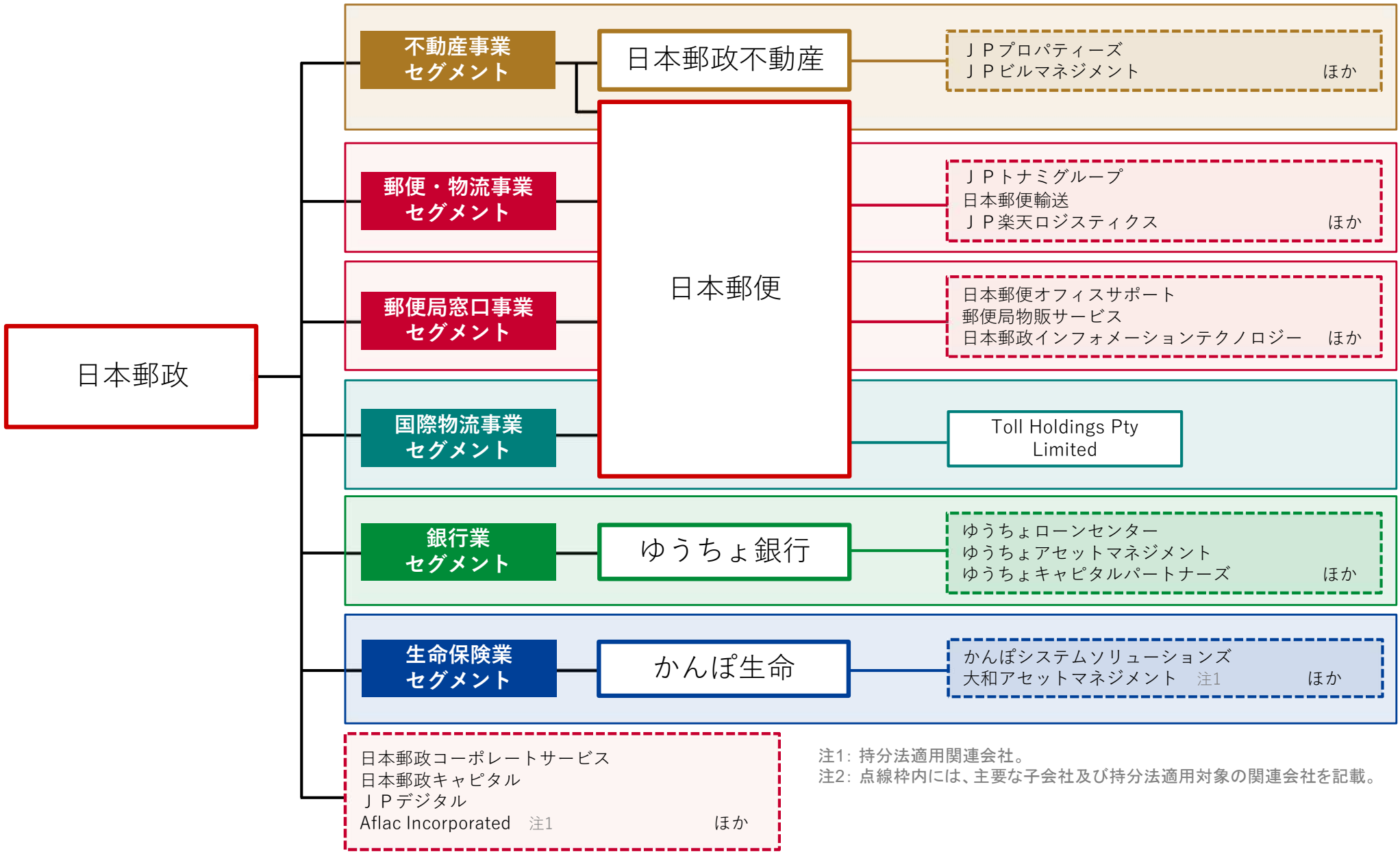
1 ユニバーサルサービスの持続的な提供に向けた事業構造の見直し
- 郵便・物流事業の構造改革
- 郵便局窓口事業の構造改革

2 成長領域での利益成長による企業価値向上
- 金融事業の利益拡大
- **不動産事業の新たな収益の柱としての確立**
- 総合物流企業への転換

3 グループ経営基盤の強化
- DX、人的資本経営、ガバナンスの強化
- 資本政策の高度化

Copyright © 2026 JAPAN POST GROUP. All Rights Reserved.

日本郵政グループにおける不動産事業セグメントの位置付け



注1：持分法適用関連会社。
注2：点線枠内には、主要な子会社及び持分法適用対象の関連会社を記載。

Copyright © 2026 JAPAN POST GROUP. All Rights Reserved.

Japan Post Group
Real Estate Business
Segment

2

不動産事業セグメントの現状

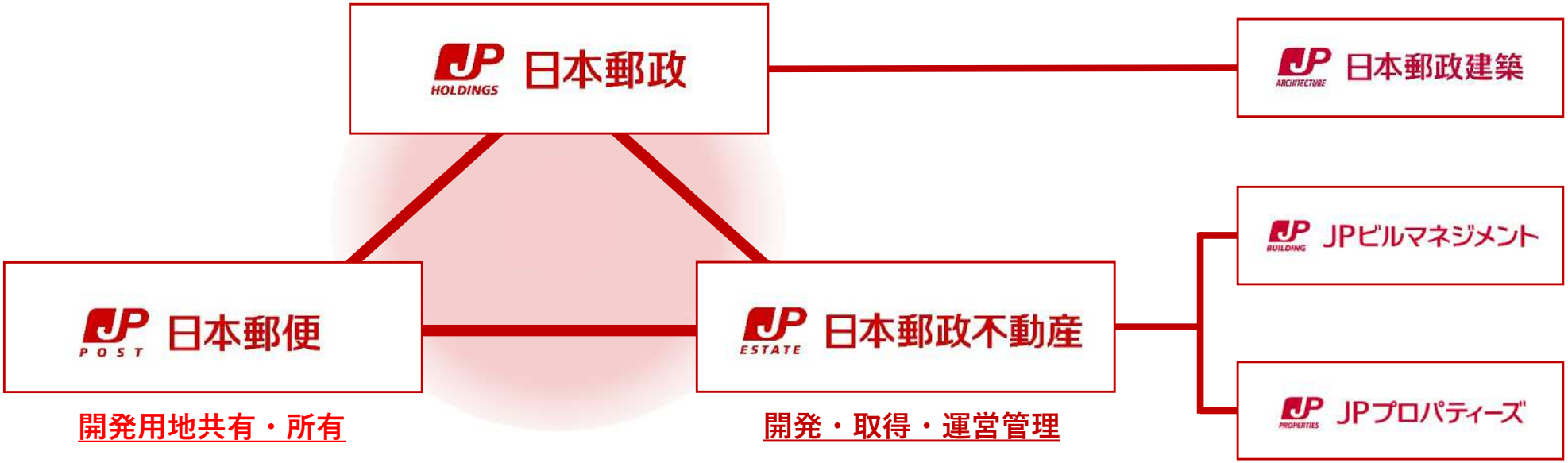
不動産事業セグメントの組織・人員体制

【2026年3月末時点】

組織体制

セグメント統括

- グループ戦略を踏まえた不動産事業の方針策定
- セグメント全体のブランディングや経営管理
- 不動産事業に係る総合調整



開発用地共有・所有

- 事業用資産の不動産事業への転用
- 事業の機能移転
- 稼働中物件の所有

開発・取得・運営管理

- 不動産開発事業の企画・推進
- グループ外不動産の取得及び不動産開発
- 稼働中物件の運営管理

社員数

セグメント全体　　：９３５人
うち、日本郵政不動産：１８０人

資格保持者

宅地建物取引士：１８３人	設備設計一級建築士：１３人
一級建築士　：１３９人	構造設計一級建築士：　８人
二級建築士　：　３３人	建築設備士：３８人　　等

Copyright © 2026 JAPAN POST GROUP. All Rights Reserved.

不動産事業セグメントの成長

2007 郵政民営化
不動産事業の開始

2018 日本郵政不動産設立
不動産専門会社の設立
・資産/専門人材/ノウハウの集約
・事業拡大のスピードアップ

2024 不動産事業セグメント創設
不動産事業の拡大に伴うセグメントの創設
・不動産事業の経営管理の強化
・事業に係る意思決定の迅速化

2007年～2018年（事業開始～日本郵政不動産設立） → 2019年～2025年（日本郵政不動産設立～） → 2026年～

オフィス・商業

JP TOWER　JP BUILDING　KITTE


ＪＰタワー
（ＫＩＴＴＥ）
竣工：2012/5


ＪＰタワー名古屋
（ＫＩＴＴＥ名古屋）
竣工：2015/11


ＪＰタワー大阪
（ＫＩＴＴＥ大阪）
竣工：2024/3


麻布台ヒルズ
森ＪＰタワー
竣工：2023/6


ザ・ランドマーク
名古屋栄
竣工：2026/3


札幌三井ＪＰビルディング
竣工：2014/8


広島ＪＰビルディング
竣工：2022/8


五反田ＪＰビルディング
竣工：2023/12


蔵前ＪＰテラス
竣工：2023/3


ＫＩＴＴＥ博多
竣工：2016/3

住宅

JP noie


ＪＰ ｎｏｉｅ　等々力
（賃貸）


パークホームズ大倉山ザ・テラス
（分譲）

その他アセット


ロジサイト久御山
（物流施設）

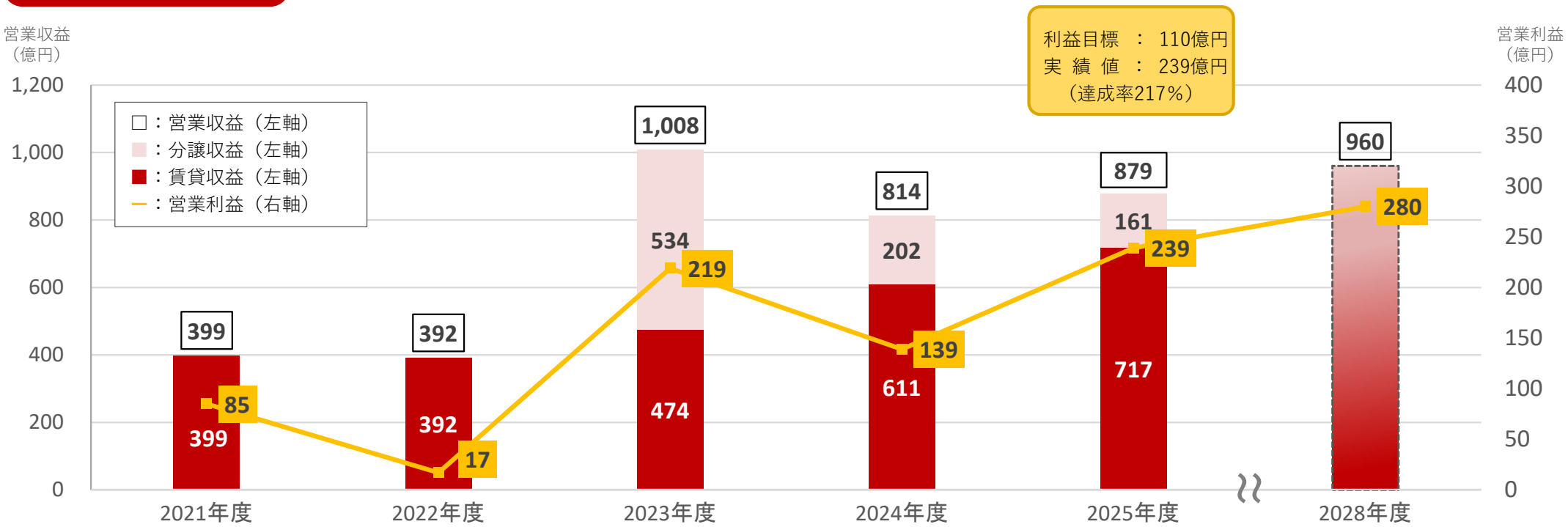

グランダ目白弐番館・
ベネッセ目白保育園
（高齢者・保育施設）

Copyright © 2026 JAPAN POST GROUP. All Rights Reserved.

不動産事業セグメントの成長(前中計期間(2021~2025)の振り返り)

- 前中計期間は賃貸事業用不動産の積み上げによる「**安定的かつ強固な収益基盤を構築する期間**」と位置付け。
- 大型物件の竣工や収益物件の取得等により賃貸収益を拡大させ**2025年度の営業利益は239億円となり目標を達成**。

営業収益・利益推移



（単位：億円）

項目	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2028年度計画
営業収益	399	392	1,008	814	879	960
営業利益	85	17	219	139	239	280
EBITDA	185	126	376	337	441	480

Copyright © 2026 JAPAN POST GROUP. All Rights Reserved.

不動産事業セグメントの成長(前中計期間(2021~2025)の振り返り)

営業収益

2021	2025
399億円	879億円

営業利益

2021	2025
85億円	239億円 (利益目標　110億円)

社員数(不動産事業セグメント全体)

2021	2025
782人	935人

社員数(日本郵政不動産)

2021	2025
151人	180人

資産規模(時価)

2021	2025
7,444億円	1兆6,056億円

稼働中物件数(賃貸事業用不動産)

2021	2025
78件	115件

主な稼働中物件の状況(2025年度末時点)

オフィス

総貸付面積	約428,000㎡
平均稼働率※	98.8%

商業施設

総貸付面積	約43,000㎡
平均稼働率※	99.8%

住宅

総貸付戸数	約3,300戸
平均稼働率	97.5%

(※)全体の貸付面積に対するリーシング済面積の割合

Copyright © 2026 JAPAN POST GROUP. All Rights Reserved.

Japan Post Group
Real Estate Business
Segment

3

将来ビジョン及び事業戦略

不動産事業セグメントの将来ビジョン及び事業戦略

事業戦略

新中期経営計画の取組

1 事業領域の拡大に向けた「礎の構築」

- 賃貸事業（ストック）を基盤に、**分譲・回転型事業（フロー）、マネジメント事業（フィー）を強化**
- 安定的なインカムゲインに加え、キャピタルゲインの獲得による利益拡大・収益性向上に取り組む

賃貸事業の拡大

- 建設費高騰下でも**事業化に向けた工夫**により開発を推進し、安定的な収益基盤を拡大
- 稼働中物件の**内部成長の加速**

分譲マンション事業の強化

- グループ保有不動産の開発（定借分譲含む）、新規用地取得による**分譲マンション事業強化**

回転型事業の展開

- **「不動産投資顧問会社」 の設立**
- 私募ファンド等への保有不動産組入れによる**キャピタルリサイクリングモデルの構築**

2 グループ保有不動産の更なる開発事業化

- 日本郵便における**集配拠点の再編等と連動**したグループ保有不動産の**更なる開発事業化**
  グループ保有不動産の戦略的活用（CRE戦略）を推進し、日本郵便の経営改革に寄与する

3 不動産事業のバリューチェーン強化

- 用地取得、開発、管理・運営等の各機能を強化し**「全事業行程を一元的に実施できる体制」を構築**
  各機能に係る**業務内製化**を進め収益性向上に取り組む

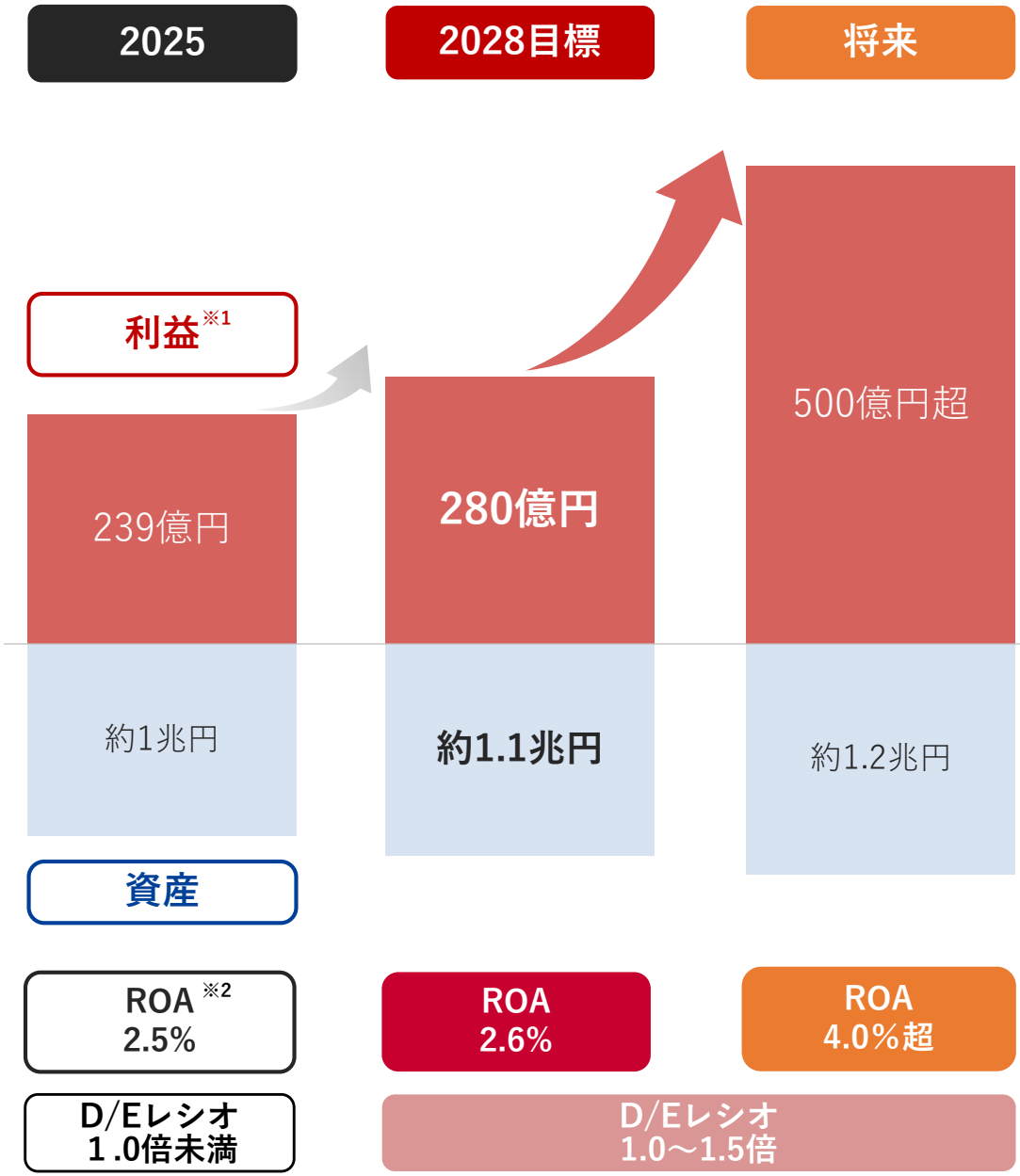
将来ビジョン

1. 不動産の開発を通じた**郵便・物流NWの効率化及び地域・社会への貢献**
2. 今後の市況変化にも対応できる**事業ポートフォリオへの転換**
3. 外部資金も活用し成長する**「投資家共生ビジネス」の構築**

総合デベロッパーとして業界トップ10入りを目指す

Copyright © 2026 JAPAN POST GROUP. All Rights Reserved.

不動産事業セグメントの計数目標



事業領域拡大による利益拡大・収益性向上

① 賃貸事業（ストックビジネス）
- 開発中不動産の竣工、開発候補不動産の開発事業化
- 稼働中物件の更なる損益改善（賃収増、コスト減等）
- 稼働中物件の適切な維持管理（減価償却費(設備)減）

② 分譲・回転型事業（フロービジネス）
- 分譲マンション事業の強化
- 回転型事業の展開

③ マネジメント事業（フィービジネス）
- 投資顧問会社の設立及び私募ファンド・REITの運用
- 外部委託業務の内製化等

※上記の他、保有不動産の戦略的な流動化（ファンド等へ組入れ）による含み益の顕在化等に加え、これらの担い手として不動産事業の中核と位置付ける日本郵政不動産の機能を更に充実させることで、自立した運営体制の構築及び同事業の価値の最大化に取り組む

資産効率を意識しつつ事業規模を拡大

① グループ保有不動産の開発や事業環境に応じた投資による増加
② 戦略的な BSコントロールによる適正な資産拡大

（※1）2025年度までは営業利益、2026年度以降は事業利益を採用
事業利益：営業利益+持分法投資損益+有形固定資産売却損益
（※2） ROA：利益/総資産（現預金相当分を除く）の期首期末平均

ROAの更なる向上 × グループ全体のレバレッジ戦略 ＝ グループROE目標への貢献

Copyright © 2026 JAPAN POST GROUP. All Rights Reserved.

不動産事業セグメントの成長イメージ

安定的かつ強固な収益基盤の構築

事業領域の拡大を図るための「礎の構築」

総合デベロッパーとして業界トップ10入り

前中計期間（2021～2025） → **新中計期間（2026～2028）** → **次期中計期間以降**

事業戦略

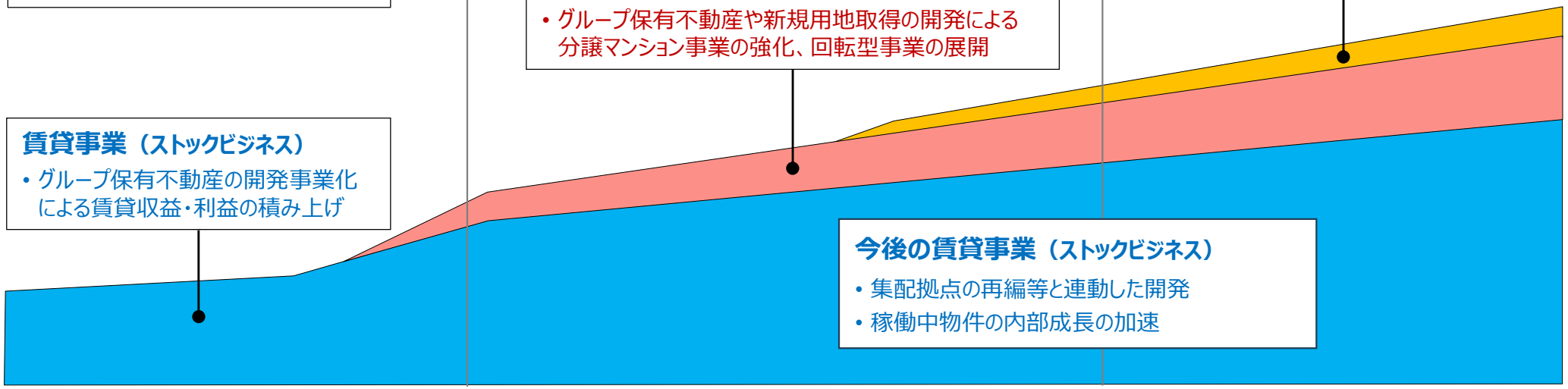
【営業利益】
- ：マネジメント事業（フィービジネス）
- ：分譲・回転型事業（フロービジネス）
- ：賃貸事業（ストックビジネス）

賃貸事業（ストックビジネス）
- グループ保有不動産の開発事業化による賃貸収益・利益の積み上げ

分譲・回転型事業（フロービジネス）
- グループ保有不動産や新規用地取得の開発による分譲マンション事業の強化、回転型事業の展開

マネジメント事業（フィービジネス）
- 私募ファンドやREITの運用、売却後物件への関与による収益・利益の獲得

今後の賃貸事業（ストックビジネス）
- 集配拠点の再編等と連動した開発
- 稼働中物件の内部成長の加速



経営基盤

• 有利子負債の活用開始	• 総合デベロッパーとしての財務基盤構築 • 戦略的なBSコントロールによる資産効率の向上	• 目標とするROA、D/Eレシオの実現
• 不動産事業の推進体制の整備 • 不動産事業セグメントの創設	• 人的資本・組織体制の強化 • グループ連携案件創出のスピードアップ	• 競合他社と伍して戦える体制の確立

Copyright © 2026 JAPAN POST GROUP. All Rights Reserved.

総合デベロッパーとしての成長（事業領域の拡大と持続的な事業成長）

郵政グループの”強み”を活かした事業領域拡大と機能強化

開発

- ストック＋フロー・フィーへの事業領域拡大
- 保有不動産＋周辺エリアと連携した開発
  - ✓ グループ保有不動産による開発パイプライン

投資

- キャピタルリサイクリングモデルの構築
- 資金回収期間の早期化と投資の加速
  - ✓ グループの信用力を活かした資金調達



運営管理

- 稼働中物件の内部成長の加速
- 運営管理機能の強化
  - ✓ 良質な物件ポートフォリオ（好立地・築浅）
  - ✓ グループ会社を活用した業務内製化

売却

- 戦略的なBSコントロールによる資産効率向上
- 回転型事業の展開（AM子会社の設立）
  - ✓ 時価1兆6,000億円の稼働中物件
  - ✓ グループ内資金の有効活用

×

日本郵政グループ内の他事業と連携した ”不動産の枠組みを超えた” 魅力・価値の創出

不動産 × 郵便・物流NW

- ✓ グループ保有不動産による継続的な開発パイプライン
- ✓ 集配拠点の再編等と連動した不動産開発の推進
- ✓ 郵便・物流NWの効率化（新たな社会インフラ構築）

不動産 × 総合物流

- ✓ 開発物件におけるテナントへの物流ソリューション提供
- ✓ 開発エリア全体での域内物流サービスの提供
- ✓ 産業インフラ（物流施設やDC等）の開発・提供

不動産 × 総合金融

- ✓ グループ内リソースを活用した資金循環モデルの構築
- ✓ 不動産と金融商品を組み合わせたお客さまへの価値提供

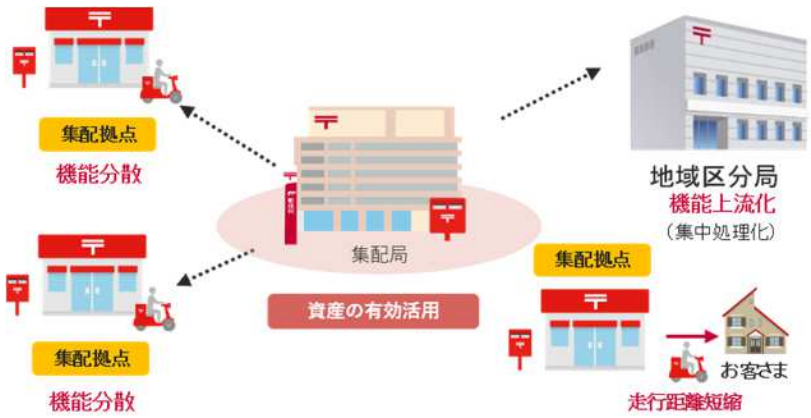
不動産 × 地域共創

- ✓ 自治体等が主導する再開発事業等への参画
  街づくりを通じた地域・社会への貢献
- ✓ 地域行政等と連動した不動産サービス等の展開

Copyright © 2026 JAPAN POST GROUP. All Rights Reserved.

グループ保有不動産の更なる開発事業化（CRE戦略の推進）①

集配拠点の再編等（イメージ）



- 地域区分局で郵便・荷物を集中処理
- お客さまに近い集配拠点を活用
- 集配局の用地は不動産開発に転用

×

グループ保有不動産の開発（イメージ）



- 保有不動産の有効活用による利益拡大
- 郵便局や周辺エリアと連携した街づくり
- 郵便・物流NWの効率化を不動産の側面から支援

グループ保有不動産開発のスピードアップ

- 不動産の知見を活かした郵便局機能移転（移転先確保を含む）
- グループ横断的な検討体による開発検討推進
- 前中計期間では大阪中央局をはじめ大型物件の開発を実現
  新中計期間以降、都市部の集配拠点再編等を積極的に推進

前中計期間	新中計期間以降
大阪中央局（ＪＰタワー大阪等） 広島東局（広島ＪＰビルディング） 蔵前用地（蔵前ＪＰテラス） ゆうぽうと（五反田ＪＰビルディング） 麻布台郵便局（麻布台ヒルズ森ＪＰタワー） その他、社宅跡地　等	旧白金社宅（開発中） 日本橋局（開発検討中） 九段局（開発検討中） 銀座局（開発検討中） 京都中央局（開発検討中） 福岡中央局（開発検討中）　等

Copyright © 2026 JAPAN POST GROUP. All Rights Reserved.

グループ保有不動産の更なる開発事業化（CRE戦略の推進）②

【2026年3月末時点】

稼働中物件

オフィス・住宅等で稼働中の不動産

簿価（土地＋建物）	時価（土地＋建物）
約9,000億円	約1兆6,000億円

※ 上記は郵政グループが保有する賃貸事業用不動産の総額

竣工

適切なBSコントロールによるポートフォリオの強化

- 外部・私募ファンド等
- 分譲マンション事業

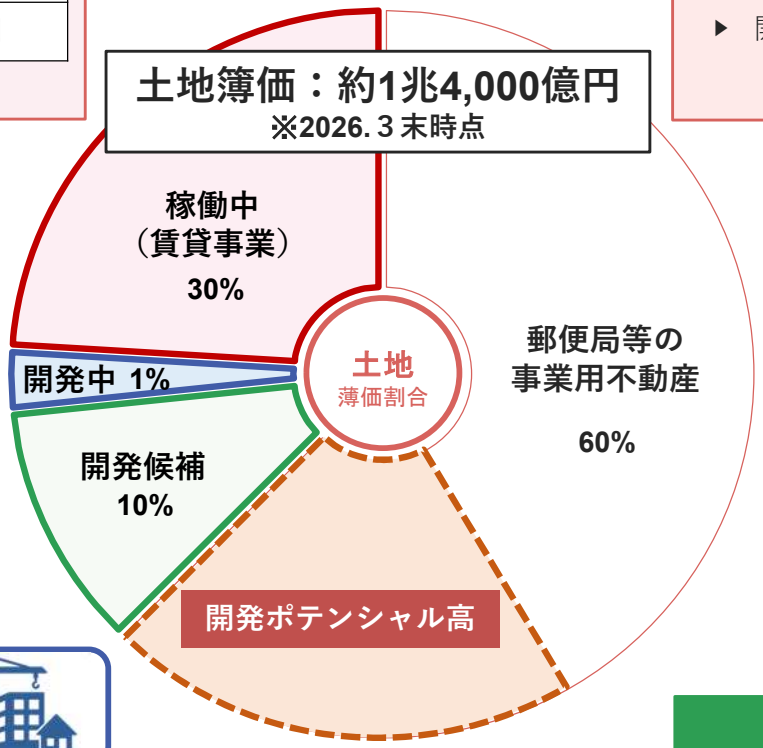
開発中不動産

開発事業に着手した不動産

- 着実な事業推進、リーシング等を含む開業準備
- 土地面積：約 3万㎡

グループ保有不動産

（日本郵政＋日本郵便＋日本郵政不動産）



郵便局等の事業用不動産

郵便局・社宅等で使用中の不動産

- 適切な設備投資・修繕による維持管理
- 開発ポテンシャルが高い不動産は開発等を検討

開発ポテンシャル高

全国　　：200件超

土地面積：約40万㎡

集配拠点の再編等による効率化

開発候補不動産

開発を具体的に検討している不動産

- 開発事業化に向けた具体的な検討
- 土地面積：約 19万㎡

開発事業化

集配再編の支援
（移転調整＋施設確保）

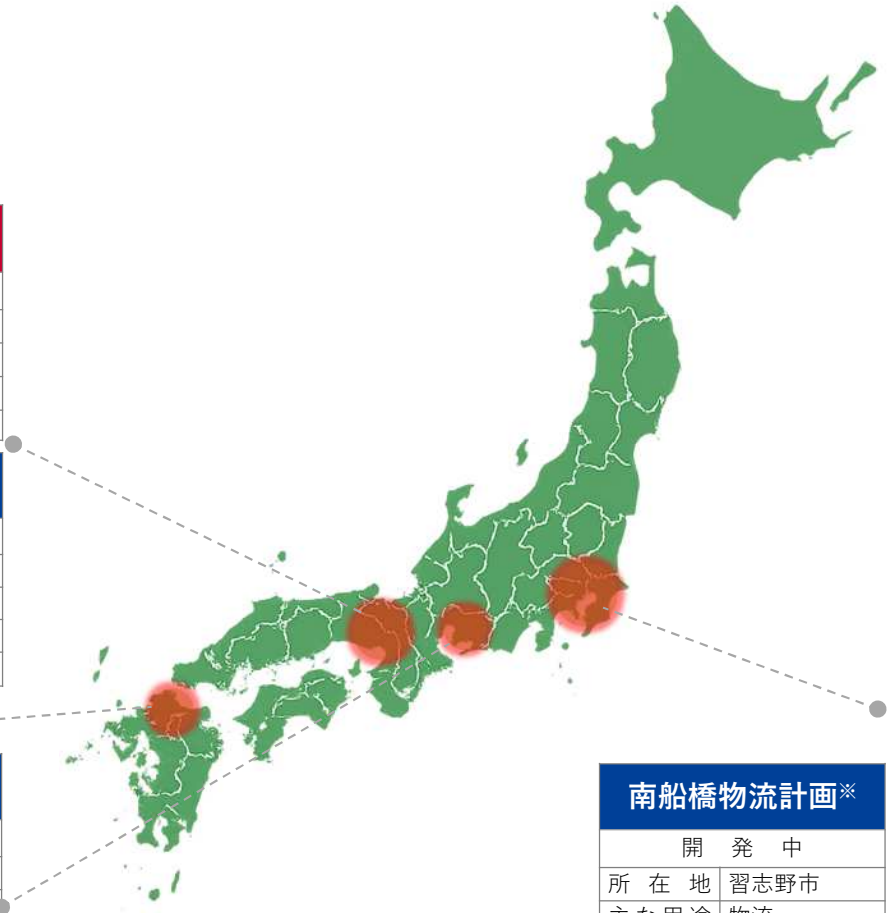
Copyright © 2026 JAPAN POST GROUP. All Rights Reserved.

グループ保有不動産の更なる開発事業化（CRE戦略の推進）③

【2026年3月末時点】

項目	物件数	土地面積	想定事業費	備考
開発中	16 物件	約11万㎡	約1,100億円	グループ外不動産を含む
開発候補	42 物件	約19万㎡	約5,000億円	事業費は現時点で具体的に試算可能なもののみ計上

■　：グループ保有不動産
■　：グループ外不動産
■＋■：上記2つの性質を持つ
※　：PJ全体の情報を記載
　　数値は他社持分も含む



社宅等跡地（分譲マンション）

- 旧高見寮（名古屋市）
- 旧大倉山社宅（横浜市）
- 旧九州支社鹿児島事務所（鹿児島市）
- 旧中京御池社宅（京都市）
- 旧天王寺六万体・上汐社宅等（大阪市）

京都中央局

開発候補	
所在地	京都市
主な用途	行政協議中
延床面積	
竣工	

旧メルパルク京都

開発中	
所在地	京都市
主な用途	オフィス
延床面積	14,000㎡
工事完了	2027年度

尼崎物流計画

開発中	
所在地	尼崎市
主な用途	物流
延床面積	35,800㎡
取得	2026年度

Osaka Sakurajima Resort 計画※

開発中	
所在地	大阪市
主な用途	ホテル
延床面積	100,400㎡
竣工	2028年度

福岡中央局

開発候補	
所在地	福岡市
主な用途	行政協議中
延床面積	
竣工	

ザ・ランドマーク名古屋栄※

開発中（開業前）	
所在地	名古屋市
主な用途	オフィス
延床面積	109,700㎡
全面開業	2026年度

銀座局

開発候補	
所在地	東京都中央区
主な用途	検討中
延床面積	
竣工	

汐留用地※

開発候補	
所在地	東京都港区
主な用途	ホテル
延床面積	10,000㎡
竣工	2029年度

白金一丁目西部中地区市街地再開発事業※（旧白金社宅）

開発中	
所在地	東京都港区
主な用途	住宅
延床面積	99,000㎡
竣工	2029年度

日本橋一丁目東地区市街地再開発事業※（日本橋局）

開発候補	
所在地	東京都中央区
主な用途	オフィス
延床面積	274,000㎡
竣工	2034年度

南船橋物流計画※

開発中	
所在地	習志野市
主な用途	物流
延床面積	102,700㎡
竣工	2026年度

(仮称)横浜駅みなみ東口地区市街地再開発事業（横浜中央局）

開発候補	
所在地	横浜市
主な用途	行政協議中
延床面積	
竣工	

九段南一丁目地区市街地再開発事業※（九段局）

開発候補	
所在地	東京都千代田区
主な用途	オフィス
延床面積	81,000㎡
竣工	2032年度

Copyright © 2026 JAPAN POST GROUP. All Rights Reserved.

グループ保有不動産の更なる開発事業化（CRE戦略の推進） ④

① 日本橋局（集配拠点の再編と連動した開発）

集配機能移転の受け皿としての不動産開発（蔵前ＪＰテラス）



都内の集配機能移転先等として、日本郵政不動産が「蔵前ＪＰテラス（物流棟約2万9千㎡）」を開発

所　在　地	東京都台東区
土 地 面 積	14,400㎡
延 床 面 積	99,700㎡
竣　　工	2023年

市街地再開発事業区域（移転対象局：日本橋局）



市街地再開発事業へ参画するため、日本橋局の集配機能を「蔵前ＪＰテラス（物流棟）」へ移転

所　在　地	東京都中央区
土 地 面 積	2,900㎡
延 床 面 積	24,800㎡
竣　　工	1958年

市街地再開発事業に参画（日本橋一丁目東地区）

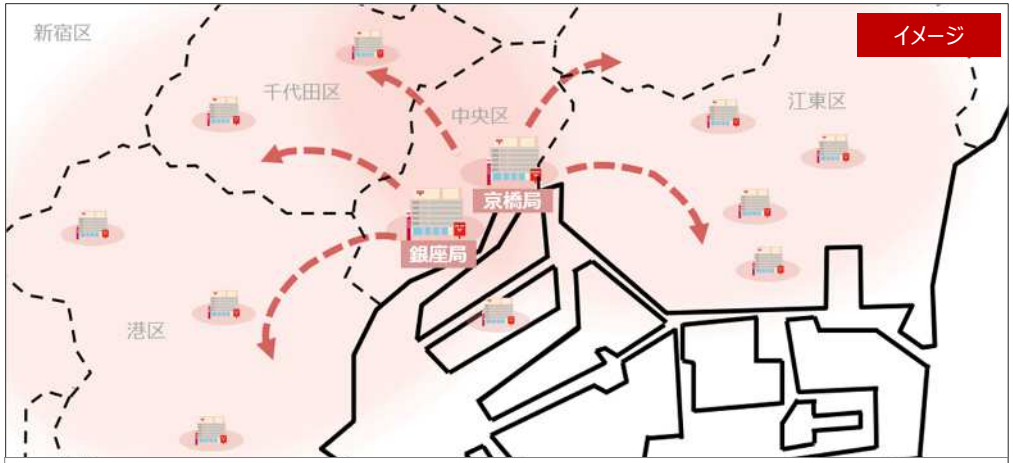


日本橋局を含んだ市街地再開発事業（日本橋一丁目東地区）へ参画し、オフィス床を取得・賃貸

【A街区】

主 な 用 途	事務所、商業等
規　　模	地上40階
土 地 面 積	10,000㎡（建築敷地面積）
延 床 面 積	274,000㎡（他社持分含む）
竣　　工	2034年度

② 今後の都市部における集配拠点の再編（例：東京都南部エリア）



・ 集配機能（銀座局や京橋局等）を近傍エリアに確保した物件等へ移転させ、都市部においても集配拠点を再編。集配拠点の跡地において不動産開発を推進。
・ 銀座局の集配機能は本中計期間中の2028年度までに移転を実施。

再編候補

銀座局



所　在　地	東京都中央区
土 地 面 積	12,700㎡
延 床 面 積	60,800㎡
竣　　工	1967年

京橋局



所　在　地	東京都中央区
土 地 面 積	2,500㎡
延 床 面 積	15,300㎡
竣　　工	1971年

Copyright © 2026 JAPAN POST GROUP. All Rights Reserved.

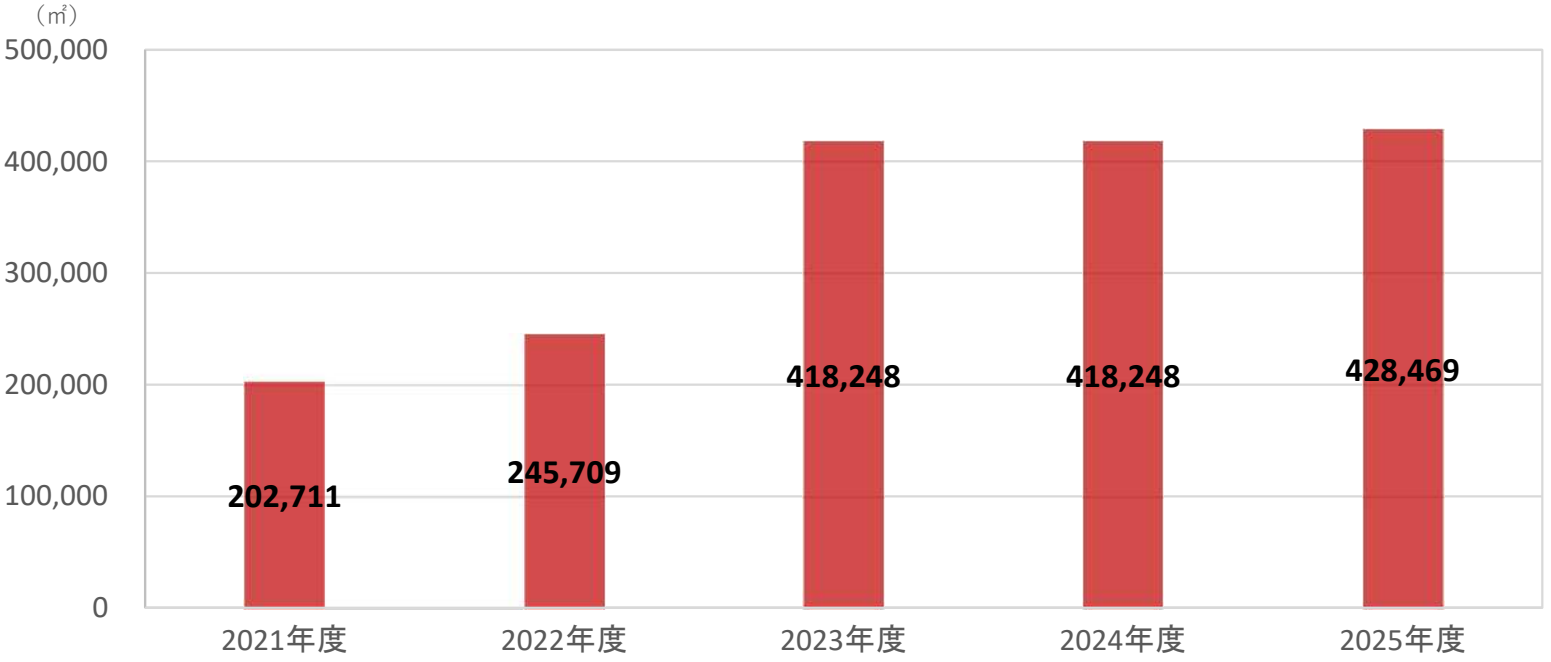
稼働中物件の内部成長の加速

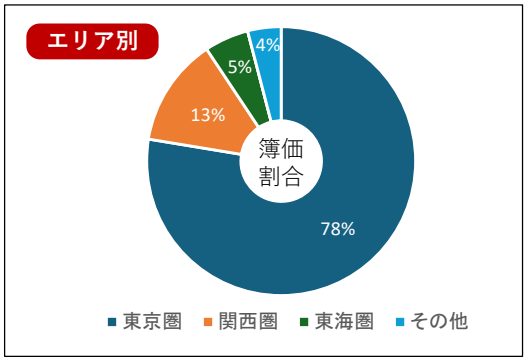
- ＪＰタワー（東京中央局）をはじめ、三大都市圏を中心に**好立地・築浅の大規模オフィスを多数保有**。
- 周辺エリアのマーケット状況に応じた**適切な賃料水準の確保、運営体制の最適化による内部成長を加速**する。

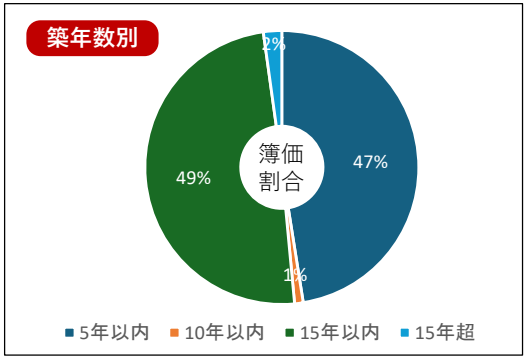
賃貸収益	賃貸可能面積	平均稼働率
約500億円	約428,000㎡	98.8％

2025年度末時点のオフィスアセット

オフィス賃貸可能面積等







Copyright © 2026 JAPAN POST GROUP. All Rights Reserved.

分譲マンション事業の強化

- グループ保有不動産のうち**住宅適地を厳選して分譲マンション事業を継続的に実施**（新規用地仕入れも開始）。
- **郵政グループ単独での分譲マンション事業を開始**。開発の際には物件特性に応じた最適な事業形態（単独・JV）を選択。
- 木造マンションや定借分譲等の多様な開発スキームの活用、グループ内他事業と連携したサービスの提供。

具体事例

所 在 地：さいたま市
主な用途：住宅（分譲）
延床面積：2,900㎡
竣　　工：2025年度



パークホームズ浦和常盤緑彩邸
（旧浦和常盤社宅）

所 在 地：名古屋市
主な用途：住宅（分譲）
延床面積：4,600㎡
竣　　工：2025年度



プラウド池下高見
（旧高見寮）

新中計期間（2026年度～2028年度）



パークホームズ大倉山ザ・テラス



MJR鹿児島中央駅前ザ・ガーデン



MJR鹿児島中央駅前ザ・レジデンス

次期中計期間以降



白金一丁目西部中地区
市街地再開発事業

旧中京御池社宅	（京都市）
旧天王寺上汐社宅	（大阪市）
旧天王寺六万体社宅	（大阪市）
旧中落合社宅	（東京都新宿区）
旧板橋徳丸社宅	（東京都板橋区）
神戸用地	（神戸市）
旧高輪三丁目社宅	（東京都港区）
旧九段北社宅	（東京都千代田区）
旧新宿二十騎町社宅	（東京都新宿区）等

Copyright © 2026 JAPAN POST GROUP. All Rights Reserved.

戦略的なBSコントロール及び回転型事業の展開

- 賃貸事業利益と分譲・回転型利益のバランスを踏まえつつ、戦略的なBSコントロールを実施することで、付加価値（含み益）を顕在化させながら、**資産効率（ROA）向上と財務健全性の両立**を目指す。
- 新中計期間中に**「不動産投資顧問会社」を設立し回転型事業等によるキャピタルリサイクリングをスタート。預かり資産を拡大させ、郵政グループの関与資産を増やしていくことで、マネジメント収益の拡大**を目指す。

総資産

賃貸事業用不動産

- グループ保有不動産の開発を中心とした優良な賃貸事業用不動産の積み上げ
- マーケット状況等を踏まえた戦略的な売却による付加価値の顕在化

安定収益確保＋戦略的売却

販売用不動産

- 分譲事業の強化・回転型事業の展開による販売用不動産の積み上げと付加価値の顕在化

戦略的売却

物件売却により創出した資金を今後の開発・取得物件に活用し、事業成長＋資産効率向上を実現

今後の開発・取得等

物件売却

既存の賃貸事業用不動産と今後の開発・取得不動産等を組合わせ、戦略的に付加価値を顕在化

預かり資産

AUM（運用資産残高）

- 新中計期間中に不動産投資顧問会社を設立
- 組成したファンド・REITへの保有不動産組み入れによるAUMの拡大

不動産投資顧問会社を活用したAUMの拡大

マネジメント収益

- 預かり資産を通じた郵政グループ関与資産の拡大による継続的なマネジメント収益の享受

グループ会社を活用したマネジメント収益の拡大

Copyright © 2026 JAPAN POST GROUP. All Rights Reserved.

今後の開発パイプライン



MJR鹿児島中央駅前ザ・レジデンス
所　在　地：鹿児島市
主な用途：住宅（分譲）
延床面積：28,100㎡
竣　　工：2026年度



南船橋物流計画
所　在　地：習志野市
主な用途：物流
延床面積：102,700㎡
竣　　工：2026年度（取得2027年度）



旧白金社宅
所　在　地：東京都港区
主な用途：住宅
延床面積：99,000㎡
竣　　工：2029年度



九段局
所　在　地：東京都千代田区
主な用途：住宅
竣　　工：2032年度



日本橋局
所　在　地：東京都中央区
主な用途：オフィス
竣　　工：2034年度

新中計期間（2026年度～2028年度）

次期中計期間以降



ザ・ランドマーク名古屋栄
所　在　地：名古屋市
主な用途：オフィス
延床面積：109,700㎡
竣　　工：2026/3（全面開業7月）



尼崎物流計画
所　在　地：尼崎市
主な用途：物流
延床面積：35,800㎡
竣　　工：2025年度（取得2026年度）



Osaka Sakurajima Resort計画
所　在　地：大阪市
主な用途：ホテル
延床面積：100,400㎡
竣　　工：2028年度

横浜中央局
所　在　地：横浜市

京都中央局
所　在　地：京都市

福岡中央局
所　在　地：福岡市

銀座局
所　在　地：東京都中央区

京橋局（晴海局京橋分室）
所　在　地：東京都中央区

汐留用地
所　在　地：東京都港区

Copyright © 2026 JAPAN POST GROUP. All Rights Reserved.

開発中・開発候補不動産

【2026年3月末時点】

開発中不動産

	名称	グループ保有不動産	所在地	土地面積（㎡）	延床面積（㎡）	主な用途	規模	竣工・取得予定
1	ザ・ランドマーク名古屋栄		愛知県名古屋市	4,800	109,700	オフィス、ホテル、商業施設等	地上41階・地下4階	2026年
2	旧高見寮（プラウド池下高見）	✓	愛知県名古屋市	2,100	4,600	住宅（分譲）	地上7階	2026年
3	旧大倉山社宅（パークホームズ大倉山ザ・テラス）	✓	神奈川県横浜市	2,300	6,900	住宅（分譲）	地上7階	2026年
4	JR九州敷地（MJR鹿児島中央駅前ザ・ガーデン）		鹿児島県鹿児島市	2,900	15,100	住宅（分譲）	地上14階	2026年
5	旧九州支社 鹿児島事務所（MJR鹿児島中央駅前ザ・レジデンス）	✓	鹿児島県鹿児島市	5,000	28,100	住宅（分譲）	地上14階	2027年
6	尼崎物流計画		兵庫県尼崎市	16,700	35,800	物流	地上4階	2026年度
7	南船橋物流計画		千葉県習志野市	38,100	102,700	物流	地上5階	2026年度
8	大阪市西区川口一丁目計画		大阪府大阪市	1,600	9,100	住宅（賃貸）	地上13階・地下1階	2026年度
9	旧メルパルク京都	✓	京都府京都市	2,200	14,000	オフィス（リノベーション）	地上9階・地下2階	2027年度
10	旧中京御池社宅	✓	京都府京都市	700	5,500	住宅（分譲）	地上11階	2027年度
11	旧天王寺上汐社宅	✓	大阪府大阪市	400	2,200	住宅（分譲）	地上13階	2027年度
12	旧天王寺六万体社宅	✓	大阪府大阪市	1,300	7,600	住宅（分譲）	地上24階	2028年度
13	大田区蒲田三丁目計画		東京都大田区	800	3,600	住宅（賃貸）	地上14階	2028年度
14	Osaka Sakurajima Resort計画		大阪府大阪市	17,200	100,400	ホテル	地上14階・地下1階	2028年度
15	旧白金社宅（白金一丁目西部中地区市街地再開発事業）	✓	東京都港区	12,200	99,000	住宅（賃貸/分譲）等	地上39階	2029年度
16	大阪市天王寺区計画	✓	大阪府大阪市	1,200	検討中	住宅（分譲）	検討中	2030年度

※　PJ全体の情報を記載しており、他社持分を含む。

主な開発候補不動産

	名称	グループ保有不動産	所在地	土地面積（㎡）	現状（2026.5時点）
1	九段局（九段南一丁目地区市街地再開発事業）	✓	東京都千代田区	1,300	使用中
2	麹町局	✓	東京都千代田区	2,400	使用中
3	旧九段北社宅	✓	東京都千代田区	2,800	退去済
4	日本橋局（日本橋一丁目東地区市街地再開発事業）	✓	東京都中央区	2,900	仮移転済
5	銀座局	✓	東京都中央区	12,700	使用中
6	京橋局	✓	東京都中央区	2,500	使用中
7	汐留用地	✓	東京都港区	1,400	暫定活用中
8	外苑前局	✓	東京都港区	400	使用中
9	旧メルパルク東京	✓	東京都港区	7,500	暫定活用中
10	赤坂局	✓	東京都港区	2,700	使用中
11	芝局	✓	東京都港区	2,100	使用中
12	高輪局	✓	東京都港区	3,900	使用中
13	旧高輪三丁目社宅	✓	東京都港区	1,500	退去済
14	旧新宿二十騎町社宅	✓	東京都新宿区	1,100	退去済
15	旧中落合社宅	✓	東京都新宿区	3,000	退去済
16	中野局	✓	東京都中野区	6,500	使用中

	名称	グループ保有不動産	所在地	土地面積（㎡）	現状（2026.5時点）
17	旧北海道郵政研修センター	✓	北海道札幌市	14,900	解体済
18	横浜中央局（(仮称)横浜駅みなみ東口地区市街地再開発事業）	✓	神奈川県横浜市	6,400	使用中
19	旧メルパルク横浜	✓	神奈川県横浜市	3,400	暫定活用中
20	京都中央局	✓	京都府京都市	7,500	使用中
21	旧メルパルク大阪	✓	大阪府大阪市	6,800	暫定活用中
22	神戸用地	✓	兵庫県神戸市	2,500	暫定活用中
23	福岡中央局	✓	福岡県福岡市	4,700	使用中
24	長崎中央局	✓	長崎県長崎市	3,000	使用中

Copyright © 2026 JAPAN POST GROUP. All Rights Reserved.

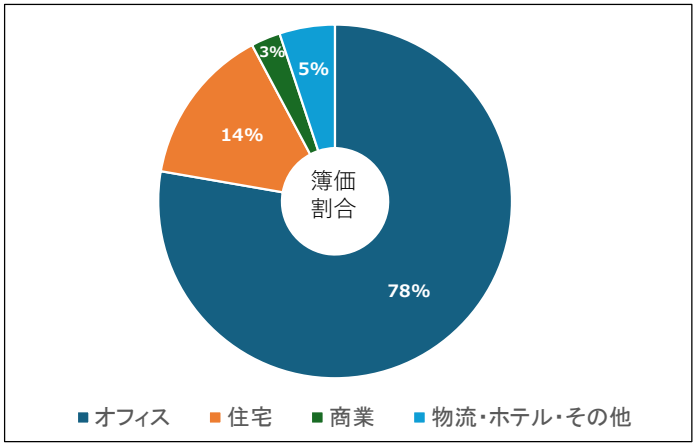
Appendix

稼働中物件のポートフォリオ

【 2026年3月末時点 】

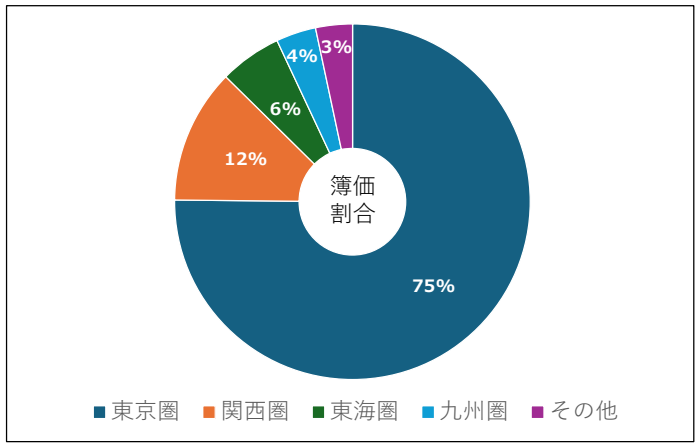
アセット別

オフィス・住宅を中心としたポートフォリオ



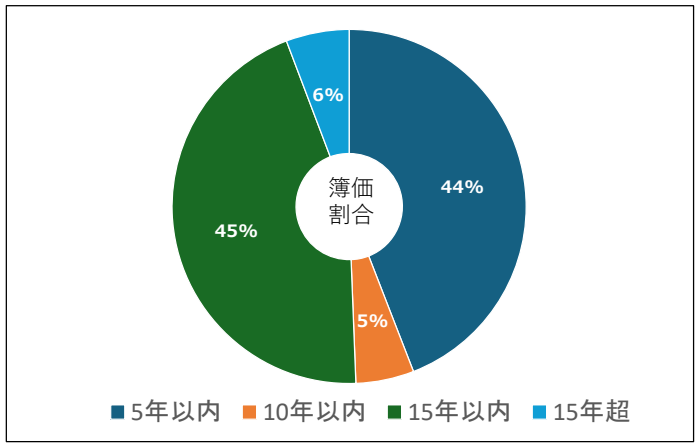
エリア別

三大都市圏を中心に日本全国に物件を保有



築年数

築浅物件が多く競争力が高い



オフィス

JP TOWER　JP BUILDING


ＪＰタワー


ＪＰタワー大阪


大宮ＪＰビルディング

賃貸可能面積	約428,000㎡
平均稼働率※	98.8%

住宅

JP noie


ＪＰ ｎｏｉｅ　等々力


ＪＰ ｎｏｉｅ　碑文谷南

賃貸可能戸数	約3,300戸
平均稼働率	97.5%

商業施設

KITTE


ＫＩＴＴＥ博多


ＫＩＴＴＥ大阪

賃貸可能面積	約43,000㎡
平均稼働率※	99.8%

その他アセット


ロジサイト久御山（物流施設）

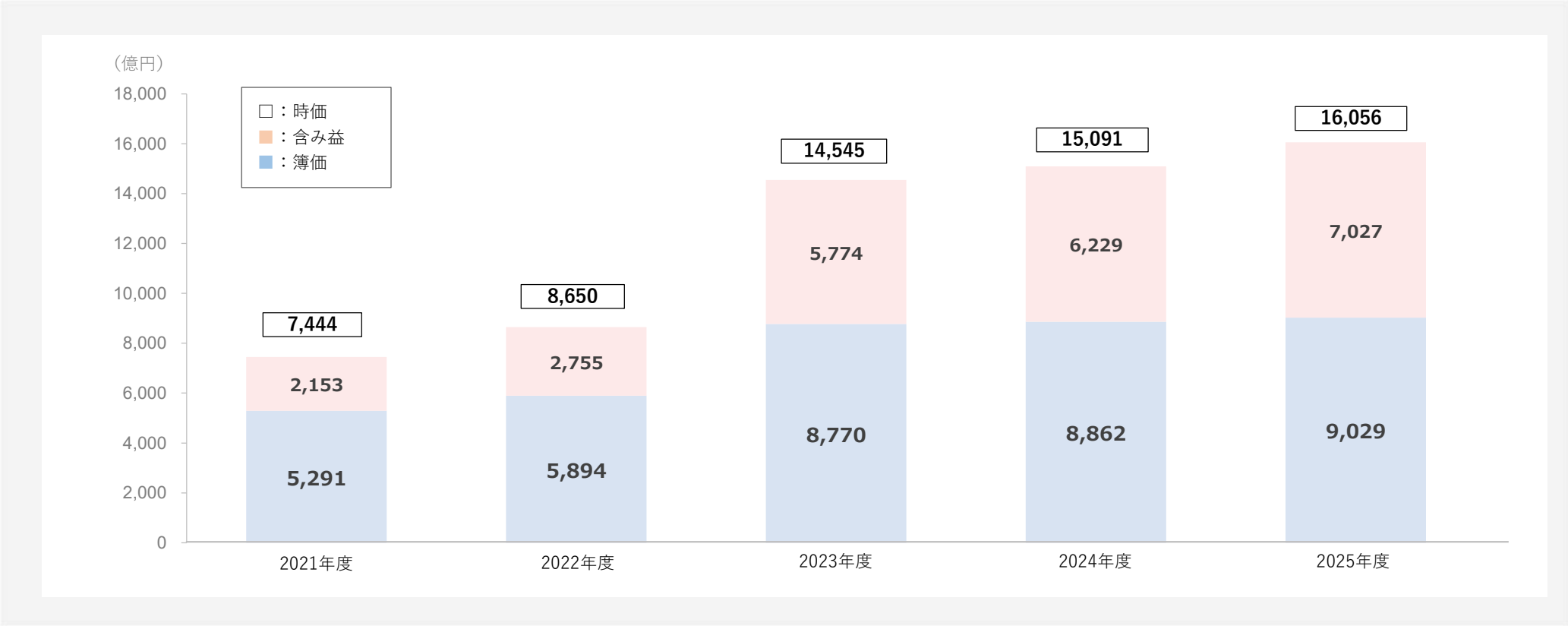

グランダ目白弐番館・ベネッセ目白保育園
（高齢者・保育施設）

（※）全体の貸付面積に対するリーシング済面積の割合

Copyright © 2026 JAPAN POST GROUP. All Rights Reserved.

稼働中物件の時価推移

稼働中物件の時価推移



■主な取得・開発物件

2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
○ＪＰ ｎｏｉｅ 早稲田 ○ＪＰ ｎｏｉｅ 小石川富坂 ○ソナーレ浜田山	○広島ＪＰビルディング ○蔵前ＪＰテラス ○ＪＰ ｎｏｉｅ 亀戸	○ＪＰタワー大阪（ＫＩＴＴＥ大阪） ○麻布台ヒルズ森ＪＰタワー ○五反田ＪＰビルディング	○ＪＰ ｎｏｉｅ 等々力 ○ＪＰ ｎｏｉｅ 横浜平沼 ○ウェルケアガーデン馬事公苑	○ＪＰ ｎｏｉｅ 西蒲田 ○ＪＰ ｎｏｉｅ 天神南 ○ＪＰ ｎｏｉｅ 上町台龍造寺

Copyright © 2026 JAPAN POST GROUP. All Rights Reserved.

【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、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。

本資料は、当社又はその子会社の株式その他の有価証券の勧誘を構成するものではありません。

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。

Copyright © 2026 JAPAN POST GROUP. All Rights Reserved.