



オフィス

市場環境

リスク

- テレワークの浸透等によるオフィス需要の変化
- 2023 年、2025 年のオフィス供給増加とテナントの誘致競争の激化

機会

- 企業・ワーカーのさらなる生産性向上への意識の高まり
- ワークスタイルの変化に伴う働く場所・時間等の多様化
- リアルコミュニケーションが実現できるオフィスの価値の再認識
- カーボンニュートラルを目指す企業の取り組み等の拡大

競争優位性

- テナント約**3,000社**^{※1}との中長期リレーション
- ワークスタイリング会員数約**26万人**^{※2} 拠点数約**140**(全国)^{※2}
- オフィスだけにとどまらないミクストユース型の街づくりノウハウ
- テナントの経営課題解決に資する多彩なソフトサービス
- 競争力の高い物件ポートフォリオ(立地・商品性能等)
- グループ経営による開発から運営管理までの一貫した安心・安全、災害に強い街づくりの実現

※1 2023年3月末時点 ※2 2023年7月末時点

事業戦略

- 働く場所・時間帯等、多様な働き方のニーズに合わせたアセット・ソフトサービスの提供による生産性向上に向けた新たな価値の創造
- 街の要素を施設単体でとらえるのではなく、働く、遊ぶ、暮らすといった人の行動や提供するサービスでとらえた「行きたくなる」街づくりの推進
- オフィスの環境性能の向上や、テナントの脱炭素戦略に資するオフィスサービスの提供^{※2}によるカーボンニュートラルの推進

※2 テナントへのグリーン電力の供給等

優良なポートフォリオ

賃貸収益(連結)

約**4,269**億円
(2022年度)

貸付面積(連結)

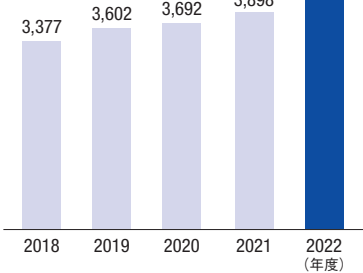
約**3,451**千m²
(2022年度末時点)

貸付面積首都圏比率(単体)

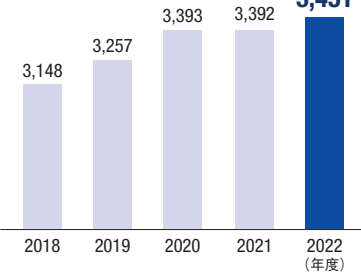
約**90%**
(2022年度末時点)

東京都心部を中心に賃貸収益・貸付面積を順調に拡大

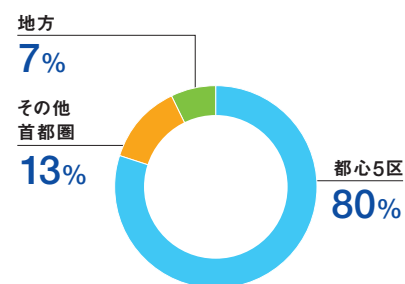
賃貸収益推移(連結) (億円)



貸付面積推移(連結) (千m²)

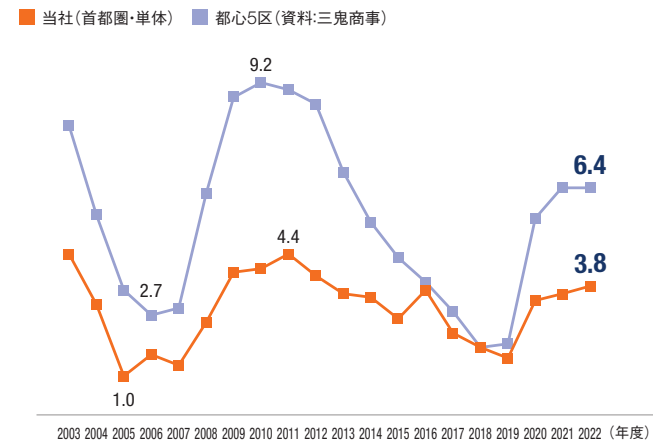


賃貸収益比率(エリア別、2022年度)



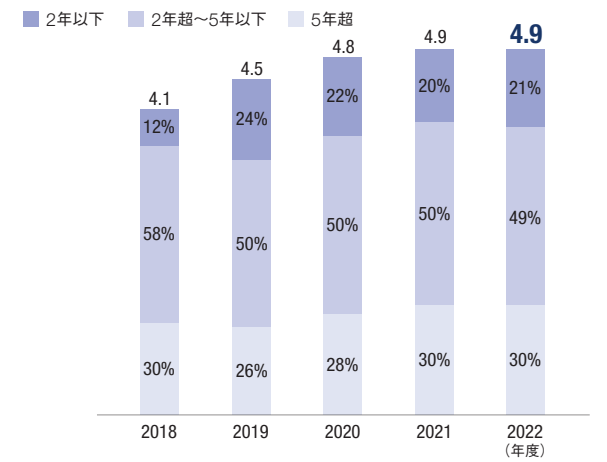
オフィス空室率は市場より低位で推移

オフィス空室率推移(毎年度末時点の空室率) (%)



オフィス契約年数は安定的に増加

オフィス平均契約年数の推移(単体) (年)



今後の開発パイプライン

国内プロジェクト **7** 物件 うち東京駅周辺の再開発プロジェクト **6** 物件

海外プロジェクト **12** 物件 うち欧米 **10** 物件、アジア **2** 物件

(2023年8月末時点)

八重洲・日本橋周辺における再開発パイプライン



顧客（企業・ワーカー）に対し最適な働き方のベストミックスを提供

顧客（企業・ワーカー）ニーズの多様化



当社グループのオフィス戦略

リモートワークが浸透する一方で、フェイストウフェイスによるコミュニケーションの重要性も見直されるなか、当社グループは、多様な働く場所・時間、働き方のニーズに合わせて、さまざまなアセット、ソフトサービスを組み合わせ、生産性向上に向けた新たな価値を提供しています。



戦略を支える主な取り組み

当社顧客向け 会員制WEBサイト ソフトサービス &BIZ 三井のオフィス	当社顧客向け会員制施設※1 &BIZ fitness 三井のオフィス &BIZ conference 三井のオフィス	新たな働き方を提案・提供する コンサルティングサービス &BIZ consulting 三井のオフィス
働き方の選択肢の拡大に資する 多拠点型シェアオフィスの提供 &WORK STYLING 三井不動産	健康経営推進をワンストップで サポートする総合プラットフォーム &well 三井不動産	
コミュニティの構築 企業・団体の集積、 交流、育成・連携 LINK-J Life Science Innovation Network Japan cross U	BCP 日本橋・豊洲・八重洲 スマートエネルギー プロジェクト	環境対応 テナントへの グリーン電力の 提供

※1 ラウンジ、ジム、カフェ、会議室等

TOPICS

多様な働き方を実現する多拠点型シェアオフィス「WORK STYLING」

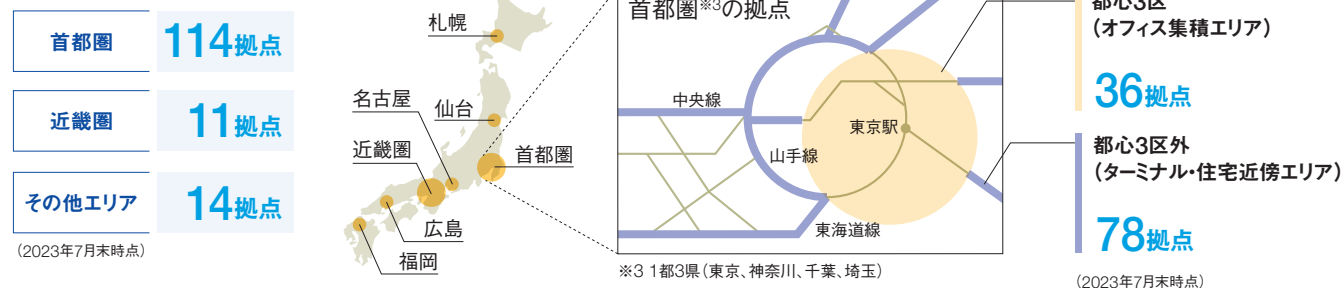


法人向けサービスオフィス ワークスタイリング FLEX オフィス機能の拡張 ●BCP対策として ●プロジェクト利用として	法人向け多拠点型サテライトオフィス ワークスタイリング SHARE ワークスタイリング SOLO (個室特化型) ワークスペースの拡張 ●自宅や取引先の近くのワークスペースとして ●仕事に集中したい時のワークスペースとして
--	---

全国拠点数	139 拠点※2
会員企業数	約 1,000 社
会員数	約 26 万人

(2023年7月末時点)
※2 うち三井ガーデンホテル等との提携※31拠点

拠点分布と内訳



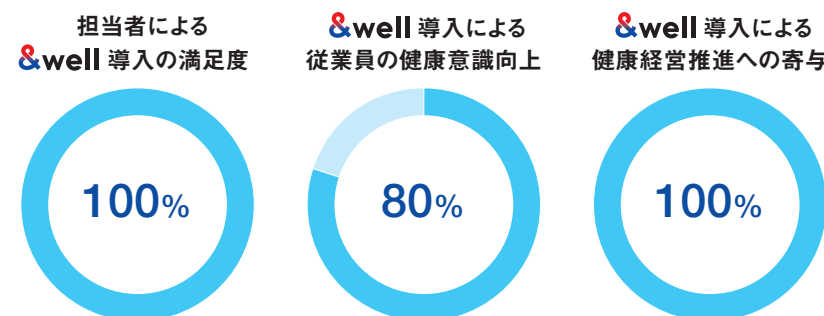
TOPICS

企業の経営課題の健康経営を支援するサービス「&well」

「&well」は経営層・人事と従業員の双方をサポートし、企業の健康経営を支援するサービスです。2023年に実施したアンケートでは導入企業の100%が&wellが健康経営推進へ寄与していると回答、80%が従業員の健康意識が高まったと回答しています。なお、&wellでサポートしている「健康経営優良法人」の取得を目指す企業の全社が、優良法人に選定され、うち3割の企業が初選定、4割の企業がホワイト500に選定、5割の企業の認定評価が

上昇となりました。こういった健康に関する各種取り組みが評価され、三井不動産は健康経営に特に優れた企業として「健康経営銘柄2023」に選定されました。人的資本への投資が求められている現代において、引き続きお客様の経営課題の一つである「健康経営」、「ウェルビーイング」をリアル・デジタル両面でご支援します。

利用企業を対象としたアンケート結果（2023年度）



健康経営銘柄2023への選定

