



オフィス | 事業領域 | オフィスの開発・運営、テナントへの賃貸、投資家への分譲、管理等

市場環境

リスク

- 建築費、運営管理費等のコスト増加
- 人手不足等による事業スケジュールへの影響

機会

- 人的資本経営への意識の高まり
- ワークエンゲージメント向上や人材獲得のための高グレードオフィスへのニーズ
- ワークスタイルの変化に伴う働く場所・時間等の多様化
- カーボンニュートラルを目指す企業の取り組みの拡大

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**32万人**^{※2}、拠点数全国**582**^{※2} (WORK STYLING103拠点、STATION WORKとの提携479拠点)、米国・NYでも展開開始
- 競争力の高い物件ポートフォリオ (立地・商品性能等)
- オフィスだけでなく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
- 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 2025年3月末時点 ※2 2025年7月末時点

事業戦略

- 「行きたくなる街」「行きたくなるオフィス」へのニーズの高まりを受けた付加価値の顕在化。
- ミクストユースの街づくりを進め、街全体で差別化。
- テナント企業に寄り添ったソリューション提案、サービスメニューを強化。
働く場の選択肢を高め、顧客ごとに最適なワークスタイルを提供。

ミクストユースの街づくり

日本橋における街づくり

「水都再生」により、世界一の賑わいを生む水都を目指す。

八重洲における街づくり

世界から人が集まる街を実現し、東京駅東側エリアのポテンシャルを向上。

日比谷における街づくり

映画・演劇・音楽祭等、「エンタメを軸とした街づくり」を推進。



日本橋



八重洲



日比谷

サービスメニューの強化

従業者向けの各種サービス・会員メニューのさらなる充実を図るとともに、提供できる価値を見える化。拠点型オフィスに加え、シェアオフィス「ワークスタイリング」やソフトサービスを組み合わせ、DXを活用しながら顧客ごとに最適なワークスタイルを提供。

サービスメニューの一例



「三井のオフィス」に関する
総合情報サイト



働き方・働く場の
コンサルティングサービス



入居企業向けの
会議室貸し出しサービス



入居企業従業者向けの
フィットネスジムサービス



シェアオフィスサービス



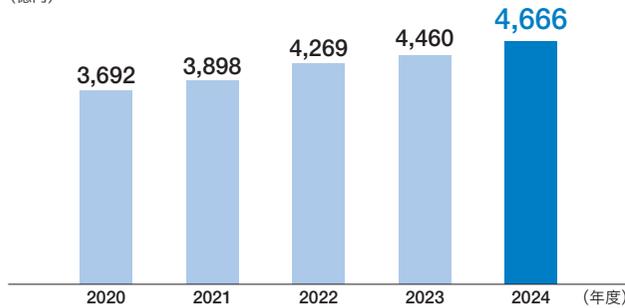
健康経営支援サービス

オフィス

業績推移

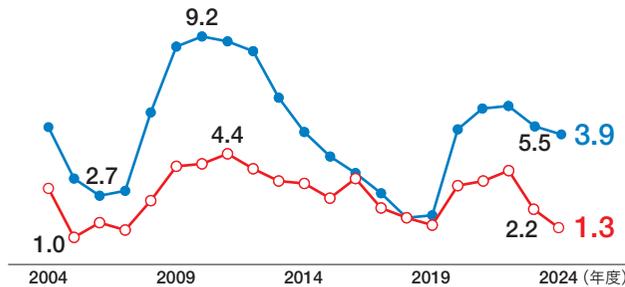
賃貸収益推移(連結)

(億円)



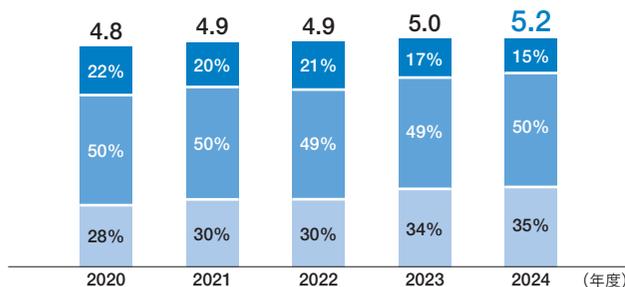
オフィス空室率推移(毎年度末時点の空室率)

(%) ○ 当社(首都圏・単体) ● 都心5区(出典:三鬼商事(株))



オフィス平均契約年数の推移(単体)

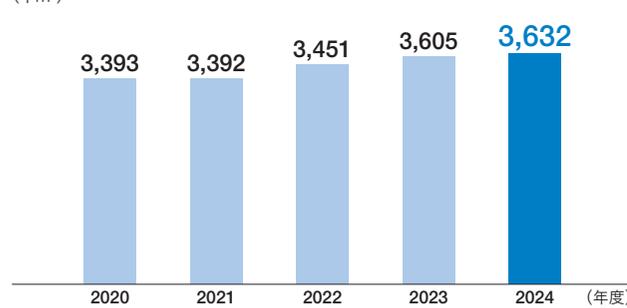
(年) ■ 2年以下 ■ 2年超~5年以下 ■ 5年超



収益の基盤

貸付面積推移(連結)

(千m²)



貸付面積首都圏比率
(単体)

約90%
(2024年度末時点)

テナント数

約3,000社
(2025年3月末時点)

今後の開発パイプライン (2025年7月末時点)

国内プロジェクト

13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

10物件

うち欧米

8物件

APAC

2物件

八重洲・日本橋周辺における再開発パイプライン

