三井不動産
MITSUI FUDOSAN

三井不動産株式会社

ビルディング事業説明会

2026年11月10日



Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

常務執行役員　ビルディング本部長



松藤 哲哉

Tetsuya Matsufuji

1991年　当社入社
2017年　三井不動産アジア株式会社 / TID Pte. Ltd. 取締役 社長
2019年　三井不動産アジア株式会社 取締役 社長
2021年　執行役員 海外事業本部 海外事業三部長
2024年　常務執行役員 ビルディング本部副本部長 兼 法人営業統括一部長
2025年　常務執行役員 ビルディング本部副本部長
2026年　常務執行役員 ビルディング本部長（現任）

Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

本日のご説明内容

01　マーケット認識

02　付加価値の創出

03　事業機会の獲得

04　付加価値の収益化と今後の成長

05　まとめ



注：本資料における掲載データの時点は2026年9月末時点（ただし、個別データに表記のある場合を除く）

Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

三井不動産
MITSUI FUDOSAN

01 マーケット認識



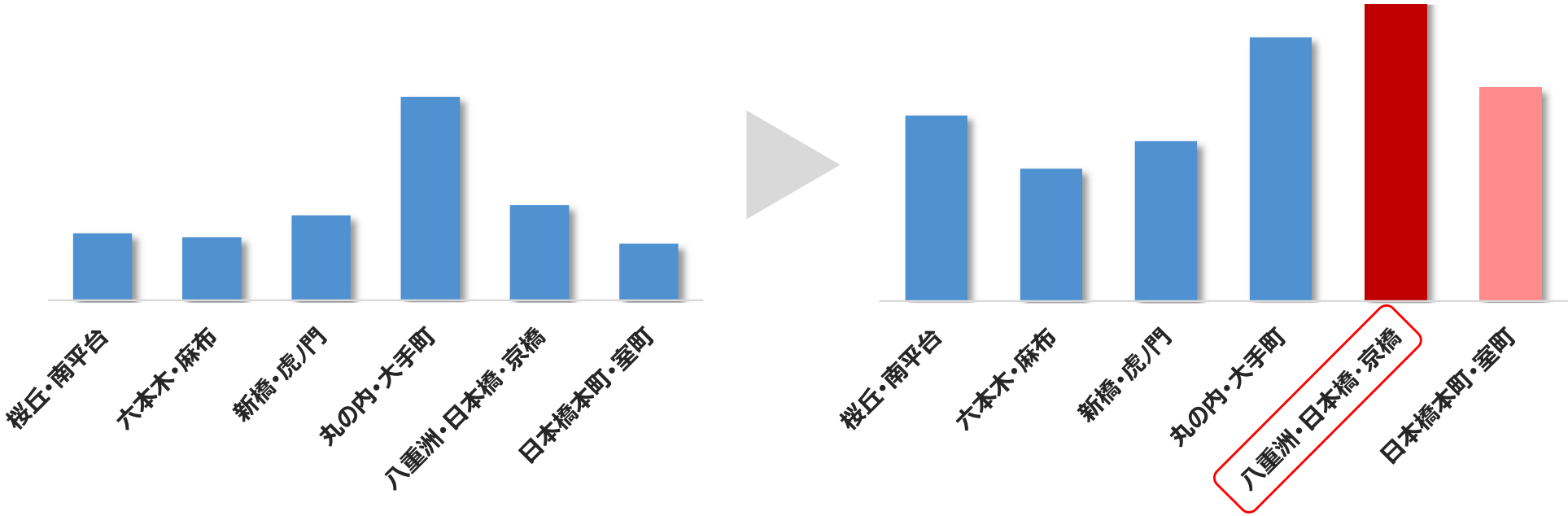
Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

三井不動産 MITSUI FUDOSAN

東京主要エリアにおける募集賃料の推移

2010年
丸の内をトップとした富士山型

現在
（2026年10月）
ピークが複数ある八ヶ岳連峰型



＊1フロア200坪以上のビルの共益費込募集賃料（三幸エステート）

丸の内一強の「富士山型」から、複数の峰が競う「八ヶ岳連峰型」に変化
当社の街づくりと付加価値創出が
「八重洲・日本橋・京橋」の市場価値を押し上げ

Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

三井不動産
MITSUI FUDOSAN

02 付加価値の創出



Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

三井不動産 MITSUI FUDOSAN

専有部の床以外を含めた付加価値の提供

―― 「行きたくなる街にある行きたくなるオフィス」を舞台にテナント企業の本業成長・企業価値向上に貢献 ――

① 街・ブランド価値





② 共用部アメニティ・ソフトサービス





③ 専有部の空間価値





④ BCP・協業





テナントの創造性・生産性・企業価値向上と街・産業の成長を支える

「ビジネスインフラ プロバイダー」

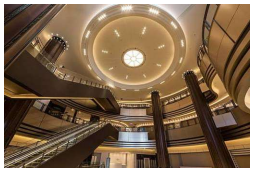
Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

三井不動産 MITSUI FUDOSAN

① 街・ブランド価値

TOKYO MIDTOWN

- 「行きたくなる街にある、行きたくなるオフィス」を具現化した施設-

東京ミッドタウン	東京ミッドタウン日比谷	東京ミッドタウン八重洲	東京ミッドタウン日本橋 2027年 グランドオープン予定
			
							
オフィス 住宅 ホテル	商業 サービス アパートメント ホール	オフィス 映画館	商業 ホール	オフィス ホテル 小学校	商業 バスターミナル ホール	オフィス ホテル ホール	商業 賃貸住宅

街と企業の最適なマッチング、快適な動線

Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

三井不動産 MITSUI FUDOSAN

② 共用部アメニティ・ソフトサービス

&WORK STYLING 三井不動産



法人向けレンタル・シェア
オフィスサービス

&BIZ conference 三井のオフィス



入居企業向けの
会議室貸し出しサービス

&BIZ fitness 三井のオフィス



入居企業従業者向けの
フィットネスジムサービス

&BIZ event 三井のオフィス

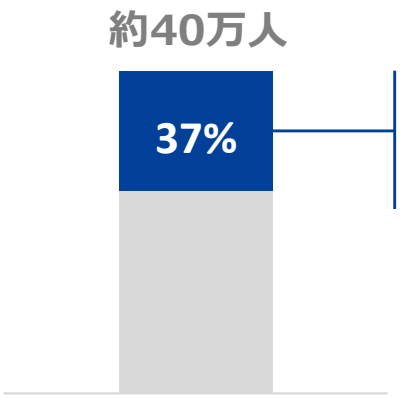


テナント企業向け参加型イベント

&well 三井不動産



健康経営支援サービス



&BIZ会員数
約15万人

イベント参加
延べ人数
約12万人
(2026年度見込み)

一体感の醸成、組織の生産性・エンゲージメント向上

Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

三井不動産 MITSUI FUDOSAN

③ 専有部の空間価値

&BIZ consulting

企業の経営課題を起点に、働き方の構想から
オフィスの整備・運用まで一貫して支援



- **課題把握・働き方の構想**
- **拠点戦略・オフィス設計**
- **運用支援・社内浸透**
- **効果測定・継続改善**

従来の賃貸オフィスとの支援領域の違い

従来の賃貸オフィスの主な支援領域
建物・共用部が中心

当社は
テナント専有部まで踏み込んで支援


専有部の働き方・オフィスレイアウト


整備・運用まで一貫して支援

「働く場」の提供のみにとどまらず、働き方・働く場の変革を通じて
企業の成長を支援

Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

④ 安全安心のBCP体制

グループ会社三位一体の運営体制

さあ、街から未来をかえよう 三井不動産 MITSUI FUDOSAN

ビジネスシーンの明日を変えていく 三井不動産ビルマネジメント MITSUI FUDOSAN BUILDING MANAGEMENT

三井不動産ファシリティーズ MITSUI FUDOSAN FACILITIES

危機管理センター

危機管理センター@日本橋



24時間365日対応可能な体制
（テナント対応専門部隊も）

各オフィス内防災センター



有事における
危機管理センターとの即時連携

三井不動産総合技術アカデミー



外観



訓練・研修の様子

・ビル運営管理スタッフの技術力・防災対応力の向上

・実機を活用した訓練・研修の実施

Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

三井不動産 MITSUI FUDOSAN

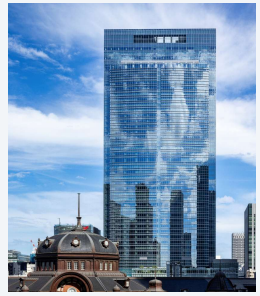
④ テナント企業との協業

実証実験の場

DAIKIN

LTE通信を利用した新たな空調機設備点検システム
都心型暑熱対策屋外用エアコンの導入



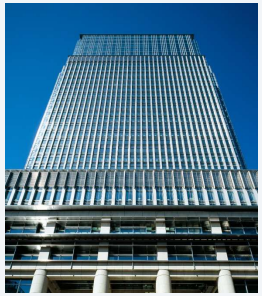


東京ミッドタウン八重洲

Spark Your Journey
KDDI

日本初、高層ビル屋上での
AIドローンの遠隔飛行実証実験





日本橋三井タワー

Pixie Dust Technologies, Inc.

三井ガーデンホテル等35施設にリアルタイム
翻訳ディスプレイ「VUEVO Display」を導入



Mitsui Garden Hotels

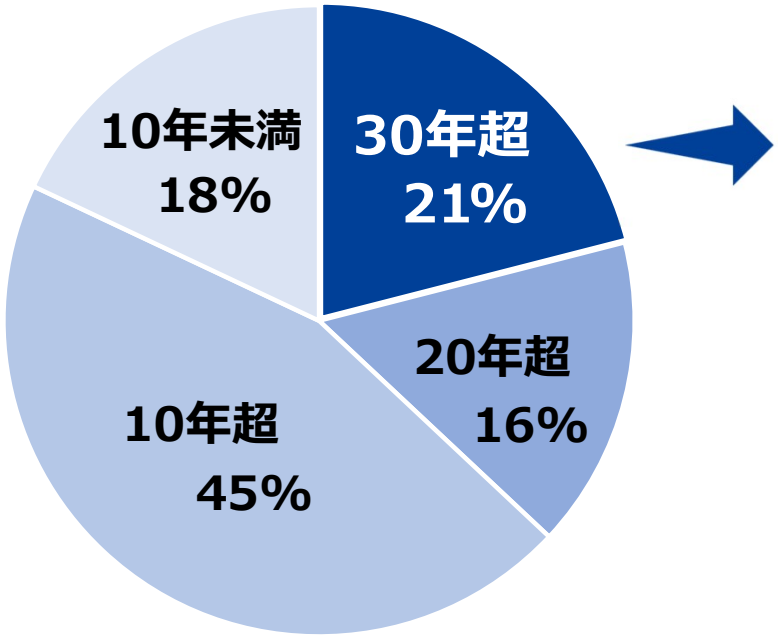
Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

三井不動産 MITSUI FUDOSAN

テナント企業との長期的なリレーションの構築

当社オフィスの継続利用年数※

平均 約24年



※当社の1つのオフィスを継続して本社として利用している場合だけでなく、
当社オフィスから当社オフィスへ移転して継続して本社として利用している場合も継続利用としてカウント

テナント企業の課題把握力と解決提案力で
長期リレーションを構築

ANA HOLDINGS NEWS　ANA　ワクワクで満たされる世界を

第 26-032 号
2026 年 10 月 16 日

ANA ホールディングスおよび ANA 本社移転について

～「人的資本経営」を加速し、社員の活力最大化と付加価値の創造を実現～

ANA ホールディングス株式会社（代表取締役社長：芝田 浩二、以下 ANAHD）および全日本空輸株式会社（代表取締役社長：平澤 寿一、以下 ANA）は、現在、汐留シティセンターに置く両社の本社機能を、2030 年春頃を目途に「八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業（施設名称：YAESU CORE）」へ移転することを決定いたしました。あわせて、グループの一部機能につきましても、2030 年春頃を目途に「田町駅西口駅前地区開発事業」で整備される新拠点へ移転いたします。

2026-2028 年度 ANA グループ中期経営戦略で掲げる、成長の価値創造サイクルを回し続けるための土台づくりとして、カスタマーフロントラインをはじめスタッフ部門を含めた働きやすい職場環境を整備することで、社員の活力最大化につなげていきます。


YAESU CORE


田町駅西口駅前地区

出典：ANAホールディングス株式会社 2026年10月16日付プレスリリース「ANAホールディングスおよびANA本社移転について」

Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

他本部との連携を通じた当社ならではの価値創出

オフィステナントの
三井リンクラボ入居

イノベーション推進本部

ライフサイエンス・宇宙・半導体といった
成長産業のコミュニティを運営

LINK-J
Life Science Innovation Network Japan
cross U
RISE-A

**成長産業関連企業を
日本橋・八重洲に誘致・集積**

×

ビルディング本部

テナント企業の成長を支える
付加価値を提供



**テナントの企業成長を
長期にわたりサポート**

本部連携による価値創出

日本橋・八重洲を「産業の聖地」へ

Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

他本部との連携を通じた当社ならではの価値創出

中外製薬 CHUGAI
Roche ロシュ グループ



日本橋三井タワー



YAESU CORE

2029年春 移転予定

第一三共株式会社
Daiichi-Sankyo



日本橋本町
ＭＫ－ＳＱＵＡＲＥ



日本橋野村三井タワー
(東京ミッドタウン日本橋)

2027年秋頃 移転予定

単なるオフィスの貸主ではなく、
企業の成長を支えるビジネスパートナーとして、長期的な関係を構築

Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

他本部との連携を通じた当社ならではの価値創出

地球の力で未来へ挑む INPEX



柏の葉における研究開発拠点

2029年春 稼働開始予定

astellas DAIKIN Kawasaki NEC 他



三井リンクラボ柏の葉１



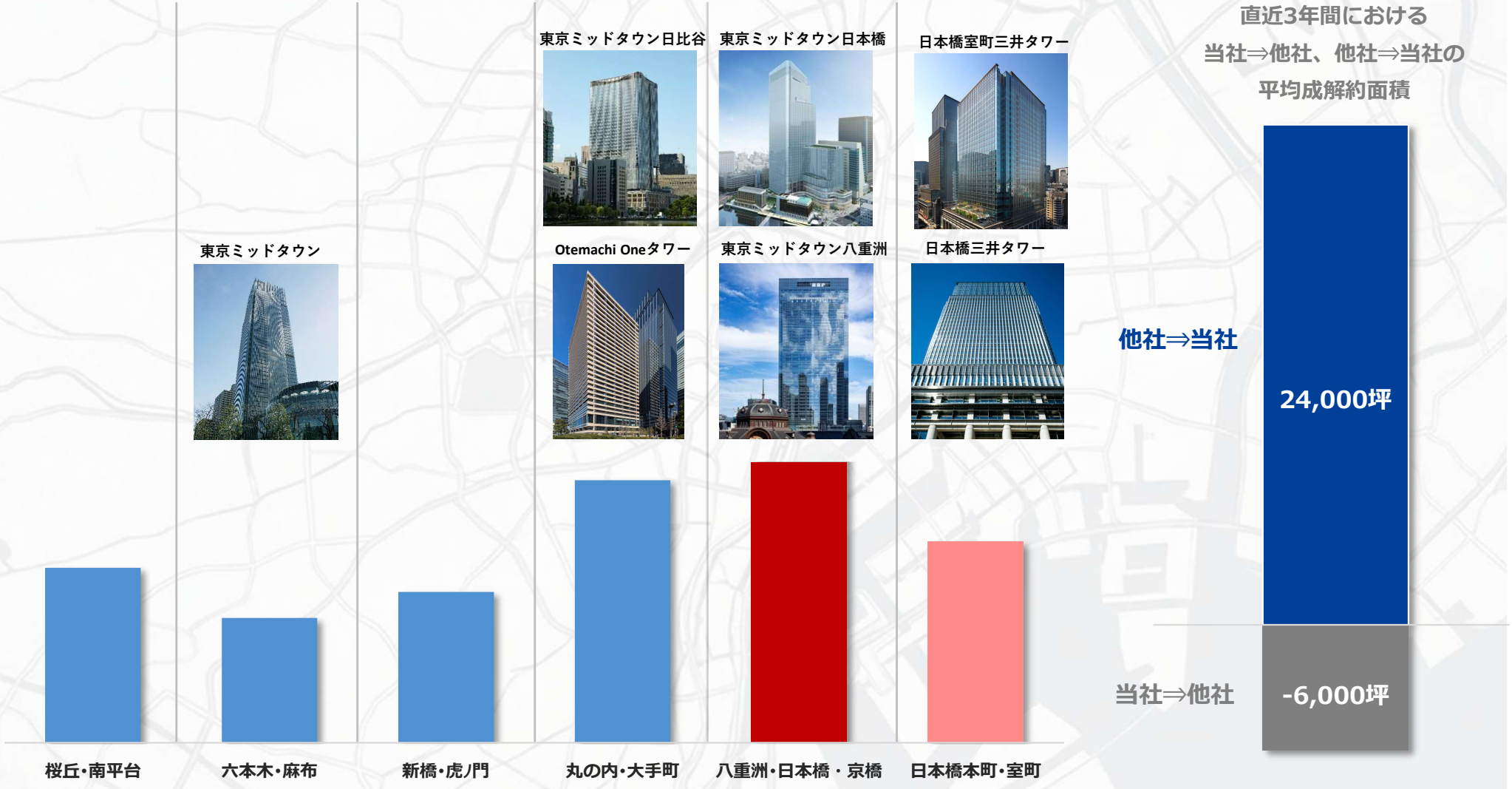
三井リンクラボ新木場２

単なるオフィスの貸主ではなく、
企業の成長を支えるビジネスパートナーとして、長期的な関係を構築

Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

三井不動産 MITSUI FUDOSAN

東京主要エリアに位置する当社のトップレントビル



「八ヶ岳連峰型」の各エリア内にマーケットをけん引する物件を保有・転貸

Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

03 事業機会の獲得



Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

顧客基盤・開発実績・グループ連携を活かした事業機会の獲得



強固な顧客基盤

転貸事業のオーナー様等との
長期的な信頼関係

オーナー様からのご紹介で
物件売買や
用地取得機会を獲得



豊富な開発実績

長年培ってきた再開発の
ノウハウと事業推進力

地権者の信頼を獲得し、
大規模再開発等への
事業参画を実現



グループ会社との連携

スポンサーREITとの資産入替
を通じた事業機会の獲得

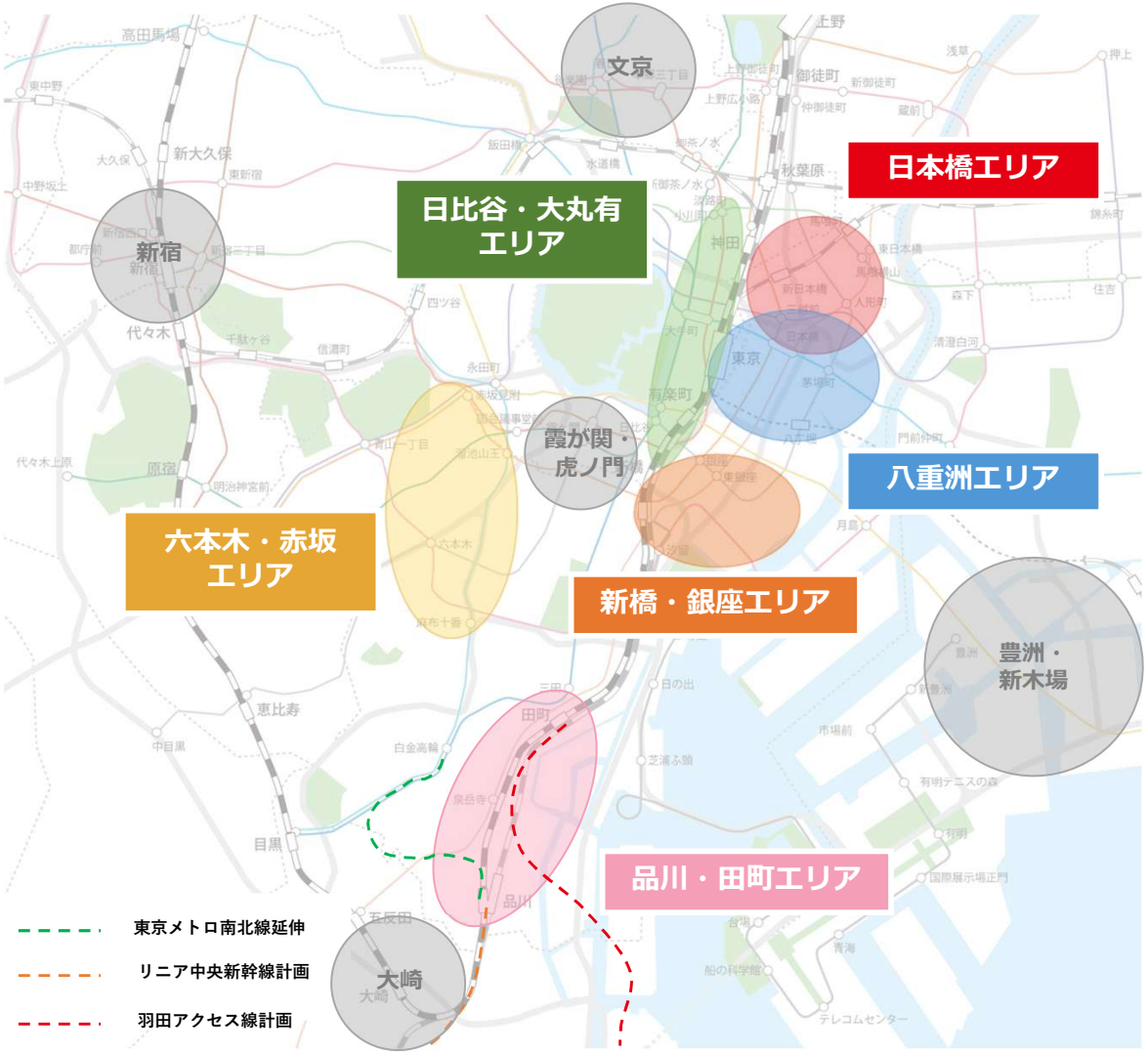
資産効率の向上
を図りながら
事業機会の獲得を実現

継続的に優良な事業機会を獲得

Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

三井不動産 MITSUI FUDOSAN

「勝つエリア」へのアセット展開



都心の中でも競争力の高い

立地を中心に幅広いエリアで

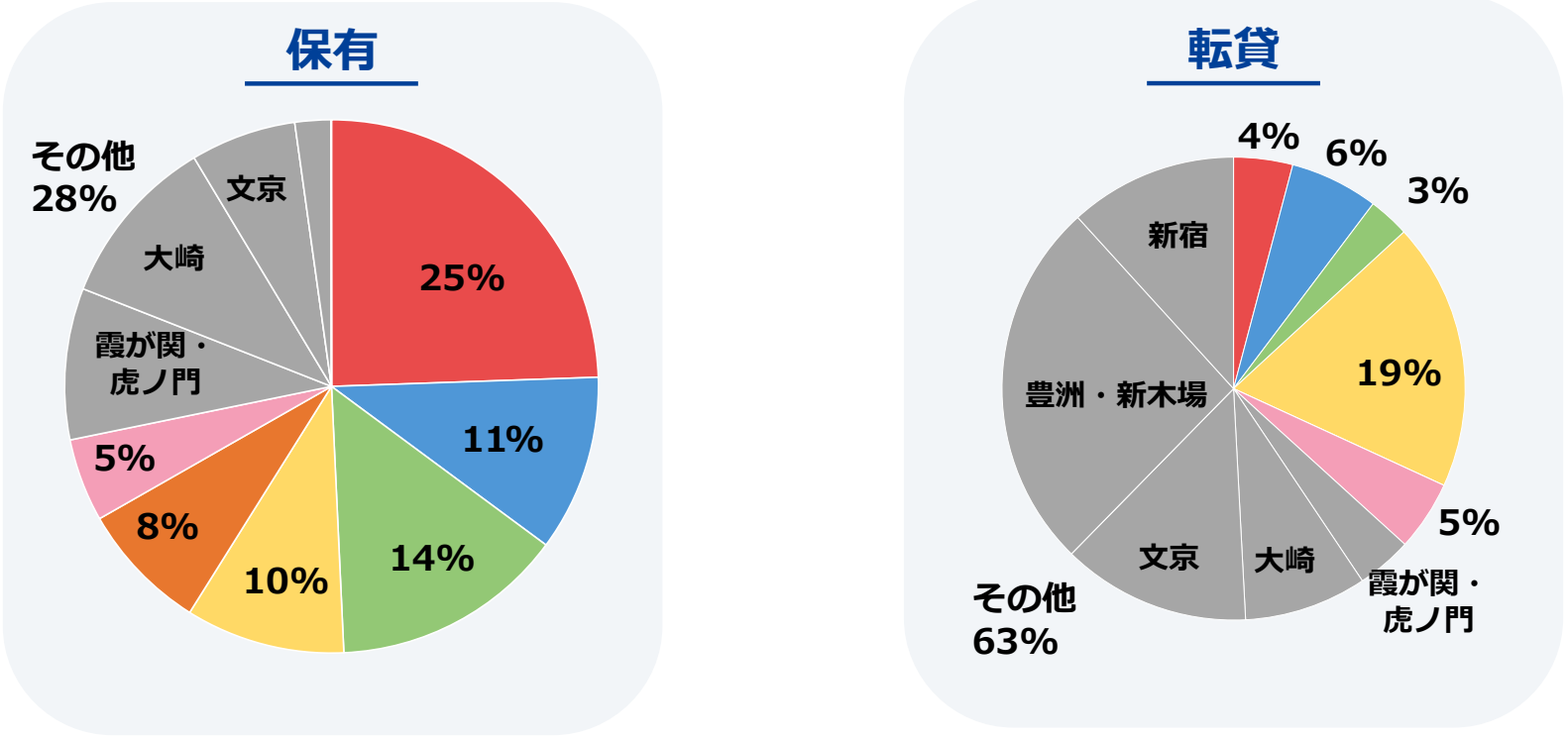
アセットを展開

Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

三井不動産 MITSUI FUDOSAN

「勝つエリア」へのアセット展開

当社オフィスビルのエリア別貸付面積比率

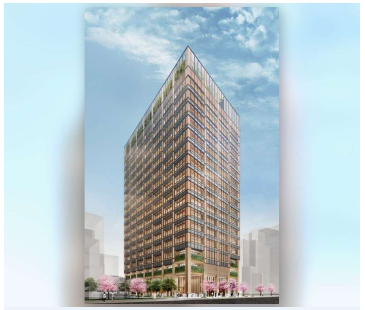


保有と転貸を組み合わせ、
多様な「勝つエリア」にアセットを展開

Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

首都圏を中心とした豊富なパイプライン

2026



日本橋本町三井ビルディング&forest

2027–2029



日本橋本町一丁目5番街区



YAESU CORE



博多新三井ビルディング建替事業



田町駅西口駅前地区

2030年以降



日本橋室町一丁目地区



日本橋一丁目1・2番地区



日本橋一丁目東地区



築地地区



神宮外苑地区

首都圏を中心にオフィスパイプライン13物件

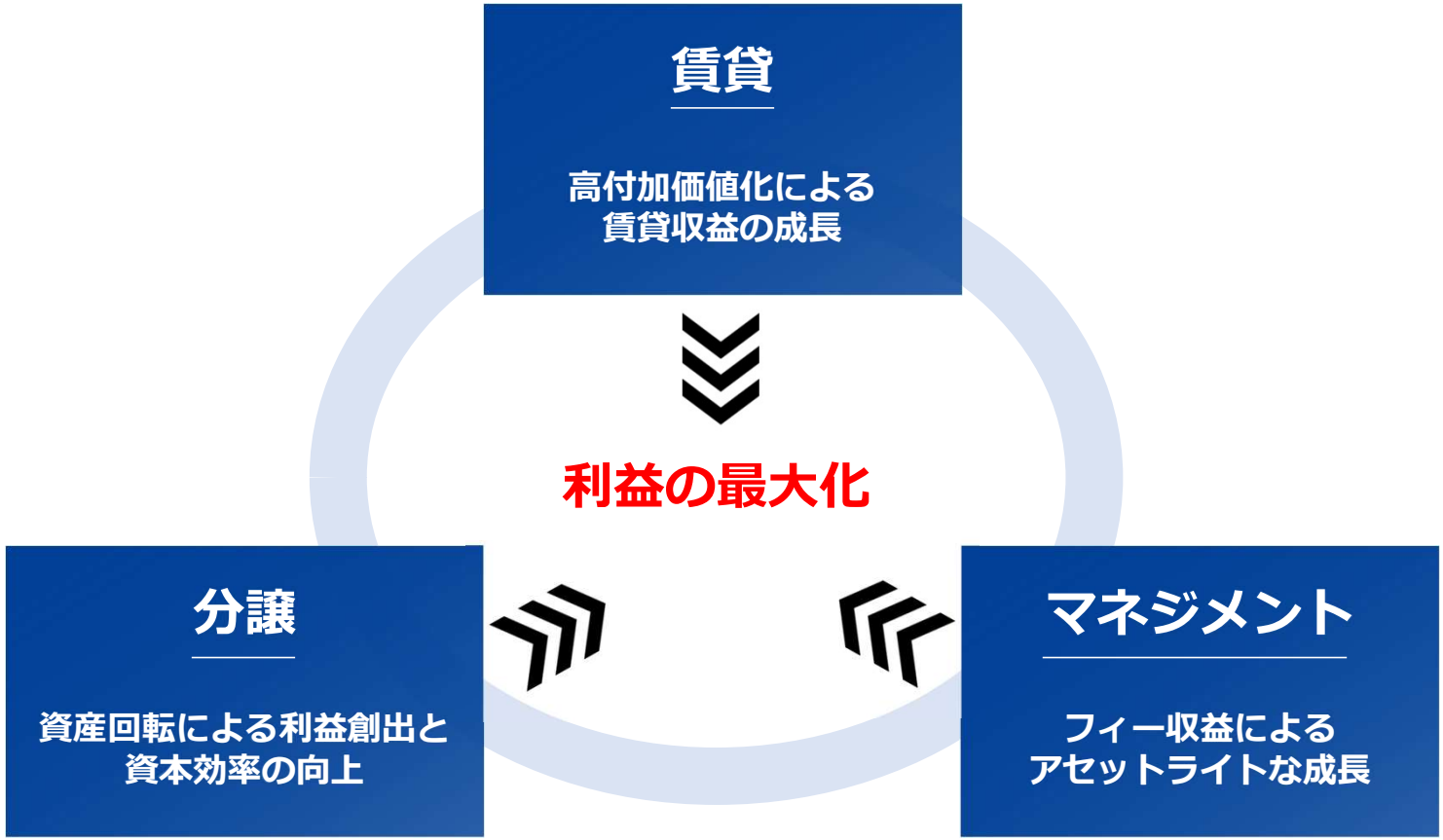
Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

04 付加価値の収益化と今後の成長



Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

「賃貸・分譲・マネジメント」の事業ポートフォリオを組み合わせた利益創出力



市場環境の変化に柔軟に対応しながら、多様な収益機会を捉え、利益成長を追求

Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

既存ビルの増賃・CPI連動導入の状況

増賃

全件で増賃獲得

期初想定よりも高い増賃率を獲得

CPI連動条項

新規・既存テナントともに、ほぼ全件でCPI連動条項を導入

Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

今後の増賃の見通し

2030年において増賃により、2025年比で

200億円以上の利益貢献※を目指す



※資産回転を考慮せず、足元の市場環境に大きな変化がないことを前提

※国内物件による利益を対象

Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

分譲：BSコントロールと資産効率の向上を意識した聖域なき売却



YAESU CORE



豊洲ベイサイドクロスタワー



日本橋本町M-SQUARE

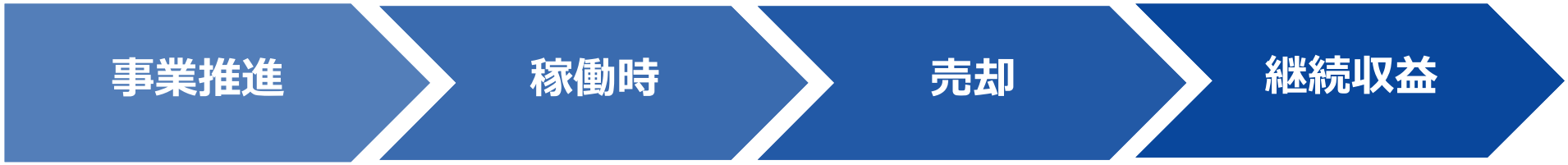
希少性の高い物件の
聖域なき売却を実行

スポンサーREITとの
資産入替を通じた資本効率の向上

Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

マネジメント：フィー収益によるアセットライトな成長

各事業フェーズにおける様々なフィー収益



事業推進	稼働時	売却	継続収益
・デベロップマネジメントフィー ・事務局フィー ・幹事フィー	・マスターリースフィー ・管理フィー	・プロモートフィー ・売却後フィー	・マスターリースフィー ・管理フィー

テナント企業だけでなく、オーナー側にも

当社オフィスの付加価値を評価いただく

▼

フィー収益のアップサイドを目指していく

Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

05 まとめ



Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

事業機会の獲得・付加価値の創出・収益の実現を支える競争力

事業機会の獲得



強固な顧客基盤
豊富な開発実績
グループ会社との連携

付加価値の創出



行きたくなる街にある、
行きたくなるオフィス

収益の実現



賃貸・分譲・マネジメント
三位一体による利益の最大化

Copyright © 2026 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

さあ、街から未来をかえよう



三井不動産

MITSUI FUDOSAN