

# 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

- 2025年のオフィス供給増加
- 建築費、運営管理費等のコスト増加

### 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等の拡大

## 事業戦略

- 「行きたくない街」にある「行きたくないオフィス」の実現。
- 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。



## 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**29万人**\*2、拠点数全国**554**\*2 (WORK STYLING134拠点、STATION BOOTH/DESKとの提携420拠点)
- 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
- 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 2024年3月末時点 \*2 2024年7月末時点

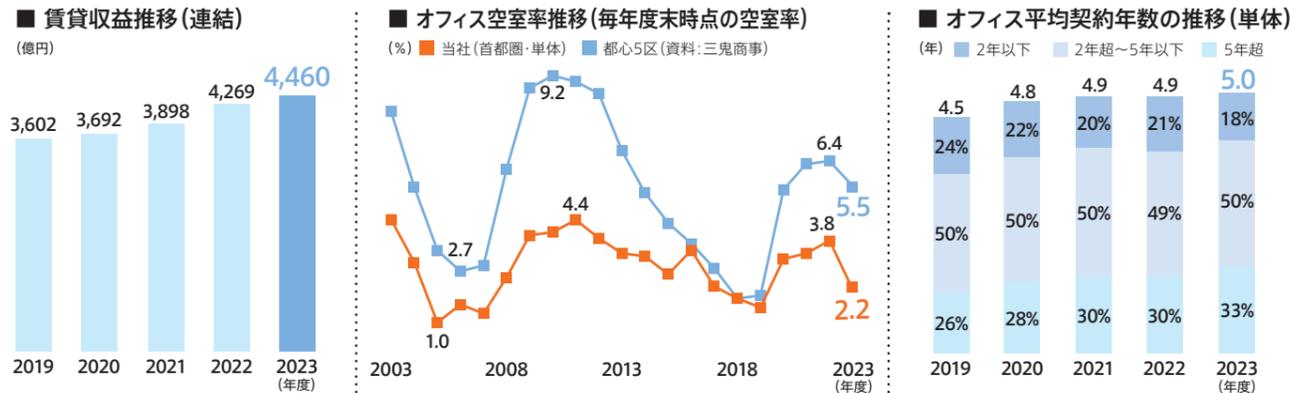
### サービスメニューの強化

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。

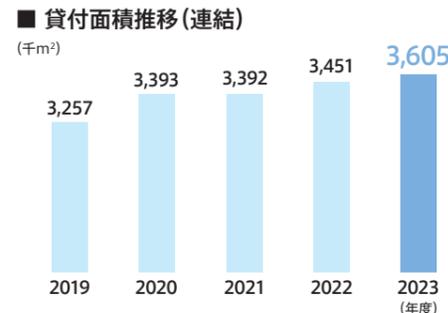
#### ■ サービスメニューの一例

- &BIZ** 三井のオフィス 「三井のオフィス」に関する総合情報サイト
- &BIZ consulting** 三井のオフィス 働き方・働く場のコンサルティングサービス
- &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
- &WORK STYLING** 三井不動産 シェアオフィスサービス
- &well** 三井不動産 健康経営支援サービス

## 業績推移



## 収益の基盤



**貸付面積首都圏比率 (単体)**  
約**90%**  
(2023年度末時点)

**テナント数**  
約**3,000社**  
(2024年3月末時点)

## 今後の開発パイプライン

(2024年7月末時点)

**国内プロジェクト 8物件**

うち東京駅周辺の再開発プロジェクト 7物件

**海外プロジェクト 11物件**

うち欧米 9物件、アジア 2物件

**■ 八重洲・日本橋周辺における再開発パイプライン**

2024年以降の新規プロジェクト(当社関連) (Blue)  
その他保有物件 (Brown)