

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

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
- 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**との中長期リレーション
- ワークスタイリング会員約**21万人**
拠点数約**140**(全国)
- 「あらゆる商品セグメント」「幅広いバリューチェーン」を結集した「ミクストユース型の街づくり」のノウハウ
- 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

事業戦略

- 働く場所・時間等、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
- 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※によるカーボンニュートラルの推進

※ テナントへのグリーン電力の供給等

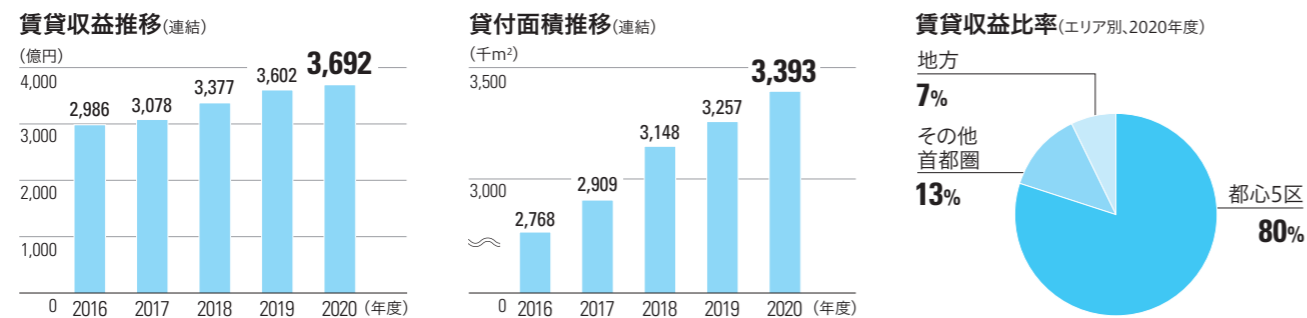
優良なポートフォリオ

賃貸収益(連結) **約3,692億円** (2020年度)

貸付面積(連結) **約3,393千m²** (2020年度末時点)

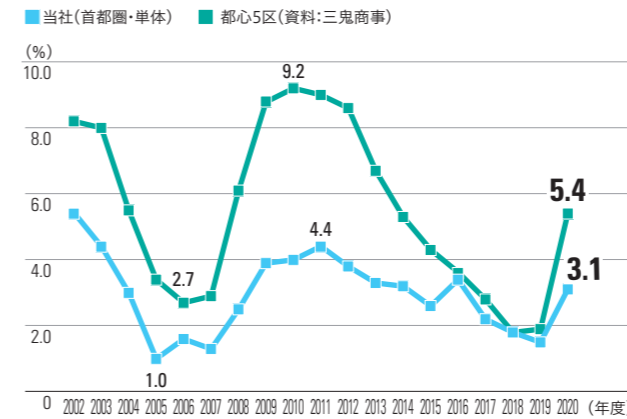
貸付面積比率(首都圏、単体) **約89%** (2020年度末時点)

東京都心部を中心に賃貸収益・貸付面積を順調に拡大



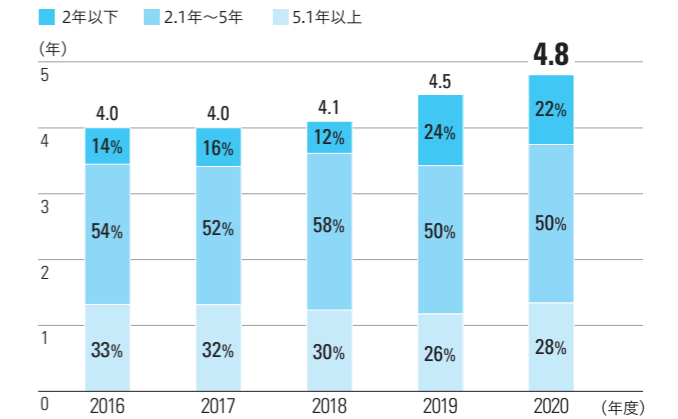
オフィス空室率は市場より低位で推移

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(単体)



今後の開発パイプライン

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 **8物件** うち米国 **5物件**、英国 **2物件**

(2021年11月5日時点当社開示情報に基づく。)

詳細は投資家説明資料をご覧ください。 <https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/ir/presentation/pdf/investorpresentation2111j.pdf>

八重洲・日本橋周辺における再開発パイプライン



東京ミッドタウン八重洲 (2022年8月竣工予定)



日本橋一丁目中地区 (2025年度竣工予定)

ニューノーマル時代に求められる新たな価値を提供

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、フェイストゥ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、ニューノーマルの時代に求められる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

ソフトサービス 当社顧客向け会員施設※ 	当社顧客向け 会員制WEBサイト 	健康経営支援サービス
働き方の選択肢の拡大 多拠点型 シェアオフィスの提供 	コミュニティの構築 企業・団体の集積、 交流、育成・連携 	
BCP 日本橋・豊洲 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 	

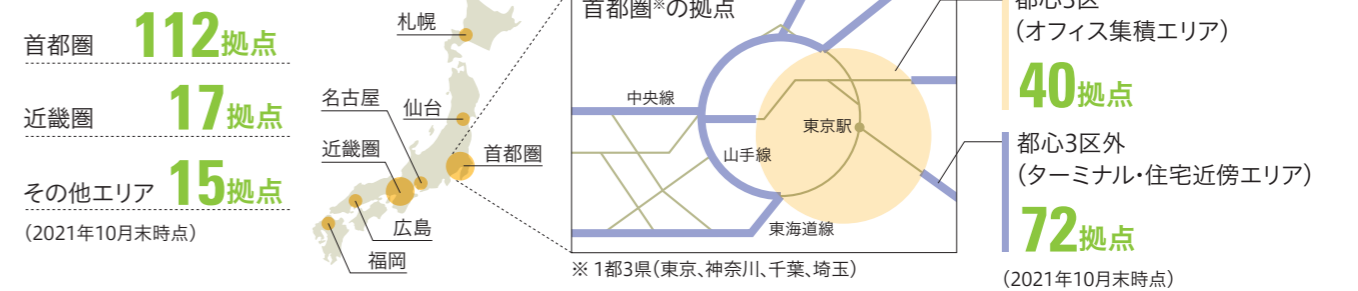
※ ラウンジ、ジム、カフェ、会議室等

TOPICS

多様な働き方を実現する 法人向け多拠点型シェアオフィス「WORKSTYLING」

拠点型オフィス	WORK STYLING	在宅勤務
法人向けサービスオフィス ワークスタイリング FLEX <p>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</p>	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) <p>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</p>	全国拠点数 144 拠点※ 会員企業数 約750 社 会員数 約21 万人 (2021年10月末時点) ※ うち三井ガーデンホテル等との提携:39拠点

拠点分布と内訳



TOPICS

「三井のラボ&オフィス」によるライフサイエンス・イノベーションの創出

ライフサイエンス領域のイノベーション創出に必要な「本格的なウェットラボ」と「オフィス」が一体化した賃貸ラボ&オフィスにより、研究開発環境の課題解決に貢献し、イノベーション創出を目指します。

都心・シーズ近接地における賃貸ラボ&オフィス事業 「都心近接地」「シーズ近接地」にて 人材交流・人材確保の課題を解決 	オープンイノベーションの創出 異業種含めたさまざまなプレイヤーが集まり、 オープンイノベーションを創出 <p>LINK-Jとの連携による コミュニケーションの促進</p> <p>共有の コミュニケーションラウンジ</p>
<都心近接型> 三井リンクラボ新木場1 東京駅まで電車で8分 	充実した研究環境 BSL2※対応のウェットラボ仕様 ※ パイオセーフティレベル2 研究開発の支援機関
<都心近接型> 三井リンクラボ葛西 東京駅まで電車で15分 	
<シーズ近接型> 三井リンクラボ柏の葉1 (国立がん研究センター東病院隣接) 東京駅まで電車で34分 	