

特集

「行きたくなる街づくり」による価値創造の実現

オフィス市場を取り巻く環境

ワーカーの視点

リモートワークの浸透、ワークスタイル多様化の時代

働く場所と時間は、自身の生産性とライフスタイルに合わせて個人が選択

オフィス需要の変化

オフィス市場の優勝劣敗構造が強まる可能性

立地・スペック・サービス等による優勝劣敗が強まり、競争優位性が高い街・オフィスが選好されるようになる

「行きたくなる街づくり」による価値創造の実現

経営者の視点

デジタルで代替できないリアル空間の価値の再認識  
(オフィスの意義、重要性の再認識)

- ▶ 集積や対面のメリットを活かしたイノベーションの創出
- ▶ 企業のブランディング
- ▶ 人材獲得

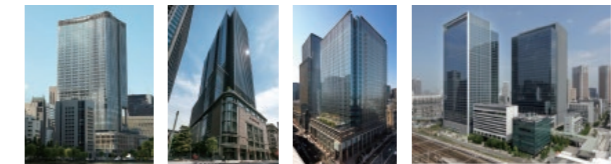
「オフィスに求める要素」のアップデート

- ▶ 好立地
- ▶ 高スペック(充実した共用空間・BCP・サイバーセキュリティ・パンデミック対応)
- ▶ 充実したソフトサービス
- ▶ 他企業との関わりやすさ

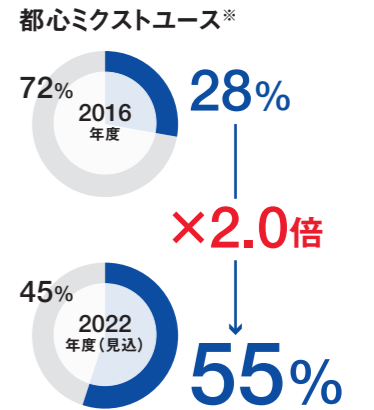
当社グループの5つの強み

01 高スペック(ミクストユース)資産の開発力

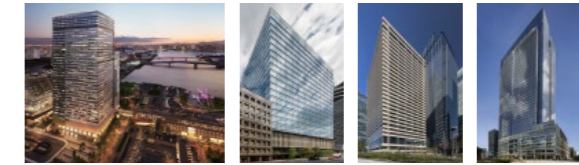
好立地・高スペックの都心ミクストユースの割合が増加



東京ミッドタウン日比谷 (東京, 2018) 日本橋高島屋三井ビルディング三井タワー (東京, 2018) 日本橋室町三井タワー (東京, 2019) msb Tamachi (S棟, N棟) (東京, 2018・2020)



\*有価証券報告書「主要な設備の状況」における建物延床面積から集計



豊洲ベイサイドクロスタワー (東京, 2020) 文京ガーデンゲートタワー (東京, 2020) Otemachi One (東京, 2020) 東京ミッドタウン八重洲 (東京, 2022)

※東京ミッドタウンシリーズ、コレドシリーズ、50・55ハドソンヤード、その他大規模5物件

02 好立地資産

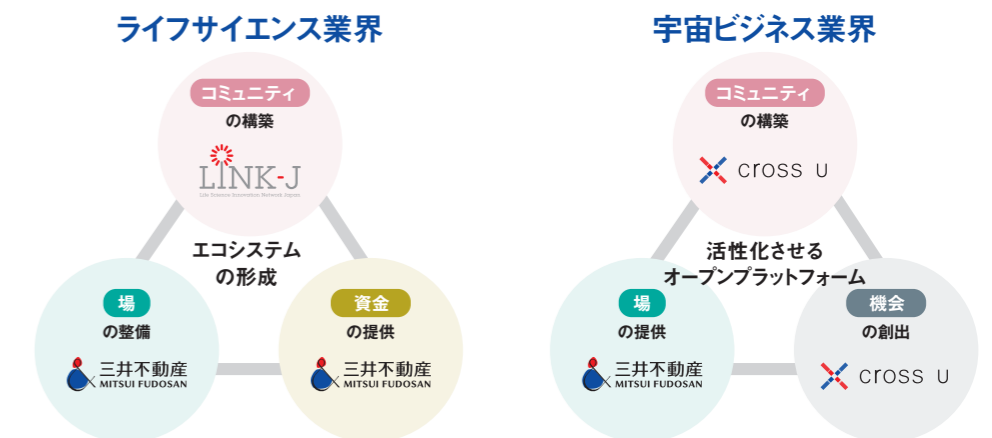
03 充実したソフトサービス等

<p><b>&amp;WORK STYLING</b> 三井不動産</p> <p>多拠点型シェアオフィス</p>	<p><b>&amp;well</b> 三井不動産</p> <p>健康経営支援サービス</p>	<p>グリーン電力サービス</p> <p>テナント専有部におけるグリーン電力の提供</p>
<p><b>&amp;BIZ</b> 三井のオフィス</p> <p>「三井のオフィス」入居のビジネスパーソン向け会員組織</p>	<p><b>&amp;BIZ consulting</b> 三井のオフィス</p> <p>ワークスタイル・ワークプレイスの改革をサポート</p>	<p><b>&amp;BIZ conference</b> 三井のオフィス</p> <p>多様な施設でビジネスをサポート</p>

04 厚い顧客ネットワーク

- ▶ オフィステナント: 3,000社以上
  - ▶ 多様な業種(事業会社、アカデミア、農業界、医療法人)
  - ▶ 厚み・深みのある強固なリレーション(共同事業、共同研究の実施)
  - ▶ イノベーションを創出する異業種交流の仕組み(大企業、ベンチャー企業、NPO、官公庁などへ交流の機会を提供)
- &WORK STYLING** **BASE**

05 新たな需要の創出(プラットフォーム創り)





## アウトプット -当社の街づくり-

「街」に求められている多様なニーズを受け止め、いろいろな仕掛けを施し、ワークとライフが一体化した「行きたくなる街」の創造

### 東京ミッドタウン八重洲の事例



**TOKYO MIDTOWN YAESU**

- 40~45階: 非常特別感 (ブルガリホテル東京)
- 7~38階: 快適さ生産性 (オフィスフロア)
- 5階: 癒し (屋上テラス)
- 4~5階: 刺激気つき (イノベーションフィールド八重洲)
- 地下1~3階: 楽しい面白い美味しい (商業ゾーン)
- 27階: 憩い (テナント向けラウンジ フィットネスジム)
- 健康 (ジム)
- 子育て (2~3階 認定こども園)
- 便利 (地下2階 バスターミナル)

## アウトカム -価値の創造-

### 経済的価値の創出

(当社において)

経営者から移転先として  
選ばれるオフィスの創造

〈日本橋エリア〉

オフィス  
移転先人気 **No.1**

(出典)森ビル(株)「2022年 東京23区オフィスニーズに関する調査」より

〈日本橋・八重洲エリアの募集賃料〉

**+5%以上**の上昇へ

(2020年1月末比) (出典)三幸エステート(株)募集賃料データより

〈当社の首都圏オフィス空室率〉

マーケットよりも相対的に  
低位安定した空室率を実現

都心5区	当社(首都圏・単体)
6.48% <small>(出典)三鬼商事(株)</small>	<b>3.2%</b>

※2023年6月末時点

マーケットリスク耐性の向上



賃貸キャッシュ・フローの安定

### 社会的価値の創出

(外部に対して)

人・企業・モノ・情報等の  
集積による「コミュニティ」創造

イノベーションの実現

新たなビジネスの創出・新需要の創造

日本の産業競争力・成長力の向上



人々の豊かな暮らしの実現