

プレゼンテーション資料 (2024年3月期第2四半期決算)

2023年11月10日



<https://www.mitsuifudosan.co.jp/>

1. コロナ後のオフィス市場を取り巻く環境変化

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
個人が選択する時代へ

経営者の視点

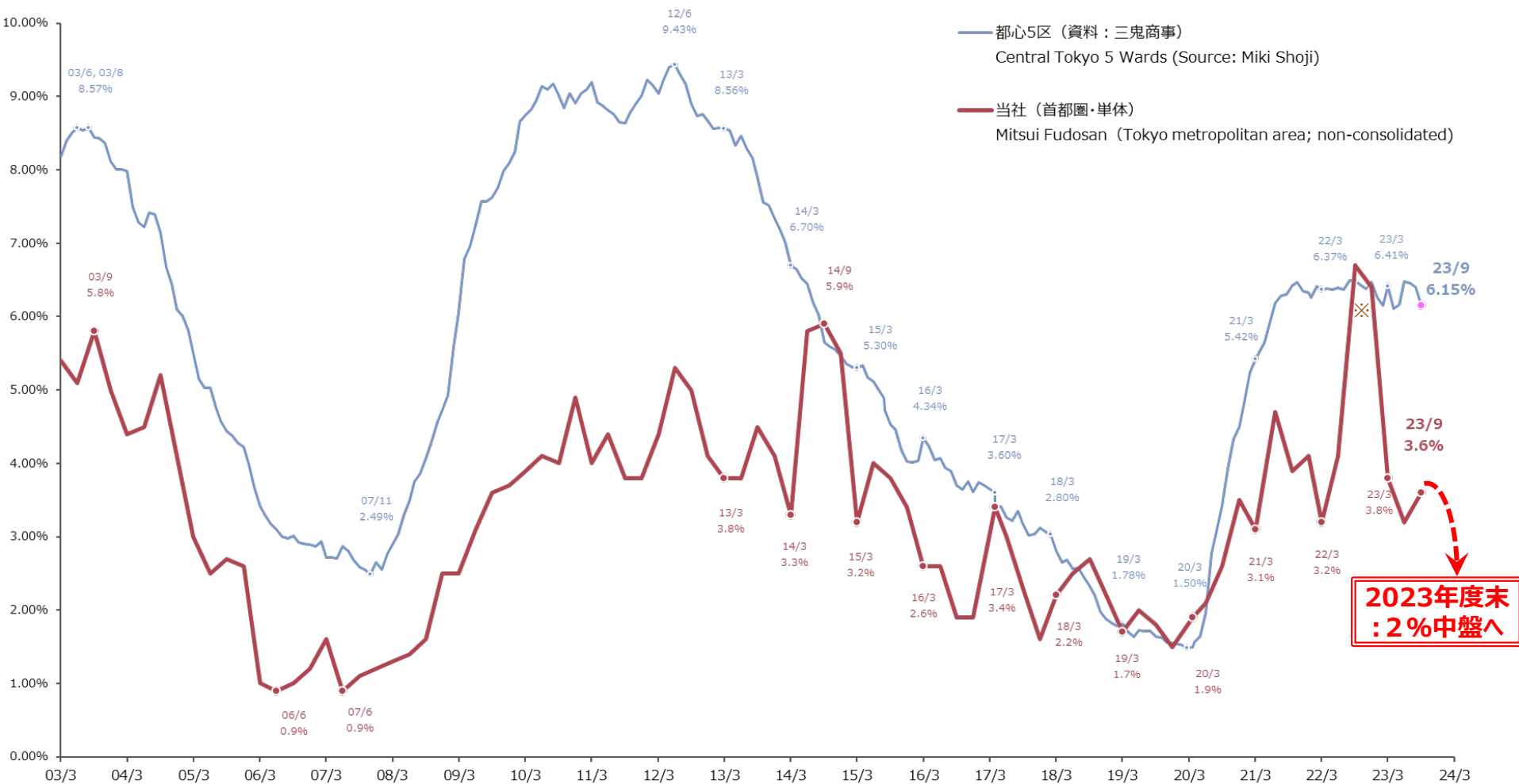
生産性向上・人材確保が命題に
・
デジタルで代替できない
リアル空間の価値の再認識

オフィスに求められる要素の変化

オフィス市場の優勝劣敗構造が顕在化

2. マーケットに対する競争優位の状況

当社オフィスは競争優位性を発揮



**2023年度末
: 2%中盤へ**

※ 東京ミッドタウン八重洲の開業に伴う一時的な上昇

2. マーケットに対する競争優位の状況

グレードの高いオフィス間でも競争優位性を発揮

① 空室率

空室率	2019.12 (コロナ前)	…	2022.12	2023.6
CBRE グレードA物件*	0.5%	…	3.3%	5.7%
当社 グレードA相当物件	1.9%	…	2.5%	2.3%

悪化

ほぼ横ばい

② 賃料

賃料	2019.12 (コロナ前)	…	2022.12	2023.6
CBRE グレードA物件*	1	…	0.89	0.89
当社 グレードA相当物件	1	…	1.01	1.01

低下

横ばい

*CBREグレードA物件の空室率は、「MARKETVIEW|JAPAN OFFICE| 2019年第4四半期、2022年第4四半期、2023年第2四半期」から転載。

賃料は同データの2019年12月の想定成約賃料を1として弊社にて指数化。

*グレードA物件…立地：東京主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）。規模：貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階面積500坪以上。
築年数：概ね15年未満。その他：原則として上記基準を満たすものとするが、ビルのランドマーク性、スペック等を総合的に勘案して選定。2023.6時点で98棟。

3. マーケットに対して競争優位を生んでいる要因

顧客基盤の強さ

テナント企業
約3,000社

様々な
業種

&

高い本社利
用率

長期利用
の実態

×

企画・開発・運営力

好立地・高スペック
築浅・ミクストユース

+

ソフトサービス
場とコミュニティ

経営者から
選ばれる

外部から
テナント誘致

本社設置
割合

&

ワーカーが
来たくなる

高い
出社率

3. マーケットに対して競争優位を生んでいる要因

顧客基盤の強さ

テナント企業
約3,000社

様々な
業種

&

高い本社
利用率

長期利用
の実態

企画・開発・運営力

好立地・高スペック
築浅・ミクストユース

+

ソフトサービス
場とコミュニティ

×

経営者から
選ばれる

外部から
テナント誘致

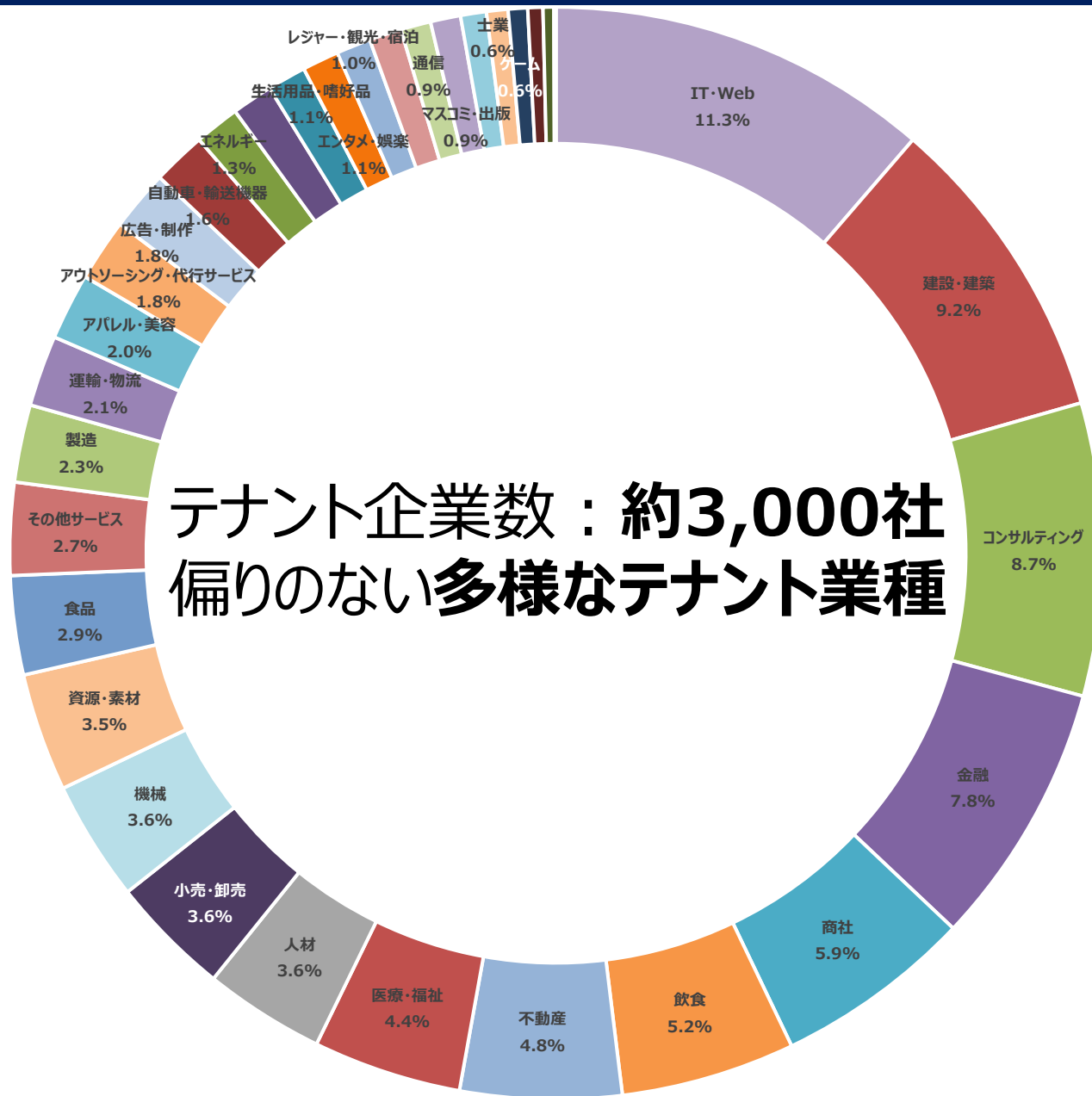
本社設置
割合

&

ワーカーが
来たくなる

高い
出社率

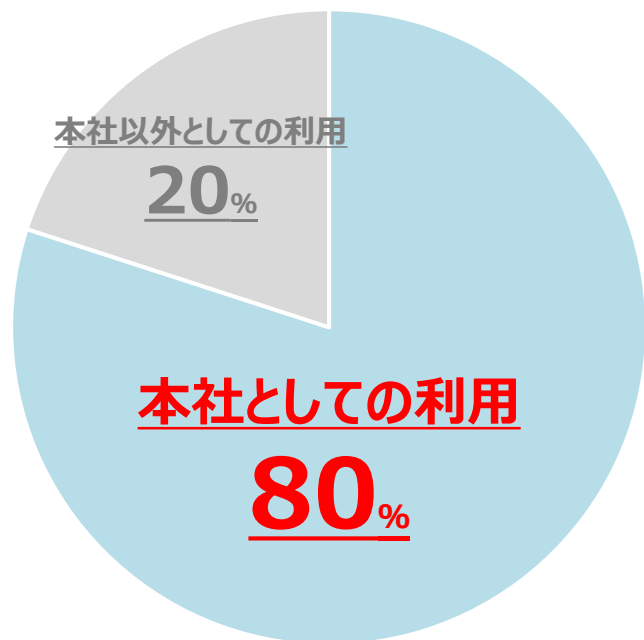
3. マーケットに対して競争優位を生んでいる要因



3. マーケットに対して競争優位を生んでいる要因

大規模テナント約100社における
本社設置会社の本社面積の割合*

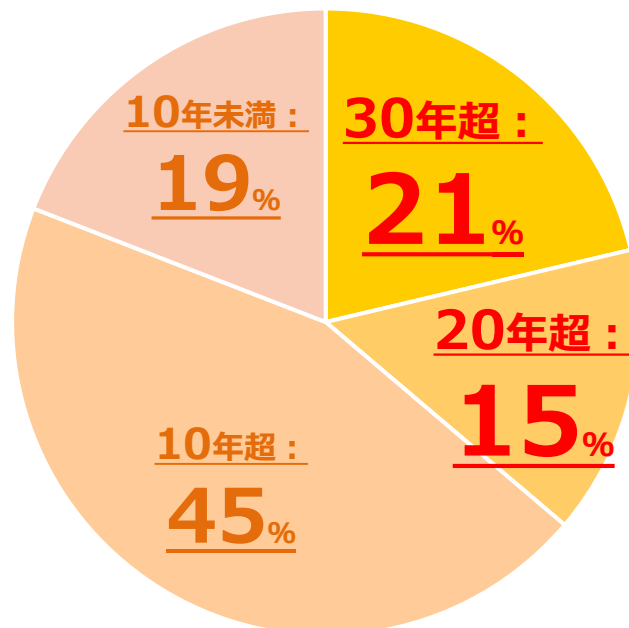
本社としての利用80%



*大規模テナント100社のうち本社として利用している面積 ÷ 大規模テナント100社の賃貸面積

当社オフィスの継続利用年数*

平均 約23年



*当社の1つのビルを継続して本社として利用している場合だけでなく、当社ビルから当社ビル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

*直近に開業した8大物件を除く割合。

3. マーケットに対して競争優位を生んでいる要因

顧客基盤の強さ

テナント企業
約3,000社

様々な
業種

多くの産業へのアプローチが可能

更なる営業基盤の拡大

高い本社
利用率
8割

長期利用
の実態
平均23年

長期利用による
稼働安定化

企画・開発・運営力

好立地・高スペック
築浅・ミクストユース

+

ソフトサービス
場とコミュニティ

×

経営者から
選ばれる

外部から
テナント誘致

本社設置
割合

&

ワーカーが
来たくなる

高い
出社率

3. マーケットに対して競争優位を生んでいる要因

顧客基盤の強さ

テナント企業
約3,000社

様々な
業種

×

&

高い本社
利用率

長期利用
の実態

企画・開発・運営力

好立地・高スペック
築浅・ミクストユース

+

ソフトサービス
場とコミュニティ

経営者から
選ばれる

外部から
テナント誘致

本社設置
割合

&

ワーカーが
来たくなる

高い
出社率

3. マーケットに対して競争優位を生んでいる要因

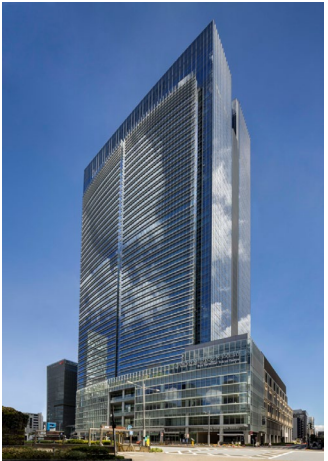
直近の
当社の8大物件



Otemachi One
(東京, 2020)



文京ガーデン
ゲートタワー
(東京, 2020)



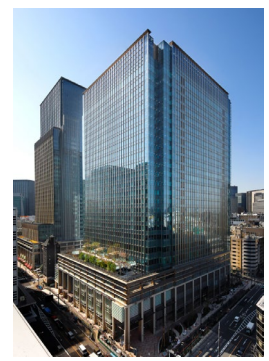
東京ミッドタウン八重洲
(東京, 2022)



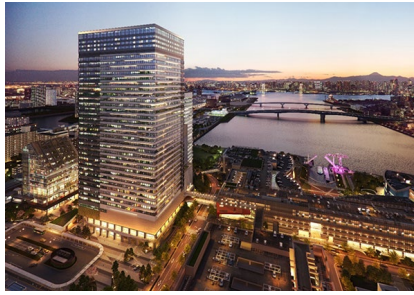
東京ミッドタウン日比谷
(東京, 2018)



日本橋高島屋
三井ビルディング
(東京, 2018)



日本橋室町
三井タワー
(東京, 2019)



豊洲ベイサイドクロスタワー
(東京, 2020)



msb Tamachi (S棟、N棟)
(東京, 2018・2020)



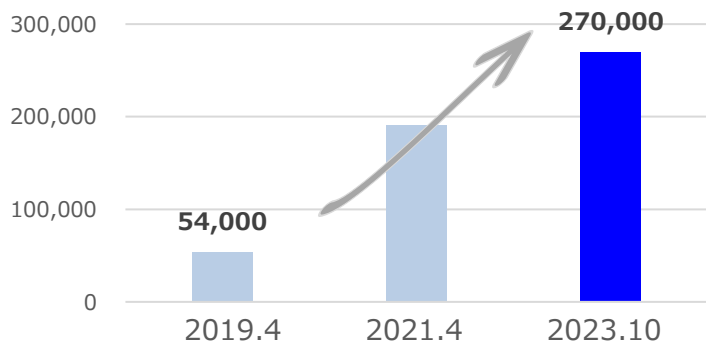
3. マーケットに対して競争優位を生んでいる要因

ワーカー・経営者を支える充実したソフトサービス等

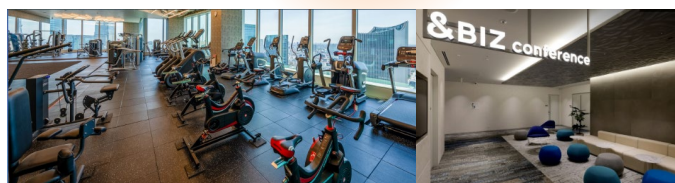
&WORK STYLING

ワークスタイリング会員数

コロナ前 約 **5** 倍の約 **27** 万人



&BIZ fitness
&BIZ lounge
&BIZ conference



グリーン電力 提供サービス

テナント専有部における
グリーン電力の提供
2023成約済・契約予定

100社超

SBTイニシアチブ認定



SCIENCE
BASED
TARGETS



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION



&well

支援企業のうち、
健康経営優良法人認定の
取得を目指す企業の状況

3割：初認定

4割：ホワイト500に選出

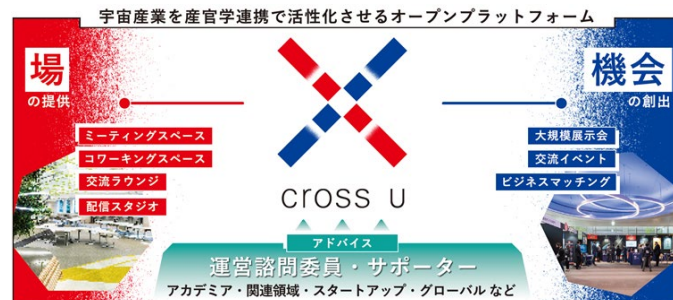
5割：認定評価が向上



&BIZ consulting

3. マーケットに対して競争優位を生んでいる要因

場とコミュニティの提供



会員数 年間イベント数 年間イベント動員数 (推定)

714*₁ **834**回 **20**万人以上



ライフサイエンスビル数 (日本橋エリア) ライフサイエンス 当社テナント数 (東京・大阪エリア)

15棟 **171**社*₂

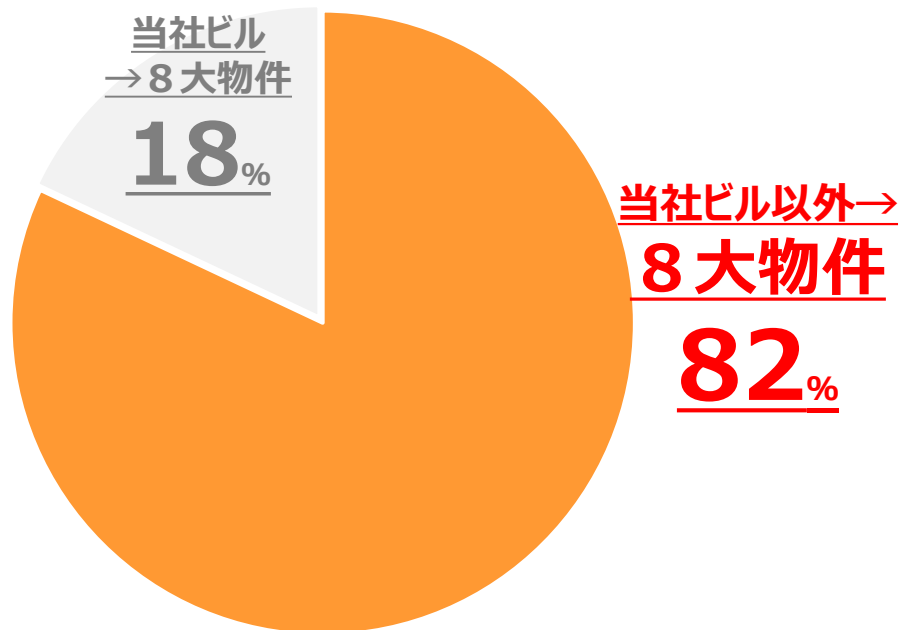
*1:2023年9月時点 *1:2023年10月時点



3. マーケットに対して競争優位を生んでいる要因

8大物件における外部からの誘致割合
(当社の既存テナント以外からの誘致割合)

約 8 割

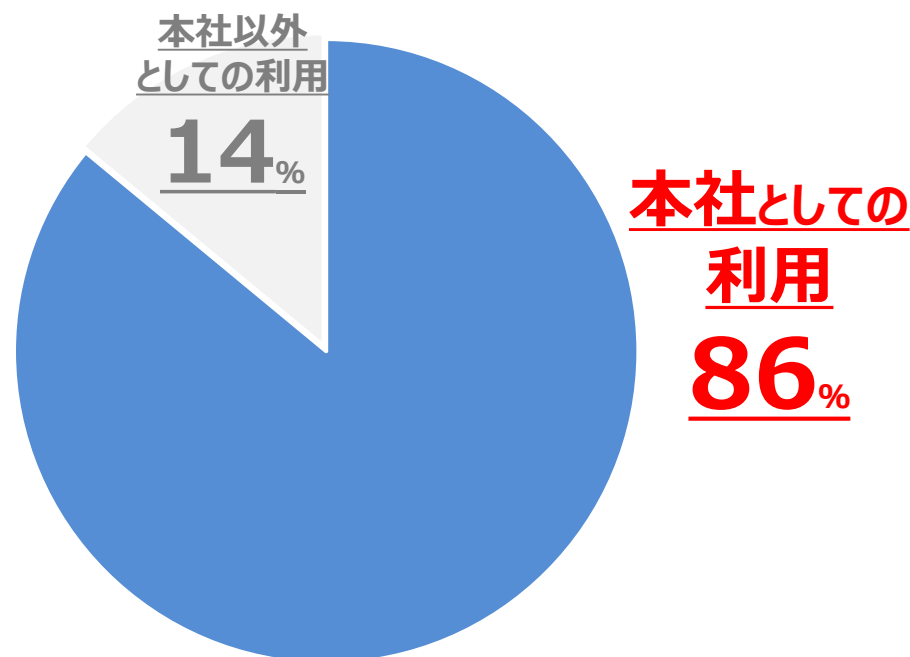


8大物件における本社利用割合
(面積ベース)

約 7 割

うち都心3区内の6大物件における
本社利用割合 (面積ベース)

約 9 割



3. マーケットに対して競争優位を生んでいる要因

2023年4月最終週のオフィス出社率



東京 平均
76.2%

日本橋本町・室町 : **86.1%**

京橋・八重洲・日本橋 : **83.8%**

(出典)「コロナ禍におけるオフィス出社動向 携帯位置情報データによるオフィス出社率の分析」(ニッセイ基礎研究所 2023年5月25日)より当社作成

3. マーケットに対して競争優位を生んでいる要因

顧客基盤の強さ

テナント企業
約3,000社

様々な
業種

&

高い本社
利用率

長期利用
の実態

×

企画・開発・運営力

好立地・高スペック
築浅・ミクストユース

+

ソフトサービス
場とコミュニティ

経営者から
選ばれる

外部から
テナント誘致
82%

本社設置
割合
86%

ワーカーが
来たくなる

高い
出社率

80%台中盤

&

長期的な関係構築につながる
新たな本社利用テナント確保

3. マーケットに対して競争優位を生んでいる要因

顧客基盤の強さ

テナント企業
約3,000社

様々な
業種

多くの産業へのアプローチが可能

更なる営業基盤の拡大

&

高い本社
利用率
8割

長期利用
の実態
平均約23年

長期利用による
稼働安定化

企画・開発・運営力

好立地・高スペック
築浅・ミクストユース

+

ソフトサービス
場とコミュニティ

経営者から
選ばれる

外部から
テナント誘致
82%

本社設置
割合
86%

&

ワーカーが
来たくなる

高い
出勤率
80%台中盤

長期的な関係構築につながる
新たな本社利用テナント確保

低い空室率・安定した賃料収入・更なるトップラインの成長の源泉

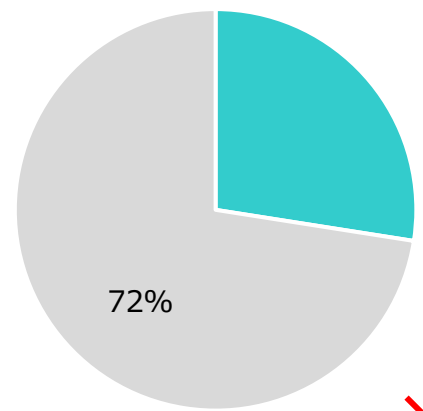
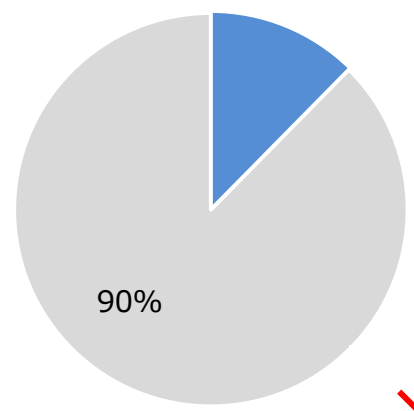
4. 今後の開発パイプライン

快適な築浅物件、都心ミクストユースが増加

築浅物件
(築5年以内)

都心ミクストユース
(ミッドタウン、コレド、5大物件、HY)

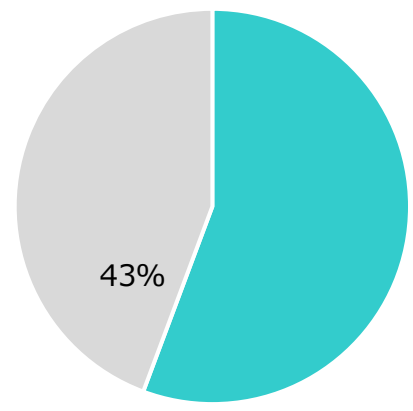
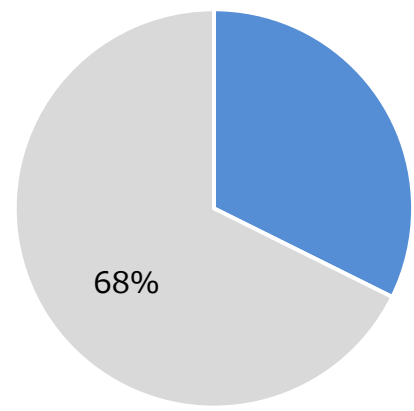
2016年度



10%
↓
×3.2倍

28%
↓
×2.0倍

2022年度



32%

57%

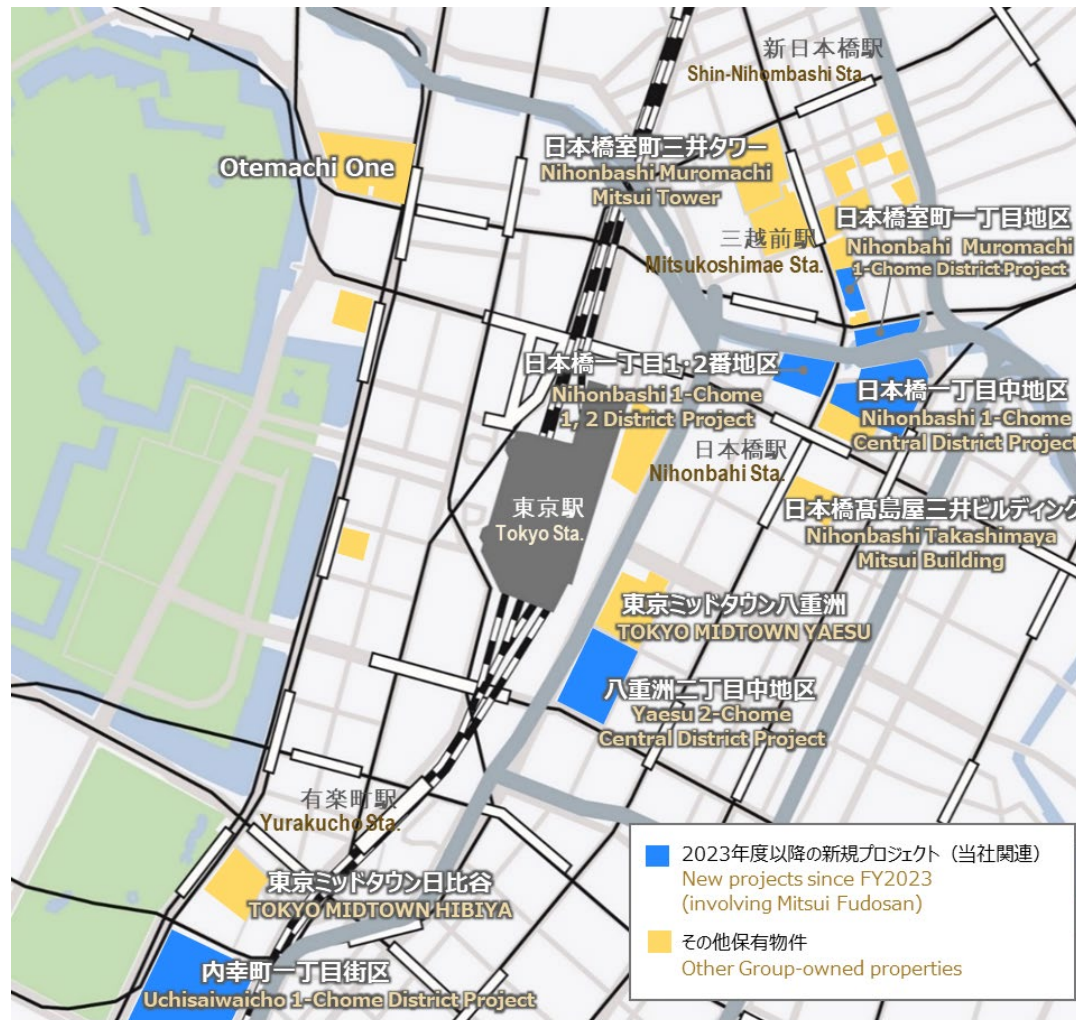
■ 築5年以内 ■ 築5年超

■ 都心ミクストユース

※ 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

4. 今後の開発パイプライン

今後も日本橋・八重洲・日比谷といったCBDエリアにおいて、
ミクストユース物件の開発を推進



最後に

本資料には、将来の業績見通し、開発計画、計画目標等に関する記述が含まれています。

こうした記述は、本資料作成時点で入手可能な情報、および不確実性のある要因に関する一定の主観的な仮定に基づき当社が判断した予想であり、潜在的なリスクや不確実性を内包するほか、記述通りに将来実現するとの保証はありません。

経済情勢、市場動向、経営環境の変化などにより、実際の結果は本資料にある予想と異なる可能性があることにご留意ください。

また、本資料の内容については細心の注意を払っておりますが、本資料に関する全ての事項について、新規性、正当性、有用性、特定目的への適合性、機能性、安全性に関し、一切の保証をいたしかねますのでご了承ください。

また、本資料は投資勧誘を目的としたものではありません。

投資に関する決定は、ご利用者自身の判断においておこなわれるようお願い申し上げます。