

2011年3月期第3四半期 投資家説明資料

2011年2月



三井不動産株式会社

www.mitsuifudosan.co.jp



目次

1. 2011年3月期(2010年度)第3四半期決算概要	
1-1 P/L	3
1-2 B/S	4
1-3 C/F	5
2. 2010年3月期(2009年度)決算概要	
2-1 P/L	6
2-2 B/S, C/F	7
2-3 賃貸等不動産の時価開示	8
3. 当社業績推移	9
4. 財務戦略	10
5. 賃貸事業(オフィスビル)	
5-1 市場動向	12
5-2 当社の優位性	14
5-3 主要設備投資	15
5-4 主要プロジェクト	16
6. 賃貸事業(商業施設)	
6-1 市場動向	18
6-2 当社の優位性	19
6-3 主要プロジェクト	20
7. 分譲事業(住宅分譲)	
7-1 市場動向	22
7-2 当社の優位性	23
7-3 主要プロジェクト	24
8. 分譲事業(投資家向け分譲)	
8-1 市場動向	26
8-2 J-REIT資産取得動向	27
8-3 当社の優位性	28
9. マネジメント事業(プロパティマネジメント)	
9-1 当社の優位性	30
10. マネジメント事業(仲介)	
10-1 市場動向	32
10-2 当社の優位性	33
11. 2011年3月期(2010年度)業績予想	35
12. 経営戦略	
11-1 「成熟化」、「グローバル化」への対応	37
11-2 「グローバル化」への対応	38
11-3 次の成長軌道に向けて	39
補足資料	
補足資料-1 連結貸借対照表(2010年3月期)	41
補足資料-2 SPC投資とオフバランス負債(2010年3月期)	42
補足資料-3 株主構成	43
補足資料-4 賃貸事業(オフィスビル)のポートフォリオ	44
補足資料-5 賃貸事業(商業施設)のポートフォリオ	45
補足資料-6 新旧セグメント対照表	46
Disclaimer	47

1. 2011年3月期(2010年度)第3四半期決算概要
 2. 2010年3月期(2009年度)決算概要
 3. 当社業績推移
 4. 財務戦略
-

1. 2011年3月期(2010年度)第3四半期決算概要

1-1 P/L

(単位:億円)

	2011年3月期 (2010年度) 第3四半期	2010年3月期 (2009年度) 第3四半期	増減	対通期予想 進捗率
営業利益	870	1074	△ 203	72.0%
賃貸	715	746	△ 31	78.6%
分譲	107	297	△ 190	59.8%
住宅分譲	78	218	△ 139	96.2%
投資家向け分譲等	29	79	△ 50	29.7%
マネジメント	233	225	8	77.8%
三井ホーム、その他	△ 17	△ 36	18	-
消去他	△ 168	△ 159	△ 9	-
純金利負担	△ 208	△ 222	13	
その他の営業外損益	45	17	28	
特別損益	△ 90	-	△ 90	
法人税、少数損益	△ 279	△ 360	81	
四半期純利益	337	508	△ 170	67.6%

1. 2011年3月期(2010年度)第3四半期決算概要

1-2 B/S

(単位:億円)

		2011年3月期 (2010年度) 第3四半期末	2010年3月末 (2009年度末)	増減
B/S	総資産	37,988	37,104	884
	有利子負債(※1)	18,262	17,467	795
	自己資本(※2)	10,196	10,078	118
	D/Eレシオ(倍)(※3)	1.79	1.73	0.06

(※1) 期末有利子負債:短期借入金+コマーシャルペーパー+短期償還社債+社債+長期借入金

(※2) 自己資本:純資産-少数株主持分-新株予約権

(※3) D/Eレシオ:期末有利子負債(オンバランス)/自己資本

1. 2011年3月期(2010年度)第3四半期決算概要

1-3 C/F

(単位:億円)

		2011年3月期 (2010年度) 第3四半期	2010年3月期 (2009年度) 第2四半期	増減
C/F	営業C/F	451	218	232
	投資C/F	△ 1,132	△ 683	△ 449
	財務C/F	645	451	193
	フリーC/F (営業C/F+投資C/F)	△ 681	△ 464	△ 216

2. 2010年3月期(2009年度)決算概要

2-2 P/L

(単位:億円)

	2010年3月期 (2009年度)	2009年3月期 (2008年度)	増減
営業利益	1,205	1,715	△ 509
賃貸	955	941	13
分譲	124	492	△ 367
住宅分譲	114	204	△ 90
投資家向け分譲等	10	287	△ 277
マネジメント	297	388	△ 91
三井ホーム、その他	38	77	△ 38
消去他	△ 210	△ 184	△ 25
営業外損益(純金利負担他)	△ 266	△ 254	△ 12
特別損益	37	△ 301	338
法人税、少数損益	△ 376	△ 324	△ 51
当期純利益	600	835	△ 234
1株当たり当期純利益(円)	68.39	95.10	△ 26.71

2. 2010年3月期(2009年度)決算概要

2-3 B/S, C/F

(単位:億円)

		2010年3月末 (2009年度末)	2009年3月末 (2008年度末)	増減
B/S	総資産	37,104	37,583	△ 479
	有利子負債(※1)	17,467	17,335	131
	自己資本(※2)	10,078	9,786	291
	D/Eレシオ(倍)(※3)	1.73	1.77	△ 0.04
C/F	営業C/F	843	△ 409	1,253
	投資C/F	△ 648	△ 1,416	767
	財務C/F	△ 197	1,822	△ 2,019
	フリーC/F(営業C/F+投資C/F)	195	△ 1,826	2,021

(※1) 期末有利子負債:短期借入金+コマーシャルペーパー+短期償還社債+社債+長期借入金

(※2) 自己資本:純資産-少数株主持分-新株予約権

(※3) D/Eレシオ:期末有利子負債(オンバランス)/自己資本

2. 2010年3月期(2009年度)決算概要

2-4 賃貸等不動産の時価開示

賃貸等不動産の時価開示

「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準/適用基準」に則り、当期末から賃貸等不動産の時価を開示しております。

* 対象範囲

賃貸されている不動産、投資不動産、遊休不動産

* 対象外資産

棚卸資産、物品の製造や販売、サービスの提供、経営管理目的で保有する不動産およびSPCが保有する資産

(三井不動産グループの場合、主にオフィスビルや商業施設が該当し、自社運営のホテルやゴルフ場、自用物件は対象外となる。連結貸借対照表に計上されている有形・無形固定資産2兆1,058億円(2010年3月期)のうち、1兆8,458億円が対象となる。)

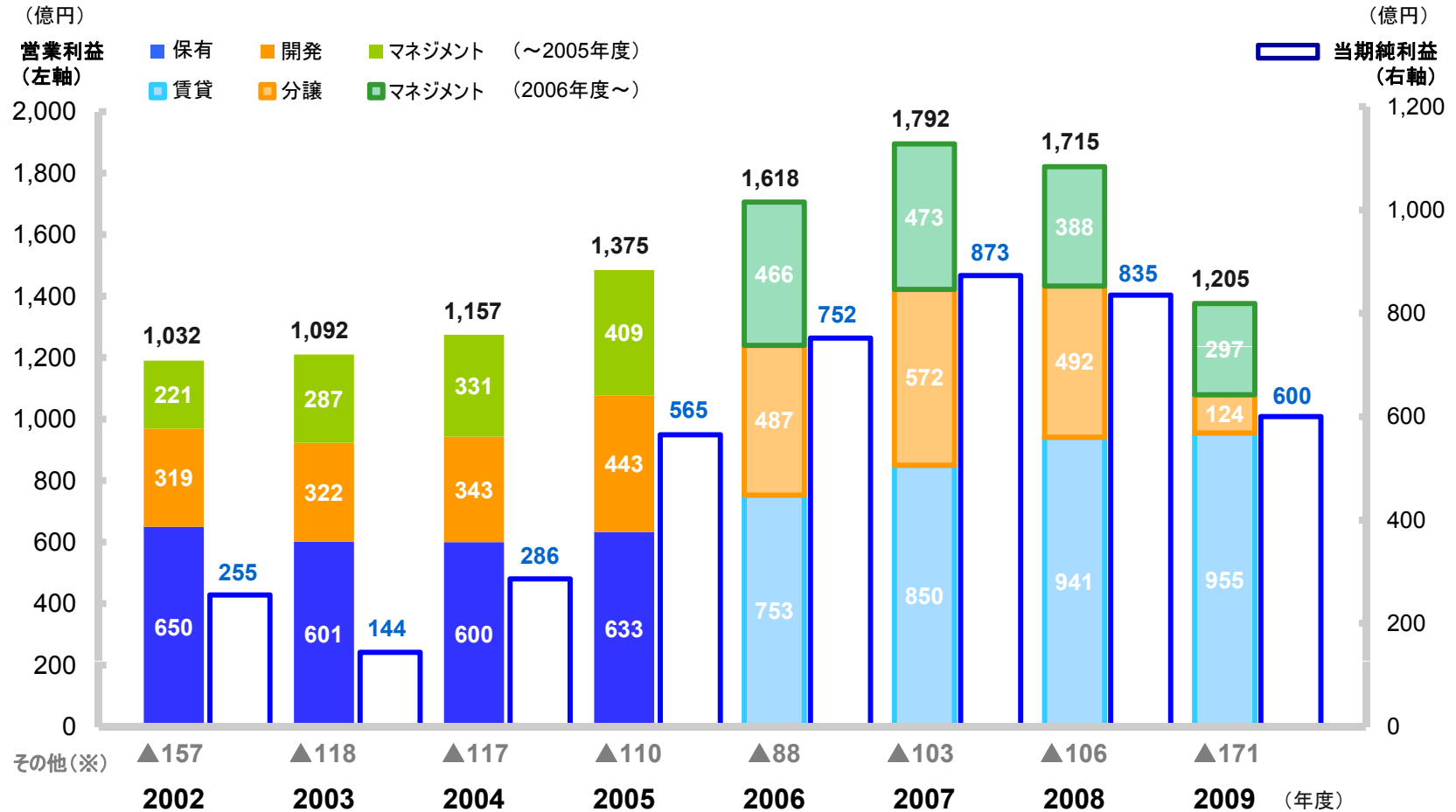
なお、当該賃貸等不動産に関する賃貸損益(減価償却後)は、794億円。

(億円)

当期末の連結貸借対照表計上額	18,458
当期末の時価	25,998
差額	7,539

3. 当社業績推移

2009年度、2010年度業績を底に、次の成長軌道へ

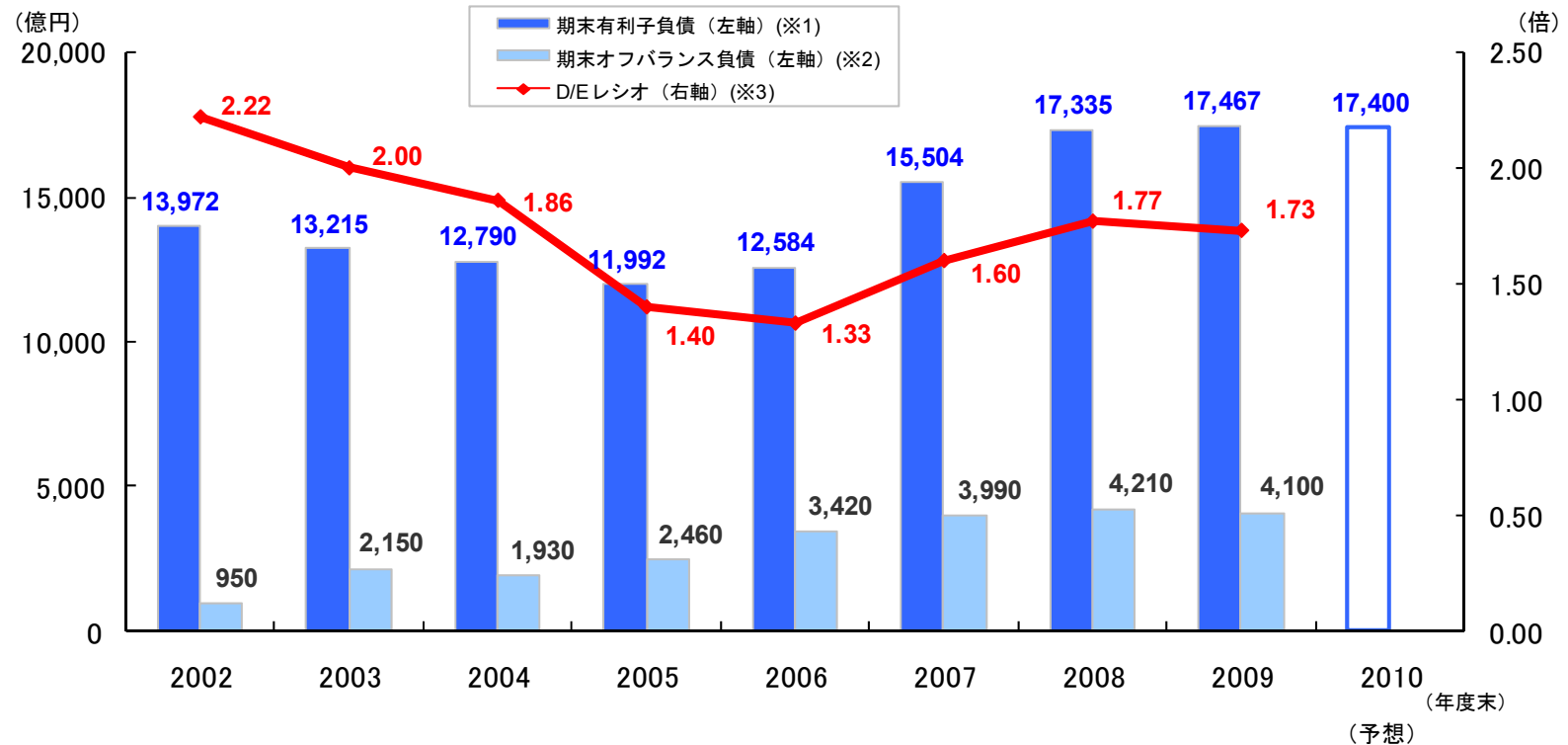


(※)その他:「完成工事」、「部材商品販売」、「施設営業」、「その他」の各セグメント、単体の一般管理費を含む(～2005年度)
 「三井ホーム」、「その他」の各セグメント、単体の一般管理費含む(2006年度～)

4. 財務戦略

健全な財務体質を維持し、成長のための投資機会に備える

期末有利子負債・オフバランス負債残高、D/Eレシオ推移(※1,2,3)



(※1) 期末有利子負債: 短期借入金+コマーシャルペーパー+短期償還社債+社債+長期借入金

(※2) 期末オフバランス負債: 当社が出資するSPCにおける負債のうち、当社責任範囲分

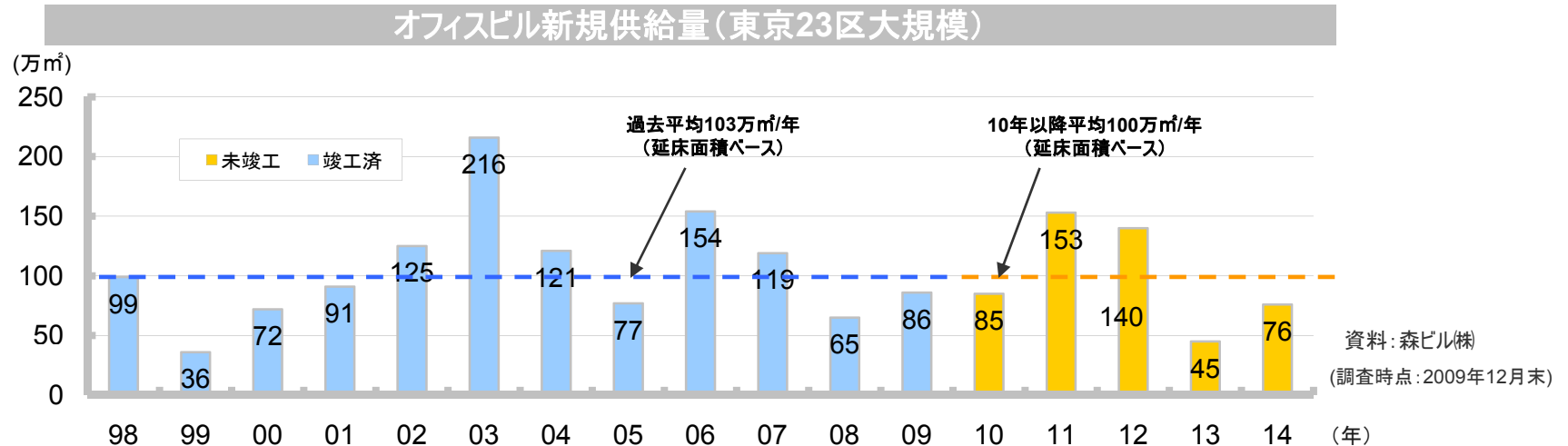
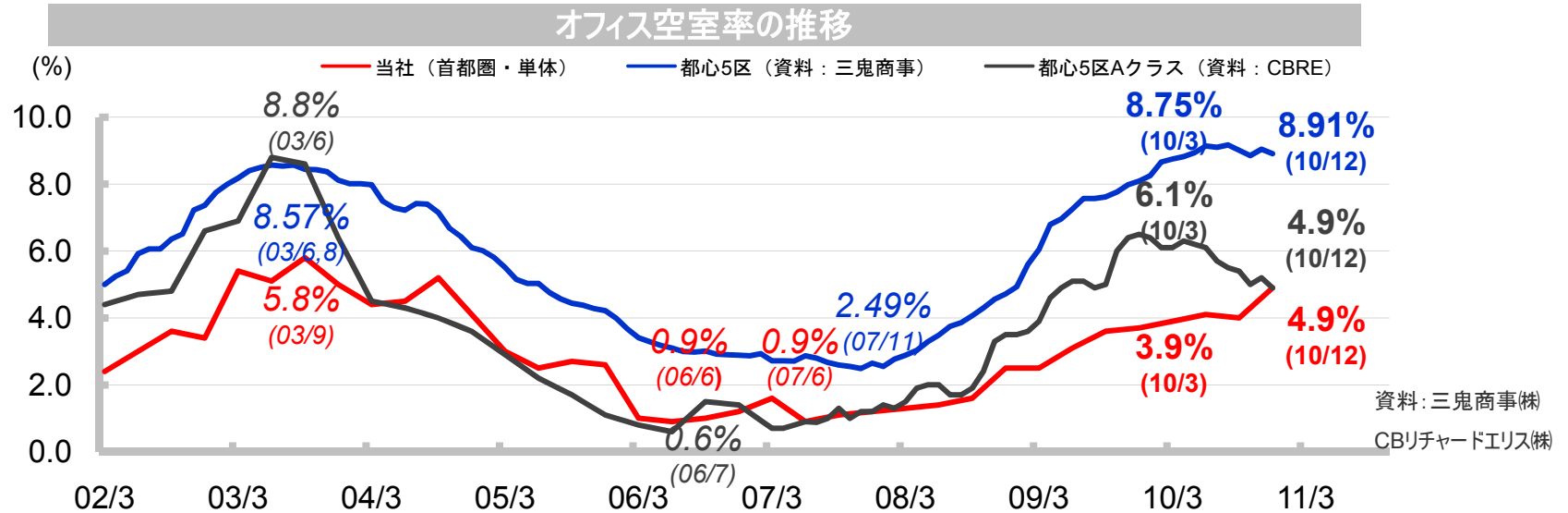
(※3) D/Eレシオ: 期末有利子負債(オンバランス) / 自己資本

5. 賃貸事業(オフィスビル)

5. 賃貸事業(オフィスビル)

5-1 市場動向

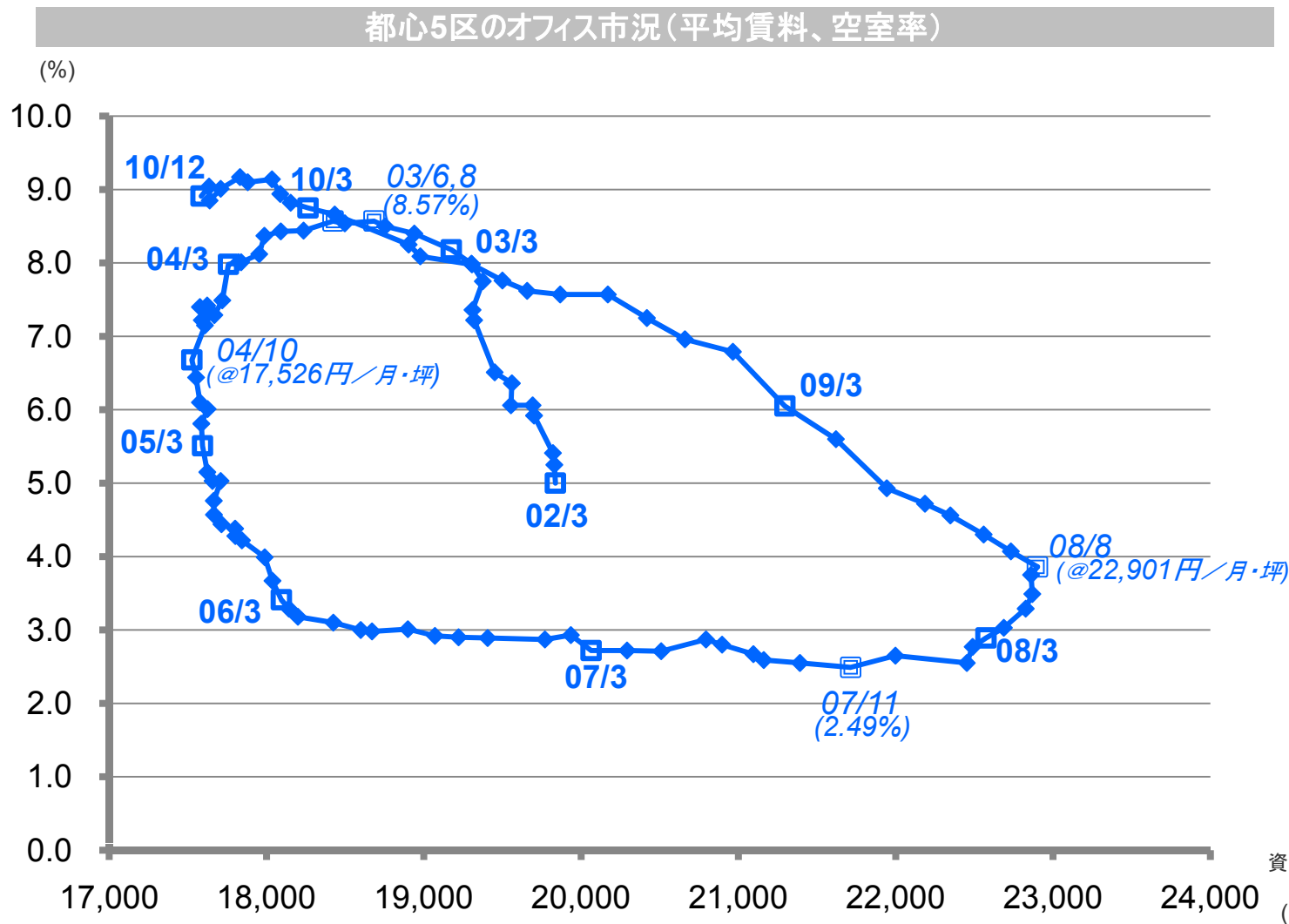
東京都心部における空室率の上昇傾向に歯止めがかかり、Aクラスビルでは改善傾向に。
ただし、円高影響もあり、今後の需給動向には注視を要する



5. 賃貸事業(オフィスビル)

5-1 市場動向

空室率の上昇に歯止めかかる。平均募集賃料の回復にはタイムラグを見込む



5. 賃貸事業(オフィスビル)

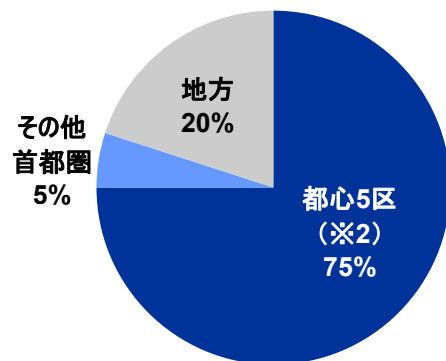
5-2 当社の優位性

オフィスビル開発、賃貸、運営における強み

- 都心好立地のエリアバランスの良いポートフォリオ
- 再開発事業を着実に推進する開発力
- 約3,000社のテナント企業との長期安定的なリレーション

WORKERS FIRST
三井のオフィス

当社保有ビル エリア別床面積比率 2010年3月末現在(※1)



※1 連結ベース、共有物件を含む(国内)

※2 千代田区、中央区、港区、品川区、新宿区

当社保有ビル 都心5区床面積内訳 2010年3月末現在(※1)



5. 賃貸事業(オフィスビル)

5-3 主要設備投資

厳選したプロジェクトに継続的に投資

主要設備投資 (新規)	2006年度	2007年度	2008年度	2009年度	2010年度
オフィスビル	旧・JFEビル(土地・建物) 約850億円	旧・三井生命大手町ビル (土地・建物);約1,180億円 淀屋橋三井ビル (土地・建物);約250億円 グラントウキョウノースター(建物) ;約220億円 横浜三井ビル(土地)	千代田区富士見 二丁目計画(土地); 約360億円		三井住友銀行本店ビル (旧・JFEビル)(建物) 室町東三井ビル (室町東2-2街区)(建物)
商業施設	ららぽーと豊洲(建物); 約130億円 LAZONA川崎(建物)	三井アウトレットパーク マリンピア神戸(土地); 約110億円	ララガーデン川口(建物) 三井アウトレットパーク 仙台港(建物)	ララガーデン長町(建物)	三井アウトレットパーク 札幌北広島(建物) 三井アウトレットパーク 滋賀竜王(建物)
設備投資額(合計)	2,203億円	3,404億円	1,650億円	619億円	1,400億円(予定)

主要オフィスビル スケジュール	2006年度	2007年度	2008年度	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度
東京ミッドタウン	竣工							
グラントウキョウノースター		竣工						
淀屋橋三井ビル		竣工						
三井住友銀行本店ビル(旧・JFEビル)	取得	着工		竣工				
横浜三井ビル		取得		着工		竣工		
室町東三井ビル(室町東2-2街区)			着工		竣工			
青海Q街区計画			取得		着工		竣工	
室町東地区計画(2-3街区、1-5街区)						着工		竣工
千代田区富士見二丁目計画			取得					着工・竣工未定
大手町一丁目三井ビル(旧・三井生命大手町ビル)		取得			事業計画策定中			着工・竣工未定
三信ビル・日比谷三井ビル建替計画					事業計画策定中			

5. 賃貸事業(オフィスビル)

5-4 主要プロジェクト

開発力を活かしたポートフォリオの継続的な向上

主な新規稼働プロジェクト

竣工年度	プロジェクト名 (※印: 転貸もしくは共同事業)	所在	貸付可能面積
2010	三井住友銀行本店ビルディング	東京都千代田区	約 46,000 m ²
	室町東三井ビル (室町東2-2街区)	東京都中央区	約 14,000 m ²
2011	広島紙屋町プロジェクト(※)	広島市中区	約 14,000 m ²
	名古屋三井ビルディング新館	名古屋市中村区	約 11,000 m ²
	新橋一丁目計画	東京都港区	約 5,000 m ²
	御成門計画	東京都港区	約 6,000 m ²
	日本橋本町三丁目建替計画(※)	東京都中央区	約 8,000 m ²
	築地五丁目計画(※)	東京都中央区	約 12,000 m ²
	横浜三井ビルディング	横浜市西区	約 49,000 m ²
2012	日本橋本町二丁目街区計画(※)	東京都中央区	約 14,000 m ²
	青海Q街区計画(※)	東京都江東区	約 44,000 m ²
2013	室町東地区開発計画 2-3街区(※)	東京都中央区	約 19,000 m ²
	室町東地区開発計画 1-5街区(※)	東京都中央区	約 8,000 m ²

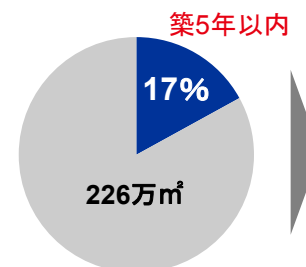
2014年度以降

- ・札幌三井ビル建替計画(札幌市中央区)
- ・千代田区富士見二丁目計画(東京都千代田区)
- ・北品川五丁目第1地区再開発計画(東京都品川区)
- ・三信ビル・日比谷三井ビル建替計画(東京都千代田区)
- ・日本橋二丁目計画(東京都中央区)
- ・大手町一丁目三井ビル(東京都千代田区)

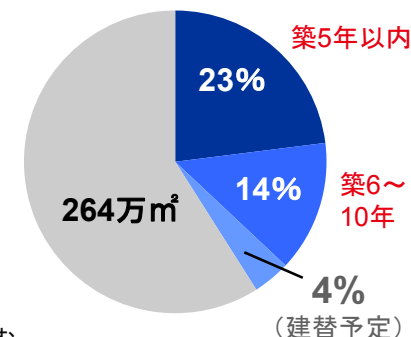
竣工年度および貸付可能面積は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。

オフィスビル 築年数比率 (※)

〈2002年度末〉



〈2009年度末〉



(※) 単体ベース、転賃物件含む



三井住友銀行本店ビルディング



室町東三井ビルディング

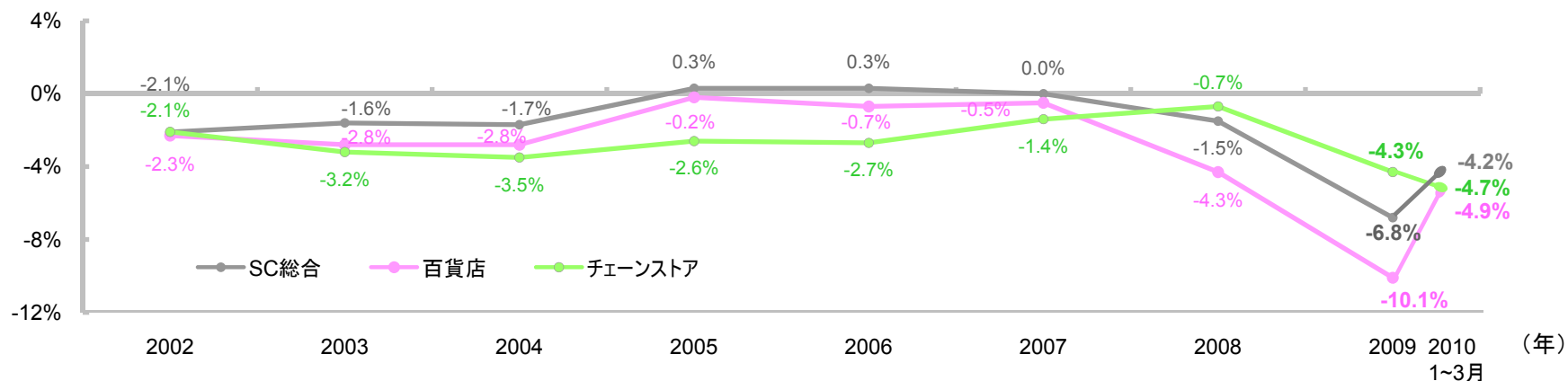
6. 賃貸事業(商業施設)

6. 賃貸事業(商業施設)

6-1 市場動向

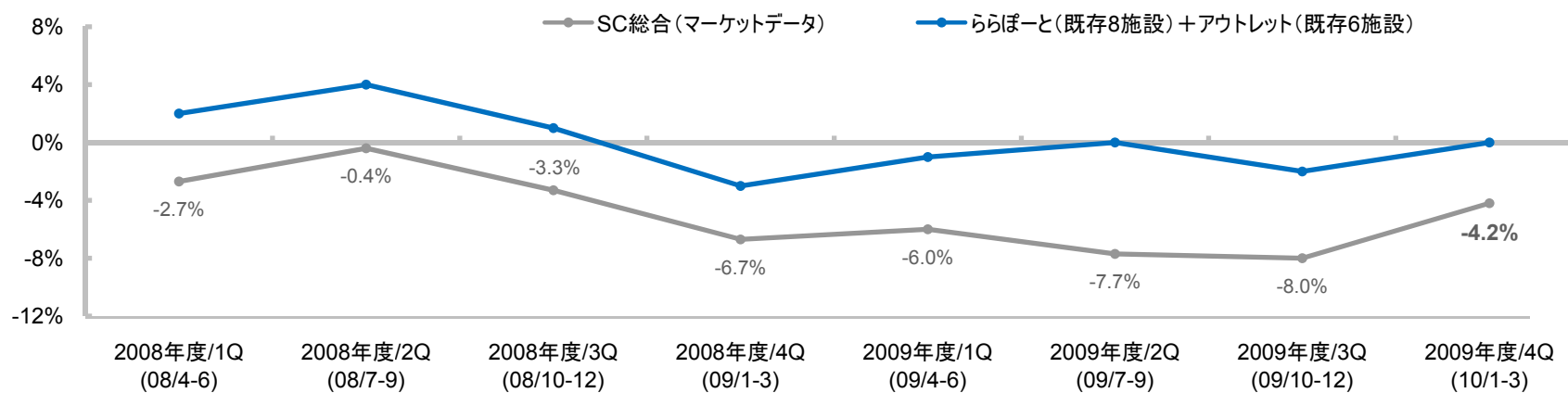
個人消費の不振から各業態とも売上減少傾向が継続するも、足元では改善の兆し

業態別の売上高前年対比



資料:百貨店協会、日本ショッピングセンター協会、チェーンストア協会

当社施設別売上高前年同期対比



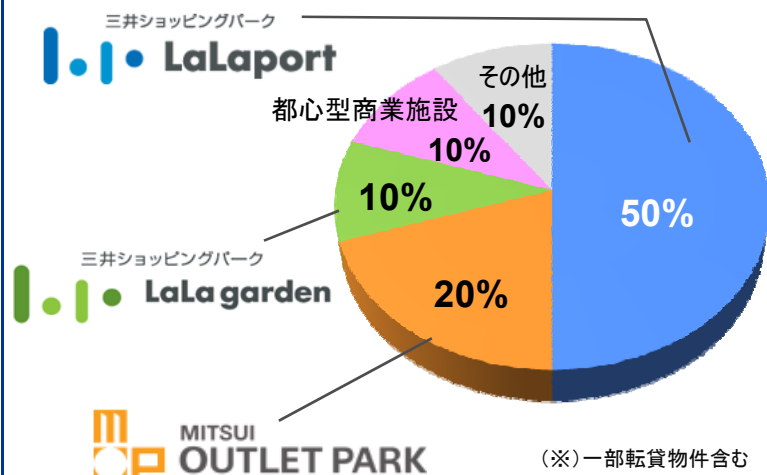
資料:日本ショッピングセンター協会

6. 賃貸事業(商業施設)

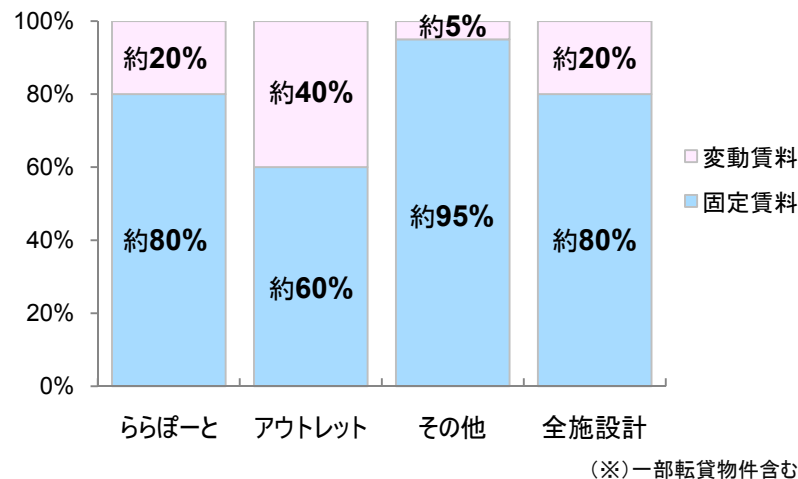
6-2 当社の優位性

多様な施設種別と安定的な収益構造

商業施設 種別毎の売上比率 2009年度 (※)



施設種別毎の固定賃料と変動賃料比率 2009年度 (※)



三井ショッピングパーク ららぽーと



ららぽーとTOKYO BAY

三井ショッピングパーク



三井アウトレットパーク



三井アウトレットパーク入間



三井ショッピングパーク ララガーデン



ララガーデン長町

三井ショッピングパーク



都心型商業施設



交詢ビル

都心型商業施設

6. 賃貸事業(商業施設)

6-3 主要プロジェクト

首都圏を中心にエリア最適施設を展開

当社運営の商業施設(首都圏)



- 三井ショッピングパーク ららぽーと
- 三井アウトレットパーク
- 三井ショッピングパーク ララガーデン
- 都心型商業施設

主な新規稼動プロジェクト

開業年度	プロジェクト名 (※印: 転貸もしくは共同事業)	所在	店舗面積
2009	ららぽーと磐田	静岡県磐田市	約 50,000 m ²
	ららぽーと新三郷	埼玉県三郷市	約 60,000 m ²
	ララガーデン長町	宮城県仙台市	約 19,000 m ²
2010	銀座トレシヤス(※)	東京都中央区	約 4,500 m ²
	三井アウトレットパーク 札幌北広島	北海道北広島市	約 23,000 m ²
	三井アウトレットパーク 滋賀竜王	滋賀県蒲生郡	約 27,000 m ²
	銀座柳通りビル(旧G1プロジェクト)(※)	東京都中央区	約 7,000 m ²
	COREDO 室町	東京都中央区	約 7,000 m ²
	GINZA COMATS 建替計画(※)	東京都中央区	約 8,000 m ²
2011	寧波アウトレット計画(※)	中国浙江省寧波市	約 16,000 m ²
	三井アウトレットパークジャズドリーム 長島増床(第4期)	三重県桑名市	約 9,000 m ²
	三井アウトレットパーク倉敷計画	岡山県倉敷市	約 20,000 m ²
	青海Q街区計画(※)	東京都江東区	約 49,000 m ²
2012	三井アウトレットパーク木更津金田計画	千葉県木更津市	約 25,000 m ²

竣工年度および貸付可能面積は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。



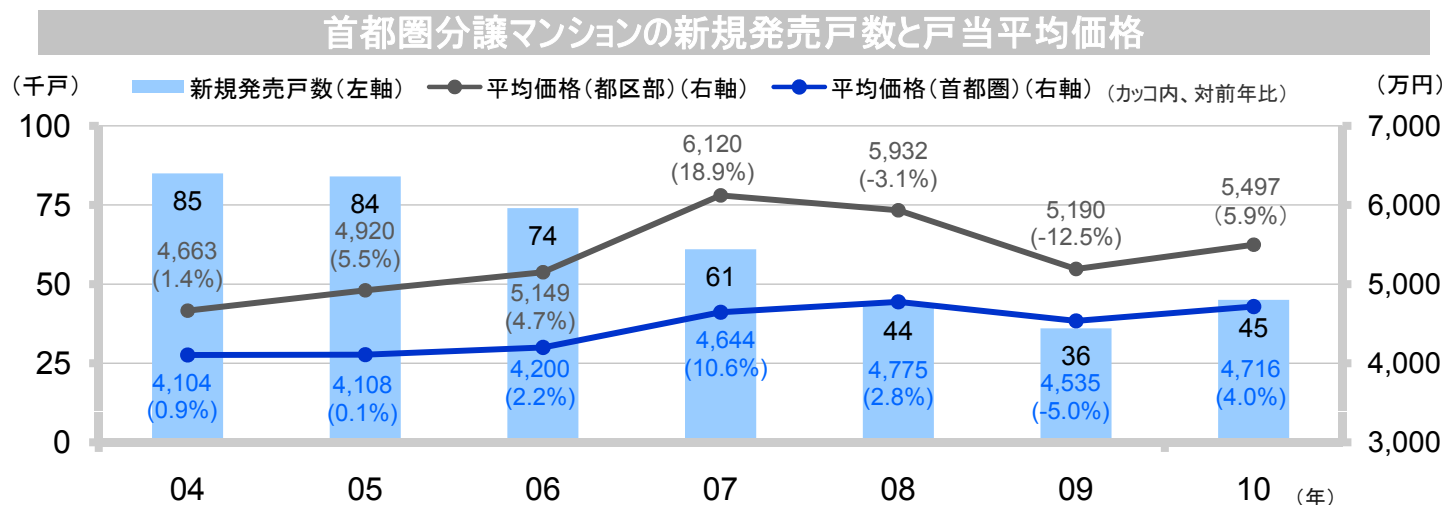
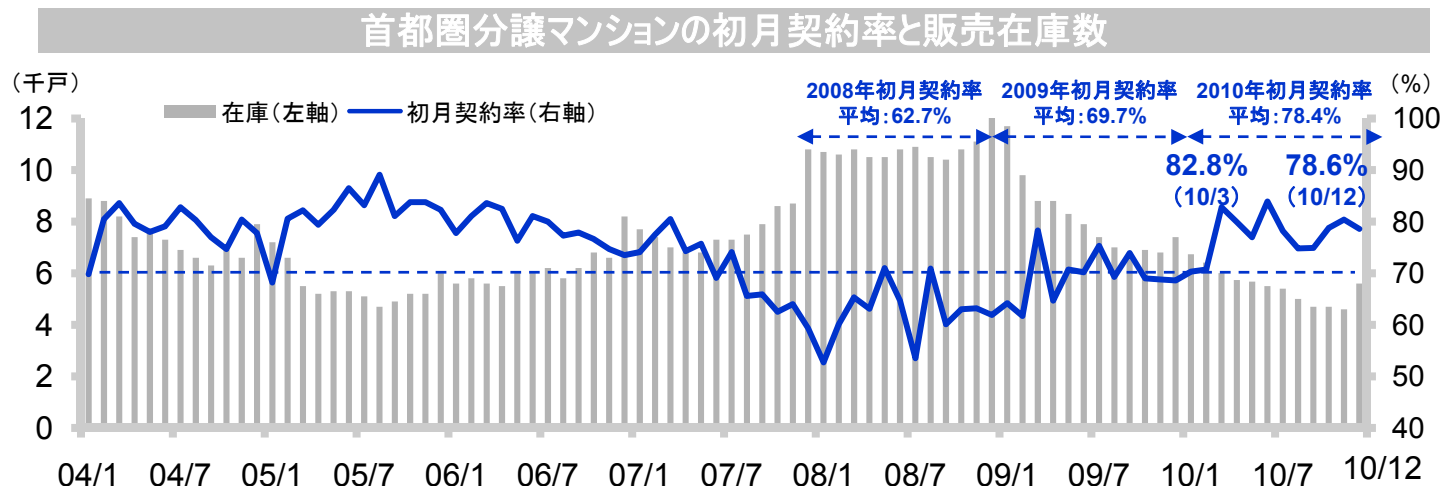
都心型商業施設

7. 分讓事業(住宅分讓)

7. 分譲事業(住宅分譲)

7-1 市場動向

価格調整、低金利、住宅支援政策等により販売状況改善。
首都圏の好調な契約率維持と販売在庫数の減少傾向が定着。市場は着実に回復



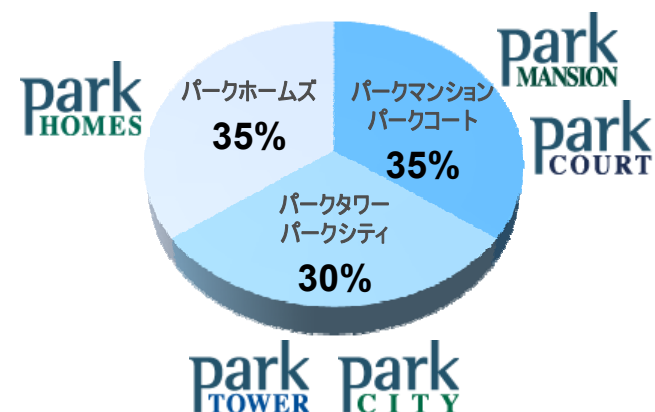
7. 分譲事業(住宅分譲)

7-2 当社の優位性

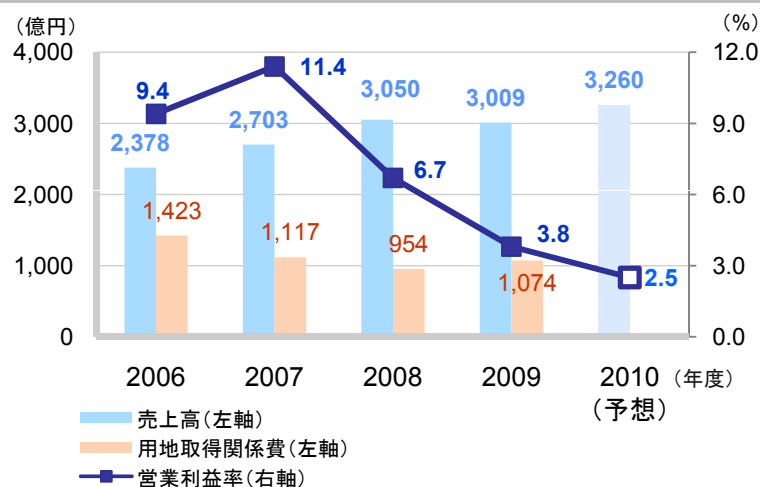
資産回転の加速と、強みである高付加価値物件の着実な推進

- 高原価物件の計上本格化により
2010年度の収益性低下
- 新規用地の継続的な取得
- 強みである高付加価値型物件の
着実な事業推進

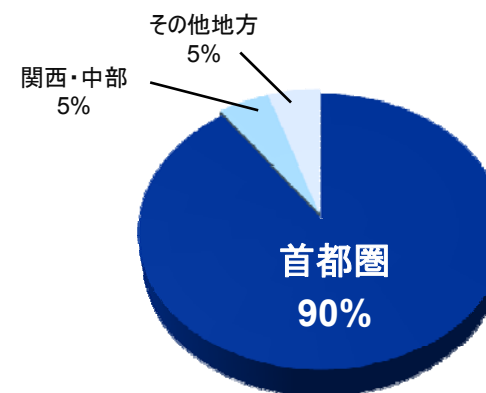
ブランド別売上割合 2009年度 (分譲マンション)



売上高、用地取得関係費、営業利益率の推移(住宅分譲)



地域別売上割合 2009年度(分譲マンション)



7. 分譲事業(住宅分譲)

7-3 主要プロジェクト

競争力のある商品、首都圏中心の展開

主な計上予定プロジェクト

計上年度	物件名	所在	総戸数(うち当社シェア)
2009	パークコート赤坂ザ・タワー	東京都港区	479戸 (70%)
	パークシティ浜田山	東京都杉並区	522戸 (100%)
	パークシティ武蔵小杉ミッドスカイタワー	神奈川県川崎市	794戸 (80%)
	広尾ガーデンフォレスト	東京都港区	667戸 (50%)
	プライムアリーナ新百合ヶ丘	神奈川県川崎市	393戸 (70%)
2010	パークコート麻布十番ザ・タワー	東京都港区	369戸 (40%)
	パークタワーグランスカイ	東京都品川区	613戸 (100%)
2011	検見川浜レジデンス	千葉県千葉市	379戸 (43%)
	パークシティ南千里丘	大阪府摂津市	586戸 (100%)
	パークシティ柏の葉キャンパス二番街	千葉県柏市	880戸 (100%)
	THE ROPPONGI TOKYO (六本木三丁目再開発)	東京都港区	611戸 (45%)
2012	パークホームズ目黒ザレジデンス	東京都目黒区	237戸 (100%)
	パークシティ国分寺	東京都国分寺市	331戸 (100%)
	六本木一丁目南地区第一種市街地再開発事業	東京都港区	269戸 (100%)

2013年度以降

- ・武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地再開発事業
- ・飯田橋駅西口地区第一種市街地再開発事業
- ・北品川五丁目地区第一種市街地再開発事業
- ・鹿島田駅西部地区第一種市街地再開発事業
- ・桜上水団地マンション建替事業
- ・月島一丁目3,4,5番地区第一種市街地再開発事業

計上年度は複数年度にわたる物件があります。また、計上年度は今後変更となる可能性があります。
物件名は仮称を含みます。

マンションブランドラインアップ

park HOMES 短期回転型
中小規模マンション



パークホームズ吉祥寺グランテラス

park MANSION 最高級
マンション

park COURT 都市型
ハイグレードマンション



パークコート赤坂ザ・タワー

park TOWER 超高層マンション



パークタワーグランスカイ

park CITY 環境創造型
大規模開発



パークシティ浜田山

park LUXE 都心型小世帯向け
マンション

park SEASONS リゾートマンション

＜ランドバンク＞ (2010年3月末時点)

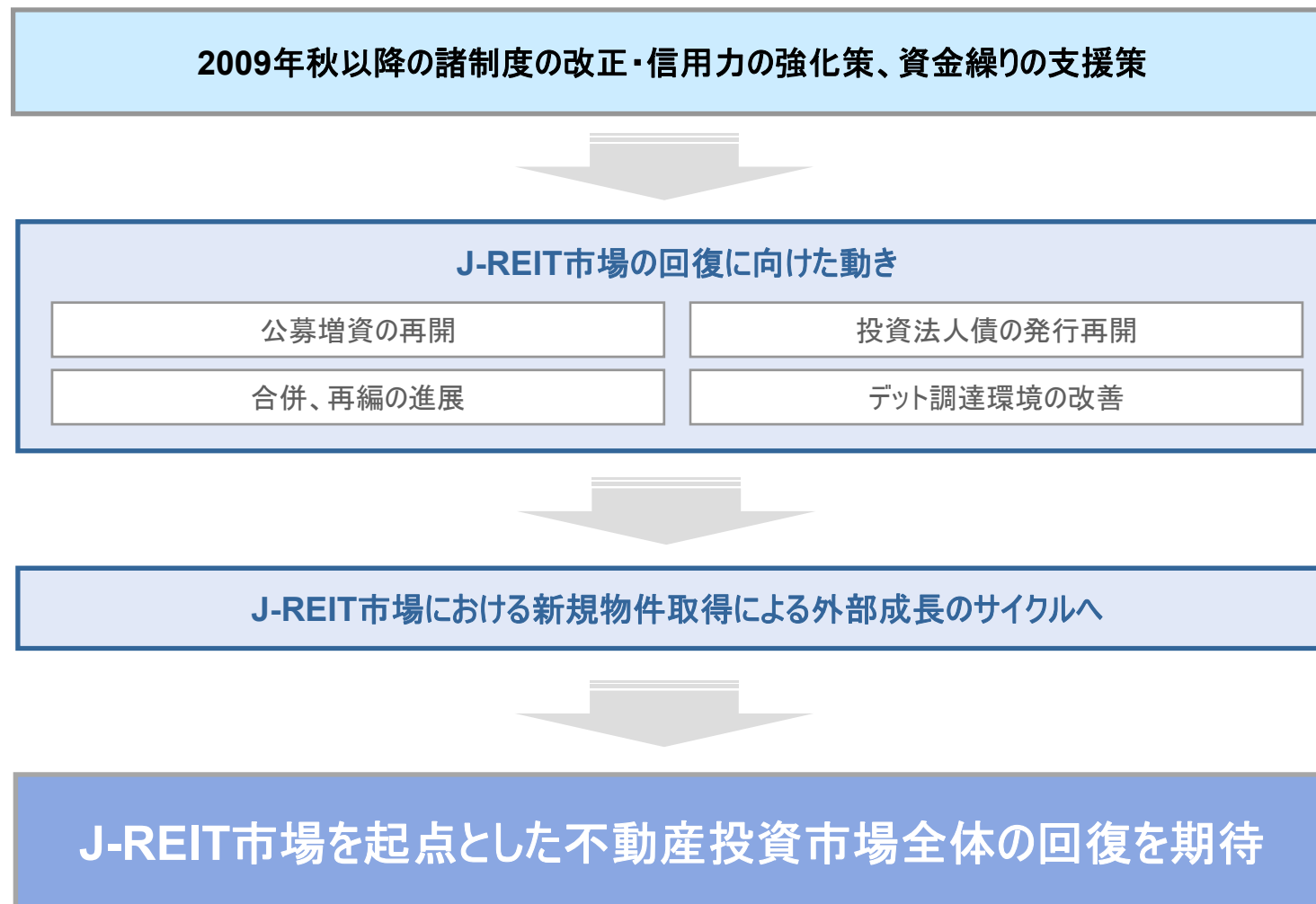
- 用地取得済み(確定): 約1万9千戸(シェア後)
- 計画段階(再開発等): 約1万3千戸(シェア前)

8. 分讓事業(投資家向け分讓)

8. 分譲事業(投資家向け分譲)

8-1 市場動向

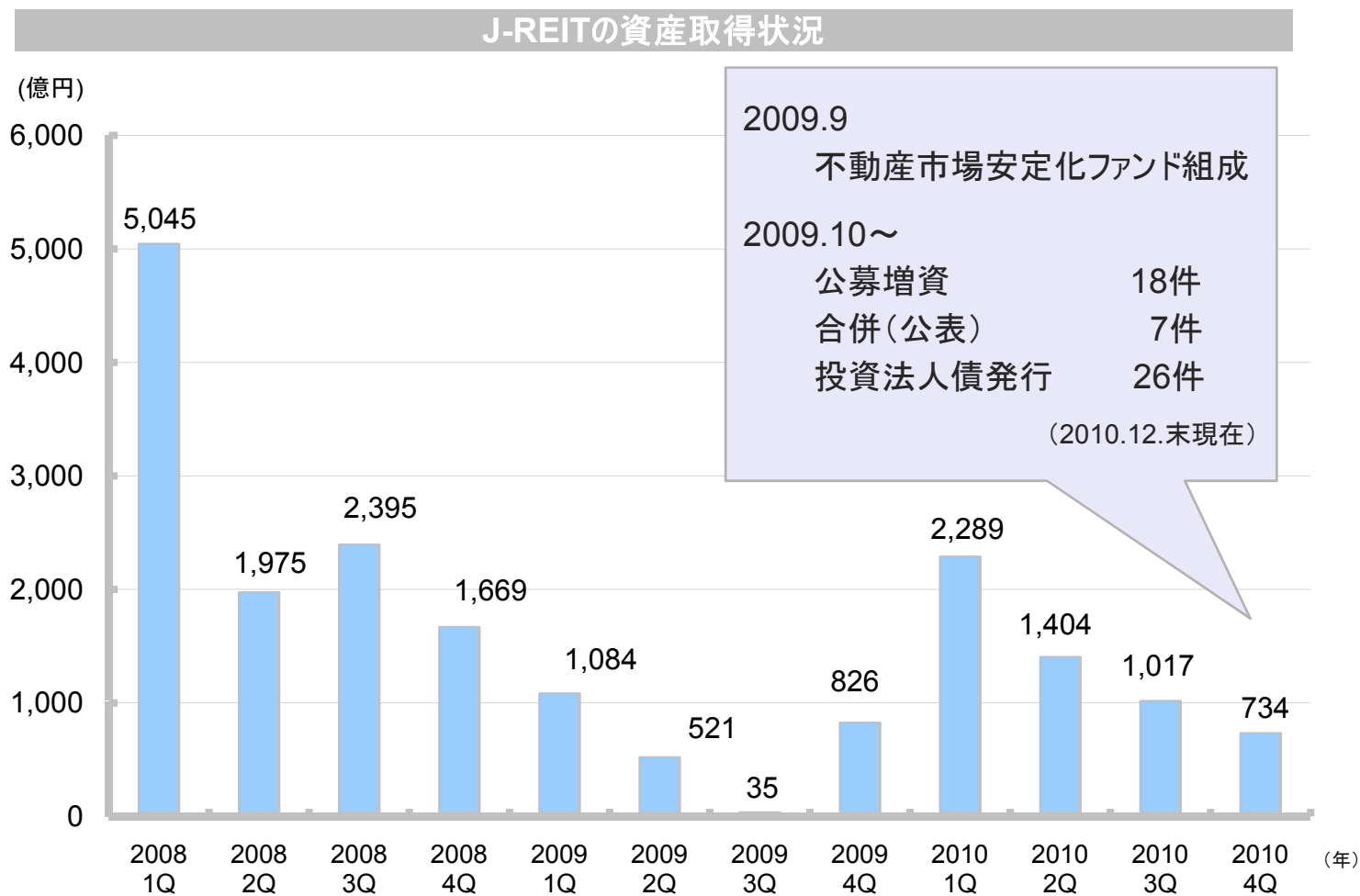
J-REIT市場—諸施策や不動産市場安定化ファンド組成により回復に向けた動きが加速



8. 分譲事業(投資家向け分譲)

8-2 J-REIT資産取得動向

2009年秋の不動産市場安定化ファンド組成を機にJ-REIT市場では公募増資、投資法人債発行や物件取得が再開し、再編も進展。不動産投資市場全体の本格回復を期待



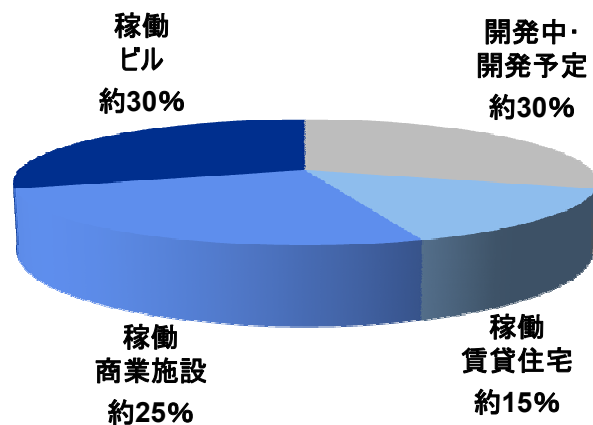
資料:(社)不動産証券化協会

8. 分譲事業(投資家向け分譲)

8-3 当社の優位性

不動産投資市場の本格回復を睨み、手持ちプロジェクトの開発を推進

投資家向け分譲用棚卸資産の内訳 (※)



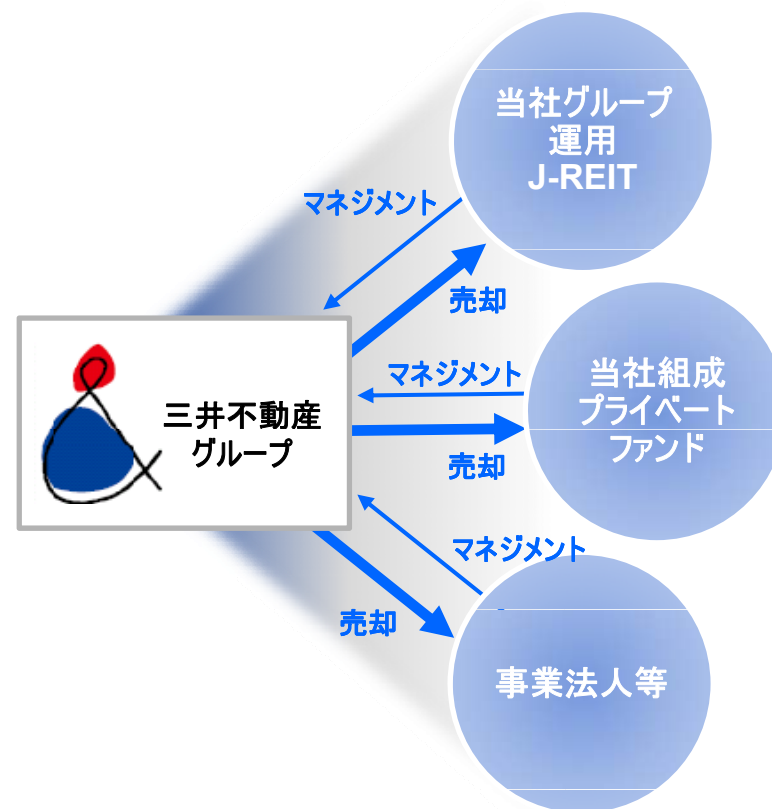
(※)連結ベース、オンバランス販売用不動産・前渡金および流動型SPC保有資産

合計：約5,190億円 (2010年3月末現在)

内、オンバランス：2,810億円

内、オフバランス：2,380億円

多様な投資家との成長・共生モデル

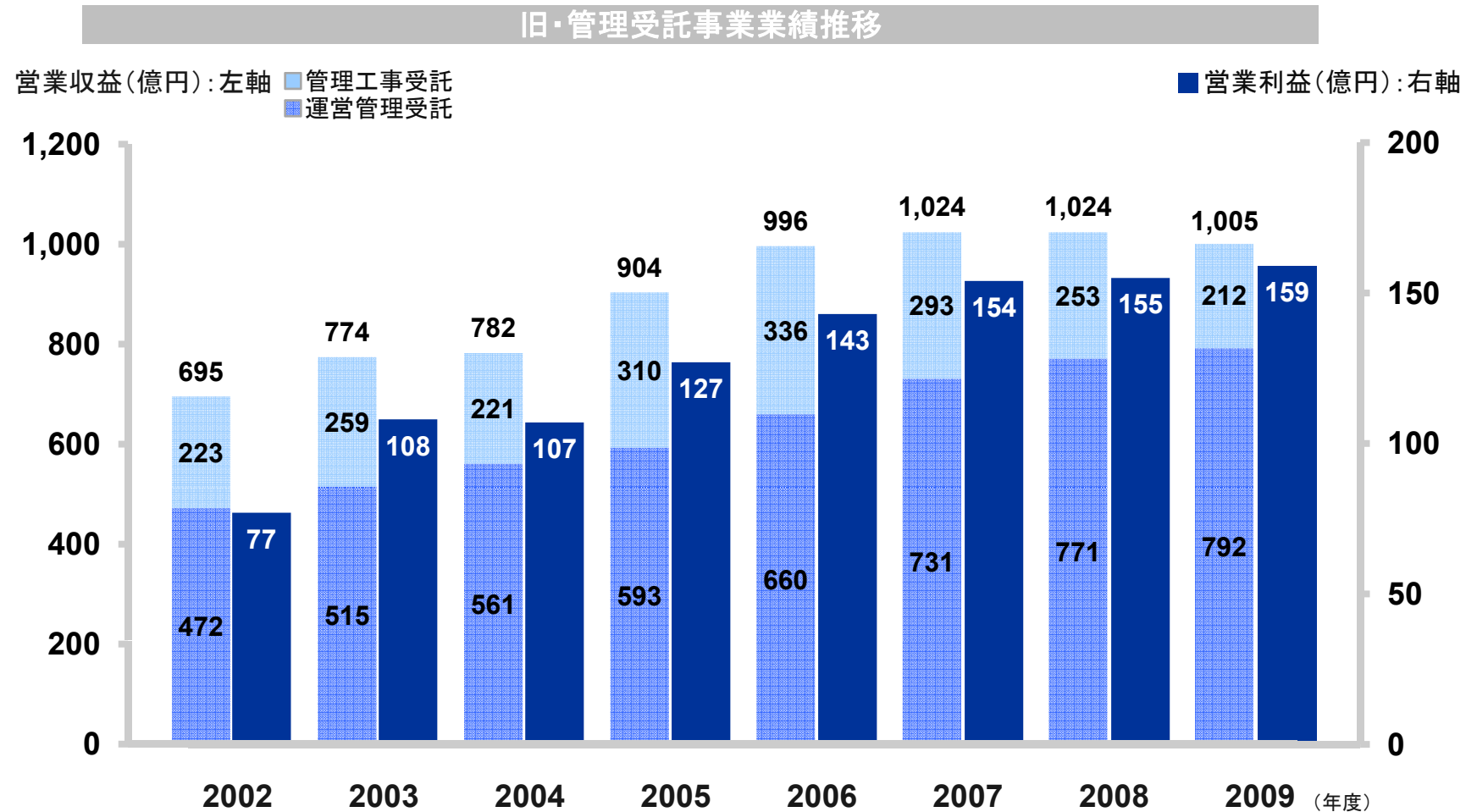


9. マネジメント事業(プロパティマネジメント)

9. マネジメント事業(プロパティマネジメント)

9-1 当社の優位性

安定的な管理受託に基づくフィー収益

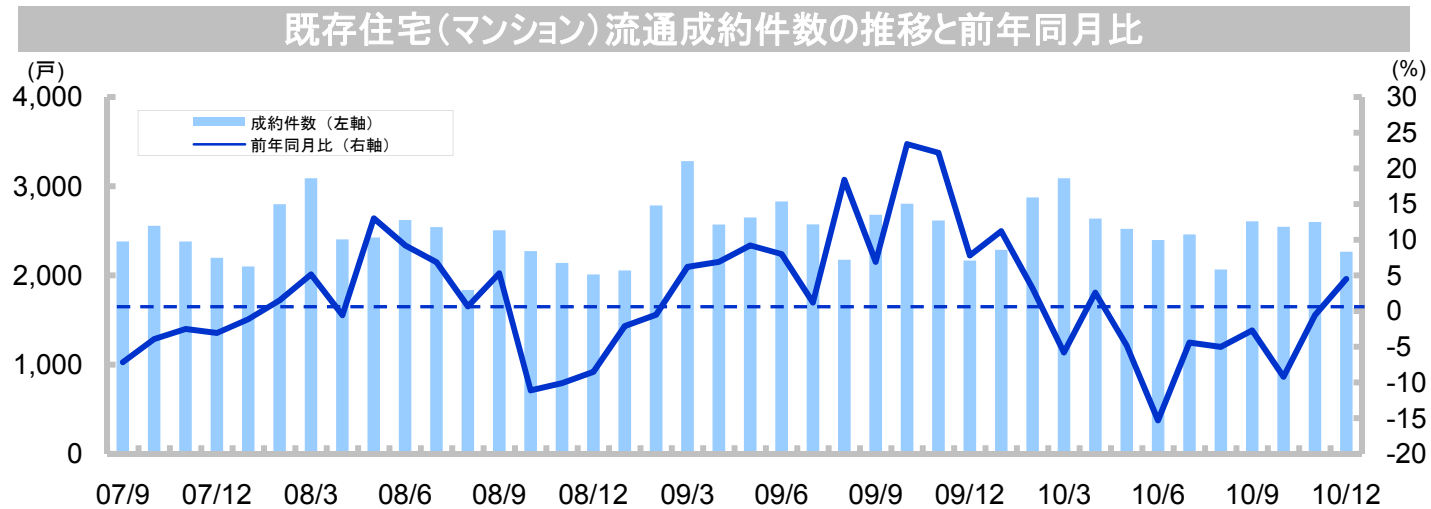


10. マネジメント事業(仲介)

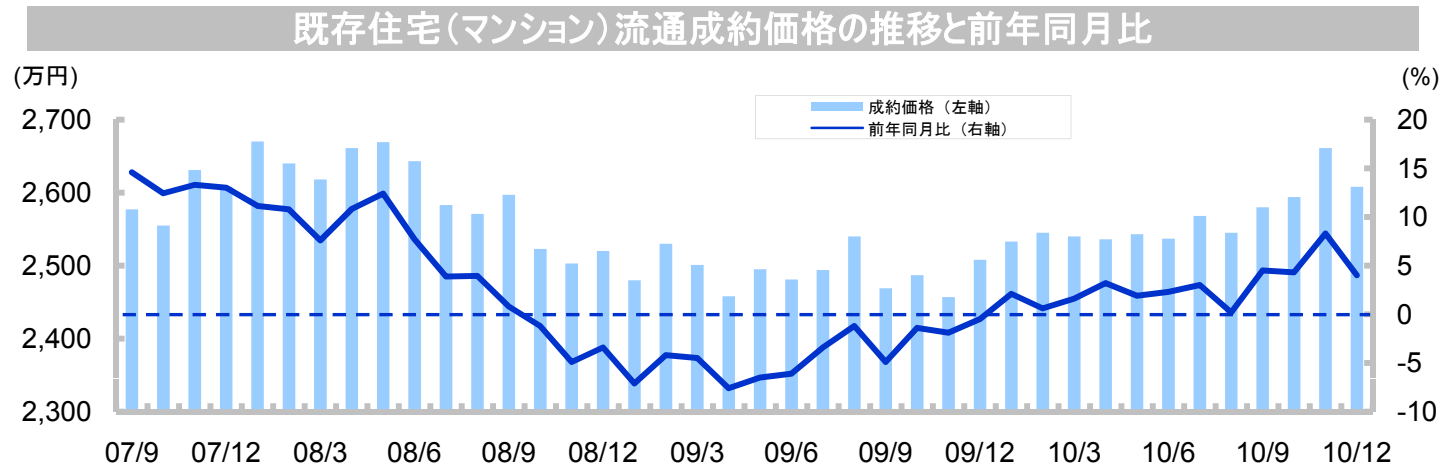
10. マネジメント事業(仲介)

10-1 市場動向

成約件数は引き続き高水準を維持、成約価格は前年比で上昇し好調な市況を維持



資料:(財)東日本不動産流通機構 月例マーケットウォッチ



資料:(財)東日本不動産流通機構 月例マーケットウォッチ

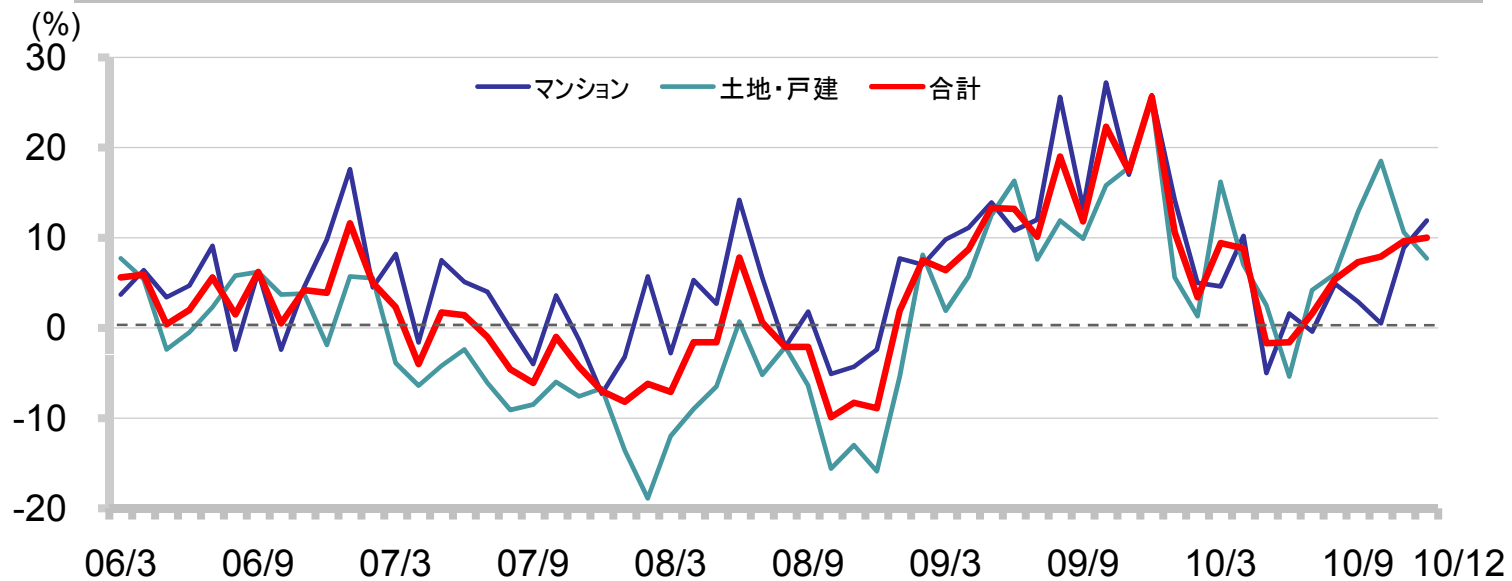
10. マネジメント事業(仲介)

10-2 当社の優位性

個人向け仲介の成約件数は前年同期を上回り、好調

- 仲介事業(リハウス)は、過去最高の成約件数を達成(2010年度上期)
- 個人向け仲介は好調
- 法人向け仲介の本格回復に期待

首都圏リハウス成約件数動向 前年同月比



資料: 三井不動産販売トレンドマンスリー

11. 2011年3月期(2010年度)業績予想

11. 2011年3月期(2010年度)業績予想

(単位:億円)

	2011年3月期 予想 (2010年度)	2010年3月期 実績 (2009年度)	増減
営業利益	1,210	1,205	4
賃貸	910	955	△ 45
分譲	180	124	55
住宅分譲	81	114	△ 33
投資家向け分譲等	99	10	89
マネジメント	300	297	2
三井ホーム、その他	42	38	3
消去他	△ 222	△ 210	△ 11
純金利負担	△ 290	△ 292	2
その他の営業外損益	30	25	4
特別損益	△ 100	37	△ 137
法人税、少数損益	△ 350	△ 376	26
当期純利益	500	600	△ 100

販売用不動産・前渡金

(単位:億円)

	2011年3月期(予想)	2010年3月期	増減
新規投資	3,300	3,064	235
原価回収	3,600	3,006	593

有利子負債

(単位:億円)

	2011年3月期(予想)	2010年3月期	増減
有利子負債	17,400	17,467	△ 67

有形・無形固定資産

(単位:億円)

	2011年3月期(予想)	2010年3月期	増減
新規投資	1,400	619	780
減価償却費	500	502	△ 2

12. 経営戦略

12. 経営戦略

12-1 「経営戦略」、「グローバル化」への対応

加速する社会・経済の構造変化を顧客の視点でとらえ、ビジネスモデルを革新

社会・経済の構造変化

成熟化

- 人口構造（少子高齢化、人口減少）
- 価値観・ライフスタイルの多様化
- 経済（企業部門競争激化、公共部門スリム化）
- 資産ストックの蓄積

グローバル化

- 不動産のクロスボーダー投資加速
- 企業活動のグローバル化が進展
- 東アジア経済圏の都市間競争の激化
- ビジネス・観光等のインバウンド拡大

三井不動産グループの対応

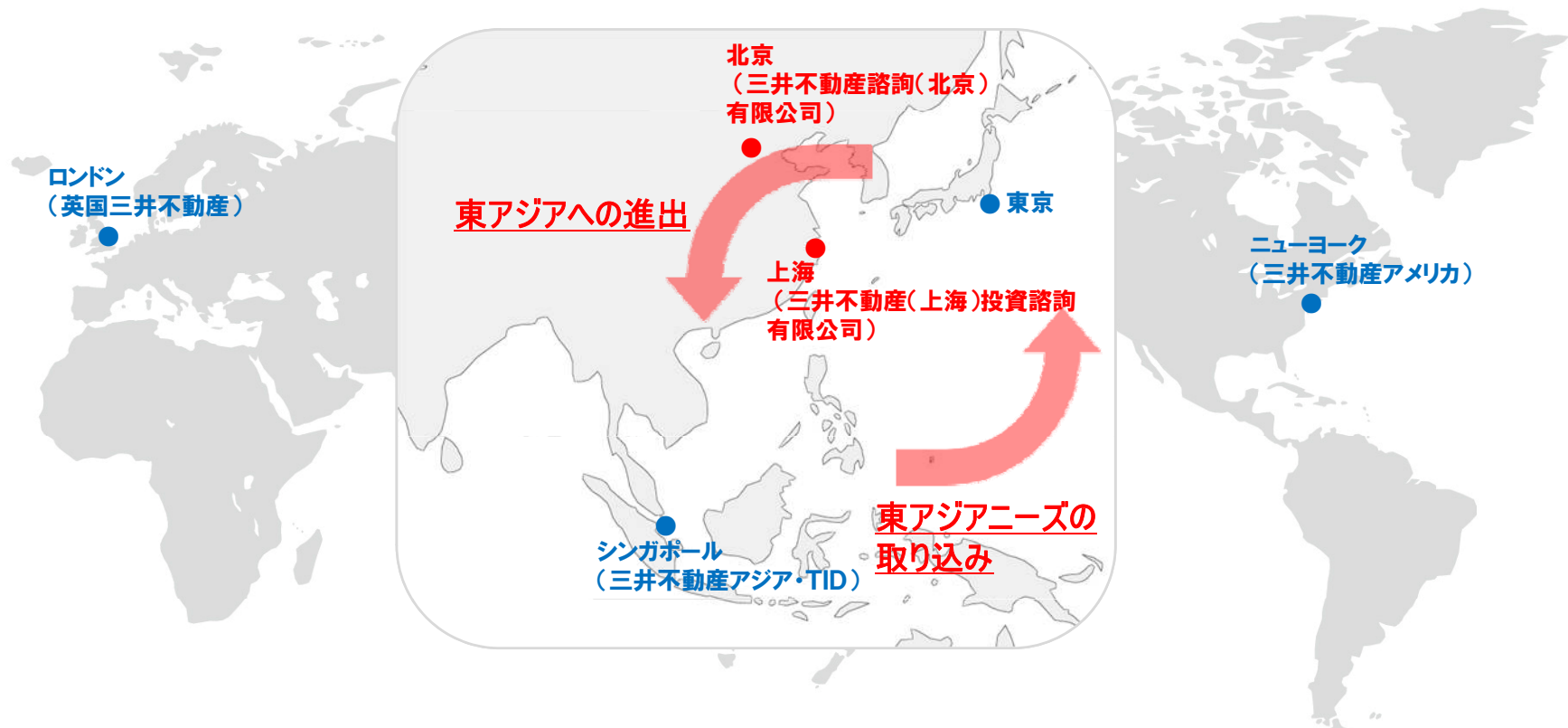
社会・経済の構造変化をとらえて
新しい価値を創造
都市に豊かさと潤いをもたらす
魅力あふれる街づくり

グローバルなマーケットでの
不動産の
ソリューション・パートナーへ

12. 経営戦略

12-2 「グローバル化」への対応

中国など東アジアエリアの活力を取り込むため、パイロットプロジェクトを具体化



※上海での分譲マンション計画('10年2月)、寧波でのアウトレット計画('10年4月)着工済み

12. 経営戦略

12-3 次の成長軌道に向けて

危機対応の早期完了と、次の成長軌道

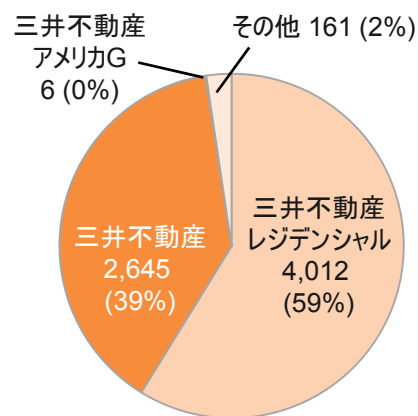
- 各コア事業の再点検と強化、リエンジニアリング
- 「成熟化」への対応－加速する国内の市場環境変化をとらえた事業展開
- 「グローバル化」への対応－中国など東アジアでの成長戦略の具体化
- 成長に向けた健全な財務体質の維持



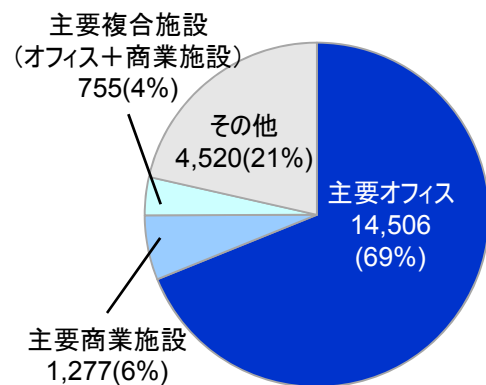
補足資料

補足資料-1 連結貸借対照表(2010年3月期)

販売用不動産・前渡金



有形・無形固定資産



※主要資産: 期末簿価残高100億円以上の資産 (開発中物件含む)

※その他: 期末簿価残高100億円未満の資産 (オフィス、商業施設等)

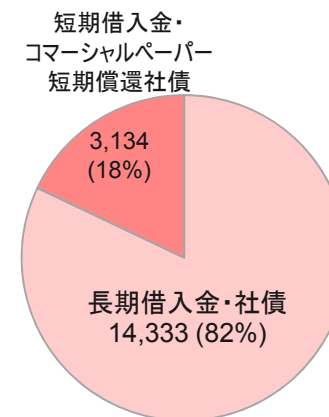
資産計: 3兆7,104億円

(単位: 億円)

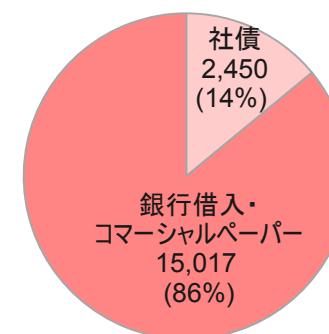
流動資産	9,875	負債	26,811
現金預金	632	有利子負債	17,467
販売用不動産・前渡金	6,825		
営業出資金	734		
その他の流動資産	1,683		
固定資産	27,228		
有形・無形固定資産	21,058		
(賃貸等不動産)	(18,485)	預り敷金・保証金	3,667
		その他負債	5,677
投資有価証券	3,927		
差入敷金・保証金	1,757		
その他固定資産	485		
		純資産	10,292
		(自己資本)	(10,078)

設備投資額 619
減価償却費 502

有利子負債内訳 / 長短比率 (BSベース)



有利子負債内訳 / 直接比率



補足資料-2 SPC投資とオフバランス負債(2010年3月期)

総エクスポージャー：5,480億円

(単位:億円)

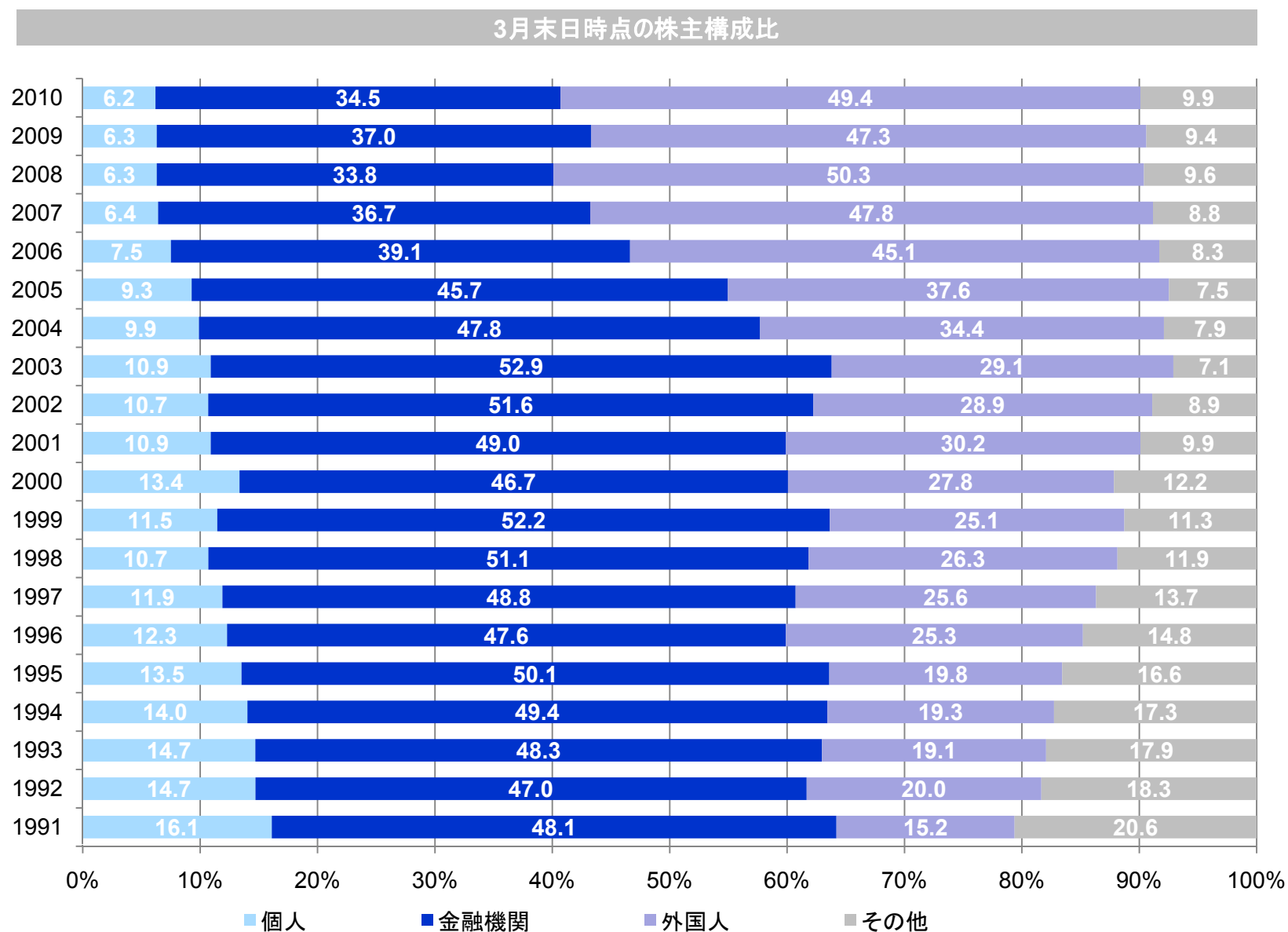
Assets		5,480	Debt		4,100
バリューアップ型	650		オフバランス負債	4,100	
開発型	1,730				
保有型	3,100				
			Equity	1,380	
			オンバランス投資	1,380	

営業出資金	730
+	
投資有価証券	650

流動型 2,380億円 ←

- 上の表の金額は、個々のヴィークルにおける当社のエクイティシェアに対応する「アセット」、「デット」、「エクイティ」のそれぞれの合計額を表す。
- 07/3期の決算短信から開示した「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」での開示基準と異なる。
- 数字は全て10億円単位の概数である。
- アセットにおける「バリューアップ型」、「開発型」、「保有型」の区分は当社独自の基準による。

補足資料-3 株主構成



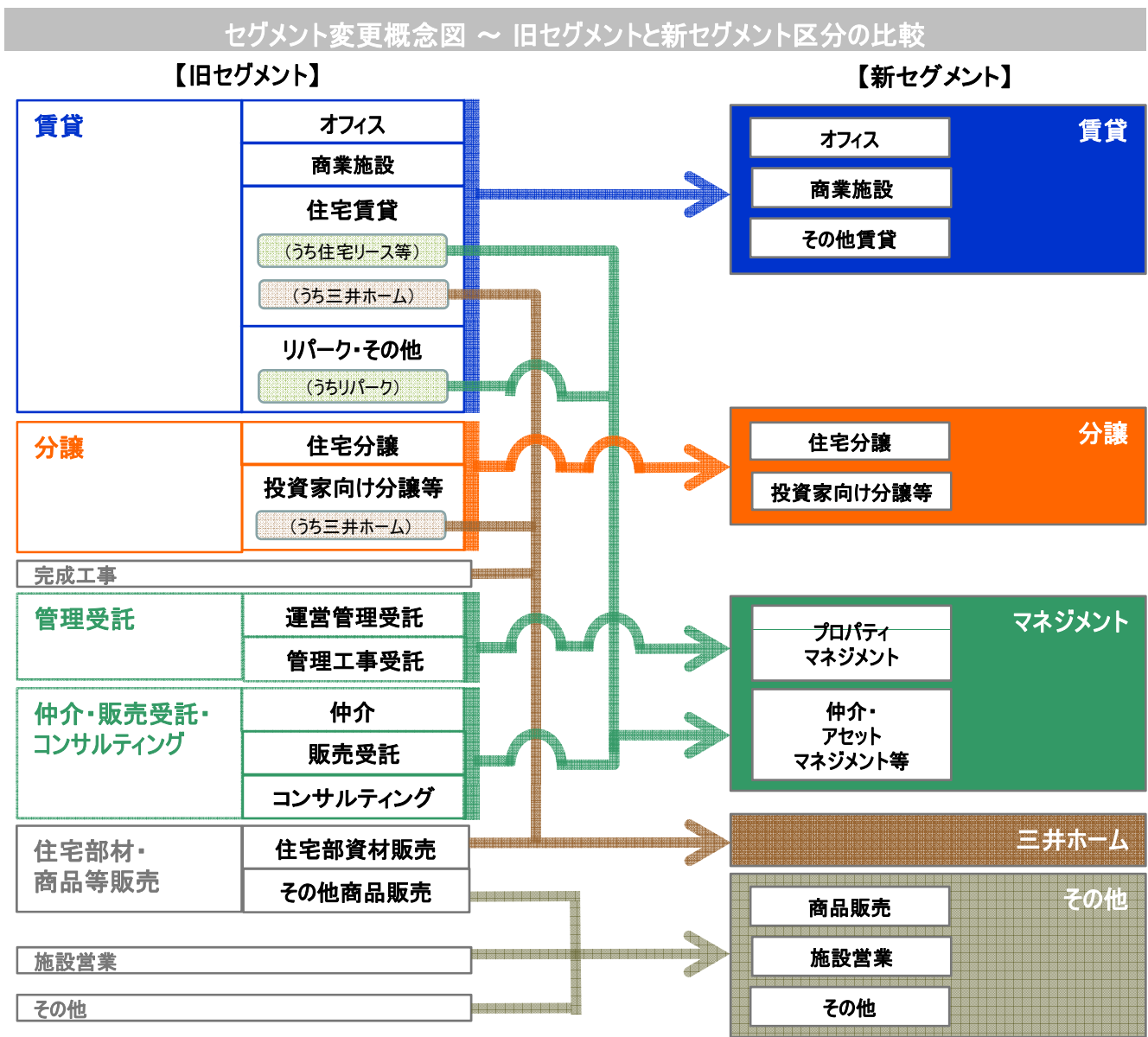
補足資料-4 賃貸事業(オフィスビル)のポートフォリオ

					
物件名	新宿三井ビルディング	グラントウキョウ ノースタワー	霞が関ビル	日本橋三井タワー	東京ミッドタウン
所在地	東京都新宿区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都中央区	東京都港区
延床面積	約 179,000 m ²	約 212,000 m ²	約 153,000 m ²	約 130,000 m ²	約 311,000 m ²
貸付可能面積	約 104,000 m ²	約 65,000 m ²	約 96,000 m ²	約 51,000 m ²	約 184,000 m ²
建物規模	地上55階 地下3階	地上43階 地下4階	地上36階 地下3階	地上38階 地下4階	地上54階 地下5階
竣工年度	1974年9月	2007年10月	1968年4月	2005年7月	2007年3月
					
物件名	日本橋一丁目 ビルディング	ゲートシティ大崎	ガーデンエアタワー	赤坂Bizタワー	三井住友銀行 本店ビルディング
所在地	東京都中央区	東京都品川区	東京都千代田区	東京都港区	東京都千代田区
延床面積	約 98,000 m ²	約 291,000 m ²	約 93,000 m ²	約 218,000 m ²	約 80,000 m ²
貸付可能面積	約 50,000 m ²	約 155,000 m ²	約 55,000 m ²	約 99,000 m ²	約 46,000 m ²
建物規模	地上20階 地下4階	地上24階 地下4階	地上35階 地下2階	地上39階 地下3階	地上23階 地下4階
竣工年度	2004年1月	1999年1月	2003年1月	2008年1月	2010年7月

補足資料-5 賃貸事業(商業施設)のポートフォリオ

	三井ショッピングパーク ららぽーと				
					
物件名	ららぽーとTOKYO BAY	ららぽーと横浜	アーバンドック ららぽーと豊洲	LAZONA川崎	ららぽーと新三郷
所在	千葉県船橋市	神奈川県横浜市	東京都江東区	神奈川県川崎市	埼玉県三郷市
延床面積	約 307,000 ㎡	約 226,000 ㎡	約 165,000 ㎡	約 172,000 ㎡	約 142,000 ㎡
店舗面積	約 113,000 ㎡	約 92,000 ㎡	約 63,000 ㎡	約 78,000 ㎡	約 60,000 ㎡
店舗数	約 540店舗	約 280店舗	約 190店舗	約 300店舗	約 170店舗
開業年度	1981年4月	2007年3月	2006年10月	2006年9月	2009年9月
	三井アウトレットパーク			都心商業施設	三井ショッピングパーク ララガーデン
					
物件名	三井アウトレットパーク 札幌北広島	三井アウトレットパーク 滋賀竜王	三井アウトレットパーク マリンピア神戸	交詢ビルディング	ララガーデン川口
所在	北海道北広島市	滋賀県蒲生郡	兵庫県神戸市	東京都中央区	埼玉県川口市
延床面積	約 40,000 ㎡	約 44,000 ㎡	約 36,000 ㎡	約 17,000 ㎡	約 60,000 ㎡
店舗面積	約 23,000 ㎡	約 27,000 ㎡	約 22,000 ㎡	約 8,500 ㎡	約 26,000 ㎡
店舗数	約 130店舗	約 160店舗	約 130店舗	19店舗	約 90店舗
開業年度	2010年4月	2010年7月	1999年10月	2004年10月	2008年11月

補足資料-6 新旧セグメント対照表



※上記は主要なセグメント変更を図示したものであり、上記以外にもセグメント変更を行ったものがあります。

免責事項

本資料には、将来の業績に関する記述が含まれています。こうした記述は、発表時点で入手可能な情報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ものです。

経済情勢、市場動向、経営環境の変化などにより、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。