



# 投資家説明資料

2013年8月



三井不動産株式会社

[www.mitsuifudosan.co.jp](http://www.mitsuifudosan.co.jp)

# 目次

1. 三井不動産とは			
1-1 ハイライト		3	
1-2 業績ハイライト		4	
1-3 財務ハイライト		5	
2. 中長期経営計画「イノベーション2017」			
2-1 定量目標・指標		7	
2-2 投資計画		8	
2-3 競争力強化		9	
3. コア事業の概要と優位性			
3-1 賃貸事業			
3-1-1 売上高内訳		12	
3-1-2 Premier Assets(オフィスビル)		13	
3-1-3 Premier Assets(商業施設)		14	
3-1-4 当社の優位性(オフィスビル)		15	
3-1-5 パイプライン(オフィスビル)		16	
3-1-6 当社の優位性(商業施設)		17	
3-1-7 パイプライン(商業施設)		18	
3-2 分譲事業			
3-2-1 当社の優位性		20	
3-2-2 主要プロジェクト(住宅分譲)		21	
3-2-3 当社の優位性(住宅分譲)		22	
3-2-4 パイプライン(住宅分譲)		23	
3-2-5 投資家共生モデル		24	
3-2-6 投資家共生モデル(物流施設事業)		25	
3-3 マネジメント事業			
3-3-1 当社の優位性		27	
3-3-2 当社の優位性(プロパティマネジメント)		28	
3-3-3 当社の優位性(仲介・アセットマネジメント等)		29	
3-4 グローバル事業		30	
4. 2014年3月期(2013年度)第1四半期決算概要			
4-1 連結P/L概要(全体)		32	
4-2 連結売上高・営業利益内訳(セグメント別)		33	
5. 2014年3月期(2013年度)業績予想概要			
5-1 連結P/L		35	
5-2 財政状態、住宅分譲事業(参考)		36	
6. 2013年3月期(2012年度)決算概要			
6-1 連結P/L概要(全体)		38	
6-2 連結売上高・営業利益内訳(セグメント別)		39	
6-3 連結B/S概要		40	
補足資料(市場動向)			
補足資料-1 賃貸事業市場動向(オフィスビル)		42	
補足資料-2 賃貸事業市場動向(商業施設)		44	
補足資料-3 分譲事業市場動向(住宅分譲)		45	
補足資料-4 分譲事業市場動向(投資家向け分譲等)		46	
補足資料-5 株主構成		47	
補足資料-6 セグメント別 営業利益対照表		48	
Disclaimer		49	

## 1. 三井不動産とは

# 1. 三井不動産とは

## 1-1 ハイライト

### 三井不動産 ハイライト (2013年3月期)

#### オフィスビル

貸付面積(転貸含む)

2,861千m<sup>2</sup>

#### 商業施設

貸付面積(転貸含む)

1,733千m<sup>2</sup>

#### マンション

計上戸数

4,956戸

#### 預かり資産残高

3.19兆円

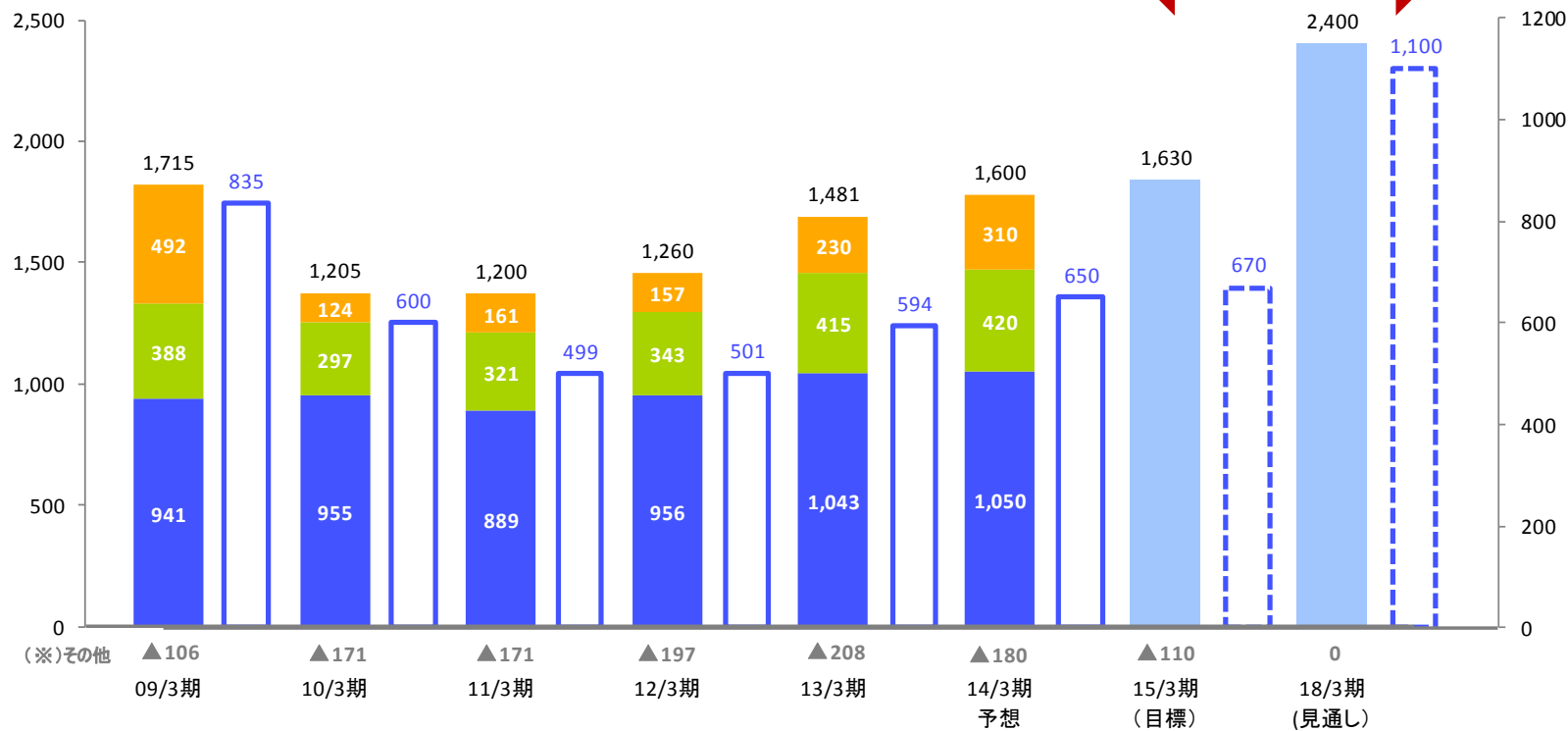
# 1. 三井不動産とは

## 1-2 業績ハイライト

(億円)  
営業利益  
(左軸)

■ 賃貸 ■ マネジメント ■ 分譲

(億円)  
当期純利益  
(右軸)

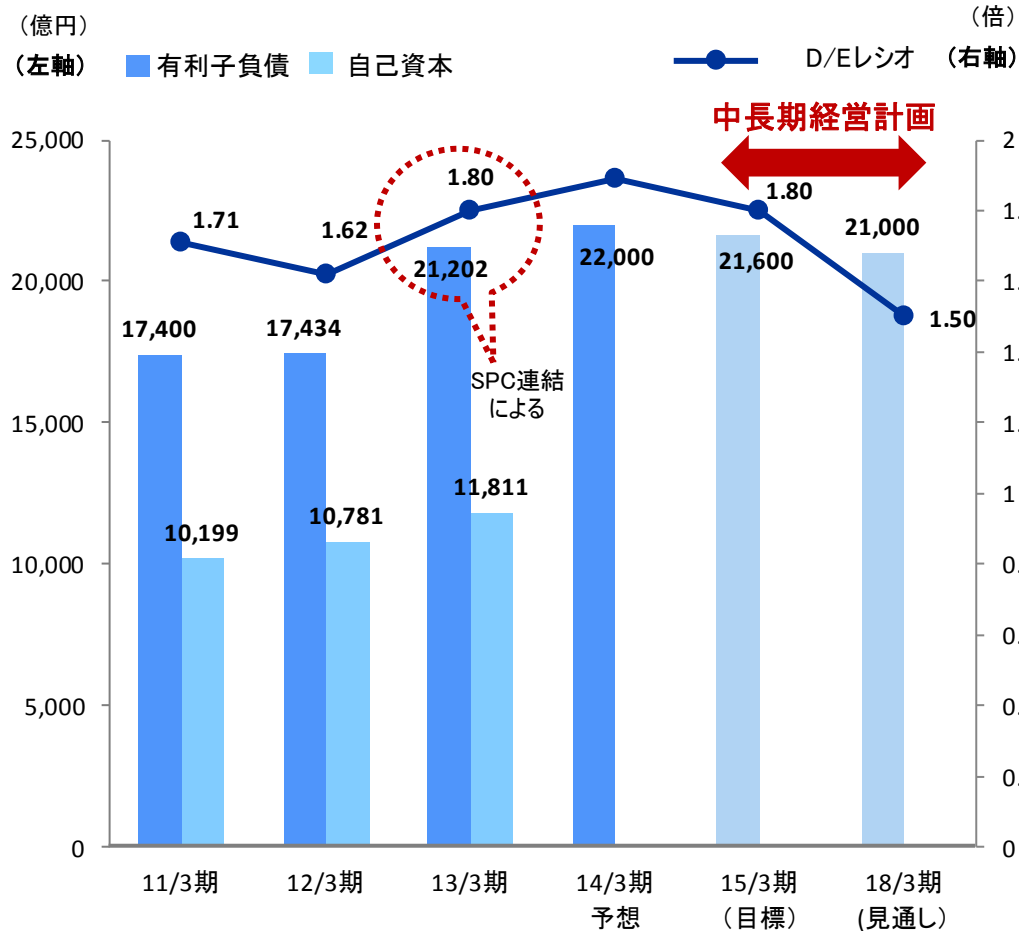


	09/3期	10/3期	11/3期	12/3期	13/3期	14/3期 予想	15/3期 (目標)	18/3期 (見通し)
減価償却費	488	502	529	532	590	600	—	—
配当金/株(円)	22	22	22	22	22	22	—	—
配当性向	23.1	32.2	38.7	38.5	32.5	29.7	—	—

(※)その他: 「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  
13/3期以降はSPC連結考慮後数字

## 2. 三井不動産とは

### 1-3 財務ハイライト



### 2013年3月期 B/S

(単位: 億円)

販売用不動産・前渡金	9,152	有利子負債	21,202
有形・無形固定資産 (賃貸等不動産)	25,039 (22,475)	その他負債	10,368
その他資産	9,709	純資産	12,330
<b>資産計</b>	<b>43,900</b>	<b>負債・資本計</b>	<b>43,900</b>

## 2. 中長期経営計画「イノベーション 2017」

## 2. 中長期経営計画「イノベーション 2017」

### 2-1 定量目標・指標

#### 利益目標（セグメント内訳）・指標

	中長期経営計画	
	2012年度(実績)	2013年度(予想)
営業利益	1,481億円	1,600億円
当期純利益	594億円	650億円
ROA	3.66%	—
D/Eレシオ(倍)	1.80	—
有利子負債	21,202億円	22,000億円

中長期経営計画	
2014年度(目標)	2017年度(見通し)
1,630億円	2,400億円以上
670億円	1,100億円以上
3.8%程度	5.5%程度
1.8程度	1.5程度
21,600億円	21,000億円程度

#### ◆ 営業利益の内訳

	中長期経営計画	
	2012年度(実績)	2013年度(予想)
賃貸	1,043億円	1,050億円
分譲	230億円	310億円
マネジメント	415億円	420億円

中長期経営計画	
2014年度(目標)	2017年度(見通し)
950億円	1,280億円
390億円	600億円
400億円	520億円



## 2. 中長期経営計画「イノベーション 2017」

### 2-2 投資計画

#### 投資計画

(単位:億円)

地域・種別		2012年度	2013年度 (予想)	中長期経営計画「イノベーション2017」		
				2012～2014年度	2015～2017年度	2012～2017年度 計
国内	設備系投資	660	1,300	3,000～4,000	4,000～5,000	8,000程度
	販売用不動産系投資	3,890	3,900	10,000～11,000	13,000～14,000	24,000程度
海外	欧米・アジア	480	1,000	2,000～3,000	2,000～3,000	5,000程度

※ 上記の投資額は出資金等を含み、概算額で表示。

内訳は2/3が住宅分譲、1/3が投資家向け分譲

内訳は60%が欧米向け、40%がアジア向け

## 2. 中長期経営計画「イノベーション 2017」

### 2-3 競争力強化

#### 国内事業の競争力強化

##### ◆街づくりの推進

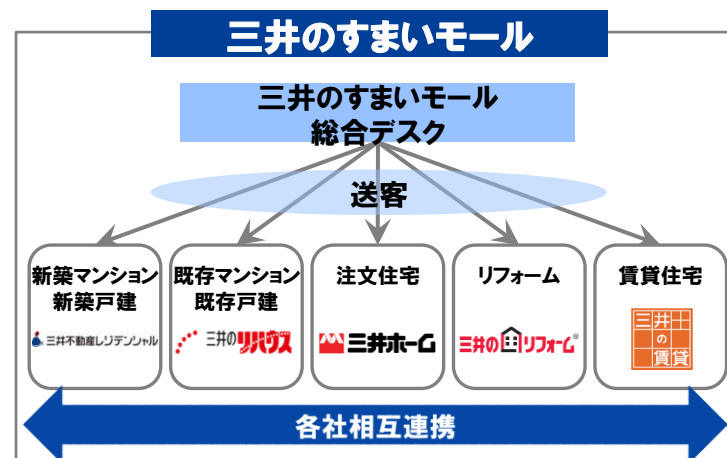
- 東京都心部においてポートフォリオの質の向上、量の拡大
- 開発予定物件の早期の稼働
- スマートシティの推進

##### ◆住宅事業の強化

- 住宅分譲事業の供給戸数の増加と利益率の向上
- 住宅流通事業:「業界No.1の地位を確固たるものへ」
- リフォーム事業:「高付加価値リフォームのトップブランドへ」

##### ◆投資家共生モデルの進化

- 新アセットクラス(物流施設事業など)への取り組み
- 預り資産の拡大(スポンサーリート、私募リートなど)



#### グローバル化への取り組み

##### ◆欧米アジアでの事業展開の積極化

- 欧米: オフィス中心のポートフォリオを構築
- アジア: 住宅、商業施設、ビルの開発などを積極化



### 3. コア事業の概要と優位性

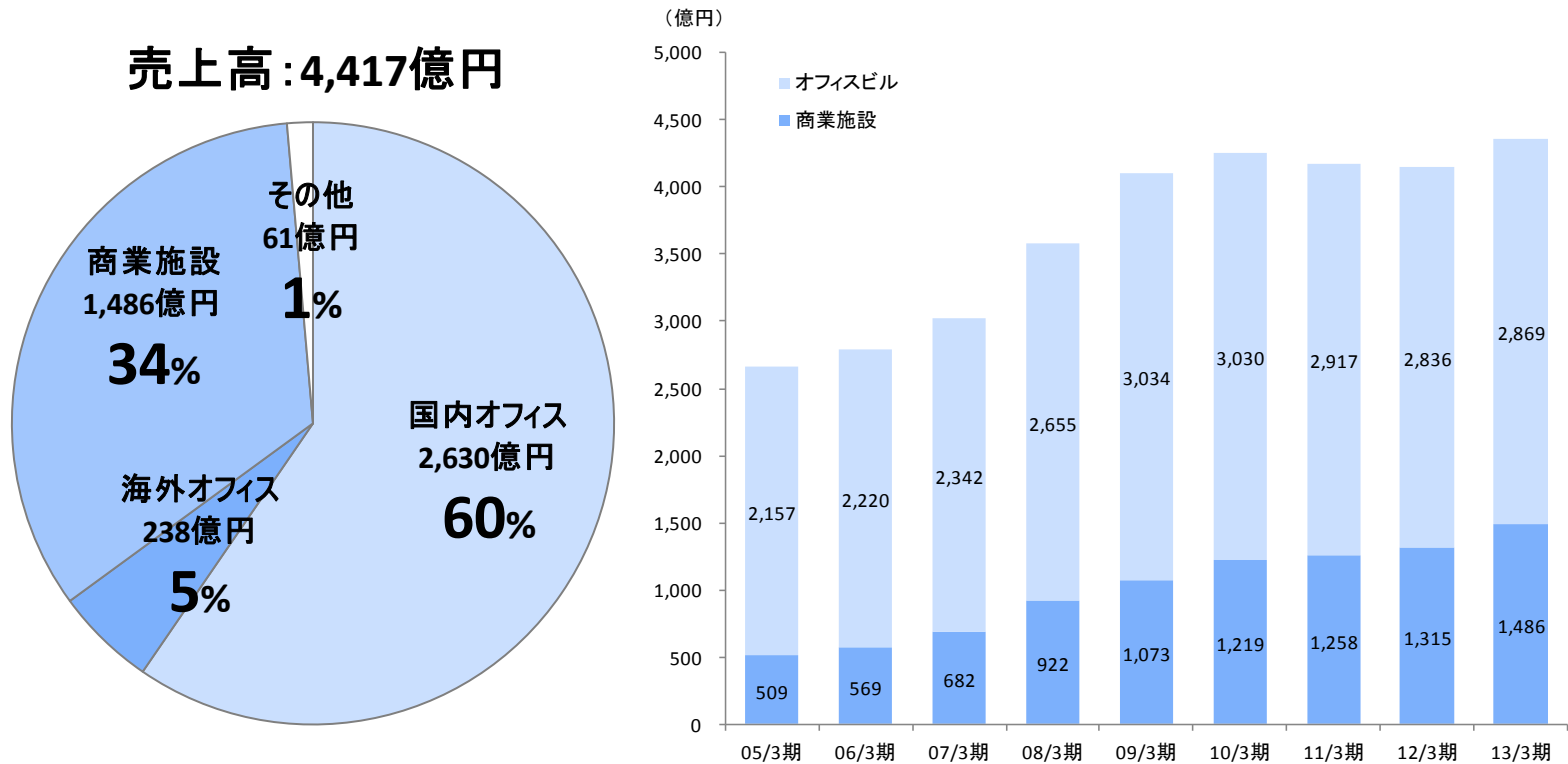
## 3-1. 貸貸事業

## 3-1. 賃貸事業

### 3-1-1 売上高内訳

#### ◆ オフィス、商業施設のバランスの取れたポートフォリオ

賃貸セグメント売上高推移および内訳 2013年3月期



# 3-1. 賃貸事業

## 3-1-2 Premier Assets (オフィスビル)



日本橋三井タワー  
(2005)



東京ミッドタウン  
(2007)



新宿三井ビルディング  
(1974)



霞が関ビルディング  
(1968)



グラントウキョウノースタワー  
(2007)



1251アメリカ街ビル  
(1986)



日本橋一丁目ビルディング  
(2004)



三井住友銀行  
本店ビルディング  
(2010)



赤坂Bizタワー  
(2008)



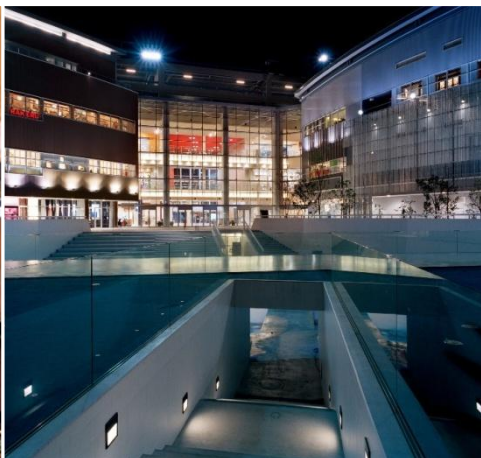
ゲートシティ大崎  
(1999)

# 3-1. 賃貸事業

## 3-1-3 Premier Assets (商業施設)



ららぽーとTOKYO-BAY  
(1981)



アーバンドックららぽーと豊洲  
(2006)



ららぽーと横浜  
(2007)



ラゾーナ川崎プラザ  
(2006)



三井アウトレットパーク  
ジャズドリーム長島  
(2011増床)



三井アウトレットパーク  
木更津  
(2012)



交詢ビルディング  
(2004)



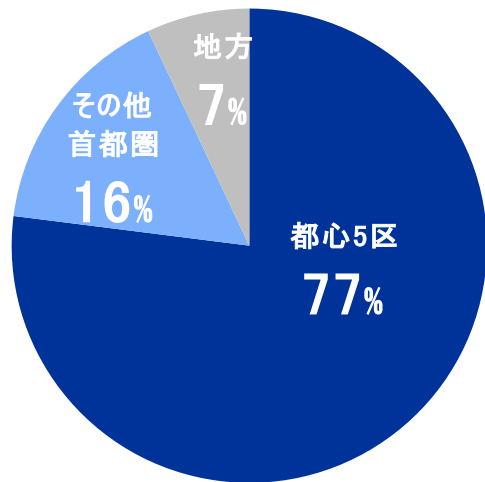
ララガーデン川口  
(2008)

# 3-1. 賃貸事業

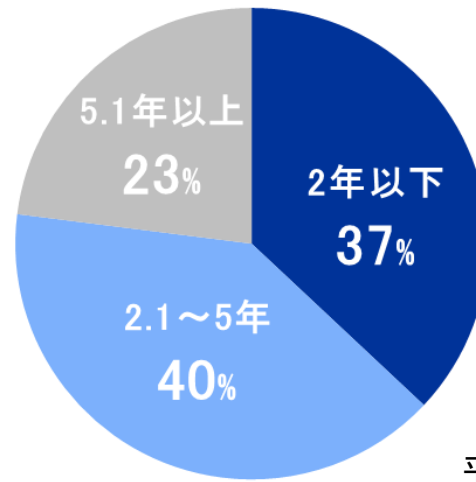
## 3-1-4 当社の優位性(オフィスビル)

### ◆ 東京都心部に集中したポートフォリオと有力テナント(3,000社)とのリレーション

オフィス エリア別売上比率 2013年3月期;単体



オフィス 契約年数分布 2013年3月末現在



平均契約期間:4.3年

### テナント(約3,000社)との長期安定的なリレーション





# 3-1. 賃貸事業

## 3-1-5 パイプライン(オフィスビル)

### ◆ 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: 共同事業)	所在	貸付可能面積
2012	ダイバーシティ東京オフィスタワー(※)	東京都江東区	約 44,000 m <sup>2</sup>
	日本橋アステラス三井ビルディング(※)	東京都中央区	約 14,000 m <sup>2</sup>
2013	日本橋室町東地区開発計画2-3街区(※)	東京都中央区	約 20,000 m <sup>2</sup>
	日本橋室町東地区開発計画1-5街区(※)	東京都中央区	約 9,300 m <sup>2</sup>
2014	ムーアゲート開発計画	ロンドン, シティ	約 12,000 m <sup>2</sup>
	柏の葉キャンパス148街区	千葉県柏市	未定(*1)
	札幌三井JPビルディング(※)	北海道札幌市	約 33,000 m <sup>2</sup>
	1200 17 <sup>th</sup> ストリート開発計画(※)	アメリカ, ワシントンD.C.	約 16,000 m <sup>2</sup>
	飯田橋グラン・ブルーム(※)	東京都千代田区	約 66,000 m <sup>2</sup>
	マークレオン開発計画	ロンドン, シティ	約 16,000 m <sup>2</sup>

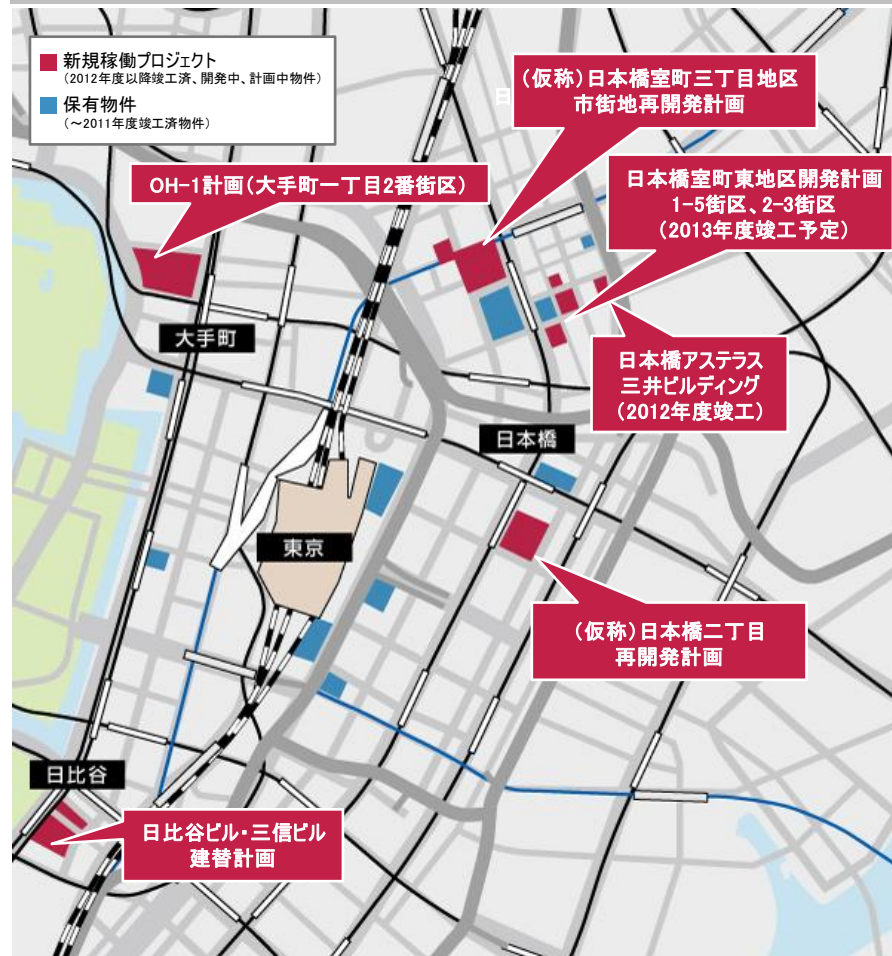
\*1: 業務・商業棟 延床 約32,000m<sup>2</sup>

竣工年度	プロジェクト名 (※印: 共同事業)	所在	延床面積
2015 以降	北品川五丁目第1地区再開発計画 (2015年度竣工予定)(※)	東京都品川区	—
	1 Angel Court	ロンドン, シティ	約 20,000 m <sup>2</sup> (既存建物)
	豊洲二・三丁目地区2街区開発計画(※)	東京都江東区	約 240,000 m <sup>2</sup>
	日比谷三井ビル・三信ビル建替計画	東京都千代田区	—
	日本橋二丁目再開発計画 (2018年度竣工予定)(※)	東京都中央区	約 140,000 m <sup>2</sup>
	日本橋室町三丁目地区市街地再開発 計画(2019年度竣工予定)(※)	東京都中央区	約 165,700 m <sup>2</sup>
	OH-1計画(大手町一丁目2番街区) (2019年度竣工予定)(※)	東京都千代田区	未定(*2)

\*2: 敷地面積 約20,800m<sup>2</sup>

竣工年度および貸付可能面積、延床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。

#### 都心部のポートフォリオマップ



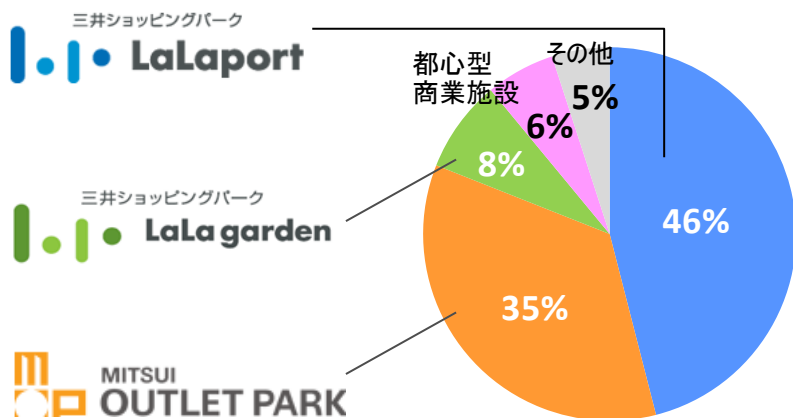
# 3-1. 賃貸事業

## 3-1-6 当社の優位性(商業施設)

◆ 多様な施設種別と安定的な収益構造

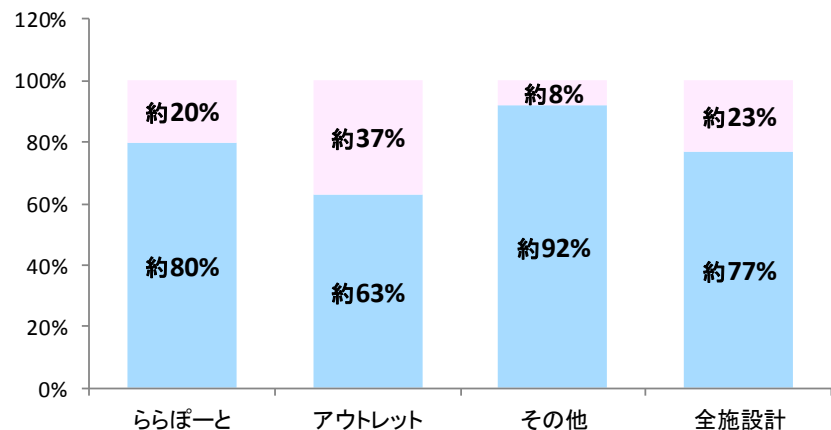
◆ テナント2,100社とのリレーション

商業施設 種別毎の売上比率 2013年3月期 (※)



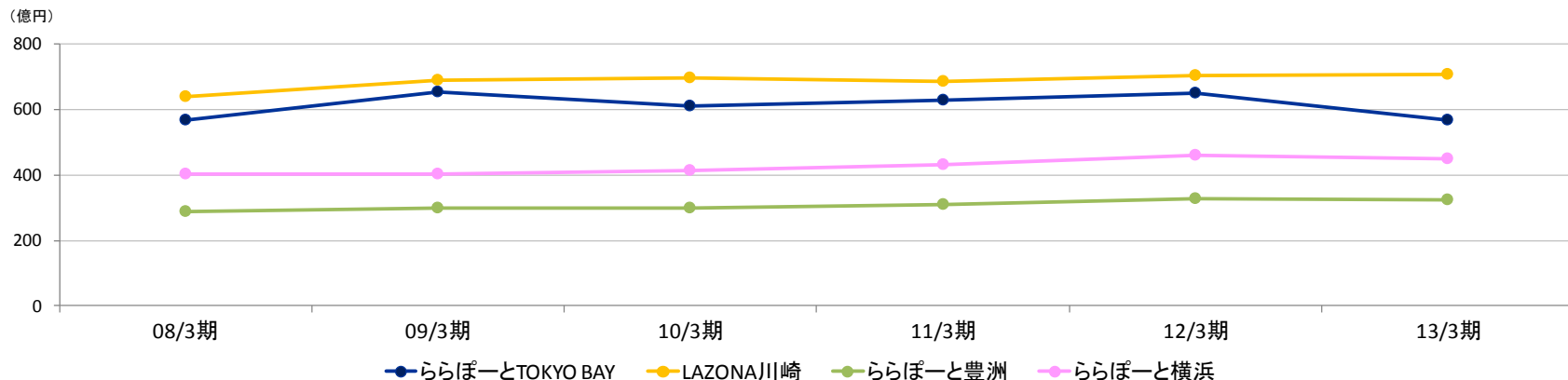
(※)一部転賃物件含む

施設種別毎の固定賃料と変動賃料比率 2013年3月期 (※)



■ 固定賃料 ■ 変動賃料 (※)一部転賃物件含む

### 当社施設別売上高推移



※ららぽーとTOKYO BAYは13年3月期において施設の一部閉館があり、売上高が減少しています。

# 3-1. 賃貸事業

## 3-1-7 パイプライン(商業施設)

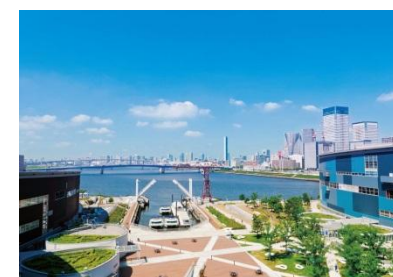
### ◆ 新規開発および大規模リニューアルによる収益拡大

主な新規稼働プロジェクト			
開業年度	プロジェクト名 (※印:共同事業)	所在	店舗等面積
2012	ダイバーシティ東京プラザ(※)	東京都江東区	約 50,000 m <sup>2</sup>
	三井アウトレットパーク木更津	千葉県木更津市	約 28,000 m <sup>2</sup>
	ららぽーと新三郷ANNEX	埼玉県三郷市	約 3,300 m <sup>2</sup>
2013	三井アウトレットパーク滋賀竜王(2期)	滋賀県蒲生郡	約 10,000 m <sup>2</sup>
	ラブラ2(LoveLa2)	新潟県新潟市	約 11,000 m <sup>2</sup>
	ららぽーとTOKYO-BAY西館建替え	千葉県船橋市	約 23,900 m <sup>2</sup>
	日本橋室町東地区開発計画 2-3街区(※)	東京都中央区	約 14,000 m <sup>2</sup>
	日本橋室町東地区開発計画 1-5街区(※)	東京都中央区	約 5,000 m <sup>2</sup>
2014	三井アウトレットパーク札幌北広島(2期)	北海道北広島市	約 7,800 m <sup>2</sup>
	池袋Sプロジェクト	東京都豊島区	約 4,300 m <sup>2</sup>
	三井アウトレットパーク木更津(2期)	千葉県木更津市	約 8,300 m <sup>2</sup>
	ららぽーと和泉	大阪府和泉市	未定(*1)
	三井アウトレットパーク クアラルンプール国際空港(KLIA)(※)	マレーシア クアラルンプール	約 46,300 m <sup>2</sup>
2015	ららぽーと富士見	埼玉県富士見市	未定(*2)
	エキスポランド跡地複合施設開発事業	大阪府吹田市	約 96,000 m <sup>2</sup>
2017	台湾林口アウトレット計画	中華民国新北市	約 45,000 m <sup>2</sup>
未定	名古屋市商業施設計画	愛知県名古屋市	未定
	小矢部市アウトレット計画	富山県小矢部市	未定
	海老名駅西口商業施設計画	神奈川県海老名市	未定
	平塚市商業施設計画	神奈川県平塚市	未定

大規模リニューアル		
実施時期	施設名	リニューアル店舗数/ 総店舗数
2012年9月-12月	ラゾーナ川崎プラザ	176店舗/300店舗
2012年10月-13年3月	アーバンドック ららぽーと豊洲	81店舗/180店舗
2013年2月-夏	ららぽーと横浜	133店舗/279店舗
2013年3月-4月	ららぽーと柏の葉	76店舗/160店舗
2013年春	東京ミッドタウン	42店舗/135店舗



三井アウトレットパーク  
木更津



アーバンドック ららぽーと豊洲

\*1:敷地面積 約114,000m<sup>2</sup> \*2:敷地面積 約152,000m<sup>2</sup>  
開業年度および店舗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。

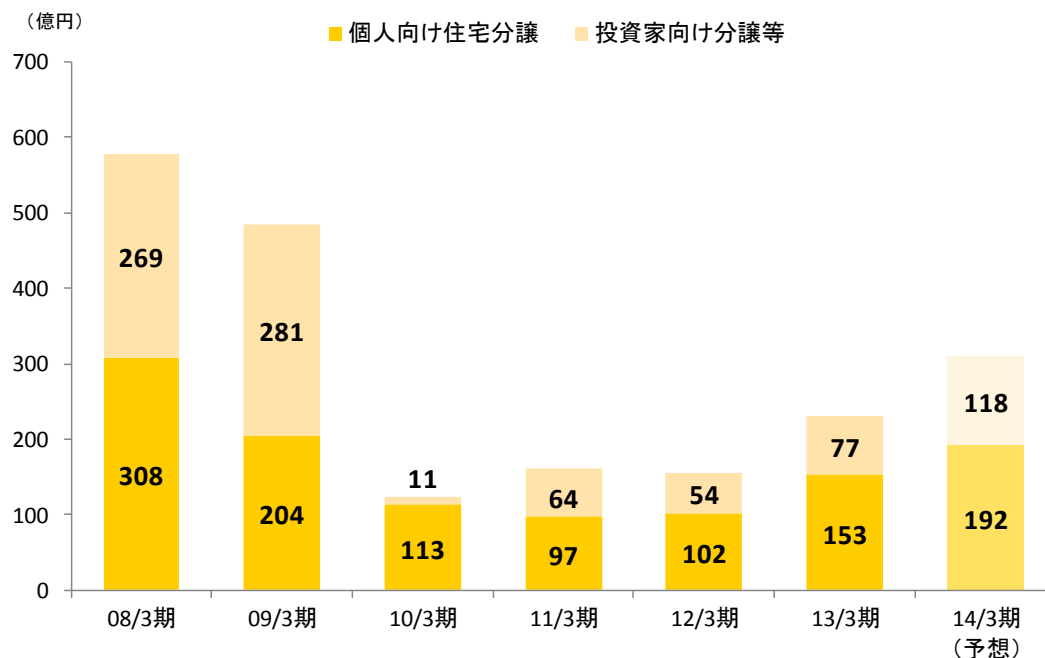
## 3-2. 分讓事業

## 3-2. 分譲事業

### 3-2-1 当社の優位性

- ◆ 個人向け住宅分譲 — 個人顧客向けのマンション・戸建住宅の開発・分譲
- ◆ 投資家向け分譲等 — 機関投資家向けの収益不動産の開発・売却

分譲セグメント営業利益推移



個人向け住宅分譲 2013年3月期計上物件



パークコート  
六本木ヒルズ



パークホームズ  
大倉山

投資家向け分譲等 2013年3月期計上物件



三田M-SQUARE



新橋M-SQUARE

## 3-2. 分譲事業

### 3-2-2 主要プロジェクト(住宅分譲)

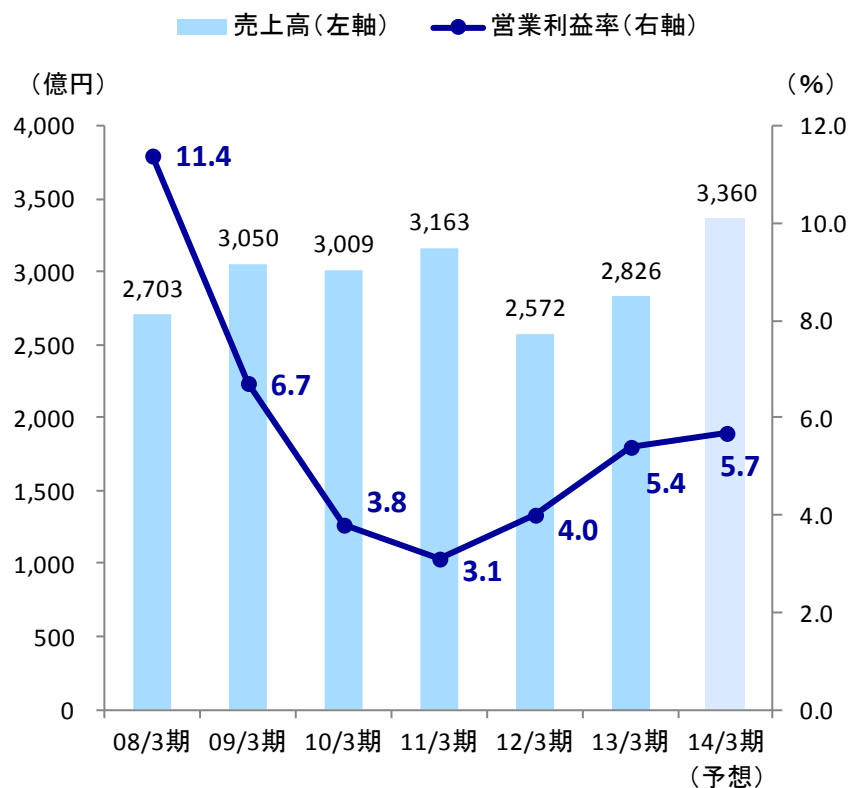


## 3-2. 分譲事業

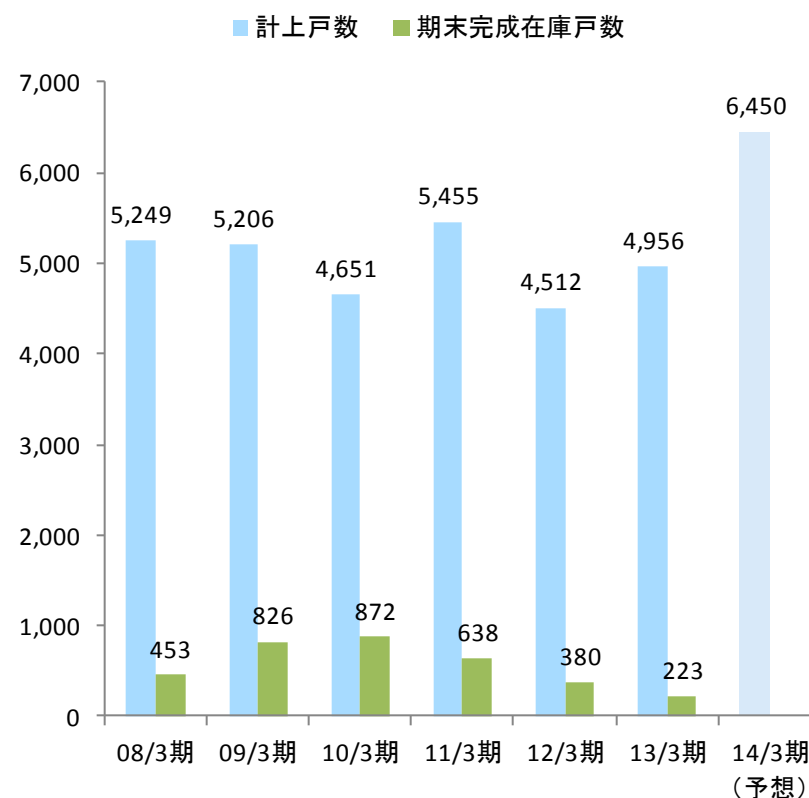
### 3-2-3 当社の優位性(住宅分譲)

#### ◆ 営業利益の回復と完成在庫の減少

売上高、営業利益率の推移



マンション-計上戸数、期末完成在庫戸数の推移



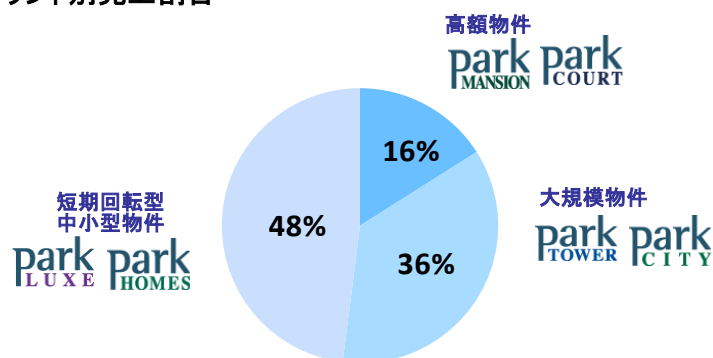
## 3-2. 分譲事業

### 3-2-4 パイプライン(住宅分譲)

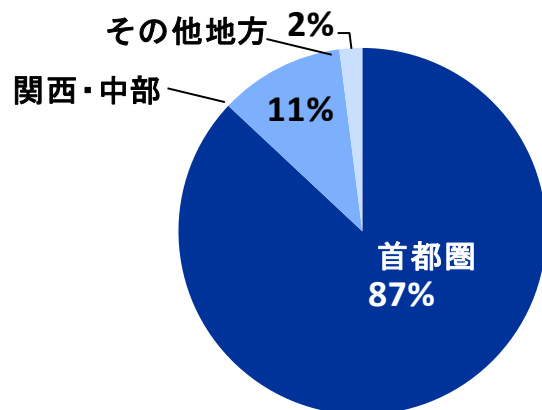
#### ◆再開発を中心に豊富なランドバンク

マンションブランド・地域別売上比率 2013年3月期

##### ◆ブランド別売上割合



##### ◆地域別売上割合



ランドバンク(マンション) 2013年3月末時点

約2万1千戸 (計画段階の再開発事業を含む)

#### 主な大規模プロジェクト

計上年度	物件名	所在	総販売戸数
2014	パークコート千代田富士見ザタワー	東京都千代田区	約 430 戸
	SKYZ TOWER&GARDEN	東京都江東区	約 1,110 戸
	パークタワー新川崎	神奈川県川崎市	約 660 戸
2015	桜上水建替	東京都世田谷区	約 540 戸
	パークシティ大崎	東京都品川区	約 660 戸
	富久クロスプロジェクト	東京都新宿区	約 1,030 戸
	CAPITAL GATE PLACE	東京都中央区	約 500 戸
2016	勝どき5丁目再開発	東京都中央区	約 1,300 戸
	浜松町1丁目再開発	東京都港区	約 330 戸
	小杉町二丁目計画(新日石社宅)	神奈川県川崎市	約 1,080 戸
	柏の葉148街区	千葉県柏市	約 670 戸
2017	春日後樂園駅前地区計画	東京都文京区	約 400 戸
	湊二丁目再開発事業	東京都中央区	約 300 戸



## 3-2. 分譲事業

### 3-2-5 投資家共生モデル

#### ◆ 多様な出口戦略と投資家共生モデル



多様な投資家への  
売却



売却先からの  
マネジメント受託

#### 当社グループ運用J-REIT

**NBF** Nippon Building Fund

資産規模 10,559億円(73物件)

日本ビルファンド投資法人

**Nippon Accommodations Fund**

資産規模 2,583億円(101物件)

日本アコモデーションファンド投資法人

**フロンティア不動産投資法人**  
Frontier Real Estate Investment Corporation

資産規模 2,761億円(29物件)

フロンティア不動産投資法人

#### 当社グループ組成・運用プライベートファンド

**三井不動産投資顧問株式会社**

預かり資産12,670億円

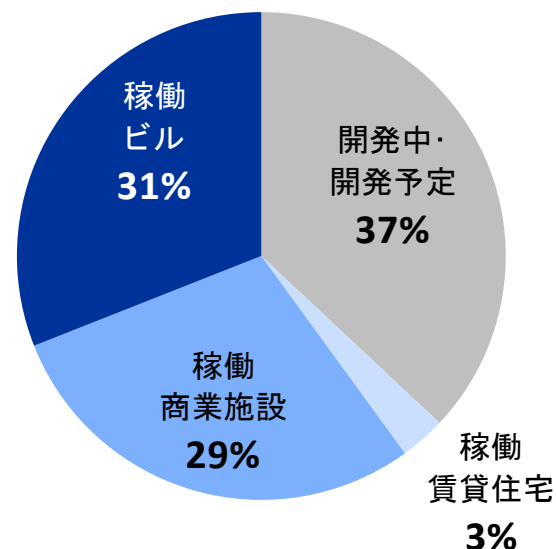
(プライベートファンド 組成・運用)

**三井不動産プライベートリート投資法人**

#### 機関投資家／事業法人等

投資家向け分譲用棚卸資産の内訳 (※)

合計：約5,187億円 (2013年3月末現在)



(2013年3月末現在)

## 3-2. 分譲事業

### 3-2-6 投資家共生モデル(物流施設事業)

#### ◆ アセットクラスの拡大→先進的な物流施設の開発

##### 主なプロジェクト

竣工年度	プロジェクト名 (※印:共同事業)	所在	延床面積
2013取得	ロジスティクスパーク横浜(※)	神奈川県横浜市	約 131,800 m <sup>2</sup>
2013	GLP・MFLP市川塩浜(※)	千葉県市川市	約 121,000 m <sup>2</sup>
2014	三井不動産ロジスティクスパーク八潮	埼玉県八潮市	約 42,000 m <sup>2</sup>
	三井不動産ロジスティクスパーク堺	大阪府堺市	約 133,000 m <sup>2</sup>
2015	三井不動産ロジスティクスパーク船橋西浦	千葉県船橋市	約 31,000 m <sup>2</sup>
未定	三井不動産ロジスティクスパーク久喜	埼玉県久喜市	約 74,500 m <sup>2</sup>
	三井不動産ロジスティクスパーク厚木	神奈川県愛甲郡	約 43,700 m <sup>2</sup>
	三井不動産ロジスティクスパーク日野	東京都日野市	未定(※1)
	三井不動産ロジスティクスパーク船橋	千葉県船橋市	未定(※2)

※1:敷地面積 約97,500m<sup>2</sup> ※2:敷地面積 約60,000m<sup>2</sup>

##### 外環道・圏央道近辺など、高い立地利便性



##### 当社の強み

#### ●ソーシング力

① 総合デベロッパーとしての仲介ネットワーク

② CRE営業ネットワーク

#### ●リーシング力

《オフィスビル》  
約3,000社のテナント

《商業施設》  
約2,100社のテナント

### 3-3. マネジメント事業

## 3-3. マネジメント事業

### 3-3-1 当社の優位性

#### ◆ プロパティマネジメント

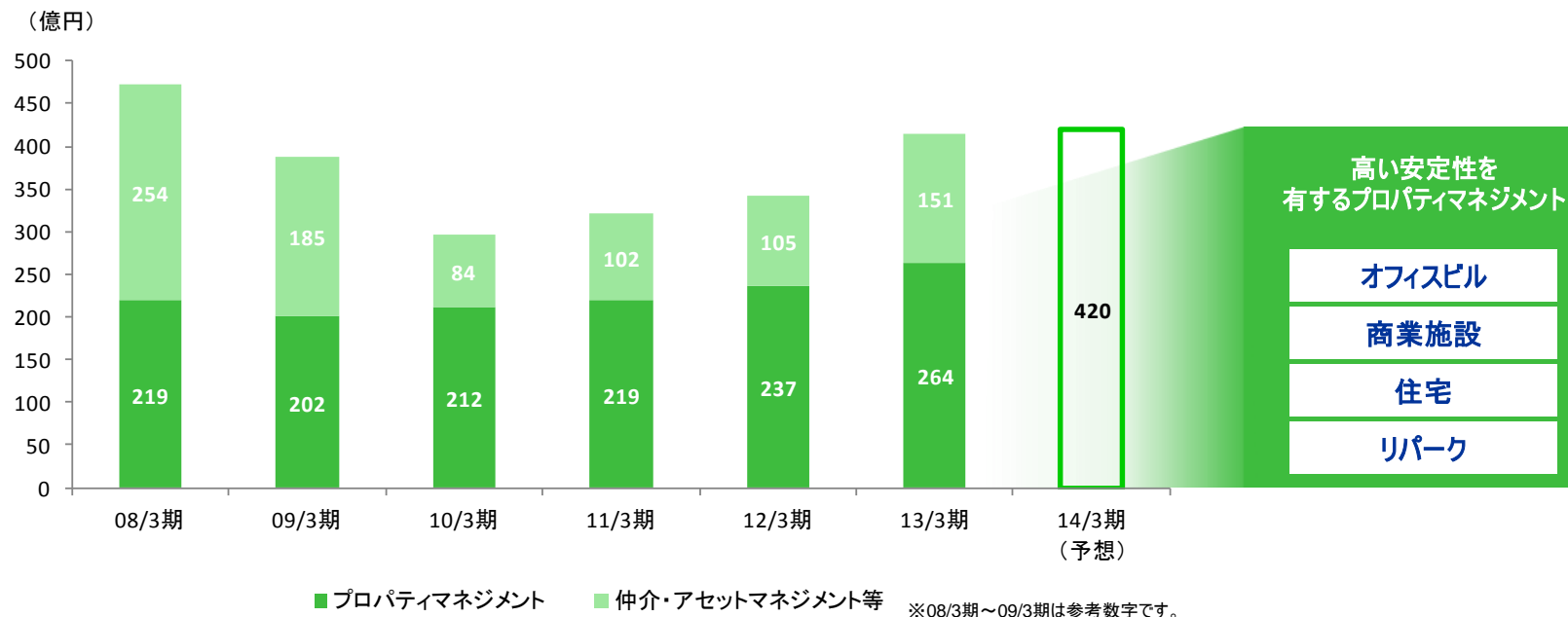
オフィス、商業、住宅、リパーク事業における管理等の受託ビジネス

#### ◆ 仲介・アセットマネジメント等

仲介：個人向け仲介(リハウス)等

アセットマネジメント：3つの上場リートとプライベートファンドにおけるアセットマネジメントサービス

#### マネジメントセグメント営業利益推移

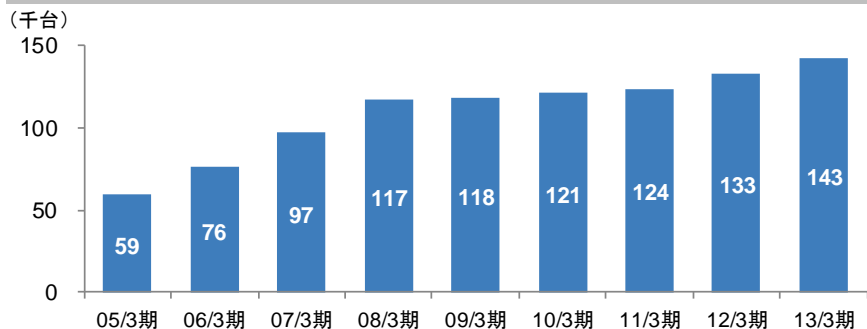


### 3-3. マネジメント事業

#### 3-3-2 当社の優位性(プロパティマネジメント)

#### ◆ 受託物件の増加による、収益の安定した成長

三井のリパーク 駐車場管理台数推移



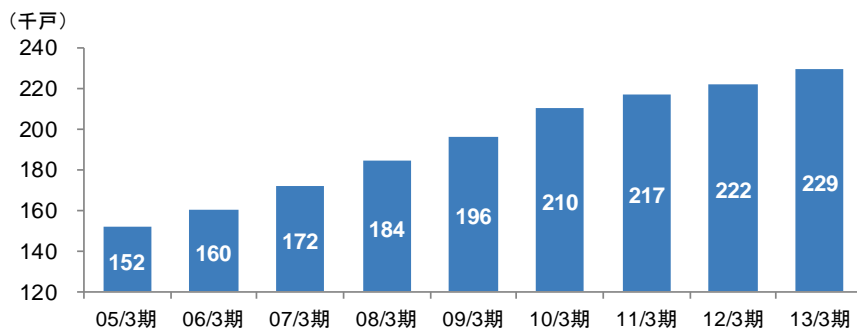
貸し駐車場売上ランキング

No.		売上高(億円)
1位	パーク24	1,025
2位	三井のリパーク	422
3位	名鉄協商	111
4位	日本パーキング	109
5位	日本駐車場開発	84



資料:2012年11月7日  
日経流通新聞 サービス業総合調査結果

三井不動産住宅サービス マンション管理戸数推移

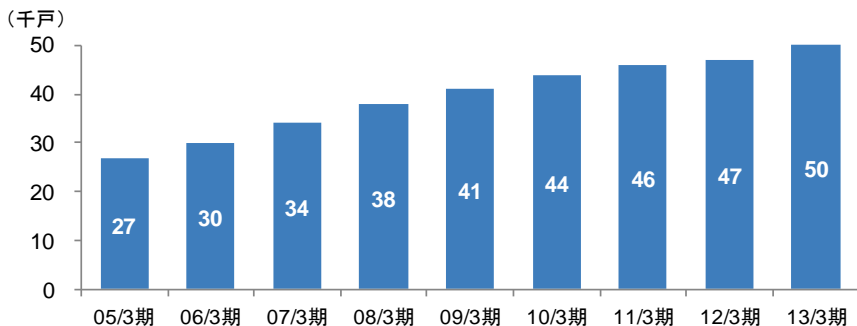


マンション管理戸数ランキング

No.		管理戸数
1位	大京グループ	512,695
2位	東急コミュニティグループ	465,328
3位	日本ハウズインググループ	387,607
4位	大和ハウスグループ	295,002
5位	長谷エココミュニティグループ	290,161
6位	三井不動産住宅サービスグループ	228,549

資料:マンション管理新聞調べ  
2013年3月時点

三井不動産住宅リース 賃貸住宅取扱戸数推移



住宅系J-REITプロパティマネジメント会社 取扱戸数ランキング

No.		取扱戸数
1位	三井不動産住宅リース	7,971
2位	伊藤忠アーバンコミュニティ	7,639
3位	大和リビング	3,025
4位	野村リビングサポート	2,992
5位	東急コミュニティ	2,278



いちばんに、住む人のこと。

資料:三井不動産住宅リース機調べ  
2013年3月時点

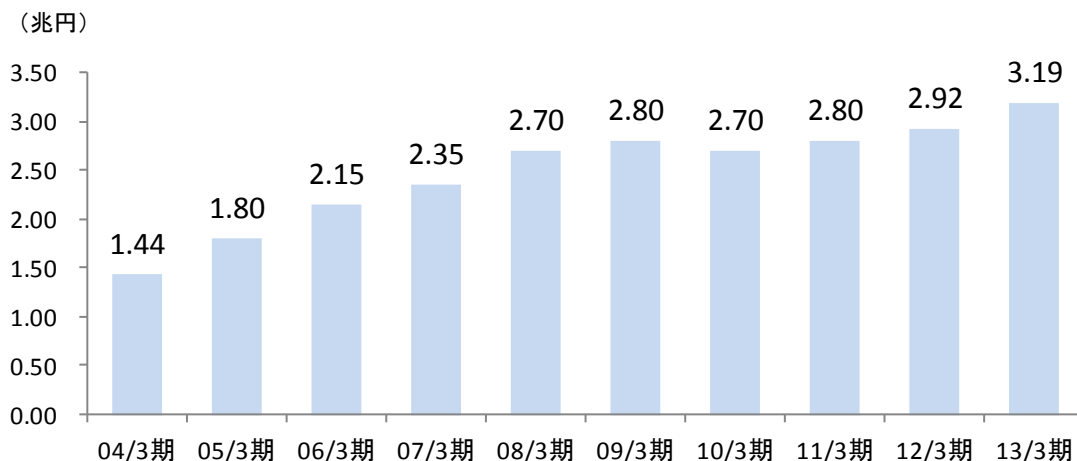
(注)対象:住宅特化型J-REIT、東京23区物件

### 3-3. マネジメント事業

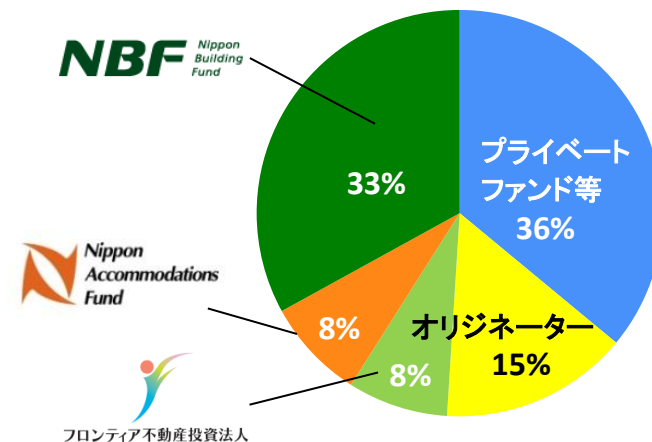
#### 3-3-3 当社の優位性(仲介・アセットマネジメント等)

#### ◆ 預かり資産の増加による、収益の安定した成長

アセットマネジメント: 預かり資産推移



預かり資産残高比率 2013年3月期

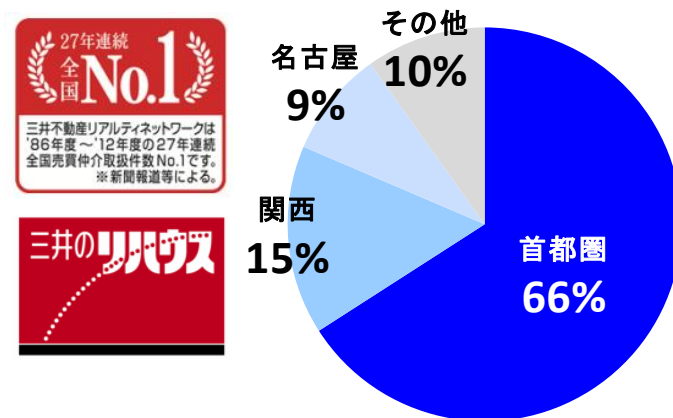


#### ◆ 過去最高の取扱件数を達成、業界一位を誇る仲介事業(リハウス)

売買仲介実績(2013年3月期)

順位	会社名	手数料収入 (億円)	取扱件数 (件)	取扱高 (億円)	店舗数 (店)
1	三井不動産リアルティ	661	39,384	12,682	267
2	住友不動産販売	468	33,180	8,589	249
3	東急リバブル	337	16,615	7,332	126
4	野村不動産グループ	192	6,494	5,406	53
5	三井住友トラスト不動産	123	6,543	3,489	69

店舗数エリア別内訳 2013年3月末時点

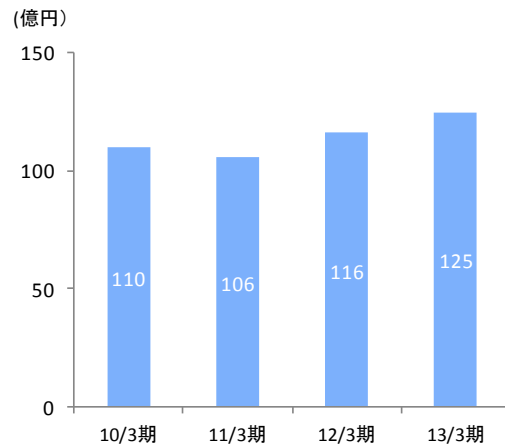


資料: 2013年5月28日 住宅新報

### 3-4. グローバル事業

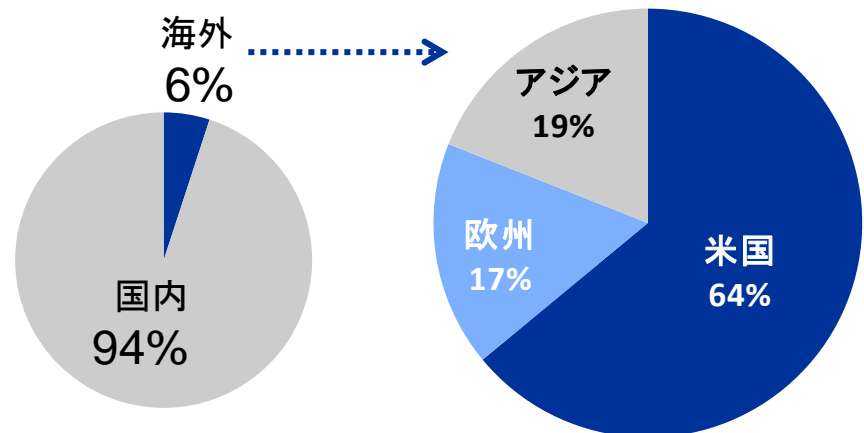
- ◆ 優良な現地パートナー企業と事業を推進
- ◆ 欧米 — 良質なポートフォリオの構築と開発型案件の積極的な取り組み
- ◆ アジア — 商業、住宅等の開発を通じた成長の取り組み

海外利益の推移



海外利益 = 在外子会社営業利益 + 在外関連会社持分法投資損益

海外資産の国別内訳



2013年3月期 総資産 43,900億円

パートナー企業



ムーアゲート開発計画  
(英国、2014年春竣工)



三井アウトレットパーク  
クアラルンプール国際空港  
(マレーシア、2014年冬開業)



## 4. 2014年3月期(2013年度)第1四半期決算概要



# 4. 2014年3月期(2013年度)第1四半期決算概要

## 4-1 連結P/L概要(全体)

(単位: 億円)

	当第1四半期	前第1四半期	対前期増減	通期予想 (2013年5月公表)	対予想進捗率
<b>売上高</b>	<b>2,844</b>	<b>2,799</b>	<b>45</b>	<b>15,300</b>	<b>18.6%</b>
<b>営業利益</b>	<b>265</b>	<b>245</b>	<b>20</b>	<b>1,600</b>	<b>16.6%</b>
営業外損益	62	77	14		
持分法損益	4	5	△0		
純金利負担	72	72	0		
その他	5	9	15		
<b>経常利益</b>	<b>203</b>	<b>168</b>	<b>35</b>	<b>1,320</b>	<b>15.4%</b>
特別損益	87	15	103		
特別利益	87	—	87		
特別損失	—	15	15		
法人税等	142	88	54		
少数損益	18	26	7		
<b>当期純利益</b>	<b>167</b>	<b>90</b>	<b>76</b>	<b>650</b>	<b>25.8%</b>

### ◆特別利益

固定資産売却益	87
	87

# 4. 2014年3月期(2013年度)第1四半期決算概要

## 4-2 連結売上高・営業利益内訳(セグメント別)

(単位: 億円)

	当第1四半期	前第1四半期	対前期増減	通期予想 (2013年5月公表)
<b>売上高</b>	<b>2,844</b>	<b>2,799</b>	<b>45</b>	<b>15,300</b>
賃貸	1,086	1,080	5	4,560
分譲	477	512	34	4,360
マネジメント	735	713	22	3,090
三井ホーム	298	235	63	2,240
その他	245	256	11	1,050
<b>営業利益</b>	<b>265</b>	<b>245</b>	<b>20</b>	<b>1,600</b>
賃貸	273	273	0	1,050
分譲	3	26	23	310
マネジメント	105	77	27	420
三井ホーム	70	81	10	20
その他	8	0	8	10
消去他	54	50	3	210

## 5. 2014年3月期(2013年度)業績予想概要

## 5. 2014年3月期(2013年度)業績予想

### 5-1 連結P/L

(単位: 億円)

	2014年3月期 (2013年度)	2013年3月期 (2012年度)	対前期増減
<b>売上高</b>	<b>15,300</b>	<b>14,456</b>	<b>843</b>
賃貸	4,560	4,417	142
分譲	4,360	3,934	425
マネジメント	3,090	2,979	110
三井ホーム	2,240	2,090	149
その他	1,050	1,035	14
<b>営業利益</b>	<b>1,600</b>	<b>1,481</b>	<b>118</b>
賃貸	1,050	1,043	6
分譲	310	230	79
マネジメント	420	415	4
三井ホーム	20	5	14
その他	10	△ 0	10
消去他	210	212	2
<b>営業外損益</b>	<b>280</b>	<b>251</b>	<b>28</b>
純金利負担	310	290	19
その他	30	39	9
<b>経常利益</b>	<b>1,320</b>	<b>1,230</b>	<b>89</b>
<b>特別損益</b>	<b>200</b>	<b>121</b>	<b>78</b>
税前当期純利益	1,120	1,109	10
法人税等	460	503	43
少数損益	10	11	1
<b>当期純利益</b>	<b>650</b>	<b>594</b>	<b>55</b>

# 5. 2014年3月期(2013年度)業績予想

## 5-2 財政状態、住宅分譲事業(参考)

### ◆ 財政状態

(単位: 億円)

	2014年3月期 (2013年度)	2013年3月期 (2012年度)	対前期増減
<b>販売用不動産・前渡金</b>			
新規投資	4,000	3,862	137
原価回収	3,500	3,237	262
<b>有形・無形固定資産</b>			
新規投資	2,000	723	1,276
減価償却費	600	590	9
<b>有利子負債</b>	<b>22,000</b>	<b>21,202</b>	<b>797</b>

### ◆ 住宅分譲事業(参考)

(単位: 億円)

	2014年3月期 (2013年度)	2013年3月期 (2012年度)	対前期増減
<b>営業収益</b>	<b>3,360</b>	<b>2,826</b>	<b>533</b>
中高層 戸建	2,830 530	2,361 464	468 65
<b>営業利益率(%)</b>	<b>5.7%</b>	<b>5.4%</b>	<b>0.3pt</b>

(単位: 戸)

<b>計上戸数</b>	<b>7,400</b>	<b>5,751</b>	<b>1,649</b>
中高層 戸建	6,450 950	4,956 795	1,494 155

## 6. 2013年3月期(2012年度)決算概要

# 6. 2013年3月期(2012年度)決算概要

## 6-1 連結P/L概要(全体)

(単位:億円)

	2013年3月期 (2012年度)	2012年3月期 (2011年度)	対前期増減	通期予想 (2012年5月公表)	対予想進捗率
<b>売上高</b>	<b>14,456</b>	<b>13,381</b>	<b>1,075</b>	<b>14,600</b>	<b>99.0%</b>
<b>営業利益</b>	<b>1,481</b>	<b>1,260</b>	<b>221</b>	<b>1,350</b>	<b>109.8%</b>
営業外損益	251	235	15	260	—
持分法損益	28	37	8	—	—
純金利負担	290	265	25	320	—
その他	10	7	18	60	—
<b>経常利益</b>	<b>1,230</b>	<b>1,025</b>	<b>205</b>	<b>1,090</b>	<b>112.9%</b>
特別損益	121	80	41	100	—
特別利益	86	—	86	—	—
特別損失	207	80	127	—	—
法人税等	503	437	65	430	—
少数損益	11	5	5	10	—
<b>当期純利益</b>	<b>594</b>	<b>501</b>	<b>93</b>	<b>550</b>	<b>108.1%</b>

### ◆特別利益

投資有価証券売却益	34
固定資産売却益	28
関係会社株式売却益	23
	<hr/>
	86

### ◆特別損失

固定資産売却損	88
減損損失	△ 77
固定資産除却損	42
	<hr/>

207

## 6. 2013年3月期(2012年度)決算概要

### 6-2 連結売上高・営業利益内訳(セグメント別)

(単位: 億円)

	2013年3月期 (2012年度)	2012年3月期 (2011年度)	対前期増減	通期予想 (2012年5月公表)
<b>売上高</b>	<b>14,456</b>	<b>13,381</b>	<b>1,075</b>	<b>14,600</b>
賃貸	4,417	4,205	211	4,340
分譲	3,934	3,213	721	4,050
マネジメント	2,979	2,866	112	2,940
三井ホーム	2,090	2,075	14	2,160
その他	1,035	1,020	14	1,110
<b>営業利益</b>	<b>1,481</b>	<b>1,260</b>	<b>221</b>	<b>1,350</b>
賃貸	1,043	956	86	980
分譲	230	157	73	220
マネジメント	415	343	72	330
三井ホーム	5	41	36	48
その他	0	8	7	0
消去他	212	231	18	228



# 6. 2013年3月期(2012年度)決算概要

## 6-3 連結B/S概要

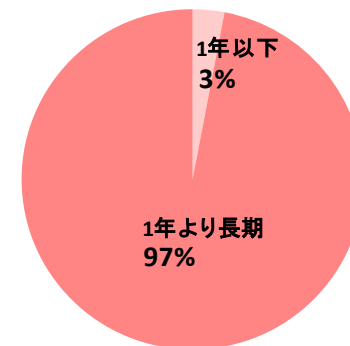
資産計：4兆3,900億円

(単位：億円)

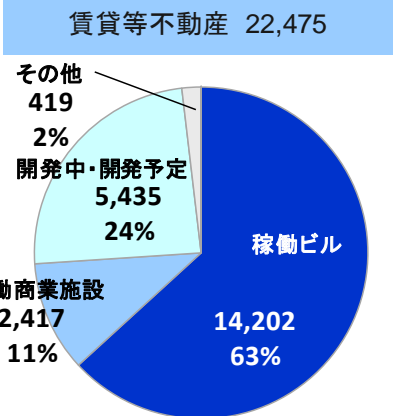
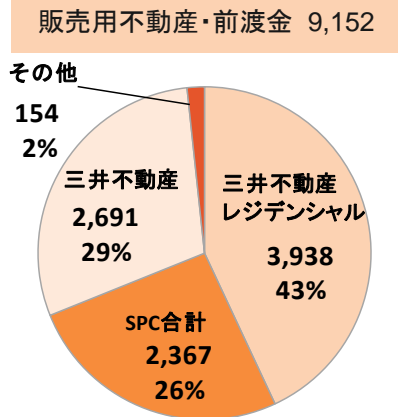
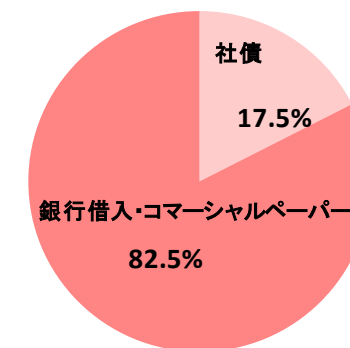
流動資産	12,028	負債	31,569
現金預金	1,022	有利子負債	21,202
販売用不動産・前渡金	9,152	(うちノンリコース債務)	(2,361)
その他の流動資産	1,853		
固定資産	31,872		
有形・無形固定資産	25,039	預り敷金・保証金	3,449
(賃貸等不動産)	(22,475)	その他負債	6,918
		純資産	12,330
差入敷金・保証金	1,487	(自己資本)	(11,811)
その他固定資産	5,344		

設備投資額 723  
減価償却費 590

有利子負債内訳 / 長短比率  
(約定ベース/ノンリコースローン除く)



有利子負債内訳 / 直接比率  
(約定ベース/ノンリコースローン除く)



◆賃貸等不動産(単位：億円)

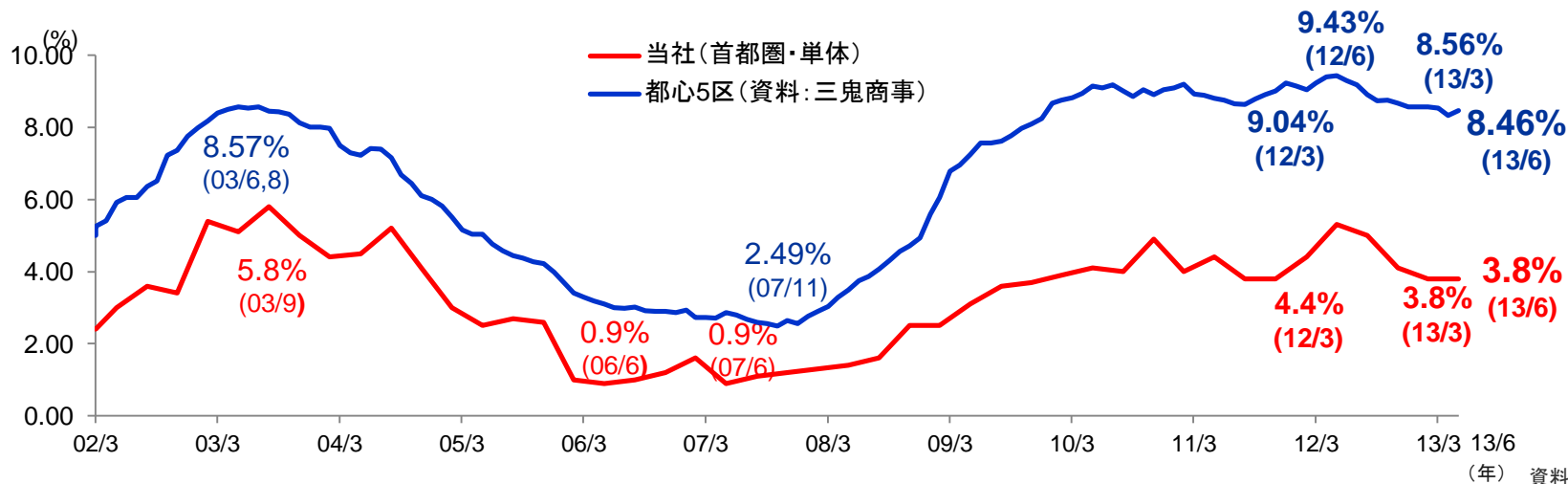
	2013年3月期 (2012年度)期末	2012年3月期 (2011年度)期末	対前期末増減
時価	31,680	28,600	3,079
B/S計上額(簿価)	22,475	20,496	1,978
差額	9,204	8,104	1,100

## 補足資料(市場動向)

# 補足資料-1

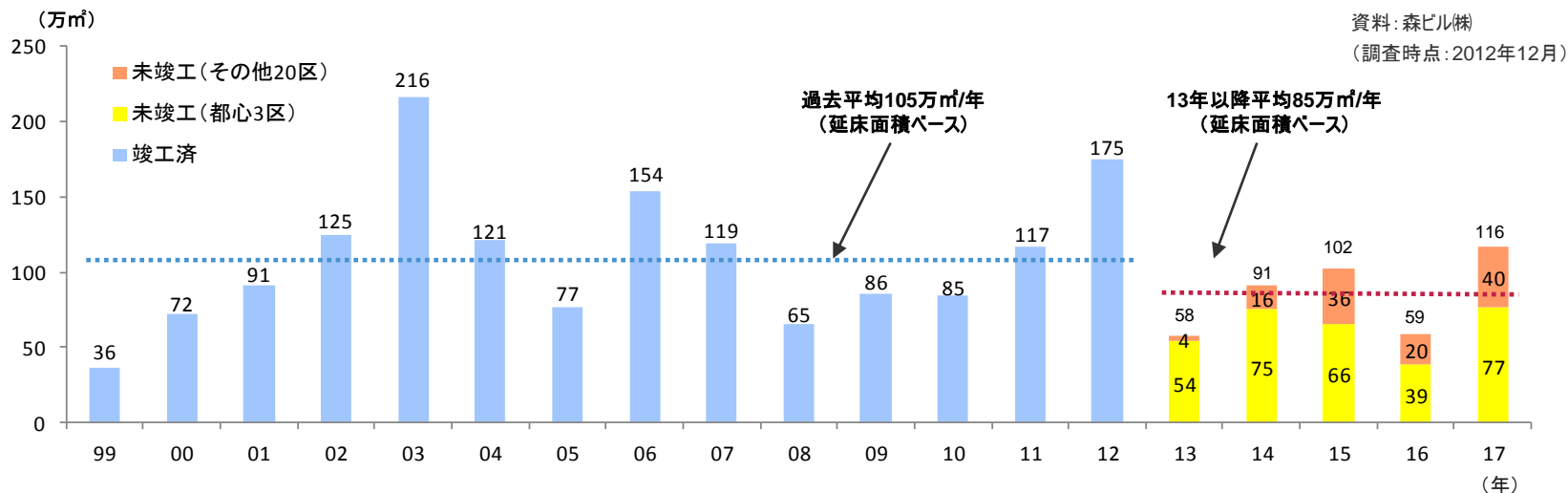
## 賃貸事業市場動向(オフィスビル)

### オフィス空室率の推移



(年) 資料:三鬼商事株

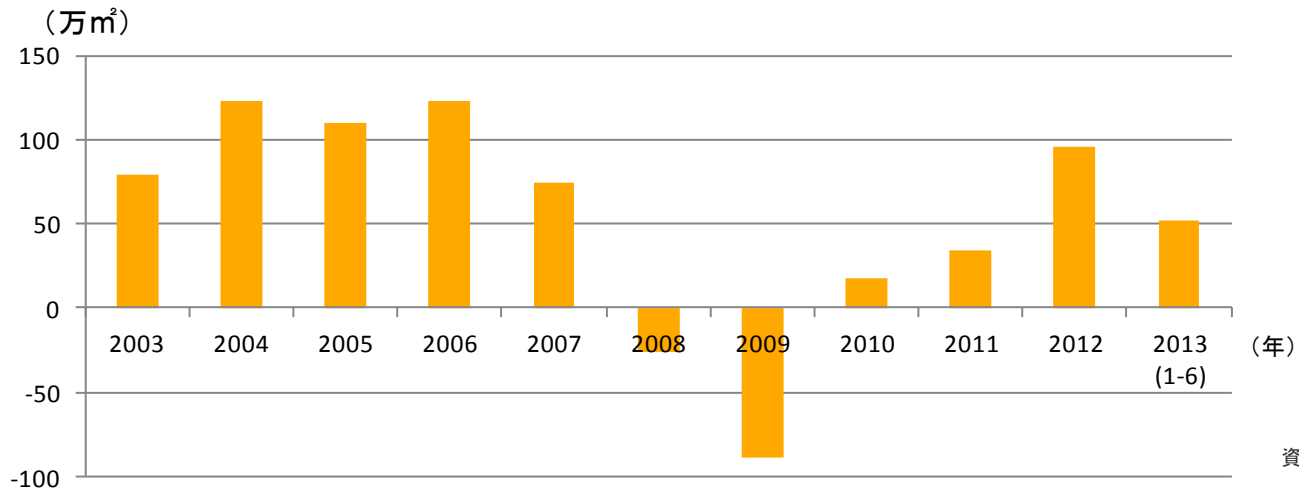
### オフィスビル新規供給量(東京23区大規模)



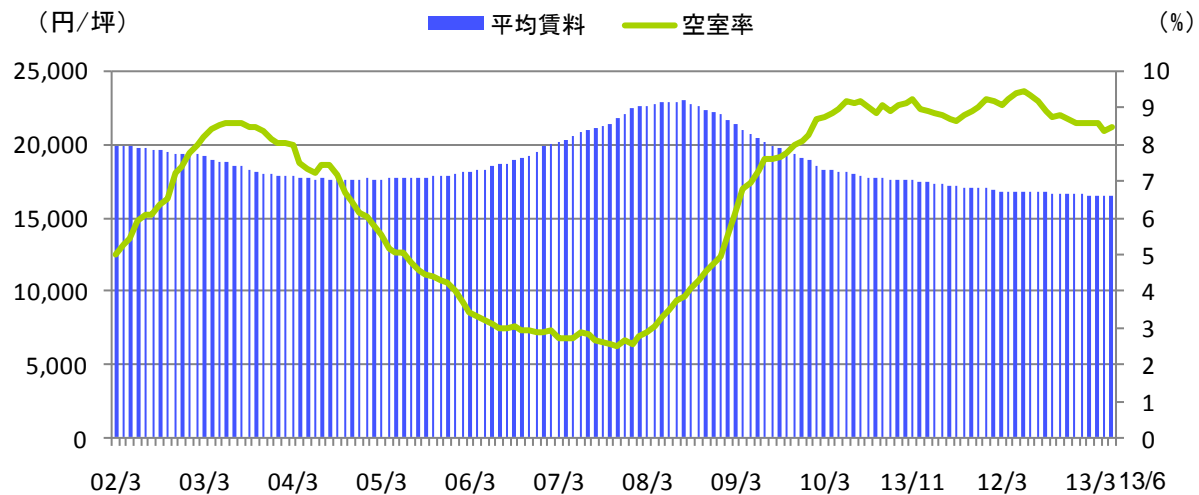
資料:森ビル株  
(調査時点:2012年12月)

## 賃貸事業市場動向(オフィスビル)

### 都心5区のネットアブソープション



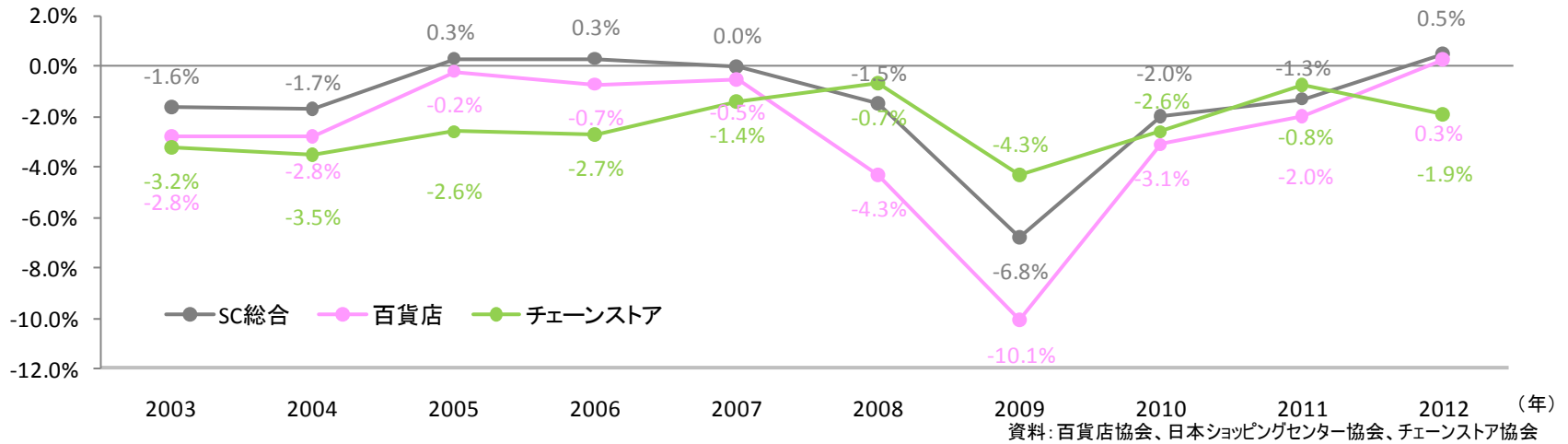
### 都心5区のオフィス市況(平均賃料・空室率)



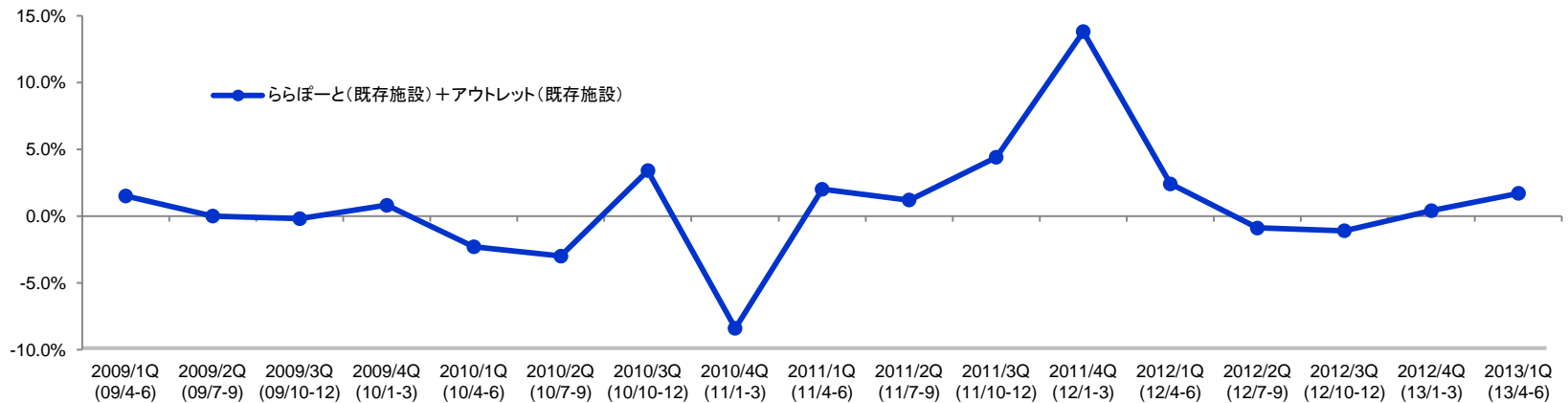
# 補足資料-2

## 貸貸事業市場動向(商業施設)

### 業態別の売上高前年対比

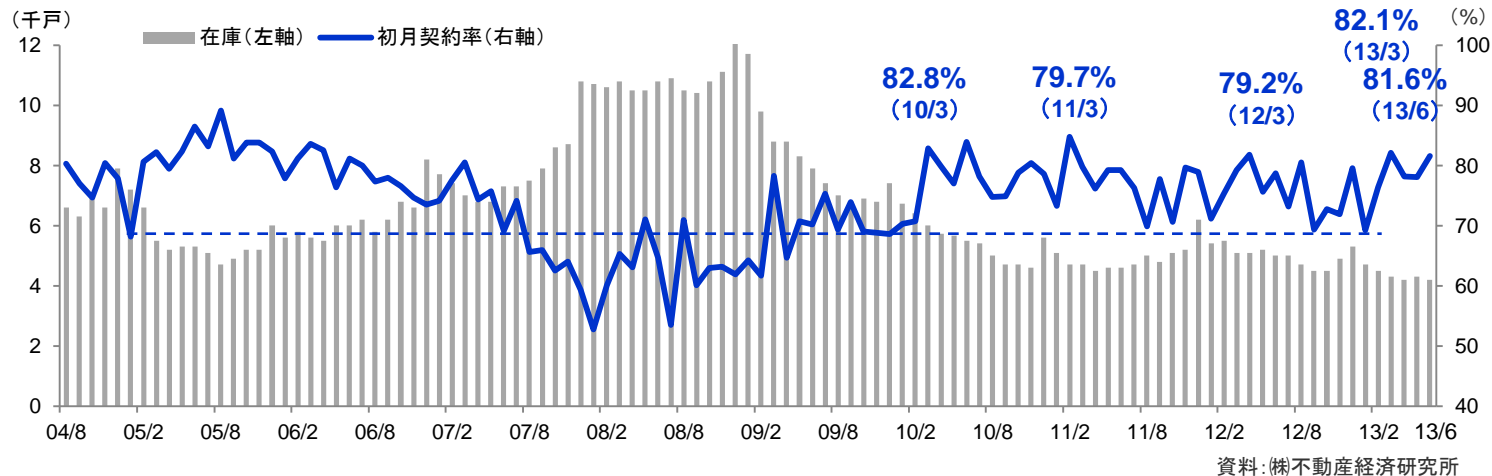


### 当社施設売上高前年同期対比

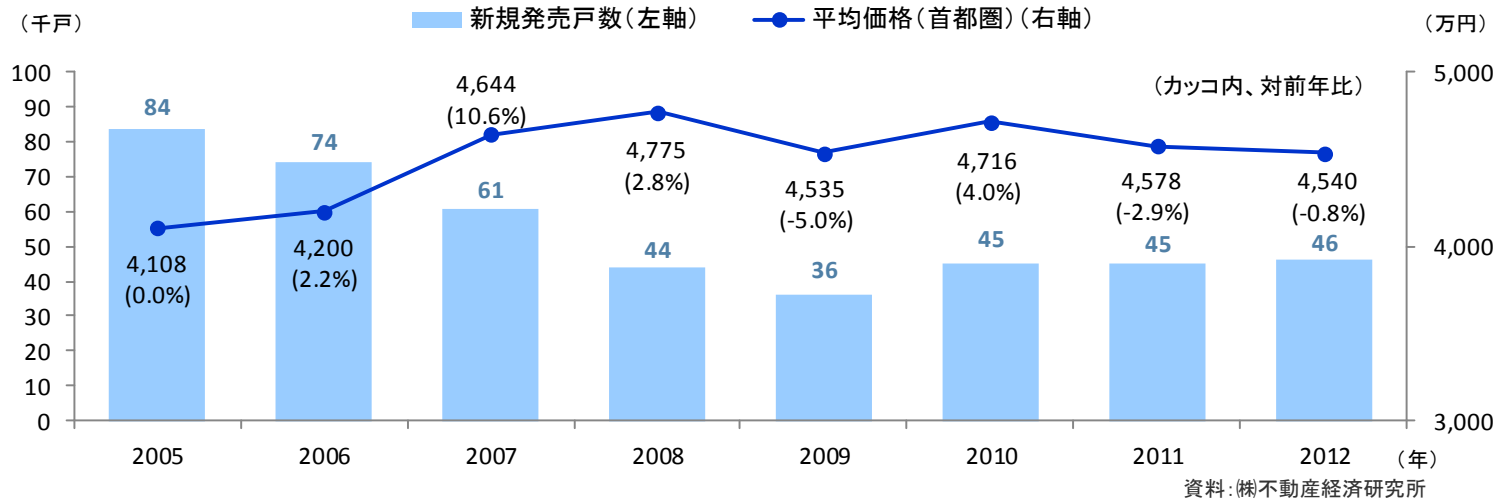


## 分譲事業市場動向(住宅分譲)

### 首都圏分譲マンションの初月契約率と販売在庫数



### 首都圏分譲マンションの新規発売戸数と戸当平均価格



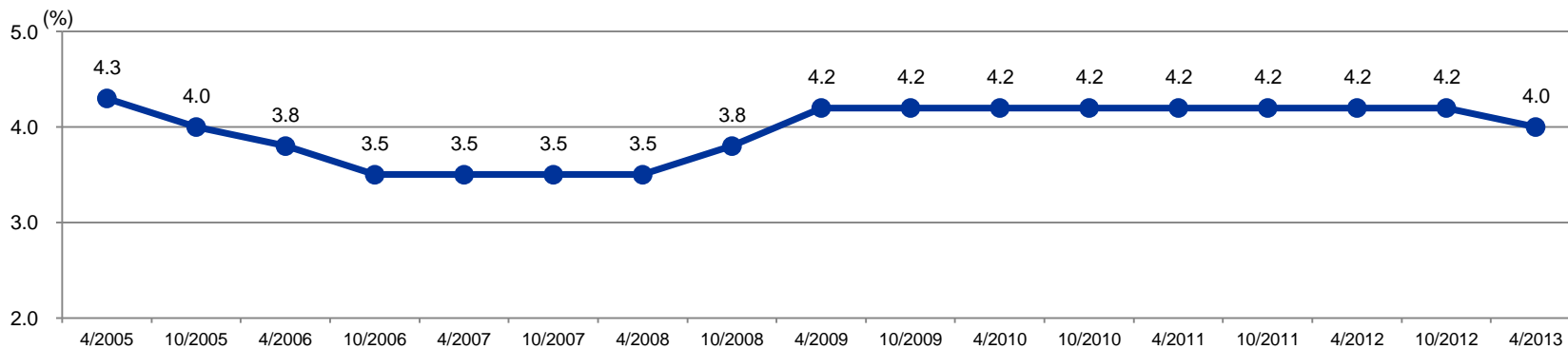
# 補足資料-4

## 分譲事業市場動向(投資家向け分譲等)

### J-REITの資産取得と東証REIT指数状況



### 取引利回り推移 (不動産投資家アンケート結果/東京都丸の内、大手町地区におけるAクラスビル)

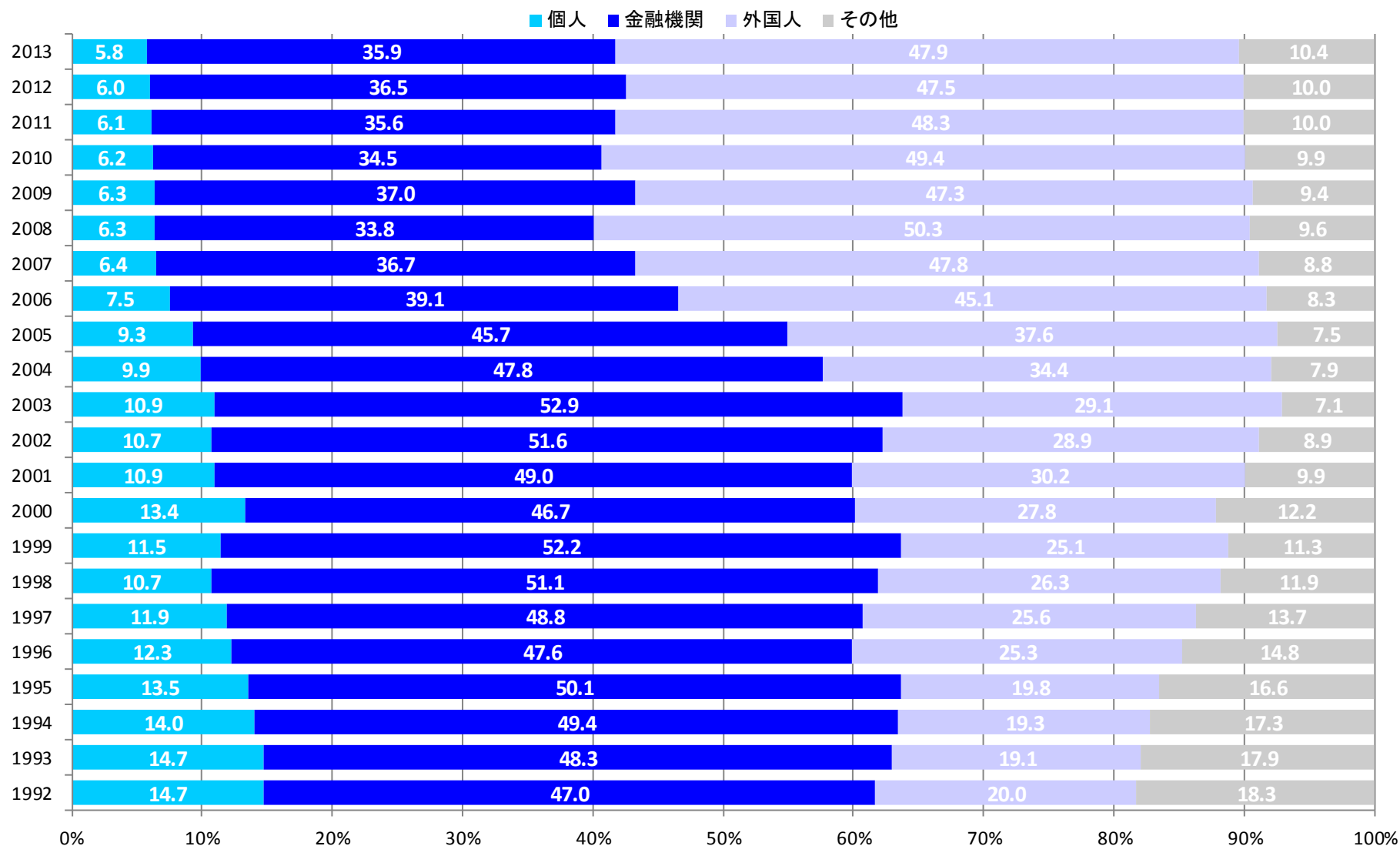


資料:日本不動産研究所(不動産投資家アンケート結果)

# 補足資料-5

## 株主構成

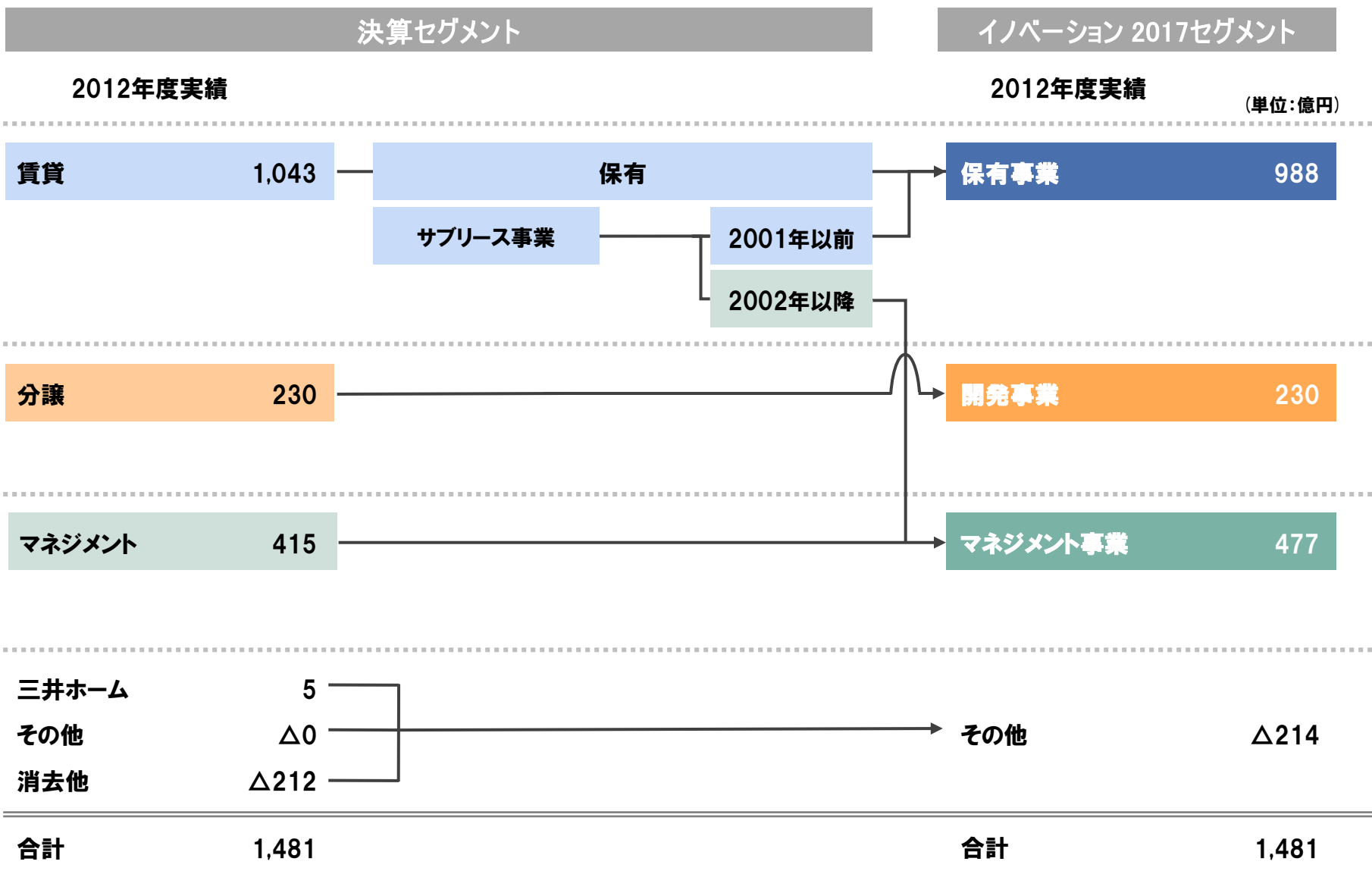
3月末日時点の株主構成比





# 補足資料-6

## セグメント別 営業利益対照表



## 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。