

# 投資家説明資料

2014年8月

**&EARTH**



**三井不動産**

[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	
1-4 中長期経営計画「イノベーション2017」	6	
1-5 公募増資	9	
2. コア事業の概要と優位性		
2-1 賃貸事業		
2-1-1 売上高内訳	12	
2-1-2 Premier Assets(オフィスビル)	13	
2-1-3 Premier Assets(商業施設)	14	
2-1-4 当社の優位性(オフィスビル)	15	
2-1-5 開発パイプライン(オフィスビル)	16	
2-1-6 日本橋・八重洲の街づくり	17	
2-1-7 当社の優位性(商業施設)	18	
2-1-8 開発パイプライン(商業施設)	19	
2-2 分譲事業		
2-2-1 当社の優位性	21	
2-2-2 主要プロジェクト(住宅分譲)	22	
2-2-3 当社の優位性(住宅分譲)	23	
2-2-4 開発パイプライン(住宅分譲)	24	
2-2-5 投資家共生モデル	25	
2-2-6 投資家共生モデル(物流施設事業)	26	
2-3 マネジメント事業		
2-3-1 当社の優位性	28	
2-3-2 当社の優位性(プロパティマネジメント)	29	
2-3-3 当社の優位性(仲介・アセットマネジメント等)	30	
2-4 グローバル事業	31	
3. 2015年3月期(2014年度)第1四半期決算概要		
3-1 連結P/L概要(全体)	35	
3-2 連結P/L概要(セグメント別)	36	
3-3 連結B/S概要	37	
4. 2015年3月期(2014年度)業績予想概要		
連結P/L概要	39	
5. 2014年3月期(2013年度)決算概要		
5-1 連結P/L概要(全体)	41	
5-2 連結P/L概要(セグメント別)	42	
5-3 連結B/S概要	43	
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)	46	
補足資料-2 賃貸事業市場動向(商業施設)	49	
補足資料-3 分譲事業市場動向(住宅分譲)	50	
補足資料-4 分譲事業市場動向(投資家向け分譲等)	51	
補足資料-5 株主構成	52	
補足資料-6 セグメント別 営業利益対照表	53	
Disclaimer	54	

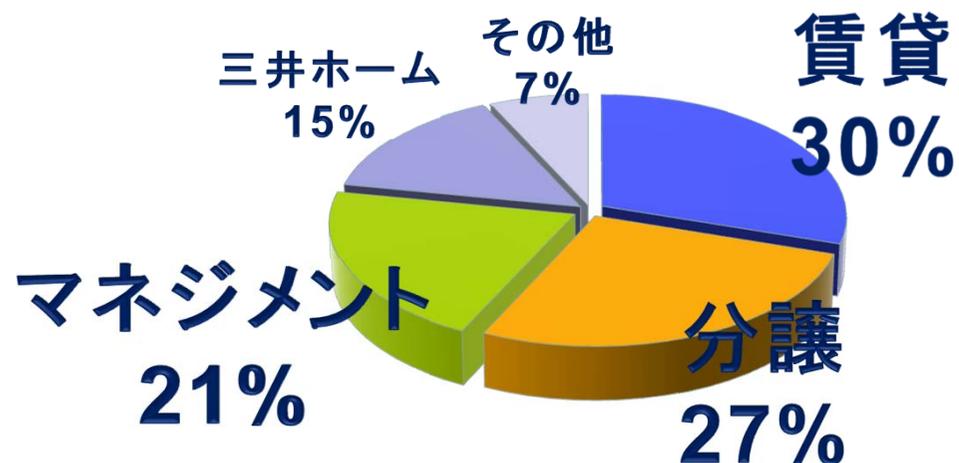
## 1. 三井不動産とは

# 1. 三井不動産とは

## 1-1 ハイライト

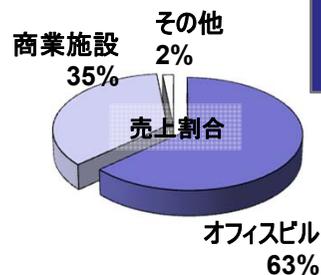
### 三井不動産 ハイライト (2014年3月期)

営業収益 15,152億円



#### 賃貸事業

(オフィス賃貸/商業施設賃貸/その他)

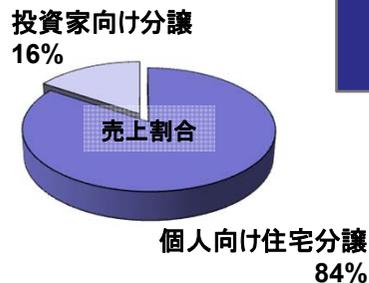


#### 貸付面積 (転貸含む)

オフィスビル  
2,738千㎡  
商業施設  
1,714千㎡

#### 分譲事業

(個人向け住宅分譲/投資家向け分譲等)

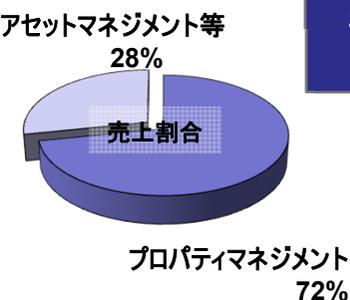


#### マンション 計上戸数

6,557戸

#### マネジメント

(プロパティマネジメント/仲介・アセットマネジメント等)

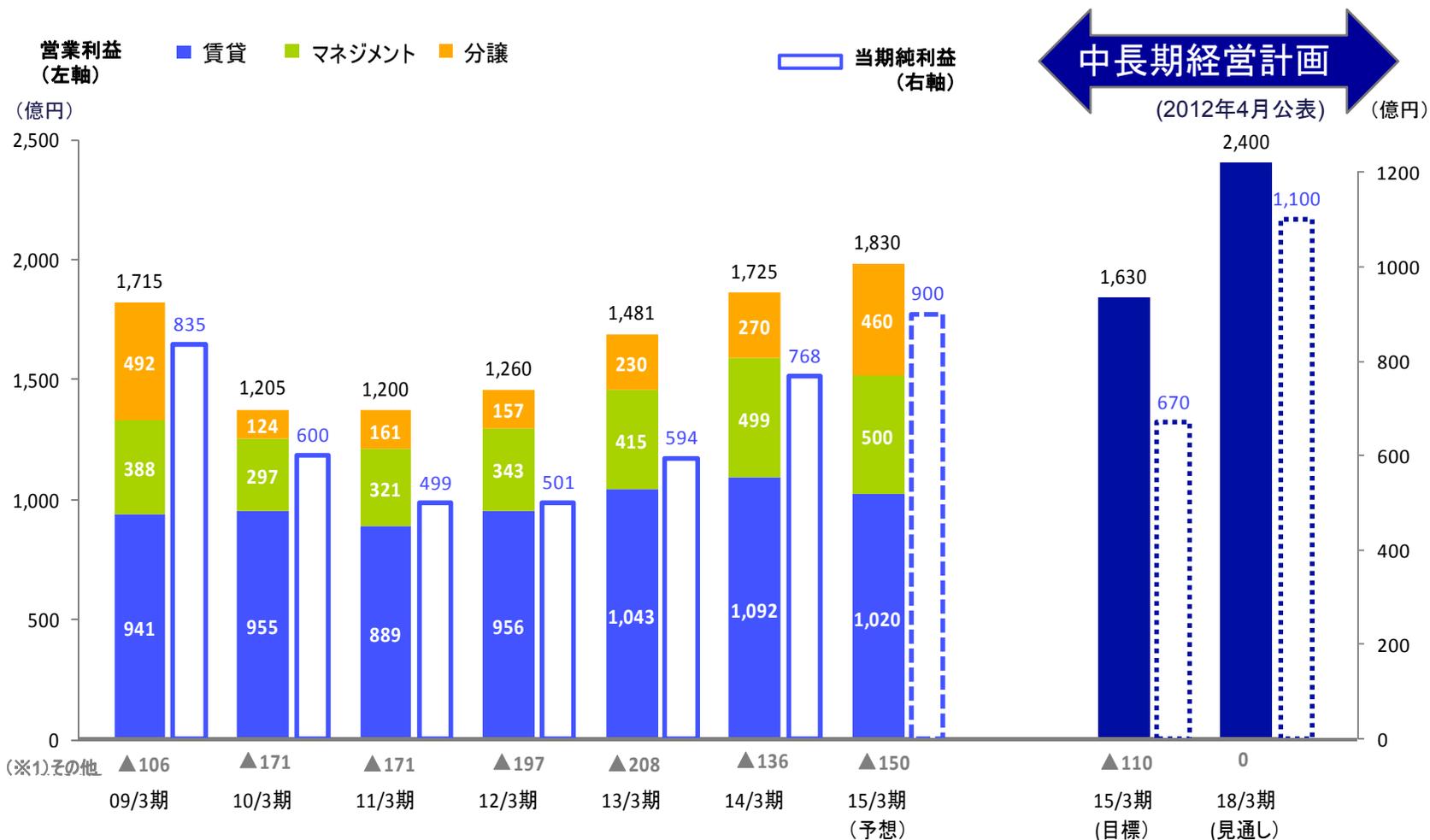


#### 預かり資産 残高

3.32兆円

# 1. 三井不動産とは

## 1-2 業績ハイライト



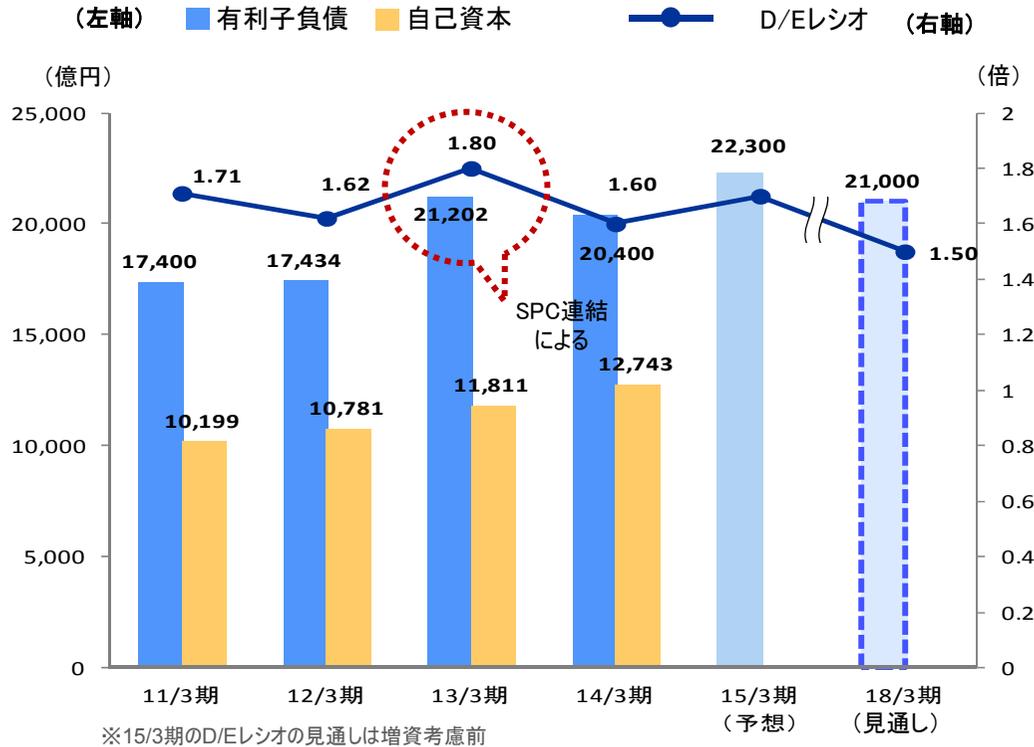
減価償却費(億円)	488	502	529	532	590	560	600	—	—
配当金/株(円)	22	22	22	22	22	22	22	—	—
配当性向(%)	23.1	32.2	38.7	38.5	32.5	25.1	21.5(※2)	—	—

- ・(※1)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
- ・(※2)増資考慮前
- ・13/3期以降はSPC連結考慮後数字

# 1. 三井不動産とは

## 1-3 財務ハイライト

※「中長期経営計画」は2012年4月公表ベース



### 2014年3月期 B/S

(単位: 億円)

販売用不動産・前渡金	9,614	有利子負債	20,400
有形・無形固定資産 (賃貸等不動産)	25,261 (22,567)	その他	11,833
その他	10,612	純資産 (自己資本)	13,254 (12,743)
<b>資産計</b>	<b>45,488</b>	<b>負債・資本計</b>	<b>45,488</b>

### ◆D/Eレシオの過年度推移



### ◆賃貸等不動産 (単位: 億円)

	2014年3月期 (2013年度) 期末	2013年3月期 (2012年度) 期末	対前期末増減
時価	34,726	31,680	3,046
B/S計上額(簿価)	22,567	22,475	92
差額	12,159	9,204	2,954

# 1. 三井不動産とは

## 1-4 中長期経営計画「イノベーション 2017」

### 利益目標 (セグメント内訳)・指標

	2012年度 (実績)	2013年度 (実績)	2014年度 (業績予想) 2014年5月時点	中長期経営計画 2012年4月公表ベース	
				2014年度 (目標)	2017年度 (見通し)
営業利益	1,481億円	1,725億円	1,830億円	1,630億円	2,400億円以上
当期純利益	594億円	768億円	900億円	670億円	1,100億円以上
ROA	3.66%	4.07%	—	3.8%程度	5.5%程度
D/Eレシオ(倍)	1.80	1.60	—	1.8程度	1.5程度
有利子負債	21,202億円	20,400億円	22,300億円	21,600億円	21,000億円程度

### ◆ 営業利益の内訳

	2012年度 (実績)	2013年度 (実績)	2014年度 (業績予想) 2014年5月時点	中長期経営計画 2012年4月公表ベース	
				2014年度 (目標)	2017年度 (見通し)
賃貸	1,043億円	1,092億円	1,020億円	950億円	1,280億円
分譲	230億円	270億円	460億円	390億円	600億円
マネジメント	415億円	499億円	500億円	400億円	520億円

# 1. 三井不動産とは

## 1-4 中長期経営計画「イノベーション 2017」

### 投資計画

(単位:億円)

地域・種別	2012年度 (実績)	2013年度 (実績)	2014年度 (業績予想) 2014年5月時点	3ヶ年 合計	中長期経営計画「イノベーション2017」 2012年4月公表ベース		
					2012 ~2014年度	2015 ~2017年度	2012 ~2017年度
国内 設備投資	660	1,230	1,630	3,520	3,000 ~4,000	4,000 ~5,000	8,000程度 (回収2,000)
海外投資 (欧米・アジア)	480	370	1,020	1,870	2,000 ~3,000	2,000 ~3,000	5,000程度 (回収1,000)
販売用 不動産系 投資(国内)	3,890	3,780	3,950	11,620	10,000 ~11,000	13,000 ~14,000	24,000程度 (回収24,000)

※ 上記の投資額は出資金等を含み、概算額で表示。

内訳:  
2/3が住宅分譲  
1/3が投資家向け分譲

内訳:  
60%が欧米向け  
40%がアジア向け

# 1. 三井不動産とは

## 1-4 中長期経営計画「イノベーション 2017」

### 国内事業の競争力強化

#### ◆街づくりの推進

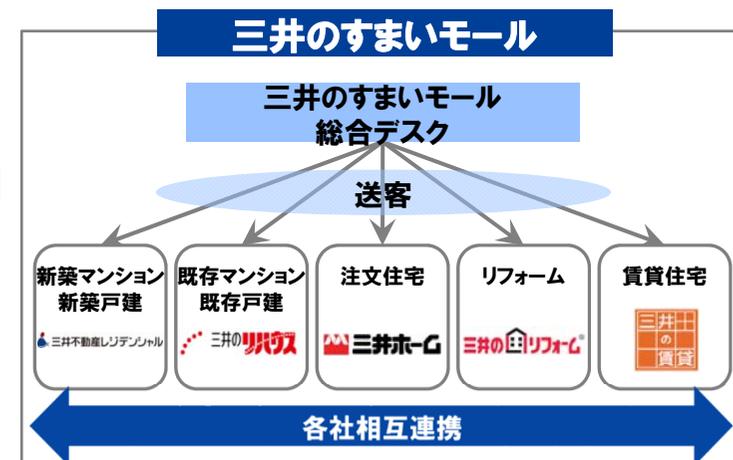
- 東京都心部においてポートフォリオの質の向上、量の拡大
- 開発予定物件の早期の稼働
- スマートシティの推進

#### ◆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、私募リート等を含む)



### 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



5 Hanover Square (ロンドン)



上海嘉定プロジェクト

# 1. 三井不動産とは

## 1-5 公募増資

発行株式

110,000,000株

払込金額

3,309億円

※払込期日 2014年6月23日および7月22日

### 公募増資の背景



## 2. コア事業の概要と優位性

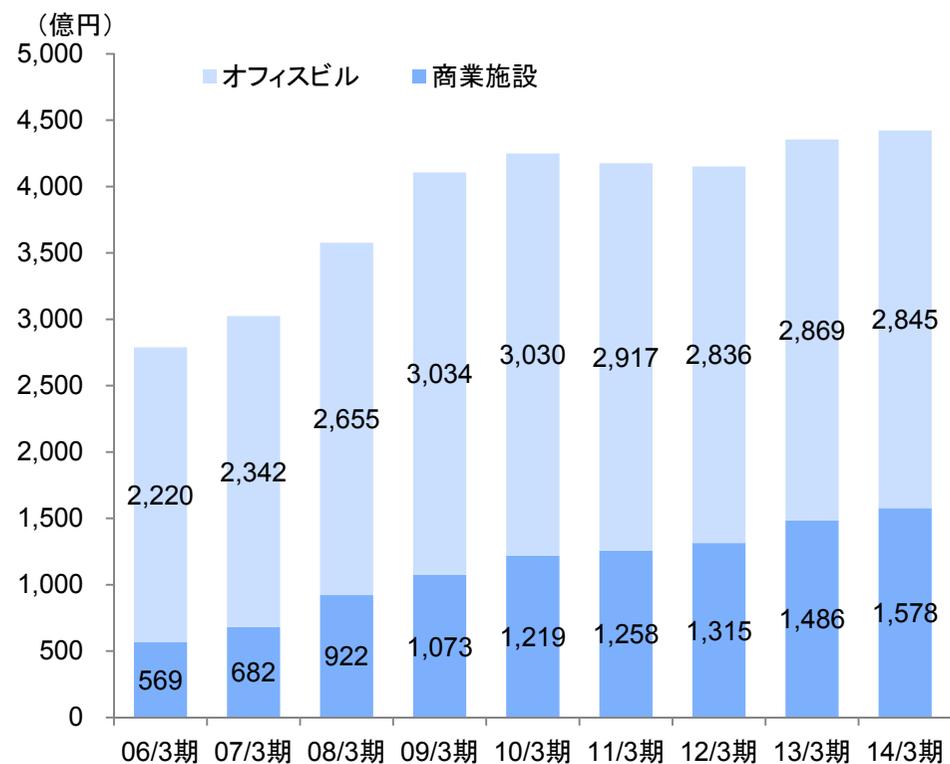
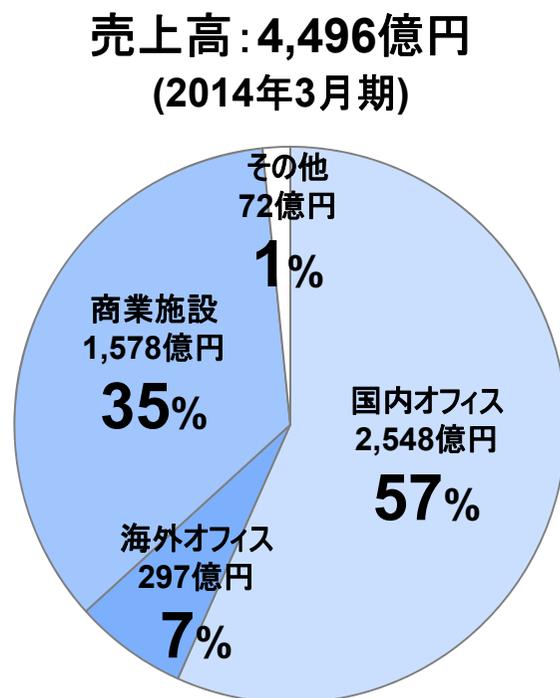
## 2-1. 貸貸事業

## 2-1. 賃貸事業

### 2-1-1 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

賃貸セグメント内訳および売上高推移



## 2-1. 賃貸事業

### 2-1-2 Premier Assets(オフィスビル)



## 2-1. 賃貸事業

### 2-1-3 Premier Assets (商業施設)

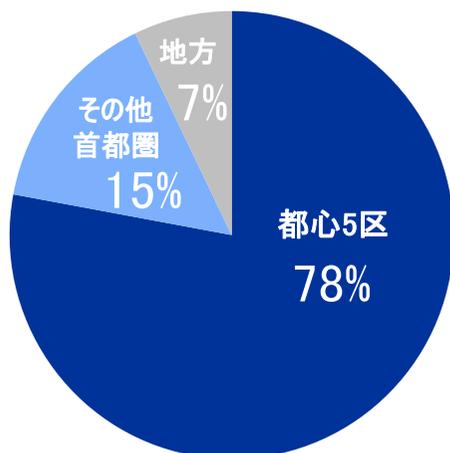


## 2-1. 賃貸事業

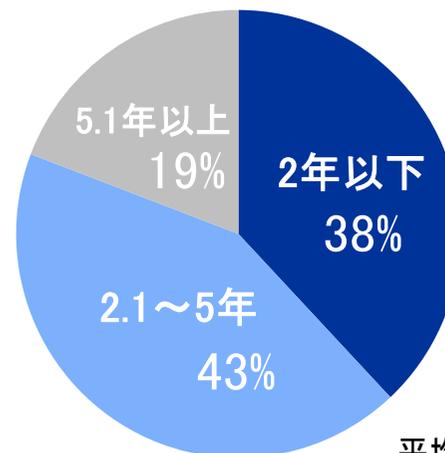
### 2-1-4 当社の優位性(オフィスビル)

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

オフィス エリア別売上比率 2014年3月期:単体



オフィス 契約年数分布 2014年3月期:単体



平均契約期間:4.2年

#### テナント(約3,000社)との長期安定的なリレーション



## 2-1. 賃貸事業

### 2-1-5 開発パイプライン(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・通期稼動プロジェクト(2013,2014年竣工)

竣工年度	プロジェクト名 (※印:共同事業)	所在	貸付可能面積
2013	室町古河三井ビルディング(2-3街区)(※)	東京都中央区	約 19,600 m <sup>2</sup>
	室町ちばぎん三井ビルディング(1-5街区)(※)	東京都中央区	約 9,300 m <sup>2</sup>
2014	8-10 ムーアゲート	ロンドン,シティ	約 12,500 m <sup>2</sup>
	ゲートスクエア(柏の葉キャンパス148街区)	千葉県柏市	約 8,000 m <sup>2</sup>
	札幌三井JPビルディング(※)	北海道札幌市	約 25,400 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 15,600 m <sup>2</sup>
	飯田橋グラン・ブルーム(※)	東京都千代田区	約 71,300 m <sup>2</sup>
	マークレーン開発計画	ロンドン,シティ	約 16,000 m <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。

##### 2015年度以降の主な開発プロジェクト

竣工年度	プロジェクト名 (※印:共同事業)	所在	延床面積(敷地面積)
2015	北品川五丁目第1地区再開発計画(※)	東京都品川区	-
	270プラナン開発計画(※)	サンフランシスコ	約 16,800 m <sup>2</sup>
2017	新日比谷プロジェクト	東京都千代田区	約 185,000 m <sup>2</sup>
	日本橋本町二丁目特定街区(※)	東京都中央区	未定 (約4,000m <sup>2</sup> )
2018	日本橋二丁目再開発計画(C街区)(※)	東京都中央区	約 143,400 m <sup>2</sup>
2019	日本橋室町三丁目地区市街地再開発計画(※)	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)(※)	東京都千代田区	約 352,000 m <sup>2</sup>
2020以降	八重洲二丁目中地区(※)	東京都中央区	約 355,000 m <sup>2</sup>
	八重洲二丁目北地区(※)	東京都中央区	未定 (約14,900m <sup>2</sup> )
	日本橋室町一丁目地区(※)	東京都中央区	未定 (約8,000m <sup>2</sup> )
	日本橋一丁目1,2街区(※)	東京都中央区	未定 (約7,000m <sup>2</sup> )
未定	日本橋一丁目中地区(4-12街区)(※)	東京都中央区	未定 (約23,000m <sup>2</sup> )
	1 Angel Court開発計画(※)	ロンドン,シティ	約 27,500 m <sup>2</sup>
	豊洲二・三丁目地区2街区開発計画(※)	東京都江東区	約 243,200 m <sup>2</sup>



日本橋室町東地区開発



飯田橋グラン・ブルーム



ゲートスクエア



札幌三井JPビルディング



北品川五丁目第1地区  
再開発計画



日本橋二丁目再開発計画  
(C街区)



新日比谷プロジェクト

## 2-1. 賃貸事業

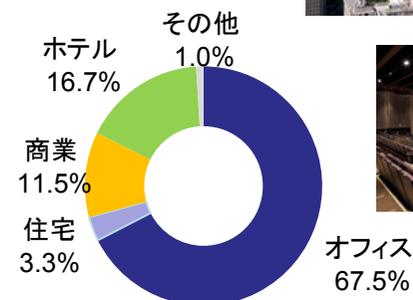
### 2-1-6 日本橋・八重洲の街づくり



#### 再開発物件の用途別構成比(過去実績)

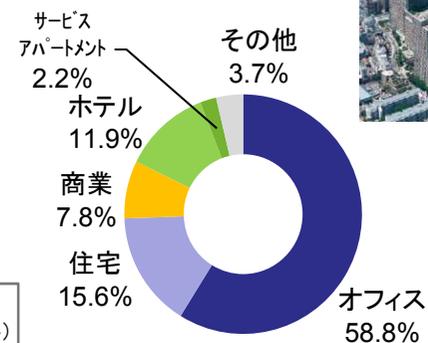
##### ◆日本橋室町再開発

- ・日本橋三井タワー
- ・室町東三井ビルディング
- ・室町古河三井ビルディング
- ・室町ちばぎん三井ビルディング



オフィス  
67.5%

##### ◆東京ミッドタウン



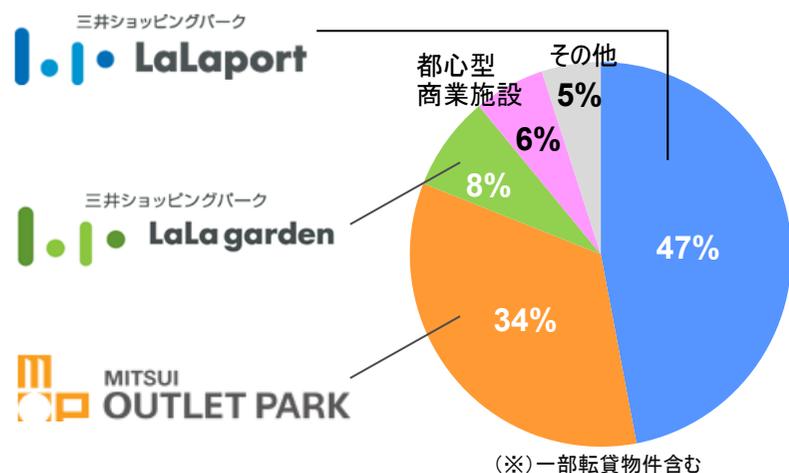
オフィス  
58.8%

## 2-1. 賃貸事業

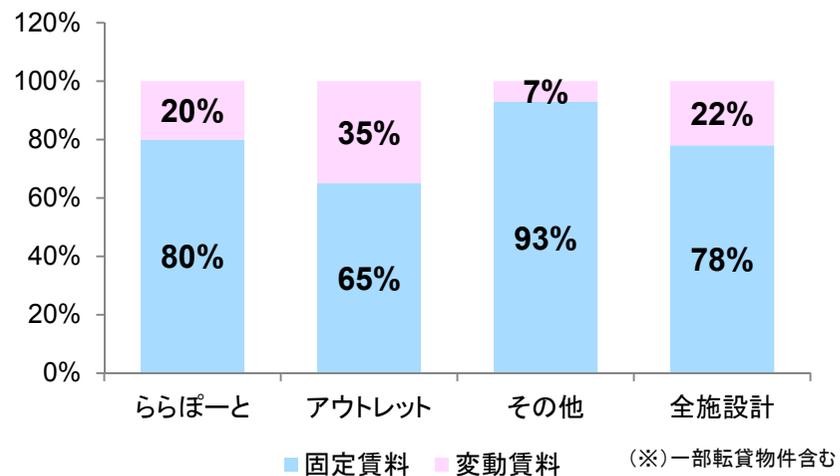
### 2-1-7 当社の優位性(商業施設)

- ◆ 多様な施設種別と安定的な収益構造
- ◆ テナント約2,100社とのリレーション

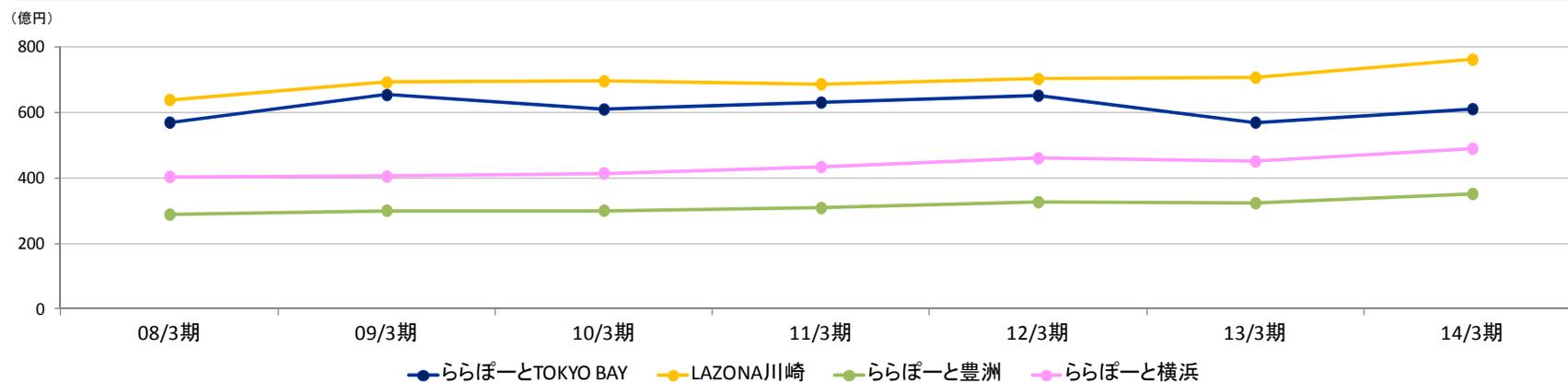
商業施設 種別毎の売上比率 2014年3月期 (※)



施設種別毎の固定賃料と変動賃料比率 2014年3月期 (※)



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。

## 2-1. 賃貸事業

### 2-1-8 開発パイプライン(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(所有)

開業年度	プロジェクト名 (※印: 共同事業)	所在	店舗等面積
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 11,200 m <sup>2</sup>
	ららぽーとTOKYO-BAY西館建替え	千葉県船橋市	約 24,000 m <sup>2</sup>
	COREDO室町2(2-3街区)(※)	東京都中央区	約 13,600 m <sup>2</sup>
	COREDO室町3(1-5街区)(※)	東京都中央区	約 5,000 m <sup>2</sup>
	池袋グローブ	東京都豊島区	約 4,400 m <sup>2</sup>
2014	ららテラス 武蔵小杉(※)	神奈川県川崎市	約 8,100 m <sup>2</sup>
	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 7,700 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 8,500 m <sup>2</sup>
	ららぽーと柏の葉(北館)	千葉県柏市	約 7,500 m <sup>2</sup>
	赤れんが テラス(※)	北海道札幌市	約 8,500 m <sup>2</sup>
	飯田橋サクラテラス(※)	東京都千代田区	約 4,900 m <sup>2</sup>
	ららぽーと和泉	大阪府和泉市	約 55,000 m <sup>2</sup>
	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	約 80,000 m <sup>2</sup>
	鹿島田計画	神奈川県川崎市	約 10,800 m <sup>2</sup>
	三井アウトレットパーク北陸小矢部	富山県小矢部市	約 26,000 m <sup>2</sup>
	三井アウトレットパーク幕張(3期)	千葉県千葉市	約 6,400 m <sup>2</sup>
	ららぽーと海老名	神奈川県海老名市	約 54,000 m <sup>2</sup>
	エキスポランド跡地複合施設開発事業	大阪府吹田市	約 88,000 m <sup>2</sup>
	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	平塚市商業施設計画	神奈川県平塚市	未定
	名古屋市商業施設計画	愛知県名古屋市	未定
	愛知県東郷町商業施設計画	愛知県愛知郡	未定

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。

##### 主な新規稼働プロジェクト(転貸)

開業年度	プロジェクト名	所在	店舗等面積
2014	御徒町吉池本店ビル	東京都台東区	約 9,400 m <sup>2</sup>
	新宿中村屋ビル建替え計画	東京都新宿区	約 4,200 m <sup>2</sup>
2015	立川立飛商業施設計画	東京都立川市	約 60,000 m <sup>2</sup>
2017	ららぽーと上海金橋	中国 上海市	約 74,000 m <sup>2</sup>

##### 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
2013年2月-9月	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/150店舗
2013年4月	東京ミッドタウン	42店舗/135店舗
2014年2月-4月	アルパーク(広島県広島市)	27店舗/160店舗
2014年3月-4月	ららぽーとTOKYO-BAY	75店舗/450店舗
2014年2月-4月	ららぽーと甲子園	24店舗/150店舗



ららぽーとTOKYO-BAY



三井アウトレットパーク札幌北広島

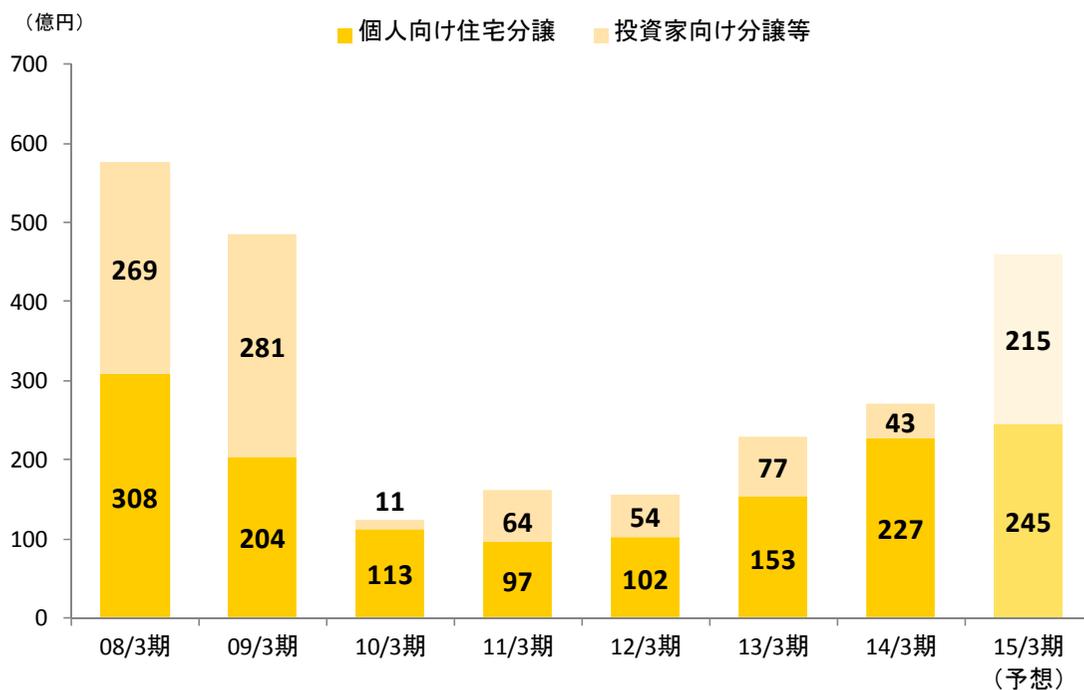
## 2-2. 分讓事業

## 2-2. 分譲事業

### 2-2-1 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 2014年3月期計上物件



パークシティ武蔵小杉  
ザ グランドウイングタワー



パークシティ  
武蔵野桜堤桜景邸

投資家向け分譲等 2014年3月期計上物件



神宮前M-SQUARE



ららぼーと新三郷アネックス

## 2-2. 分譲事業

### 2-2-2 主要プロジェクト(住宅分譲)



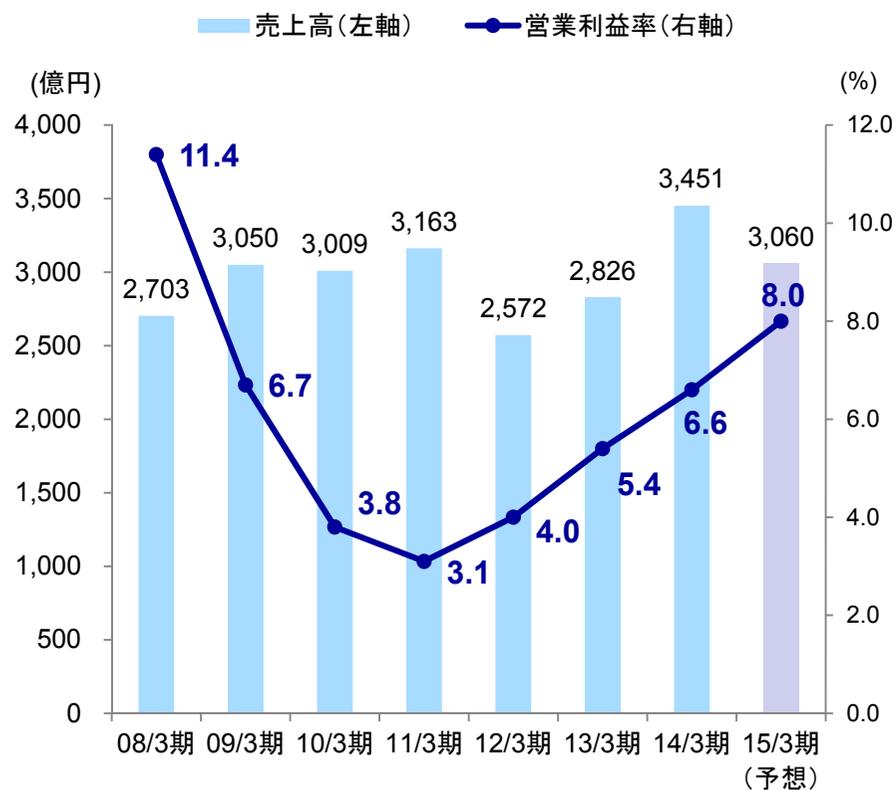
※括弧内は計上年度

## 2-2. 分譲事業

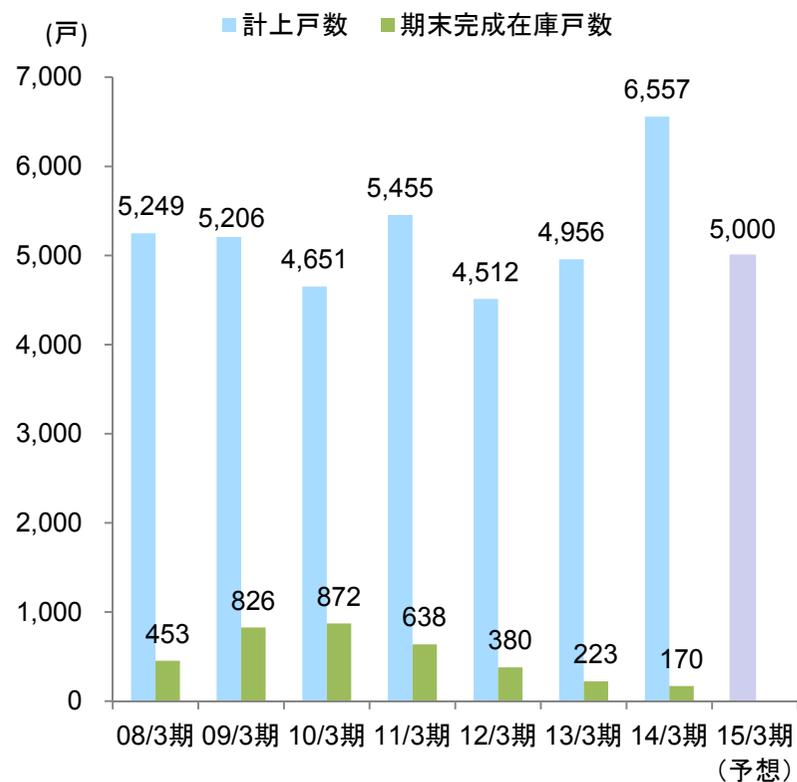
### 2-2-3 当社の優位性(住宅分譲)

#### ◆ 営業利益の回復と完成在庫の減少

住宅分譲 - 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



## 2-2. 分譲事業

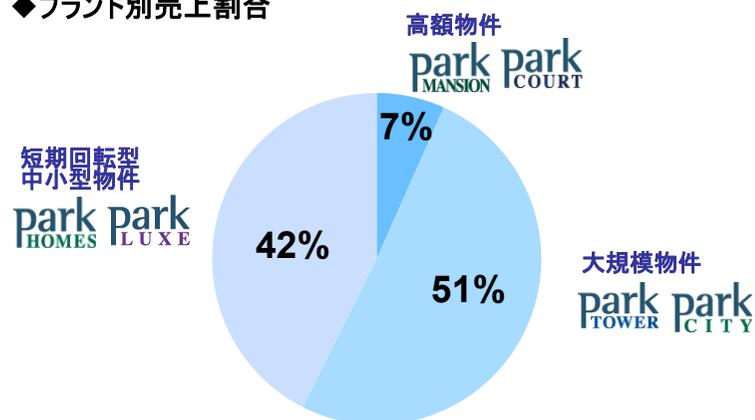
### 2-2-4 開発パイプライン(住宅分譲)

#### ◆再開発を中心に豊富なランドバンク

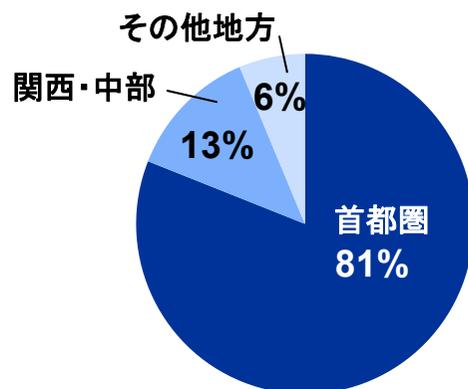
マンションブランド・地域別売上比率 2014年3月期

三井不動産レジデンシャル実績に基づく

##### ◆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) 2014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	プロジェクト名	所在	総販売戸数 (シェア勘案前)
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
2015	桜上水ガーデンズ	東京都世田谷区	約 510 戸
	パークシティ大崎 ザ タワー	東京都品川区	約 570 戸
	Tomihisa Cross	東京都新宿区	約 1,000 戸
	CAPITAL GATE PLACE	東京都中央区	約 500 戸
2016	GLOBAL FRONT TOWER	東京都港区	約 880 戸
	KACHIDOKI THE TOWER	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
2017	柏の葉148街区	千葉県柏市	約 670 戸
	春日後楽園駅前地区計画	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
	中央区晴海二丁目計画	東京都中央区	約 1,100 戸
2018	江東区豊洲5丁目計画	東京都江東区	約 670 戸
	渋谷区役所建替計画	東京都渋谷区	約 410 戸

計上年度および戸数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。

## 2-2. 分譲事業

### 2-2-5 投資家共生モデル

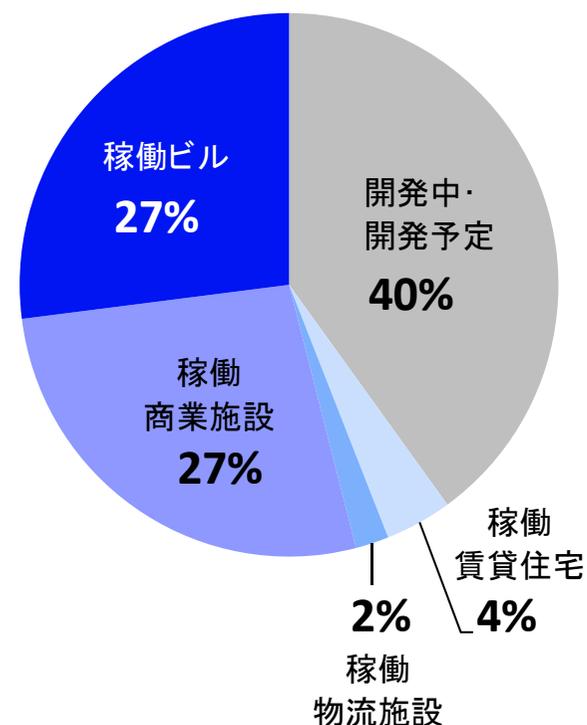
#### ◆ 多様な出口戦略と投資家共生モデル



(2014年3月末現在)

#### 投資家向け分譲用棚卸資産の内訳

合計：約5,570億円 (2014年3月末現在)



## 2-2. 分譲事業

### 2-2-6 投資家共生モデル(物流施設事業)

#### ◆ アセットクラス拡大→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	三井不動産ロジスティクスパーク 横浜大黒(※)	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 122,000 m <sup>2</sup>
	三井不動産ロジスティクスパーク八潮	埼玉県八潮市	約 41,600 m <sup>2</sup>
2014	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塚	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>
	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)
未定	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>  
竣工年度および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。



GLP・MFLP市川塩浜



MFLP八潮

##### 外環道・圏央道近辺など、高い立地利便性



## 2-3. マネジメント事業

## 2-3. マネジメント事業

### 2-3-1 当社の優位性

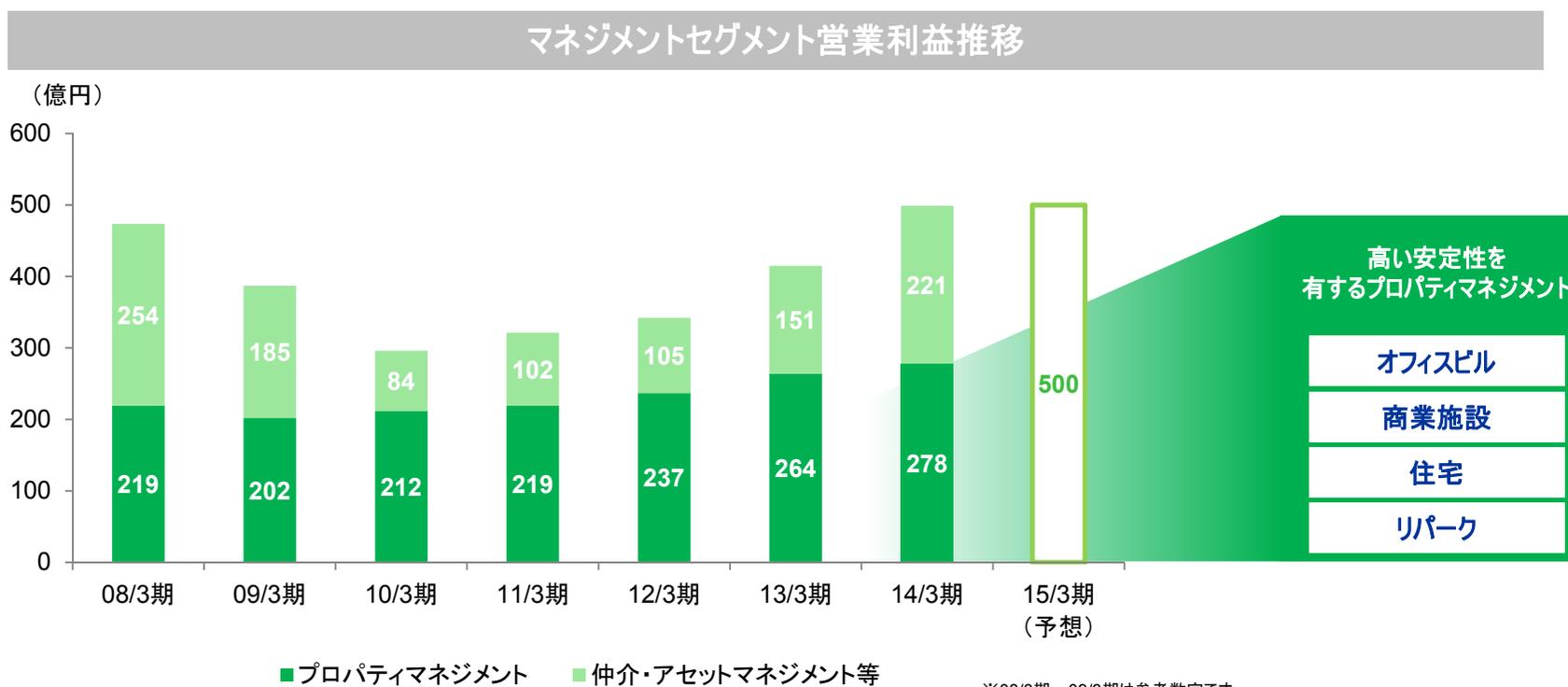
#### ◆ プロパティマネジメント

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



※08/3期～09/3期は参考数字です。

## 2-3. マネジメント事業

### 2-3-2 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(タイムズ)	1,115
2位	三井のリパーク	473
3位	名鉄協商	119
4位	日本パーキング	115
5位	日本駐車場開発	89



資料: 2013年11月6日  
日経流通新聞 サービス業総合調査結果

三井不動産レジデンシャルサービス 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	516,658
2位	東急コミュニティーグループ	478,506
3位	日本ハウズインググループ	397,024
4位	大和ハウスグループ	309,330
5位	長谷工コミュニティーグループ	303,260
6位	三井不動産レジデンシャルサービスグループ	238,027

資料: 2014年5月25日  
マンション管理新聞  
(2014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	9,302
2位	伊藤忠アーバンコミュニティ	8,523
3位	野村リビングサポート	4,654
4位	東急コミュニティー	3,733
5位	大和リビング	3,307



いちばんに、住む人のこと。

資料: 三井不動産住宅リース調べ  
2014年3月時点

(注) 対象: 住宅特化型J-REIT、東京23区物件

## 2-3. マネジメント事業

### 2-3-3 当社の優位性(仲介・アセットマネジメント等)

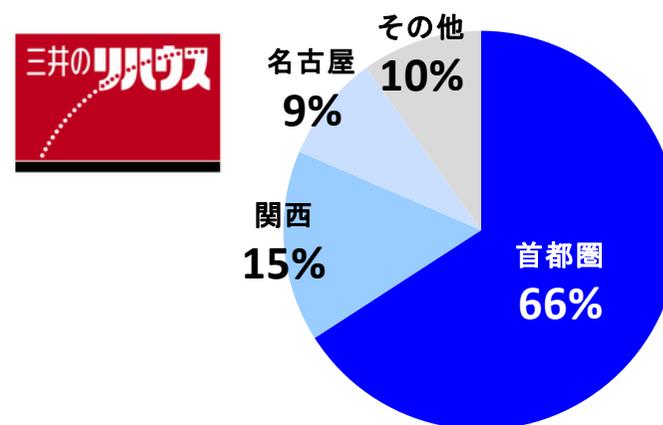
#### ◆ 過去最高の取扱件数を達成、取扱件数1位を誇る仲介事業(リハウス)

売買仲介実績 2014年3月期

		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	746	42,550	14,017	273
2	住友不動産販売	526	35,455	9,877	251
3	東急リバブル	400	19,465	9,115	138
4	野村不動産グループ	245	7,437	6,727	60
5	三井住友トラスト不動産	146	7,043	3,973	71

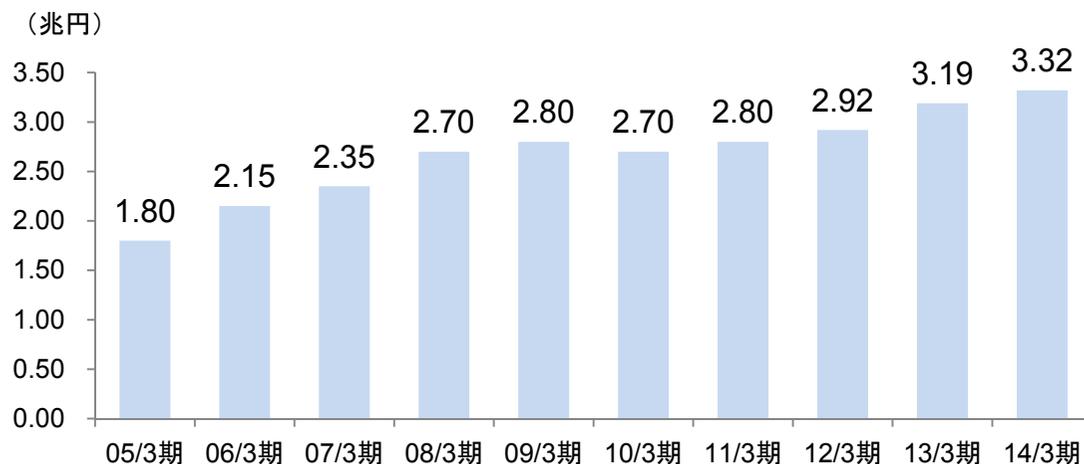
資料:2014年5月22日 不動産経済研究所

店舗数エリア別内訳 2014年3月末時点

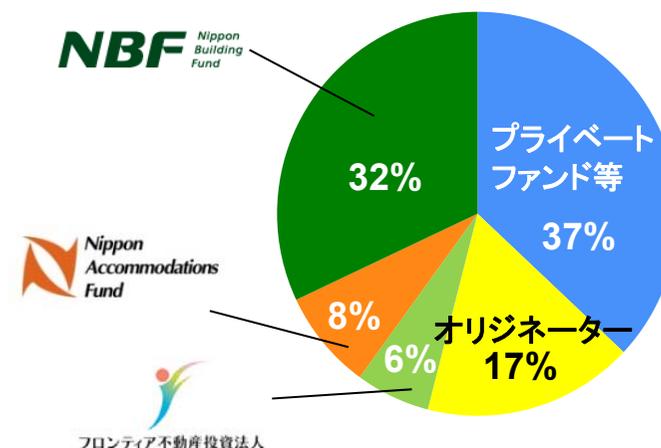


#### ◆ 預かり資産の増加による、収益の安定した成長

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 2014年3月期



## 2-4. グローバル事業

## 2-4. グローバル事業

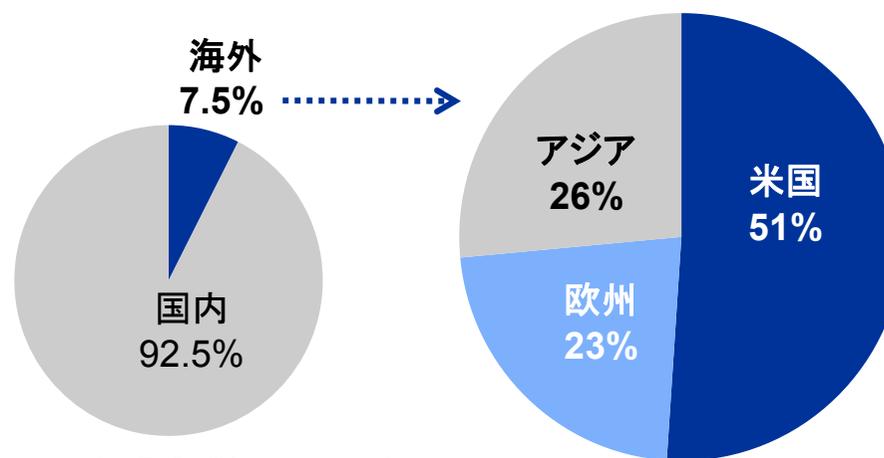
- ◆ 欧米 — 良質なポートフォリオの構築と開発型案件の積極的な取り組み
- ◆ アジア — 商業、住宅等の開発を通じた成長の取り組み

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



2014年3月期 総資産 45,488億円



1251アメリカ街ビル(米国ニューヨーク)



ホームビルディング(米国ワシントンDC)



5ハノーバースクエア(英国ロンドン)



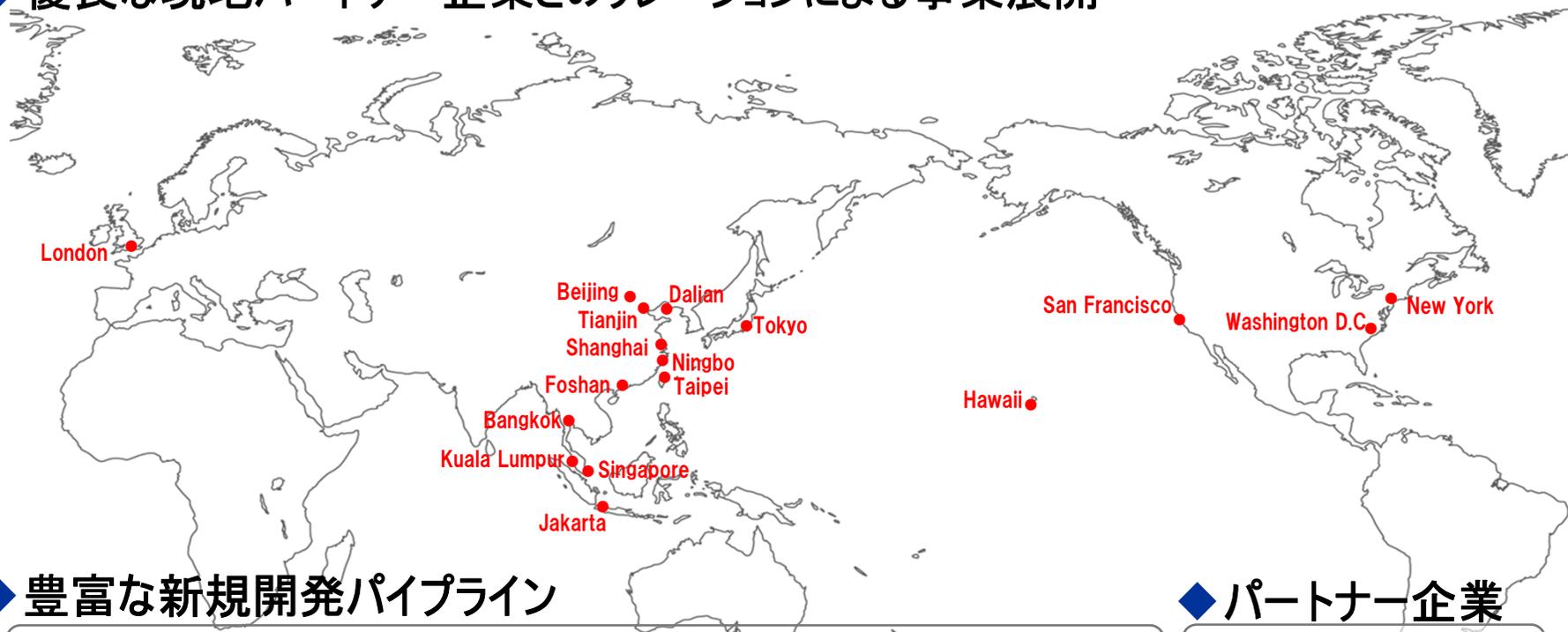
ハレクラニホテル(米国ハワイ)



セントレジス ホテル&レジデンス  
(シンガポール)

## 2-4. グローバル事業

### ◆ 優良な現地パートナー企業とのリレーションによる事業展開



### ◆ 豊富な新規開発パイプライン

欧米						
	8-10 ムーアゲート (ロンドン)	マークレーン開発計画 (ロンドン)	1200 17 <sup>th</sup> ストリート開発計画 (ワシントンD.C.)	160 マディソン計画 (ニューヨーク)	270 ブラナン開発計画 (サンフランシスコ)	1 Angel Court 開発計画 (ロンドン)
アジア						
	ららぽーと上海金橋	三井アウトレットパーク	クアラルンプール国際空港 (KLIA)	台湾林ロアアウトレット計画	ザ・ミュージズ (マレーシア)	イデオQ チュラーサムヤン (タイ)

### ◆ パートナー企業

- ◆ ワシントンD.C.  
**Akridge**  
Real Estate at the Highest Grade™
- ◆ ロンドン  
**STANHOPE**
- ◆ シンガポール  
  
**HONG LEONG GROUP SINGAPORE**

### 3. 2015年3月期(2014年度)第1四半期決算概要

### 3. 2015年3月期(2014年度)第1四半期決算概要

#### 3-1 連結P/L概要(全体)

(単位:億円)

	当第1四半期	前第1四半期	増減	通期予想 (2014年5月公表)	対予想進捗率
<b>売上高</b>	<b>3,299</b>	<b>2,844</b>	<b>455</b>	<b>15,400</b>	<b>21.4%</b>
<b>営業利益</b>	<b>339</b>	<b>265</b>	<b>73</b>	<b>1,830</b>	<b>18.5%</b>
営業外損益	△ 72	△ 62	△ 9	△ 270	—
持分法損益	2	4	△ 1	-	—
純金利負担	△ 66	△ 72	5	△ 310	—
その他	△ 8	5	△ 13	-	—
<b>経常利益</b>	<b>267</b>	<b>203</b>	<b>63</b>	<b>1,560</b>	<b>17.1%</b>
特別損益	51	87	△ 36	△ 50	—
特別利益	51	87	△ 36	-	—
特別損失	-	-	-	-	—
法人税等	△ 172	△ 142	△ 30	△ 560	—
少数株主損益	11	18	△ 7	△ 50	—
<b>四半期純利益</b>	<b>157</b>	<b>167</b>	<b>△ 10</b>	<b>900</b>	<b>17.5%</b>

◆特別利益

関係会社株式売却益	51
	51

### 3. 2015年3月期(2014年度)第1四半期決算概要

#### 3-2 連結PL概要(セグメント別)

##### 連結PL概要(セグメント別)

(単位: 億円)

	当第1四半期	前第1四半期	増減	通期予想 (2014年5月公表)
<b>売上高</b>	<b>3,299</b>	<b>2,844</b>	<b>455</b>	<b>15,400</b>
賃貸	1,114	1,086	27	4,580
分譲	864	477	386	4,420
マネジメント	742	735	6	3,210
三井ホーム	409	298	110	2,390
その他	168	245	△ 77	800
<b>営業利益</b>	<b>339</b>	<b>265</b>	<b>73</b>	<b>1,830</b>
賃貸	266	273	△ 7	1,020
分譲	81	3	78	460
マネジメント	88	105	△ 16	500
三井ホーム	△ 45	△ 70	25	38
その他	9	8	0	40
消去他	△ 61	△ 54	△ 7	△ 228

##### 補足データ

##### 【空室率推移】

	14/6	14/3	13/12	13/9	13/6	13/3
連結オフィス・商業	4.3%	3.5%	3.5%	3.4%	3.2%	3.3%
単体オフィス首都圏	5.8%	3.3%	4.1%	4.5%	3.8%	3.8%

##### 【分譲内訳】

(単位: 億円)

		当第1四半期	前第1四半期	増減
住宅分譲合計 (個人顧客向け)	収益	322	328	△ 6
	営業利益	△ 11	△ 14	3
	戸数(戸)	612	629	△ 17
	中高層	455	511	△ 56
	戸建	157	118	39
投資家向け分譲等	収益	542	149	392
	営業利益	92	17	75

##### 【マネジメント】

(単位: 億円)

		当第1四半期	前第1四半期	増減
プロパティマネジメント	収益	565	533	32
	営業利益	63	64	△ 1
	リパーク台数(台)	154,682	146,437	8,245
仲介 ・アセットマネジメント	収益	177	202	△ 25
	営業利益	25	40	△ 15
	仲介件数(件)	8,821	10,656	△ 1,835

### 3. 2015年3月期(2014年度)第1四半期決算概要

#### 3-3 連結B/S概要

(単位: 億円)

	当第1四半期末	前期末	増減
<b>流動資産</b>	<b>13,820</b>	<b>13,161</b>	<b>658</b>
現金・預金	877	1,278	△ 401
有価証券	753	2	751
販売用不動産・前渡金	<b>10,012</b>	<b>9,614</b>	<b>397</b>
営業出資金	118	120	△ 1
その他	2,057	2,145	△ 87
<b>固定資産</b>	<b>32,738</b>	<b>32,326</b>	<b>411</b>
有形・無形固定資産	<b>25,588</b>	<b>25,261</b>	<b>327</b>
投資有価証券	5,070	4,957	113
差入敷金・保証金	1,337	1,357	△ 20
その他	741	750	△ 8
<b>資産計</b>	<b>46,558</b>	<b>45,488</b>	<b>1,070</b>

	当第1四半期末	前期末	増減
<b>流動負債</b>	<b>5,731</b>	<b>8,463</b>	<b>△ 2,731</b>
支払手形及び買掛金	513	1,306	△ 793
短期借入金(※)	1,927	2,840	△ 913
短期償還社債(※)	501	501	-
その他	2,789	3,814	△ 1,024
<b>固定負債</b>	<b>24,382</b>	<b>23,770</b>	<b>611</b>
社債(※)	3,314	2,965	348
長期借入金(※)	14,269	14,093	176
預り敷金・保証金	3,486	3,456	30
その他	3,311	3,255	56
<b>有利子負債(※)</b>	<b>20,012</b>	<b>20,400</b>	<b>△ 388</b>
<b>純資産</b>	<b>16,444</b>	<b>13,254</b>	<b>3,190</b>
資本金	3,247	1,742	1,504
資本剰余金	3,987	2,482	1,504
利益剰余金	4,636	4,547	89
その他	4,573	4,480	92
<b>負債・純資産計</b>	<b>46,558</b>	<b>45,488</b>	<b>1,070</b>

(※)有利子負債:短期借入金+短期償還社債+社債+長期借入金

	当第1四半期末	前期末	増減
D/Eレシオ(倍)	1.25	1.60	△ 0.35
自己資本比率	34.3%	28.0%	6.3 pt

## 4. 2015年3月期(2014年度)業績予想概要

## 4. 2015年3月期(2014年度)業績予想

### 連結P/L概要

#### 連結PL概要(業績予想)

(単位:億円)

	2015年3月期 (2014年度)	2014年3月期 (2013年度)	増減
<b>売上高</b>	<b>15,400</b>	<b>15,152</b>	<b>247</b>
賃貸	4,580	4,496	83
分譲	4,420	4,094	325
マネジメント	3,210	3,142	67
三井ホーム	2,390	2,370	19
その他	800	1,047	△ 247
<b>営業利益</b>	<b>1,830</b>	<b>1,725</b>	<b>104</b>
賃貸	1,020	1,092	△ 72
分譲	460	270	189
マネジメント	500	499	0
三井ホーム	38	41	△ 3
その他	40	30	9
消去他	△ 228	△ 209	△ 18
<b>営業外損益</b>	<b>△ 270</b>	<b>△ 279</b>	<b>9</b>
純金利負担	△ 310	△ 302	△ 7
その他	40	23	16
<b>経常利益</b>	<b>1,560</b>	<b>1,445</b>	<b>114</b>
<b>特別損益</b>	<b>△ 50</b>	<b>△ 178</b>	<b>128</b>
税前当期純利益	1,510	1,267	242
法人税等	△ 560	△ 470	△ 89
少数株主損益	△ 50	△ 28	△ 21
<b>当期純利益</b>	<b>900</b>	<b>768</b>	<b>131</b>

#### 補足データ

##### 【分譲事業】

(単位:億円)

		2015年3月期 (2014年度)	2014年3月期 (2013年度)	増減
住宅分譲	営業収益	3,060	3,451	△ 391
	中高層	2,570	2,954	△ 384
	戸建	490	496	△ 6
	営業利益	245	227	17
営業利益	営業利益率	8.0%	6.6%	1.4pt
	戸数			
戸数	中高層	5,000	6,557	△ 1,557
	戸建	900	916	△ 16
投資家向け分譲等	営業収益	1,360	642	717
	営業利益	215	43	171

##### 【財政状態】

(単位:億円)

		2015年3月期 (2014年度)	2014年3月期 (2013年度)	増減
有形・無形固定資産				
	新規投資	2,200	1,495	704
	減価償却費	600	560	39
販売用不動産・前渡金				
	新規投資	4,300	3,749	550
	原価回収	4,000	3,248	751
有利子負債		22,300	20,400	1,899

## 5. 2014年3月期(2013年度)決算概要

## 5. 2014年3月期(2013年度)決算概要

### 5-1 連結P/L概要(全体)

(単位:億円)

	2014年3月期 (2013年度)	2013年3月期 (2012年度)	増減	通期予想 (2013年5月公表)	対予想進捗率
<b>売上高</b>	<b>15,152</b>	<b>14,456</b>	<b>696</b>	<b>15,300</b>	<b>99.0%</b>
<b>営業利益</b>	<b>1,725</b>	<b>1,481</b>	<b>243</b>	<b>1,600</b>	<b>107.9%</b>
営業外損益	△ 279	△ 251	△ 28	△ 280	—
持分法損益	14	28	△ 14	-	—
純金利負担	△ 302	△ 290	△ 12	△ 310	—
その他	8	10	△ 2	-	—
<b>経常利益</b>	<b>1,445</b>	<b>1,230</b>	<b>215</b>	<b>1,320</b>	<b>109.5%</b>
特別損益	△ 178	△ 121	△ 57	△ 200	—
特別利益	131	86	45	-	—
特別損失	△ 310	△ 207	△ 102	-	—
法人税等	△ 470	△ 503	33	△ 460	—
少数株主損益	△ 28	△ 11	△ 17	△ 10	—
<b>当期純利益</b>	<b>768</b>	<b>594</b>	<b>173</b>	<b>650</b>	<b>118.2%</b>

#### ◆特別利益

固定資産売却益	131
	131

#### ◆特別損失

減損損失	△ 115
固定資産売却損	△ 91
固定資産除却損	△ 82
子会社整理損	△ 21
	△ 310

## 5. 2014年3月期(2013年度)決算概要

### 5-2 連結PL概要(セグメント別)

#### 連結PL概要(セグメント別)

(単位: 億円)

	2014年3月期 (2013年度)	2013年3月期 (2012年度)	増減	通期予想 (2013年5月公表)
<b>売上高</b>	<b>15,152</b>	<b>14,456</b>	<b>696</b>	<b>15,300</b>
賃貸	4,496	4,417	79	4,560
分譲	4,094	3,934	160	4,360
マネジメント	3,142	2,979	162	3,090
三井ホーム	2,370	2,090	280	2,240
その他	1,047	1,035	12	1,050
<b>営業利益</b>	<b>1,725</b>	<b>1,481</b>	<b>243</b>	<b>1,600</b>
賃貸	1,092	1,043	48	1,050
分譲	270	230	40	310
マネジメント	499	415	83	420
三井ホーム	41	5	36	20
その他	30	△0	31	10
消去他	△ 209	△ 212	3	△ 210

#### 補足データ

##### 【空室率推移】

	14/3	13/12	13/9	13/6	13/3	12/3
連結オフィス・商業	3.5%	3.5%	3.4%	3.2%	3.3%	2.9%
単体オフィス首都圏	3.3%	4.1%	4.5%	3.8%	3.8%	4.4%

##### 【分譲内訳】

(単位: 億円)

	2014年3月期 (2013年度)	2013年3月期 (2012年度)	増減	
住宅分譲合計 (個人顧客向け)	収益	3,451	2,826	625
	営業利益	227	153	74
	戸数(戸)	7,473	5,751	1,722
	中高層	6,557	4,956	1,601
戸建	916	795	121	
投資家向け分譲等	収益	642	1,107	△ 464
	営業利益	43	77	△ 34

##### 【マネジメント】

(単位: 億円)

	2014年3月期 (2013年度)	2013年3月期 (2012年度)	増減	
プロパティマネジメント	収益	2,254	2,189	65
	営業利益	278	264	13
	リパーク台数(台)	154,643	143,450	11,193
仲介 ・アセットマネジメント	収益	887	790	97
	営業利益	221	151	69
	仲介件数	42,418	38,769	3,649

## 5. 2014年3月期(2013年度)決算概要

### 5-3 連結B/S概要

(単位: 億円)

	2014年3月期 (2013年度)期末	2013年3月期 (2012年度)期末	増減		2014年3月期 (2013年度)期末	2013年3月期 (2012年度)期末	増減
<b>流動資産</b>	<b>13,161</b>	<b>12,028</b>	<b>1,133</b>	<b>流動負債</b>	<b>8,463</b>	<b>6,521</b>	<b>1,941</b>
現金・預金	1,278	1,022	256	支払手形及び買掛金	1,306	1,007	299
販売用不動産・前渡金	9,614	9,152	462	短期借入金(※)	2,840	1,992	847
営業出資金	120	109	10	コマーシャルペーパー(※)	-	270	△ 270
その他	2,147	1,744	403	短期償還社債(※)	501	401	99
<b>固定資産</b>	<b>32,326</b>	<b>31,872</b>	<b>454</b>	その他	3,814	2,849	964
有形・無形固定資産	25,261	25,039	221	<b>固定負債</b>	<b>23,770</b>	<b>25,048</b>	<b>△ 1,277</b>
投資有価証券	4,957	4,658	298	社債(※)	2,965	3,400	△ 435
差入敷金・保証金	1,357	1,487	△ 129	長期借入金(※)	14,093	15,136	△ 1,043
その他	750	686	63	預り敷金・保証金	3,456	3,449	6
				その他	3,255	3,061	193
				有利子負債(※)	20,400	21,202	△ 801
<b>資産計</b>	<b>45,488</b>	<b>43,900</b>	<b>1,587</b>	<b>純資産</b>	<b>13,254</b>	<b>12,330</b>	<b>923</b>
				<b>負債・純資産計</b>	<b>45,488</b>	<b>43,900</b>	<b>1,587</b>

(※)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

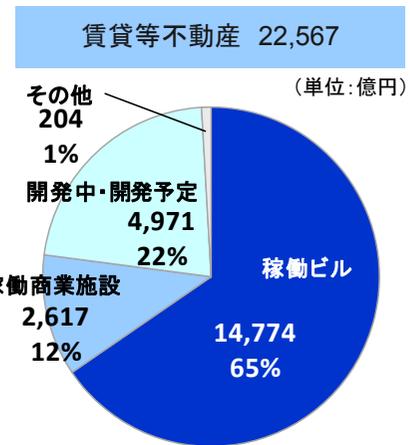
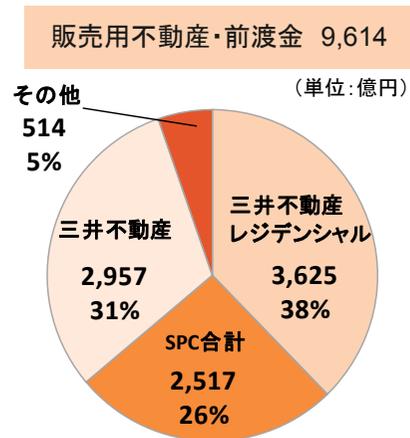
	2014年3月期 (2013年度)期末	2013年3月期 (2012年度)期末	増減
D/ELシオ(倍)	1.60	1.80	△ 0.19
自己資本比率	28.0%	26.9%	1.1 pt

# 5. 2014年3月期(2013年度)決算概要

## 5-3 連結B/S概要

資産計：4兆5,488億円

(単位：億円)



◆賃貸等不動産(単位：億円)

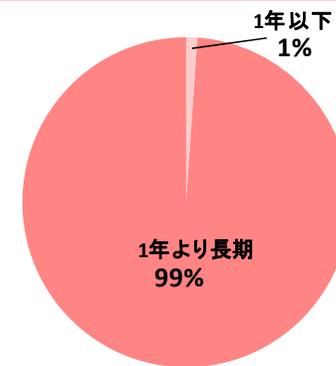
	2014年3月期 (2013年度)期末
時価	34,726
B/S計上額(簿価)	22,567
差額	12,159

流動資産	13,161	負債	32,234
現金預金	1,278	有利子負債	20,400
販売用不動産・前渡金	9,614	(うちノンリコース債務)	(2,362)
その他	2,268		
固定資産	32,326		
有形・無形固定資産	25,261	預り敷金・保証金	3,456
(賃貸等不動産)	(22,567)	その他	8,377
		純資産	13,254
		(自己資本)	(12,743)
		差入敷金・保証金	1,357
		その他	5,707

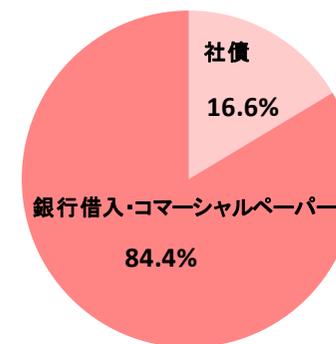
新規投資(有形・無形固定資産)※ 1,495  
減価償却費 560

※新規投資には、資本的支出および子会社への出資に伴う有形・無形固定資産の増加を含みます

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)

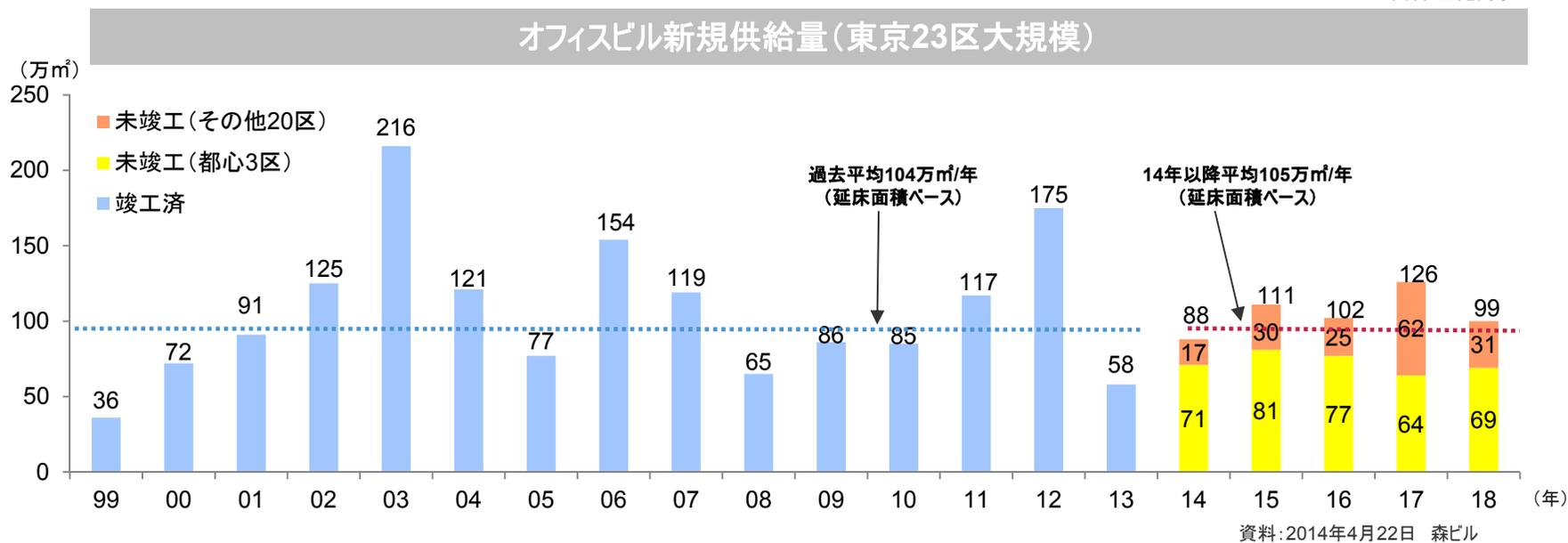
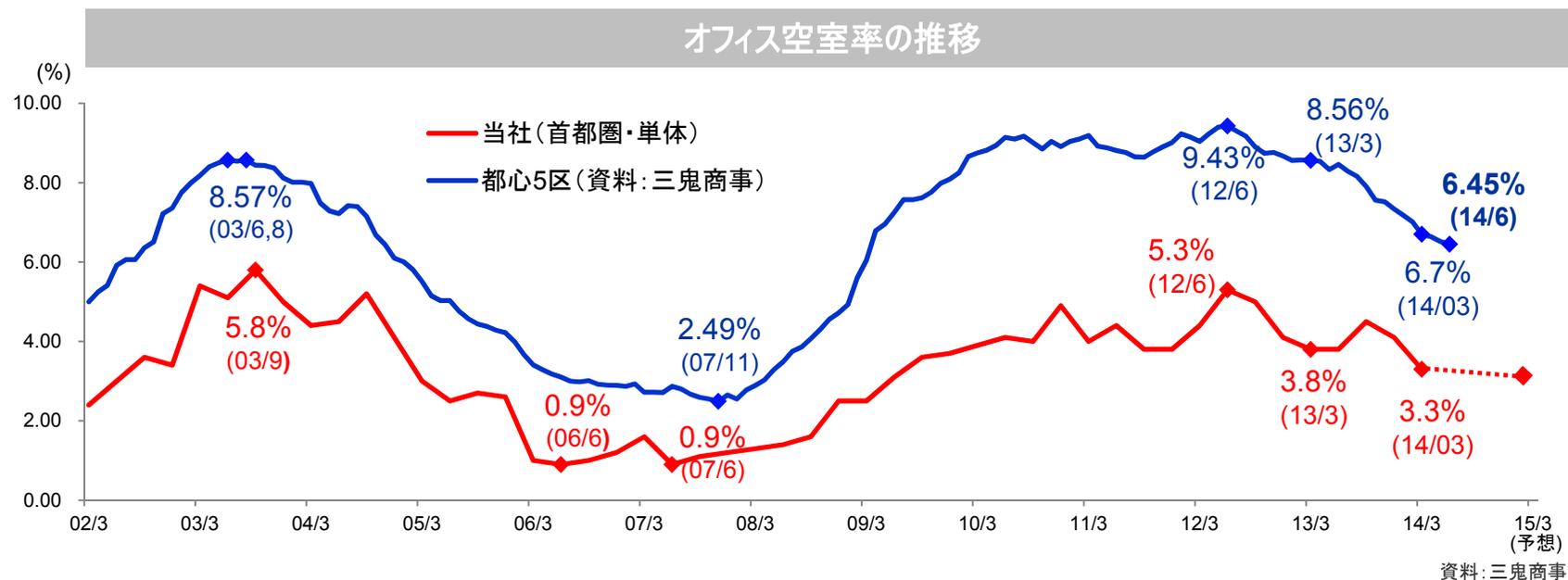


	2013年3月期 (2012年度)期末	対前期末増減
時価	31,680	3,046
B/S計上額(簿価)	22,475	92
差額	9,204	2,954

## 補足資料(市場動向)

# 補足資料-1

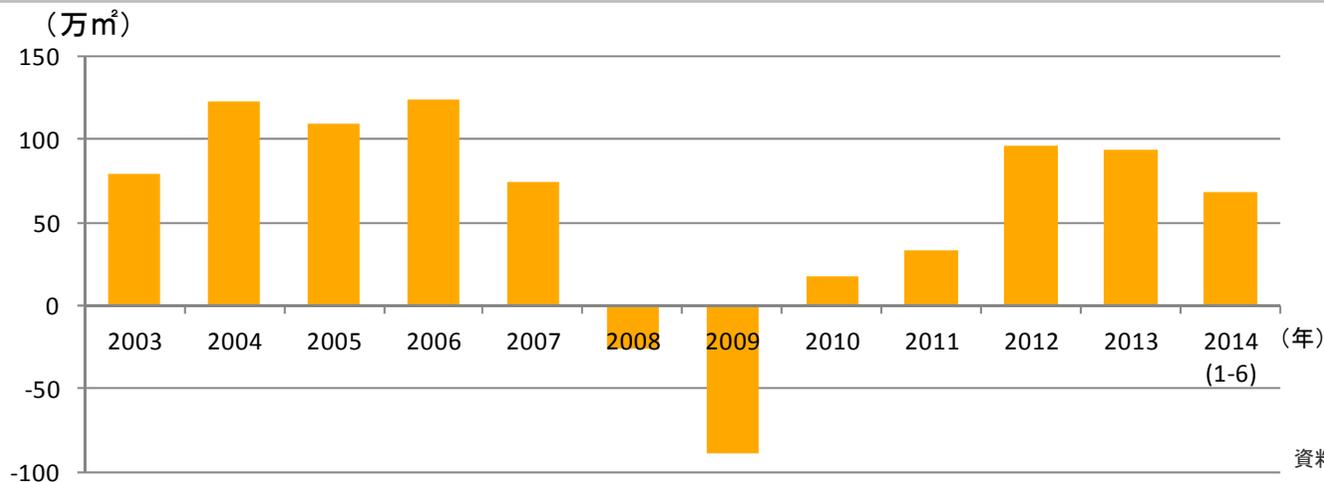
## 賃貸事業市場動向(オフィスビル)



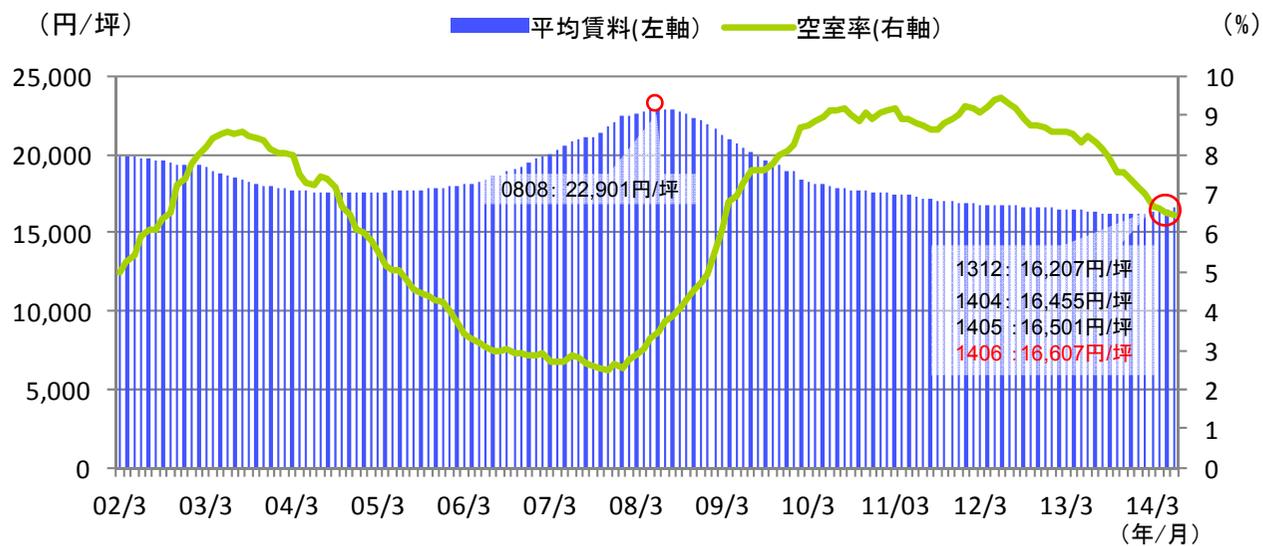
# 補足資料-1

## 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



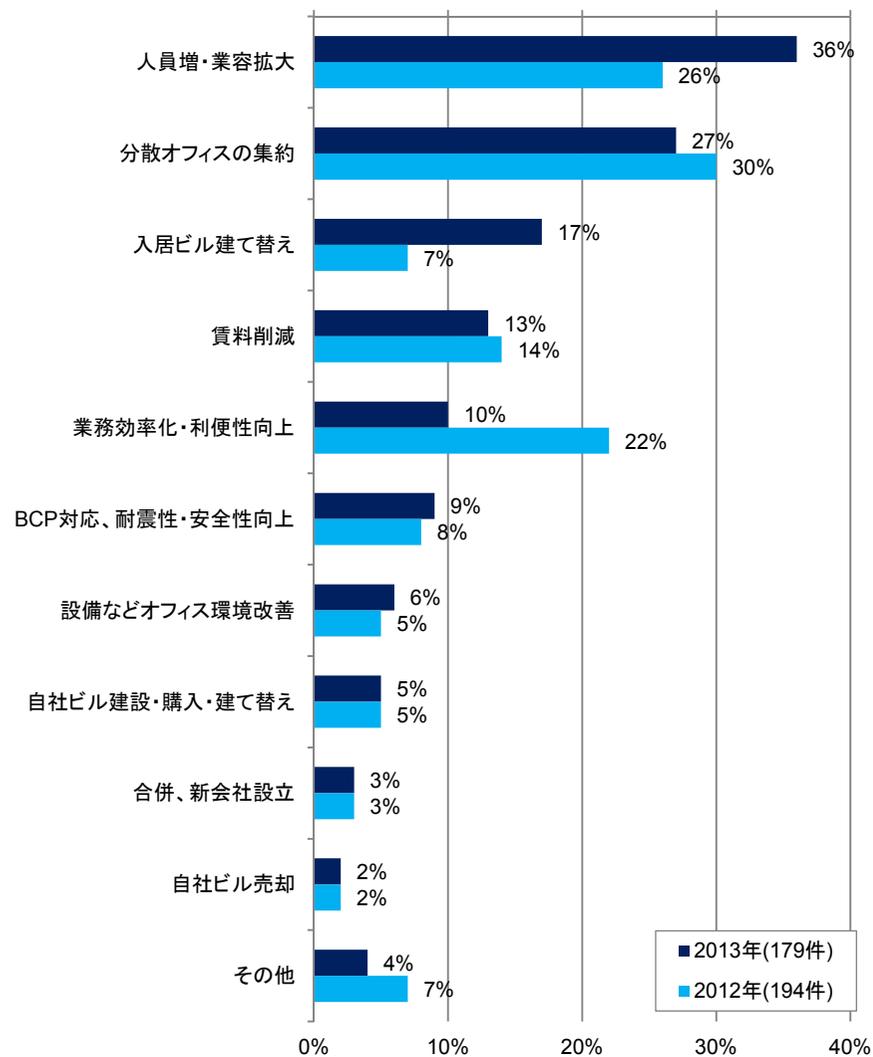
### 都心5区のオフィス市況(平均賃料・空室率)



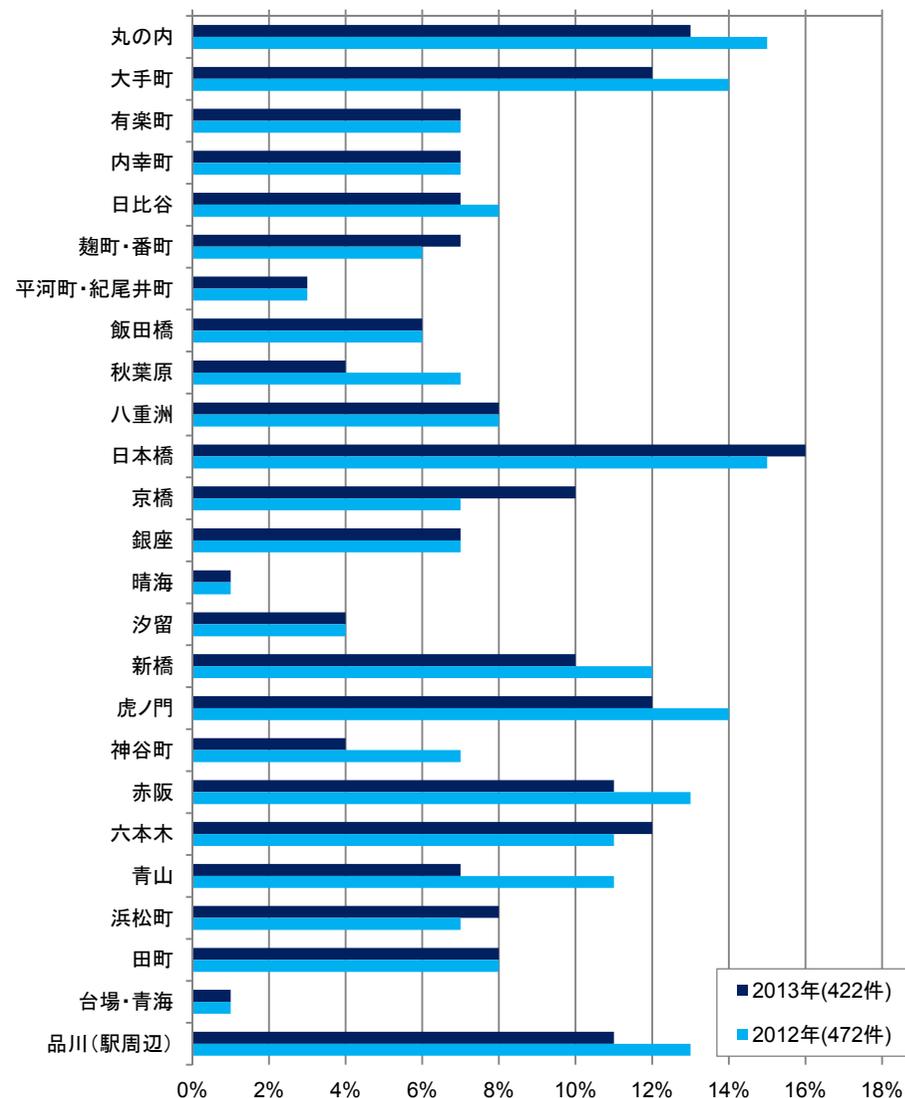
# 補足資料-1

## 賃貸事業市場動向(オフィスビル)

### 企業の移転理由



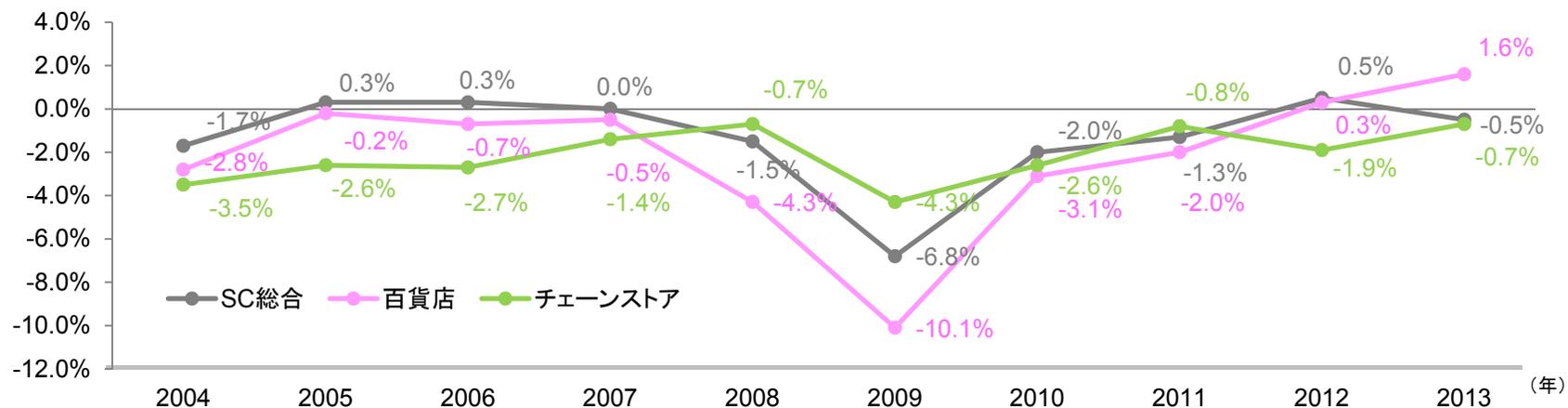
### 新規賃借予定の希望エリア(都心3区)



## 補足資料-2

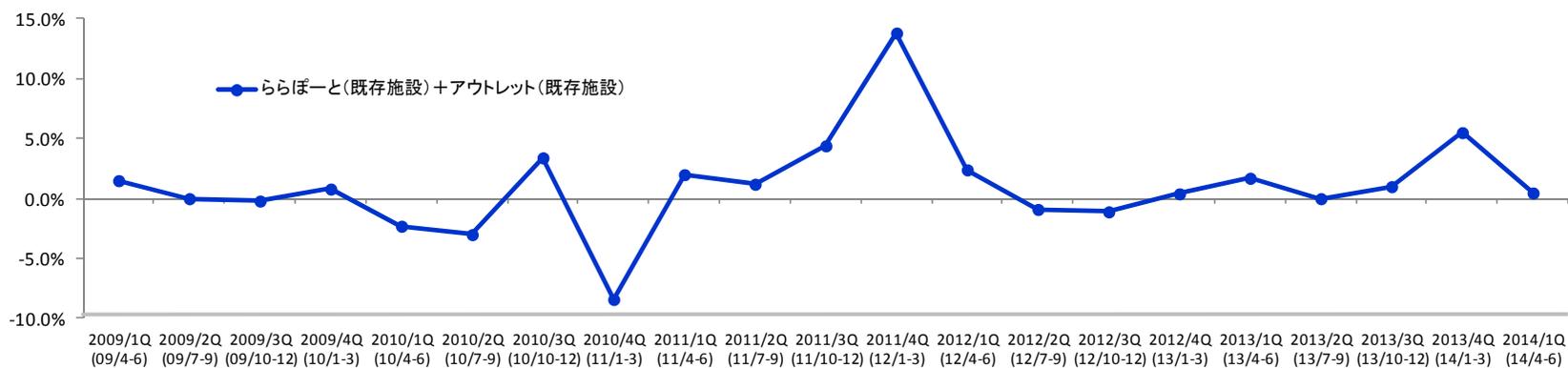
### 貸貸事業市場動向(商業施設)

業態別の売上高前年対比



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

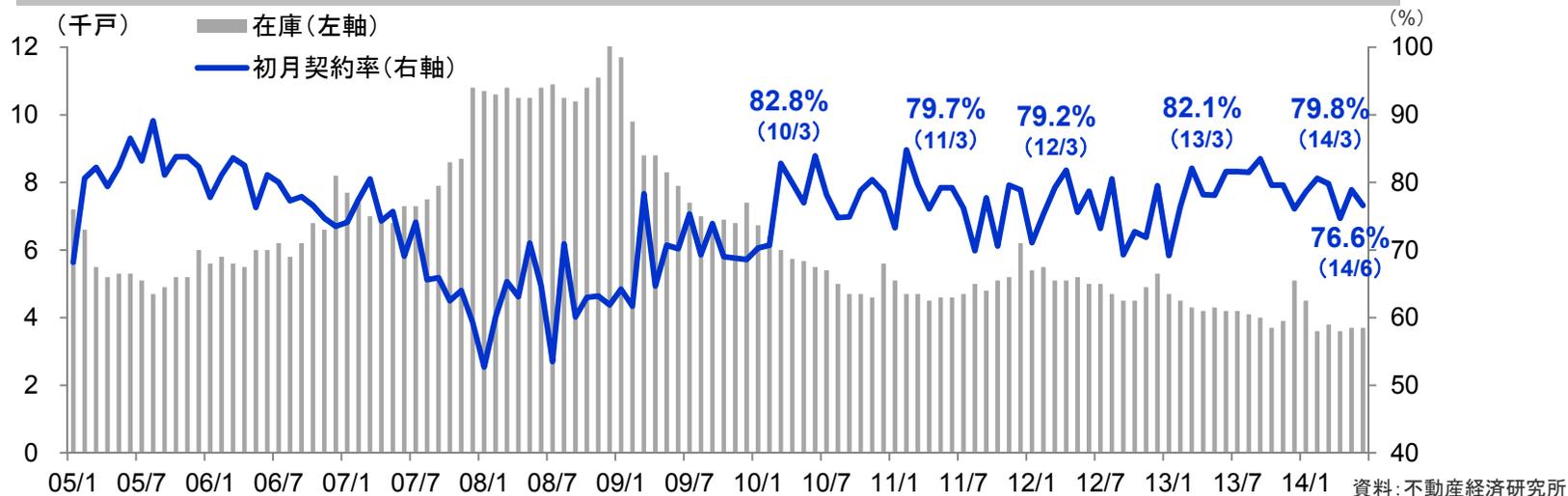
当社施設売上高前年同期対比



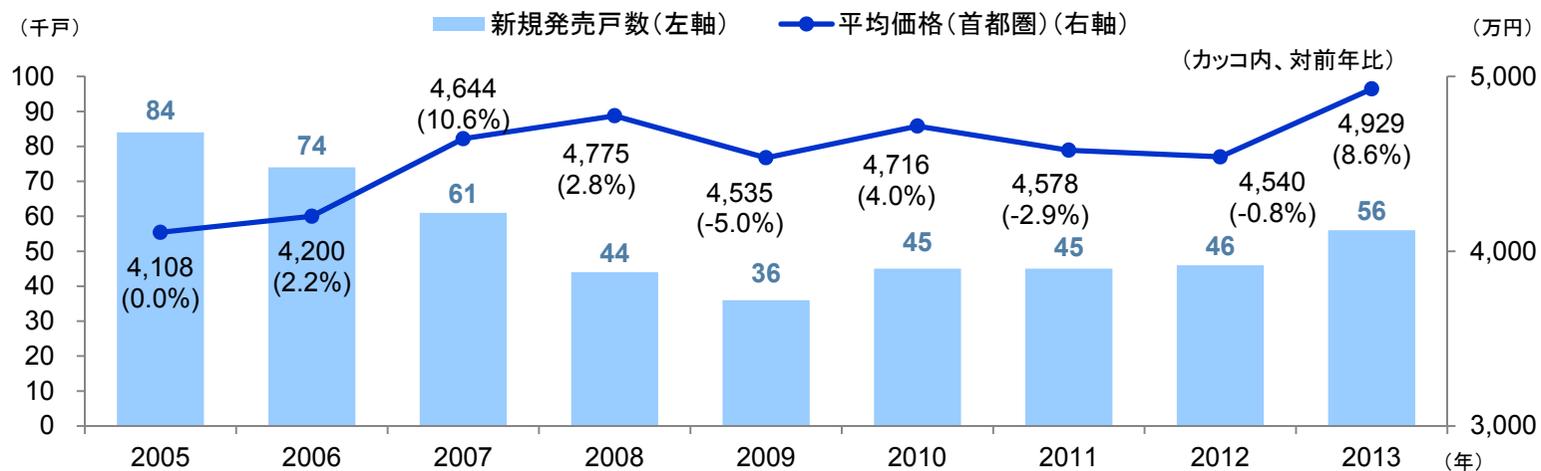
# 補足資料-3

## 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

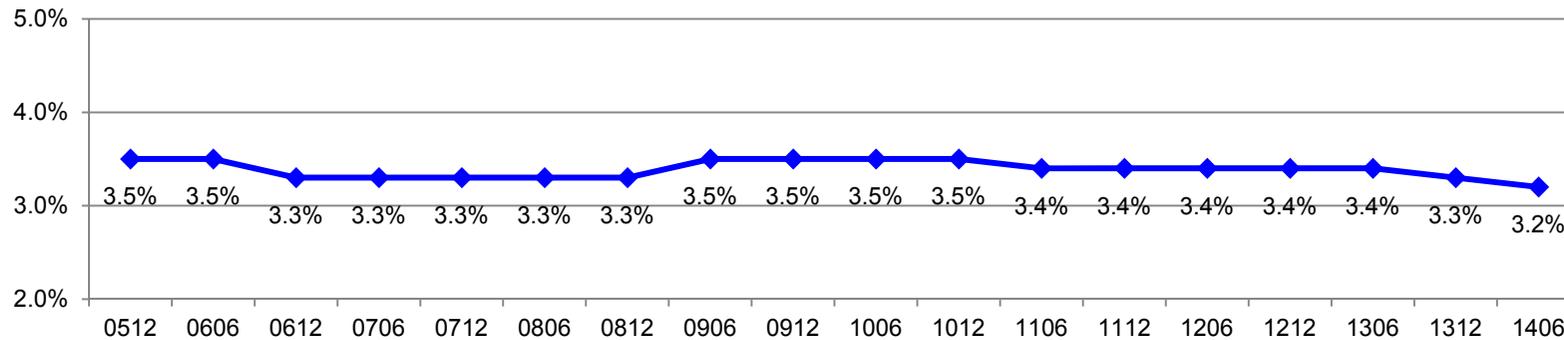
## 分譲事業市場動向(投資家向け分譲等)

### J-REITの資産取得と東証REIT指数状況



資料: 不動産証券化協会

### プライムエリアオフィス 利回りベンチマーク



日本不動産研究所による

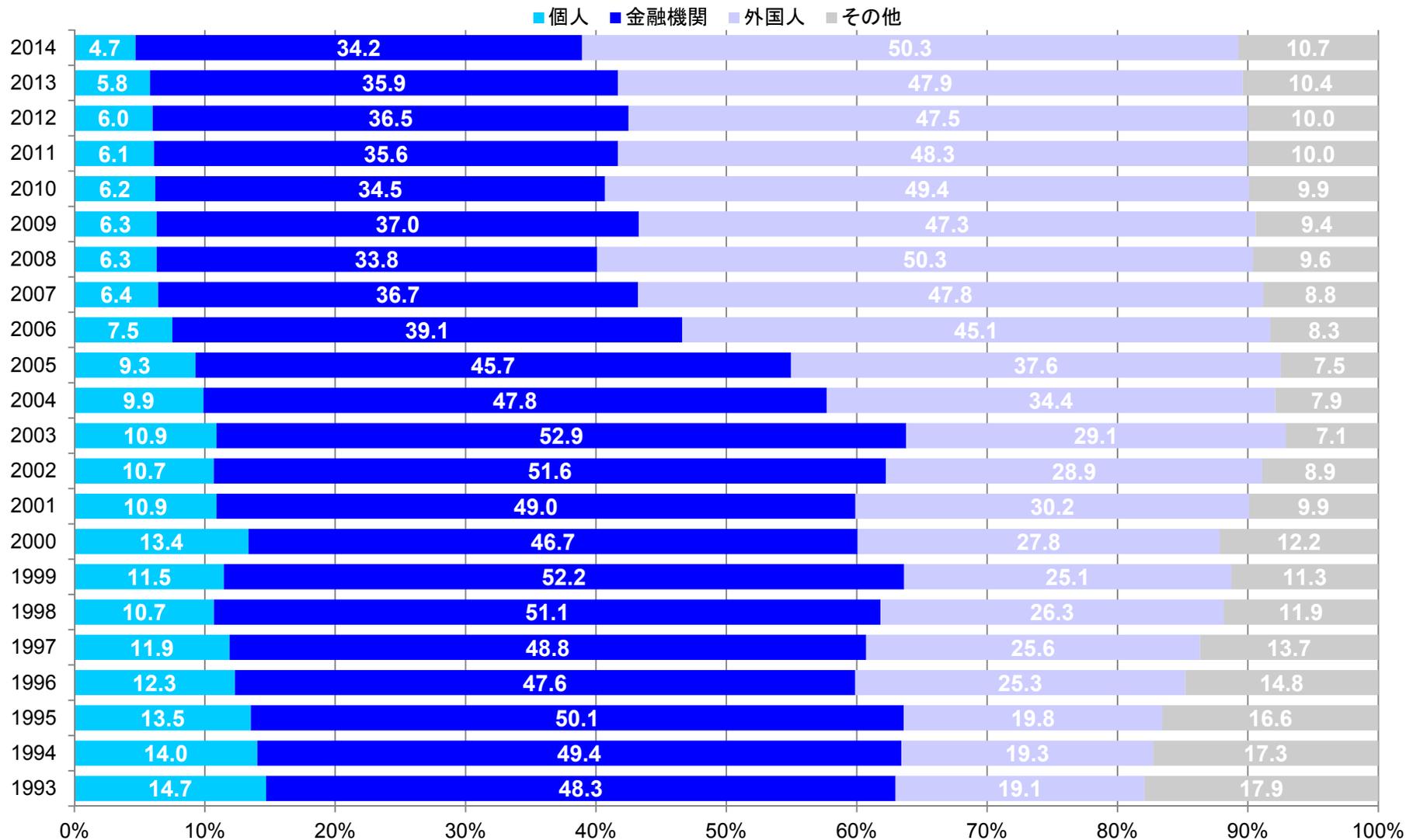
プライムエリアオフィス: 千代田区丸の内、大手町、中央区日本橋地区における築5年程度、延床面積20,000坪以上、基準階面積500坪以上

利回りベンチマーク(NCFベース): 日本不動産研究所が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す

# 補足資料-5

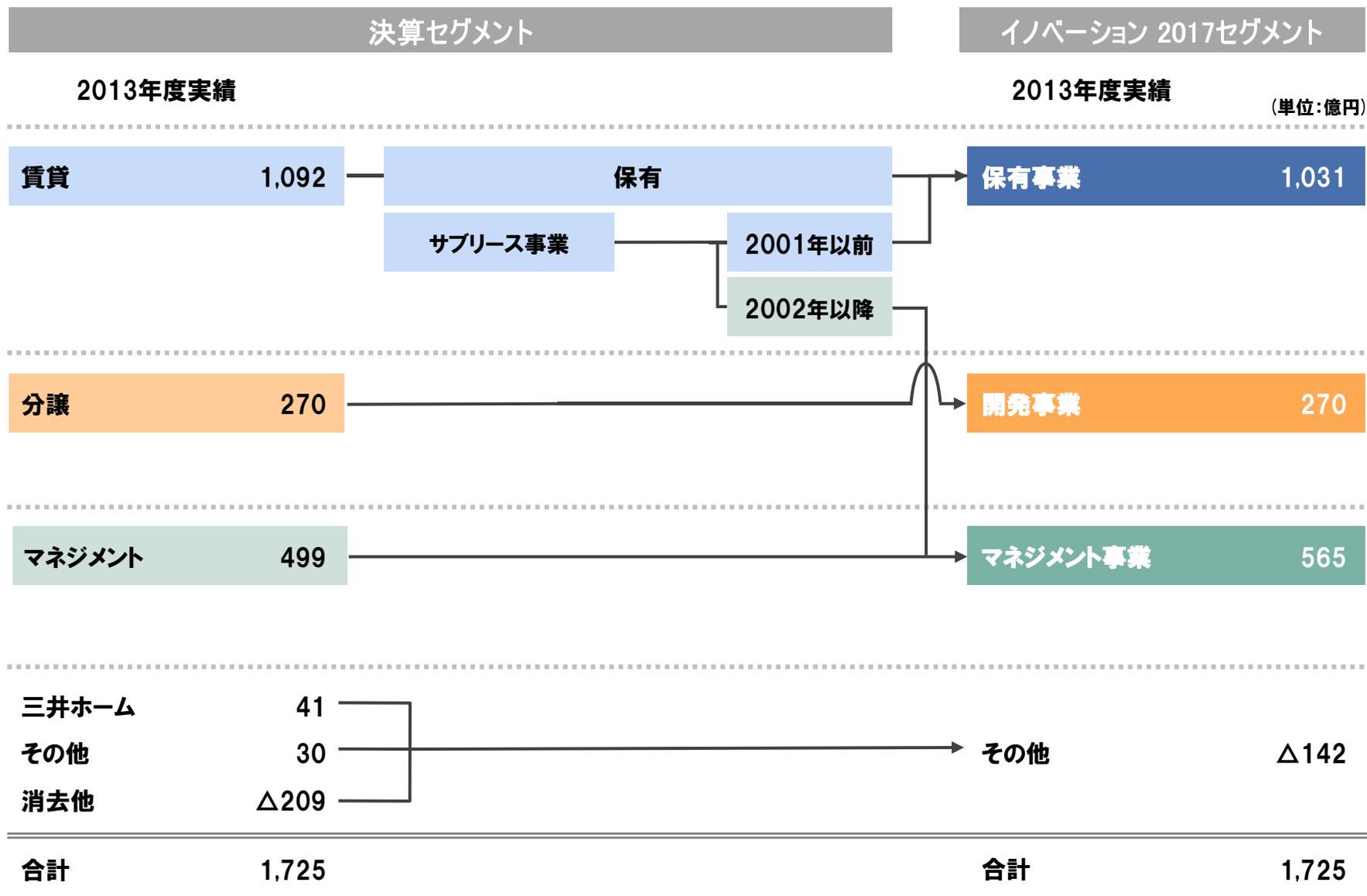
## 株主構成

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。