



# 投資家説明資料

2016年5月

# 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 中期経営計画【イノベーション 2017 ステージⅡ】	6		
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 当社の優位性(オフィスビル)	13		
2-1-3 開発パイプライン(オフィスビル)	14		
2-1-4 日本橋・八重洲の街づくり	15		
2-1-5 当社の優位性(商業施設)	16		
2-1-6 開発パイプライン(商業施設)	17		
2-2 分譲事業			
2-2-1 当社の優位性	19		
2-2-2 当社の優位性(住宅分譲)	20		
2-2-3 開発パイプライン(住宅分譲)	21		
2-2-4 投資家共生モデル	22		
2-3 マネジメント事業			
2-3-1 当社の優位性	24		
2-3-2 当社の優位性(プロパティマネジメント)	25		
2-3-3 当社の優位性(仲介・アセットマネジメント等)	26		
2-4 物流施設事業	28		
2-5 ホテル・リゾート事業	29		
2-6 グローバル事業			
2-6-1 グローバル事業の概要	31		
2-6-2 開発パイプライン(欧米)	32		
2-6-3 開発パイプライン(中国・アジア)	33		
3. 2016年3月期(2015年度)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. 2017年3月期(2016年度)業績予想概要			
連結P/L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)	45		
補足資料-3 分譲事業市場動向(住宅分譲)	46		
補足資料-4 分譲事業市場動向(投資家向け分譲等)	47		
補足資料-5 株主構成	48		
補足資料-6 セグメント別 営業利益対照表	49		
Disclaimer	50		

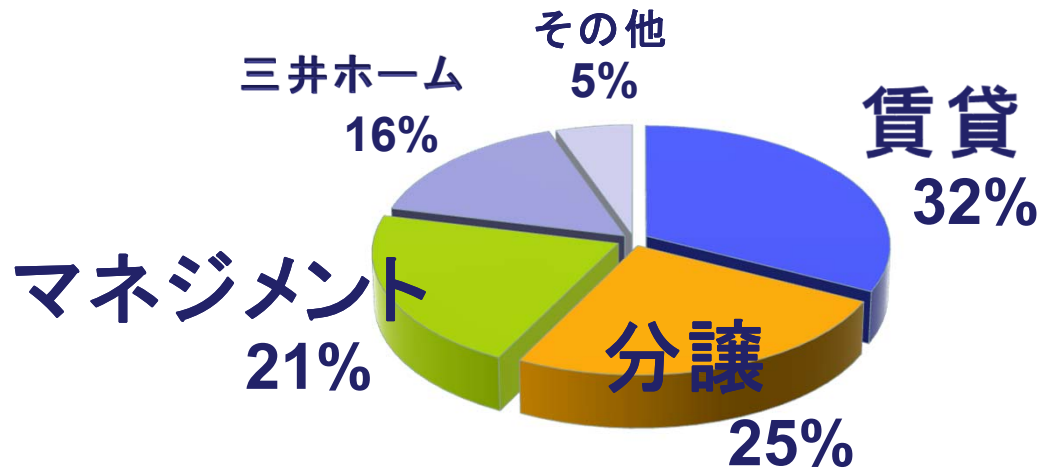
## 1. 三井不動産とは

# 1. 三井不動産とは

## 1-1 ハイライト

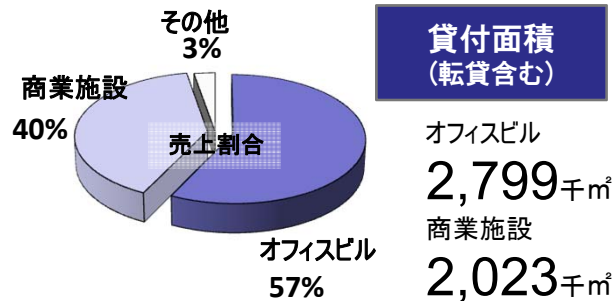
### 三井不動産 ハイライト (2016年3月期)

営業収益 15,679億円



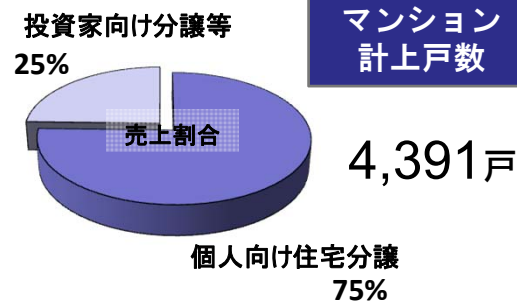
#### 賃貸事業

(オフィス賃貸/商業施設賃貸/その他)



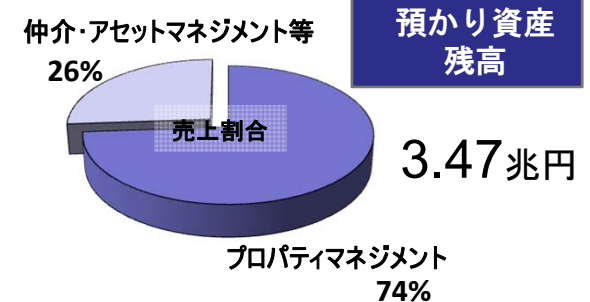
#### 分譲事業

(個人向け住宅分譲/投資家向け分譲等)



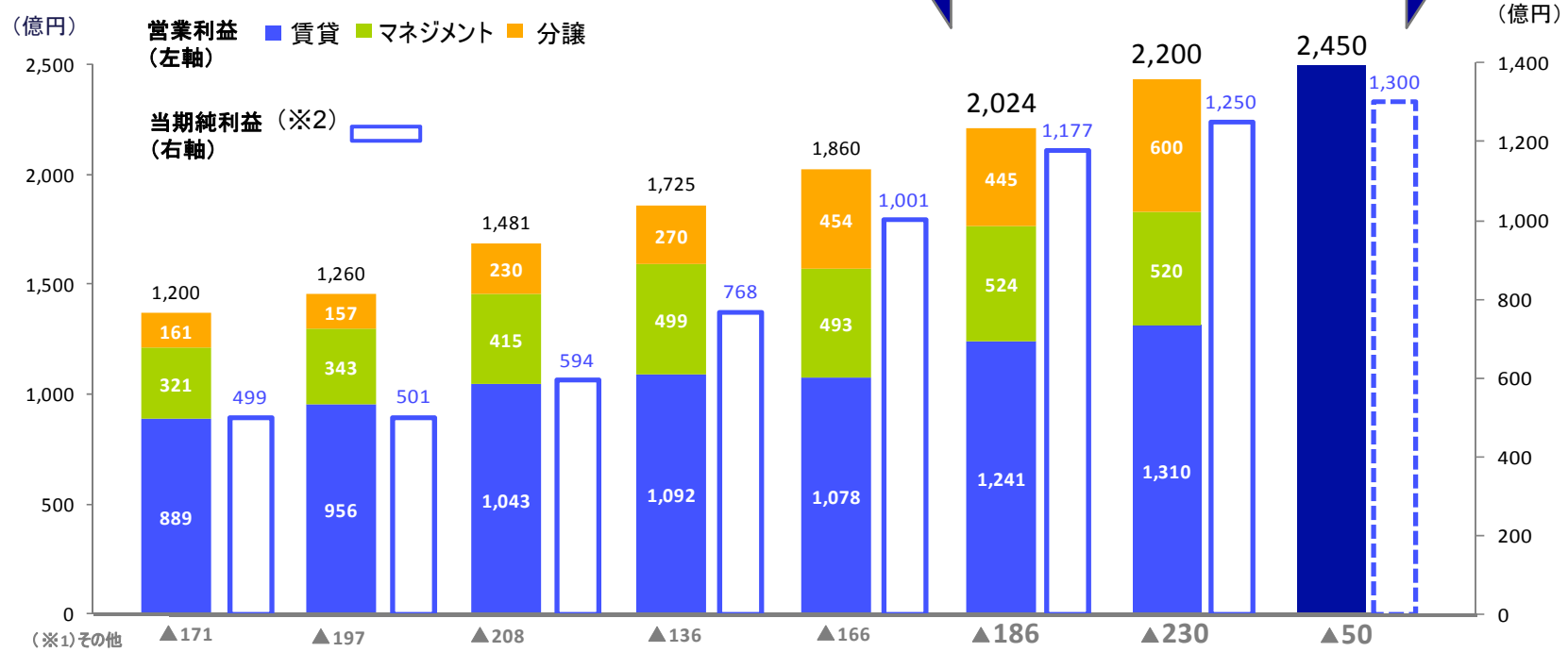
#### マネジメント

(プロパティマネジメント/仲介・アセットマネジメント等)



# 1. 三井不動産とは

## 1-2 業績ハイライト



	11/3期	12/3期	13/3期	14/3期	15/3期	16/3期	17/3期(予想)	18/3期(目標)
減価償却費 (億円)	529	532	590	560	612	674	700	—
配当金/株(円)	22	22	22	22	25	30	32	—
配当性向(%)	38.7	38.5	32.5	25.1	24.1	25.2	25.3	—
ROA(%)	3.4	3.6	3.7	4.1	4.1	4.1	—	5%程度
ROE(%)	4.9	4.8	5.3	6.3	6.4	6.2	—	7%程度

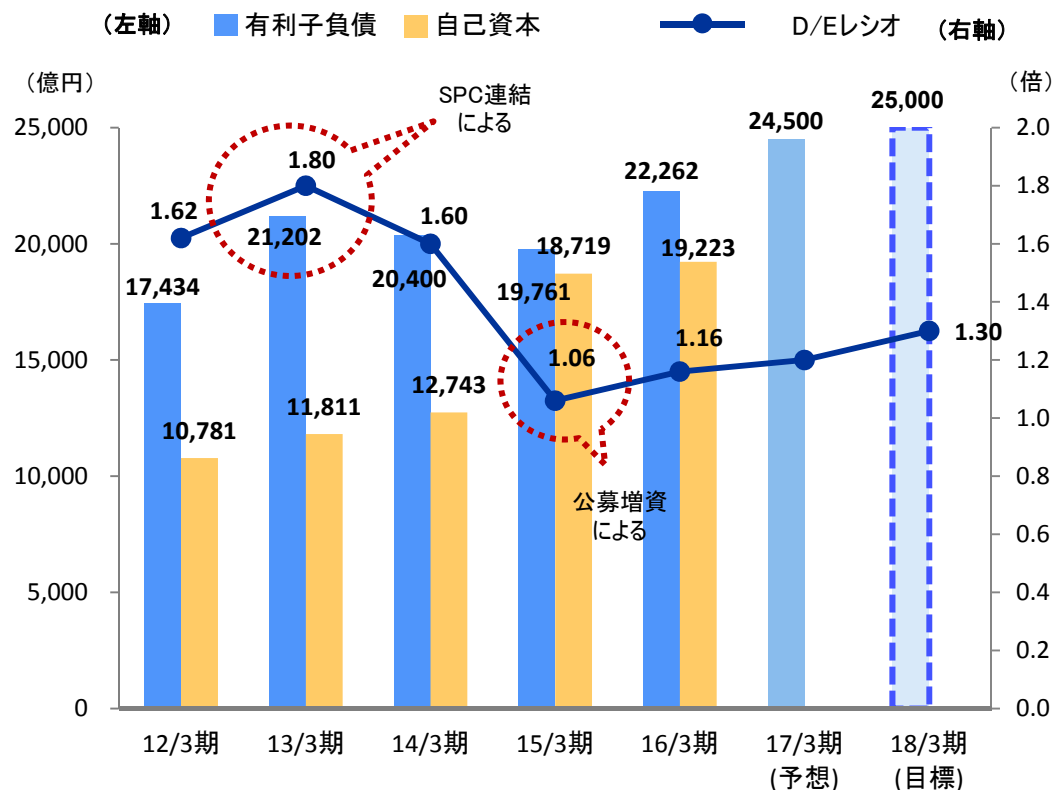
・(※1)その他:「三井ホーム」、「その他」の各セグメント、単体の一般管理費含む  
 ・(※2)16/3期以降は親会社株主に帰属する当期純利益  
 ・13/3期以降はSPC連結考慮後数字

・ROA (営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高  
 ・ROE 当期純利益/自己資本期首期末平均残高

# 1. 三井不動産とは

## 1-3 財務ハイライト

※「中期経営計画」は2015年5月公表ベース

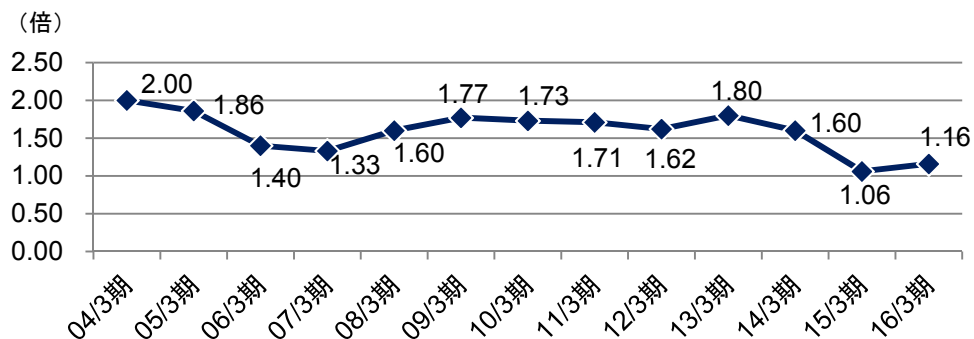


### 2016年3月期 B/S

(単位: 億円)

販売用不動産・前渡金	11,677	有利子負債	22,262
有形・無形固定資産 (賃貸等不動産)	29,689 (26,483)	その他	11,589
その他	12,375	純資産	19,890
		(自己資本)	(19,223)
<b>資産計</b>	<b>53,742</b>	<b>負債・資本計</b>	<b>53,742</b>

#### ◆D/Eレシオの過年度推移



#### ◆賃貸等不動産(単位: 億円)

	2016年3月期 (2015年度)期末	2015年3月期 (2014年度)期末	対前期末増減
時価	45,605	40,543	5,061
B/S計上額(簿価)	26,483	24,899	1,584
差額	19,121	15,644	3,477

# 1. 三井不動産とは

## 1-4 中期経営計画【イノベーション 2017 ステージⅡ】

### 利益目標・指標

中期経営計画  
(2015年5月公表)

	2014年度 (実績)	2015年度 (実績)	2016年度 (業績予想)	中期経営計画 2017年度(目標)
営業利益	1,860億円	2,024億円	2,200億円	2,450億円以上
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,001億円	1,177億円	1,250億円	1,300億円以上
有利子負債	19,761億円	22,262億円	24,500億円	25,000億円程度
D/Eレシオ	1.06	1.16	—	1.3程度
ROA*	4.1%	4.1%	—	5%程度

### ◆営業利益の内訳

	2014年度 (実績)	2015年度 (実績)	2016年度 (業績予想)	中期経営計画 2017年度(目標)
賃貸	1,078億円	1,241億円	1,310億円	1,330億円
分譲	454億円	445億円	600億円	650億円
マネジメント	493億円	524億円	520億円	520億円
その他	▲166億円	▲186億円	▲230億円	▲50億円

(参考)

海外事業利益*	120億円	140億	—	300億円以上
海外事業利益比率	6.4%	6.8%	—	12%程度
ROE*	6.4%	6.2%	—	7%程度

\*ROA=(営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高

\*ROE=親会社株主に帰属する当期純利益/自己資本期首期末平均残高

\*海外事業利益=海外営業利益+海外持分法利益

# 1. 三井不動産とは

## 1-4 中期経営計画【イノベーション 2017 ステージⅡ】

### 投資計画

	中期経営計画 3か年(2015-2017年度)			2015年度 実績
	投資	回収	NET投資	投資
国内 設備投資	5,500億円	-	5,500億円	1,700億円
海外投資 (欧米・アジア)	5,500億円	1,000億円	4,500億円	1,500億円
国内 販売用不動産系投資	13,000億円	12,500億円	500億円	4,200億円
NET投資	10,500億円			

### 株主還元方針

#### ◆株主還元の基本方針

中長期的な視点で、利益の再投資を通じた株主価値の向上を図るとともに、事業環境や業績、財務状況等を総合的に勘案したうえで、株主への利益還元をおこなう

#### ◆配当性向

連結での配当性向については、連結当期純利益(親会社株主に帰属する当期純利益)の25%程度を目途とする



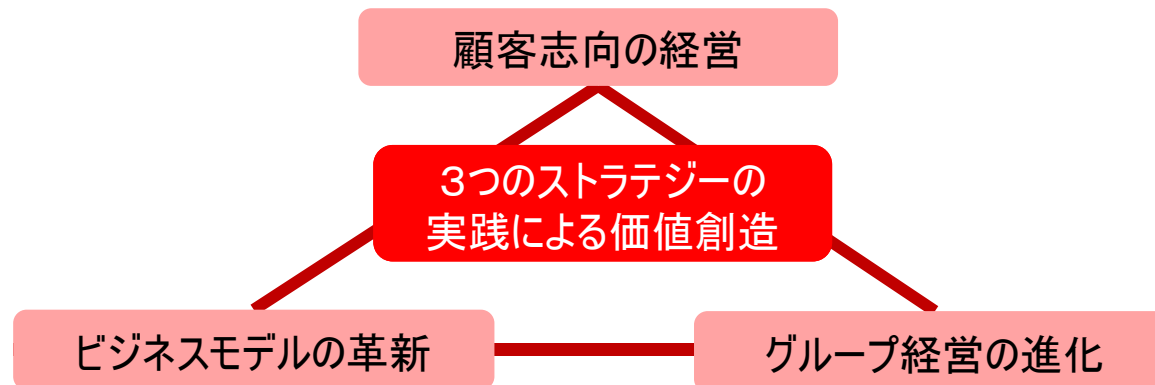
# 1. 三井不動産とは

## 1-4 中期経営計画【イノベーション 2017 ステージⅡ】

### 10年後の目指す姿

市場を創造しながら成長を続けるリーディングカンパニーであるとともに、  
グローバルカンパニーとしての地位を確立する

### 実現のための基本戦略



#### ① 国内事業競争力の一層の強化

「不動産ソリューションパートナー」から  
「ビジネスとくらしのソリューションパートナー」へ

#### ② 海外事業の飛躍的な成長

当社の強みとパートナーの強みを組み合わせ、  
安定性と成長性に富んだポートフォリオを構築

# 1. 三井不動産とは

## 1-4 中期経営計画【イノベーション 2017 ステージⅡ】

### 成長戦略と主な取り組み

#### 1. 街づくりの推進

- ・街づくりの差別化戦略(スマートシティの進化)
- ・街の価値を最大化

#### 2. オフィスビル事業の進化

- ・顧客企業の課題解決に貢献するビジネスパートナーへ

#### 3. 商業施設事業の更なる展開

- ・顧客ニーズの変化への対応
- ・営業力・運営力を発揮し、収益力を向上

#### 4. 物流施設事業の拡大

- ・規模の拡大と、物流リートの組成
- ・保有・開発・マネジメントを組み合わせた利益成長

#### 5. 住宅事業の競争力強化

- ・住宅ストックビジネスの更なる成長
- ・賃貸住宅事業を三井不動産レジデンシャルへ統合

#### 6. ホテル・リゾート事業の拡大

- ・運営ホテル室数を1万室体制へ

#### 7. 投資家共生モデルの推進

- ・預かり資産を積み増し、マネジメント収益を拡大

#### 8. 海外事業の飛躍的成長

- ・当社の強みとパートナーの力を組み合わせ、グローバル企業へ成長

## 2. コア事業の概要と優位性

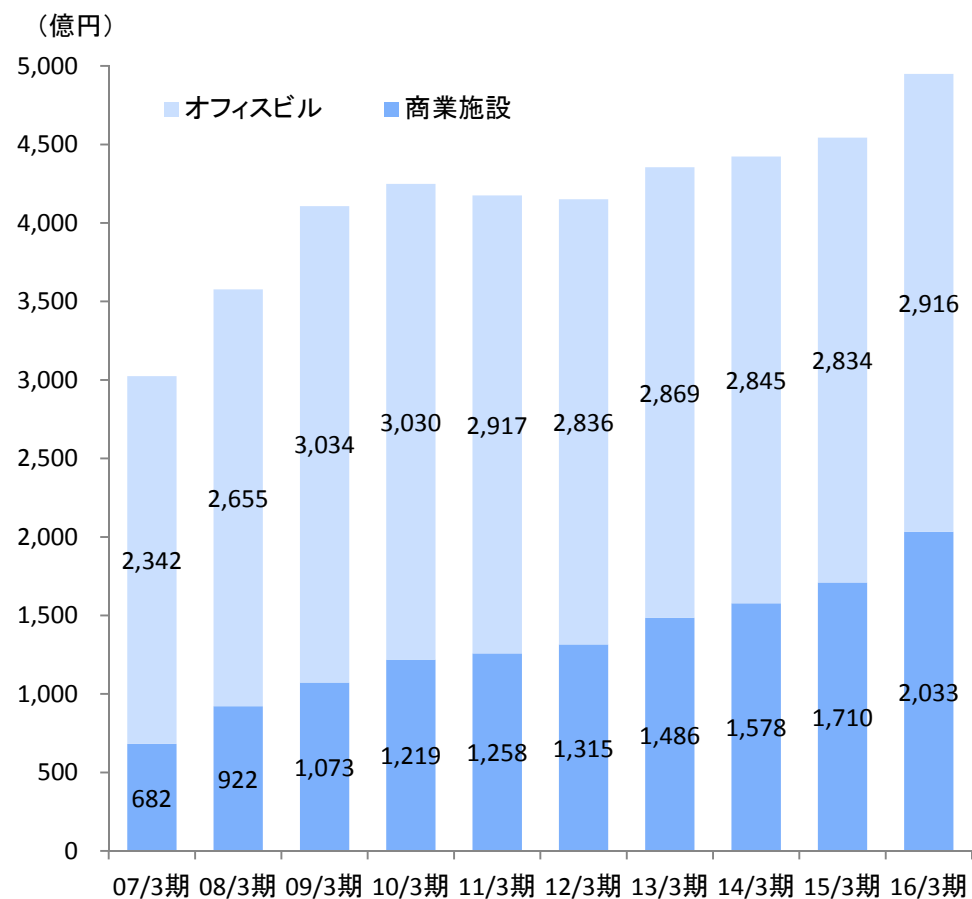
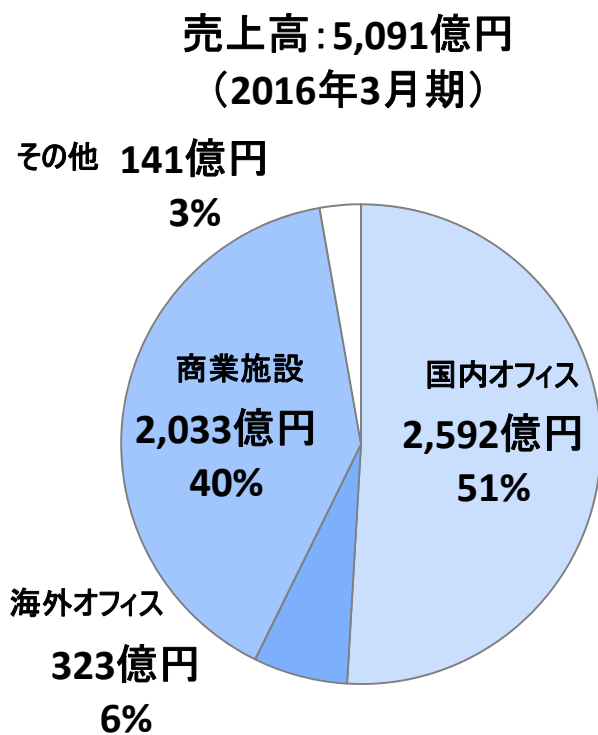
## 2-1. 貸貸事業

## 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

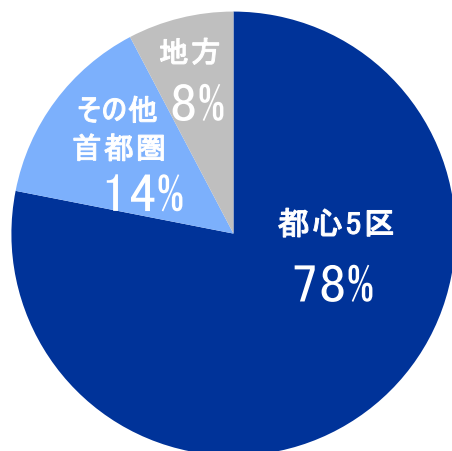


## 2-1. 賃貸事業

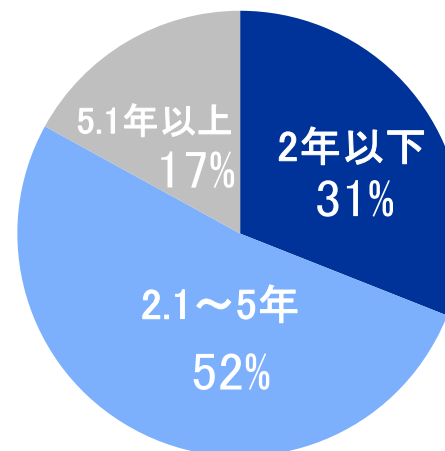
### 2-1-2 当社の優位性(オフィスビル)

#### ◆ 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 2016年3月期:単体



オフィス 契約年数分布 2016年3月期:単体



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



## 2-1. 賃貸事業

### 2-1-3 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

2014・2015年度 主なプロジェクト				2016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	貸付可能面積	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)
2014	8-10 ムーアゲート	ロンドン,シティ	約 12,100 m <sup>2</sup>	2016	1 エンジェルコート開発計画	ロンドン,シティ	約 45,900 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>	2017	新日比谷プロジェクト	東京都千代田区	約 189,000 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>		新東京武田ビル(※)	東京都中央区	約 45,000 m <sup>2</sup>
	1200 17 <sup>th</sup> ストリート(※)	ワシントンD.C.	約 15,600 m <sup>2</sup>	2017~	ホワイトシティプレイス再開発計画(※)	ロンドン,ウットレーン	約 209,000 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>	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>
	70 マークレーン	ロンドン,シティ	約 16,400 m <sup>2</sup>		TGMM芝浦プロジェクト A棟(※)	東京都港区	約 132,600 m <sup>2</sup>
2015	大崎ブライトタワー(※)	東京都品川区	約 53,700 m <sup>2</sup>		55 ハドソンヤード(※)	ニューヨーク	約 117,600 m <sup>2</sup>
	大崎ブライトコア(※)	東京都品川区	約 22,300 m <sup>2</sup>		テレビジョンセンター再開発計画(※)	ロンドン,ウットレーン	約 55,000 m <sup>2</sup>
	270プラナン開発計画(※)	サンフランシスコ	約 16,900 m <sup>2</sup>		日本橋室町三丁目地区第一種市街地再開発事業(※)	東京都中央区	約 168,000 m <sup>2</sup> (A地区)
2019				OH-1計画(大手町一丁目2地区)(※)	東京都千代田区	約 361,000 m <sup>2</sup>	
				2020以降	八重洲二丁目中地区(※)	東京都中央区	約 380,000 m <sup>2</sup>
					八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業(※)	東京都中央区	約 293,600 m <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> )
					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> )
未定				豊洲二・三丁目地区2街区開発計画(※)	東京都江東区	約 258,600 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。



新日比谷プロジェクト



日本橋二丁目再開発計画  
(C街区)



55 ハドソンヤード



日本橋室町三丁目地区  
第一種市街地再開発事業



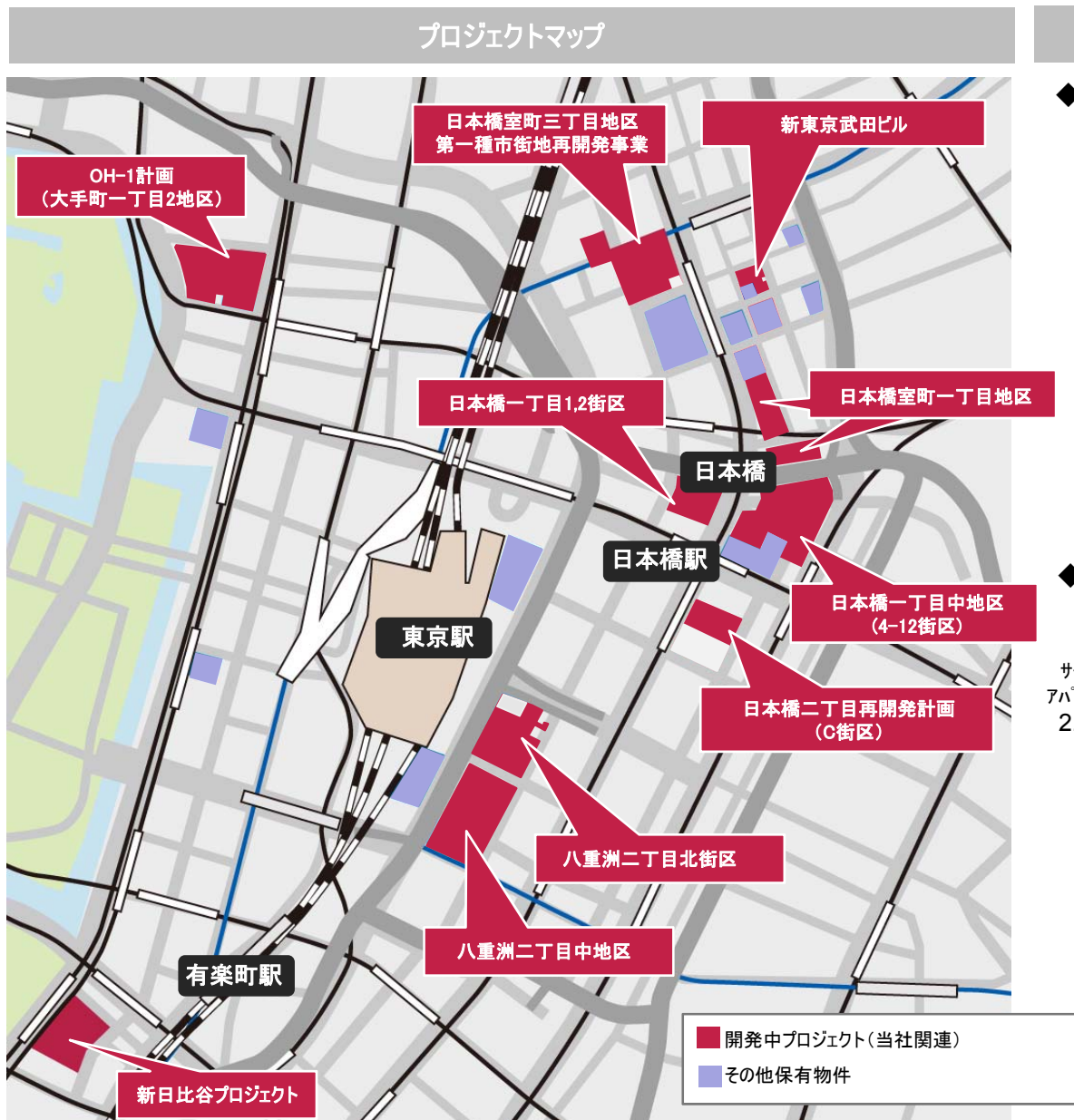
八重洲二丁目北地区  
第一種市街地再開発事業



テレビジョンセンター再開発計画

## 2-1. 賃貸事業

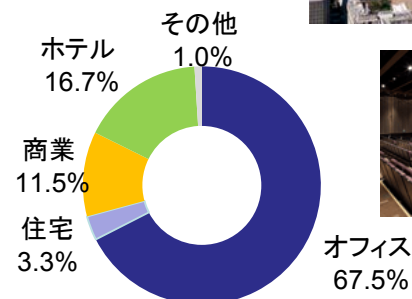
### 2-1-4 日本橋・八重洲の街づくり



#### 再開発物件の用途別構成比(過去実績)

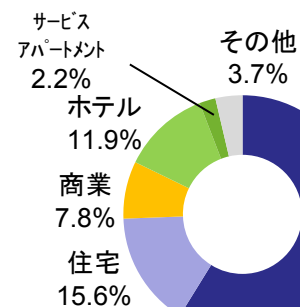
##### ◆日本橋室町再開発

- ・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%

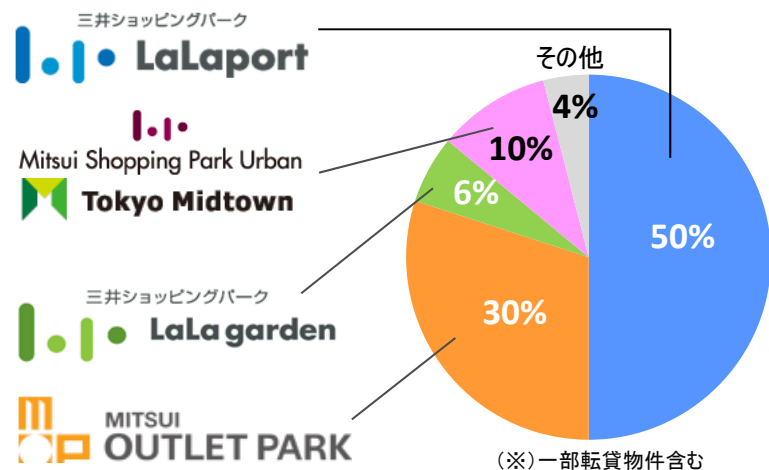


## 2-1. 賃貸事業

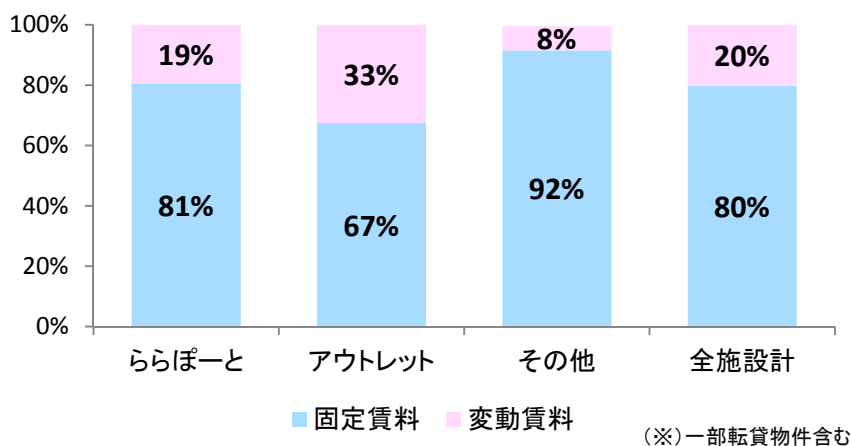
### 2-1-5 当社の優位性(商業施設)

- ◆ 多様な施設種別と安定的な収益構造
- ◆ テナント約2,300社とのリレーション

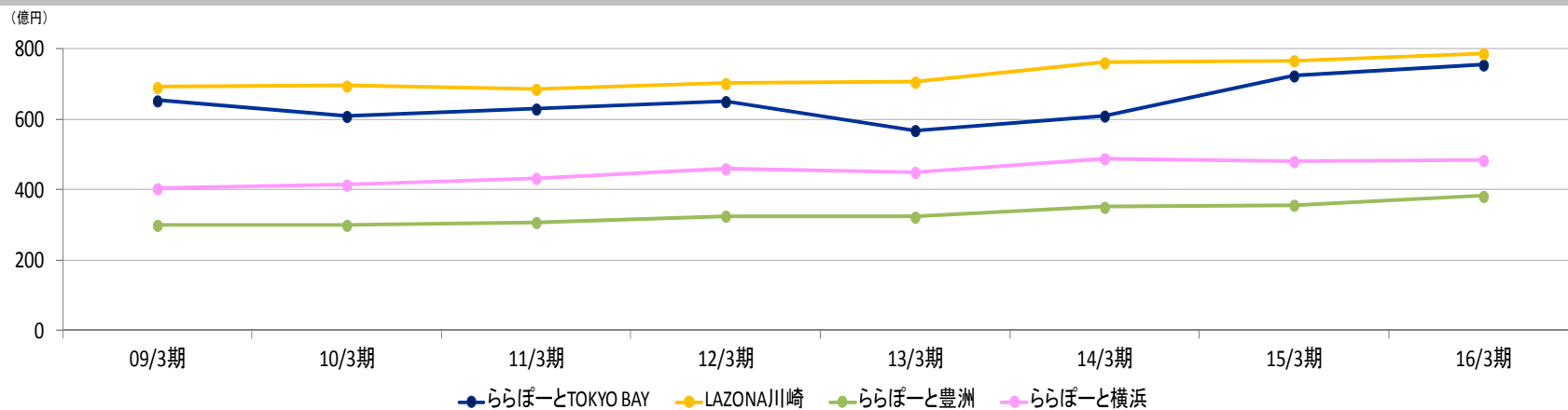
施設種別毎の売上比率 2016年3月期 (※)



施設種別毎の固定賃料と変動賃料比率 2016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

### 2-1-6 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

##### 2014・2015年度 主なプロジェクト(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
2014	ららテラス 武蔵小杉(※)	神奈川県川崎市	約 8,000 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>
	ららぼーと柏の葉(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>
	ららぼーと和泉	大阪府和泉市	約 55,000 m <sup>2</sup>
	新川崎スクエア	神奈川県川崎市	約 11,000 m <sup>2</sup>
2015	ららぼーと富士見	埼玉県富士見市	約 80,000 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 セパン(1期) (※)	マレーシア セランゴール	約 24,000 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 6,500 m <sup>2</sup>
	ららぼーと海老名	神奈川県海老名市	約 54,000 m <sup>2</sup>
	EXPOCITY	大阪府吹田市	約 71,000 m <sup>2</sup> ららぼーとEXPOCITY
	三井アウトレットパーク台湾林口(※)	中華民国新北市	約 45,000 m <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。

##### 2016年度以降の主な開発プロジェクト(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
2016	ららぼーと平塚	神奈川県平塚市	約 61,000 m <sup>2</sup>
2018	名古屋港明計画	愛知県名古屋市	約 54,600 m <sup>2</sup>
2021	ららぼーとクアラルンプール	マレーシア クアラルンプール	約 80,000 m <sup>2</sup>
未定	愛知県東郷町商業施設計画	愛知県愛知郡	未定
	宮下公園計画	東京都渋谷区	未定

##### 主な新規プロジェクト(転貸)

開業年度	プロジェクト名	所在	店舗等面積
2015	ららぼーと立川立飛	東京都立川市	約 60,000 m <sup>2</sup>
2018	ららぼーと上海金橋	中国 上海市	約 74,000 m <sup>2</sup>



ららぼーと海老名  
(2015年10月開業)



EXPOCITY  
(2015年11月開業)

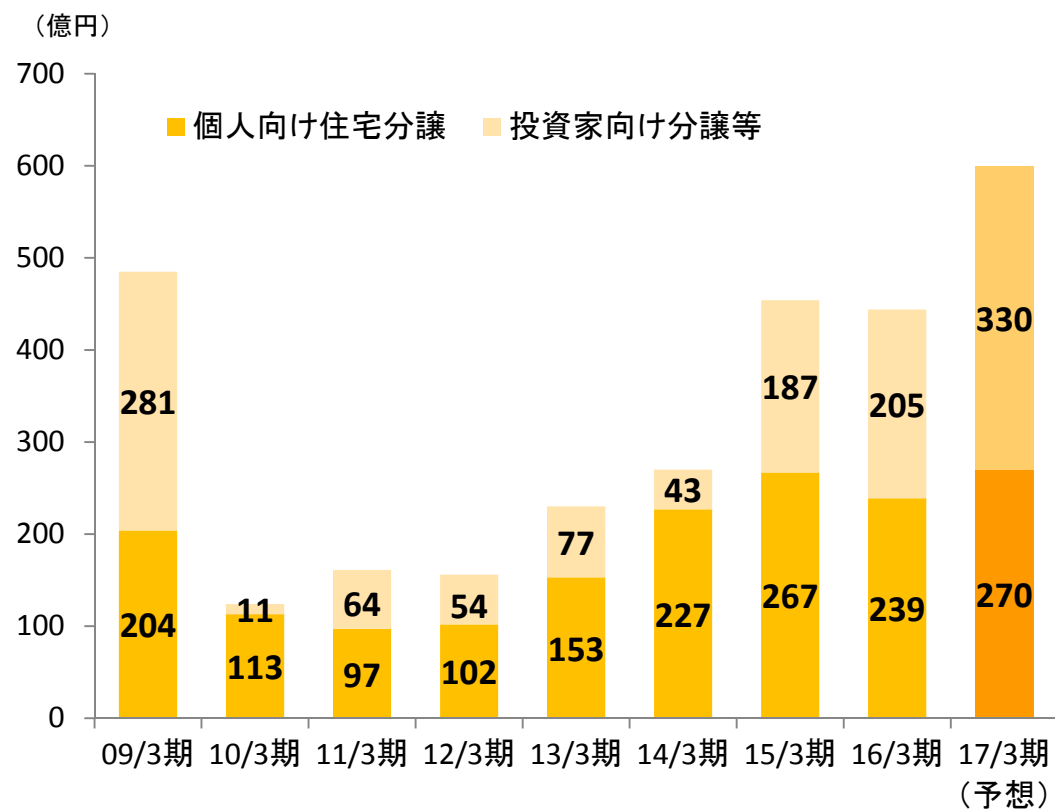
## 2-2. 分讓事業

## 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 2016年3月期計上物件



パークシティ  
大崎 ザタワー



GROBAL FRONT TOWER

投資家向け分譲等 2016年3月期計上物件



ららぼーと新三郷



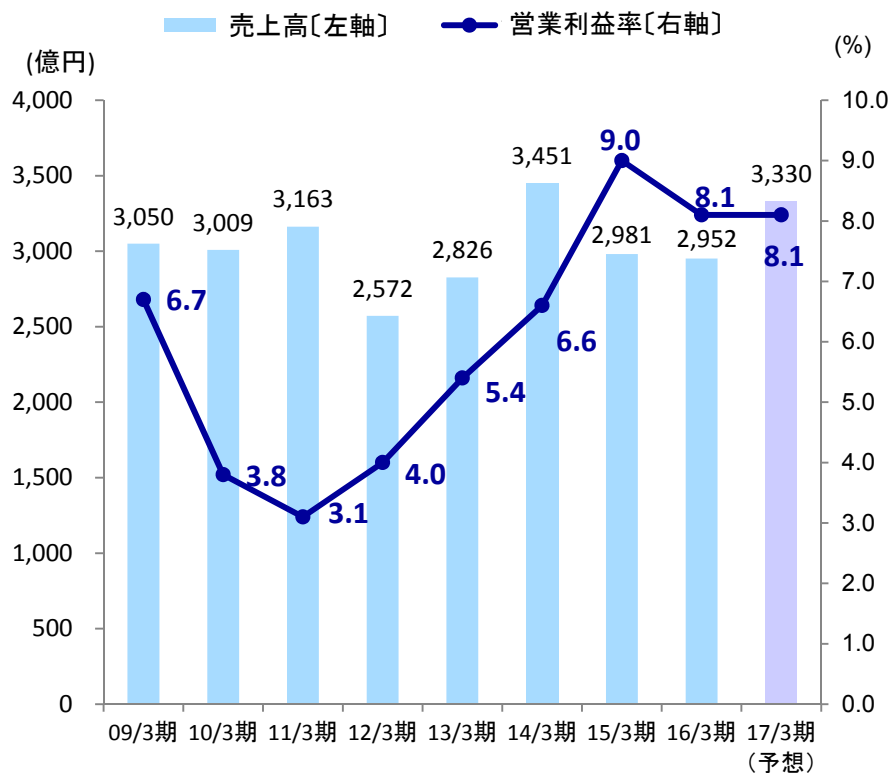
メルキュールホテル  
横須賀

## 2-2. 分譲事業

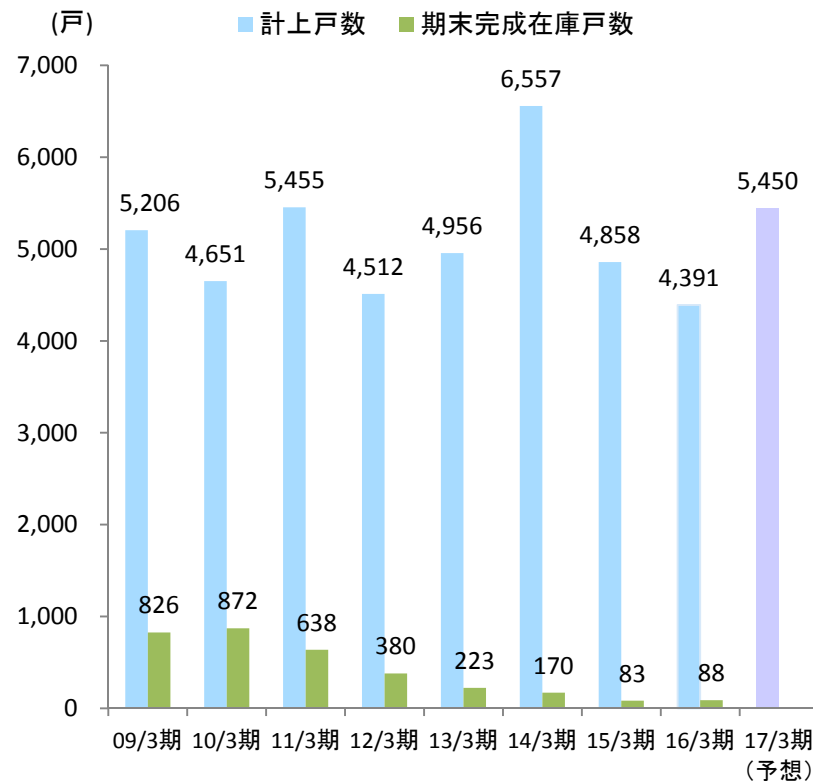
### 2-2-2 当社の優位性(住宅分譲)

#### ◆ 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

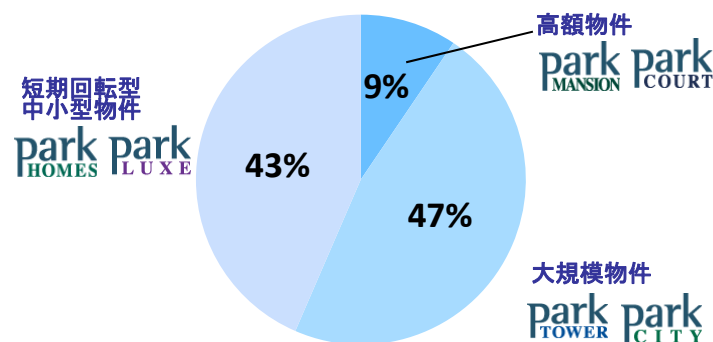
### 2-2-3 開発パイプライン(住宅分譲)

#### ◆再開発を中心に豊富なランドバンク

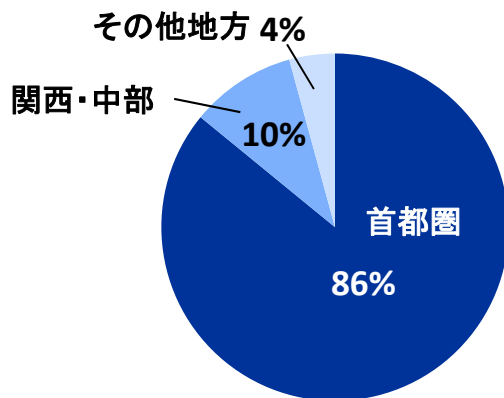
マンションブランド・地域別売上比率 2016年3月期

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) 2016年3月末時点

約2万4千戸 (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)
2016	BAYZ TOWER&GARDEN	東京都江東区	約 550 戸
	KACHIDOKI THE TOWER	東京都中央区	約 1,320 戸
	パークシティ柏の葉キャンパス ザ・ゲートタワー	千葉県柏市	約 350 戸
	パークホームズ豊洲 ザ レジデンス	東京都江東区	約 690 戸
	パークタワー新川崎	神奈川県川崎市	約 660 戸
2017	パークシティ武蔵小杉 ザ ガーデン タワーズイースト	神奈川県川崎市	約 590 戸
	パークシティ中央湊ザタワー	東京都中央区	約 270 戸
	ザ・レジデンス検見川浜ガーデンズ	千葉県千葉市	約 550 戸
2018 以降	パークコート赤坂檜町ザタワー	東京都港区	約 160 戸
	パークシティ武蔵小杉 ザ ガーデン タワーズウェスト	神奈川県川崎市	約 610 戸
	パークコート浜離宮ザタワー	東京都港区	約 360 戸
	渋谷区役所建替計画	東京都渋谷区	約 500 戸
	武蔵小山駅前地区計画	東京都品川区	約 500 戸
	北仲通北地区計画	神奈川県横浜市	約 1,200 戸
	春日後楽園駅前地区計画	東京都文京区	約 300 戸
月島一丁目西仲通り地区計画	東京都中央区	約 180 戸	

計上年度、総販売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

### 2-2-4 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



資産規模 10,803億円(74物件)



日本アコモデーションファンド投資法人

資産規模 2,960億円(117物件)



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

資産規模 2,849億円(33物件)

#### 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  
(プライベートファンド 組成・運用)

預かり資産 12,950億円



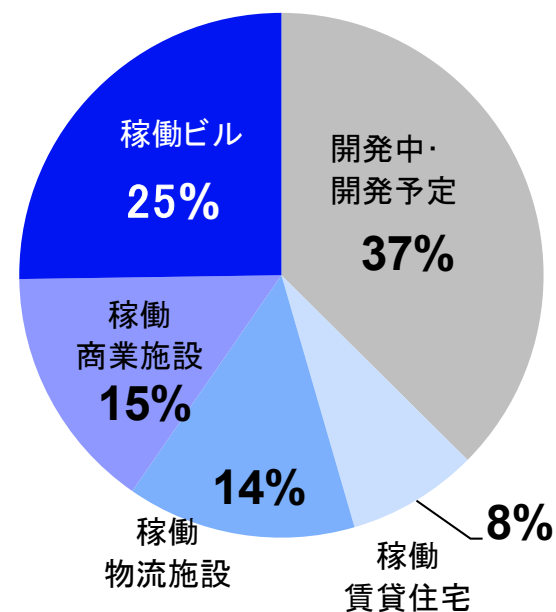
三井不動産プライベートリート投資法人  
Mitsui Fudosan Private REIT Inc.

資産規模 2,336億円(40物件)

#### 機関投資家／事業法人等

投資家向け分譲用 たな卸資産の内訳

合計：約7,013億円 (2016年3月末現在)



(2016年3月末現在)

## 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

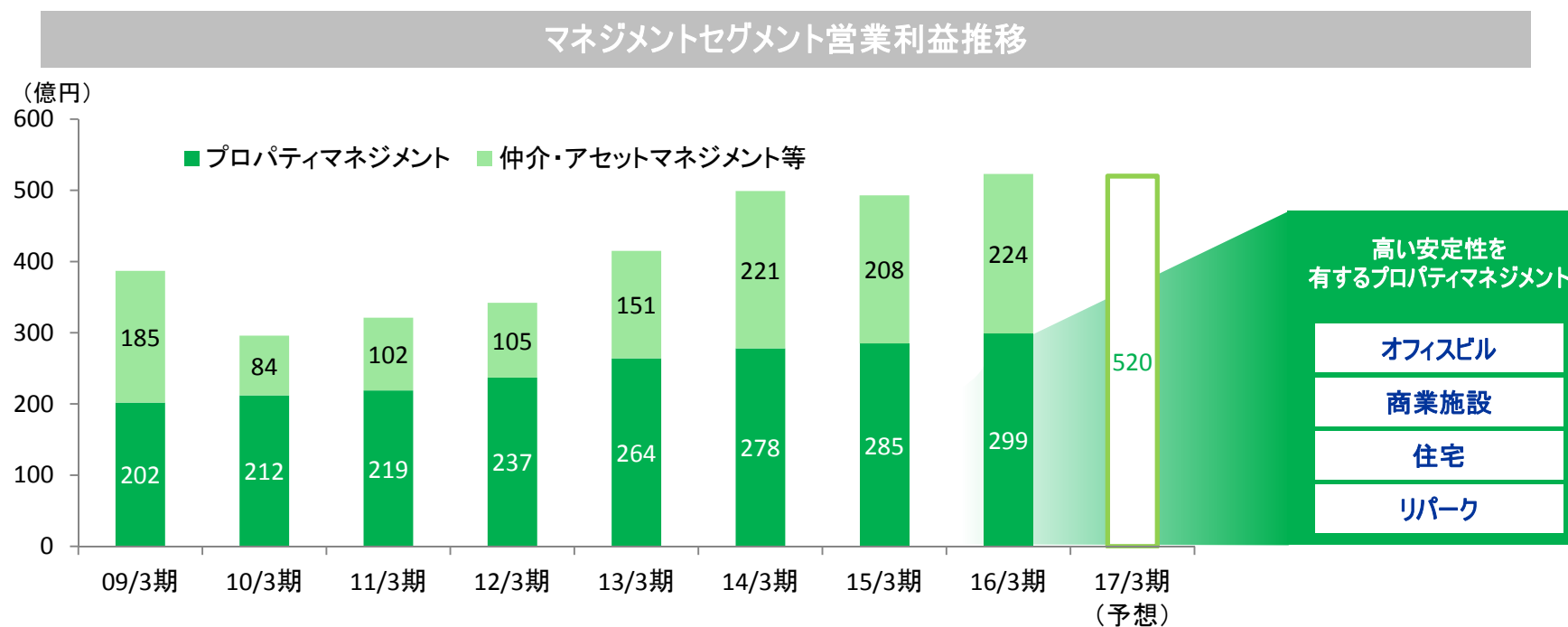
#### ◆ プロパティマネジメント

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



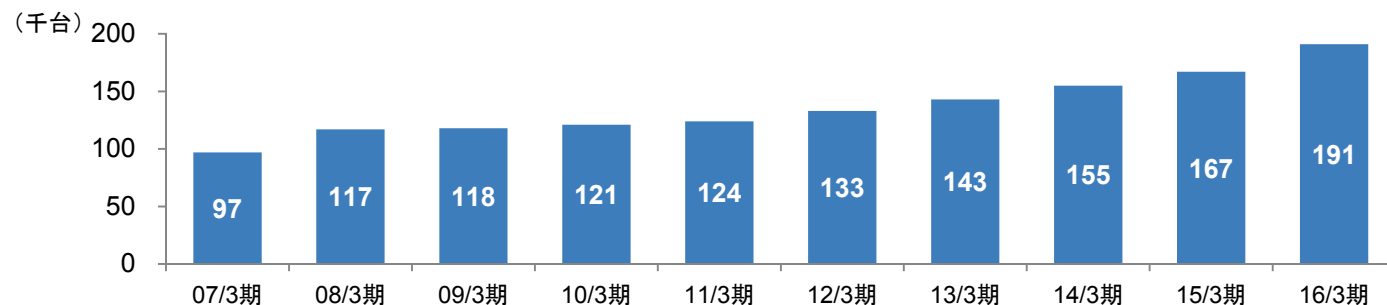
※09/3期は参考数字です。

## 2-3. マネジメント事業

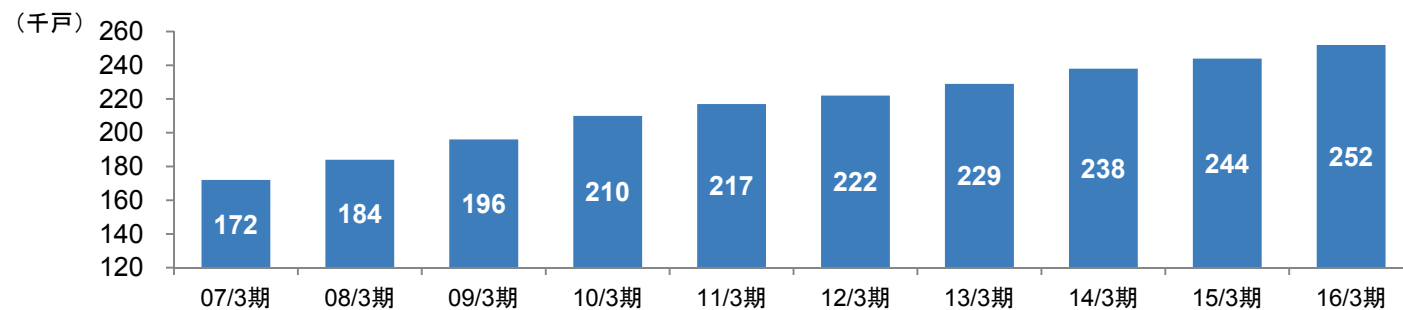
### 2-3-2 当社の優位性(プロパティマネジメント)

#### ◆ 受託物件の増加による、収益の安定した成長

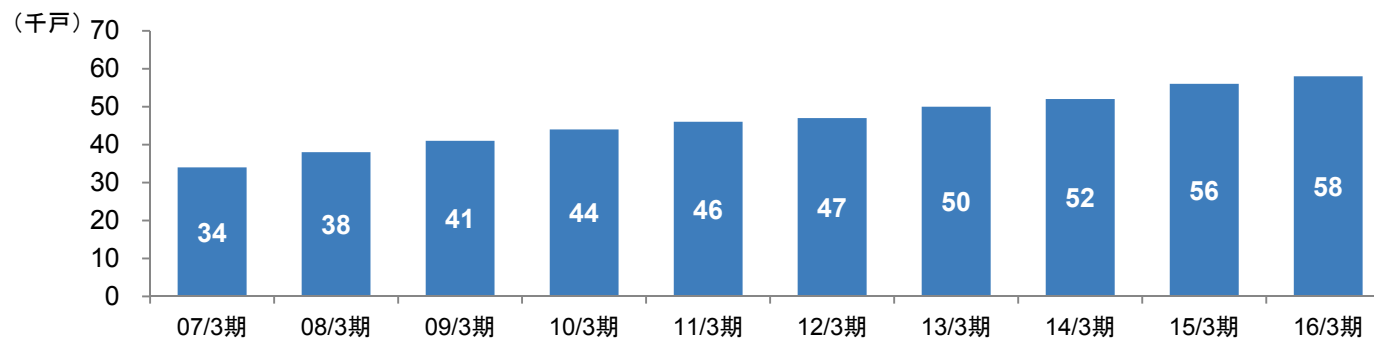
三井のリパーク 駐車場管理台数推移



三井不動産レジデンシャルサービスグループ マンション管理戸数推移



三井不動産レジデンシャルリース 賃貸住宅取扱戸数推移



いちばんに、住む人のこと。

## 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)

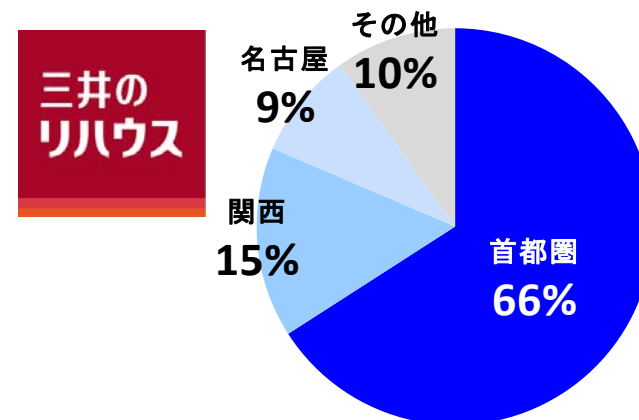
#### ◆ 取扱件数1位を誇る仲介事業(リハウス)

売買仲介実績 (2015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	707	37,156	12,731	275
2	住友不動産販売	543	33,968	10,656	255
3	東急リバブル	415	19,568	10,108	150
4	野村不動産グループ	258	7,174	7,109	66
5	三井住友トラスト不動産	155	6,803	4,062	74

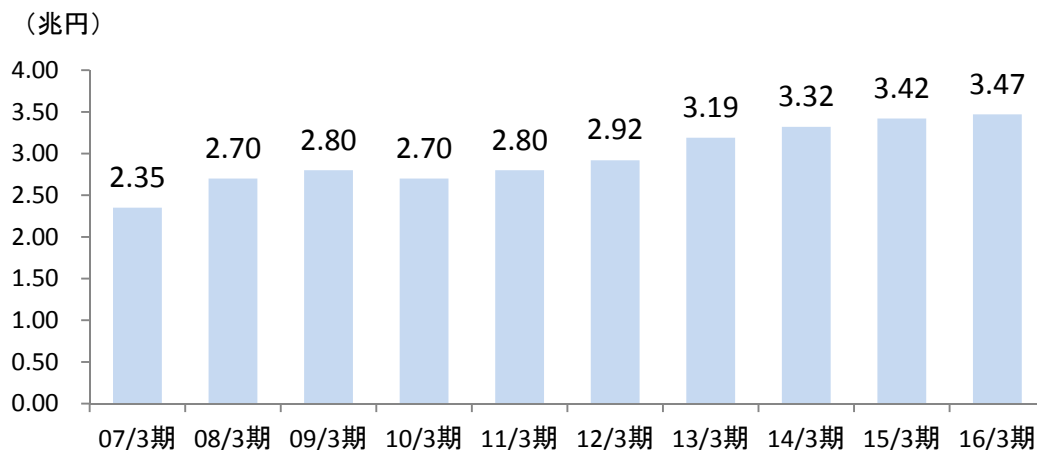
資料:2015年5月22日 不動産経済研究所

店舗数エリア別内訳 2016年3月末時点

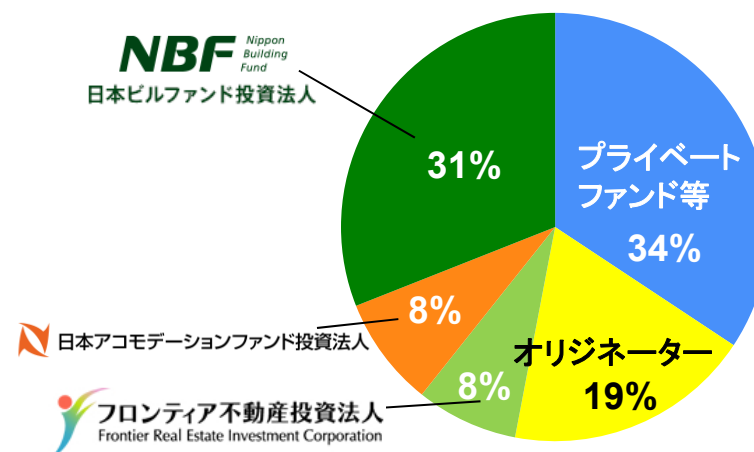


#### ◆ 預かり資産の増加による、収益の安定した成長

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 2016年3月期



2-4. 物流施設事業

2-5. ホテル・リゾート事業

2-6. グローバル事業

## 2-4. 物流施設事業

- ◆ 物流REITの設立
- ◆ 賃貸・分譲・マネジメント事業を組み合わせた利益成長

### 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	MFLP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>
	MFLP八潮	埼玉県八潮市	約 41,900 m <sup>2</sup>
2014	MFLP久喜	埼玉県久喜市	約 74,500 m <sup>2</sup>
	MFLP堺	大阪府堺市	約 133,300 m <sup>2</sup>
	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	約 31,000 m <sup>2</sup>
2015	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	約 43,000 m <sup>2</sup>
	MFLP日野	東京都日野市	約 213,400 m <sup>2</sup>
2016	MFLP柏	千葉県柏市	約 31,400 m <sup>2</sup>
	MFLP船橋 I	千葉県船橋市	約 198,000 m <sup>2</sup>
	MFLP福岡 I	福岡県糟屋郡	約 32,400 m <sup>2</sup>
	MFLP平塚	神奈川県平塚市	約 33,200 m <sup>2</sup>
2017	MFLP小牧	愛知県小牧市	約 42,500 m <sup>2</sup>
	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	約 74,300 m <sup>2</sup>
	MFLP茨木	大阪府茨木市	約 241,900 m <sup>2</sup>
2018	MFLP厚木 II	神奈川県伊勢原市	約 54,000 m <sup>2</sup>
	MFLP平塚 II	神奈川県平塚市	約 43,400 m <sup>2</sup>
2021	エフ・プラザ東京N棟(※転貸)	東京都品川区	約 161,000 m <sup>2</sup>
未定	川越プロジェクト	埼玉県川越市	未定

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。

### 外環道・圏央道近辺など、高い立地利便性



地図データ ©2016 Google, ZENRIN

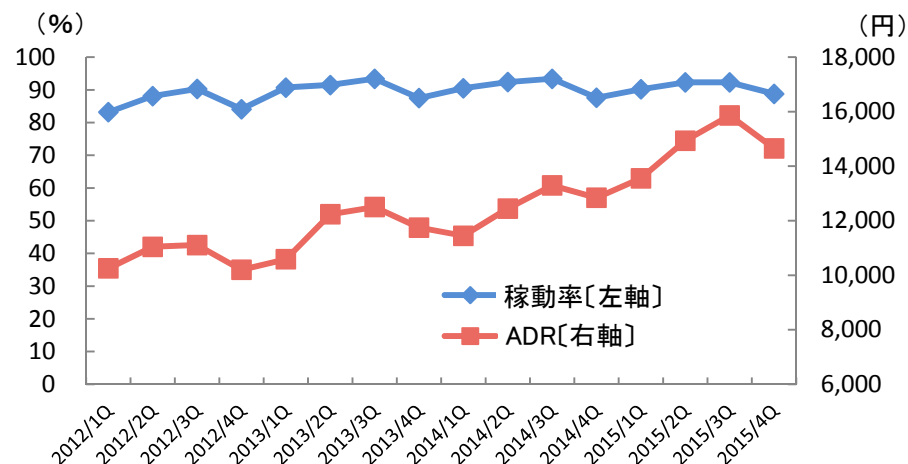
## 2-5. ホテル・リゾート事業

**mitsui garden  
hotels**

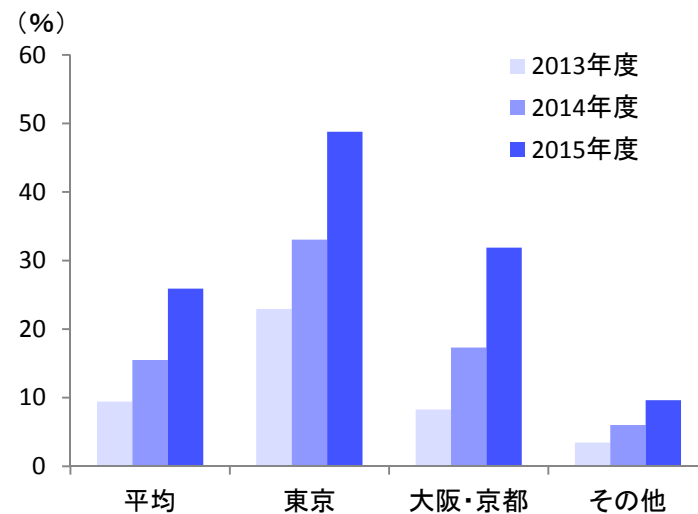
全国18施設  
4,809室  
(2016年3月末時点)



三井ガーデンホテル 稼働率とADR(平均客室単価)の推移



三井ガーデンホテル 外国客比率



## 2-5. ホテル・リゾート事業

### ◆ 事業領域を拡大し、運営ホテル1万室体制へ



\*年度は竣工予定年度であり、変更の可能性があります

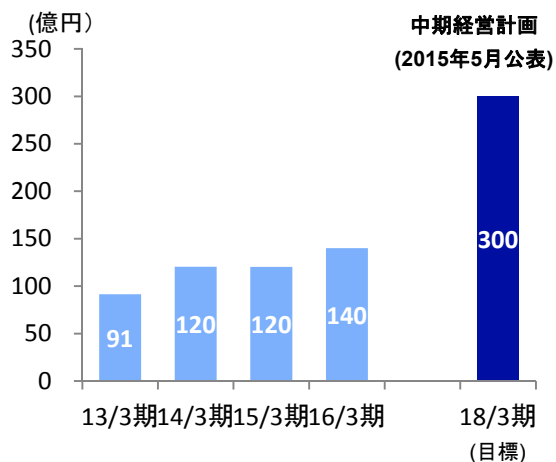
- 東京や京都などビジネス・観光で集客力のある都市で積極展開
- ホテル事業の上級新ブランドを開発・展開
- 街の魅力を高めるラグジュアリーホテルを誘致
- NEMU HOTEL & RESORTの広大な敷地を活かし、アジアを代表するリゾートを開発  
(新規開発ホテルのオペレーターに『アマンリゾーツ』を選定)
- 沖縄など好立地で新たなリゾート案件に取り組む
- 事業展開・拡大に合わせて、グループの運営体制を再構築

## 2-6. グローバル事業

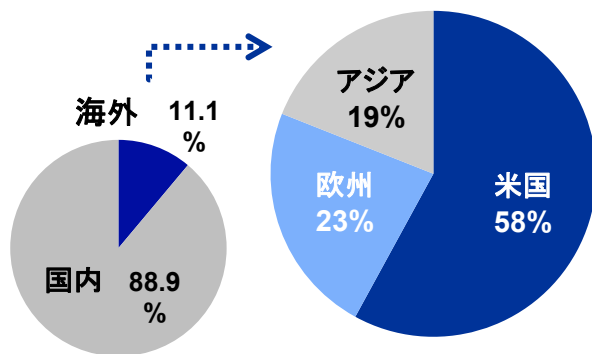
### 2-6-1 グローバル事業の概要

- ◆ 欧米 : 優良な事業機会を継続的に拡大し、安定的な収益基盤を築く
- ◆ 中国・アジア: 急増する良質な住宅ニーズ、拡大する消費を取り込む

#### 海外利益の推移



#### 海外資産の国別内訳



2016年3月期 総資産 53,742億円

#### 主な既存物件



1251アメリカ街 米国, ニューヨーク  
(1986年取得)



527マディソン街 米国, ニューヨーク(2008年取得)



1200 17<sup>th</sup>ストリート 米国, ワシントンD.C. (2014年竣工)



ホームービルディング 米国, ワシントンD.C. (2012年取得)



ハレクラニ 米国, ハワイ  
(1984年開業)



ワイキキパークホテル 米国, ハワイ(1987年開業)



70マークレーン 英国, ロンドン  
(2014年竣工)



8-10ムーアゲート 英国, ロンドン(2014年竣工)



5ハノーバースクエア 英国, ロンドン(2012年竣工)



セントレジス・ホテル & レジデンス シンガポール(2008年開業)



杉井アウトレット広場・寧波 中国, 浙江省(2011年開業)



## 2-6. グローバル事業

### 2-6-2 開発パイプライン(欧米)

#### 新規プロジェクト/北米

\* 住宅の総戸数はシェア勘案前

用途	プロジェクト名 (※印:共同事業)	所在地	竣工年	貸付可能面積 /総戸数
オフィス	270ブラナン開発計画(※)	サンフランシスコ	2016	約 16,900 m <sup>2</sup>
	55 ハドソンヤード(※)	ニューヨーク	2018	約 132,600 m <sup>2</sup>
賃貸住宅	160マディソン(※)	ニューヨーク	2015	約 320 戸
	650インディアナ(※)	サンフランシスコ	2016	約 120 戸
	525ウエスト52ndストリート(※)	ニューヨーク	2017	約 390 戸
	2nd アンド パイク(※)	シアトル	2017	約 340 戸



55ハドソンヤード

RELATED

OXFORD



160マディソン  
J.D.Carlsle Development



525ウエスト52ndストリート

TACONIC  
INVESTMENT PARTNERS LLC



2nd アンド パイク  
UrbanVisions  
SUSTAINABLE REAL ESTATE



270ブラナン SKS



650インディアナ  
BUILD INC

#### 新規プロジェクト/欧州

用途	プロジェクト名 (※印:共同事業)	所在地	竣工年	貸付可能面積 /総戸数
オフィス	1 エンジェルコート開発計画	ロンドン、シティ	2016	約 29,400 m <sup>2</sup>
複合開発	ホワイトシティプレイス再開発計画(※) テレビジョンセンター再開発計画(※)	ロンドン、 ウッドレーン	2017	未定
			2018	未定

竣工年、貸付可能面積、総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。



1エンジェルコート

STANHOPE

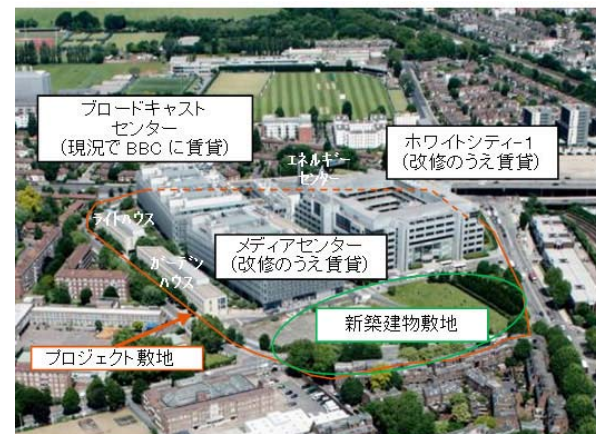


テレビジョンセンター再開発計画

STANHOPE



ホワイトシティプレイス再開発計画



STANHOPE

## 2-6. グローバル事業

### 2-6-3 開発パイプライン(中国・アジア)

#### 新規プロジェクト/中国・アジア

\* 住宅の総戸数はシェア勘案前

所在地		用途	プロジェクト名 (※印:共同事業)	竣工年	店舗面積 / 総戸数
中国	上海	商業	ららぽーと上海金橋(※)	2018	約 74,000㎡
		分譲住宅	好世鳳翔苑(※)	*	約 1,320戸
台湾	新北市	商業	三井アウトレットパーク 台湾林口(※)	2016	約 45,000㎡
マレーシア	セラランゴール	商業	三井アウトレットパーク クアラルンプール国際空港 セパン第1期(※)	2015	約 24,000㎡
	クアラルンプール		ららぽーとクアラルンプール(※)	2021	約 80,000㎡
	プタリン	分譲住宅	ザ・ミュージズ(※)	2017	約 260戸
	クアラルンプール		ジオ・レジデンス(※) コンレイプロジェクト(※)	2017 2020	約 470戸 約 330戸
シンガポール		分譲住宅	パートレリッジ(※)	2016	約 870戸
			キャンベラドライブ(※)	2017	約 640戸
			イーシュン51(※)	2017	約 500戸
タイ	バンコク	分譲住宅	イデオQチュラサムヤーン(※)	2016	約 1,600戸
			イデオQサイアム・ラチャテウィ (※)	2017	約 550戸
			アシュトン・アソーク(※)	2017	約 780戸
			Qチットロム・ペッチャプリ(※)	2017	約 350戸
			イデオ・モビ・バンスー・グランド・ インターチェンジ(※)	2017	約 660戸
			イデオ・タープラ・ インターチェンジ(※)	2017	約 840戸
			アシュトン・チュラシーロム(※)	2018	約 1,180戸
			イデオO <sub>2</sub> (※)	2018	約 1,560戸
インドネシア	ジャカルタ	分譲住宅	チトラガーデンシティ チトラレイクスイーツ(※)	2018	約 470戸
	タンゲラン		チトララヤエコポリス(※)	2024	約 1,880戸

\* 1期竣工:2016 / 2期竣工:2017

竣工年、店舗面積、総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。



MOPクアラルンプール  
国際空港セパン

MAHB



ららぽーと クアラルンプール



ザ・ミュージズ EGO



イデオQチュラサムヤーン



イデオQサイアム・ラチャテウィ



ジオ・レジデンス

SUNWAY



アシュトン・アソーク



アシュトン・チュラシーロム



チトラガーデンシティ  
チトラレイクスイーツ



チトラガーデンシティ  
チトラレイクスイーツ



MOP台湾林口

遠雄 Farngory

### 3. 2016年3月期(2015年度)決算概要

### 3. 2016年3月期(2015年度)決算概要

#### 3-1 連結P/L概要(全体)

(単位: 億円)

	当期	前期	増減	通期予想 (2015年5月公表)	対予想進捗率
<b>売上高</b>	<b>15,679</b>	<b>15,290</b>	<b>389</b>	<b>16,100</b>	<b>97.4%</b>
<b>営業利益</b>	<b>2,024</b>	<b>1,860</b>	<b>164</b>	<b>1,950</b>	<b>103.8%</b>
営業外損益	△ 199	△ 227	27	△ 240	—
持分法損益	55	23	31	-	—
純金利負担	△ 247	△ 256	9	△ 280	—
その他	△ 8	5	△ 13	-	—
<b>経常利益</b>	<b>1,825</b>	<b>1,633</b>	<b>191</b>	<b>1,710</b>	<b>106.7%</b>
特別損益	△ 12	34	△ 46	-	—
特別利益	26	56	△ 29	-	—
特別損失	△ 38	△ 21	△ 17	-	—
法人税等	△ 620	△ 616	△ 3	△ 620	—
当期純利益	1,193	1,051	141	1,090	—
非支配株主に帰属する 当期純利益	△ 15	△ 49	33	△ 20	—
<b>親会社株主に帰属する 当期純利益</b>	<b>1,177</b>	<b>1,001</b>	<b>175</b>	<b>1,070</b>	<b>110.0%</b>

#### ◆特別利益

投資有価証券売却益	26
	<hr/> 26

#### ◆特別損失

固定資産除却損	△ 38
	<hr/> △ 38

#### ◆配当

期末の1株当たりの配当金は、期初公表の14円から2円増配し、16円(年30円)を予定

### 3. 2016年3月期(2015年度)決算概要

#### 3-2 連結P/L概要(セグメント別)

##### 連結P/L概要(セグメント別)

(単位:億円)

	当期	前期	増減	通期予想 (2015年5月公表)
<b>売上高</b>	<b>15,679</b>	<b>15,290</b>	<b>389</b>	<b>16,100</b>
賃貸	5,091	4,648	443	4,960
分譲	3,915	4,254	△ 338	4,460
マネジメント	3,346	3,178	168	3,370
三井ホーム	2,474	2,421	53	2,420
その他	851	787	63	890
<b>営業利益</b>	<b>2,024</b>	<b>1,860</b>	<b>164</b>	<b>1,950</b>
賃貸	1,241	1,078	162	1,160
分譲	445	454	△ 9	500
マネジメント	524	493	31	500
三井ホーム	47	40	7	35
その他	71	51	19	55
消去他	△ 304	△ 258	△ 46	△ 300

##### 補足データ

###### 【空室率推移】

	16/3	15/12	15/9	15/6	15/3	14/3
連結オフィス・商業	2.2%	2.6%	3.3%	3.4%	3.2%	3.5%
単体オフィス首都圏	2.6%	3.4%	3.8%	4.0%	3.2%	3.3%

###### 【分譲内訳】

(単位:億円)

		当期	前期	増減
住宅分譲合計 (個人顧客向け)	収益	2,952	2,981	△ 28
	営業利益	239	267	△ 27
	戸数(戸)	5,142	5,757	△ 615
	中高層	4,391	4,858	△ 467
	戸建	751	899	△ 148
投資家向け分譲等	収益	962	1,273	△ 310
	営業利益	205	187	18

###### 【マネジメント】

(単位:億円)

		当期	前期	増減
プロパティマネジメント	収益	2,471	2,352	118
	営業利益	299	285	14
	リパーク台数(台)	191,450	166,752	24,698
仲介 ・アセットマネジメント等	収益	874	825	49
	営業利益	224	208	16
	仲介件数(件)	37,811	37,147	664

### 3. 2016年3月期(2015年度)決算概要

#### 3-3 連結B/S概要

(単位: 億円)

	当期末	前期末	増減		当期末	前期末	増減
<b>流動資産</b>	<b>15,205</b>	<b>13,748</b>	<b>1,456</b>	<b>流動負債</b>	<b>8,406</b>	<b>6,724</b>	<b>1,682</b>
現金・預金	1,111	1,071	40	支払手形及び買掛金	958	982	△ 23
有価証券	1	123	△ 121	短期借入金(※)	2,409	2,095	314
<b>販売用不動産・前渡金</b>	<b>11,677</b>	<b>10,310</b>	<b>1,366</b>	コマーシャルペーパー(※)	1,090	-	1,090
営業出資金	101	96	4	短期償還社債(※)	548	375	173
その他	2,313	2,146	167	その他	3,399	3,271	128
<b>固定資産</b>	<b>38,536</b>	<b>37,022</b>	<b>1,514</b>	<b>固定負債</b>	<b>25,445</b>	<b>24,726</b>	<b>719</b>
<b>有形・無形固定資産</b>	<b>29,689</b>	<b>27,886</b>	<b>1,803</b>	社債(※)	3,040	3,425	△ 385
投資有価証券	6,678	7,006	△ 328	長期借入金(※)	15,173	13,865	1,308
差入敷金・保証金	1,339	1,279	59	預り敷金・保証金	3,730	3,652	77
その他	829	849	△ 19	その他	3,500	3,782	△ 281
				<b>有利子負債(※)</b>	<b>22,262</b>	<b>19,761</b>	<b>2,500</b>
				<b>純資産</b>	<b>19,890</b>	<b>19,320</b>	<b>569</b>
				資本金	3,397	3,397	-
<b>資産計</b>	<b>53,742</b>	<b>50,771</b>	<b>2,971</b>	資本剰余金	4,136	4,137	△ 1
				利益剰余金	6,402	5,496	905
				その他	5,953	6,288	△ 334
				<b>負債・純資産計</b>	<b>53,742</b>	<b>50,771</b>	<b>2,971</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

	当期末	前期末	増減
D/Eレシオ(倍)	1.16	1.06	0.10
自己資本比率	35.8%	36.9%	△ 1.1pt

### 3. 2016年3月期(2015年度)決算概要

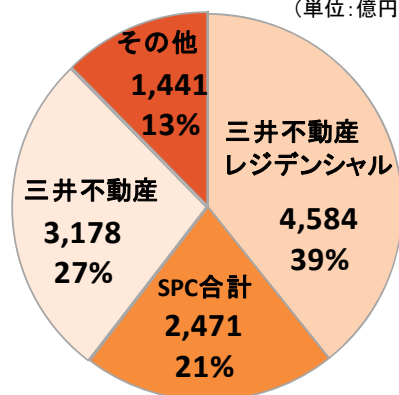
#### 3-3 連結B/S概要

資産計：5兆3,742億円

(単位：億円)

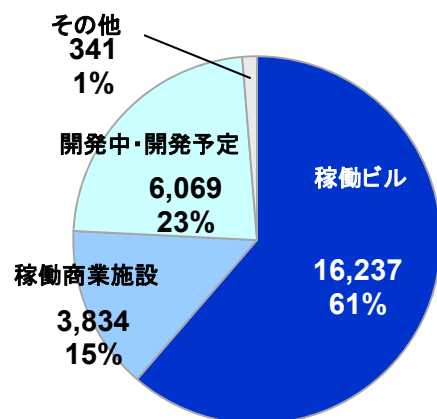
販売用不動産・前渡金 11,677

(単位：億円)



賃貸等不動産 26,483

(単位：億円)



流動資産	15,205	負債	33,852
現金預金	1,111	有利子負債	22,262
販売用不動産・前渡金	11,677	(うちノンリコース債務)	(3,220)
その他	2,416		
固定資産	38,536		
有形・無形固定資産	29,689	預り敷金・保証金	3,730
(賃貸等不動産)	(26,483)	その他	7,859
差入敷金・保証金	1,339	純資産	19,890
その他	7,508	(自己資本)	(19,223)

新規投資(有形・無形固定資産)※ 2,071

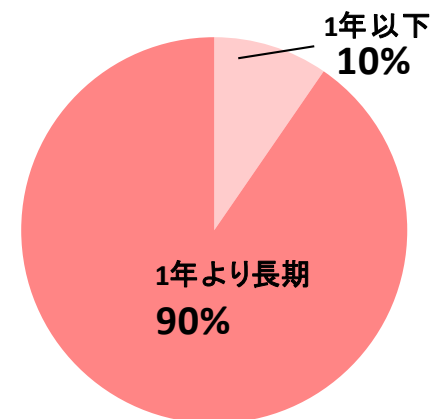
減価償却費 674

※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

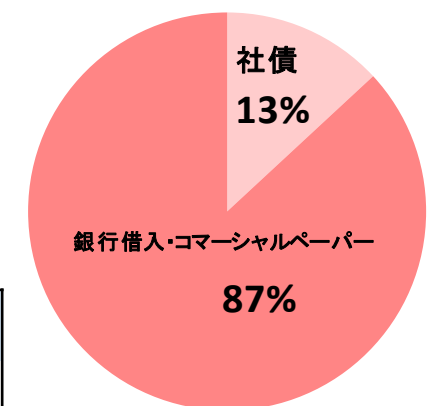
#### ◆賃貸等不動産(単位：億円)

	2016年3月期 (2015年度)期末	2015年3月期 (2014年度)期末	対前期末増減
時価	45,605	40,543	5,061
B/S計上額(簿価)	26,483	24,899	1,584
差額	19,121	15,644	3,477

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)



## 4. 2017年3月期(2016年度)業績予想概要



## 4. 2017年3月期(2016年度)業績予想

### 連結P/L概要

#### 連結P/L概要(業績予想)

(単位:億円)

	2017年3月期 (2016年度)	2016年3月期 (2015年度)	増減
<b>売上高</b>	<b>17,500</b>	<b>15,679</b>	<b>1,820</b>
賃貸	5,440	5,091	348
分譲	5,250	3,915	1,334
マネジメント	3,400	3,346	53
三井ホーム	2,490	2,474	15
その他	920	851	68
<b>営業利益</b>	<b>2,200</b>	<b>2,024</b>	<b>175</b>
賃貸	1,310	1,241	68
分譲	600	445	154
マネジメント	520	524	△ 4
三井ホーム	42	47	△ 5
その他	70	71	△ 1
消去他	△ 342	△ 304	△ 37
<b>営業外損益</b>	<b>△ 220</b>	<b>△ 199</b>	<b>△ 20</b>
純金利負担	△ 260	△ 247	△ 12
その他	40	47	△ 7
<b>経常利益</b>	<b>1,980</b>	<b>1,825</b>	<b>154</b>
<b>特別損益</b>	<b>△ 100</b>	<b>△ 12</b>	<b>△ 87</b>
税前当期純利益	1,880	1,813	66
法人税等	△ 600	△ 620	20
<b>当期純利益</b>	<b>1,280</b>	<b>1,193</b>	<b>86</b>
非支配株主に帰属する 当期純利益	△ 30	△ 15	△ 14
<b>親会社株主に帰属する当 期純利益</b>	<b>1,250</b>	<b>1,177</b>	<b>72</b>

◆配当 次期の1株当たりの配当金は、年32円(中間16円・期末16円)に増配を予定

#### 補足データ

##### 【分譲事業】

(単位:億円)

		2017年3月期 (2016年度)	2016年3月期 (2015年度)	増減	
住宅分譲	営業収益	3,330	2,952	377	
	営業収益 営業利益	中高層	2,890	2,534	355
		戸建	440	418	21
	営業利益	270	239	30	
	営業利益率	8.1%	8.1%	0.0pt	
戸数	中高層	5,450	4,391	1,059	
	戸建	700	751	△ 51	
投資家向け分譲等	営業収益	1,920	962	957	
	営業利益	330	205	124	

##### 【財政状態】

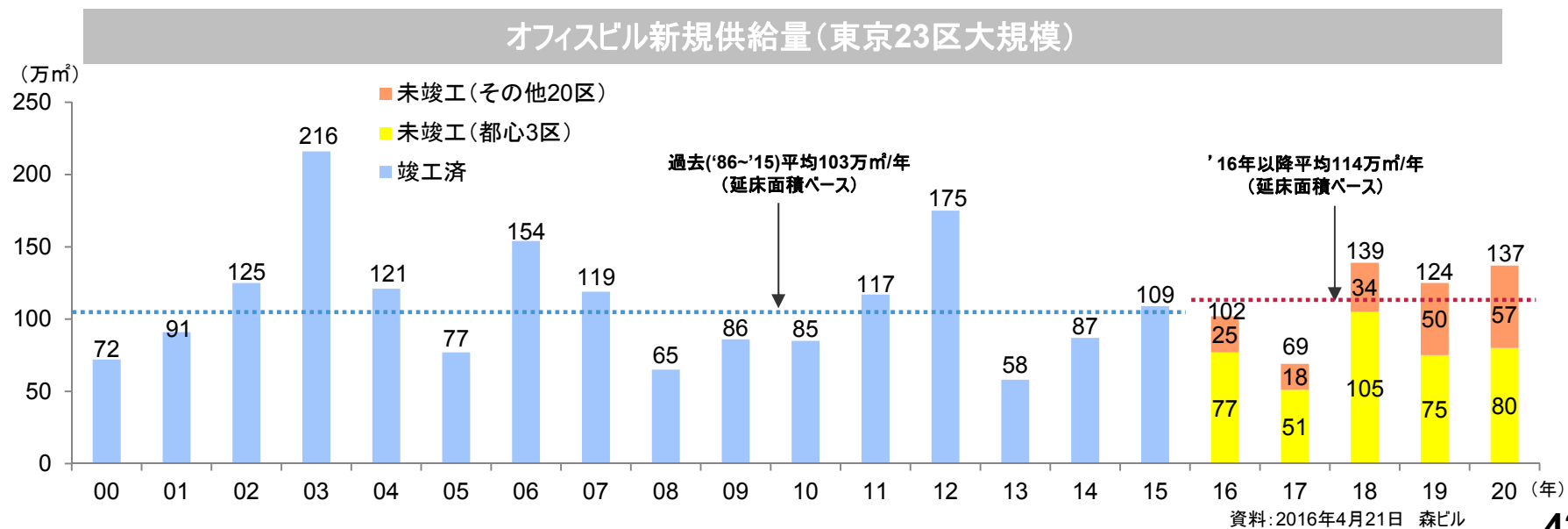
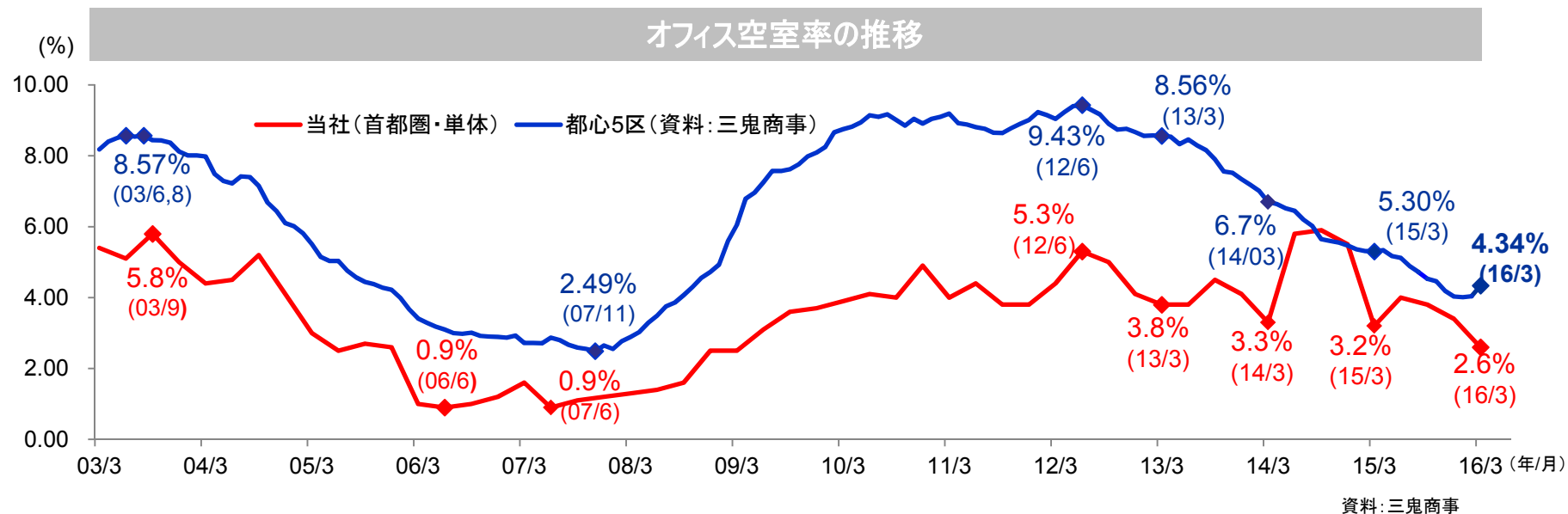
(単位:億円)

		2017年3月期 (2016年度)	2016年3月期 (2015年度)	増減
有形・無形固定資産				
	新規投資	2,300	2,071	228
	減価償却費	700	674	25
販売用不動産・前渡金				
	新規投資	5,800	5,145	654
	原価回収	4,000	3,020	979
有利子負債				
		24,500	22,262	2,237

## 補足資料(市場動向)

# 補足資料-1

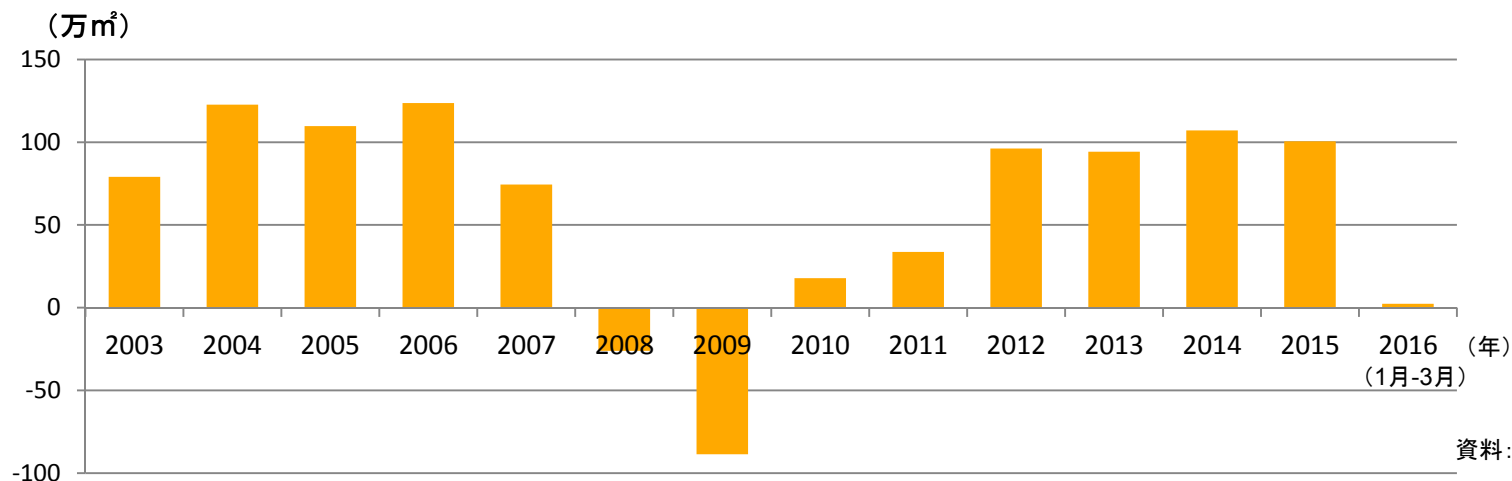
## 賃貸事業市場動向(オフィスビル)



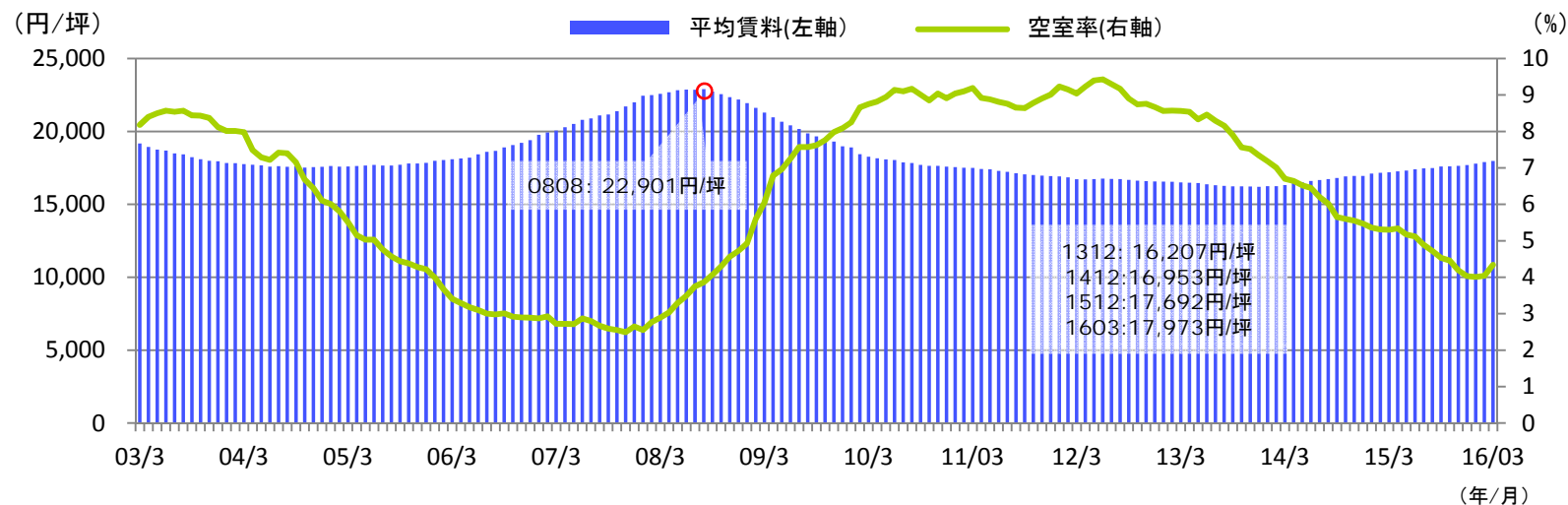
# 補足資料-1

## 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



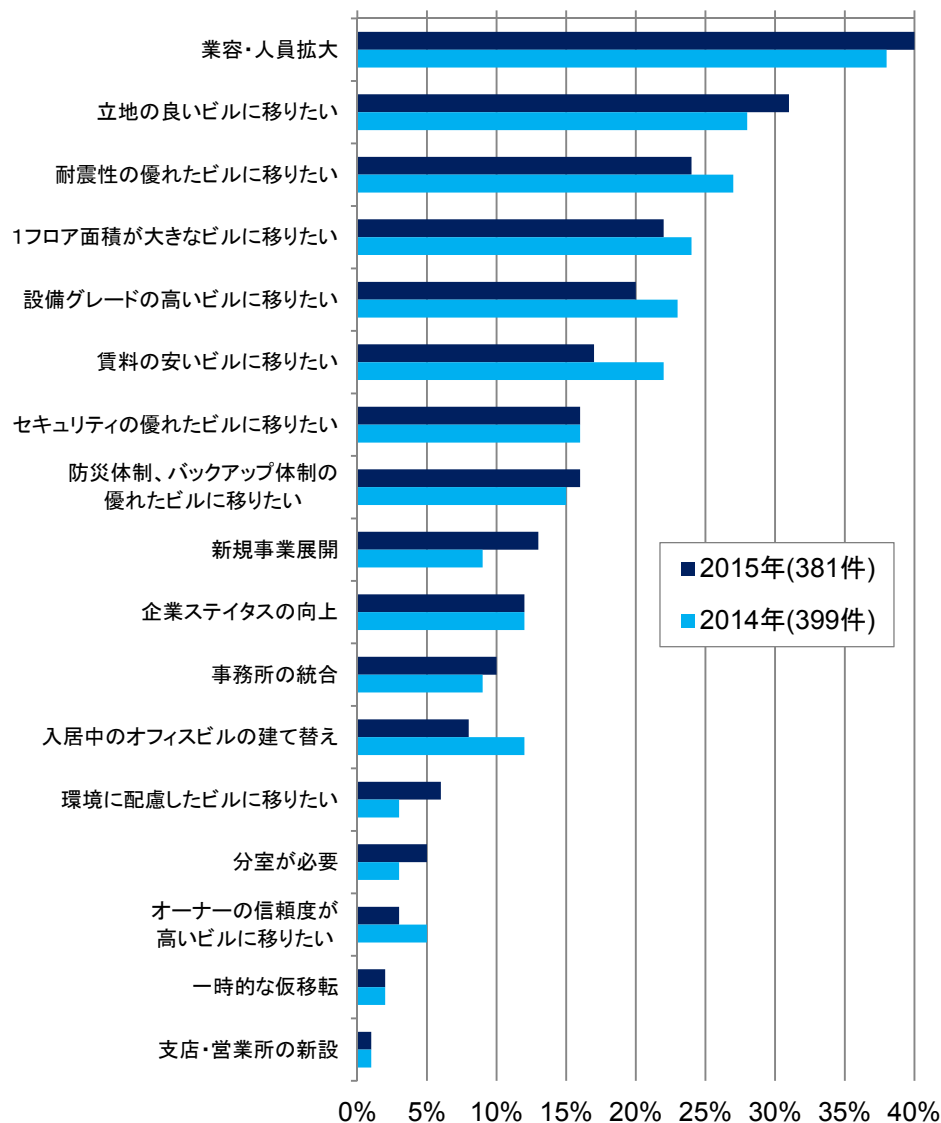
### 都心5区のオフィス市況(平均賃料・空室率)



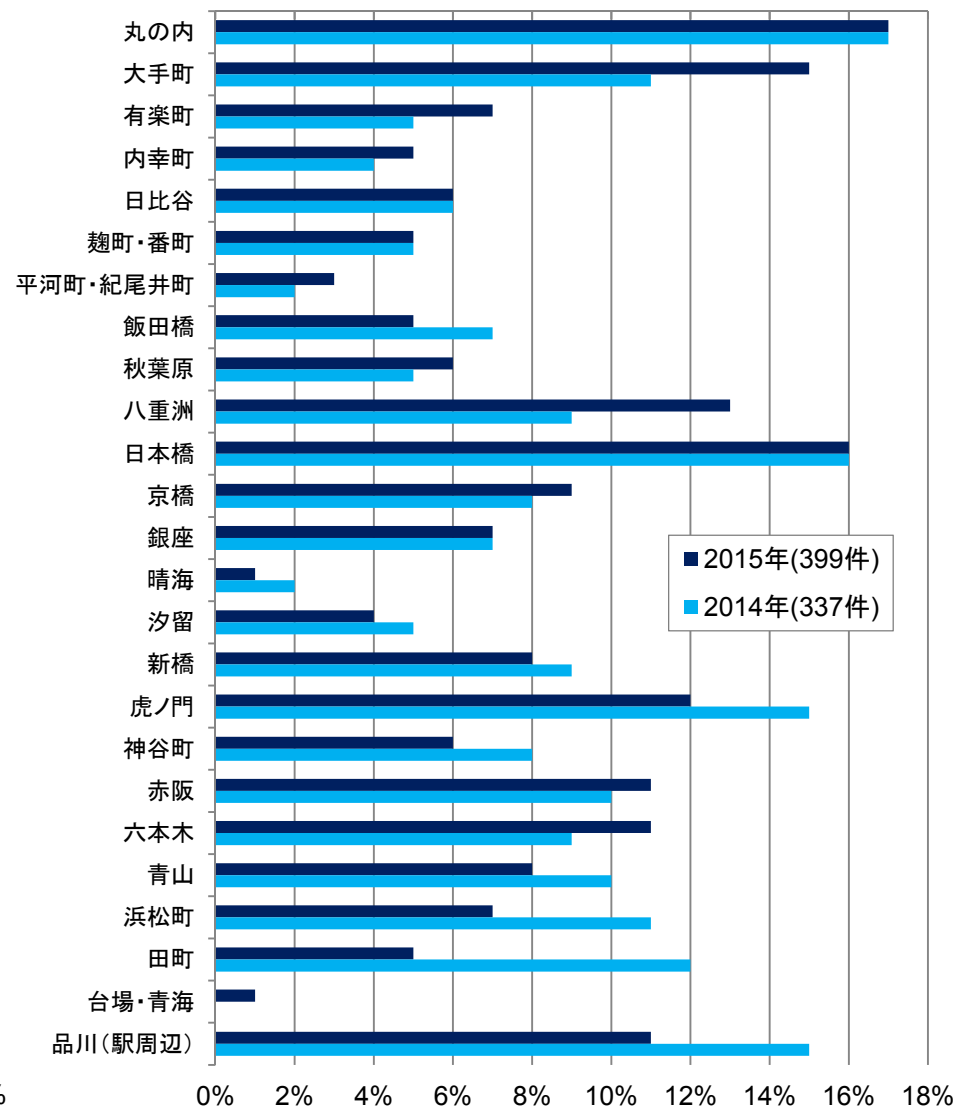
# 補足資料-1

## 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)



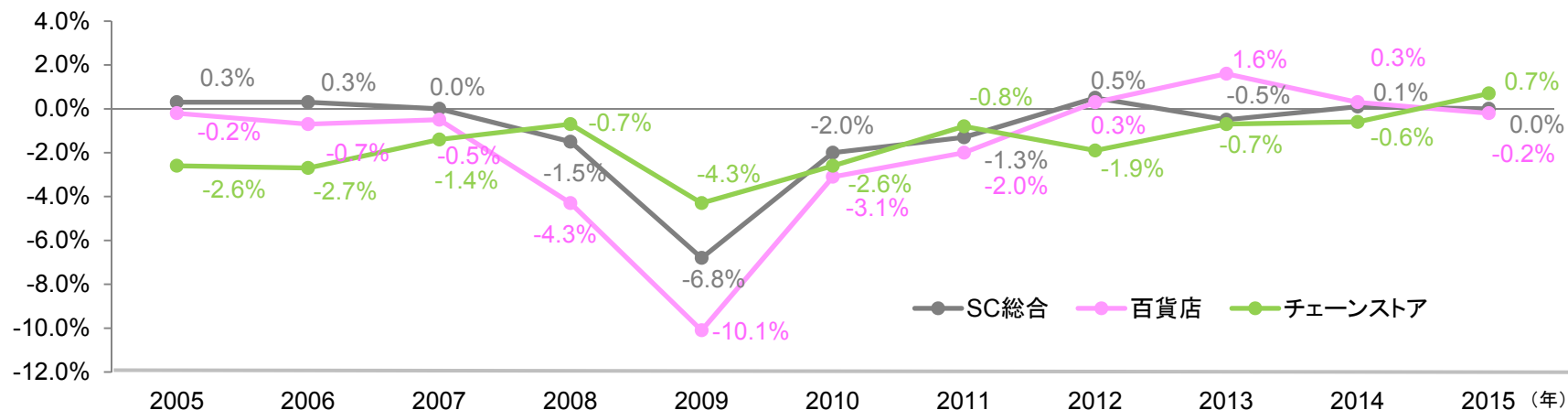
森ビル調査「2015 東京23区オフィスニーズに関する調査(2015年12月発表)」による

※都心3区とは、千代田区、中央区及び港区を指す

## 補足資料-2

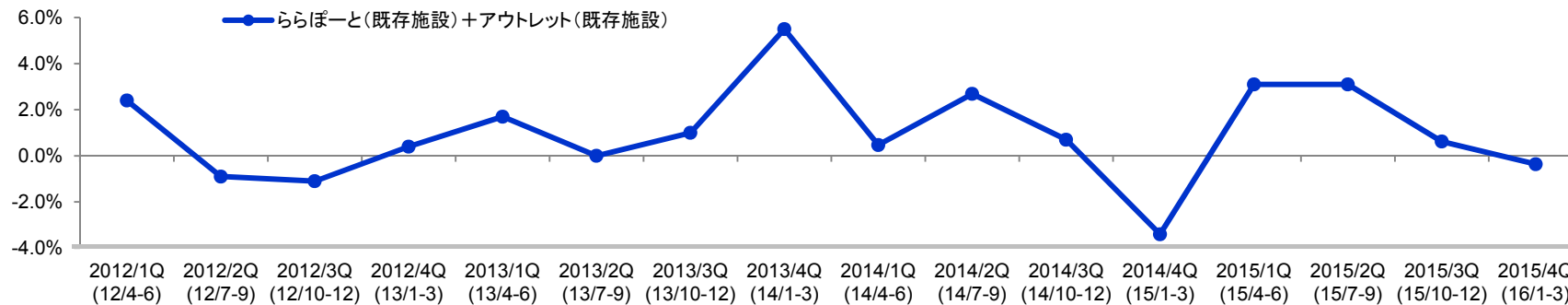
### 賃貸事業市場動向(商業施設)

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

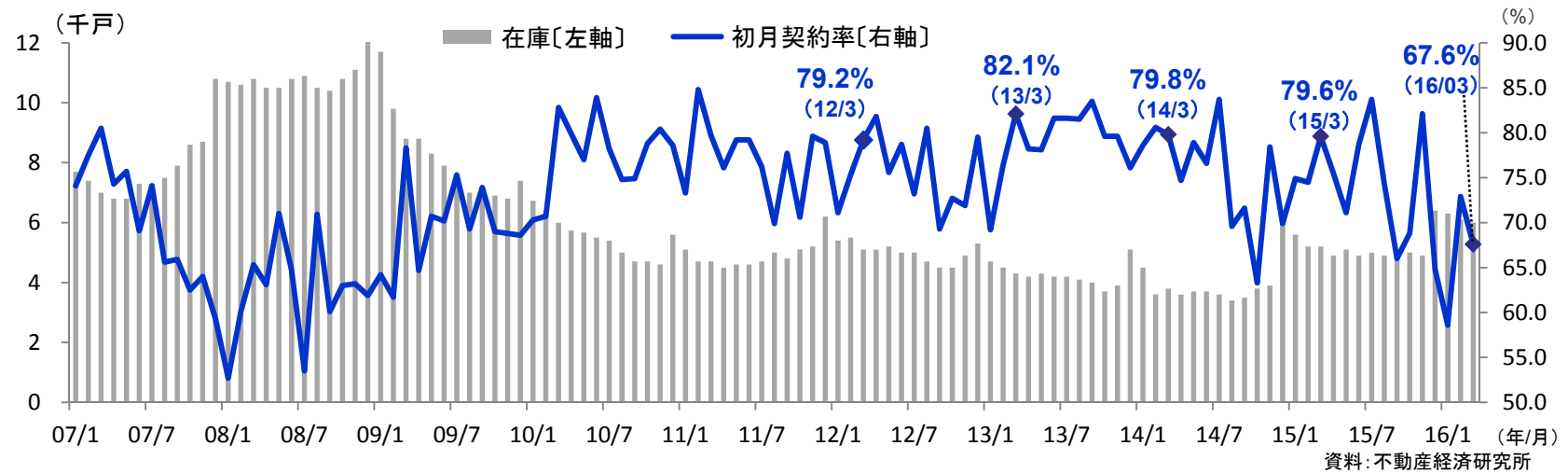
当社施設売上高前年同期対比



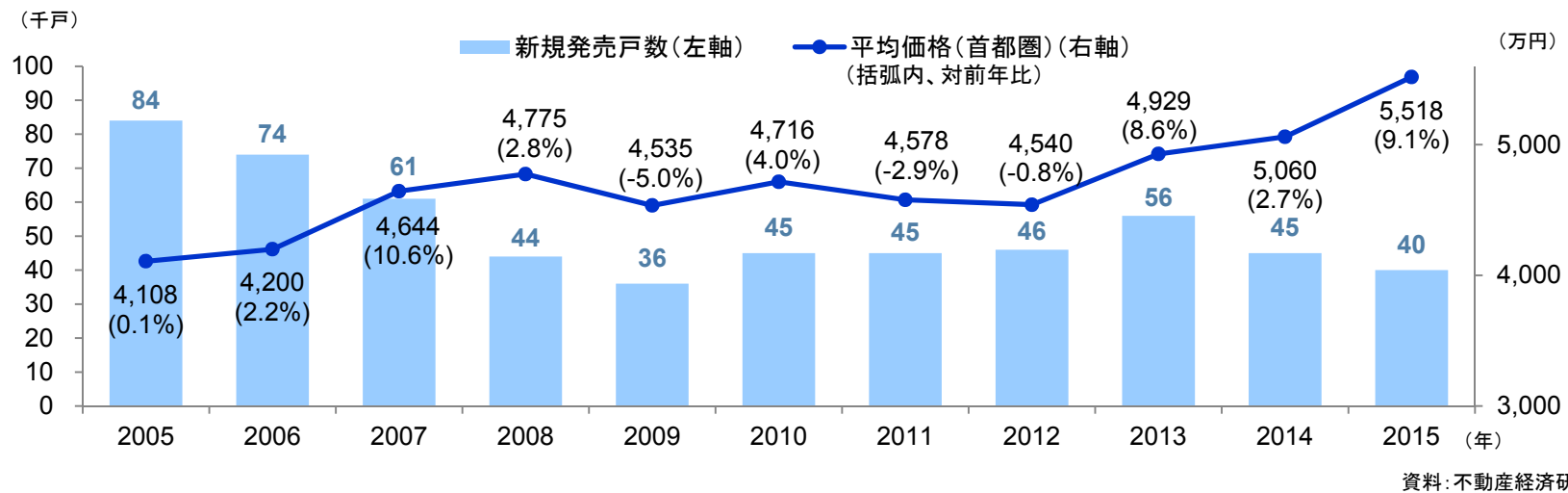
# 補足資料-3

## 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

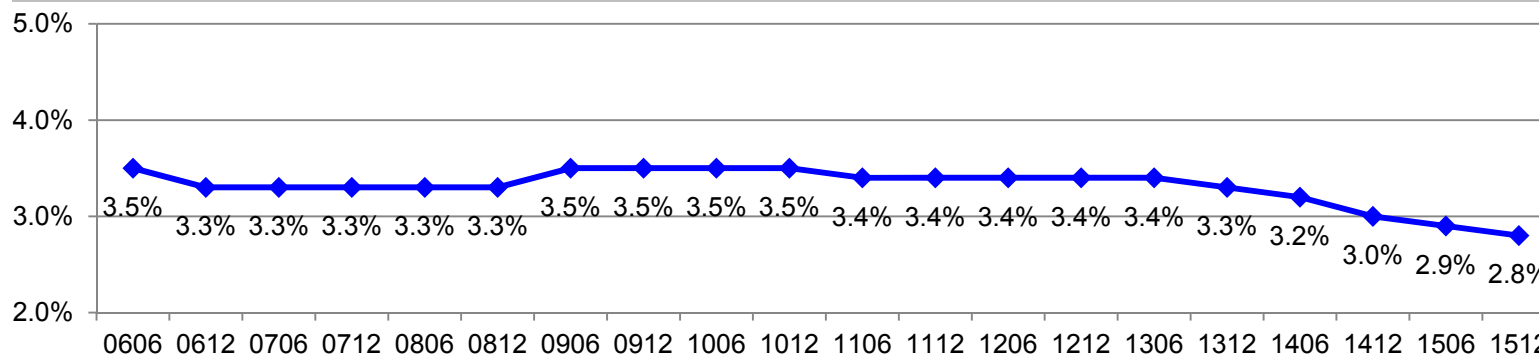
## 分譲事業市場動向(投資家向け分譲等)

### 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

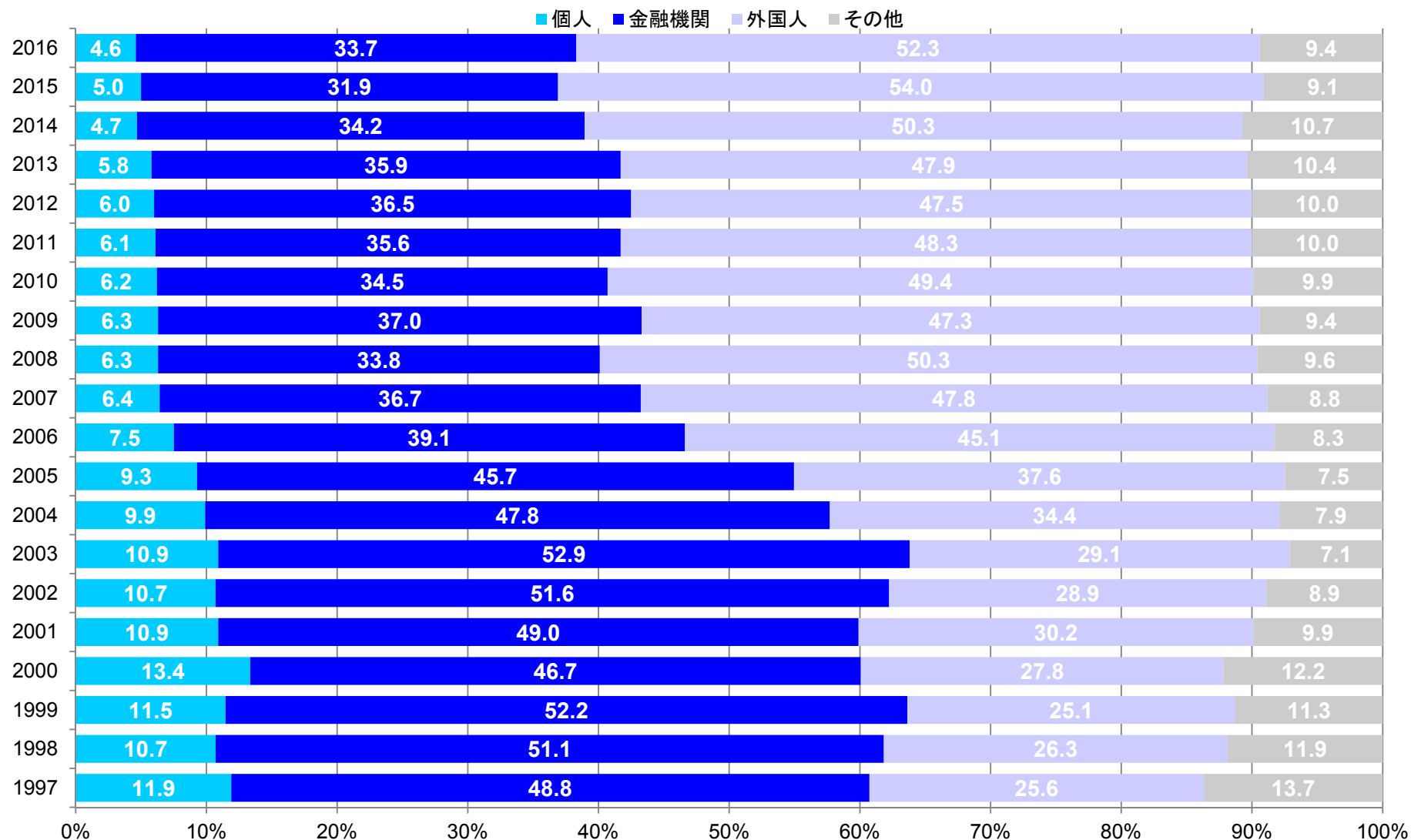
利回りベンチマーク(NCFベース): 日本不動産研究所が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す



# 補足資料-5

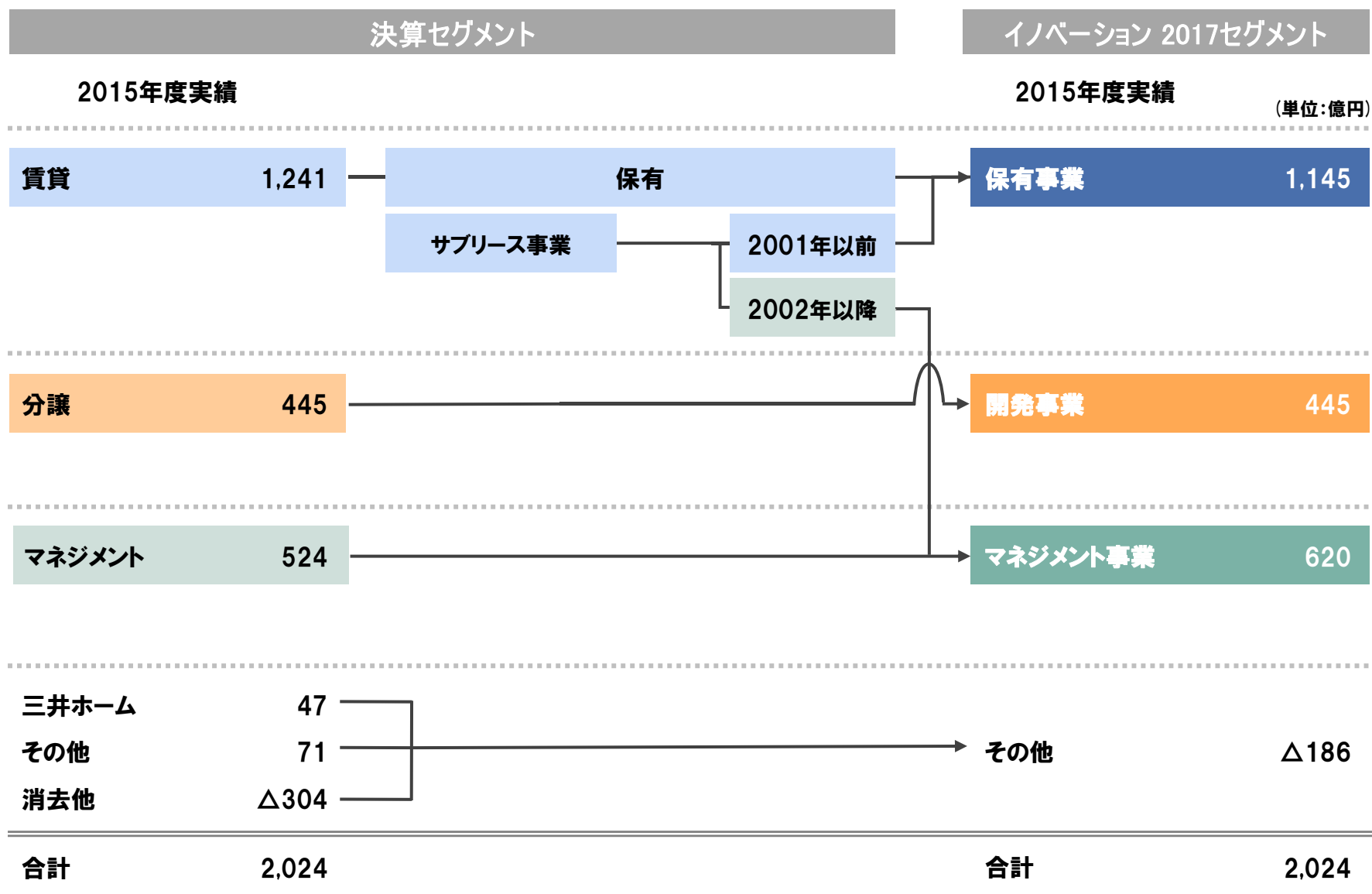
## 株主構成

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。