



# 投資家説明資料

2017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. 2017年3月期(2016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. 2018年3月期(2017年度)業績予想概要	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 訪日外国人観光客	48		
補足資料-6 株主構成	49		
補足資料-7 セグメント別 営業利益対照表	50		
Disclaimer	51		

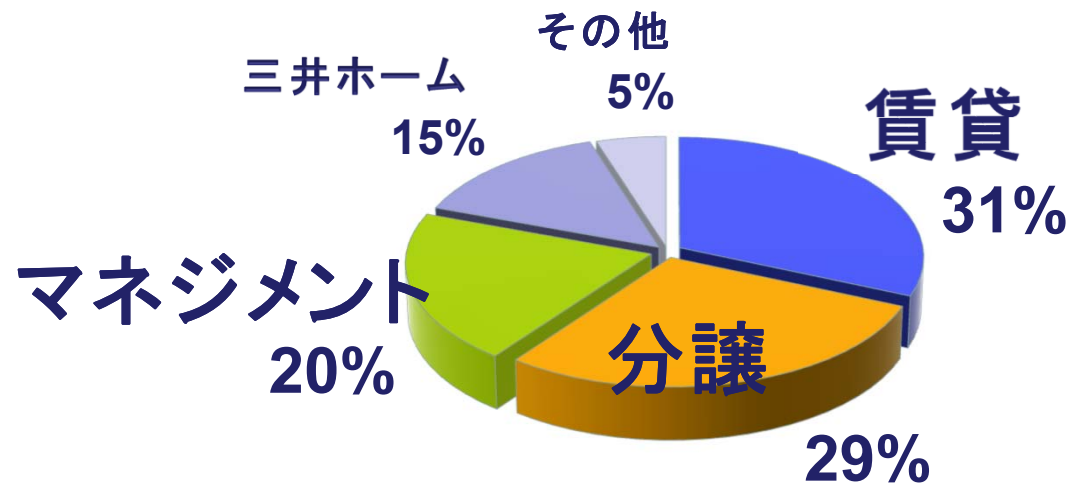
## 1. 三井不動産とは

# 1. 三井不動産とは

## 1-1 ハイライト

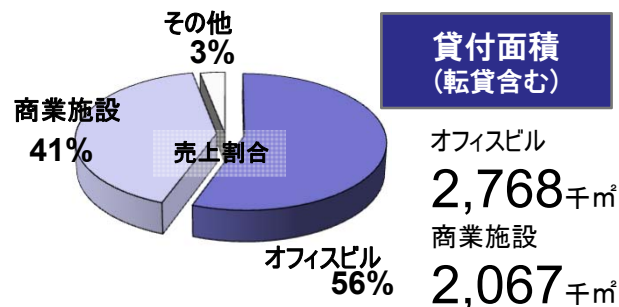
### 三井不動産 ハイライト (2017年3月期)

営業収益 17,044億円



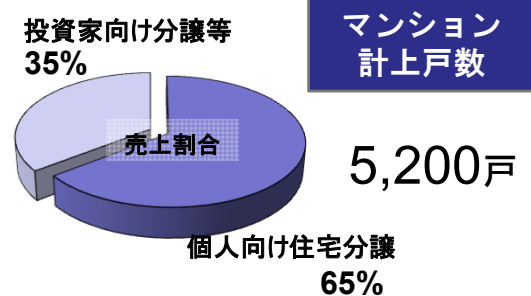
#### 賃貸事業

(オフィス賃貸/商業施設賃貸/その他)



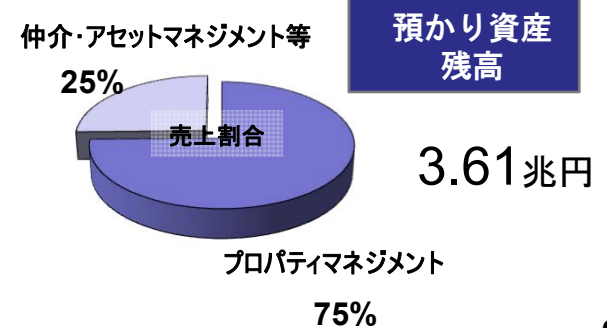
#### 分譲事業

(個人向け住宅分譲/投資家向け分譲等)



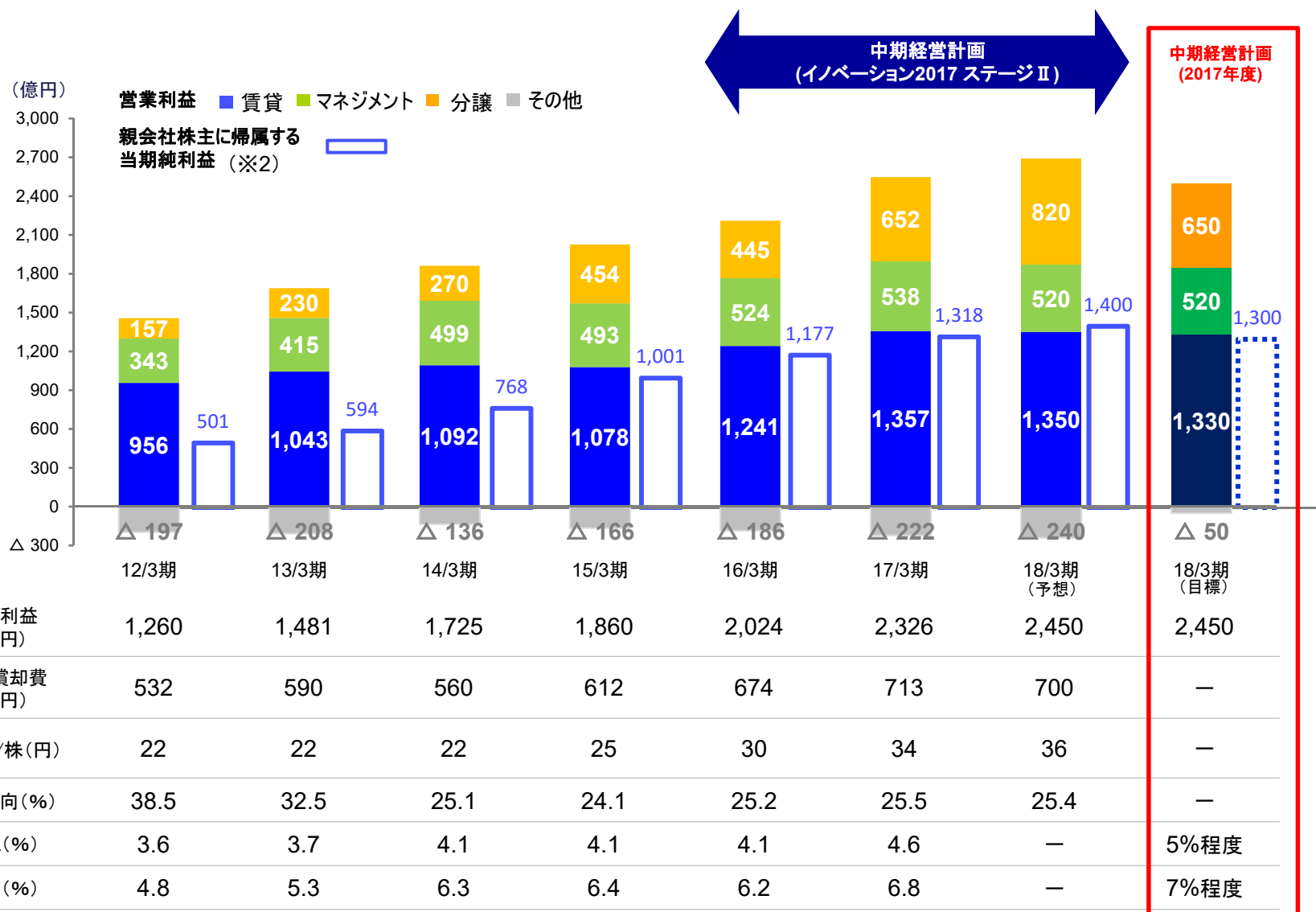
#### マネジメント

(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



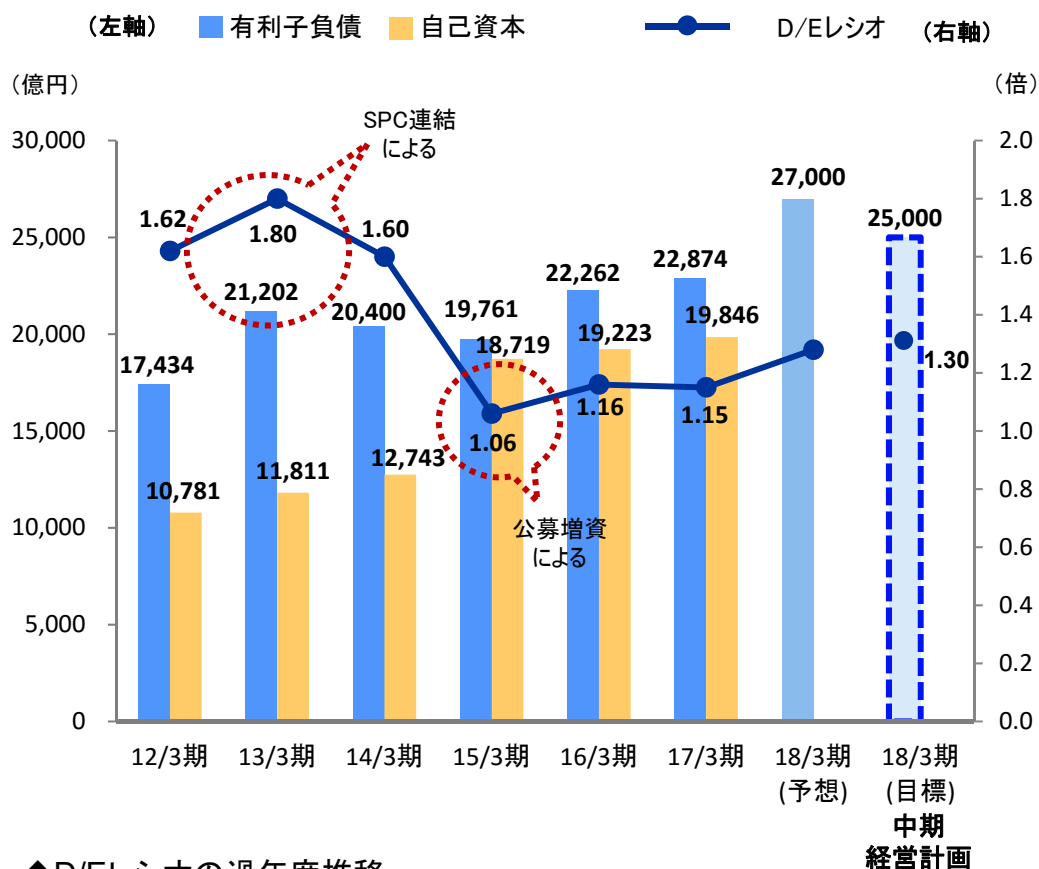
・(※1) その他: 「三井ホーム」、「その他」の各セグメント、単体の一般管理費含む  
 ・(※2) 15/3期以前は当期純利益  
 ・13/3期以降はSPC連結考慮後数字

・ROA (営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高  
 ・ROE 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

# 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



### 2017年3月期 B/S

(単位: 億円)

販売用不動産・前渡金	13,341	有利子負債	22,874
有形・無形固定資産 (賃貸等不動産)	29,677 (26,450)	その他	12,263
その他	12,687	純資産 (自己資本)	20,569 (19,846)
<b>資産計</b>	<b>55,707</b>	<b>負債・資本計</b>	<b>55,707</b>

### ◆賃貸等不動産の時価評価(単位: 億円)

	2017年3月期 (2016年度)期末	2016年3月期 (2015年度)期末	対前期末増減
時価	48,284	45,605	2,679
B/S計上額(簿価)	26,450	26,483	△ 32
差額	21,833	19,121	2,712

# 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

	2014年度 (実績)	2015年度 (実績)	2016年度 (実績)	2017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	2,326億円	2,450億円	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	1,318億円	1,400億円	1,300億円以上
有利子負債	19,761億円	22,262億円	22,874億円	27,000億円	25,000億円程度
D/Eレシオ	1.06	1.16	1.15	—	1.3程度
ROA*	4.1%	4.1%	4.6%	—	5%程度

### ◆営業利益の内訳

	2014年度 (実績)	2015年度 (実績)	2016年度 (実績)	2017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	1,357億円	1,350億円	1,330億円
分譲	454億円	445億円	652億円	820億円	650億円
マネジメント	493億円	524億円	538億円	520億円	520億円
その他	▲166億円	▲186億円	▲222億円	▲240億円	▲50億円

(参考)

海外事業利益*	120億円	140億円	159億円	—	300億円以上
海外事業利益比率	6.4%	6.8%	6.8%	—	12%程度
ROE*	6.4%	6.2%	6.7%	—	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

	2015年度 (実績)	2016年度 (実績)	2017年度 (予想)	3カ年合計	中期経営計画 (2015-2017年度)
国内設備投資	1,700億円	1,300億円	2,300億円	5,300億円	5,500億円 ( - )
海外投資	1,500億円	1,400億円	2,800億円	5,700億円	5,500億円 (1,000億円)
国内 販売用不動産投資	4,200億円	4,400億円	4,300億円	12,900億円	13,000億円 (12,500億円)
投資合計	7,400億円	7,100億円	9,400億円	23,900億円	24,000億円 (13,500億円)

( )内は回収額

### 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



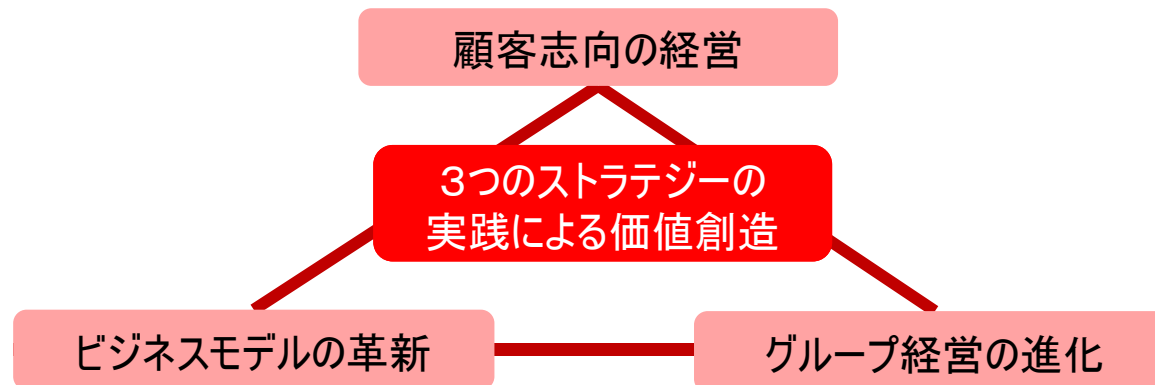
# 1. 三井不動産とは

## 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

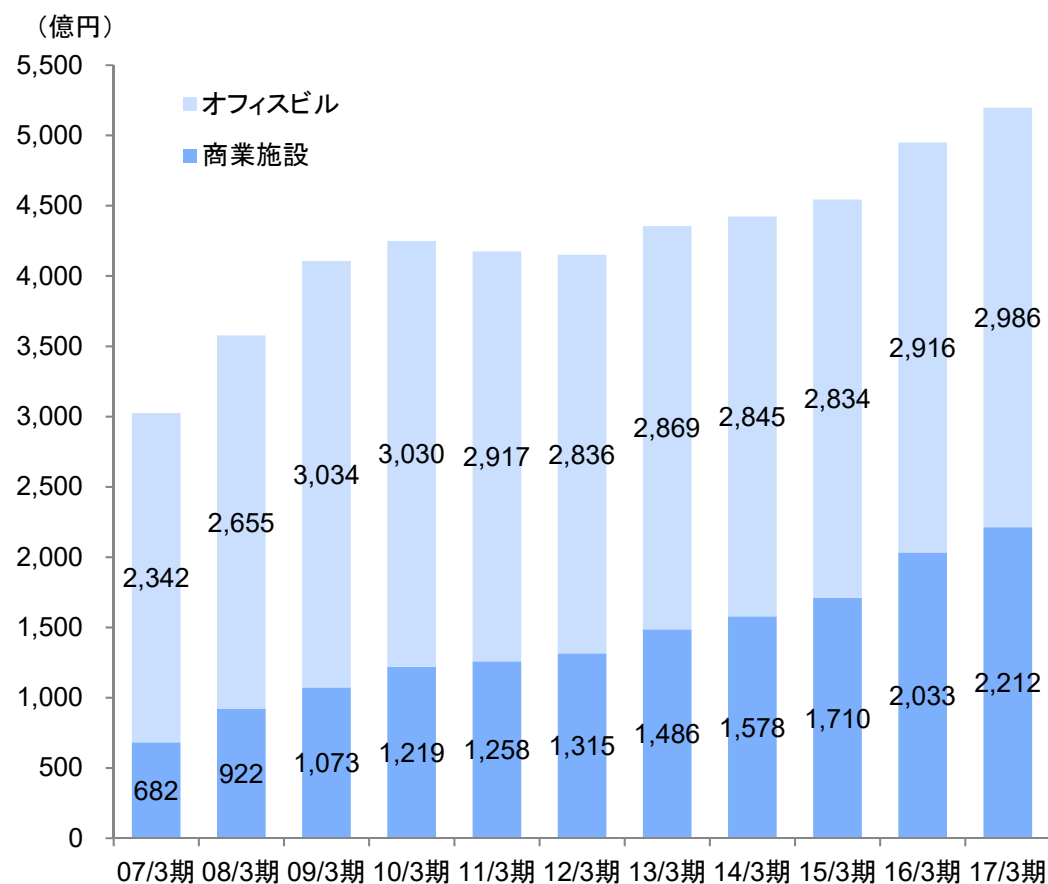
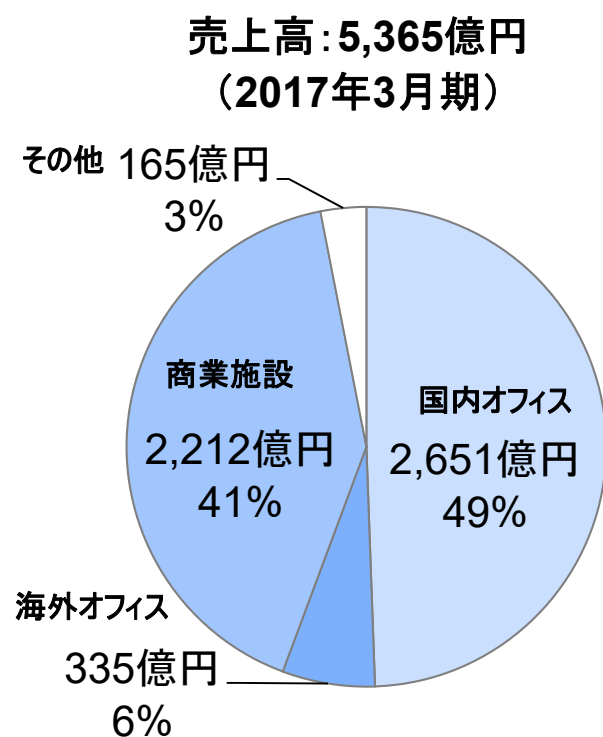
## 2-1. 貸貸事業

## 2-1. 貸貸事業

### 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

貸貸セグメント内訳および売上高推移

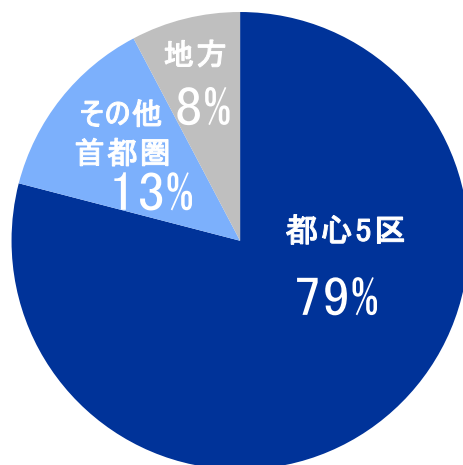


## 2-1. 賃貸事業

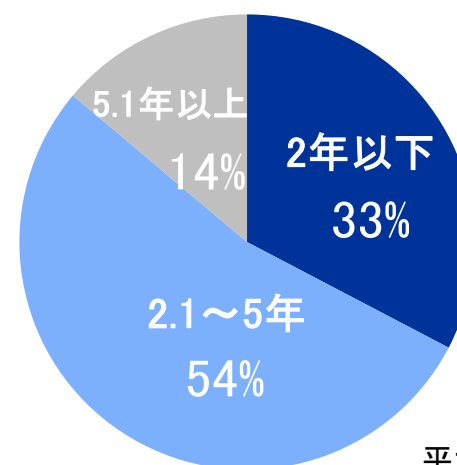
### 2-1-2 当社の優位性(オフィスビル)

#### ◆ 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 2017年3月期:単体



オフィス 契約年数分布 2017年3月期:単体



平均契約期間:4.0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

#### 2015・2016年度 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	貸付可能面積
2015	大崎プライトタワー(※)	東京都品川区	約 53,700 m <sup>2</sup>
	大崎プライトコア(※)	東京都品川区	約 22,300 m <sup>2</sup>
	270ブラン(※)	サンフランシスコ	約 16,900 m <sup>2</sup>
2016	1 エンジェルコート	ロンドン、シティ	約 28,700 m <sup>2</sup>

#### 2017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)
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>
	新東京武田ビル(※)	東京都中央区	約 45,000 m <sup>2</sup>
	ホワイトシティプレイス再開発計画 既存棟(※)	ロンドン、ウットレーン	約 143,000 m <sup>2</sup>
2018	日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業(C街区)(※)	東京都中央区	約 143,400 m <sup>2</sup>
	TGMM芝浦プロジェクト A棟(※)	東京都港区	約 138,300 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>
	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>
2019	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)
	OH-1計画(※)	東京都千代田区	約 357,800 m <sup>2</sup>
2020	豊洲二丁目駅前地区第一種市街地再開発事業2-1街区(※)	東京都江東区	約 259,000 m <sup>2</sup>
2021以降	八重洲二丁目中地区(※)	東京都中央区	約 418,000 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 283,400 m <sup>2</sup>
	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(※)	東京都中央区	未定(約23,000m <sup>2</sup> )
	ホワイトシティプレイス再開発計画 新築棟(※)	ロンドン、ウットレーン	約 71,000 m <sup>2</sup>



新日比谷プロジェクト



日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業(C街区)



日本橋室町三丁目地区第一種市街地再開発事業



OH-1計画



八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業



55 ハドソンヤード



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

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。

## 2-1. 賃貸事業

### 2-1-4 日本橋・八重洲の街づくり

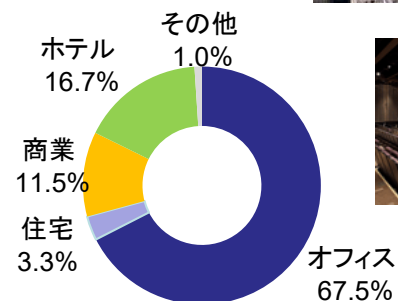
プロジェクトマップ



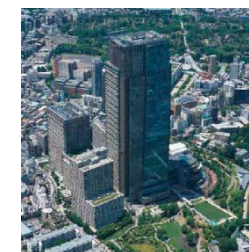
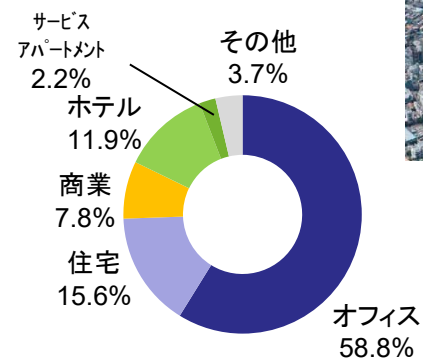
再開発物件の用途別構成比(過去実績)

#### ◆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



#### ◆東京ミッドタウン



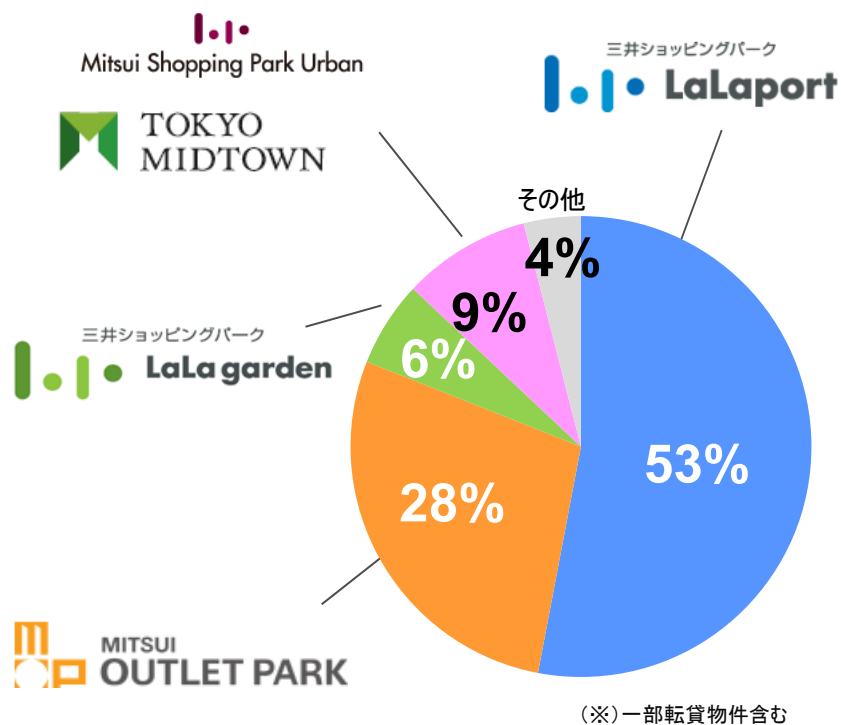


## 2-1. 賃貸事業

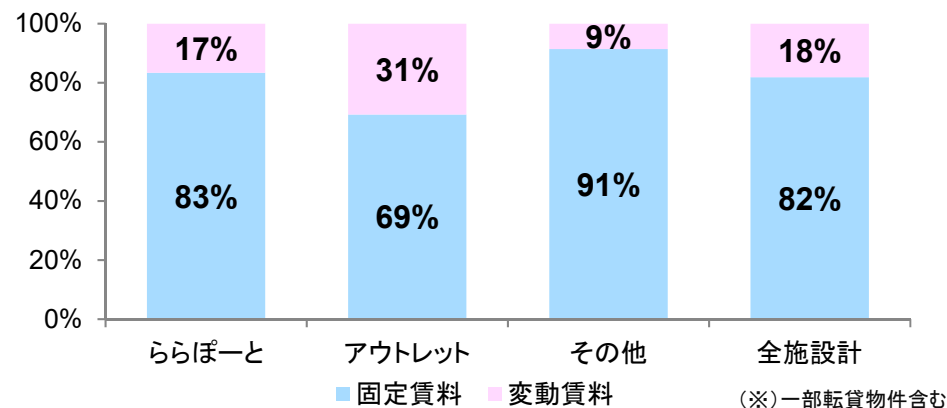
### 2-1-5 当社の優位性(商業施設)

- ◆ 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

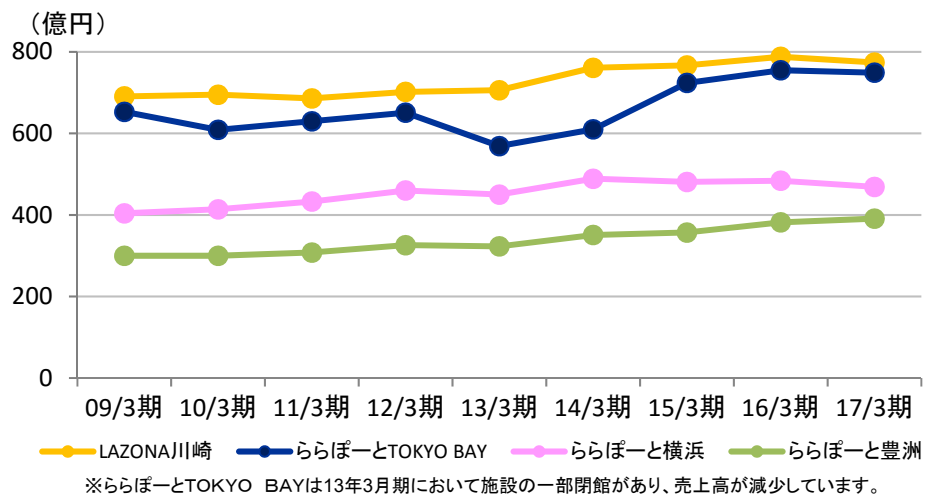
施設種別ごとの売上比率 2017年3月期 (※)



施設種別ごとの固定賃料と変動賃料比率 2017年3月期 (※)



当社施設別売上高推移



## 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

##### 2015・2016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
2015	ららぽーと富士見	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>
	ららぽーと海老名	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> ららぽーとEXPOCITY
	三井アウトレットパーク台湾林口(※)	台湾新北市	約 45,000 m <sup>2</sup>
2016	ららぽーと湘南平塚	神奈川県平塚市	約 60,000 m <sup>2</sup>



EXPOCITY



MOP台湾林口



ららぽーと湘南平塚



ららぽーと名古屋港明



ららぽーとクアラルンプール

##### 2017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
2017	三井アウトレットパーク ジャズドリーム長島(第5期)	三重県桑名市	約 6,200 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(※) (2期)	マレーシア セランゴール	約 9,900 m <sup>2</sup>
2018	ららぽーと名古屋港明	愛知県名古屋市	約 59,500 m <sup>2</sup>
	三井アウトレットパーク 台湾台中港	台湾台中市	約 35,000 m <sup>2</sup>
2021	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(※) (3期)	マレーシア セランゴール	約 9,900 m <sup>2</sup>
	ららぽ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	ららぽーと立川立飛	東京都立川市	約 60,000 m <sup>2</sup>
2020	ららぽーと上海金橋	中国 上海市	約 60,000 m <sup>2</sup>
2021	ららぽーと台湾南港	台湾台北市	約 70,000 m <sup>2</sup>

開業年度および店舗等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。

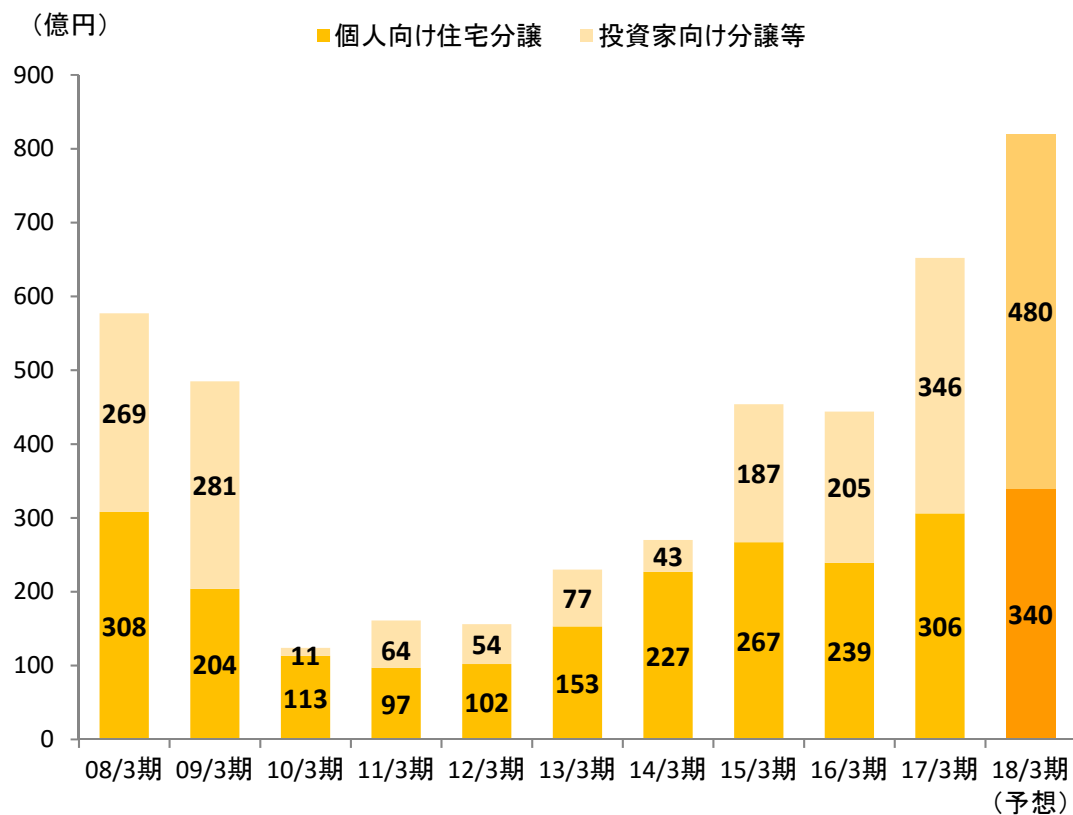
## 2-2. 分讓事業

## 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 2017年3月期計上物件



パークホームズ  
豊洲 ザレジデンス



パークタワー新川崎

投資家向け分譲等 2017年3月期計上物件



上野イーストタワー



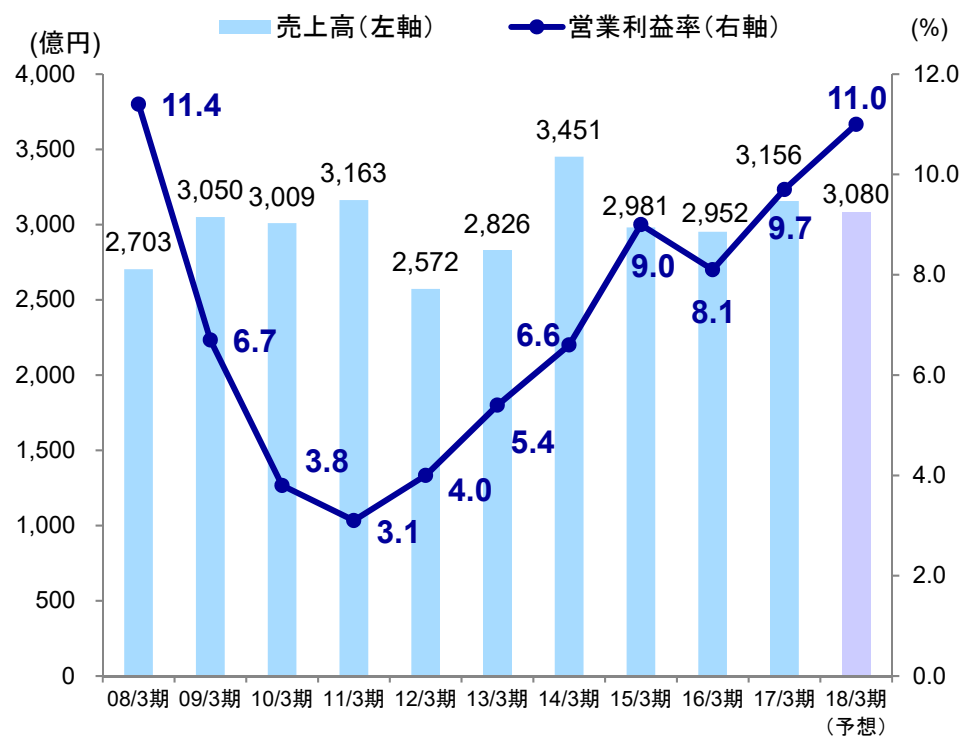
MFLP厚木

## 2-2. 分譲事業

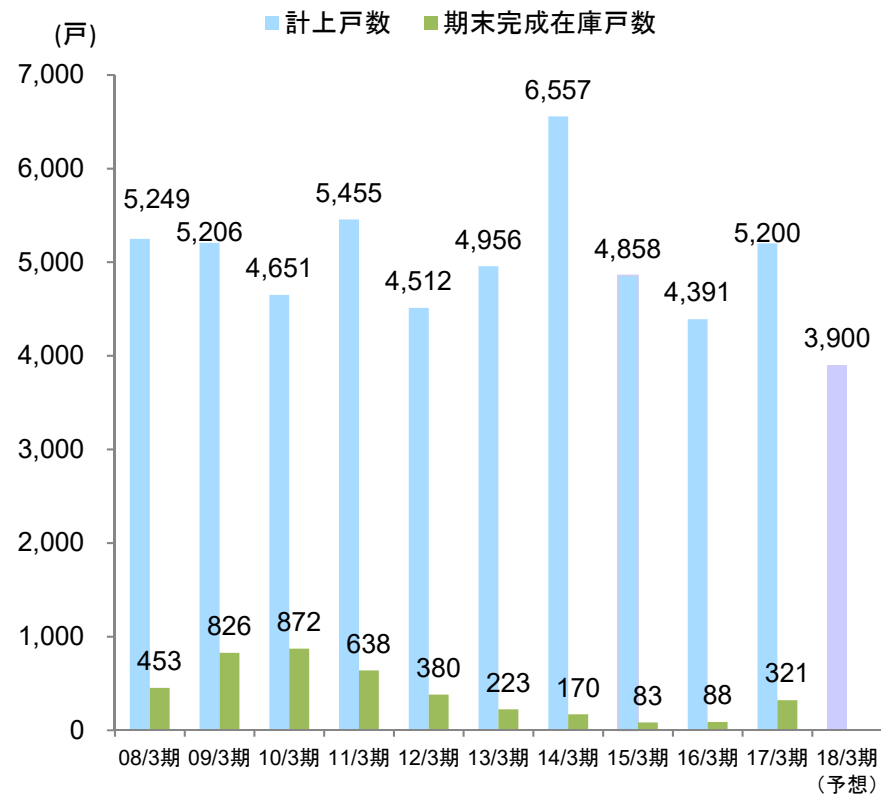
### 2-2-2 当社の優位性(住宅分譲)

#### ◆ 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

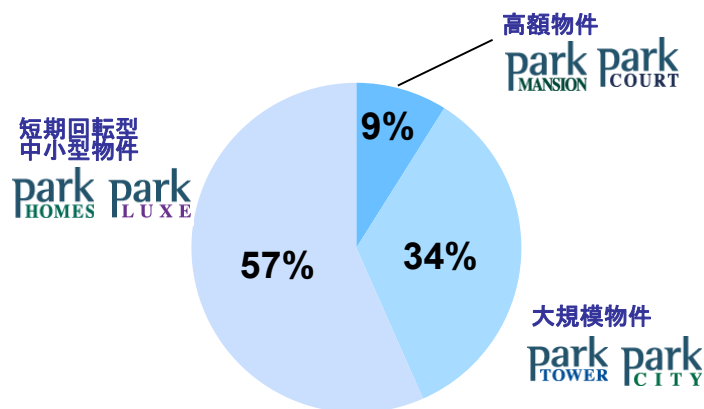
### 2-2-3 開発パイプライン(住宅分譲)

#### ◆再開発を中心に豊富なランドバンク

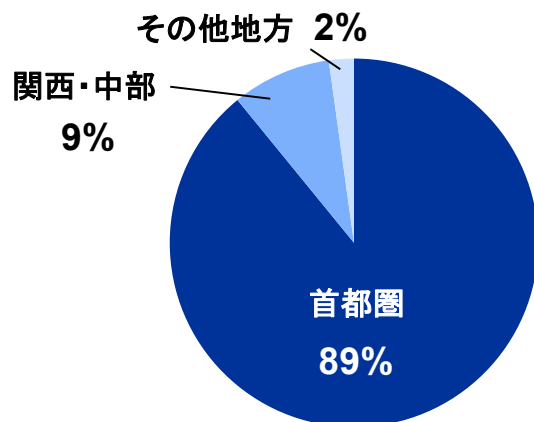
マンションブランド・地域別売上比率 2017年3月期

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) 2017年3月末時点

約2万5千戸 (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
	BLUE HARBOR TOWER みなとみらい	神奈川県横浜市	約 300 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
	パークコート三番町ヒルトップレジデンス	東京都千代田区	約 90 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
	パークコート青山 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 タワーズウエスト	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
	パークタワー晴海	東京都中央区	約 1,100 戸
	武蔵小山駅前地区計画	東京都品川区	約 500 戸
	横浜北仲タワープロジェクト	神奈川県横浜市	約 1,100 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

<b>NBF</b> Nippon Building Fund 日本ビルファンド投資法人	資産規模 11,065億円(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 2,974億円(118物件)
<b>フロンティア不動産投資法人</b> Frontier Real Estate Investment Corporation	資産規模 2,890億円(32物件)
<b>MFLP</b> 三井不動産 ロジスティクスパーク投資法人	資産規模 755億円(9物件)

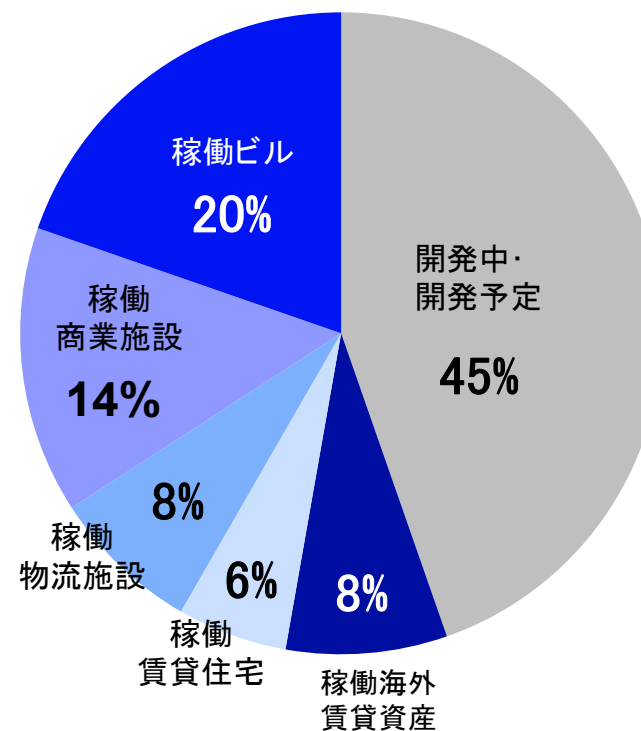
#### 当社グループ組成・運用プライベートファンド

<b>三井不動産投資顧問株式会社</b> (プライベートファンド 組成・運用)	預かり資産 13,120億円
<b>三井不動産プライベートリート投資法人</b> Mitsui Fudosan Private REIT Inc.	資産規模 2,822億円(44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8,735億円（2017年3月末現在）



※2017年3月末時点における資産規模(取得価格ベース)の合計額及び保有物件数

## 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

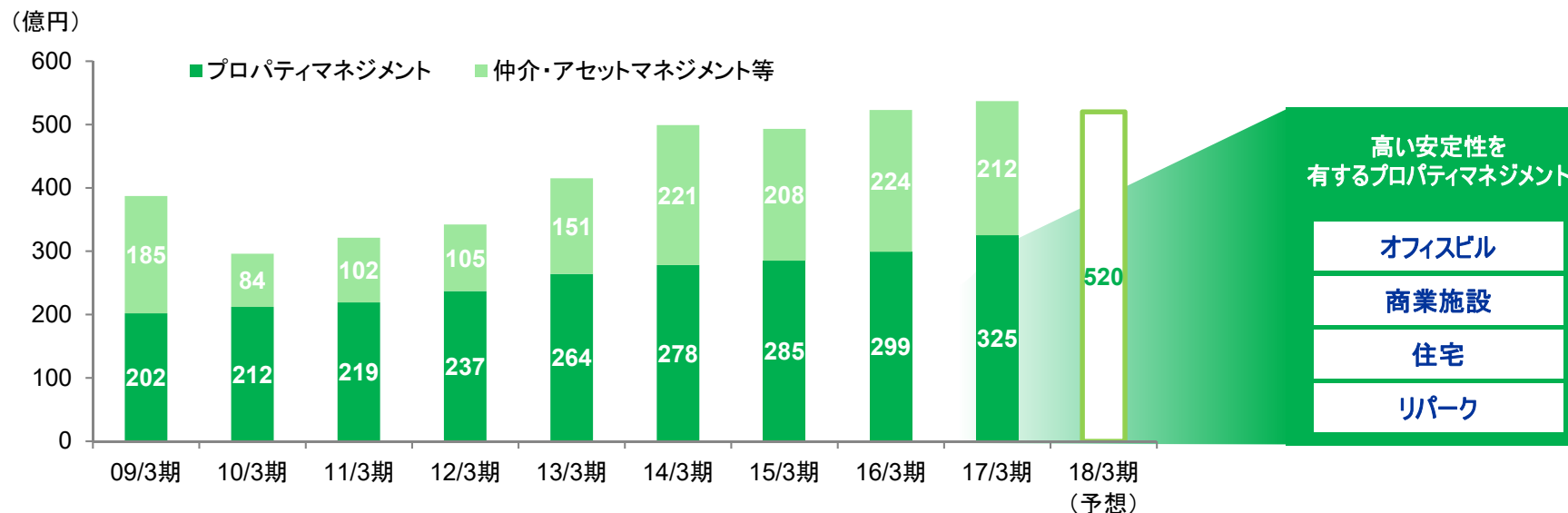
オフィス、商業、住宅、リパーク事業における管理等の受託ビジネス

#### ◆ 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: 4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



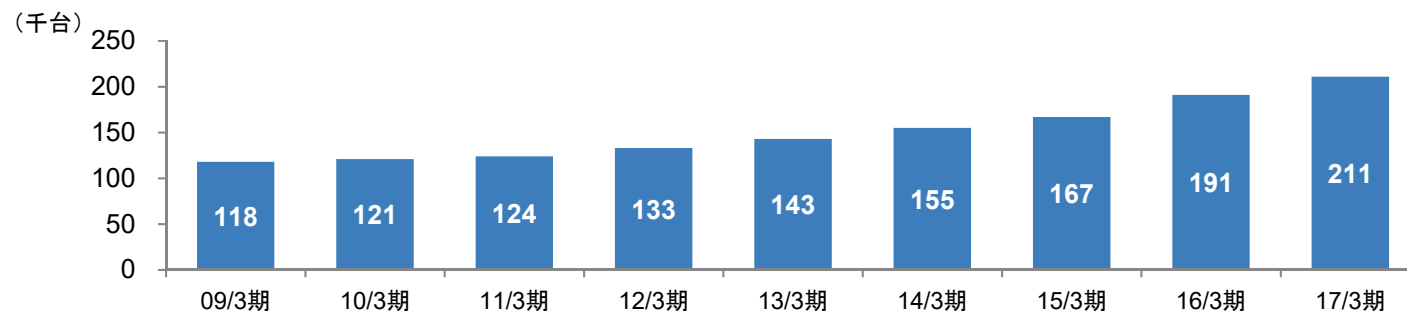
※09/3期は参考数字です。

## 2-3. マネジメント事業

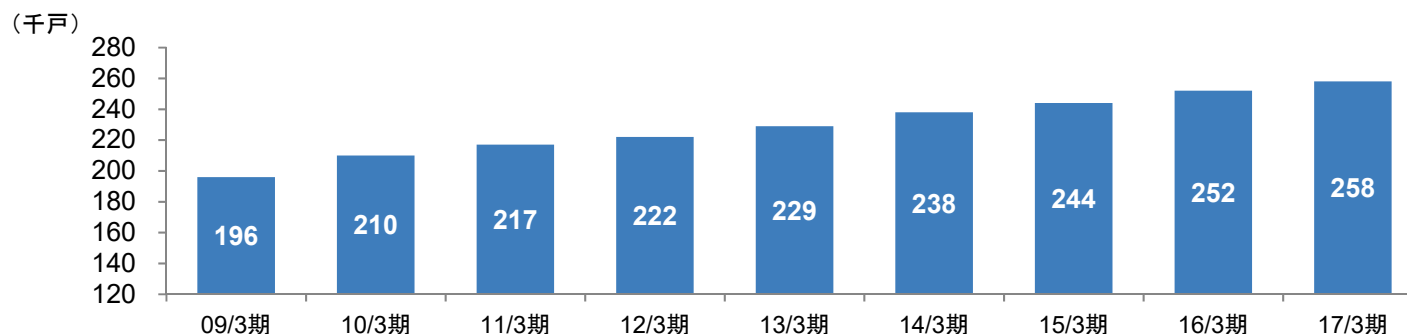
### 2-3-2 当社の優位性(プロパティマネジメント)

#### ◆ 受託物件の増加による、収益の安定した成長

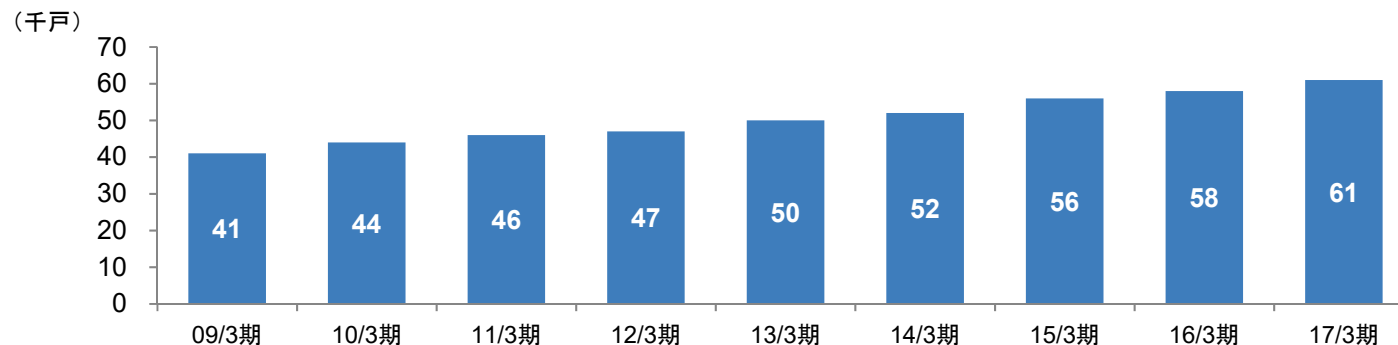
三井のリパーク 駐車場管理台数推移



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)

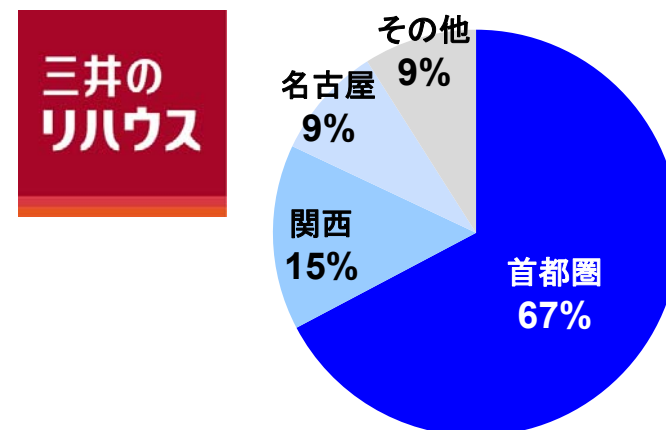
#### ◆ 取扱件数1位を誇る仲介事業(リハウス)

売買仲介実績 (2016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	756	37,827	14,243	275
2	住友不動産販売	563	35,987	10,656	257
3	東急リバブル	483	21,939	12,115	158
4	野村不動産グループ	280	7,710	7,135	72
5	三菱UFJ不動産販売	173	6,081	4,417	43

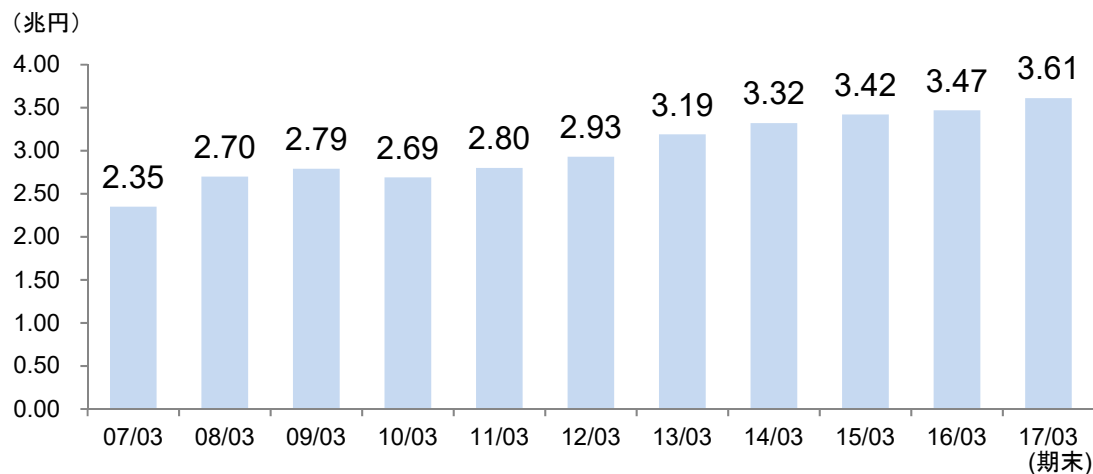
資料:2016年5月26日 不動産経済研究所

店舗数エリア別内訳 2017年3月末時点

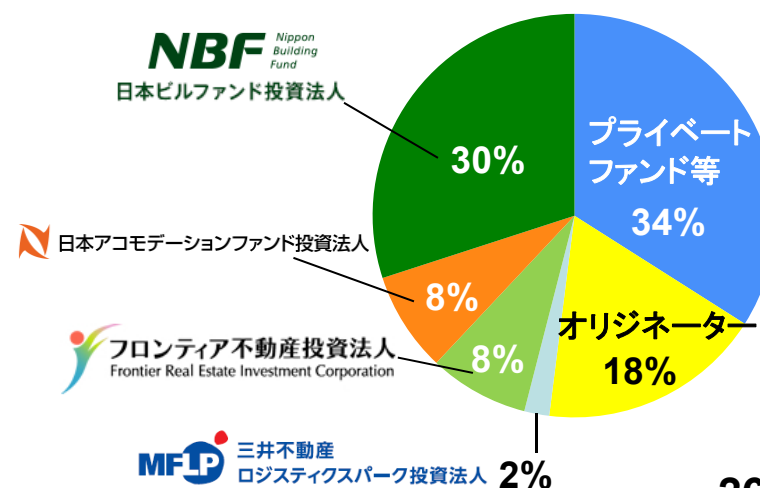


#### ◆ 預かり資産の増加による、収益の安定した成長

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 2017年3月末時点



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

### ◆ 賃貸・分譲・マネジメント事業を組み合わせた利益成長

#### 主な新規プロジェクト

竣工年度	プロジェクト名 (※印:共同事業)	所在	延床面積
2016	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>
	MFLP小牧	愛知県小牧市	約 42,500 m <sup>2</sup>
2017	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>
	MFLP厚木 II	神奈川県伊勢原市	約 54,000 m <sup>2</sup>
2018	MFLPプロロジスパーク川越 (※)	埼玉県川越市	約 130,800 m <sup>2</sup>
	MFLP平塚 II	神奈川県平塚市	約 43,400 m <sup>2</sup>
2021	東京レールゲート EAST (※転賃)	東京都品川区	約 161,000 m <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。



MFLP 船橋 I



MFLP 茨木

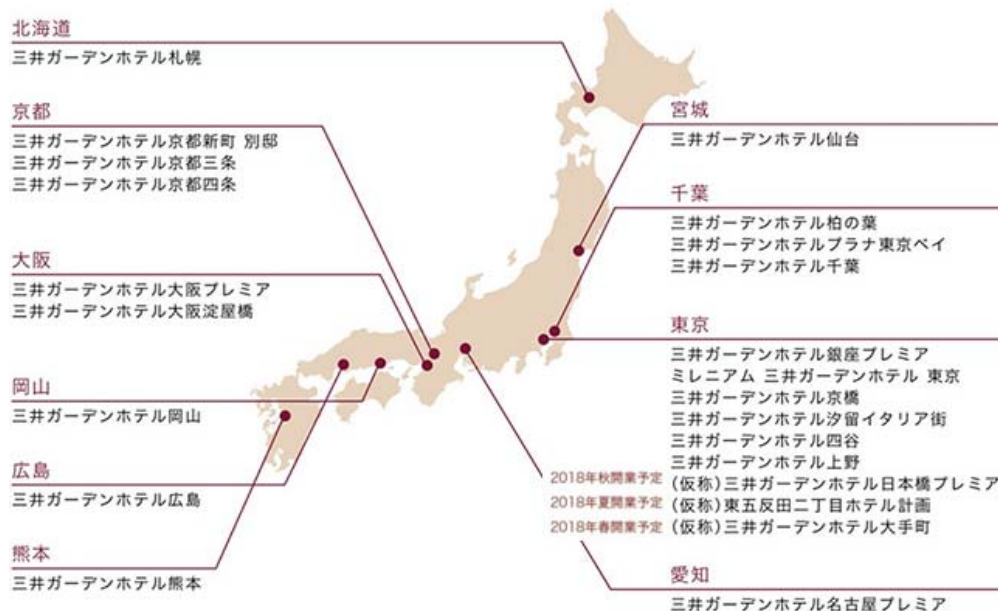
#### 外環道・圏央道近辺など、高い立地利便性



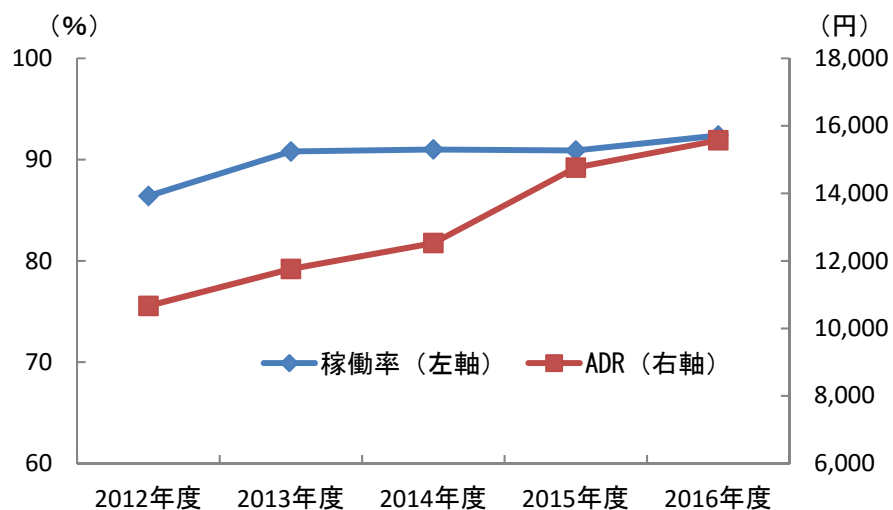
## 2-5. ホテル・リゾート事業



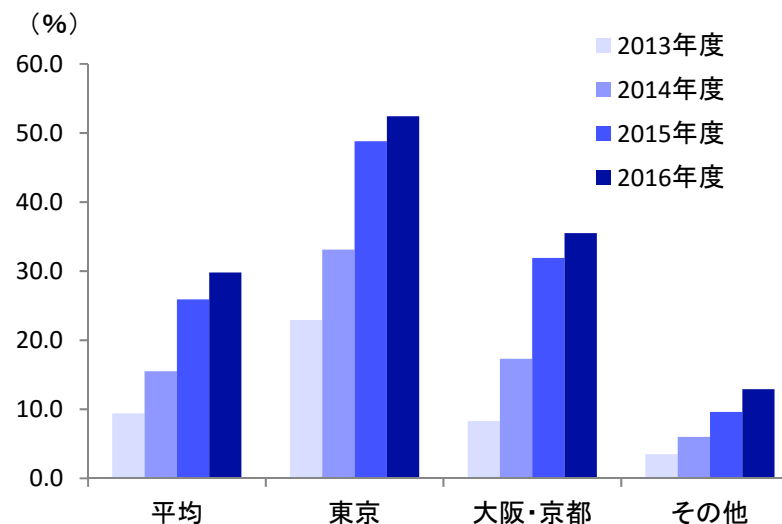
全国20施設  
5,337室  
(2017年3月末時点)



三井ガーデンホテル 稼働率とADR(平均客室単価)の推移

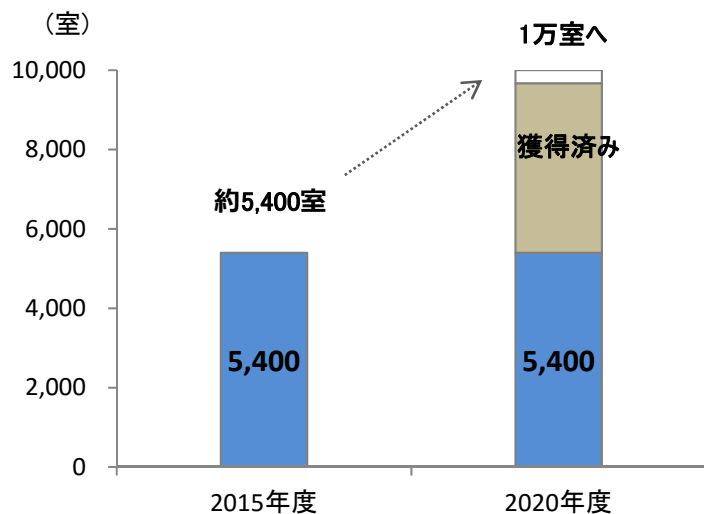


三井ガーデンホテル 外国客比率



## 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



主な新規プロジェクト				
開業年度	プロジェクト名	タイプ	所在地	客室数
2016	三井ガーデンホテル京橋	ガーデンホテル	東京都中央区	約 230室
	三井ガーデンホテル名古屋プレミア	ガーデンプレミア	愛知県名古屋市	約 300室
2017	ホテル ザ セレスティン京都祇園	ザ セレスティン	京都府京都市	約 160室
	ホテル ザ セレスティン銀座	ザ セレスティン	東京都中央区	約 100室
2018	三井ガーデンホテル大手町	ガーデンホテル	東京都千代田区	約 190室
	東五反田二丁目ホテル計画	ガーデンホテル	東京都品川区	約 370室
	三井ガーデンホテル日本橋プレミア	ガーデンプレミア	東京都中央区	約 260室
2020	フォーシーズンズ・ホテルズ・アンド・リゾーツ (OH-1計画)	ラグジュアリーホテル	東京都千代田区	約 190室
	豊洲二丁目駅前地区第一種市街地再開発事業2-1街区	未定	東京都江東区	約 230室
	台北 忠孝新生ホテル計画	未定	台湾 台北市	約 300室

開業年度および客室数は今後変更に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。



AMANEMU  
(NEMU HOTEL & RESORT)



三井ガーデンホテル京橋



三井ガーデンホテル  
名古屋プレミア



ホテル ザ セレスティン銀座



三井ガーデンホテル  
日本橋プレミア



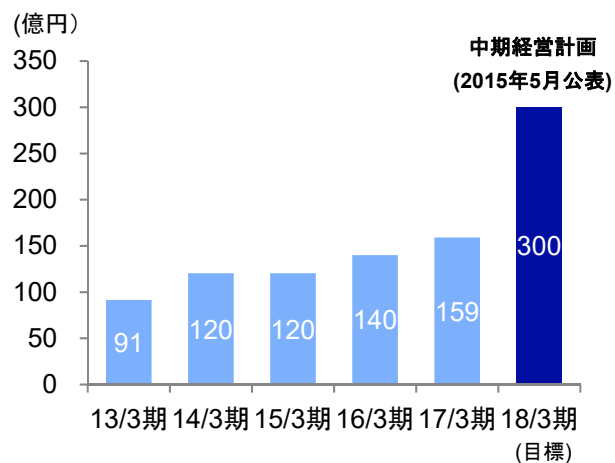
フォーシーズンズ・  
ホテルズ・アンド・リゾーツ  
(OH-1計画)

## 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獲得し、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



#### 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)



ハレクラニ 米国, ハワイ  
(1984年開業)

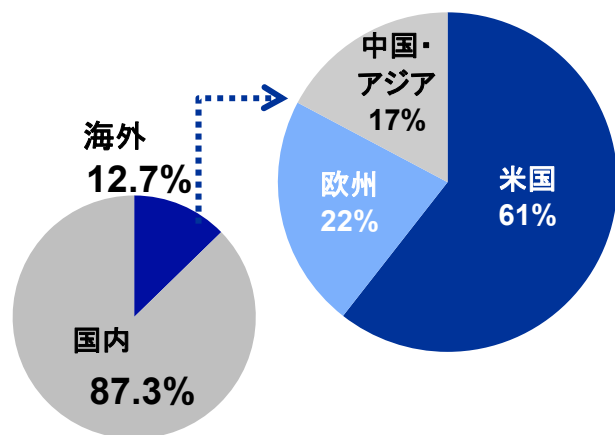


ホームー・ビルディング 米国, ワシントンD.C.  
(2012年取得)

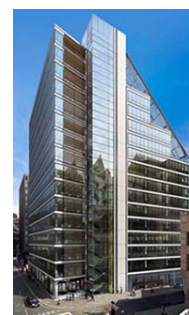


ワイキキパークホテル 米国, ハワイ(1987年開業)

#### 海外資産の国別内訳



2017年3月期 総資産 55,707億円



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ハノーパースクエア 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

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ブランナ(※)	サンフランシスコ	2016	約 16,900 m <sup>2</sup>
	ウォーターフロントコーポレートセンターⅢ(※)	ニュージャージー	2016 取得	約 47,500 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	O&M(※)	サンフランシスコ	2017	約 120 戸
	525ウエスト52ndストリート(※)	ニューヨーク	2017	約 390 戸
	ウエストエッジタワー(※)	シアトル	2018	約 340 戸
分譲住宅	4000ノースフェアファックスドライブ(※)	ヴァージニア	2020	約 330 戸
	200アムステルダム開発計画(※)	ニューヨーク	2020	約 110 戸



55ハドソンヤード

RELATED

OXFLORD



4000ノースフェアファックス  
ドライブ

JEFFERSON  
APARTMENT GROUP



525ウエスト52ndストリート

TACONIC  
INVESTMENT PARTNERS LLC



ウエストエッジタワー

UrbanVisions  
SUSTAINABLE REAL ESTATE



270ブランナ

SKS



O&M

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
オフィス	1 エンジェルコート	ロンドン、シティ	2017	約 28,700 m <sup>2</sup>
	ホワイトシティプレイス再開発計画(※)	ロンドン、 ウッドレーン	2017~	未定
複合開発	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	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。  
住宅の総戸数はシェア勘案前となります。



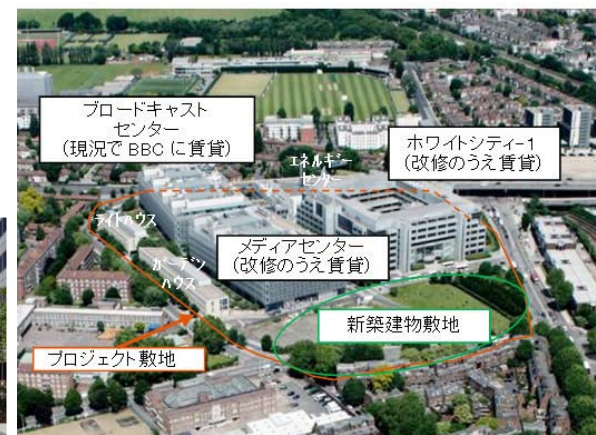
1エンジェルコート

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 [商業施設/ホテル]

所在地		用途	プロジェクト名 (※印:共同事業)	開業年	店舗面積 /客室数	
中国	上海	商業	ららぽーと上海金橋(※)	2020	約 60,000 m <sup>2</sup>	
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 m <sup>2</sup>	
	台中市	商業	三井アウトレットパーク 台湾台中港	2018	約 35,000 m <sup>2</sup>	
	台北市	ホテル	台北 忠孝新生ホテル計画(※)	2020	約 300室	
商業		ららぽーと台湾南港(※)	2021	約 70,000 m <sup>2</sup>		
マレーシア	セランゴール	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(※)	(1期)	2015	約 24,000 m <sup>2</sup>
				(2期)	2018	約 9,900 m <sup>2</sup>
				(3期)	2021	約 9,900 m <sup>2</sup>
	クアラルンプール	商業	ららぽーとクアラルンプール(※)	2021	約 80,000 m <sup>2</sup>	



MOPクアラルンプール  
国際空港セパン

MAHB



MOP台湾林口

遠雄 Farglory



MOP台湾台中港



ららぽーと クアラルンプール

三井物産



ANANDA  
THE VILLAGE MANIA

アイデオQ  
チュラサムヤーン



CHITRA

チトラガーデンシティ  
チトラレイクスイーツ

#### 新規プロジェクト [分譲事業]

所在地		プロジェクト名 (※印:共同事業)	竣工年	総戸数		
中国	上海	好世鳳翔苑(※)	*	約 1,300戸		
マレーシア	クアラルンプール	ザ・ミュージズ(※)	2017	約 260戸		
	プタリン	ジオ・レジデンス(※)	2017	約 470戸		
シンガポール	クアラルンプール	コンレイプレイス(※)	2020	約 370戸		
		バートレリッジ(※)	2016	約 870戸		
		ブラウンストーン(※)	2017	約 640戸		
		クライテリオン(※)	2018	約 500戸		
		フォレスト ウッド(※)	2019	約 520戸		
		アイデオQチュラサムヤーン(※)	2016	約 1,600戸		
タイ	バンコク	アイデオ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・ベッチャブリ(※)	2017	約 350戸		
		アイデオ・モビ・バンスー・グランド・インターチェンジ(※)	2017	約 660戸		
		アイデオ・ターブラ・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		
		アイデオO <sub>2</sub> (※)	2018	約 1,560戸		
		アシュトン・シーロム(※)	2018	約 430戸		
		アイデオ・モビ・アソーク(※)	2018	約 510戸		
		アイデオ・スクンビット・93(※)	2018	約 1,330戸		
		アイデオ・モビ・スクンビット・66(※)	2019	約 300戸		
		アイデオ・パフオーンヨーティン・チャトチャック(※)	2019	約 390戸		
		インドネシア	ジャカルタ	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

開業年・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。  
住宅の総戸数はシェア勘案前となります。

### 3. 2017年3月期(2016年度)決算概要

### 3. 2017年3月期(2016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 (2016年5月公表)	対予想進捗率
<b>売上高</b>	<b>17,044</b>	<b>15,679</b>	<b>1,364</b>	<b>17,500</b>	<b>97.4%</b>
<b>営業利益</b>	<b>2,326</b>	<b>2,024</b>	<b>302</b>	<b>2,200</b>	<b>105.8%</b>
営業外損益	△ 130	△ 199	68	△ 220	—
持分法損益	45	55	△ 9	-	—
純金利負担	△ 235	△ 247	11	△ 260	—
その他	58	△ 8	66	-	—
<b>経常利益</b>	<b>2,196</b>	<b>1,825</b>	<b>370</b>	<b>1,980</b>	<b>110.9%</b>
特別損益	△ 273	△ 12	△ 261	△ 100	—
特別利益	-	26	△ 26	-	—
特別損失	△ 273	△ 38	△ 234	-	—
法人税等	△ 586	△ 620	33	△ 600	—
当期純利益	1,335	1,193	142	1,280	—
非支配株主に帰属する 当期純利益	△ 17	△ 15	△ 1	△ 30	—
<b>親会社株主に帰属する 当期純利益</b>	<b>1,318</b>	<b>1,177</b>	<b>140</b>	<b>1,250</b>	<b>105.5%</b>

#### ◆特別損失

減損損失	△ 255
固定資産除却損	△ 17
	△ 273

#### ◆配当

期末の1株当たりの配当金は、期初公表の16円から2円増配し、18円(年34円)を予定

### 3. 2017年3月期(2016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 (2016年5月公表)
<b>売上高</b>	<b>17,044</b>	<b>15,679</b>	<b>1,364</b>	<b>17,500</b>
賃貸	5,365	5,091	273	5,440
分譲	4,887	3,915	971	5,250
マネジメント	3,476	3,346	130	3,400
三井ホーム	2,471	2,474	△ 2	2,490
その他	843	851	△ 7	920
<b>営業利益</b>	<b>2,326</b>	<b>2,024</b>	<b>302</b>	<b>2,200</b>
賃貸	1,357	1,241	116	1,310
分譲	652	445	207	600
マネジメント	538	524	13	520
三井ホーム	49	47	1	42
その他	59	71	△ 11	70
消去他	△ 331	△ 304	△ 26	△ 342

##### 補足データ

##### 【空室率推移】

	17/3	16/12	16/9	16/6	16/3	15/3
連結オフィス・商業	3.1%	1.9%	2.4%	2.3%	2.2%	3.2%
単体オフィス首都圏	3.4%	1.9%	1.9%	2.6%	2.6%	3.2%

(単位:億円)

##### 【分譲内訳】

	当期	前期	増減	
住宅分譲合計 (個人顧客向け)	収益	3,156	2,952	203
	営業利益	306	239	66
	戸数(戸)	5,839	5,142	697
	中高層 戸建	5,200	4,391	809
投資家向け分譲等	収益	1,730	962	767
	営業利益	346	205	140

(単位:億円)

##### 【マネジメント】

	当期	前期	増減	
プロパティマネジメント	収益	2,597	2,471	125
	営業利益	325	299	25
	リパーク台数(台)	210,549	191,450	19,099
仲介 ・アセットマネジメント等	収益	879	874	4
	営業利益	212	224	△ 12
	仲介件数(件)	38,594	37,811	783

### 3. 2017年3月期(2016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>17,453</b>	<b>15,205</b>	<b>2,247</b>	<b>流動負債</b>	<b>9,109</b>	<b>8,406</b>	<b>703</b>
現金・預金	1,487	1,111	375	支払手形及び買掛金	1,136	958	178
有価証券	0	1	△0	短期借入金(※)	2,743	2,409	333
<b>販売用不動産・前渡金</b>	<b>13,341</b>	<b>11,677</b>	<b>1,664</b>	コマーシャルペーパー(※)	820	1,090	△270
営業出資金	67	101	△34	短期償還社債(※)	476	548	△71
その他	2,555	2,313	242	その他	3,933	3,399	533
<b>固定資産</b>	<b>38,254</b>	<b>38,536</b>	<b>△282</b>	<b>固定負債</b>	<b>26,028</b>	<b>25,445</b>	<b>582</b>
<b>有形・無形固定資産</b>	<b>29,677</b>	<b>29,689</b>	<b>△11</b>	社債(※)	3,502	3,040	462
投資有価証券	6,278	6,678	△400	長期借入金(※)	15,332	15,173	158
差入敷金・保証金	1,334	1,339	△4	預り敷金・保証金	3,743	3,730	12
その他	964	829	134	その他	3,450	3,500	△50
				<b>有利子負債(※)</b>	<b>22,874</b>	<b>22,262</b>	<b>612</b>
				<b>純資産</b>	<b>20,569</b>	<b>19,890</b>	<b>678</b>
				資本金	3,397	3,397	-
				資本剰余金	4,132	4,136	△4
				利益剰余金	7,223	6,402	821
				その他	5,815	5,953	△138
<b>資産計</b>	<b>55,707</b>	<b>53,742</b>	<b>1,964</b>	<b>負債・純資産計</b>	<b>55,707</b>	<b>53,742</b>	<b>1,964</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)	1.15	1.16	△0.01
自己資本比率	35.6%	35.8%	△0.2pt

### 3. 2017年3月期(2016年度)決算概要

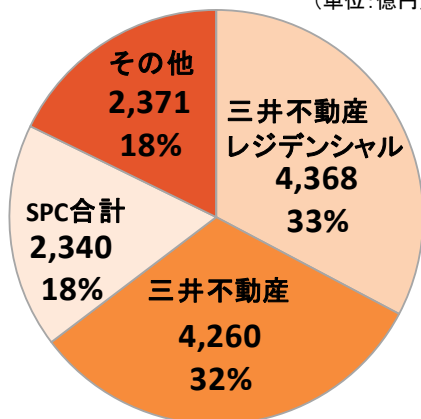
#### 3-3 連結B/S概要

資産計：5兆5,707億円

(単位：億円)

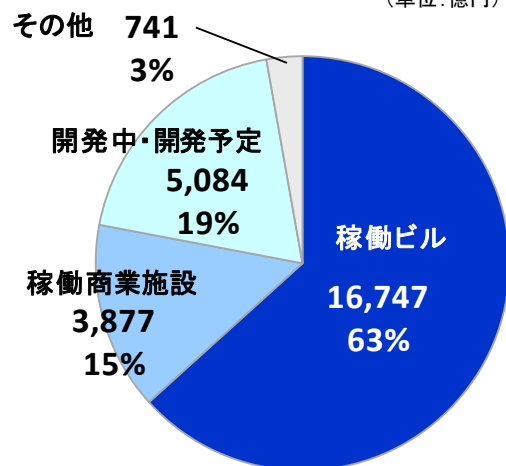
販売用不動産・前渡金 13,341

(単位：億円)



賃貸等不動産 26,450

(単位：億円)



流動資産	17,453	負債	35,138
現金預金	1,487	有利子負債	22,874
販売用不動産・前渡金	13,341	(うちノンリコース債務)	(3,660)
その他	2,623		
固定資産	38,254		
有形・無形固定資産	29,677	預り敷金・保証金	3,743
(賃貸等不動産)	(26,450)	その他	8,519
差入敷金・保証金	1,334	純資産	20,569
その他	7,242	(自己資本)	(19,846)

新規投資(有形・無形固定資産)※ 1,737

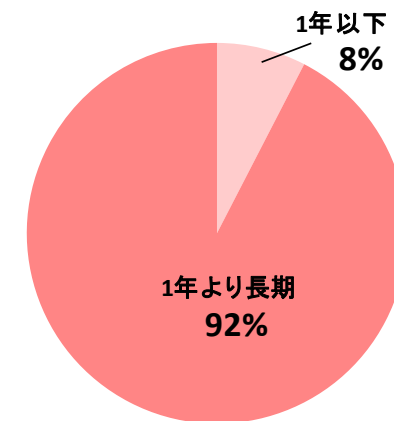
減価償却費 713

※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

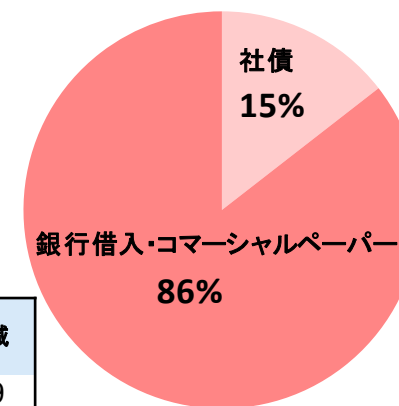
#### ◆賃貸等不動産の時価評価(単位：億円)

	2017年3月期 (2016年度)期末	2016年3月期 (2015年度)期末	対前期末増減
時価	48,284	45,605	2,679
B/S計上額(簿価)	26,450	26,483	△ 32
差額	21,833	19,121	2,712

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. 2018年3月期(2017年度)業績予想概要



## 4. 2018年3月期(2017年度)業績予想

### 連結P/L概要(業績予想)

(単位:億円)

	2018年3月期 (2017年度)	2017年3月期 (2016年度)	増減
<b>売上高</b>	<b>17,900</b>	<b>17,044</b>	<b>855</b>
賃貸	5,470	5,365	104
分譲	5,440	4,887	552
マネジメント	3,600	3,476	123
三井ホーム	2,510	2,471	38
その他	880	843	36
<b>営業利益</b>	<b>2,450</b>	<b>2,326</b>	<b>123</b>
賃貸	1,350	1,357	△ 7
分譲	820	652	167
マネジメント	520	538	△ 18
三井ホーム	51	49	1
その他	60	59	0
消去他	△ 351	△ 331	△ 19
<b>営業外損益</b>	<b>△ 180</b>	<b>△ 130</b>	<b>△ 49</b>
純金利負担	△ 250	△ 235	△ 14
その他	70	104	△ 34
<b>経常利益</b>	<b>2,270</b>	<b>2,196</b>	<b>73</b>
<b>特別損益</b>	<b>△ 150</b>	<b>△ 273</b>	<b>123</b>
税前当期純利益	2,120	1,922	197
法人税等	△ 690	△ 586	△ 103
<b>当期純利益</b>	<b>1,430</b>	<b>1,335</b>	<b>94</b>
非支配株主に帰属する 当期純利益	△ 30	△ 17	△ 12
<b>親会社株主に帰属する 当期純利益</b>	<b>1,400</b>	<b>1,318</b>	<b>81</b>

◆配当 次期の1株当たりの配当金は、年36円(中間18円・期末18円)に増配を予定

### 補足データ

#### 【分譲事業】

(単位:億円)

		2018年3月期 (2017年度)	2017年3月期 (2016年度)	増減	
住宅分譲	営業収益	3,080	3,156	△ 76	
	営業収益 営業利益	中高層	2,710	2,771	△ 61
		戸建	370	384	△ 14
	営業利益	340	306	33	
	営業利益率	11.0%	9.7%	1.3pt	
戸数	中高層	3,900	5,200	△ 1,300	
	戸建	550	639	△ 89	
投資家向け分譲等	営業収益	2,360	1,730	629	
	営業利益	480	346	133	

#### 【財政状態】

(単位:億円)

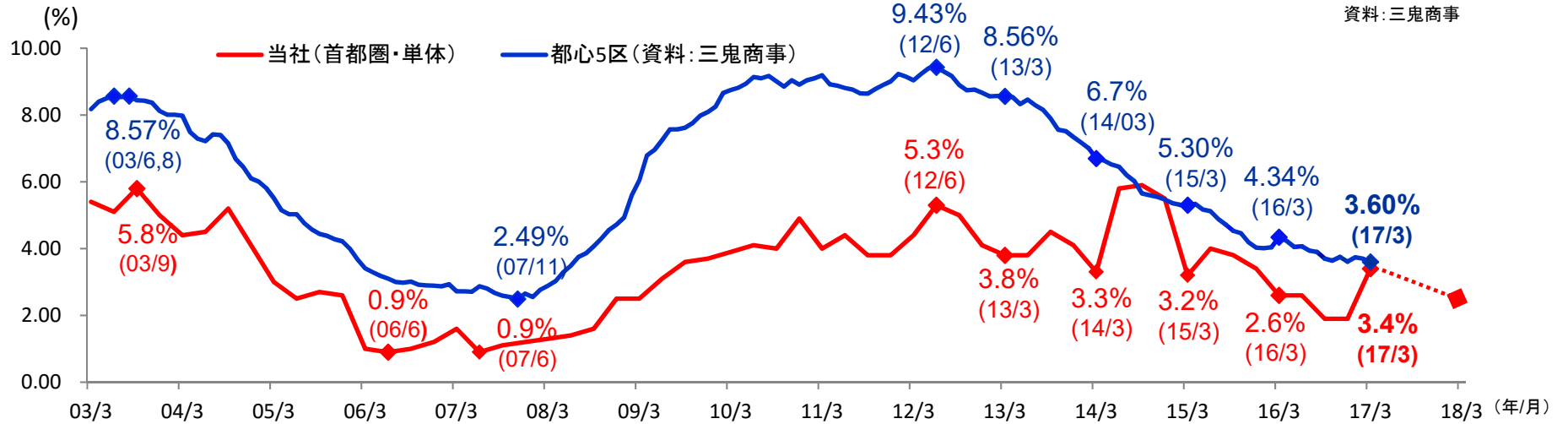
		2018年3月期 (2017年度)	2017年3月期 (2016年度)	増減
有形・無形固定資産				
	新規投資	3,800	1,737	2,062
	減価償却費	700	713	△ 13
販売用不動産・前渡金				
	新規投資	5,400	5,257	142
	原価回収	4,100	3,798	301
有利子負債				
		27,000	22,874	4,125

## 補足資料(市場動向)

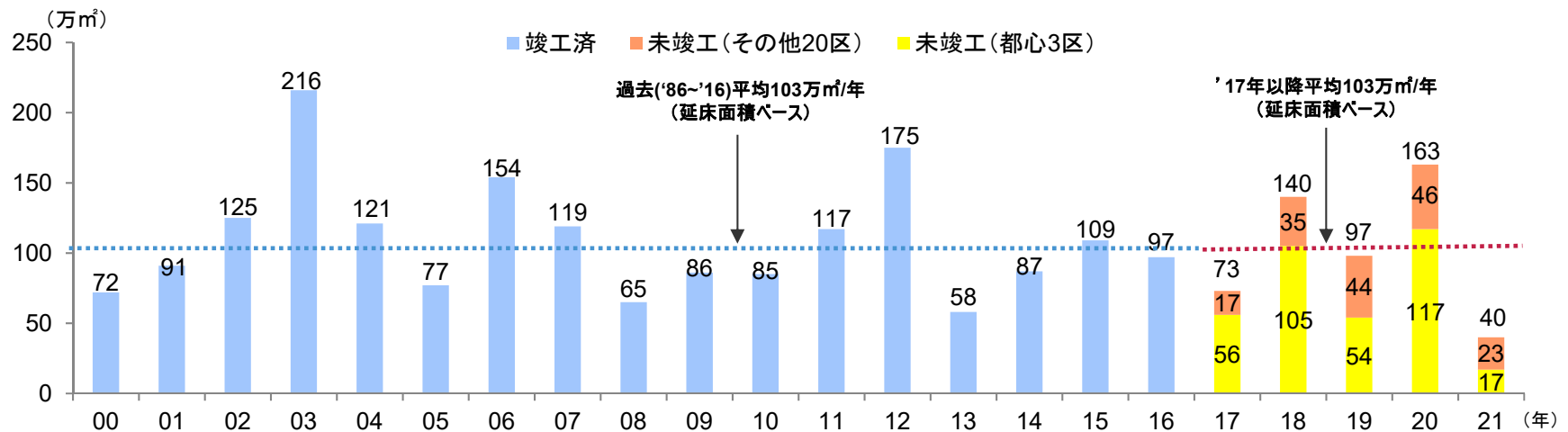
# 補足資料-1

## 賃貸事業市場動向(オフィスビル)

### オフィス空室率の推移



### オフィスビル新規供給量(東京23区大規模)

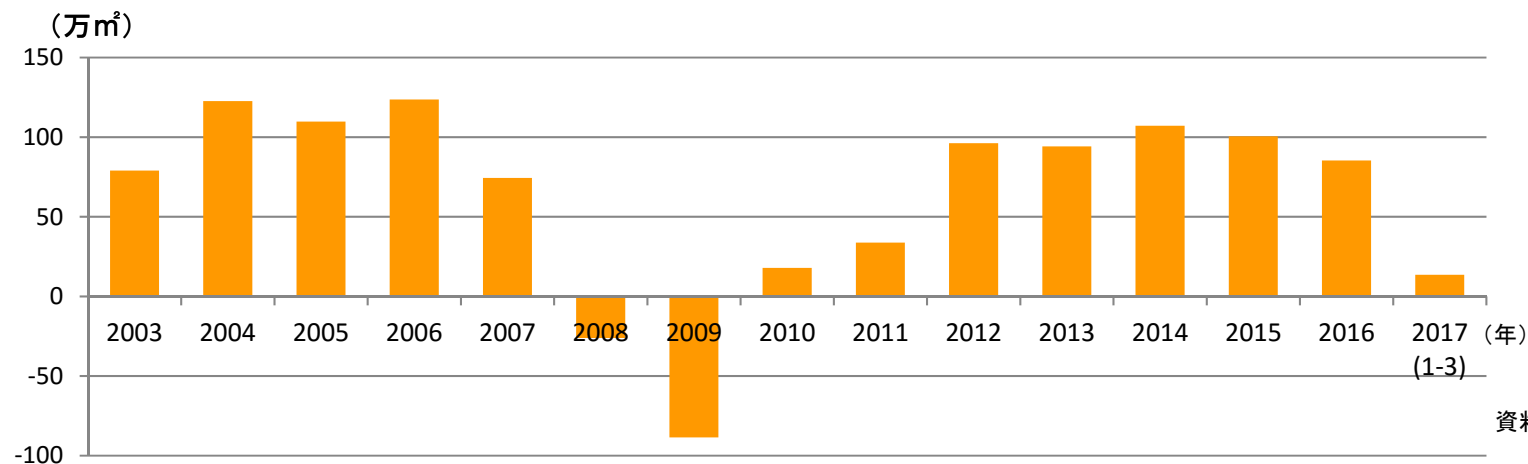


資料: 2017年4月25日 森ビル

# 補足資料-1

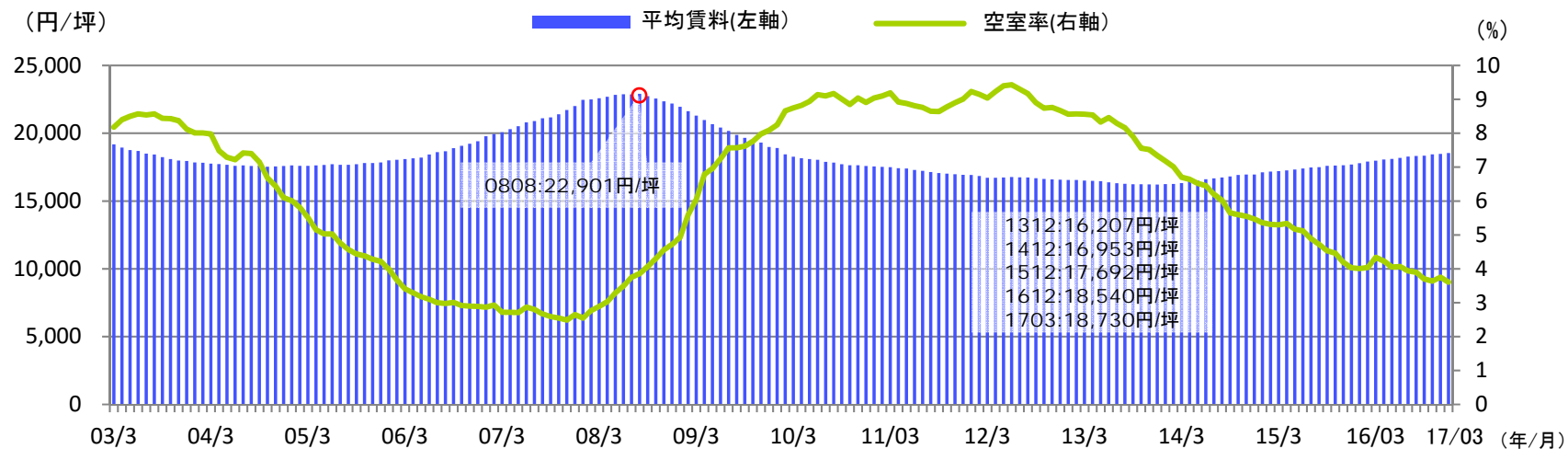
## 賃貸事業市場動向(オフィスビル)

### 都心5区のネットアブソープション



資料: 三幸エステート

### 都心5区のオフィス市況(平均賃料・空室率)

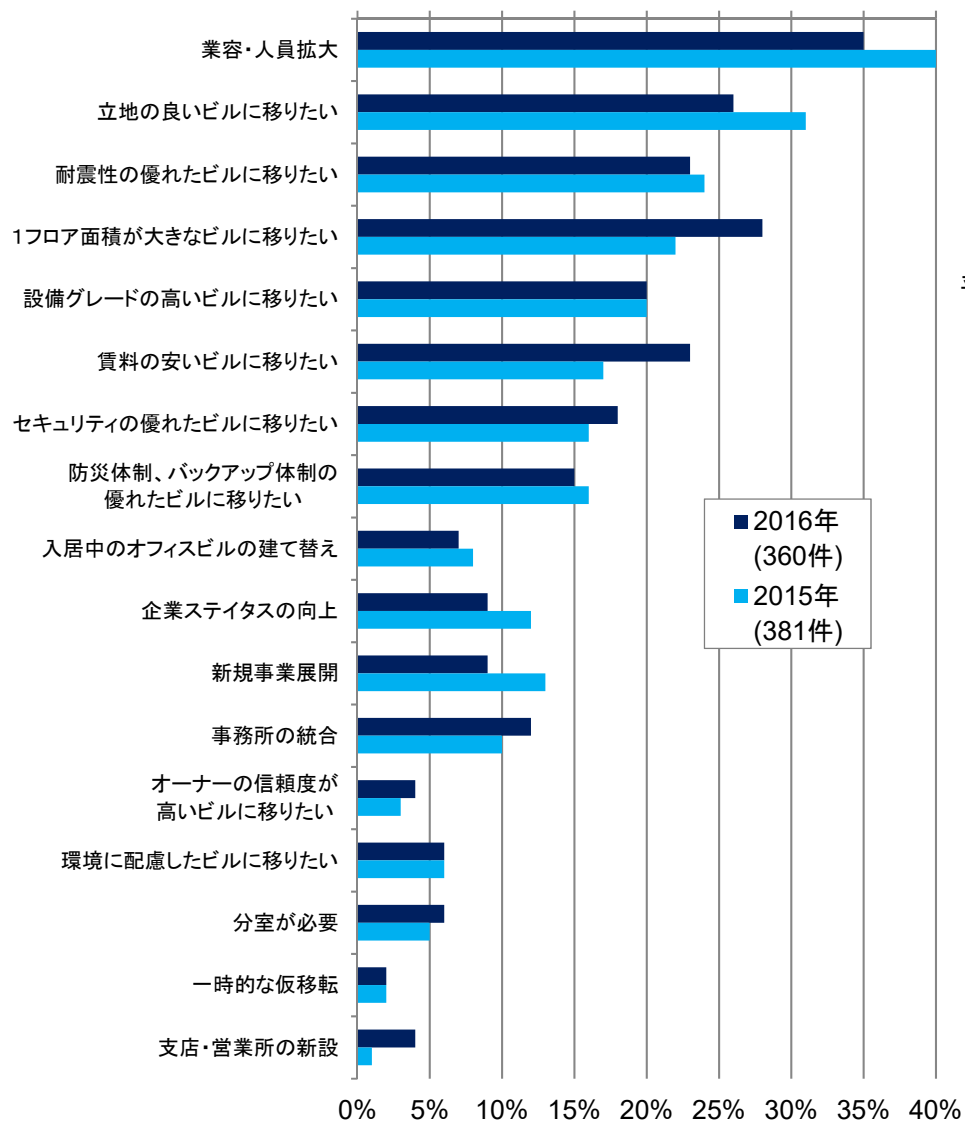


資料: 三鬼商事

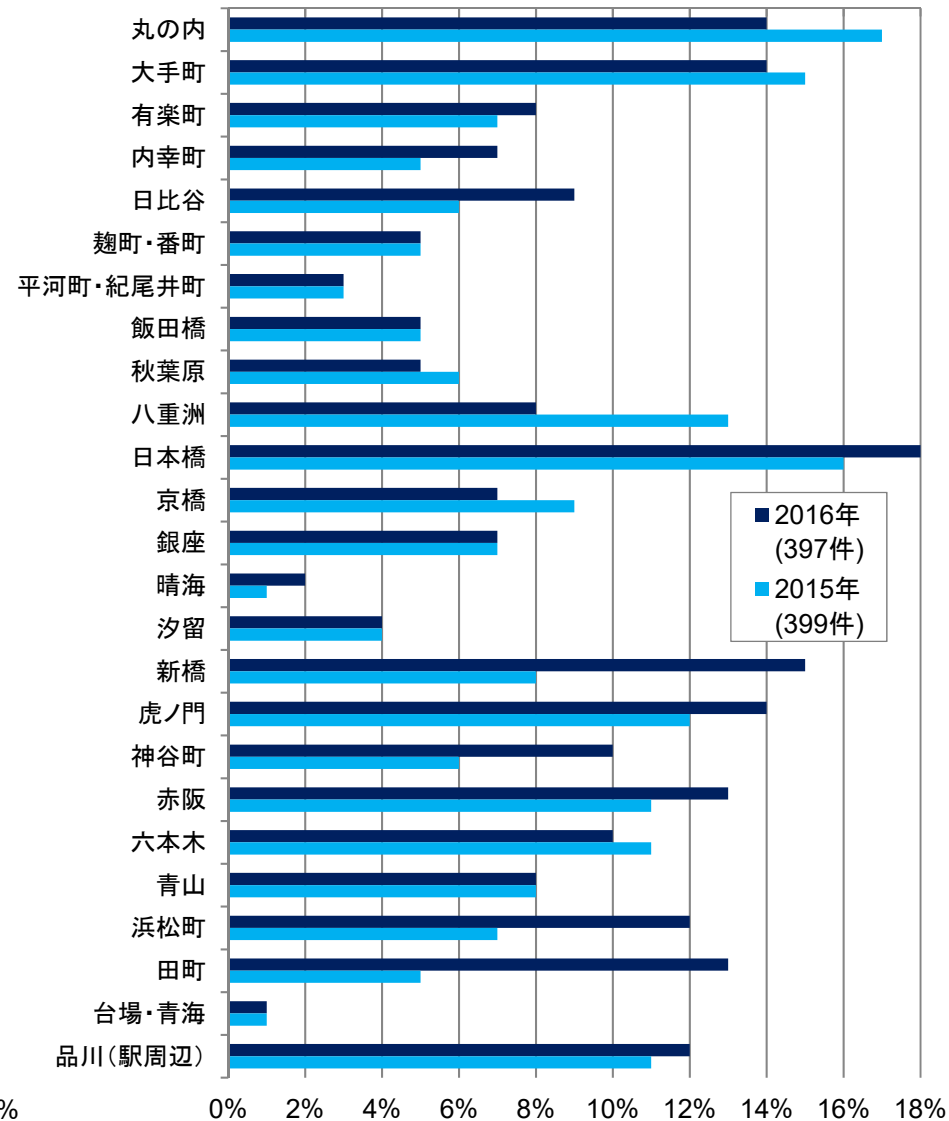
# 補足資料-1

## 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)



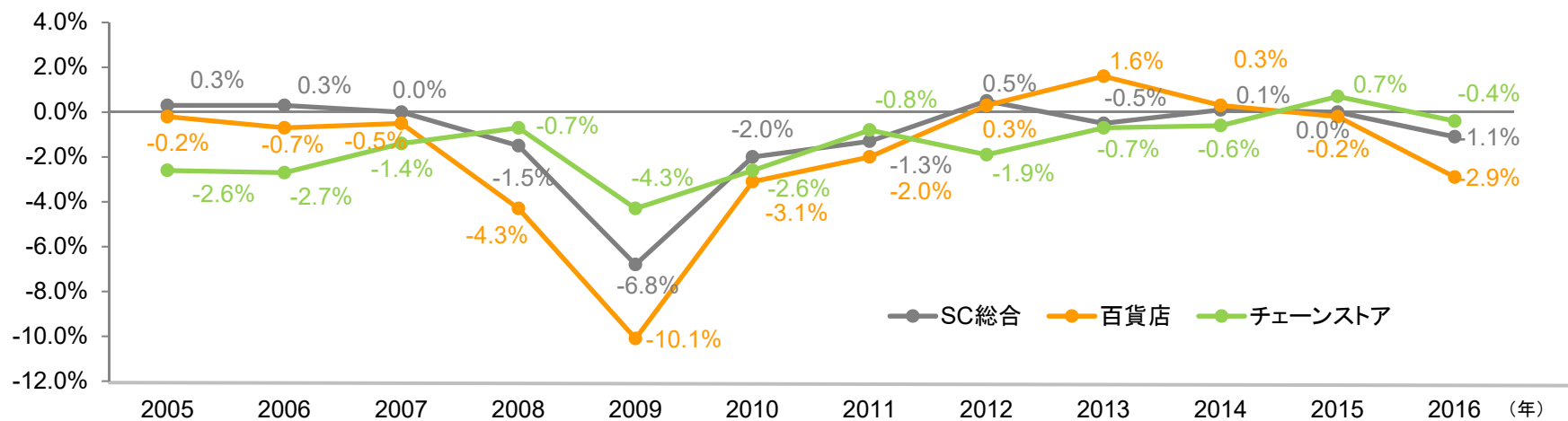
森ビル調査「2016 東京23区オフィスニーズに関する調査(2016年12月発表)」による

※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

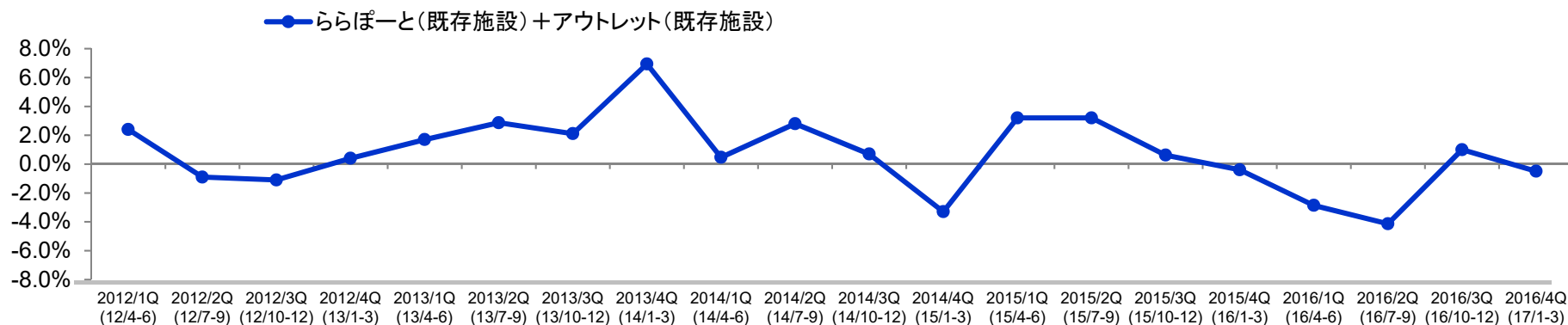
### 賃貸事業市場動向(商業施設)

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

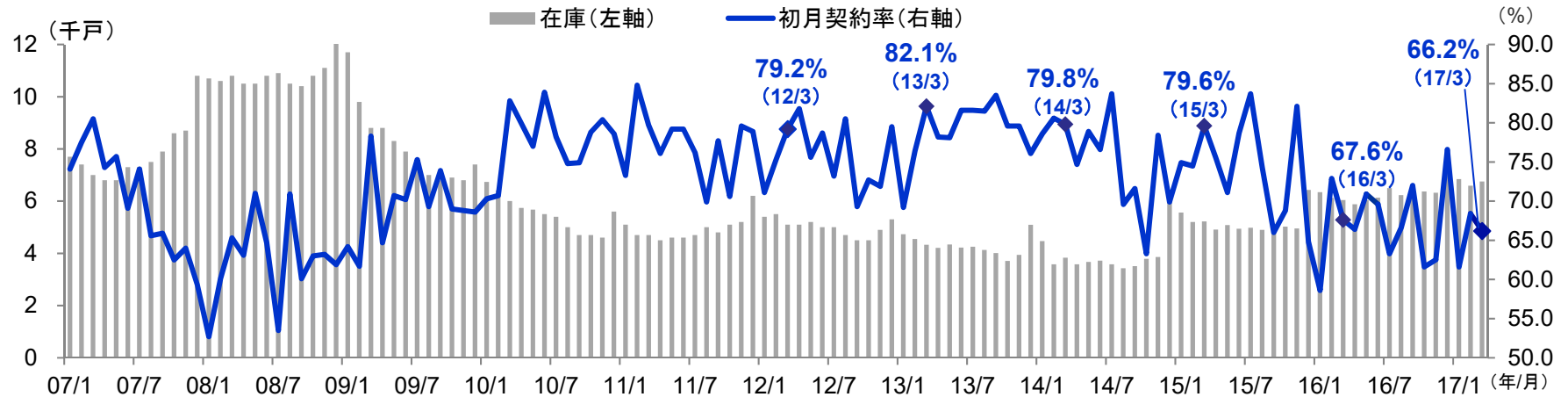
当社施設売上高前年同期対比



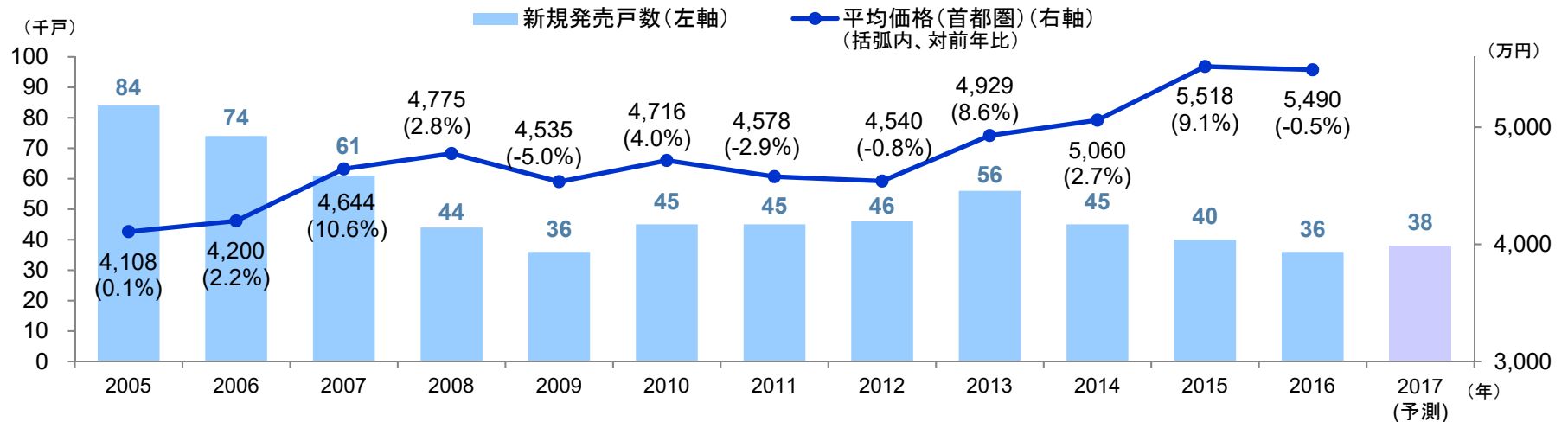
# 補足資料-3

## 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



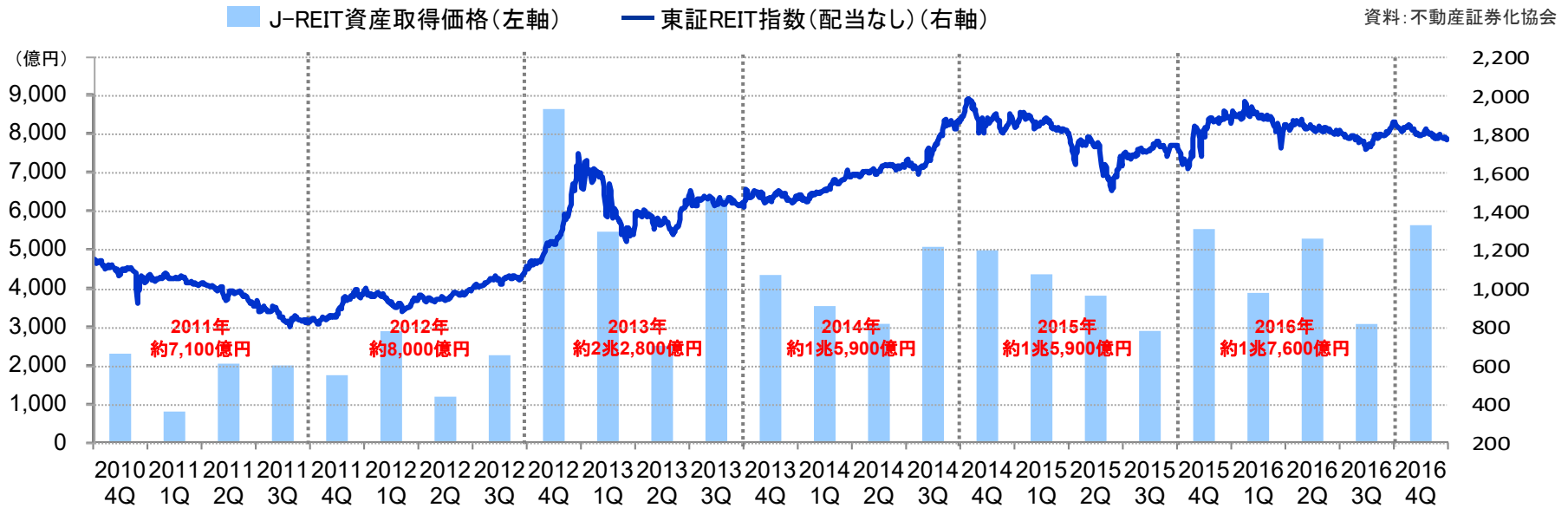
### 首都圏分譲マンションの新規発売戸数と戸当平均価格



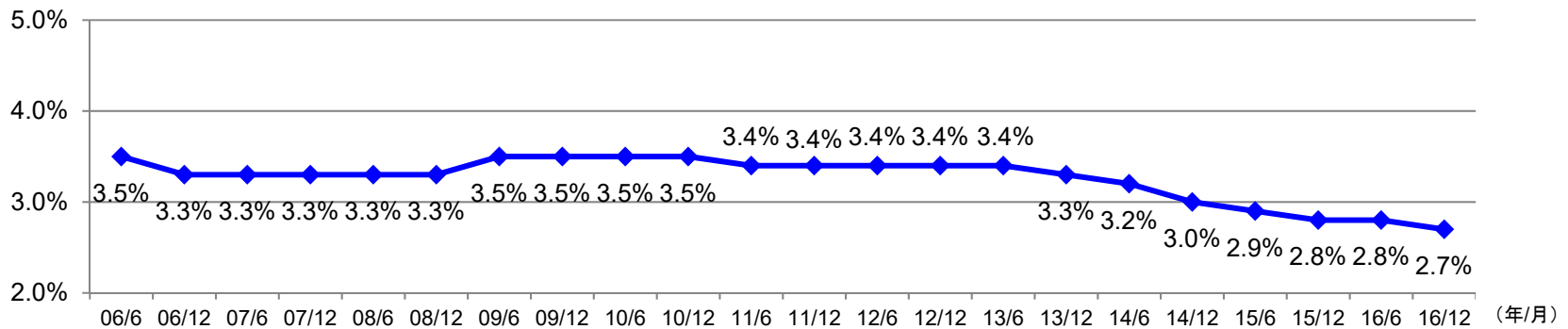
# 補足資料-4

## 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



### 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

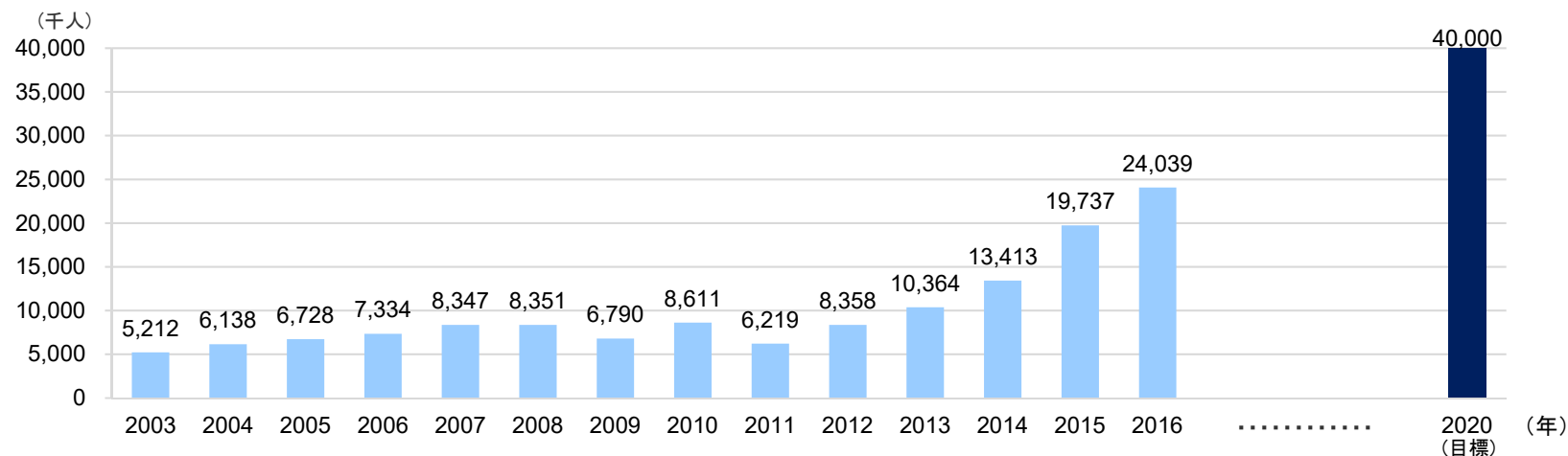
利回りベンチマーク(NCFベース): 日本不動産研究所が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す



# 補足資料-5

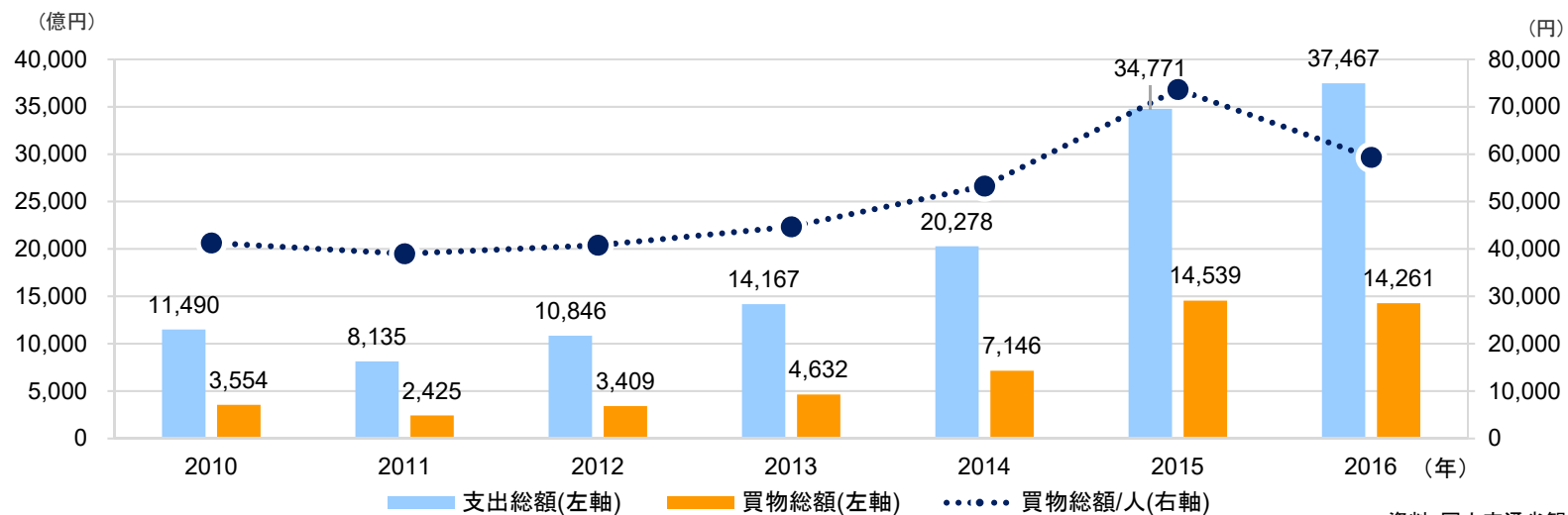
## 訪日外国人観光客

### 訪日外国人観光客数の暦年推移



資料：日本政府観光局

### 訪日観光客の消費動向

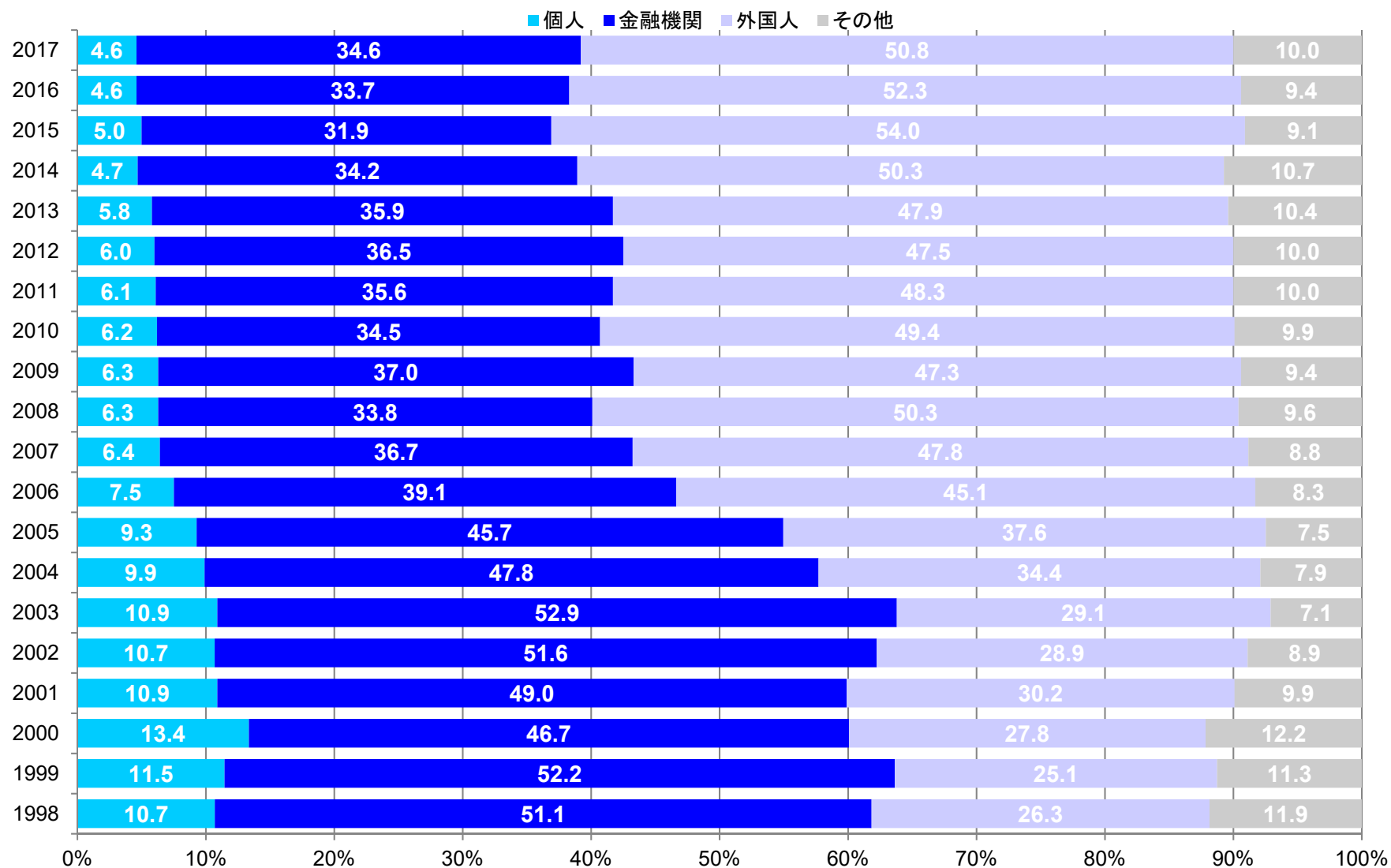


資料：国土交通省観光庁

# 補足資料-6

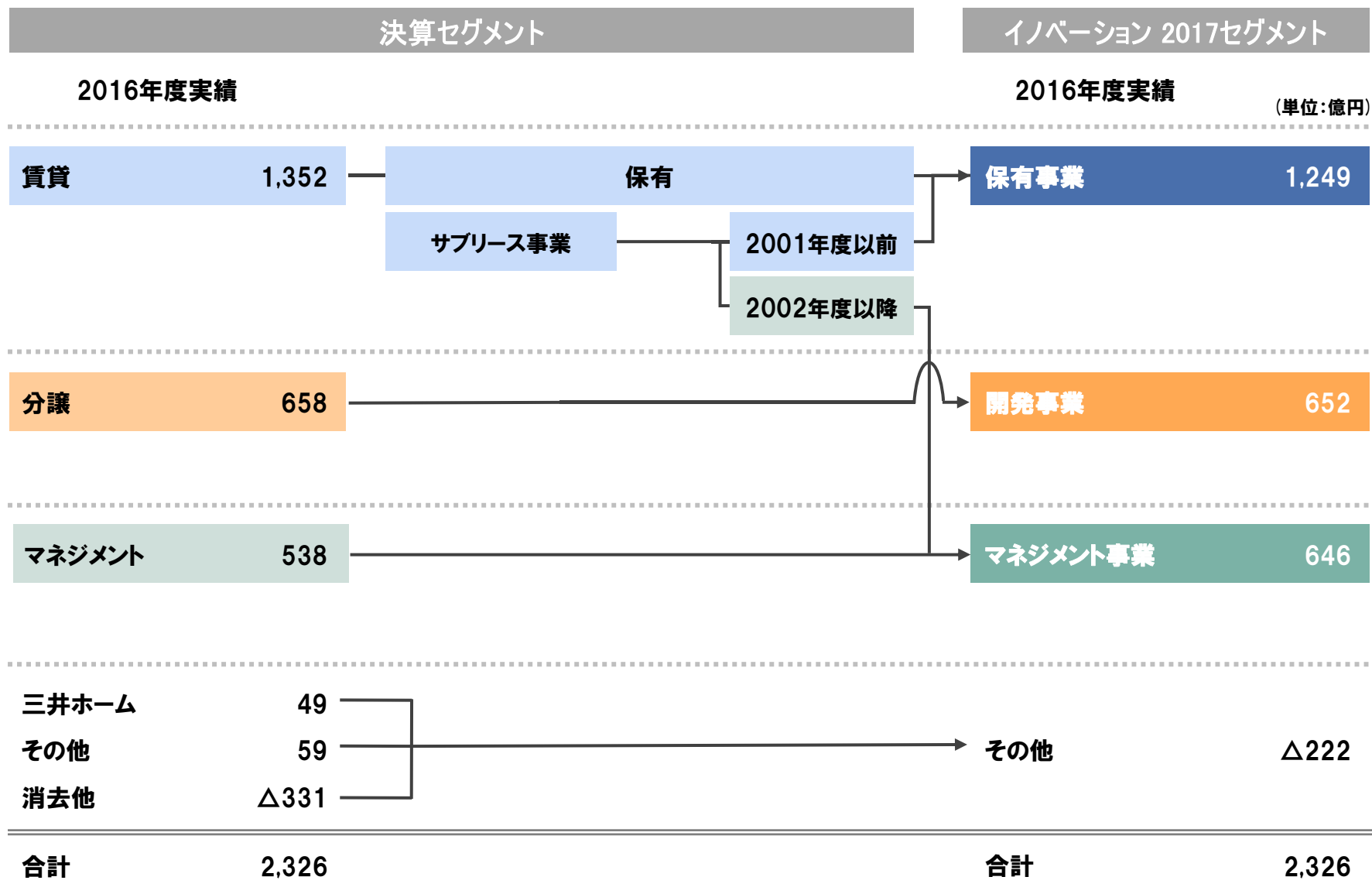
## 株主構成

3月末日時点の株主構成比



# 補足資料-7

## 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。