



投資家説明資料

2017年11月

目次

1. 三井不動産とは			
1-1 ハイライト	3	2-6 グローバル事業	
1-2 業績ハイライト	4	2-6-1 グローバル事業の概要	31
1-3 財務ハイライト	5	2-6-2 開発パイプライン(欧米)	32
1-4 中期経営計画【イノベーション 2017 ステージⅡ】	6	2-6-3 開発パイプライン(中国・アジア)	33
2. コア事業の概要と優位性		3. 2018年3月期(2017年度)第2四半期決算概要	
2-1 賃貸事業		3-1 連結P/L概要(全体)	35
2-1-1 売上高内訳	12	3-2 連結P/L概要(セグメント別)	36
2-1-2 当社の優位性(オフィスビル)	13	3-3 連結B/S概要	37
2-1-3 開発パイプライン(オフィスビル)	14	4. 2018年3月期(2017年度)業績予想概要	39
2-1-4 日本橋・八重洲の街づくり	15	5. 2017年3月期(2016年度)決算概要	
2-1-5 当社の優位性(商業施設)	16	5-1 連結P/L概要(全体)	41
2-1-6 開発パイプライン(商業施設)	17	5-2 連結P/L概要(セグメント別)	42
2-2 分譲事業		5-3 連結B/S概要	43
2-2-1 当社の優位性	19	補足資料(市場動向)	
2-2-2 当社の優位性(住宅分譲)	20	補足資料-1 賃貸事業市場動向(オフィスビル)	46
2-2-3 開発パイプライン(住宅分譲)	21	補足資料-2 賃貸事業市場動向(商業施設)	49
2-2-4 投資家共生モデル	22	補足資料-3 分譲事業市場動向(住宅分譲)	50
2-3 マネジメント事業		補足資料-4 分譲事業市場動向(投資家向け分譲等)	51
2-3-1 当社の優位性	24	補足資料-5 訪日外国人観光客	52
2-3-2 当社の優位性(プロパティマネジメント)	25	補足資料-6 株主構成	53
2-3-3 当社の優位性(仲介・アセットマネジメント等)	26	補足資料-7 セグメント別 営業利益対照表	54
2-4 物流施設事業	28	Disclaimer	55
2-5 ホテル・リゾート事業	29		

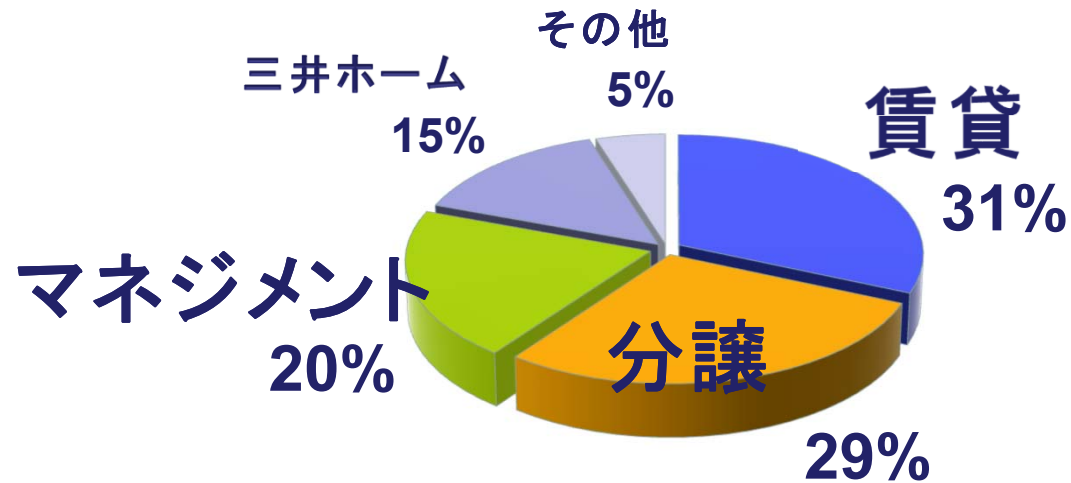
1. 三井不動産とは

1. 三井不動産とは

1-1 ハイライト

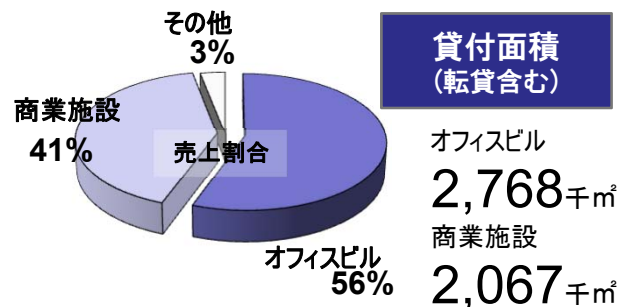
三井不動産 ハイライト (2017年3月期)

営業収益 17,044億円



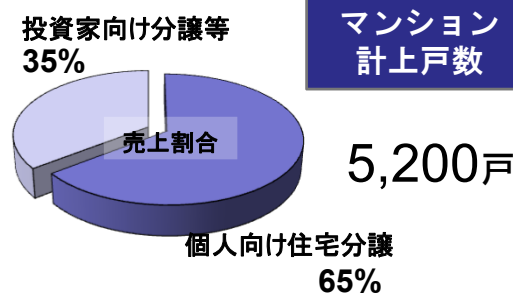
賃貸事業

(オフィス賃貸/商業施設賃貸/その他)



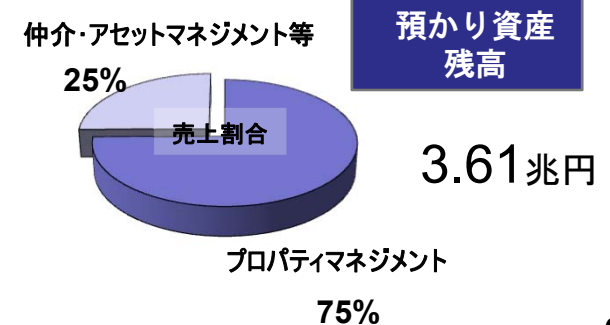
分譲事業

(個人向け住宅分譲/投資家向け分譲等)



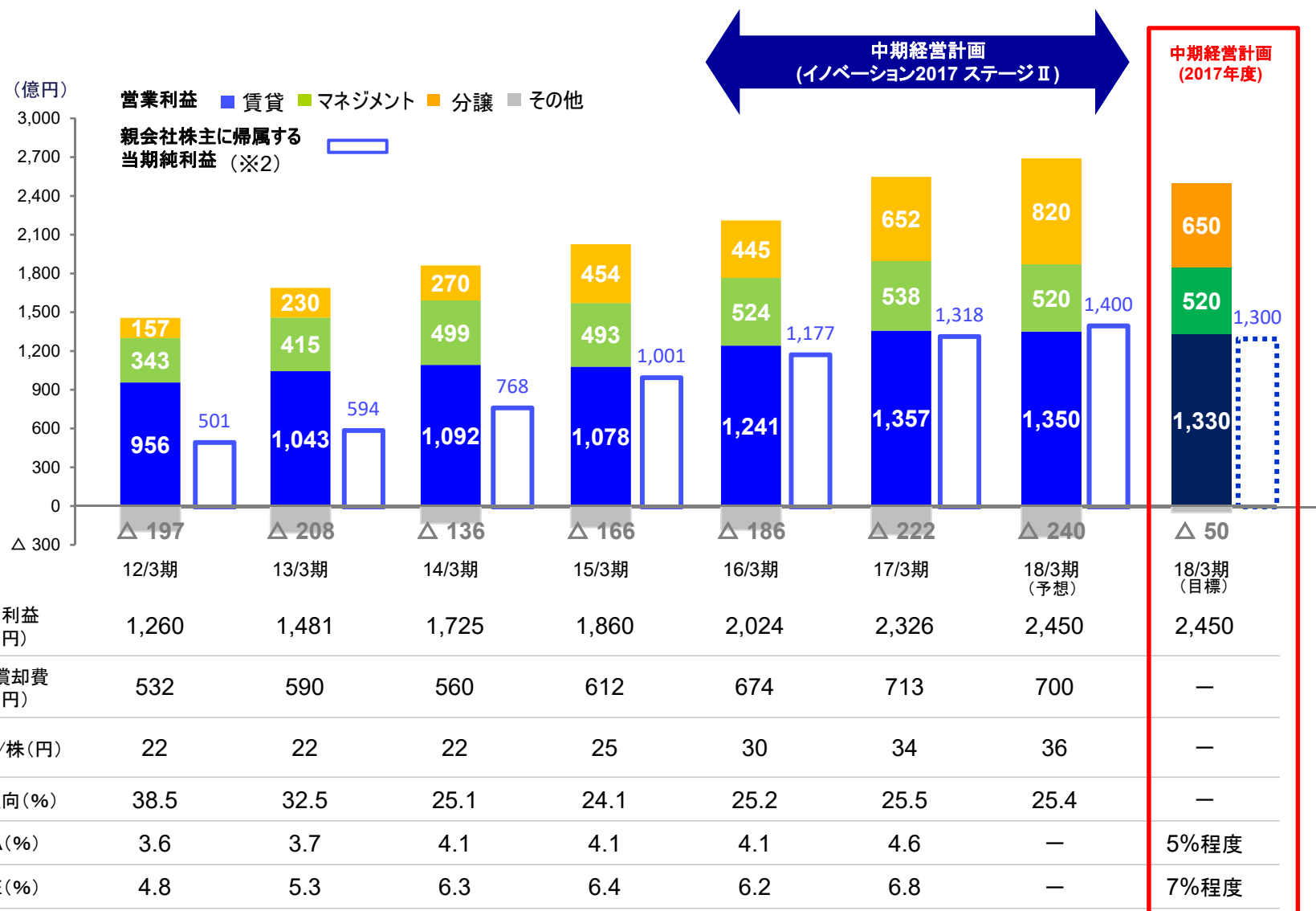
マネジメント

(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



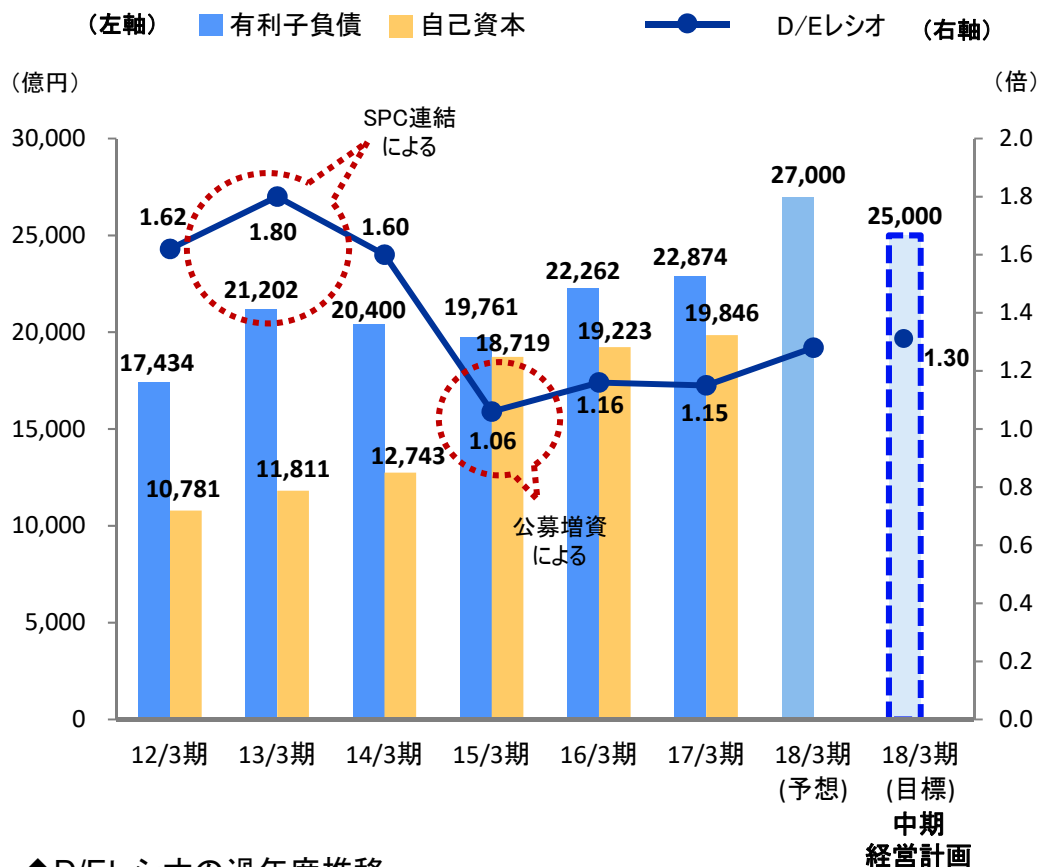
・(※1) その他: 「三井ホーム」、「その他」の各セグメント、単体の一般管理費含む
 ・(※2) 15/3期以前は当期純利益
 ・13/3期以降はSPC連結考慮後数字

・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

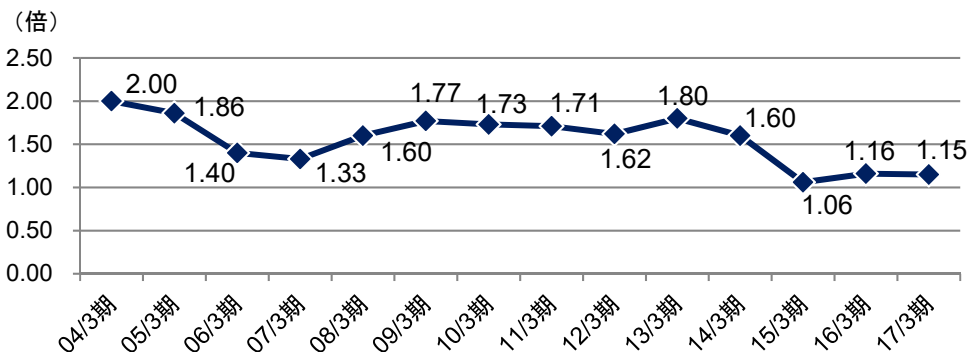
1. 三井不動産とは

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



◆D/Eレシオの過年度推移



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)
資産計	55,707	負債・資本計	55,707

◆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)
営業利益	1,860億円	2,024億円	2,326億円	2,450億円
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
有利子負債	19,761億円	22,262億円	22,874億円	27,000億円
D/Eレシオ	1.06	1.16	1.15	—
ROA*	4.1%	4.1%	4.6%	—

中期経営計画 2017年度(目標)

2,450億円以上

1,300億円以上

25,000億円程度

1.3程度

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)
賃貸	1,078億円	1,241億円	1,357億円	1,350億円
分譲	454億円	445億円	652億円	820億円
マネジメント	493億円	524億円	538億円	520億円
その他	▲166億円	▲186億円	▲222億円	▲240億円

中期経営計画 2017年度(目標)

1,330億円

650億円

520億円

▲50億円

(参考)

海外事業利益*	120億円	140億円	159億円	—
海外事業利益比率	6.4%	6.8%	6.8%	—
ROE*	6.4%	6.2%	6.7%	—

300億円以上

12%程度

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

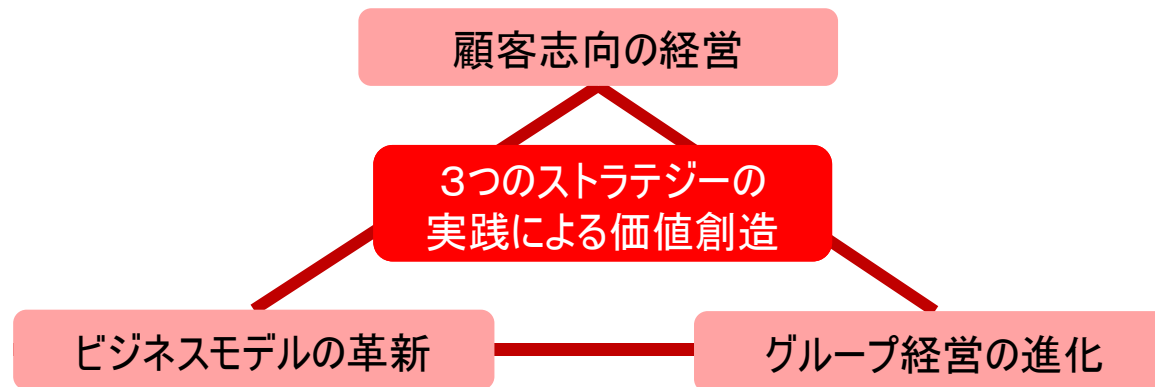
1. 三井不動産とは

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

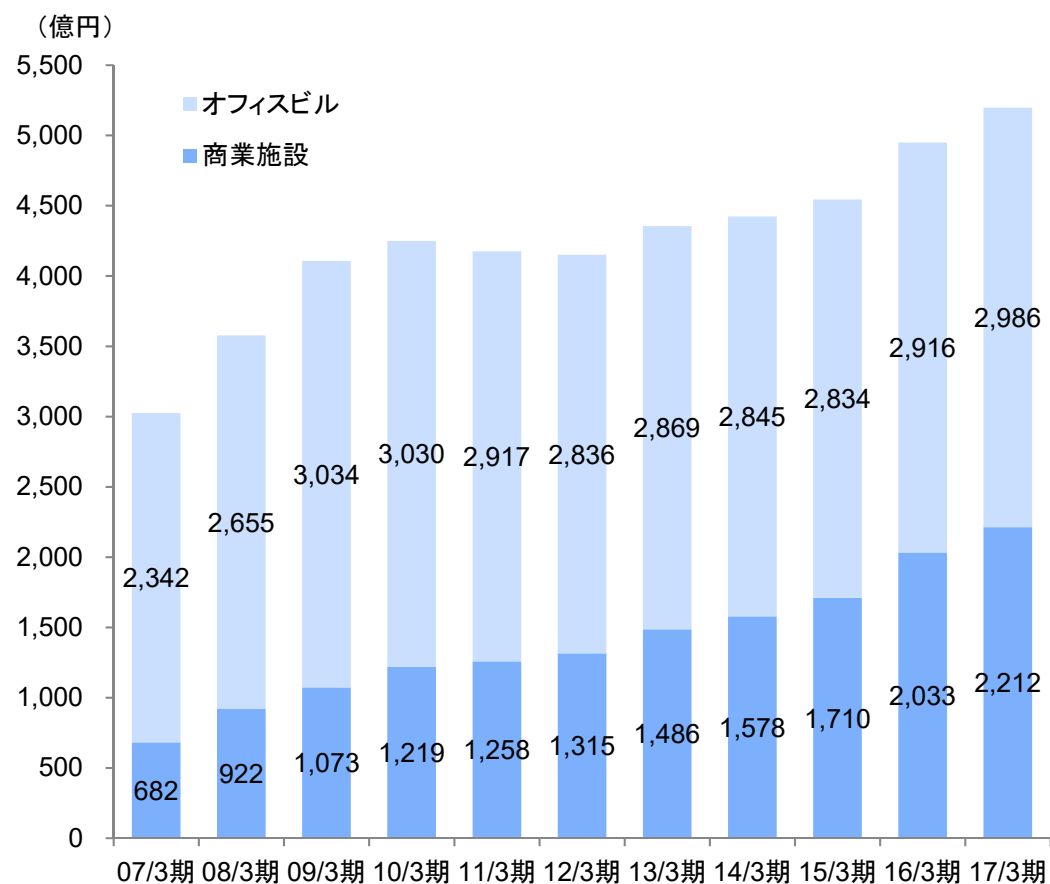
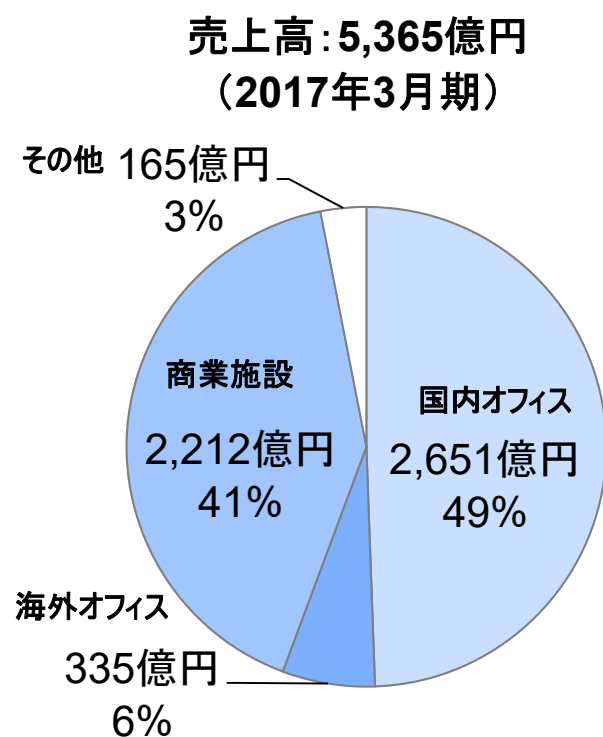
2-1. 貸貸事業

2-1. 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

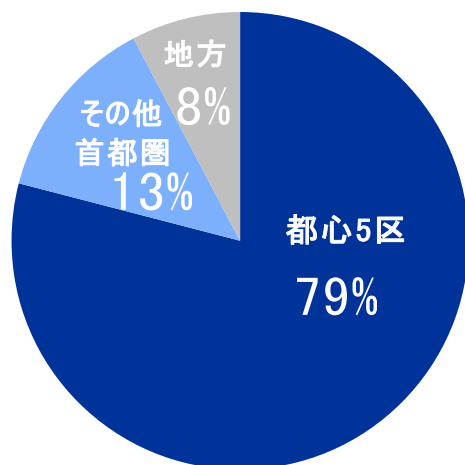


2-1. 賃貸事業

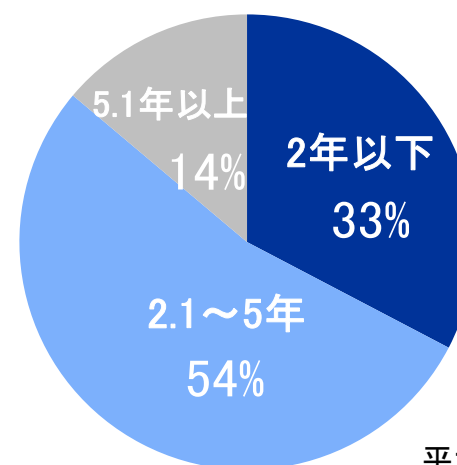
2-1-2 当社の優位性(オフィスビル)

◆ 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 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

TORAY
Innovation by Chemistry

KONAMI

中外製薬
Chugai
Roche ロシュグループ

FAST RETAILING

FUJIFILM
Value from Innovation

大和証券グループ本社
Daiwa Securities Group Inc.

**Bank of America
Merrill Lynch**

三井住友銀行
SMBC

Designing The Future
KDDI

astellas
Leading Light for Life

HAKUHODO

NTT DATA
Global IT Innovator

HITACHI
Inspire the Next

FUJITSU

かんぽ生命
INSURANCE

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

2016・2017年度 主なプロジェクト

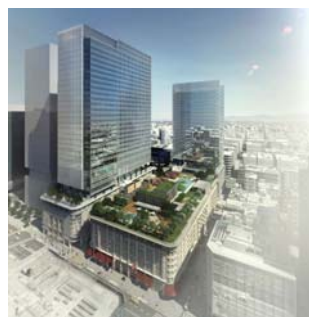
竣工年度	プロジェクト名 (※印:共同事業)	所在	貸付可能面積 (延床面積)
2016	1 エンジェルコート	ロンドン、シティ	約 28,700 m ²
2017	東京ミッドタウン日比谷	東京都千代田区	- (約189,000m ²)
	新東京武田ビル(※)	東京都中央区	- (約45,000m ²)
	ホワイトシティプレイス再開発計画 既存棟(※)	ロンドン、ウットレーン	- (約143,000m ²)

2018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)
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 ²
	msb Tamachi(田町ステーションタワーS)(※)	東京都港区	約 138,300 m ²
	55 ハドソンヤード(※)	ニューヨーク	約 117,600 m ²
	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 ²
	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 ² (A地区)
2019	OH-1計画(※)	東京都千代田区	約 357,700 m ²
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 ²
2022	50 ハドソンヤード(※)	ニューヨーク	約 260,000 m ²
	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 293,000 m ²
2023以降	八重洲二丁目中地区(※)	東京都中央区	約 418,000 m ²
	室町一丁目地区(※)	東京都中央区	未定 (約8,000m ²)
	日本橋一丁目1-2街区(※)	東京都中央区	未定 (約7,000m ²)
未定	日本橋一丁目中地区(※)	東京都中央区	未定 (約24,600m ²)
	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 ²



東京ミッドタウン日比谷



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

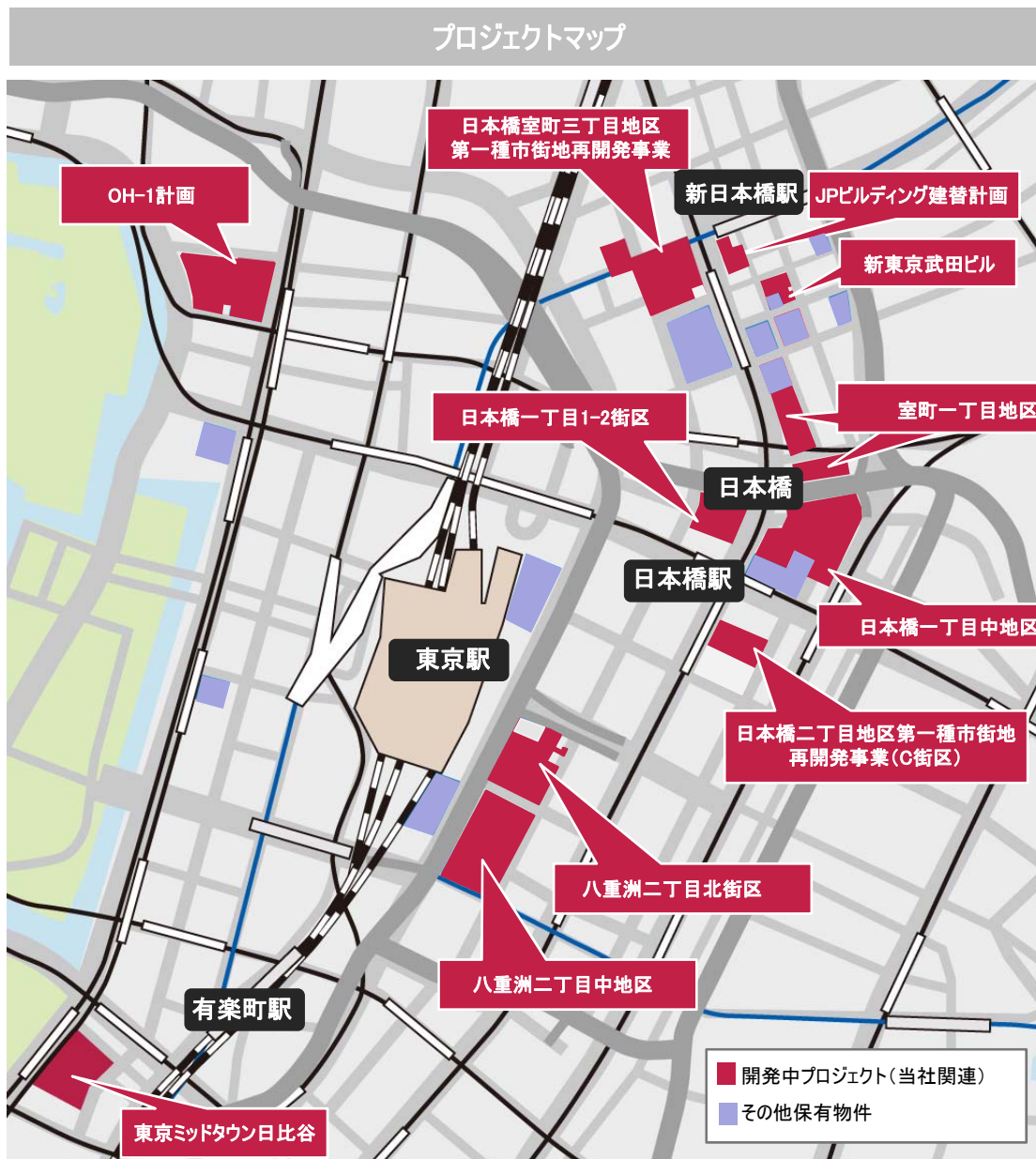


テレビジョンセンター再開発計画

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

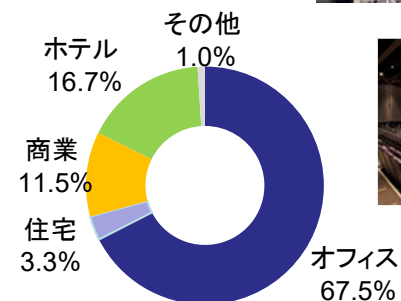
2-1-4 日本橋・八重洲の街づくり



再開発物件の用途別構成比(過去実績)

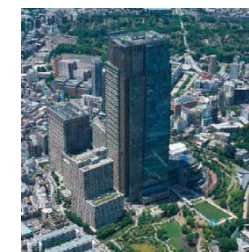
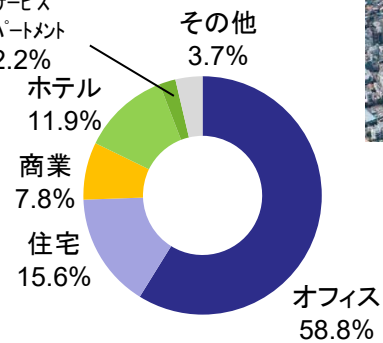
◆日本橋室町再開発

- ・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

- サービス
- アパートメント

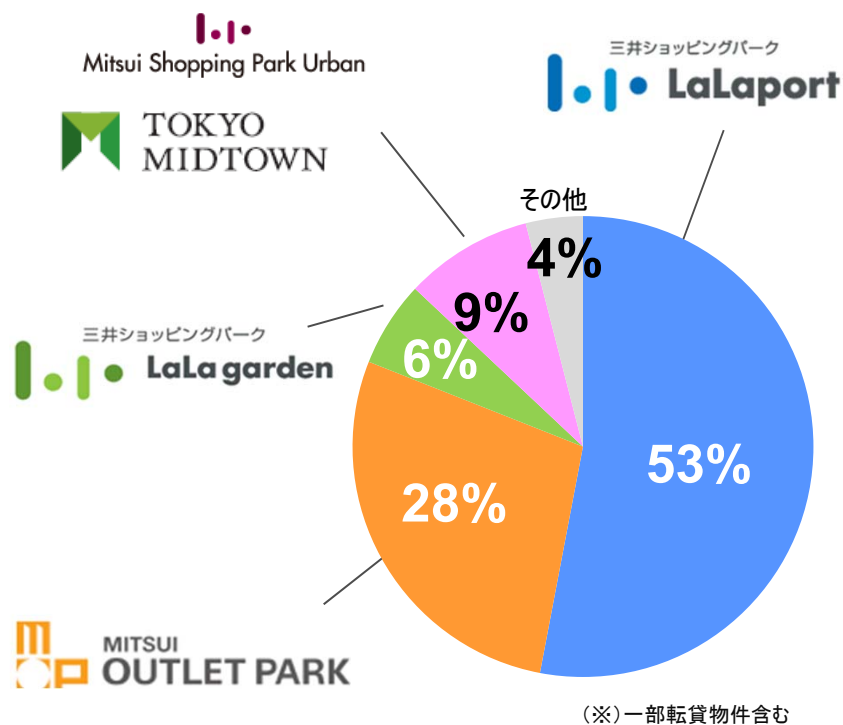


2-1. 賃貸事業

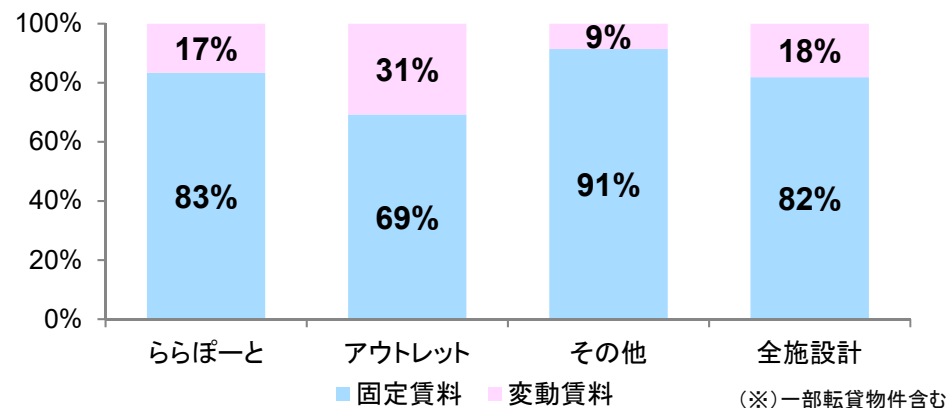
2-1-5 当社の優位性(商業施設)

- ◆ 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

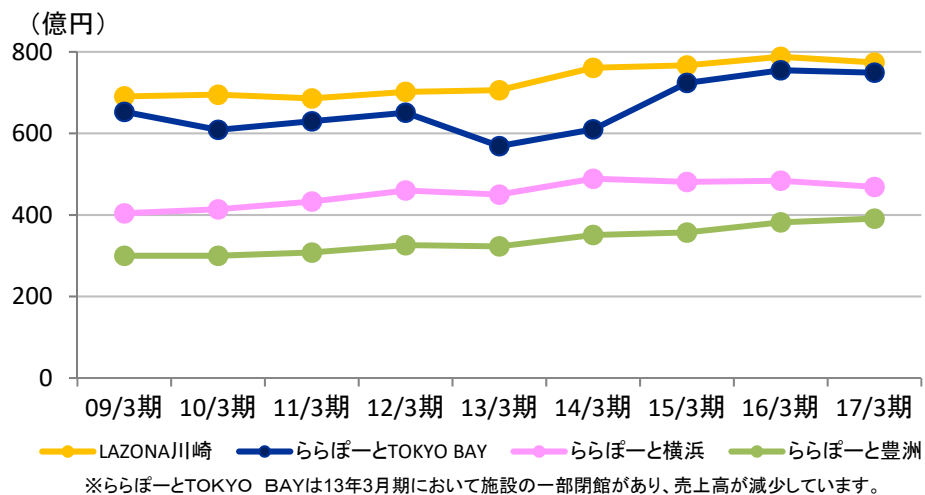
施設種別ごとの売上比率 2017年3月期 (※)



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

2016・2017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
2016	ららぽーと湘南平塚	神奈川県平塚市	約 60,000 m ²
2017	栄グローブ	愛知県名古屋市	約 3,300 m ²
	吉祥寺スクエア	東京都武蔵野市	約 6,600 m ²
	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 6,300 m ²
	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 ²

2018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
2018	ららぽーと名古屋港明	愛知県名古屋市	約 59,500 m ²
	三井アウトレットパーク木更津(第3期)	千葉県木更津市	未定
	心斎橋筋一丁目計画	大阪府大阪市	未定
	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 ²
2019	ららぽーと沼津	静岡県沼津市	未定
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 10,100 m ²
	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 82,600 m ²
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



ららぽーと名古屋港明



ららぽーと沼津



三井アウトレットパーク台湾台中港



ららぽーとクアラルンプール

主な新規プロジェクト(転賃)

開業年度	プロジェクト名	所在	店舗等面積
2019	マロニエ×並木 読売銀座プロジェクト	東京都中央区	未定
2020	ららぽーと上海金橋	中国 上海市	約 60,000 m ²
2021	ららぽーと台湾南港	台湾台北市	約 70,000 m ²

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。



ららぽーと湘南平塚



栄グローブ



吉祥寺スクエア

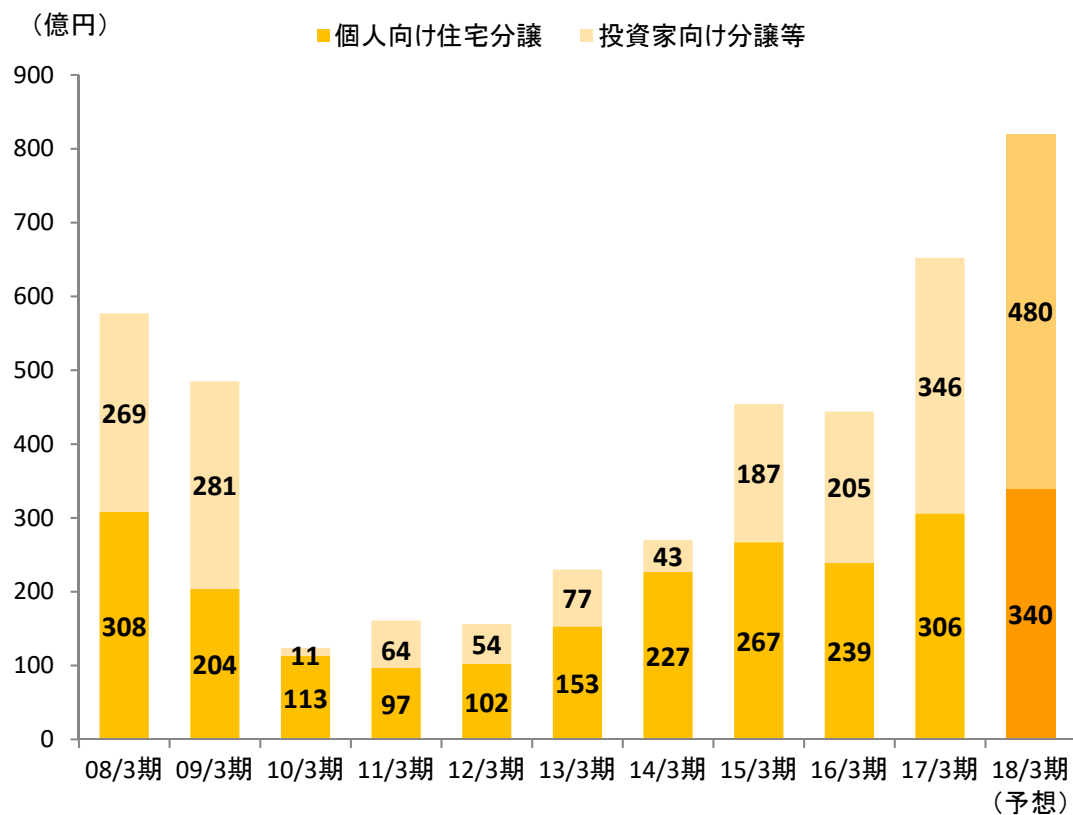
2-2. 分讓事業

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



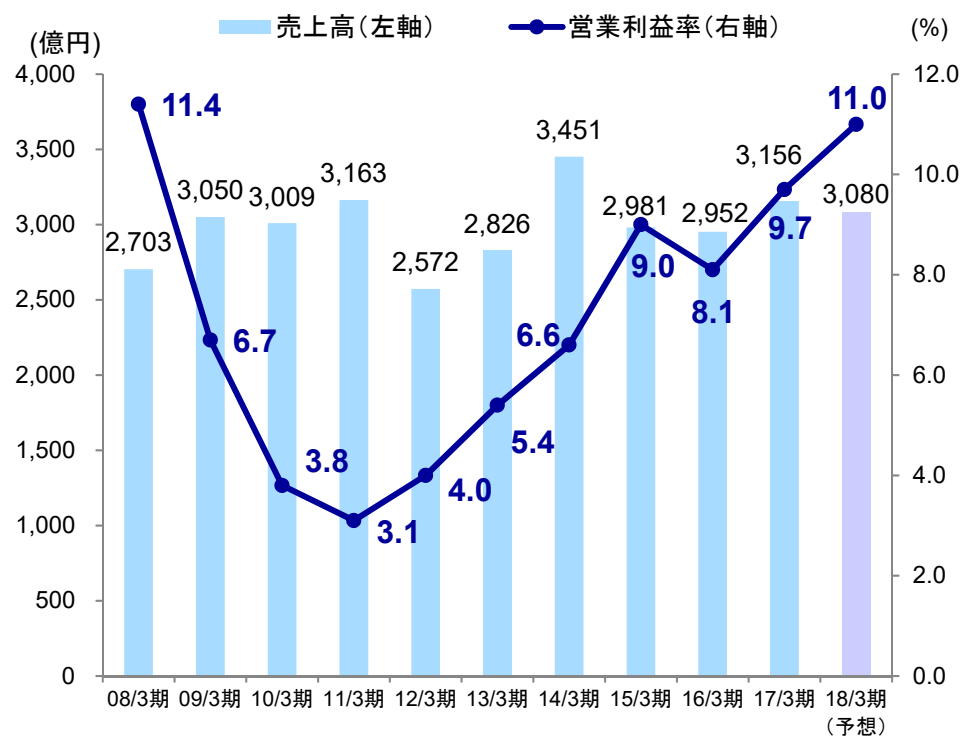
MFLP厚木

2-2. 分譲事業

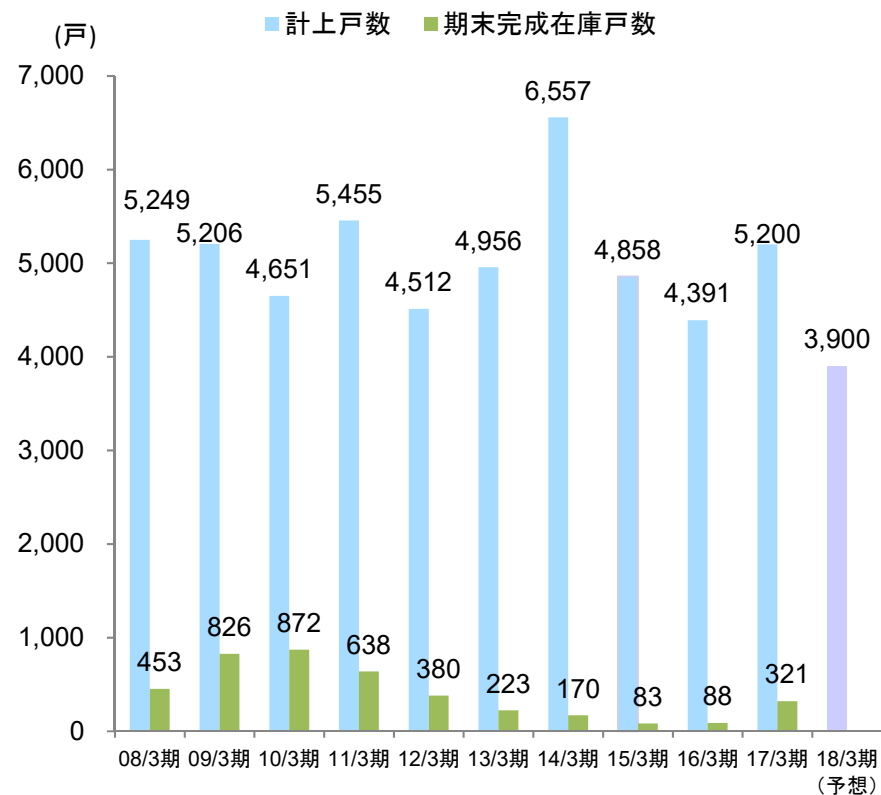
2-2-2 当社の優位性(住宅分譲)

◆ 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

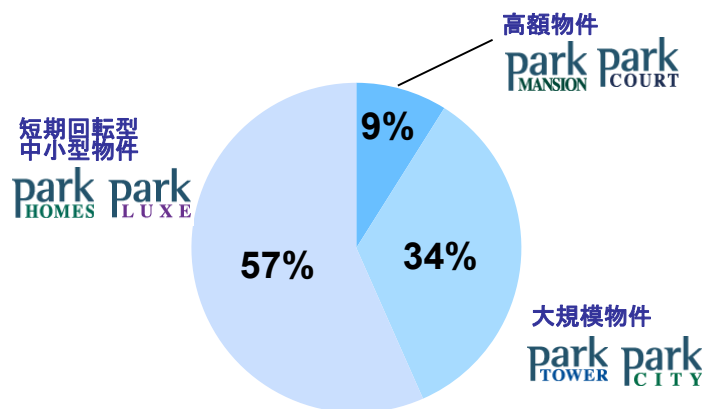
2-2-3 開発パイプライン(住宅分譲)

◆再開発を中心に豊富なランドバンク

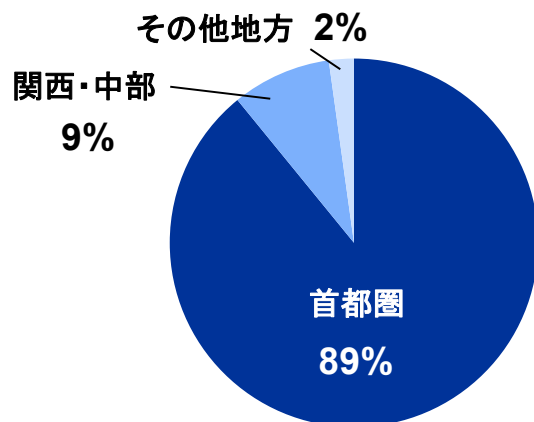
マンションブランド・地域別売上比率 2017年3月期

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)
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	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
	幕張ベイパーク クロスタワー & レジデンス	千葉県千葉市	約 500 戸
2019 以降	パークタワー晴海	東京都中央区	約 1,100 戸
	パークコート浜離宮 ザ タワー	東京都港区	約 360 戸
	パークシティ武蔵小山 ザ タワー	東京都品川区	約 500 戸
	渋谷区役所建替計画	東京都渋谷区	約 500 戸
	ザ・タワー 横浜北仲	神奈川県横浜市	約 1,100 戸
	月島一丁目西仲通り地区計画	東京都中央区	約 390 戸
	春日後楽園駅前地区計画	東京都文京区	約 400 戸
	白金一丁目東部北地区計画	東京都港区	約 900 戸
勝どき東地区計画	東京都中央区	約 2,250 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

NBF 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)
フロンティア不動産投資法人 Frontier Real Estate Investment Corporation	資産規模 2,890億円(32物件)
MFLP 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)

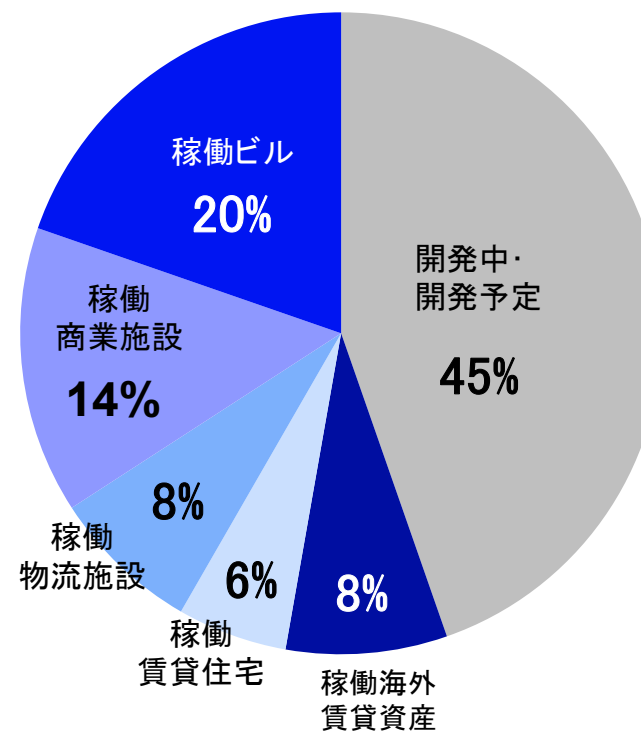
当社グループ組成・運用プライベートファンド

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 13,120億円
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 2,822億円(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

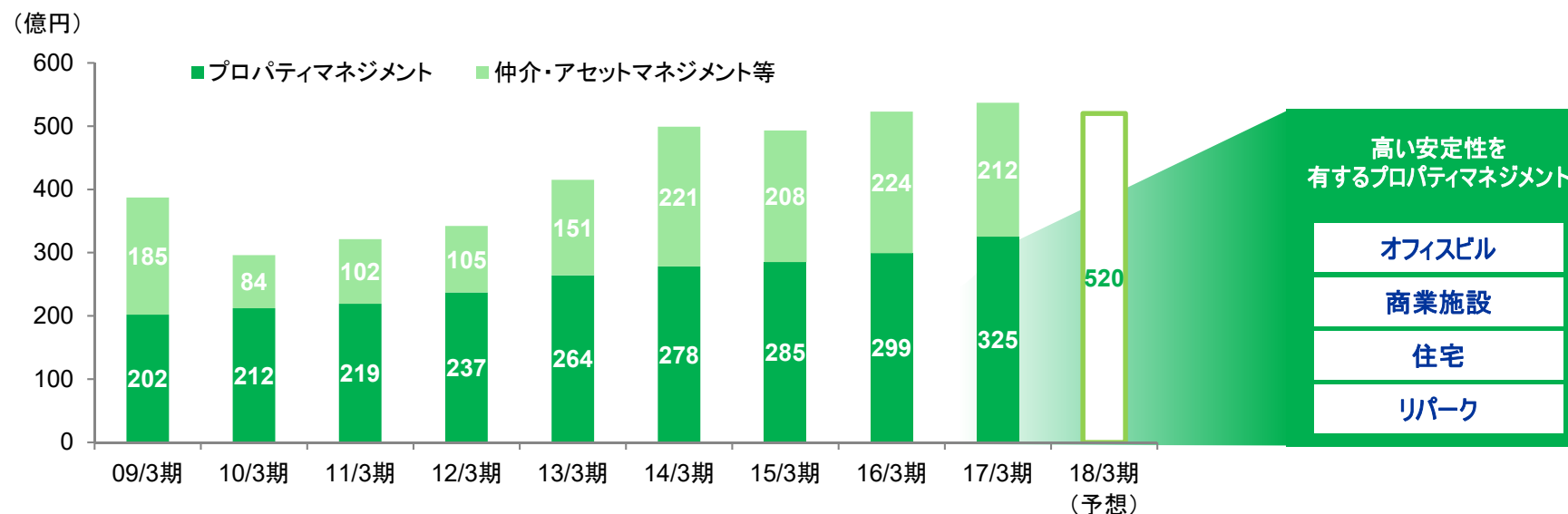
オフィス、商業、住宅、リパーク事業における管理等の受託ビジネス

◆ 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



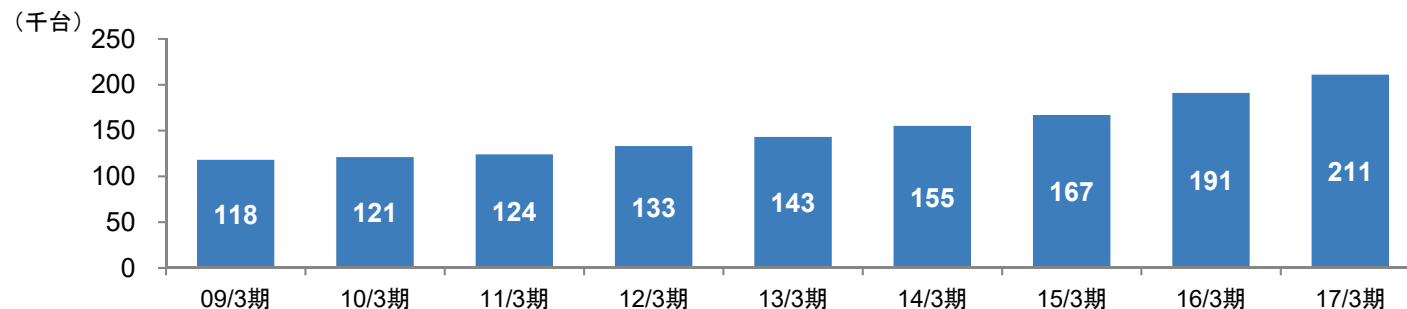
※09/3期は参考数字です。

2-3. マネジメント事業

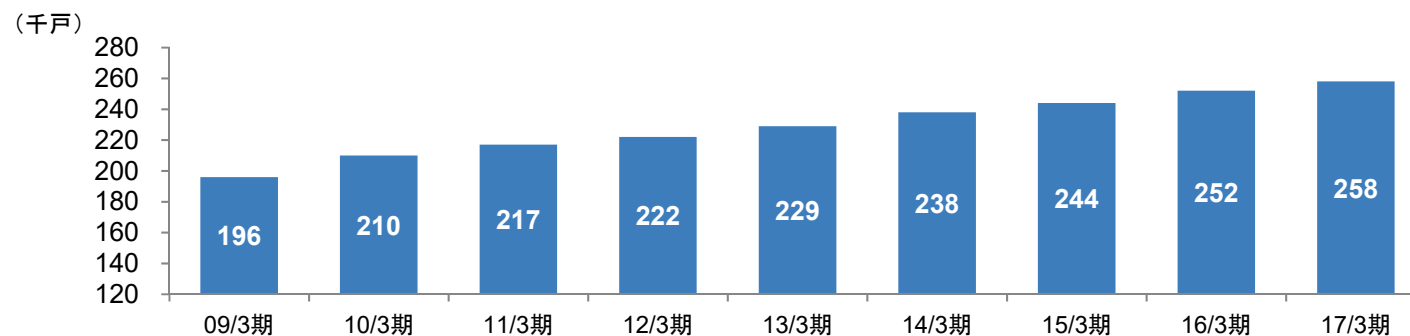
2-3-2 当社の優位性(プロパティマネジメント)

◆ 受託物件の増加による、収益の安定した成長

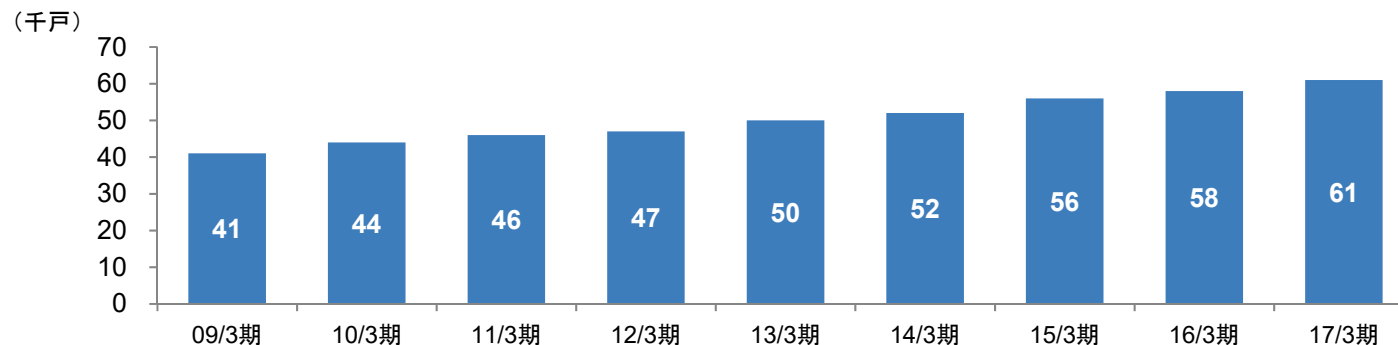
三井のリパーク 駐車場管理台数推移



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)

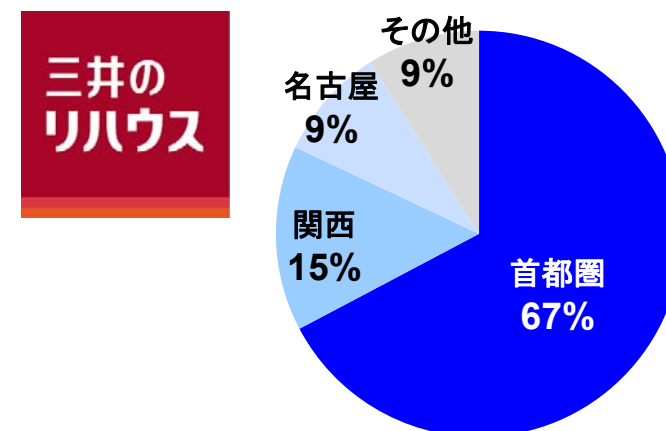
◆ 取扱件数1位を誇る仲介事業(三井のリハウス)

売買仲介実績 (2017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	773	38,612	14,821	278
2	住友不動産販売	612	36,108	11,930	260
3	東急リバブル	518	23,278	11,003	168
4	野村不動産グループ	302	8,272	7,451	78
5	三井住友トラスト不動産	190	7,362	4,508	72

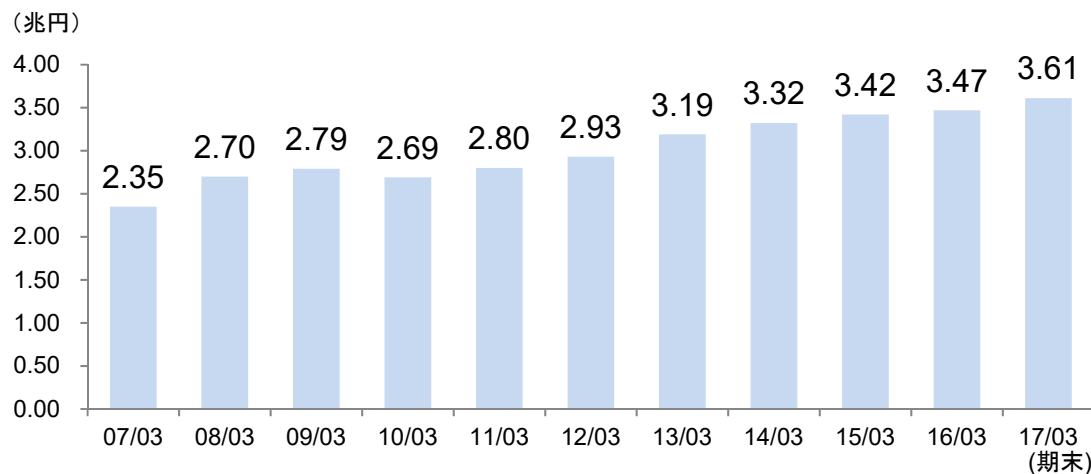
資料:2017年5月26日 不動産経済研究所

店舗数エリア別内訳 2017年3月末時点

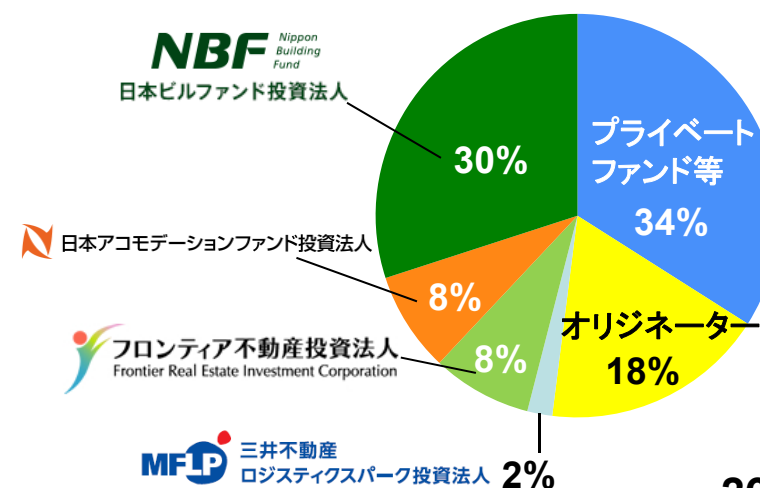


◆ 預かり資産の増加による、収益の安定した成長

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 ²
	MFLP福岡 I	福岡県糟屋郡	約 32,400 m ²
	MFLP平塚	神奈川県平塚市	約 33,200 m ²
	MFLP小牧	愛知県小牧市	約 42,500 m ²
2017	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	約 74,300 m ²
	MFLP茨木	大阪府茨木市	約 241,900 m ²
	MFLPつくば	茨城県つくばみらい市	約 25,500 m ²
2018	MFLP厚木 II	神奈川県伊勢原市	約 54,000 m ²
	MFLPプロロジスパーク川越 (※)	埼玉県川越市	約 131,300 m ²
2019	MFLP川口 I	埼玉県川口市	約 54,100 m ²
	MFLP厚木 III	神奈川県平塚市	約 43,400 m ²
	MFLP羽田	東京都大田区	約 84,400 m ²
	MFLP川崎 I	神奈川県川崎市	約 41,500 m ²
	MFLP船橋 II	千葉県船橋市	約 225,000 m ²
2020	MFLP大阪 I	大阪府大阪市	約 48,300 m ²
2021	東京レールゲート EAST (※転賃)	東京都品川区	約 161,000 m ²

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。



MFLP 船橋 I



MFLP 茨木

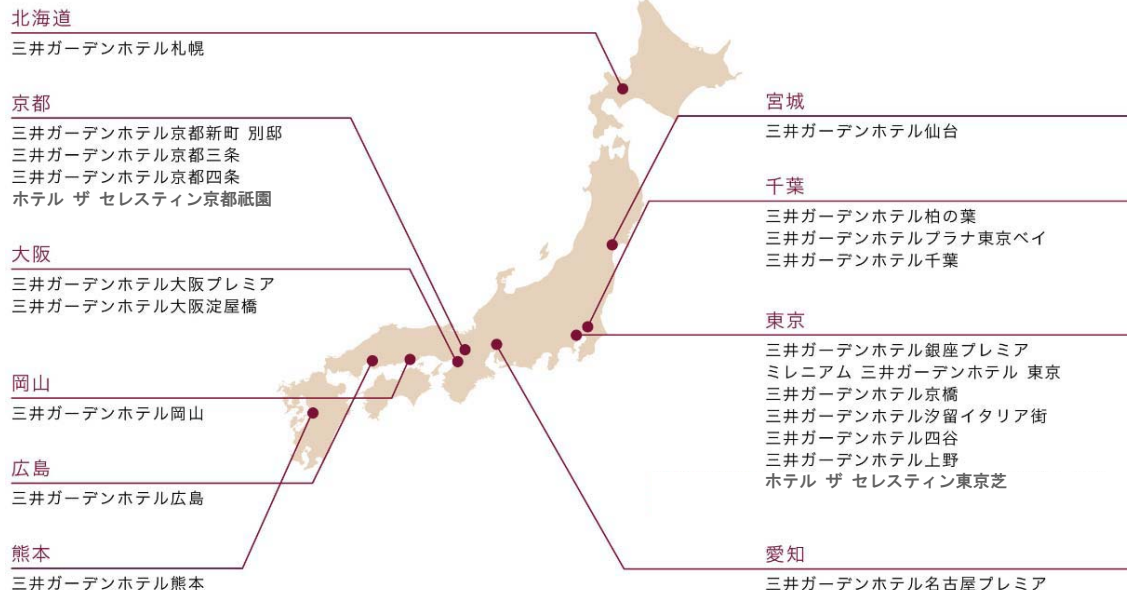
外環道・圏央道近辺など、高い立地利便性



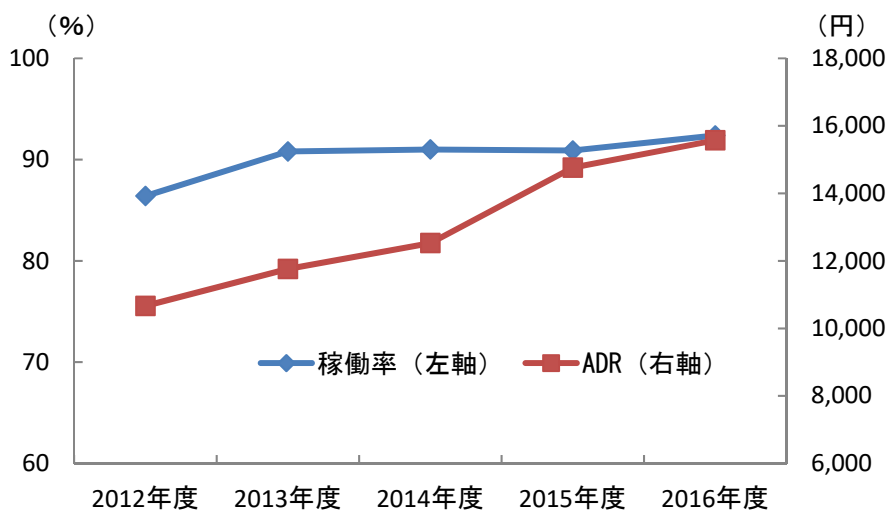
2-5. ホテル・リゾート事業



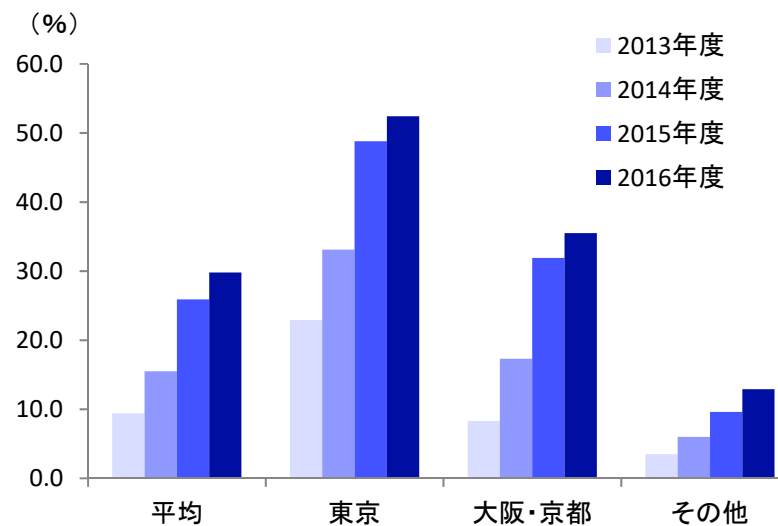
全国22施設
5,737室
(2017年9月末時点)



三井ガーデンホテル 稼働率とADR(平均客室単価)の推移

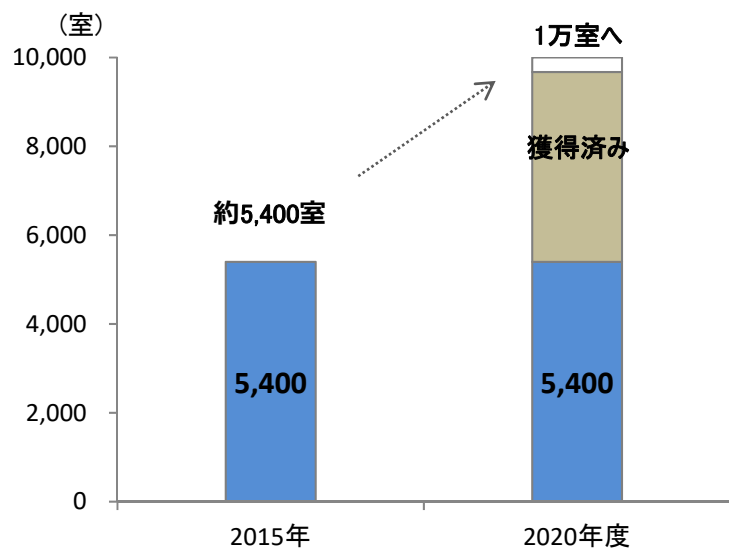


三井ガーデンホテル 外国客比率



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
	三井ガーデンホテル金沢	ガーデンホテル	石川県金沢市	約 170室
2019	博多駅前二丁目ホテル計画	ガーデンホテル	福岡県福岡市	約 300室
	ハレクラニ沖縄	リゾートホテル	沖縄県国頭郡	約 360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。



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 セレスティン京都祇園



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



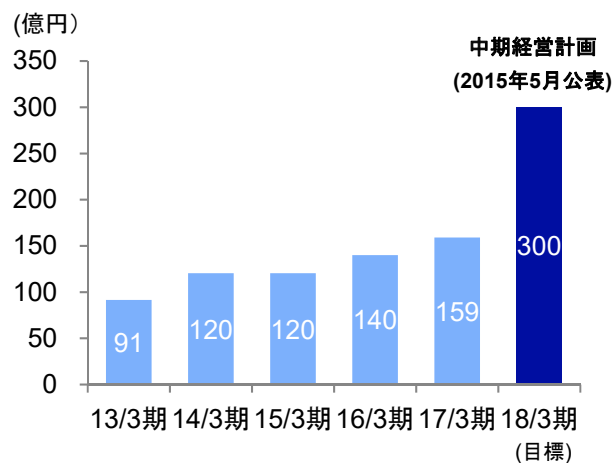
フォーシーズンズ・ホテルズ・アンド・リゾーツ (OH-1計画)

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 17th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)

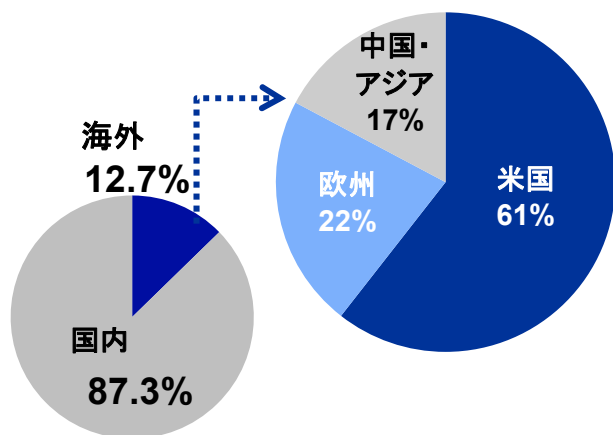


ホームー・ビルディング 米国, ワシントンD.C. (2012年取得)

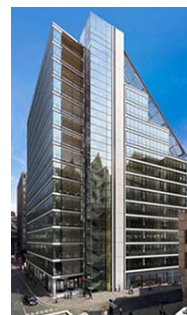


ワイキキパークホテル 米国, ハワイ(1987年開業)

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

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(※)	サンフランシスコ	2016	約 16,900 m ²
	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 ²
	55 ハドソンヤード(※)	ニューヨーク	2018	約 133,200 m ²
	50 ハドソンヤード(※)	ニューヨーク	2022	約 272,000 m ²
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
	22 テキサス(※)	サンフランシスコ	2019	約 260 戸
	4000ノースフェアファックスドライブ(※)	アーリントン	2020	約 330 戸
	ウォルナットクリーク トランジットヴィレッジ(※) (1街区)(2街区)	ウォルナット クリーク	2020 未定	約 360 戸 約 240 戸
分譲住宅	200アムステルダム開発計画(※)	ニューヨーク	2020	約 110 戸

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 ²
	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~	-
複合開発	テレビジョンセンター再開発計画(※)		2018	-

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。



55ハドソンヤード



50ハドソンヤード

RELATED

OXFORD



4000ノースフェアファックス
ドライブ

JEFFERSON
APARTMENT GROUP



ウエストエッジタワー

UrbanVisions
SUSTAINABLE REAL ESTATE



525ウエスト52ndストリート

TACONIC
INVESTMENT PARTNERS LLC



1エンジェルコート

STANHOPE



ホワイトシティプレイス再開発計画

STANHOPE



テレビジョンセンター再開発計画

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 ²	
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 ²	
		商業	三井アウトレットパーク 台湾台中港	2018	約 35,000 m ²	
	台北市	ホテル	台北 忠孝新生ホテル計画(※)	2020	約 300室	
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 ²
				(2期)	2018	約 9,900 m ²
				(3期)	2021	約 10,100 m ²
	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 82,600 m ²	



MOPクアラルンプール
国際空港セパン

MAHB



MOP台湾台中港



ららぽーと クアラルンプール



台北 忠孝新生ホテル計画



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
	クアラルンプール	コンレイプレイス(※)	2020 約 370戸
シンガポール	バートレーリッジ(※)	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	
タイ	バンコク	アイデオQチュラサムヤーン(※)	2016 約 1,600戸
		アイデオ・ターブラ・インターチェンジ(※)ほか	2017 約 3,190戸
		アイデオO ₂ (※)ほか	2018 約 5,000戸
		エリオ デル モス(※)ほか	2019 約 5,040戸
		アシュトン アソークラマ9(※)ほか	2020 約 1,400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
フィリピン	ケソン	ジ・アートン(※)	2025 約 1,710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。



アイデオQ
チュラサムヤーン



アシュトン
アソークラマ9



チトラガーデンシティ
チトラレイクスイーツ



3. 2018年3月期(2017年度)第2四半期決算概要

3. 2018年3月期(2017年度)第2四半期決算概要

3-1 連結P/L概要(全体)

(単位:億円)

	当第2四半期	前第2四半期	増減	通期予想 (2017年5月公表)	対予想進捗率
売上高	7,217	8,109	△ 891	17,900	40.3%
営業利益	922	1,147	△ 225	2,450	37.6%
営業外損益	△ 113	△ 64	△ 48	△ 180	—
持分法損益	△ 1	10	△ 12	-	—
純金利負担	△ 132	△ 120	△ 11	△ 250	—
その他	20	45	△ 24	-	—
経常利益	808	1,082	△ 273	2,270	35.6%
特別損益	-	-	-	△ 150	—
特別利益	-	-	-	-	—
特別損失	-	-	-	-	—
法人税等	△ 330	△ 360	30	△ 690	—
四半期純利益	478	721	△ 243	1,430	—
非支配株主に帰属する 四半期純損失	7	6	0	△ 30	—
親会社株主に帰属する 四半期純利益	485	728	△ 242	1,400	34.7%

3. 2018年3月期(2017年度)第2四半期決算概要

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)

	当第2四半期	前第2四半期	増減	通期予想 (2017年5月公表)
売上高	7,217	8,109	△ 891	17,900
賃貸	2,717	2,607	110	5,470
分譲	1,348	2,418	△ 1,070	5,440
マネジメント	1,711	1,662	48	3,600
三井ホーム	1,016	1,034	△ 18	2,510
その他	424	387	37	880
営業利益	922	1,147	△ 225	2,450
賃貸	725	685	40	1,350
分譲	147	399	△ 251	820
マネジメント	219	230	△ 10	520
三井ホーム	△ 34	△ 31	△ 2	51
その他	32	27	5	60
消去他	△ 169	△ 163	△ 5	△ 351

補足データ

【空室率推移】

	17/9	17/3	16/3	15/3	14/3	13/3
連結オフィス・商業	2.4%	3.1%	2.2%	3.2%	3.5%	3.3%
単体オフィス首都圏	2.3%	3.4%	2.6%	3.2%	3.3%	3.8%

(単位:億円)

【分譲内訳】

	当第2四半期	前第2四半期	増減	
住宅分譲合計 (個人顧客向け)	収益	1,024	919	104
	営業利益	84	48	35
	戸数(戸)	1,630	1,550	80
	中高層	1,359	1,261	98
	戸建	271	289	△ 18
投資家向け分譲等	収益	323	1,499	△ 1,175
	営業利益	63	350	△ 287

(単位:億円)

【マネジメント】

	当第2四半期	前第2四半期	増減	
プロパティマネジメント	収益	1,291	1,254	37
	営業利益	147	148	△ 1
	リパーク台数(台)	219,194	204,495	14,699
仲介 ・アセットマネジメント等	収益	419	407	11
	営業利益	72	81	△ 9
	仲介件数(件)	19,802	19,431	371

3. 2018年3月期(2017年度)第2四半期決算概要

3-3 連結B/S概要

(単位:億円)

	当第2四半期末	前期末	増減		当第2四半期末	前期末	増減
流動資産	18,080	17,453	627	流動負債	8,390	9,109	△ 719
現金・預金	1,723	1,487	236	支払手形及び買掛金	648	1,136	△ 488
有価証券	1	0	0	短期借入金(※)	2,204	2,743	△ 538
販売用不動産・前渡金	13,636	13,341	295	コマーシャルペーパー(※)	1,870	820	1,050
営業出資金	67	67	△0	短期償還社債(※)	462	476	△ 13
その他	2,650	2,555	95	その他	3,203	3,933	△ 729
固定資産	39,346	38,254	1,092	固定負債	27,725	26,028	1,697
有形・無形固定資産	29,984	29,677	306	社債(※)	4,093	3,502	591
投資有価証券	7,004	6,278	726	長期借入金(※)	16,105	15,332	772
差入敷金・保証金	1,346	1,334	12	預り敷金・保証金	3,872	3,743	129
その他	1,011	964	47	その他	3,653	3,450	203
				有利子負債(※)	24,736	22,874	1,861
				純資産	21,310	20,569	741
				資本金	3,397	3,397	-
				資本剰余金	4,120	4,132	△ 11
				利益剰余金	7,516	7,223	293
				その他	6,275	5,815	460
資産計	57,426	55,707	1,719	負債・純資産計	57,426	55,707	1,719

(※)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

	当第2四半期末	前期末	増減
D/Eレシオ(倍)	1.20	1.15	0.05
自己資本比率	35.9%	35.6%	0.3pt

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
売上高	17,900	17,044	855
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
営業利益	2,450	2,326	123
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
営業外損益	△ 180	△ 130	△ 49
純金利負担	△ 250	△ 235	△ 14
その他	70	104	△ 34
経常利益	2,270	2,196	73
特別損益	△ 150	△ 273	123
税前当期純利益	2,120	1,922	197
法人税等	△ 690	△ 586	△ 103
当期純利益	1,430	1,335	94
非支配株主に帰属する 当期純利益	△ 30	△ 17	△ 12
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,400	1,318	81

◆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

5. 2017年3月期(2016年度)決算概要

5. 2017年3月期(2016年度)決算概要

5-1 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
売上高	17,044	15,679	1,364	17,500	97.4%
営業利益	2,326	2,024	302	2,200	105.8%
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	-	—
経常利益	2,196	1,825	370	1,980	110.9%
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	—
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,318	1,177	140	1,250	105.5%

◆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)。

5. 2017年3月期(2016年度)決算概要

5-2 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)
売上高	17,044	15,679	1,364	17,500
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
営業利益	2,326	2,024	302	2,200
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

5. 2017年3月期(2016年度)決算概要

5-3 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
流動資産	17,453	15,205	2,247	流動負債	9,109	8,406	703
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
販売用不動産・前渡金	13,341	11,677	1,664	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
固定資産	38,254	38,536	△282	固定負債	26,028	25,445	582
有形・無形固定資産	29,677	29,689	△11	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
				有利子負債(※)	22,874	22,262	612
				純資産	20,569	19,890	678
				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
資産計	55,707	53,742	1,964	負債・純資産計	55,707	53,742	1,964

(※)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

5. 2017年3月期(2016年度)決算概要

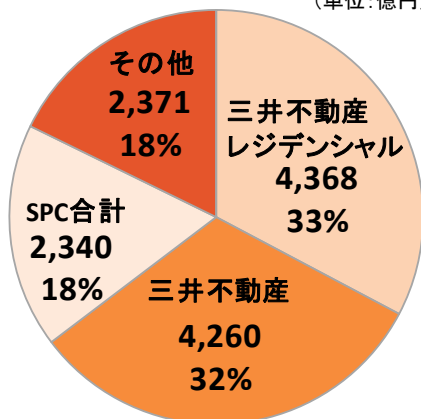
5-3 連結B/S概要

資産計：5兆5,707億円

(単位：億円)

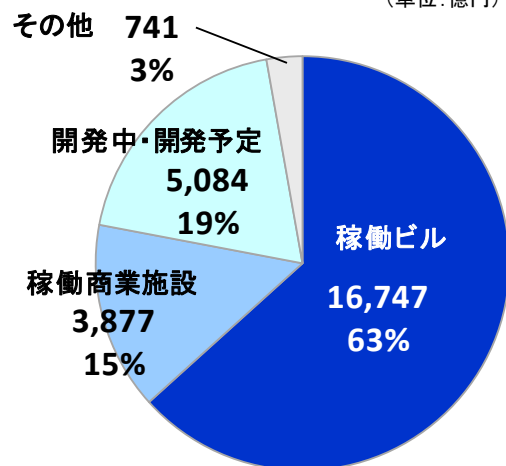
販売用不動産・前渡金 13,341

(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

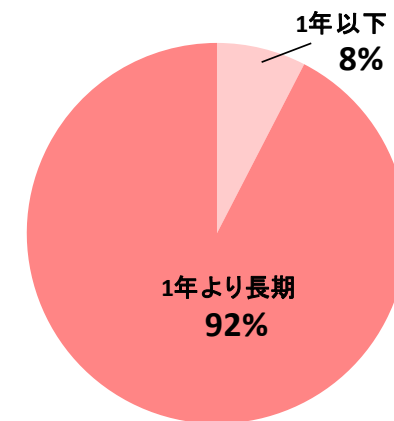
減価償却費 713

※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

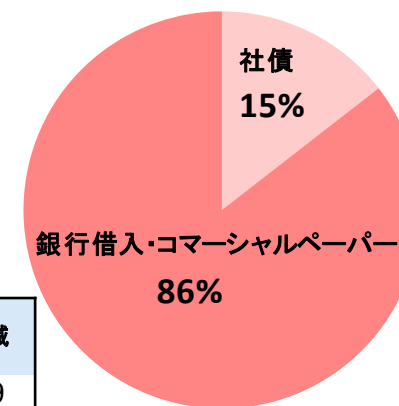
◆賃貸等不動産の時価評価(単位：億円)

	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)



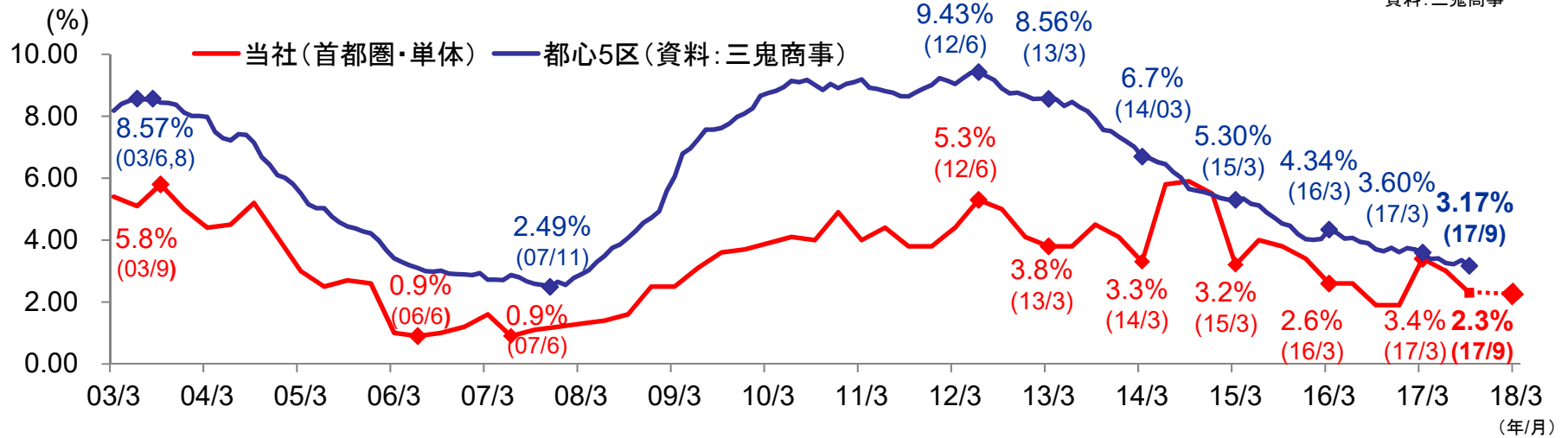
補足資料(市場動向)

補足資料-1

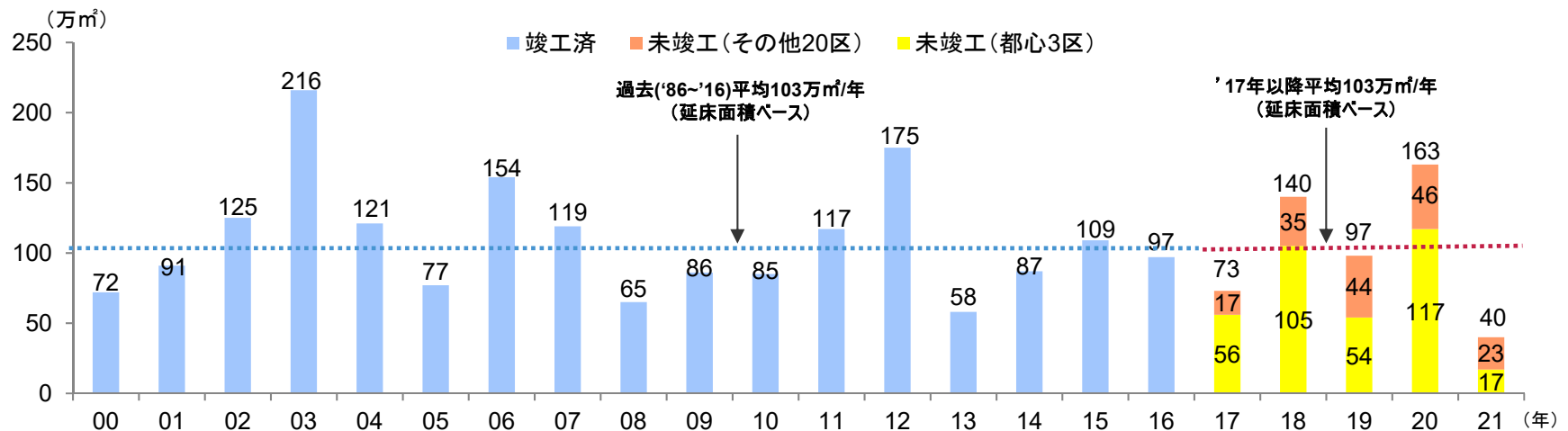
賃貸事業市場動向(オフィスビル)

オフィス空室率の推移

資料:三鬼商事



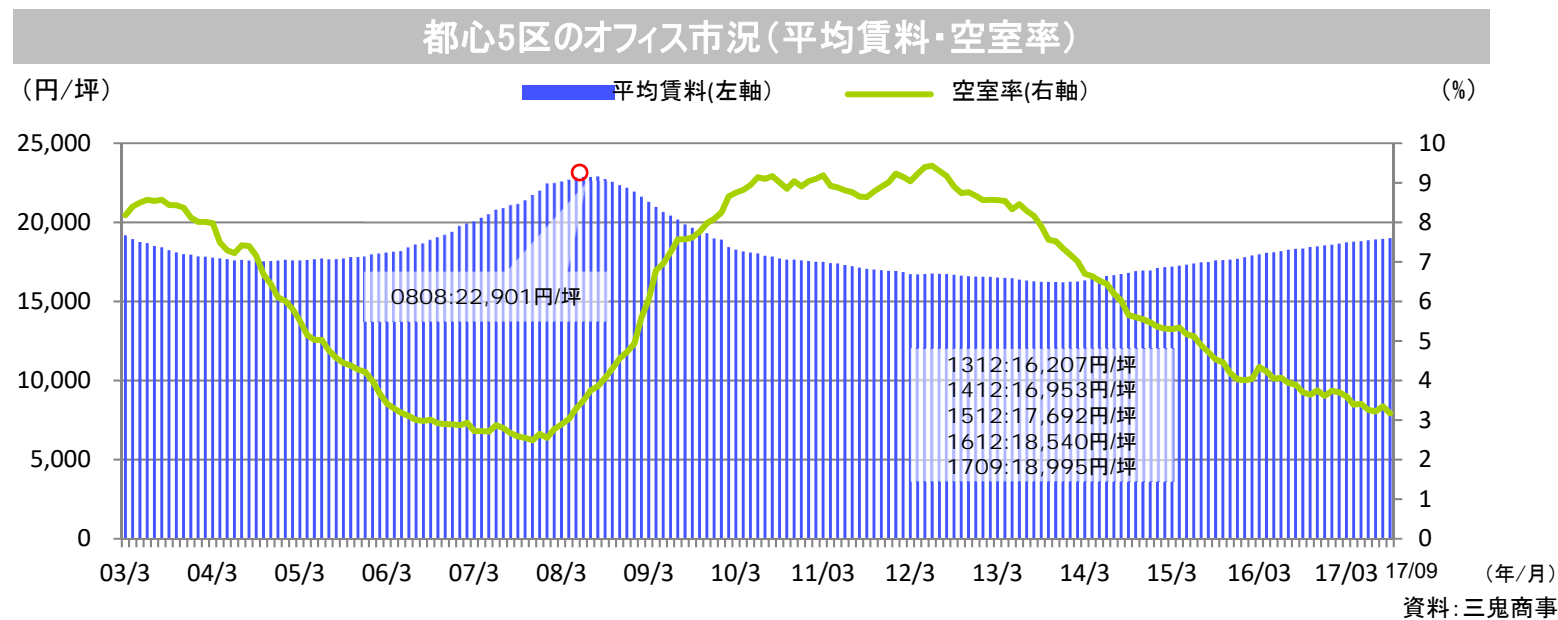
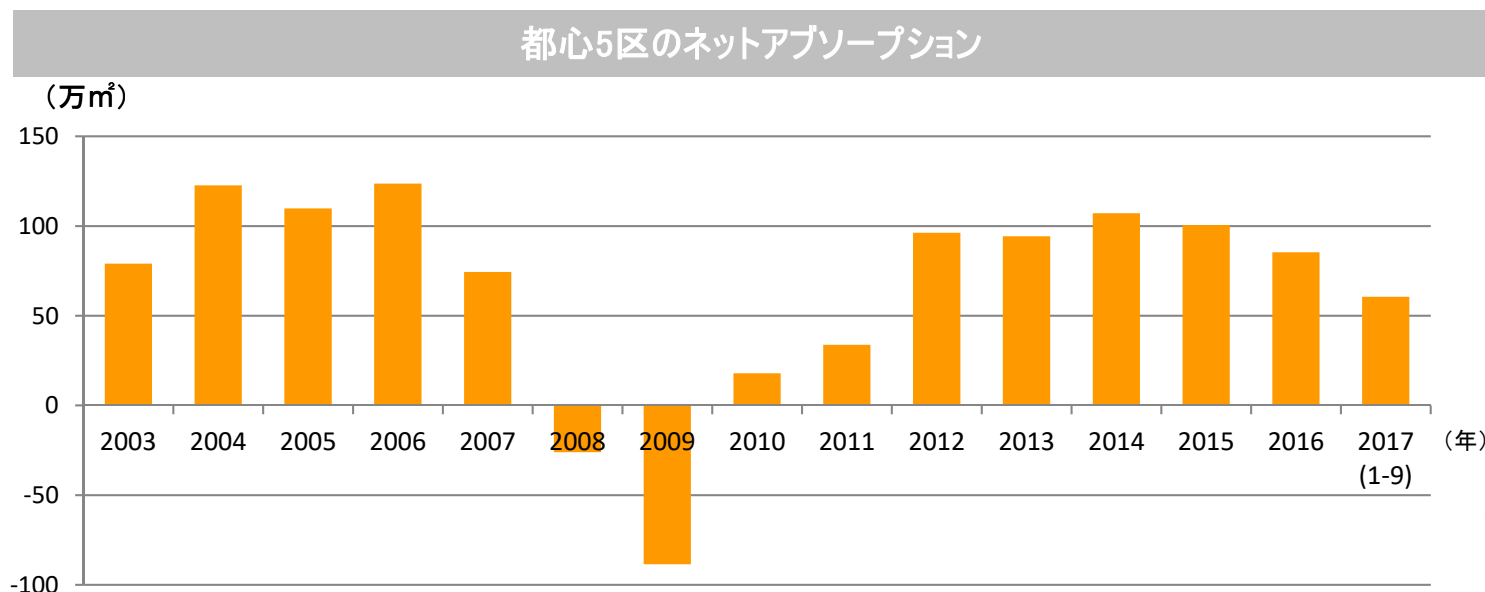
オフィスビル新規供給量(東京23区大規模)



資料:2017年4月25日 森ビル

補足資料-1

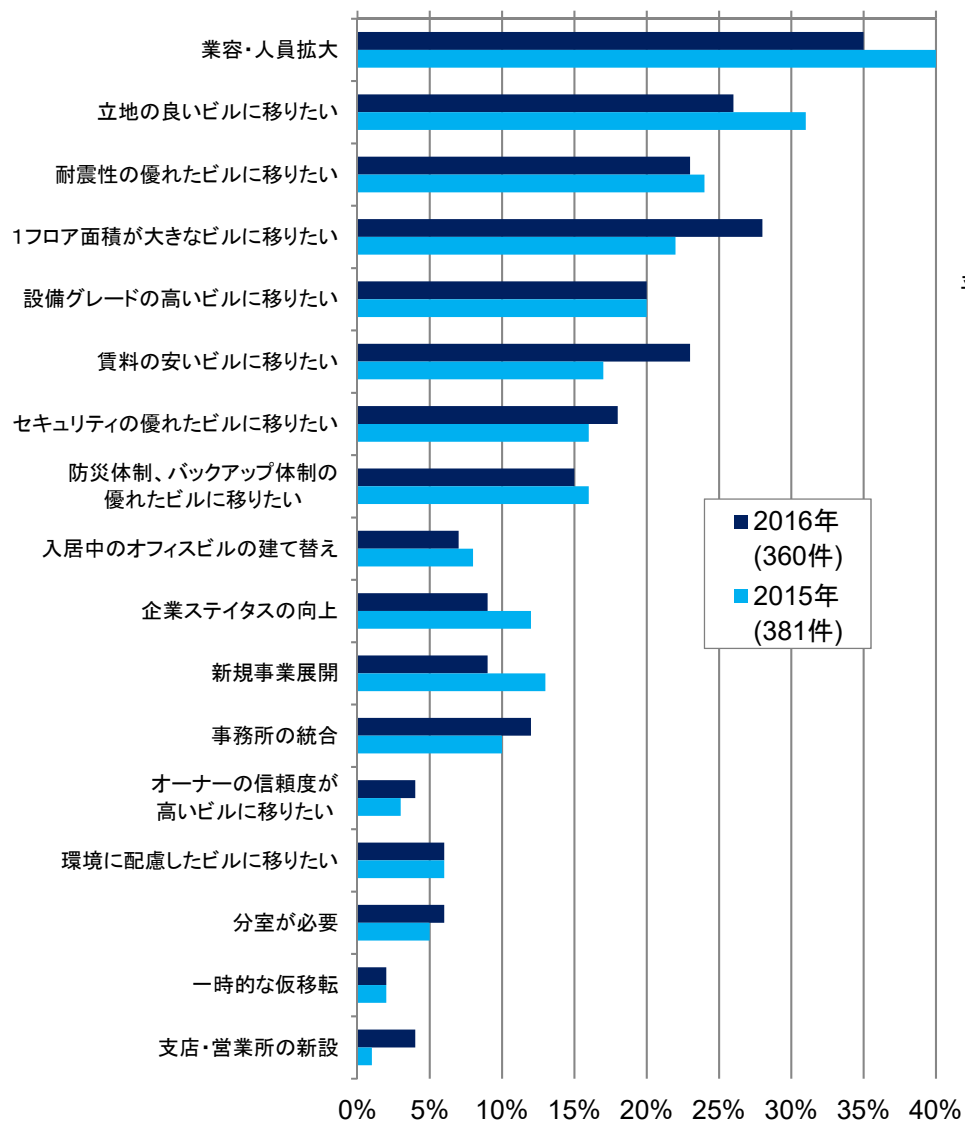
賃貸事業市場動向(オフィスビル)



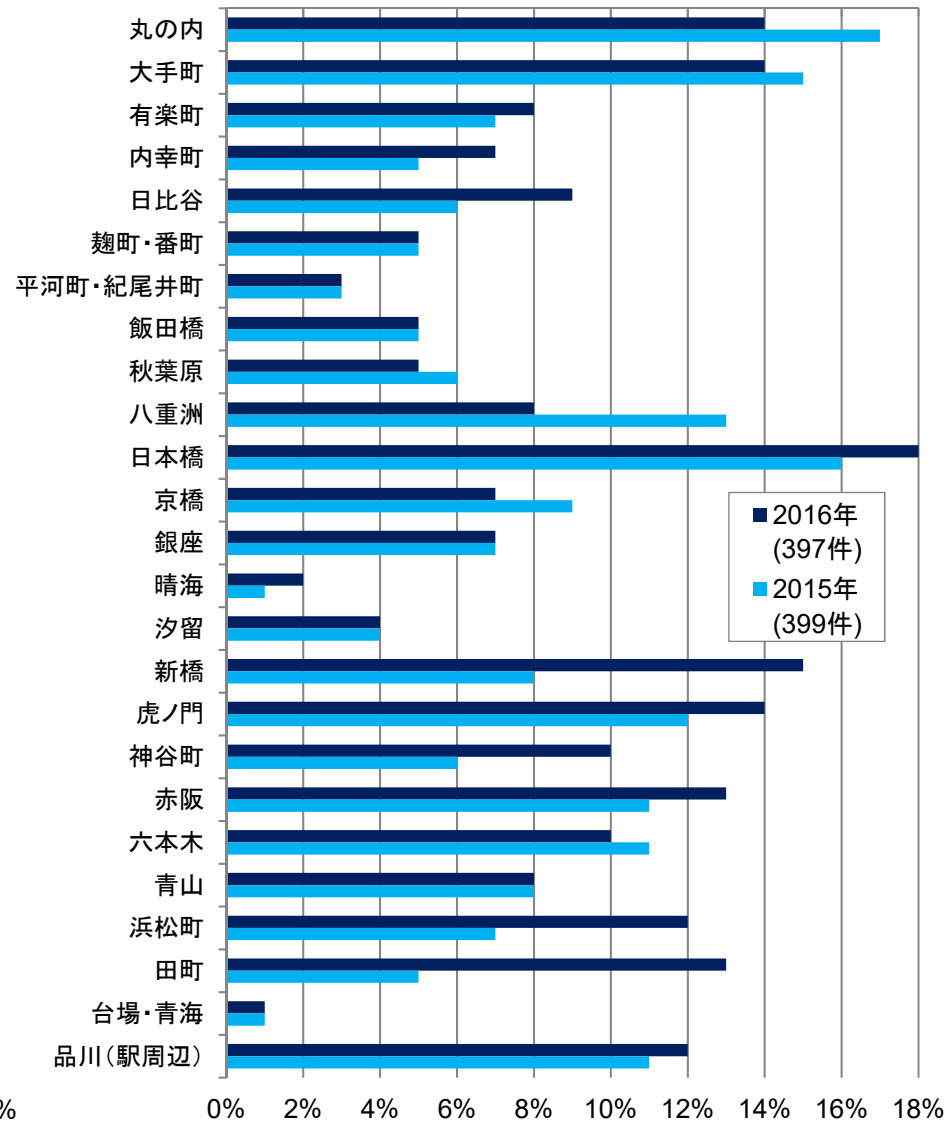
補足資料-1

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)



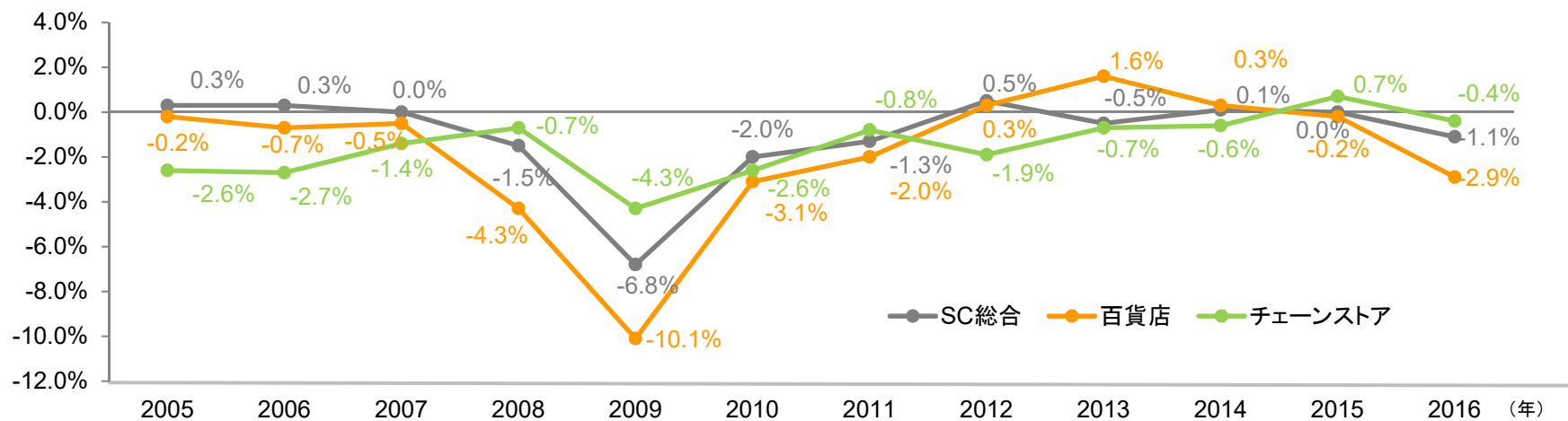
森ビル調査「2016 東京23区オフィスニーズに関する調査(2016年12月発表)」による

※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

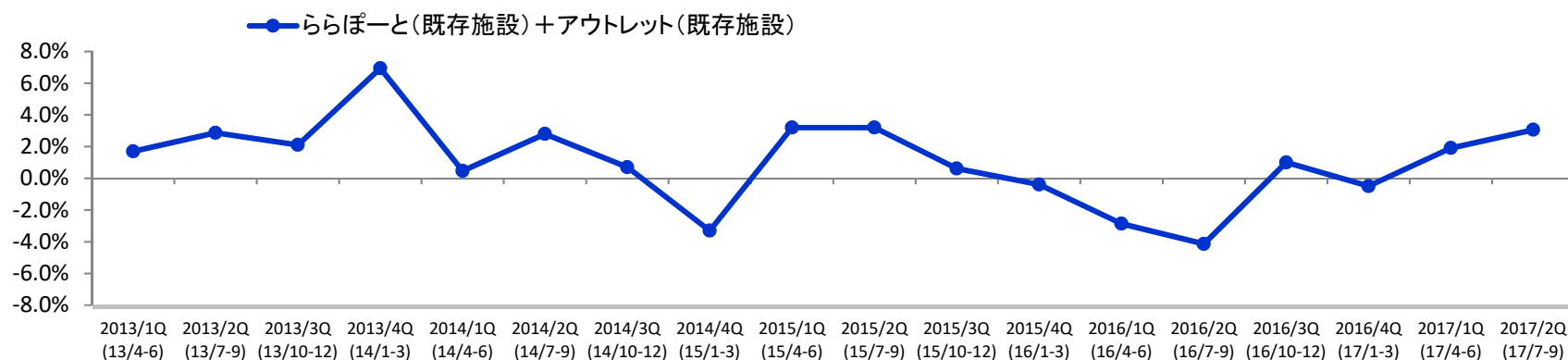
貸貸事業市場動向(商業施設)

業態別の売上高前年対比



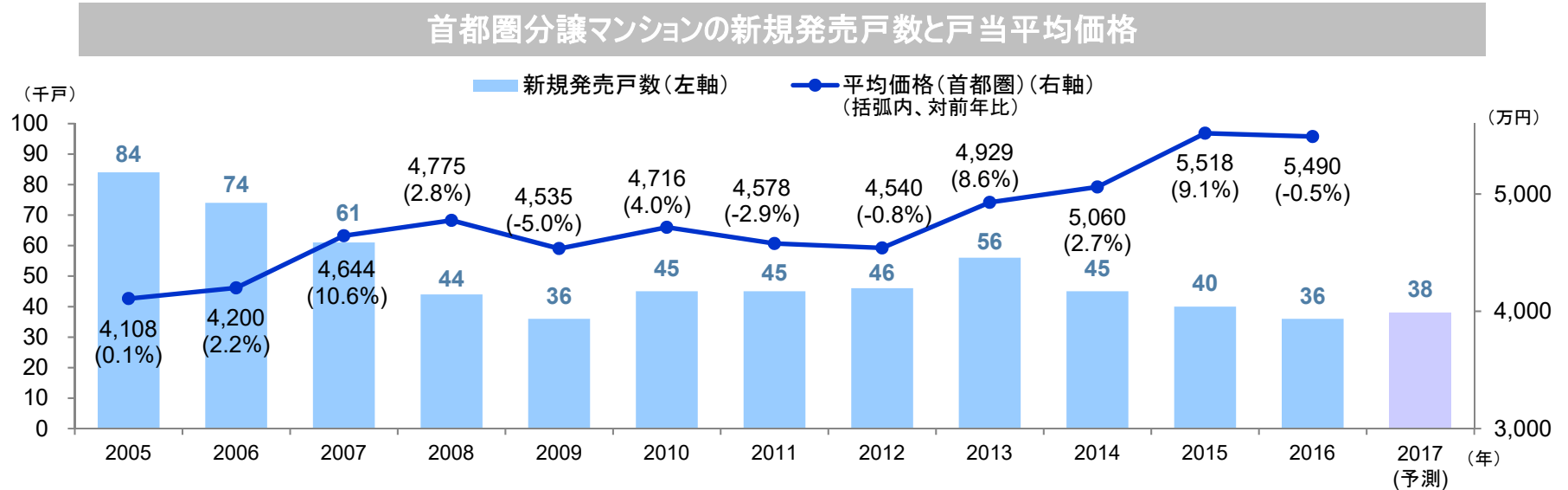
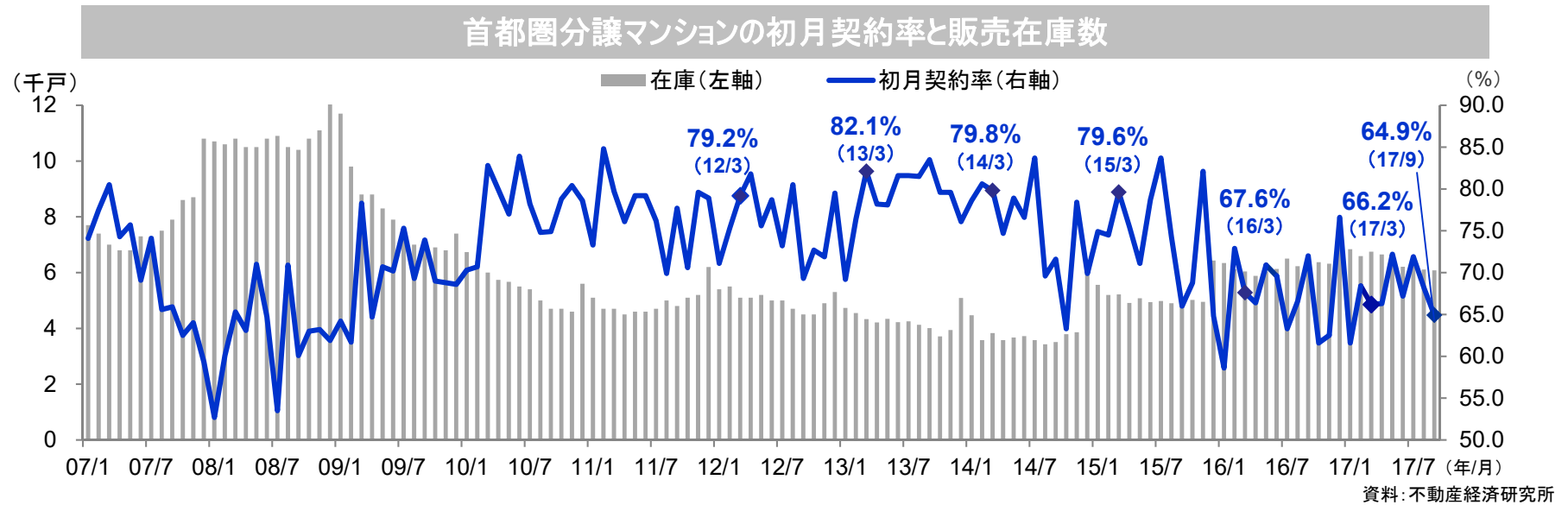
資料: 百貨店協会、日本ショッピングセンター協会、チェーンストア協会

当社施設(国内)売上高前年同期対比



補足資料-3

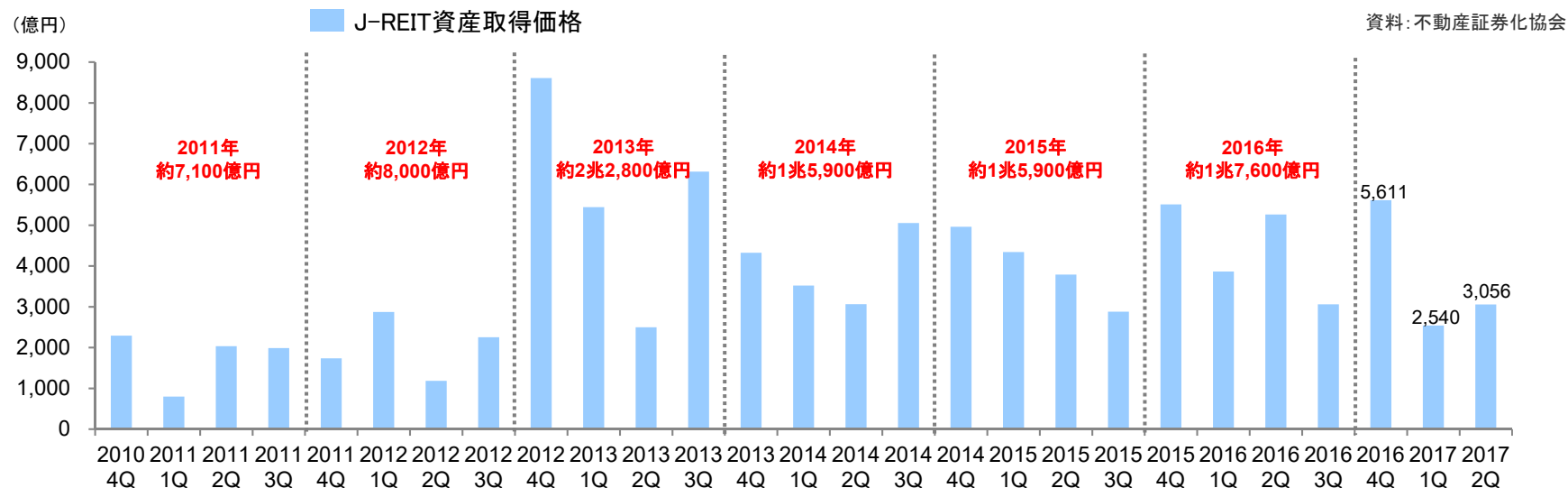
分譲事業市場動向(住宅分譲)



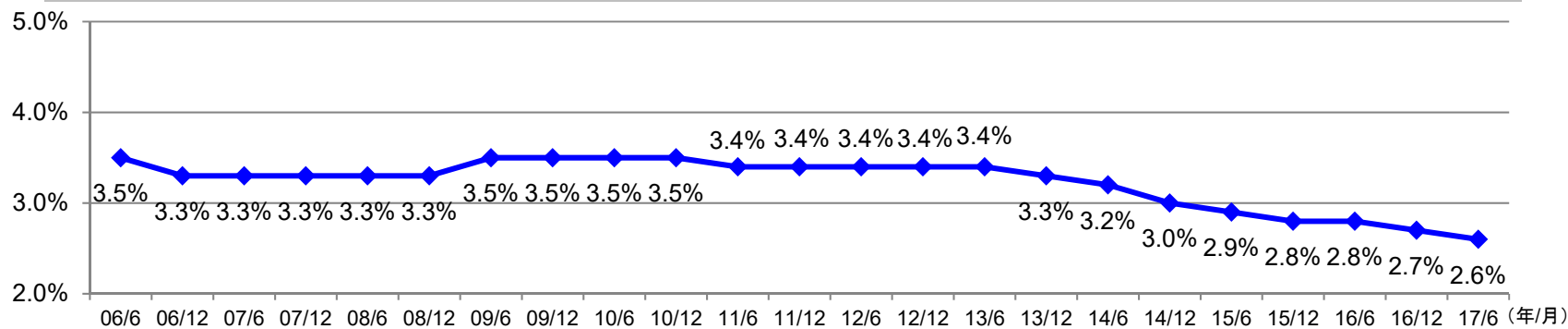
補足資料-4

分譲事業市場動向(投資家向け分譲等)

J-REITの資産取得価格



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

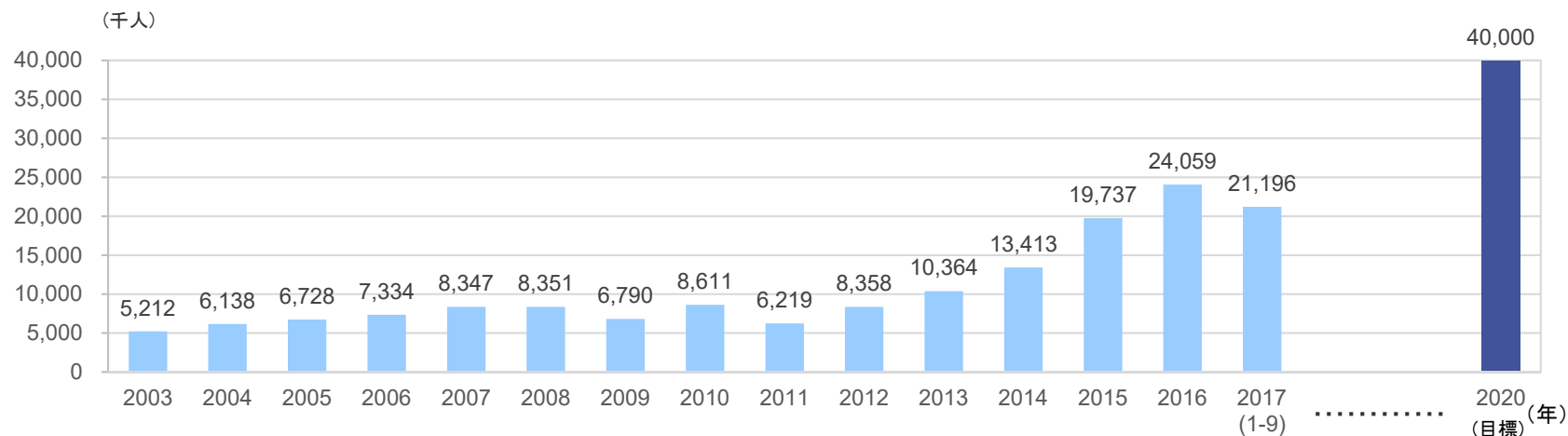
プライムエリアオフィス: 千代田区丸の内・大手町、中央区日本橋地区における築5年程度、延床面積20,000坪以上、基準階面積500坪以上

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

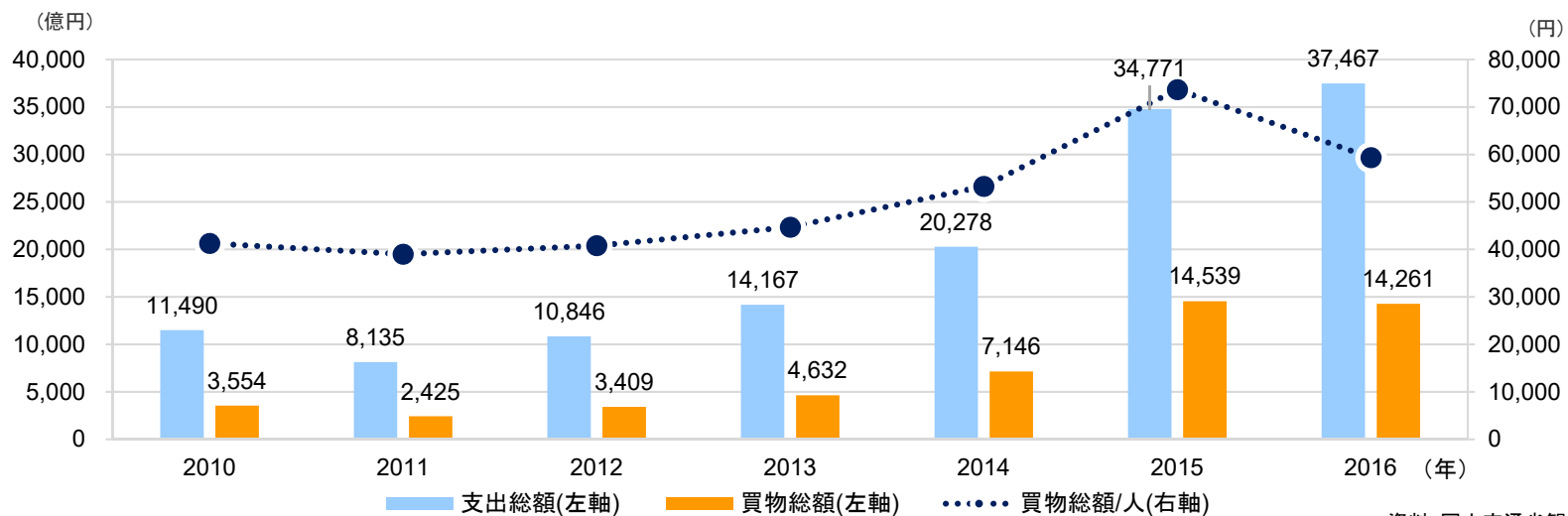
訪日外国人観光客

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

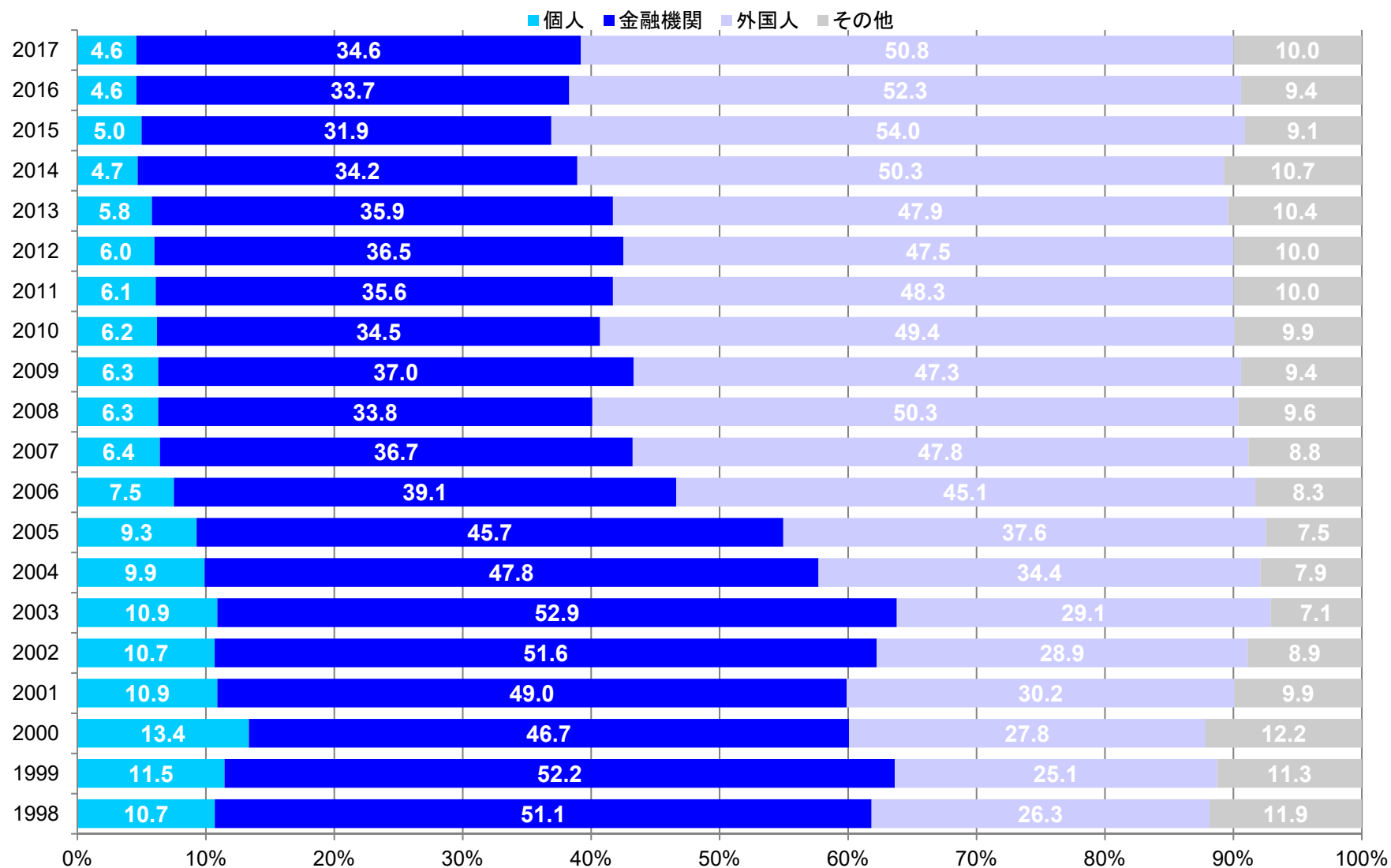


資料: 国土交通省観光庁

補足資料-6

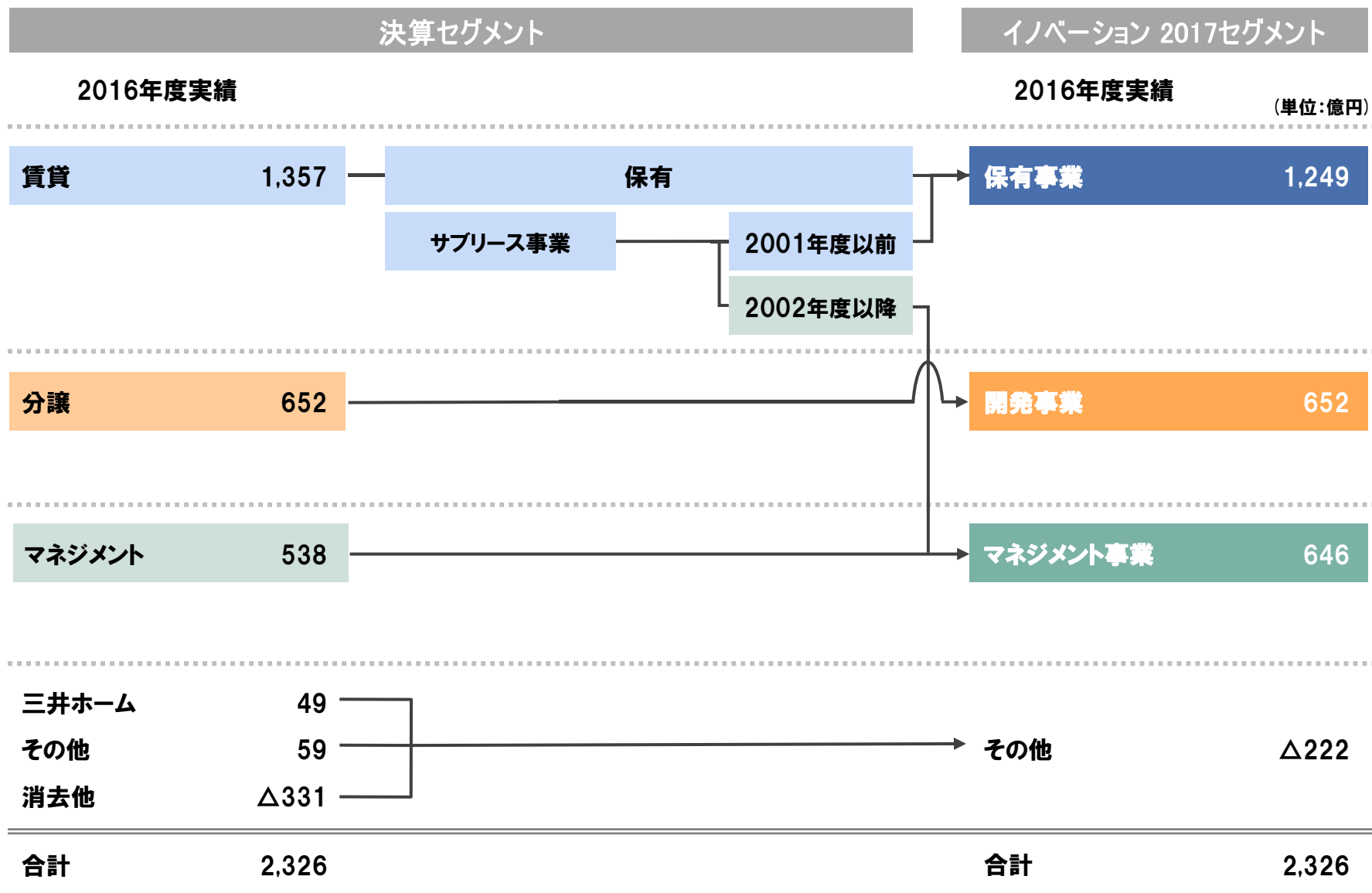
株主構成

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。