

# 投資家説明資料

2018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】の振り返り	6		
1-5 グループ長期経営方針VISION2025 BE THE CHANGE	7		
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(国内住宅分譲)	20		
2-2-3 開発パイプライン(国内住宅分譲)	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. 2018年3月期(2017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. 2019年3月期(2018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		

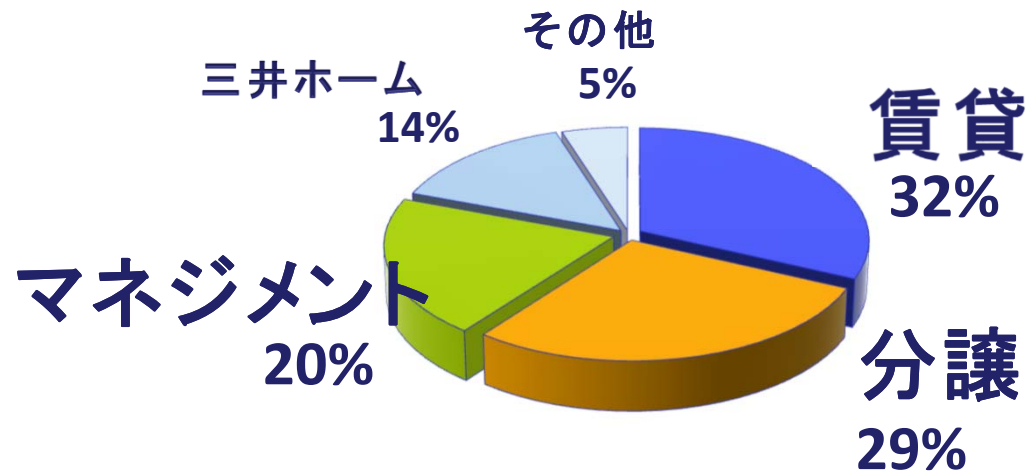
## 1. 三井不動産とは

# 1. 三井不動産とは

## 1-1 ハイライト

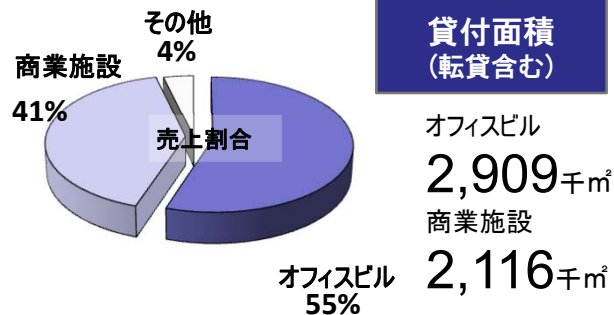
### 三井不動産 ハイライト (2018年3月期)

営業収益 17,511億円



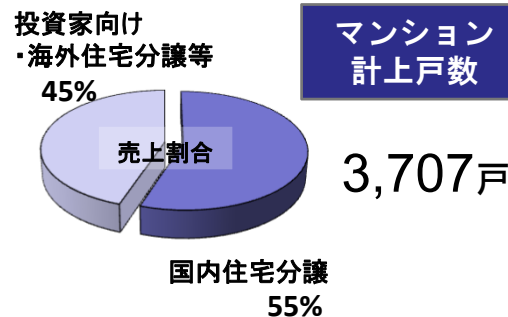
#### 賃貸事業

(オフィス賃貸/商業施設賃貸/その他)



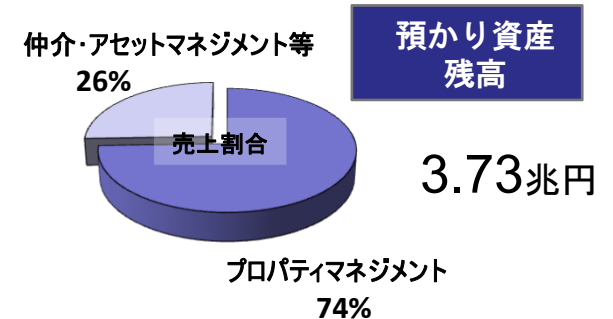
#### 分譲事業

(国内住宅分譲 / 投資家向け・海外住宅分譲等)



#### マネジメント

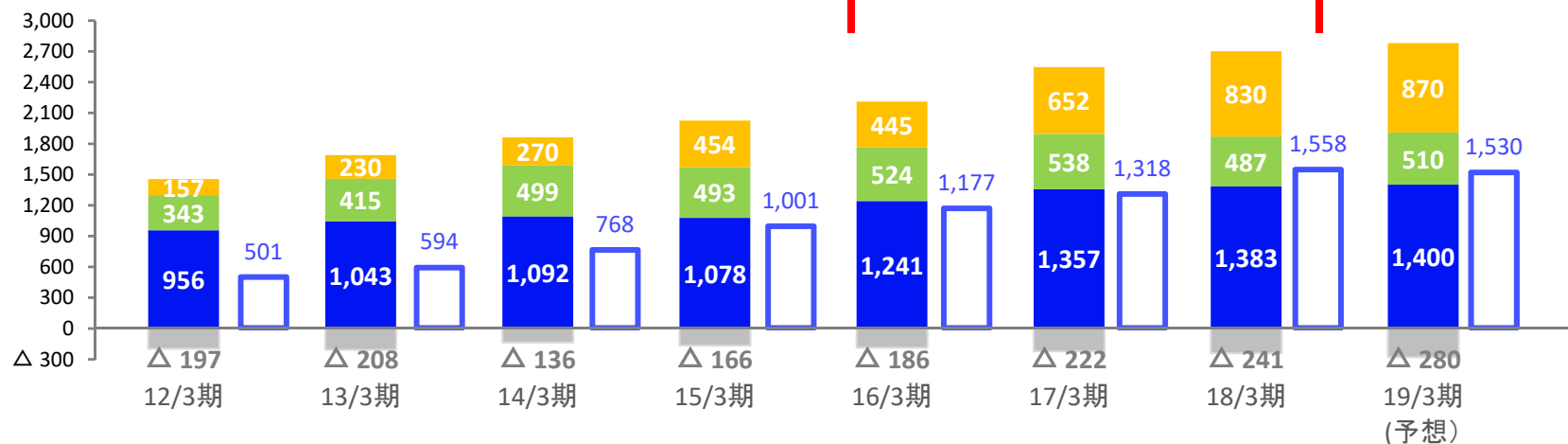
(プロパティマネジメント/仲介・アセットマネジメント等)



# 1. 三井不動産とは

## 1-2 業績ハイライト

営業利益 ■ 賃貸 ■ マネジメント ■ 分譲 ■ その他  
 親会社株主に帰属する当期純利益 □ (※2)



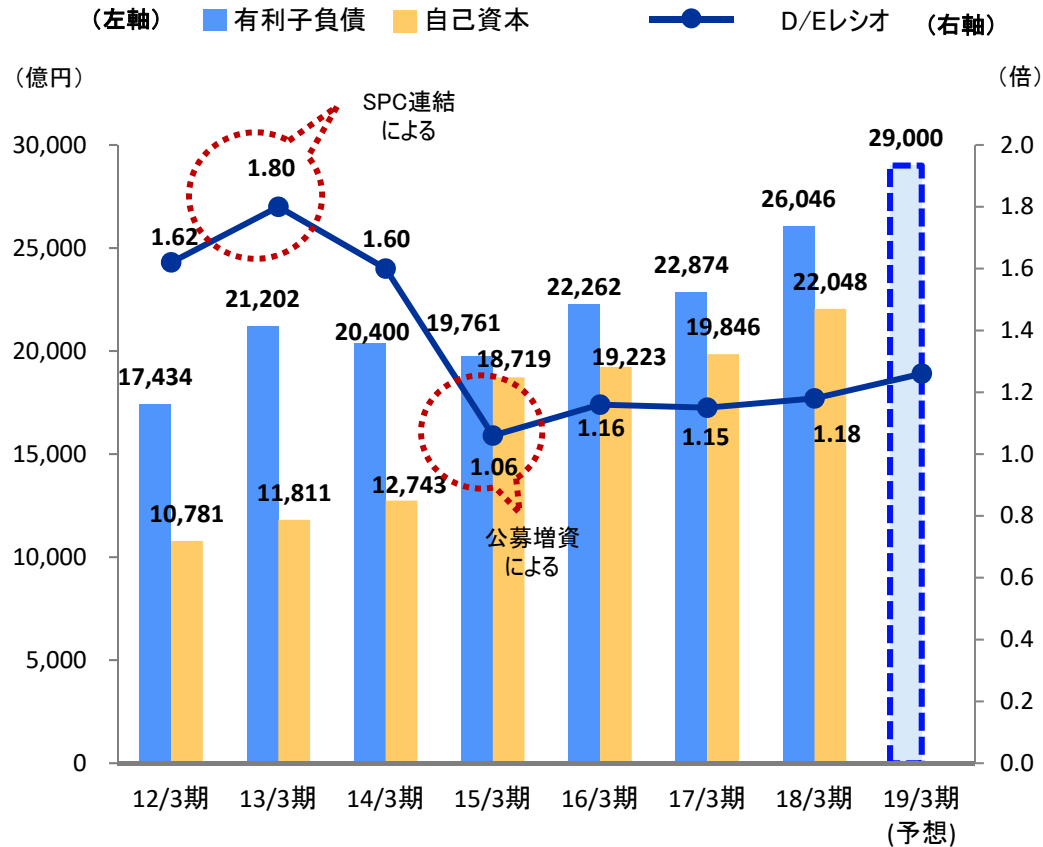
営業利益 (億円)	1,260	1,481	1,725	1,860	2,024	2,326	2,459	2,500
親会社株主に帰属する当期純利益 (億円)	501	594	768	1,001	1,177	1,318	1,558	1,530
減価償却費 (億円)	532	590	560	612	674	713	701	750
配当金/株 (円)	22	22	22	25	30	34	40	40
配当性向 (%)	38.5	32.5	25.1	24.1	25.2	25.5	25.4	25.8
ROA (%)	3.6	3.7	4.1	4.1	4.1	4.6	4.6	—
ROE (%)	4.8	5.3	6.3	6.4	6.2	6.8	7.4	—

・(※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

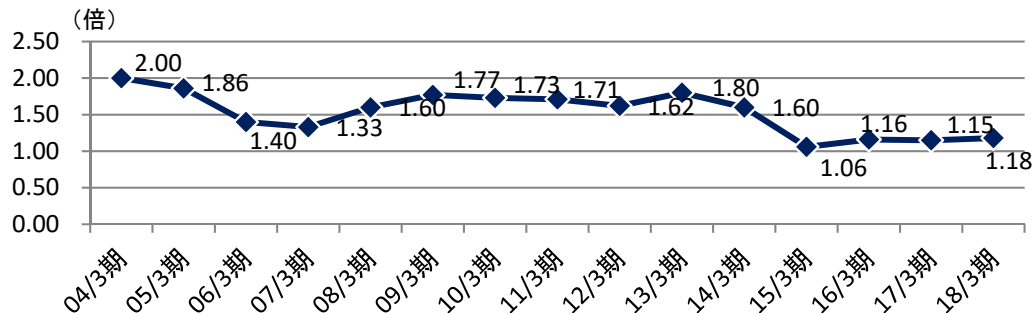
・ROA (営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高  
 ・ROE 親会社株主に帰属する当期純利益/自己資本期首期末平均残高

# 1. 三井不動産とは

## 1-3 財務ハイライト



### ◆D/Eレシオの過年度推移



### 2018年3月期 B/S

(単位: 億円)

販売用不動産・前渡金	15,248	有利子負債	26,046
有形・無形固定資産 (賃貸等不動産)	33,189 (29,607)	その他	14,089
その他	14,574	純資産 (自己資本)	22,877 (22,048)
<b>資産計</b>	<b>63,012</b>	<b>負債・資本計</b>	<b>63,012</b>

### ◆賃貸等不動産の時価評価

(単位: 億円)

	2018年3月期 (2017年度)期末	2017年3月期 (2016年度)期末	対前期末増減
時価	54,361	48,284	6,077
B/S計上額(簿価)	29,607	26,450	3,156
差額	24,754	21,833	2,920



# 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】の振り返り

### 利益目標・指標

単位：億円

	2014年度	中期経営計画イノベーション2017ステージⅡ			
		2015年度	2016年度	2017年度	
営業利益	1,860	2,024	2,326	2,459	
	賃貸	1,078	1,241	1,357	1,383
	分譲	454	445	652	830
	マネジメント	493	524	538	487
	その他	▲166	▲186	▲222	▲241
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,001	1,177	1,318	1,558	
有利子負債	19,761	22,262	22,874	26,046	
D/Eレシオ(倍)	1.06	1.16	1.15	1.18	
ROA(%)	4.10%	4.13%	4.58%	4.56%	

#### 中期経営計画 2017年度(目標)

2,450 以上

1,330 以上

650 以上

520 程度

▲50 程度

1,300 以上

25,000 程度

1.3程度

5%程度

(参考)

海外事業利益*	120	140	159	138
海外事業利益比率	6.4%	6.8%	6.8%	5.6%
ROE*	6.37%	6.20%	6.75%	7.44%

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

### 投資・回収計画

	中期経営計画イノベーション2017ステージⅡ			3ヶ年 合計
	2015年度	2016年度	2017年度	
設備投資(国内)	1,700	1,300	2,800	5,800
海外投資	1,500	1,400	2,700	5,600
販売用不動産投資(国内)	4,200	4,400	5,000	13,600
投資合計	7,400	7,100	10,500	25,000

#### 中期経営計画 2017年度(目標)

5,500 ( - )

5,500 (1,000)

13,000 (12,500)

24,000 (13,500)

( )内は回収額

# 1. 三井不動産とは

## 1-5 グループ長期経営方針 VISION2025 BE THE CHANGE

\*2018年5月策定


### 三井不動産グループのあり姿

#### GROUP STATEMENT/VISION/MISSION (概要)

##### GROUP STATEMENT

- 都市に豊かさと潤いを

##### GROUP VISION

- 「」マークの理念  
共生・共存、多様な価値観の連繋、持続可能な社会の実現
- 進化と価値創造
- 成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ

##### GROUP MISSION

- ビジネスと暮らしに関する  
ソリューションとサービスの提供
- グローバルな視野で顧客のパートナーへ
- 企業価値の向上
- 個の力を高め結集してグループの力へ

#### 2025 VISION

- ▶ 街づくりを通して、  
持続可能な社会の構築を実現
- ▶ テクノロジーを活用し、  
不動産業そのものをイノベーション
- ▶ グローバルカンパニーへの進化

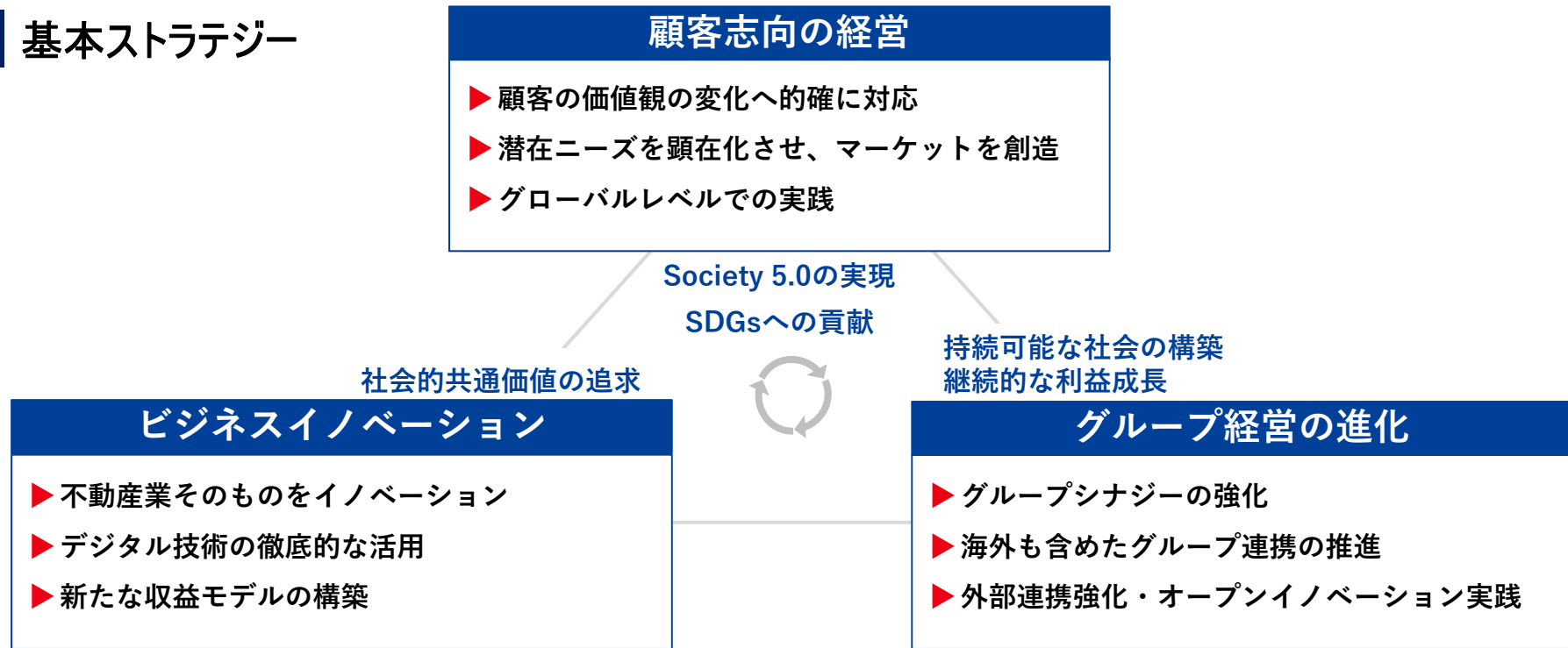


# 1. 三井不動産とは

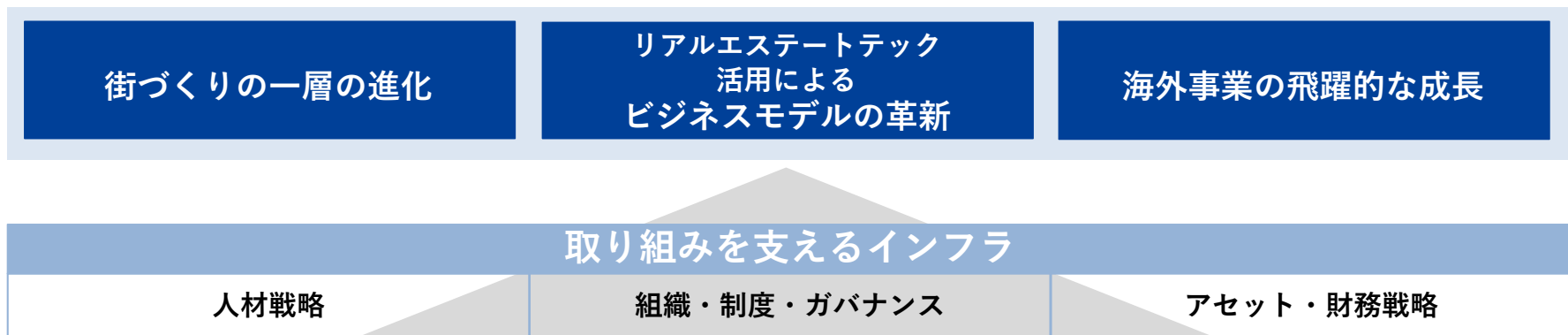
## 1-5 グループ長期経営方針 VISION2025 BE THE CHANGE

\*2018年5月策定

### 基本ストラテジー



### 主要な取り組み方針



# 1. 三井不動産とは

## 1-5 グループ長期経営方針 VISION2025 BE THE CHANGE

\*2018年5月策定

### 将来見通し

	2025年 前後
連結営業利益	3,500億円 程度
うち、海外事業利益	30% 程度
ROA	5% 程度

### 株主還元方針

- ▶ 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、財務状況などを総合的に勘案したうえで、株主への利益還元を行う
- ▶ 利益還元については、安定的な配当の実施とともに、資本効率の向上を目的として機動的な自己株式取得を行うものとする
- ▶ 総還元性向については、親会社株主に帰属する当期純利益の35%程度を目途とする

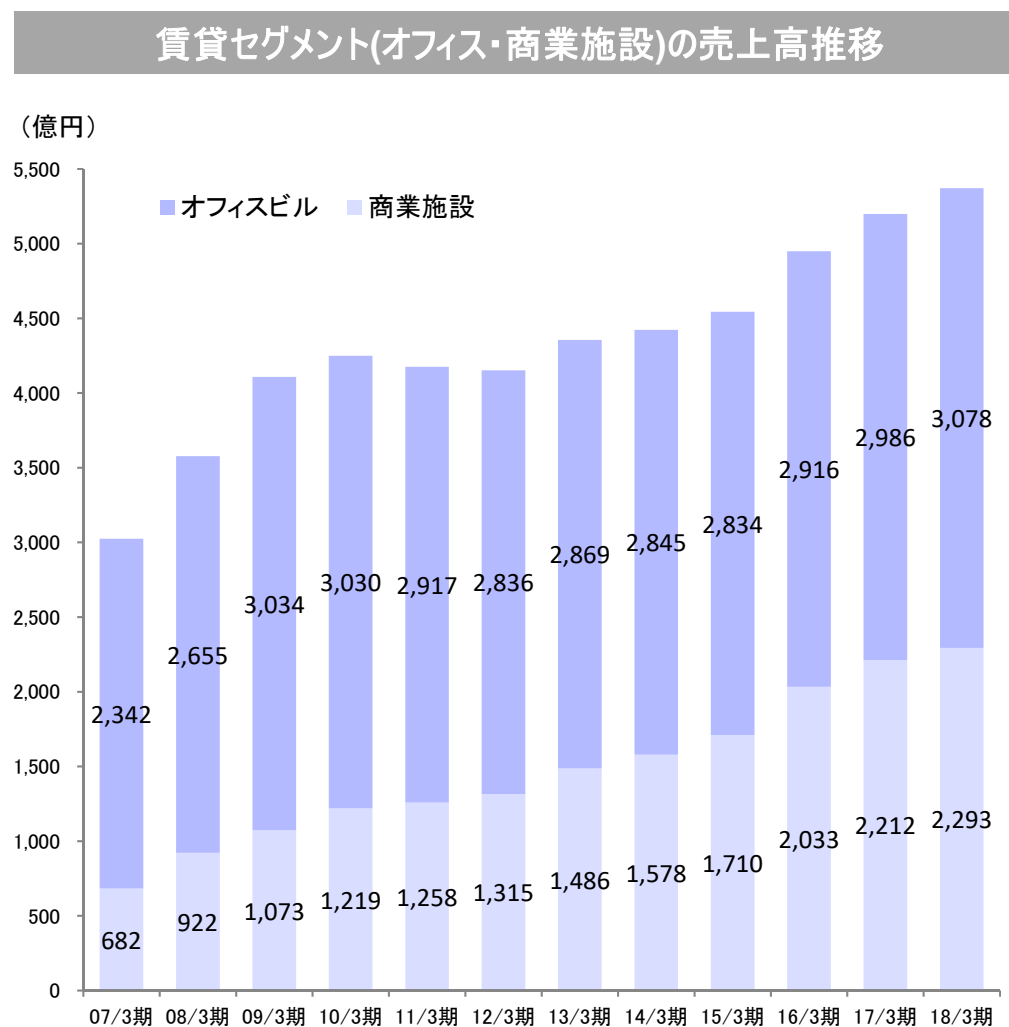
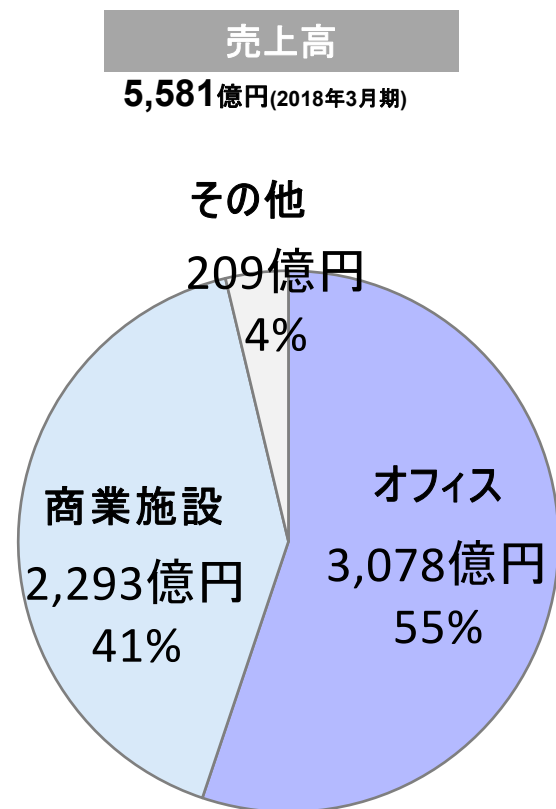
## 2. コア事業の概要と優位性

## 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

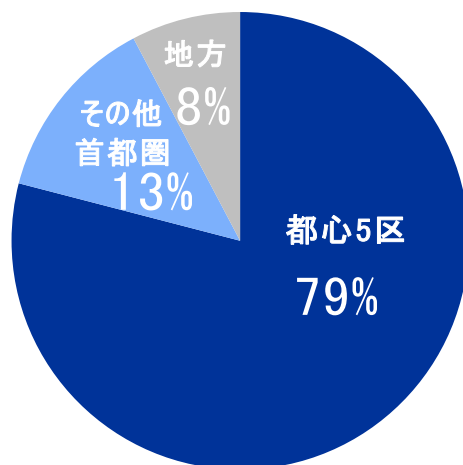


## 2-1. 賃貸事業

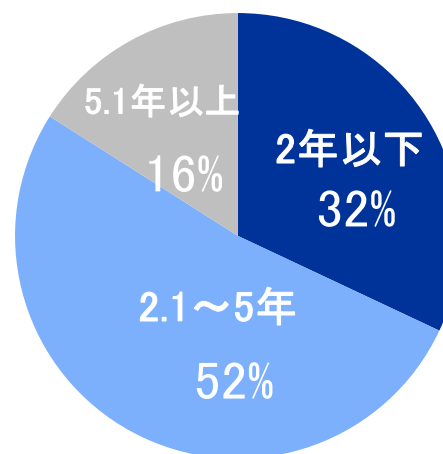
### 2-1-2 当社の優位性(オフィスビル)

#### 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 2018年3月期:単体



オフィス 契約年数分布 2018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

2016・2017年度 主なプロジェクト				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	貸付可能面積 (延床面積)	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)
2016	1 エンジェルコート	ロンドン、シティ	約 28,700 m <sup>2</sup>	2018	日本橋高島屋三井ビルディング(※)	東京都中央区	約 148,100 m <sup>2</sup>
2017	G-BASE 田町(※)	東京都港区	(約18,200m <sup>2</sup> )		msb Tamachi(田町ステーションタワーS)(※)	東京都港区	約 136,620 m <sup>2</sup>
	新宿 M-SQUARE	東京都新宿区	(約11,800m <sup>2</sup> )		55 ハドソンヤード(※)	ニューヨーク	約 117,600 m <sup>2</sup>
	東京ミッドタウン日比谷(日比谷三井タワー)	東京都千代田区	(約189,000m <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>
	武田グローバル本社(※)	東京都中央区	(約45,000m <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)
	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 <sup>2</sup> )	OH-1計画(※)	東京都千代田区	約 357,700 m <sup>2</sup>	
2019				春日・後楽園駅前地区第一種市街地再開発事業(※)	東京都文京区	約 93,900 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>	
2022				50 ハドソンヤード(※)	ニューヨーク	約 260,000 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 293,000 m <sup>2</sup>	
2023以降				八重洲二丁目中地区(※)	東京都中央区	約 418,000 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24,600m <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>	



東京ミッドタウン日比谷



日本橋高島屋三井ビルディング



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



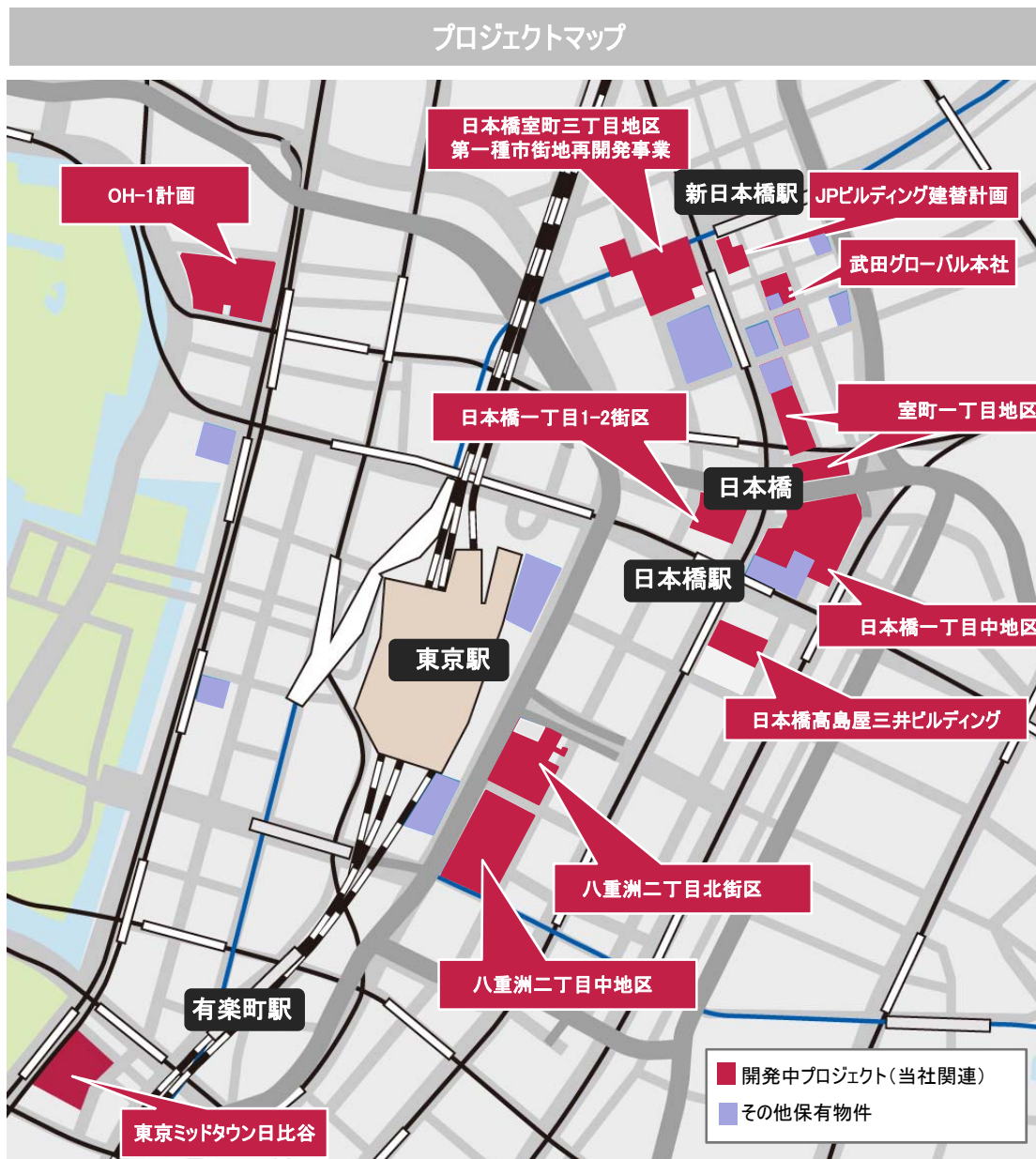
テレビジョンセンター再開発計画

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

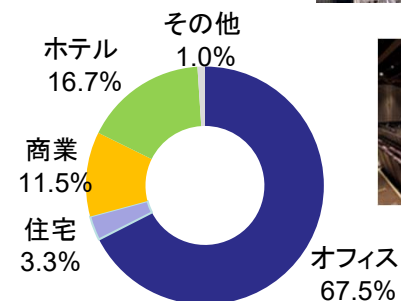
### 2-1-4 日本橋・八重洲の街づくり



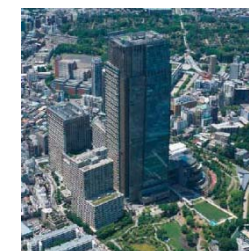
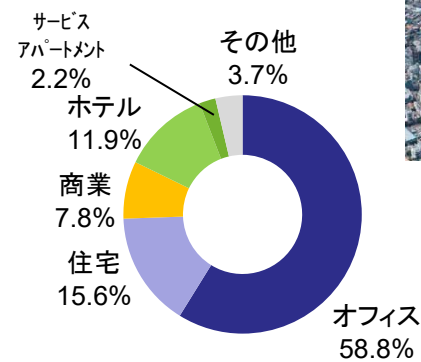
#### 再開発物件の用途別構成比(過去実績)

##### ◆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



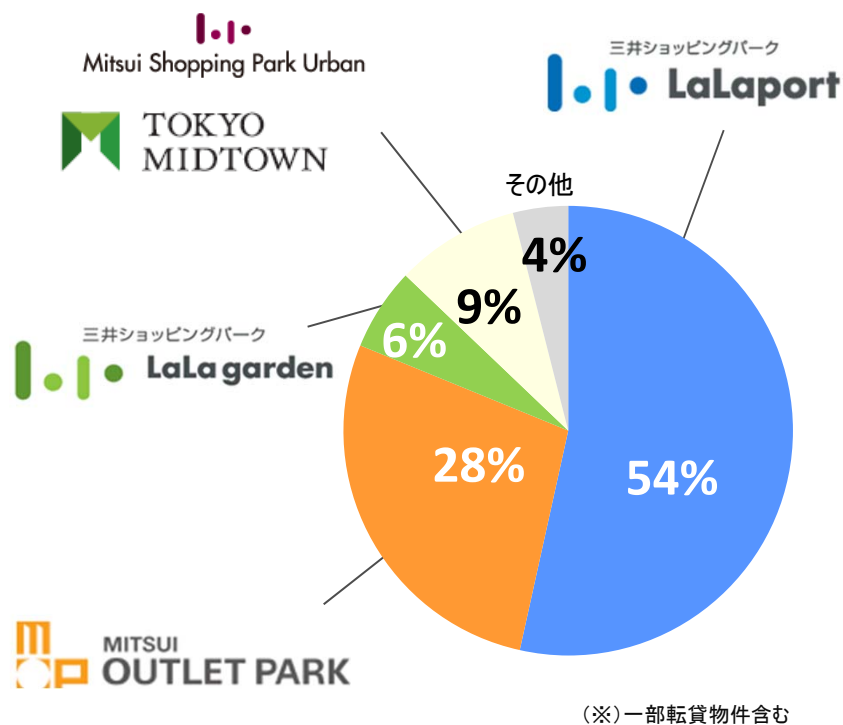
## 2-1. 賃貸事業

### 2-1-5 当社の優位性(商業施設)

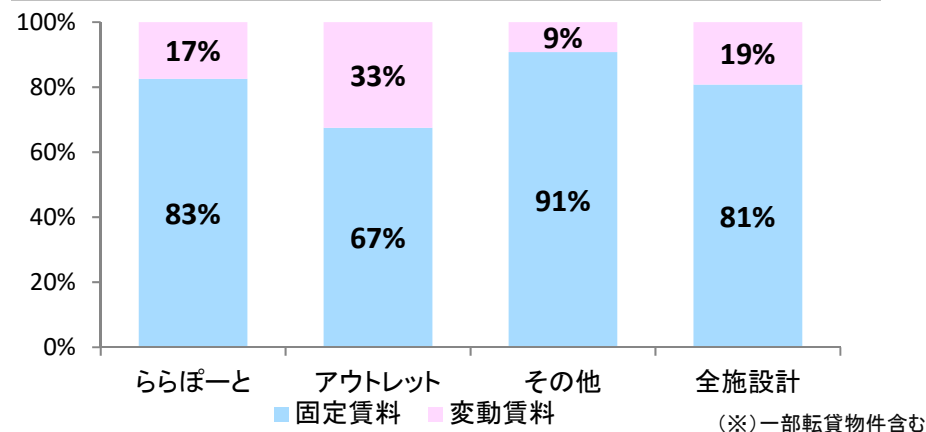
多様な施設種別と安定的な収益構造

テナント約2,300社とのリレーション

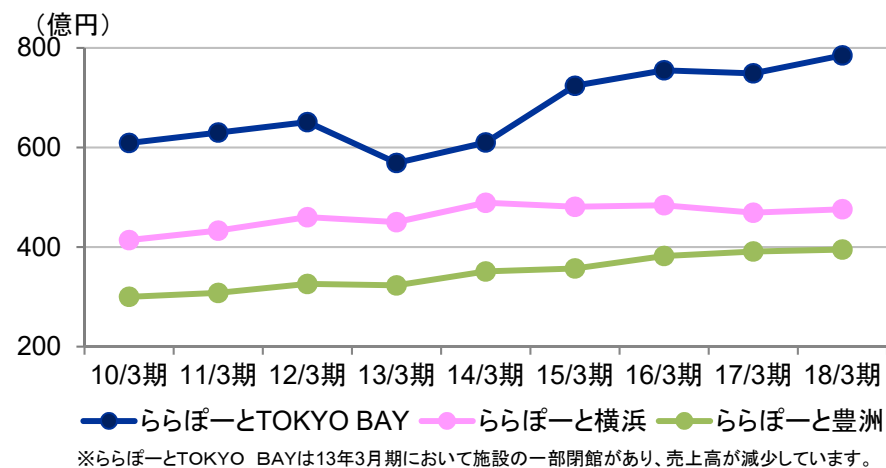
施設種別ごとの売上比率 2018年3月期 (※)



施設種別ごとの固定賃料と変動賃料比率 2018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 <sup>2</sup>
2017	栄グローブ	愛知県名古屋市	約 3,300 m <sup>2</sup>
	吉祥寺スクエア	東京都武蔵野市	約 6,600 m <sup>2</sup>
	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 <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 9,800 m <sup>2</sup>



ららぽーと名古屋みなとアクルス



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

##### 2018年度以降の主な開発プロジェクト

開業年度	プロジェクト名 (※印:共同事業)	所在	店舗等面積
2018	ららぽーと名古屋みなとアクルス	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 <sup>2</sup>
2019	ららぽーと沼津	静岡県沼津市	未定
	マロニエ×並木 読売銀座プロジェクト *転賃	東京都中央区	未定
2020	ららぽーと上海金橋 *転賃	中国 上海市	約 60,000 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 10,200 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 82,600 m <sup>2</sup>
	ららぽーと台湾南港 *転賃	台湾台北市	約 70,000 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

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。

##### 大規模リニューアル

実施時期	施設名	リニューアル店舗数/ 総店舗数
2018年 3月- 4月	ラゾーナ川崎プラザ	約100店舗 / 330店舗
2018年 3月- 5月	ららぽーと新三郷	約34店舗 / 180店舗

## 2-2. 分讓事業

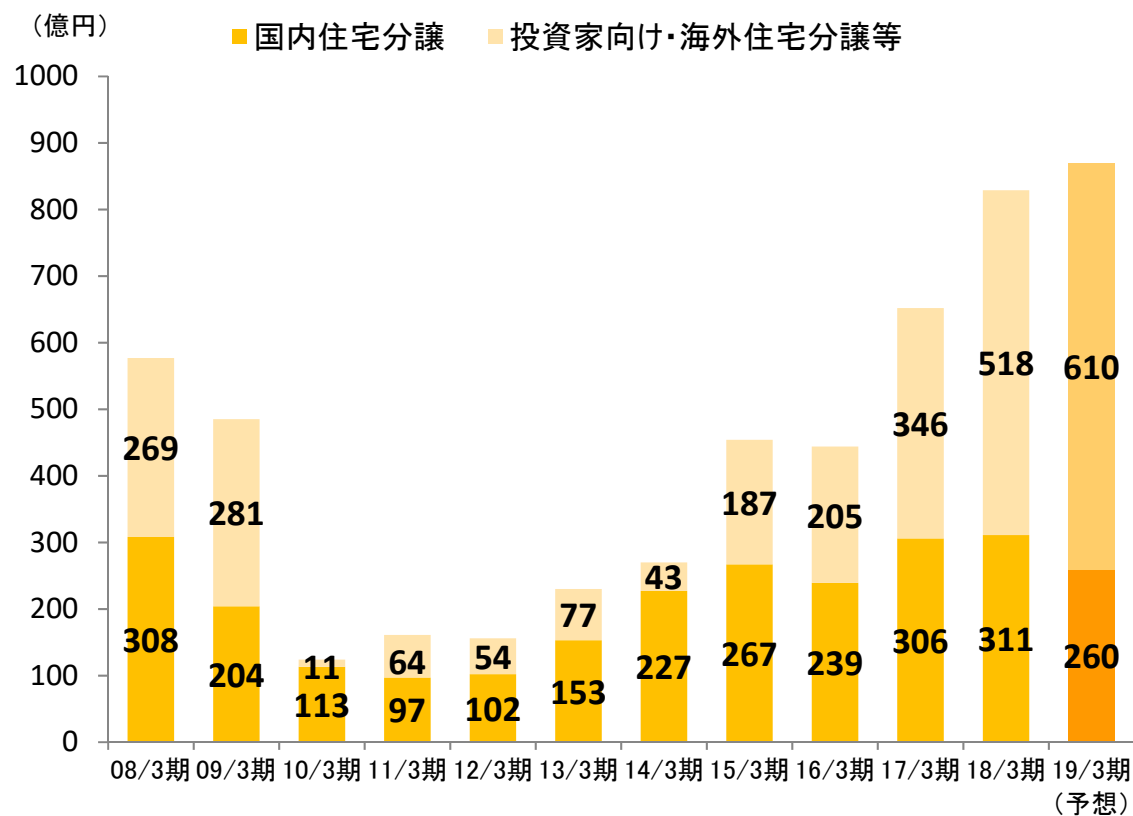
## 2-2. 分譲事業

### 2-2-1 当社の優位性

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

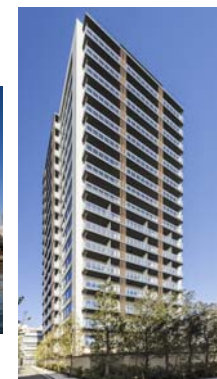
#### 分譲セグメント営業利益推移



#### 個人向け住宅分譲 2018年3月期計上物件



パークシティ中央湊ザタワー



パークコート三番町ヒルトップレジデンス

#### 投資家向け分譲等 2018年3月期計上物件



六本木ティーキューブ



MFLP小牧

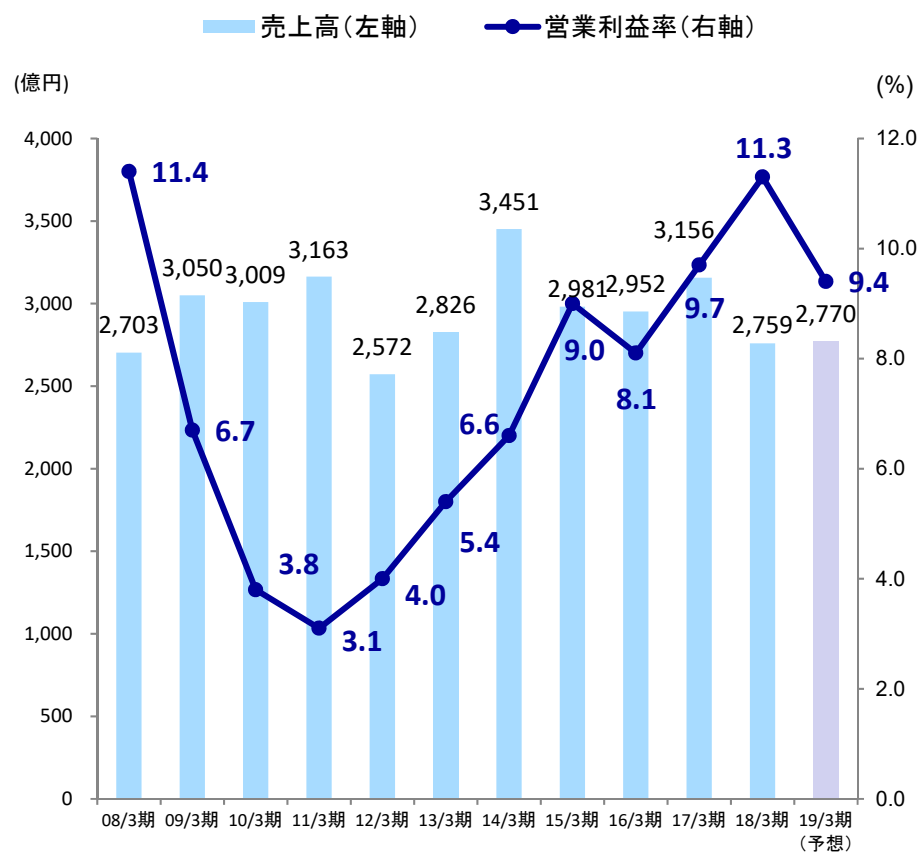


## 2-2. 分譲事業

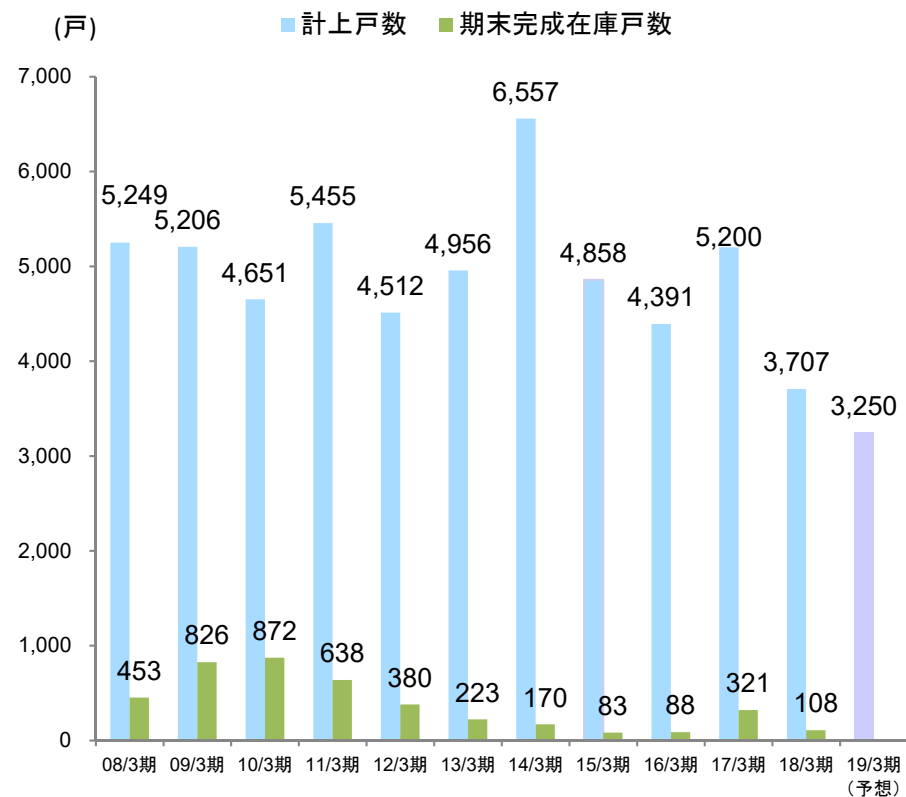
### 2-2-2 当社の優位性(国内住宅分譲)

#### 国内住宅分譲/好調な住宅マーケット

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

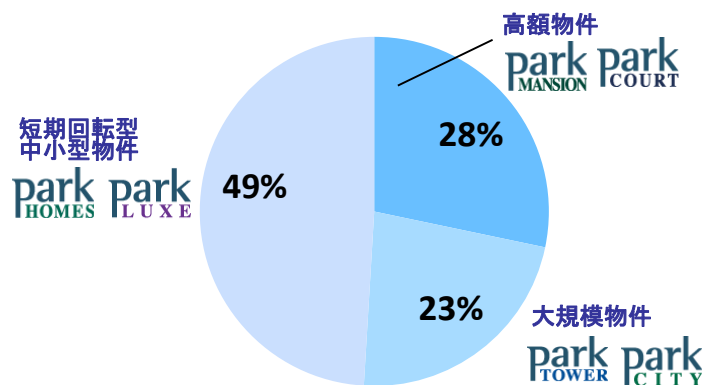
### 2-2-3 開発パイプライン(国内住宅分譲)

#### 国内住宅分譲/再開発を中心に豊富なランドバンク

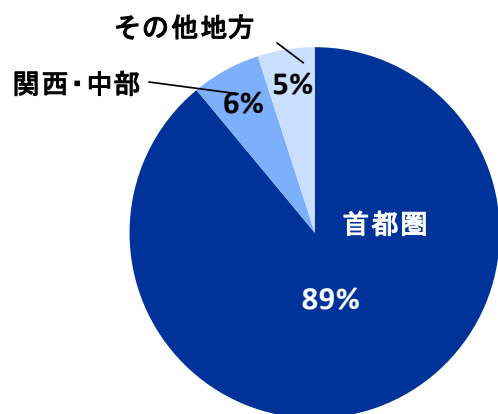
マンションブランド・地域別売上比率 2018年3月期

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) 2018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	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
2020	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
	ミッドタワーグランド	東京都中央区	約 390 戸
2021 以降	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

<b>NBF</b> Nippon Building Fund 日本ビルファンド投資法人	資産規模 11,050億円(72物件)
日本アコモデーションファンド投資法人	資産規模 3,032億円(122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 3,027億円(34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 983億円(12物件)

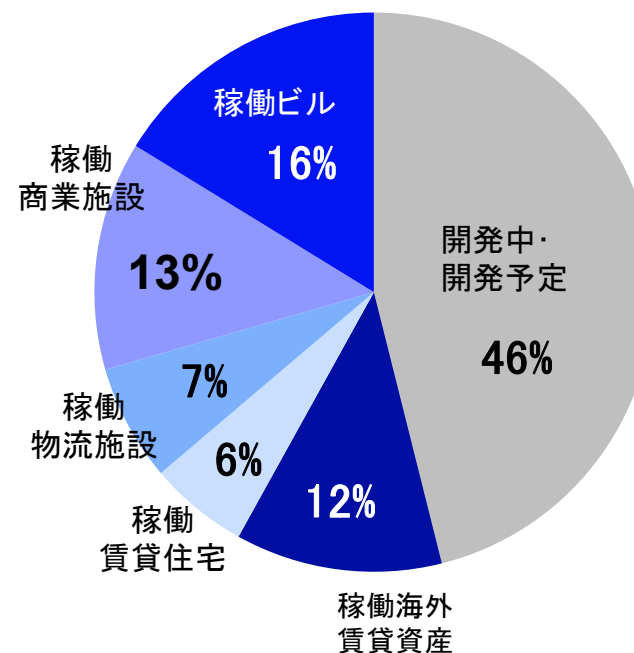
#### 当社グループ組成・運用プライベートファンド

<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 13,340億円
<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 2,953億円(46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**9,412**億円 (2018年3月末現在)



※2018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

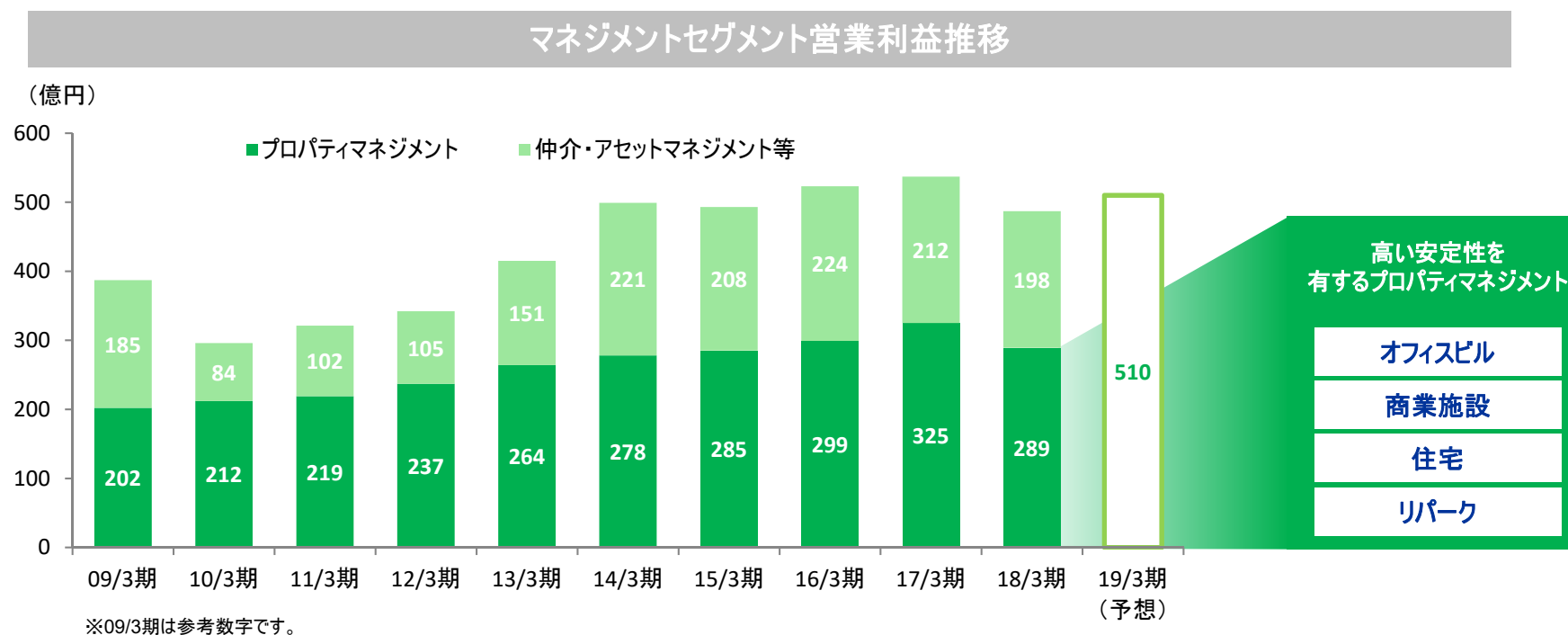
#### プロパティマネジメント

オフィス、商業、住宅、リパーク事業における運営管理等の受託ビジネス

#### 仲介・アセットマネジメント

仲介：個人向け仲介(三井のリハウス)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

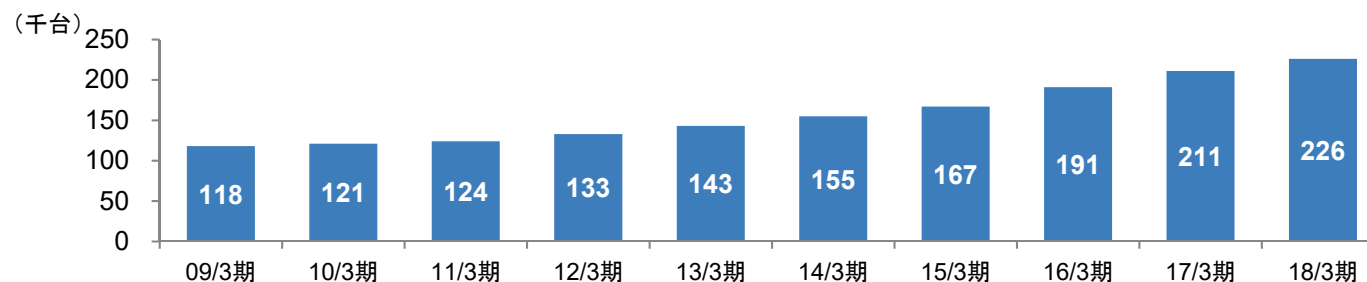


## 2-3. マネジメント事業

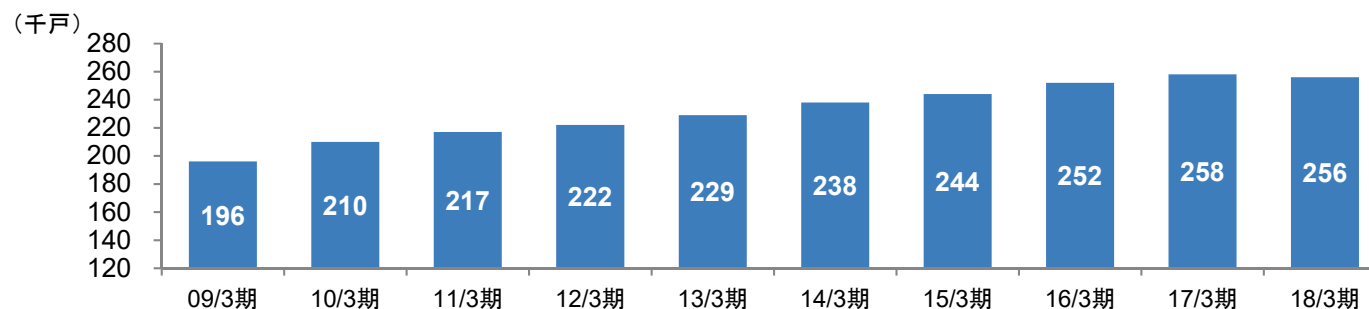
### 2-3-2 当社の優位性(プロパティマネジメント)

#### 受託物件の増加による、収益の安定した成長

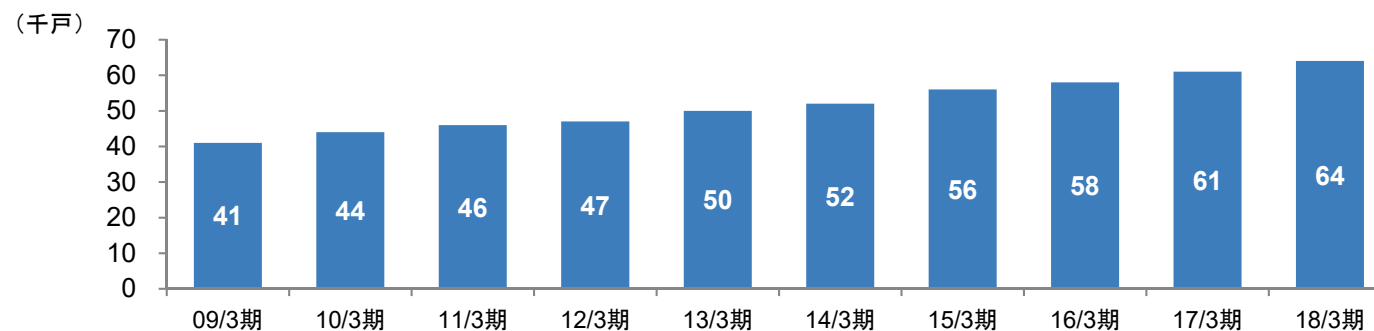
三井のリパーク 駐車場管理台数推移



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)

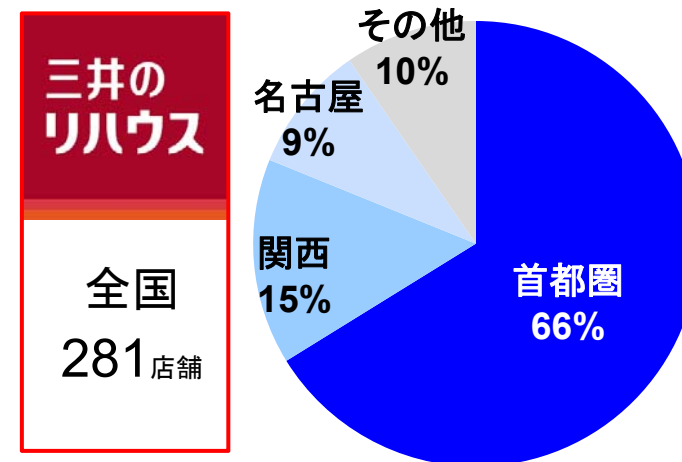
#### 取扱件数1位を誇る仲介事業(三井のリハウス)

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

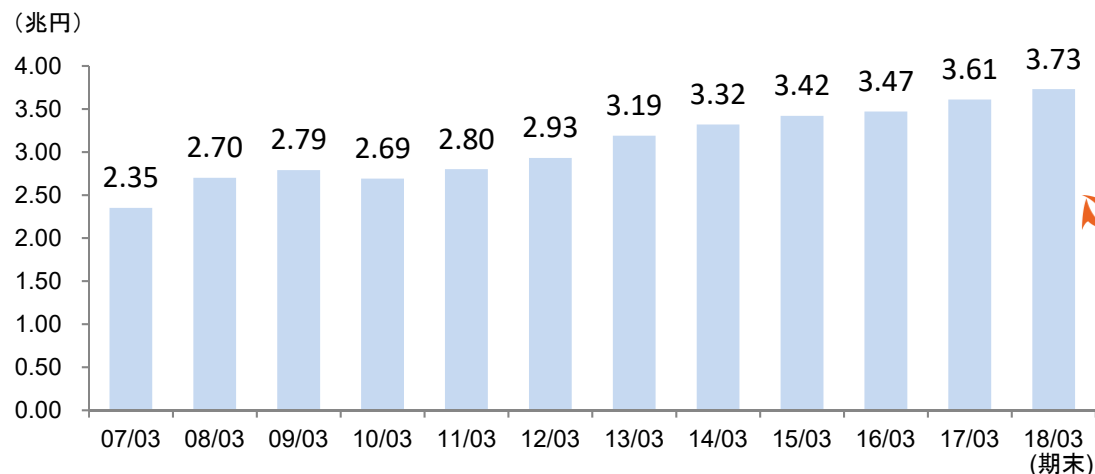
資料:2017年5月26日 不動産経済研究所

店舗数エリア別内訳 2018年3月末時点

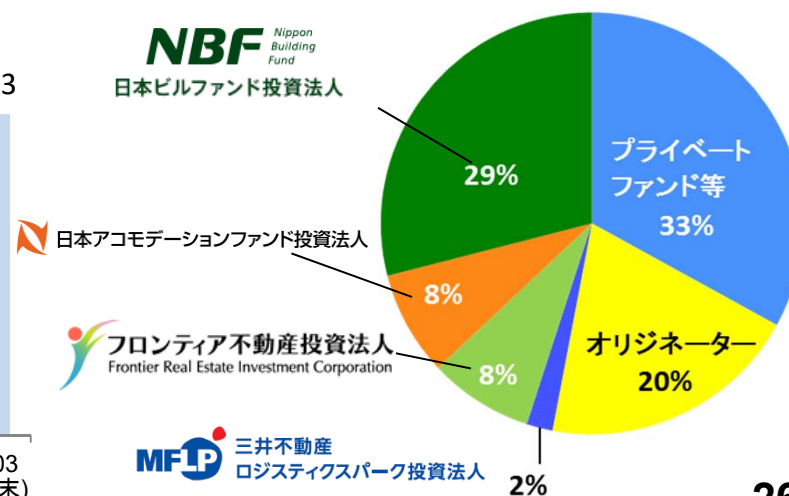


#### 預かり資産の増加による、収益の安定した成長

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 2018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

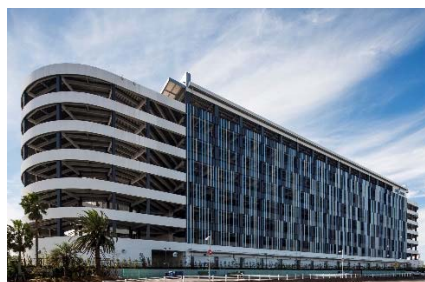
## 2-4. 物流施設事業

### 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つくば	茨城県つくばみらい市	約 25,500 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プロロジスパーク川越 (※)	埼玉県川越市	約 131,300 m <sup>2</sup>
2019	MFLP川口 I	埼玉県川口市	約 54,100 m <sup>2</sup>
	MFLP厚木 III	神奈川県平塚市	約 43,400 m <sup>2</sup>
	MFLP羽田	東京都大田区	約 84,400 m <sup>2</sup>
	MFLP川崎 I	神奈川県川崎市	約 41,500 m <sup>2</sup>
	MFLP船橋 II	千葉県船橋市	約 225,000 m <sup>2</sup>
2020	MFLP大阪 I	大阪府大阪市	約 48,300 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。



MFLP 船橋 I



MFLP 茨木

#### 外環道・圏央道近辺など、高い立地利便性

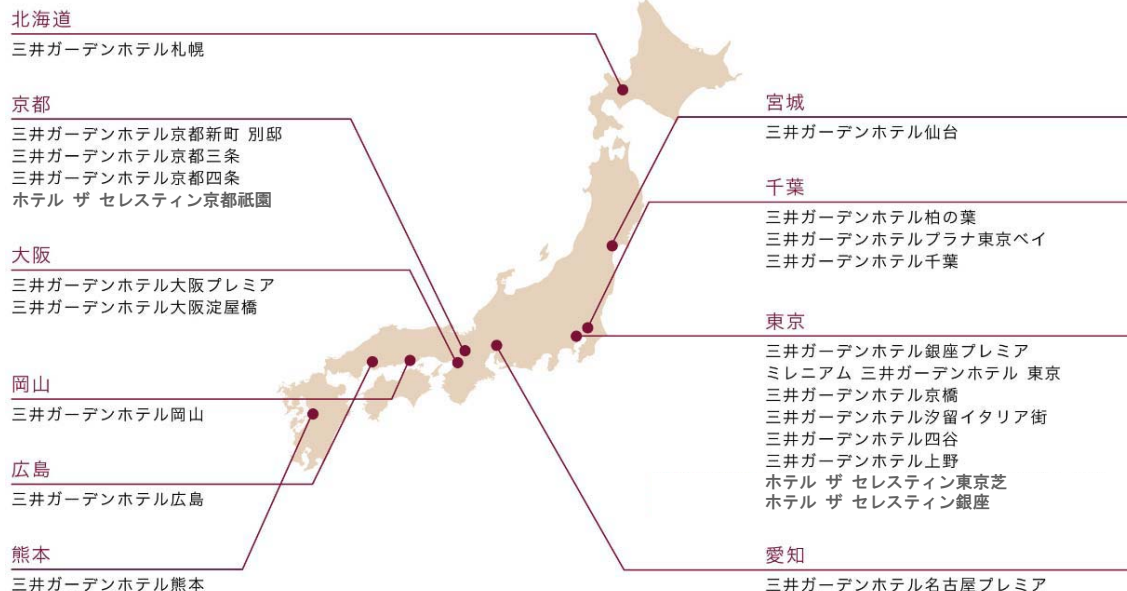




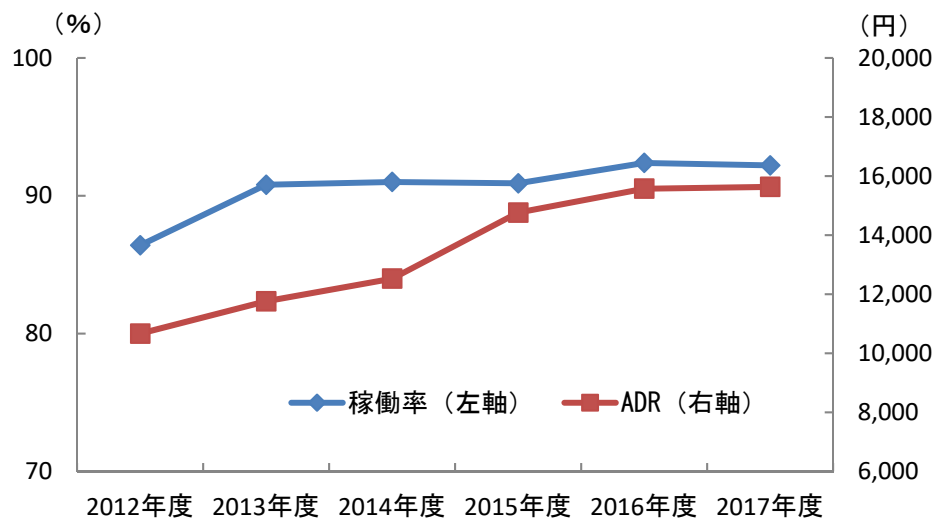
## 2-5. ホテル・リゾート事業



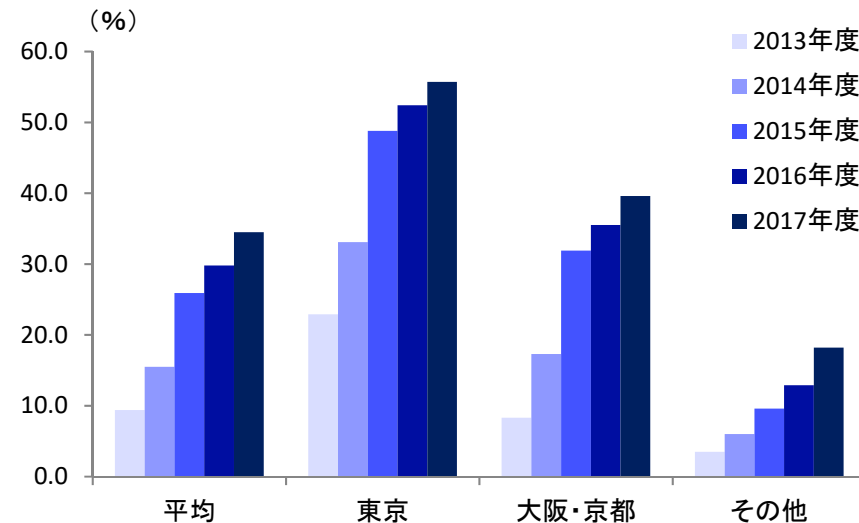
全国23施設  
5,841室  
(2018年3月末時点)



稼働率とADR(平均客室単価)の推移



外国人宿泊客比率



## 2-5. ホテル・リゾート事業

新規プロジェクトをあわせて、運営客室数は1万室超を確保 \*リゾートホテルを除く

### 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
	三井ガーデンホテル五反田	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	三井ガーデンホテル京都駅前	ガーデンホテル	京都府京都市	約 140室
	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
	銀座五丁目ホテル計画	ガーデンホテル	東京都中央区	約 340室
	札幌北5西6ホテル計画	ガーデンホテル	北海道札幌市	約 170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	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
2022	台北 中山忠孝ホテル計画	未定	台湾、台北市	約 350室
	ブルガリ ホテル 東京	ラグジュアリー	東京都中央区	約 100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大手町



三井ガーデンホテル五反田



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)



台北 忠孝新生ホテル計画



ハレクラニ沖縄

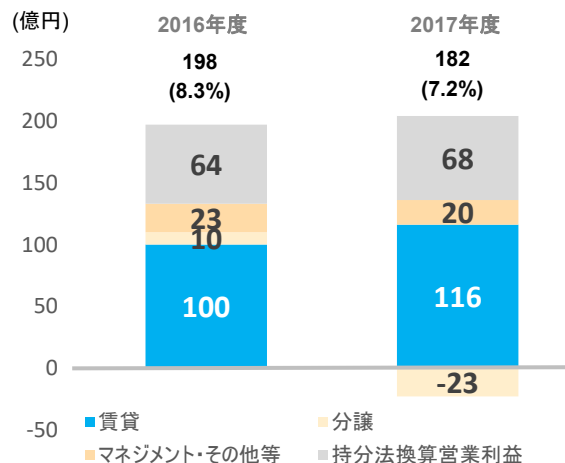
## 2-6. グローバル事業

### 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



527マディソン街 米国, ニューヨーク



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



ホーマー・ビルディング 米国, ワシントンD.C.

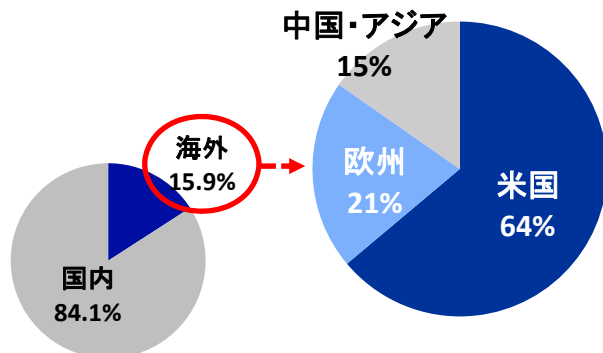


270プラナン 米国, サンフランシスコ



ウォーターフロント・コーポレートセンターⅢ 米国, ニュージャージー

#### 海外資産の国別内訳



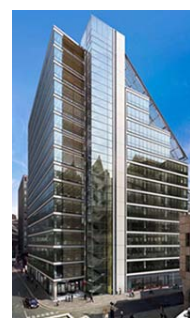
2018年3月期 総資産 63,012億円



ハレクラニ 米国, ハワイ



ワイキキパークホテル 米国, ハワイ



70マークレーン 英国, ロンドン



8-10ムーアゲート 英国, ロンドン



5ハノーバースクエア 英国, ロンドン



MOPクアラルンプール KLIAセパン マレーシア, クアラルンプール



MOP台湾林口 台湾, 新北市



杉井アウトレット広場・寧波 中国, 浙江省



セントレジス・ホテル & レジデンス シンガポール



## 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プラナン(※)	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 133,200 m <sup>2</sup>
	50 ハドソンヤード(※)	ニューヨーク	2022	約 272,000 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
	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	約 360 戸 約 240 戸
	1630コロンビアロード	ワシントンDC	2021	約 180 戸
分譲住宅	200アムステルダム開発計画(※) ロビンソンランディング	ニューヨーク	2020	約 110 戸 約 90 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 <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~	-
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

RELATED  
OX|FLORID



50ハドソンヤード

RELATED  
OX|FLORID



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



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 <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	
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 9,800 m <sup>2</sup>
				(3期)	2021	約 10,200 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 82,600 m <sup>2</sup>	



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
		クワイテリオン(※)	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・タープラ・インターチェンジ (※)ほか	2017	約 3,190戸
		アイデオO <sub>2</sub> (※)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)決算概要

### 3. 2018年3月期(2017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 (2017年5月公表)	対予想進捗率
<b>売上高</b>	<b>17,511</b>	<b>17,044</b>	<b>466</b>	<b>17,900</b>	<b>97.8%</b>
<b>営業利益</b>	<b>2,459</b>	<b>2,326</b>	<b>132</b>	<b>2,450</b>	<b>100.4%</b>
営業外損益	△ 55	△ 130	75	△ 180	—
持分法損益	152	45	106	-	—
純金利負担	△ 248	△ 235	△ 13	△ 250	—
その他	40	58	△ 18	-	—
<b>経常利益</b>	<b>2,403</b>	<b>2,196</b>	<b>207</b>	<b>2,270</b>	<b>105.9%</b>
特別損益	△ 155	△ 273	117	△ 150	—
特別利益	-	-	-	-	—
特別損失	△ 155	△ 273	117	-	—
法人税等	△ 667	△ 586	△ 80	△ 690	—
当期純利益	1,579	1,335	243	1,430	—
非支配株主に帰属する 当期純利益	△ 21	△ 17	△ 3	△ 30	—
<b>親会社株主に帰属する 当期純利益</b>	<b>1,558</b>	<b>1,318</b>	<b>240</b>	<b>1,400</b>	<b>111.3%</b>

#### ▶特別損失

減損損失	△ 80
固定資産除却損	△ 75
	△ 155

#### ◆株主還元

株主還元を強化し、総還元性向は、親会社株主に帰属する当期純利益の35%程度を目途とする。

当期の1株当たりの年間配当金は、期初公表の36円から4円増配し、40円(予定)。

また、750万株、150億円を上限とする自己株式取得を決定。



### 3. 2018年3月期(2017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 (2017年5月公表)
<b>売上高</b>	<b>17,511</b>	<b>17,044</b>	<b>466</b>	<b>17,900</b>
賃貸	5,581	5,365	216	5,470
分譲	4,996	4,887	108	5,440
マネジメント	3,538	3,476	61	3,600
三井ホーム	2,521	2,471	49	2,510
その他	873	843	30	880
<b>営業利益</b>	<b>2,459</b>	<b>2,326</b>	<b>132</b>	<b>2,450</b>
賃貸	1,383	1,357	25	1,350
分譲	830	652	177	820
マネジメント	487	538	△51	520
三井ホーム	54	49	5	51
その他	68	59	8	60
消去他	△364	△331	△33	△351

##### 【(参考)海外事業】

	当期		前期		増減	
	収益	営業利益	収益	営業利益	収益	営業利益
賃貸	438	116	379	100	58	16
分譲	22	△23	52	10	△30	△33
マネジメント・その他等	160	20	167	23	△7	△2
海外持分法換算営業利益 *1	-	68	-	64	-	3
海外事業利益合計	-	182	-	198	-	△16
海外事業利益比率 *2	-	7.2%	-	8.3%	-	△1.1pt

\*1 海外所在持分法適用会社について、各社の営業利益または営業利益相当額(注)に当社持分割合を乗じて算出

(注)営業利益相当額は当期純利益から税負担分を考慮して簡便的に算出した利益

\*2 海外事業利益合計÷(連結営業利益+海外持分法換算営業利益)×100

##### 補足データ

##### 【空室率推移】

	18/3	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	2.2%	3.4%	2.6%	3.2%	3.3%	3.8%

(単位:億円)

##### 【分譲内訳】

		当期	前期	増減
国内住宅分譲合計	収益	2,759	3,156	△396
	営業利益	311	306	5
	戸数(戸)	4,208	5,839	△1,631
	中高層 戸建	3,707 501	5,200 639	△1,493 △138
投資家向け ・海外住宅分譲等	収益	2,236	1,730	505
	営業利益	518	346	171

(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	2,634	2,597	36
	営業利益	289	325	△36
	リパーク台数(台)	226,125	210,549	15,576
仲介 ・アセットマネジメント等	収益	903	879	24
	営業利益	198	212	△14
	仲介件数(件)	40,638	40,093	545

### 3. 2018年3月期(2017年度)決算概要

#### 3-3 連結B/S概要

(単位: 億円)

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
<b>流動資産</b>	<b>19,279</b>	<b>17,453</b>	<b>1,826</b>	<b>流動負債</b>	<b>10,646</b>	<b>9,109</b>	<b>1,537</b>
現金・預金	1,008	1,487	△478	支払手形及び買掛金	1,239	1,136	103
有価証券	1	0	1	短期借入金(※)	2,732	2,743	△11
<b>販売用不動産・前渡金</b>	<b>15,248</b>	<b>13,341</b>	<b>1,906</b>	コマーシャルペーパー(※)	1,250	820	430
営業出資金	67	67	△0	短期償還社債(※)	511	476	34
その他	2,953	2,555	397	その他	4,913	3,933	980
<b>固定資産</b>	<b>43,733</b>	<b>38,254</b>	<b>5,478</b>	<b>固定負債</b>	<b>29,488</b>	<b>26,028</b>	<b>3,460</b>
<b>有形・無形固定資産</b>	<b>33,189</b>	<b>29,677</b>	<b>3,511</b>	社債(※)	4,680	3,502	1,178
投資有価証券	7,879	6,278	1,601	長期借入金(※)	16,872	15,332	1,539
差入敷金・保証金	1,385	1,334	51	預り敷金・保証金	4,034	3,743	290
その他	1,278	964	314	その他	3,901	3,450	451
				<b>有利子負債(※)</b>	<b>26,046</b>	<b>22,874</b>	<b>3,171</b>
				<b>純資産</b>	<b>22,877</b>	<b>20,569</b>	<b>2,307</b>
				資本金	3,397	3,397	-
<b>資産計</b>	<b>63,012</b>	<b>55,707</b>	<b>7,305</b>	資本剰余金	4,097	4,132	△34
				利益剰余金	8,344	7,223	1,121
				その他	7,036	5,815	1,221
				<b>負債・純資産計</b>	<b>63,012</b>	<b>55,707</b>	<b>7,305</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	前期	増減
D/Eレシオ(倍)	1.18	1.15	0.03
自己資本比率	35.0%	35.6%	△0.6pt

### 3. 2018年3月期(2017年度)決算概要

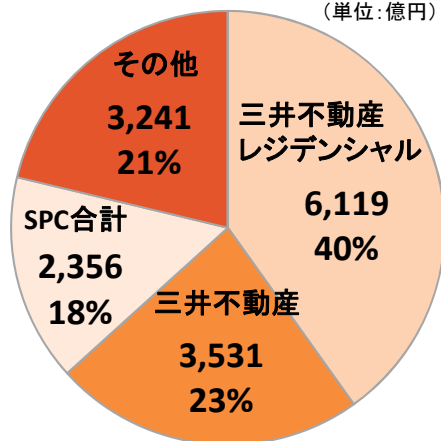
#### 3-3 連結B/S概要

資産計：6兆3,012億円

(単位：億円)

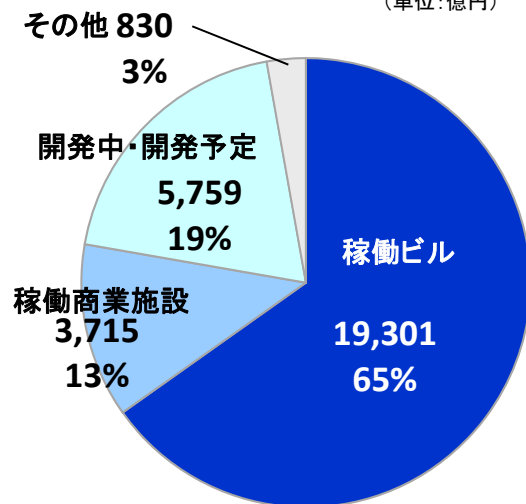
販売用不動産・前渡金 15,248

(単位：億円)



賃貸等不動産 29,607

(単位：億円)



流動資産	19,279	負債	40,135
現金預金	1,008	有利子負債	26,046
販売用不動産・前渡金	15,248	(うちノンリコース債務)	(4,409)
その他	3,022		
固定資産	43,733		
有形・無形固定資産	33,189	預り敷金・保証金	4,034
(賃貸等不動産)	(29,607)	その他	10,055
		純資産	22,877
		(自己資本)	(22,048)
差入敷金・保証金	1,385		
その他	9,158		

新規投資(有形・無形固定資産)※ 4,407  
減価償却費 701

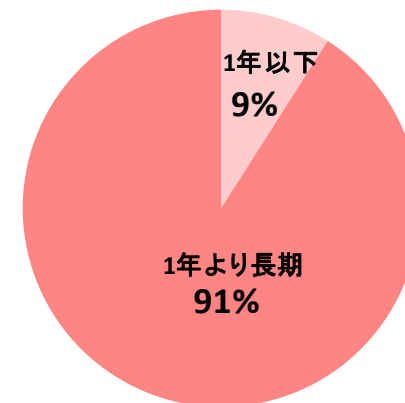
※新規投資には、資金的支出および子会社への出資に伴う有形・無形固定資産の増加を含みます

#### ◆賃貸等不動産の時価評価

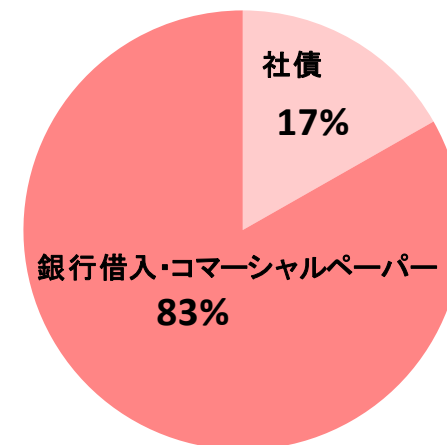
(単位：億円)

	2018年3月期 (2017年度)期末	2017年3月期 (2016年度)期末	対前期末増減
時価	54,361	48,284	6,077
B/S計上額(簿価)	29,607	26,450	3,156
差額	24,754	21,833	2,920

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. 2019年3月期(2018年度)業績予想概要

## 4. 2019年3月期(2018年度)業績予想

### 連結P/L概要(業績予想)

(単位: 億円)

	2019年3月期 (2018年度)	2018年3月期 (2017年度)	増減
<b>売上高</b>	<b>18,700</b>	<b>17,511</b>	<b>1,188</b>
賃貸	6,000	5,581	418
分譲	5,350	4,996	353
マネジメント	3,850	3,538	311
三井ホーム	2,600	2,521	78
その他	900	873	26
<b>営業利益</b>	<b>2,500</b>	<b>2,459</b>	<b>40</b>
賃貸	1,400	1,383	16
分譲	870	830	39
マネジメント	510	487	22
三井ホーム	58	54	3
その他	40	68	△28
消去他	△378	△364	△13
<b>営業外損益</b>	<b>△170</b>	<b>△55</b>	<b>△114</b>
純金利負担	△270	△248	△21
その他	100	192	△92
<b>経常利益</b>	<b>2,330</b>	<b>2,403</b>	<b>△73</b>
<b>特別損益</b>	<b>△50</b>	<b>△155</b>	<b>105</b>
税前当期純利益	2,280	2,247	32
法人税等	△710	△667	△42
<b>当期純利益</b>	<b>1,570</b>	<b>1,579</b>	<b>△9</b>
非支配株主に帰属する 当期純利益	△40	△21	△18
<b>親会社株主に帰属する 当期純利益</b>	<b>1,530</b>	<b>1,558</b>	<b>△28</b>

◆配当 次期の1株当たりの配当金は、年40円(中間20円・期末20円)を予定

### 補足データ

(単位: 億円)

#### 【分譲事業】

		2019年3月期 (2018年度)	2018年3月期 (2017年度)	増減	
国内住宅分譲	営業収益	2,770	2,759	10	
	営業収益 営業利益	中高層	2,450	2,469	△19
		戸建	320	289	30
	営業利益	260	311	△51	
	営業利益率	9.4%	11.3%	△1.9pt	
	戸数	中高層	3,250	3,707	△457
戸建		500	501	△1	
投資家向け・ 海外住宅分譲等	営業収益	2,580	2,236	343	
	営業利益	610	518	91	

#### 【財政状態】

(単位: 億円)

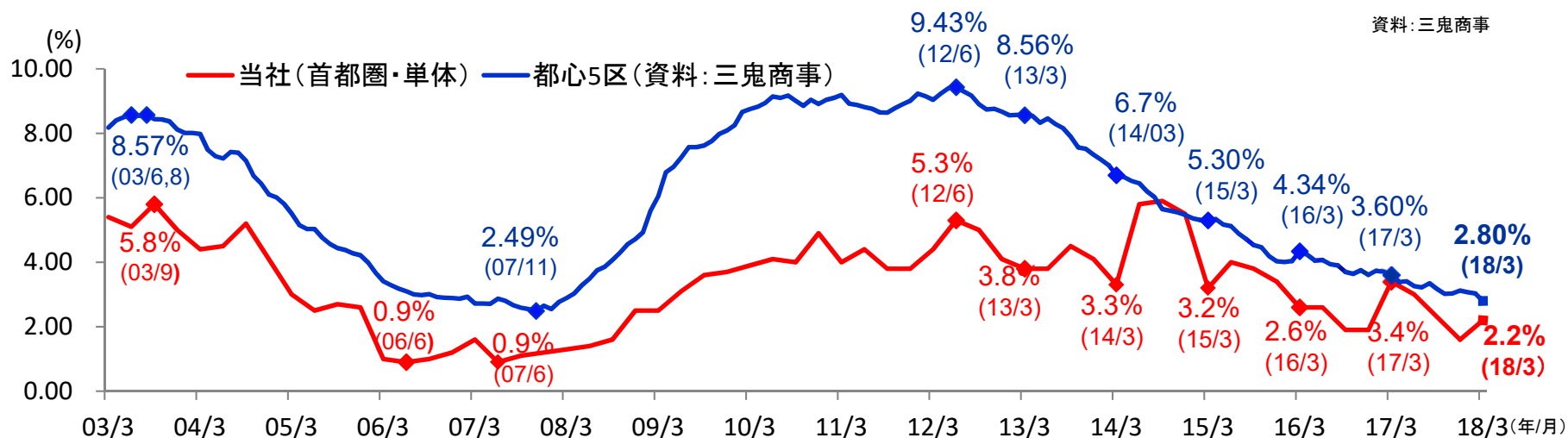
		2019年3月期 (2018年度)	2018年3月期 (2017年度)	増減
有形・無形固定資産				
	新規投資	4,400	4,407	△7
	減価償却費	750	701	48
販売用不動産・前渡金				
	新規投資	4,600	5,995	△1,395
	原価回収	4,100	3,760	339
有利子負債		29,000	26,046	2,953

## 補足資料(市場動向)

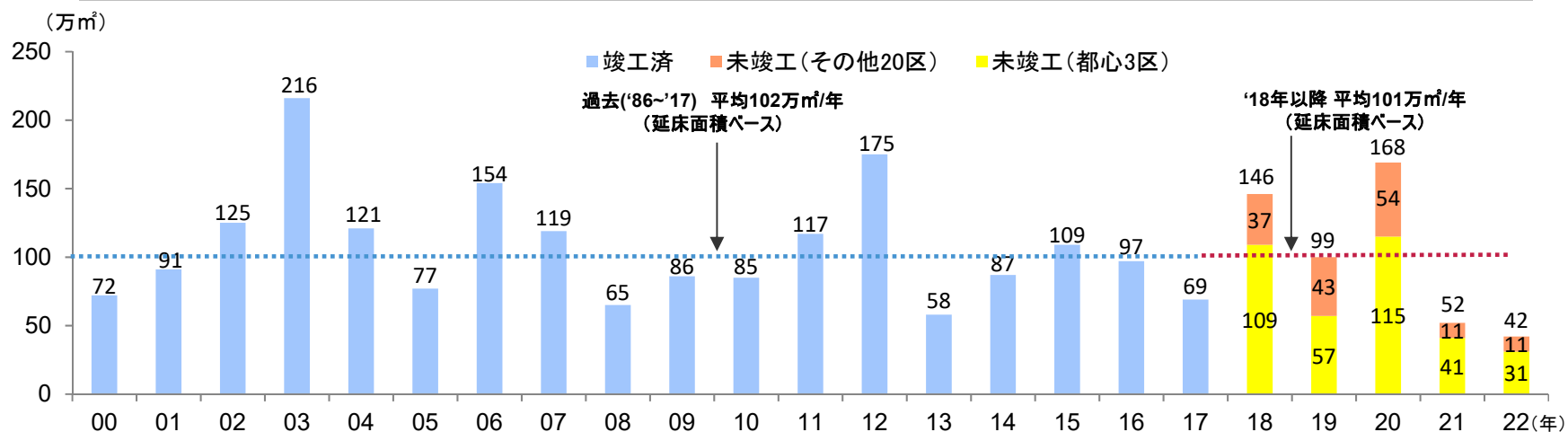
# 補足資料-1

## 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)



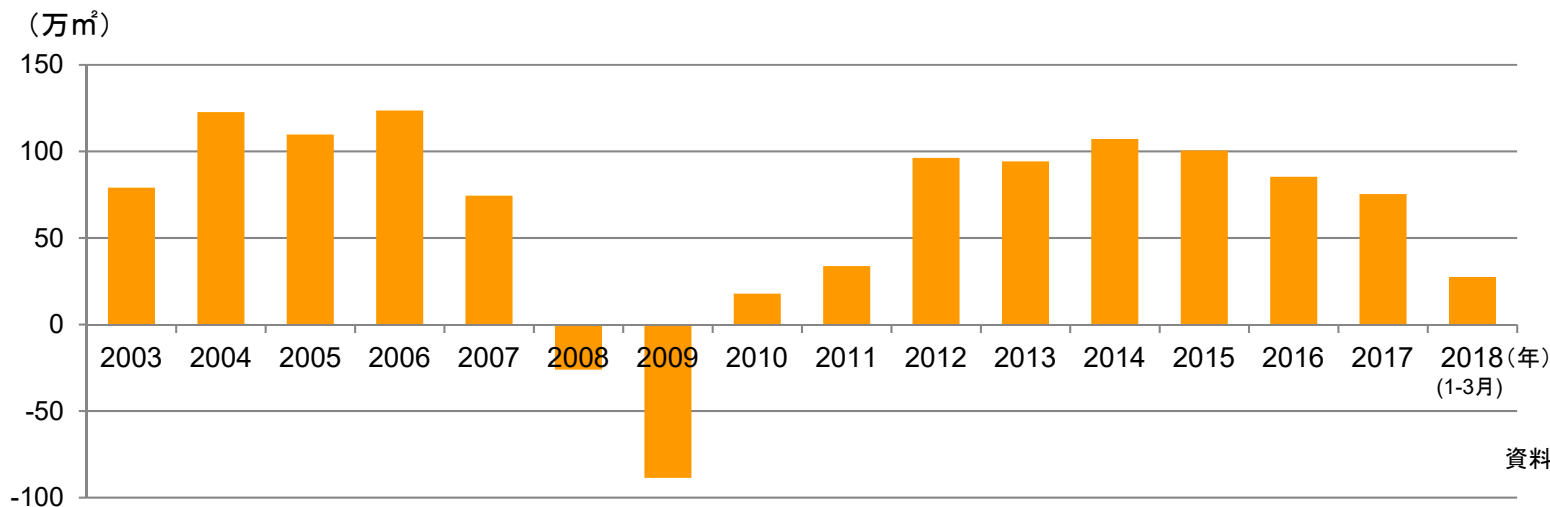
資料: 2018年4月27日 森ビル(株)



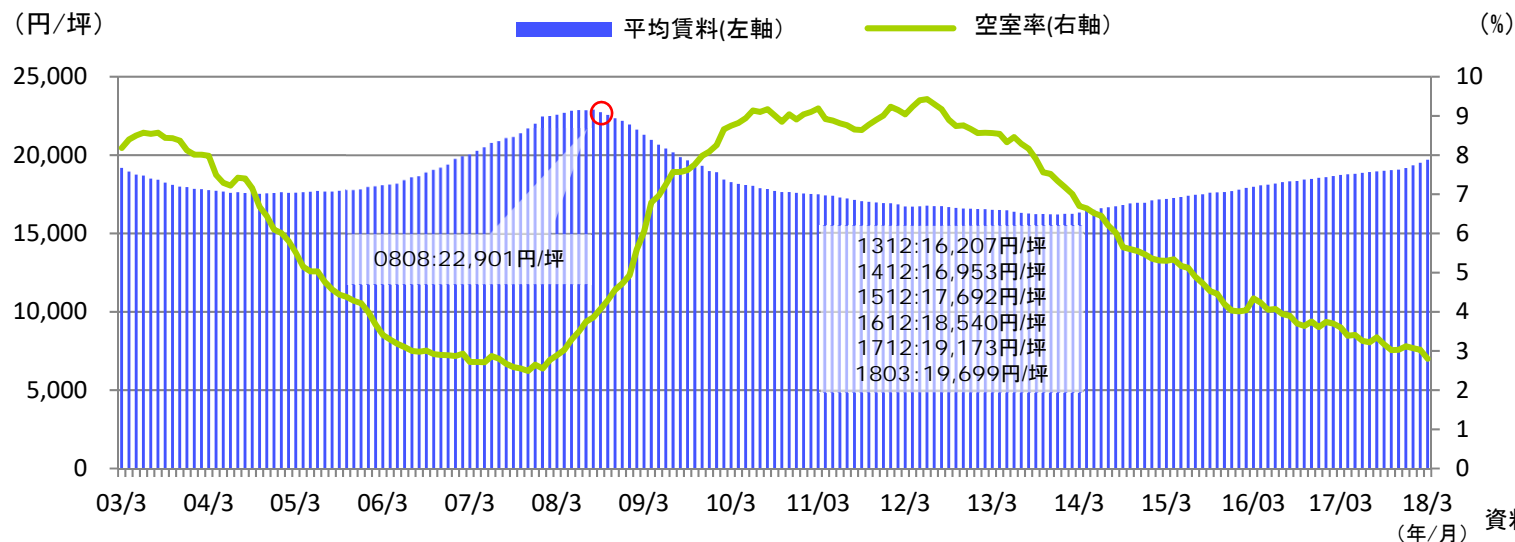
# 補足資料-1

## 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



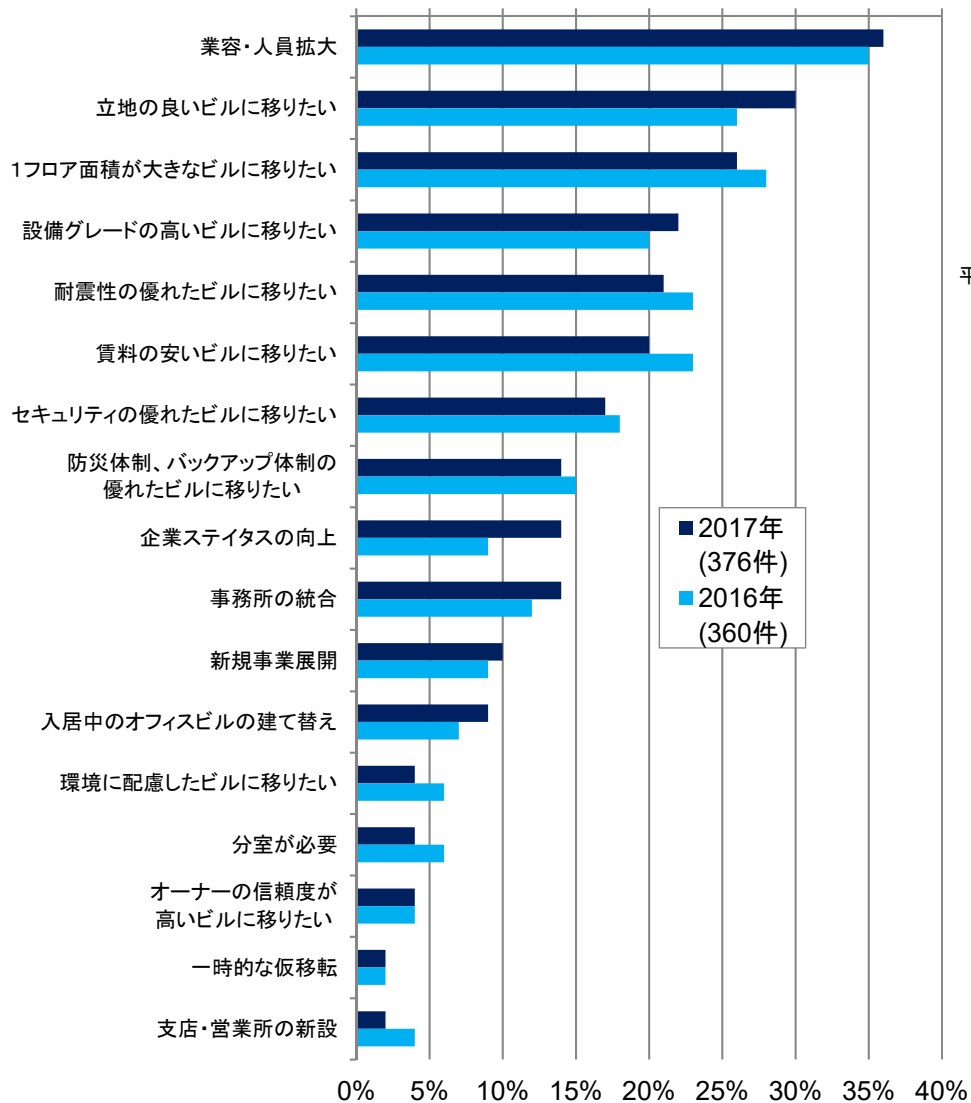
### 都心5区のオフィス市況(平均賃料・空室率)



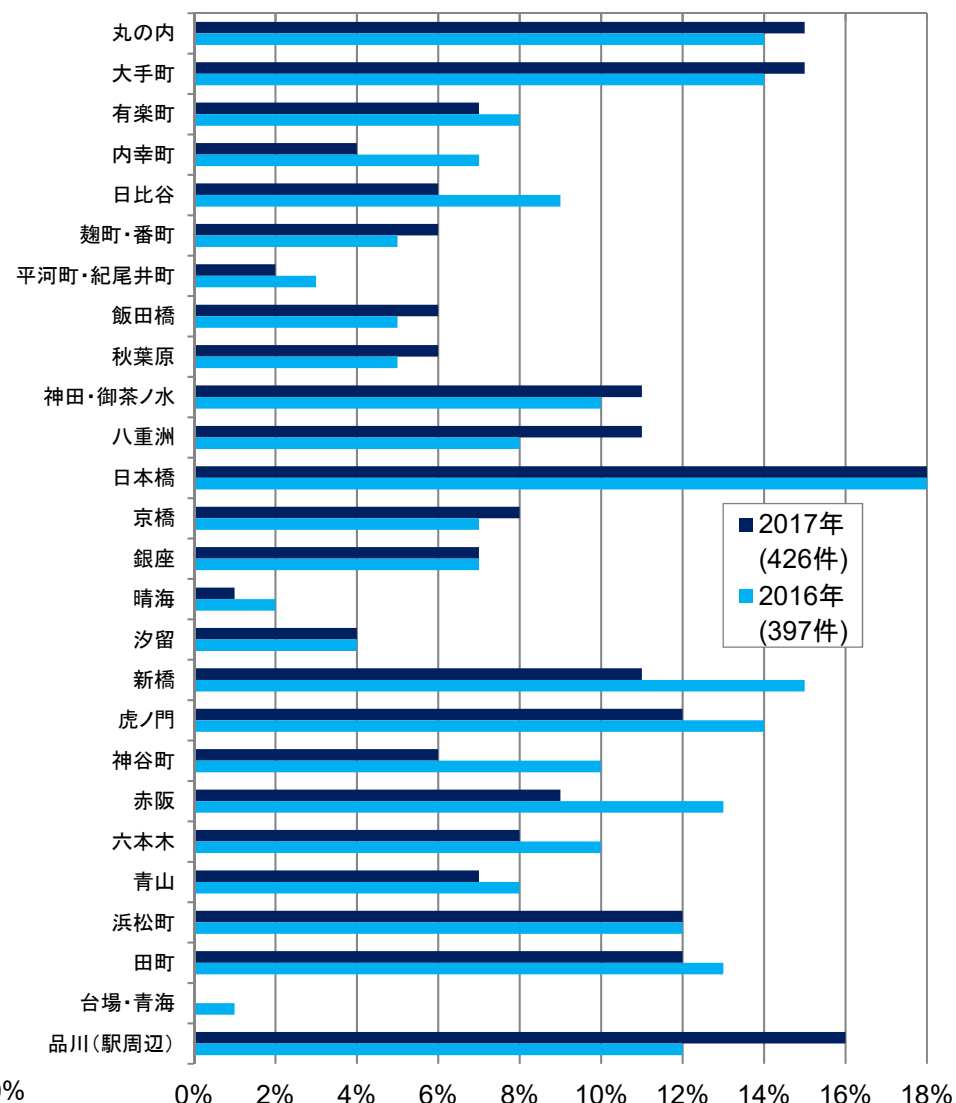
# 補足資料-1

## 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)



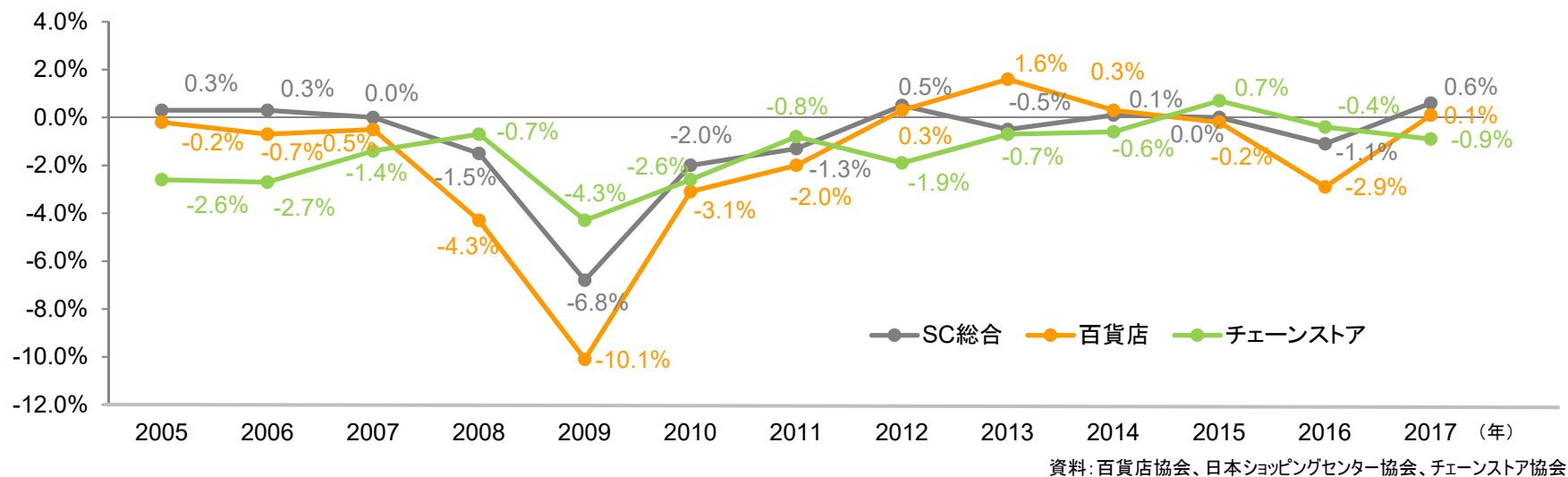
森ビル調査「2017 東京23区オフィスニーズに関する調査(2017年12月発表)」による

※都心3区とは、千代田区、中央区及び港区を指す

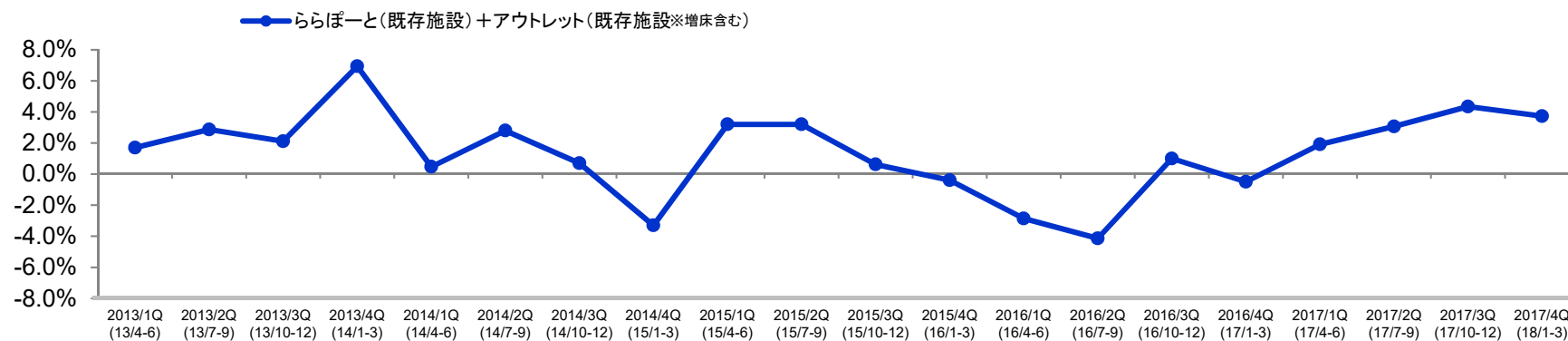
# 補足資料-2

## 貸貸事業市場動向(商業施設)

### 業態別の売上高前年対比

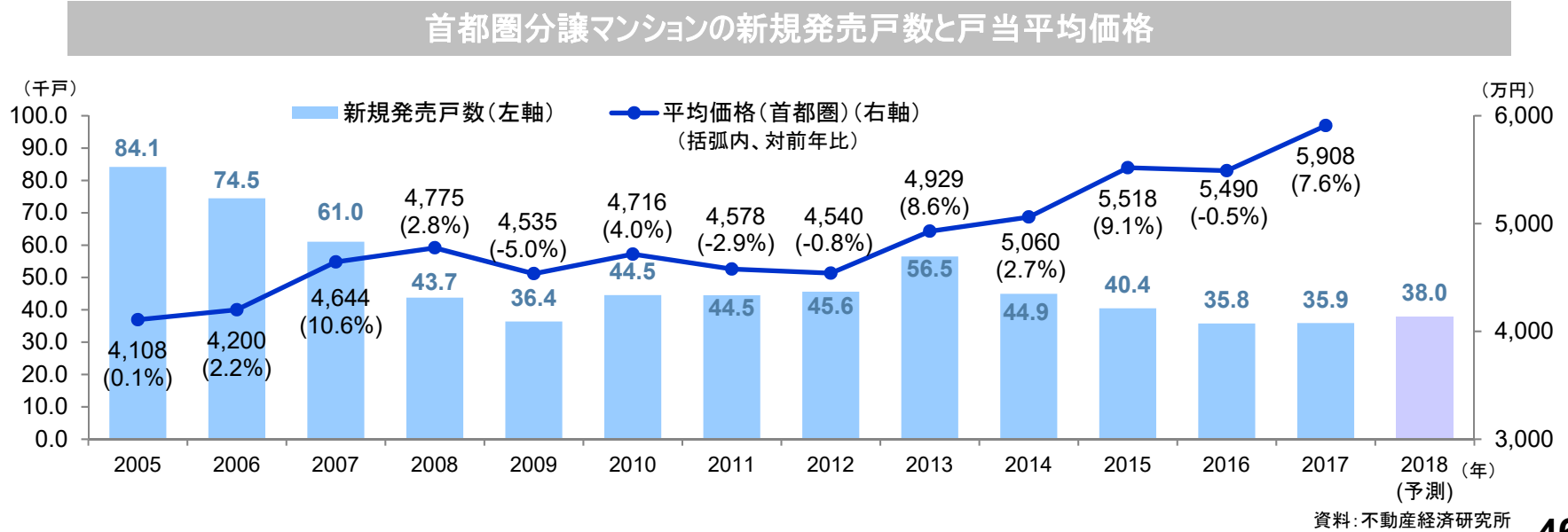
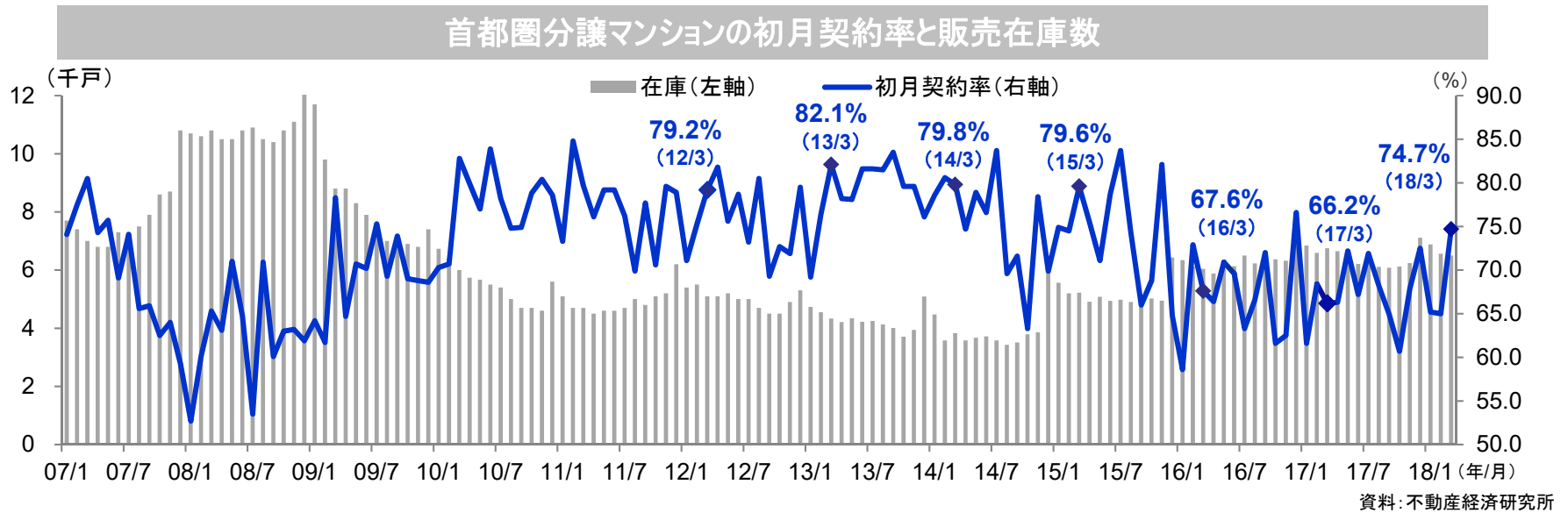


### 当社施設(国内)売上高前年同期対比



# 補足資料-3

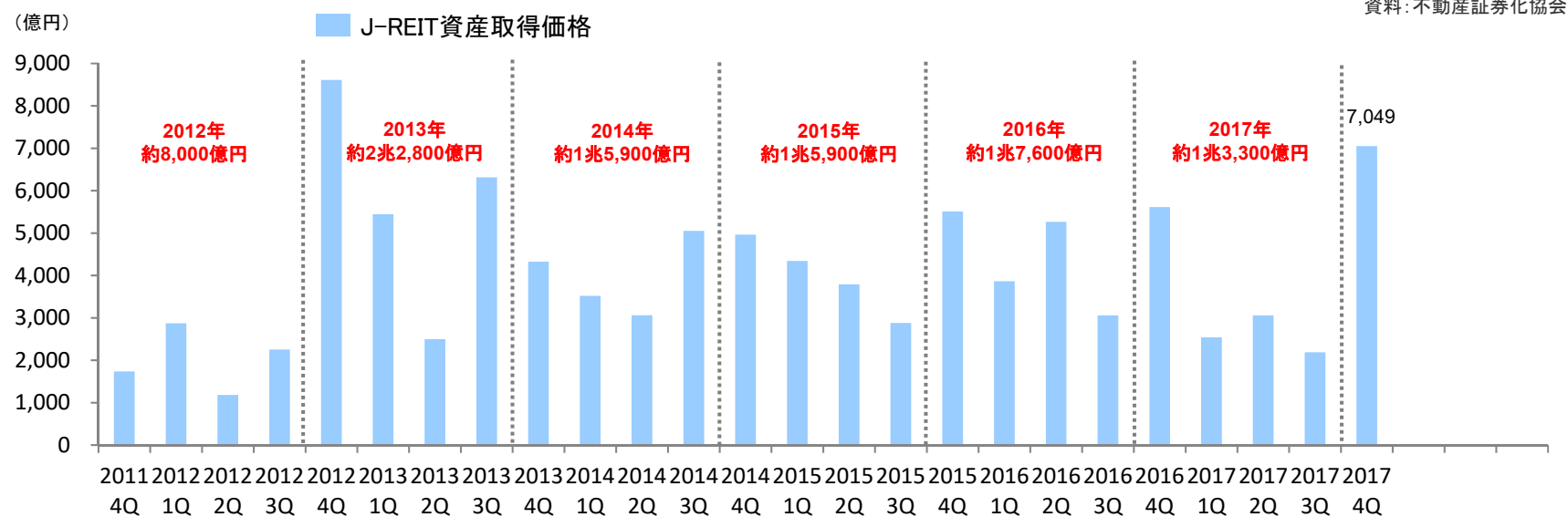
## 分譲事業市場動向(住宅分譲)



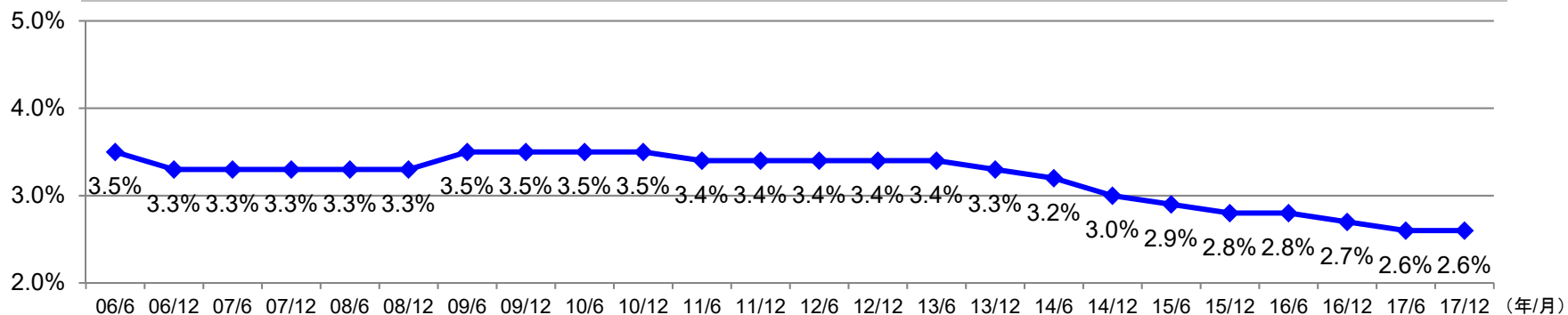
# 補足資料-4

## 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

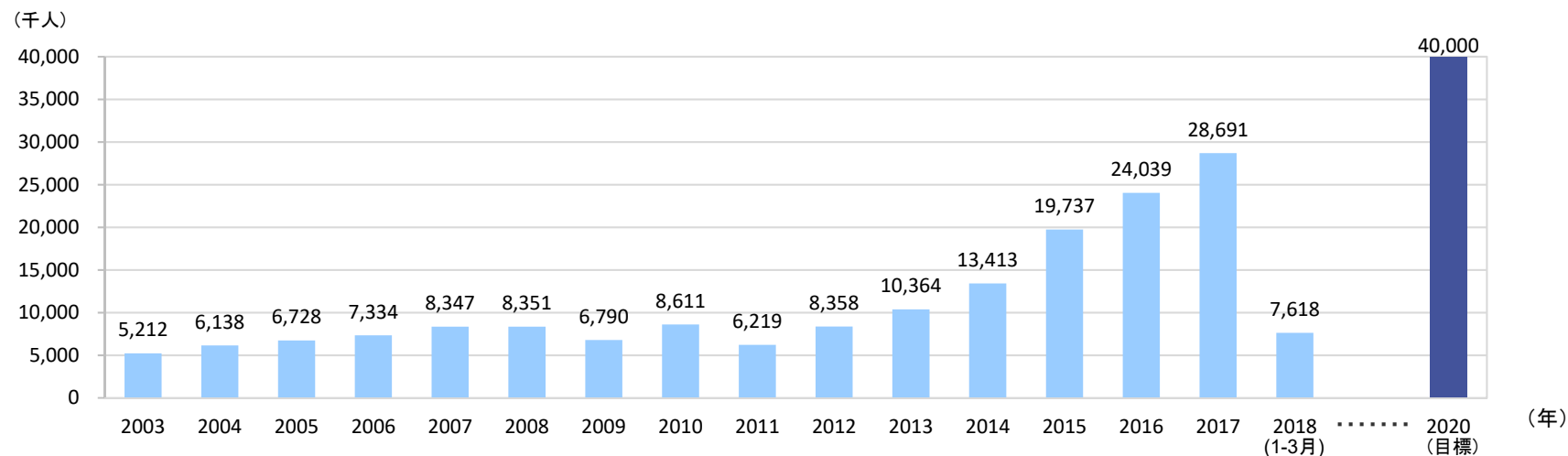
プライムエリアオフィス: 千代田区丸の内・大手町、中央区日本橋地区における築5年程度、延床面積20,000坪以上、基準階面積500坪以上

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

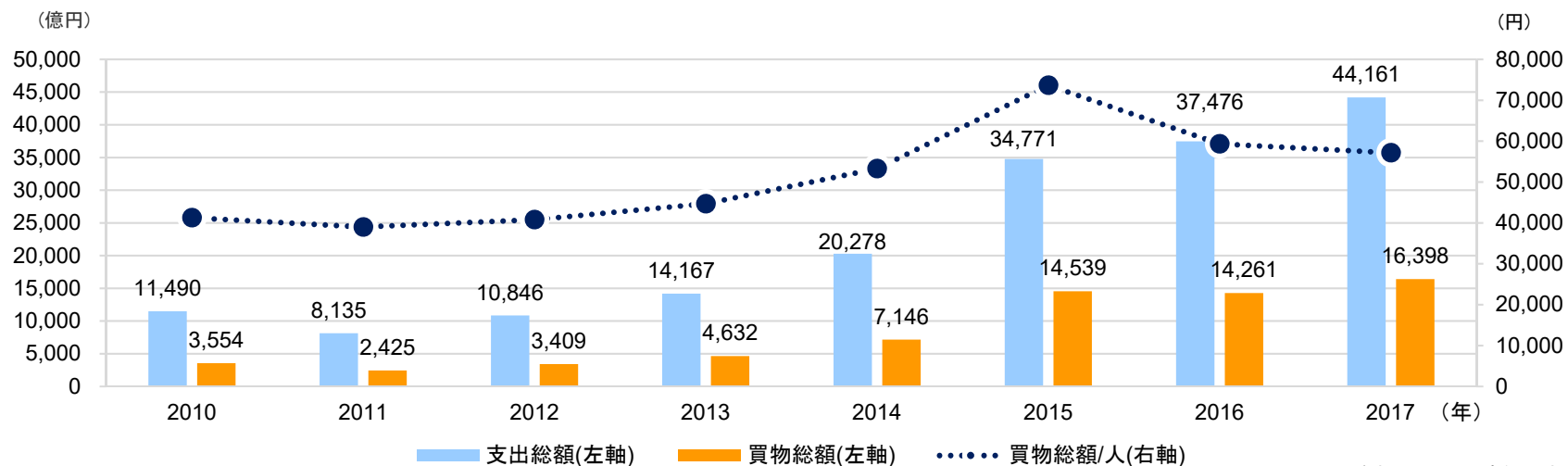
## 訪日外国人観光客

### 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

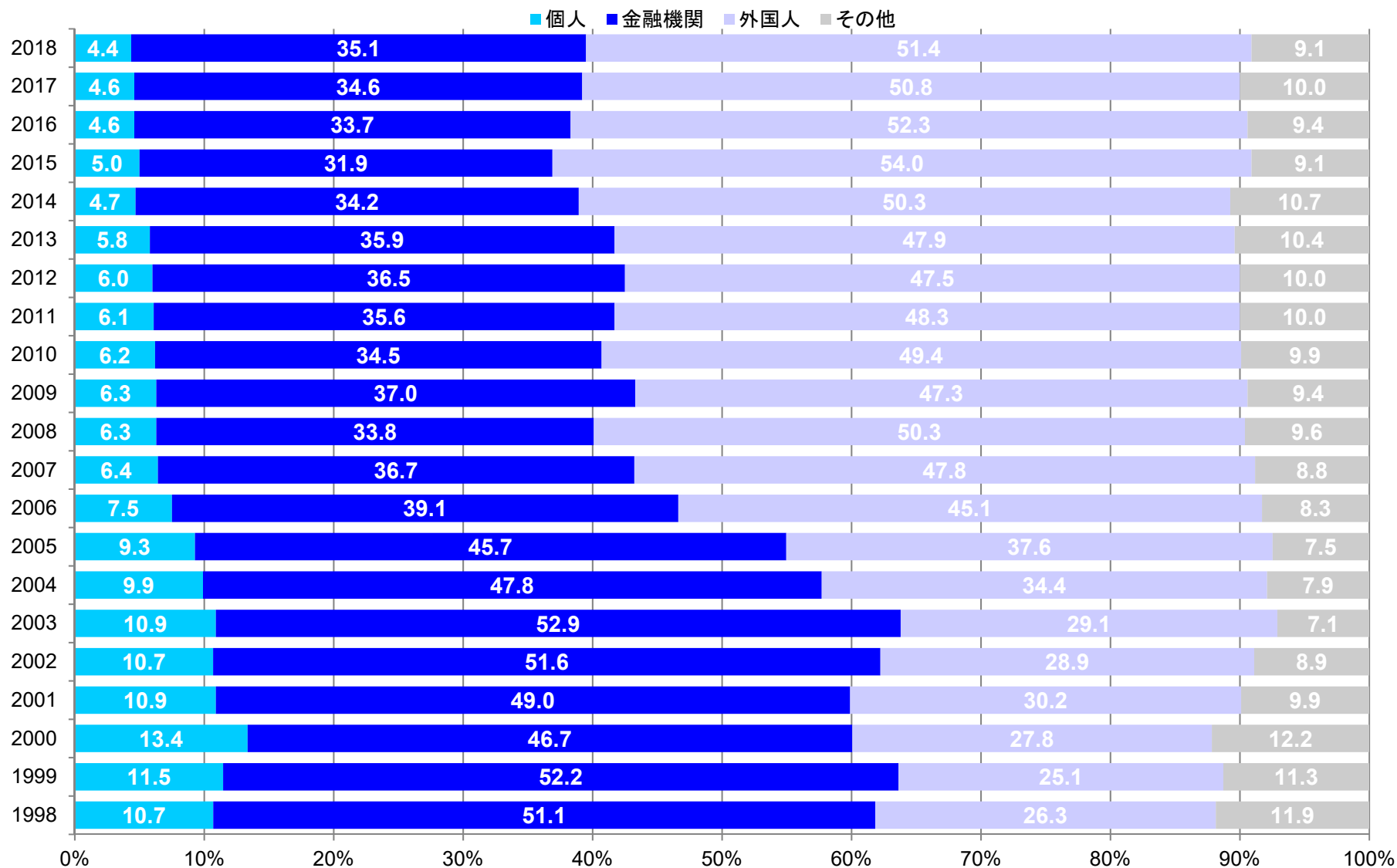


資料: 国土交通省観光庁

# 補足資料-6

## 株主構成

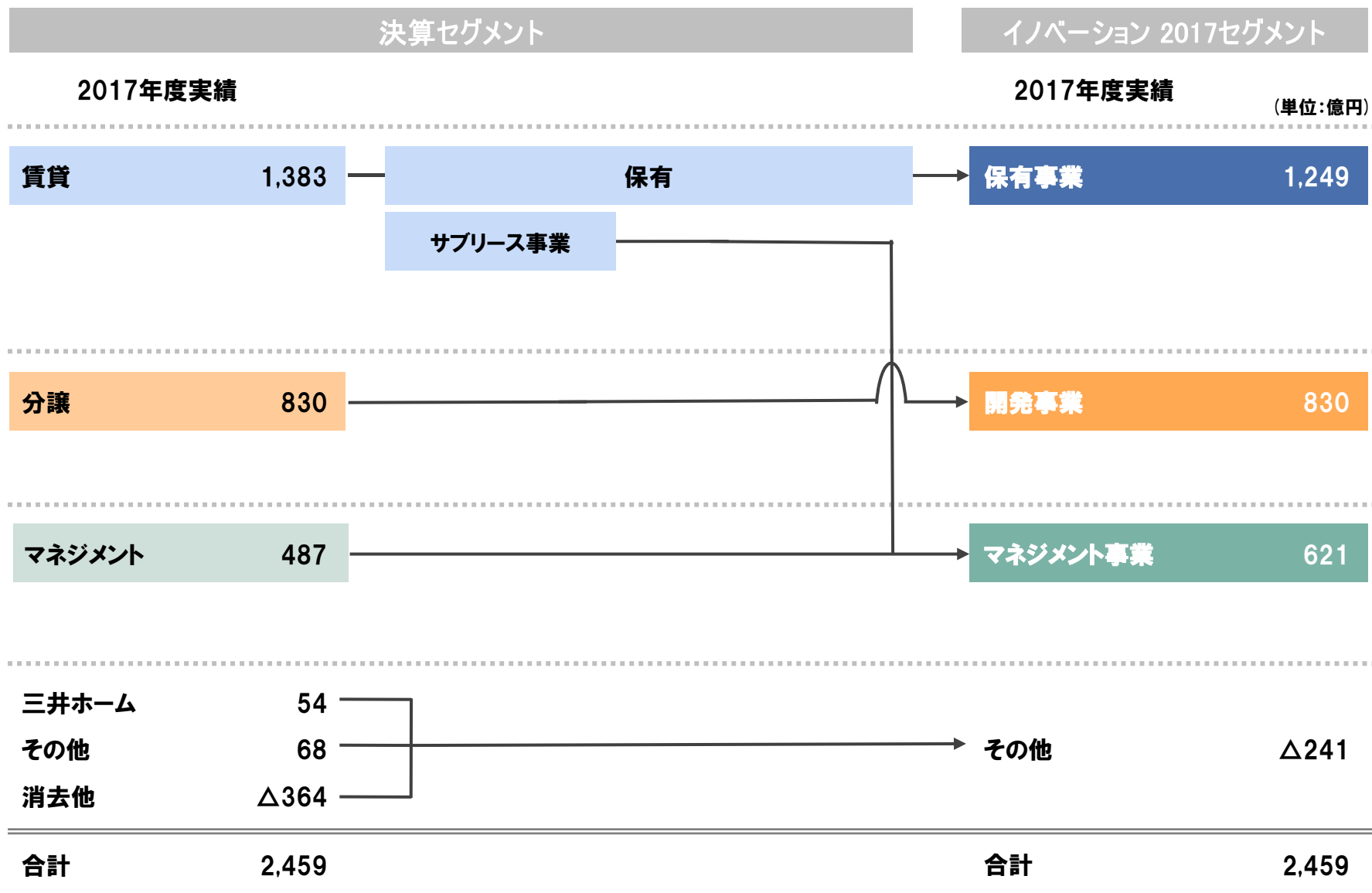
3月末日時点の株主構成比





# 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。