

# 投資家説明資料

2019年2月



# 目次

1. 三井不動産とは	
1-1 ハイライト	P4
1-2 中期経営計画【イノベーション2017ステージⅡ】の振り返り	P7
1-3 グループ長期経営方針 VISION2025	P8
1-4 資本政策	P11
1-5 ポートフォリオ戦略	P12
2. コア事業の概要と優位性	
2-1 賃貸事業 <オフィス,商業施設,その他>	P15
2-2 分譲事業 <住宅分譲,投資家向け分譲>	P23
2-3 マネジメント事業 <プロパティマネジメント,仲介・アセットマネジメント>	P27
2-4 (補足)物流施設事業	P29
2-5 (補足)ホテル・リゾート事業	P30
2-6 (補足)グローバル事業	P32
3. 決算概要および、投資・財務データ	
3-1 2019年3月期第3四半期決算概要	P36
3-2 2019年3月期業績予想	P39
3-3 2018年3月期決算概要	P41
3-4 投資・財務データ	P44
4. 補足資料(市場動向)	
4-1 賃貸事業の開発事例	P47
4-2 賃貸事業市場動向－オフィス－	P48
4-3 賃貸事業市場動向－商業施設－	P51
4-4 分譲事業市場動向－住宅分譲－	P52
4-5 分譲事業市場動向－投資家向け分譲等－	P53
4-6 訪日外国人観光客	P54
4-7 株主構成	P55
4-8 セグメント別 営業利益対照表	P56
免責事項	P57

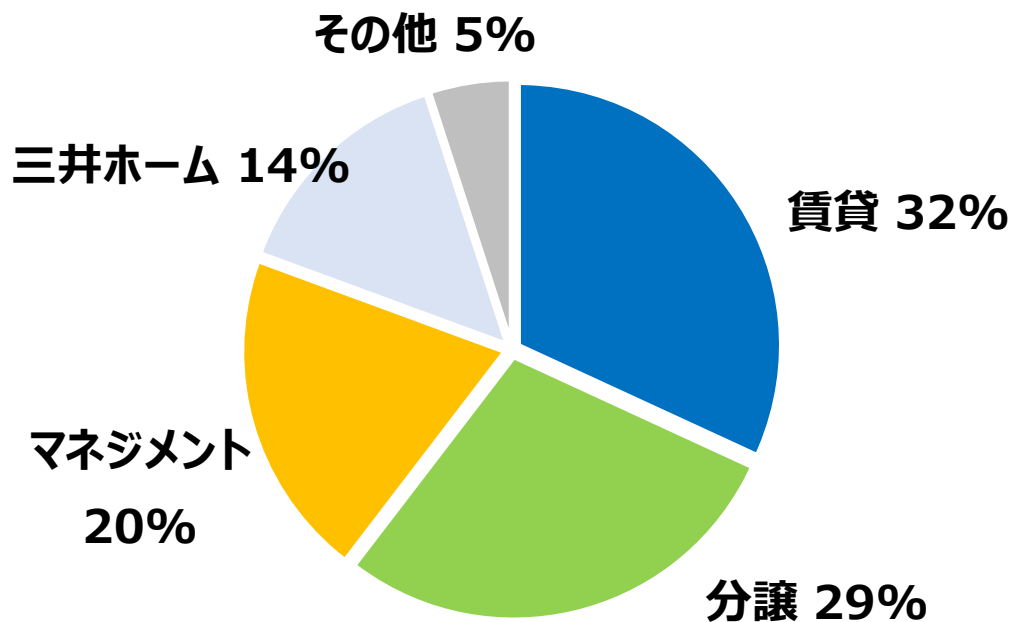


## 1. 三井不動産とは

収益構造



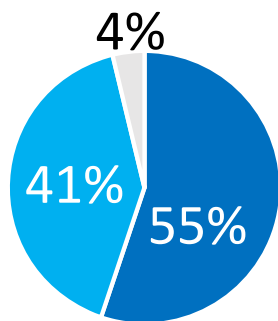
連結営業収益  
(2018年3月期)  
**17,511億円**



3つのコア事業と各事業における収益構成

2018年3月期

貸貸事業

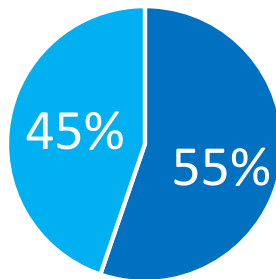


貸付面積  
(転貸含む)

オフィスビル  
2,909千㎡  
商業施設  
2,116千㎡

■ オフィス賃貸 ■ 商業賃貸 ■ その他賃貸

分譲事業

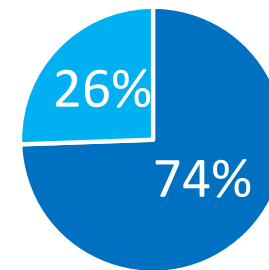


マンション  
計上戸数

3,707戸

■ 国内住宅分譲  
■ 投資家向け分譲・海外住宅分譲等

マネジメント事業

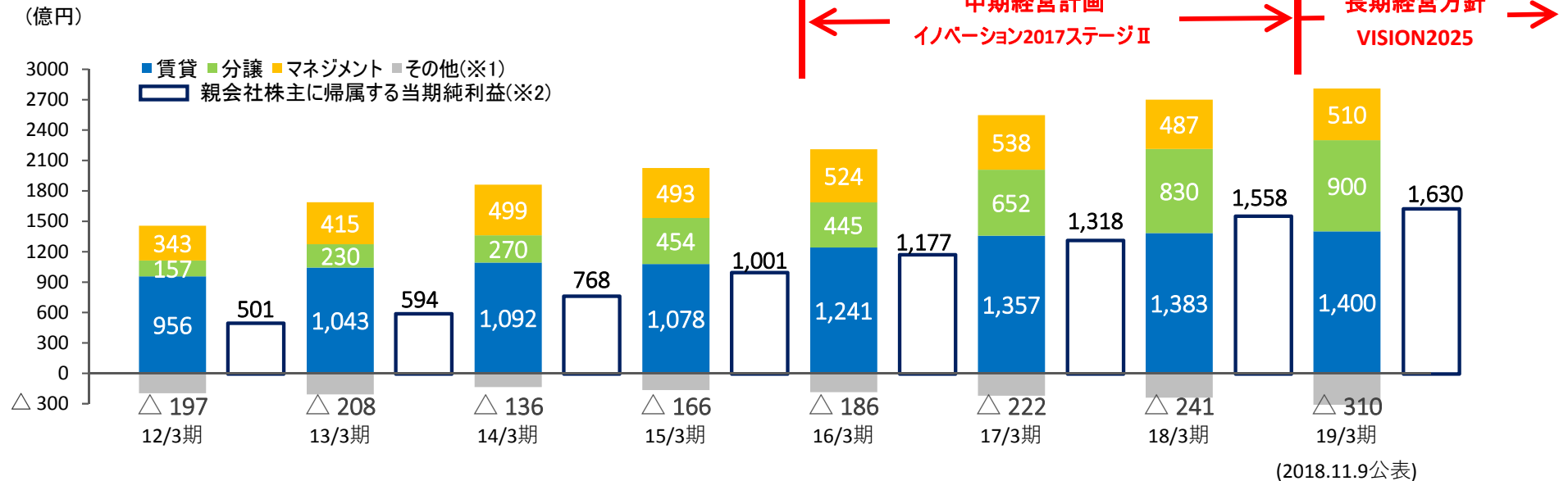


預かり資産  
残高

3.73兆円

■ プロパティマネジメント  
■ 仲介・アセットマネジメント

## 業績ハイライト



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	1,630
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	24.1
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

## 財務ハイライト

### 2018年3月期B/S

(単位：億円)

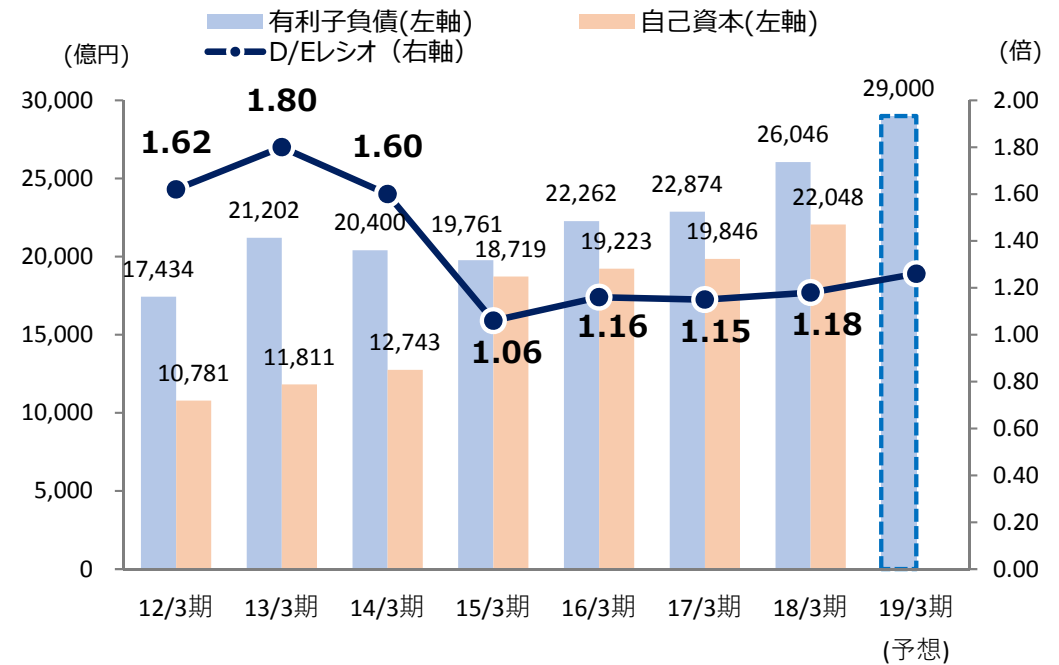
販売用不動産 ・前渡金	15,248	有利子負債	26,046
有形・無形固定資産 (賃貸等不動産)	33,189 (29,607)	その他	14,089
その他	14,574	純資産 (自己資本)	22,877 (22,048)
<b>資産計</b>	<b>63,012</b>	<b>負債・資本計</b>	<b>63,012</b>

### 賃貸等不動産

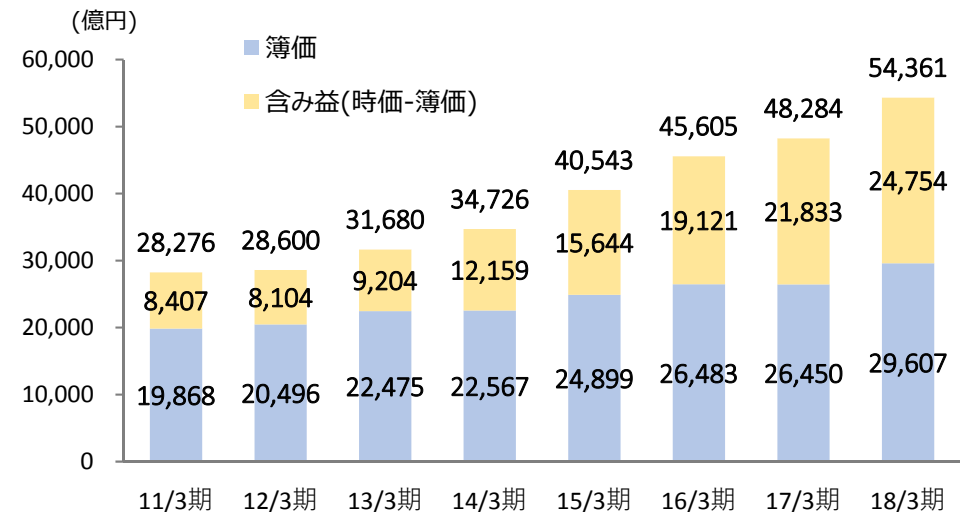
(単位：億円)

	2018年3月期末	2017年3月期末	差額
時価	54,361	48,284	6,077
B/S計上額	29,607	26,450	3,156
差額(含み益)	24,754	21,833	2,920

### D/Eレシオ等の推移



### 賃貸等不動産の時価評価



## 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%	
<b>(参考)</b>					
海外事業利益*	120	140	159	144	
海外事業利益比率	6.4%	6.8%	6.8%	5.8%	
ROE*	6.37%	6.20%	6.75%	7.44%	

\*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

中期経営計画 2017年度(目標)
2,450億円 以上
1,330億円
650億円
520億円
▲50億円
1,300億円 以上
25,000 程度
1.3程度
5%程度

300億円 以上
12% 程度
7% 程度

## 投資・回収計画

(単位: 億円)

	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


## 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

- ビジネスとくらしに関する  
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カへ

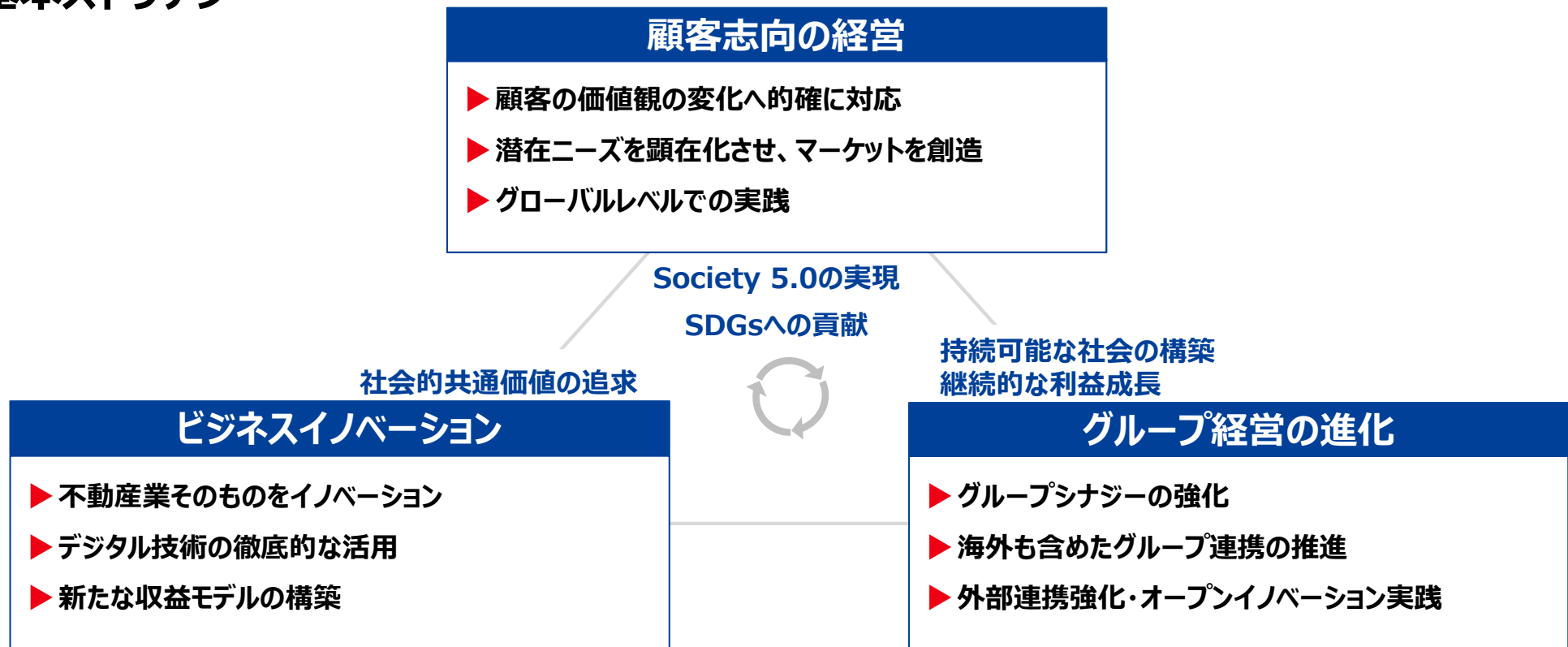
1999年6月策定、2018年4月改訂

### 2025 VISION

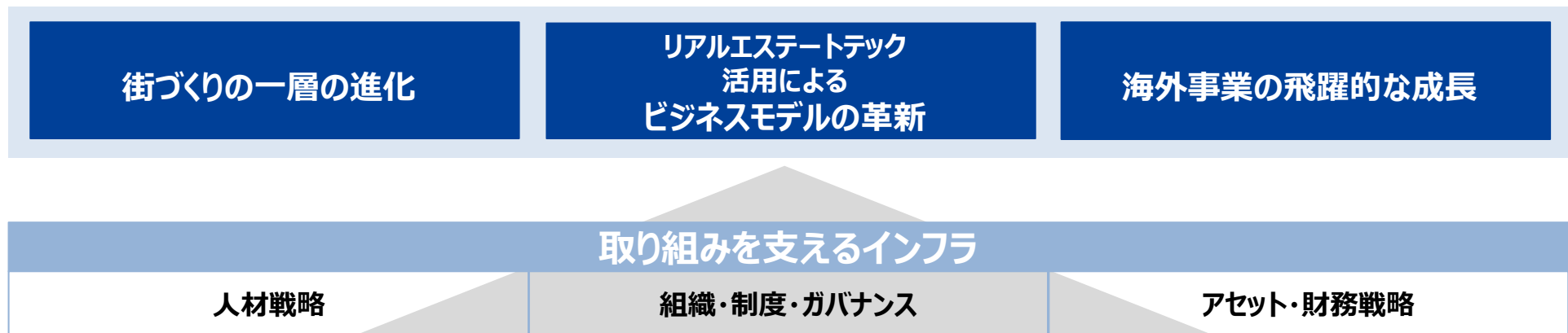
- ▶ 街づくりを通して、  
持続可能な社会の構築を実現
- ▶ テクノロジーを活用し、  
不動産業そのものをイノベーション
- ▶ グローバルカンパニーへの進化



## 基本ストラテジー



## 主要な取り組み方針



## 将来見通し

	2025年 前後	2017年度 実績	2018年度 予想(2018.11.9公表)
連結営業利益	3,500億円 程度	2,459億円	2,500億円
うち、海外事業利益	30% 程度	7.2%	—
ROA	5% 程度	4.6%	—

\*海外事業利益 = 海外営業利益 + 海外持分法換算営業利益(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

\*ROA (営業利益 + 営業外収益) / 総資産期首期末平均残高

## 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

資本政策の基本方針

- ▶ 安定的な配当の実施とともに、機動的な自己株式取得を行う。

：総還元性向

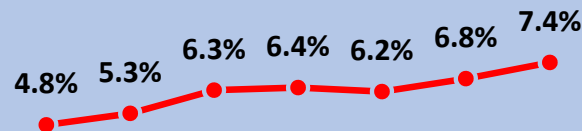
= 親会社株主に帰属する当期純利益の35%程度を目途とする

株主還元の拡充

持続的な  
企業価値・株主価値  
の向上

【ROEの推移】

12/3期 13/3期 14/3期 15/3期 16/3期 17/3期 18/3期

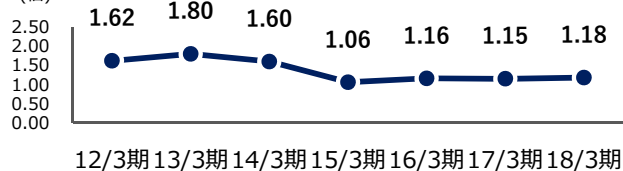


財務の健全性

- ▶ 財務レバレッジの管理

：適切なD/Eレシオの水準を確保

(倍) 【D/Eレシオの推移】



成長に向けた投資と、  
良質な資産ポートフォリオの構築

- ▶ 良質な資産ポートフォリオの構築

：2025年前後におけるROA = 5%程度【VISION2025】

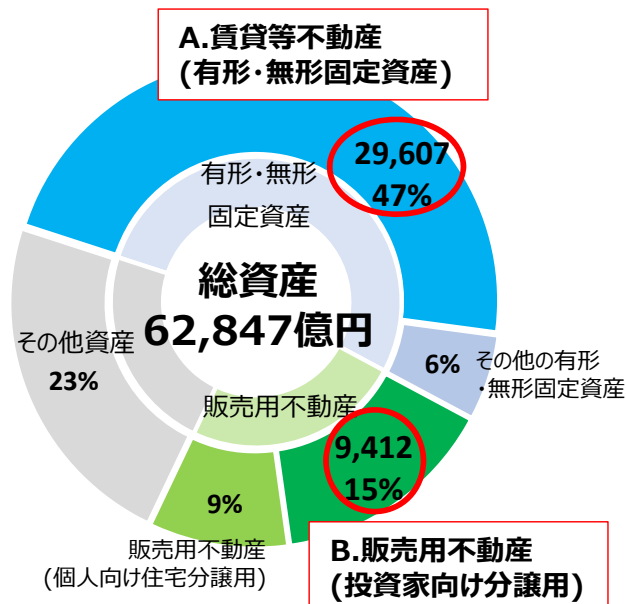
- ▶ 優良な投資機会への利益の再投資

：国内における投資リターン(NOI利回り)の目線

都心プライムオフィス5%程度、  
商業施設8%程度(土地保有)、12%程度(借地型)を目安に、  
プロジェクトごとに設定

## 賃貸資産の稼働状況

### 賃貸利益を創出する 源泉(資産)



A. 賃貸等不動産 (有形・無形固定資産)	B. 販売用不動産 (投資家向け分譲用)	賃貸資産 合計 (A+B)
2018年3月末簿価 <b>29,607億円</b>	2018年3月末簿価 <b>9,412億円</b>	2018年3月末簿価 <b>39,019億円</b>
<b>稼働資産の収益性</b>	<b>稼働資産の収益性</b>	<b>稼働資産の収益性</b>
期待NOI利回り 8.7%	期待NOI利回り 7.4%	期待NOI利回り 8.5%
うち、国内 8.3%	うち、国内 7.7%	うち、国内 8.2%
うち、海外 13.3%	うち、海外 6.5%	うち、海外 10.6%

\*上記数値はいずれも2018年3月期決算数値となります。

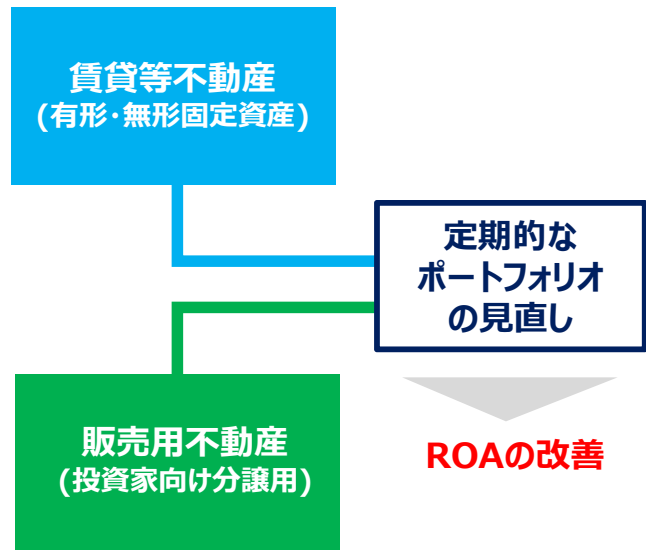
(ただし、グループ会社間の取引で発生する未実現損益等は消去前の数値となります。)

\*賃貸等不動産は、有形・無形固定資産のうち、オフィス、商業施設等の賃貸用資産を指す(グループ内貸付分は除きます)

\*その他の有形・無形固定資産には、自用賃貸床、ホテル・リゾート施設等の資産を含みます。

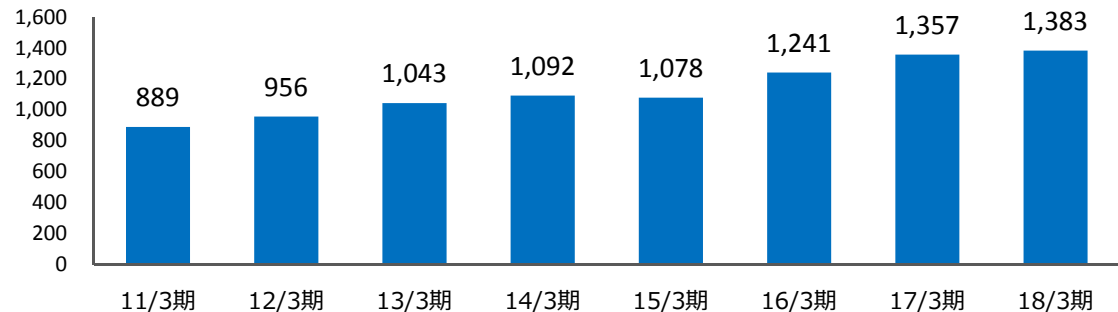
\*稼働資産の期待利回りについて、定常稼働物件は実績値としてのNOIを、竣工1年未満の物件は安定稼働時に想定されるNOIをもとに、いずれも期末B/S計上額を除いて算出しています。

## 開発利益の実現



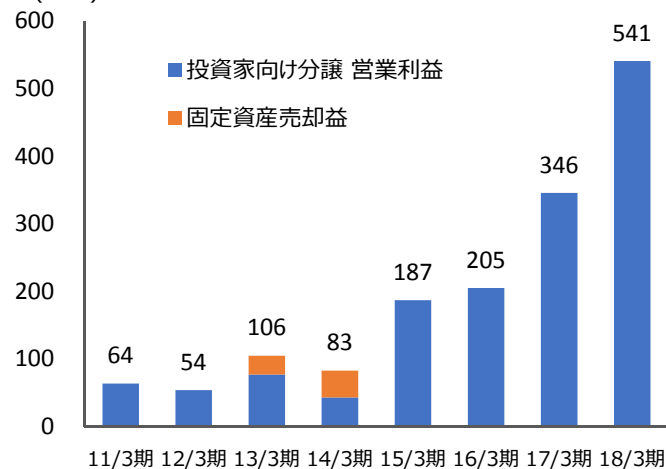
### インカムゲインの創出 -安定的な賃貸利益の成長-

【賃貸セグメント営業利益の推移】  
(億円)



### キャピタルゲインの創出 -含み益の顕在化-

【賃貸資産売却益の推移】  
(億円)



【過去に売却した資産の事例】

- 2014年3月期
  - ・セレスティン芝三井ビルディング
  - ・神戸旧居留地25番街
- 2015年3月期
  - ・20オールドベイリー(英国)
  - ・札幌M-SQUARE <5.6%>
- 2016年3月期
  - ・横浜クエーションスクエア
- 2017年3月期
  - ・物流施設9棟 <4.5%~5.4%>
  - ・上野イーストタワー <4.0%>
  - ・ららぽーと新三郷 <4.9%>
- 2018年3月期
  - ・MFLP日野 <4.2%>
  - ・大崎ブライトコア <3.2%>
  - ・セレスティン芝三井ビルディング <3.7%>
  - ・六本木T-CUBE <3.3%>
- 2019年3月期
  - ・70マークレオン(英国)

\* <>内は、売却先にて開示された、当該物件の鑑定評価に基づく直接還元利回りを記載しています

\* 「物件名」は固定資産の売却を、「物件名」は、ポートフォリオ見直しの一環として、固定資産から販売用不動産へ振り替えた物件となります。

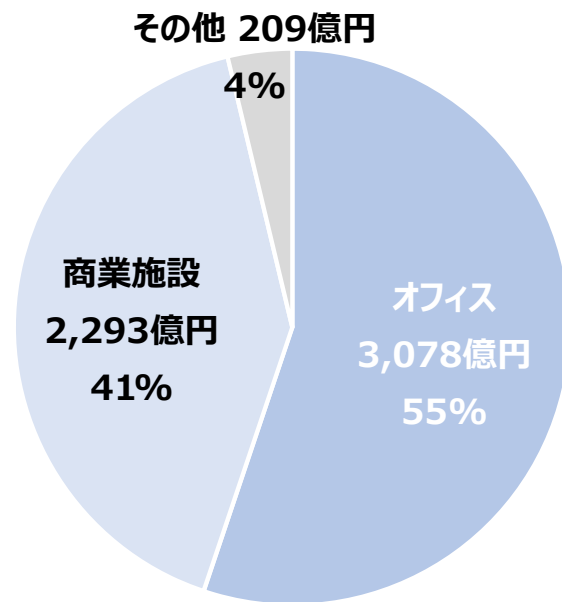


## 2. コア事業の概要と優位性

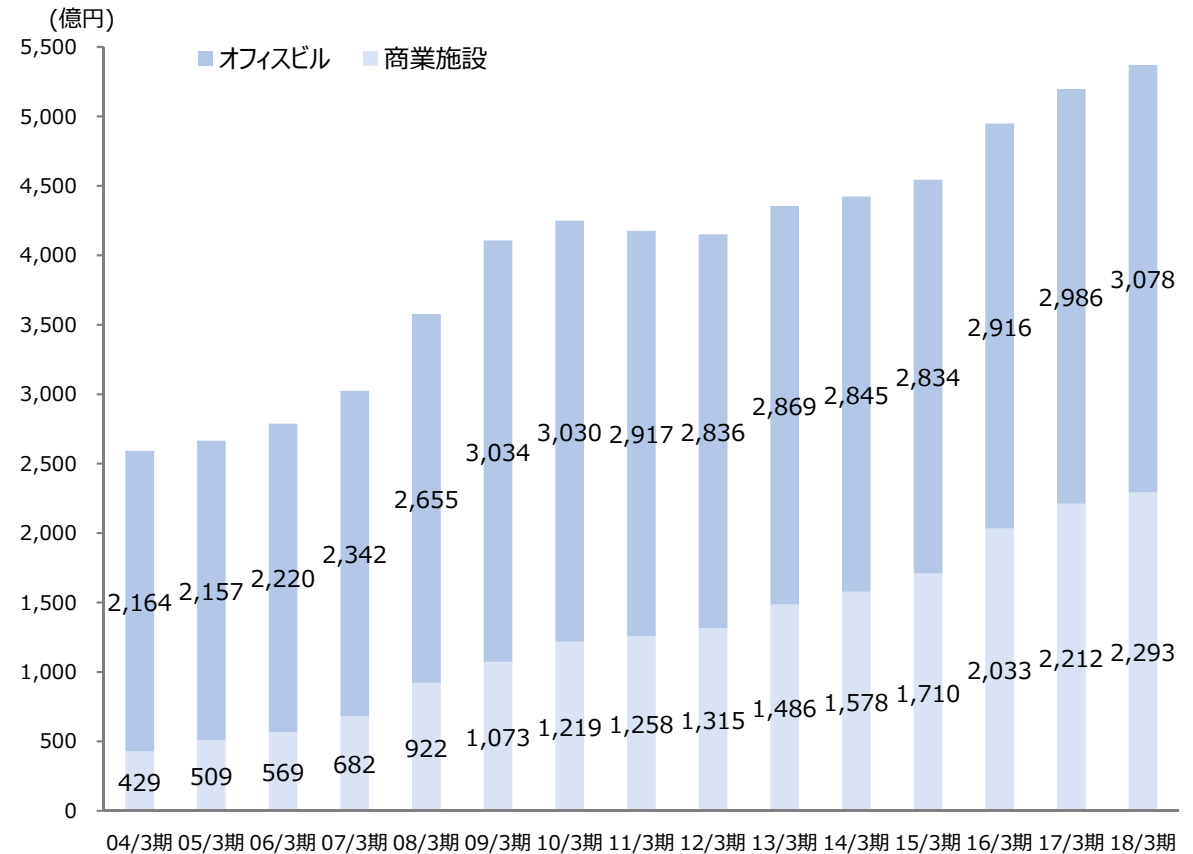
## オフィス・商業施設のバランスの取れたポートフォリオ

### 売上高

2018年3月期(連結)



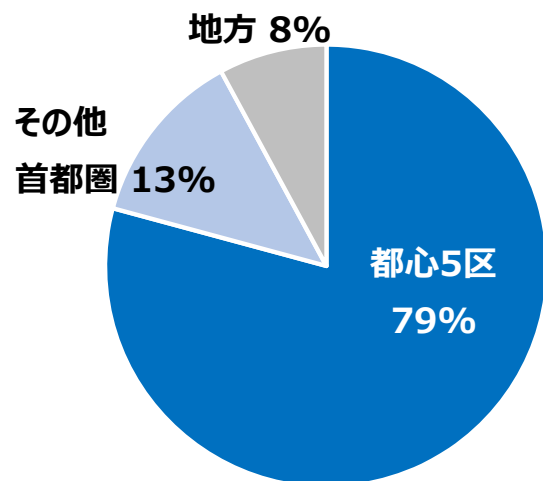
### 賃貸セグメント(オフィス・商業施設)の売上高推移



## 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

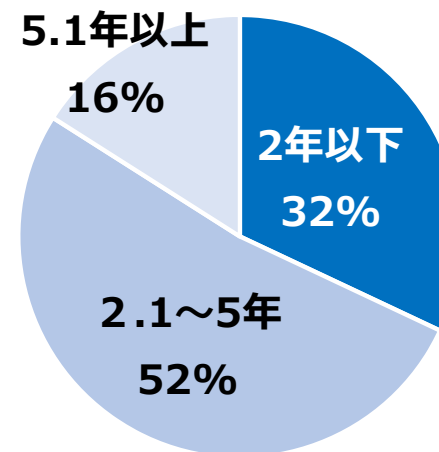
オフィス エリア別売上比率

2018年3月期(単体)



オフィス 契約年数分布

2018年3月期(単体)



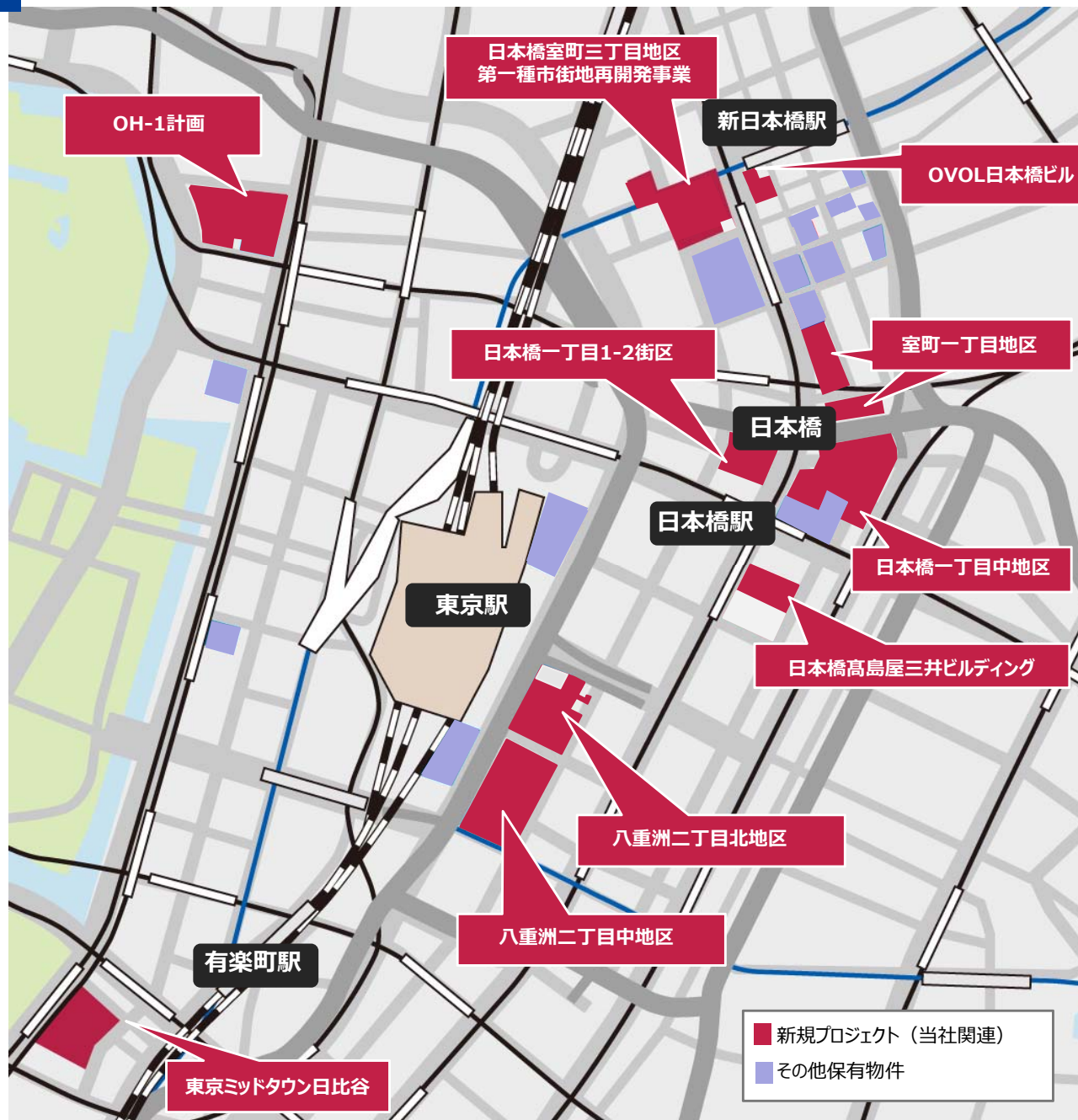
平均契約期間：4.0年

テナント（約3,000社）との長期安定的なリレーション





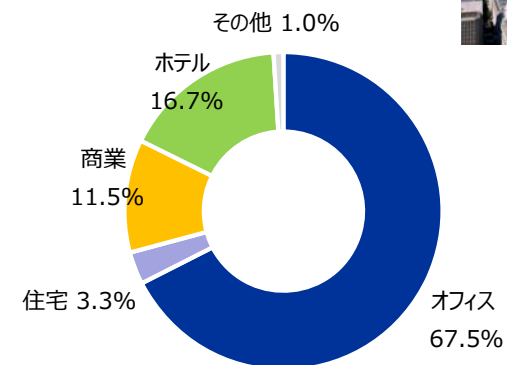
## 日本橋・八重洲の街づくり



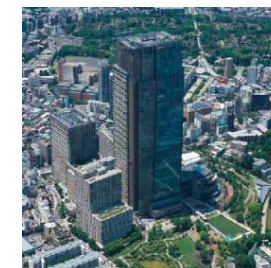
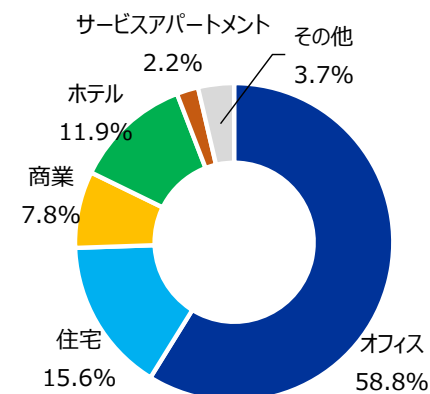
### 再開発物件の用途別構成比(過去実績)

#### ◆ 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
- ・室町ちばざん三井ビルディング



#### ◆ 東京ミッドタウン



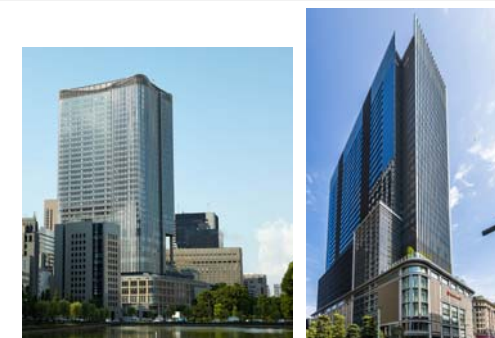
## 開発力を活かしたポートフォリオの継続的な向上

### 主な新規プロジェクト

海外プロジェクト

竣工年度	プロジェクト名	事業シェア	所在	延床面積 (敷地面積)
2017	G-BASE田町	-	東京都港区	約 18,200 m <sup>2</sup>
	新宿M-SQUARE	100%	東京都新宿区	約 11,800 m <sup>2</sup>
	東京ミッドタウン日比谷(日比谷三井タワー)	100%	東京都千代田区	約 189,000 m <sup>2</sup>
	ホワイトシティプレイス(既存棟)	45%	ロンドン, ウッドレーン	約 143,000 m <sup>2</sup>
2018	msb Tamachi(田町ステーションタワー-S)	-	東京都港区	約 136,600 m <sup>2</sup>
	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>
	OVOL日本橋ビル	転貸	東京都中央区	約 28,500 m <sup>2</sup>
	新橋 M-SQUARE Bright	100%	東京都港区	約 7,800 m <sup>2</sup>
	55 ハドソンヤード	90%	ニューヨーク	約 117,600 m <sup>2</sup>
	2 テレビジョンセンター	75%	ロンドン, ウッドレーン	約 55,000 m <sup>2</sup>
	日本橋室町三丁目地区第一種市街地再開発事業(日本橋室町三井タワー)	-	東京都中央区	約 168,000 m <sup>2</sup>
2019	OH-1計画	-	東京都千代田区	約 357,700 m <sup>2</sup>
	文京ガーデン ゲートタワー	-	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>
	msb Tamachi(田町ステーションタワー-N)	転貸	東京都港区	約 152,800 m <sup>2</sup>
	名古屋三井ビルディング北館	100%	愛知県名古屋市	約 29,400 m <sup>2</sup>
2022	50 ハドソンヤード	90%	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	未定	東京都中央区	約 289,700 m <sup>2</sup>
2023以降	八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業	未定	東京都中央区	約 418,000 m <sup>2</sup>
	室町一丁目地区	未定	東京都中央区	未定(約8,000m <sup>2</sup> )
	日本橋一丁目1-2街区	未定	東京都中央区	未定(約7,000m <sup>2</sup> )
	日本橋一丁目中地区	未定	東京都中央区	未定(約24,600m <sup>2</sup> )
未定	ホワイトシティプレイス(新築棟)	-	ロンドン, ウッドレーン	約 71,000 m <sup>2</sup>

竣工年度および貸付可能面積、延床面積は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。



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



msb Tamachi  
(田町ステーションタワー-S)



日本橋室町三丁目地区  
第一種市街地再開発事業  
(日本橋室町三井タワー)



OH-1計画



八重洲二丁目北地区

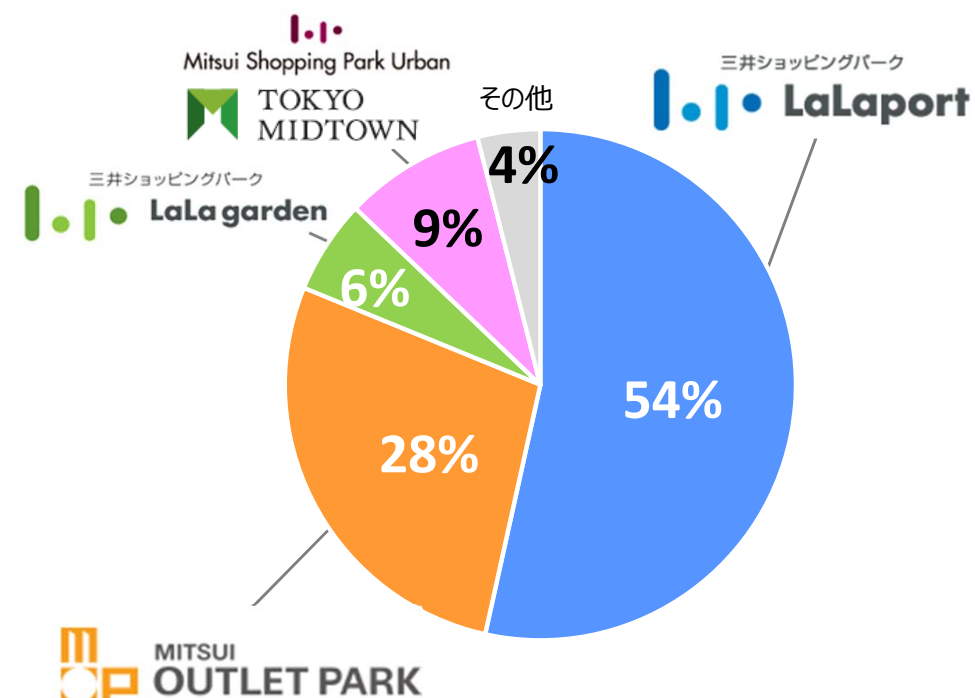


豊洲二丁目駅前地区  
第一種市街地再開発事業2-1街区

### 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

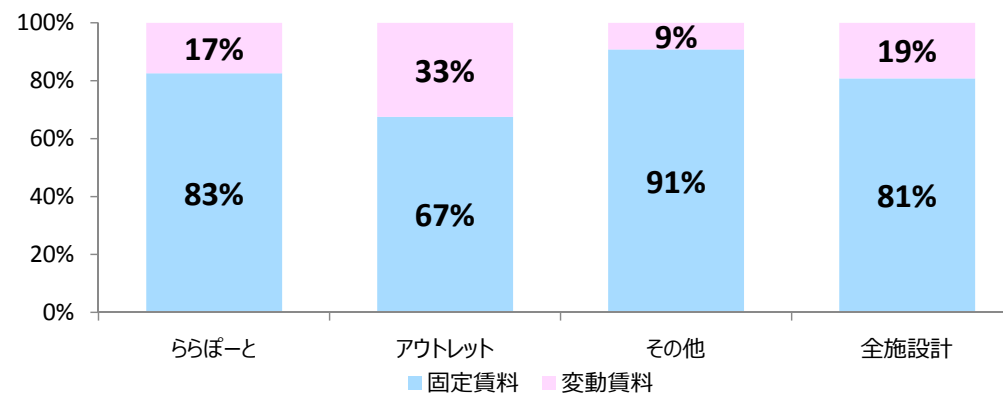
#### 施設種別ごとの売上比率

2018年3月期(単体)

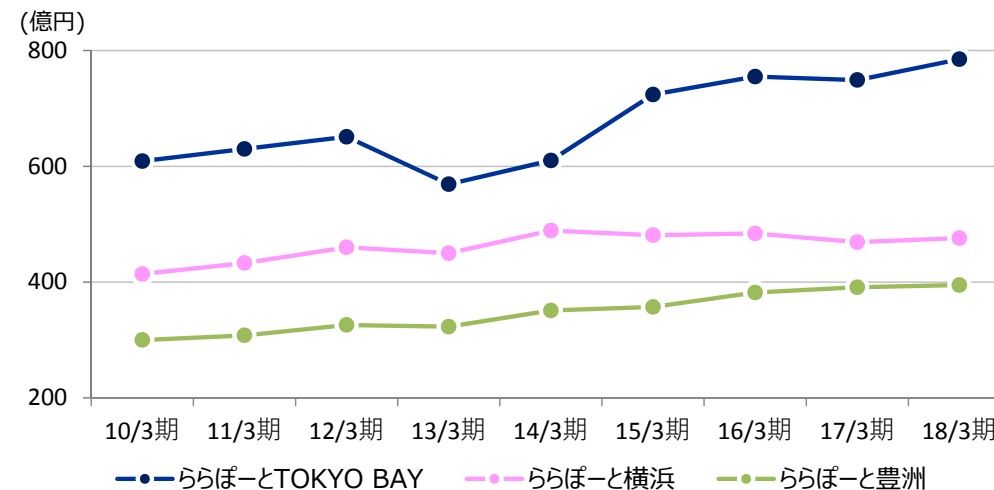


#### 固定賃料と変動賃料比率

2018年3月期(単体)



#### 当社施設別売上高推移



## 新規開発および、大規模リニューアルによる収益拡大

### 主な新規プロジェクト

海外プロジェクト

開業年度	プロジェクト名	所在	店舗等面積 (延床面積)
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(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(2期)	マレーシア セランゴール	約 9,800 m <sup>2</sup>
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(3期)	千葉県木更津市	約 9,300 m <sup>2</sup>
	心斎橋MGビル	大阪府大阪市	(約 2,000m <sup>2</sup> )
	三井アウトレットパーク台中港	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	約 64,000 m <sup>2</sup>
	マロニエ×並木 読売銀座プロジェクト	転貸 東京都中央区	未定
2020	ららぽーと上海金橋	転貸 中国上海市	約 60,000 m <sup>2</sup>
	上海蓮花路駅ビル商業施設	転貸 中国上海市	約 16,500 m <sup>2</sup>
	三井アウトレットパーク 横浜ベイサイド建替え計画	神奈川県横浜市	(約 54,000m <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(3期)	マレーシア セランゴール	約 10,100 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	転貸 台湾台北市	約 70,000 m <sup>2</sup>
2022	三井アウトレットパーク台南(1期)	台湾台南市	約 33,000 m <sup>2</sup>
2025	三井アウトレットパーク台南(2期)	台湾台南市	約 12,000 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	所在	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	神奈川県川崎市	103店舗/約330店舗
2018年 3月-5月	ららぽーと新三郷	埼玉県三郷市	34店舗/約180店舗
2018年 11月-	ダイバーシティ東京プラザ	東京都江東区	48店舗/約160店舗



ららぽーと沼津



ららぽーと名古屋みなとアクルス



三井アウトレットパーク横浜ベイサイド建替え計画



## 法人向け多拠点型シェアオフィス WORKSTYLING

- ・法人対象の契約システム
- ・高いセキュリティと、ユーザーエクスペリエンス
- ・三井不動産ならではのハイグレードビルに設置



SERVICE  
サービス

**SHARE**  
法人向け多拠点型  
シェアオフィス

**FLEX**  
法人向けフレキシブル  
サービスオフィス

**STAY**  
契約法人限定泊まれる  
ワークプレイス

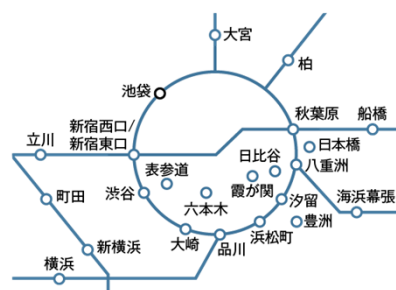


SHARE・FLEX(グラントウキョウサウスタワー)



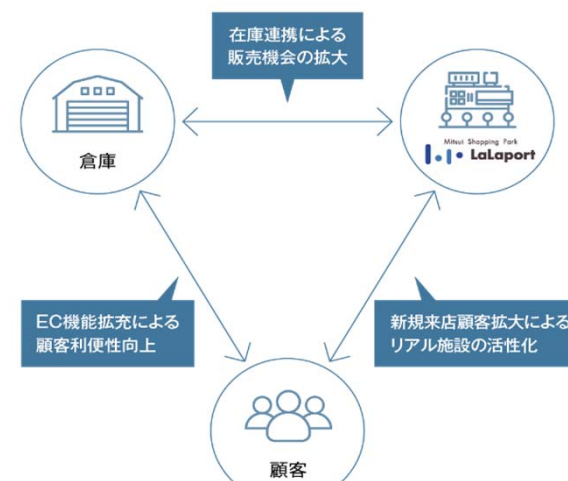
STAY(NBFコモディオ汐留)

全国  
**33拠点**  
(2018年12月末時点)



## リアル店舗共生型ECモール Mitsui Shopping Park &mall (アンドモール)

- ・店舗在庫を活用したテナントの売上向上支援
- ・店舗スタッフの活用とモチベーション向上
- ・ネットからリアルへの送客



三井ショッピングパークポイント会員  
1,000万人超 (2018年3月末時点)



## シニアレジデンス

- ・住宅・ホテル・商業施設等の開発、運営ノウハウを活かし、シニア向けに上質な商品やサービスを提供
- ・「三井不動産レジデンシャルウェルネス」による高いホスピタリティサービスを提供
- ・今後、一都三県をはじめとする大都市圏を中心に開発を加速



### 主な開発プロジェクト

開業年度	プロジェクト名	所在	総戸数
2019	パークウェルステイト浜田山	東京都杉並区	約 70 戸
2021	パークウェルステイト鴨川	千葉県鴨川市	約 470 戸
未定	パークウェルステイト西麻布	東京都港区	未定

竣工年度および戸数は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。



パークウェルステイト浜田山

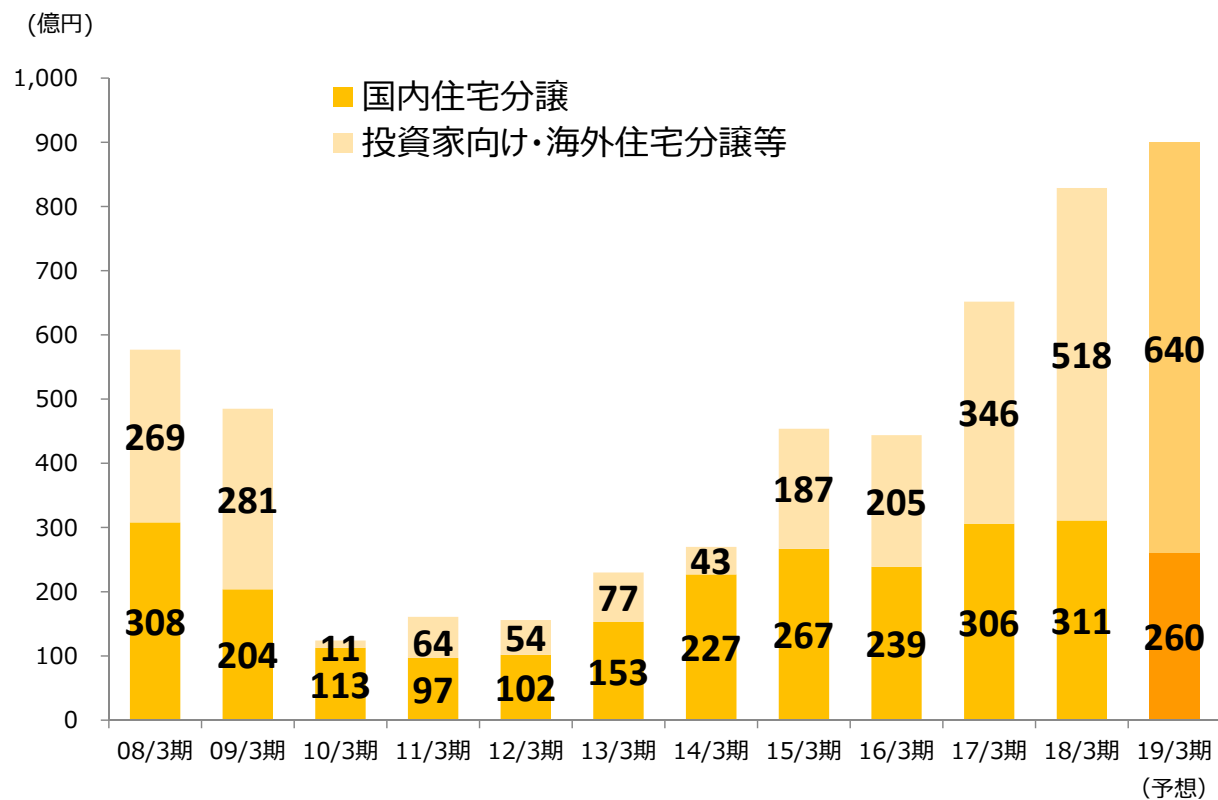


パークウェルステイト鴨川

**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** : 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



#### 住宅分譲



パークコート三番町ヒルトップレジデンス

#### 主な2018年3月期計上物件



パークシティ中央湊ザタワー

#### 投資家向け分譲



六本木ティーキューブ

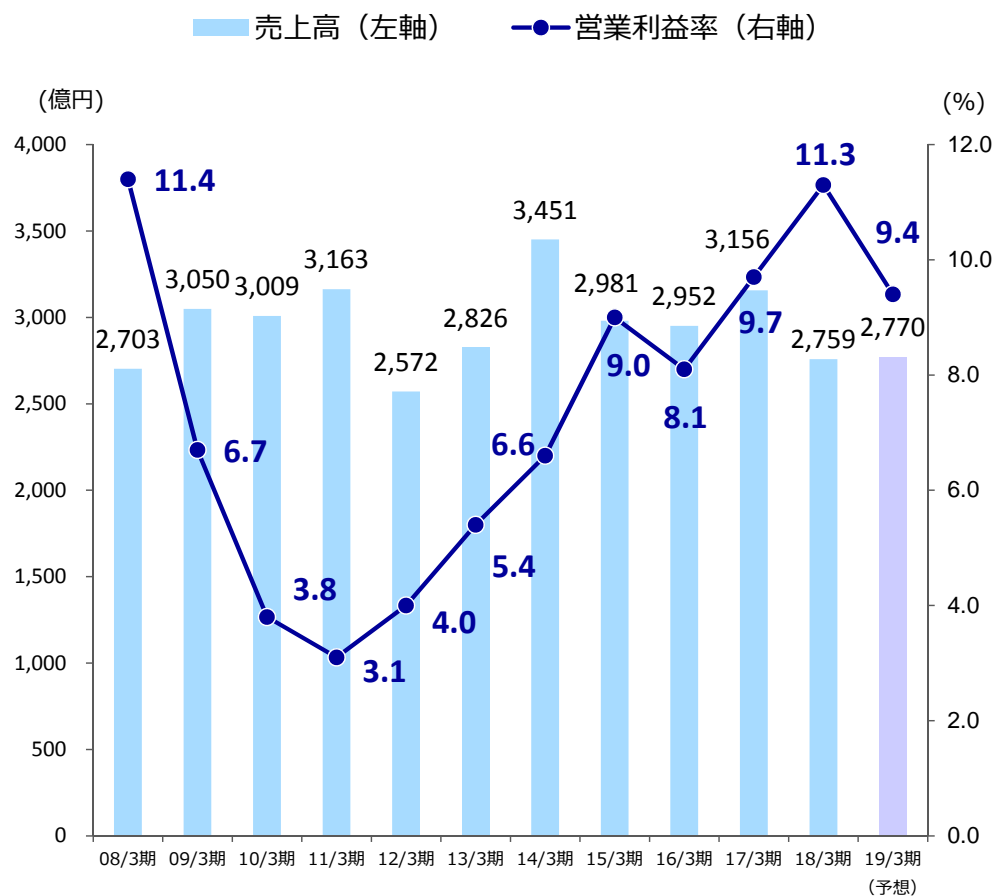
#### 主な2018年3月期計上物件



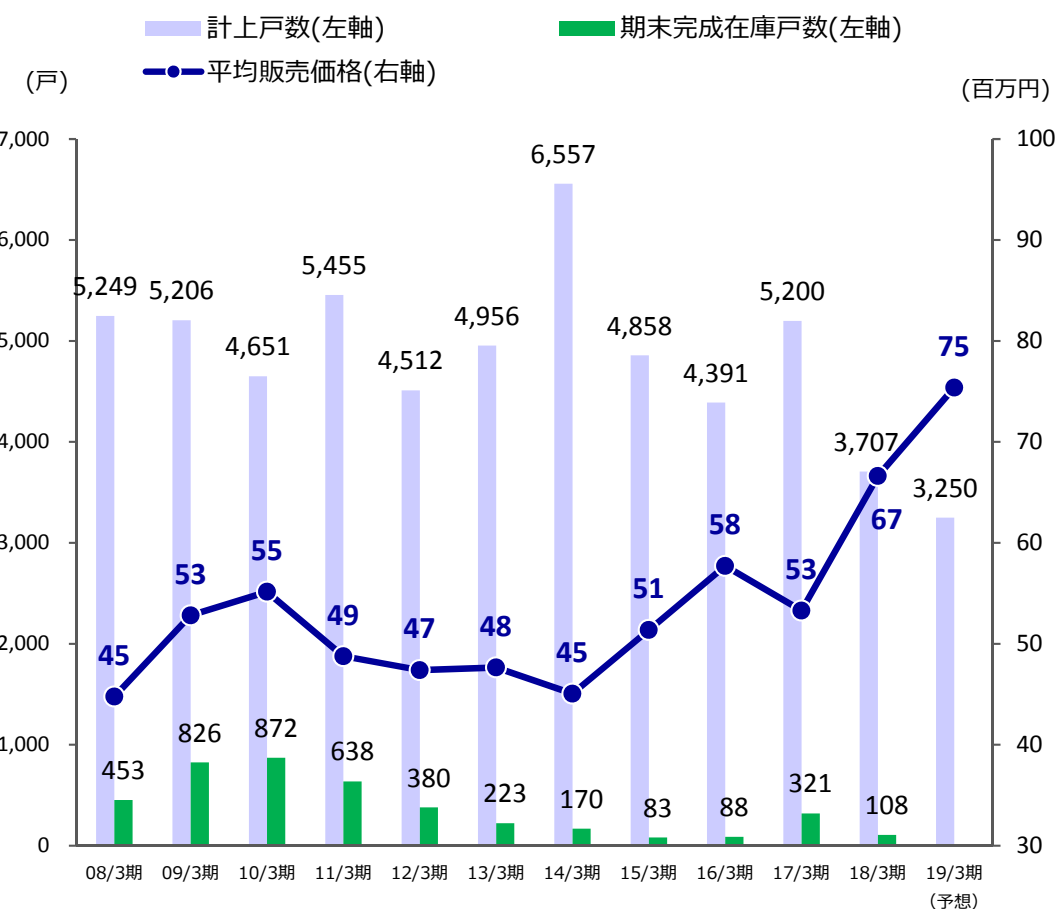
MFLP小牧

## 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、完成在庫、平均販売価格の推移



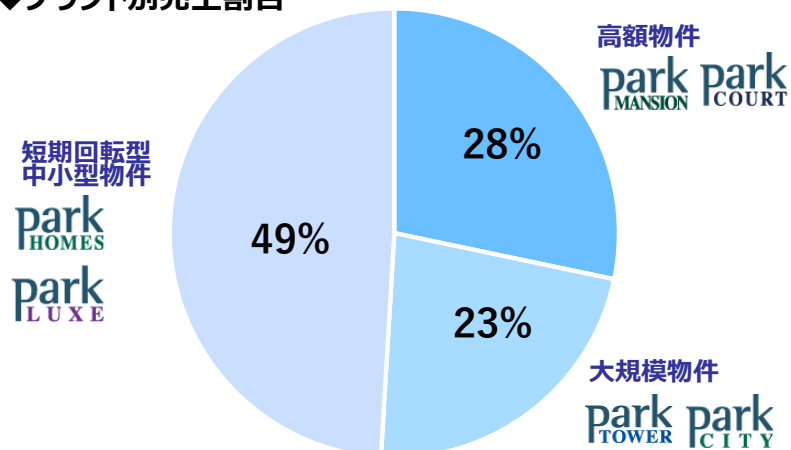


## 再開発を中心に豊富なランドバンク

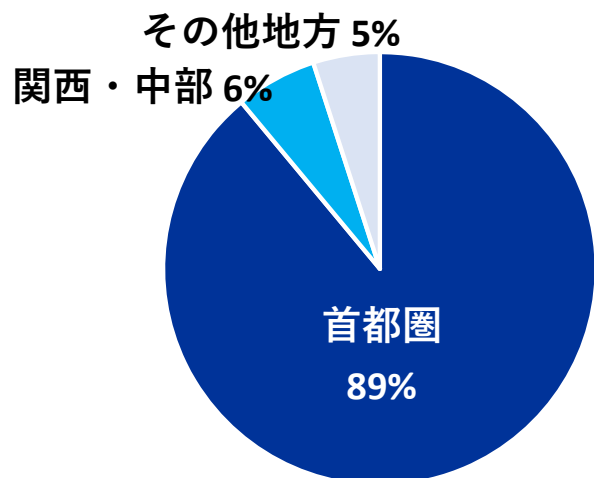
### マンションブランド・地域別売上比率

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



### マンションランドバンク 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・ハイエンド向けプロジェクト

計上 年度	プロジェクト名	所在	総販売戸数 *シエラ勘案前
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	パークコート乃木坂 ザタワー	東京都港区	約 40 戸
	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
	ザタワー 横浜北仲	神奈川県横浜市	約 1,100 戸
	MID TOWER GRAND	東京都中央区	約 390 戸
	THE COURT 神宮外苑	東京都渋谷区	約 180 戸
	コスギ サード アヴェニュー ザレジデンス	神奈川県川崎市	約 460 戸
	パークコート渋谷 ザタワー	東京都渋谷区	約 350 戸
2021 以降	パークコート文京小石川 ザタワー	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 770 戸
	渋谷区千駄ヶ谷四丁目計画	東京都渋谷区	約 400 戸
	HARUMI FLAG	東京都中央区	約 4,150 戸
	勝どき東地区計画	東京都中央区	約 2,250 戸
	港区三田一丁目計画	東京都港区	未定

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。

## 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)
フロンティア不動産投資法人 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

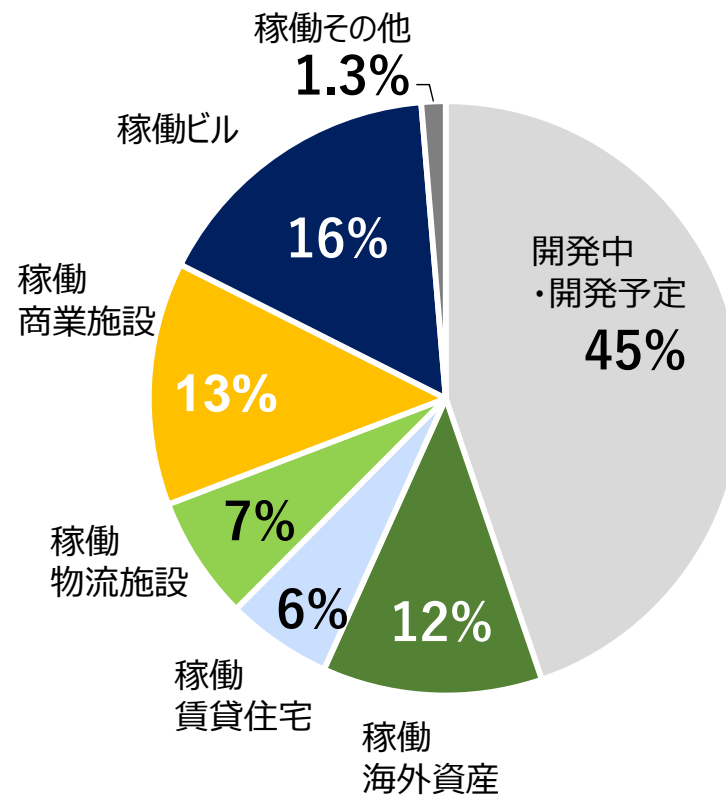
三井不動産投資顧問株式会社 (プライベートファンド 組成・運用)	預かり資産 13,340億円
三井不動産プライベートリート投資法人 Mitsui Fudosan Private REIT Inc.	資産規模 2,953億円(46物件)

### 機関投資家／事業法人等

※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

### 投資家向け分譲用 たな卸資産の内訳

約9,412億円 (2018年3月末時点)



### プロパティマネジメント

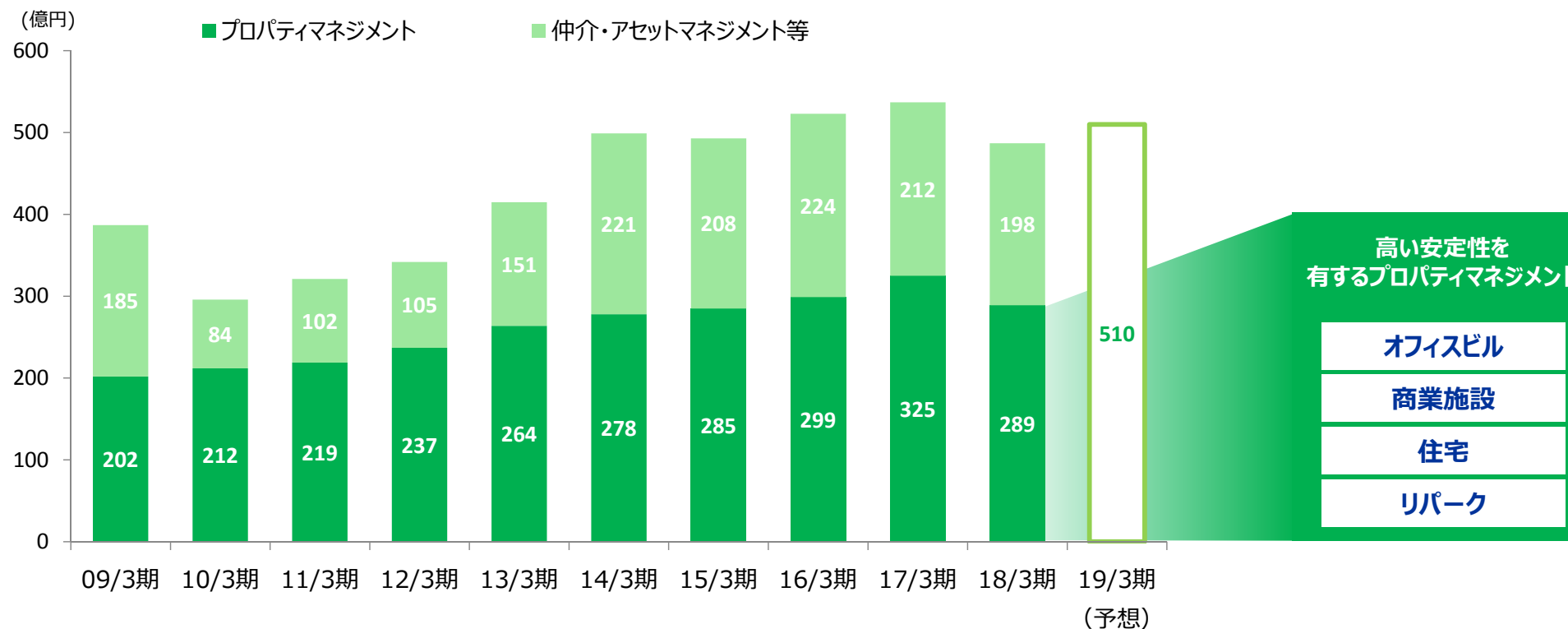
オフィス、商業、住宅、リパーク事業における運営管理等の受託ビジネス

### 仲介・アセットマネジメント

仲介：個人向け仲介（リハウス事業）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

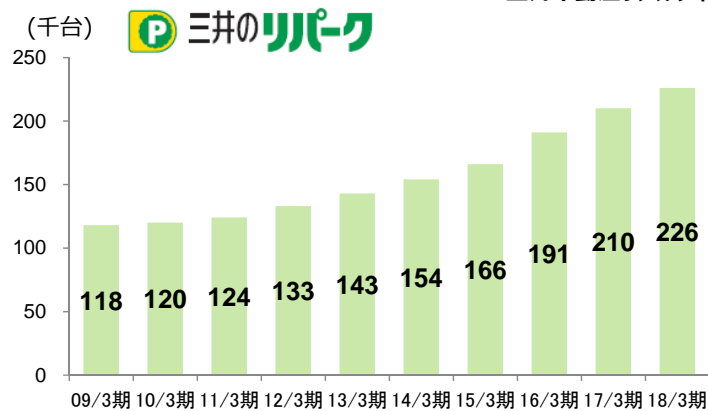
マネジメントセグメント営業利益推移



## プロパティマネジメント/受託物件の増加による、安定した収益の成長

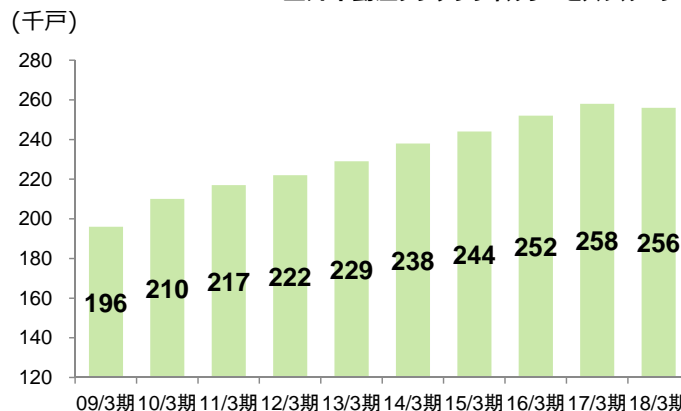
### リパーク駐車場管理台数推移

三井不動産リアルティ



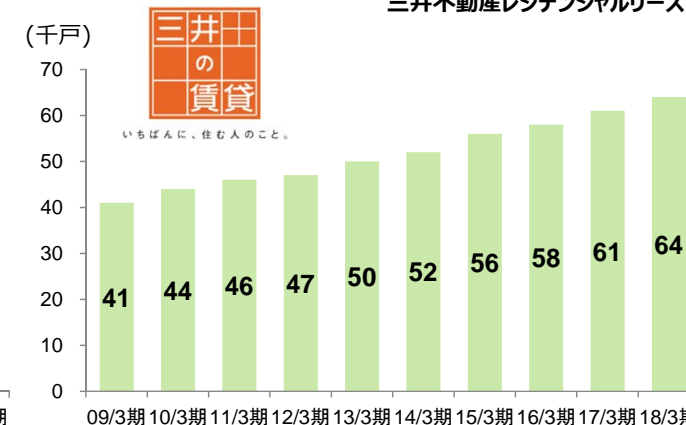
### マンション管理戸数推移

三井不動産レジデンシャルサービスグループ



### 賃貸住宅取扱戸数推移

三井不動産レジデンシャルリース



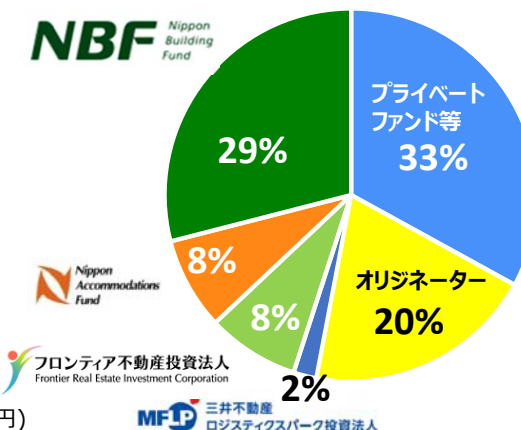
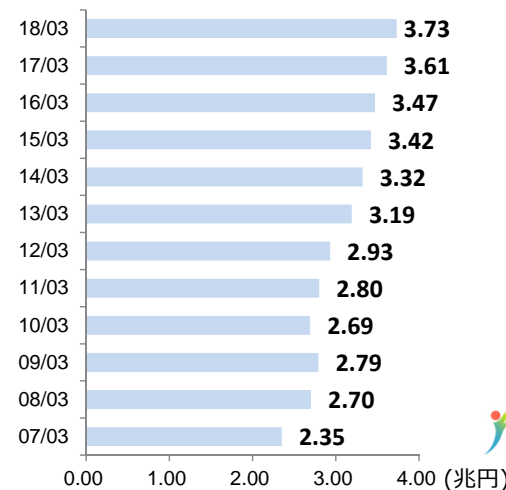
## 仲介・アセットマネジメント/仲介取扱件数No.1、預かり資産の増加による安定した収益の成長

### 売買仲介実績 2018年3月期

順位	会社名	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	800	40,658	15,680	281
2	住友不動産販売	663	37,058	12,575	266
3	東急リバブル	548	24,410	13,155	174
4	野村不動産グループ	316	8,561	8,007	83
5	三井住友トラスト不動産	202	7,878	4,951	72

資料：不動産経済研究所2018.5.25

### 預かり資産残高・比率 2018年3月末時点

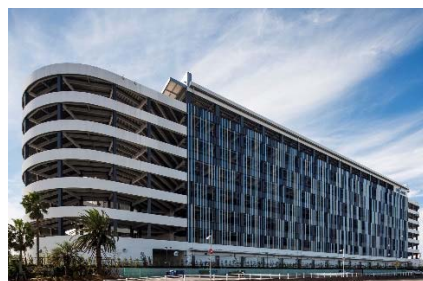


## 賃貸・分譲・マネジメント事業を組み合わせた利益成長

### 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
2017	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	約 73,300 m <sup>2</sup>
	MFLP茨木	大阪府茨木市	約 242,400 m <sup>2</sup>
	MFLPつくば	茨城県つくばみらい市	約 25,400 m <sup>2</sup>
2018	MFLP厚木Ⅱ	神奈川県伊勢原市	約 54,800 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	MFIP羽田	東京都大田区	約 80,900 m <sup>2</sup>
	MFLP川口Ⅰ	埼玉県川口市	約 54,100 m <sup>2</sup>
	MFLP広島Ⅰ	広島県広島市	約 71,800 m <sup>2</sup>
	MFLP川崎Ⅰ	神奈川県川崎市	約 50,000 m <sup>2</sup>
	MFLP船橋Ⅱ	千葉県船橋市	約 224,200 m <sup>2</sup>
	MFLP横浜港北	神奈川県横浜市	約 50,300 m <sup>2</sup>
	MFLP平塚Ⅱ	神奈川県平塚市	約 47,500 m <sup>2</sup>
	MFLP立川立飛 ※	東京都立川市	約 67,000 m <sup>2</sup>
2020	MFLP大阪Ⅰ	大阪府大阪市	約 48,300 m <sup>2</sup>
2021	MFLP船橋Ⅲ	千葉県船橋市	約 270,000 m <sup>2</sup>
2022	東京レールゲート EAST 転貸	東京都品川区	約 161,400 m <sup>2</sup>
	市川塩浜物流施設開発計画 ※	千葉県市川市	約 183,800 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

- 開発・運営施設数 **33**棟
- 総延床面積 約**290**万m<sup>2</sup>
- 累計総投資額 約**5,000**億円以上

(2018年12月31日時点)

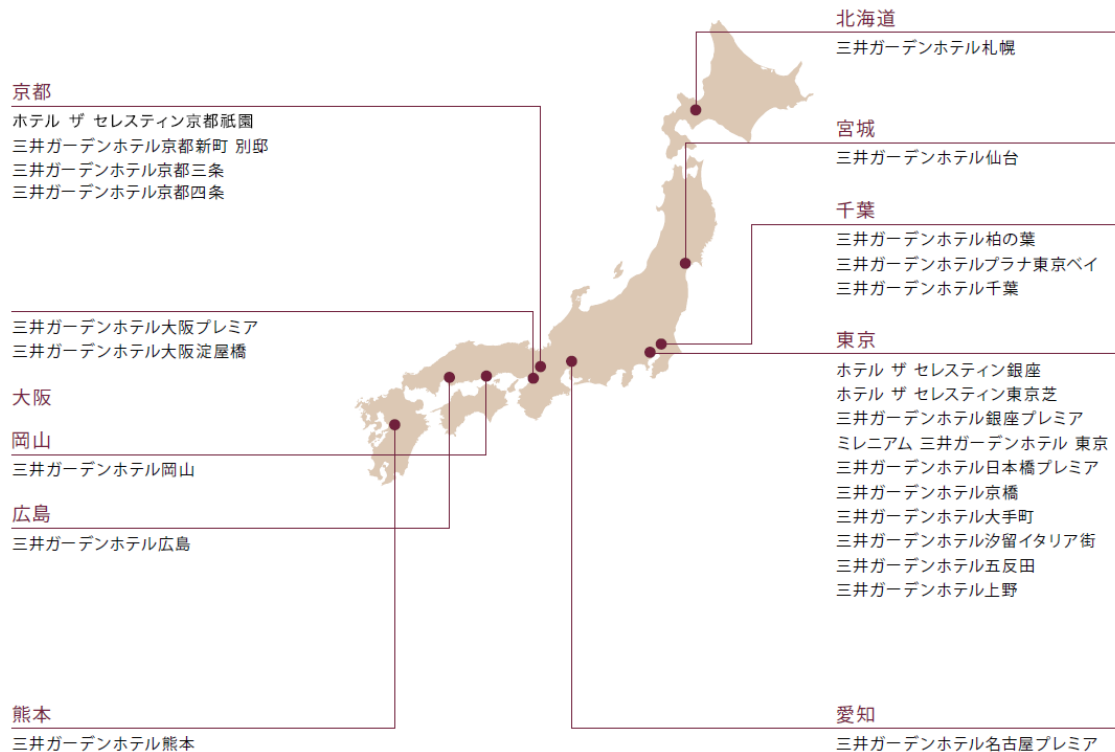


地図データ ©2016 Google, ZENRIN

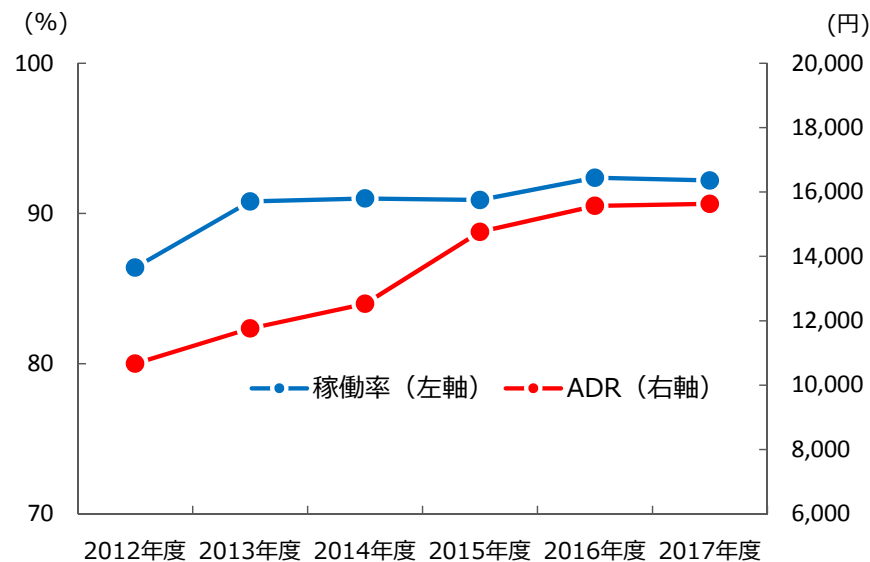
## 2-5. (補足) ホテル・リゾート事業



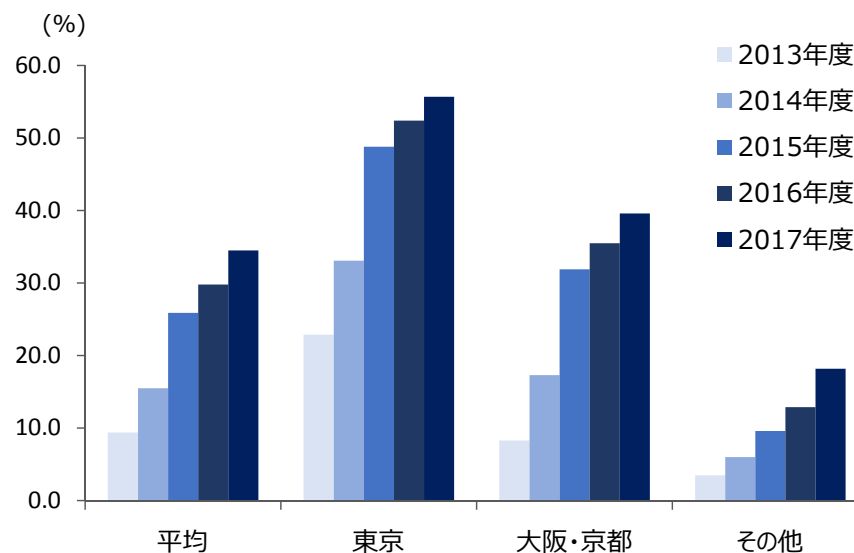
全国**25**施設  
**6,545**室  
 (2018年12月末時点)



稼働率とADR(平均客室単価)の推移



外国人宿泊客比率



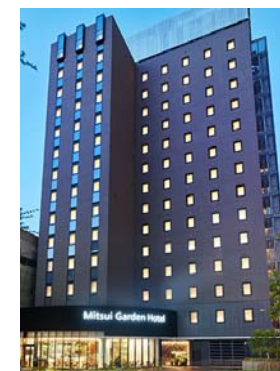
## 新規プロジェクトをあわせて、運営客室数は1万室を確保 \*リゾートは除く

### 主な新規プロジェクト

     海外プロジェクト

開業年度	プロジェクト名	運営受託	所在	客室数
2017	ホテル ザ セレスティン京都祇園	運営受託	京都府京都市	約 160 室
	ホテル ザ セレスティン銀座	運営受託	東京都中央区	約 100 室
2018	三井ガーデンホテル大手町	運営受託	東京都千代田区	約 190 室
	三井ガーデンホテル五反田		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	運営受託	東京都中央区	約 260 室
	三井ガーデンホテル金沢		石川県金沢市	約 160 室
2019	三井ガーデンホテル福岡祇園		福岡県福岡市	約 300 室
	ハレクラニ沖縄		沖縄県国頭郡	約 360 室
	三井ガーデンホテル京都駅前		京都府京都市	約 140 室
	銀座五丁目ホテル計画		東京都中央区	約 340 室
	神宮外苑ホテル計画		東京都新宿区	約 360 室
	六本木三丁目ホテル計画		東京都港区	約 260 室
	札幌北5西6ホテル計画		北海道札幌市	約 170 室
2020	中洲五丁目ホテル計画	運営受託	福岡県福岡市	約 260 室
	フォーシーズンズ・ホテルズ・アンド・リゾーツ (OH-1計画)		東京都千代田区	約 190 室
	三井ガーデンホテル京都四条増築計画		京都府京都市	約 70 室
	京都五条烏丸町ホテル計画		京都府京都市	約 220 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		東京都江東区	約 230 室
	京都二条ホテルプロジェクト		京都府京都市	約 160 室
	水道橋駅前ホテル計画	運営受託	東京都千代田区	約 120 室
	忠孝新生ホテル計画	運営受託	台湾、台北市	約 300 室
2021以降	中山忠孝ホテル計画	運営受託	台湾、台北市	約 350 室
	ブルガリ ホテル東京 (八重洲二丁目北地区)		東京都中央区	約 100 室
	敦化北路ホテル	運営受託	台湾、台北市	約 180 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



三井ガーデンホテル金沢



三井ガーデンホテル福岡祇園



フォーシーズンズ・ホテルズ・アンド・リゾーツ (OH-1計画)



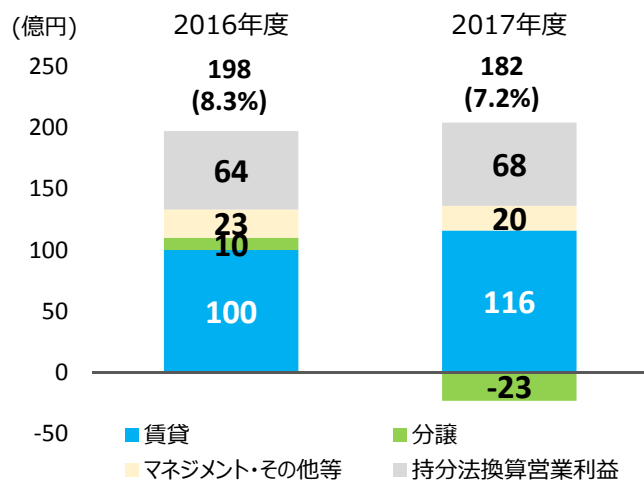
忠孝新生ホテル計画



ハレクラニ沖縄

**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 17thストリート 米国,ワシントンD.C.



270プラナン 米国,サンフランシスコ

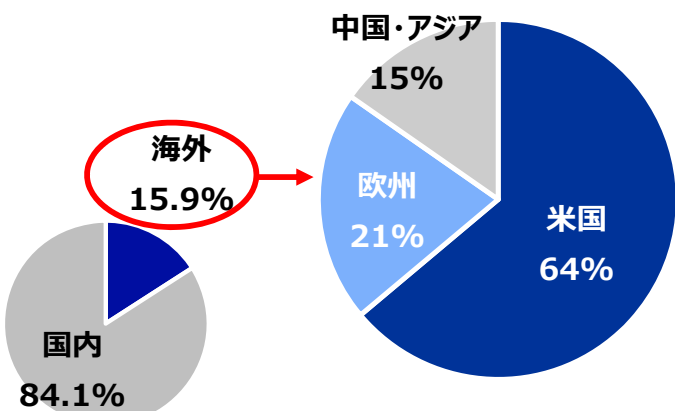


ホームー・ビルディング 米国,ワシントンD.C.



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

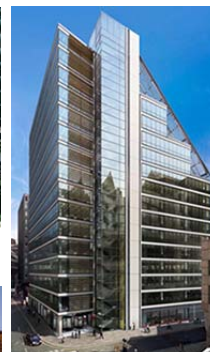
### 海外資産の国別内訳



2018年3月期 総資産 63,012億円



ハレクラニ 米国,ハワイ



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



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



杉井アウトレット広場・寧波 中国,浙江省



ワイキキパークホテル 米国,ハワイ



5ハローバースクエア 英国,ロンドン



MOP台湾林口 台湾,新北市



セントレジス・ホテル & レジデンス シンガポール



## 2-6. (補足) グローバル事業

### 主な新規プロジェクト<北米>

用途	プロジェクト名	所在	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 ㎡
	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 ㎡
	55 ハドソンヤード	ニューヨーク	2018	約 133,200 ㎡
	50 ハドソンヤード	ニューヨーク	2022	約 272,000 ㎡
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 (1街区)	ウォルナットクリーク	2020	約 360 戸
	ヴィレッジ (2街区)	ウォルナットクリーク	未定	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	ニューヨーク	2020	約 110 戸
	ロビンソンランディング	アレクサンドリア	2020	約 90 戸

### 主な新規プロジェクト<欧米>

用途	プロジェクト名	所在	竣工年	貸付可能面積 総戸数
オフィス	1 エンジェルコート	ロンドン、シティ	2017	約 28,700 ㎡
	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~	-
	テレビジョンセンター		2018	-
分譲住宅	テレビジョンセンター(ヘリオス、クレセント)		2017~	432 戸

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。



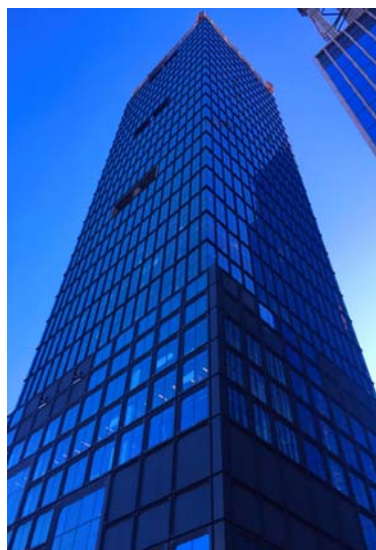
1エンジェルコート

**STANHOPE**



ホワイトシティプレイス再開発計画

**STANHOPE**



55ハドソンヤード



50ハドソンヤード



4000ノースフェアファックス  
ドライブ

**JEFFERSON  
APARTMENT GROUP**



ウォルナットクリーク トランジット  
ヴィレッジ

**BLAKE GRIGGS  
PROPERTIES**



ウエストエッジタワー

**UrbanVisions  
SUSTAINABLE REAL ESTATE**



テレビジョンセンター再開発計画

**STANHOPE**

**RELATED**

**OXFORD**

**RELATED**

**OXFORD**

## 2-6. (補足) グローバル事業

### 主な新規プロジェクト<中国・アジア>

商業施設、ホテル

所在地		用途	プロジェクト名	開業年	店舗面積 客室数
中国	上海市	商業	ららぽーと上海金橋	転貸 2020	約 60,000 ㎡
			上海蓮花路駅ビル商業施設	転貸 2020	約 16,500 ㎡
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 ㎡
	台中市	商業	三井アウトレットパーク台中港	2018	約 35,000 ㎡
	台北市	ホテル	忠孝新生ホテル計画	転貸 2020	約 300 室
		ホテル	中山忠孝ホテル計画	転貸 2022	約 350 室
		ホテル	敦化北路ホテル計画	転貸 2024	約 180 室
	台南市	商業	ららぽーと台湾南港	転貸 2021	約 70,000 ㎡
三井アウトレットパーク台南 (1期)			2022	約 33,000 ㎡	
			三井アウトレットパーク台南 (2期)	2025	約 12,000 ㎡
マレーシア	セランゴール	商業	三井アウトレットパーク (1期)	2015	約 24,000 ㎡
			クアラルンプール国際空港 (2期)	2018	約 9,800 ㎡
			セパン (3期)	2021	約 10,200 ㎡
	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 ㎡



三井アウトレットパーク台中港



ららぽーと上海金橋



ららぽーとクアラルンプール 上海蓮花路駅ビル商業施設



### 主な新規プロジェクト<中国・アジア>

分譲住宅

所在地		プロジェクト名	竣工年	総戸数
中国	上海市	好世鳳翔苑	*	約 1,700 戸
	蘇州市	明月蘭庭	2021	約 940 戸
台湾	新北市	三重中興橋プロジェクト	2021	約 130 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	シンガポール	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
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・タープラ・インターチェンジほか	2017	約 3,190 戸
		アイデオO2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	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：2015/2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。住宅の総戸数はシエア勘案前となります。



忠孝新生ホテル計画



アシュトン アソークラマ9



アイデオO2





### **3. 決算概要 および、投資・財務データ**

## 連結PL概要/全体

単位:百万円

	当第3四半期	前第3四半期	増減		通期予想 2018年11月公表	進捗率
営業収益	1,244,009	1,101,607	142,401	12.9%	1,870,000	66.5%
賃貸	446,632	412,960	33,671		600,000	74.4%
分譲	285,118	202,809	82,309		535,000	53.3%
マネジメント	274,815	257,911	16,903		385,000	71.4%
三井ホーム	171,349	162,478	8,870		260,000	65.9%
その他	66,093	65,447	646		90,000	73.4%
賃貸	109,100	108,628	472		140,000	77.9%
分譲	37,597	17,028	20,569		90,000	41.8%
マネジメント	35,981	32,910	3,070		51,000	70.6%
三井ホーム	△792	△1,815	1,022		5,800	-
その他	5,397	5,580	△183		4,000	134.9%
消去他	△30,930	△26,379	△4,550		△40,800	-
営業利益	156,353	135,953	20,400	15.0%	250,000	62.5%
営業外損益	△3,817	△14,653	10,835		△14,000	
持分法損益	9,849	210	9,639		-	
純金利負担	△19,160	△18,799	△361		△27,000	
その他	5,493	3,935	1,557		-	
経常利益	152,536	121,299	31,236	25.8%	236,000	64.6%
特別損益	△1,825	△7,023	5,197		0	
特別利益	-	-	-		-	
特別損失	△1,825	△7,023	5,197		-	
税金等調整前四半期純利益	150,710	114,276	36,434		236,000	
法人税等	△46,947	△42,666	△4,280		△71,000	
四半期純利益	103,763	71,609	32,153		165,000	
非支配株主に帰属する四半期純損益	△1,522	464	△1,987		△2,000	
親会社株主に帰属する四半期純利益	102,240	72,074	30,166	41.9%	163,000	62.7%

## 連結PL概要/セグメント別

百万円

	当第3四半期	前第3四半期	増減
営業収益	1,244,009	1,101,607	142,401
賃貸	446,632	412,960	33,671
分譲	285,118	202,809	82,309
マネジメント	274,815	257,911	16,903
三井ホーム	171,349	162,478	8,870
その他	66,093	65,447	646
営業利益	156,353	135,953	20,400
賃貸	109,100	108,628	472
分譲	37,597	17,028	20,569
マネジメント	35,981	32,910	3,070
三井ホーム	△792	△1,815	1,022
その他	5,397	5,580	△183
消去他	△30,930	△26,379	△4,550

## 【空室率推移】

	18/12	18/3	17/3	16/3	15/3	14/3
連結オフィス・商業	2.0%	2.4%	3.1%	2.2%	3.2%	3.5%
単体オフィス首都圏	2.2%	2.2%	3.4%	2.6%	3.2%	3.3%

## 【分譲内訳】

百万円

	当第3四半期	前第3四半期	増減	
国内住宅分譲	収益	178,980	147,621	31,358
	営業利益	15,950	9,524	6,425
	戸数	2,217	2,412	△195
	-中高層	1,868	2,063	△195
	-戸建	349	349	-
投資家向け ・海外住宅分譲等	収益	106,138	55,187	50,951
	営業利益	21,646	7,503	14,143

## 【マネジメント】

百万円

	当第3四半期	前第3四半期	増減	
プロパティマネジメント	収益	202,928	194,726	8,201
	営業利益	21,688	21,827	△139
	リパーク台数(台)	243,426	223,315	20,111
仲介 ・アセットマネジメント	収益	71,887	63,185	8,701
	営業利益	14,293	11,082	3,210
	仲介件数(件)	30,344	29,938	406

## (参考)海外事業

百万円

	当第3四半期	前第3四半期	増減	
賃貸	収益	40,143	31,458	8,684
	営業利益	12,175	8,396	3,778
分譲	収益	73,903	0	73,903
	営業利益	18,557	△1,189	19,746
マネジメント・その他等	収益	11,661	12,022	△360
	営業利益	1,405	1,706	△301
海外持分法換算営業利益 *1	11,980	959	11,021	
海外事業利益合計	44,118	9,873	34,244	
海外事業利益比率 *2	26.2%	7.2%	19.0pt	

\*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

## 連結BS概要/全体

単位:百万円

	当第3四半期末	前期末	増減
流動資産	2,069,476	1,898,347	171,129
現金・預金	180,586	100,889	79,697
有価証券	913	181	731
販売用不動産・前渡金	1,576,066	1,524,863	51,202
営業出資金	6,703	6,723	△19
その他	305,206	265,689	39,517
固定資産	4,552,883	4,386,376	166,507
有形・無形固定資産	3,447,002	3,318,928	128,074
投資有価証券	806,439	787,958	18,480
差入敷金・保証金	139,609	138,564	1,044
その他	159,832	140,924	18,907
資産計	6,622,360	6,284,723	337,636

	当第3四半期末	前期末	増減
流動負債	1,291,402	1,063,616	227,786
支払手形及び買掛金	85,954	123,988	△38,033
短期借入金	461,405	273,207	188,198
コマーシャルペーパー	291,000	125,000	166,000
短期償還社債	84,016	51,150	32,866
その他	369,025	490,270	△121,245
固定負債	3,007,976	2,933,406	74,569
社債	475,579	468,072	7,506
長期借入金	1,734,075	1,687,226	46,849
預り敷金・保証金	423,912	403,413	20,499
その他	374,408	374,694	△286
純資産	2,322,980	2,287,700	35,280
資本金	339,766	339,766	-
資本剰余金	403,018	409,764	△6,745
利益剰余金	894,793	834,497	60,296
自己株式	△21,094	△6,079	△15,015
その他	706,496	709,750	△3,254
負債・純資産計	6,622,360	6,284,723	337,636

## 【注記】

2018年度より、繰延税金資産・負債を固定区分に一本化しています。  
これにより、2018年3月期の「資産計」、「負債・純資産計」が変更になっています。

	当第3四半期末	前期末	増減
有利子負債*	3,046,077	2,604,656	441,421
D/Eレシオ(倍)	1.36	1.18	0.17
自己資本比率(%)	33.9%	35.1%	△1.2pt

\*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

## 連結業績予想 \*2018年11月9日修正

単位:百万円

## 【前回予想(2018年5月11日公表)との差異】

当第2四半期までの好調な業績等を踏まえ、期初(2018年5月11日)に公表した当期の連結業績予想を以下のとおり変更する。

- ・営業利益は、投資家向け・海外住宅分譲等の利益率改善を見込む一方、全社費用の増加を織り込み前回予想と変わらず2,500億円を見込む。
- ・経常利益は、海外事業における持分法投資損益の改善等により、前回予想を30億円上回る2,360億円を見込む。
- ・親会社株主に帰属する当期純利益は、経常利益の改善に加え、非支配株主に帰属する当期純利益の改善等により、前回予想を100億円上回る1,630億円を見込む。
- ・この結果、親会社株主に帰属する当期純利益は前期比で増益となり、当期は売上高、営業利益、親会社株主に帰属する当期純利益において、過去最高を更新する見込み。

	今回予想 (2018年11月9日)	前回予想 (2018年5月11日)	差異	<参考> 2018年3月期
営業収益	1,870,000	1,870,000	-	1,751,114
賃貸	600,000	600,000	-	558,165
分譲	535,000	535,000	-	499,607
国内住宅分譲	277,000	277,000	-	275,988
投資家向け・海外住宅分譲等	258,000	258,000	-	223,619
マネジメント	385,000	385,000	-	353,813
三井ホーム	260,000	260,000	-	252,180
その他	90,000	90,000	-	87,346
賃貸	140,000	140,000	-	138,338
分譲	90,000	87,000	3,000	83,010
国内住宅分譲	26,000	26,000	-	31,167
投資家向け・海外住宅分譲等	64,000	61,000	3,000	51,843
マネジメント	51,000	51,000	-	48,727
三井ホーム	5,800	5,800	-	5,463
その他	4,000	4,000	-	6,849
消去他	△40,800	△37,800	△3,000	△36,487
営業利益	250,000	250,000	0	245,902
営業外損益	△14,000	△17,000	3,000	△5,561
純金利負担	△27,000	△27,000	-	△24,833
その他	13,000	10,000	3,000	19,271
経常利益	236,000	233,000	3,000	240,341
特別損益	0	△5,000	5,000	△15,592
税金等調整前当期純利益	236,000	228,000	8,000	224,748
法人税等	△71,000	△71,000	-	△66,771
当期純利益	165,000	157,000	8,000	157,976
非支配株主に帰属する当期純利益	△2,000	△4,000	2,000	△2,102
親会社株主に帰属する当期純利益	163,000	153,000	10,000	155,874

## 連結業績予想 \*2018年11月9日修正

単位:百万円

	2019年3月期 (2018年11月9日)	2018年3月期	増減
<b>営業収益</b>	<b>1,870,000</b>	<b>1,751,114</b>	<b>118,886</b>
賃貸	600,000	558,165	41,835
分譲	535,000	499,607	35,393
マネジメント	385,000	353,813	31,187
三井ホーム	260,000	252,180	7,820
その他	90,000	87,346	2,654
賃貸	140,000	138,338	1,662
分譲	90,000	83,010	6,990
マネジメント	51,000	48,727	2,273
三井ホーム	5,800	5,463	337
その他	4,000	6,849	△2,849
消去他	△40,800	△36,487	△4,313
<b>営業利益</b>	<b>250,000</b>	<b>245,902</b>	<b>4,098</b>
<b>営業外損益</b>	<b>△14,000</b>	<b>△5,561</b>	<b>△8,439</b>
純金利負担	△27,000	△24,833	△2,167
その他	13,000	19,271	△6,271
<b>経常利益</b>	<b>236,000</b>	<b>240,341</b>	<b>△4,341</b>
特別損益	0	△15,592	15,592
税金等調整前当期純利益	236,000	224,748	11,252
法人税等	△71,000	△66,771	△4,229
当期純利益	165,000	157,976	7,024
非支配株主に帰属する当期純利益	△2,000	△2,102	102
親会社株主に帰属する当期純利益	163,000	155,874	7,126

【分譲セグメント内訳】

単位:百万円

	2019年3月期	2018年3月期	増減		
国内住宅分譲	営業収益	277,000	275,988	1,012	
	中高層分譲	245,000	246,989	△1,989	
	戸建分譲	32,000	28,998	3,002	
	営業利益	26,000	31,167	△5,167	
	営業利益率(%)	9.4%	11.3%	△1.9pt	
	計上戸数 (戸)	中高層	3,250	3,707	△457
		戸建	500	501	△1
計		3,750	4,208	△458	
投資家向け ・海外住宅分譲等	営業収益	258,000	223,619	34,381	
	営業利益	64,000	51,843	12,157	
合計	営業収益	535,000	499,607	35,393	
	営業利益	90,000	83,010	6,990	

【財政状態】

単位:百万円

	2019年3月期	2018年3月期	増減	
有形・無形固定資産	新規投資	440,000	440,752	△752
	減価償却費	75,000	70,167	4,833
販売用不動産 ※前渡金を含む	新規投資	460,000	599,584	△139,584
	原価回収	410,000	376,032	33,968
有利子負債	2,900,000	2,604,656	295,344	



## 連結PL概要/全体

単位:百万円

	2018年3月期	2017年3月期	増減		通期予想 2017年5月公表	進捗率
営業収益	1,751,114	1,704,416	46,698	2.7%	1,790,000	97.8%
賃貸	558,165	536,518	21,646		547,000	102.0%
分譲	499,607	488,710	10,897		544,000	91.8%
マネジメント	353,813	347,672	6,141		360,000	98.3%
三井ホーム	252,180	247,195	4,985		251,000	100.5%
その他	87,346	84,320	3,026		88,000	99.3%
賃貸	138,338	135,774	2,563		135,000	102.5%
分譲	83,010	65,285	17,724		82,000	101.2%
マネジメント	48,727	53,838	△5,111		52,000	93.7%
三井ホーム	5,463	4,907	556		5,100	-
その他	6,849	5,994	854		6,000	114.2%
消去他	△36,487	△33,102	△3,385		△35,100	-
営業利益	245,902	232,698	13,203	5.7%	245,000	100.4%
営業外損益	△5,561	△13,091	7,529		△18,000	
持分法損益	15,258	4,564	10,693		-	
純金利負担	△24,833	△23,530	△1,302		△25,000	
その他	4,013	5,874	△1,861		-	
経常利益	240,341	219,607	20,733	9.4%	227,000	105.9%
特別損益	△15,592	△27,350	11,757		△15,000	
特別利益	-	-	-		-	
特別損失	△15,592	△27,350	11,757		-	
税金等調整前当期純利益	224,748	192,257	32,490		212,000	
法人税等	△66,771	△58,675	△8,096		△69,000	
当期純利益	157,976	133,582	24,394		143,000	
非支配株主に帰属する当期純利益	△2,102	△1,766	△336		△3,000	
親会社株主に帰属する当期純利益	155,874	131,815	24,058	18.3%	140,000	111.3%

【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。

## 連結PL概要/セグメント別

単位:百万円

	2018年3月期	2017年3月期	増減
営業収益	1,751,114	1,704,416	46,698
賃貸	558,165	536,518	21,646
分譲	499,607	488,710	10,897
マネジメント	353,813	347,672	6,141
三井ホーム	252,180	247,195	4,985
その他	87,346	84,320	3,026
営業利益	245,902	232,698	13,203
賃貸	138,338	135,774	2,563
分譲	83,010	65,285	17,724
マネジメント	48,727	53,838	△5,111
三井ホーム	5,463	4,907	556
その他	6,849	5,994	854
消去他	△36,487	△33,102	△3,385

### 【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%

### 【分譲内訳】

単位:百万円

	2018年3月期	2017年3月期	増減	
国内住宅分譲	収益 営業利益	275,988 31,167	315,635 30,605	△39,647 562
戸数	4,208	5,839	△1,631	
-中高層	3,707	5,200	△1,493	
-戸建	501	639	△138	
投資家向け ・海外住宅分譲等	収益 営業利益	223,619 51,843	173,074 34,680	50,545 17,162

### 【マネジメント】

単位:百万円

	2018年3月期	2017年3月期	増減	
プロパティマネジメント	収益 営業利益	263,420 28,914	259,736 32,550	3,683 △3,636
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	収益 営業利益 仲介件数(件)	90,393 19,813 40,638	87,935 21,288 40,093	2,457 △1,475 545

### (参考)海外事業

単位:百万円

	2018年3月期	2017年3月期	増減	
賃貸	収益 営業利益	43,837 11,668	37,985 10,056	5,853 1,612
分譲	収益 営業利益	2,200 △2,314	5,270 1,012	△3,069 △3,325
マネジメント・その他等	収益 営業利益	16,072 2,038	16,791 2,303	△719 △265
海外持分法換算営業利益 *1	6,827	6,468	359	
海外事業利益合計	18,220	19,839	△1,619	
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 \* に当社持分割合を乗じて算出

\* 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

## 連結BS概要/全体

				百万円			
		2018年3月期末	2017年3月期末	増減			増減
流動資産		1,927,962	1,745,308	182,653	流動負債		153,727
	現金・預金	100,889	148,742	△47,852		支払手形及び買掛金	10,306
	有価証券	181	69	112		短期借入金	△1,111
	販売用不動産・前渡金	1,524,863	1,334,167	190,695		コマーシャルペーパー	43,000
	営業出資金	6,723	6,746	△23		短期償還社債	3,494
	その他	295,304	255,582	39,721		その他	98,038
固定資産		4,373,326	3,825,442	547,883	固定負債		346,041
	有形・無形固定資産	3,318,928	2,967,788	351,139		社債	117,809
	投資有価証券	787,958	627,800	160,158		長期借入金	153,974
	差入敷金・保証金	138,564	133,438	5,126		預り敷金・保証金	29,081
	その他	127,874	96,414	31,460		その他	98,038
資産計		6,301,288	5,570,750	730,537	純資産		230,768
						資本金	-
						資本剰余金	△3,466
						利益剰余金	112,133
						自己株式	165
						その他	165
					負債・純資産計		730,537

## 【賃貸等不動産の時価評価】

	2018年3月期末	2017年3月期末	増減
B/S計上額(簿価)	2,960,708	2,645,056	315,651
時価	5,436,150	4,828,439	607,710
差額	2,475,441	2,183,382	292,058

## 【財務データ】

	2018年3月期末	2017年3月期末	増減
有利子負債	2,604,656	2,287,489	317,166
D/Eレシオ(倍)	1.18	1.15	0.03
自己資本比率(%)	35.0%	35.6%	△0.6pt

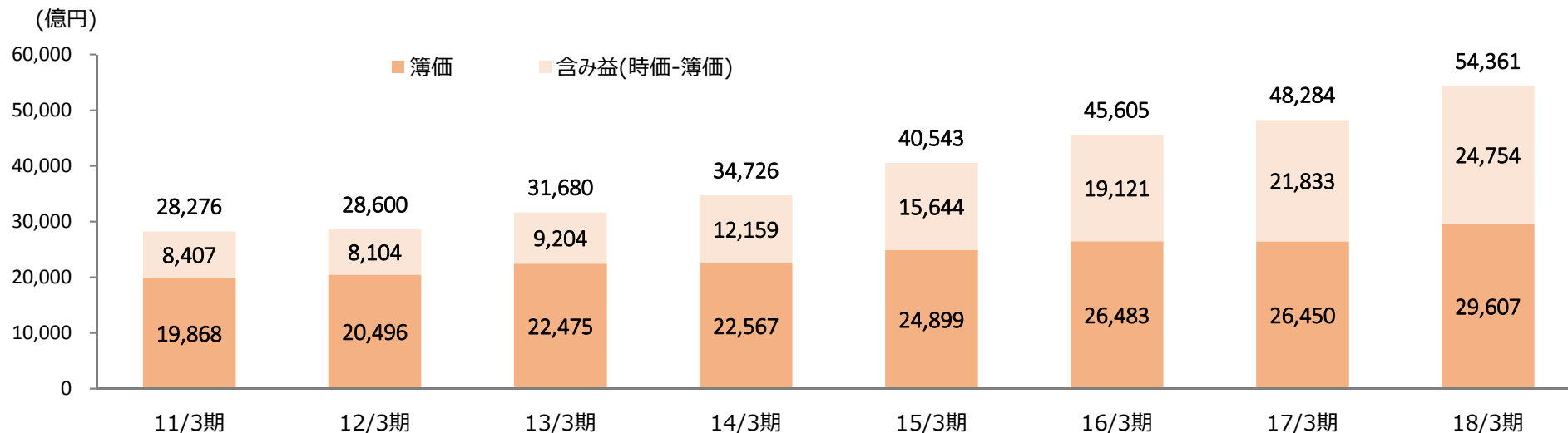
\*有利子負債=短期借入金+コマーシャルペーパー+短期償還社債+社債+長期借入金

【賃貸等不動産】

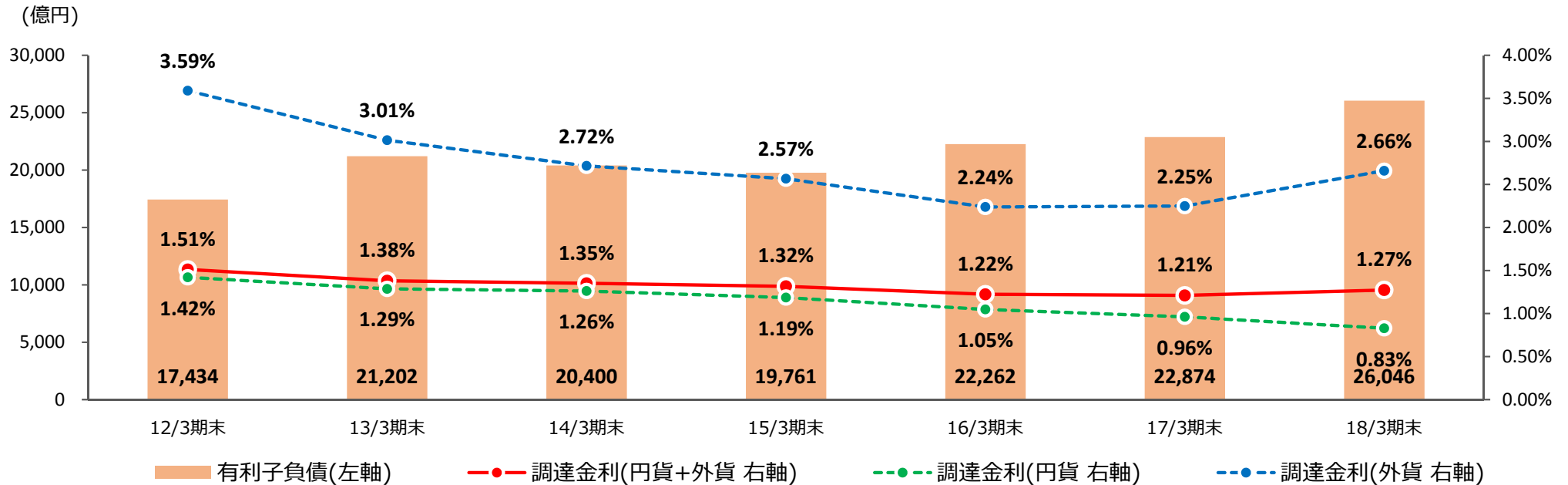
単位：億円

			期末簿価 2018年3月期	期末時価 2018年3月期	差額(含み益)
稼働	国内	オフィス	15,775	30,498	14,722
		商業施設	3,435	9,102	5,666
		その他	689	845	156
	海外	オフィス	1,458	3,311	1,852
		商業施設	227	388	161
未稼働	開発中（時価評価対象）*		2,259	4,454	2,195
	開発中（時価評価対象外）		5,759	5,759	0
			29,607	54,361	24,754
前期末からの差異			+3,156	+6,077	+2,920

\*2019年3月期に竣工予定の、国内における賃貸用不動産

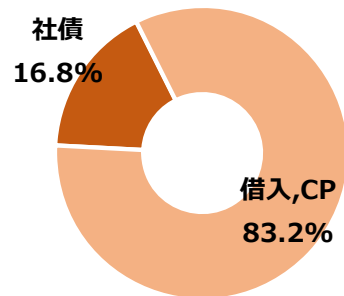


【有利子負債残高と調達金利の推移】



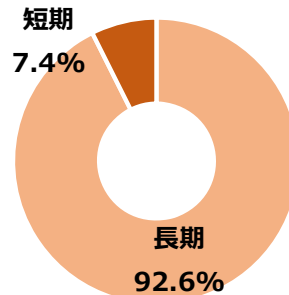
### 連結有利子負債

\*ノンリコースローンを除く  
2018年3月期末



### 長期・短期比率 円貨

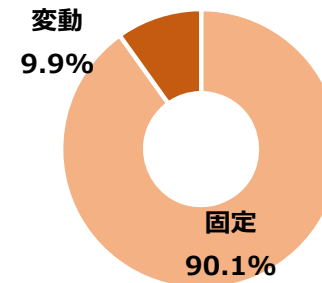
\*ノンリコースローンを除く  
2018年3月期末



平均残存期間 6.8年

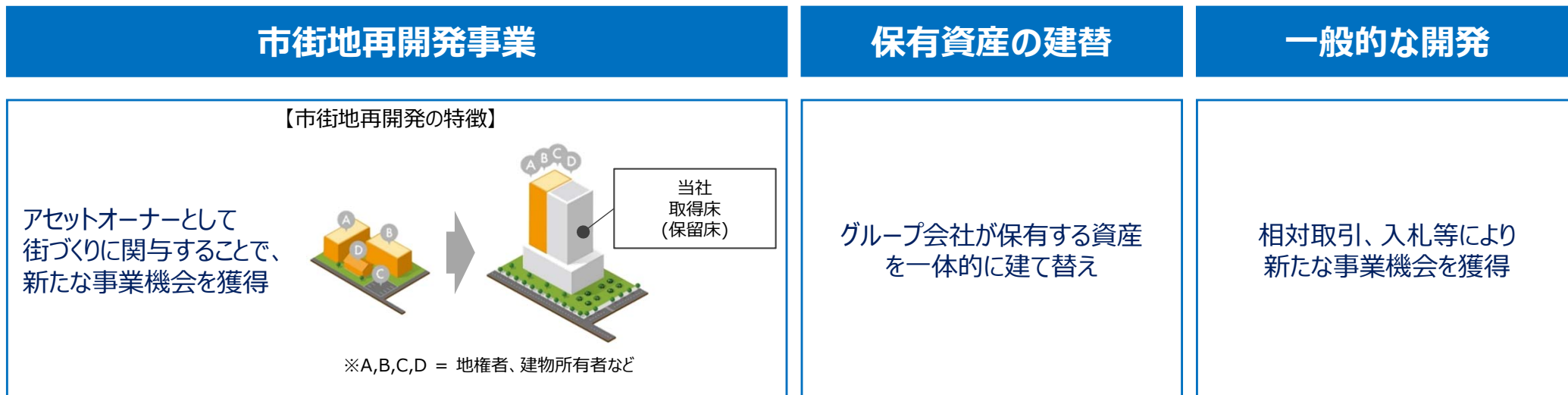
### 固定・変動比率 円貨

\*ノンリコースローンを除く  
2018年3月期末





## 4. 補足資料(市場動向)



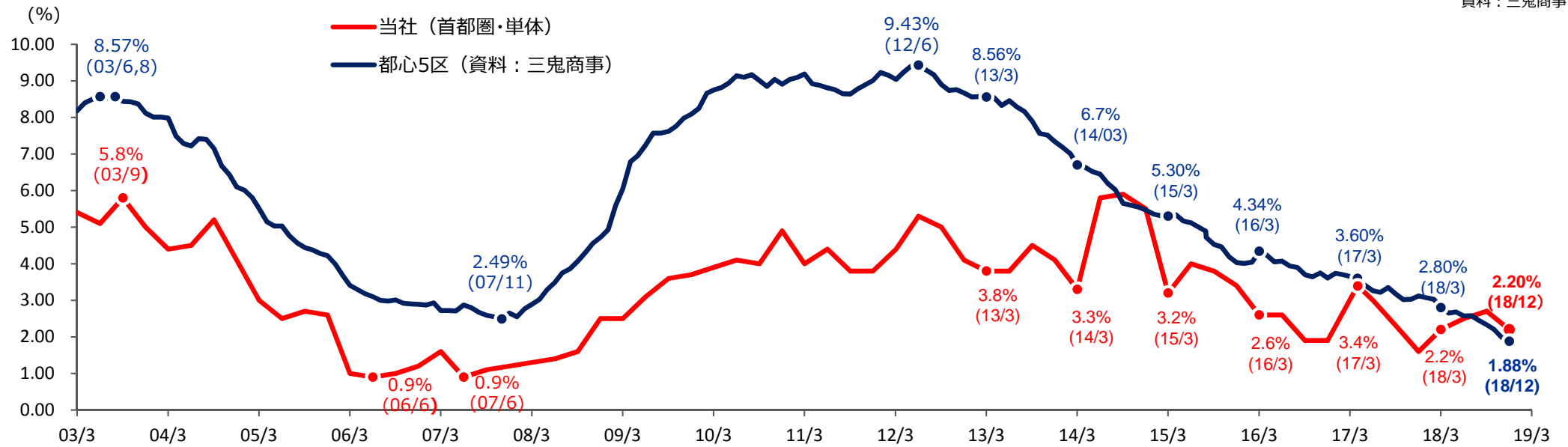
【主な開発プロジェクトの開発期間】

エリア	種別	プロジェクト名	所在地	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	事業期間
国内	複合型	東京ミッドタウン日比谷	東京都・中央区	★一体開発の検討開始														13.0
		日本橋高島屋三井ビル	東京都・中央区	★地権者勉強会開始														
	商業	msb Tamachi 田町ステーションタワーS	東京都・港区									★入札参加						10.0
	商業	ららぽーと名古屋みなとアクルス	愛知県・名古屋市										★入札参加					6.0
	物流	MFLPプロロジスパーク川越	埼玉県・川越市														★信託受益権売買契約	3.0
海外	オフィス	55ハドソンヤード	米国・NY														★出資契約締結	4.0

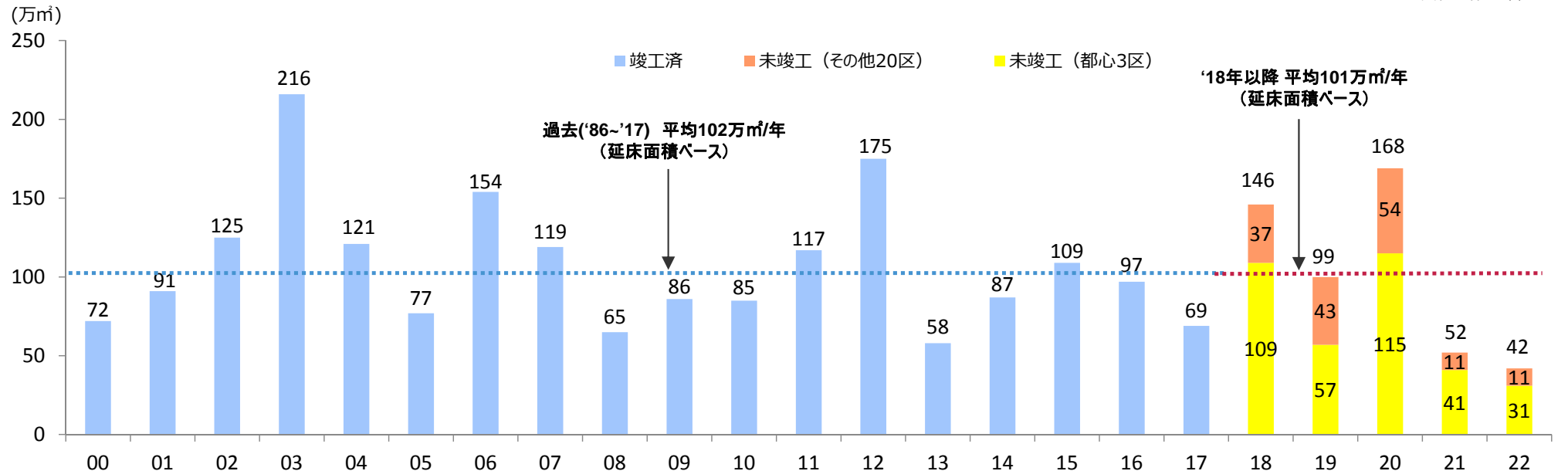
\*事業期間は、プロジェクトの事業化を決定した時点として起算しています。  
また、再開発事業においては再開発の実現に向けた地権者との合意形成（勉強会等による協議）の期間を含みます。

# 4-2. 賃貸事業市場動向 - オフィス -

### 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）

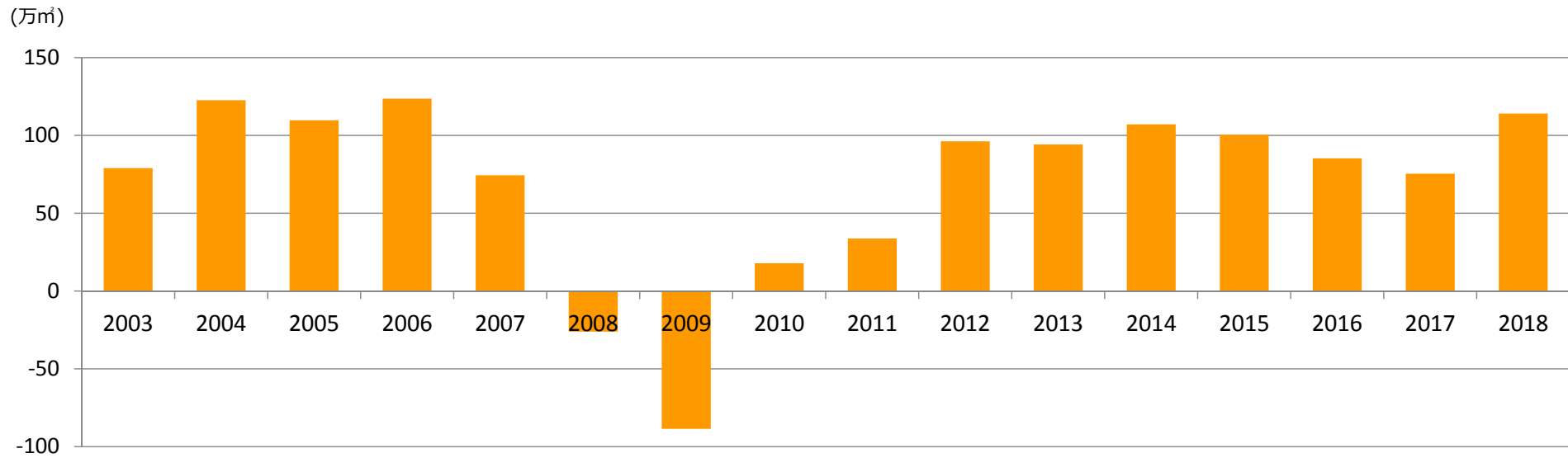




## 4-2. 賃貸事業市場動向 - オフィス -

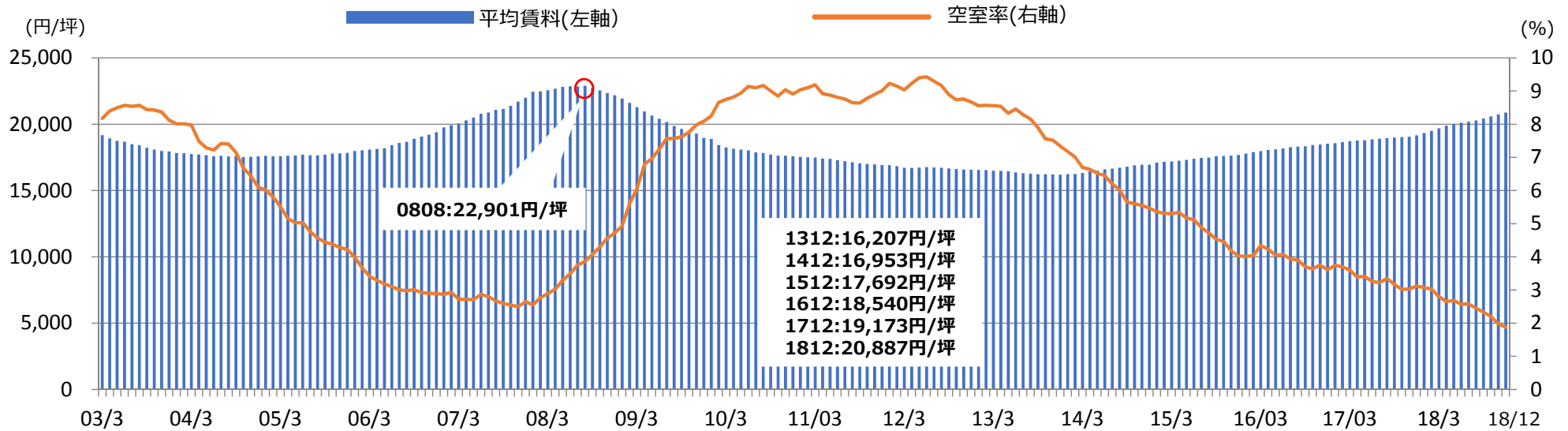
### 都心5区のネットアブソープション

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)

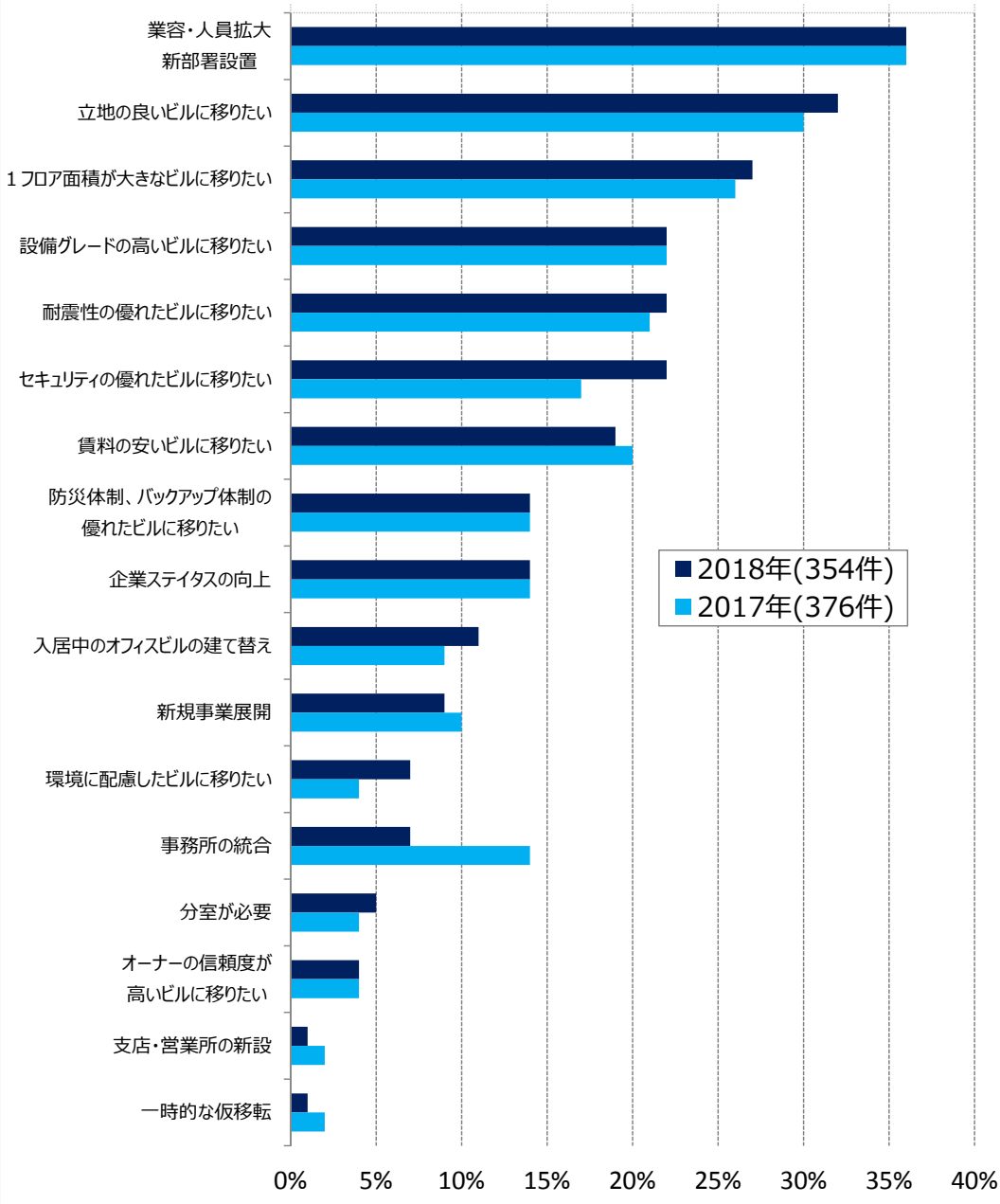
資料：三鬼商事



# 4-2. 賃貸事業市場動向 - オフィス -

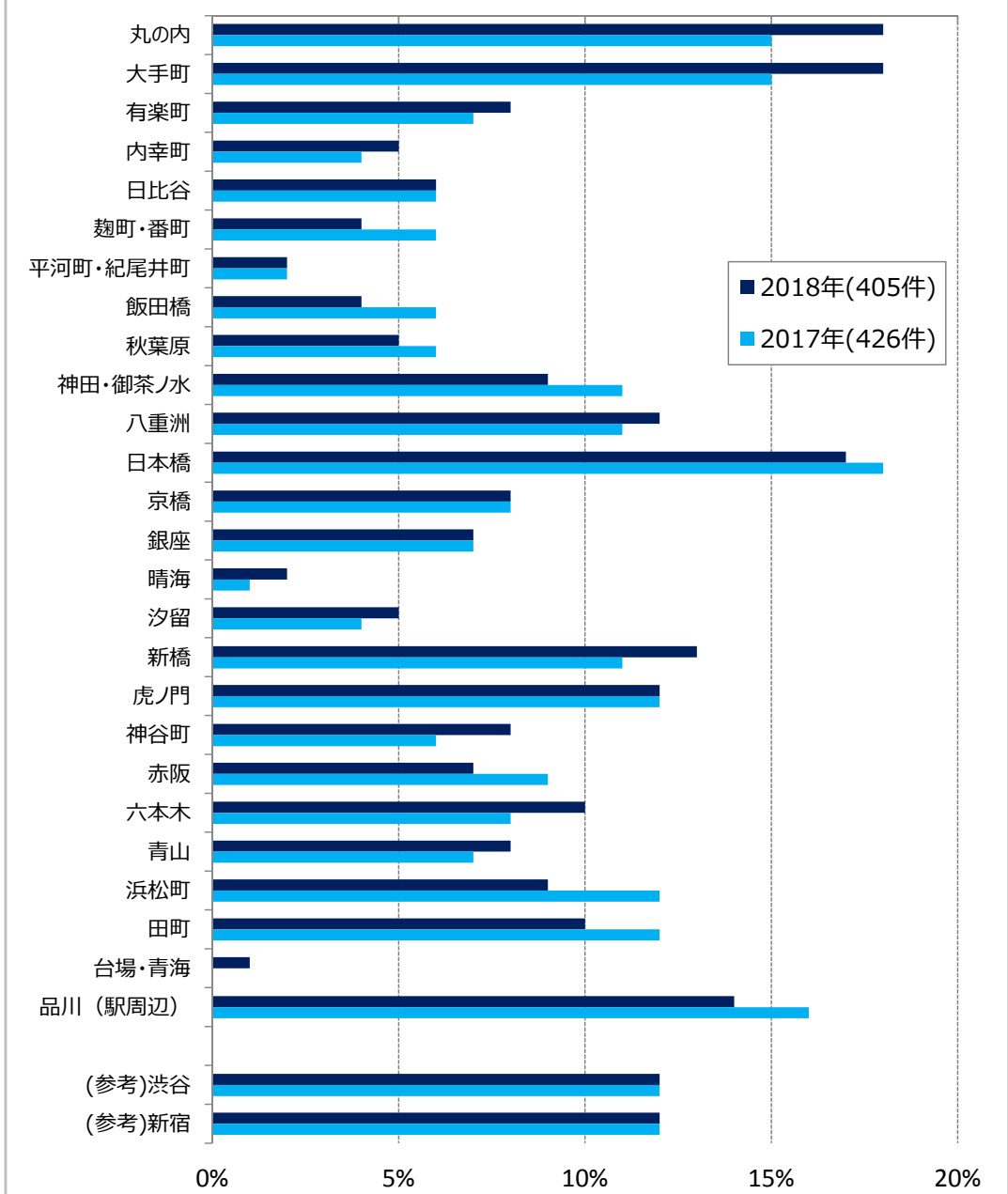
## 企業の移転理由

資料：森ビル「2018年 東京23区オフィスニーズに関する調査(2018年12月発表)」



## 新規貸借予定の希望エリア(都心3区)

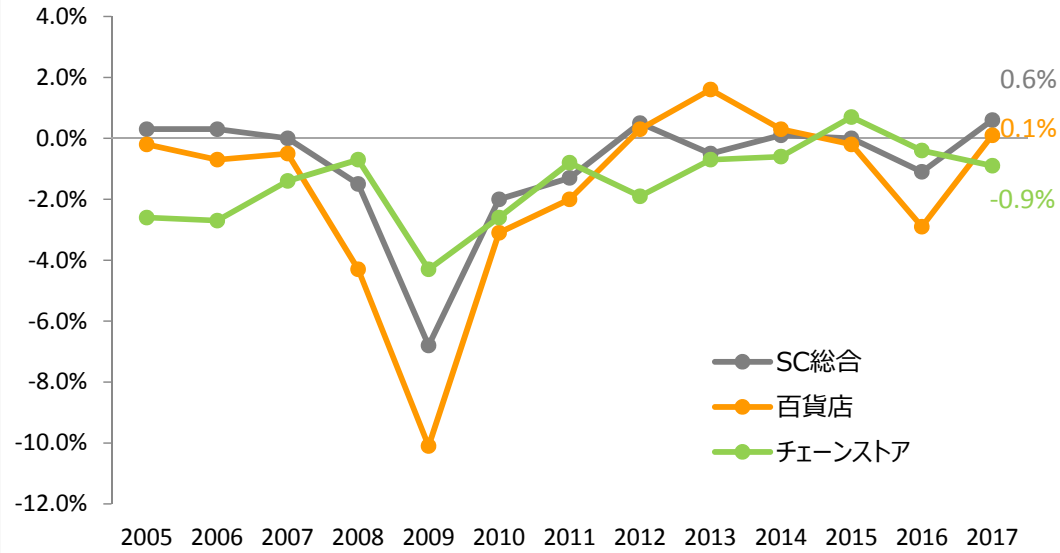
資料：森ビル「2018年 東京23区オフィスニーズに関する調査(2018年12月発表)」



# 4-3. 賃貸事業市場動向 – 商業施設 –

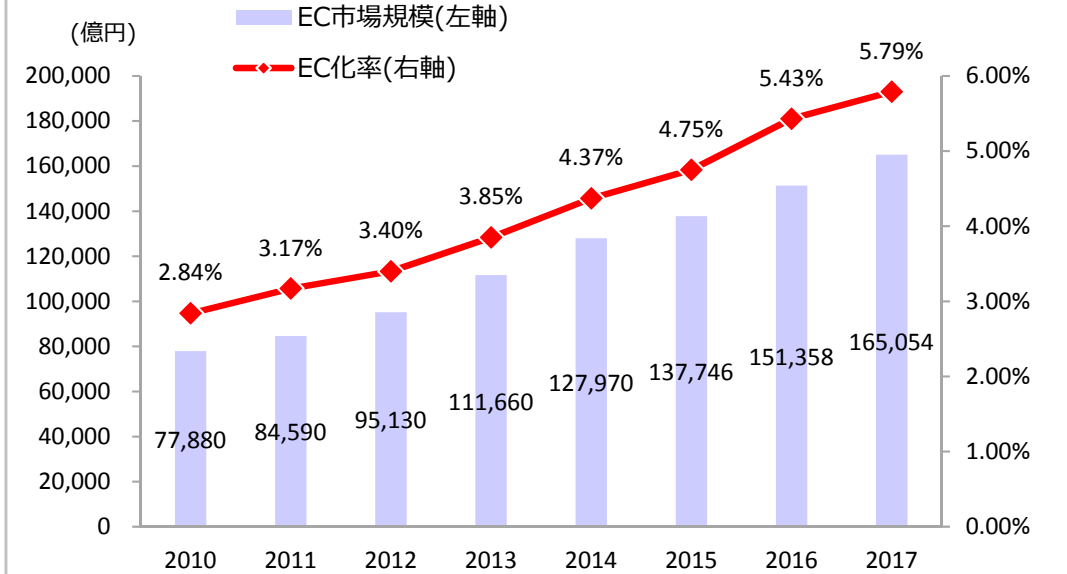
### 業態別の売上高前年対比

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



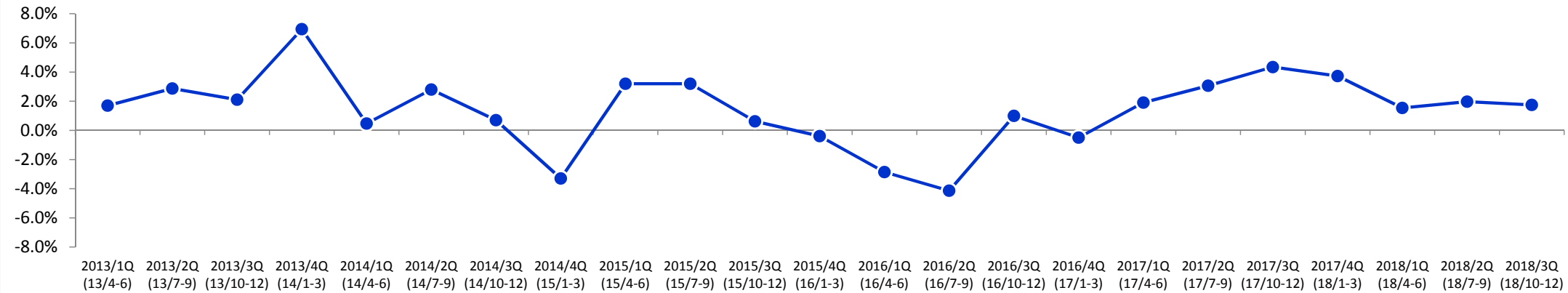
### 日本のEC市場規模の推移(BtoC)

資料：経済産業省



### 当社施設（国内）売上高前年同期対比

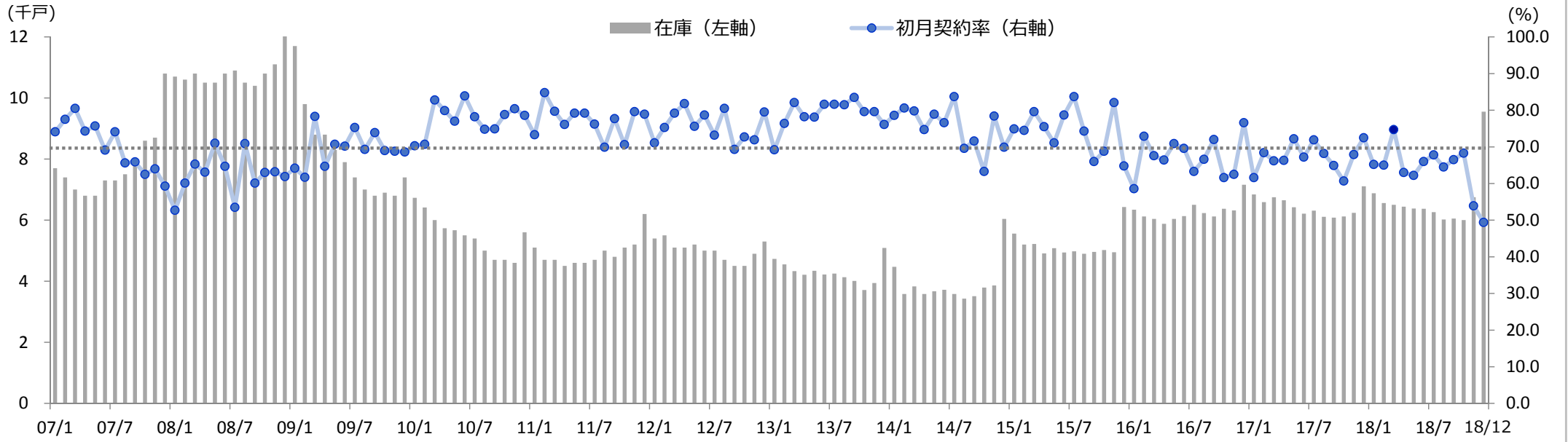
● ららぽーと（既存施設） + アウトレット（既存施設 ※増床含む）



# 4-4. 分譲事業市場動向 – 住宅分譲 –

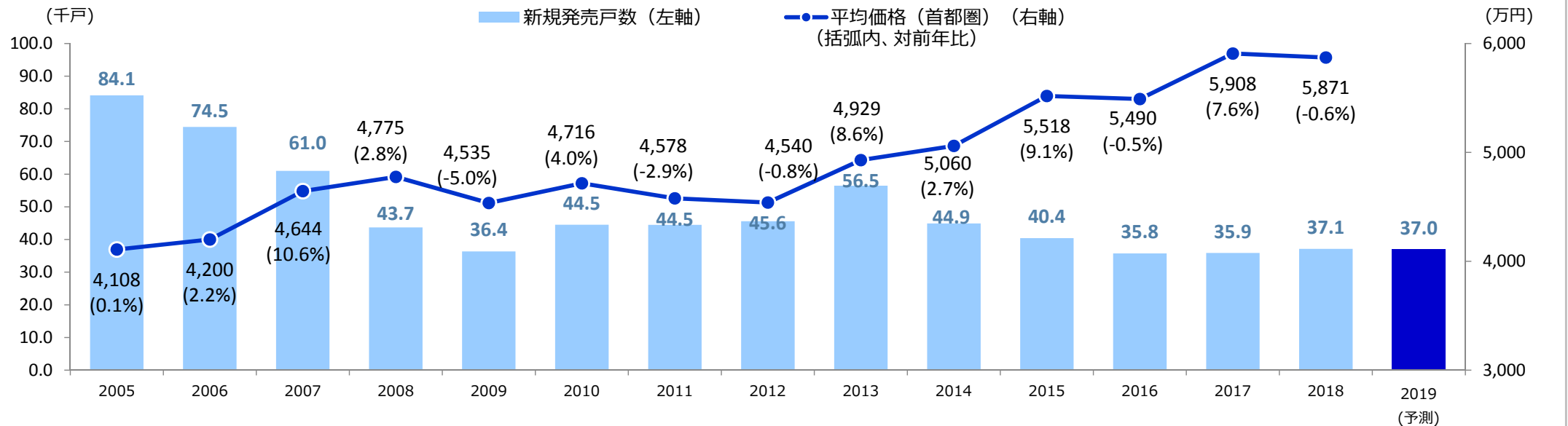
### 首都圏分譲マンションの初月契約率と販売在庫数

資料：不動産経済研究所



### 首都圏分譲マンションの新規発売戸数と戸当平均価格

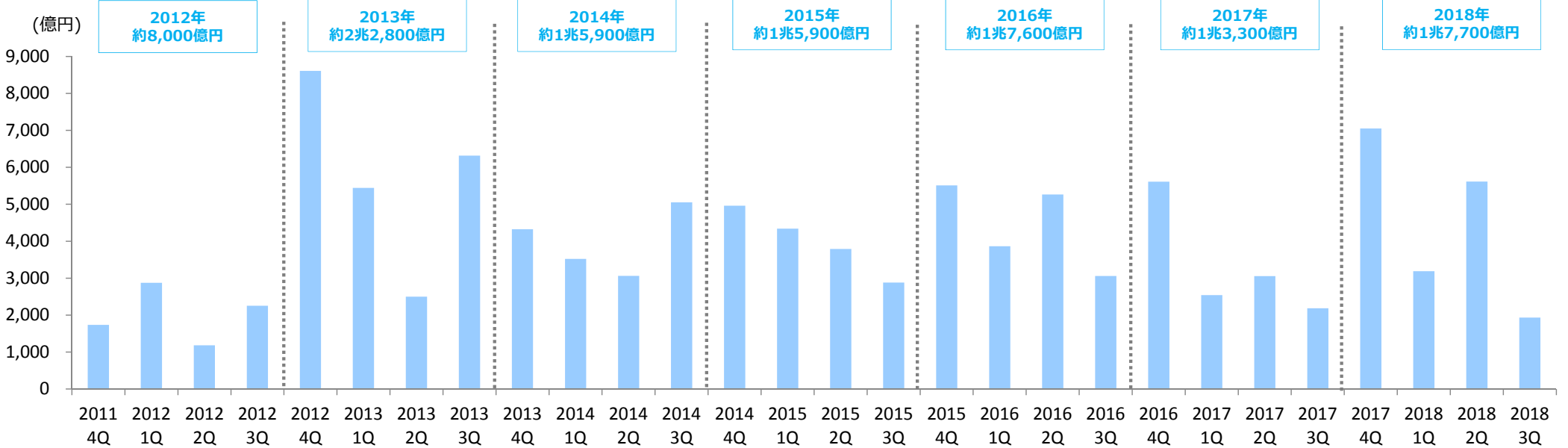
資料：不動産経済研究所



# 4-5. 分譲事業市場動向 – 投資家向け分譲等 –

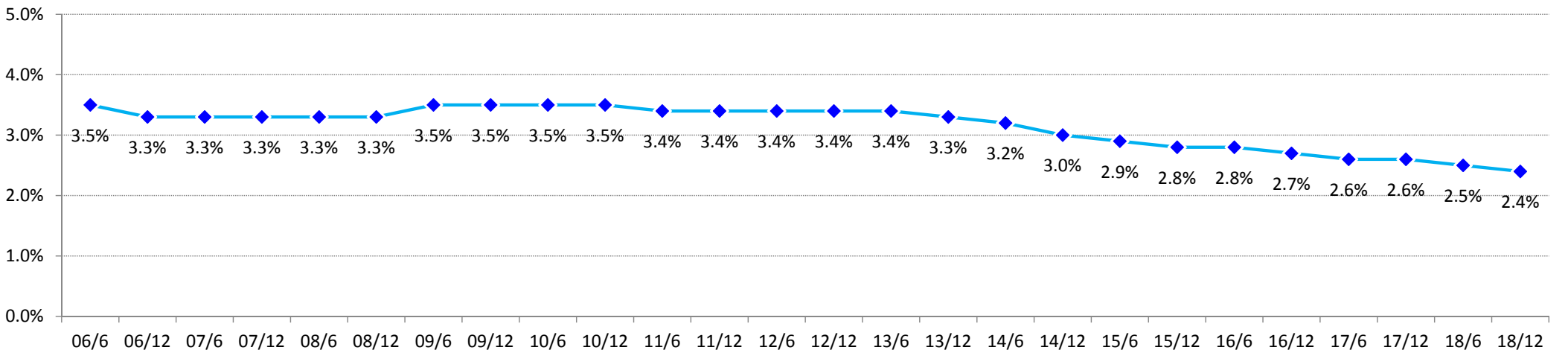
### J-REITの資産取得価格

資料：不動産証券化協会



### プライムエリアオフィス 利回りのベンチマーク

資料：日本不動産研究所

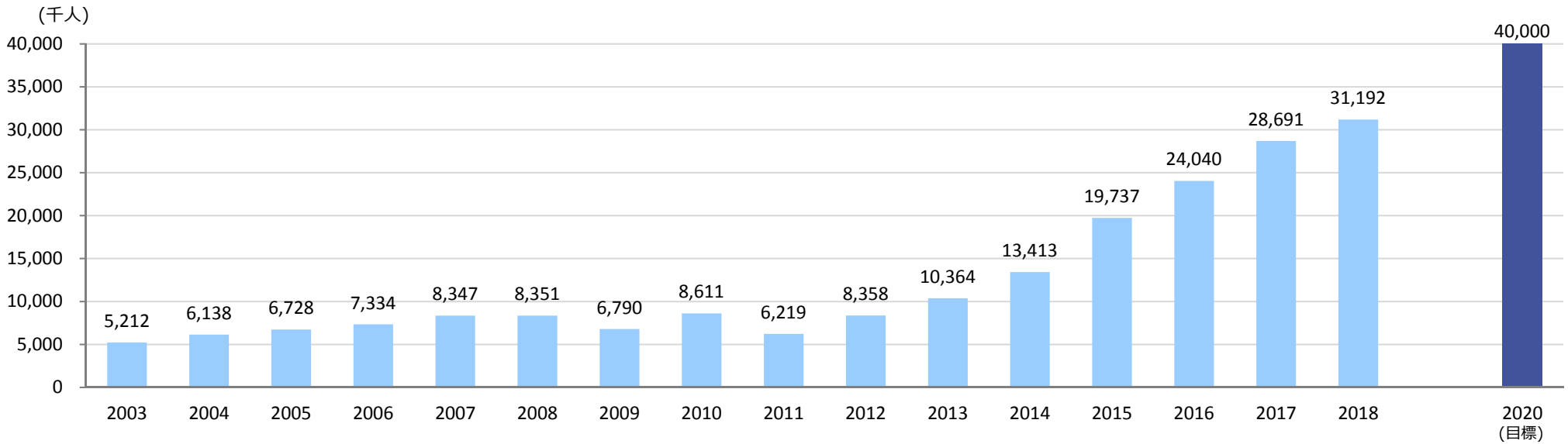


プライムエリアオフィス：千代田区丸の内・大手町、中央区日本橋地区における築5年程度、延床面積20,000坪以上、基準階面積500坪以上  
 利回りベンチマーク（NCFベース）：日本不動産研究所が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す

# 4-6. 訪日外国人観光客

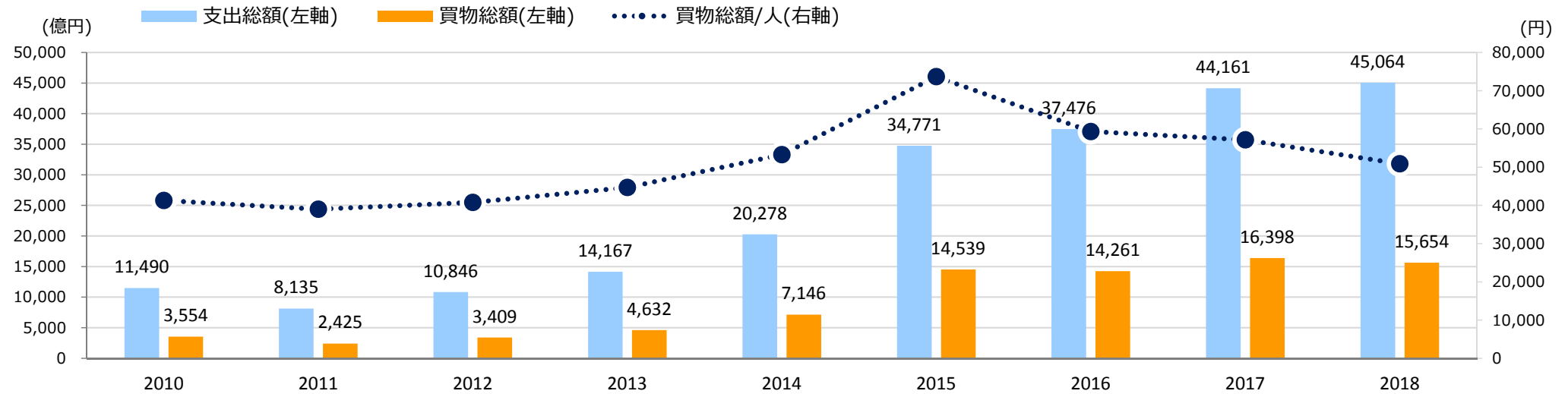
訪日外国人観光客数の暦年推移

資料：日本政府観光局



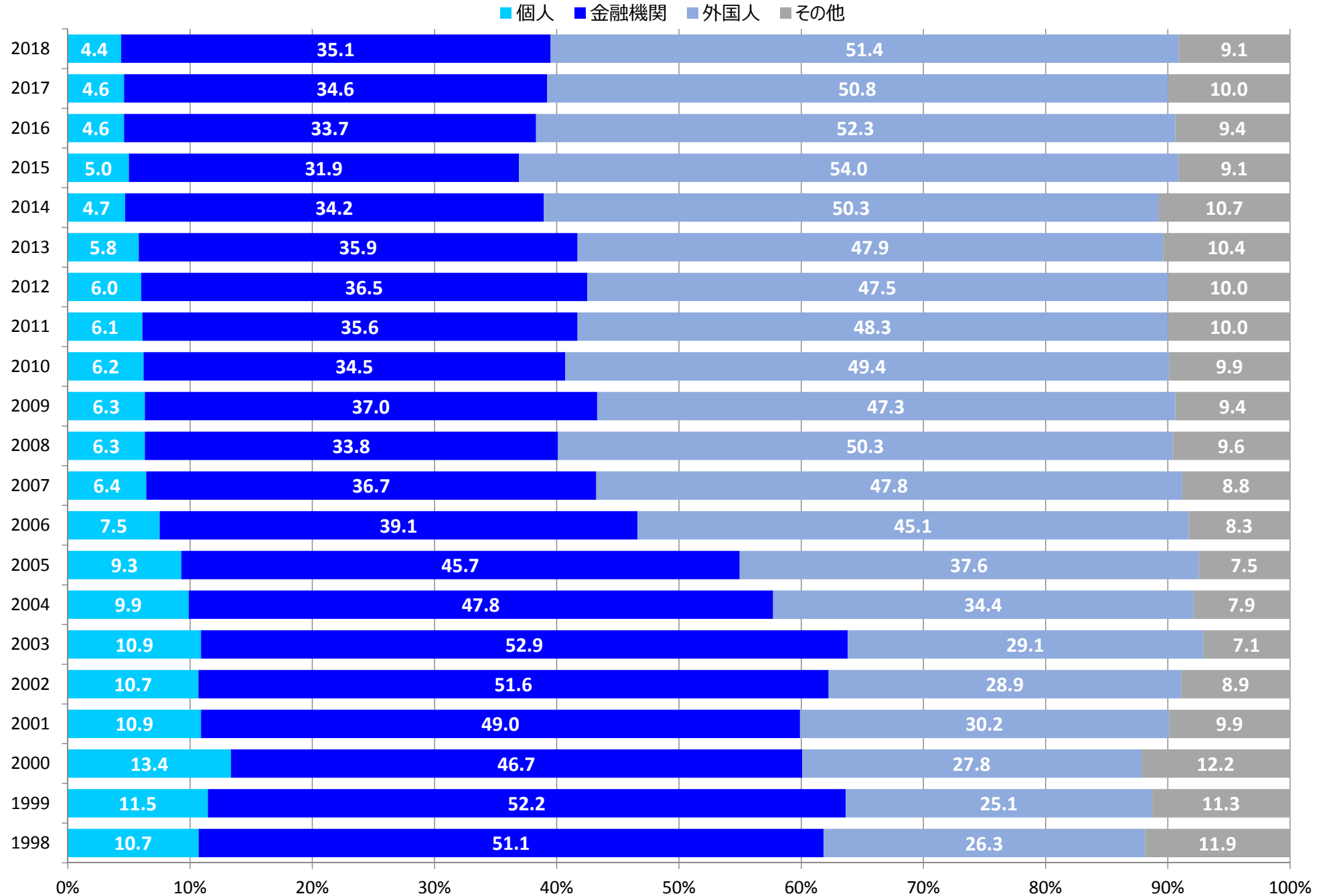
訪日観光客の消費動向

資料：国土交通省観光庁

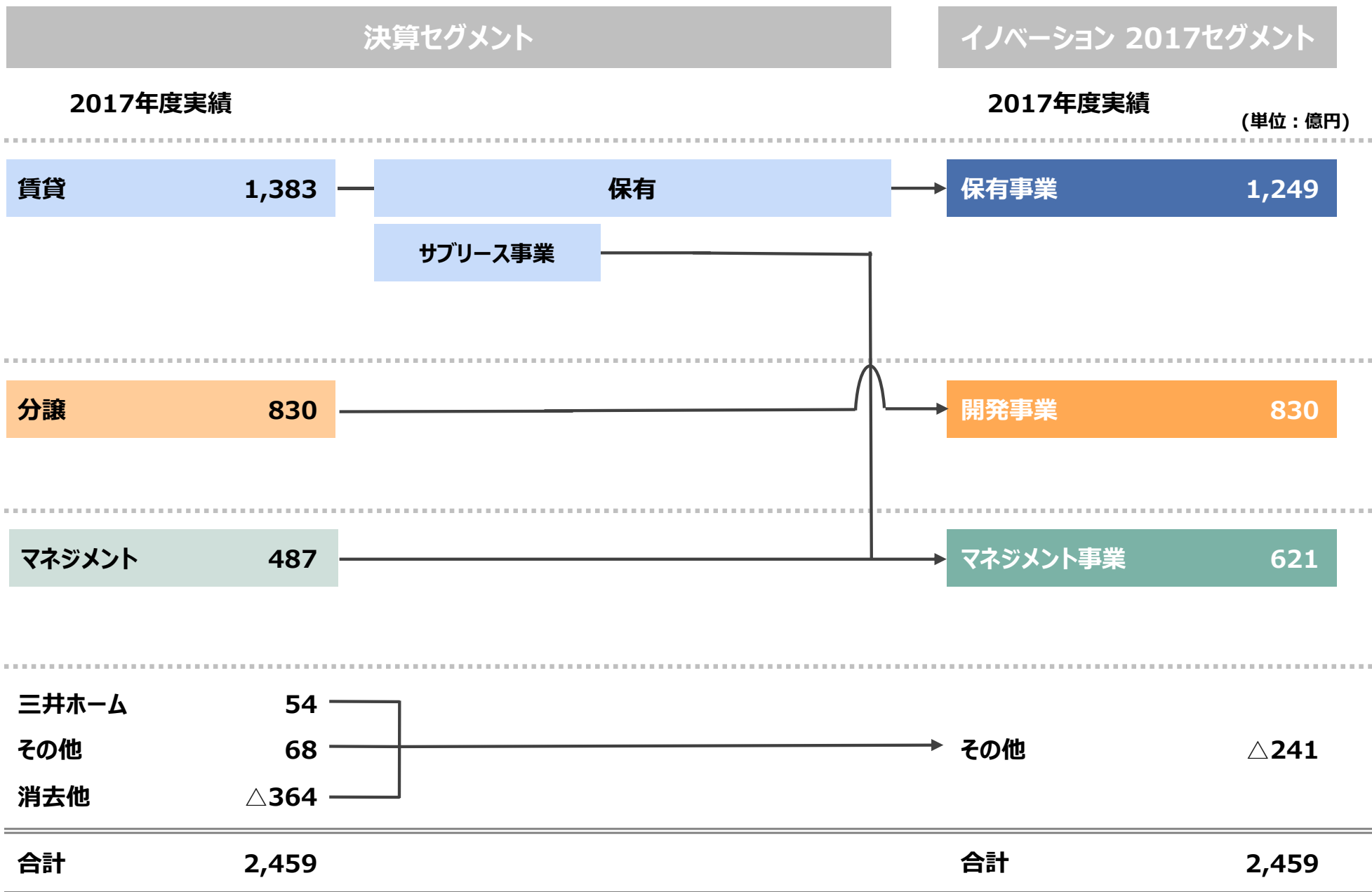


# 4-7. 株主構成

3月末時点の株主構成比



# 4-8. セグメント別 営業利益対照表





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。