



投資家説明資料

2019年5月



目次

1. 三井不動産とは	
1-1 ハイライト	P4
1-2 グループ長期経営方針 VISION2025	P7
1-3 資本政策	P10
1-4 ポートフォリオ戦略	P11
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>	P14
2-2 分譲事業 <住宅分譲,投資家向け分譲>	P22
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>	P26
2-4 (補足)物流施設事業	P28
2-5 (補足)ホテル・リゾート事業	P29
2-6 (補足)グローバル事業	P31
3. 決算概要および投資・財務データ	
3-1 2019年3月期決算概要	P35
3-2 投資・財務データ	P38
4. 2020年3月期業績予想概要	P41
5. 補足資料(市場動向)	
5-1 賃貸事業の開発事例	P43
5-2 賃貸事業市場動向－オフィス－	P44
5-3 賃貸事業市場動向－商業施設－	P47
5-4 分譲事業市場動向－住宅分譲－	P48
5-5 分譲事業市場動向－投資家向け分譲等－	P49
5-6 訪日外国人観光客	P50
5-7 株主構成	P51
5-8 セグメント別 営業利益対照表	P52
免責事項	P53

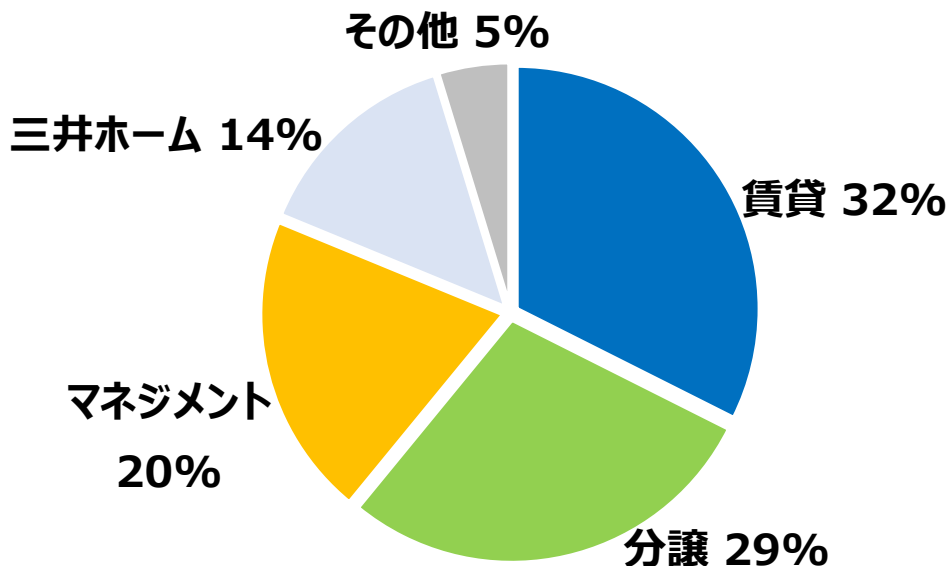


1. 三井不動産とは

収益構造



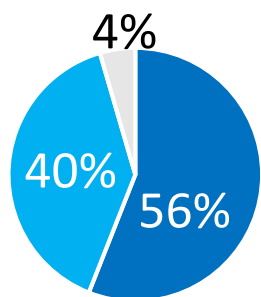
連結営業収益
(2019年3月期)
18,611億円



3つのコア事業と各事業における収益構成

2019年3月期

賃貸事業

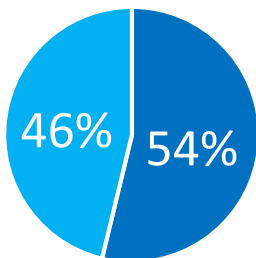


貸付面積
(転貸含む)

オフィスビル
3,148千㎡
商業施設
2,193千㎡

■ オフィス賃貸 ■ 商業賃貸 ■ その他賃貸

分譲事業

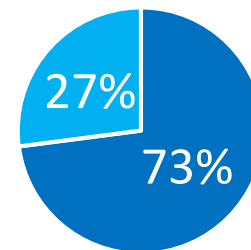


マンション
計上戸数

3,283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

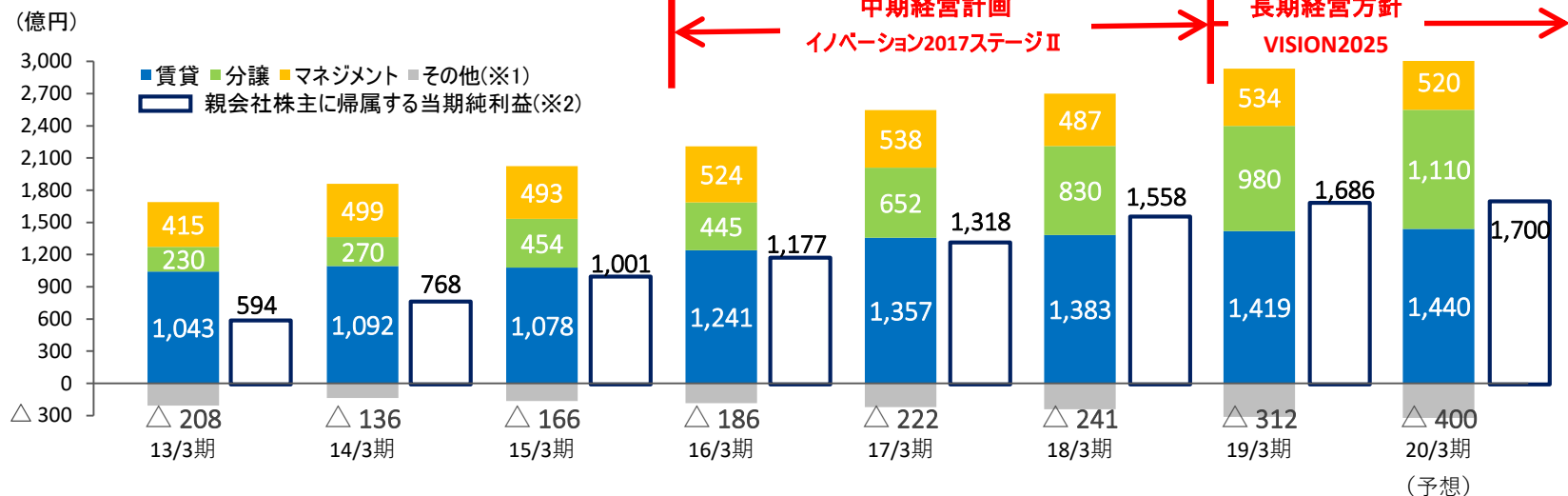


預かり資産
残高

3.90兆円

■ 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)	1,481	1,725	1,860	2,024	2,326	2,459	2,621	2,670
親会社株主に帰属する当期純利益 (億円)	594	768	1,001	1,177	1,318	1,558	1,686	1,700
減価償却費 (億円)	590	560	612	674	713	701	790	850
配当金/株 (円)	22	22	25	30	34	40	44	44
配当性向 (%)	32.5	25.1	24.1	25.2	25.5	25.4	25.7	25.4
ROA (%)	3.7	4.1	4.1	4.1	4.6	4.6	4.4	-
ROE (%)	5.3	6.3	6.4	6.2	6.8	7.4	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

2019年3月期B/S

(単位：億円)

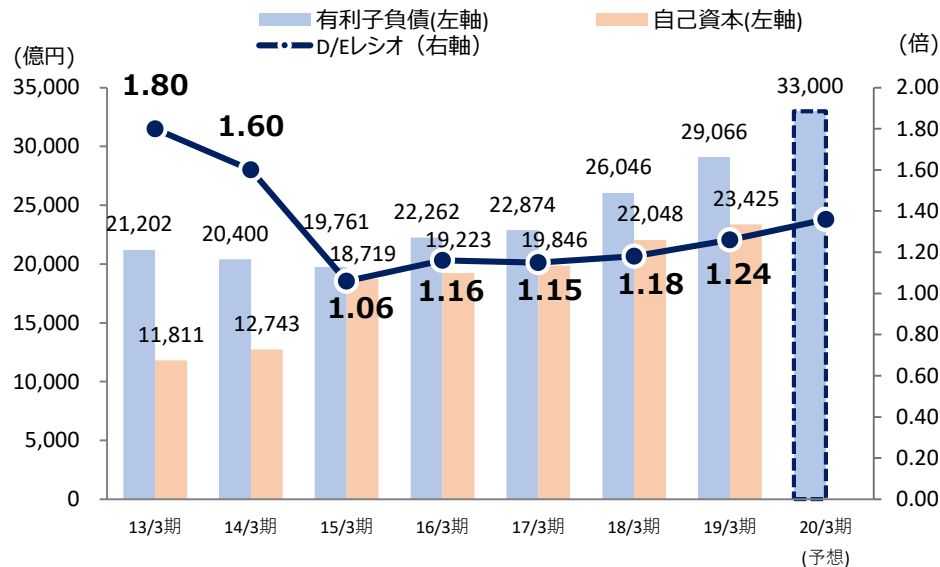
販売用不動産 ・前渡金	16,305	有利子負債	29,066
有形・無形固定資産 (賃貸等不動産)	35,004 (30,240)	その他	14,753
その他	16,718	純資産 (自己資本)	24,208 (23,425)
資産計	68,027	負債・資本計	68,027

賃貸等不動産

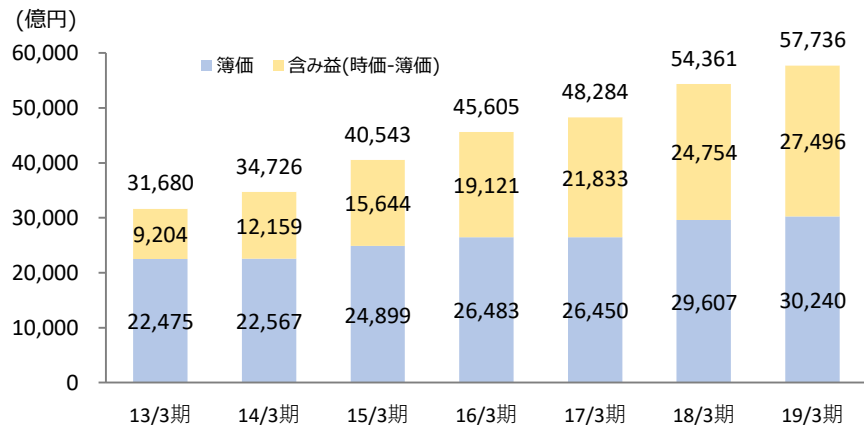
(単位：億円)

	2019年3月期末	2018年3月期末	差額
時価	57,736	54,361	3,375
B/S計上額	30,240	29,607	633
差額 (含み益)	27,496	24,754	2,742

D/Eレシオ等の推移



賃貸等不動産の時価評価




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

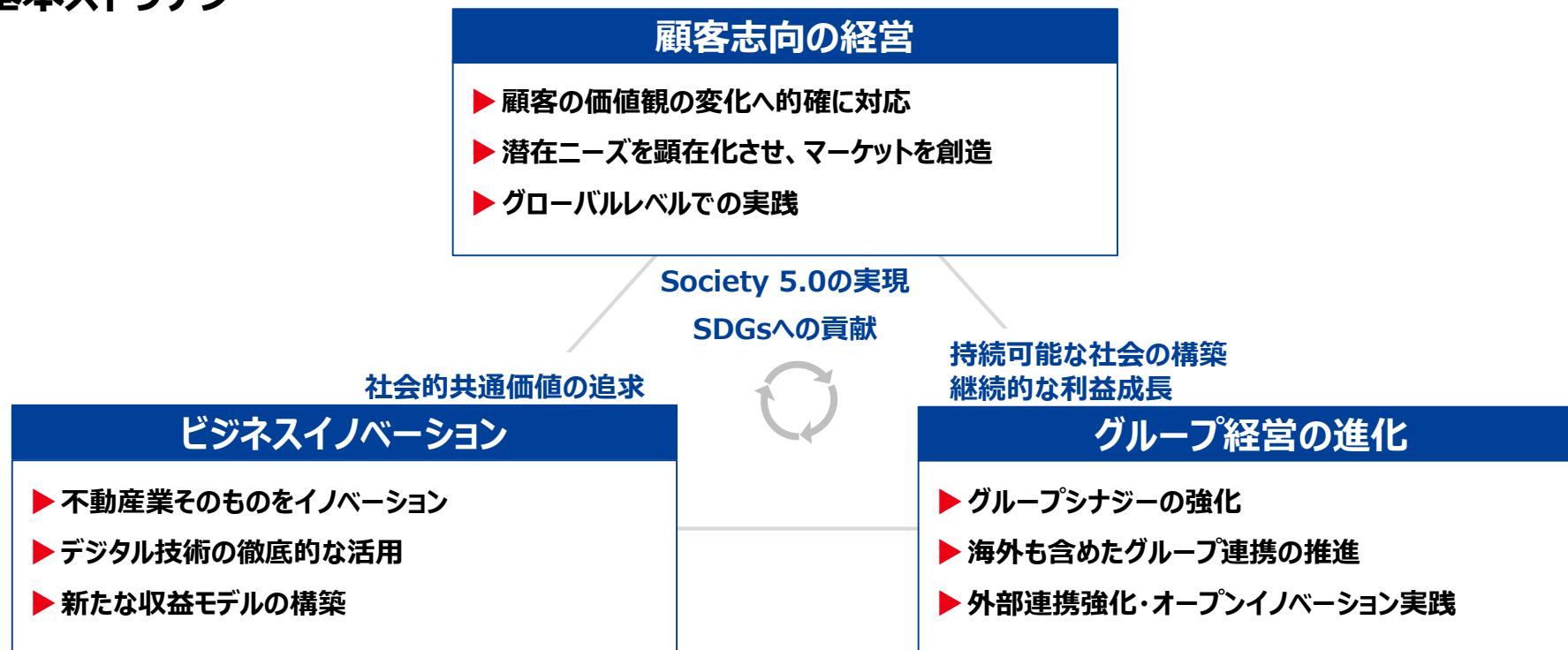
- ・ ビジネスとくらしに関する
ソリューションとサービスの提供
- ・ グローバルな視野で顧客のパートナーへ
- ・ 企業価値の向上
- ・ 個の力を高め結集してグループのカへ

1999年6月策定、2018年4月改訂

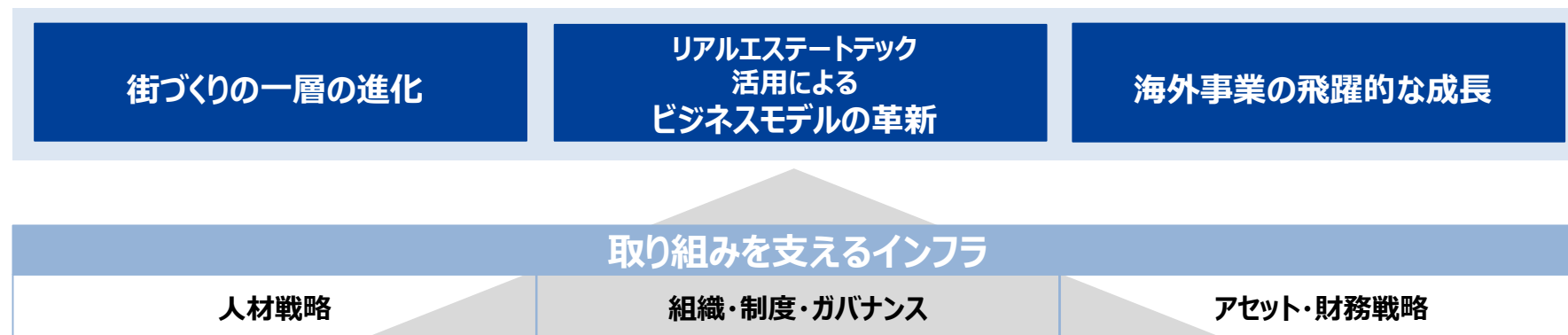
2025 VISION

- ▶ 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	2018年度 実績	2019年度 予想(2019.5.10公表)
連結営業利益	3,500億円 程度	2,621億円	2,670億円
うち、海外事業利益	30% 程度	19.8%	—
ROA	5% 程度	4.4%	—

*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。

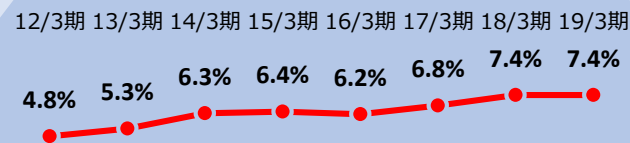
：総還元性向

＝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】

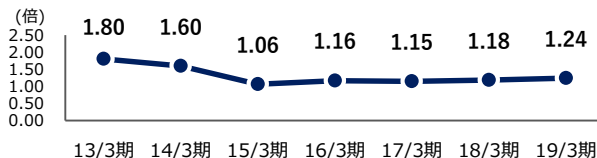


財務の健全性

- ▶ 財務レバレッジの管理

：適切なD/Eレシオの水準を確保

【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】

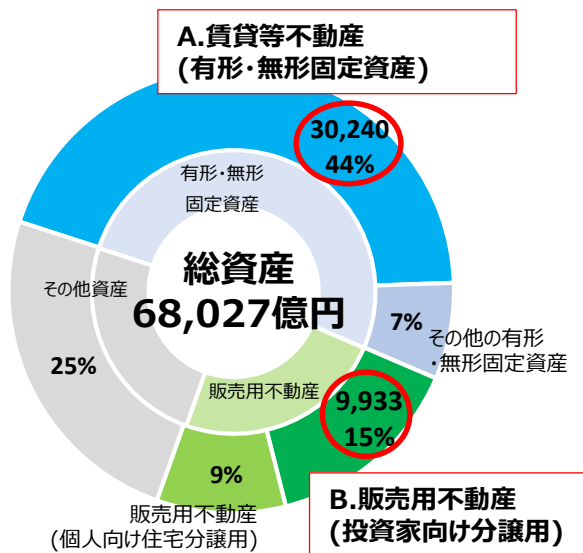
- ▶ 優良な投資機会への利益の再投資

：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)
2019年3月末簿価 30,240億円	2019年3月末簿価 9,933億円	2019年3月末簿価 40,173億円
<p>稼働資産</p>	<p>稼働資産</p>	<p>稼働資産</p>
稼働資産の収益性	稼働資産の収益性	稼働資産の収益性
期待NOI利回り 8.4%	期待NOI利回り 6.7%	期待NOI利回り 8.0%
うち、国内 8.1%	うち、国内 7.1%	うち、国内 7.9%
うち、海外 10.3%	うち、海外 5.7%	うち、海外 8.5%

* 上記数値はいずれも2019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

賃貸等不動産
(有形・無形固定資産)

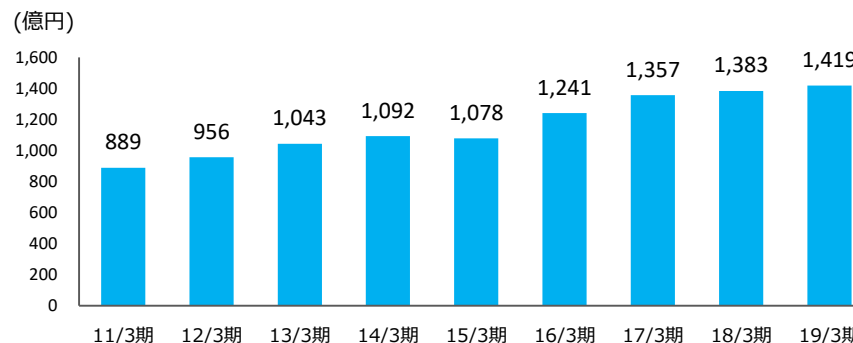
定期的な
ポートフォリオ
の見直し

販売用不動産
(投資家向け分譲用)

ROAの改善

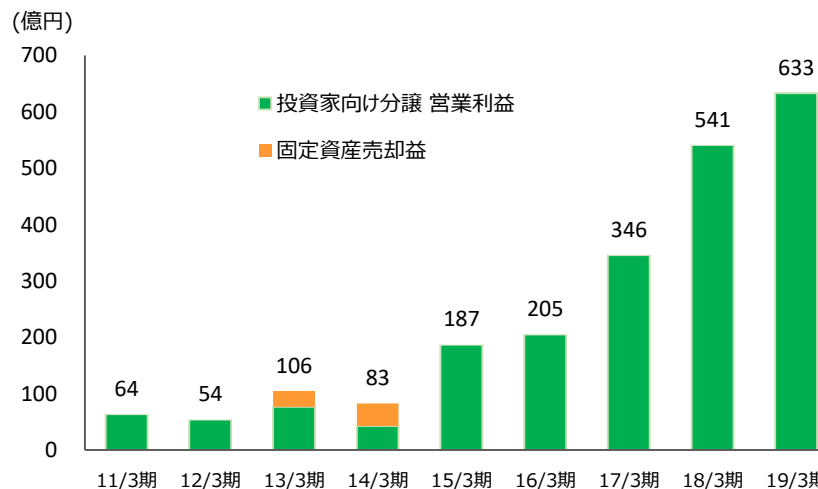
インカムゲインの創出
-安定的な賃貸利益の成長-

【賃貸セグメント営業利益の推移】



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】



【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オールドヘイリー(英国)
 - ・札幌M-SQUARE <5.6%>
- 2016年3月期
 - ・横浜クリエイションスクエア
- 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%>
 - ・大崎プライトコア <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マーグレン(英国)
 - ・物流施設6棟 <4.2%~4.9%>
 - ・G-BASE田町 <3.2%>
 - ・池袋グローブ <3.8%>
 - ・栄グローブ <3.6%>
 - ・心斎橋MGビル <3.3%>

* <>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。

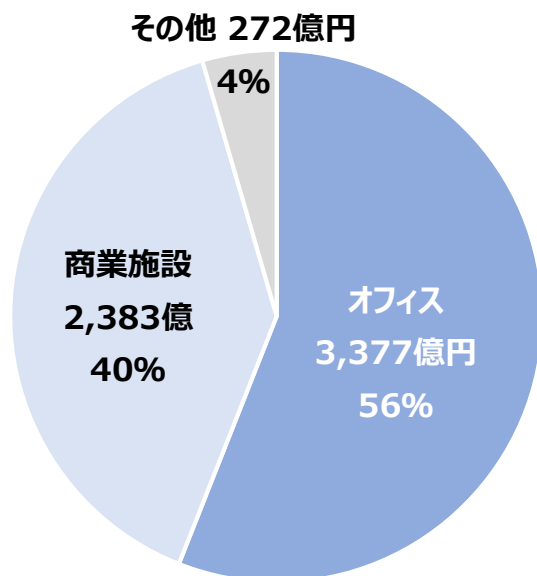


2. コア事業の概要と優位性

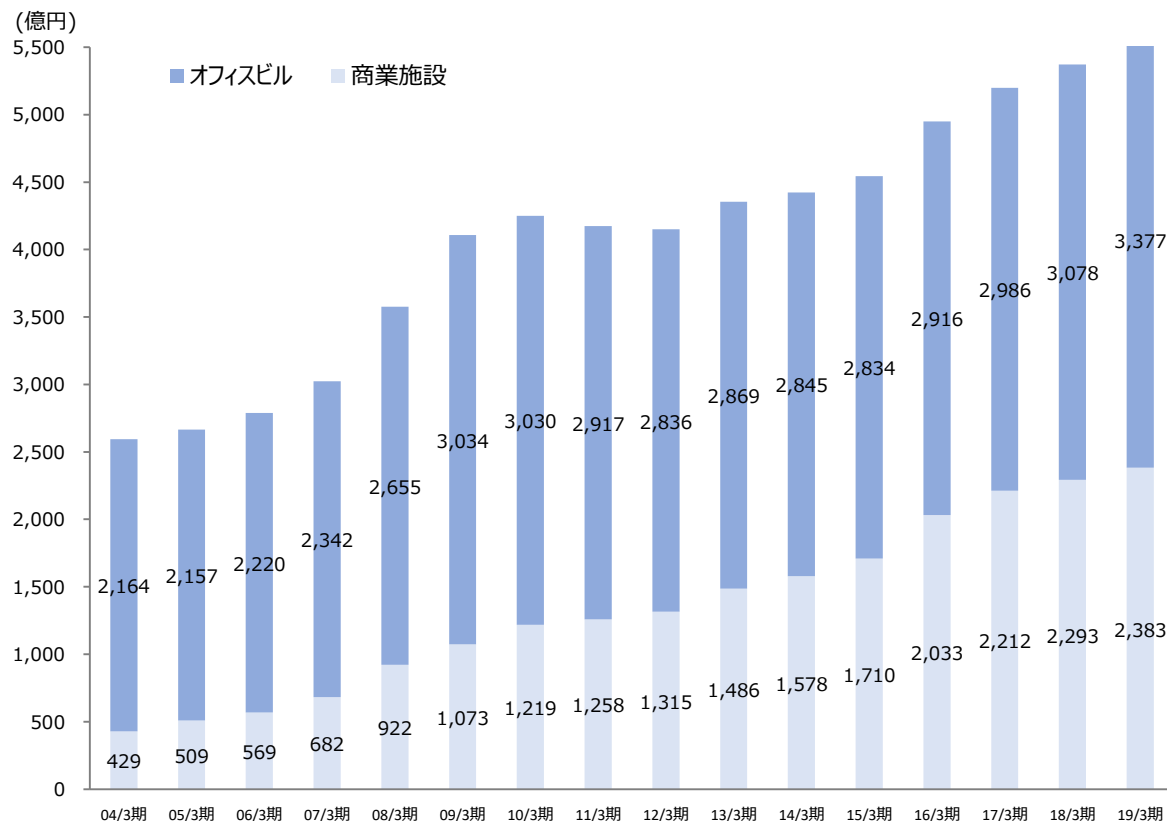
オフィス・商業施設のバランスの取れたポートフォリオ

売上高

2019年3月期(連結)



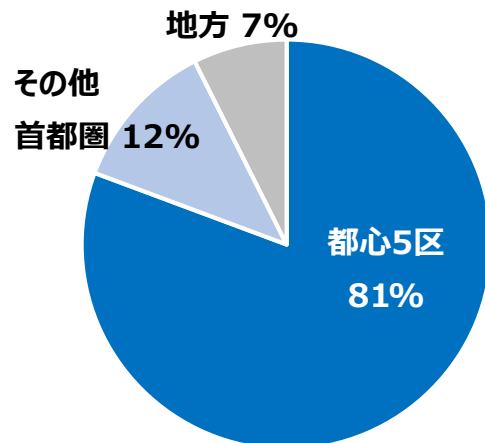
賃貸セグメント(オフィス・商業施設)の売上高推移



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

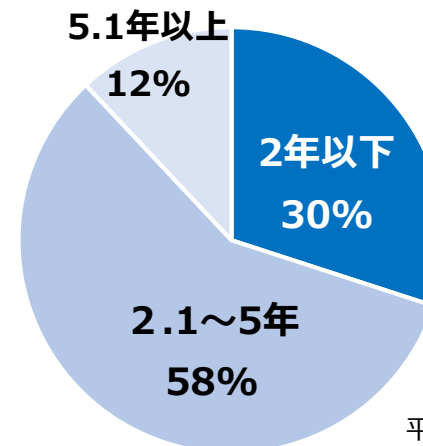
オフィス エリア別売上比率

2019年3月期(単体)



オフィス 契約年数分布

2019年3月期(単体)

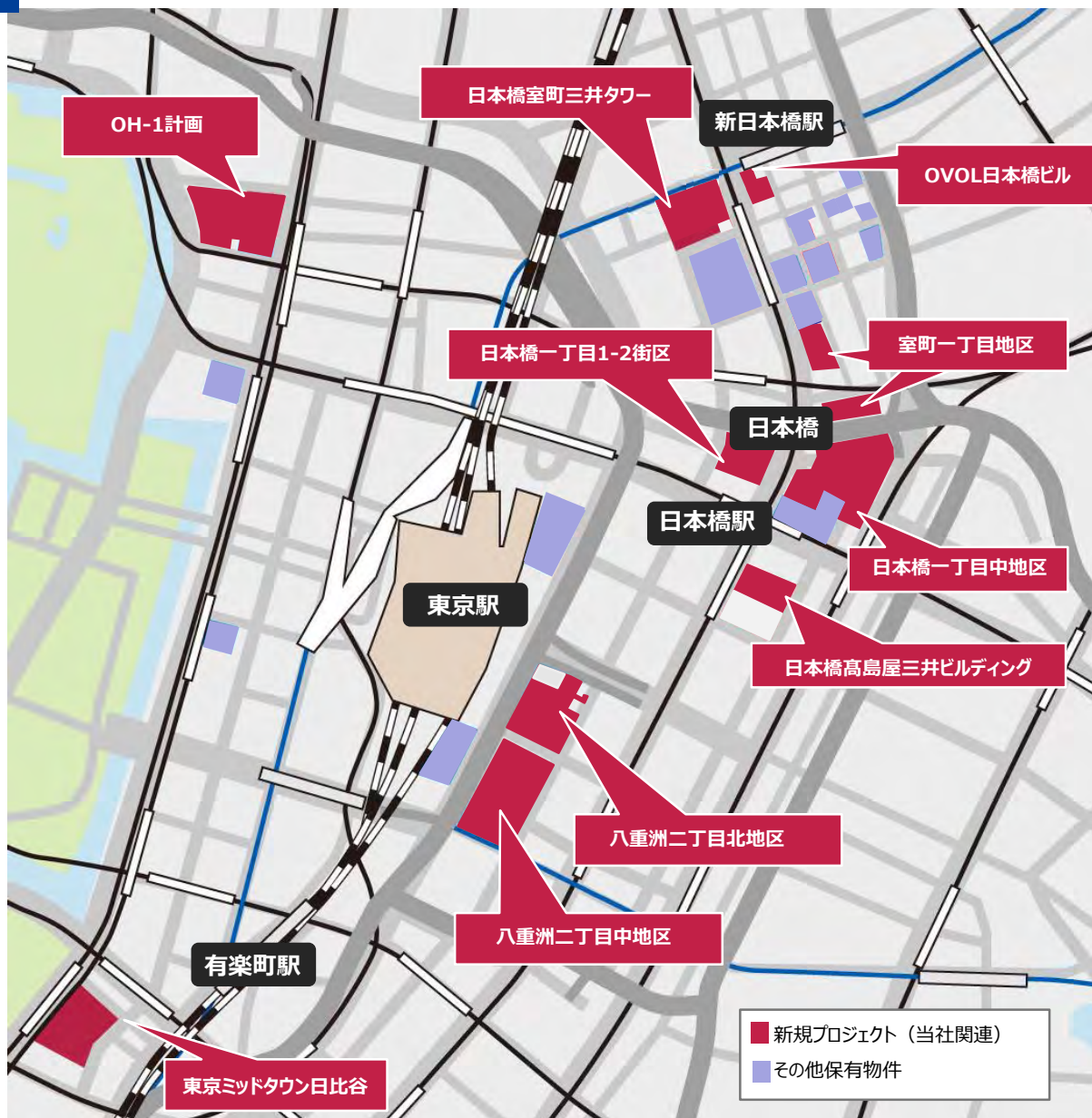


平均契約期間：4.1年

テナント（約3,000社）との長期安定的なリレーション

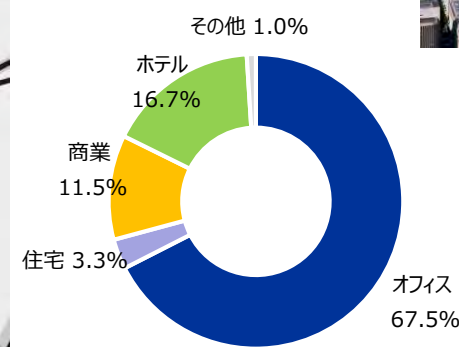


日本橋・八重洲の街づくり

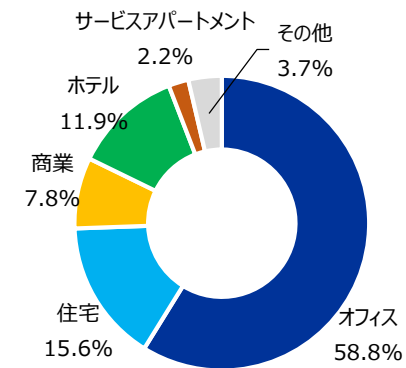


再開発物件の用途別構成比(過去実績)

- ◆ 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
 - ・室町ちばぎ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 ²
	新宿M-SQUARE	100%	東京都新宿区	約 11,800 m ²
	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 ²
	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 ²
2018	msb Tamachi(田町ステーションタワー-S)	-	東京都港区	約 136,600 m ²
	日本橋高島屋三井ビルディング	-	東京都中央区	約 148,100 m ²
	OVOL日本橋ビル	転貸	東京都中央区	約 28,500 m ²
	新橋 M-SQUARE Bright	100%	東京都港区	約 7,800 m ²
	55 ハドソンヤード	90%	ニューヨーク	約 117,600 m ²
	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 ²
	日本橋室町三井タワー	-	東京都中央区	約 168,000 m ²
2019	OH-1計画	-	東京都千代田区	約 357,700 m ²
	文京ガーデン ゲートタワー	-	東京都文京区	約 93,900 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
	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 ²
	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 ²
2022	50 ハドソンヤード	90%	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	未定	東京都中央区	約 289,700 m ²
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 ²
	室町一丁目地区	未定	東京都中央区	未定(約8,000m ²)
	日本橋一丁目1-2街区	未定	東京都中央区	未定(約7,000m ²)
	日本橋一丁目中地区	未定	東京都中央区	未定(約24,600m ²)
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 ²

* AC棟：2019年度 / B棟：2020年度 竣工
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)



日本橋室町三井タワー



八重洲二丁目北地区



OH-1計画

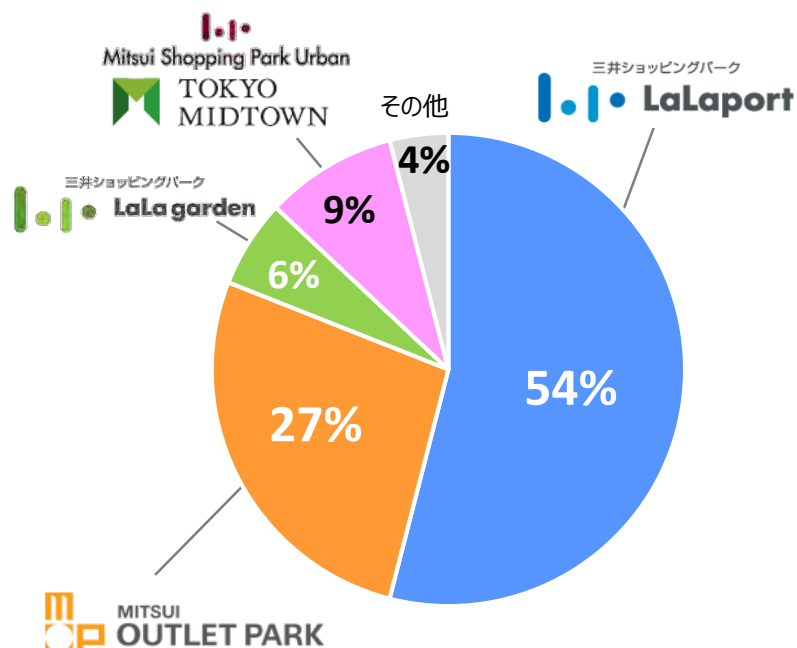


豊洲二丁目駅前地区
第一種市街地再開発事業2-1街区

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

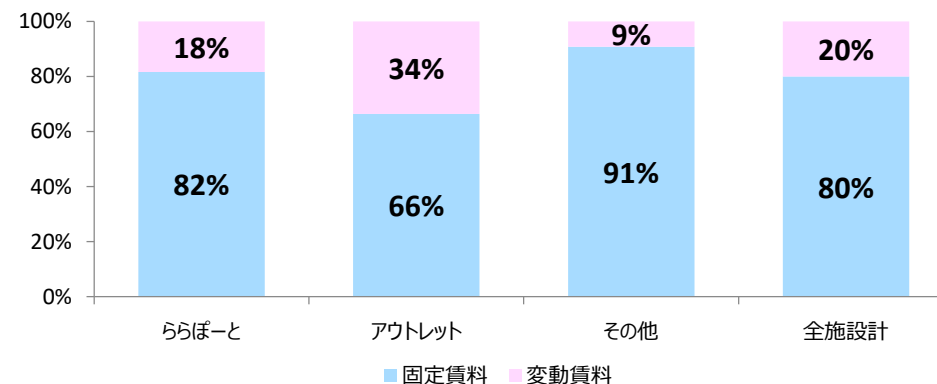
施設種別ごとの売上比率

2019年3月期(単体)

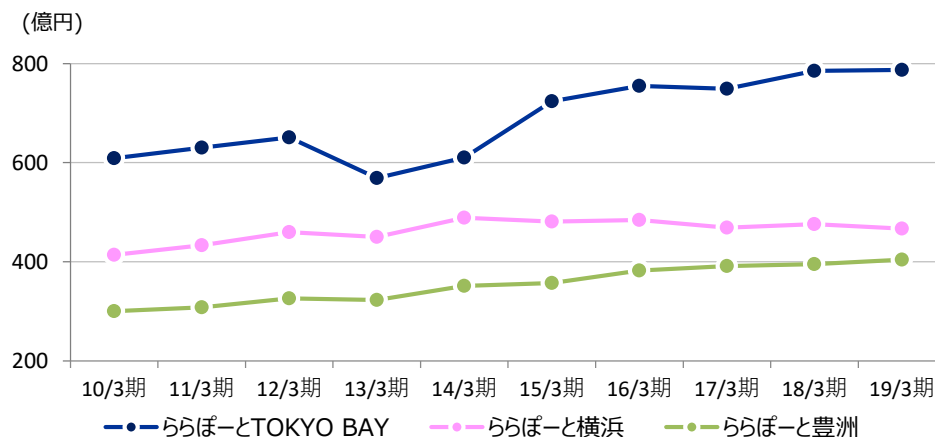


固定賃料と変動賃料比率

2019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	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(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(2期)	マレーシア セランゴール	約 9,800 m ²
	ららぽーと名古屋みなとアクルス	愛知県名古屋	約 59,500 m ²
2018	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 ²
	心斎橋MGビル	大阪府大阪市	(約 2,000m ²)
	三井アウトレットパーク台中港	台湾台中市	約 35,000 m ²
2019	読売並木通りビル	東京都中央区	(約 14,200m ²)
	ららぽーと沼津	静岡県沼津市	約 64,000 m ²
2020	ららぽーと上海金橋	中国上海市	約 60,000 m ²
	上海蓮花路駅ビル商業施設	中国上海市	約 16,500 m ²
	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 ²)
	ららぽーと愛知東郷町	愛知県愛知郡	約 63,900 m ²
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 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
	ららぽーと台湾南港	台湾台北市	約 70,000 m ²
	福岡市青果市場跡地計画	福岡県福岡市	未定
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 ²
	大阪府堺市黒山東計画	大阪府堺市	未定
	大阪府門真市松生町計画	大阪府門真市	未定
2023	ららぽーと台中	台湾台中市	約 67,000 m ²
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 ²
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。アプル以外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
2019年 3月-4月	ららぽーと横浜	神奈川県横浜市	53店舗/約270店舗
2019年 3月-	ららぽーとTOKYO-BAY	千葉県船橋市	51店舗/約440店舗
2019年 3月-	ららぽーと柏の葉	千葉県柏市	29店舗/約180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
ワークスペース

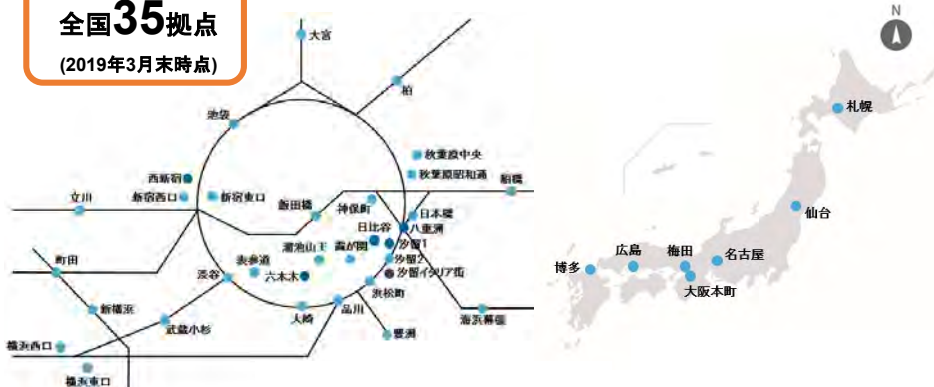


SHARE・FLEX(グラントウキョウサウスタワー)



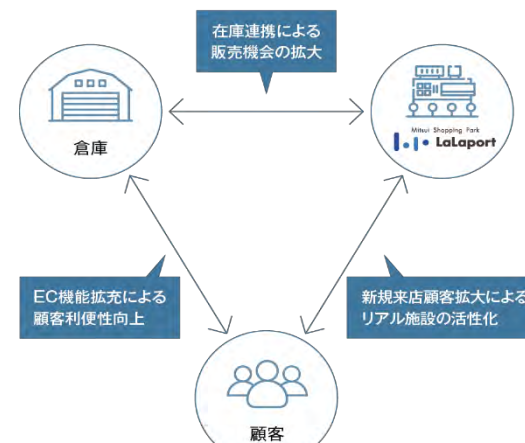
STAY(NBFコモディオ汐留)

全国**35**拠点
(2019年3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
1,100万人超 (2019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

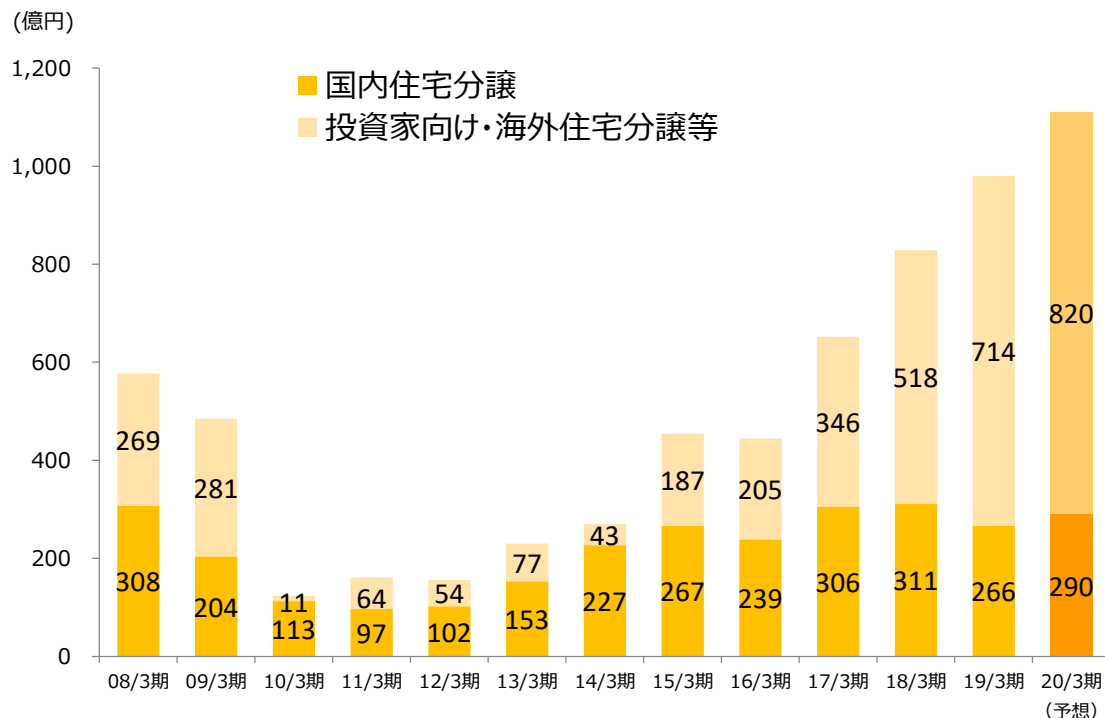


パークウェルステイト鴨川

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

主な2019年3月期計上物件



パークコート赤坂檜町 ザタワー



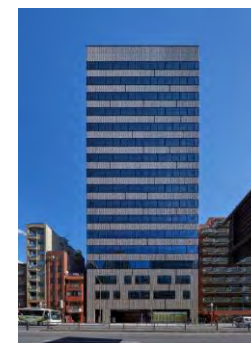
パークコート青山 ザタワー

投資家向け分譲

主な2019年3月期計上物件



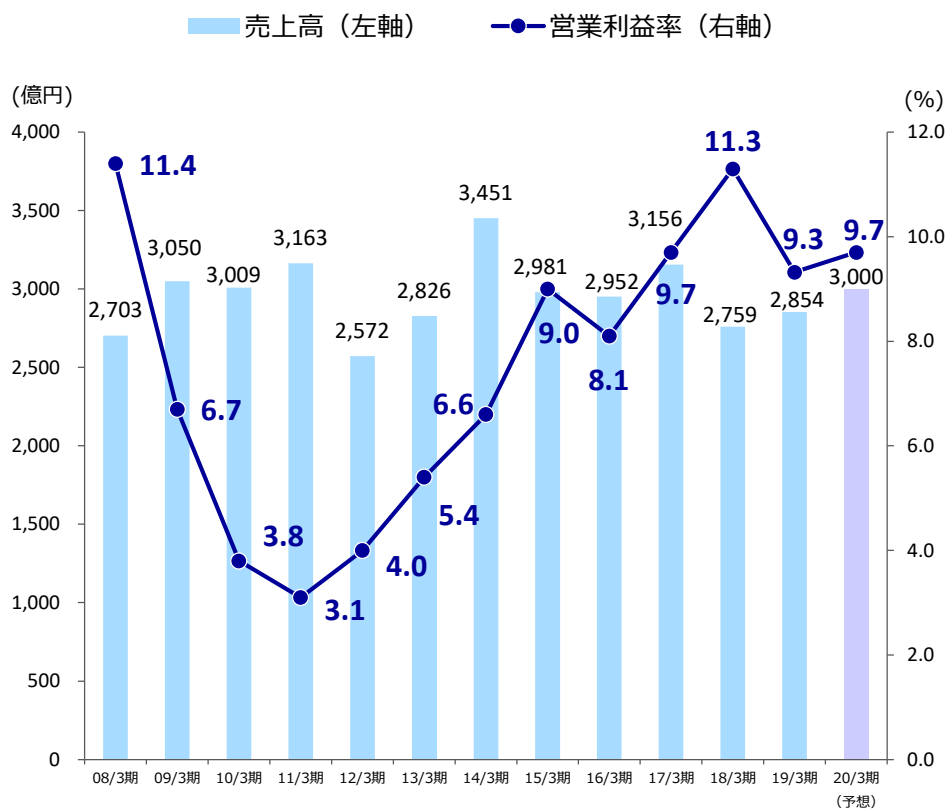
70マークレーン



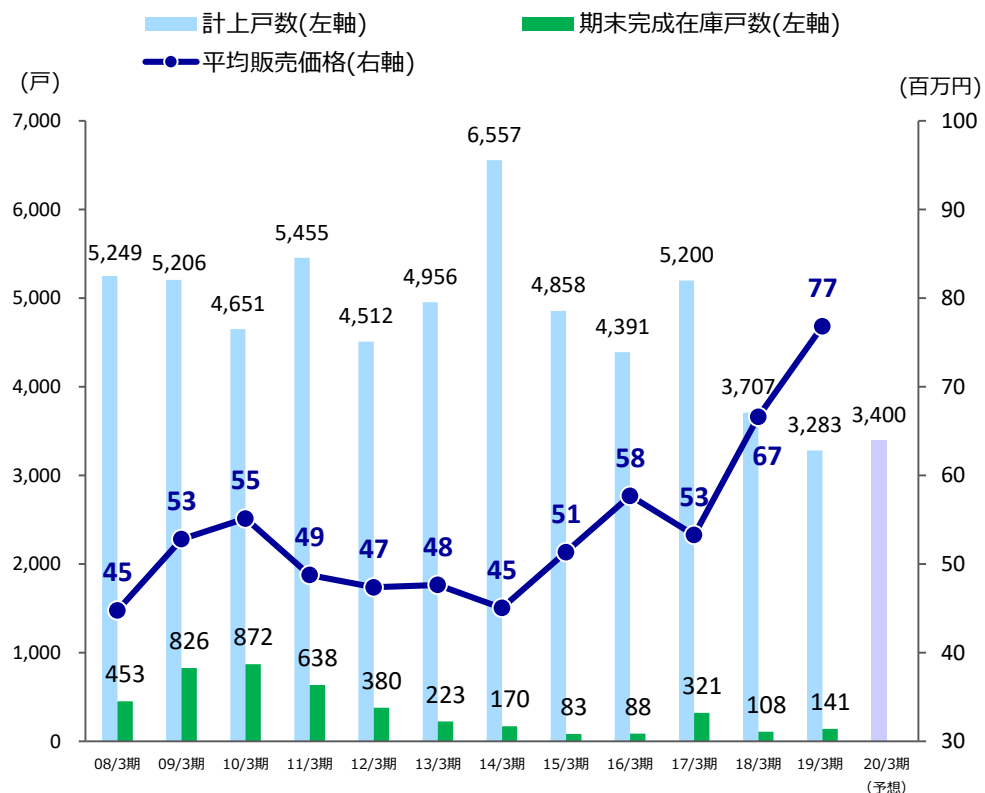
G-BASE田町

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

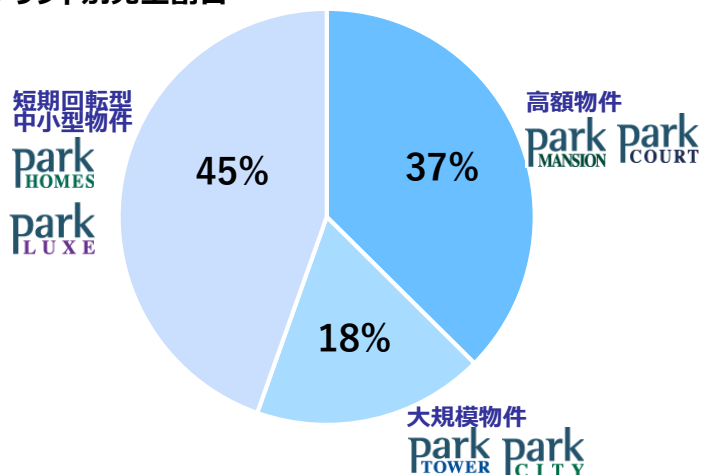


再開発を中心に豊富なランドバンク

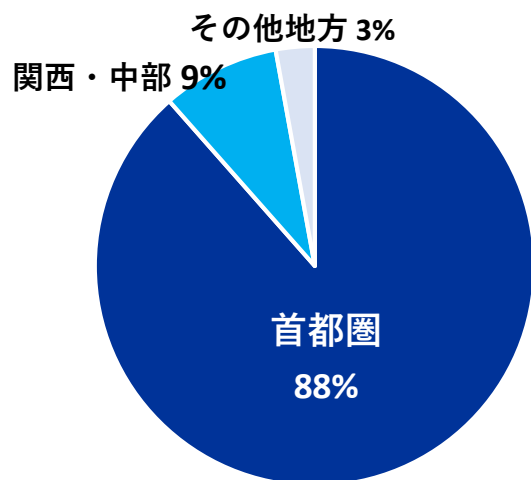
マンションブランド・地域別売上比率

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 2019年3月末時点

約2万6千戸 (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 *シェア勘案前
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	パークコート文京小石川 ザタワー	東京都文京区	約 400 戸
2022 以降	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

NBF Nippon Building Fund 日本ビルファンド投資法人	資産規模 11,289億円 (71物件)
日本アコモデーションファンド投資法人	資産規模 3,075億円 (125物件)
フロンティア不動産投資法人 Frontier Real Estate Investment Corporation	資産規模 3,264億円 (37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 1,557億円 (16物件)

当社グループ組成・運用プライベートファンド

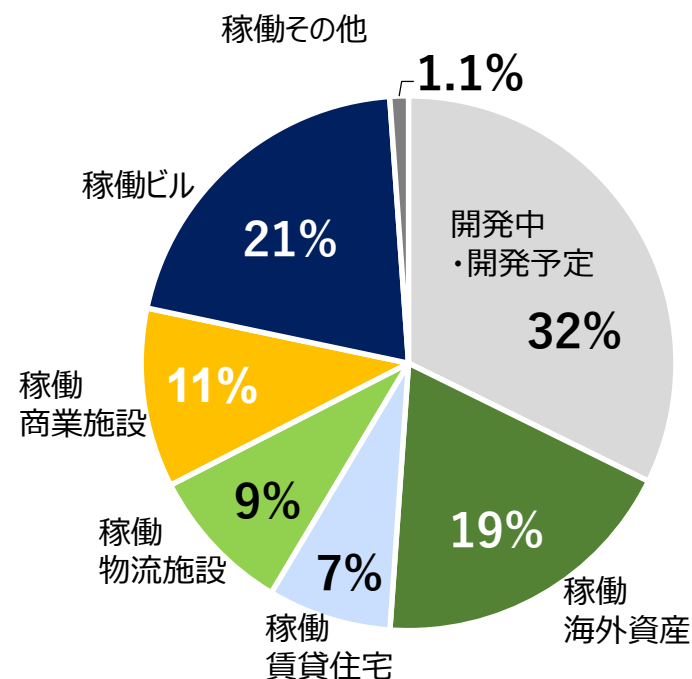
三井不動産投資顧問株式会社 (プライベートファンド 組成・運用)	預かり資産 13,960億円
三井不動産プライベートリート投資法人 Mitsui Fudosan Private REIT Inc.	資産規模 3,268億円(47物件)

機関投資家／事業法人等

※2019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9,933億円 (2019年3月末時点)



プロパティマネジメント

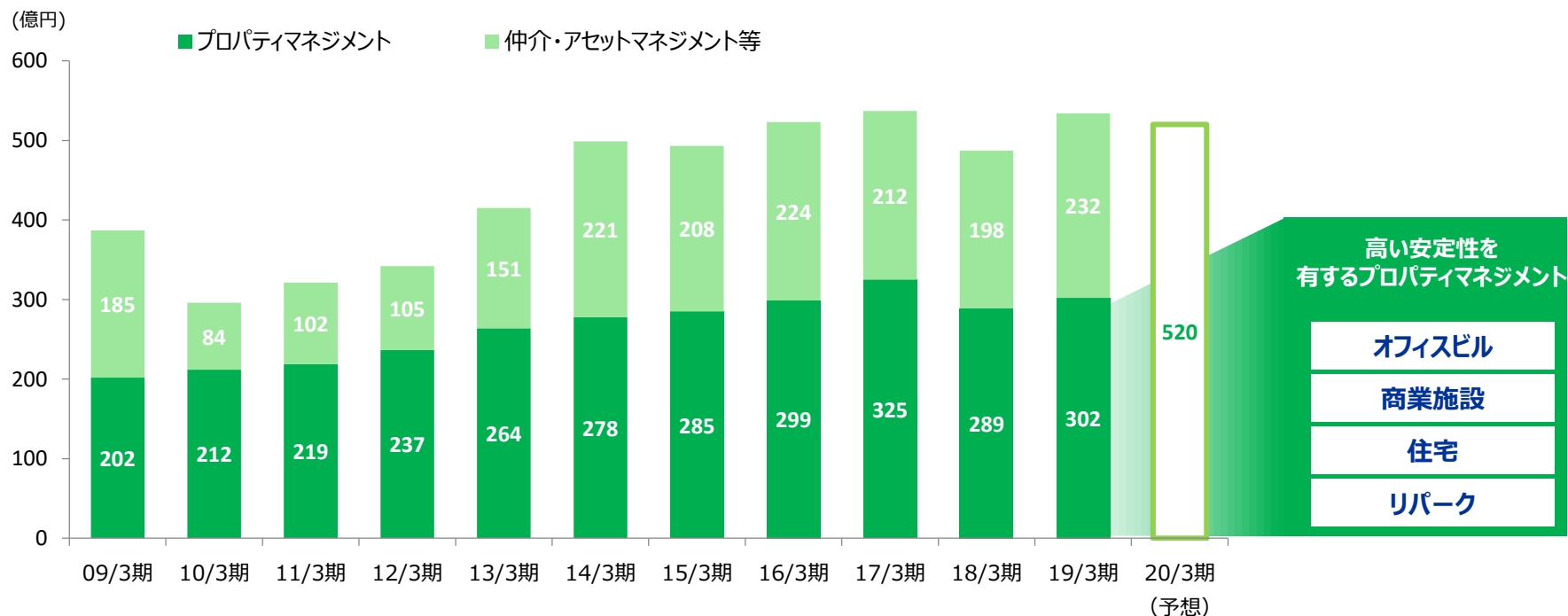
オフィス、商業、住宅、リパーク事業における運営管理等の受託ビジネス

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

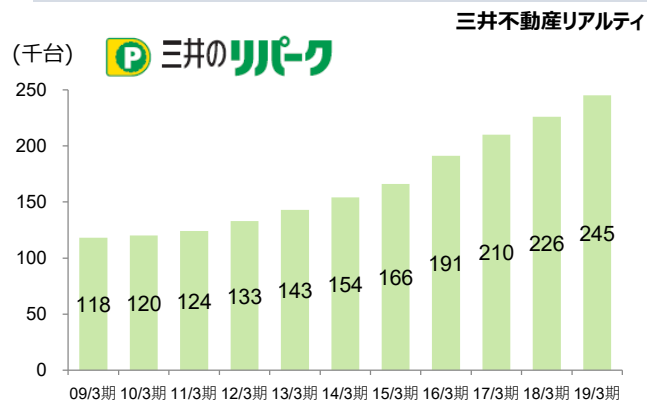
アセットマネジメント：4つの上場リートとプライベートファンドにおけるアセットマネジメントサービス

マネジメントセグメント営業利益推移

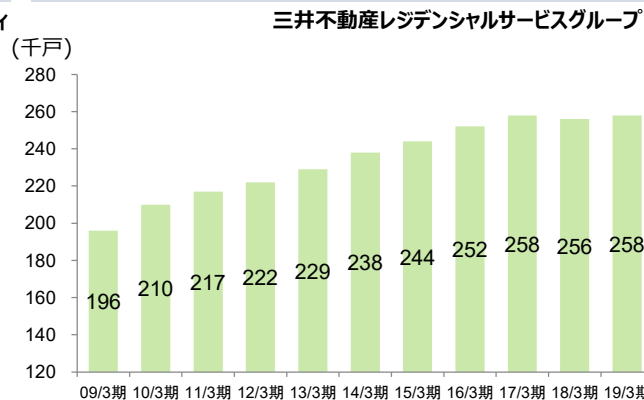


プロパティマネジメント/受託物件の増加による、安定した収益の成長

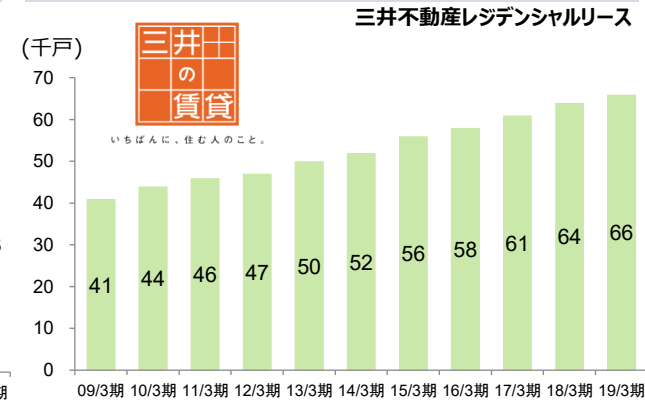
リパーク駐車場管理台数推移



マンション管理戸数推移



賃貸住宅取扱戸数推移



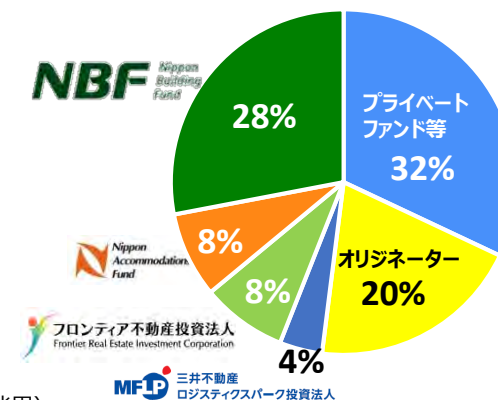
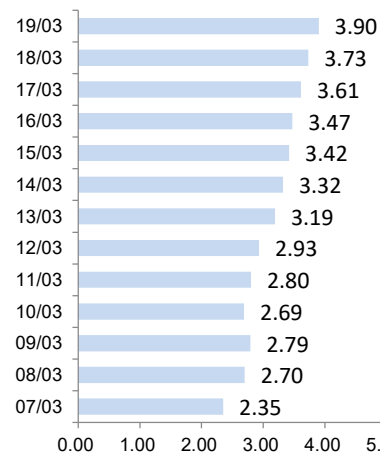
仲介・アセットマネジメント/仲介取扱件数No.1、預かり資産の増加による安定した収益の成長

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 2019年3月末時点

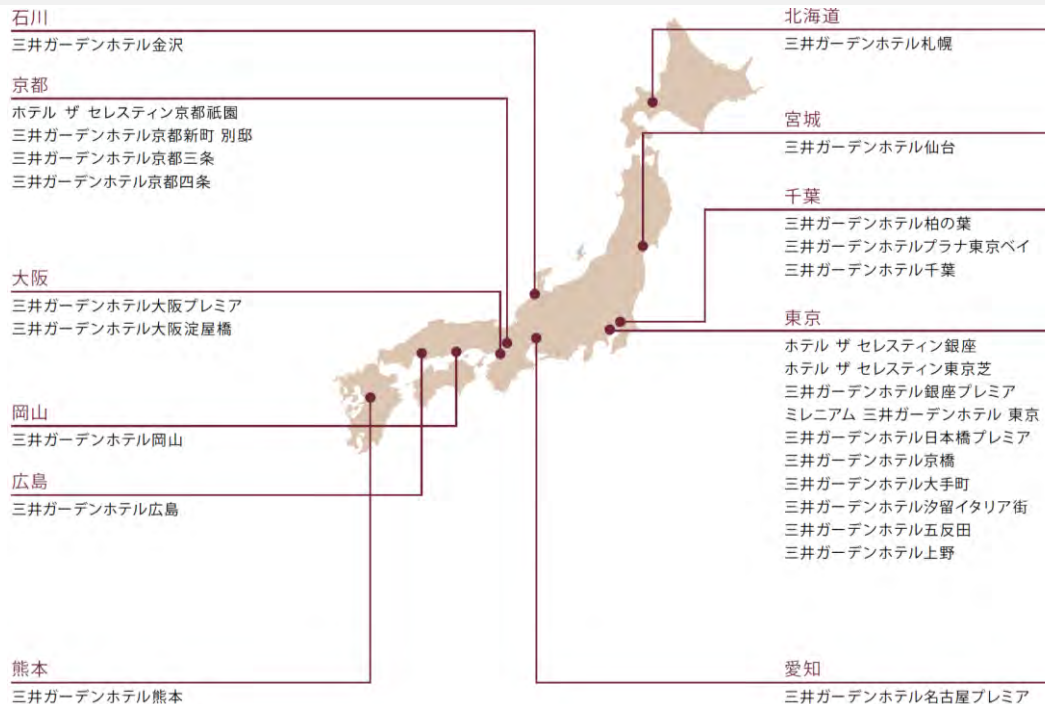


2-5. (補足) ホテル・リゾート事業

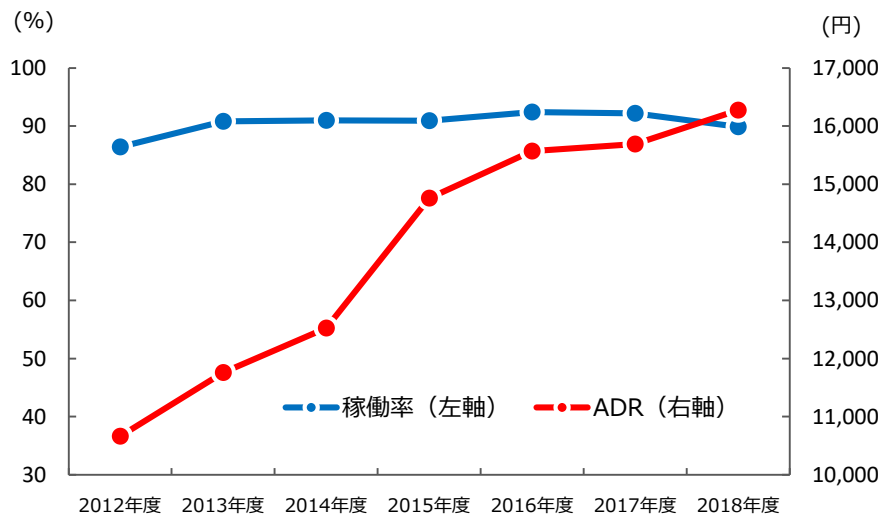
コア事業の概要と優位性



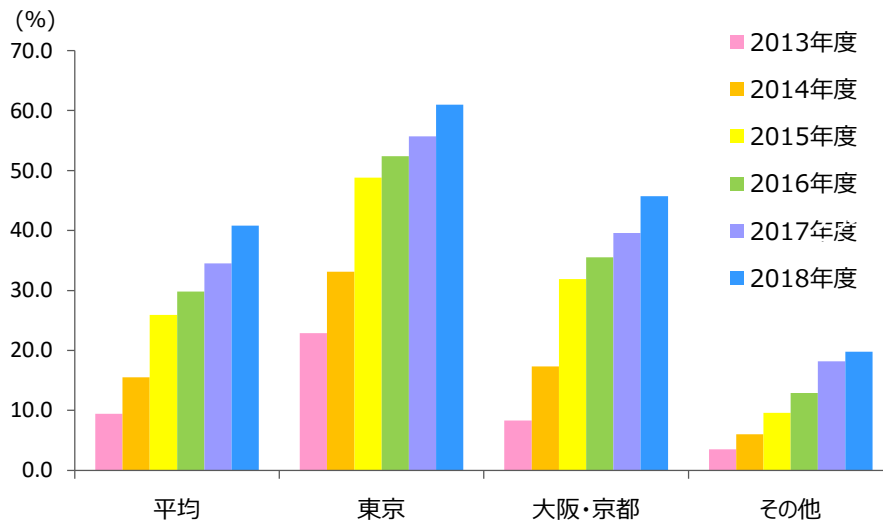
全国**26**施設
6,701室
 (2019年3月末時点)



稼働率とADR(平均客室単価)の推移



外国人宿泊客比率



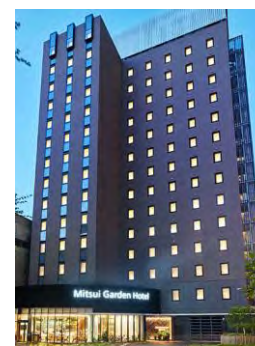
新規プロジェクトをあわせて、運営客室数は1万室を確保 *リゾートは除く

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	マスター/海外	所在	客室数
2017	ホテル ザ セレスティン京都祇園	マスター	京都府京都市	約 160 室
	ホテル ザ セレスティン銀座	マスター	東京都中央区	約 100 室
2018	三井ガーデンホテル大手町	マスター	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	マスター	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
	三井ガーデンホテル銀座五丁目		東京都中央区	約 340 室
	三井ガーデンホテル神宮外苑の杜プレミア		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
2020	札幌北5西6ホテル計画		北海道札幌市	約 170 室
	中洲五丁目ホテル計画	マスター	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	マスター	東京都千代田区	約 120 室
忠孝新生ホテル計画	マスター	台湾、台北市	約 300 室	
2021以降	京都浄教寺ホテル計画	マスター	京都府京都市	約 170 室
	中山忠孝ホテル計画	マスター	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	マスター	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)



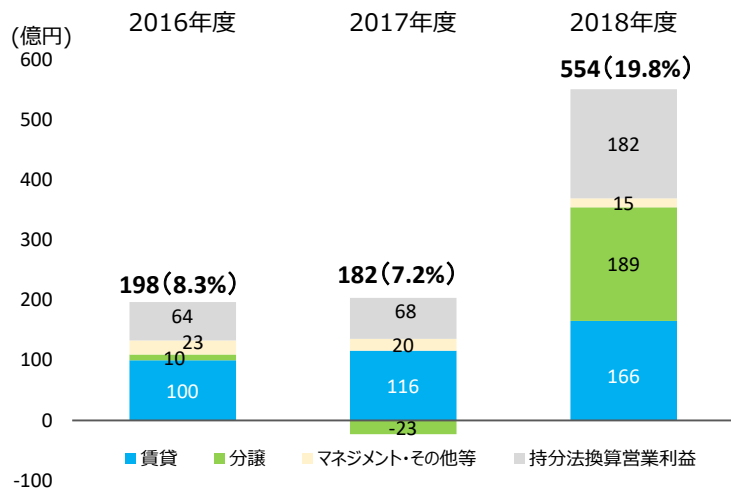
忠孝新生ホテル計画



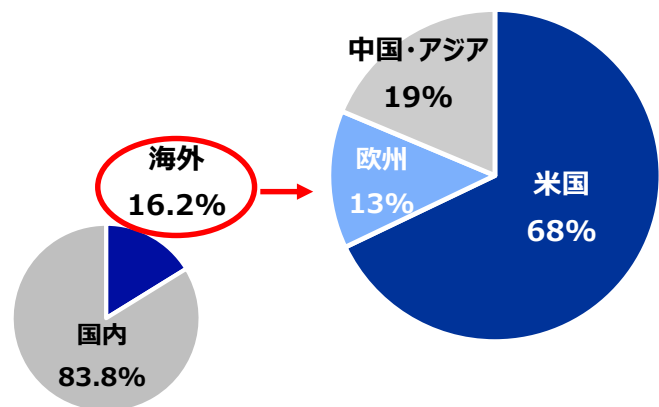
ハレクラニ沖縄

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



海外資産の国別内訳

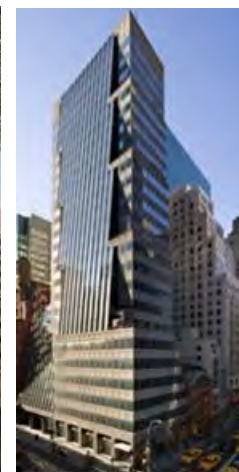


2019年3月期 総資産 68,027億円

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



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



ホームー・ビルディング 米国, ワシントンD.C.



ハレクラニ 米国, ハワイ



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

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 ヴイレッジ (1街区)	ウォルナットクリーク	2020	約 360 戸
	ウォルナットクリーク ヴイレッジ (2街区)	ウォルナットクリーク	未定	約 240 戸
分譲住宅	1630コロンビアロード	ワシントンDC	2021	約 180 戸
	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<欧州>

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



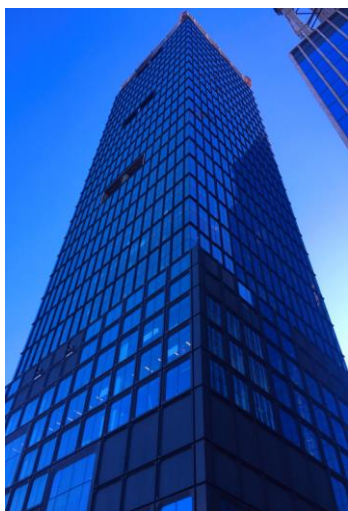
ホワイトシティプレイス再開発計画

STANHOPE



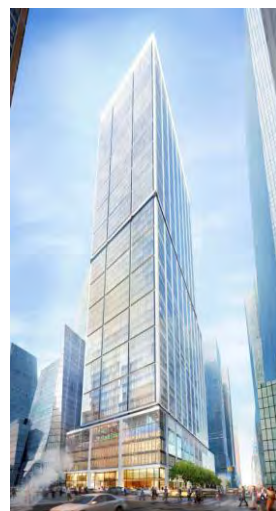
テレビジョンセンター再開発計画

STANHOPE



55ハドソンヤード

RELATED OXFORD



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**



ウォルナットクリーク トランジット
ヴイレッジ

**BLAKE GRIGGS
PROPERTIES**



ウエストエッジタワー

**UrbanVisions
SUSTAINABLE REAL ESTATE**

主な新規プロジェクト<中国・アジア>

商業施設、ホテル、物流

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 m ²
			上海蓮花路駅ビル商業施設	転貸 2020	約 16,500 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
	台中市	商業	三井アウトレットパーク台中港	2018	約 35,000 m ²
			ららぽーと台中	2023	約 67,000 m ²
			忠孝新生ホテル計画	転貸 2020	約 300 室
	台北市	ホテル	中山忠孝ホテル計画	転貸 2022	約 350 室
			敦化北路ホテル計画	転貸 2024	約 180 室
			商業	ららぽーと台湾南港	転貸 2021
台南市	商業	三井アウトレットパーク台南	(1期) 2022 (2期) 2025	約 33,000 m ² 約 12,000 m ²	
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 m ²
			クアラルンプール国際空港セパ	(2期) 2018	約 9,800 m ²
			ン	(3期) 2021	約 10,200 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
タイ	バンコク	物流	バンパコン	*	約 160,000 m ²
			ワンノイ		約 90,000 m ²

* 1期開業：2020/2期開業：2021/3期開業：2022

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	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	コンレイブレイス	2020	約 370 戸
シンガポール		パートレーリッジ	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・タープラ・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：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。住宅の総戸数はシェア勘案前となります。



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



忠孝新生ホテル計画

宏普建設股份有限公司
Hong Pu Real Estate Development Co., Ltd.




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：億円)

	当期	前期	増減	通期予想 (2018年11月公表)	対予想 進捗率
売上高	18,611	17,511	1,100	18,700	99.5%
営業利益	2,621	2,459	162	2,500	104.9%
営業外損益	△ 80	△ 55	△ 24	△ 140	—
持分法損益	148	152	△ 3	-	—
純金利負担	△ 269	△ 248	△ 21	△ 270	—
その他	39	40	△ 1	130	—
経常利益	2,541	2,403	137	2,360	107.7%
特別損益	△ 120	△ 155	35	-	—
特別利益	14	-	14	-	—
特別損失	△ 135	△ 155	20	-	—
法人税等	△ 719	△ 667	△ 51	△ 710	—
当期純利益	1,701	1,579	121	1,650	—
非支配株主に帰属する 当期純利益	△ 14	△ 21	6	△ 20	—
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,686	1,558	127	1,630	103.5%

◆特別利益

投資有価証券売却益	14
	14

◆特別損失

減損損失	△ 114
固定資産除却損	△ 21
	△ 135

【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%程度を目標とする。当期の1株当たりの年間配当金は、期初公表の40円から4円増配し、44円(予定)。また、160億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

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 (2018年11月公表)
売上高	18,611	17,511	1,100	18,700
賃貸	6,032	5,581	451	6,000
分譲	5,307	4,996	311	5,350
マネジメント	3,774	3,538	236	3,850
三井ホーム	2,617	2,521	95	2,600
その他	879	873	6	900
営業利益	2,621	2,459	162	2,500
賃貸	1,419	1,383	36	1,400
分譲	980	830	150	900
マネジメント	534	487	47	510
三井ホーム	62	54	7	58
その他	46	68	△21	40
消去他	△421	△364	△56	△408

(参考)海外事業

(単位：百万円)

	当期	前期	増減
賃貸			
収益	55,784	43,837	11,947
営業利益	16,673	11,668	5,005
分譲			
収益	83,903	2,200	81,703
営業利益	18,936	△2,314	21,249
マネジメント・その他等			
収益	15,278	16,072	△793
営業利益	1,546	2,038	△491
海外持分法換算営業利益 *1	18,298	6,827	11,471
海外事業利益合計	55,454	18,220	37,234
海外事業利益比率 *2	19.8%	7.2%	12.6pt

*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

補足データ

【空室率推移】

	19/3	18/3	17/3	16/3	15/3	14/3
連結オフィス・商業	1.8%	2.4%	3.1%	2.2%	3.2%	3.5%
単体オフィス首都圏	1.7%	2.2%	3.4%	2.6%	3.2%	3.3%

【分譲内訳】

(単位：百万円)

		当期	前期	増減
国内住宅分譲	収益	285,432	275,988	9,444
	営業利益	26,604	31,167	△4,563
	戸数	3,758	4,208	△450
	-中高層	3,283	3,707	△424
	-戸建	475	501	△26
投資家向け	収益	245,333	223,619	21,713
・海外住宅分譲等	営業利益	71,433	51,843	19,590

【マネジメント】

(単位：百万円)

		当期	前期	増減
プロパティマネジメント	収益	275,338	263,420	11,918
	営業利益	30,243	28,914	1,329
	リパーク台数(台)	245,511	226,125	19,386
仲介	収益	102,152	90,393	11,759
	営業利益	23,202	19,813	3,388
	仲介件数(件)	41,361	40,638	723

連結BS概要/全体

(単位：億円)

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
流動資産	21,172	18,983	2,188	流動負債	11,093	10,636	457
現金・預金	1,742	1,008	733	支払手形及び買掛金	1,268	1,239	28
有価証券	9	1	7	短期借入金(※)	2,599	2,732	△132
販売用不動産・前渡金	16,305	15,248	1,056	コマーシャルペーパー(※)	1,140	1,250	△110
営業出資金	67	67	△0	短期償還社債(※)	792	511	280
その他	3,047	2,656	390	その他	5,293	4,902	391
固定資産	46,854	43,863	2,991	固定負債	32,725	29,334	3,391
有形・無形固定資産	35,004	33,189	1,815	社債(※)	5,929	4,680	1,249
投資有価証券	8,726	7,879	847	長期借入金(※)	18,605	16,872	1,732
差入敷金・保証金	1,405	1,385	20	預り敷金・保証金	4,243	4,034	209
その他	1,717	1,409	308	その他	3,947	3,746	200
				有利子負債(※)	29,066	26,046	3,019
				純資産	24,208	22,877	1,331
				資本金	3,397	3,397	-
				資本剰余金	4,032	4,097	△64
				利益剰余金	9,621	8,344	1,276
				その他	7,156	7,036	119
資産計	68,027	62,847	5,180	負債・純資産計	68,027	62,847	5,180

*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)	1.24	1.18	0.06
自己資本比率	34.4%	35.1%	△0.7pt

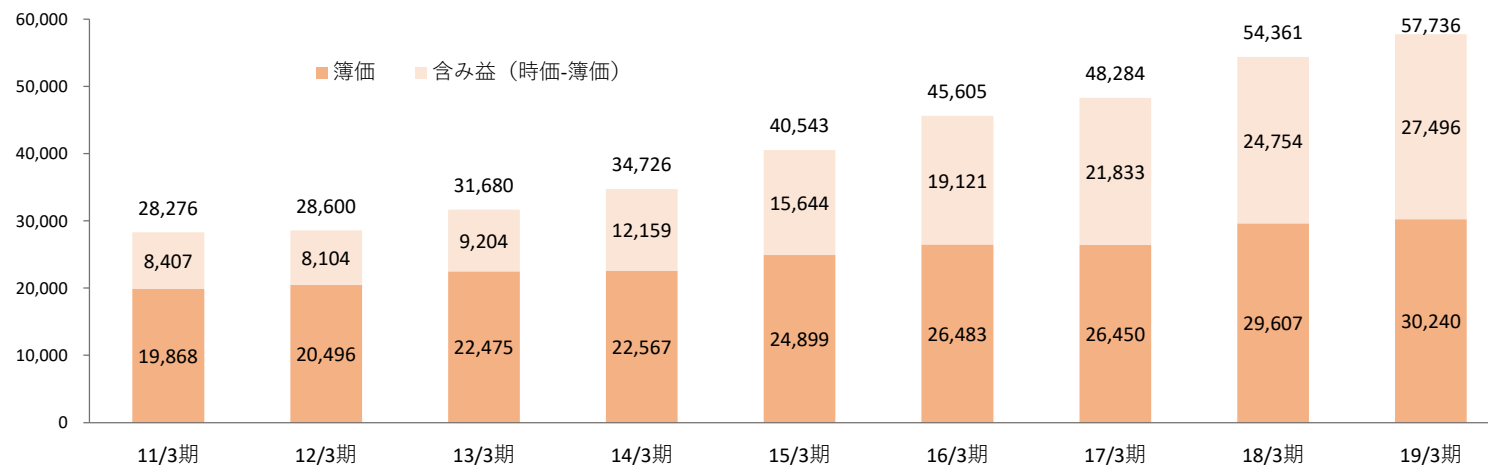
【賃貸等不動産】

単位：億円

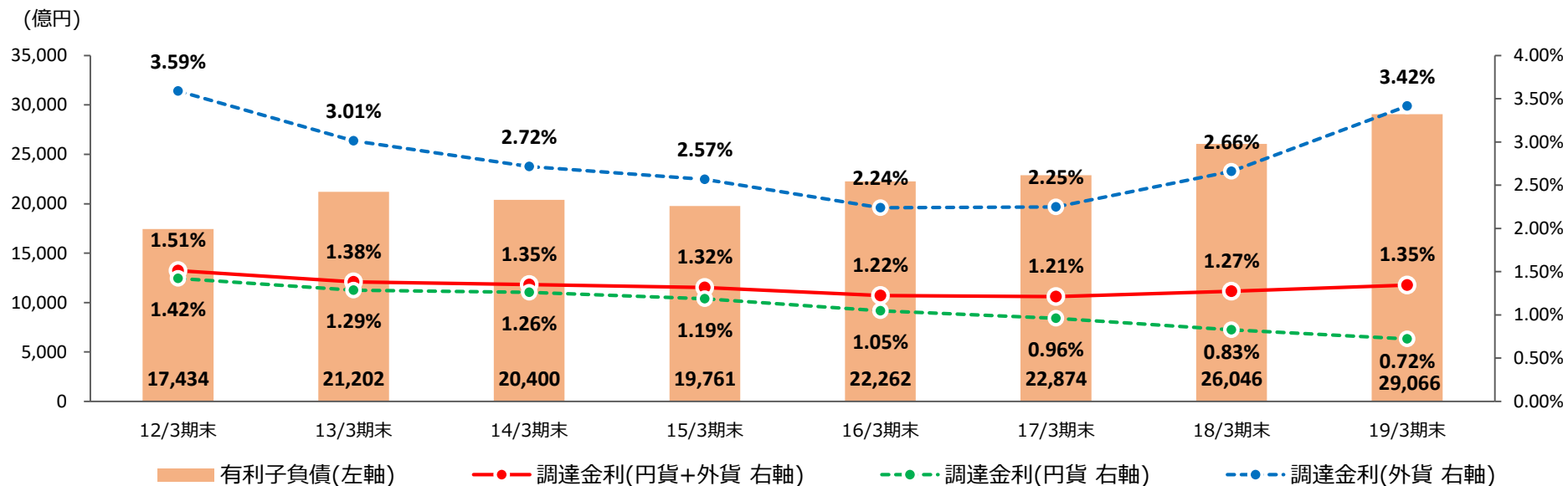
			期末簿価 2019年3月期	期末時価 2019年3月期	差額(含み益)
稼働	国内	オフィス	17,543	34,980	17,437
		商業施設	3,647	9,562	5,914
		その他	835	917	81
	海外	オフィス	2,606	6,183	3,577
		商業施設	306	597	291
未稼働	開発中（時価評価対象）*		284	478	194
	開発中（時価評価対象外）		5,016	5,016	-
			30,240	57,736	27,496
前期末からの差異			+633	+3,375	+2,742

*2020年3月期に竣工予定の、国内における賃貸用不動産

(億円)

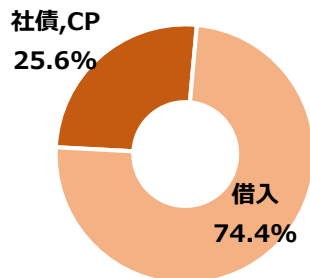


【有利子負債残高と調達金利の推移】



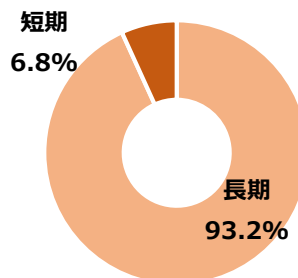
連結有利子負債

*ノンコースローンを除く
2019年3月期末



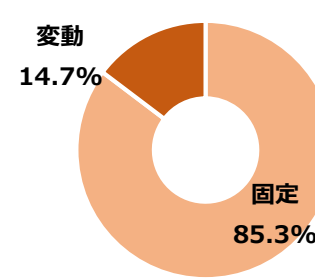
長期・短期比率

*ノンコースローンを除く
2019年3月期末



固定・変動比率

*ノンコースローンを除く
2019年3月期末



平均残存期間 6.6年



4. 2020年3月期業績予想概要

連結P/L概要(業績予想)

(単位：億円)

	2020年3月期 (2019年度)	2019年3月期 (2018年度)	増減
売上高	20,000	18,611	1,388
賃貸	6,300	6,032	267
分譲	6,000	5,307	692
マネジメント	4,100	4,043	56
その他	3,600	3,227	372
営業利益	2,670	2,621	48
賃貸	1,440	1,419	20
分譲	1,110	980	129
マネジメント	520	551	△ 31
その他	40	91	△ 51
消去他	△ 440	△ 421	△ 18
営業外損益	△ 210	△ 80	△ 129
純金利負担	△ 280	△ 269	△ 10
その他	70	188	△ 118
経常利益	2,460	2,541	△ 81
特別損益	-	△ 120	120
税前当期純利益	2,460	2,420	39
法人税等	△ 740	△ 719	△ 20
当期純利益	1,720	1,701	18
非支配株主に帰属する 当期純利益	△ 20	△ 14	△ 5
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,700	1,686	13

補足データ

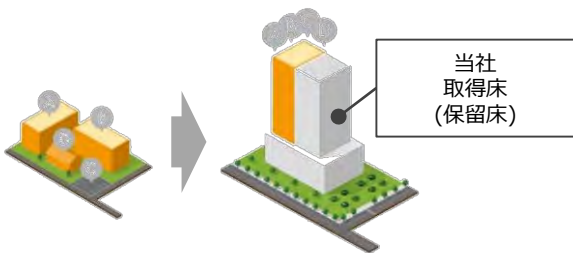
(単位：億円)

【分譲事業】		2020年3月期 (2019年度)	2019年3月期 (2018年度)	増減
国内住宅分譲	営業収益	3,000	2,854	145
	中高層	2,600	2,522	77
	戸建	400	332	67
営業収益	営業利益	290	266	23
営業利益	営業利益率	9.7%	9.3%	0.3pt
戸数	中高層	3,400	3,283	117
	戸建	580	475	105
投資家向け・ 海外住宅分譲等	営業収益	3,000	2,453	546
	営業利益	820	714	105

【財政状態】		2020年3月期 (2019年度)	2019年3月期 (2018年度)	増減
有形・無形固定資産				
	新規投資	3,900	3,905	△ 5
	減価償却費	850	790	59
販売用不動産・前渡金				
	新規投資	6,100	4,238	1,861
	原価回収	4,400	3,826	573
有利子負債		33,000	29,066	3,933



5. 補足資料(市場動向)

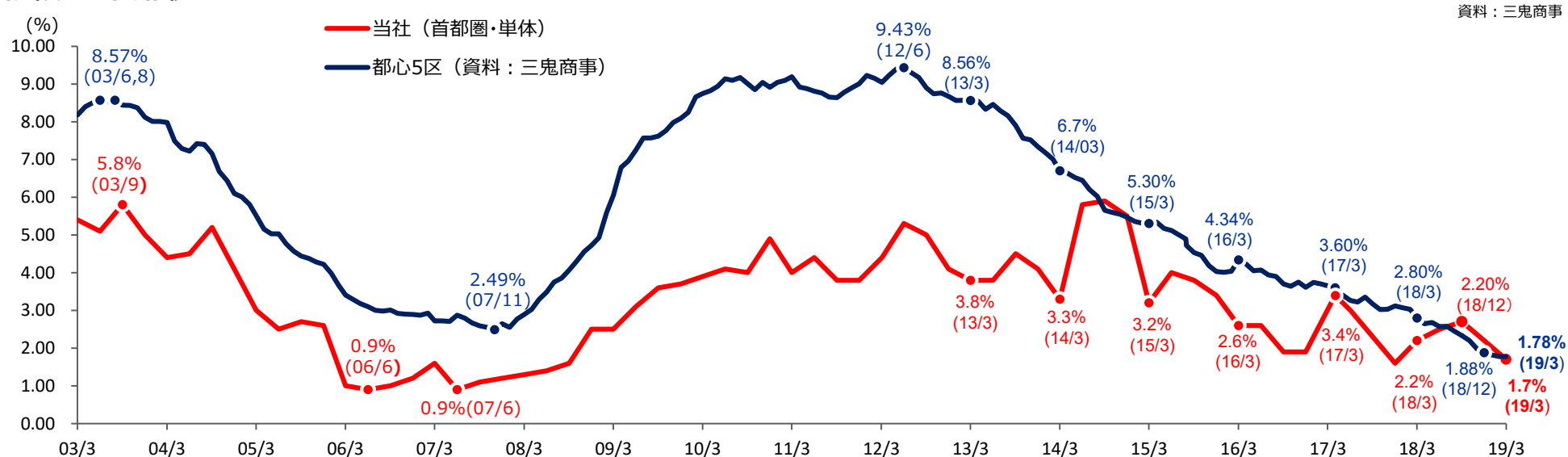
市街地再開発事業	保有資産の建替	一般的な開発
<p>【市街地再開発の特徴】</p> <p>アセットオーナーとして街づくりに関与することで、新たな事業機会を獲得</p>  <p>※A,B,C,D = 地権者、建物所有者など</p>	<p>グループ会社が保有する資産を一体的に建て替え</p>	<p>相対取引、入札等により新たな事業機会を獲得</p>

【主な開発プロジェクトの開発期間】

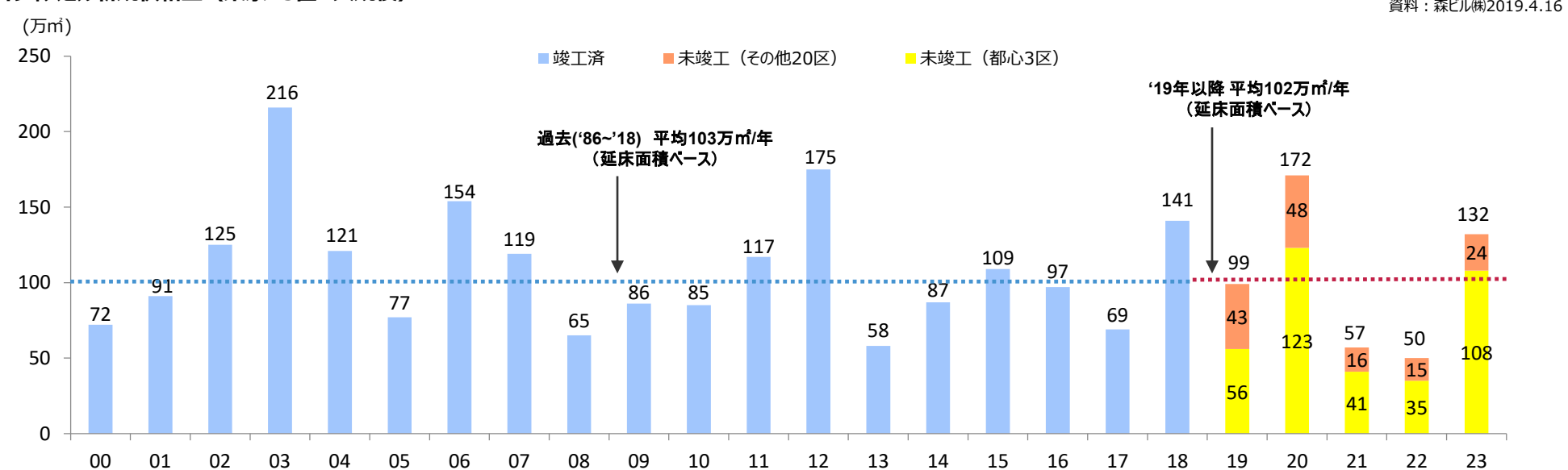
エリア	種別	プロジェクト名	所在地	事業スケジュール														事業期間
				2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
国内	複合型	東京ミッドタウン日比谷	東京都・中央区	★一体開発の検討開始												13.0		
		日本橋高島屋三井ビル	東京都・中央区	★地権者勉強会開始												13.0		
		msb Tamachi 田町ステーションタワーS	東京都・港区	★入札参加												10.0		
		日本橋室町三井タワー	東京都・中央区	★準備組合設立												7.0		
	商業	ららぽーとみなとアクルス	愛知県・名古屋市	★入札参加												6.0		
	物流	MFLP船橋 I	千葉県・船橋市	入札 地権者協議、事業検討など												2.0		
海外	オフィス	55ハドソンヤード	米国・NY	設計、計画推進 ★出資契約締結												4.0		
	商業	MOP台湾台中港	台湾・台中市	建築工事期間(解体期間を含む) ★入札参加												3.0		

*事業期間は、プロジェクトの事業化を決定した時点を開始点としています。
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。

オフィス空室率の推移

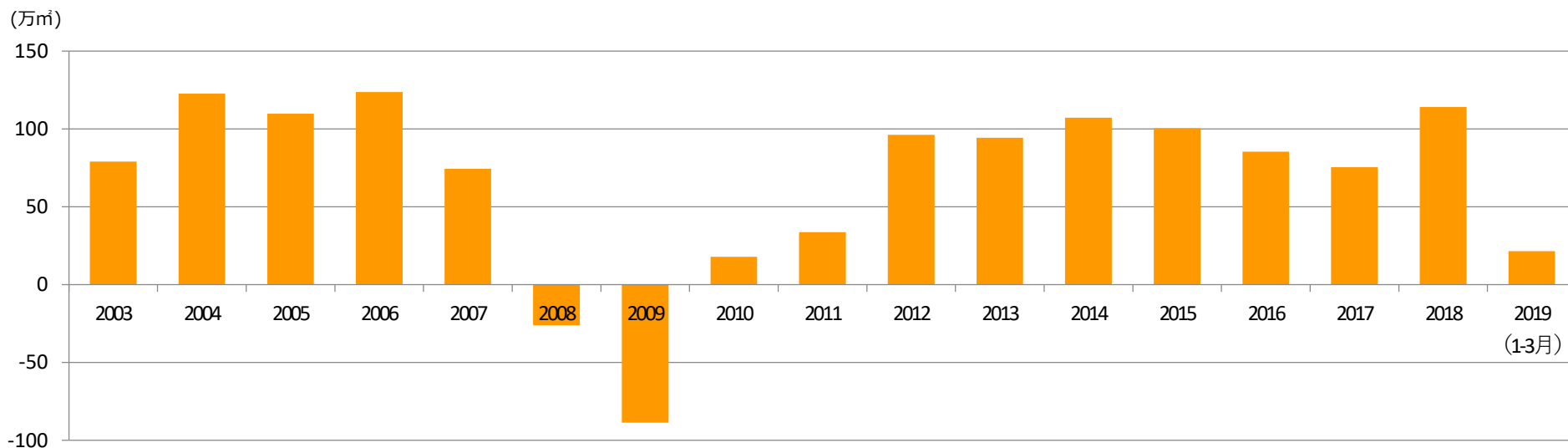


オフィスビル新規供給量（東京23区 大規模）



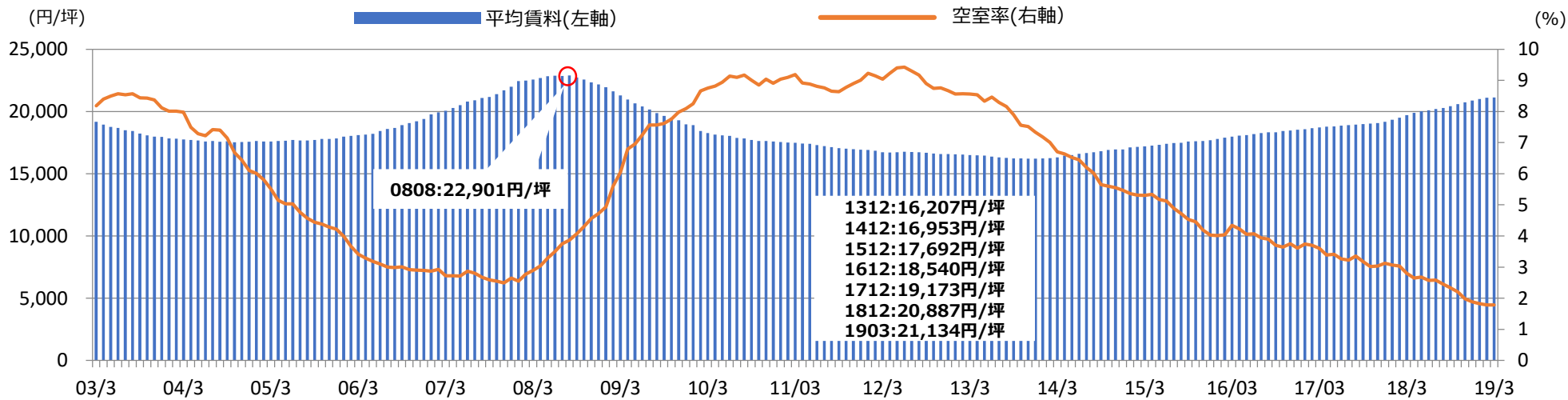
都心5区のネットアブソープション

資料：三幸エステート



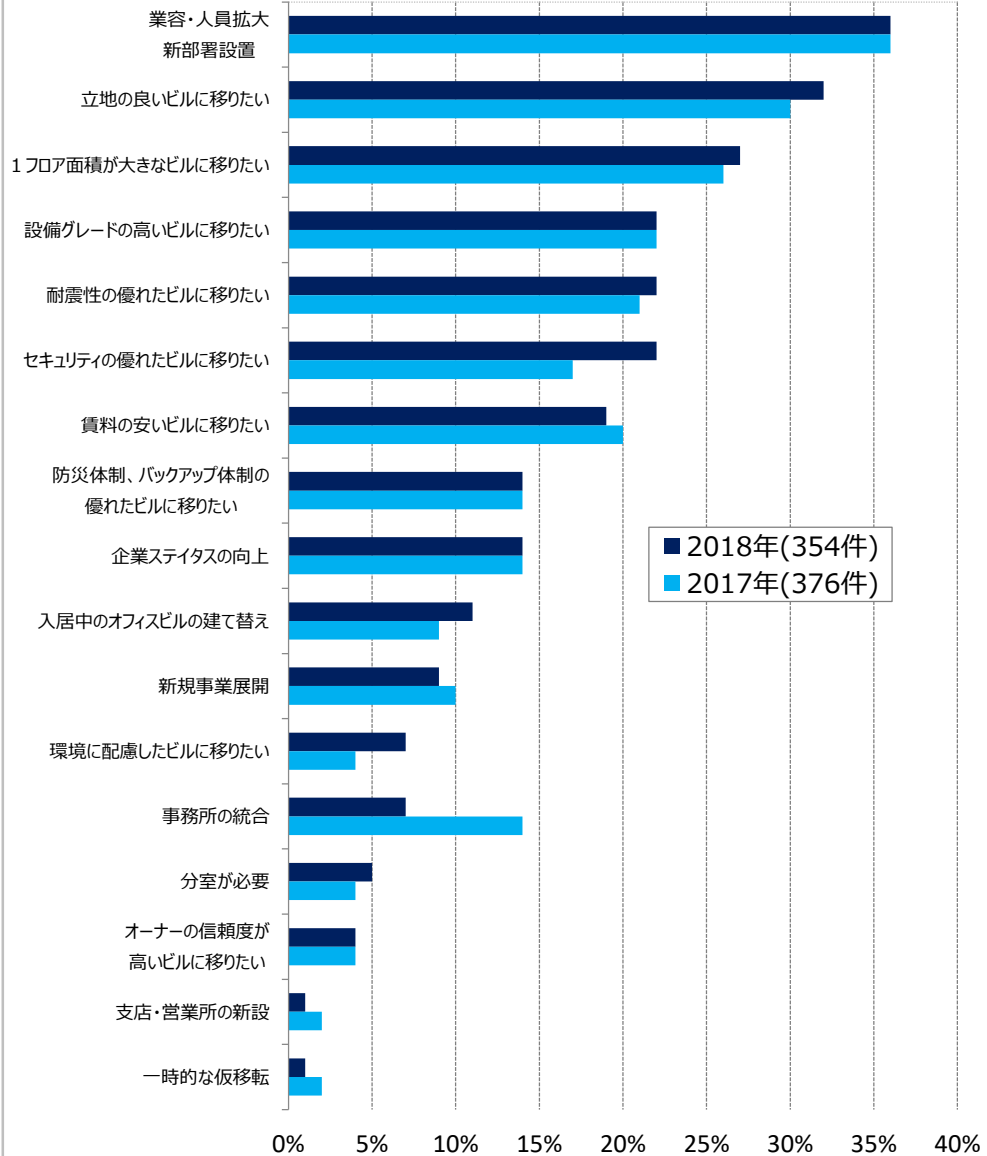
都心5区のオフィス市況 (平均賃料・空室率)

資料：三鬼商事



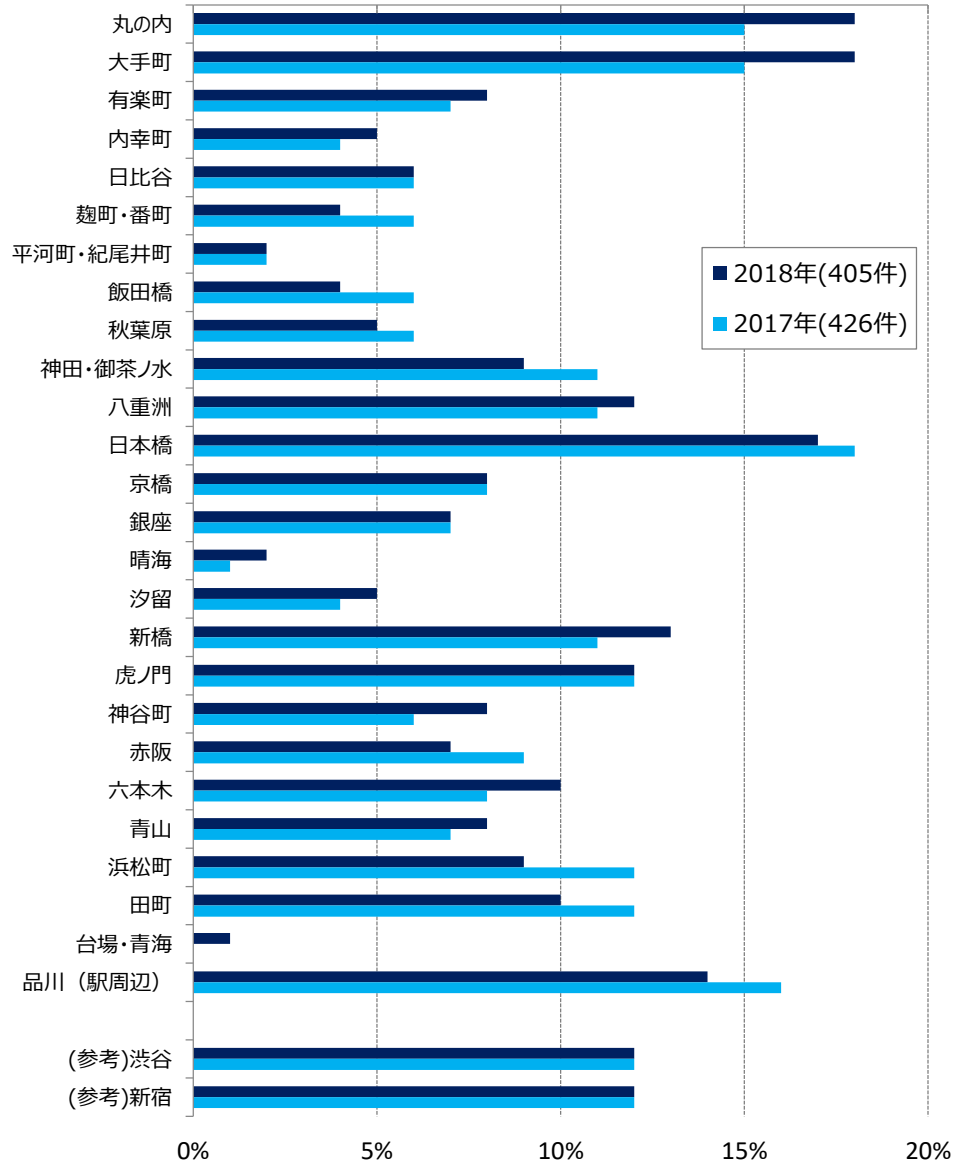
企業の移転理由

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)」



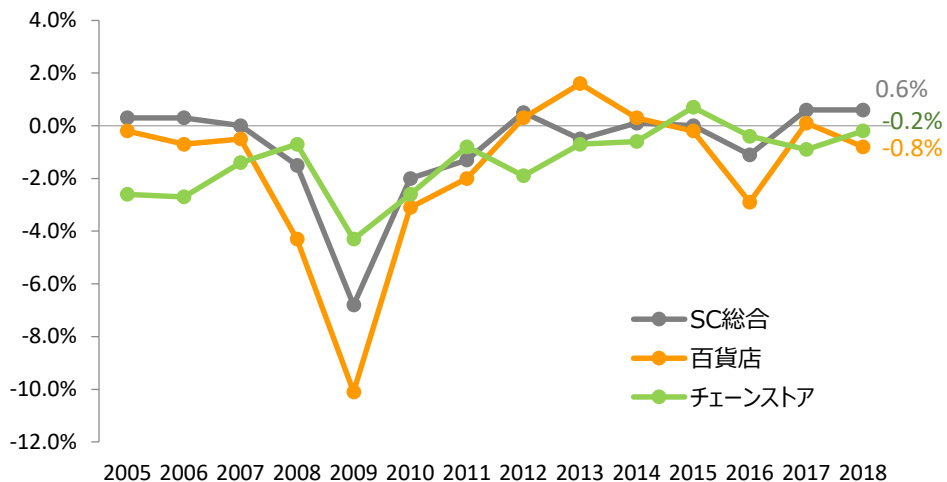
新規貸借予定の希望エリア(都心3区)

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)」



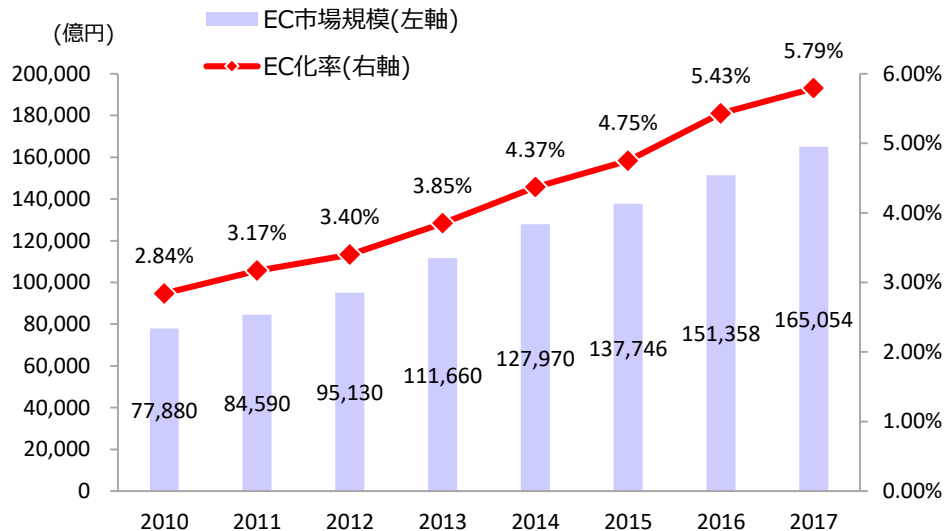
業態別の売上高前年対比

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



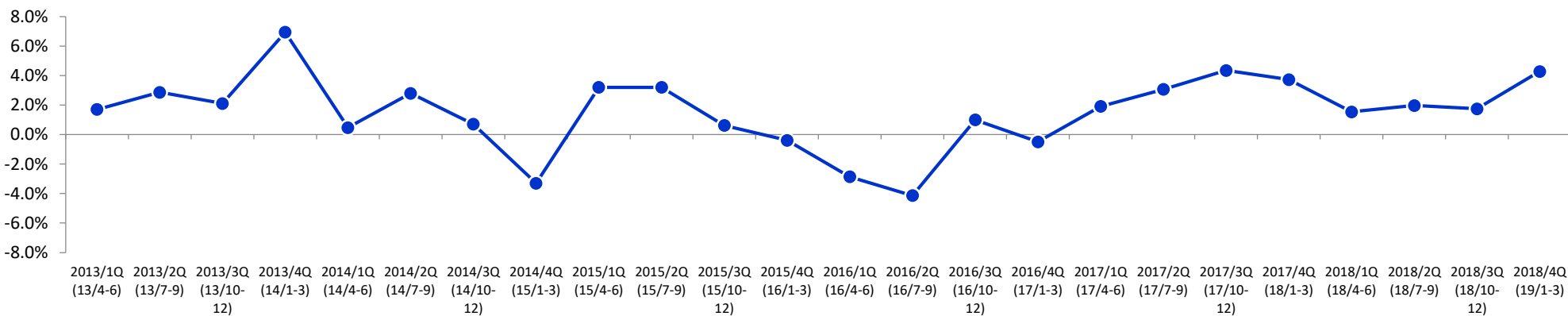
日本のEC市場規模の推移(BtoC)

資料：経済産業省



当社施設（国内）売上高前年同期対比

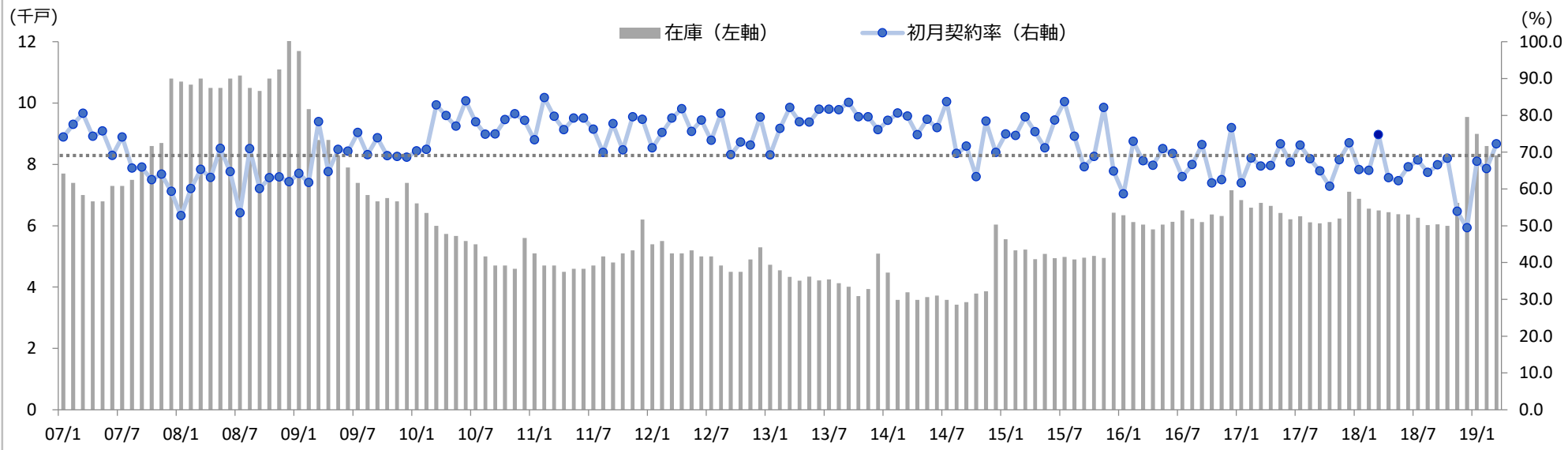
● ららぽーと（既存施設） + アウトレット（既存施設 ※増床含む）



5-4. 分譲事業市場動向 - 住宅分譲 -

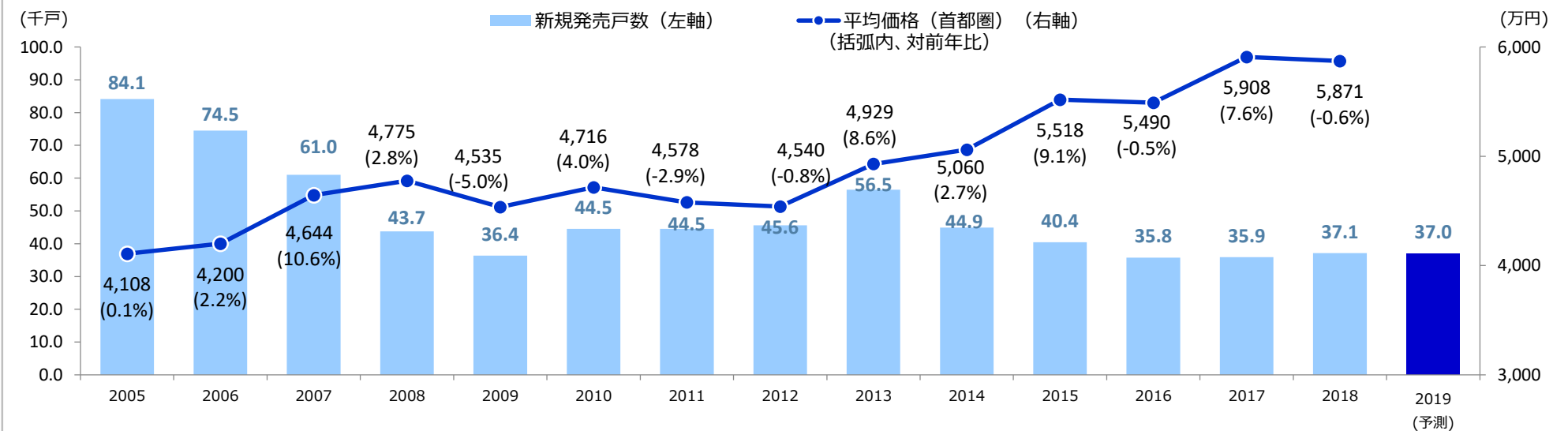
首都圏分譲マンションの初月契約率と販売在庫数

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

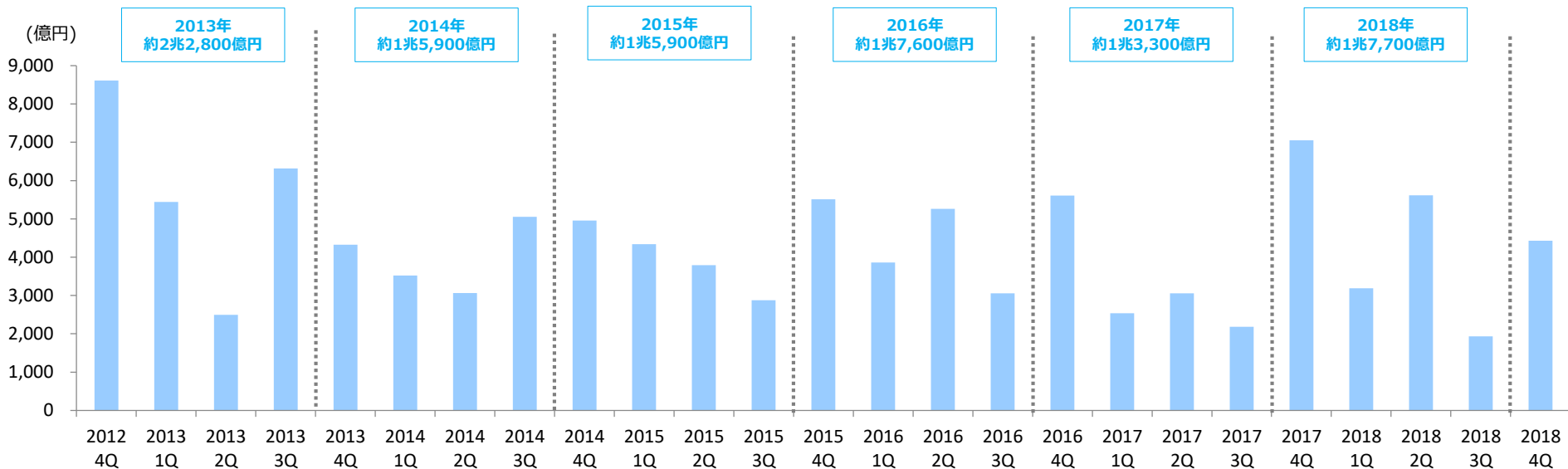
資料：不動産経済研究所



5-5. 分譲事業市場動向 – 投資家向け分譲等 –

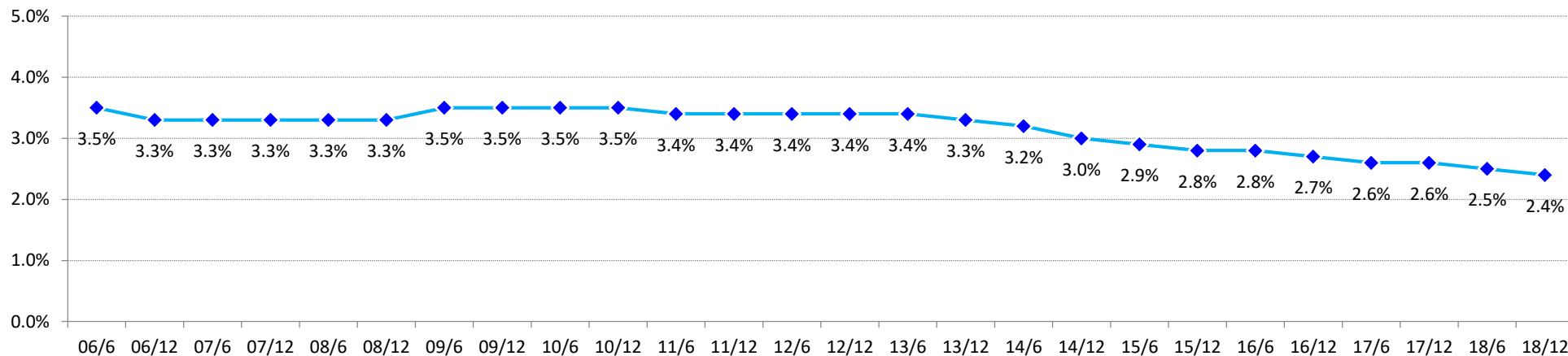
J-REITの資産取得価格

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

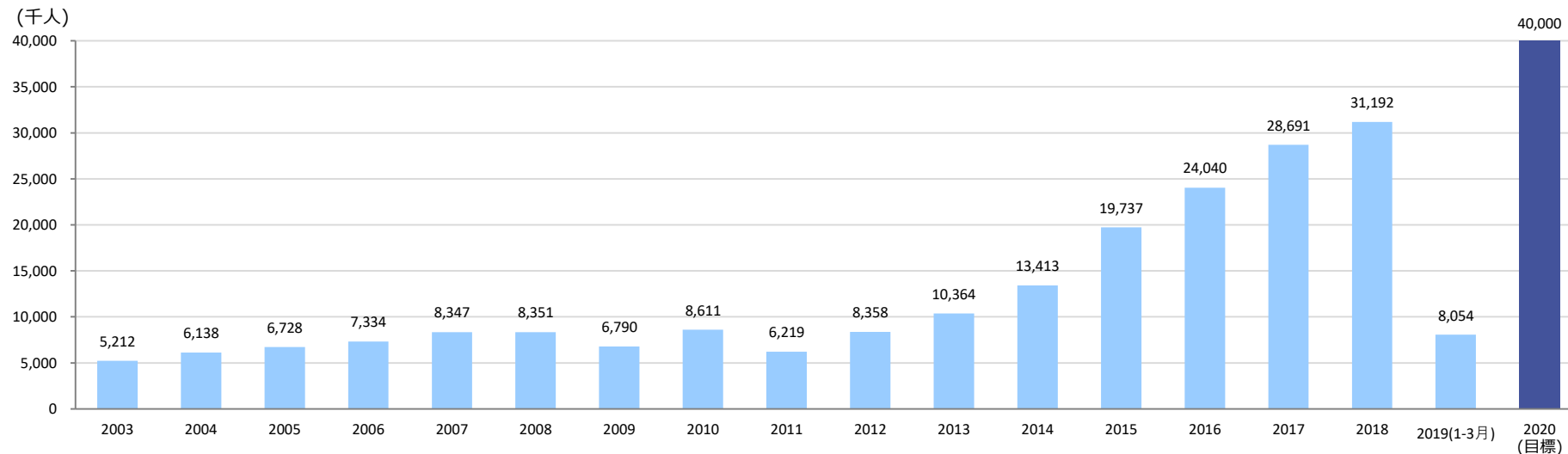
資料：日本不動産研究所



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

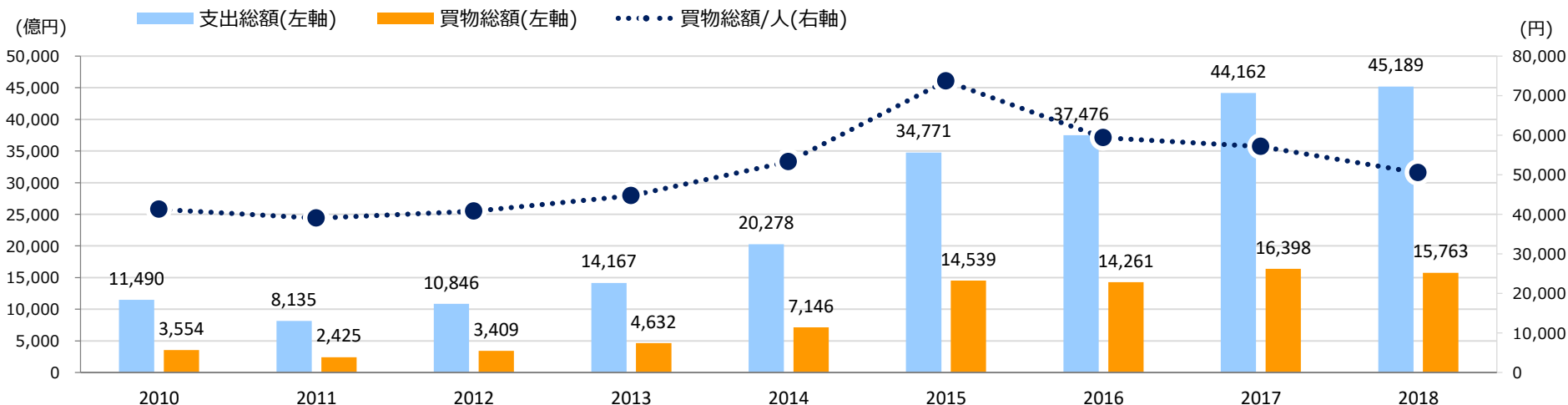
訪日外国人観光客数の暦年推移

資料：日本政府観光局



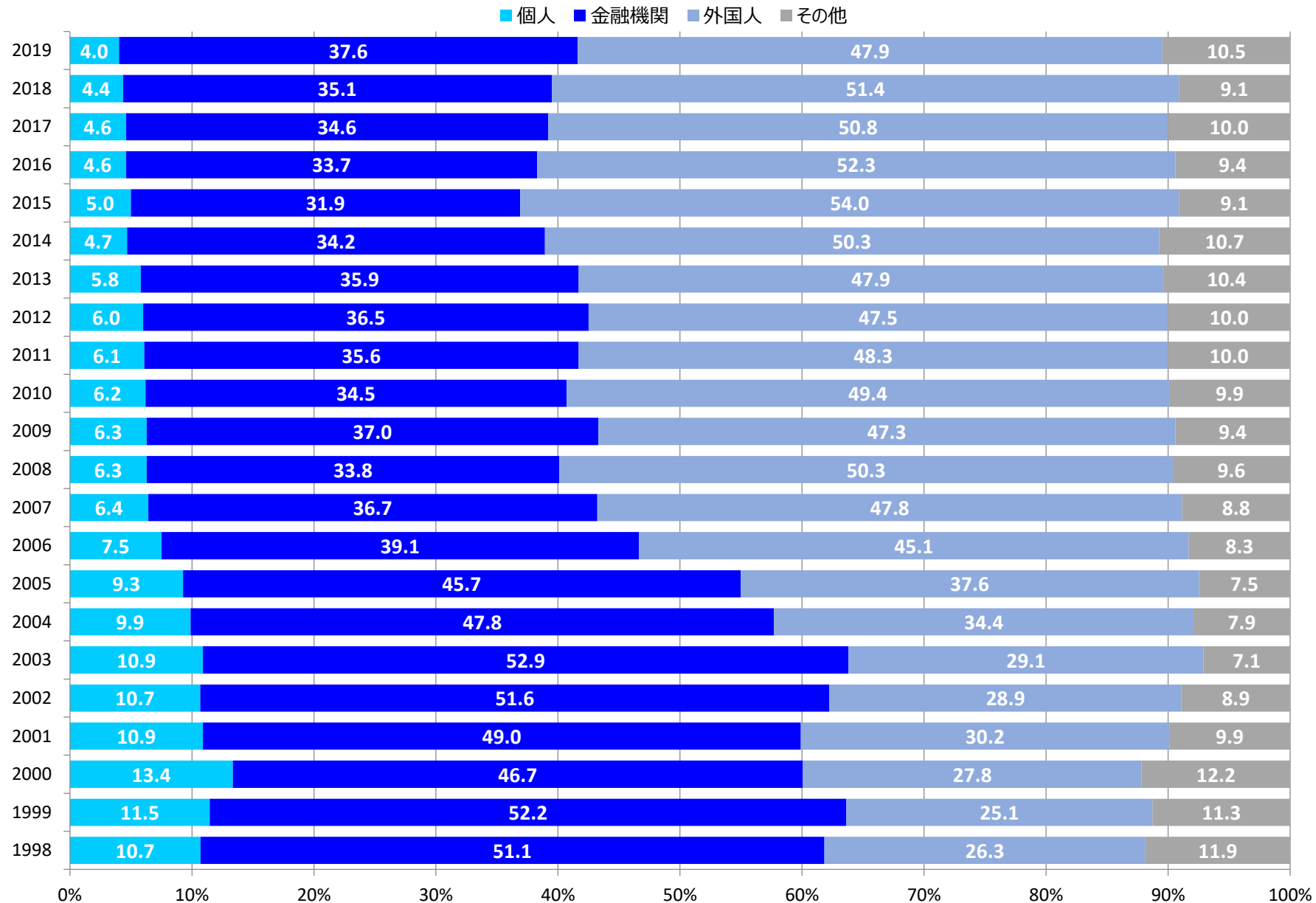
訪日観光客の消費動向

資料：国土交通省観光庁

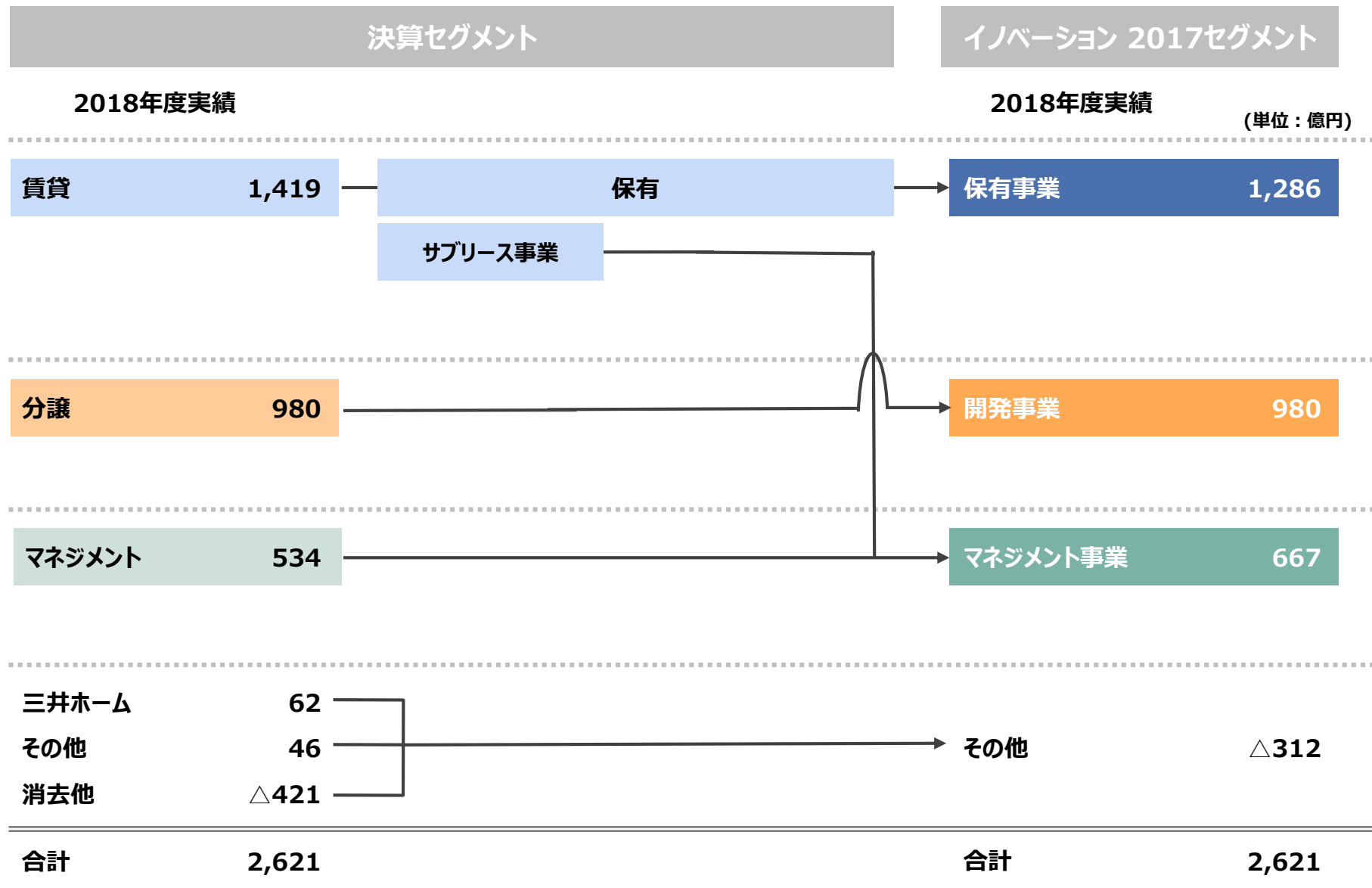


5-7. 株主構成

3月末時点の株主構成比



5-8. 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。