



# 2016年3月期 決算説明会資料(プレゼンテーション)

2016.05.12

**&EARTH**  **三井不動産**

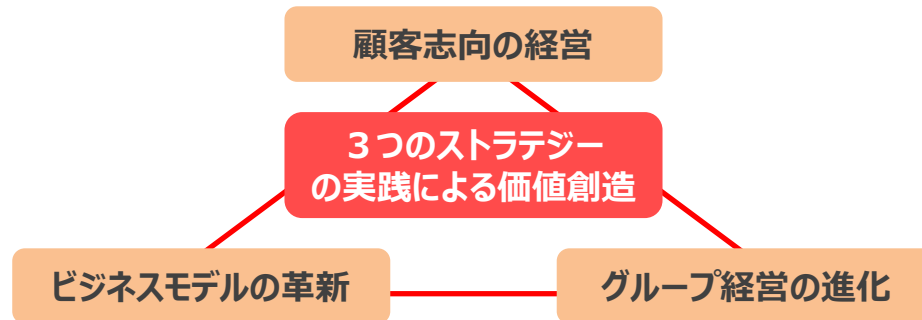
[www.mitsuifudosan.co.jp](http://www.mitsuifudosan.co.jp)

# 1. イノベーション2017ステージIIの進捗状況

目指す姿

市場を創造しながら成長を続けるリーディングカンパニーであるとともに、  
グローバルカンパニーとしての地位を確立する

実現のため  
の基本戦略



① 国内事業競争力の一層の強化

「不動産ソリューションパートナー」から、  
「ビジネスとくらしのソリューションパートナー」へ

② 海外事業の飛躍的な成長

当社の強みとパートナーの強みを組み合わせ、  
安定性と成長性に富んだポートフォリオを構築

8つの  
成長戦略

1. 街づくりの推進

2. オフィスビル事業の進化

3. 商業施設事業の更なる展開

4. 物流施設事業の拡大

5. 住宅事業の競争力強化

6. ホテル・リゾート事業の拡大

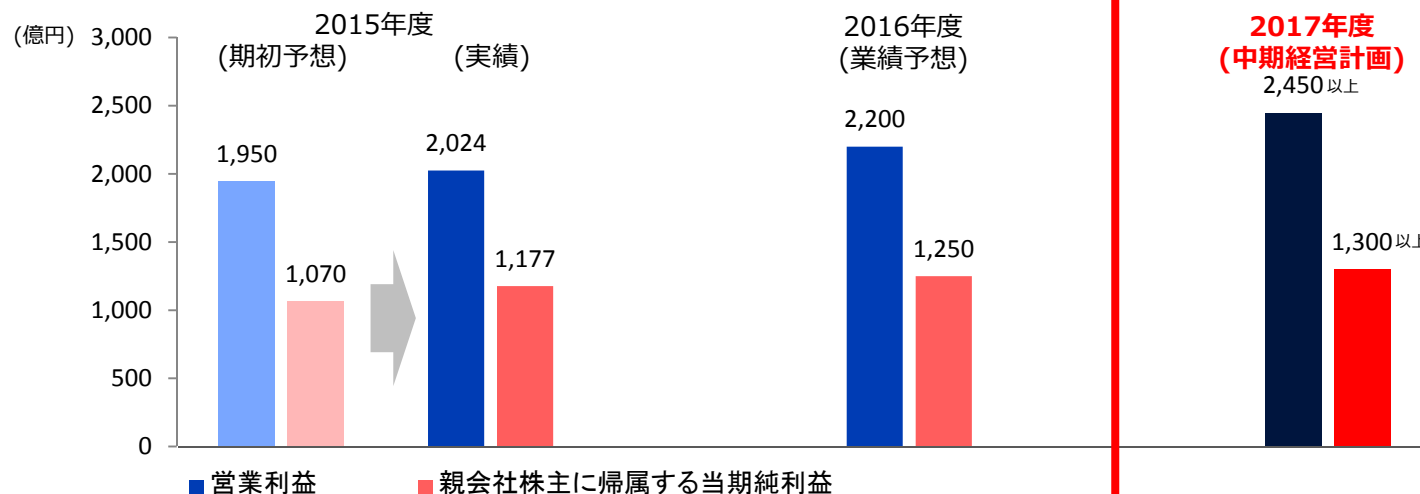
7. 投資家共生モデルの推進

8. 海外事業の飛躍的成長

# 1. イノベーション2017ステージIIの進捗状況

## 1-1. 定量目標の進捗状況

### (1) 利益計画



賃貸	1,241億円	1,310億円	1,330億円
分譲	445億円	600億円	650億円
マネジメント	524億円	520億円	520億円
その他	▲186億円	▲230億円	▲50億円
<b>営業利益</b>	<b>2,024億円</b>	<b>2,200億円</b>	<b>2,450億円以上</b>
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>1,177億円</b>	<b>1,250億円</b>	<b>1,300億円以上</b>
※海外事業利益	140億円	-	300億円以上

# 1. イノベーション2017ステージIIの進捗状況

## 1-1. 定量目標の進捗状況

### (2) 投資計画

	2015年度 (実績)	2016年度 (予想)	2ヶ年合計	中期経営計画 (2015-2017年度)
国内設備投資	1,700億円	1,400億円	3,100億円	5,500億円
海外投資	1,500億円	2,000億円	3,500億円	5,500億円
国内 販売用不動産投資	4,200億円	5,000億円	9,200億円	13,000億円
投資合計	7,400億円	8,400億円	15,800億円	24,000億円

### (3) その他指標

	2015年度 (実績)		2017年度 (中期経営計画)
ROA	4.1%	-----	5%程度
D/Eレシオ	1.16倍	-----	1.3倍程度
(参考) ROE	6.2%	-----	7%程度

# 1. イノベーション2017ステージIIの進捗状況

## 1-2.成長戦略への取り組み/街づくりの推進

竣工・街の完成



パークシティ大崎(大崎プライタワー、大崎プライコア 2015.4竣工)

国家戦略特区認定



OH-1計画(2015.6認定)

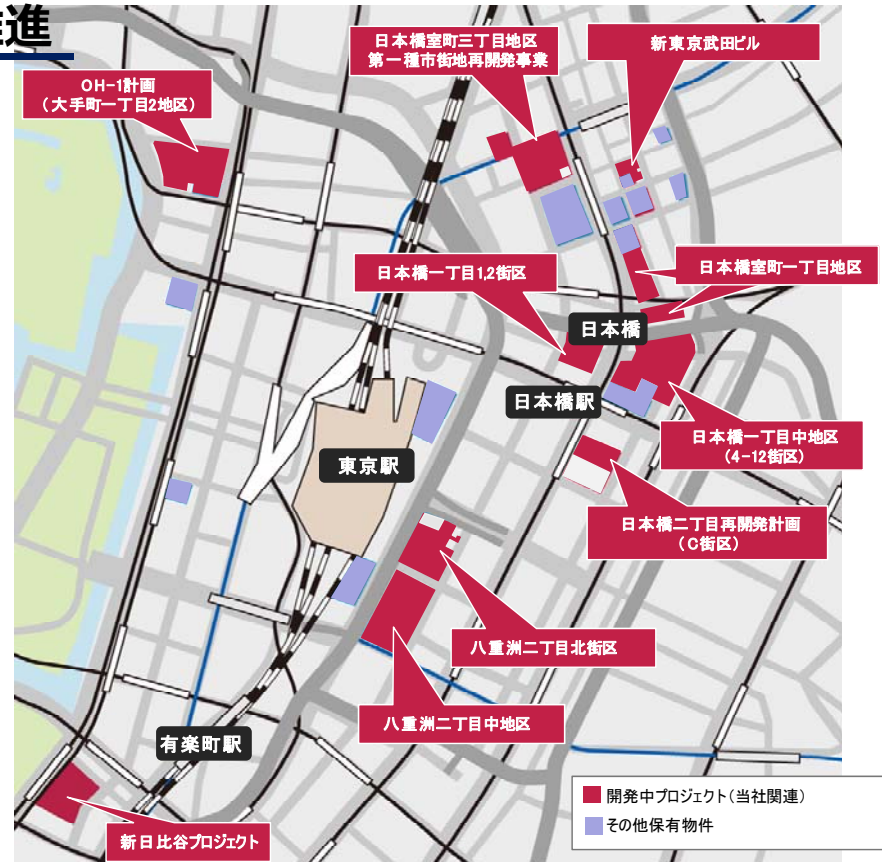
八重洲二丁目北地区市街地再開発事業(2015.9認定)

工事着手



TGMM芝浦プロジェクト(2015.10着工)

日本橋室町三丁目市街地再開発事業 (2015.12着工)



### 工事着手済み



新日比谷プロジェクト

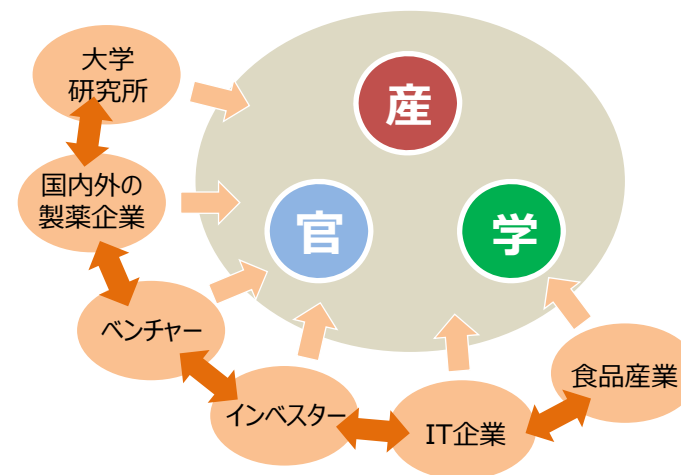


日本橋二丁目市街地再開発事業(C街区)

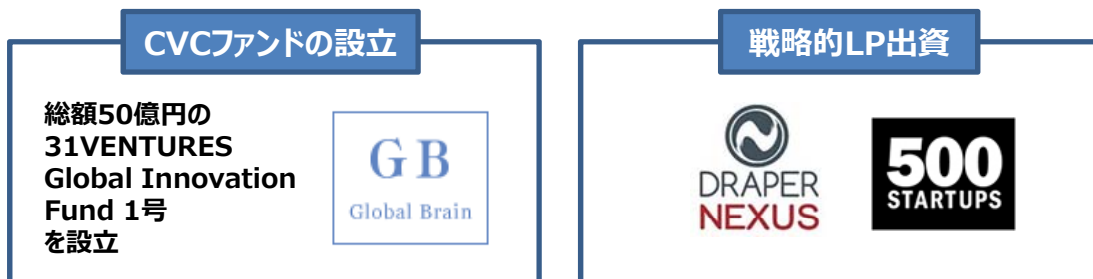
# 1. イノベーション2017ステージⅡの進捗状況

## 1-2. 成長戦略への取り組み/オフィスビル事業の進化

### ➤ 日本橋ライフサイエンス構想の深化



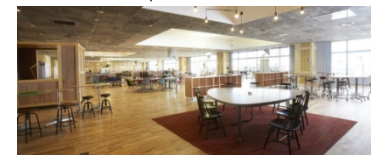
### ➤ 新産業創造に向けた、ベンチャー共創事業の本格始動



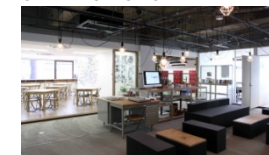
## 31 VENTURES

三井不動産のベンチャー共創事業

●31VENTURES Clipニホンパン



●31 VENTURES KOIL



●31VENTURES Life Bridge ニホンパン

●31VENTURES 霞が関

●31VENTURES 幕張

# 1. イノベーション2017ステージIIの進捗状況

## 1-2. 成長戦略への取り組み/商業施設事業の更なる展開

➤ 国内で5施設、海外で2施設の商業施設が開業



ららぽーと富士見(2015.4開業)



EXPOCITY(2015.11開業)



三井アウトレットパーク北陸小矢部  
(2015.7開業)



三井アウトレットパークアラルプール  
国際空港セパン(2015.5開業)



ららぽーと海老名(2015.10開業)

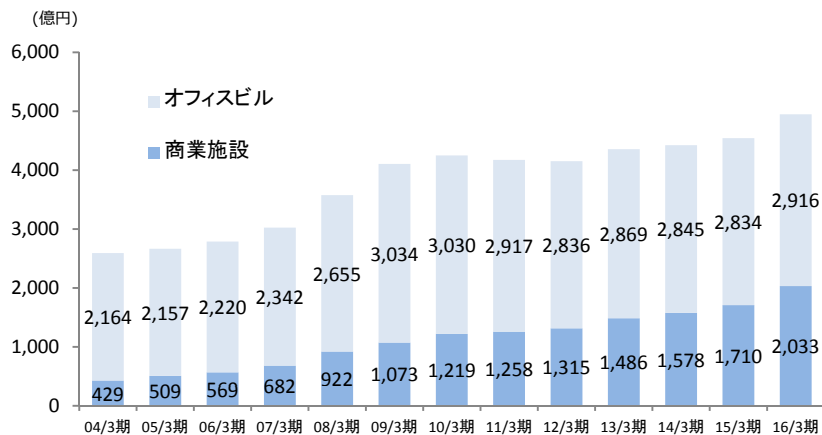


ららぽーと立川立飛(2015.12開業)



三井アウトレットパーク台湾林口  
(2016.1開業)

### 【賃貸収益推移】



### 【主な新規プロジェクト】

開業年度	プロジェクト名称	所在	店舗面積
2016	ららぽーと平塚	神奈川県平塚市	約 61,000㎡
2018	名古屋港明計画	愛知県名古屋市	約 54,600㎡
	ららぽーと上海金橋	中国、上海市	約 74,000㎡
2021	ららぽーとクアラルンプール	マレーシア、クアラルンプール	約 80,000㎡
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。

# 1. イノベーション2017ステージIIの進捗状況

## 1-2. 成長戦略への取り組み/物流施設事業の拡大、投資家共生モデルの推進

稼働施設 全**10**施設  
2016年度以降稼働予定 全**12**施設



プロジェクト総数 全**22**施設  
総延床面積 約**200万**m<sup>2</sup>  
総事業費 **3,000**億円超

### 物流リートの設立

- 2015.8 三井不動産ロジスティクスリート マネジメント(株)を設立
- 2016.3 三井不動産ロジスティクスパーク 投資法人の設立

【主なプロジェクト】

竣工年度	プロジェクト名称	所在	延床面積
2013取得	MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	約 131,800m <sup>2</sup>
2013	GLP・MFLP市川塩浜	千葉県市川市	約 122,000m <sup>2</sup>
	MFLP八潮	埼玉県八潮市	約 41,900m <sup>2</sup>
2014	MFLP久喜	埼玉県久喜市	約 74,500m <sup>2</sup>
	MFLP堺	大阪府堺市	約 133,300m <sup>2</sup>
	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	約 31,000m <sup>2</sup>
	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	約 43,000m <sup>2</sup>
2015	MFLP日野	東京都日野市	約 213,400m <sup>2</sup>
	MFLP柏	千葉県柏市	約 31,400m <sup>2</sup>
2016	MFLP船橋 I	千葉県船橋市	約 198,000m <sup>2</sup>
	MFLP福岡 I	福岡県糟谷郡	約 32,400m <sup>2</sup>
	MFLP平塚	神奈川県平塚市	約 33,200m <sup>2</sup>
	MFLP小牧	愛知県小牧市	約 42,500m <sup>2</sup>
2017	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	約 74,300m <sup>2</sup>
	MFLP茨木	大阪府茨木市	約 241,900m <sup>2</sup>
	MFLP厚木 II	神奈川県伊勢原市	約 54,000m <sup>2</sup>
2018	MFLP平塚 II	神奈川県平塚市	約 43,400m <sup>2</sup>
2021	エフ・プラザ東京N棟	東京都品川区	約 161,000m <sup>2</sup>
未定	川越プロジェクト	埼玉県川越市	未定

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



MFLP日野(2015.10竣工)



MFLP柏(2015.11竣工)



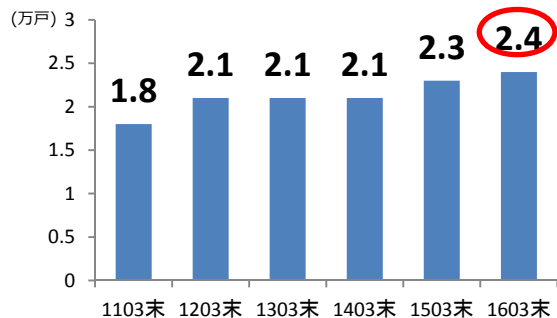
# 1. イノベーション2017ステージIIの進捗状況

## 1-2. 成長戦略への取り組み/住宅事業の競争力強化

➤ 賃貸住宅事業を三井不動産レジデンシャル(株)に統合 (2015.10)

➤ 分譲住宅ランドバンクは約2万4千戸 (前期比+1千戸)

【分譲住宅ランドバンクの推移】



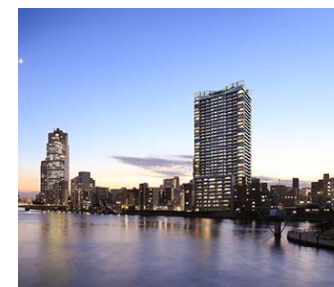
【主な大規模プロジェクト】

計上年度	プロジェクト名	所在	総販売戸数*
2016	BAYZ TOWERS&GARDEN	東京都江東区	約 550戸
	KACHIDOKI THE TOWER	東京都中央区	約 1,320戸
	パークホームズ豊洲 ザレジデンス	東京都江東区	約 690戸
	パークタワー新川崎	神奈川県川崎市	約 660戸
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
	ザレジデンス検見川浜ガーデンズ	千葉県千葉市	約 550戸
2018年以降	パークコート赤坂榎町ザタワー	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 ウェスト	神奈川県川崎市	約 610戸
	パークコート浜離宮 ザタワー	東京都港区	約 360戸
	渋谷区役所建替計画	東京都渋谷区	約 500戸
	武蔵小山駅前地区計画	東京都品川区	約 500戸
	北仲通北地区計画	神奈川県横浜市	約 1,200戸
	春日後楽園駅前地区計画	東京都文京区	約 300戸
	月島一丁目西仲通り地区計画	東京都中央区	約 180戸

\*事業シェア勘案前



パークコート赤坂榎町ザタワー

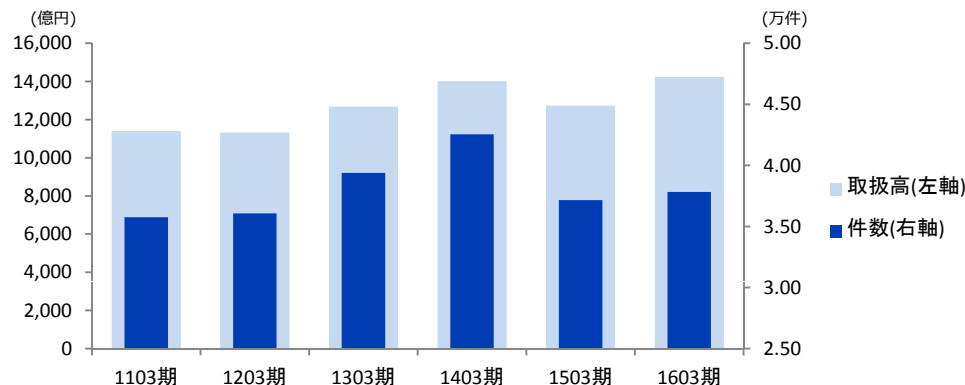


パークシティ中央湊ザタワー

\*開発計画ならびにその竣工年度および総販売戸数は今後変更される可能性があります  
\*プロジェクト名は仮称を含みます

➤ 2016.1 三井のリハウスブランドロゴを斬新、新たな仲介スタイル「360°サポート」開始

【三井不動産リアルティ 仲介件数および取扱高の推移】



# 1. イノベーション2017ステージIIの進捗状況

## 1-2. 成長戦略への取り組み/ホテル・リゾート事業の拡大

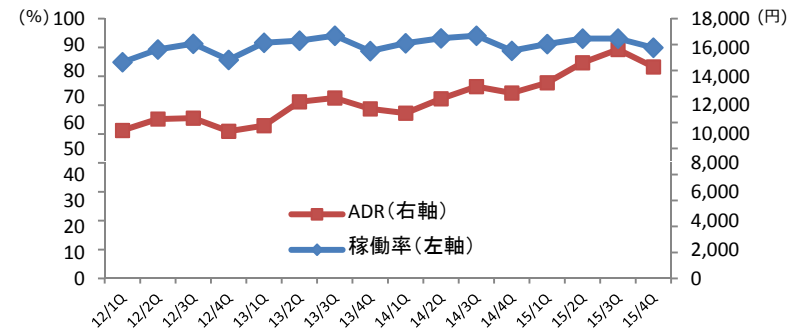
### ➤ 1万室体制に向けた着実な新規事業機会の獲得



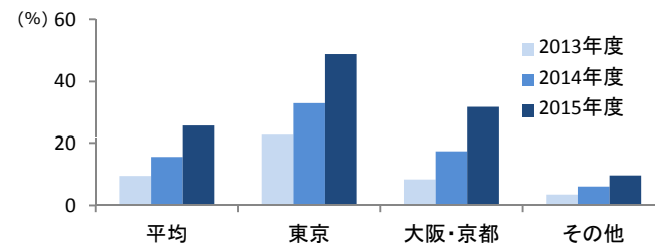
### ➤ アマン初の温泉リゾート『AMANEMU』開業(2016.3)



【三井ガーデンホテル 稼働率とADRの推移】



【三井ガーデンホテル外国客比率】

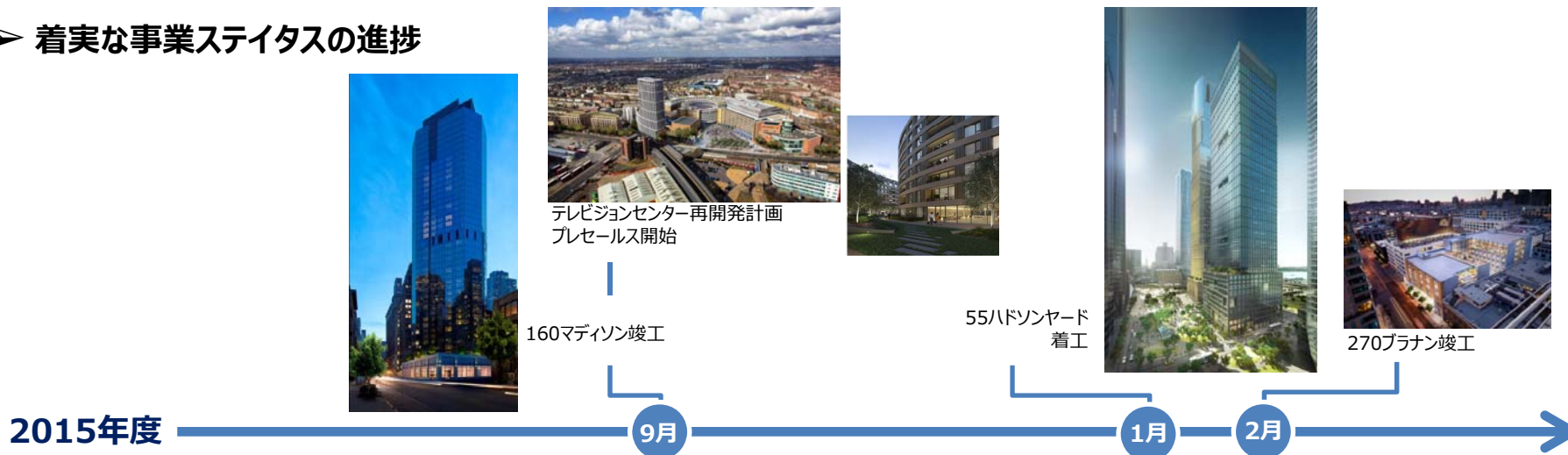


# 1. イノベーション2017ステージIIの進捗状況

## 1-2. 成長戦略への取り組み/海外事業の飛躍的成長

欧米

### ➤ 着実な事業ステータスの進捗



### ➤ 新たな事業機会の獲得



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



525ウェスト52ndストリート

### 【新規プロジェクト/北米・欧州】

用途	プロジェクト名	所在地	竣工年	貸付可能面積 /総戸数
北米				
オフィス	270プラナン開発計画	サンフランシスコ	2016	約 16,900㎡
	55ハドソンヤード	ニューヨーク	2018	約 132,600㎡
賃貸住宅	650インディアナ	サンフランシスコ	2016	約 120戸
	525ウェスト52ndストリート	ニューヨーク	2017	約 390戸
	2ndアンドバイク	シアトル	2017	約 340戸
欧州				
オフィス	1エンジェルコート	ロンドン	2016	約 29,400㎡
複合開発	ホワイトシティプレイス再開発計画	ロンドン	2017	未定
	テレビジョンセンター再開発計画	ウッドレーン	2018	未定

\*竣工年、貸付可能面積、総戸数は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。  
\*住宅の総戸数はシェア勘案前

# 1. イノベーション2017ステージIIの進捗状況

## 1-2. 成長戦略への取り組み/海外事業の飛躍的成長

中国・アジア

### ➤ 着実な事業ステイタスの進捗



三井アウトレットパーク クアラルンプール  
国際空港セブン 開業



杉井アウトレット広場・寧波  
増床



三井アウトレットパーク 台湾林口  
開業

2015年度

5月

12月

1月

### ➤ 新たな事業機会の獲得



Ideo O2(タイ、バンコク)



コンレイプロジェクト  
(マレーシア クアラルンプール)



ららぼーとクアラルンプール  
(マレーシア クアラルンプール)

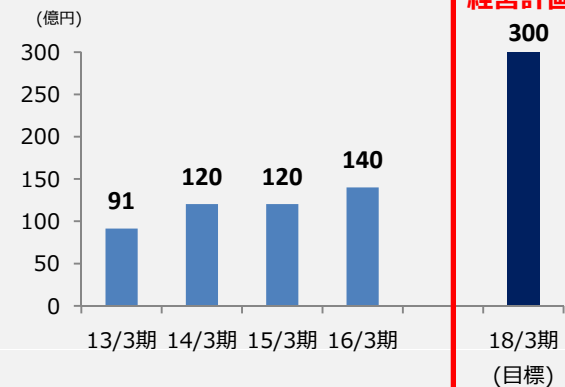
#### 【新規プロジェクト/中国・アジア】

用途	国・地域	プロジェクト概要
商業施設	中国	ららぼーと上海金橋 店舗面積約74,000㎡ 2018年～
	マレーシア	ららぼーとクアラルンプール 店舗面積約80,000㎡ 2021年～
分譲住宅	中国	1プロジェクト 総戸数 約1,320戸 2016年～
	シンガポール	3プロジェクト 総戸数 約2,000戸 2016年～
	マレーシア	3プロジェクト 総戸数 約1,060戸 2017年～
	インドネシア	2プロジェクト 総戸数 約2,350戸 2018年～
	タイ	9プロジェクト 総戸数 約8,000戸 2016年～

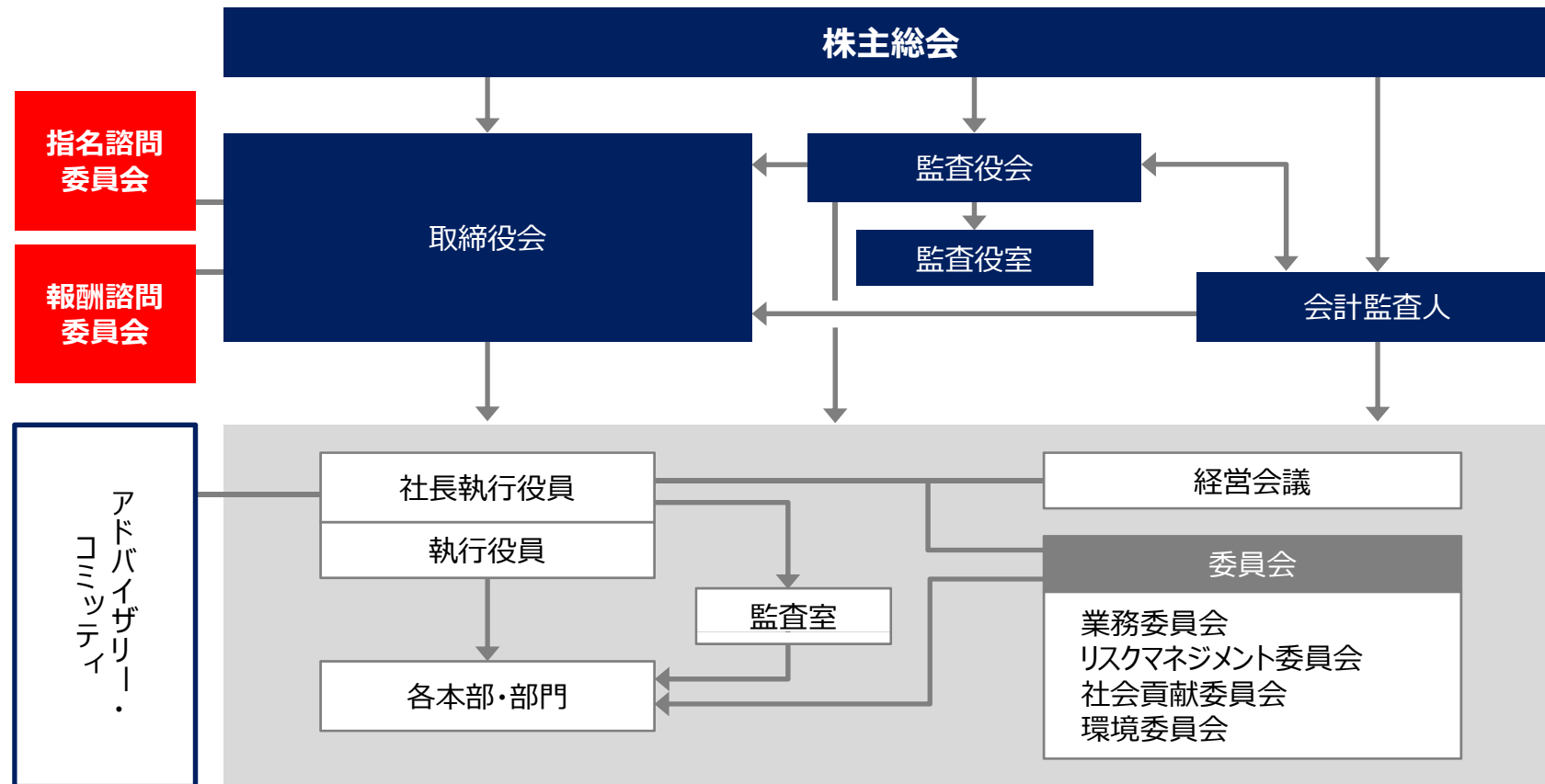
\*竣工年、店舗面積、総戸数は今後変更となる可能性があります。  
\*プロジェクト名は仮称を含みます。  
\*住宅の総戸数はシア勘案前

#### 【海外事業利益の推移】

※海外事業利益=海外営業利益+海外持分法利益



## 2. コーポレート・ガバナンス体制



# 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。