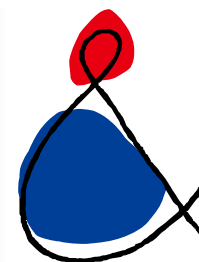


# 投資家説明資料



**三井不動産株式会社**

2009年11月

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

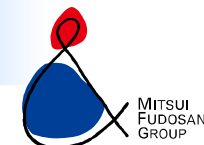
# 目次



<b>1 決算概要</b>	<b>02-07</b>	<b>4 仲介・販売受託・コンサルティング事業</b>	<b>28-30</b>
1-1 2009年3月期(2008年度)業績概要	02	4-1 業績推移およびサブセグメント事業概要	28
1-2 2010年3月期(2009年度)第2四半期業績概要	04	<b>4-1 仲介・販売受託・コンサルティング事業(仲介)</b>	<b>29</b>
1-3 2010年3月期(2009年度)通期業績予想修正概要	06	4-1-1 取扱件数・取扱高推移と成約件数動向	29
1-4 当社業績の推移と今後の見通し	07	<b>4-2 仲介・販売受託・コンサルティング事業(コンサルティング)</b>	<b>30</b>
<b>2 賃貸事業</b>	<b>08-16</b>	4-2-1 プライベートファンド・J-REITからの預かり資産残高推移	30
2-1 業績推移およびサブセグメント事業概要	08	<b>5 管理受託事業</b>	<b>31</b>
<b>2-1 賃貸事業(オフィスビル)</b>	<b>09-12</b>	5-1 業績推移およびサブセグメント事業概要	31
2-1-1 事業環境認識	09	<b>6 財務戦略</b>	<b>32</b>
2-1-2 当社の優位性	10	<b>7 新チャレンジ・プラン2016</b>	<b>33</b>
2-1-3 主要プロジェクト(中長期)	11	<b>補足資料</b>	<b>34-40</b>
2-1-4 主要プロジェクト(2010年度稼動)	12	補足資料-1 連結貸借対照表(2009年3月期)	35
<b>2-2 賃貸事業(商業施設)</b>	<b>13-16</b>	補足資料-2 SPC投資とオフバランス負債(2009年3月期)	36
2-2-1 事業環境認識	13	補足資料-3 預り資産残高とフィー収益の推移	37
2-2-2 当社の優位性	14	補足資料-4 株主構成	38
2-2-3 主要プロジェクト(中長期)	15	補足資料-5 賃貸事業(オフィスビル)のポートフォリオ	39
2-2-4 主要プロジェクト(2009年度開業)	16	補足資料-6 賃貸事業(商業施設)のポートフォリオ	40
<b>2-3 設備投資額と賃貸セグメント利益等の推移</b>	<b>17</b>	<b>Disclaimer</b>	<b>41</b>
<b>3 分譲事業</b>	<b>18-27</b>		
3-1 業績推移およびサブセグメント事業概要	18		
<b>3-1 分譲事業(住宅分譲)</b>	<b>19-22</b>		
3-1-1 事業環境認識	19		
3-1-2 当社の優位性	20		
3-1-3 主要プロジェクト	21		
3-1-4 販売用不動産残高と計上利益等の推移	22		
<b>3-2 分譲事業(投資家向け分譲)</b>	<b>23-27</b>		
3-2-1 事業環境認識	23		
3-2-2 不動産投資市場の機能	24		
3-2-3 J-REITに関する新たな施策とその後の動向	25		
3-2-3 当社の優位性	26		
3-2-4 販売用不動産残高の推移	27		

# 1 決算概要

## 1-1 2009年3月期(2008年度)業績概要(P/L)



(億円)

	2008年度 実績 (2009年3月期) A	2007年度 実績 (2008年3月期) B	2008年度 直近予想 (2009年3月期)(※1) B'	2008年度 (2009年3月期)増減		2009年度 (2010年3月期)予想(※2)	
				対前期比 A-B	対直近予想比 A-B'	C	対前期比 C-A
営業収益	14,189	13,600	14,000	589	189	14,100	△ 89
賃貸	5,297	4,690	5,310	607	△ 12	5,460	162
分譲	3,962	3,822	3,730	139	232	4,020	57
住宅分譲	3,050	2,703	3,050	347	0	3,100	49
投資家向け分譲等	911	1,118	680	△ 207	231	920	8
仲介・販売受託・コンサル	751	842	750	△ 90	1	630	△ 121
管理受託	1,024	1,024	1,060	0	△ 35	1,050	25
その他のセグメント(※3)	3,152	3,220	3,150	△ 67	2	2,940	△ 212
営業利益	1,715	1,792	1,700	△ 77	15	1,200	△ 515
賃貸	995	906	970	88	25	940	△ 55
分譲	486	578	540	△ 91	△ 53	200	△ 286
住宅分譲	204	308	305	△ 103	△ 100	170	△ 33
投資家向け分譲等	281	269	235	11	46	29	△ 252
仲介・販売受託・コンサル	181	265	170	△ 84	11	100	△ 81
管理受託	155	154	160	0	△ 4	160	4
その他のセグメント(※3)	79	72	60	7	19	10	△ 69
消去他	△ 182	△ 185	△ 200	2	17	△ 210	△ 27
営業外損益	△ 254	△ 164	△ 250	△ 90	△ 4	△ 270	△ 15
経常利益	1,460	1,628	1,450	△ 167	10	930	△ 530
特別損益	△ 301	△ 77	△ 240	△ 223	△ 61	△ 50	251
税前当期純利益	1,159	1,550	1,210	△ 390	△ 50	880	△ 279
法人税等・少数損益	△ 324	△ 676	△ 510	352	185	△ 380	△ 55
当期純利益	835	873	700	△ 38	135	500	△ 335
1株当たり当期純利益(円)	95.10	99.40	-	△ 4.30	-	-	-

(※1) 2009年2月5日公表

(※2) 2009年10月29日公表

(※3) その他のセグメント: 完成工事、住宅部材・商品等販売、施設営業、その他

# 1 決算概要

## 1-1 2009年3月期(2008年度)業績概要(B/S、C/F)



(億円)

		2008年度末 (2009年3月末)	2007年度末 (2008年3月末)	2008年度増減 対前期比	2009年度予想 (2010年3月末)
		A	B	A-B	C
B/S	総資産	37,583	36,344	1,238	-
	有利子負債(※1)	17,335	15,504	1,831	17,900
	自己資本(※2)	9,786	9,713	73	-
	D/Eレシオ(倍)(※3)	1.77	1.60	0.18	-
C/F	営業C/F	△ 409	977	△ 1,387	
	投資C/F	△ 1,416	△ 3,921	2,505	
	財務C/F	1,822	2,761	△ 939	
	フリーC/F(営業C/F+投資C/F)	△ 1,826	△ 2,943	1,117	

(※1) 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

(※2) 自己資本: 純資産-少数株主持分-新株予約権

(※3) D/Eレシオ: 有利子負債/自己資本

# 1 決算概要

## 1-2 2010年3月期(2009年度)第2四半期業績概要(P/L)



(億円)

	2009年度 第2四半期実績 A	2008年度 第2四半期実績 B	増減 A - B	2009年度(2010年3月期) 予想(※1)	
				C	進捗率 A ÷ C
営業収益	6,657	6,145	511	14,100	47.2%
賃貸	2,754	2,633	120	5,460	50.4%
分譲	1,928	1,241	687	4,020	48.0%
住宅分譲	1,635	1,047	587	3,100	52.7%
投資家向け分譲等	293	193	99	920	31.9%
仲介・販売受託・コンサル	302	401	△ 98	630	48.1%
管理受託	485	493	△ 8	1,050	46.2%
その他のセグメント(※2)	1,186	1,375	△ 189	2,940	40.3%
営業利益	867	709	158	1,200	72.3%
賃貸	530	519	10	940	56.4%
分譲	358	104	253	200	179.2%
住宅分譲	227	74	152	170	133.3%
投資家向け分譲等	131	30	100	29	444.6%
仲介・販売受託・コンサル	40	118	△ 77	100	40.9%
管理受託	78	79	△ 1	160	48.8%
その他のセグメント(※2)	△ 38	△ 16	△ 22	10	-
消去他	△ 101	△ 96	△ 5	△ 210	-
営業外損益	△ 138	△ 111	△ 27	△ 270	-
経常利益	729	598	131	930	78.4%
特別損益	-	△ 67	67	△ 50	-
税前当期純利益	729	530	199	880	82.9%
法人税等・少数損益	△ 300	△ 209	△ 90	△ 380	-
当期純利益	428	320	108	500	85.8%

(※1) 2009年10月29日公表

(※2) その他のセグメント: 完成工事、住宅部材・商品等販売、施設営業、その他

# 1 決算概要

## 1-2 2010年3月期(2009年度)第2四半期業績概要(B/S)



(億円)

		当第2四半期末 (2009年9月末) A	前期末 (2009年3月末) B	増減 A-B	2009年度予想(※4) (2010年3月末) C
B/S	総資産	38,073	37,583	489	-
	有利子負債(※1)	18,094	17,335	759	17,900
	自己資本(※2)	10,215	9,786	428	-
	D/Eレシオ(倍)(※3)	1.77	1.77	0.00	-

(※1) 有利子負債:連結貸借対照表に計上されている短期借入金、コマーシャルペーパー、短期償還社債、社債、長期借入金の合計

(※2) 自己資本:純資産-少数株主持分-新株予約権

(※3) D/Eレシオ:有利子負債/自己資本

(※4) 2009年10月29日公表

# 1 決算概要

## 1-3 2010年3月期(2009年度)通期業績予想修正概要(P/L)



(億円)

	2009年度通期 今回予想 (※1) A	2009年度通期 前回予想 (※2) B	増減 A - B
営業収益	14,100	14,200	△ 100
賃貸	5,460	5,520	△ 60
分譲	4,020	3,930	90
住宅分譲	3,100	3,480	△ 380
投資家向け分譲等	920	450	470
仲介・販売受託・コンサル	630	630	-
管理受託	1,050	1,090	△ 40
その他のセグメント(※3)	2,940	3,030	△ 90
営業利益	1,200	1,500	△ 300
賃貸	940	970	△ 30
分譲	200	440	△ 240
住宅分譲	170	278	△ 107
投資家向け分譲等	29	161	△ 132
仲介・販売受託・コンサル	100	100	-
管理受託	160	160	-
その他のセグメント(※3)	10	30	△ 20
消去他	△ 210	△ 200	△ 10
営業外損益	△ 270	△ 250	△ 20
経常利益	930	1,250	△ 320
特別損益	△ 50	△ 100	50
税前当期純利益	880	1,150	△ 270
法人税等・少数損益	△ 380	△ 480	100
当期純利益	500	670	△ 170

空室の埋め戻しに時間を要していることなどによる。

計上戸数の見直し、評価損計上などによる。

NAFへの資産譲渡による損失、評価損計上などによる。

景気低迷によるホテル・リゾート事業への影響などによる。

(※1) 2009年10月29日公表

(※2) 2009年4月30日公表

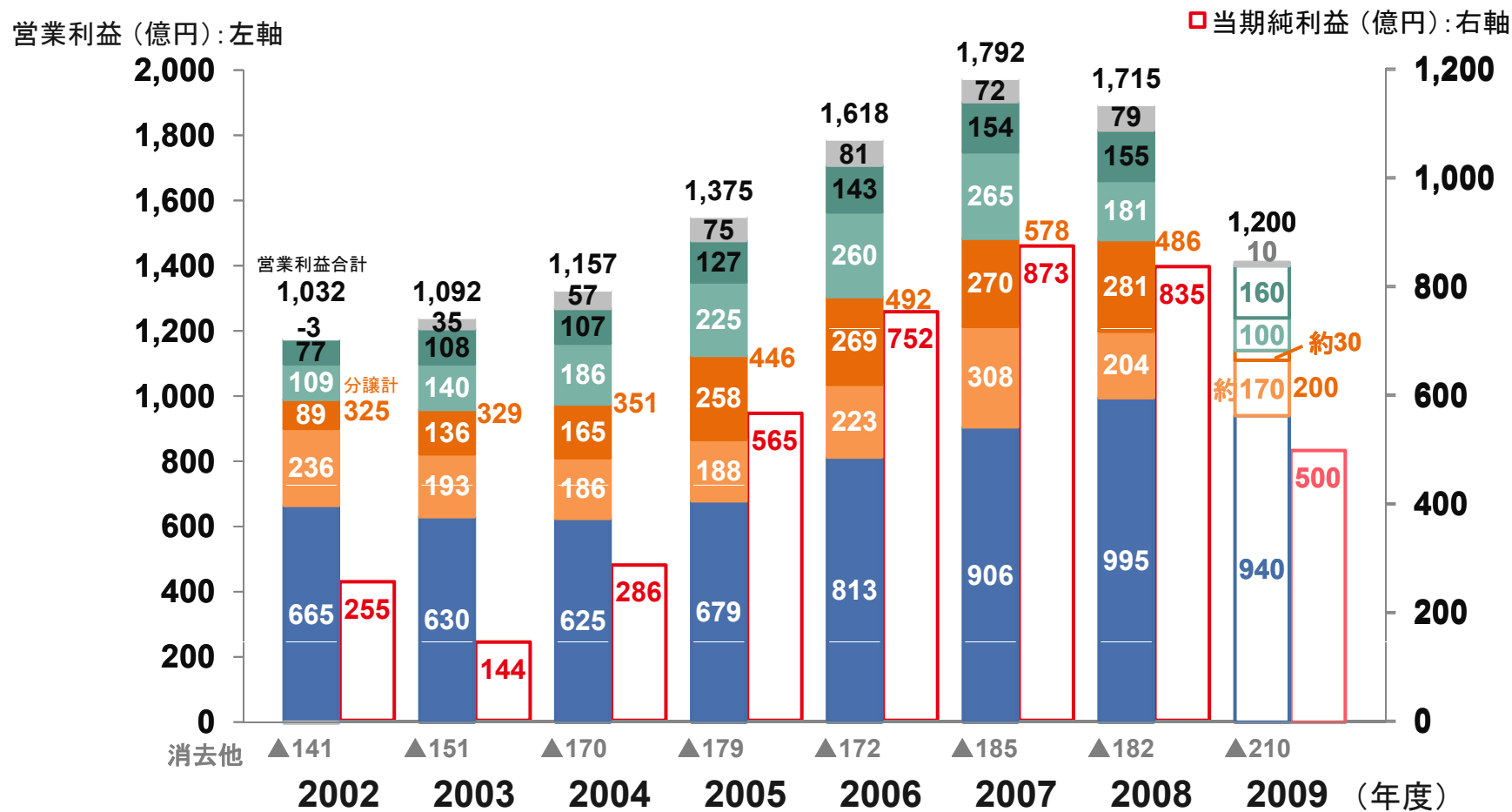
(※3) その他のセグメント: 完成工事、住宅部材・商品等販売、施設営業、その他

# 1 決算概要

## 1-4 当社業績の推移と今後の見通し



- 賃貸
- 住宅分譲 ■ 投資家向け分譲等
- 仲介・販売受託・コンサルティング
- 管理受託 ■ その他のセグメント(※)

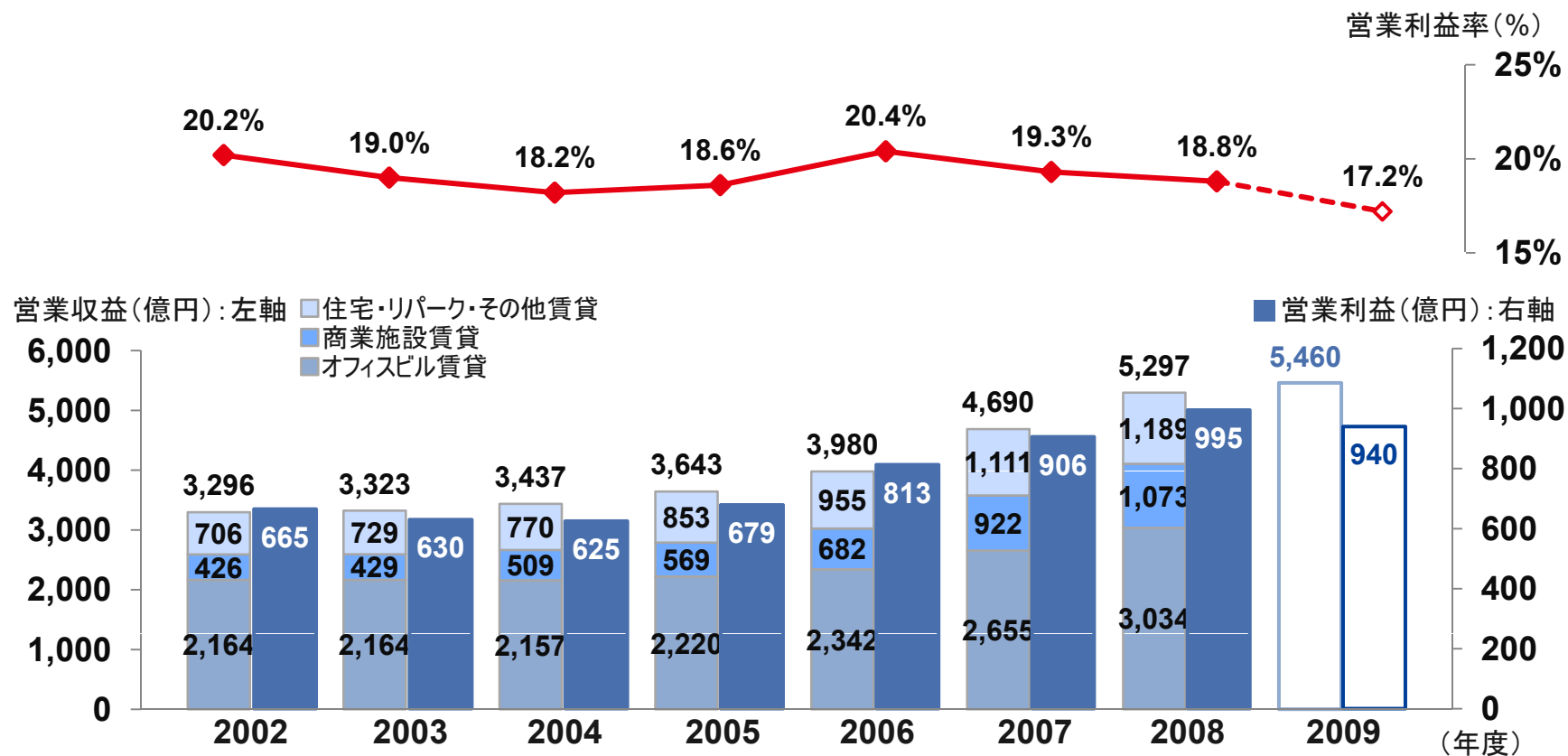


(※) その他のセグメント: 完成工事、住宅部材・商品等販売、施設営業、その他



## 2 賃貸事業

### 2-1 業績推移およびセグメント事業概要



#### セグメント事業概要

- オフィスビル賃貸----- 保有および転貸オフィスビルの賃貸
- 商業施設賃貸----- 保有および転貸商業施設の賃貸
- 住宅・リパーク・その他賃貸----- 主に転貸による住宅および駐車場の賃貸

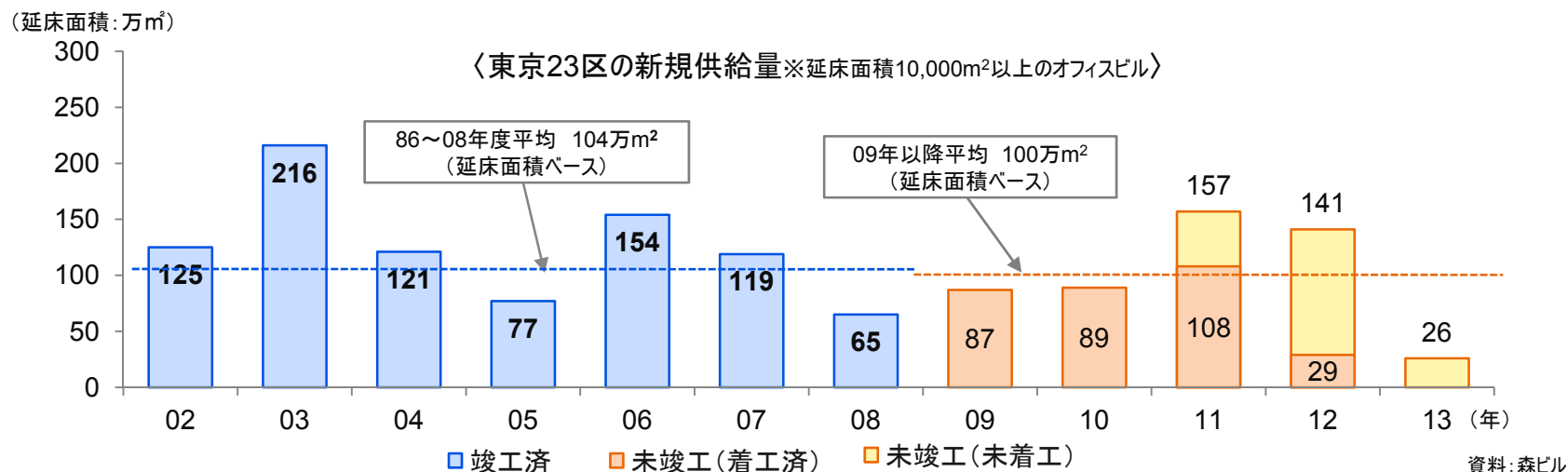
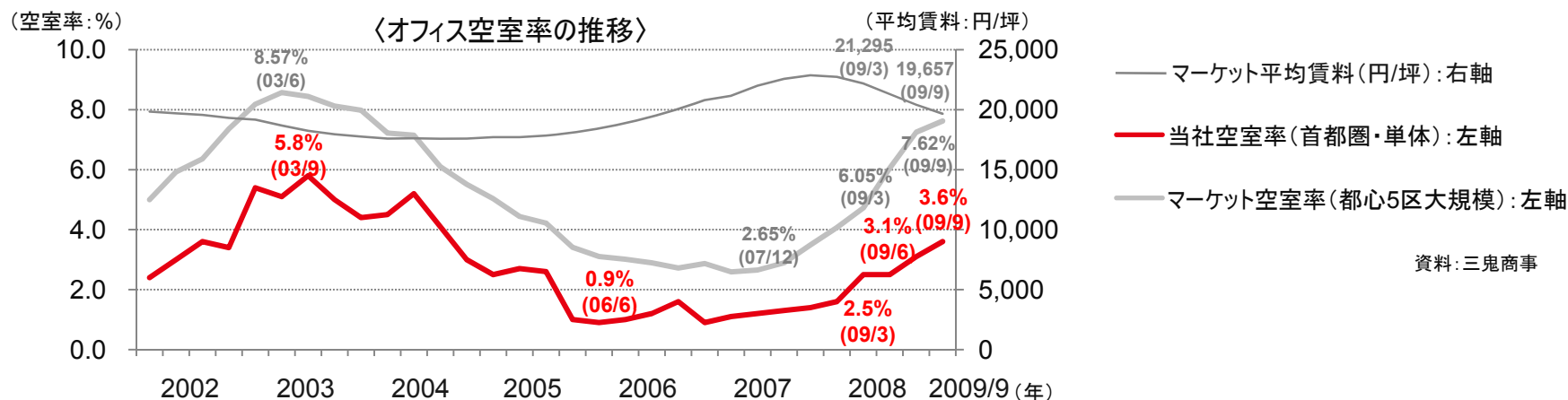
## 2-1 賃貸事業(オフィスビル)

### 2-1-1 事業環境認識



## オフィス需給鈍化の中、当社は比較優位を維持

### オフィス空室率と新規供給量の推移



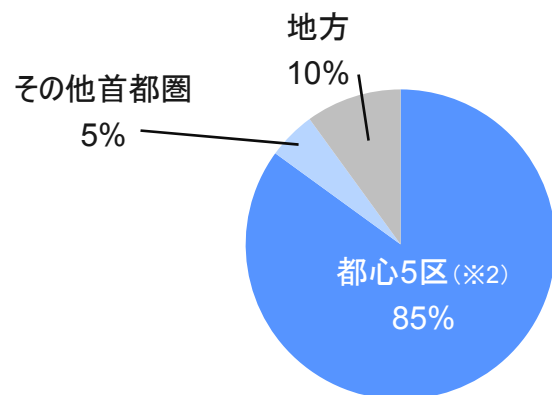
## 2-1 賃貸事業(オフィスビル)

### 2-1-2 当社の優位性



#### 質の高い保有アセットと資産入替の積極的な推進

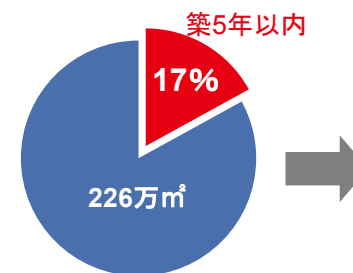
当社保有ビル エリア別売上比率 2008年度 (※1)



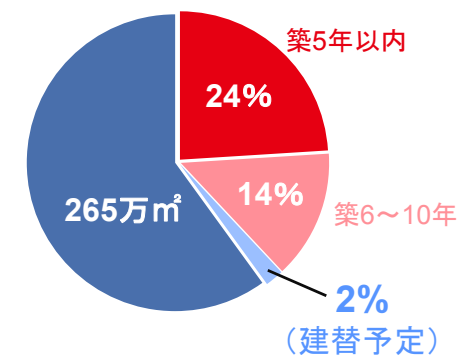
(※1) 単体ベース、共有物件含む  
(※2) 千代田区、中央区、港区、品川区、新宿区

オフィスビル 築年数比率 (※3)

〈2002年度末〉



〈2008年度末〉



(※3) 保有・転貸合算



日本橋三井タワー



グラントウキョウ ノースタワー



東京ミッドタウン



ゲートシティ大崎

## 2-1 賃貸事業(オフィスビル)

### 2-1-3 主要プロジェクト(中長期)



#### 厳選したプロジェクトに集中的、継続的に投資



竣工年度	プロジェクト名 (※印:転貸事業)	所在	貸付可能面積
2007	東京倶楽部ビルディング	東京都千代田区	約 7,700 m <sup>2</sup>
	グラントウキョウ ノースタワー	東京都千代田区	約 66,000 m <sup>2</sup>
	赤坂Bizタワー(※)	東京都港区	約 105,000 m <sup>2</sup>
	淀屋橋三井ビルディング	大阪市中央区	約 29,000 m <sup>2</sup>
	三井生命大手町ビル	東京都千代田区	約 34,000 m <sup>2</sup>
2008	青山OM-SQUARE	東京都港区	約 8,000 m <sup>2</sup>
	神宮前M-SQUARE	東京都渋谷区	約 7,000 m <sup>2</sup>
2009	東五反田SQUARE	東京都品川区	約 16,000 m <sup>2</sup>
2010	三井住友銀行本店ビルディング	東京都千代田区	約 46,000 m <sup>2</sup>
	室町東地区開発計画 2-2街区	東京都中央区	約 21,000 m <sup>2</sup>

#### 2011年度以降の 主な新規ビル計画

- ・室町東地区開発計画1-5街区(東京都中央区)
- ・室町東地区開発計画2-3街区(東京都中央区)
- ・千代田区富士見二丁目計画(東京都千代田区)
- ・三信ビル・日比谷三井ビル建替計画(東京都千代田区)
- ・日本橋二丁目計画(東京都中央区)
- ・三井生命大手町ビル(東京都千代田区)
- ・横浜三井ビル新築計画(横浜市西区)
- ・札幌三井ビル建替計画(札幌市中央区)

竣工年度および貸付可能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(オフィスビル)

### 2-1-4 主要プロジェクト(2010年度稼働)



都心好立地で2つの大型プロジェクトが稼働予定

#### 三井住友銀行本店ビルディング



スケジュール	2008年1月着工 2010年度上期竣工(予定)
延床面積	約80,000㎡
建物規模	地下4階、地上23階
貸床面積(オフィス)	約46,000㎡
貸床面積(商業施設)	
事業主体	三井不動産株式会社
主なテナント(オフィス)	株式会社三井住友銀行様

#### (仮称)室町東地区開発計画2-2街区



スケジュール	2009年3月着工 2010年度上期竣工(予定)
延床面積	約41,000㎡
建物規模	地下4階、地上22階
貸床面積(オフィス)	約14,000㎡
貸床面積(商業施設)	約7,200㎡
事業主体	三井不動産株式会社
主なテナント(オフィス)	未定

## 2-2 賃貸事業(商業施設)

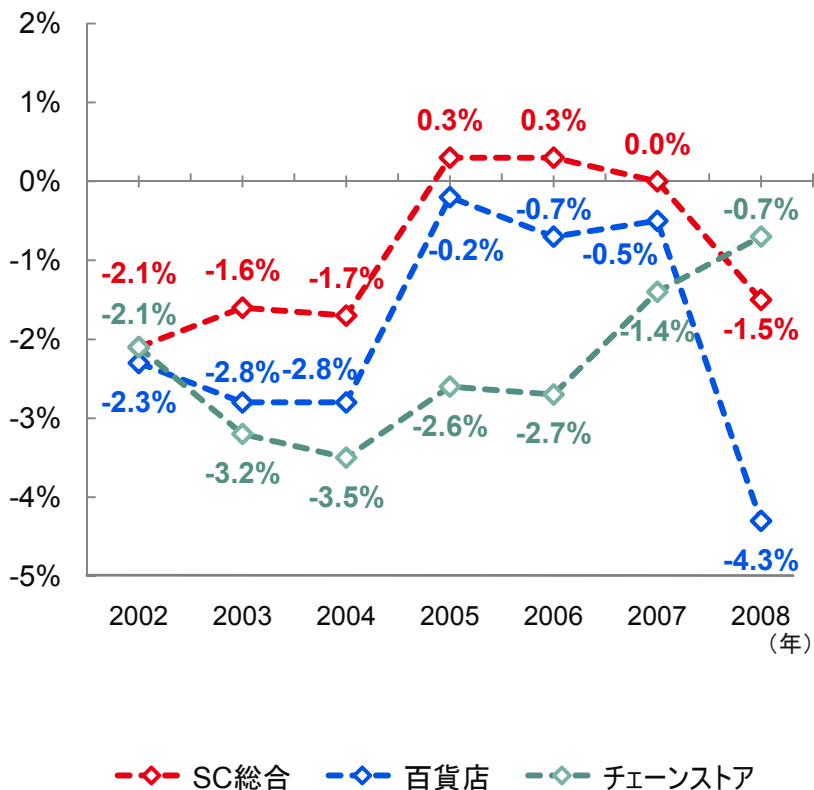
### 2-2-1 事業環境認識



#### 個人消費不振の中、当社施設は健闘

業態別の売上高前年対比

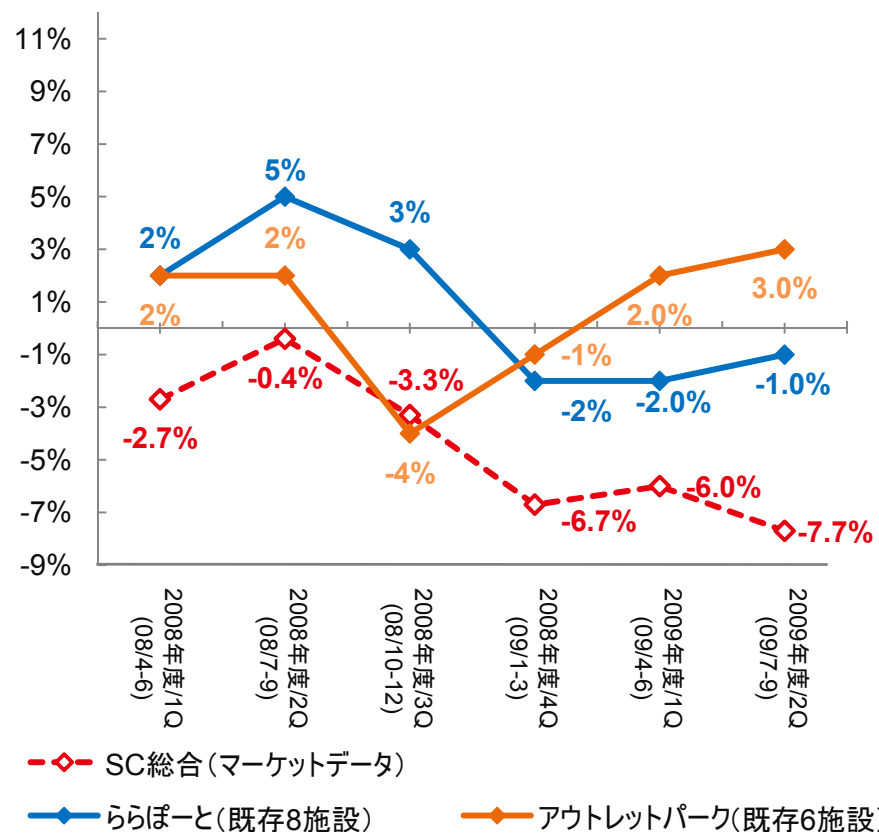
※既存店ベース



資料:百貨店協会、日本ショッピングセンター協会、チェーンストア協会

当社施設別売上高前年同期対比

※既存店ベース



資料:日本ショッピングセンター協会

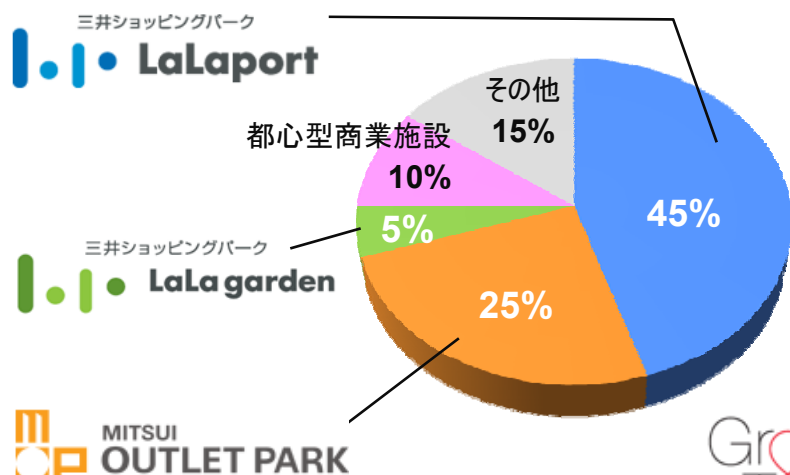
## 2-2 賃貸事業(商業施設)

### 2-2-2 当社の優位性



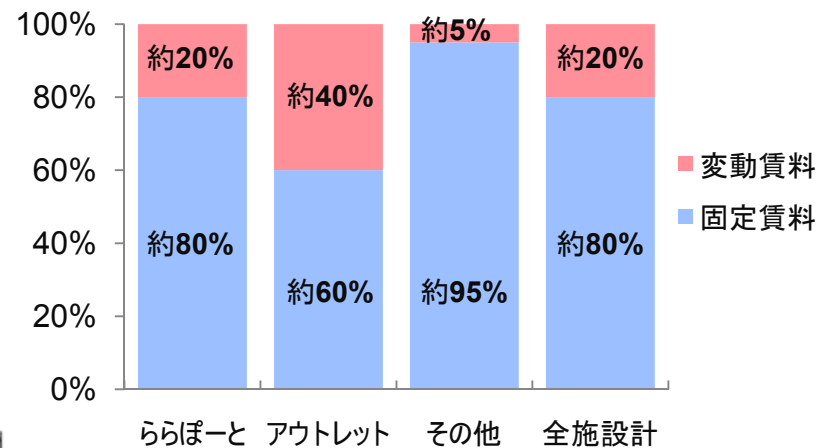
#### 多様な施設種別と安定的な収益構造

商業施設 種別毎の売上比率 2008年度 (※)



(※)一部転賃物件含む

施設種別毎の固定賃料と変動賃料比率 2008年度 (※)



(※)一部転賃物件含む



ららぽーとTOKYO BAY



三井アウトレットパーク マリンピア神戸



ララガーデン川口



ギンザ・グラッセ

## 2-2 賃貸事業(商業施設)

### 2-2-3 主要プロジェクト(中長期)



## 首都圏を中心に、エリア最適施設を展開

### 当社運営の商業施設(首都圏)



- 三井ショッピングパーク ららぽーと
- 三井アウトレットパーク
- 三井ショッピングパーク ララガーデン
- 都心型商業施設

開業年度	プロジェクト名 (※印: 転貸事業)	所在	貸付可能面積	借地方式
2006	ラゾーナ川崎プラザ <span style="color: blue;">ららぽーと</span>	神奈川県川崎市	約 172,000 m <sup>2</sup>	○
	アーバンドックららぽーと豊洲 <span style="color: blue;">ららぽーと</span>	東京都江東区	約 165,000 m <sup>2</sup>	○
	ららぽーと柏の葉 <span style="color: blue;">ららぽーと</span>	千葉県柏市	約 145,000 m <sup>2</sup>	
	ららぽーと横浜 <span style="color: blue;">ららぽーと</span>	神奈川県横浜市	約 227,000 m <sup>2</sup>	
2007	銀座Velvia館(※) <span style="color: pink;">都心型</span>	東京都中央区	約 8,000 m <sup>2</sup>	
	ニッタビル(※) <span style="color: pink;">都心型</span>	東京都中央区	約 3,000 m <sup>2</sup>	
	三井アウトレットパーク ジャズドリーム長島(増床分) <span style="color: orange;">アウトレット</span>	三重県桑名市	約 6,000 m <sup>2</sup>	
	ララガーデン春日部 <span style="color: green;">ララガーデン</span>	埼玉県春日部市	約 23,000 m <sup>2</sup>	
2008	三井アウトレットパーク 入間(※) <span style="color: orange;">アウトレット</span>	埼玉県入間市	約 32,000 m <sup>2</sup>	
	ギンザ・グラッセ <span style="color: pink;">都心型</span>	東京都中央区	約 5,000 m <sup>2</sup>	
	ららぽーとTOKYO-BAY(増床) <span style="color: blue;">ららぽーと</span>	千葉県船橋市	約 3,000 m <sup>2</sup>	
	三井アウトレットパーク仙台港 <span style="color: orange;">アウトレット</span>	宮城県仙台市	約 20,000 m <sup>2</sup>	○
	ララガーデン川口 <span style="color: green;">ララガーデン</span>	埼玉県川口市	約 26,000 m <sup>2</sup>	○
	三井アウトレットパーク マリンピア神戸 <span style="color: orange;">アウトレット</span>	兵庫県神戸市	約 22,000 m <sup>2</sup>	
	ららぽーと磐田 <span style="color: blue;">ららぽーと</span>	静岡県磐田市	約 50,000 m <sup>2</sup>	
2009	ららぽーと新三郷 <span style="color: blue;">ららぽーと</span>	埼玉県三郷市	約 60,000 m <sup>2</sup>	
	ララガーデン長町 <span style="color: green;">ララガーデン</span>	宮城県仙台市	約 18,000 m <sup>2</sup>	○
	銀座越後屋ビル計画(※) <span style="color: pink;">都心型</span>	東京都中央区	約 4,500 m <sup>2</sup>	
2010	G1プロジェクト <span style="color: pink;">都心型</span>	東京都中央区	未定	
	三井アウトレットパーク 滋賀竜王 <span style="color: orange;">アウトレット</span>	滋賀県蒲生郡	未定	○
	三井アウトレットパーク 札幌北広島 <span style="color: orange;">アウトレット</span>	北海道北広島市	約 23,000 m <sup>2</sup>	

2011年度以降の  
主な新規施設計画

- ・ギンザコマツ建て替え計画(東京都中央区)(借地方式)
- ・お台場計画(青海Q区画)(東京都江東区)

竣工年度および貸付可能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。



## 2-2 賃貸事業(商業施設)

### 2-2-4 主要プロジェクト(2009年度開業)



#### 大型商業施設2プロジェクトが開業



所在地	静岡県磐田市
スケジュール	2008年6月着工 2009年6月開業
延床面積	約136,000㎡
建物規模	地上4階
店舗面積	約50,000㎡
主な店舗	TOHOシネマズ ノジマ ユニクロ

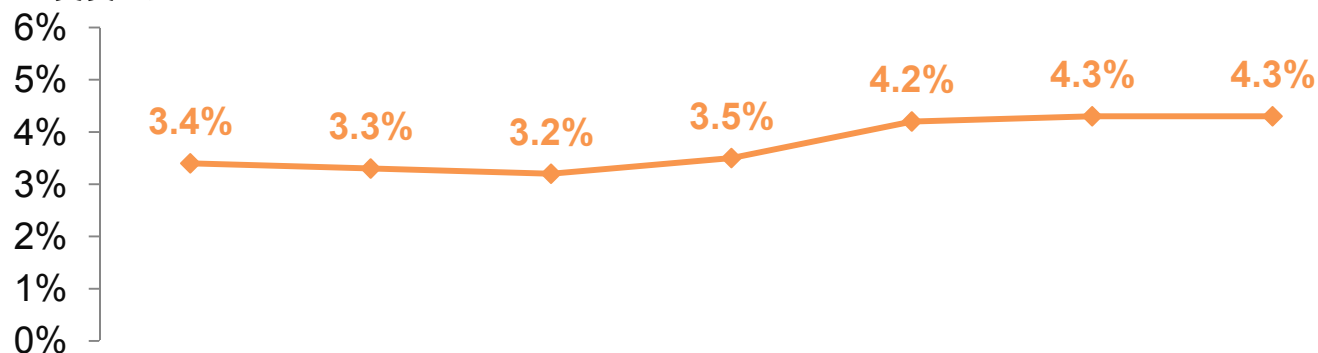


所在地	埼玉県三郷市
スケジュール	2008年7月着工 2009年9月開業
延床面積	約142,000㎡
建物規模	地上2階(一部4階)
店舗面積	約60,000㎡
主な店舗	イトーヨーカドー エディオン

## 2-3 設備投資額と賃貸セグメント利益等の推移

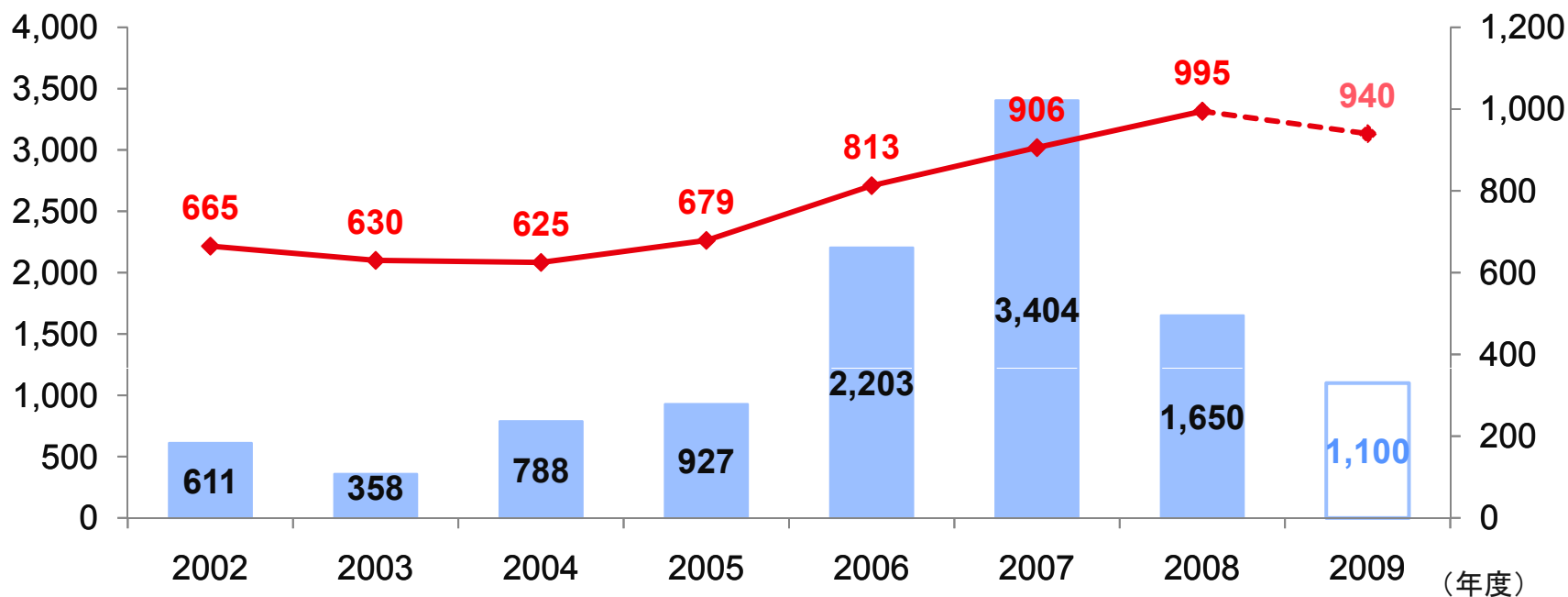


◆ 賃貸セグメントROA



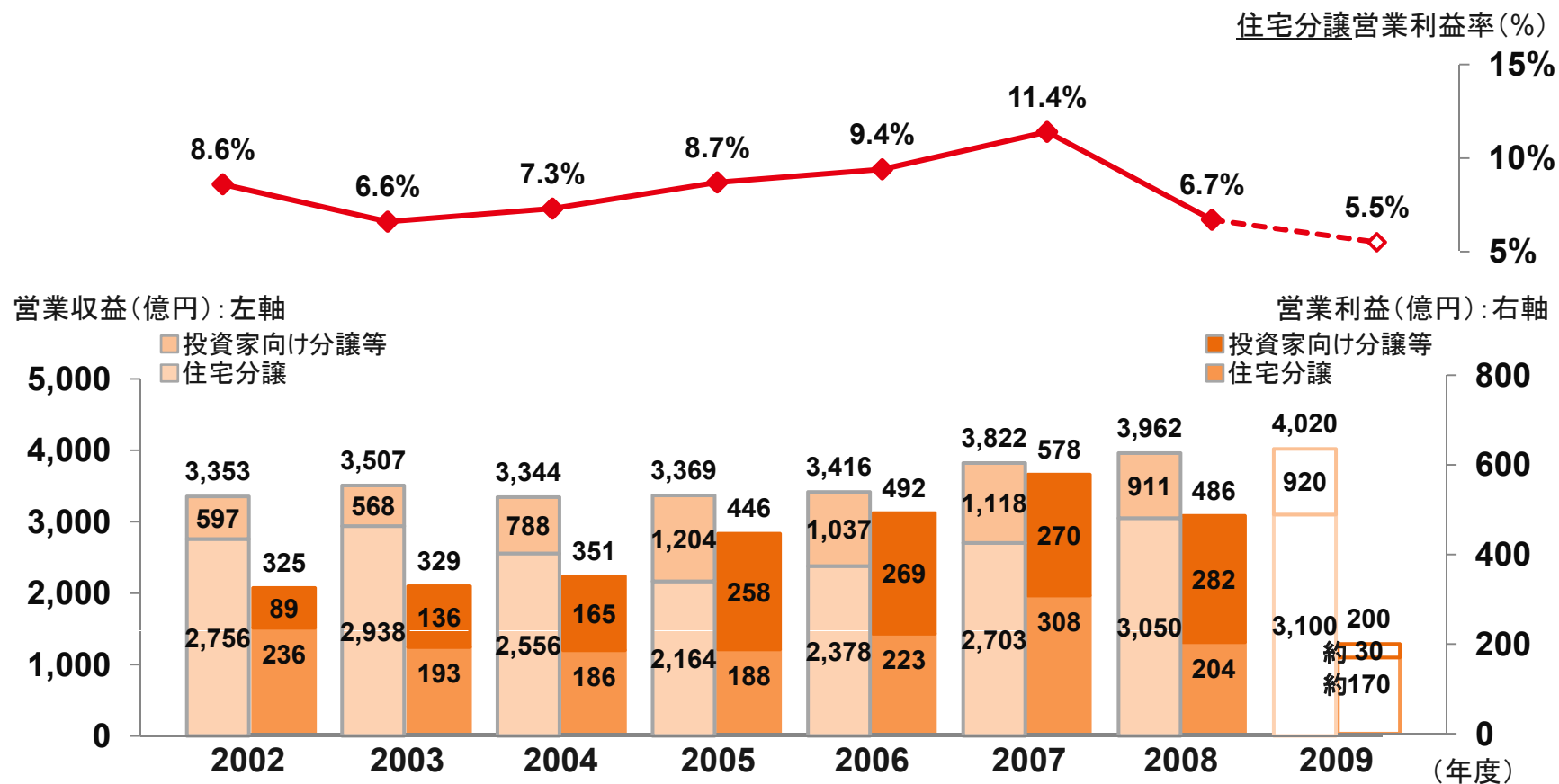
■ 設備投資額(億円): 左軸

◆ 賃貸セグメント 営業利益(億円): 右軸



### 3 分譲事業

#### 3-1 業績推移およびセグメント事業概要



#### セグメント事業概要

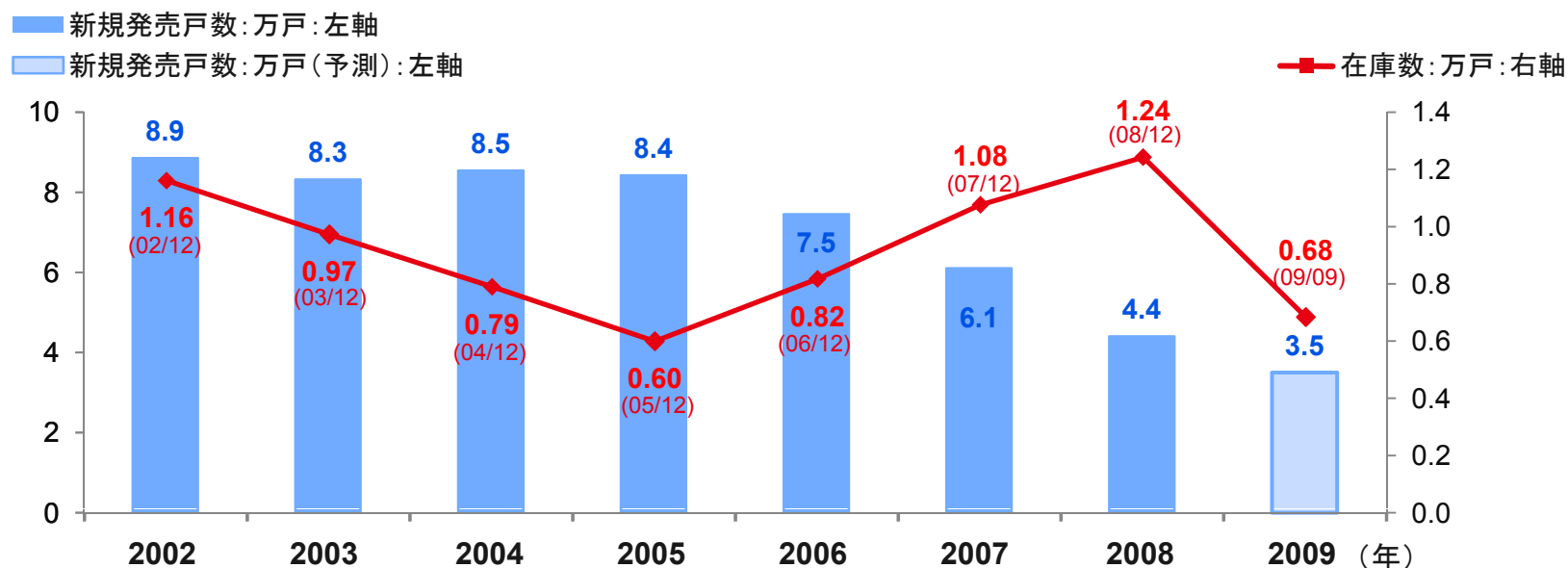
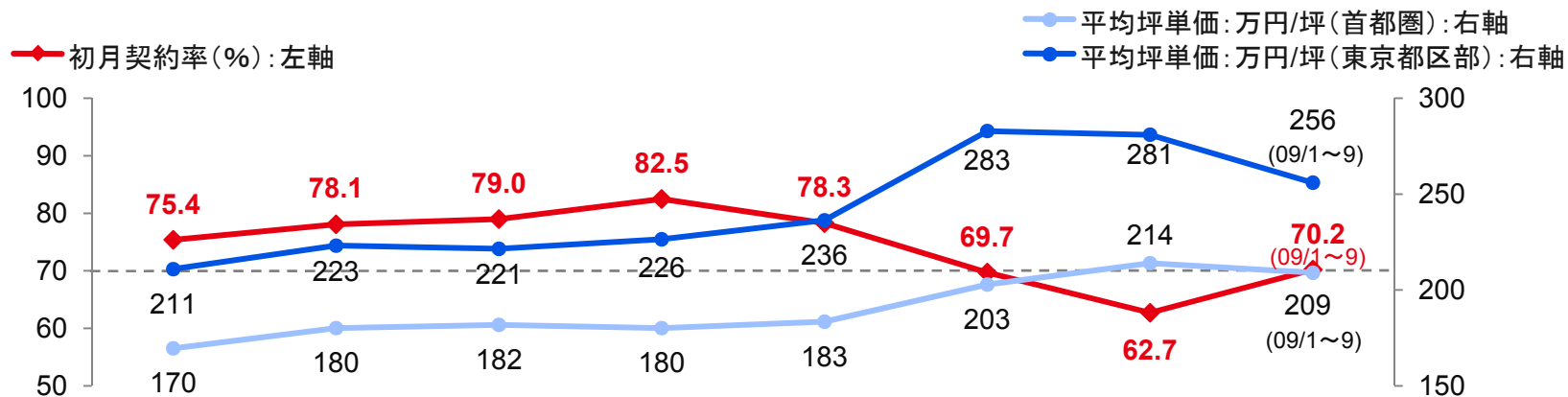
- 住宅分譲----- 三井不動産レジデンシャルで行う、主に個人向けのマンションおよび戸建て住宅の分譲
- 投資家向け分譲等----- 三井不動産およびSPCで行う、主に投資家向けのオフィスビル・商業施設および賃貸住宅などの分譲

# 3-1 分譲事業(住宅分譲)

## 3-1-1 事業環境認識



### 首都圏 分譲マンション市場動向



資料: (株)不動産経済研究所

# 3-1 分譲事業(住宅分譲)

## 3-1-2 当社の優位性



高付加価値型の住まいづくりを、製販一体で推進

### マンションブランドラインアップ

**park HOMES**

短期回転型中小規模マンション



パークホームズ藤が丘

**park MANSION**

最高級マンション

**park COURT**

都市型ハイグレードマンション



パークコート虎ノ門愛宕タワー

**park TOWER**

超高層マンション



THE TOYOSU TOWER

**park CITY**

環境創造型  
大規模開発



パークシティ浜田山

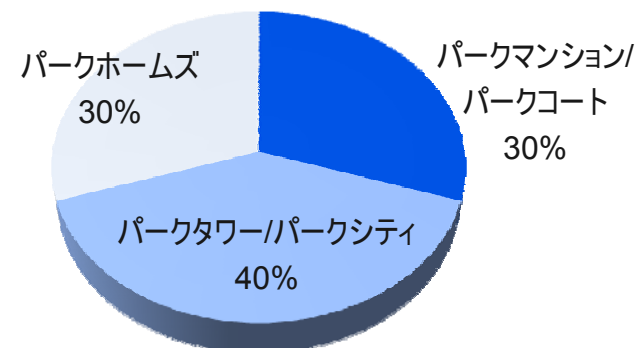
**park LUXE**

都心型小世帯向け  
マンション

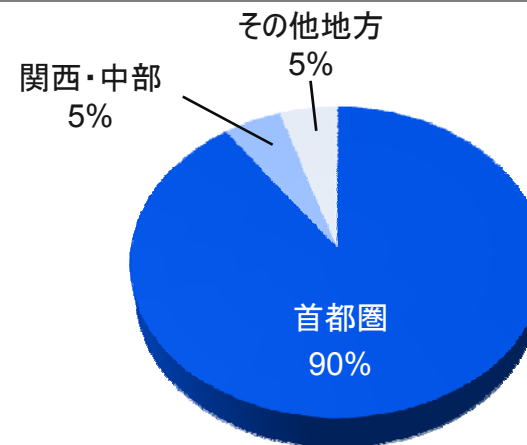
**park SEASONS**

リゾートマンション

### ブランド別売上割合 2008年度(分譲マンション)



### 地域別売上割合 2008年度(分譲マンション)



# 3-1 分譲事業(住宅分譲)

## 3-1-3 主要プロジェクト



### 高付加価値型物件を中心に、首都圏好立地で供給



計上年度	物件名	所在	総戸数(うち当社シェア)
2008	パークコート虎ノ門愛宕タワー	東京都港区	230戸 (100%)
	パークシティ武蔵小杉ステーションフォレストタワー	神奈川県川崎市	643戸 (80%)
	THE TOYOSU TOWER	東京都江東区	825戸 (30%)
	パークシティ柏の葉キャンパスシティー番街	千葉県柏市	977戸 (100%)
	パークシティさいたま北	埼玉県さいたま市	1,045戸 (100%)
2009	パークコート赤坂 ザタワー	東京都港区	463戸 (70%)
	パークシティ浜田山	東京都杉並区	522戸 (100%)
	パークシティ武蔵小杉ミッドスカイタワー	神奈川県川崎市	794戸 (80%)
	広尾ガーデンフォレスト	東京都港区	670戸 (50%)
	プライムアリーナ新百合丘	神奈川県川崎市	393戸 (70%)
2010	パークコート麻布十番 ザタワー	東京都港区	360戸 (40%)
	パークタワーグランスカイ	東京都品川区	613戸 (100%)

- 2011年度以降の主な再開発事業
- ・六本木三丁目地区第一種市街地再開発事業
  - ・飯田橋駅西口地区第一種市街地再開発事業
  - ・北品川五丁目地区第一種市街地再開発事業
  - ・武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地再開発事業
  - ・鹿島田駅西部地区第一種市街地再開発事業

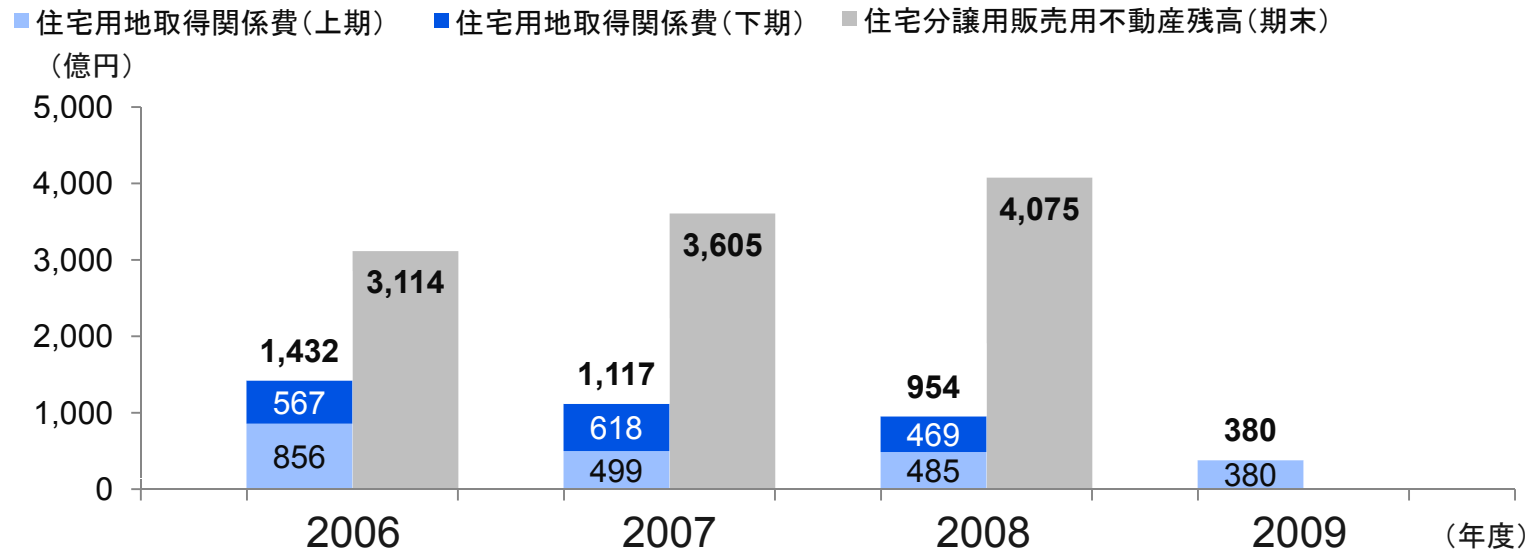
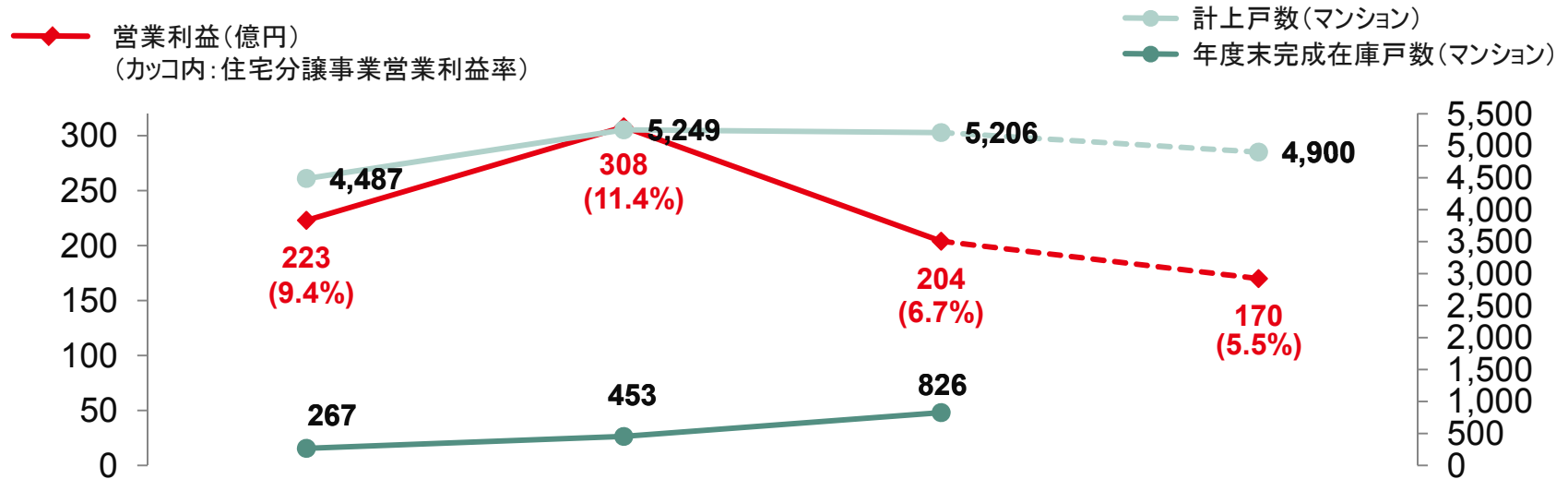
計上年度は複数年度にわたる物件があります。また、計上年度は今後変更となる可能性があります。物件名は仮称を含みます。

### <ランドバンク>(2009年3月末時点)

- 用地取得済み(確定): 約1万8千戸(シェア後)
- 計画段階(再開発等): 約1万戸(シェア前)

# 3-1 分譲事業(住宅分譲)

## 3-1-4 販売用不動産残高と計上利益等の推移



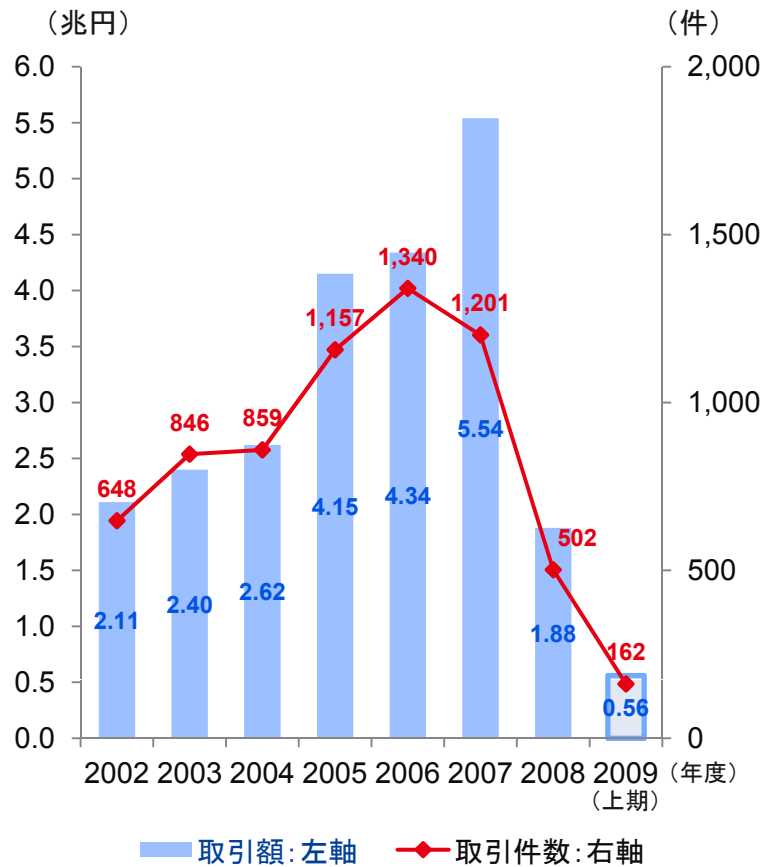
## 3-2 分譲事業(投資家向け分譲)

### 3-2-1 事業環境認識

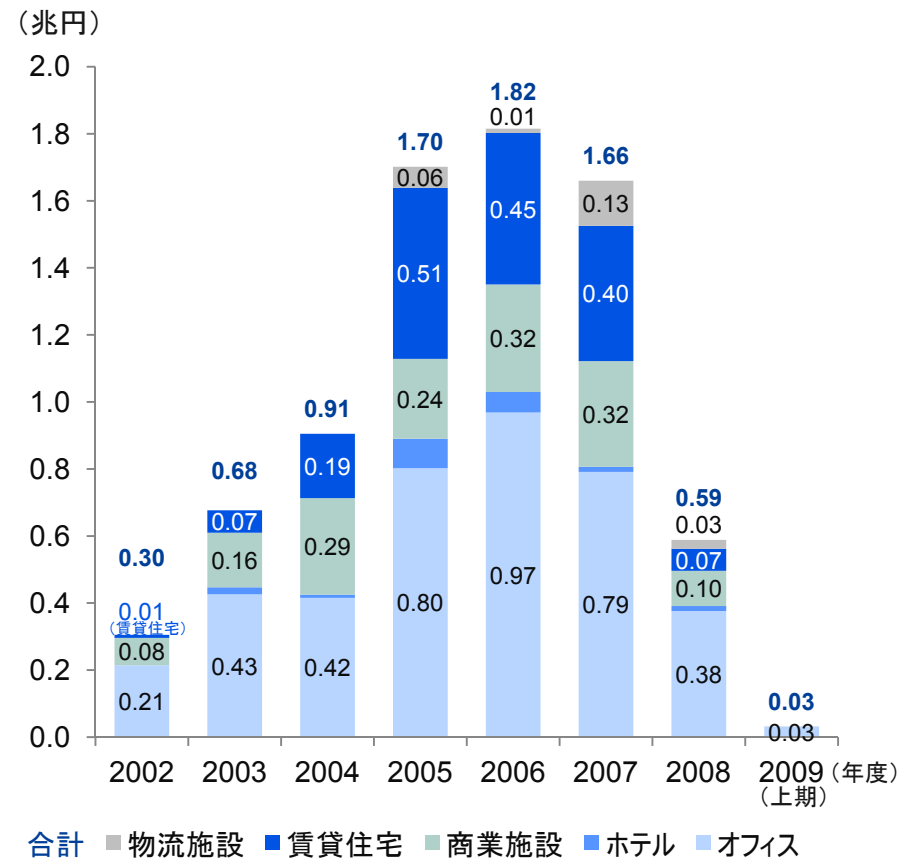


## 不動産投資市場の低迷

上場企業 不動産取引件数・取引額推移



J-REIT物件取得額推移



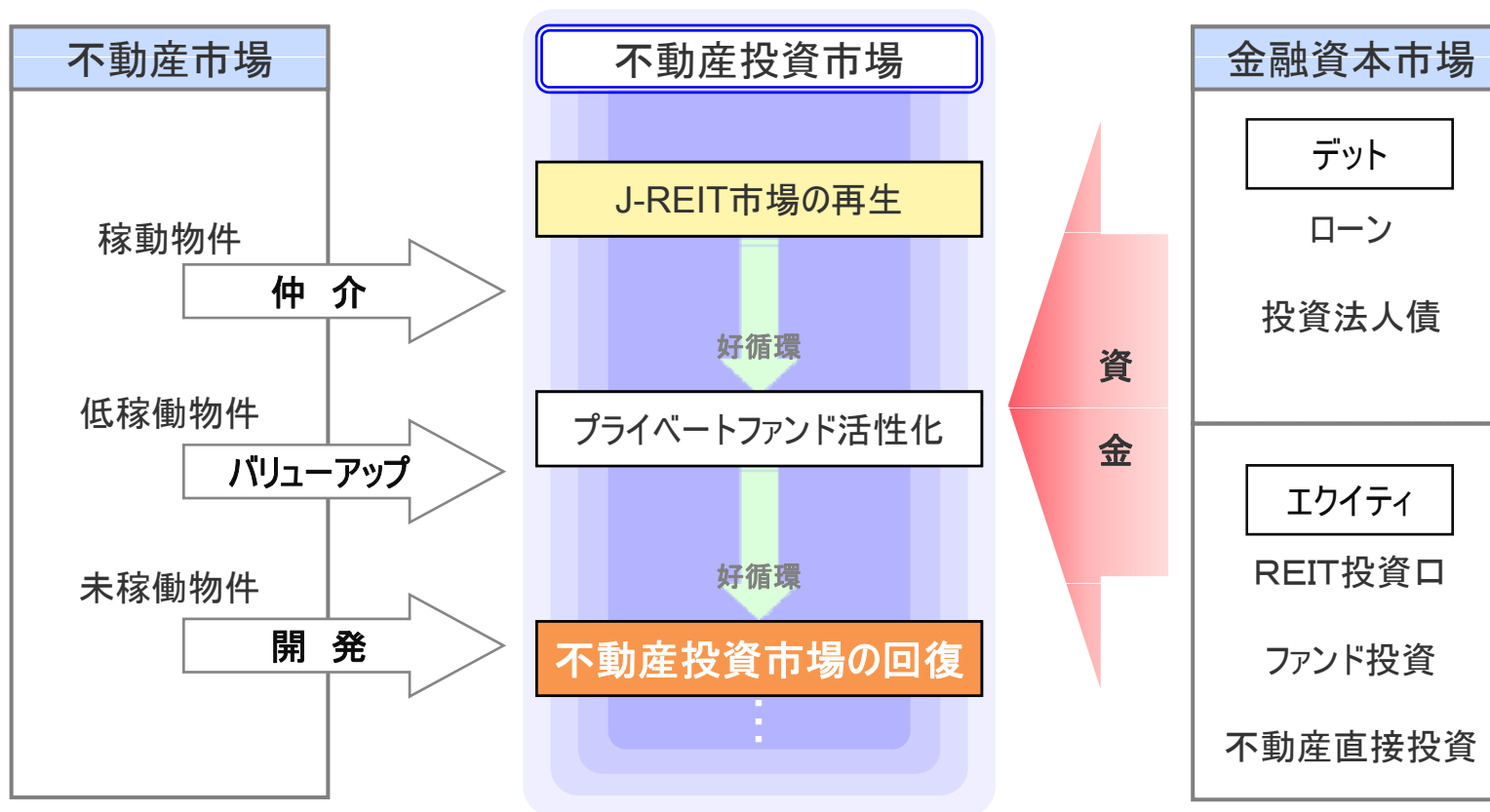


## 3-2 分譲事業(投資家向け分譲)

### 3-2-2 不動産投資市場の機能



J-REIT市場の再生を通じ、投資家の信頼・期待を取り戻し、  
不動産投資市場の回復へ

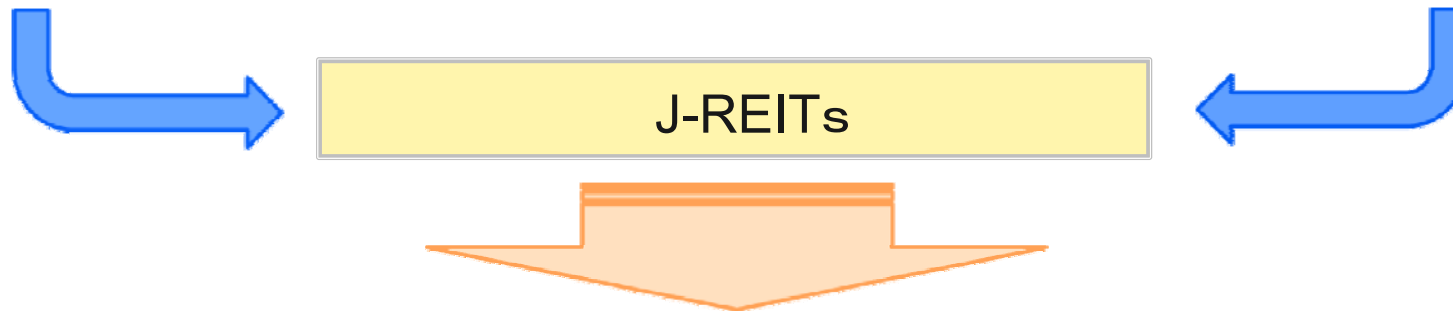


## 3-2 分譲事業(投資家向け分譲)

### 3-2-3 J-REITに関する新たな施策とその後の動向

#### 制度の基盤・信用力の強化策、資金繰りの支援策

- ✓ 2008年12月 日本政策投資銀行を窓口とする日本政策金融公庫「危機対応円滑化業務」による融資
- ✓ 2009年1月 日本銀行による投資法人債の適格担保化
- ✓ 2009年4月 J-REIT関連税制の改正
  - 導管性要件 ; 「支払い配当が利益の90%超」について、利益を税務上の所得から会計上の利益に変更
  - 負ののれん代の調整措置 ; 配当原資から控除
- ✓ 2009年7月 銀行等保有株式買取機構の買取対象にJ-REITの投資口追加
- ✓ 2009年9月 不動産市場安定化ファンド創設



#### 公募増資、物件取得

✓ 2009年10月、2REITが公募増資、物件取得を公表

#### 合併、再編

✓ 2009年8月以降、3件の合併が合意

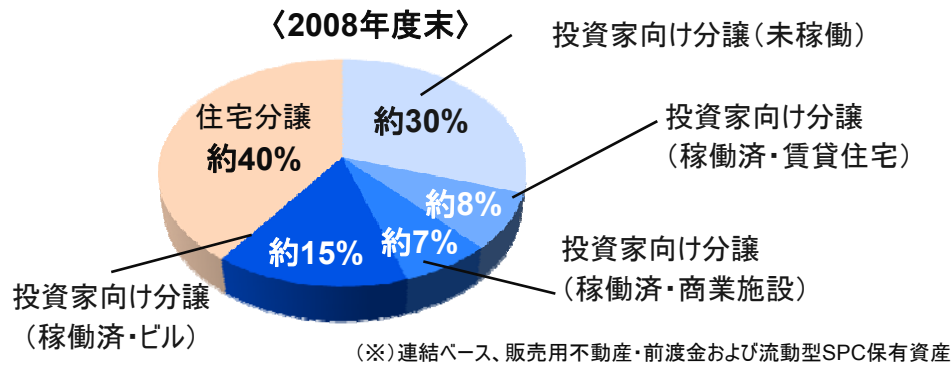
## 3-2 分譲事業(投資家向け分譲)

### 3-2-4 当社の優位性



#### 良質なアセットと稼働比率の上昇

住宅分譲/投資家向け分譲用棚卸資産の内訳 (※)



投資家向け分譲用棚卸資産の未稼働比率

2008年度末 : 約30%  
 ↓  
 2010年度末 : 約10%(予定)



神宮前M-SQUARE

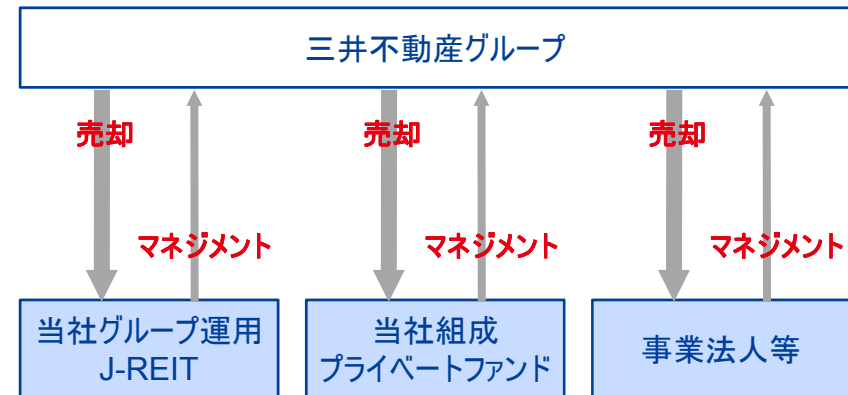


パークアクセスシリーズ



ららぼーと新三郷

〈多様な投資家との成長・共生モデル〉

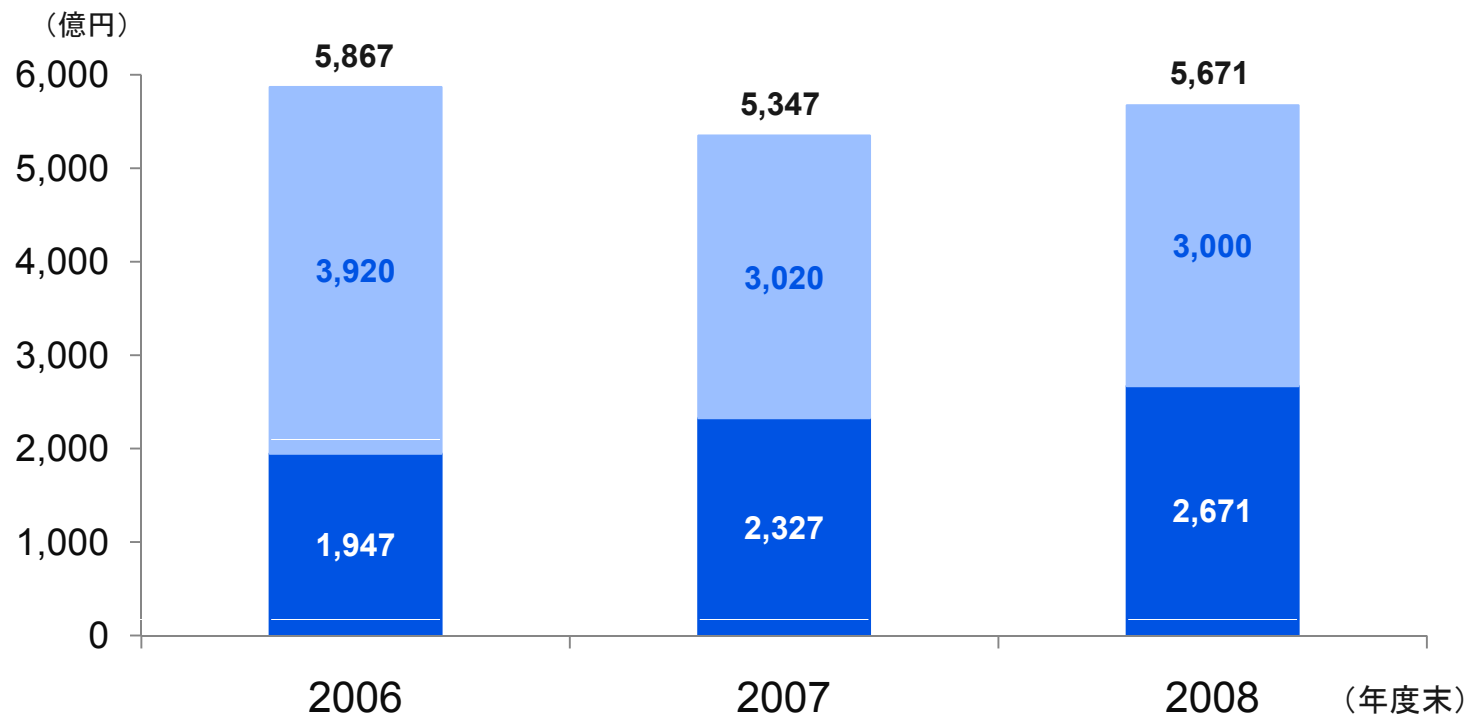


## 3-2 分譲事業(投資家向け分譲)

### 3-2-5 販売用不動産残高の推移

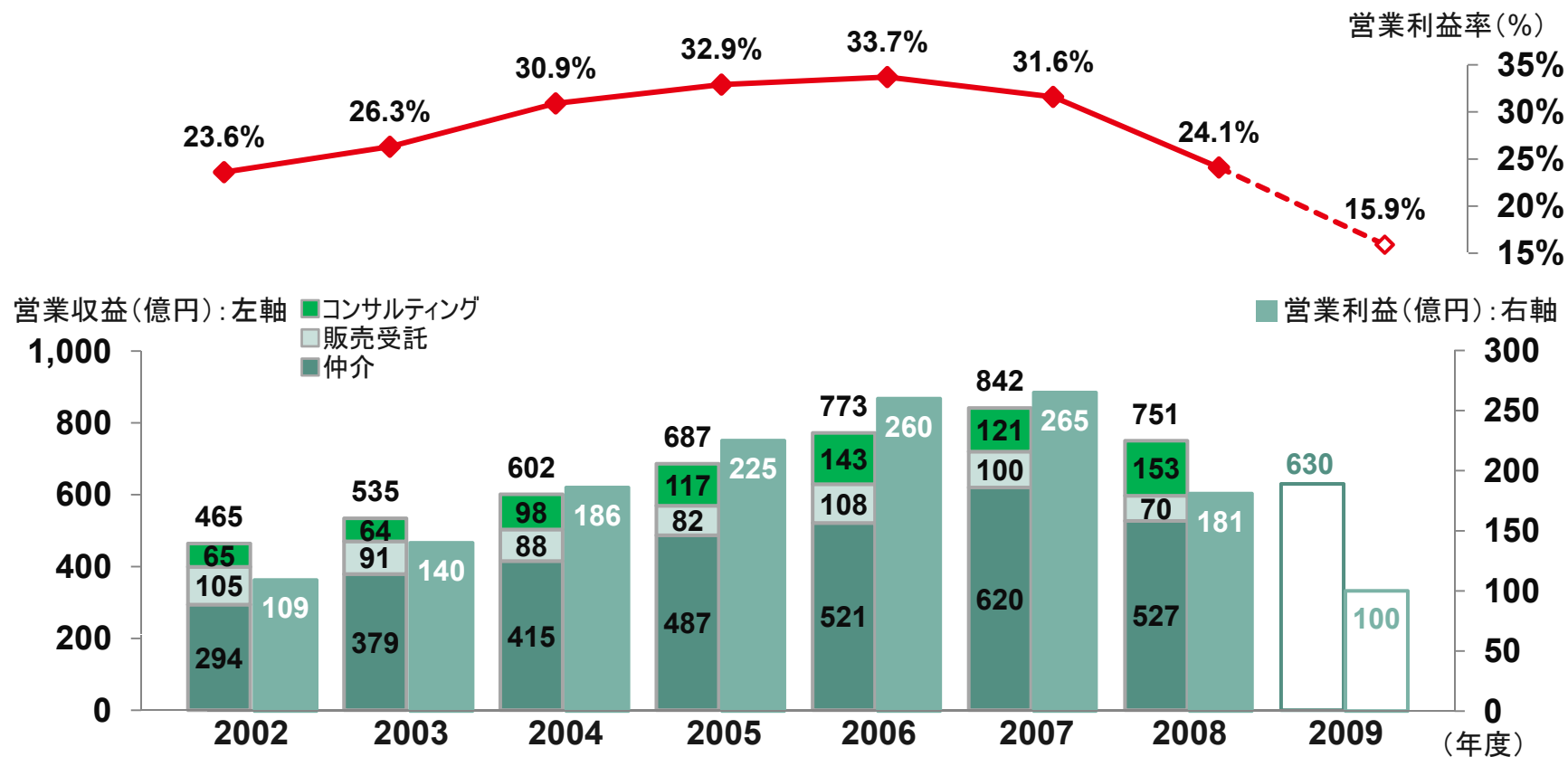


- オンB/S投資家向け分譲用販売用不動産残高(期末)
- オフB/S投資家向け分譲用販売用不動産当社シェア分残高(期末;流動型SPC)



# 4 仲介・販売受託・コンサルティング事業

## 4-1 業績推移およびセグメント事業概要



### セグメント事業概要

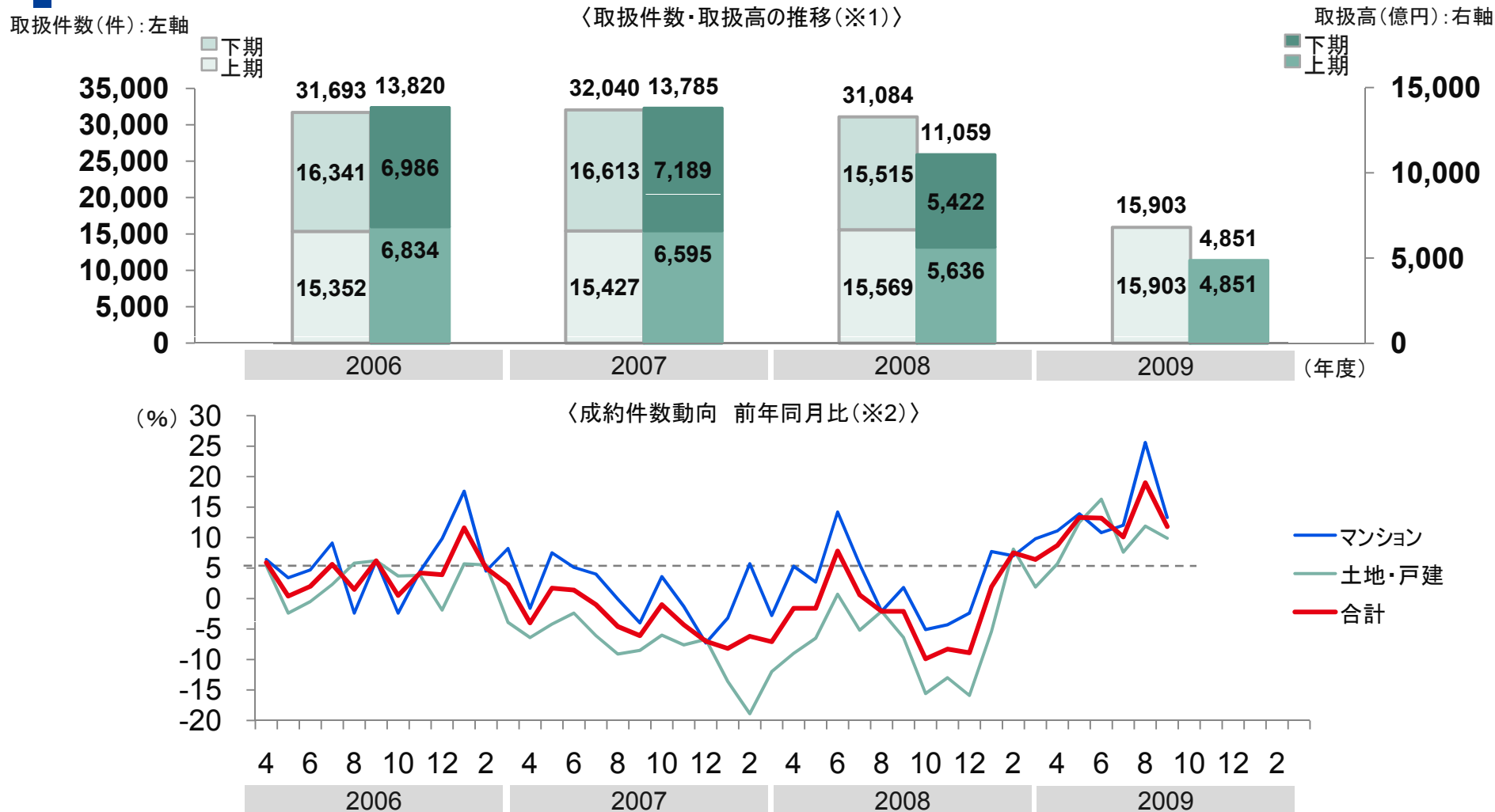
- 仲介-----個人向けの既存住宅および法人向けの業務用・投資用不動産の仲介
- 販売受託-----他事業主の新築マンションおよび戸建ての販売受託
- コンサルティング--- デベロップメントマネジメント、プロジェクトマネジメントなどの各種コンサルティング事業およびREITやプライベートファンドなどのファンドマネジメント

# 4-1 仲介・販売受託・コンサルティング事業(仲介)



## 4-1-1 取扱件数・取扱高推移と成約件数動向

### 取扱件数は堅調に推移するも、取扱高は減少



(※1) 三井不動産販売の仲介事業  
 (※2) 首都圏リハウス成約実績

## 4-2 仲介・販売受託・コンサルティング事業(コンサルティング)

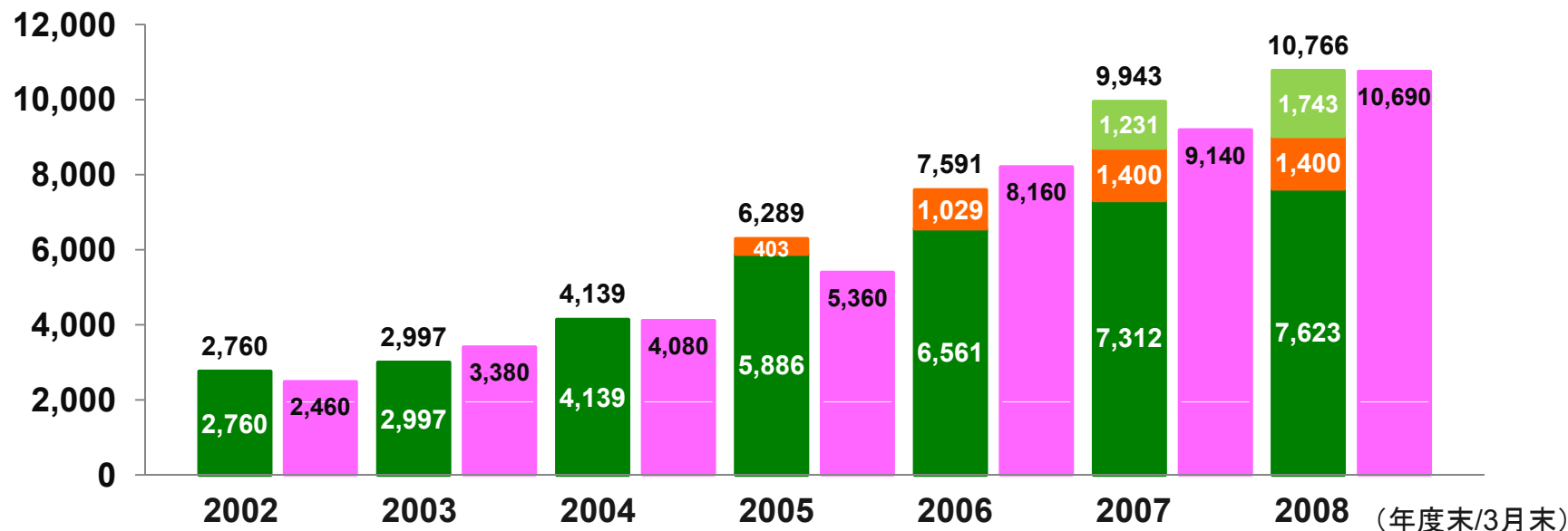
### 4-2-1 プライベートファンド・J-REITからの預かり資産残高推移



#### 預り資産は着実に増加

- 日本ビルファンドマネジメント
- 三井不動産フロントティアリートマネジメント
- 三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
- 三井不動産投資顧問

預り資産額(億円)

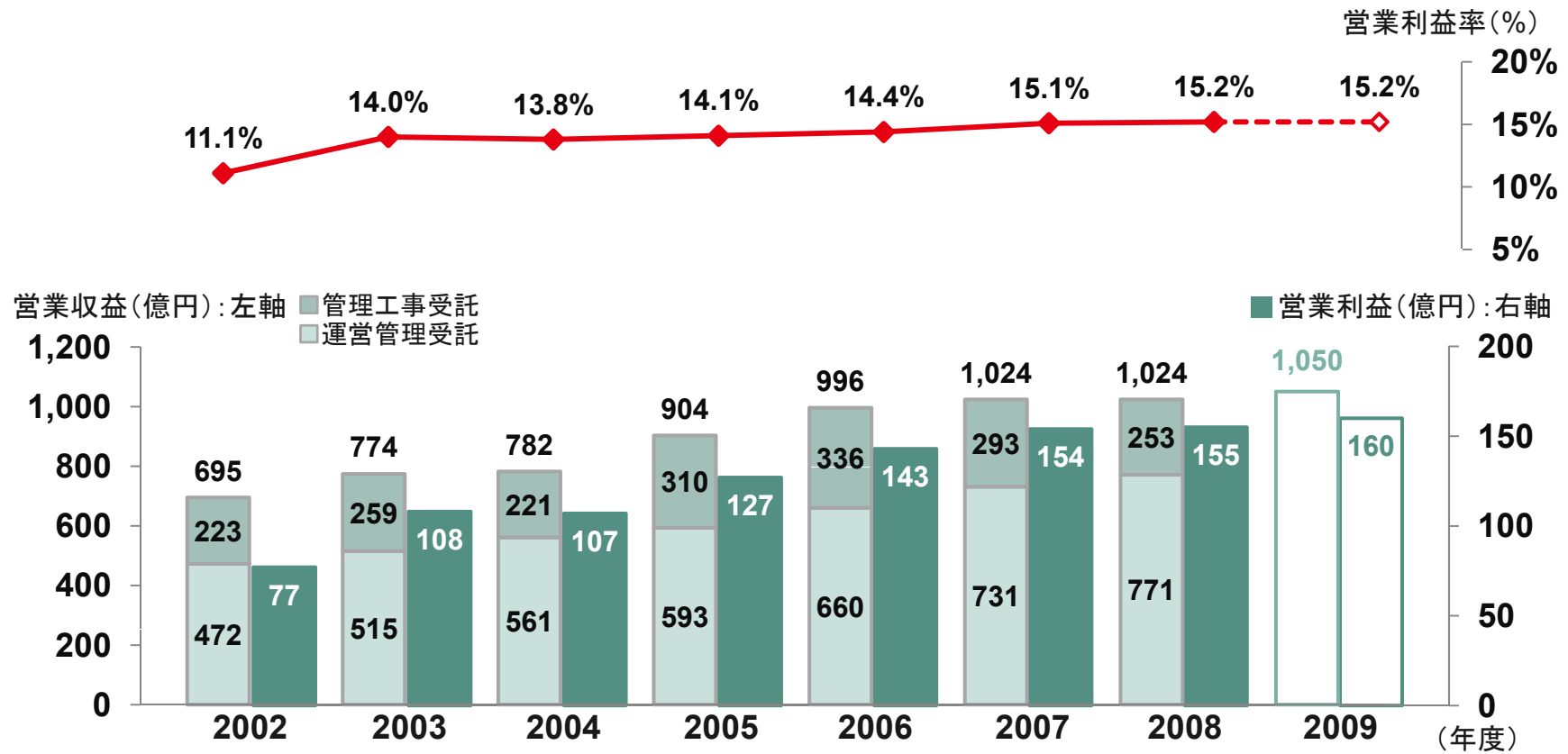


#### 資産運用会社概要

- 三井不動産投資顧問-----プライベートファンドの組成・運用受託
- 日本ビルファンドマネジメント-----日本ビルファンド投資法人保有のオフィスビルの運用受託
- 三井不動産アコモデーションファンドマネジメント--日本アコモデーションファンド投資法人保有の賃貸住宅の運用受託
- 三井不動産フロントティアリートマネジメント-----フロントティア不動産投資法人保有の商業施設の運用受託

# 5 管理受託事業

## 5-1 業績推移およびセグメント事業概要



### セグメント事業概要

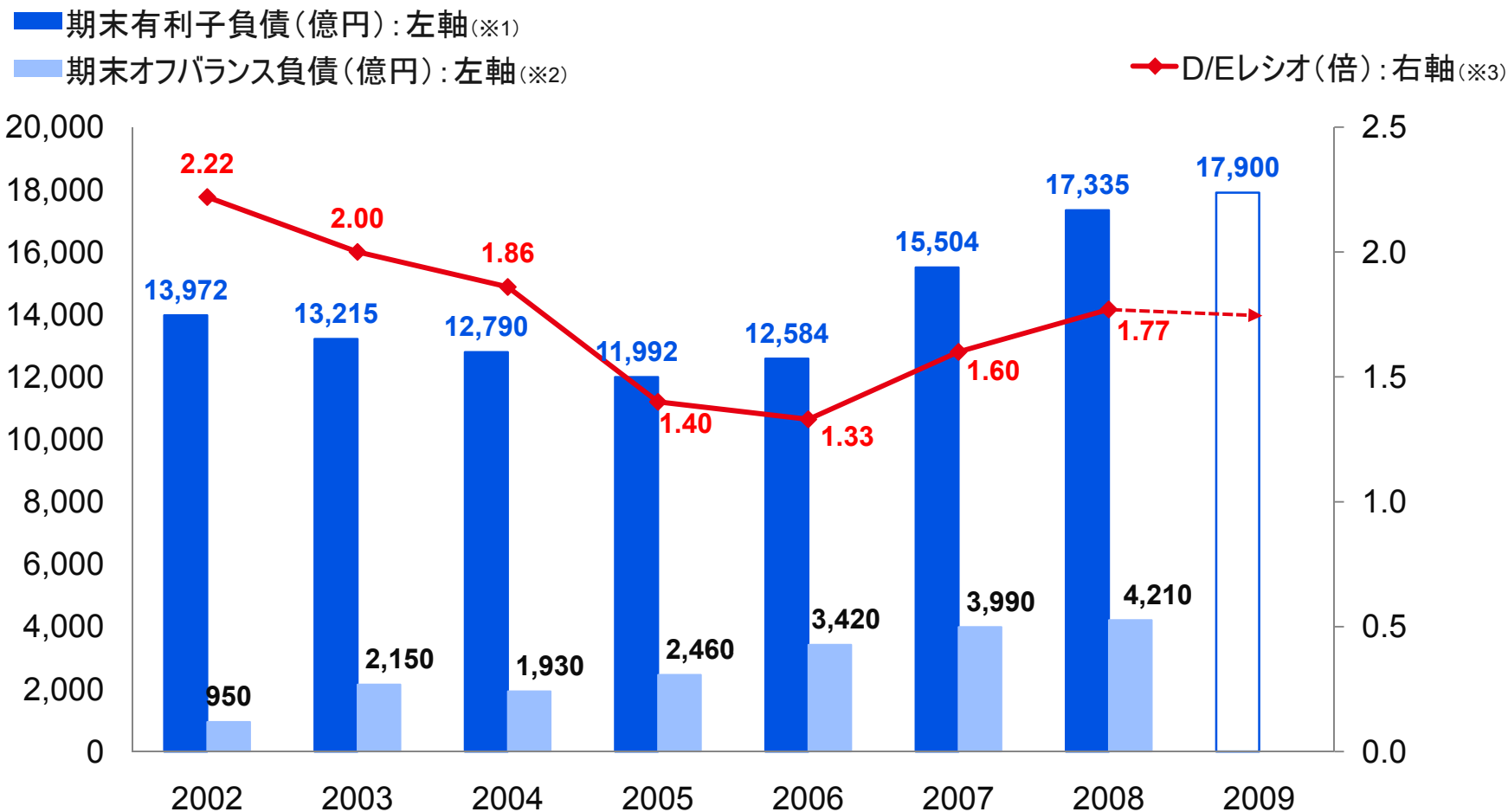
- 運営管理受託----- オフィスビル・商業施設・分譲住宅などの運営管理
- 工事管理受託----- オフィスビルテナントの入・退去や改修工事などの受託



## 6 財務戦略



### 健全な財務体質を維持



(※1) 期末有利子負債 : 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

(※2) 期末オフバランス負債 : 当社が出資するSPCにおける負債のうち、当社責任範囲分

(※3) D/Eレシオ : 有利子負債 / 自己資本

3つのコアビジネスを柔軟に組み合わせ、  
市場変化に対応

ここ数年を、  
チャレンジ・プラン後半への飛躍のきっかけに

変化をポジティブに捉え、  
中長期的な成長を目指す

---

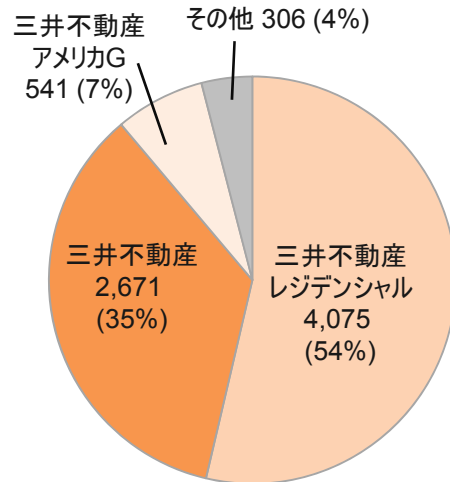
## 補 足 資 料

---

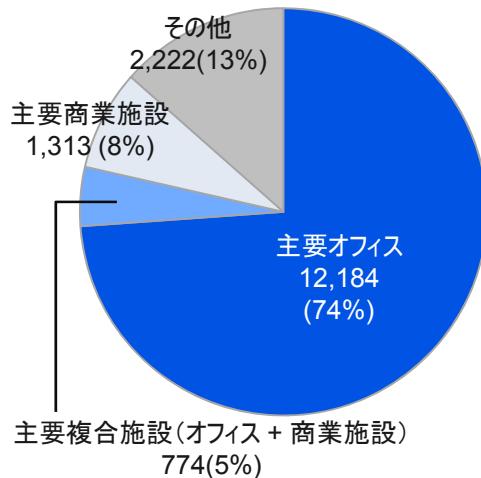
# 補足資料-1 連結貸借対照表(2009年3月期)



販売用不動産・前渡金



賃貸用建物等



## 資産計：3兆7,583億円

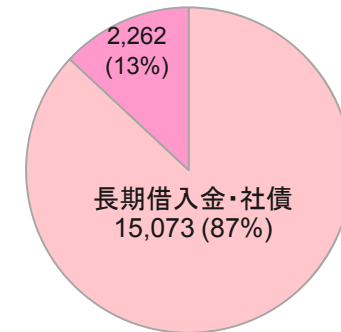
(単位:億円)

流動資産	11,274	負債	27,585
現金・預金	630	有利子負債	17,335
販売用不動産・前渡金	7,594		
営業出資金	897		
その他の流動資産	2,151		
<b>固定資産</b>	<b>26,309</b>		
有形・無形固定資産	20,477	預り敷金・保証金	3,706
(賃貸用建物等)	(16,494)	その他負債	6,542
		<b>純資産</b>	<b>9,998</b>
		(自己資本)	(9,786)
投資有価証券	3,435		
差入敷金・保証金	1,808		
その他固定資産	588		

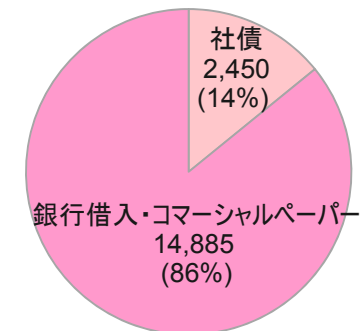
設備投資額 1,650  
減価償却費 488

有利子負債内訳 / 長短比率 (BSベース)

短期借入金・コマーシャルペーパー  
短期償還社債



有利子負債内訳 / 直接比率



# 補足資料-2 SPC投資とオフバランス負債(2009年3月期)



総エクスポージャー：5,520億円

(単位：億円)

Assets		5,520	Debt		4,210
バリューアップ型	1,280		オフバランス負債	4,210	
開発型	1,720				
保有型	2,520				
			Equity		1,310
			オンバランス投資	1,310	

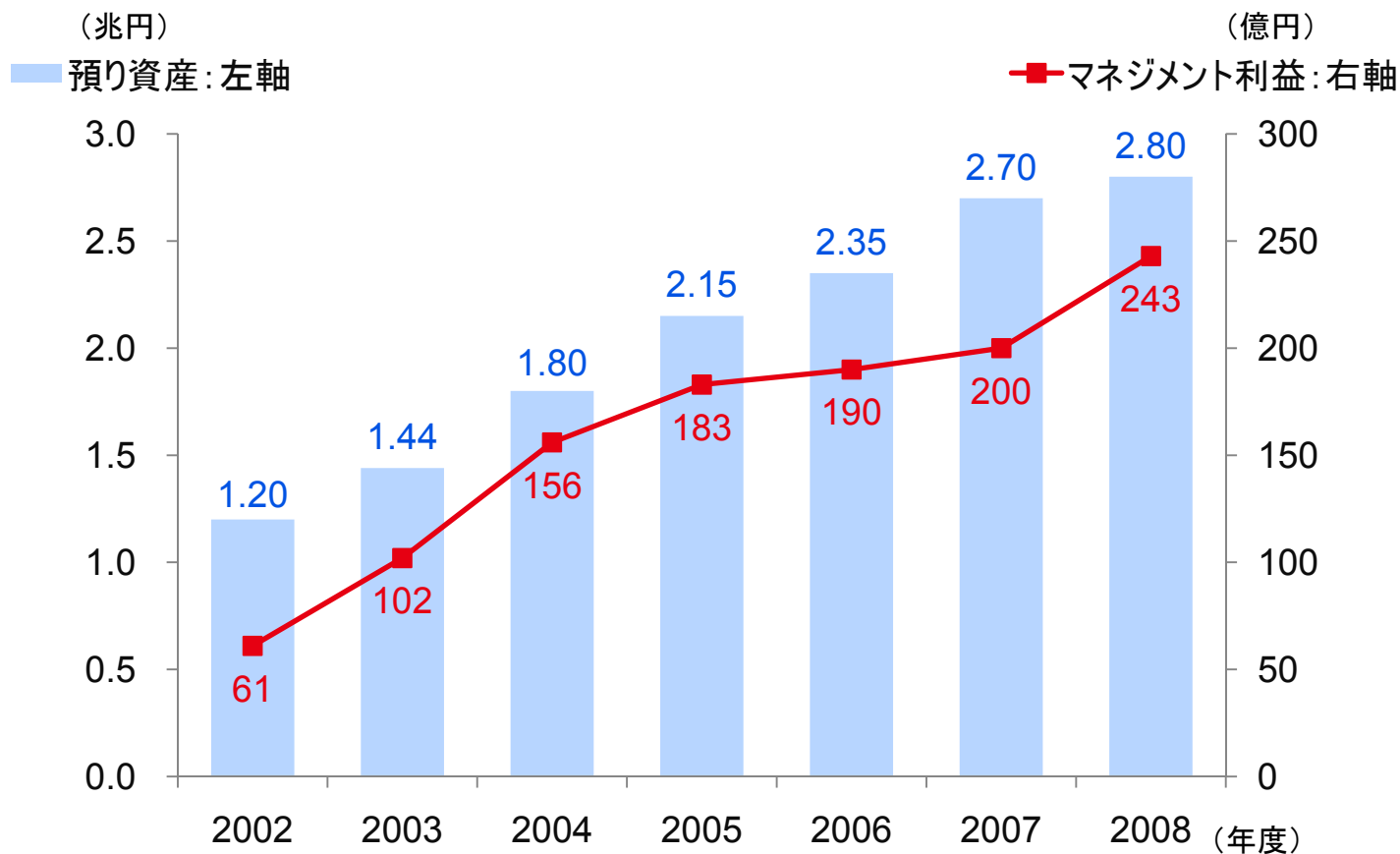
  

営業出資金	900
+	
投資有価証券	410

流動型 3,000億円 ←

- 右表の金額は、個々のヴィークルにおける当社のエクイティシェアに対応する「アセット」、「デット」、「エクイティ」のそれぞれの合計額を表す。
- 07/3期の決算短信から開示した「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」での開示基準と異なる。
- 数字は全て10億円単位の概数である。
- アセットにおける「バリューアップ型」、「開発型」、「保有型」の区分は当社独自の基準による。

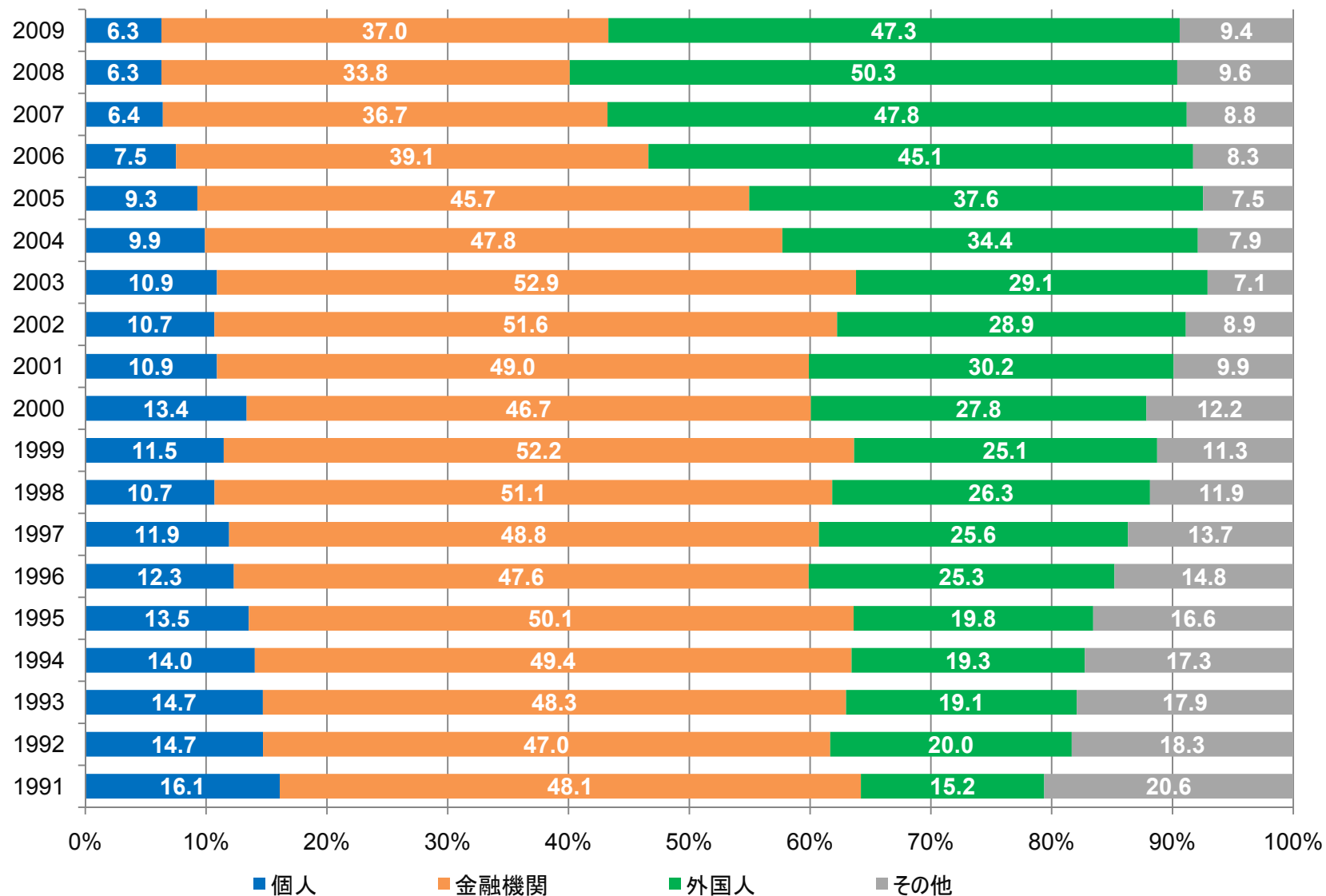
# 補足資料-3 預り資産残高とフィー収益の推移



# 補足資料-4 株主構成



〈3月末日時点の株主構成〉



# 補足資料-5 賃貸事業(オフィスビル)のポートフォリオ



					
物件名	新宿三井ビルディング	グラントウキョウ ノースタワー	霞が関ビル	日本橋三井タワー	東京ミッドタウン
所在	東京都新宿区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都中央区	東京都港区
延床面積	約 179,000 m <sup>2</sup>	約212,000 m <sup>2</sup>	約 153,000 m <sup>2</sup>	約 130,000m <sup>2</sup>	約 311,000 m <sup>2</sup>
貸付可能面積	約 104,000 m <sup>2</sup>	約 65,000m <sup>2</sup>	約 96,000m <sup>2</sup>	約 51,000m <sup>2</sup>	約184,000m <sup>2</sup>
建物規模	地上55階 地下3階	地上43階 地下4階	地上36階 地下3階	地上38階 地下4階	地上54階 地下5階
竣工年度	1974年9月	2007年10月	1968年4月	2005年7月	2007年3月
					
物件名	日本橋一丁目ビルディング	ゲートシティ大崎	神保町三井ビルディング	赤坂Bizタワー	
所在	東京都中央区	東京都品川区	東京都千代田区	東京都港区	
延床面積	約 98,000 m <sup>2</sup>	約 291,000 m <sup>2</sup>	約 88,000 m <sup>2</sup>	約 218,000 m <sup>2</sup>	
貸付可能面積	約50,000 m <sup>2</sup>	約 155,000 m <sup>2</sup>	約 51,000 m <sup>2</sup>	約 99,000m <sup>2</sup>	
建物規模	地上20階 地下4階	地上24階 地下4階	地上23階 地下3階	地上39階 地下3階	
竣工年度	2004年1月	1999年1月	2003年3月	2008年1月	



# 補足資料-6 賃貸事業(商業施設)のポートフォリオ



三井ショッピングパーク ららぽーと				
物件名	ららぽーとTOKYO BAY	ららぽーと横浜	アーバンドック ららぽーと豊洲	LAZONA川崎
所在	千葉県船橋市	神奈川県横浜市	東京都江東区	神奈川県川崎市
延床面積	約 307,000 ㎡	約226,000㎡	約 165,000 ㎡	約 172,000 ㎡
店舗面積	約 113,000 ㎡	約 92,000㎡	約 63,000㎡	約 78,000 ㎡
店舗数	約540店舗	約280店舗	約190店舗	約300店舗
開業年度	1981年4月	2007年3月	2006年10月	2006年9月

都心商業施設
交詢ビルディング
東京都中央区
約 17,000 ㎡
約 8,500 ㎡
19店舗
2004年10月

三井アウトレットパーク			
物件名	三井アウトレットパーク ジャズドリーム長島	三井アウトレットパーク 幕張	三井アウトレットパーク マリンピア神戸
所在	三重県桑名市	千葉県千葉市	兵庫県神戸市
延床面積	約 44,000 ㎡	約 22,000 ㎡	約 36,000 ㎡
店舗面積	約 30,000 ㎡	約 16,000 ㎡	約 22,000㎡
店舗数	約190店舗	約90店舗	約130店舗
開業年度	2002年3月	2000年10月	1999年10月

三井ショッピングパーク ララガーデン
ララガーデン川口
埼玉県川口市
約 60,000 ㎡
約 26,000㎡
約90店舗
2008年11月

## 〈免責事項〉

本資料には、将来の業績に関する記述が含まれています。こうした記述は、発表時点で入手可能な情報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ものです。

経済情勢、市場動向、経営環境の変化などにより、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。