



投資家説明資料

2012年2月

目次

1. 経営戦略			
1-1 経営戦略	2		
1-2 経営戦略.Ⅰ	3		
1-3 経営戦略.Ⅱ	4		
1-4 経営戦略.Ⅲ	5		
2. コア事業の概要と優位性			
2-1 賃貸事業の概要と優位性			
2-1-1 売上高内訳	6		
2-1-2 Premier Assets(オフィスビル)	7		
2-1-3 Premier Assets(商業施設)	8		
2-1-4 当社の優位性(オフィスビル)	9		
2-1-5 主要プロジェクト(オフィスビル)	10		
2-1-6 当社の優位性(商業施設)	11		
2-1-7 主要プロジェクト(商業施設)	12		
2-2 分譲事業の概要と優位性			
2-2-1 当社の優位性	13		
2-2-2 主要プロジェクト(住宅分譲)	15		
2-2-3 投資家共生モデル	16		
2-2-4 販売用不動産(投資家向け分譲等)	17		
2-3 マネジメント事業の概要と優位性			
2-3-1 当社の優位性	18		
2-3-2 当社の優位性(プロパティマネジメント)	19		
2-3-3 当社の優位性(仲介・アセットマネジメント等)	20		
3. 中長期的な成長戦略			
3-1 成長分野	21		
4. 2012年3月期(2011年度)第3四半期決算概要			
4-1 連結P/L概要(全体)	22		
4-2 連結売上高・営業利益内訳(セグメント別)	23		
4-3 連結B/S概要	24		
5. 2012年3月期(2011年度)業績予想概要			
5-1 連結P/L	25		
5-2 財政状態、住宅分譲事業(参考)	26		
6. 2011年3月期(2010年度)決算概要			
6-1 連結P/L概要(全体)	27		
6-2 連結B/S概要	28		
6-3 当社SPC投資とオフバランス負債(参考)	29		
補足資料			
補足資料-1 賃貸事業市場動向(オフィスビル)	30		
補足資料-2 賃貸事業市場動向(商業施設)	32		
補足資料-3 分譲事業市場動向(住宅分譲)	33		
補足資料-4 分譲事業市場動向(投資家向け分譲等)	34		
補足資料-5 株主構成	35		
Disclaimer	36		

1. 経営戦略

1. 経営戦略

1-1 経営戦略

I. 3つのコアビジネスのシナジー効果

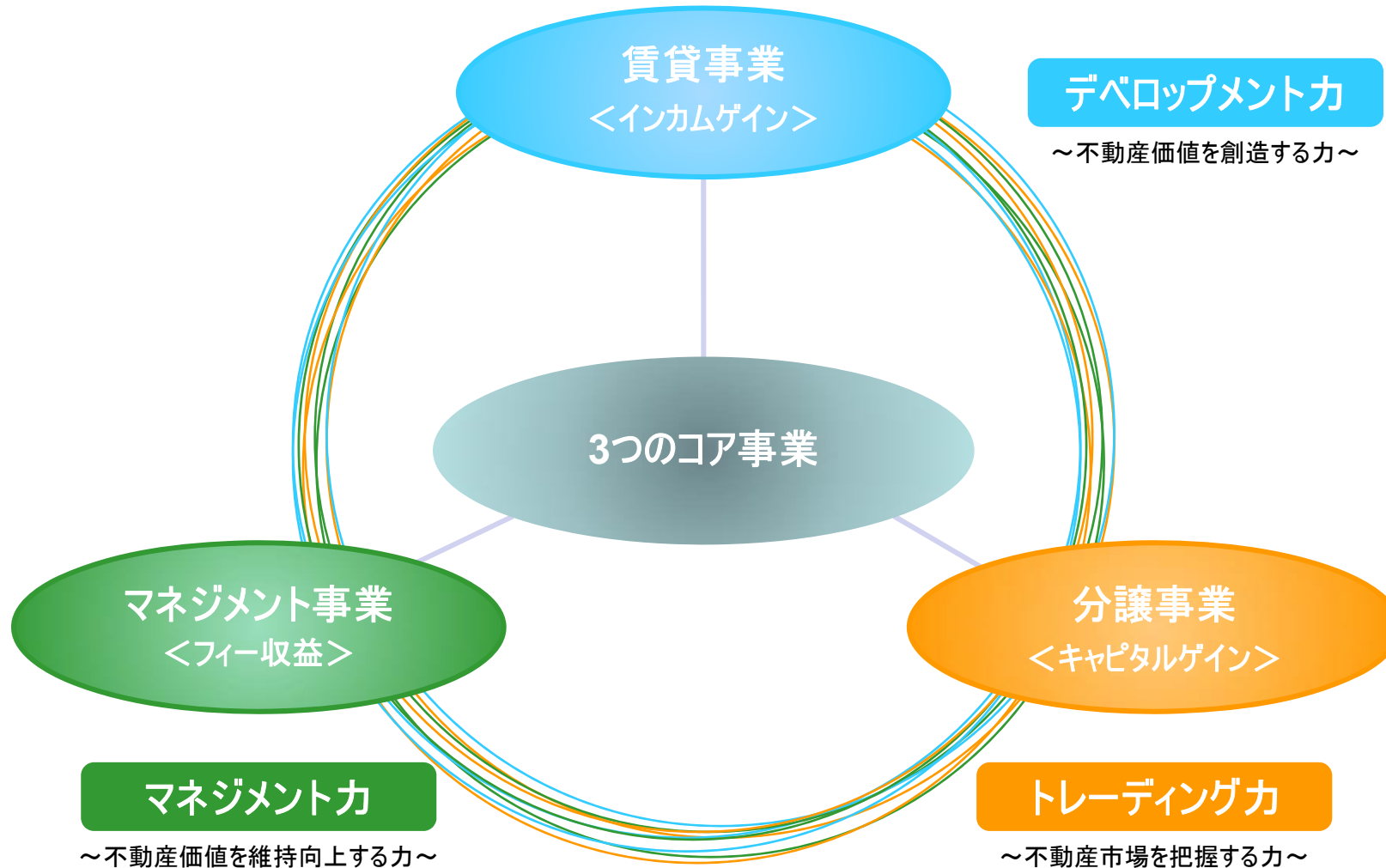
II. コアビジネスを組み合わせた成長

III. 将来の成長を支える健全な財務体質の維持

1. 経営戦略

1-2 経営戦略. I

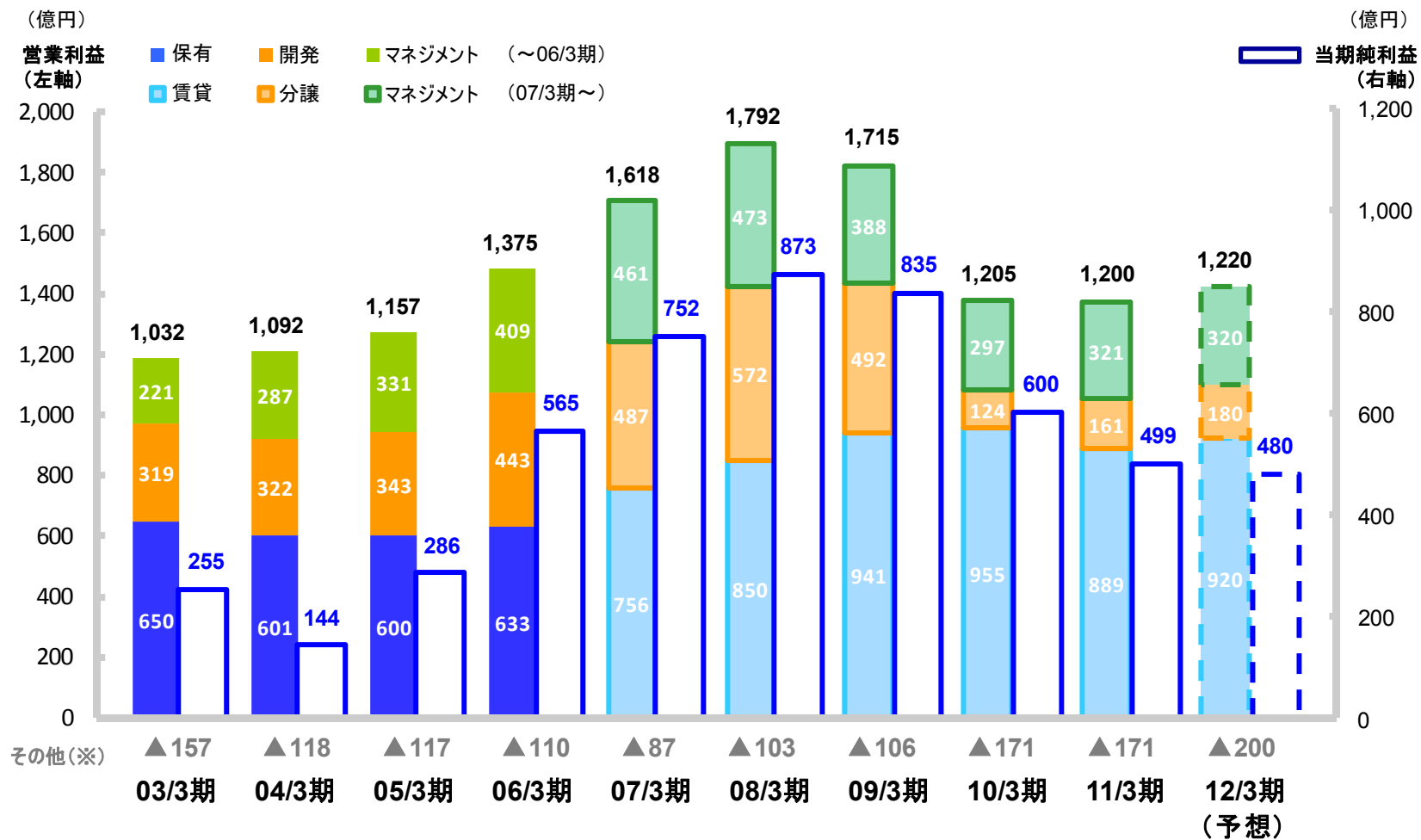
◆ 3つのコアビジネスのシナジー効果



1. 経営戦略

1-3 経営戦略. II

◆ 3つのコアビジネスを組み合わせた成長を目指す

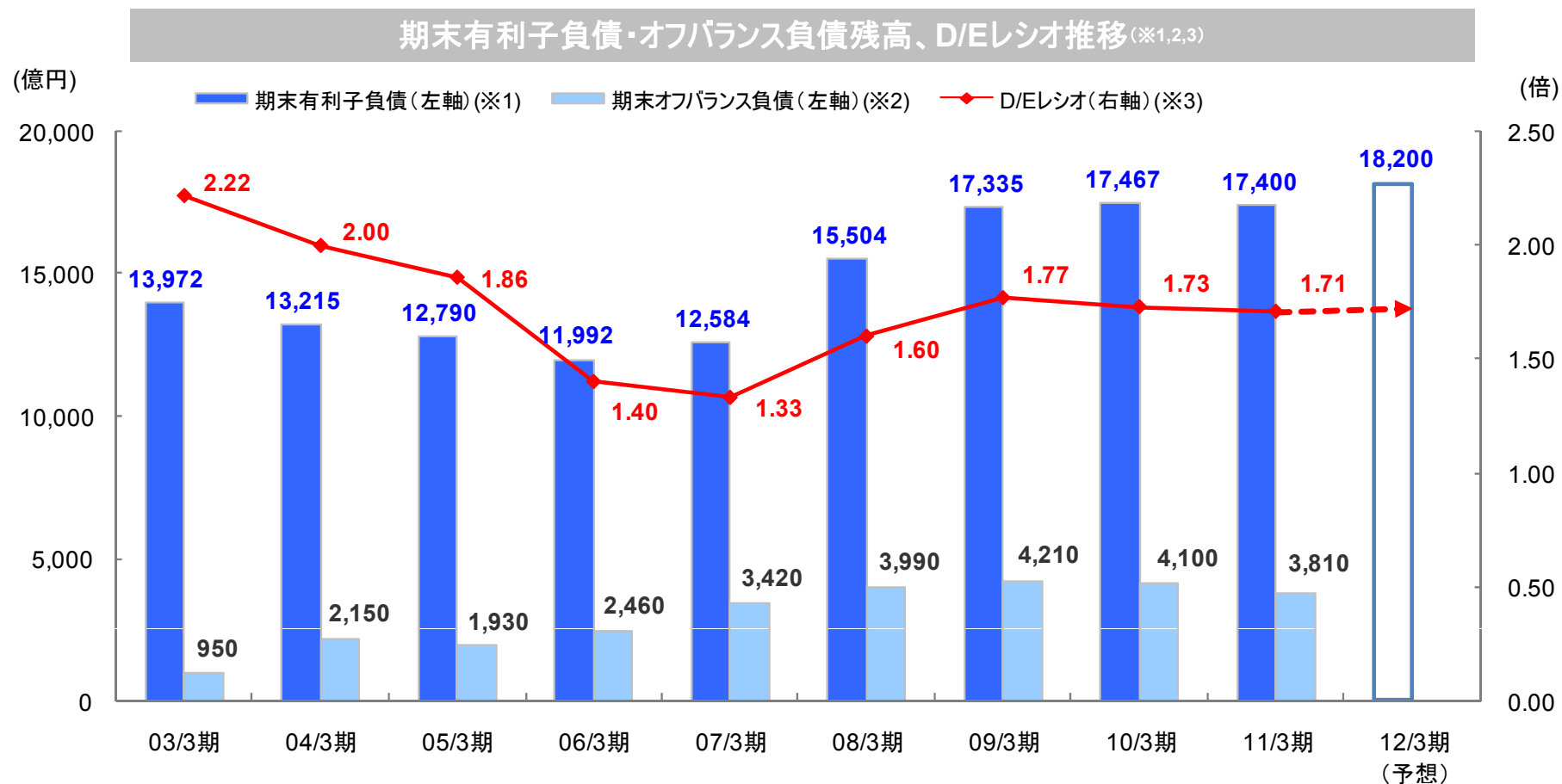


(※)その他:「完成工事」、「部材商品販売」、「施設営業」、「その他」の各セグメント、単体の一般管理費を含む(~06/3期)
「三井ホーム」、「その他」の各セグメント、単体の一般管理費含む(07/3期~)

1. 経営戦略

1-4 経営戦略.Ⅲ

◆ 将来の成長を支える健全な財務体質の維持



(※1) 期末有利子負債: 短期借入金+商業ペーパー+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: 期末有利子負債(オフバランス)/自己資本

2. コア事業の概要と優位性

2-1. 賃貸事業の概要と優位性

2-1. 賃貸事業の概要と優位性

2-1-1 売上高内訳

◆ オフィス、商業施設のバランスの取れたポートフォリオ



三井アウトレットパーク札幌北広島

- 北海道北広島市
- 店舗面積 約23,000㎡
- 2010年4月開業

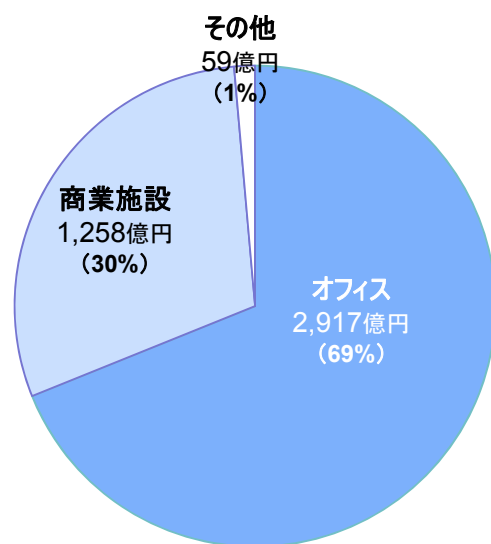


三井アウトレットパーク滋賀竜王

- 滋賀県蒲生郡
- 店舗面積 約27,000㎡
- 2010年7月開業

賃貸セグメント売上高内訳 2011年3月期

賃貸セグメント売上高: 4,234億円



三井住友銀行本店ビルディング

- 東京都千代田区
- 貸付可能面積 約46,000㎡
- 2010年7月竣工



室町東三井ビルディング

- 東京都中央区
- 貸付可能面積 約14,000㎡
- 2010年10月竣工

2-1. 賃貸事業の概要と優位性

2-1-2 Premier Assets(オフィスビル)

					
物 件 名	日本橋三井タワー	東京ミッドタウン	新宿三井ビルディング	霞が関ビルディング	グラントウキョウノースタワー
所 在	東京都中央区	東京都港区	東京都新宿区	東京都千代田区	東京都千代田区
延 床 面 積	約 130,000 m ²	約 311,000 m ²	約 179,000 m ²	約 153,000 m ²	約 212,000 m ²
貸付可能面積	約 51,000 m ²	約 184,000 m ²	約 104,000 m ²	約 96,000 m ²	約 65,000 m ²
建 物 規 模	地上38階 地下4階	地上54階 地下5階	地上55階 地下3階	地上36階 地下3階	地上43階 地下4階
竣 工 年 度	2005年7月	2007年3月	1974年9月	1968年4月	2007年10月
					
物 件 名	1251アメリカ街ビル	日本橋一丁目ビルディング	三井住友銀行本店ビルディング	赤坂Bizタワー	ゲートシティ大崎
所 在	ニューヨークミッドタウン	東京都中央区	東京都千代田区	東京都港区	東京都品川区
延 床 面 積	約 214,000 m ²	約 98,000 m ²	約 80,000 m ²	約 218,000 m ²	約 291,000 m ²
貸付可能面積	約 214,000 m ²	約 50,000 m ²	約 46,000 m ²	約 99,000 m ²	約 155,000 m ²
建 物 規 模	地上54階 地下4階	地上20階 地下4階	地上23階 地下4階	地上39階 地下3階	地上24階 地下4階
竣 工 年 度	1986年12月	2004年1月	2010年7月	2008年1月	1999年1月

2-1. 賃貸事業の概要と優位性

2-1-3 Premier Assets(商業施設)

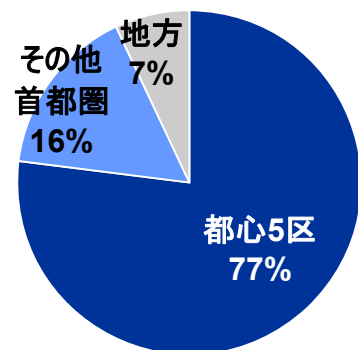
	三井ショッピングパークららぽーと				
					
物件名	ららぽーとTOKYO-BAY	ららぽーと横浜	アーバンドックららぽーと豊洲	ラゾーナ川崎プラザ	ららぽーと新三郷
所在	千葉県船橋市	神奈川県横浜市	東京都江東区	神奈川県川崎市	埼玉県三郷市
延床面積	約 282,000 ㎡	約 226,000 ㎡	約 165,000 ㎡	約 172,000 ㎡	約 142,000 ㎡
店舗面積	約 115,000 ㎡	約 93,000 ㎡	約 62,000 ㎡	約 79,000 ㎡	約 59,000 ㎡
店舗数	約 540店舗	約 280店舗	約 190店舗	約 300店舗	約 170店舗
開業年度	1981年4月	2007年3月	2006年10月	2006年9月	2009年9月
	三井アウトレットパーク			都心商業施設	三井ショッピングパーク ララガーデン
					
物件名	三井アウトレットパーク 札幌北広島	三井アウトレットパーク 滋賀竜王	三井アウトレットパーク マリンピア神戸	交詢ビルディング	ララガーデン川口
所在	北海道北広島市	滋賀県蒲生郡	兵庫県神戸市	東京都中央区	埼玉県川口市
延床面積	約 40,000 ㎡	約 44,000 ㎡	約 36,000 ㎡	約 17,000 ㎡	約 60,000 ㎡
店舗面積	約 23,000 ㎡	約 27,000 ㎡	約 22,000 ㎡	約 8,500 ㎡	約 26,000 ㎡
店舗数	約 130店舗	約 160店舗	約 130店舗	19店舗	約 90店舗
開業年度	2010年4月	2010年7月	1999年10月	2004年10月	2008年11月

2-1. 賃貸事業の概要と優位性

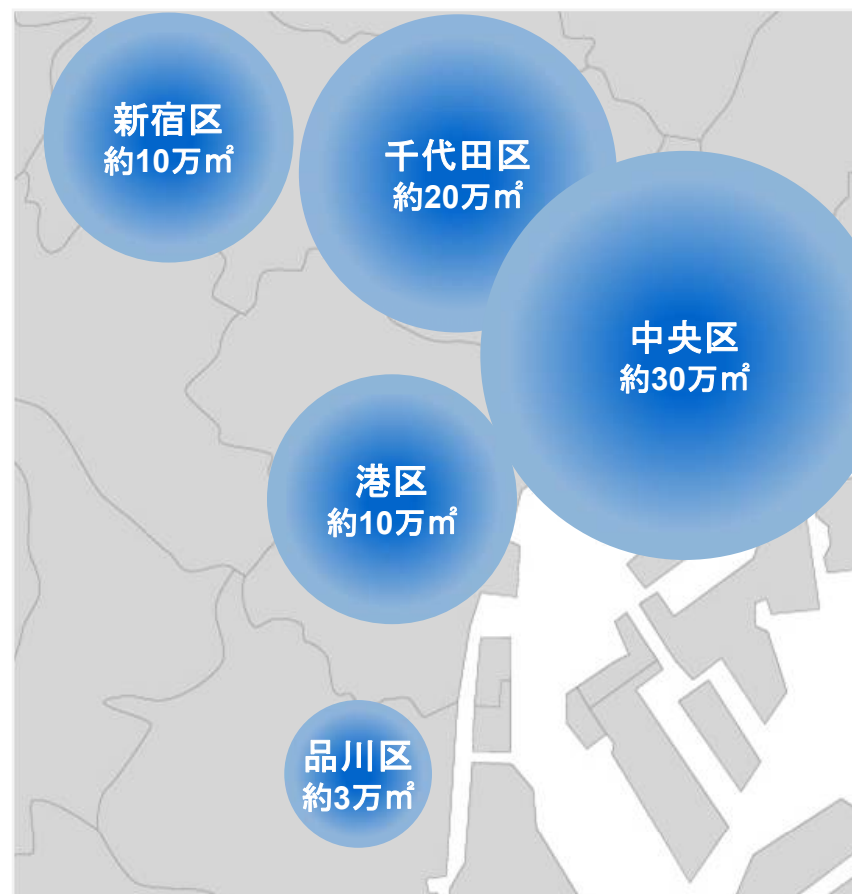
2-1-4 当社の優位性(オフィスビル)

◆ 都心部に集中したポートフォリオと有力テナントとのリレーション

オフィス エリア別売上比率 2011年3月期:単体



当社保有ビル 都心5区床面積内訳 2011年3月末現在



テナント(約3,000社)との長期安定的なリレーション



2-1. 賃貸事業の概要と優位性

2-1-5 主要プロジェクト(オフィスビル)

◆ 開発力を活かしたポートフォリオの継続的な向上

主な新規稼働プロジェクト

竣工年度	プロジェクト名 (※印: 転貸もしくは共同事業)	所在	貸付可能面積
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 ²
	室町東三井ビルディング	東京都中央区	約 14,000 m ²
2011	名古屋三井ビルディング新館	愛知県名古屋	約 11,000 m ²
	日本橋本町MK-SQUARE(※)	東京都中央区	約 8,000 m ²
	新橋M-SQUARE	東京都港区	約 5,000 m ²
	御成門M-SQUARE	東京都港区	約 6,000 m ²
	浜離宮三井ビルディング(※)	東京都中央区	約 12,000 m ²
	横浜三井ビルディング	神奈川県横浜市	約 49,000 m ²
	広島紙屋町プロジェクト(※)	広島県広島市	約 14,000 m ²
	ダイバーシティ東京(※)	東京都江東区	約 44,000 m ²
2012	日本橋本町二丁目計画(※)	東京都中央区	約 14,000 m ²
	室町東地区開発計画2-3街区(※)	東京都中央区	約 19,000 m ²
2013	室町東地区開発計画1-5街区(※)	東京都中央区	約 8,000 m ²
	札幌三井ビル建替計画(※)	北海道札幌市	未定(*1)
2014	千代田富士見二丁目計画(※)	東京都千代田区	未定(*2)
	北品川五丁目第1地区再開発計画(※)	東京都品川区	未定

*1: 業務・商業棟 延床 約100,000m² *2: 業務・商業棟 延床 約123,000m²

2015年度以降

- ・豊洲二・三丁目開発計画(東京都江東区)
- ・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)
- ・大手町一丁目三井ビルディング(東京都千代田区)

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。

都心部のポートフォリオマップ

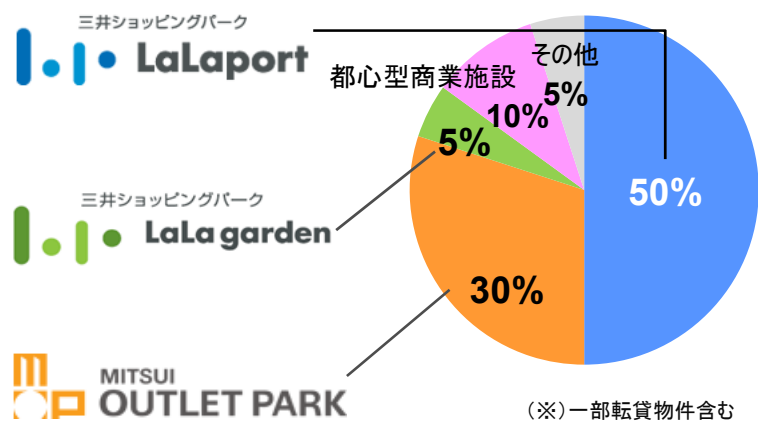


2-1. 賃貸事業の概要と優位性

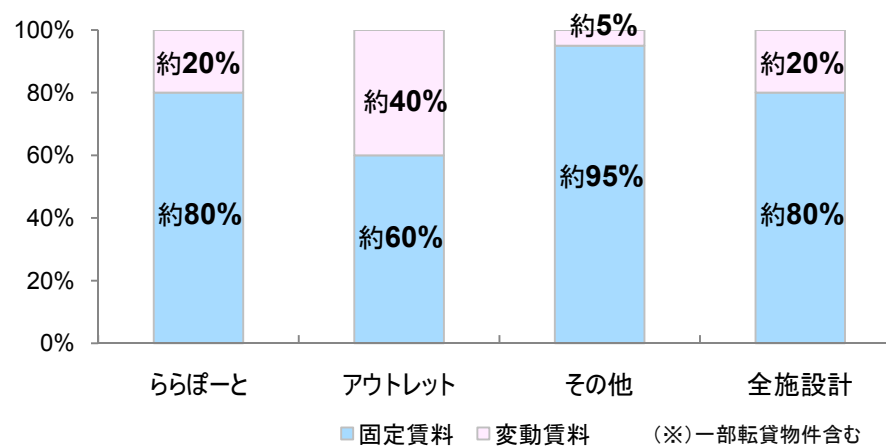
2-1-6 当社の優位性(商業施設)

◆ 多様な施設種別と安定的な収益構造

商業施設 種別毎の売上比率 2011年3月期 (※)



施設種別毎の固定賃料と変動賃料比率 2011年3月期 (※)



テナント(約1,900社)の出店ニーズに対応するパートナー戦略



2-1. 賃貸事業の概要と優位性

2-1-7 主要プロジェクト(商業施設)

◆ 首都圏を中心にエリア最適施設を展開

主な新規稼動プロジェクト

開業年度	プロジェクト名 (※印:転賃もしくは共同事業)	所在	店舗面積
2010	銀座トレジャス(※)	東京都中央区	約 4,500 m ²
	三井アウトレットパーク 札幌北広島	北海道北広島市	約 23,000 m ²
	三井アウトレットパーク 滋賀竜王	滋賀県蒲生郡	約 27,000 m ²
	銀座柳通りビル(※)	東京都中央区	約 8,000 m ²
	COREDO 室町	東京都中央区	約 3,600 m ²
2011	三井アウトレットパークジャズドリーム長島増床(第4期)	三重県桑名市	約 9,000 m ²
	杉井アウトレット広場・寧波(※)	中国浙江省寧波市	約 26,000 m ²
	三井アウトレットパーク倉敷	岡山県倉敷市	約 20,000 m ²
	ギンザコマツ(※)	東京都中央区	約 9,900 m ²
2012	ダイバーシティ東京(※)	東京都江東区	約 49,000 m ²
	三井アウトレットパーク木更津	千葉県木更津市	約 28,000 m ²
	ららぽーと新三郷ANNEX	埼玉県三郷市	約 3,000 m ²
	東池袋一丁目計画	東京都豊島区	約 8,700 m ²
2013	室町東地区開発計画2-3街区(※)	東京都中央区	約 15,000 m ²
	室町東地区開発計画1-5街区(※)	東京都中央区	約 5,600 m ²

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。

当社運営の商業施設(首都圏)



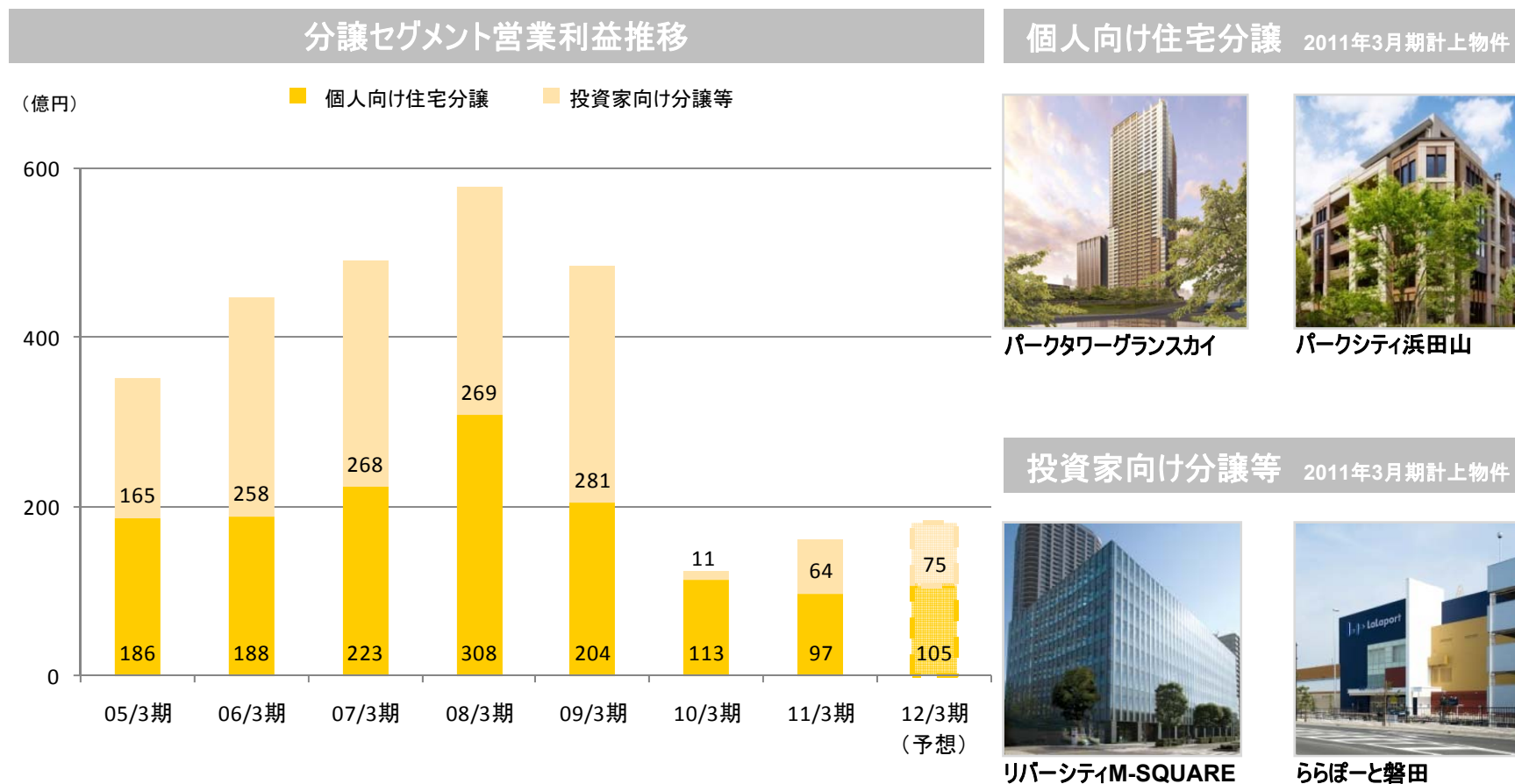
- 三井ショッピングパーク りらぽーと
- 三井アウトレットパーク
- 三井ショッピングパーク ララガーデン
- 都心型商業施設

2-2. 分譲事業の概要と優位性

2-2. 分譲事業の概要と優位性

2-2-1 当社の優位性

- ◆ 個人向け住宅分譲－個人顧客向けのマンション・戸建住宅の開発・分譲
- ◆ 投資家向け分譲等－機関投資家向けの収益不動産の開発・売却

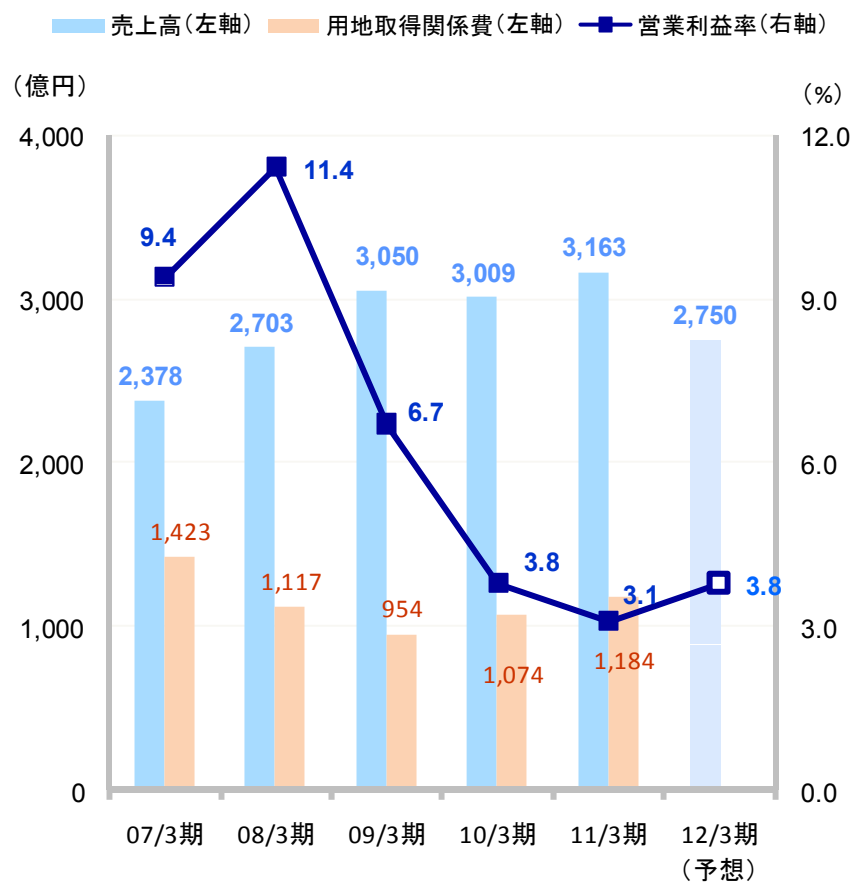


2-2. 分譲事業の概要と優位性

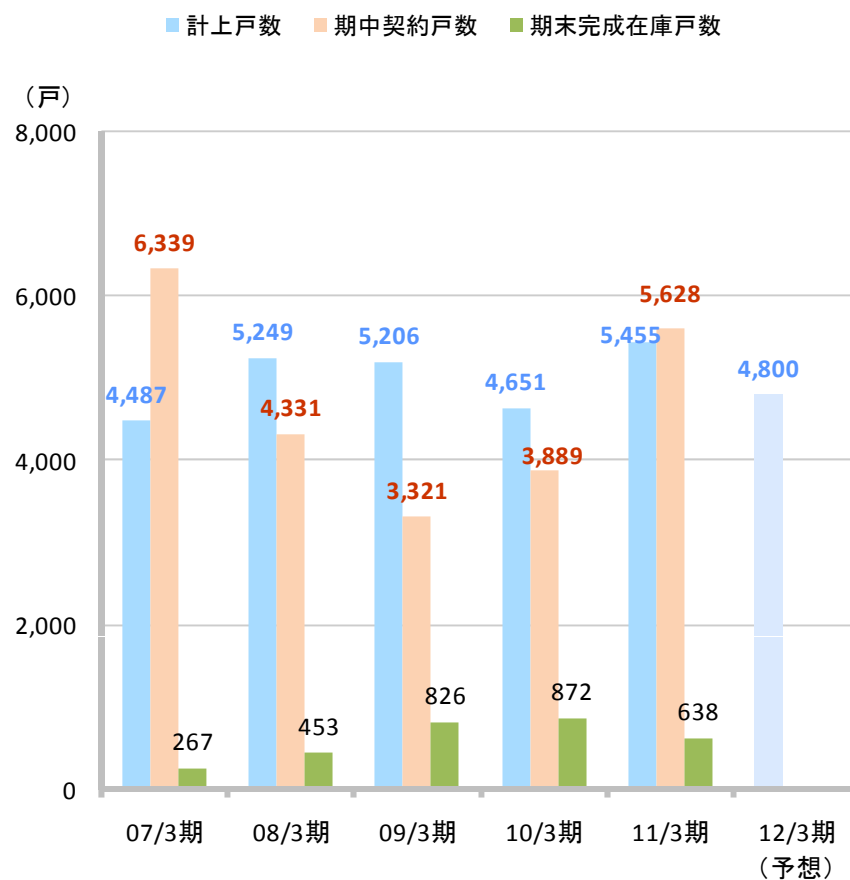
2-2-1 当社の優位性(住宅分譲)

◆ 営業利益率の底打ちと好調な販売環境

売上高、用地取得関係費、営業利益率の推移



マンション-計上戸数、期中契約戸数、期末完成在庫戸数の推移



2-2. 分譲事業の概要と優位性

2-2-2 主要プロジェクト(住宅分譲)

◆ 競争力のある商品、首都圏中心の展開

主な計上予定プロジェクト

計上年度	物件名	所在	総戸数(うち当社シェア)	
2011	パークシティ南千里丘	大阪府摂津市	586戸	(100%)
	パークシティ柏の葉キャンパス二番街	千葉県柏市	880戸	(100%)
	THE ROPPONGI TOKYO	東京都港区	611戸	(45%)
	パークホームズ目黒ザレジデンス	東京都目黒区	237戸	(100%)
	パークシティ国分寺	東京都国分寺市	331戸	(100%)
2012	パークコート六本木ヒルトップ	東京都港区	211戸	(100%)
	パークホームズ大倉山	神奈川県横浜市	177戸	(100%)
	中野ツインマークタワー	東京都中野区	234戸	(40%)
	パークタワー芝公園	東京都港区	98戸	(100%)
2013	広尾ガーデンフォレスト(椿レジデンス)	東京都渋谷区	193戸	(50%)
	グランドターミナルタワー本八幡	千葉県市川市	381戸	(44%)
	パークシティ武蔵小杉ザ グランドウィングタワー	神奈川県川崎市	506戸	(100%)

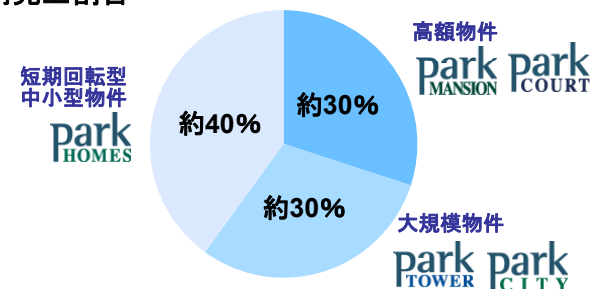
2014年度以降

- ・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
- ・鹿島田駅西部地区第一種市街地再開発事業
- ・シャトー三田マンション建替事業
- ・月島一丁目3,4,5番地区第一種市街地再開発事業

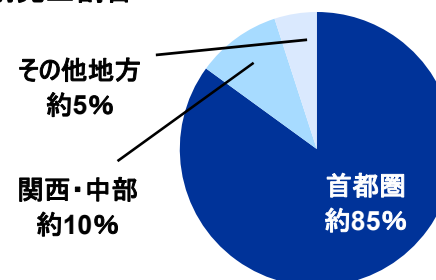
計上年度は複数年度にわたる物件があります。また、計上年度は今後変更となる可能性があります。物件名は仮称を含みます。

マンションブランド・地域別売上比率 2011年3月期

◆ブランド別売上割合



◆地域別売上割合



ランドバンク(マンション) 2011年3月末時点

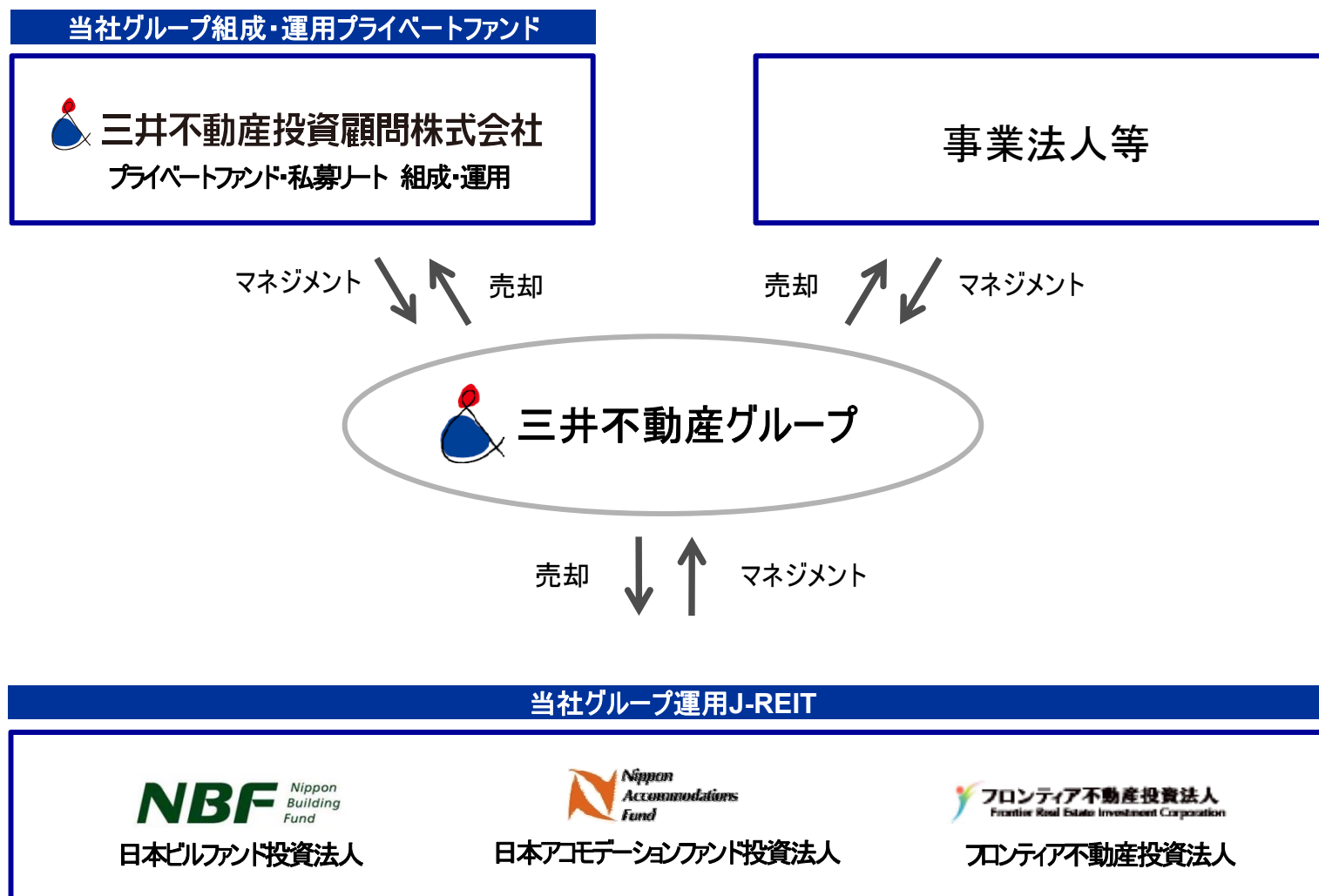
用地取得済み(確定): 約1万8千戸(シェア後)

計画段階(再開発等): 約1万戸(シェア前)

2-2. 分譲事業の概要と優位性

2-2-3 投資家共生モデル

◆ 多様な出口戦略と投資家共生モデル



2-2. 分譲事業の概要と優位性

2-2-4 販売用不動産(投資家向け分譲等)

◆ 開発力を活かした優良なアセット

投資家向け分譲用棚卸資産の内訳 (※)

神宮前M-SQUARE



2009年竣工

銀座柳通りビル

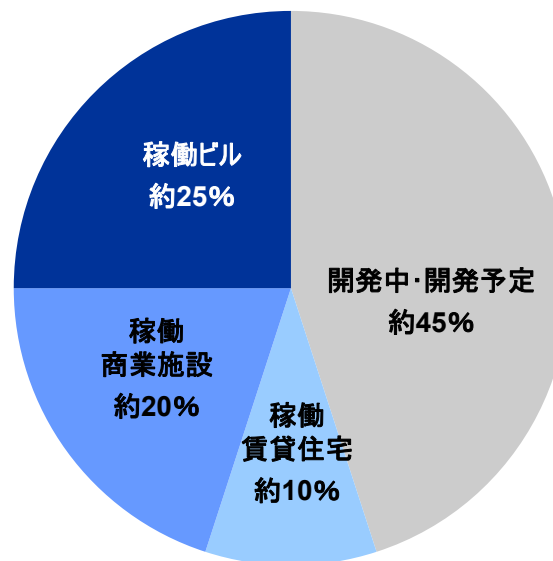


2010年開業

合計：約4,420億円 (2011年3月末現在)

内、オンバランス : 2,280億円

内、オフバランス : 2,140億円



芝浦アイランドエアタワー



2007年竣工

(※)連結ベース、オンバランス販売用不動産・前渡金および流動型SPC保有資産

2-3. マネジメント事業の概要と優位性

2-3. マネジメント事業の概要と優位性

2-3-1 当社の優位性

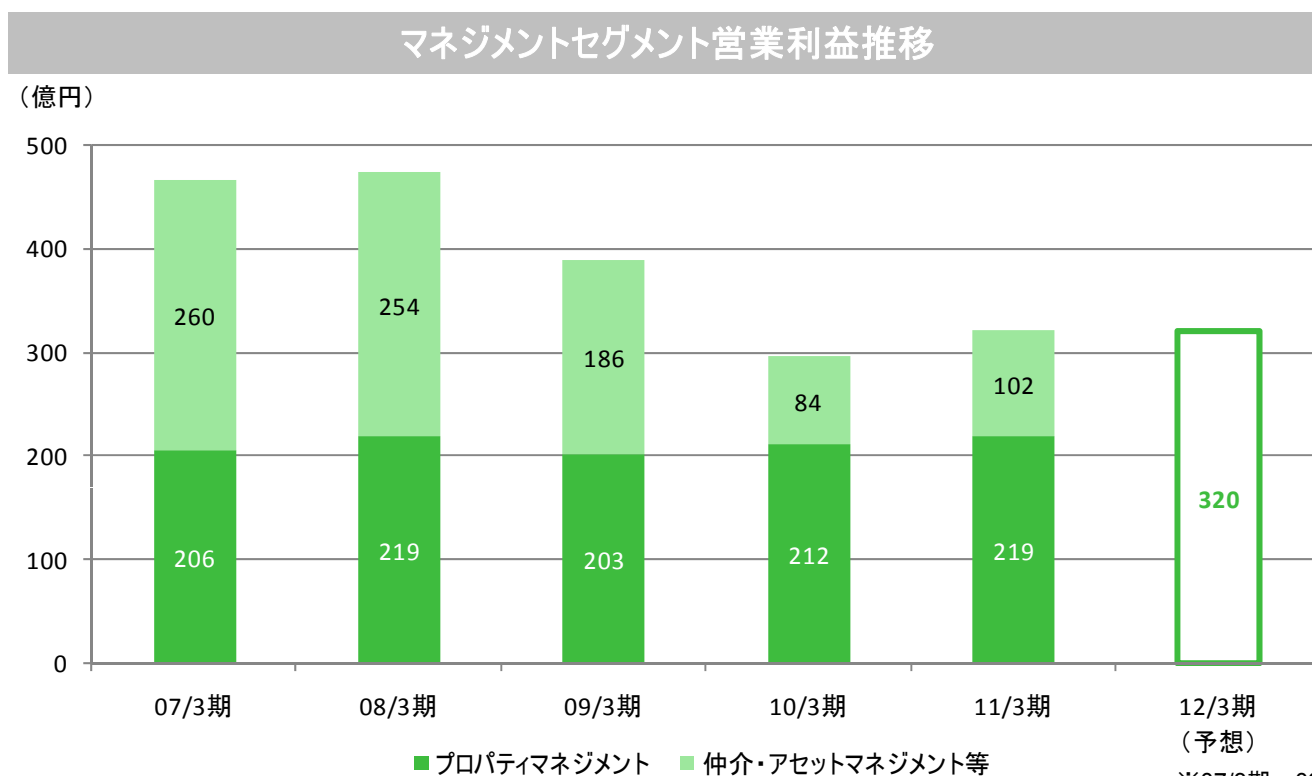
◆ プロパティマネジメント

受託物件の増加による収益の安定した成長

◆ 仲介・アセットマネジメント等

仲介:個人向け仲介(リハウス)等

アセットマネジメント:3つのリートとプライベートファンドにてアセットマネジメントサービスを展開

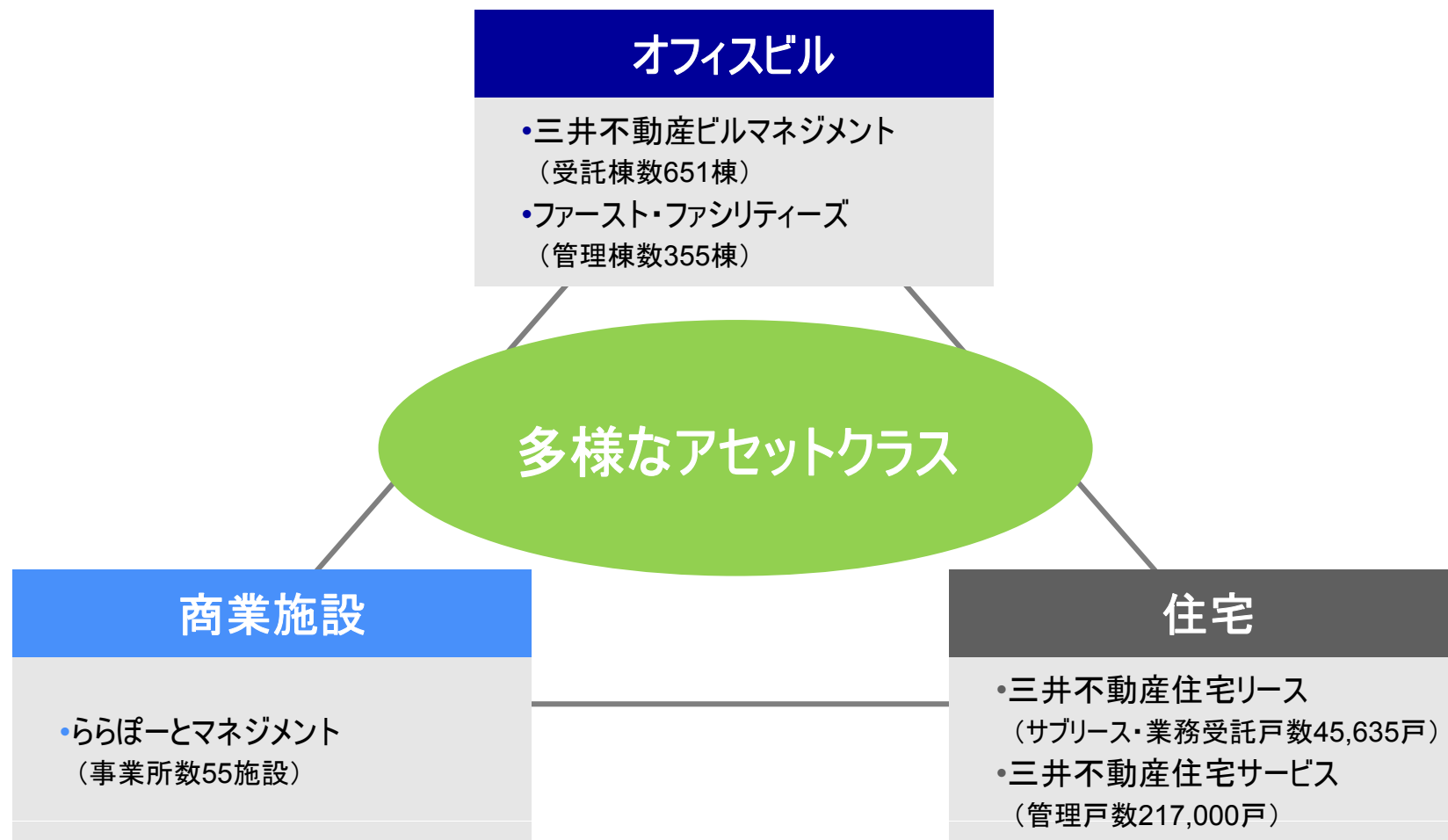


※07/3期～09/3期は参考数字です。

2-3. マネジメント事業の概要と優位性

2-3-2 当社の優位性(プロパティマネジメント)

◆ 多様なアセットクラスをカバーするトータル・マネジメント力



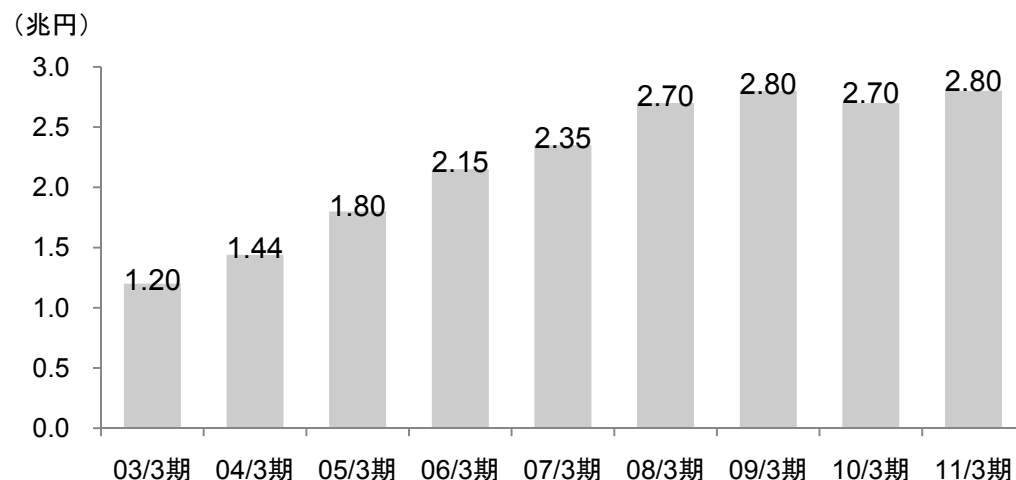
(各社開示の最新数字)

2-3. マネジメント事業の概要と優位性

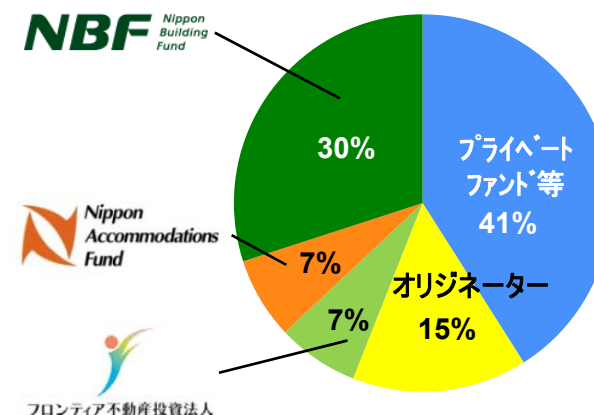
2-3-3 当社の優位性(仲介・アセットマネジメント等)

◆ 3つのリートとプライベートファンドにてアセットマネジメントサービスを展開

アセットマネジメント: 預かり資産推移



預かり資産残高比率 2011年3月期



仲介

◆ 仲介事業(リハウス)は、過去最高の取扱件数を達成

取扱件数: 35,753件

取扱高: 約1兆1,400億円 (2011年3月期実績)



三井不動産販売ネットワークは'86年度～'10年度の25年連続全国売買仲介取扱件数No.1です。
※新聞報道等による。



3. 中長期的な成長戦略

3. 中長期的な成長戦略

3-1 成長分野

三井不動産グループの視点

◆「成熟化」の加速：顧客ニーズの多様化、顧客の多面化

✓ リフォーム事業の強化・拡大

- ・ 三井ホームリモデリングへの資本参加(2011年3月)



◆「グローバル化」の加速：市場と顧客のグローバル化、ボーダレス化

✓ 中国など東アジアでの成長戦略の具体化

- ・ 分譲マンションプロジェクト、商業施設開発プロジェクトを推進
- ・ 上海現地法人設立(2009年8月)、北京現地法人設立(2010年8月)、
広州現地法人設立(2011年4月)、香港支店設立(2011年8月)

中国の主なプロジェクト

種別	プロジェクト名	所在	共同事業者	スケジュール(予定)	概要(予定)
商業	杉井アウトレット広場・寧波 ※	浙江省寧波市	杉杉集団,他	2011年9月開業	店舗面積 約26,000㎡
住宅	上海ニュータウン開発 ※ 「好世皇馬苑」	上海市	丸紅,他	2011年12月南街区竣工 2014年3月北街区竣工	南街区 約700戸 北街区 約500戸
住宅	天津エコシティ ※	天津市	SSTEC,TS	2015年3月竣工	マンション 約2,250戸、戸建他 約400戸
住宅	大連ソフトウェアパーク2期 ※	遼寧省大連市	瑞安,億達	2014年10月全体竣工	分譲住宅 約2,000戸 商業施設床面積 約47,000㎡
住宅	上海嘉南プロジェクト ※	上海市	丸紅,三菱地所	2012年秋着工	分譲住宅 約1,700戸
住宅	佛山嶺南天地 ※	広東省佛山市	瑞安	2015年春竣工	分譲住宅 約880戸

※マイナーシェアによるJV事業
スケジュール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。

✓ クロスボーダーニーズに対する取り組み

- ・ 海外顧客の日本展開、国内顧客の海外展開のパートナーとしてソリューションを提供
- ・ グローバルなマーケットでの不動産ソリューション・パートナーへ

4. 2012年3月期(2011年度)第3四半期決算概要

4. 2012年3月期(2011年度)第3四半期決算概要

4-1 連結P/L概要(全体)

(単位:億円)

	当第3四半期	前第3四半期	増減	通期予想 (2011年10月公表)	対予想進捗率
売上高	8,907	9,873	△ 965	13,600	65.5%
営業利益	773	870	△ 97	1,220	63.4%
営業外損益	△ 165	△ 163	△ 1	△ 220	—
持分法損益	19	10	9	—	—
純金利負担	△ 199	△ 208	8	△ 270	—
その他	15	35	△ 20	50	—
経常利益	608	707	△ 99	1,000	60.8%
特別損益	△ 33	△ 90	56	△ 100	—
特別利益	—	—	—	—	—
特別損失	△ 33	△ 90	56	—	—
法人税等	△ 312	△ 288	△ 24	△ 410	—
少数損益	14	8	6	△ 10	—
当期純利益	277	337	△ 60	480	57.8%

◆特別損失

投資有価証券評価損	△ 15	三井不動産ほか
固定資産除却損	△ 13	三井不動産ほか
災害による損失	△ 4	三井不動産ほか

△ 33

4. 2012年3月期(2011年度)第3四半期決算概要

4-2 連結売上高・営業利益内訳(セグメント別)

(単位:億円)

	当第3四半期	前第3四半期	増減	通期予想 (2011年10月公表)	対予想進捗率
売上高	8,907	9,873	△ 965	13,600	65.5%
賃貸	3,145	3,205	△ 59	4,180	75.2%
分譲	1,557	2,591	△ 1,033	3,390	45.9%
マネジメント	2,093	2,035	57	2,810	74.5%
三井ホーム	1,345	1,320	25	2,150	62.6%
その他	765	721	44	1,070	71.6%
営業利益	773	870	△ 97	1,220	63.4%
賃貸	743	715	28	920	80.8%
分譲	△ 2	107	△ 110	180	—
マネジメント	232	233	△ 0	320	72.7%
三井ホーム	△ 26	△ 32	5	48	—
その他	△ 2	14	△ 17	△ 20	—
消去他	△ 170	△ 168	△ 2	△ 228	—

4. 2012年3月期(2011年度)第3四半期決算概要

4-3 連結B/S概要

(単位:億円)

		当第3四半期末	前期末	増減
B/S	総資産	38,534	37,806	727
	有利子負債 ^(※1)	18,285	17,400	884
	自己資本 ^(※2)	10,437	10,199	238
	D/Eレシオ ^(倍) ^(※3)	1.75	1.71	0.05

(※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) 自己資本: 純資産-少数株主持分-新株予約権

(※3) D/Eレシオ: 期末有利子負債(オンバランス) / 自己資本

5. 2012年3月期(2011年度)業績予想概要

5. 2012年3月期(2011年度)業績予想

5-1 連結P/L

(単位:億円)

	通期予想			＜参考＞ 前期
	今回予想 (2011年10月公表)	前回予想 (2011年4月公表)	差異	
売上高	13,600	14,000	△ 400	14,052
賃貸	4,180	4,240	△ 60	4,234
分譲	3,390	3,700	△ 310	4,052
マネジメント	2,810	2,760	50	2,779
三井ホーム	2,150	2,260	△ 110	2,051
その他	1,070	1,040	30	934
営業利益	1,220	1,150	70	1,200
賃貸	920	890	30	889
分譲	180	170	10	161
マネジメント	320	310	10	321
三井ホーム	48	48	—	37
その他	△ 20	△ 40	20	10
消去他	△ 228	△ 228	—	△ 219
営業外損益	△ 220	△ 230	10	△ 238
純金利負担	△ 270	△ 290	20	△ 272
その他	50	60	△ 10	33
経常利益	1,000	920	80	962
特別損益	△ 100	△ 100	—	△ 125
税前当期純利益	900	820	80	836
法人税等	△ 410	△ 340	△ 70	△ 329
少数損益	△ 10	△ 10	—	△ 8
当期純利益	480	470	10	499

【前回予想(2011年4月28日公表)との差異】

今般、震災後の事業環境および各セグメントにおける進捗状況等を踏まえ、期初に策定した連結通期業績予想を以下の通り修正する。

「賃貸セグメント」は、利益において主に商業施設賃貸事業における営業状況を反映し、セグメント全体で売上は60億円減、利益は30億円増を見込む。

「分譲セグメント」は、主に住宅分譲事業において震災による工期影響や契約進捗等の精査により計上戸数を見直す一方、堅調な販売状況をうけた利益率の改善により、売上は310億円減、利益は10億円増を見込む。

「マネジメントセグメント」は、プロパティマネジメントにおいて主に工事管理の受託見直しを変更し、売上は50億円増、利益は10億円増を見込む。

「三井ホームセグメント」は、受注高の見直しにより、売上110億円減を見込む。

「その他セグメント」は、主にホテル・リゾート事業において稼働率の回復を織り込み、売上は30億円増、利益は20億円増を見込む。

結果、売上は前回公表から400億円減の1兆3,600億円、営業利益は70億円増の1,220億円、経常利益は80億円増の1,000億円、当期純利益は10億円増の480億円を見込む。

5. 2012年3月期(2011年度)業績予想

5-2 財政状態、住宅分譲事業(参考)

(単位:億円)

◆ 財政状態

	通期予想		差異	<参考>
	今回予想 (2011年10月公表)	前回予想 (2011年4月公表)		前期
販売用不動産・前渡金				
新規投資	2,900	3,000	△ 100	3,009
原価回収	2,600	2,800	△ 200	3,347
有形・無形固定資産				
新規投資	1,300	1,300	—	2,293
減価償却費	550	550	—	529
有利子負債	18,200	18,200	—	17,400

(単位:億円)

◆ 住宅分譲事業(参考)

	通期予想		差異	<参考>
	今回予想 (2011年10月公表)	前回予想 (2011年4月公表)		前期
営業収益	2,750	2,980	△ 230	3,163
中高層	2,270	2,470	△ 200	2,660
戸建	480	510	△ 30	502
営業利益率(%)	3.8%	3.2%	0.6pt	3.1%
				(単位:戸)
計上戸数	5,700	5,900	△ 200	6,380
中高層	4,800	5,000	△ 200	5,455
戸建	900	900	—	925

6. 2011年3月期(2010年度)決算概要

6. 2011年3月期(2010年度)決算概要

6-1 連結P/L概要(全体)

(単位:億円)

	2011年3月期 (2010年度)	2010年3月期 (2009年度)	対前期増減
売上高	14,052	13,848	204
営業利益	1,200	1,205	△ 4
営業外損益	△ 238	△ 266	27
持分法損益	6	20	△ 13
純金利負担	△ 272	△ 292	19
その他	26	5	21
経常利益	962	939	23
特別損益	△ 125	37	△ 163
特別利益	209	263	△ 53
特別損失	△ 334	△ 225	△ 109
法人税等	△ 329	△ 365	35
少数損益	△ 8	△ 10	2
当期純利益	499	600	△ 101

◆特別利益

投資有価証券売却益	209	三井不動産ほか
	209	

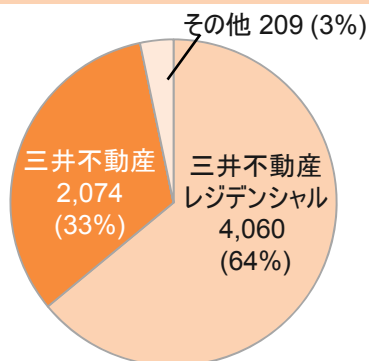
◆特別損失

固定資産除却損	△ 123	三井不動産ほか
投資有価証券評価損	△ 62	三井不動産ほか
災害による損失	△ 46	三井不動産ほか
災害損失引当金繰入額	△ 35	三井不動産/三井不レジテンシャルほか
減損損失	△ 41	三井不動産ほか
その他	△ 26	三井不動産/三井ホームほか
	△ 334	

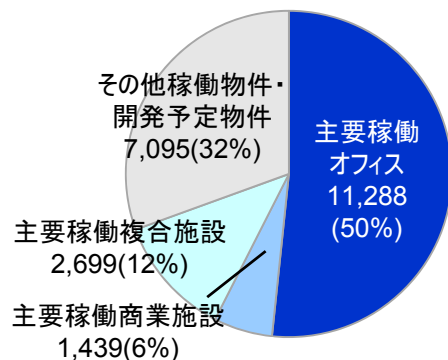
6. 2011年3月期(2010年度)決算概要

6-2 連結B/S概要

販売用不動産・前渡金



有形・無形固定資産



※主要資産：期末簿価残高100億円以上の資産

※その他稼働物件・開発予定物件

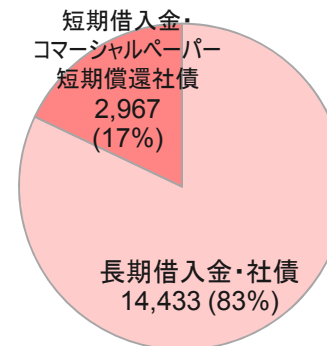
：期末簿価残高100億円未満の稼働資産、開発予定資産

資産計：3兆7,806億円

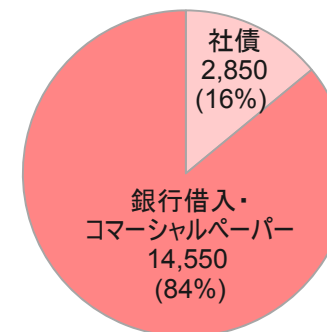
(単位：億円)

流動資産	9,291	負債	27,383
現金預金	572	有利子負債	17,400
販売用不動産・前渡金	6,344		
営業出資金	657		
その他の流動資産	1,717		
固定資産	28,515		
有形・無形固定資産	22,522		
(賃貸等不動産)	(19,868)	預り敷金・保証金	3,548
		その他負債	6,434
投資有価証券	3,775	純資産	10,423
差入敷金・保証金	1,715	(自己資本)	(10,199)
その他固定資産	501		
設備投資額	2,293		
減価償却費	529		

有利子負債内訳 / 長短比率 (B/Sベース)



有利子負債内訳 / 直接比率



◆賃貸等不動産(単位：億円)

	2011年3月期 (2010年度)期末	2010年3月期 (2009年度)期末	対前期末増減
時価	28,276	25,998	2,277
B/S計上額(簿価)	19,868	18,458	1,409
差額	8,407	7,539	867

6. 2011年3月期(2010年度)決算概要

参考

6-3 当社SPC投資とオフバランス負債

総エクスポージャー：5,130億円

(単位：億円)

Assets	5,130	Debt	3,810
バリューアップ型	520	オフバランス負債	3,810
開発型	1,620		
保有型	2,990		
		Equity	1,320
		オンバランス投資	1,320

流動型 2,140億円 ←

営業出資金	660
+	
投資有価証券	660

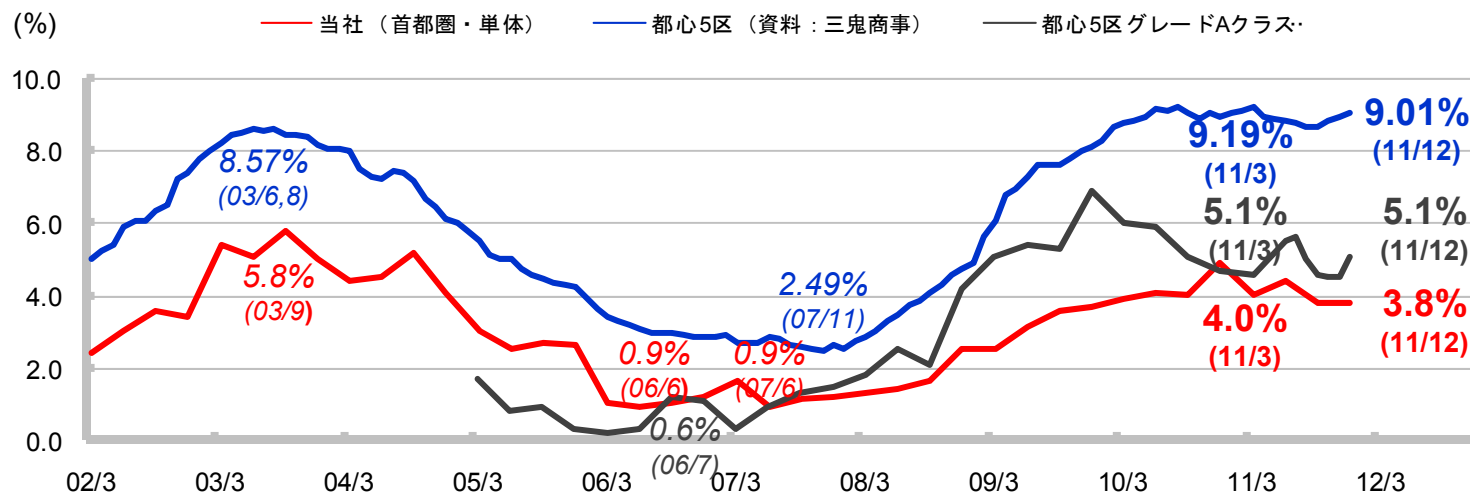
- 上の表の金額は、個々のヴィークルにおける当社のエクイティシェアに対応する「アセット」、「デット」、「エクイティ」のそれぞれの合計額を表す。
- 07/3期の決算短信から開示した「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」での開示基準と異なる。
- 数字は全て10億円単位の概数である。
- アセットにおける「バリューアップ型」、「開発型」、「保有型」の区分は当社独自の基準による。

補足資料(市場動向)

補足資料-1

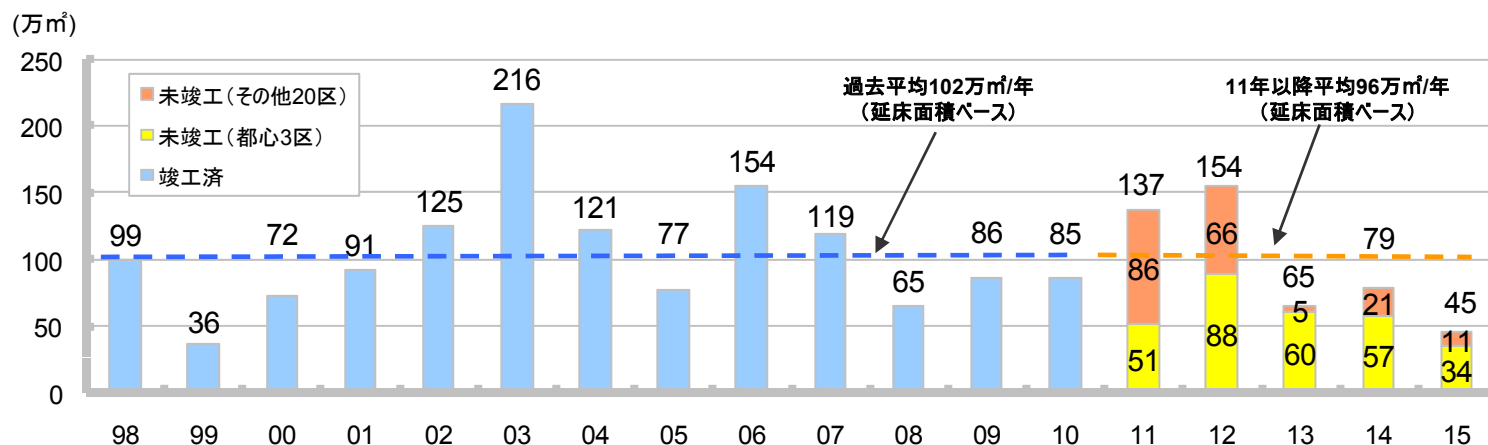
賃貸事業市場動向(オフィスビル)

オフィス空室率の推移



資料:三鬼商事(株)
CBリチャードエリス(株)

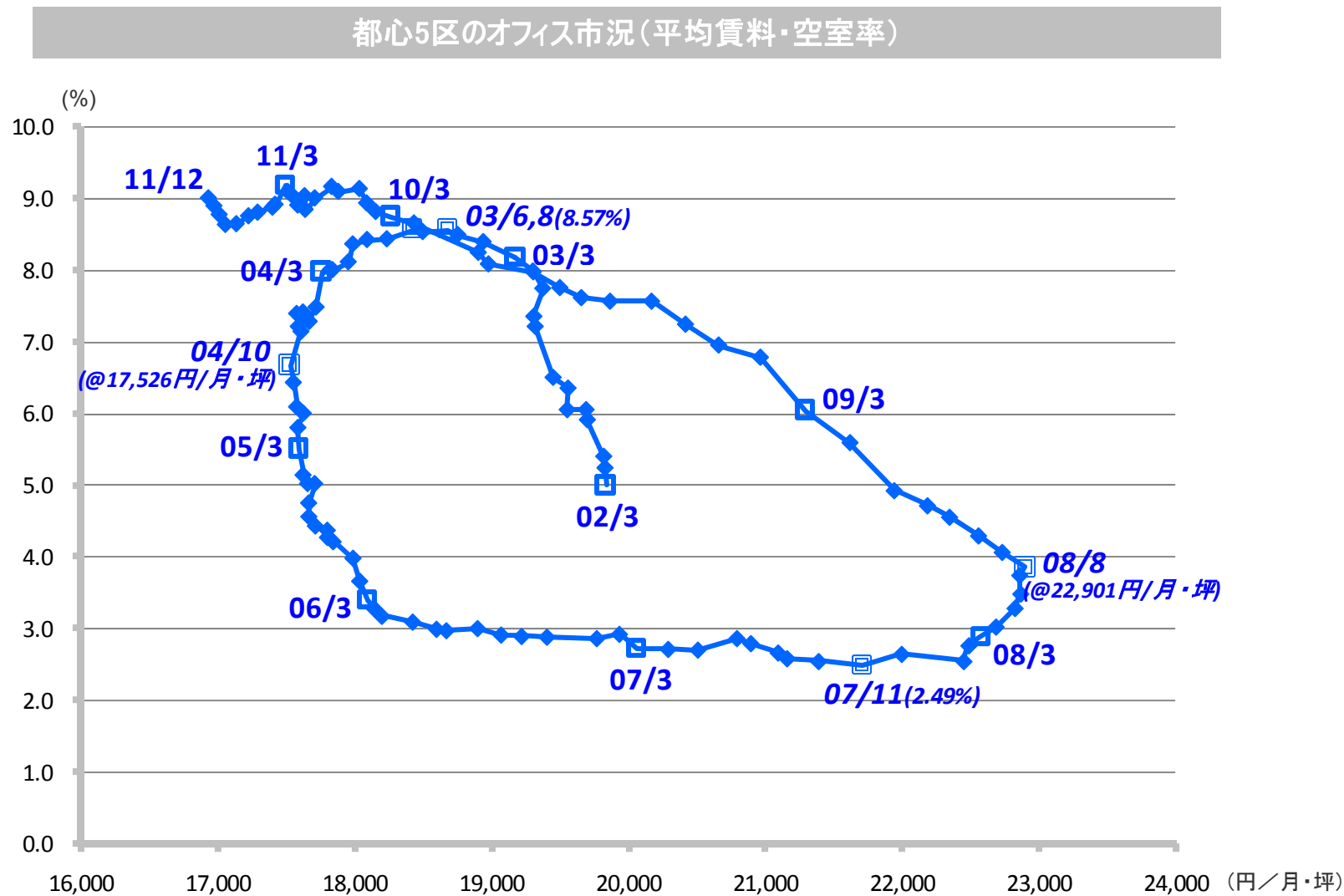
オフィスビル新規供給量(東京23区大規模)



資料:森ビル(株)
(調査時点:2011年9月)

補足資料-1

賃貸事業市場動向(オフィスビル)

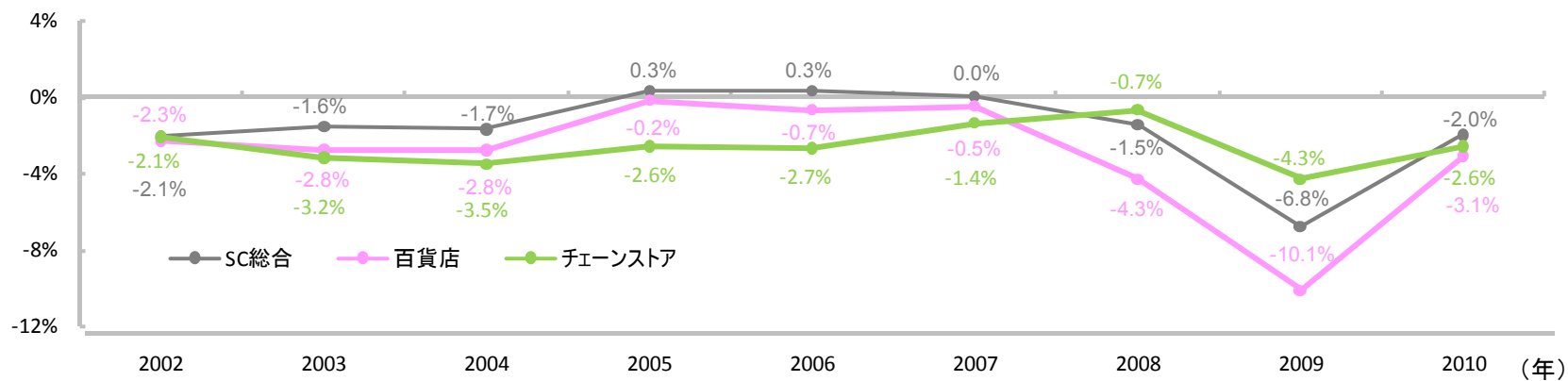


資料: 三鬼商事(株)

補足資料-2

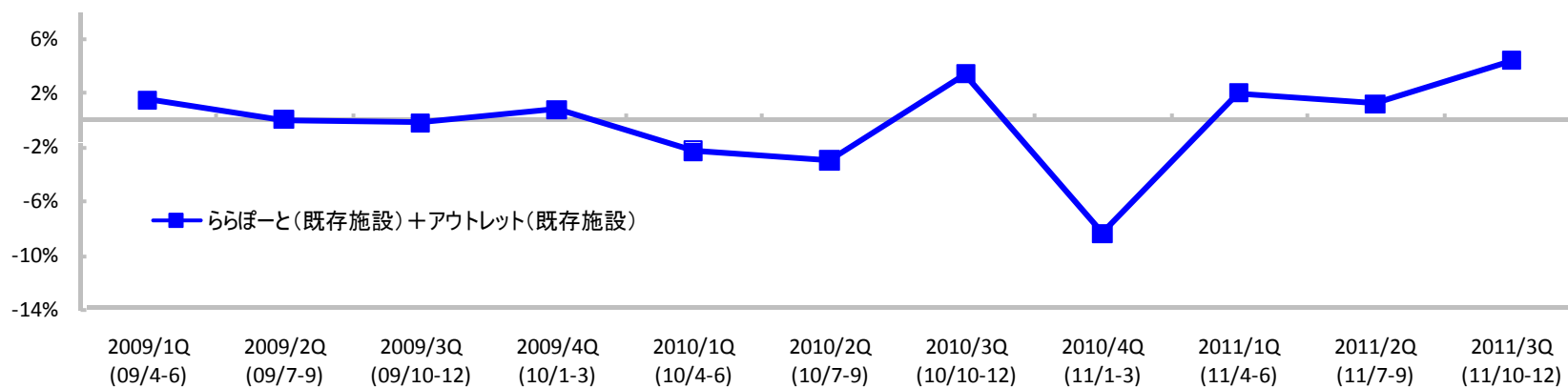
賃貸事業市場動向(商業施設)

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

当社施設別売上高前年同期対比

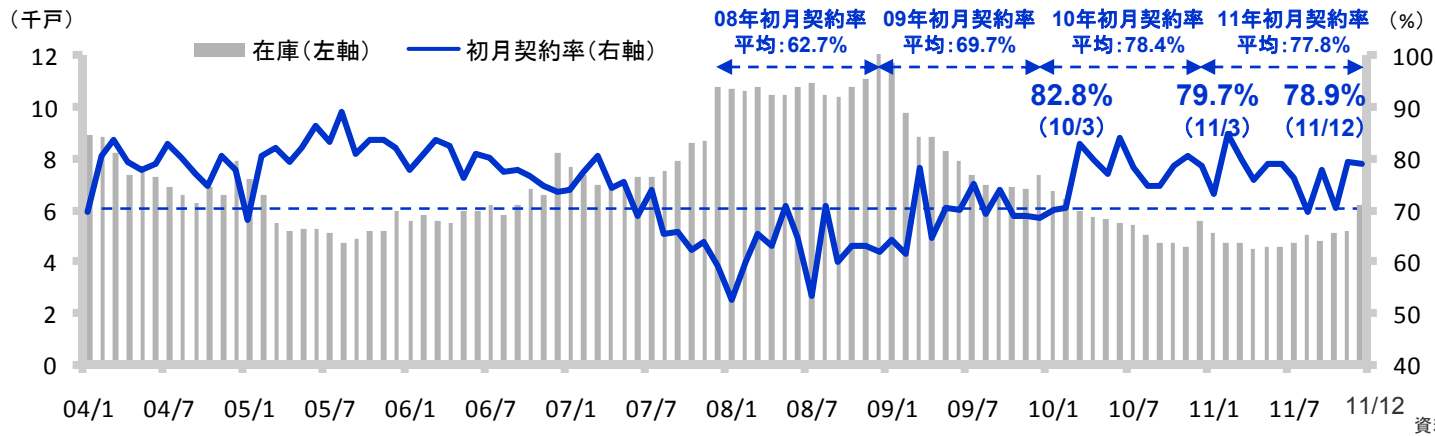


資料:日本ショッピングセンター協会

補足資料-3

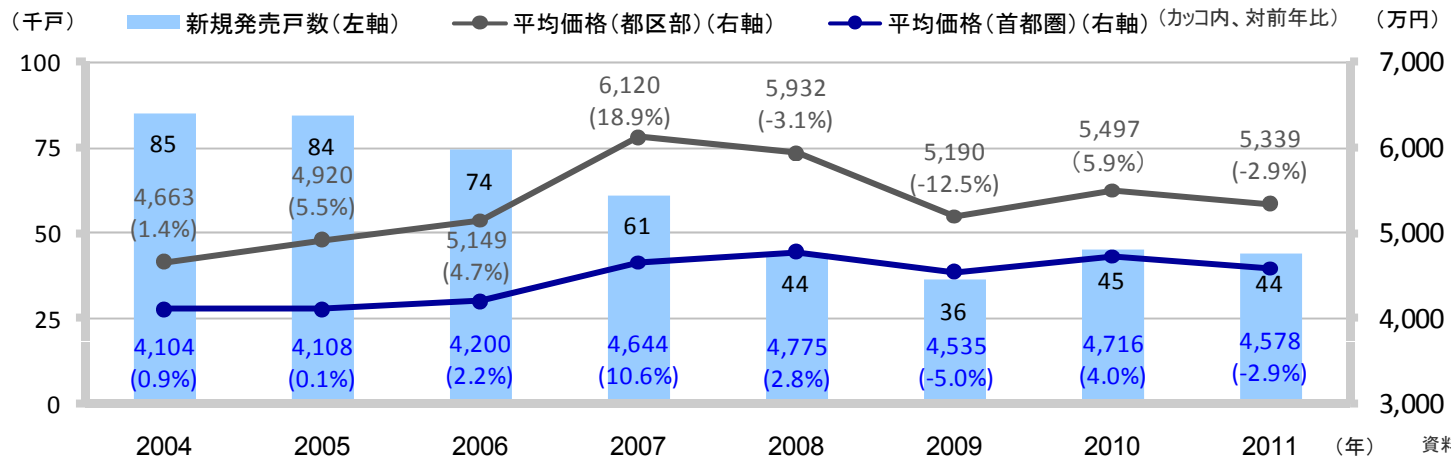
分譲事業市場動向(住宅分譲)

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

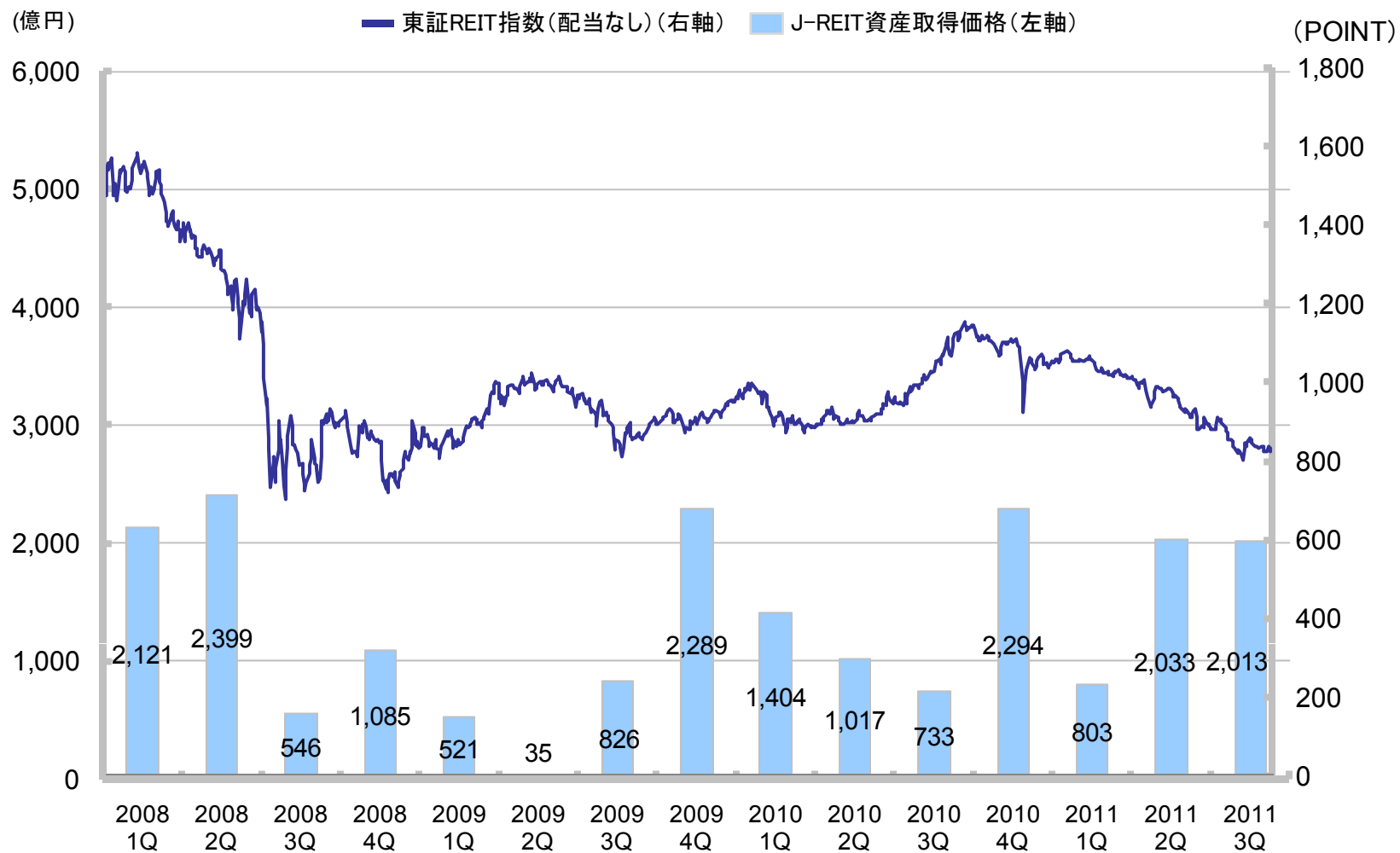


資料: ㈱不動産経済研究所

補足資料-4

分譲事業市場動向(投資家向け分譲等)

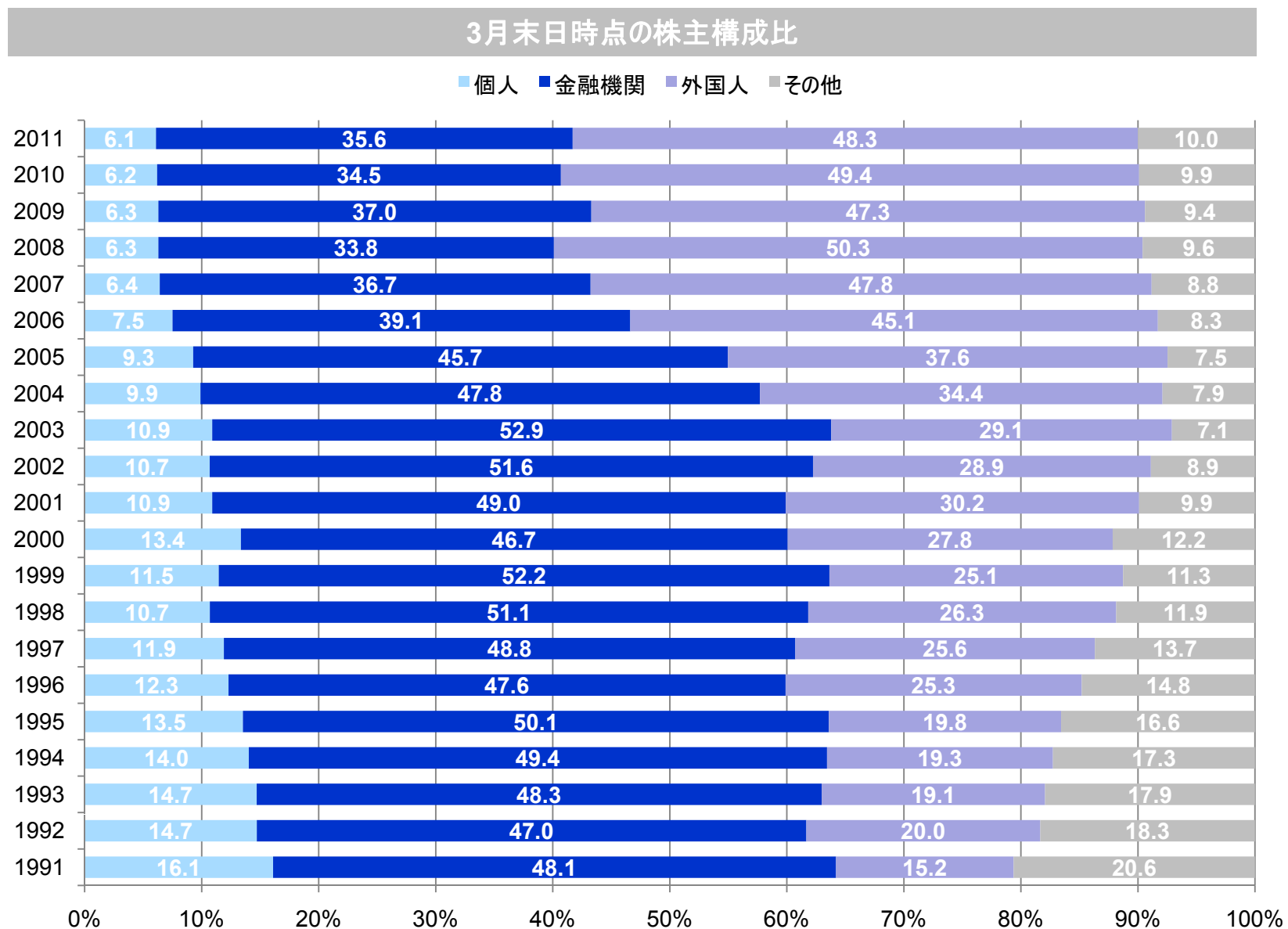
J-REITの資産取得と東証REIT指数状況



資料(社)不動産証券化協会

補足資料-5

株主構成



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。