



# 投資家説明資料

2012年5月



三井不動産株式会社

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

# 目次

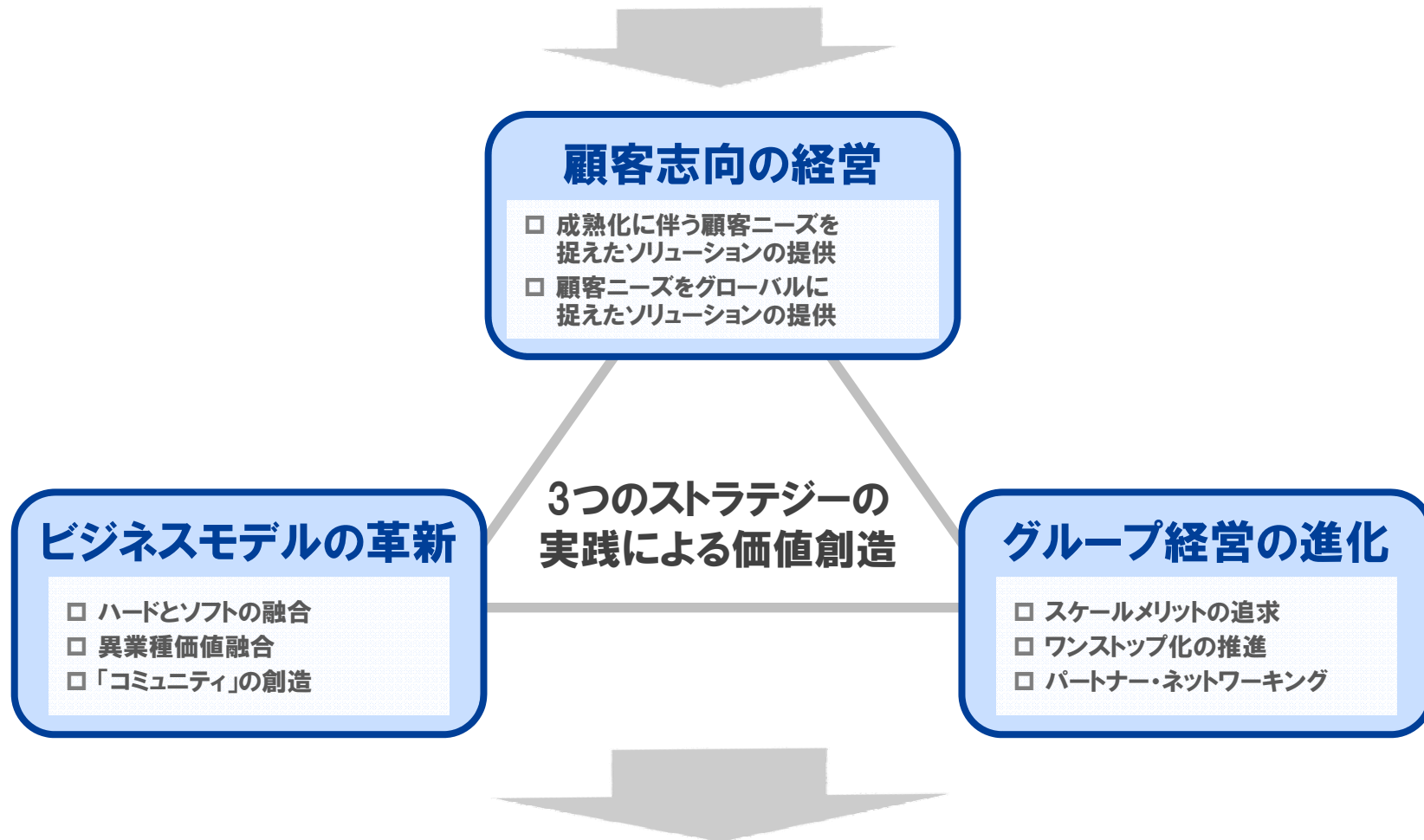
1. 中長期経営計画「イノベーション 2017」			
1-1 3つのストラテジー	2		
1-2 経営戦略	3		
1-3 競争力強化	4		
1-4 定量目標・指標	5		
1-5 投資・回収計画	6		
1-6 株主還元の基本方針	7		
2. 連結業績推移			
2-1 連結業績推移	8		
3. コア事業の概要と優位性			
3-1 賃貸事業の概要と優位性			
3-1-1 売上高内訳	9		
3-1-2 Premier Assets(オフィスビル)	10		
3-1-3 Premier Assets(商業施設)	11		
3-1-4 当社の優位性(オフィスビル)	12		
3-1-5 主要プロジェクト(オフィスビル)	13		
3-1-6 当社の優位性(商業施設)	14		
3-1-7 主要プロジェクト(商業施設)	15		
3-2 分譲事業の概要と優位性			
3-2-1 当社の優位性	16		
3-2-2 主要プロジェクト(住宅分譲)	17		
3-2-3 当社の優位性(住宅分譲)	18		
3-2-4 投資家共生モデル	20		
3-2-5 販売用不動産(投資家向け分譲等)	21		
3-3 マネジメント事業の概要と優位性			
3-3-1 当社の優位性	22		
3-3-2 当社の優位性(プロパティマネジメント)	23		
3-3-3 当社の優位性(仲介・アセットマネジメント等)	24		
4. 2012年3月期(2011年度)決算概要			
4-1 連結P/L概要(全体)	25		
4-2 連結売上高・営業利益内訳(セグメント別)	26		
4-3 連結B/S概要	27		
4-4 当社SPC投資とオフバランス負債	28		
5. 2013年3月期(2012年度)業績予想概要			
5-1 連結P/L	29		
5-2 財政状態、住宅分譲事業(参考)	30		
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)	31		
補足資料-2 賃貸事業市場動向(商業施設)	33		
補足資料-3 分譲事業市場動向(住宅分譲)	34		
補足資料-4 分譲事業市場動向(投資家向け分譲等)	35		
補足資料-5 株主構成	36		
補足資料-6 セグメント別 営業利益対照表	37		
Disclaimer			38

## 1. 中長期経営計画「イノベーション2017」

# 1. 中長期経営計画「イノベーション 2017」

## 1-1 3つの戦略

### 成熟化・グローバル化の加速、都市化の進展



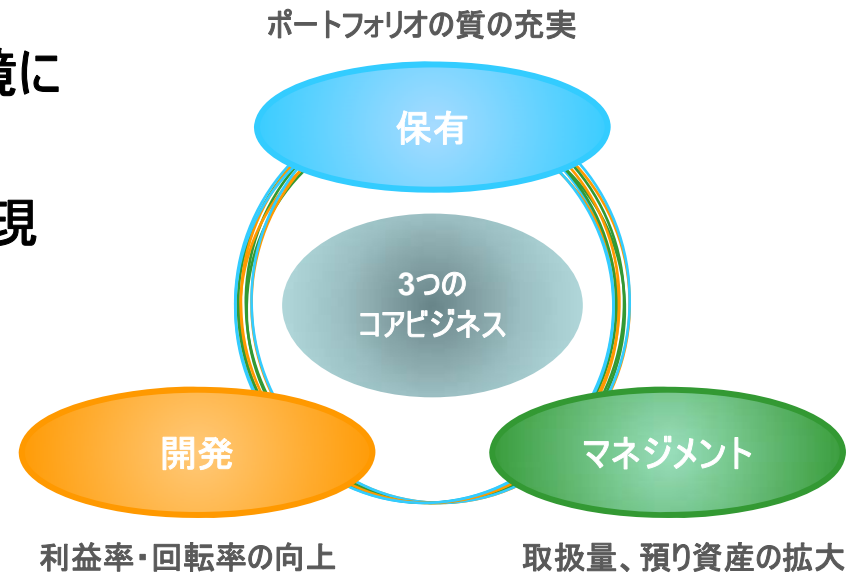
「国内事業の競争力強化」と「グローバル化への取り組み」

# 1. 中長期経営計画「イノベーション 2017」

## 1-2 経営戦略

### ① コアビジネスの成長

- ◆ 3つのコアビジネスを、事業環境に応じて柔軟に組み合わせ、バランスのよい利益成長を実現



### ② 利益構造の強化

- ◆ トップライングロスとコストコントロール(グループ全体での取り組みにより、利益率を向上)

### ③ 健全な財務体質の維持

- ◆ (新規投資のため) 資金調達余力を確保
- ◆ (金融環境悪化局面に備え) 安全性を確保

# 1. 中長期経営計画「イノベーション 2017」

## 1-3 競争力強化

### 国内事業の競争力強化

#### ◆ 街づくりの推進

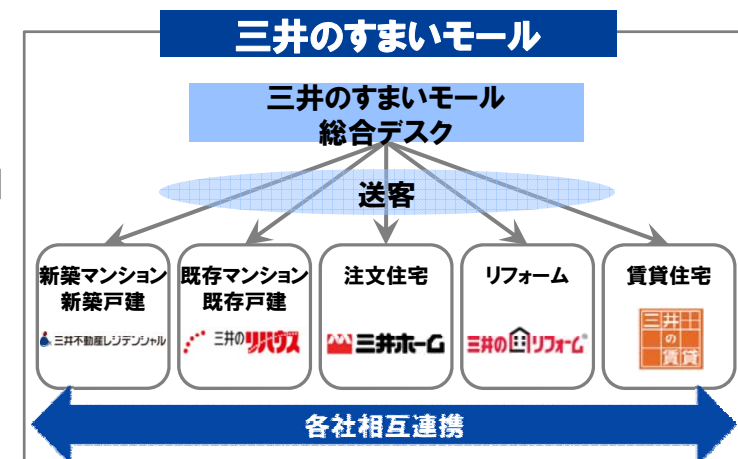
- ✓ 東京都心部においてポートフォリオの質の向上、量の拡大
- ✓ 開発予定物件の早期の稼働
- ✓ スマートシティの推進

#### ◆ 住宅事業の強化

- ✓ 住宅分譲事業の供給戸数の増加と利益率の向上
- ✓ 住宅流通事業:「業界No.1の地位を確固たるものへ」
- ✓ リフォーム事業:「高付加価値リフォームのトップブランドへ」

#### ◆ 投資家共生モデルの進化

- ✓ 新アセットクラス(物流施設事業など)への取り組み
- ✓ 預り資産の拡大(スポンサーリート、私募リートなど)



### グローバル化への取り組み

#### ◆ 欧米アジアでの事業展開の積極化

- ✓ 欧米: オフィス中心のポートフォリオを構築
- ✓ アジア: 住宅、商業施設、ビルの開発などを積極化



5 Hanover Square (London)



上海嘉定プロジェクト

# 1. 中長期経営計画「イノベーション 2017」

## 1-4 定量目標・指標

### 利益目標 (セグメント内訳)・指標

#### ◆ 利益成長と財務の健全性の両立

	2014年度 定量目標 (SPC連結考慮後)	2017年度 見通し (SPC連結考慮後)	2011年度 実績 (SPC連結考慮前)
営業利益	1,630億円	2,400億円以上	1,260億円
保有	870億円	1,200億円	897億円
開発	390億円	600億円	157億円
マネジメント	480億円	600億円	406億円
当期純利益	670億円	1,100億円以上	501億円
ROA	3.8%程度	5.5%程度	3.55%
D/Eレシオ(倍)	1.8程度	1.5程度	1.62
有利子負債	21,600億円	21,000億円程度	17,434億円

<参考:営業利益の決算セグメント内訳>

賃貸	950億円	1,280億円	956億円
分譲	390億円	600億円	157億円
マネジメント	400億円	520億円	343億円

# 1. 中長期経営計画「イノベーション 2017」

## 1-5 投資・回収計画

### 投資・回収計画

#### ◆ 将来の成長に向け国内、海外に投資

(単位:億円)

地域・種別			2012～2014年度	2015～2017年度	2012～2017年度 計
国内	設備投資系	投資	3,000～4,000	4,000～5,000	8,000程度
		回収	2,000程度		2,000程度
		計	6,000程度		6,000程度
	販売用不動産系	投資	10,000～11,000	13,000～14,000	24,000程度 ※1
		回収	10,000～11,000	13,000～14,000	24,000程度
		計	±0程度		±0程度
海外	欧米・アジア	投資	2,000～3,000	2,000～3,000	5,000程度 ※2
		回収	1,000程度		1,000程度
		計	4,000程度		4,000程度

ネット投資額 (投資・回収合算後)	5,000～6,000	4,000～5,000	10,000程度
-------------------	-------------	-------------	----------

利益キャッシュフロー ※3	4,000～5,000	5,000～6,000	10,000程度
---------------	-------------	-------------	----------

※1 内訳は2/3が住宅分譲、1/3が投資家向け分譲

※2 内訳は60%が欧米向け、40%がアジア(中国を含む)向け

※3 利益キャッシュフロー:「税引前当期純利益」に減価償却費等の非資金項目を加減し、法人税等支払額を控除して算定した



# 1. 中長期経営計画「イノベーション 2017」

## 1-6 株主還元の基本方針

### 株主還元の基本方針

- ◆ 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と株主による直接的な利益還元の期待を総合的に勘案した上で株主還元をおこなう。
- ◆ 配当については、当面は安定的な配当を継続するとともに、将来の利益成長による配当水準の向上を目指す。

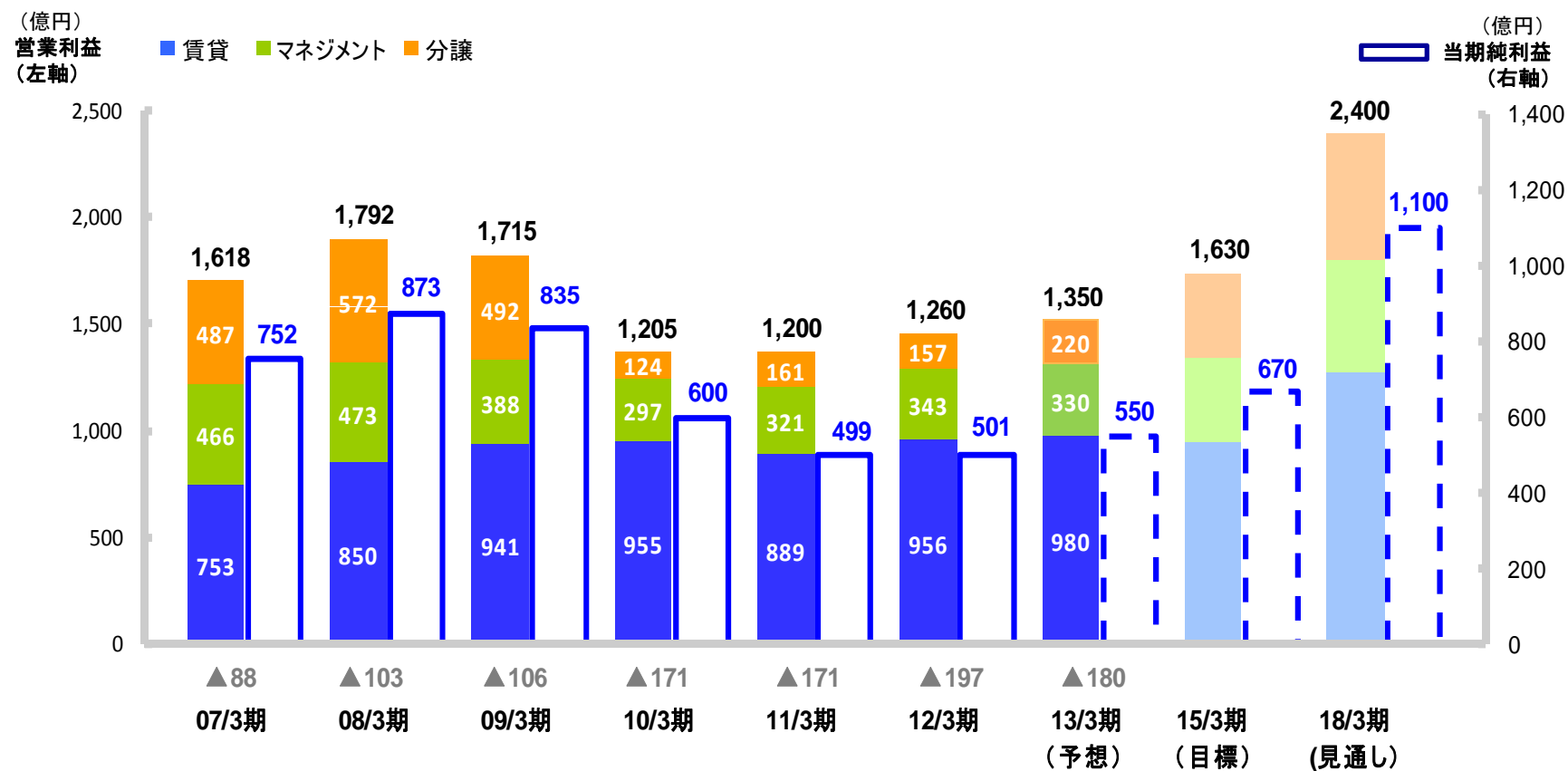
当期純利益と配当金の推移

	2006年度	2007年度	2008年度	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度 (予想)
当期純利益 (億円)	752	873	835	600	499	501	550
配当金/株 (円)	14	20	22	22	22	22	22

## 2. 連結業績推移

## 2. 連結業績推移

### 2-1 連結業績推移



減価償却費	401	443	488	502	529	532	650	—	—
有利子負債	12,584	15,504	17,335	17,467	17,400	17,434	21,200	21,600	21,000
自己資本	9,441	9,713	9,786	10,078	10,199	10,781	—	—	—
D/Eレシオ(倍)	1.33	1.60	1.77	1.73	1.71	1.62	—	1.8程度	1.5程度
賃貸等不動産の含み益	—	—	—	7,539	8,407	8,104	—	—	—

(※)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  
13/3期以降はSPC連結考慮後数字

### 3. コア事業の概要と優位性

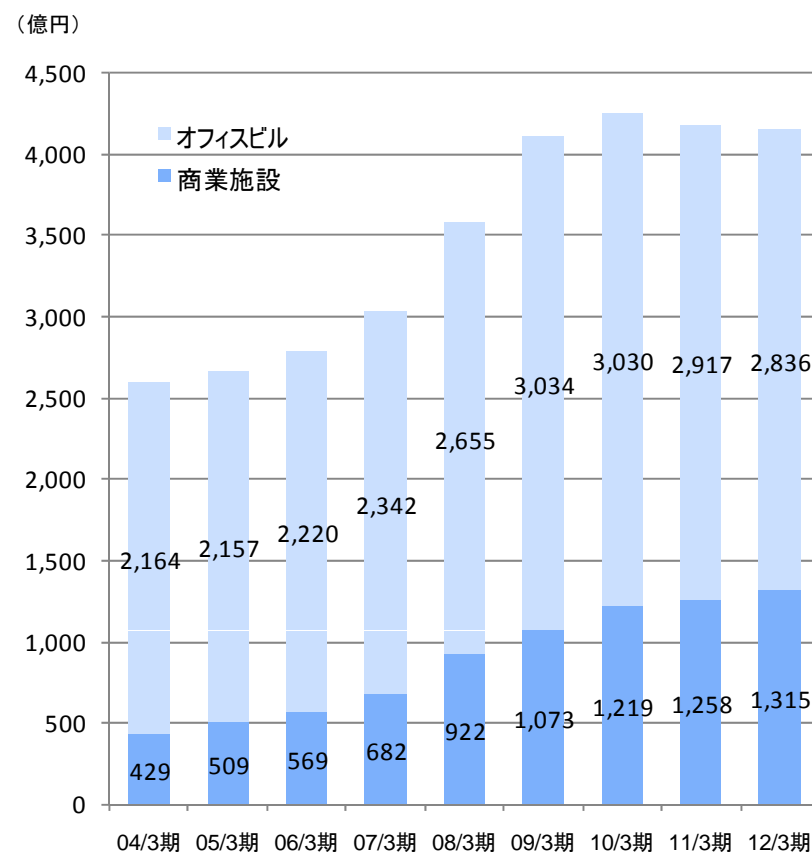
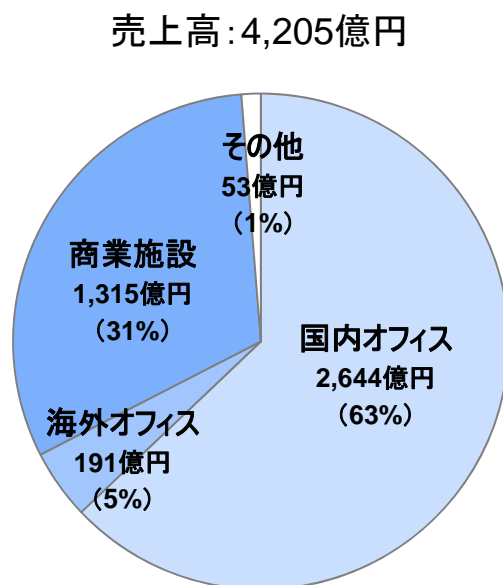
### 3-1. 賃貸事業の概要と優位性

## 3-1. 賃貸事業の概要と優位性

### 3-1-1 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

賃貸セグメント売上高推移および内訳 2012年3月期



### 3-1. 賃貸事業の概要と優位性

#### 3-1-2 Premier Assets(オフィスビル)



日本橋三井タワー  
(2005)



東京ミッドタウン  
(2007)



新宿三井ビルディング  
(1974)



霞が関ビルディング  
(1968)



グラントウキョウノースタワー  
(2007)



1251アメリカ街ビル  
(1986)



日本橋一丁目ビルディング  
(2004)



三井住友銀行  
本店ビルディング  
(2010)



赤坂Bizタワー  
(2008)



ゲートシティ大崎  
(1999)

## 3-1. 賃貸事業の概要と優位性

### 3-1-3 Premier Assets(商業施設)



ららぽーとTOKYO-BAY  
(1981)



アーバンドックららぽーと豊洲  
(2006)



ららぽーと横浜  
(2007)



ラゾーナ川崎プラザ  
(2006)



三井アウトレットパーク  
ジャズドリーム長島  
(2011増床)



三井アウトレットパーク  
木更津  
(2012)



交詢ビルディング  
(2004)



ララガーデン川口  
(2008)

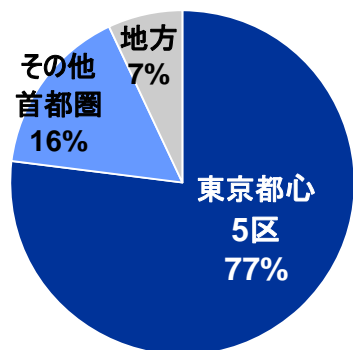


### 3-1. 賃貸事業の概要と優位性

#### 3-1-4 当社の優位性(オフィスビル)

#### ◆ 東京都心部に集中したポートフォリオと有力テナント(3,000社)とのリレーション

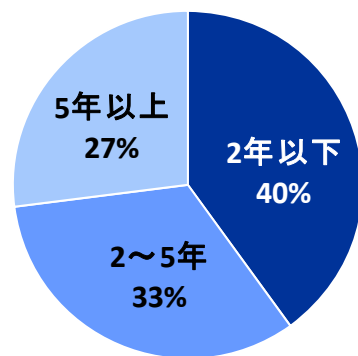
オフィス エリア別売上比率 2012年3月期:単体



当社保有ビル 東京都心5区床面積内訳 2012年3月末現在



オフィス 契約年数分布 2012年3月末現在



平均契約期間:4.3年

テナント(約3,000社)との長期安定的なリレーション



## 3-1. 賃貸事業の概要と優位性

### 3-1-5 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
2011	名古屋三井ビルディング新館	愛知県名古屋市	約 11,000 m <sup>2</sup>
	日本橋本町MK-SQUARE(※)	東京都中央区	約 8,000 m <sup>2</sup>
	新橋M-SQUARE	東京都港区	約 5,000 m <sup>2</sup>
	御成門M-SQUARE	東京都港区	約 6,000 m <sup>2</sup>
	浜離宮三井ビルディング(※)	東京都中央区	約 12,000 m <sup>2</sup>
	横浜三井ビルディング	神奈川県横浜市	約 49,000 m <sup>2</sup>
	広島トランヴェールビルディング(※)	広島県広島市	約 14,000 m <sup>2</sup>
2012	ダイバーシティ東京(※)	東京都江東区	約 44,000 m <sup>2</sup>
	日本橋本町二丁目計画(※)	東京都中央区	約 14,000 m <sup>2</sup>
2013	日本橋室町東地区開発計画2-3街区(※)	東京都中央区	約 20,000 m <sup>2</sup>
	日本橋室町東地区開発計画1-5街区(※)	東京都中央区	約 9,000 m <sup>2</sup>
2014	札幌三井ビル建替計画(※)	北海道札幌市	約 25,000 m <sup>2</sup>
	千代田富士見二丁目計画(※)	東京都千代田区	未定(*1)

\*1: 業務・商業棟 延床 約123,000m<sup>2</sup>

2015年度以降	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北品川五丁目第1地区再開発計画</li> <li>・豊洲二・三丁目2街区開発計画(東京都江東区)</li> <li>・日比谷三井ビル・三信ビル建替計画(東京都千代田区)</li> <li>・日本橋二丁目計画(東京都中央区)</li> <li>・大手町一丁目三井ビルディング(東京都千代田区)</li> </ul>
----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

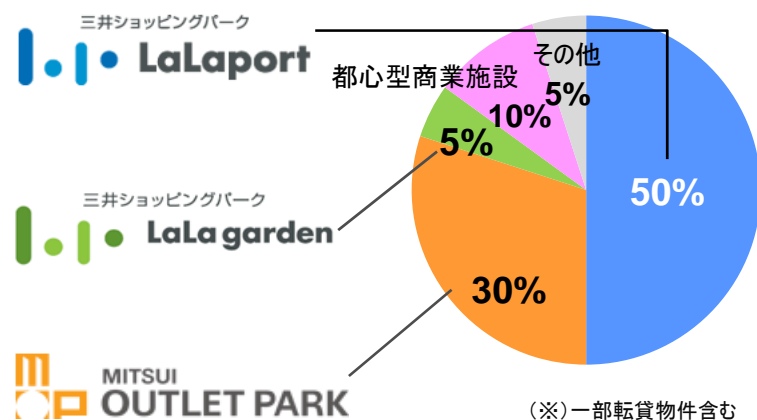


### 3-1. 賃貸事業の概要と優位性

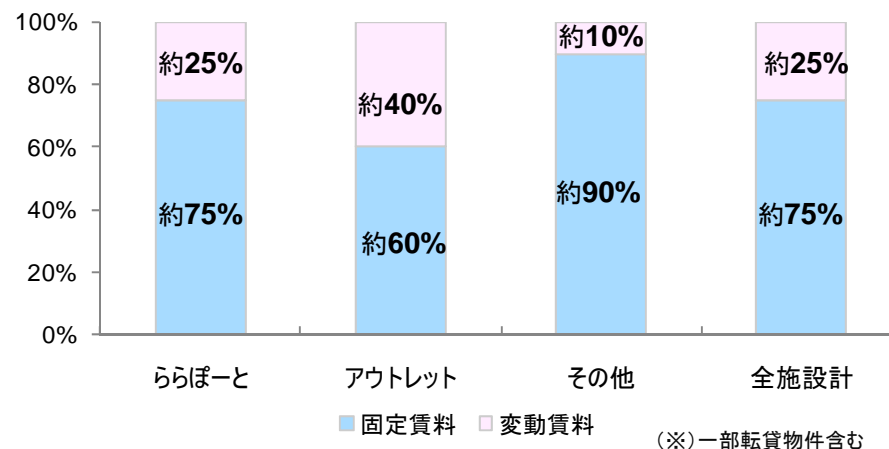
#### 3-1-6 当社の優位性(商業施設)

- ◆ 多様な施設種別と安定的な収益構造
- ◆ テナント2,000社とのリレーション

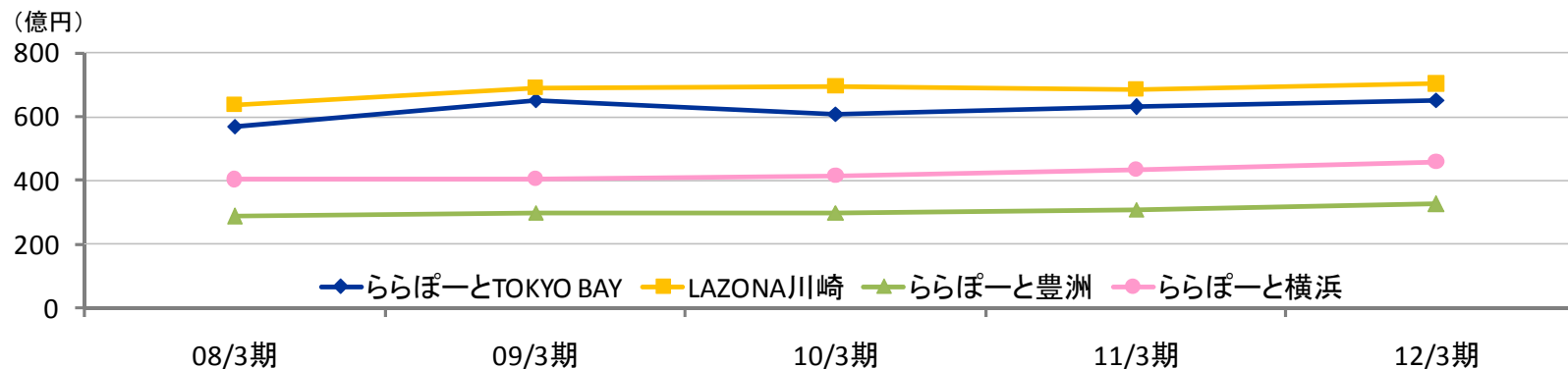
商業施設 種別毎の売上比率 2012年3月期 (※)



施設種別毎の固定賃料と変動賃料比率 2012年3月期 (※)



当社施設別売上高推移



### 3-1. 賃貸事業の概要と優位性

#### 3-1-7 主要プロジェクト(商業施設)

#### ◆ エリア最適施設を展開

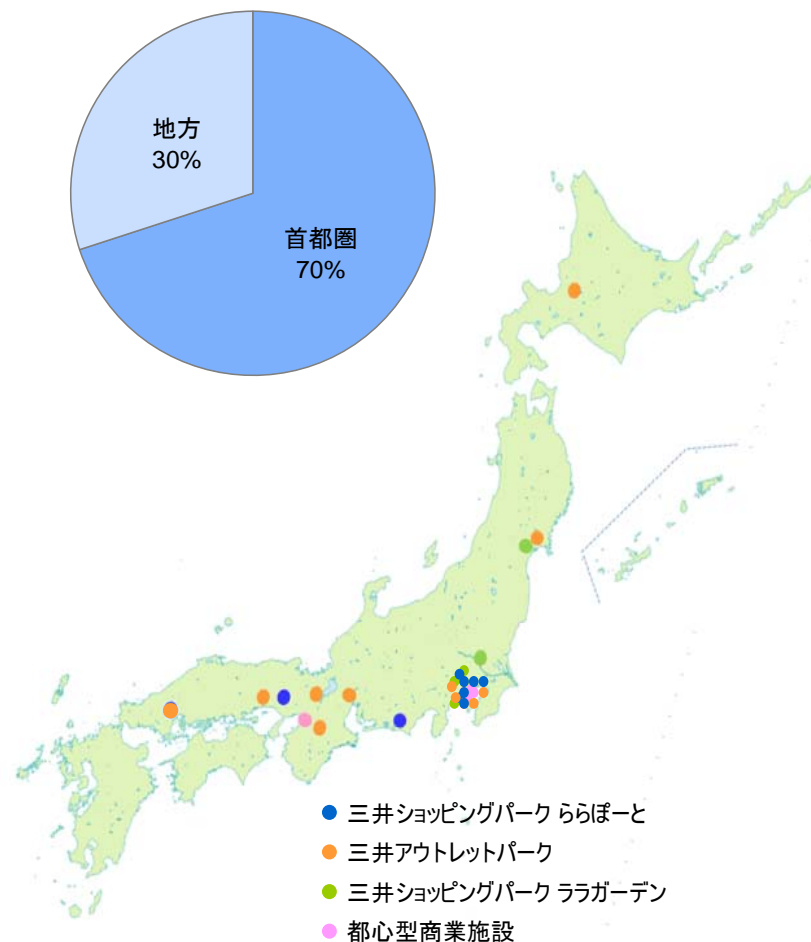
主な新規稼働プロジェクト

開業年度	プロジェクト名 (※印: 転貸もしくは共同事業)	所在	店舗面積
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 <sup>2</sup>
	杉井アウトレット広場・寧波(※)	中国浙江省寧波	約 26,000 m <sup>2</sup>
	三井アウトレットパーク倉敷	岡山県倉敷市	約 20,000 m <sup>2</sup>
	ギンザコマツ(※)	東京都中央区	約 9,900 m <sup>2</sup>
2012	ダイバーシティ東京プラザ(※)	東京都江東区	約 50,000 m <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup>
	ららぽーと新三郷ANNEX	埼玉県三郷市	約 3,000 m <sup>2</sup>
	東池袋一丁目計画	東京都豊島区	約 8,700 m <sup>2</sup>
2013	新潟万代一丁目計画	新潟県新潟市	約 22,000 m <sup>2</sup>
	日本橋室町東地区開発計画2-3街区(※)	東京都中央区	約 14,000 m <sup>2</sup>
	日本橋室町東地区開発計画1-5街区(※)	東京都中央区	約 5,000 m <sup>2</sup>

2014年以降	<ul style="list-style-type: none"> <li>・富士見ららぽーと計画(埼玉県富士見市)</li> <li>・大阪和泉計画(大阪府和泉市)</li> <li>・大阪万博跡地計画(大阪府吹田市)</li> </ul>
---------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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。

エリア別売上比率 2012年3月期; 単体

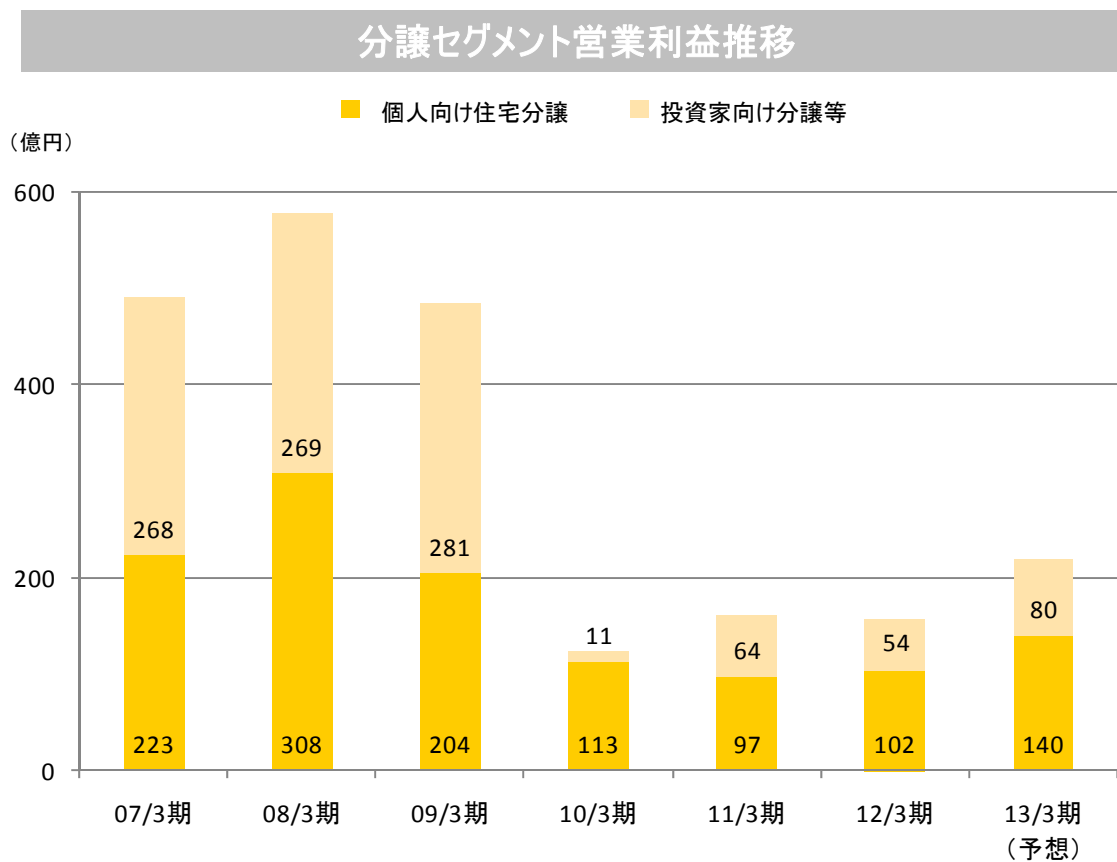


## 3-2. 分譲事業の概要と優位性

## 3-2. 分譲事業の概要と優位性

### 3-2-1 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



個人向け住宅分譲 2012年3月期計上物件



THE ROPPONGI TOKYO



パークホームズ  
上野毛アートリエ

投資家向け分譲等 2012年3月期計上物件



東五反田スクエア



新川崎三井ビルディング

## 3-2. 分譲事業の概要と優位性

### 3-2-2 主要プロジェクト(住宅分譲)



パークマンション三田日向坂(2011)



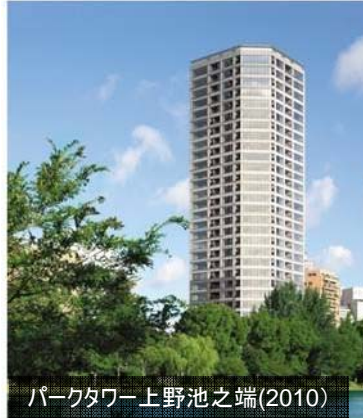
パークシティ柏の葉(2010~)



パークシティ武蔵小杉(2008)



パークシティ浜田山(2009~)



パークタワー上野池之端(2010)



ファインコートららシティ(2009~)



パークリクス市ヶ谷(2010)



パークホームズ目黒ザレジデンス(2010)



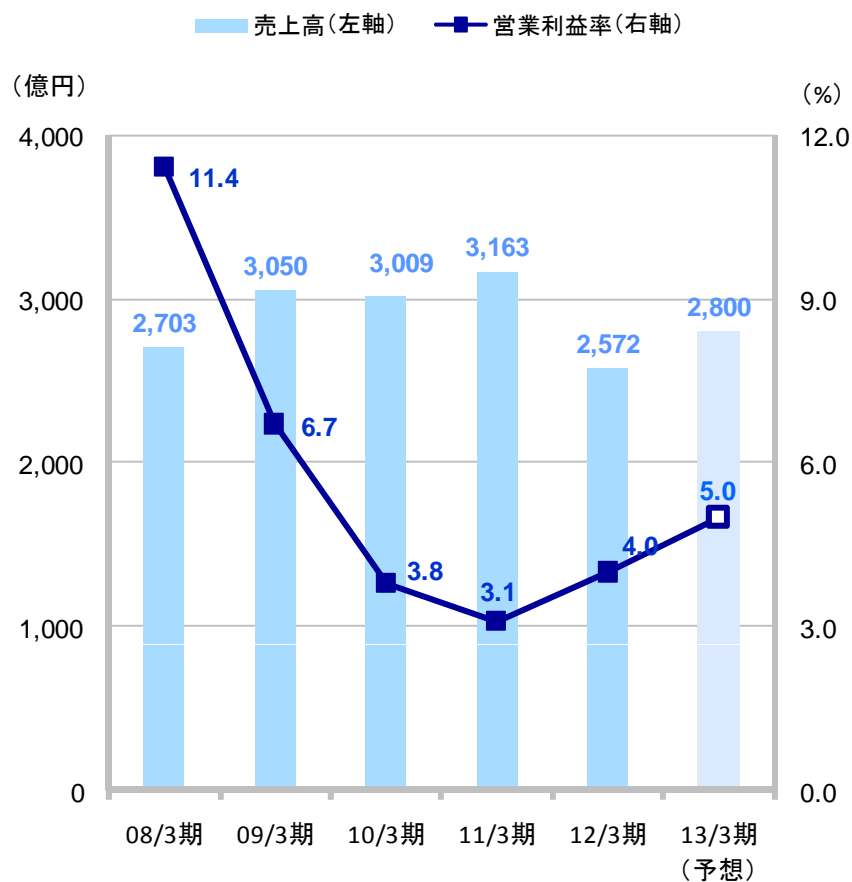
パークコート赤坂ザタワー(2009)

## 3-2. 分譲事業の概要と優位性

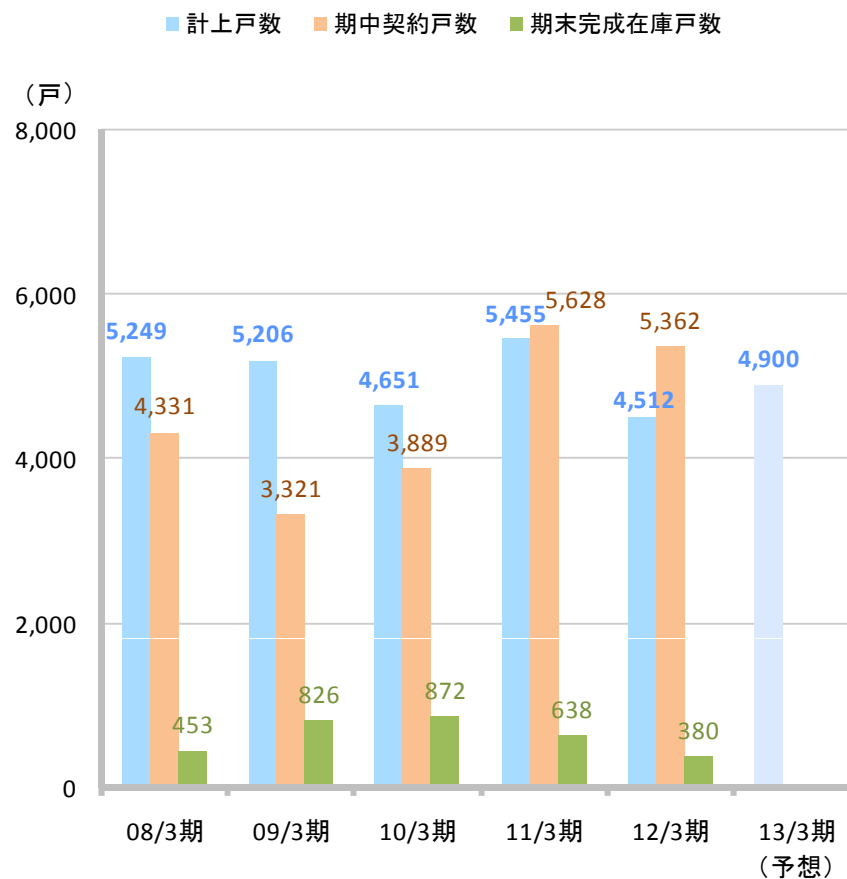
### 3-2-3 当社の優位性(住宅分譲)

#### ◆ 営業利益率の底打ちと好調な販売環境

売上高、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





## 3-2. 分譲事業の概要と優位性

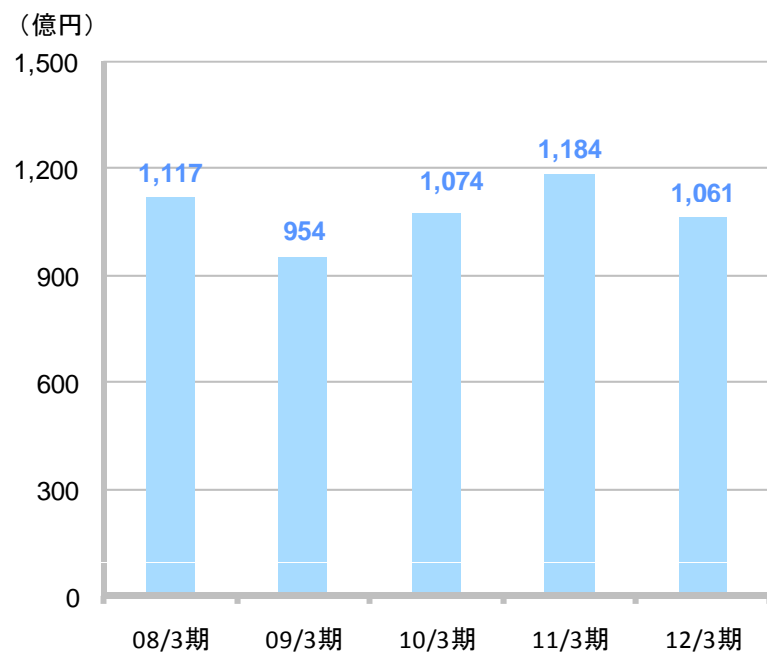
### 3-2-3 当社の優位性(住宅分譲)

#### ◆競争力のある商品、首都圏中心の展開

ランドバンク(マンション) 2012年3月末時点

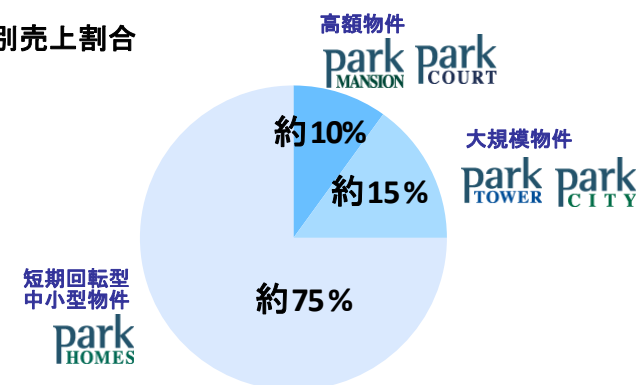
約2万1千戸 (計画段階の再開発事業を含む)

用地取得関係費の推移

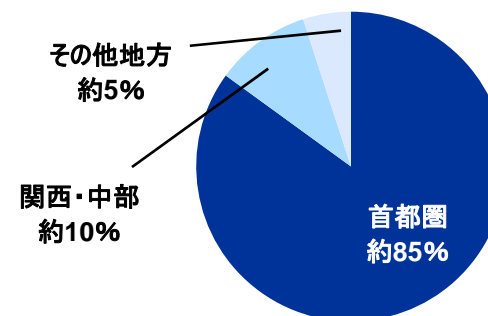


マンションブランド・地域別売上比率 2012年3月期

◆ブランド別売上割合



◆地域別売上割合



## 3-2. 分譲事業の概要と優位性

### 3-2-4 投資家共生モデル

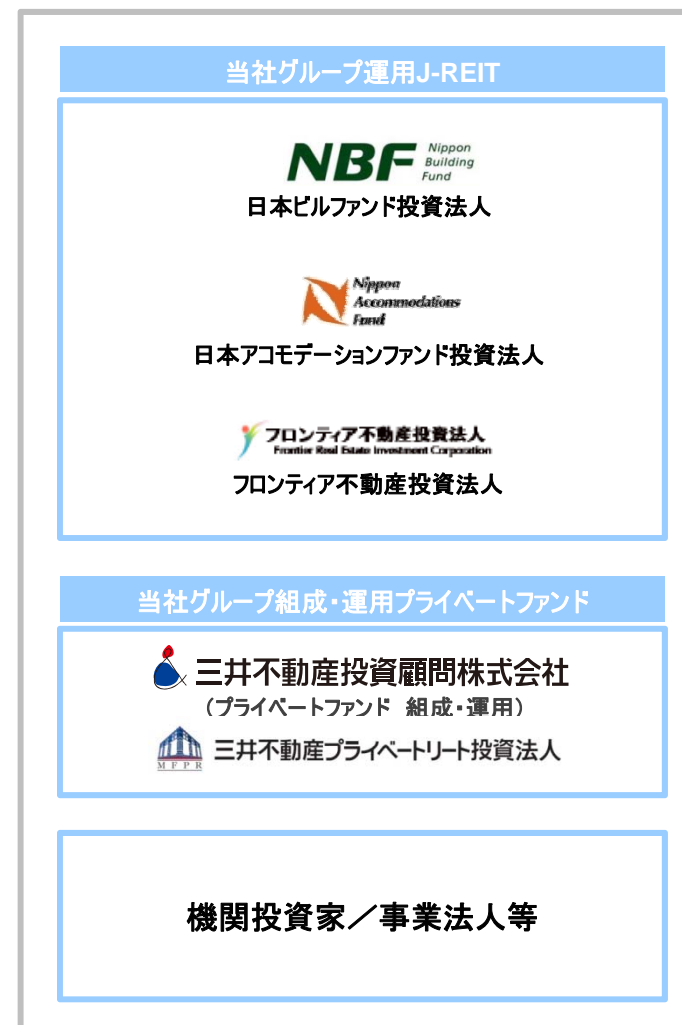
#### ◆ 多様な出口戦略と投資家共生モデル



多様な投資家への  
売却



売却先からの  
マネジメント受託



## 3-2. 分譲事業の概要と優位性

### 3-2-5 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

##### 東池袋一丁目計画

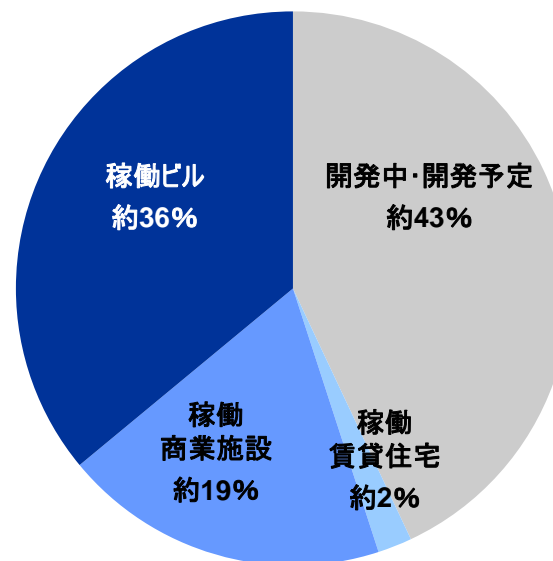


2012年開業(予定)

合計：約4,470億円 (2012年3月末現在)

内、オンバランス : 2,350億円

内、オフバランス : 2,120億円



##### パークアクセス元浅草 ステージ



2008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

### 3-3. マネジメント事業の概要と優位性

### 3-3. マネジメント事業の概要と優位性

#### 3-3-1 当社の優位性

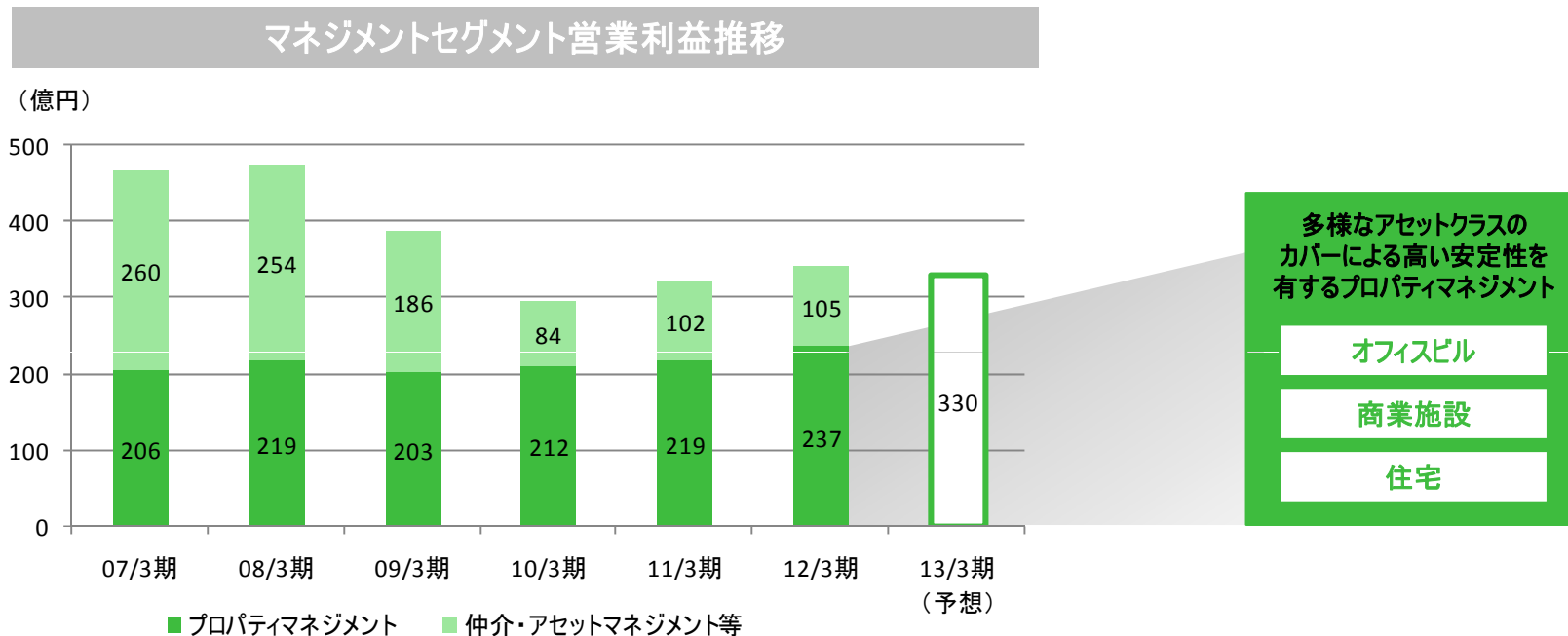
##### ◆ プロパティマネジメント

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つの上場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



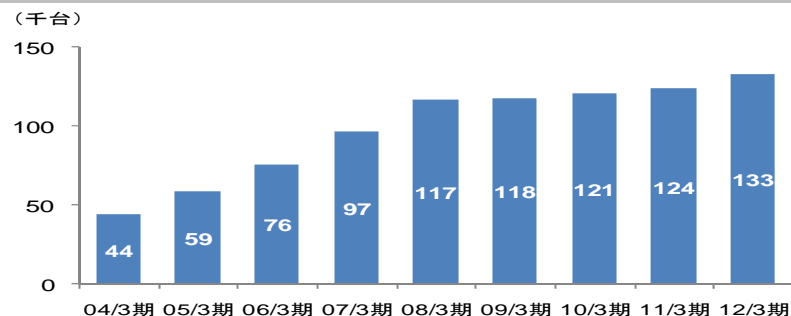
※07/3期～09/3期は参考数字です。

### 3-3. マネジメント事業の概要と優位性

#### 3-3-2 当社の優位性(プロパティマネジメント)

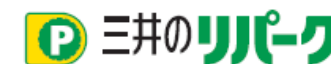
#### ◆ プロパティマネジメント

三井のリパーク 駐車場管理台数推移



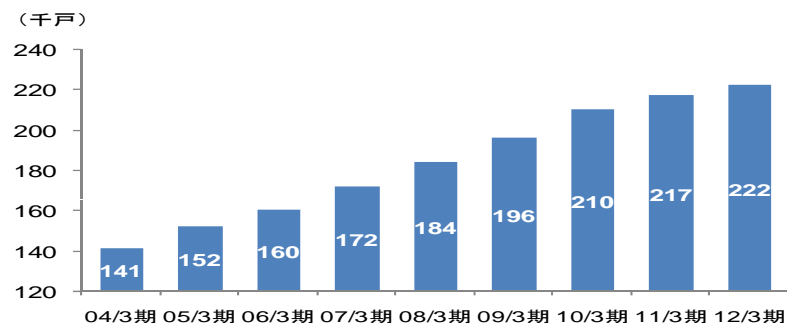
貸し駐車場売上ランキング

No.		売上高(億円)
1位	パーク24	950
2位	三井のリパーク	382
3位	日本パーキング	106
4位	日本駐車場開発	79
5位	パラカ	67



資料: 2011年11月16日  
日経流通新聞 サービス業総合調査結果

三井不動産住宅サービス マンション管理戸数推移

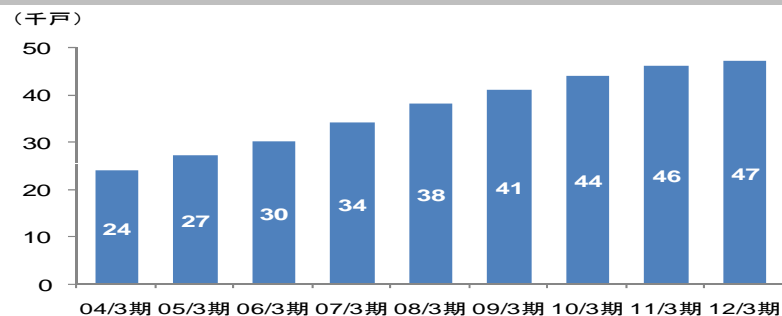


マンション管理戸数ランキング

No.		管理戸数
1位	大京グループ	408,184
2位	日本ハウズインググループ	379,081
3位	東急コミュニティグループ	304,708
4位	大和ハウスグループ	282,698
5位	長谷エココミュニティグループ	282,042
6位	三井不動産住宅サービスグループ	221,910

資料: マンション管理新聞調べ  
2012年3月時点

三井不動産住宅リース 賃貸住宅取扱戸数推移



住宅系J-REITプロパティマネジメント会社 取扱戸数ランキング

No.		取扱戸数
1位	三井不動産住宅リース	7,250
2位	伊藤忠アーバンコミュニティ	6,862
3位	長谷エライブネット	2,939
4位	タイセイ・ハウジープロパティ	2,447
5位	東急コミュニティ	1,556



いちばんに、住む人のこと。

資料: 三井不動産住宅リース  
調べ 2012/3時点

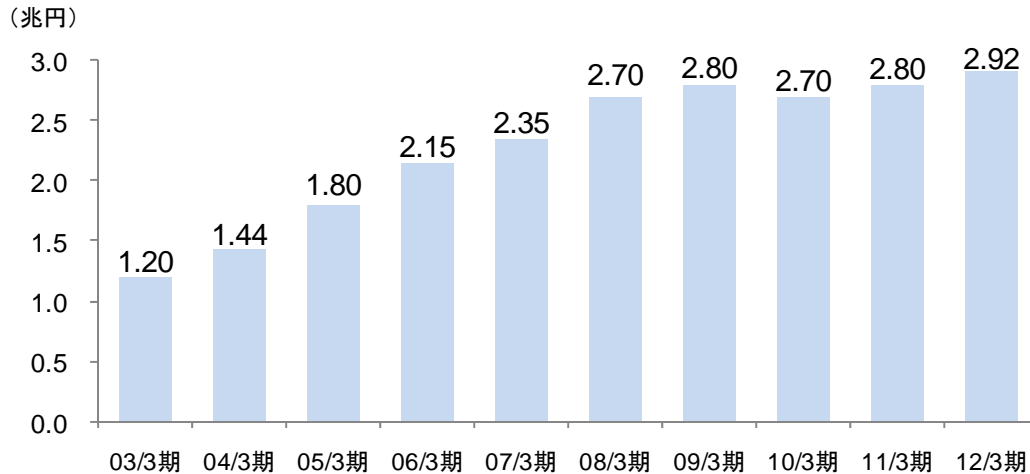
(注)対象: 住宅特化型J-REIT, 東京23区物件

### 3-3. マネジメント事業の概要と優位性

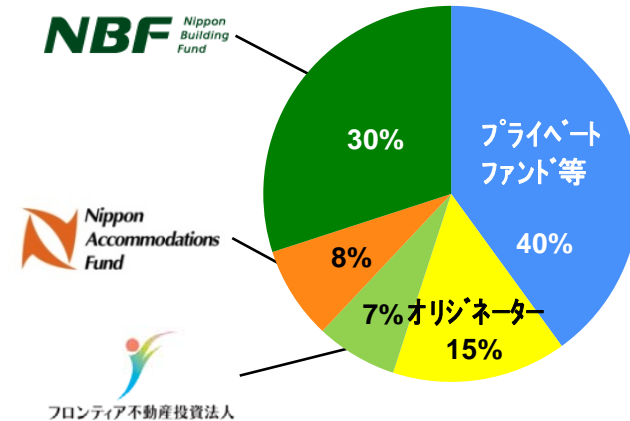
#### 3-3-3 当社の優位性(仲介・アセットマネジメント等)

#### ◆ 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 2012年3月期

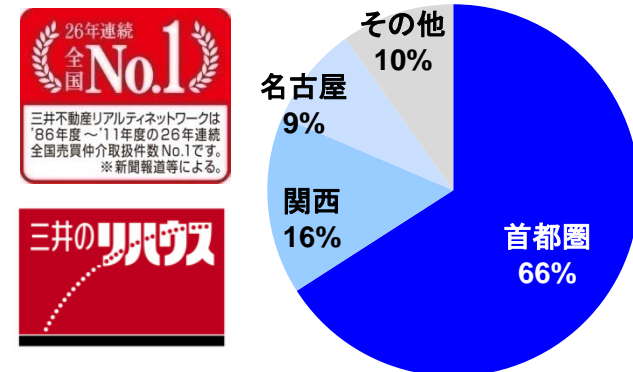


#### ◆ 仲介事業(リハウス)は、過去最高の取り扱い件数を達成

2011年度の売買仲介実績

順位	会社名	手数料収入(億円)	取扱件数(件)	店舗数(店)
1	三井不動産リアルティ	598	36,071	260
2	住友不動産販売	459	31,443	246
3	東急リバブル	301	14,912	121
4	野村不動産グループ	163	5,762	46
5	三菱UFJ不動産販売	109	4,994	41

店舗数エリア別内訳



資料: 2012年5月28日 住宅新報

## 4. 2012年3月期(2011年度)決算概要



## 4. 2012年3月期(2011年度)決算概要

### 4-1 連結P/L概要(全体)

(単位:億円)

	2012年3月期 (2011年度)	2011年3月期 (2010年度)	対前期増減	通期予想 (2011年10月公表)	対予想進捗率
<b>売上高</b>	<b>13,381</b>	<b>14,052</b>	<b>△ 671</b>	<b>13,600</b>	<b>98.4%</b>
<b>営業利益</b>	<b>1,260</b>	<b>1,200</b>	<b>59</b>	<b>1,220</b>	<b>103.3%</b>
営業外損益	△ 235	△ 238	3	△ 220	—
持分法損益	37	6	30	—	—
純金利負担	△ 265	△ 272	7	△ 270	—
その他	△ 7	26	△ 33	50	—
<b>経常利益</b>	<b>1,025</b>	<b>962</b>	<b>63</b>	<b>1,000</b>	<b>102.5%</b>
特別損益	△ 80	△ 125	45	△ 100	—
特別利益	—	209	△ 209	—	—
特別損失	△ 80	△ 334	254	—	—
法人税等	△ 437	△ 329	△ 108	△ 410	—
少数損益	△ 5	△ 8	2	△ 10	—
<b>当期純利益</b>	<b>501</b>	<b>499</b>	<b>2</b>	<b>480</b>	<b>104.4%</b>

#### ◆特別損失

固定資産除却損	△ 56	三井不動産ほか
投資有価証券評価損	△ 12	三井不動産ほか
災害損失引当金繰入額	△ 7	三井不動産レジデンシャルほか
災害損失	△ 3	三井不動産ほか
	△ 80	

## 4. 2012年3月期(2011年度)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)

	2012年3月期 (2011年度)	2011年3月期 (2010年度)	対前期増減	通期予想 (2011年10月公表)
<b>売上高</b>	<b>13,381</b>	<b>14,052</b>	<b>△ 671</b>	<b>13,600</b>
賃貸	4,205	4,234	△ 29	4,180
分譲	3,213	4,052	△ 838	3,390
マネジメント	2,866	2,779	86	2,810
三井ホーム	2,075	2,051	24	2,150
その他	1,020	934	85	1,070
<b>営業利益</b>	<b>1,260</b>	<b>1,200</b>	<b>59</b>	<b>1,220</b>
賃貸	956	889	67	920
分譲	157	161	△ 4	180
マネジメント	343	321	22	320
三井ホーム	41	37	4	48
その他	△ 8	10	△ 18	△ 20
消去他	△ 231	△ 219	△ 12	△ 228

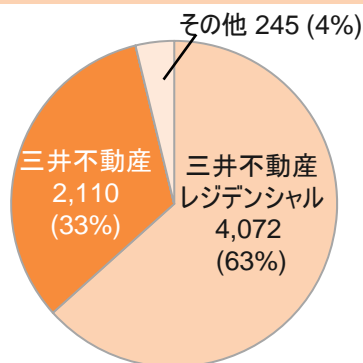
# 4. 2012年3月期(2011年度)決算概要

## 4-3 連結B/S概要

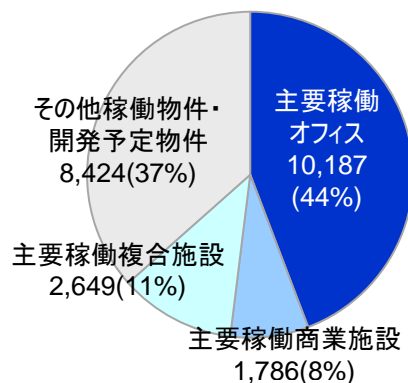
資産計：3兆8,684億円

(単位:億円)

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

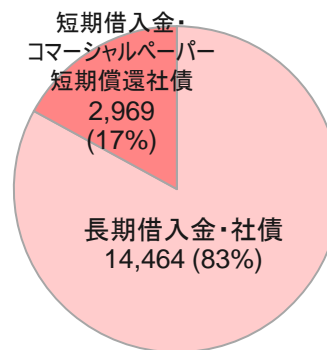
: 期末簿価残高100億円未満の稼働資産、開発予定資産

◆ 賃貸等不動産(単位:億円)

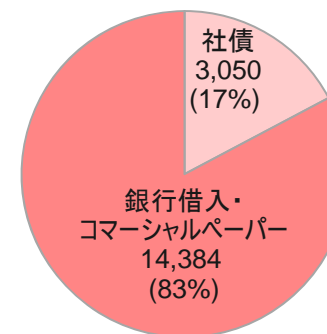
	2012年3月期 (2011年度) 期末	2011年3月期 (2010年度) 期末	対前期末増減
時価	28,600	28,276	324
B/S計上額(簿価)	20,496	19,868	628
差額	8,104	8,407	△ 303

<b>流動資産</b>	<b>9,417</b>	<b>負債</b>	<b>27,680</b>
現金預金	622	有利子負債	17,434
販売用不動産・前渡金	6,428		
営業出資金	575		
その他の流動資産	1,790		
<b>固定資産</b>	<b>29,266</b>		
有形・無形固定資産	23,048		
(賃貸等不動産)	(20,496)		
		預り敷金・保証金	3,538
投資有価証券	3,976	その他負債	6,707
差入敷金・保証金	1,608		
その他固定資産	633		
設備投資額	1,117		
減価償却費	532		
		<b>純資産</b>	<b>11,004</b>
		(自己資本)	(10,781)

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



## 4. 2012年3月期(2011年度)決算概要

参考

### 4-4 当社SPC投資とオフバランス負債

総エクスポージャー：4,810億円

(単位：億円)

Assets		4,810	Debt		3,570
バリューアップ型	520		オフバランス負債	3,570	
開発型	1,600				
保有型	2,690				
			Equity	1,240	
			オンバランス投資	1,240	

営業出資金	580
+	
投資有価証券	660

流動型 2,120億円 ←

- 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。

## 5. 2013年3月期(2012年度)業績予想概要

## 5. 2013年3月期(2012年度)業績予想

### 5-1 連結P/L

(単位:億円)

	2013年3月期 (2012年度)	2012年3月期 (2011年度)	対前期増減
<b>売上高</b>	<b>14,600</b>	<b>13,381</b>	<b>1,218</b>
賃貸	4,340	4,205	134
分譲	4,050	3,213	836
マネジメント	2,940	2,866	73
三井ホーム	2,160	2,075	84
その他	1,110	1,020	89
<b>営業利益</b>	<b>1,350</b>	<b>1,260</b>	<b>89</b>
賃貸	980	956	23
分譲	220	157	62
マネジメント	330	343	△ 13
三井ホーム	48	41	6
その他	0	△ 8	8
消去他	△ 228	△ 231	3
<b>営業外損益</b>	<b>△ 260</b>	<b>△ 235</b>	<b>△ 24</b>
純金利負担	△ 320	△ 265	△ 54
その他	60	29	30
<b>経常利益</b>	<b>1,090</b>	<b>1,025</b>	<b>64</b>
<b>特別損益</b>	<b>△ 100</b>	<b>△ 80</b>	<b>△ 19</b>
税前当期純利益	990	945	45
法人税等	△ 430	△ 437	7
少数損益	△ 10	△ 5	△ 4
<b>当期純利益</b>	<b>550</b>	<b>501</b>	<b>48</b>

※2013年3月期より、SPC連結に関する会計基準の変更を早期適用するため、連結業績予想にはその影響を織り込んでいる

## 5. 2013年3月期(2012年度)業績予想

### 5-2 財政状態、住宅分譲事業(参考)

#### ◆ 財政状態

(単位: 億円)

	2013年3月期 (2012年度)	2012年3月期 (2011年度)	対前期増減
販売用不動産・前渡金			
新規投資	3,300	2,842	457
原価回収	3,500	2,583	916
有形・無形固定資産			
新規投資	1,600	1,117	482
減価償却費	650	532	117
<b>有利子負債</b>	<b>21,200</b>	<b>17,434</b>	<b>3,765</b>

#### ◆ 住宅分譲事業(参考)

(単位: 億円)

	2013年3月期 (2012年度)	2012年3月期 (2011年度)	対前期増減
<b>営業収益</b>	<b>2,800</b>	<b>2,572</b>	<b>227</b>
中高層 戸建	2,280 520	2,138 434	141 85
<b>営業利益率(%)</b>	<b>5.0%</b>	<b>4.0%</b>	<b>1.0pt</b>
			(単位: 戸)
<b>計上戸数</b>	<b>5,800</b>	<b>5,316</b>	<b>484</b>
中高層 戸建	4,900 900	4,512 804	388 96

※2013年3月期より、SPC連結に関する会計基準の変更を早期適用するため、連結業績予想にはその影響を織り込んでいる

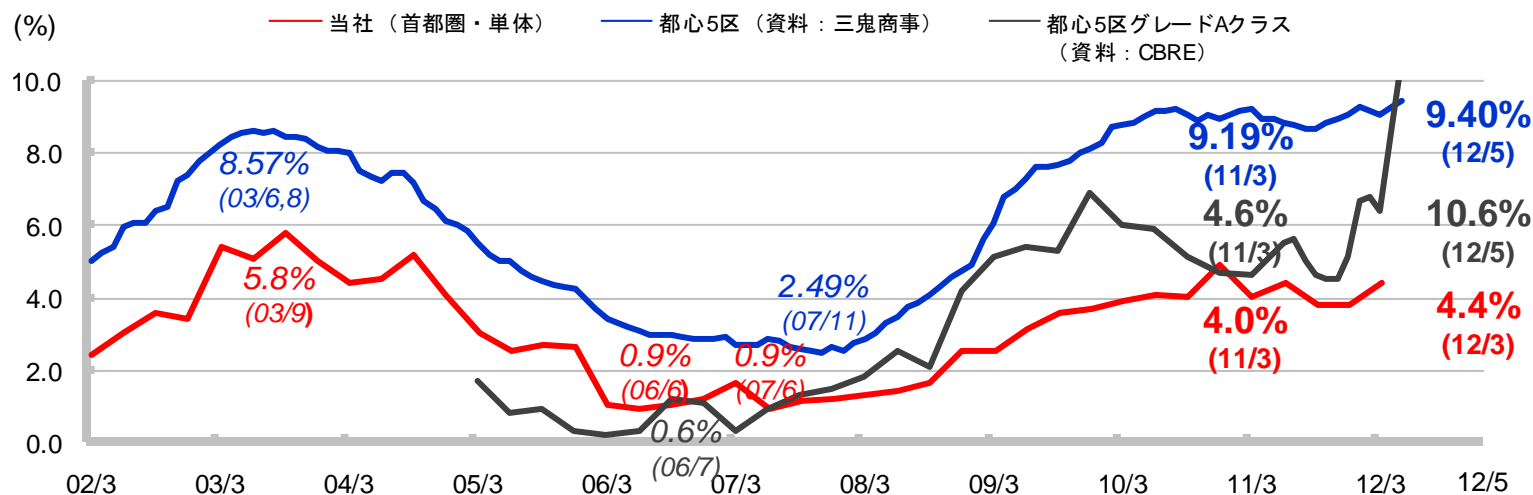
補足資料(市場動向)



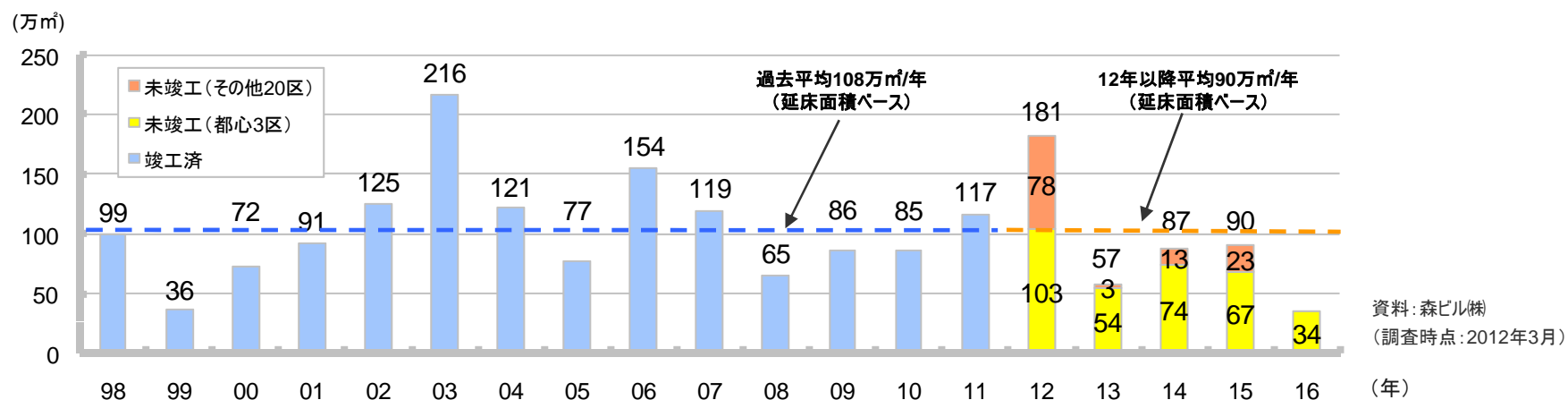
# 補足資料-1

## 賃貸事業市場動向(オフィスビル)

### オフィス空室率の推移

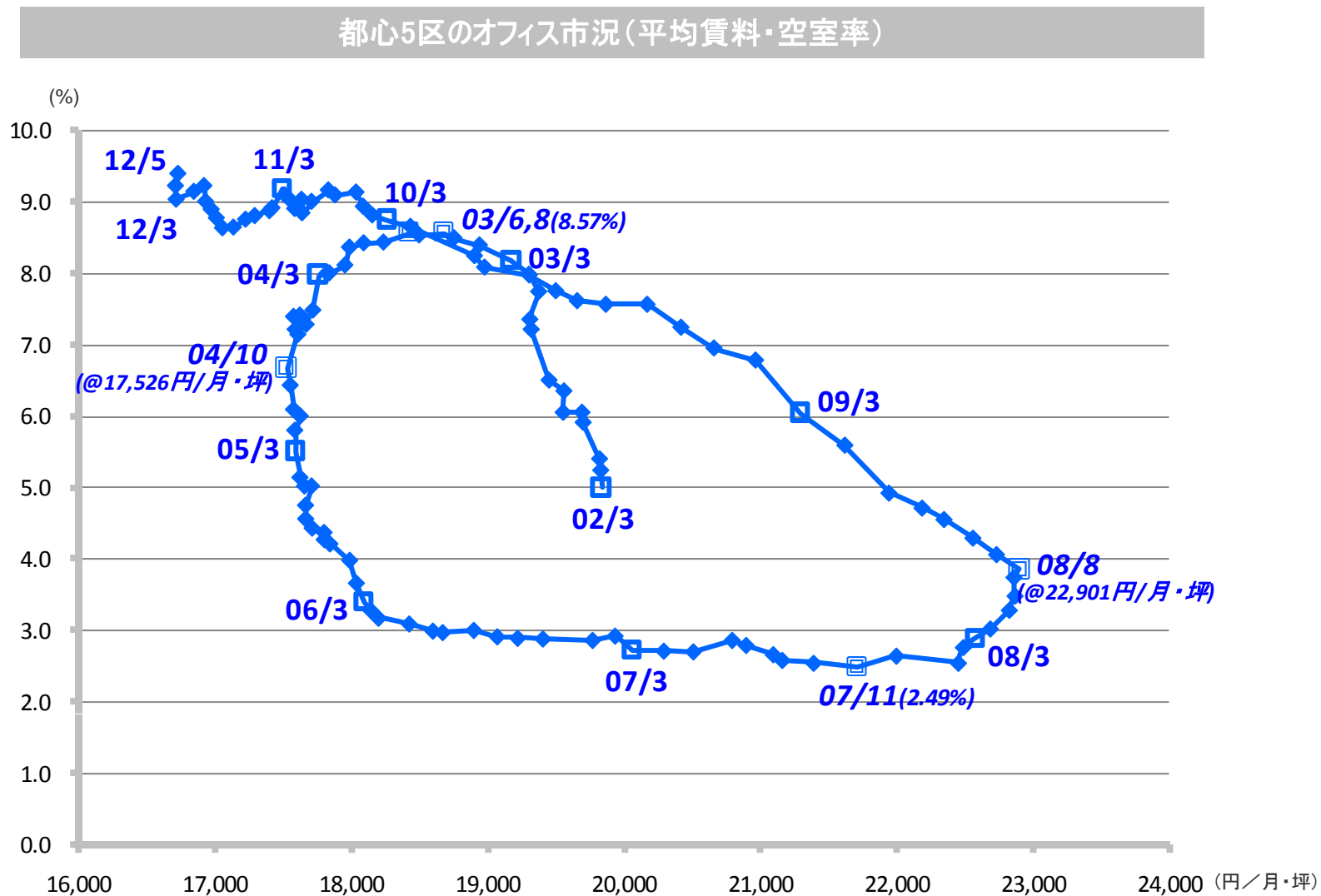


### オフィスビル新規供給量(東京23区大規模)



# 補足資料-1

## 賃貸事業市場動向(オフィスビル)

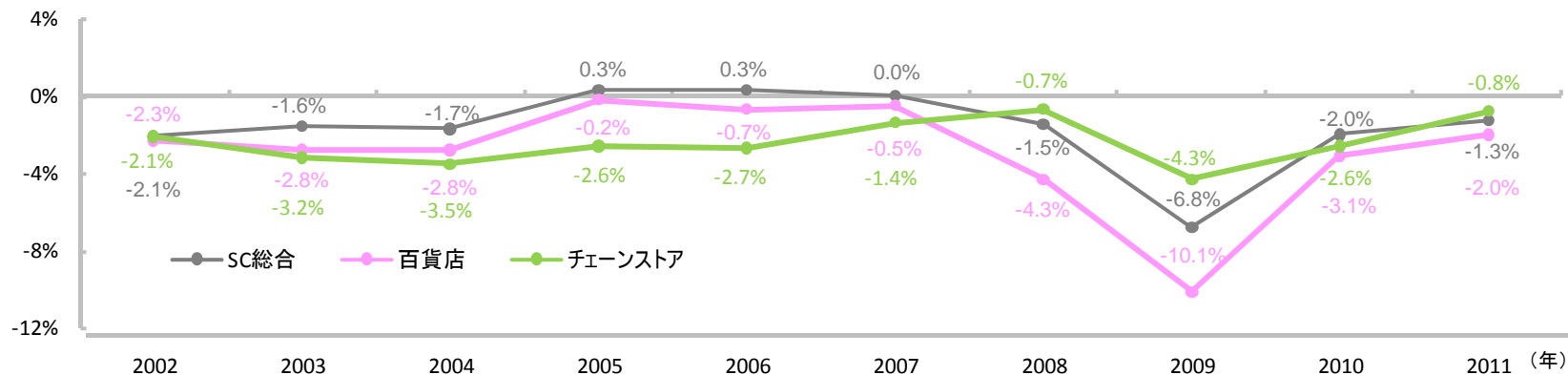


資料:三鬼商事(株)

## 補足資料-2

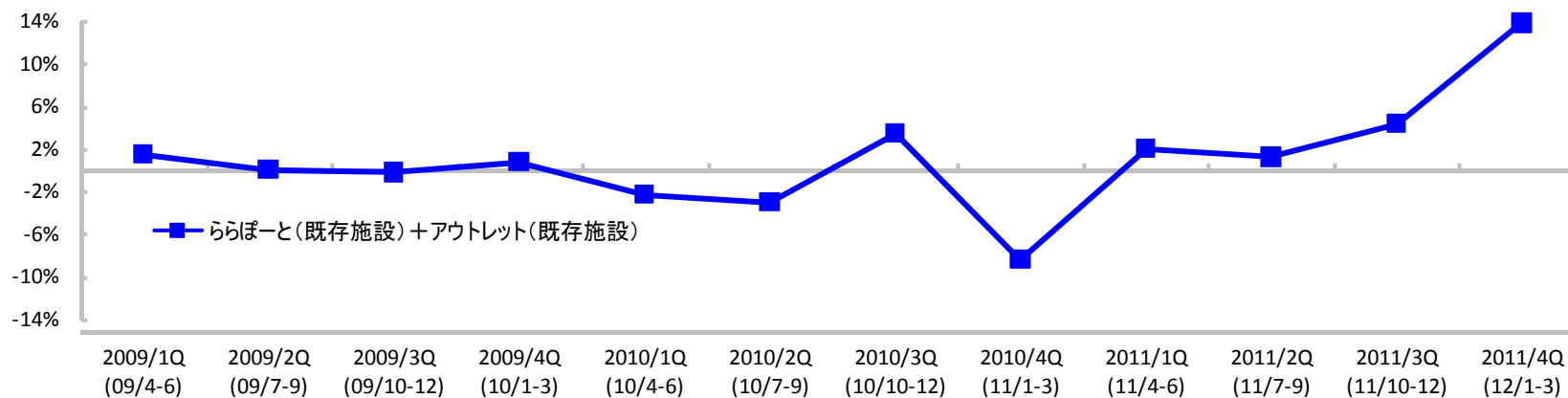
### 貸貸事業市場動向(商業施設)

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

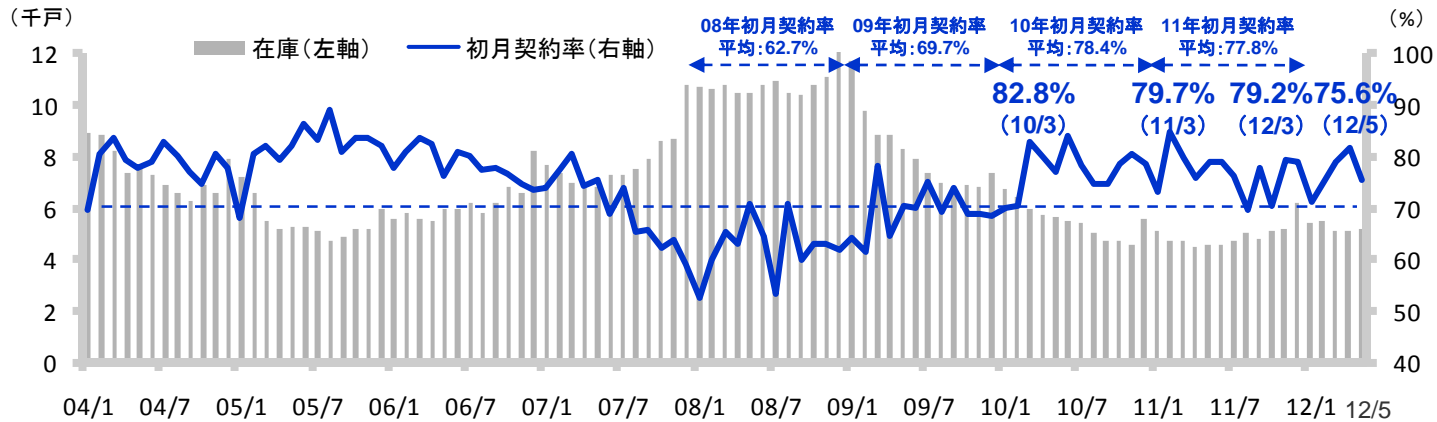
当社施設売上高前年同期対比



# 補足資料-3

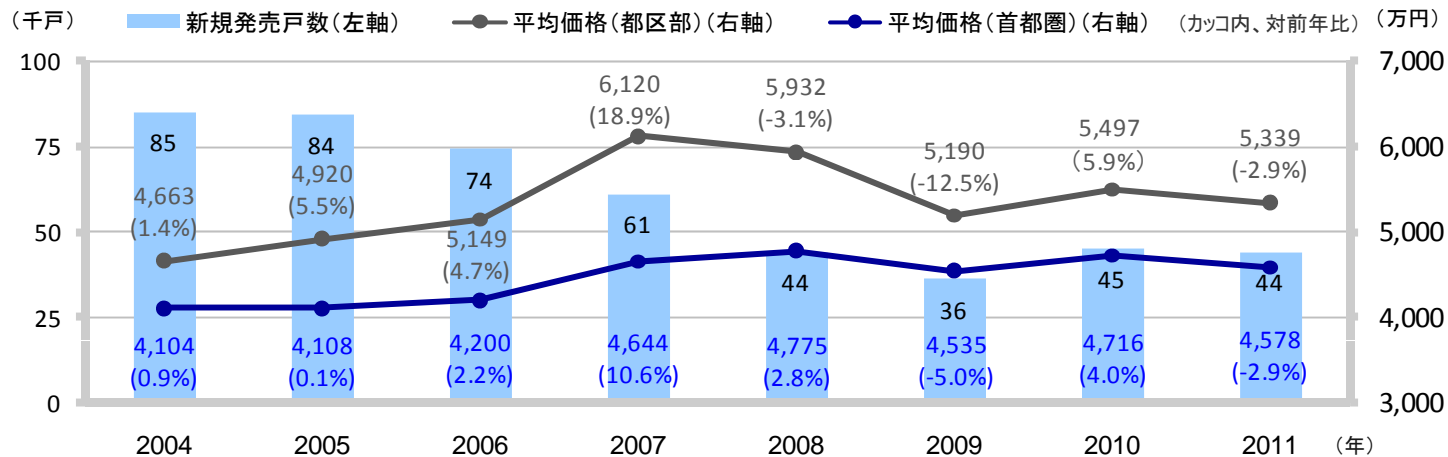
## 分譲事業市場動向(住宅分譲)

### 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

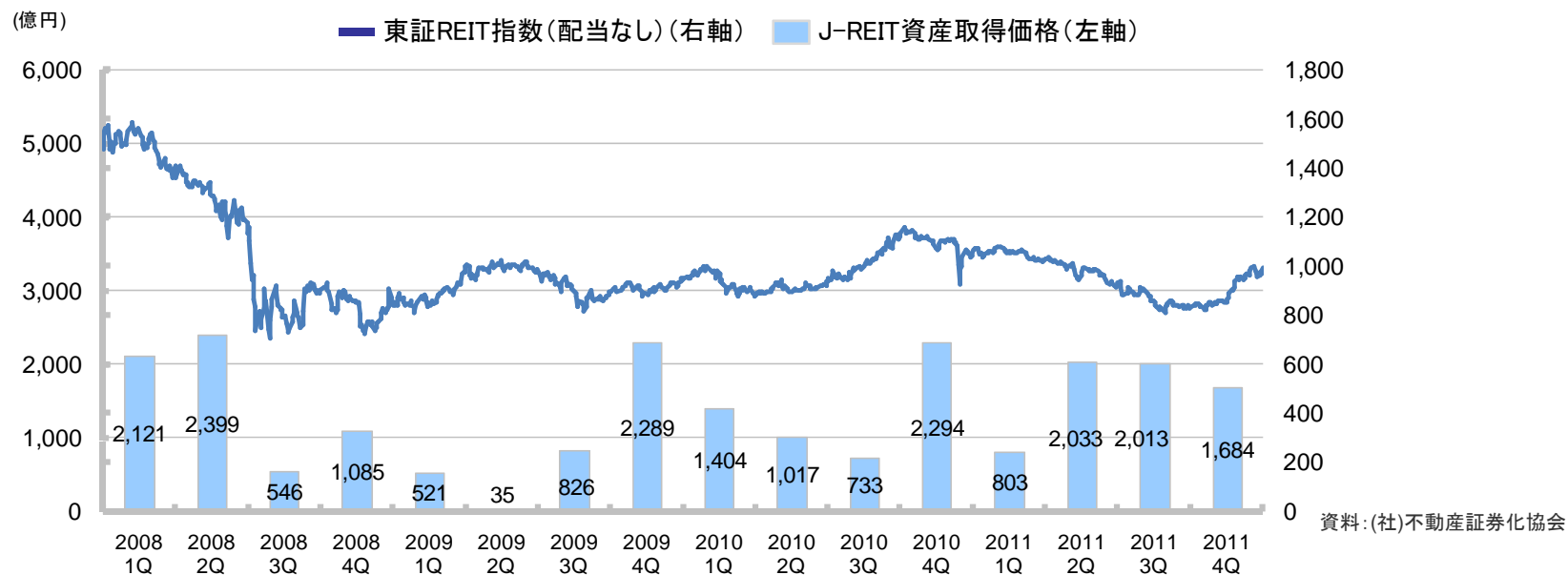


資料: ㈱不動産経済研究所

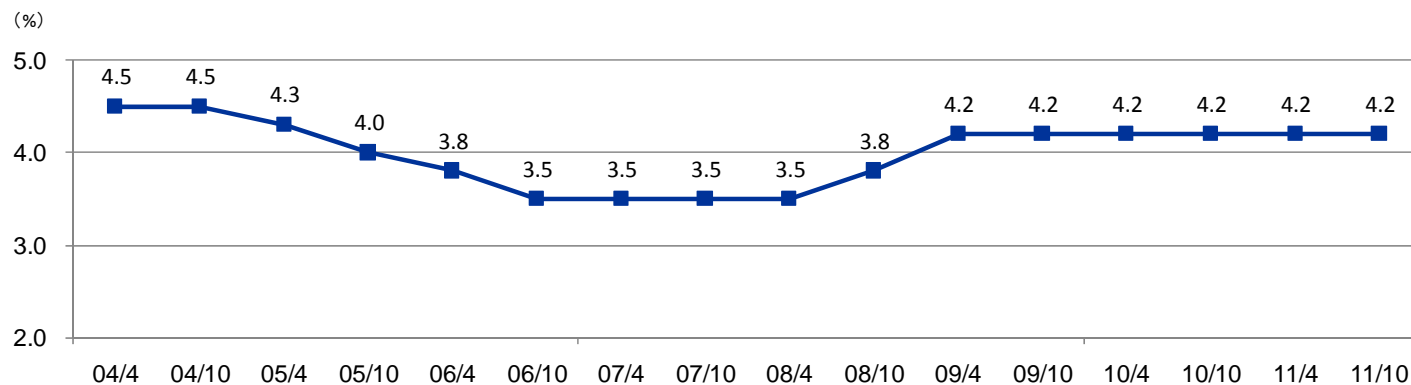
# 補足資料-4

## 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



### 取引利回り推移 (不動産投資家アンケート結果/東京都丸の内、大手町地区におけるAクラスビル)



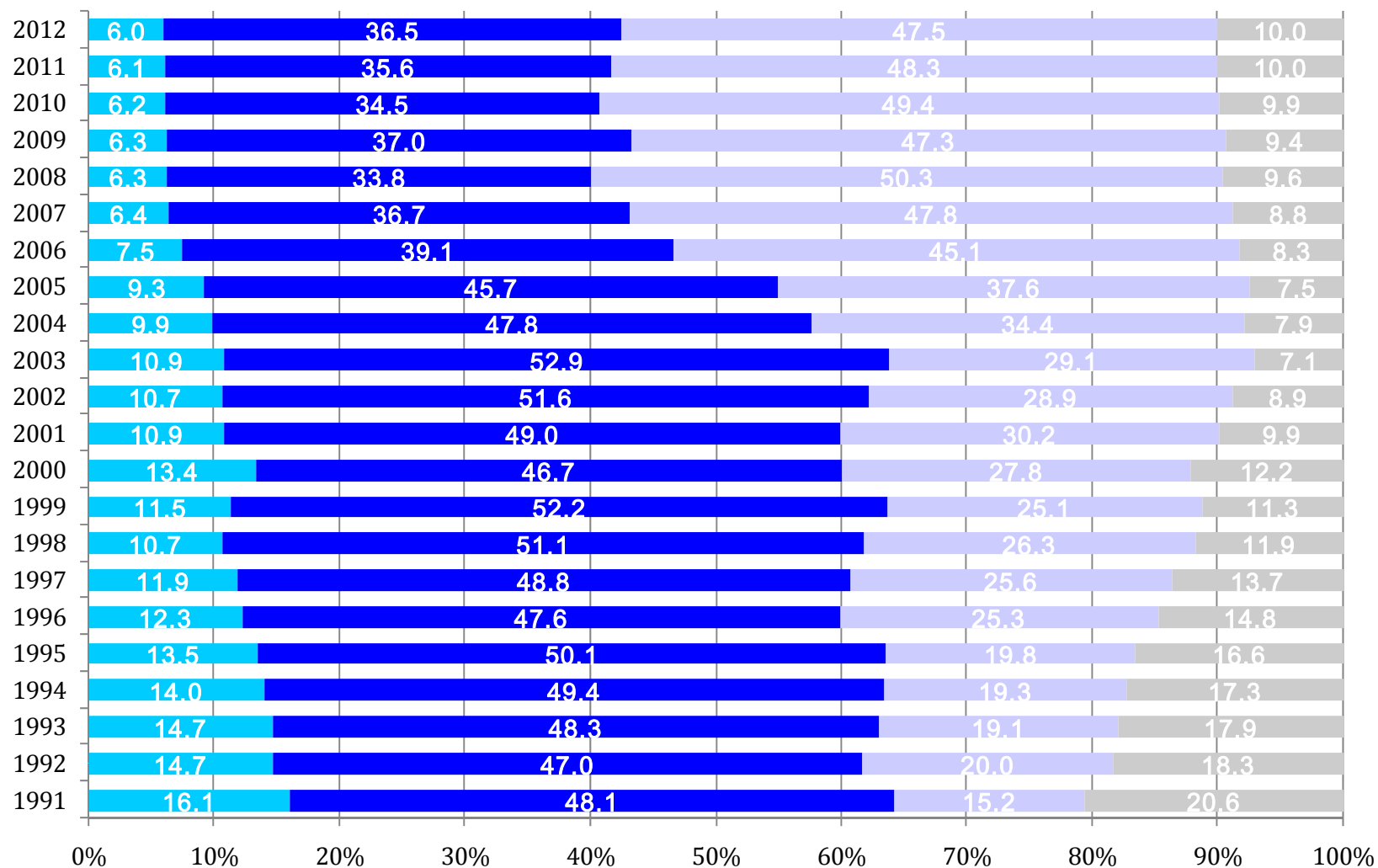
資料:日本不動産研究所(不動産投資家アンケート結果)

# 補足資料-5

## 株主構成

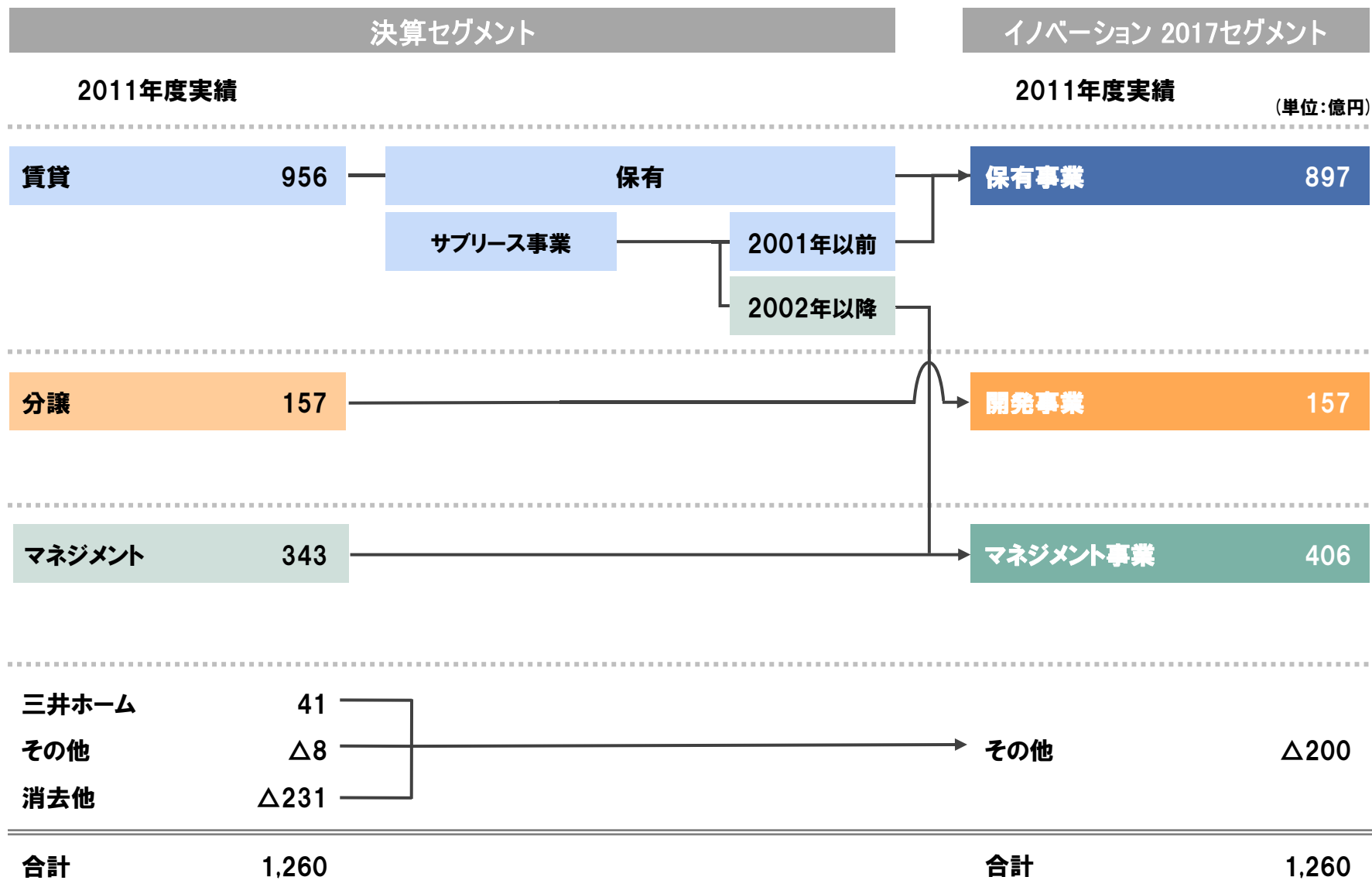
3月末日時点の株主構成比

■個人 ■金融機関 ■外国人 ■その他



# 補足資料-6

## セグメント別 営業利益対照表



### 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。