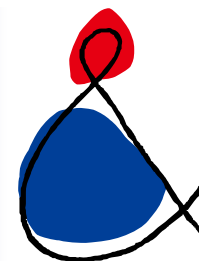


2009年3月期

# 決算説明会資料



**三井不動産株式会社**

2009年5月12日

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

経済情勢の見通し	2
不動産マーケットの見通し	3
当社業績の実績と今後の見通し	4
次なる飛躍に向けた主要な施策	5
I 保有事業（オフィスビル）	6
（商業施設）	10
II 開発事業（住宅分譲）	12
（投資家向け分譲）	15
III マネジメント事業（預り資産）	18
（管理受託）	19
（仲介）	20
財務戦略	21
新チャレンジ・プラン2016後半へ向けて	22

日本経済は、  
2009～2010年度を底に、緩やかに回復へ

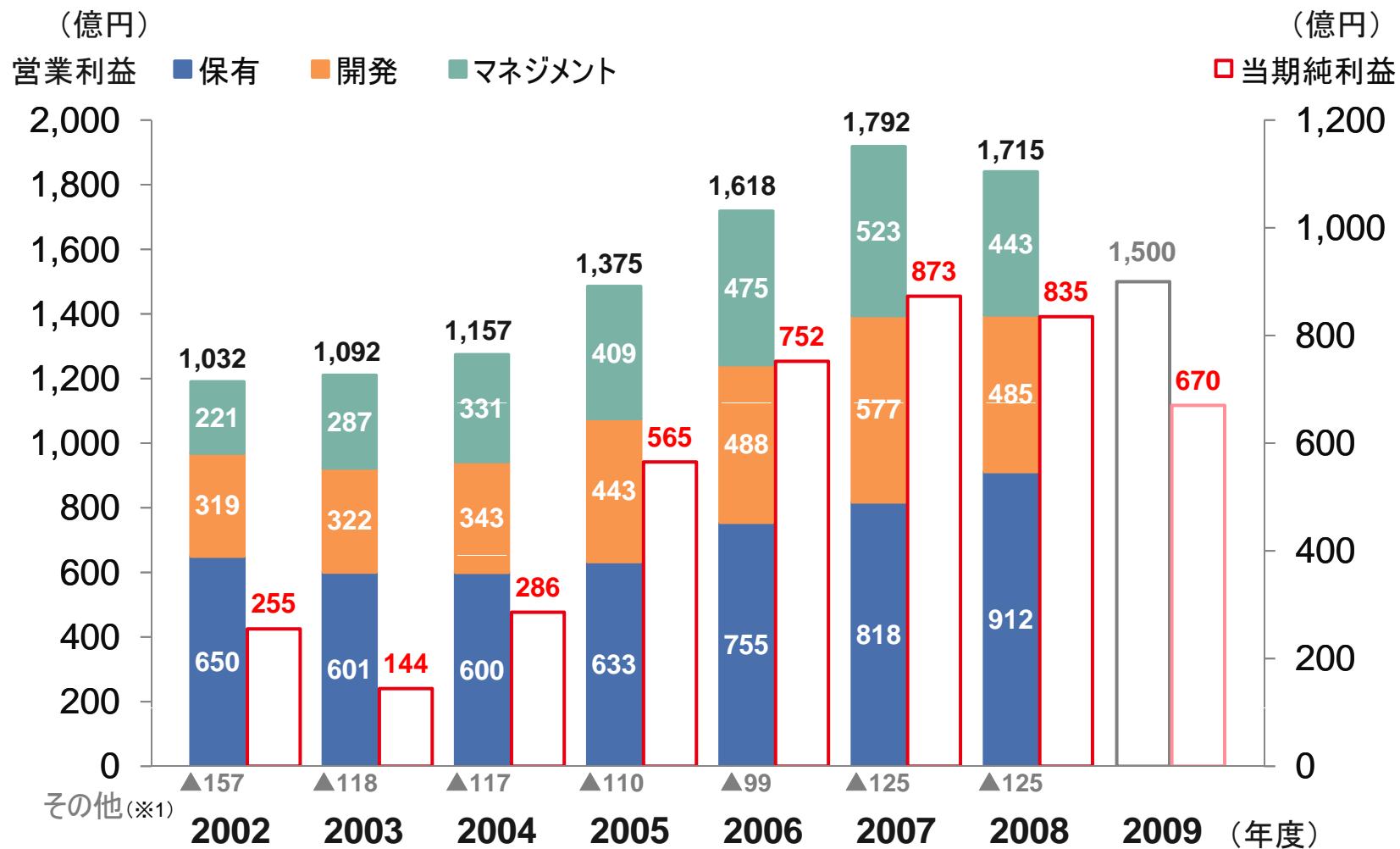
経済情勢の変化に、  
あらゆる面でスピード感を持って対応

ビル賃貸市場は、  
実体経済の変動に対し、安定的に推移

住宅分譲市場は、価格調整やローン減税等  
の浸透により2009年度後半にも回復基調へ

不動産投資市場は、  
金融資本市場と連動した回復を見通す

# 当社業績の実績と今後の見通し



(※1) 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

保有事業は、利益の岩盤を強化

開発事業は、市場の変化を見通し、  
早期回復を目指す

J-REITの再生により、  
不動産投資市場の早期回復を図る

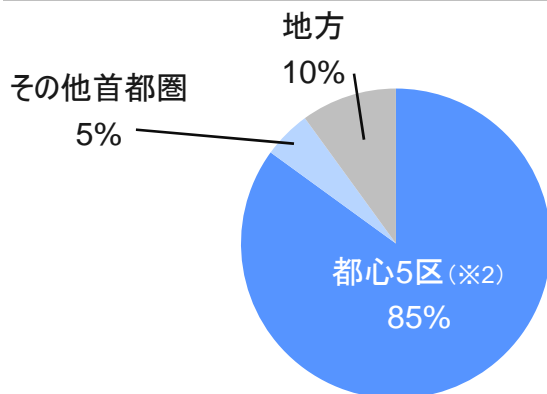
マネジメント事業は、  
コアの仲介事業をリエンジニアリング

# I 保有事業(オフィスビル)

6

## 質の高い保有アセットと資産入替の積極的な推進

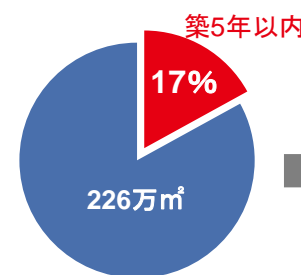
当社保有ビル エリア別売上比率 2008年度 (※1)



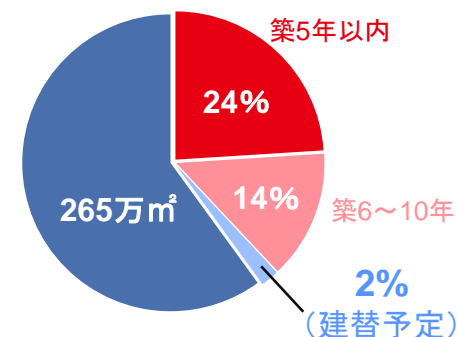
(※1) 単体ベース、共有物件含む  
(※2) 千代田区、中央区、港区、品川区、新宿区

オフィスビル 築年数比率 (※3)

〈2002年度末〉



〈2008年度末〉



(※3) 保有・転賃合算。



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

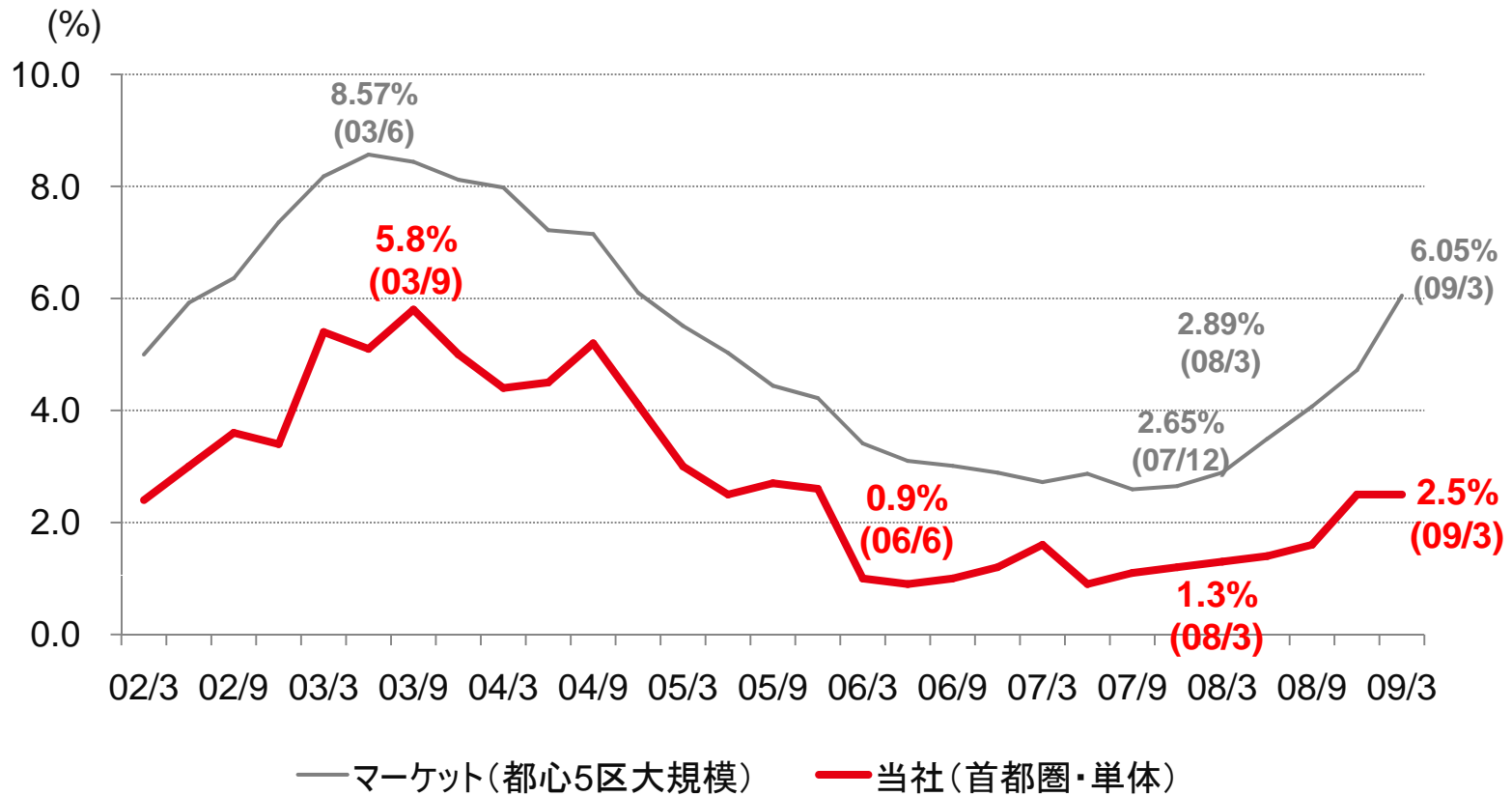


ゲートシティ大崎

# I 保有事業(オフィスビル)

市場に対し、常に優位性を維持

オフィス空室率の推移



資料: 三鬼商事(株)



# I 保有事業(オフィスビル)

## 厳選したプロジェクトに集中的、継続的に投資



主な新規稼働プロジェクト ※2007年度～

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	丸の内一丁目地区建替計画	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 20,000 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)
- ・日比谷三井ビル・三信ビル建替計画(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。

# I 保有事業(オフィスビル)

「残しながら、蘇らせながら、創っていく」をコンセプトとした日本橋再生



室町東地区開発計画全景(イメージパース)



室町東地区開発計画 全体図

街区	延床面積	スケジュール(予定)
2-2	約41,000m <sup>2</sup> 地下4階・地上22階	着工:2009年3月 竣工:2010年9月 商業施設開業: 2010年11月
1-5	約30,000m <sup>2</sup> 地下4階・地上17階	着工:2012年1月 竣工:2014年1月 商業施設開業: 2014年3月
2-3	約63,000m <sup>2</sup> 地下5階・地上23階	着工:2012年1月 竣工:2013年12月 商業施設開業: 2014年3月
2-5	約1,100m <sup>2</sup> 地下2階・地上3階	着工:2009年6月 竣工:2014年6月 商業施設開業: 2014年6月

全街区で敷地面積約11,900m<sup>2</sup>、延床面積約180,000m<sup>2</sup>の一体開発

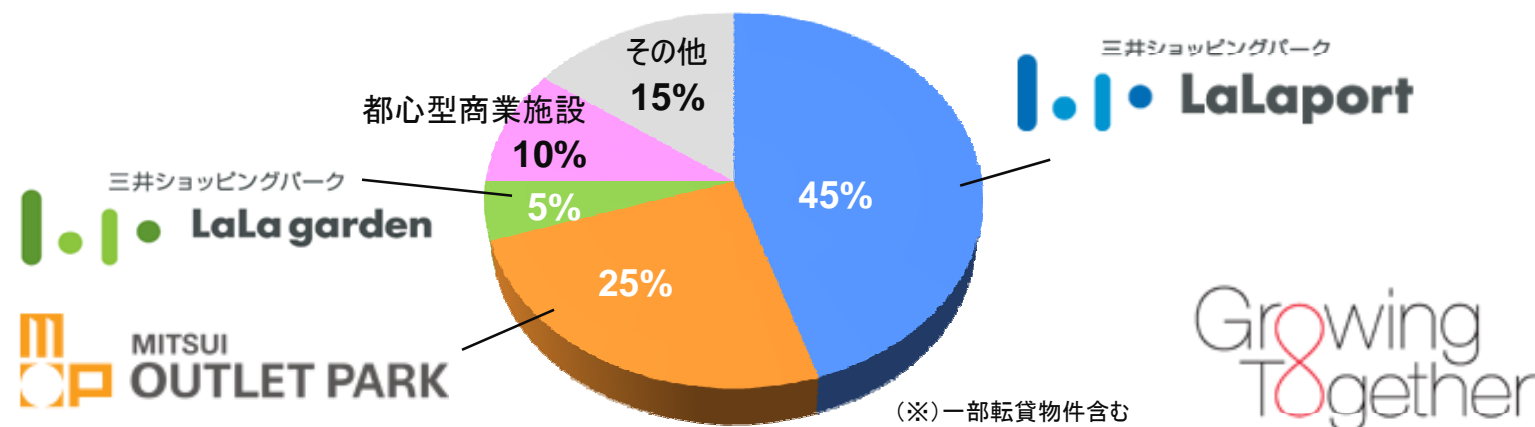
オフィス、商業施設、賃貸住宅、多目的ホールなどの複合機能を融合

# I 保有事業(商業施設)

10

## 多様な施設種別と運営ノウハウ

商業施設 種別毎の売上比率 2008年度 (※)



三井ショッピングパーク ららぽーと



ららぽーとTOKYO BAY

三井アウトレットパーク



三井アウトレットパーク マリンピア神戸

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

都心型商業施設



ギンザ・グラッセ

# I 保有事業(商業施設)

## 競争力のある施設に集中的、継続的に投資

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

主な新規稼動プロジェクト ※2007年度～

竣工年度	プロジェクト名 (※印: 転貸事業)	種類	所在	貸付可能面積
2007	銀座Velvia館(※)	都心型	東京都中央区	約 8,000 m <sup>2</sup>
	ニッタビル(※)	都心型	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)	アウトレット	三重県桑名市	約 6,000 m <sup>2</sup>
	ララガーデン春日部	ララガーデン	埼玉県春日部市	約 24,000 m <sup>2</sup>
2008	三井アウトレットパーク 入間(※)	アウトレット	埼玉県入間市	約 32,000 m <sup>2</sup>
	ギンザ・グラッセ	都心型	東京都中央区	約 5,000 m <sup>2</sup>
	ららぽーとTOKYO-BAY(増床)	ららぽーと	千葉県船橋市	約 3,000 m <sup>2</sup>
	三井アウトレットパーク 仙台北	アウトレット	宮城県仙台市	約 20,000 m <sup>2</sup>
	ララガーデン川口	ララガーデン	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	アウトレット	兵庫県神戸市	約 23,000 m <sup>2</sup>
	ららぽーと磐田	ららぽーと	静岡県磐田市	約 50,000 m <sup>2</sup>
2009	ららぽーと新三郷	ららぽーと	埼玉県三郷市	約 60,000 m <sup>2</sup>
	ララガーデン長町	ララガーデン	宮城県仙台市	約 19,000 m <sup>2</sup>
	銀座越後屋ビル計画(※)	都心型	東京都中央区	未定
2010	G1プロジェクト	都心型	東京都中央区	未定
	三井アウトレットパーク 滋賀竜王	アウトレット	滋賀県蒲生郡	未定
	三井アウトレットパーク 札幌北広島	アウトレット	北海道北広島市	未定
	お台場計画(青海Q街区)(東京都江東区)		東京都江東区	未定

2011年度以降の  
主な新規施設計画

- ・ギンザコマツ建替計画(東京都中央区)
- ・お台場計画(青海Q街区)(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。

## II 開発事業(住宅分譲)

12

グループ総合力で高付加価値型商品・サービスをフルラインで提供

### ブランドラインアップ

**park**  
MANSION 最高級マンション



千鳥ヶ淵パークマンション

**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**  
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**  
CITY 環境創造型  
大規模開発



パークシティ浜田山

**park**  
TOWER 超高層マンション



THE TOYOSU TOWER

**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

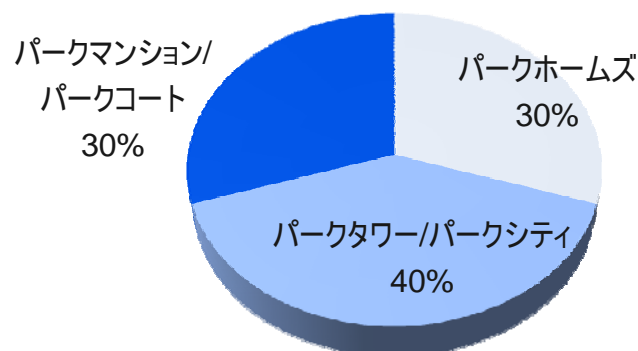
**FINE**  
COURT 都市型一戸建て住宅

## Ⅱ 開発事業(住宅分譲)

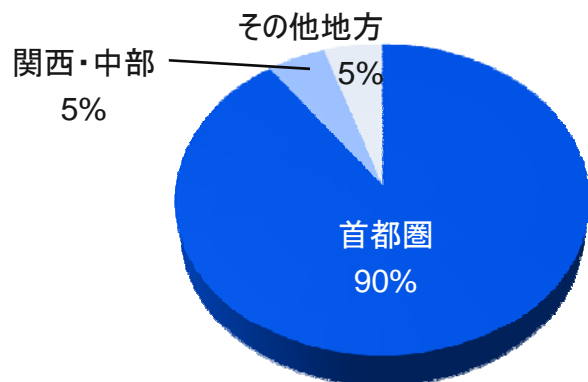
13

### 競争力のある商品、首都圏中心の展開

商品種別売上割合 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)



主要物件(分譲マンション)

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	479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トワー	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	365戸 (40%)
	パークタワーグランスカイ	東京都品川区	614戸 (100%)

2011年度以降の 主な再開発事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・六本木三丁目地区第一種市街地再開発事業</li> <li>・飯田橋駅西口地区第一種市街地再開発事業</li> <li>・北品川五丁目地区第一種市街地再開発事業</li> <li>・武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地再開発事業</li> <li>・鹿島田駅西部地区第一種市街地再開発事業</li> </ul>
----------------------	--

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。

## Ⅱ 開発事業（住宅分譲）

14

### 住宅分譲事業に対する、政策面でのサポート

#### 2009年度税制改正（住宅税制）

住宅ローン減税

リフォームローン減税

長期優良住宅の投資減税

耐震改修の投資減税

住宅改修の投資減税

登録免許税の税率の軽減

#### 2009年度補正予算案（税制改正）

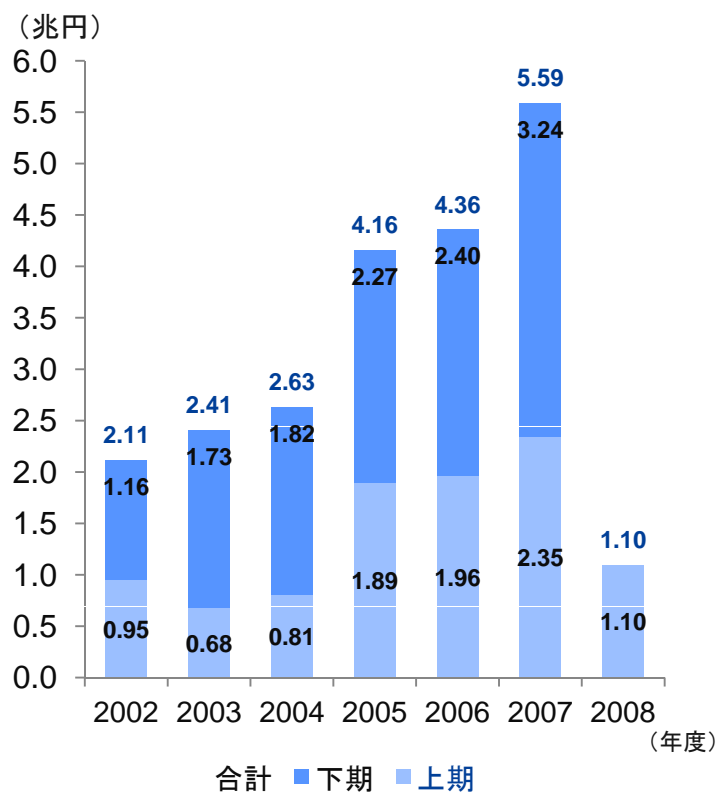
住宅取得のための贈与税の軽減

## Ⅱ 開発事業（投資家向け分譲）

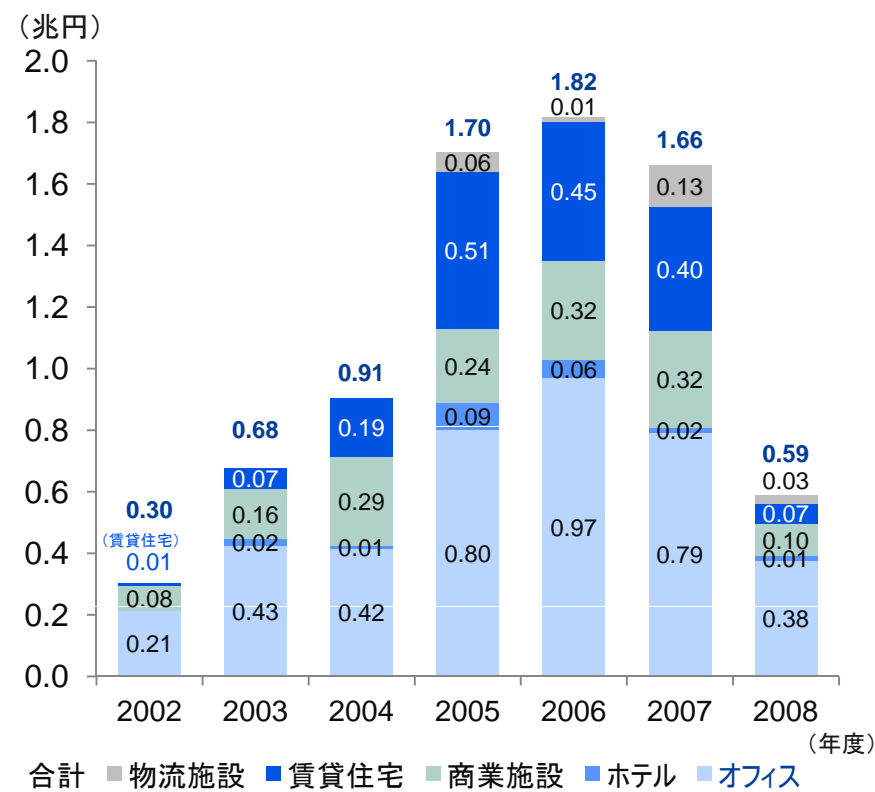
15

### 不動産投資市場の低迷

上場企業不動産売却額推移



J-REIT物件取得額推移

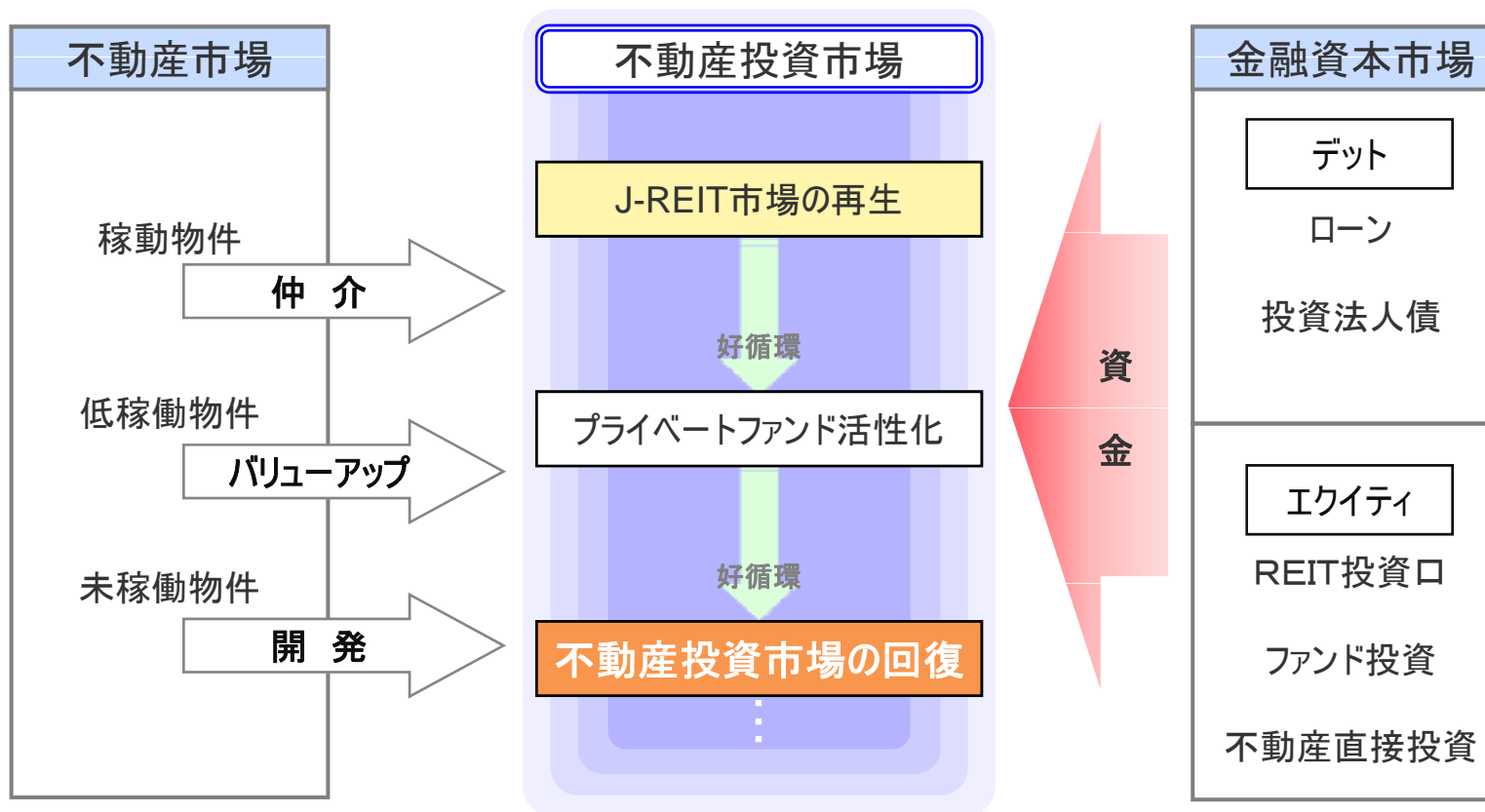




## Ⅱ 開発事業（投資家向け分譲）

16

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

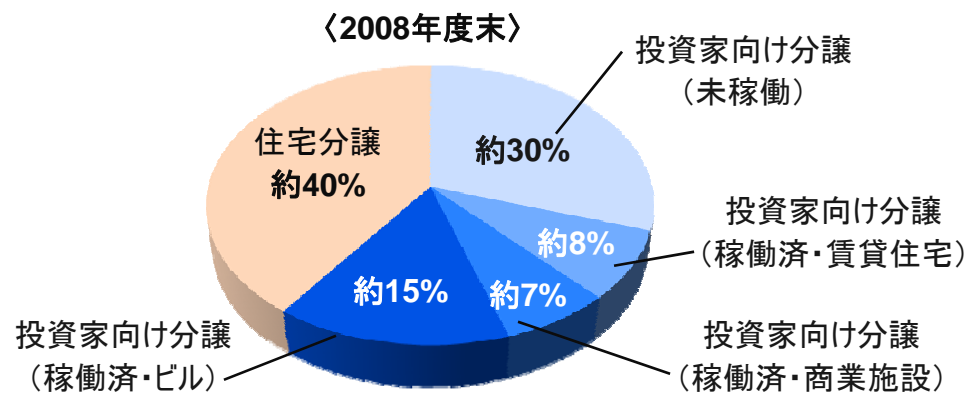


## Ⅱ 開発事業（投資家向け分譲）

17

### 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)

（※）連結ベース、販売用不動産・前渡金および流動型SPC保有資産



神宮前M-SQUARE



ららぽーと新三郷

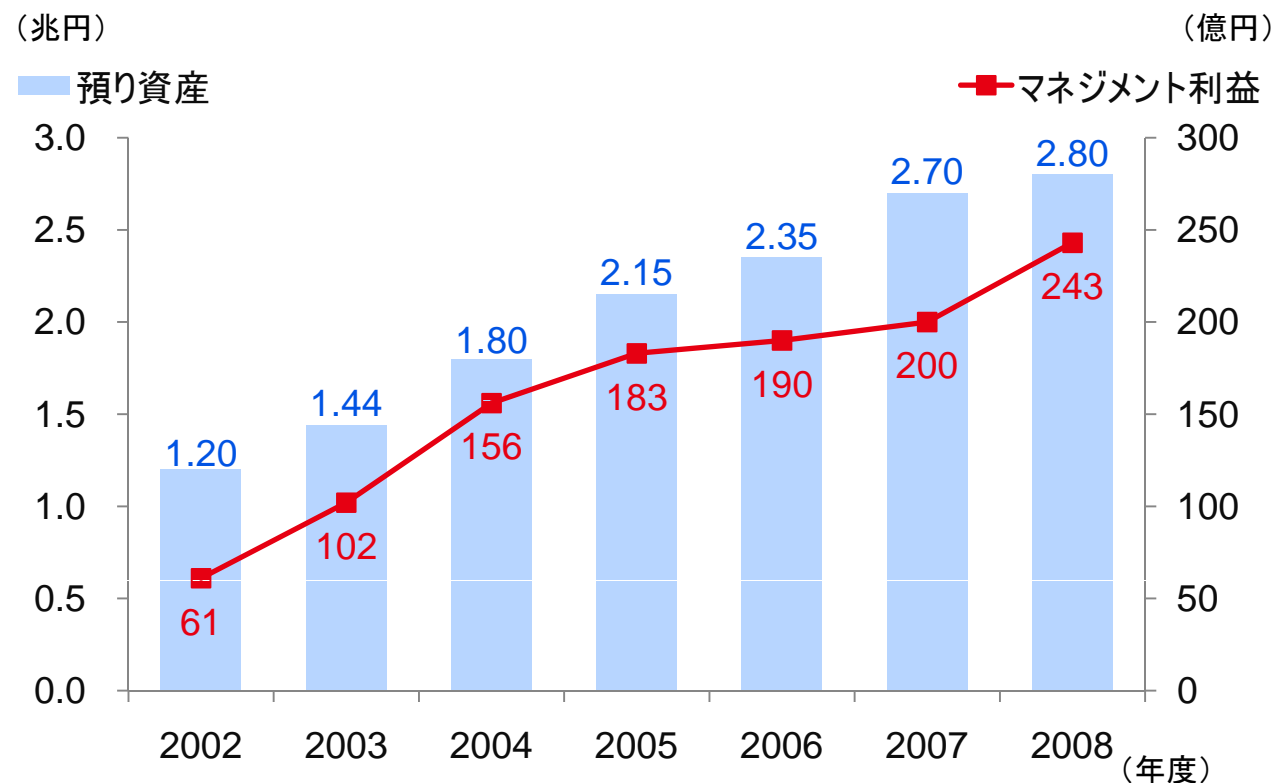


パークアクセスシリーズ

# Ⅲ マネジメント事業（預り資産）

## 安定的なマネジメントフィーと預り資産の増加

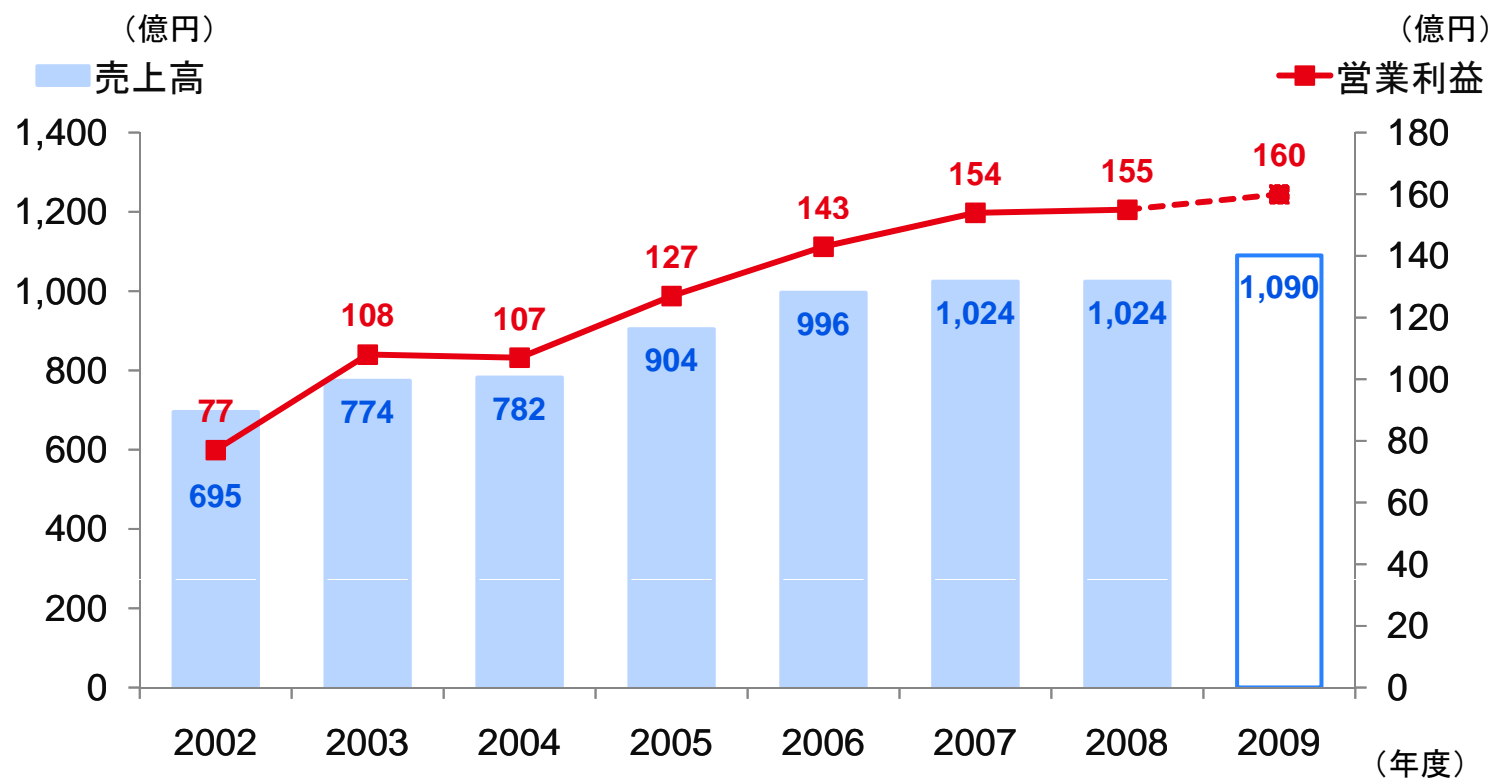
当社グループの預り資産規模とフィーの推移



# Ⅲ マネジメント事業(管理受託)

## 管理受託事業の安定的な成長

当社グループの管理受託セグメントの業績推移



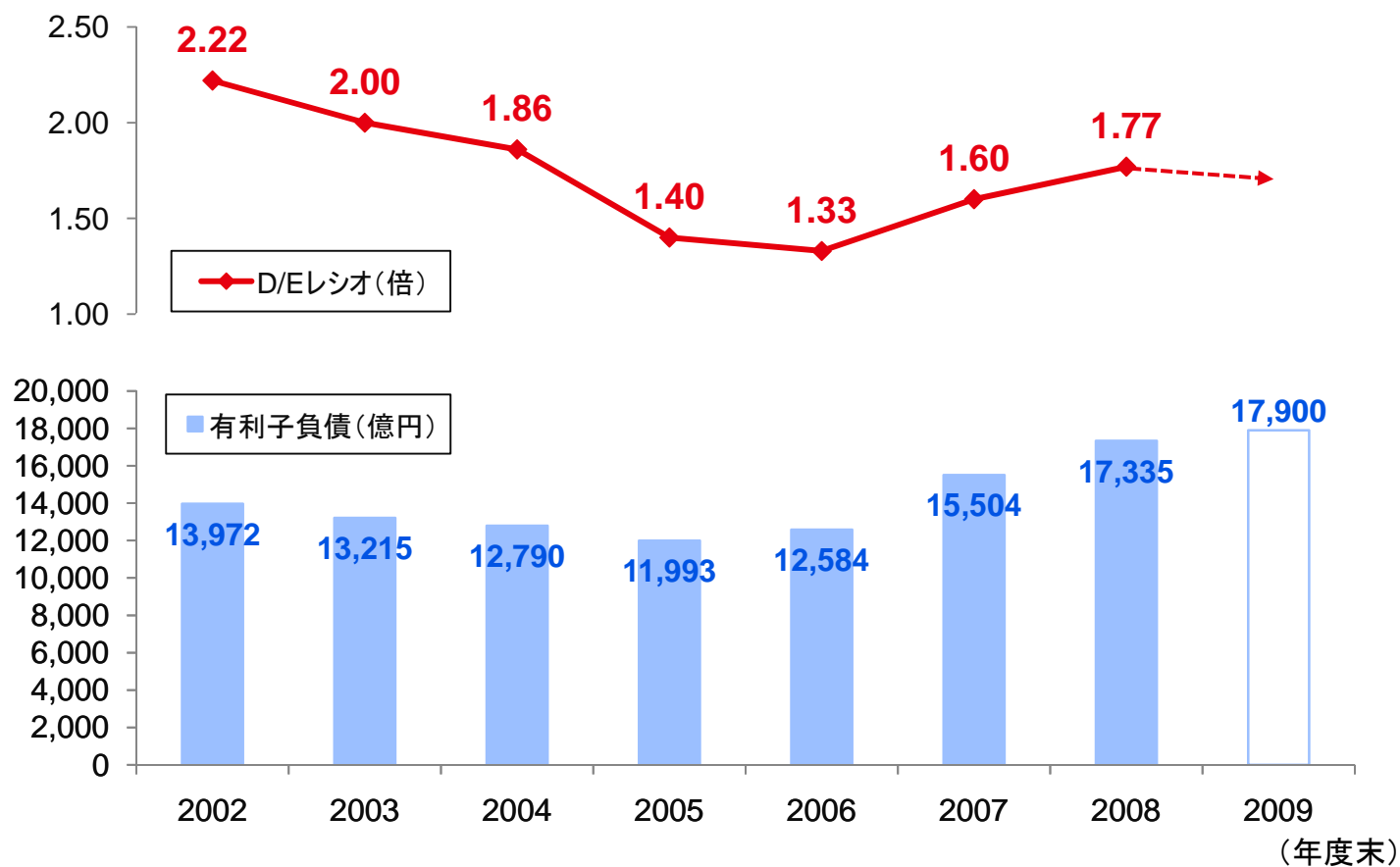
金融市場の混乱による一時的な法人向け仲介の減少

---

仲介事業（リハウス）をリエンジニアリング

---

## 健全な財務体質の維持



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 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-2 セグメント別営業利益の対照表

決算セグメント		CP2016セグメント	
08年度		08年度	
賃貸	995	保有事業	912
(単位:億円)		保有事業: オフィスビルと商業施設の保有	
所有 (オフィス / 商業施設)		2001年以前 2002年以降	
サブリース オフィス/ 商業施設 住宅		開発事業	
分譲		485	
個人向け住宅分譲 投資家向け分譲等		開発事業: 個人向け住宅分譲と投資家向け不動産分譲	
仲介・販売受託・ コンサルティング		マネジメント事業	
181		443	
管理受託		マネジメント事業: オフィスビル等の転賃、仲介、コンサルティング、 アセットマネジメント、プロパティマネジメント	
155		その他 <sup>1</sup>	
(103)		(125)	
合計	1,715	合計	1,715

Note: "その他"には会計上の"完成工事", "部材販売・商品販売", "施設運営", "その他" および単体の一般管理費を含む。

# Disclaimer

## 〈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。