

2010年3月期
決算説明会資料

2010年5月10日



三井不動産株式会社

www.mitsuifudosan.co.jp



目次

1. 当社業績の振り返り(2007～2009年度)	2
2. 経済情勢認識	3
3. 事業環境認識	
3. -1 オフィス賃貸	4
3. -2 マンション分譲	5
3. -3 不動産投資市場	6
3. -4 既存住宅仲介	7
4. 当社業績推移	8
5. 次の成長に向けた施策	9
5. -1-1 賃貸事業(オフィスビル)	10
5. -1-2 賃貸事業(商業施設)	13
5. -1-3 分譲事業(住宅分譲)	15
5. -1-4 分譲事業(投資家向け分譲等)	17
5. -1-5 マネジメント事業(仲介)	19
5. -1-6 マネジメント事業(プロパティマネジメント)	20
5. -2-1 「成熟化」、「グローバル化」への対応	21
5. -2-2 「成熟化」への対応	22
5. -3 「グローバル化」への対応	23
5. -4 健全な財務体質の維持	25
6. 環境への取り組み	26
7. 次の成長軌道に向けて	27
補足資料	
補足資料-1 預り資産残高推移	29
補足資料-2 SPC投資とオフバランス負債(2010年3月期)	30
補足資料-3 セグメント別営業利益の対照表	31
Disclaimer	32

1. 当社業績の振り返り(2007～2009年度)

2008年の金融危機以降の外部環境激変が、業績に大きく影響

- 2007年5月 — 長期経営計画
『新チャレンジ・プラン2016』公表
- 2007年夏 — サブプライム問題発生
- 2008年秋 — リーマンショックを機に金融危機発生
- 2009年～ — 世界経済、日本経済とも底打ち、回復基調に

(億円)

実績	2007年度	2008年度	2009年度
営業利益	1,792	1,715	1,205
保有事業	818	912	898
開発事業	577	485	119
マネジメント事業	523	443	353
当期純利益	873	835	600

2. 経済情勢認識

世界経済、日本経済ともプラス成長へ 景気二番底は回避の見通し

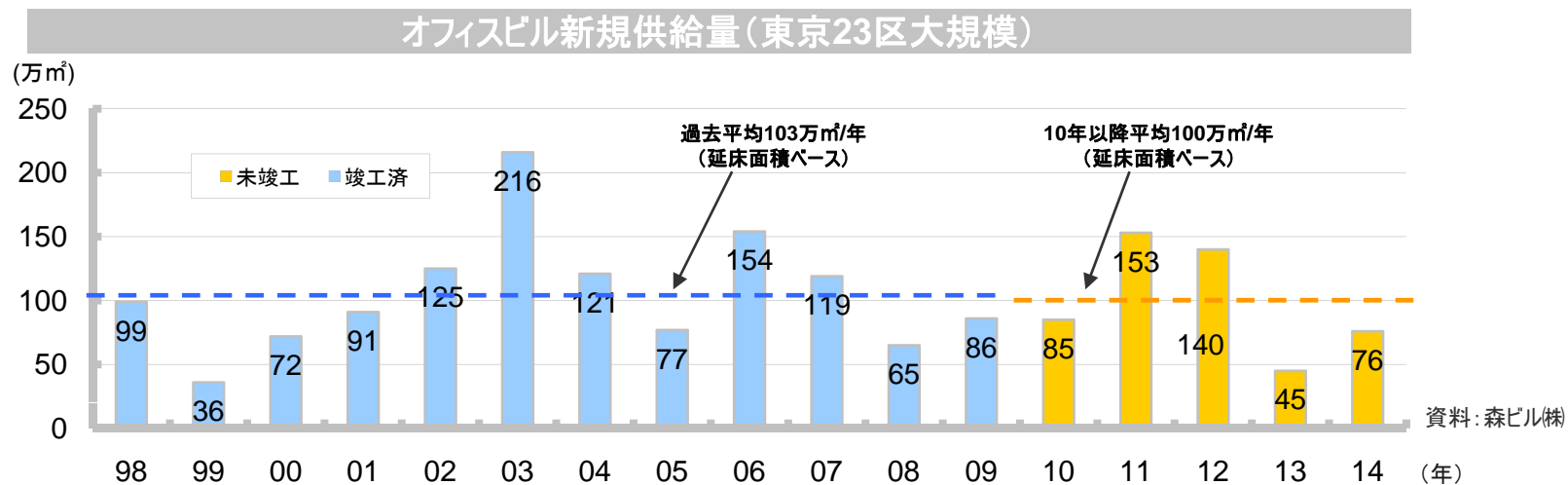
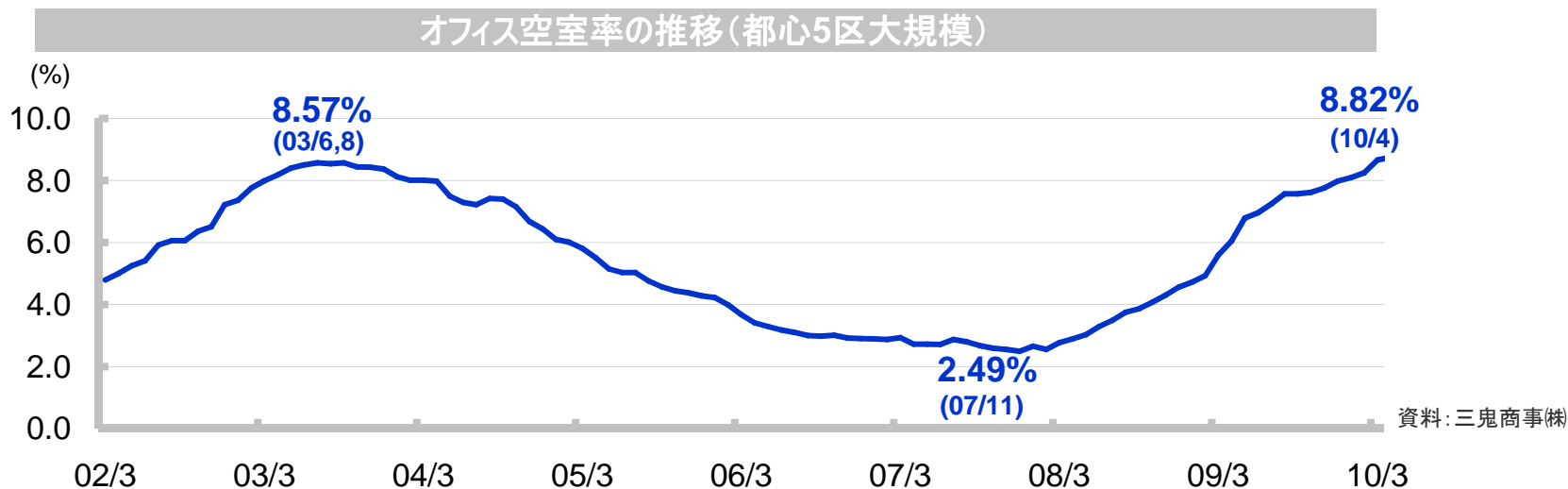
- 世界経済見通し
 - 先進国・地域は、2009年のマイナス成長から脱し、2010年には緩慢ながらプラス成長が見込まれる
 - 新興国・地域（特にアジアが主導）では、比較的力強い成長が見込まれる
- 日本経済見通し
 - 2009年のマイナス成長を脱し、雇用、所得環境などの不安要素を抱えつつも、2010年には緩やかなプラス成長となる見通し



世界経済、日本経済とも楽観視はできないものの、
最悪期は脱し、回復に向かう見通し

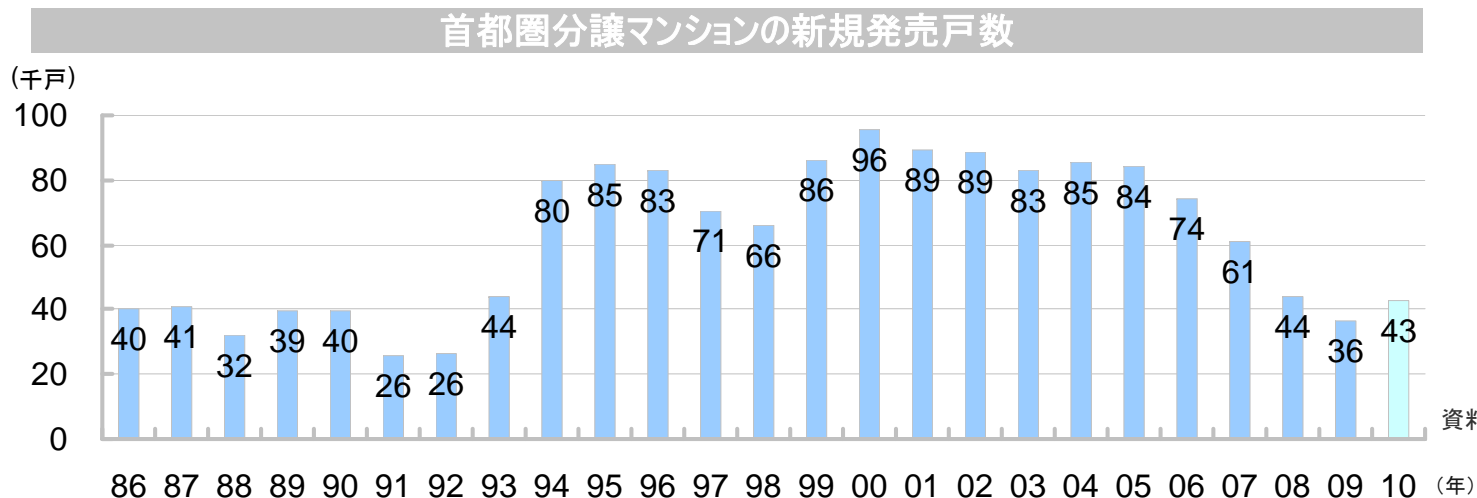
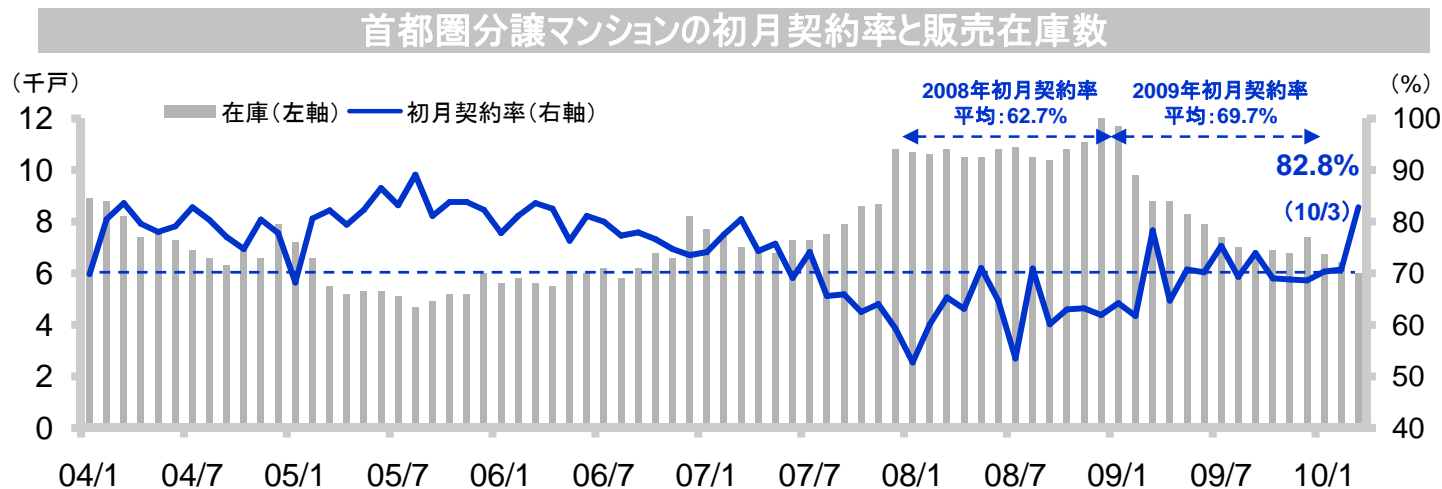
3. -1 事業環境認識 <オフィス賃貸>

東京都心部空室率は、2009年夏以降上昇傾向に落ち着きが見られたが、上昇傾向は継続。需給動向など注視は要するが、企業の業績改善など明るい兆しも



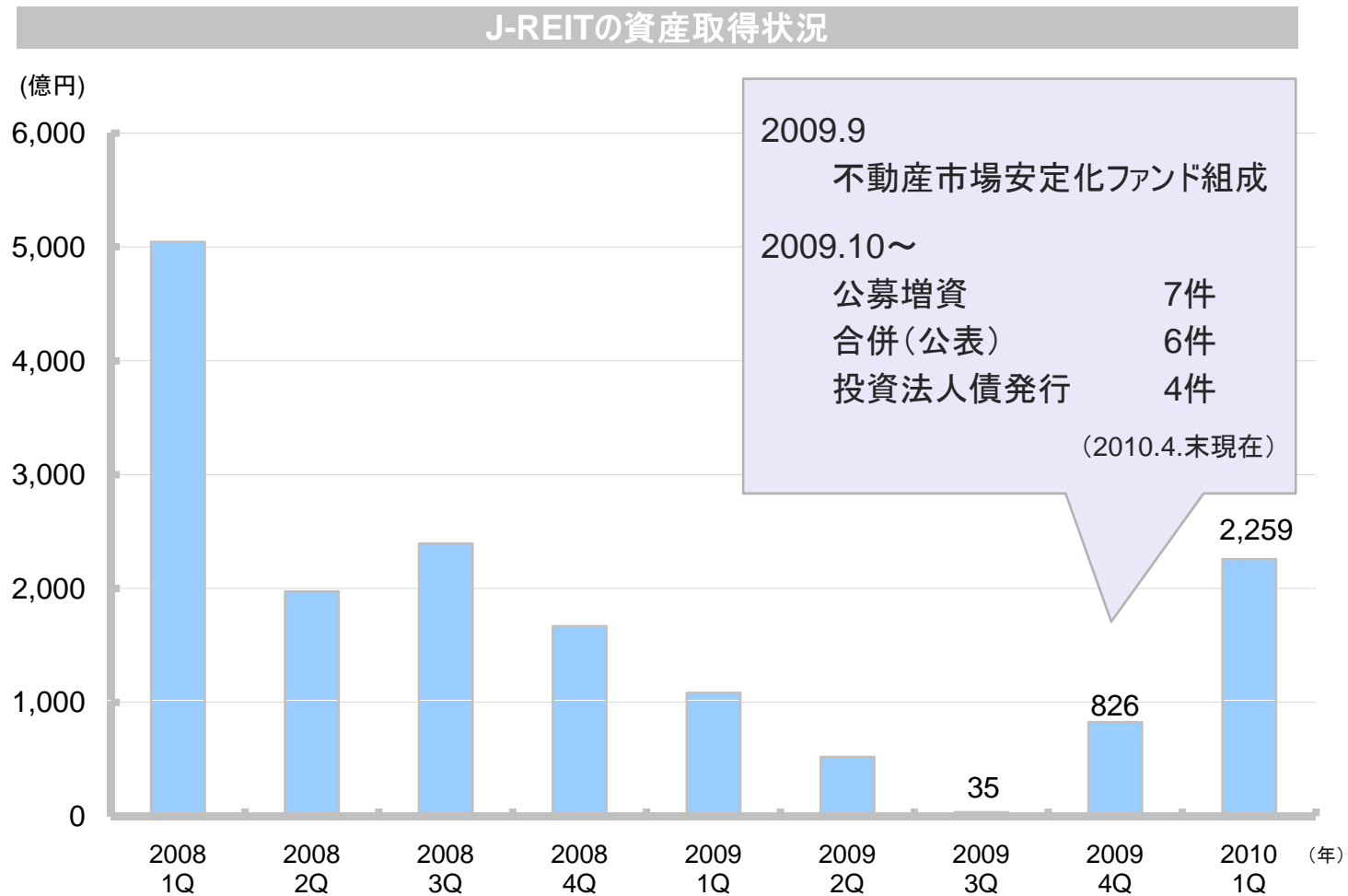
3. -2 事業環境認識 <マンション分譲>

景気の底打ち、住宅支援政策の後押し等により販売状況改善。首都圏の好調な契約率維持と販売在庫数の減少傾向が定着。市場に底打ち感



3. -3 事業環境認識 <不動産投資市場>

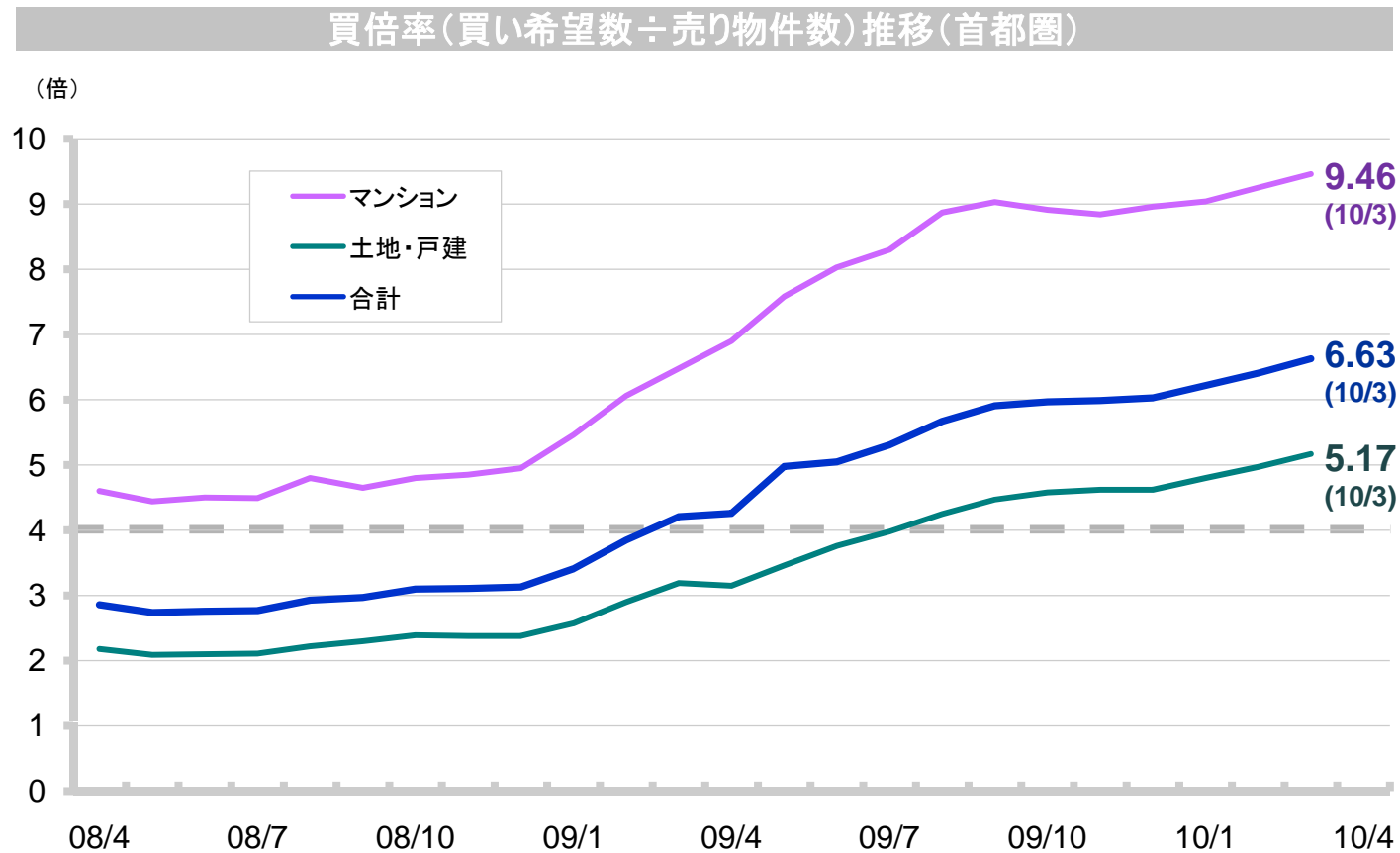
2009年秋の不動産市場安定化ファンド組成を機にJ-REIT市場では公募増資、投資法人債発行や物件取得が再開し、再編も進展。不動産投資市場全体の回復が期待できる状況に



資料:(社)不動産証券化協会

3. -4 事業環境認識 <既存住宅仲介>

既存住宅の取得希望者増加傾向も継続し、好調な市況に

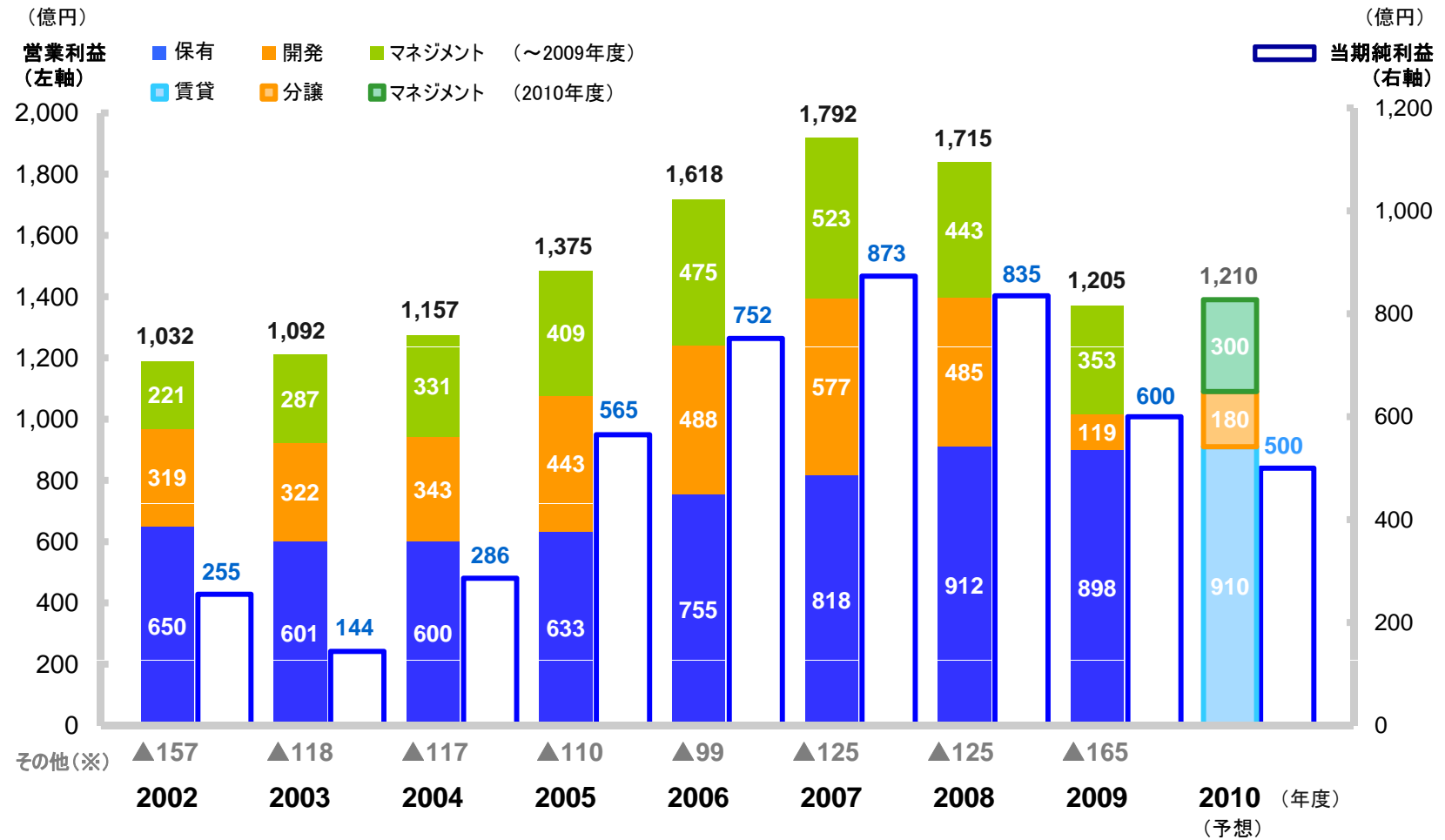


※買倍率は、売手市場か買手市場かの判定の参考にする指標であり、概ね4ないし5を上回るかどうかで市況の好・不況を判断する。

資料:三井不動産販売トレンドマンスリー

4. 当社業績推移

2009年度、2010年度業績を底に、次の成長軌道へ

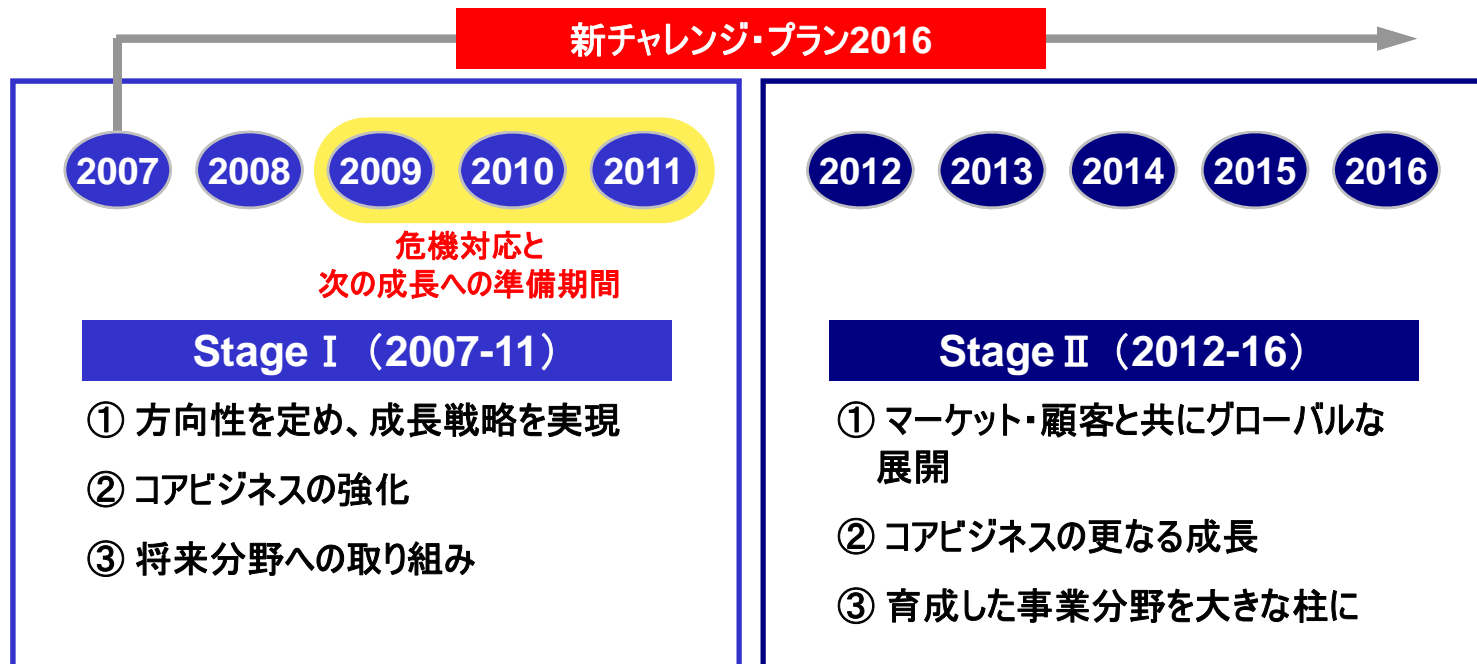


(※)その他:「完成工事」、「部材商品販売」、「施設営業」、「その他」の各セグメント、単体の一般管理費を含む

5. 次の成長に向けた施策

次の成長に向け、“守り”と“攻め”の施策を並行して実施

- 各コア事業の再点検と強化、リエンジニアリング
- 「成熟化」への対応－加速する国内の市場環境変化をとらえた事業展開
- 「グローバル化」への対応－中国など東アジアでの成長戦略の具体化
- 成長に向けた健全な財務体質の維持



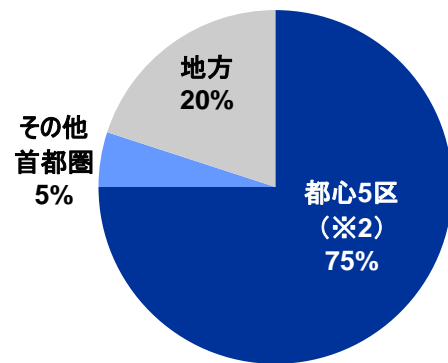
5. -1-1 賃貸事業(オフィスビル)

オフィスビル開発、賃貸、運営における強み

- 都心好立地のエリアバランスの良いポートフォリオ
- 再開発事業を着実に推進する開発力
- 約3,000社のテナント企業との長期安定的なリレーション

WORKERS FIRST
三井のオフィス

当社保有ビル エリア別床面積比率 2010年3月末現在(※1)



※1 連結ベース、共有物件を含む(国内)

※2 千代田区、中央区、港区、品川区、新宿区

当社保有ビル 都心5区床面積内訳 2010年3月末現在(※1)



5. -1-1 賃貸事業(オフィスビル)

厳選したプロジェクトに継続的に投資

主要設備投資 (新規)	2006年度	2007年度	2008年度	2009年度	2010年度
オフィスビル	旧・JFEビル(土地・建物) 約850億円	旧・三井生命大手町ビル (土地・建物);約1,180億円 淀屋橋三井ビル (土地・建物);約250億円 グラントウキョウノースター(建物) ;約220億円 横浜三井ビル(土地)	千代田区富士見 二丁目計画(土地); 約360億円		三井住友銀行本店ビル (旧・JFEビル)(建物) 室町東地区計画(2-2街区) (建物)
商業施設	ららぽーと豊洲(建物); 約130億円 LAZONA川崎(建物)	三井アウトレットパーク マリンピア神戸(土地); 約110億円	ララガーデン川口(建物) 三井アウトレットパーク 仙台港(建物)	ララガーデン長町(建物)	三井アウトレットパーク 札幌北広島(建物) 三井アウトレットパーク 滋賀竜王(建物)
設備投資額(合計)	2,203億円	3,404億円	1,650億円	619億円	1,400億円(予定)

主要オフィスビル スケジュール	2006年度	2007年度	2008年度	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度
東京ミッドタウン	竣工							
グラントウキョウノースター		竣工						
淀屋橋三井ビル		竣工						
三井住友銀行本店ビル(旧・JFEビル)	取得	着工			竣工			
横浜三井ビル			取得	着工	竣工			
室町東地区計画(2-2街区)				着工	竣工			
青海Q街区計画			取得		着工	竣工		
室町東地区計画(2-3街区)						着工		竣工
千代田区富士見二丁目計画			取得					着工・竣工未定
大手町一丁目三井ビル(旧・三井生命大手町ビル)		取得			事業計画策定中			着工・竣工未定
三信ビル・日比谷三井ビル建替計画					事業計画策定中			

5. -1-1 賃貸事業(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 ㎡
	室町東地区開発計画 2-2街区	東京都中央区	約 21,000 ㎡
2011	広島紙屋町プロジェクト(※)	広島市中区	約 14,000 ㎡
	名古屋三井ビルディング新館	名古屋市中村区	約 11,000 ㎡
	新橋一丁目計画	東京都港区	約 5,000 ㎡
	御成門計画	東京都港区	約 6,000 ㎡
	日本橋本町三丁目建替計画(※)	東京都中央区	約 8,000 ㎡
	築地五丁目計画(※)	東京都中央区	約 12,000 ㎡
	横浜三井ビルディング	横浜市西区	約 49,000 ㎡
2012	日本橋本町二丁目街区計画(※)	東京都中央区	約 14,000 ㎡
	青海Q街区計画(※)	東京都江東区	約 44,000 ㎡
2013	室町東地区開発計画 2-3街区(※)	東京都中央区	約 19,000 ㎡
	室町東地区開発計画 1-5街区(※)	東京都中央区	約 8,000 ㎡

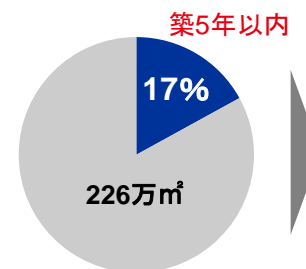
2014年度以降

- ・札幌三井ビル建替計画(札幌市中央区)
- ・千代田区富士見二丁目計画(東京都千代田区)
- ・北品川五丁目第1地区再開発計画(東京都品川区)
- ・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(東京都千代田区)

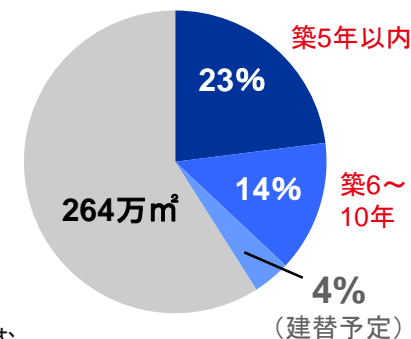
竣工年度および貸付可能面積は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。

オフィスビル 築年数比率 (※)

〈2002年度末〉



〈2009年度末〉



(※) 単体ベース、転賃物件含む



三井住友銀行本店ビルディング



千代田区富士見二丁目計画

5. -1-2 賃貸事業(商業施設)

商業施設開発、賃貸、運営における強み

- 商業施設運営のトラックレコード

- ✓ 約30年にわたる商業施設運営

- デベロッパーとしての優位性

- ✓ テナント構成の自由度

- 多様な施設カテゴリー展開

- ✓  
 

- テナントとのパートナー戦略

Growing Together

- ✓ 約1,900社のテナントの出店ニーズ・戦略に対応し、テナントとともに成長

- 複合開発における他のアセットクラスとのシナジー効果

商業施設 カテゴリー

三井ショッピングパーク
 LaLaport



ららぽーとTOKYO BAY

 MITSUI
OUTLET PARK



三井アウトレットパーク入間

三井ショッピングパーク
 LaLagarden



ララガーデン長町

都心型商業施設



交詢ビル

5. -1-2 賃貸事業(商業施設)

競争力のある施設に集中的、継続的に投資

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
2009	ららぽーと磐田	静岡県磐田市	約 50,000 m ²
	ららぽーと新三郷	埼玉県三郷市	約 60,000 m ²
	ララガーデン長町	宮城県仙台市	約 19,000 m ²
2010	銀座トレシャス(※)	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
	G1プロジェクト(※)	東京都中央区	未定
2011	ギンザコマツ建替計画(※)	東京都中央区	約 8,000 m ²
	寧波アウトレット計画(※)	中国浙江省寧波市	約 16,000 m ²
	三井アウトレットパーク倉敷計画	岡山県倉敷市	約 20,000 m ²
2012	青海Q街区計画(※)	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金田計画	千葉県木更津市	約 25,000 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。



都心型商業施設



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

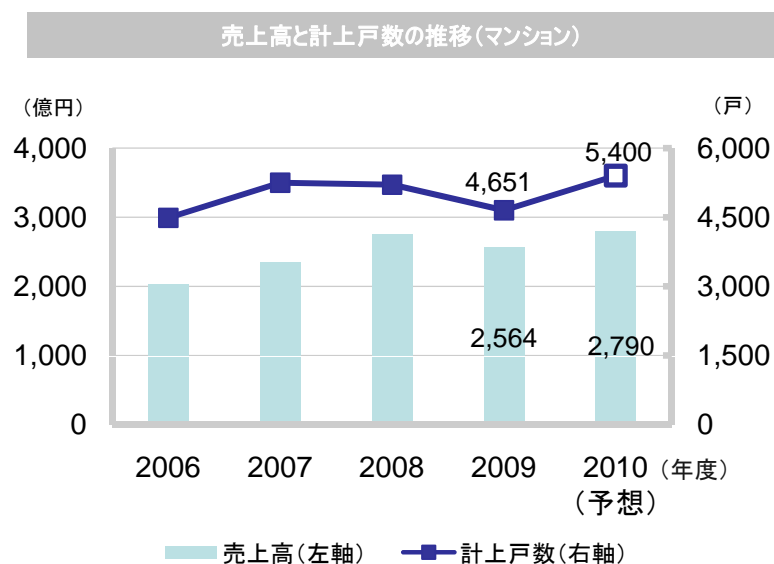


銀座トレシャス

5. -1-3 分譲事業(住宅分譲)

強みである高付加価値物件の着実な推進

- 商品力の向上による更なる差別化の推進
- 強みである高付加価値型物件の着実な事業推進
- 新規用地の継続的な取得



パークホームズ成増マークレジデンス
「机ギャラリーのある住まい」
2009年度グッドデザイン賞受賞

5. -1-3 分譲事業(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)
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	667戸 (50%)
	プライムアリーナ新百合ヶ丘	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	369戸 (40%)
	パークタワーグランスカイ	東京都品川区	613戸 (100%)
2011	検見川浜レジデンス	千葉県千葉市	379戸 (43%)
	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 (六本木三丁目再開発)	東京都港区	611戸 (45%)
2012	目黒区下目黒二丁目計画	東京都目黒区	230戸 (100%)
	六本木一丁目南地区第一種市街地再開発事業	東京都港区	269戸 (100%)

2013年度以降

- ・武蔵小杉駅南口地区東街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
- ・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。

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



パークホームズ吉祥寺グランテラス

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



パークコート赤坂ザ・タワー

park TOWER 超高層マンション



パークタワーグランスカイ

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

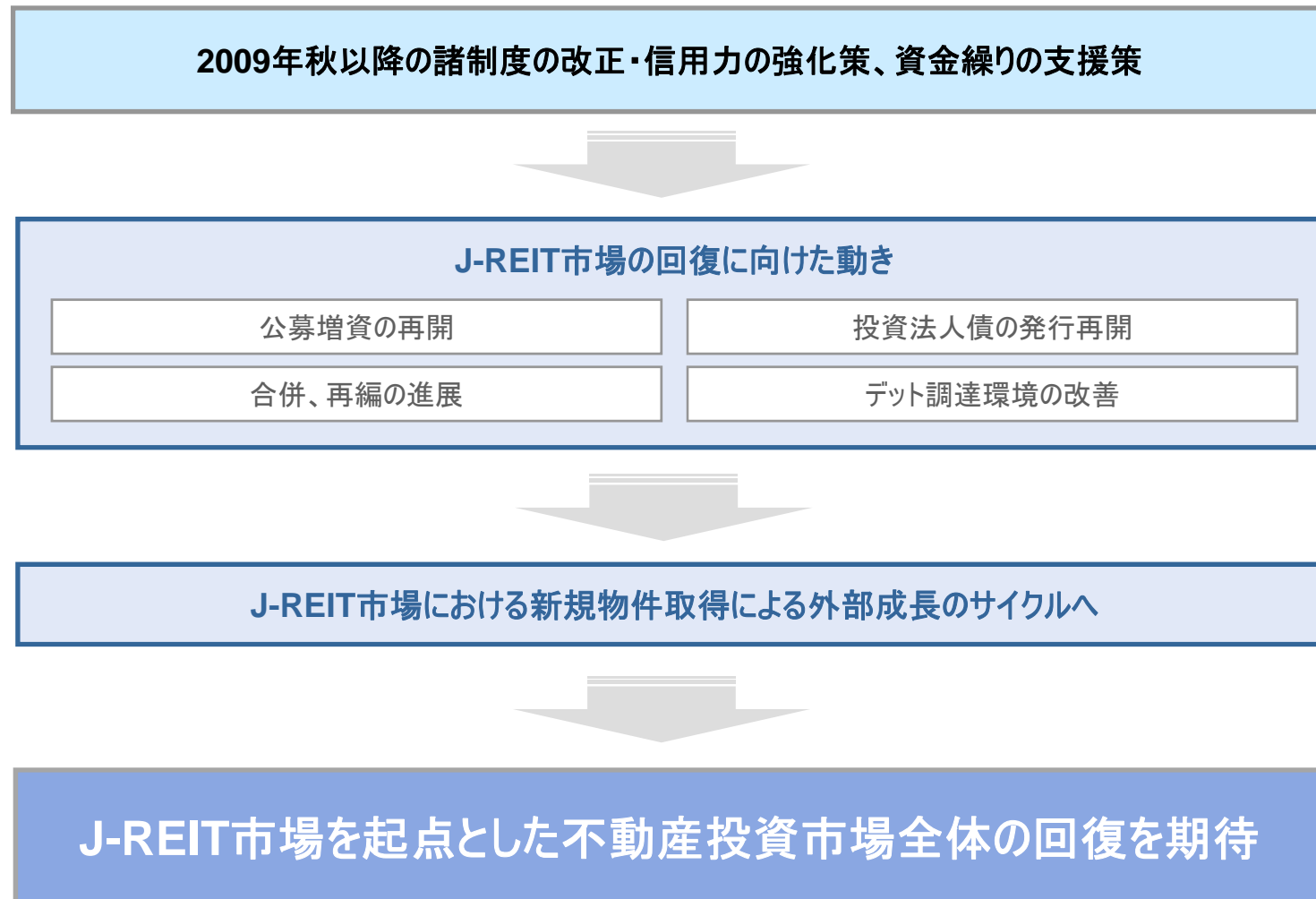
park SEASONS リゾートマンション

＜ランドバンク＞ (2010年3月末時点)

- 用地取得済み(確定): 約1万9千戸(シェア後)
- 計画段階(再開発等): 約1万3千戸(シェア前)

5. -1-4 分譲事業(投資家向け分譲等)

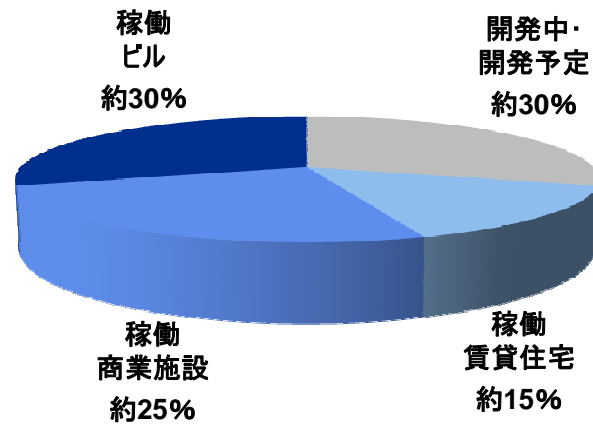
J-REIT市場－諸施策や不動産市場安定化ファンド組成により回復に向けた動きが加速



5. -1-4 分譲事業(投資家向け分譲等)

不動産投資市場の回復を睨み、手持ちプロジェクトの開発を推進

投資家向け分譲用棚卸資産の内訳 (※)



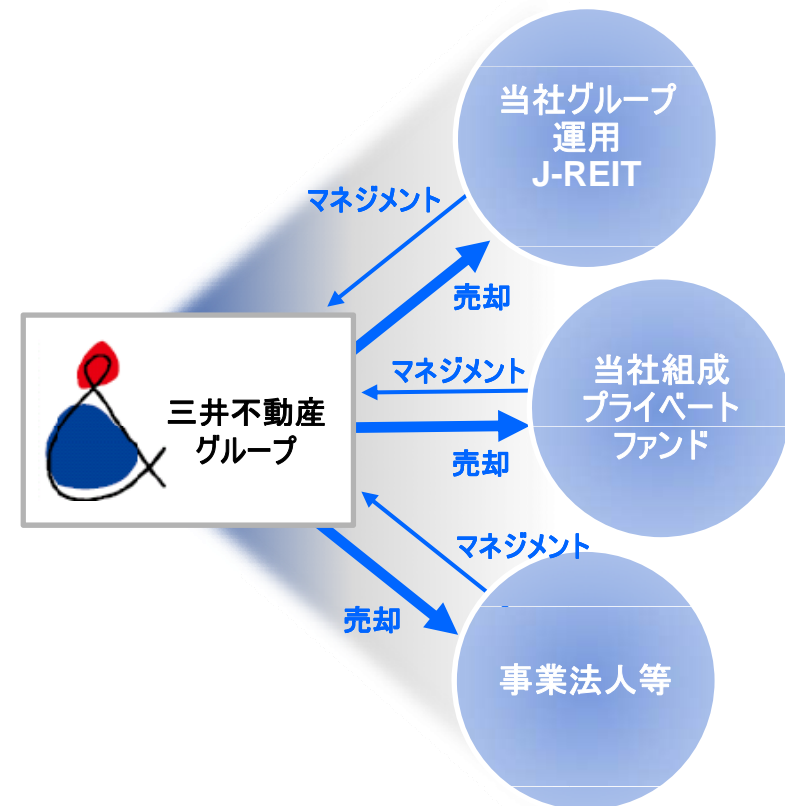
(※)連結ベース、オンバランス販売用不動産・前渡金および流動型SPC保有資産

合計：約5,190億円 (2010年3月末現在)

内、オンバランス：2,810億円

内、オフバランス：2,380億円

多様な投資家との成長・共生モデル

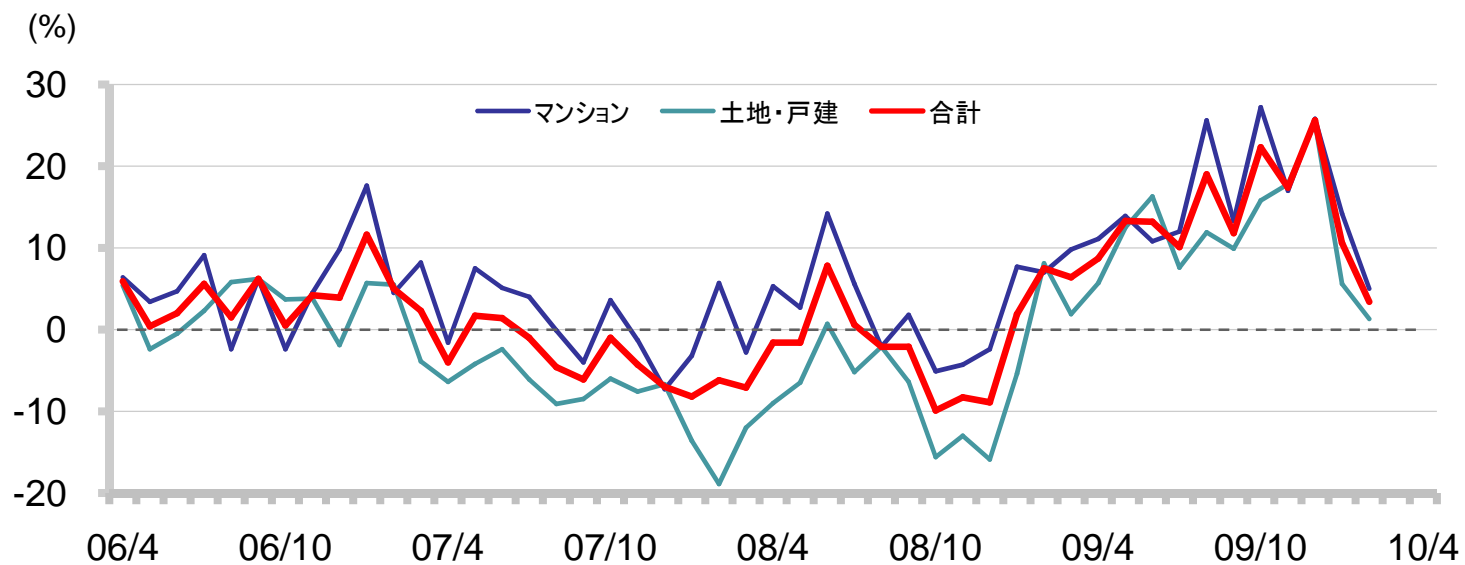


5. -1-5 マネジメント事業(仲介)

首都圏リハウス組織のリエンジニアリング実施 個人向け仲介は好調

- 仲介事業(リハウス)のリエンジニアリング実施
- 個人向け仲介は復調
- 法人向け仲介の本格回復に期待

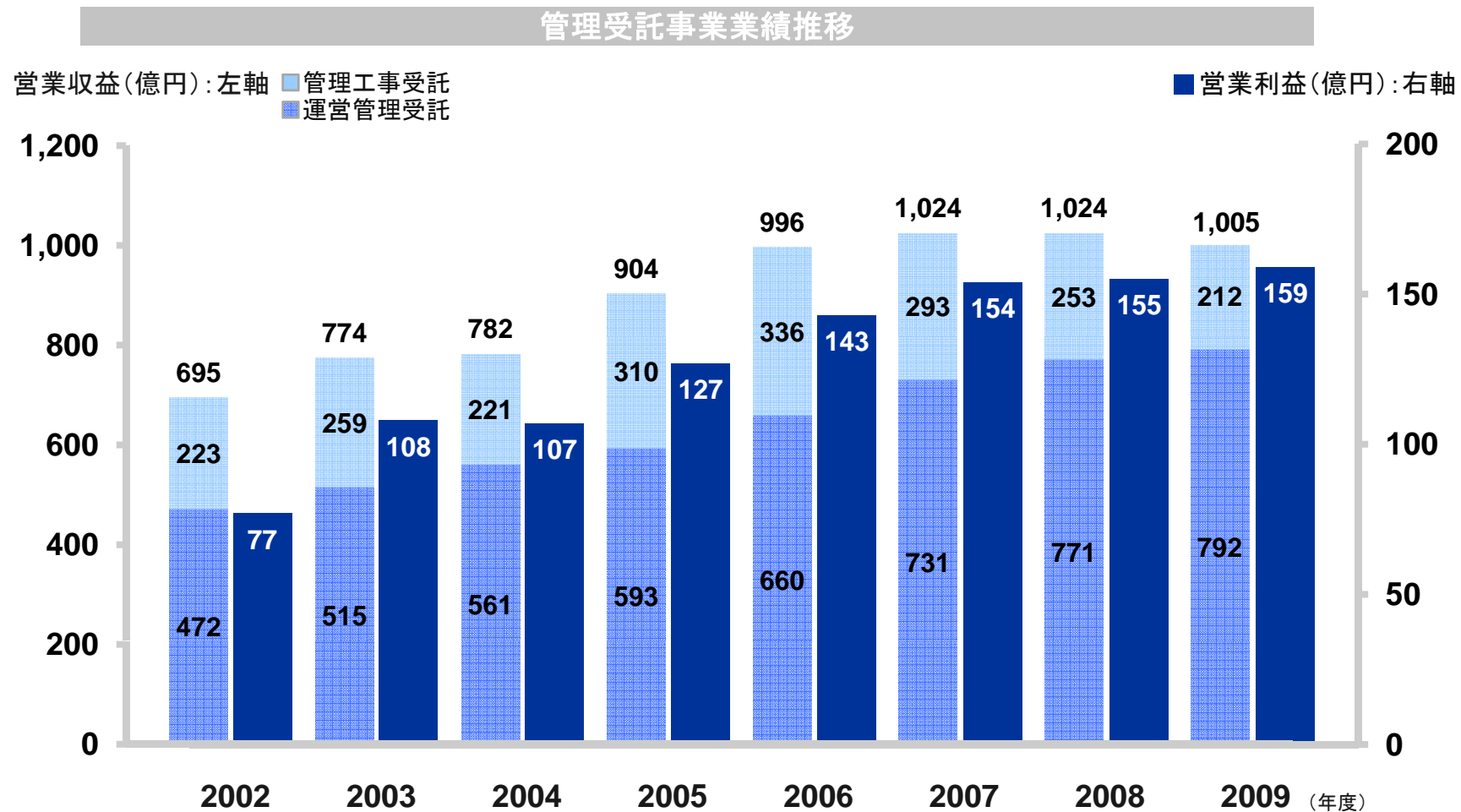
成約件数動向 前年同月比



資料: 三井不動産販売トレンドマンスリー

5. -1-6 マネジメント事業(プロパティマネジメント)

安定的な管理受託に基づくフィー収益



5. -2-1 「成熟化」、「グローバル化」への対応

加速する社会・経済の構造変化を顧客の視点でとらえ、ビジネスモデルを革新

社会・経済の構造変化

成熟化

- 人口構造（少子高齢化、人口減少）
- 価値観・ライフスタイルの多様化
- 経済（企業部門競争激化、公共部門スリム化）
- 資産ストックの蓄積



三井不動産グループの対応

社会・経済の構造変化をとらえて
新しい価値を創造
都市に豊かさと潤いをもたらす
魅力あふれる街づくり

グローバル化

- 不動産のクロスボーダー投資加速
- 企業活動のグローバル化が進展
- 東アジア経済圏の都市間競争の激化
- ビジネス・観光等のインバウンド拡大

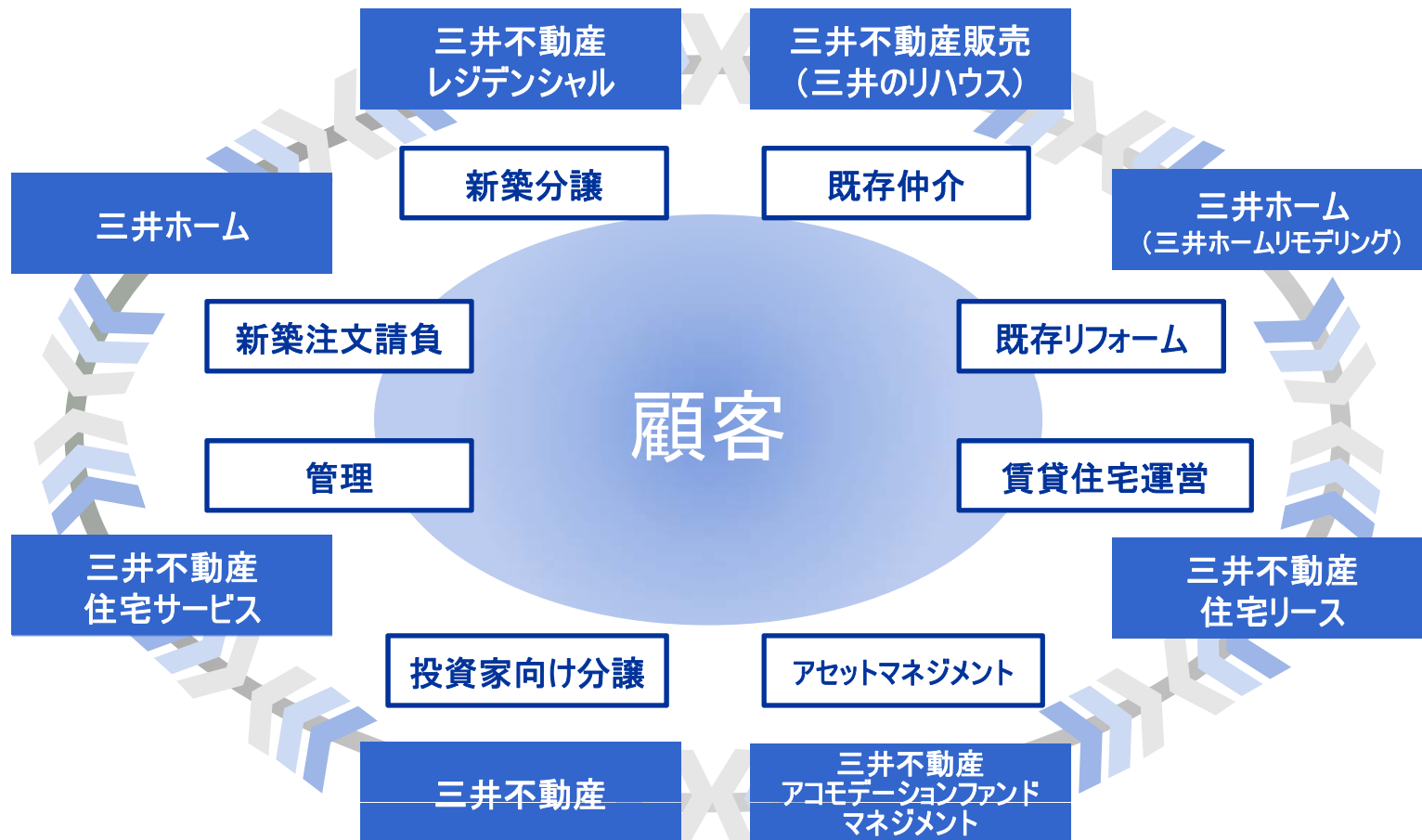


グローバルなマーケットでの
不動産の
ソリューション・パートナーへ

5. -2-2 「成熟化」への対応

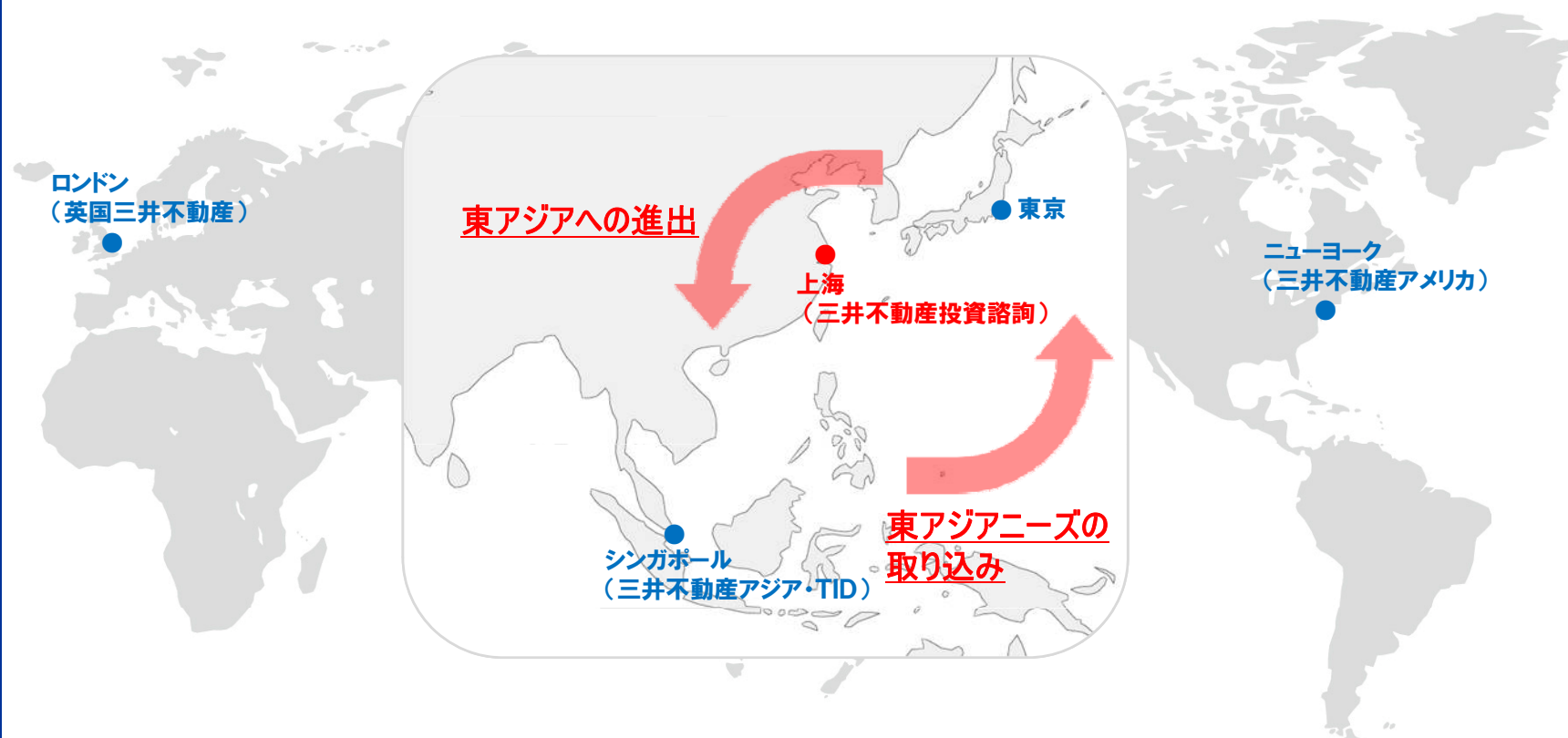
成熟化による顧客のニーズを先取りし、新たなビジネスモデルを展開

<住宅事業におけるビジネスモデル概念図>



5. -3 「グローバル化」への対応

中国など東アジアエリアの活力を取り込むため、パイロットプロジェクトを具体化



5. -3 「グローバル化」への対応

マーケットを慎重に睨み、リスク対策を講じながら、当社の強みを活かしてノウハウを蓄積

寧波アウトレット計画

2010年4月 工事着工
2011年春 I期開業予定

敷地面積 116,480m²
建物面積 I期 約16,964m²



上海馬陸計画

2010年 2月 着工
9月 販売開始
2011年12月 竣工・引渡

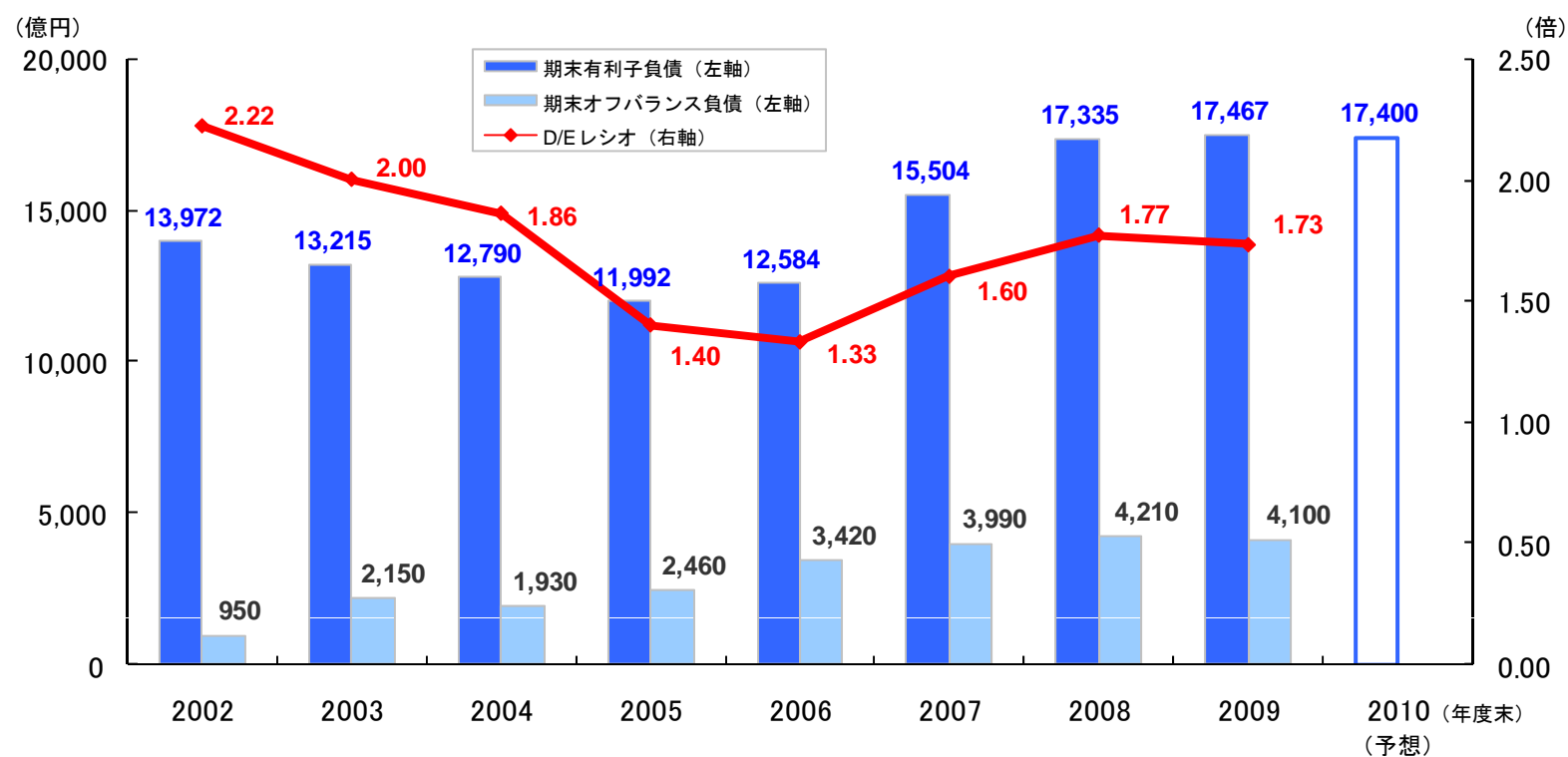
敷地面積 65,672m²
建物面積
住宅・SOHO 約97,800m²
(約1,180戸)
商業 約44,000m²



5. -4 健全な財務体質の維持

健全な財務体質を維持し、成長のための投資機会に備える

期末有利子負債・オフバランス負債残高、D/Eレシオ推移(※1,2,3)



(※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: 期末有利子負債(オンバランス)/自己資本

6. 環境への取り組み

三井不動産グループの環境コミュニケーションワード『 **&EARTH** 』(アンド・アース)

&EARTH

『 **&EARTH** メッセージ 』

街をつくることは 地球の一部をつくること
そして 地球の未来をつくること
だから私たちは あなたのことを思いながら 地球のことを考える
あなたの明日を思いながら 地球の明日を想像する

三井不動産グループは つづけています
その豊かさと潤いが 50年先 100年先の
幸福な未来へとつながっていく あたらしい街づくりを

「共生・共存」という理念のもとで
そこで暮らす人 働く人 そこを訪れる人とともに



東京ミッドタウン



柏の葉キャンパスシティ

7. 次の成長軌道に向けて

危機対応の早期完了と、次の成長軌道

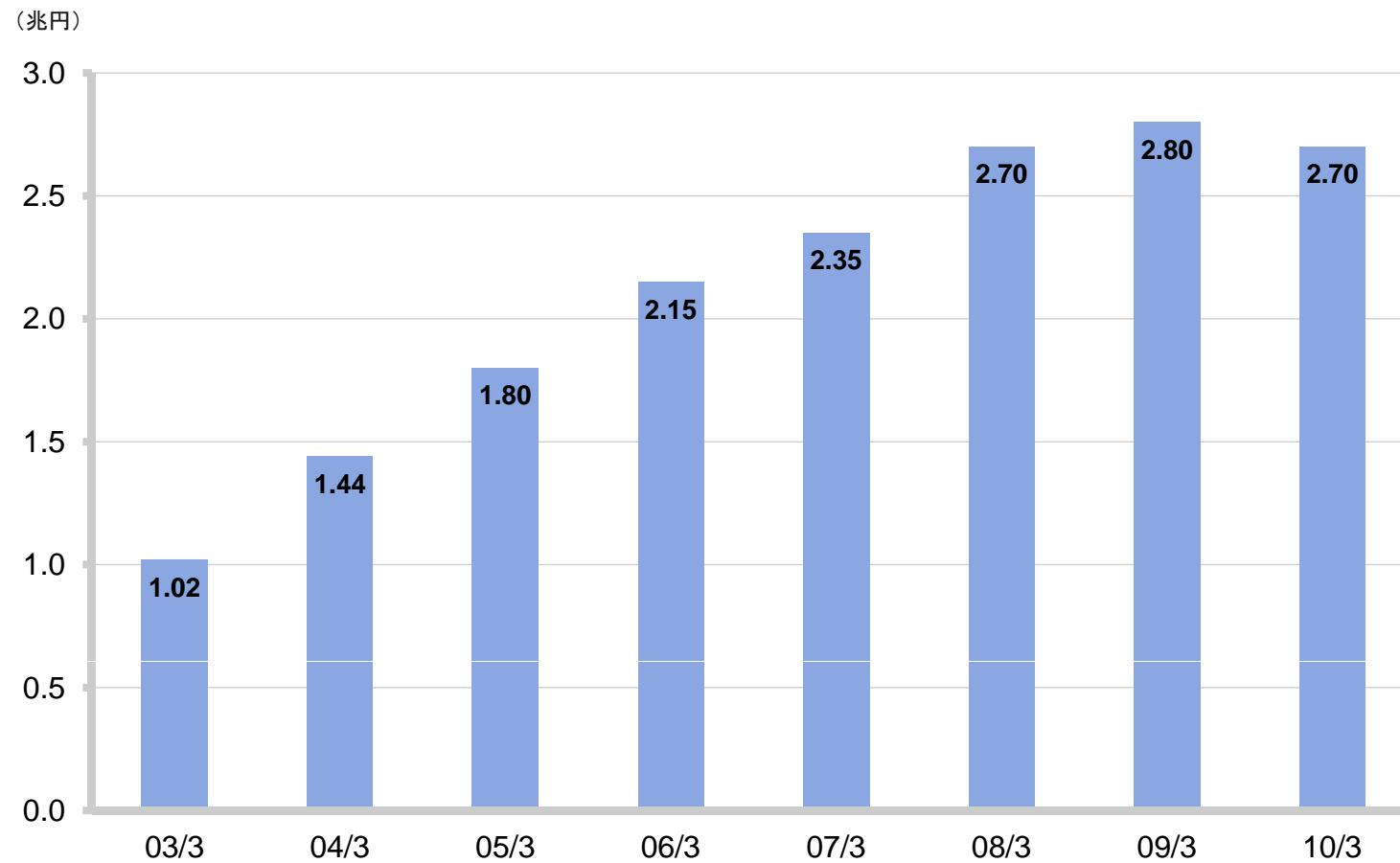
- 各コア事業の再点検と強化、リエンジニアリング
- 「成熟化」への対応－加速する国内の市場環境変化をとらえた事業展開
- 「グローバル化」への対応－中国など東アジアでの成長戦略の具体化
- 成長に向けた健全な財務体質の維持



補足資料

補足資料-1 預り資産残高推移

預り資産残高推移



補足資料-2 SPC投資とオフバランス負債(2010年3月期)

総エクスポージャー : 5,480億円

(単位:億円)

Assets	5,480	Debt	4,100
バリューアップ型	650	オフバランス負債	4,100
開発型	1,730		
保有型	3,100		
		Equity	1,380
		オンバランス投資	1,380

営業出資金	730
+	
投資有価証券	650

流動型 2,380億円 ←

- 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 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	
09年度		09年度	
賃貸	997	保有事業	898
	<p>所有 (オフィス/商業施設)</p> <p>サブリース</p> <p>オフィス/商業施設</p> <p>2001年以前</p> <p>2002年以降</p> <p>住宅</p> <p>駐車場</p>	<p>保有事業:</p> <p>オフィスビルと商業施設の保有</p>	
分譲	120	開発事業	119
	<p>個人向け住宅分譲</p> <p>投資家向け分譲等</p>	<p>開発事業:</p> <p>個人向け住宅分譲と投資家向け不動産分譲</p>	
仲介・販売受託・コンサルティング	74	マネジメント事業	353
管理受託	159	<p>マネジメント事業:</p> <p>オフィスビル等の転貸、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</p>	
その他※	(145)	その他※	(165)
合計	1,205	合計	1,205

※ “その他”には 会計上の“完成工事”, “住宅部材・商品等販売”, “施設営業”, “その他” および単体の一般管理費を含む。

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。