



2013年3月期

# 決算説明会資料

2013年5月13日



三井不動産株式会社

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

# 目次

1. 2013年3月期(2012年度)決算概要		
1-1 連結P/L概要(全体)	2	
1-2 連結売上高・営業利益内訳(セグメント別)	3	
1-3 連結P/L・セグメント別概要<賃貸>	4	
1-4 参考:単体業績概要<賃貸>	5	
1-5 連結P/L・セグメント別概要<分譲>	6	
1-6 連結P/L・セグメント別概要<分譲>(個人向け住宅分譲)	7	
1-7 連結P/L・セグメント別概要<マネジメント>	8	
1-8 連結P/L・セグメント別概要<三井ホーム>	9	
1-9 連結P/L・セグメント別概要<その他>	10	
1-10 連結B/S概要	11	
1-11 連結B/S資産(販売用不動産・前渡金)	12	
1-12 連結B/S資産(有形・無形固定資産)	13	
1-13 連結B/S負債(有利子負債)	14	
2. 2014年3月期(2013年度)業績予想		
2-1 連結P/L	15	
2-2 財政状態、住宅分譲事業(参考)	16	
3. 2013年3月期(2012年度)総括		
3-1 中長期経営計画「イノベーション2017」との比較	17	
3-2-1 賃貸事業(オフィス)	18	
3-2-2 賃貸事業(商業施設)	19	
3-3 スマートシティ戦略の実践「日本橋スマートシティ」	20	
3-4-1 分譲事業(投資家共生モデル)	22	
3-4-2 分譲事業(住宅分譲)	23	
3-5 マネジメント事業	24	
3-6 グローバル事業	25	
3-7 投資計画の進捗	26	
3-8 財務戦略	27	
3-9 成長性と収益性に富んだ 三井不動産グループの実現に向けて	28	
Disclaimer		29

## 1. 2013年3月期(2012年度)決算概要

# 1. 2013年3月期(2012年度)決算概要

## 1-1 連結P/L概要(全体)

(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	通期予想 (2012年5月公表)	対予想進捗率
<b>売上高</b>	<b>14,456</b>	<b>13,381</b>	<b>1,075</b>	<b>14,600</b>	<b>99.0%</b>
<b>営業利益</b>	<b>1,481</b>	<b>1,260</b>	<b>221</b>	<b>1,350</b>	<b>109.8%</b>
営業外損益	△ 251	△ 235	△ 15	△ 260	—
持分法損益	28	37	△ 8	—	—
純金利負担	△ 290	△ 265	△ 25	△ 320	—
その他	10	△ 7	18	60	—
<b>経常利益</b>	<b>1,230</b>	<b>1,025</b>	<b>205</b>	<b>1,090</b>	<b>112.9%</b>
特別損益	△ 121	△ 80	△ 41	△ 100	—
特別利益	86	—	86	—	—
特別損失	△ 207	△ 80	△ 127	—	—
法人税等	△ 503	△ 437	△ 65	△ 430	—
少数損益	△ 11	△ 5	△ 5	△ 10	—
<b>当期純利益</b>	<b>594</b>	<b>501</b>	<b>93</b>	<b>550</b>	<b>108.1%</b>

### ◆特別利益

投資有価証券売却益	34
固定資産売却益	28
関係会社株式売却益	23
	<hr/>
	86

### ◆特別損失

固定資産売却損	△ 88
減損損失	△ 77
固定資産除却損	△ 42
	<hr/>
	△ 207

※期末の1株あたりの配当金は、期初公表どおり11円(年間22円)の予定。

# 1. 2013年3月期(2012年度)決算概要

## 1-2 連結売上高・営業利益内訳(セグメント別)

(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	通期予想 (2012年5月公表)
<b>売上高</b>	<b>14,456</b>	<b>13,381</b>	<b>1,075</b>	<b>14,600</b>
賃貸	4,417	4,205	211	4,340
分譲	3,934	3,213	721	4,050
マネジメント	2,979	2,866	112	2,940
三井ホーム	2,090	2,075	14	2,160
その他	1,035	1,020	14	1,110
<b>営業利益</b>	<b>1,481</b>	<b>1,260</b>	<b>221</b>	<b>1,350</b>
賃貸	1,043	956	86	980
分譲	230	157	73	220
マネジメント	415	343	72	330
三井ホーム	5	41	△ 36	48
その他	△ 0	△ 8	7	0
消去他	△ 212	△ 231	18	△ 228

# 1. 2013年3月期(2012年度)決算概要

## 1-3 連結P/L・セグメント別概要 <賃貸>

- ◆ 当期に稼働した「三井アウトレットパーク木更津」、「ダイバーシティ東京」の収益寄与、前期に竣工した「横浜三井ビルディング」、「三井アウトレットパーク倉敷」などの通期稼働による収益貢献に加え、「東京ミッドタウン」などを保有するSPCを連結したことによる収益寄与があり、セグメント全体では前期比211億円の増収、同比86億円の増益。

(単位:億円)

	当期	前期	増減
<b>売上高</b>	<b>4,417</b>	<b>4,205</b>	<b>211</b>
オフィス	2,869	2,836	33
商業施設	1,486	1,315	170
その他	61	53	8
<b>営業利益</b>	<b>1,043</b>	<b>956</b>	<b>86</b>

### ◆ 当期の新規稼働物件(オフィス)、開業物件(商業施設)



**日本橋アステラス  
三井ビルディング**

- 東京都中央区
- 2013年1月竣工
- 貸付可能面積  
  オフィス 約14,000㎡



**ダイバーシティ東京**

- 東京都江東区
- 2012年4月開業
- 貸付可能面積  
  オフィス 約44,000㎡  
  店舗面積 商業 約46,000㎡



**三井アウトレットパーク 木更津**

- 千葉県木更津市
- 2012年4月開業
- 店舗面積 約28,000㎡

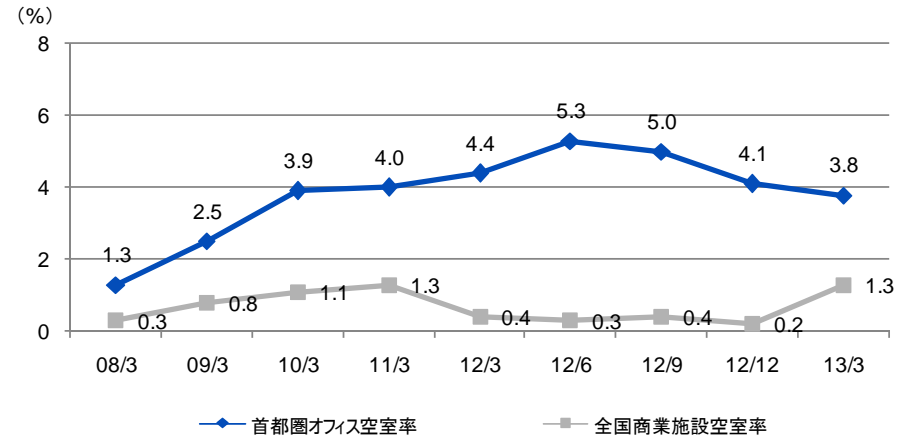
# 1. 2013年3月期(2012年度)決算概要

参考:単体業績

## 1-4 参考:単体業績概要 <賃貸>

### ◆ 参考:期末空室率推移(単体)

	2013年3月末	2012年3月末
オフィス(全国)	4.0%	4.6%
首都圏	3.8%	4.4%
地方	5.3%	6.4%
商業施設(全国)	1.3%	0.4%
首都圏	1.7%	0.4%
地方	0.5%	0.4%



### ◆ 参考:売上高対前期増減分析(単体)

	(単位:億円)			(単位:億円)	
	当期	前期	増減	増減分析	
<b>売上高</b>	<b>4,318</b>	<b>4,132</b>	<b>185</b>	<b>増減計</b>	<b>185</b>
オフィス	2,652	2,668	△ 15	新規・通期	198
商業施設	1,480	1,292	187	既存	41
				異動・終了	△ 54

# 1. 2013年3月期(2012年度)決算概要

## 1-5 連結P/L・セグメント別概要 <分譲>

- ◆ 個人向け住宅分譲において、計上戸数の増加および利益率の改善により、前期比254億円の増収、同比50億円の増益。
- ◆ 投資家向け分譲等においても、日本ビルファンド投資法人などへの物件売却によって前期比466億円の増収、同比22億円の増益。  
全体では、前期比721億円の増収、同比73億円の増益。

(単位: 億円)

	当期	前期	増減
<b>売上高</b>	<b>3,934</b>	<b>3,213</b>	<b>721</b>
個人向け住宅分譲	2,826	2,572	254
中高層	2,361	2,138	223
戸建	464	434	30
投資家向け分譲等	1,107	641	466
<b>営業利益</b>	<b>230</b>	<b>157</b>	<b>73</b>
個人向け住宅分譲	153	102	50
営業利益率	5.4%	4.0%	1.4pt
投資家向け分譲等	77	54	22

### 当期の主要な計上物件

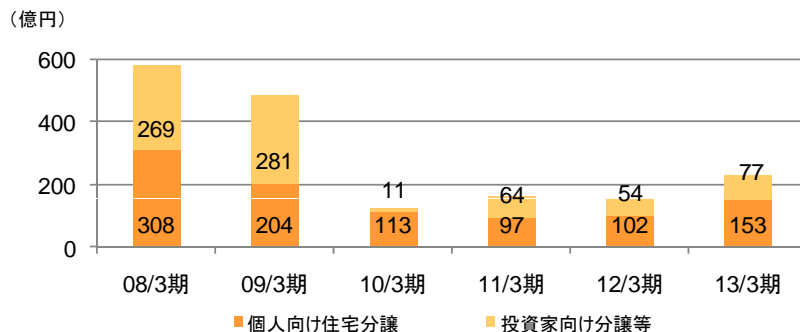


**パークコート  
六本木ヒルトップ**  
 ■ 東京都港区  
 ■ 2012年8月竣工  
 ■ 総戸数 270戸

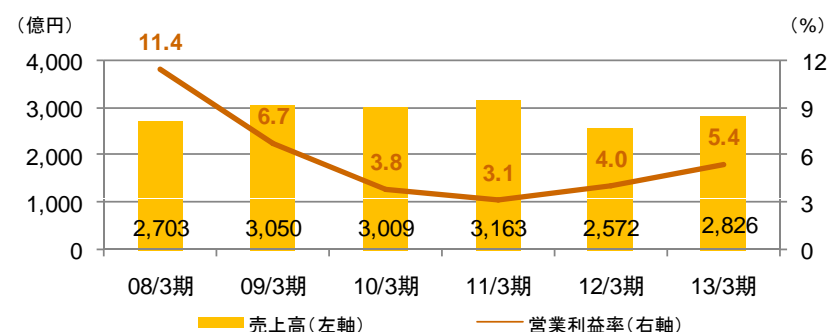


**三田M-SQUARE**  
 ■ 東京都港区  
 ■ 2008年2月竣工

### ◆ 分譲セグメント営業利益推移



### ◆ 個人向け住宅分譲売上高および営業利益率推移





# 1. 2013年3月期(2012年度)決算概要

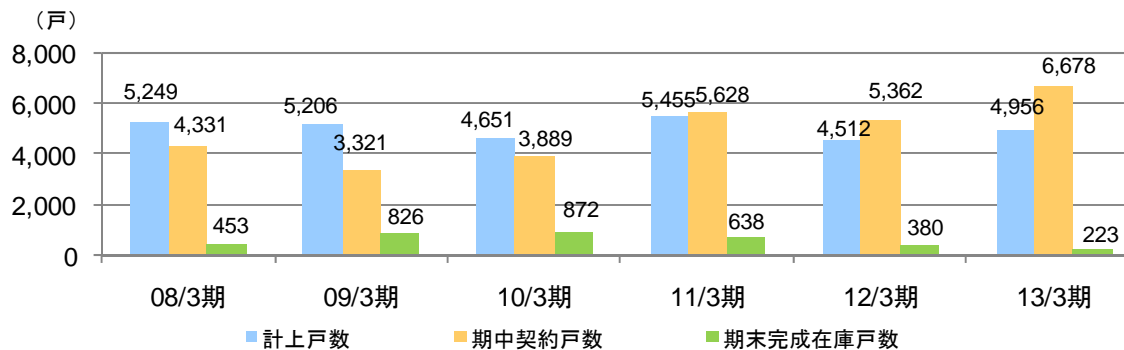
## 1-6 連結P/L・セグメント別概要 <分譲> (個人向け住宅分譲)

### ◆ 個人向け住宅分譲の状況

(単位:戸)

	当期	前期	増減
<b>期首契約済戸数</b>	<b>2,500</b>	<b>1,733</b>	<b>767</b>
中高層	2,387	1,537	850
戸建	113	196	△83
<b>期中契約戸数</b>	<b>7,433</b>	<b>6,083</b>	<b>1,350</b>
中高層	6,678	5,362	1,316
戸建	755	721	34
<b>計上戸数</b>	<b>5,751</b>	<b>5,316</b>	<b>435</b>
中高層	4,956	4,512	444
戸建	795	804	△9
<b>期末契約済戸数</b>	<b>4,182</b>	<b>2,500</b>	<b>1,682</b>
中高層	4,109	2,387	1,722
戸建	73	113	△40
<b>期末完成在庫戸数</b>	<b>280</b>	<b>404</b>	<b>△124</b>
中高層	223	380	△157
戸建	57	24	33
<b>戸当たり単価 (万円)</b>	<b>4,915</b>	<b>4,839</b>	<b>76</b>
中高層	4,765	4,739	26
戸建	5,848	5,398	450

### ◆ 個人向け住宅分譲(中高層)の状況推移



# 1. 2013年3月期(2012年度)決算概要

## 1-7 連結P/L・セグメント別概要 <マネジメント>

- ◆プロパティマネジメントにおいて、リパーク事業における管理台数の増加などにより増収増益。
- ◆仲介・アセットマネジメント等においてもリハウス事業における仲介件数の増加などにより増収増益。全体では、前期比112億円の増収、同比72億円の増益。

(単位:億円)

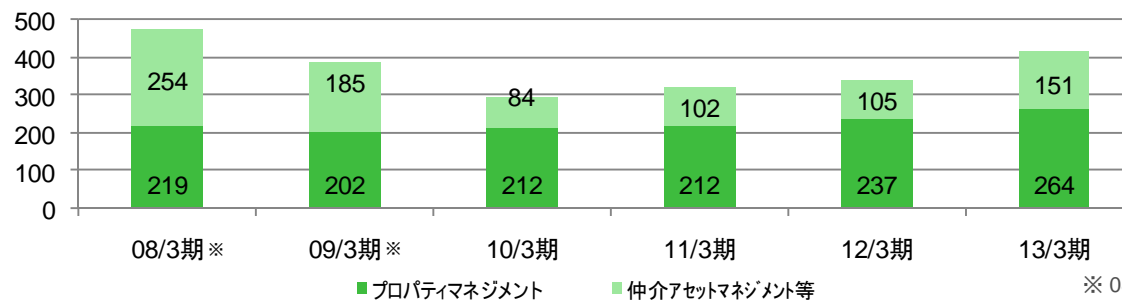
	当期	前期	増減
<b>売上高</b>	<b>2,979</b>	<b>2,866</b>	<b>112</b>
プロパティマネジメント	2,189	2,128	60
仲介・アセットマネジメント等	790	737	52
<b>営業利益</b>	<b>415</b>	<b>343</b>	<b>72</b>
プロパティマネジメント	264	237	26
仲介・アセットマネジメント等	151	105	45

### ◆ 営業情報

	当期	前期	増減
リパーク台数(台)	143,450	133,039	10,411
仲介件数(件)	38,769	34,992	3,777
販売受託件数(件)	1,859	2,451	△592

### ◆ 営業利益推移

(億円)



※ 08/3期~09/3期は参考数字です。

# 1. 2013年3月期(2012年度)決算概要

## 1-8 連結P/L・セグメント別概要 <三井ホーム>

- ◆ 新築事業において、期首受注残高が前年を下回っていたことや、着工・工事進捗の遅れなどにより売上棟数が減少したことに加え、外注費の上昇などにより減収減益。
- ◆ リフォーム・リニューアル事業、その他事業により増収し、全体では、前期比14億円の増収、同比36億円の減益。

(単位:億円)

	当期	前期	増減
<b>売上高</b>	<b>2,090</b>	<b>2,075</b>	<b>14</b>
新築	1,563	1,603	△39
リフォーム・リニューアル	216	184	32
賃貸管理	189	178	10
その他	121	109	12
<b>営業利益</b>	<b>5</b>	<b>41</b>	<b>△36</b>

※ 上記の収益は、三井ホームの連結売上高から三井不動産グループへの売上を消去しているため、三井ホームの開示数字とは異なります。

### ◆ 受注工事高内訳

(単位:億円)

	当期	前期	増減
新築	1,556	1,445	110
リフォーム・リニューアル	262	227	34

# 1. 2013年3月期(2012年度)決算概要

## 1-9 連結P/L・セグメント別概要 <その他>

◆ 施設営業において、ホテル事業が好調に推移しており、増収増益。全体では、14億円の増収、営業利益は7億円の増益。

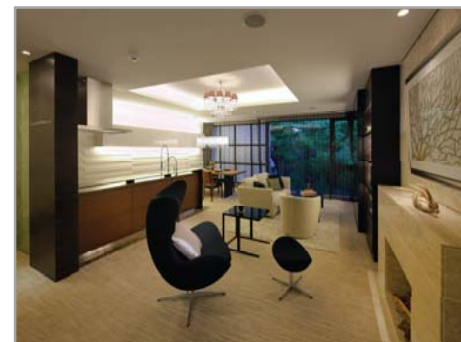
### 連結P/L・セグメント別概要<その他>

(単位:億円)

	当期	前期	増減
<b>売上高</b>	<b>1,035</b>	<b>1,020</b>	<b>14</b>
施設営業	506	490	15
商品販売	381	400	△18
その他	146	129	17
<b>営業利益</b>	<b>△0</b>	<b>△8</b>	<b>7</b>



三井ガーデンホテル銀座プレミア



三井のリフォーム

# 1. 2013年3月期(2012年度)決算概要

## 1-10 連結B/S概要

(単位:億円)

	当期末	前期末	増減		当期末	前期末	増減
<b>流動資産</b>	<b>12,028</b>	<b>9,417</b>	<b>2,611</b>	<b>流動負債</b>	<b>6,521</b>	<b>6,923</b>	<b>△ 401</b>
現金・預金	1,022	622	399	支払手形及び買掛金	1,007	1,013	△ 6
販売用不動産・前渡金	9,152	6,428	2,724	短期借入金(※)	1,992	2,549	△ 556
その他流動資産	1,853	2,366	△ 512	コマーシャルペーパー(※)	270	370	△ 100
<b>固定資産</b>	<b>31,872</b>	<b>29,266</b>	<b>2,605</b>	短期償還社債(※)	401	50	351
有形・無形固定資産	25,039	23,048	1,991	その他流動負債	2,849	2,940	△ 90
投資有価証券	4,658	3,976	682	<b>固定負債</b>	<b>25,048</b>	<b>20,756</b>	<b>4,291</b>
差入敷金・保証金	1,487	1,608	△ 121	社債(※)	3,400	3,000	400
その他固定資産	686	633	52	長期借入金(※)	15,136	11,464	3,672
<b>資産計</b>	<b>43,900</b>	<b>38,684</b>	<b>5,216</b>	預り敷金・保証金	3,449	3,538	△ 89
				その他固定負債	3,061	2,753	307
				有利子負債(※)	21,202	17,434	3,768
				うちノンリコース債務	2,361	90	2,271
				<b>純資産</b>	<b>12,330</b>	<b>11,004</b>	<b>1,326</b>
				<b>負債・純資産計</b>	<b>43,900</b>	<b>38,684</b>	<b>5,216</b>

(※)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

### ◆ 賃貸等不動産

	当期末	前期末	増減		当期末	前期末	増減
連結賃貸対照表計上額	22,475	20,496	1,978	D/Eレシオ(倍)	1.80	1.62	0.18
当期末の時価	31,680	28,600	3,079	自己資本比率	26.9%	27.9%	△ 1.0pt
差額	9,204	8,104	1,100				

# 1. 2013年3月期(2012年度)決算概要

## 1-11 連結B/S資産(販売用不動産・前渡金)

(単位:億円)

	当期末	前期末	増減
<b>販売用不動産・前渡金</b>	<b>9,152</b>	<b>6,428</b>	<b>2,724</b>
三井不動産レジデンシャル(※)	3,938	4,072	△ 133
三井不動産	2,691	2,110	580
SPC合計	2,367	-	2,367
その他・消去他	154	245	△ 90

※三井不動産レジデンシャルにおける用地取得関係費 当期 960億円

### ◆ 新規投資、原価回収他

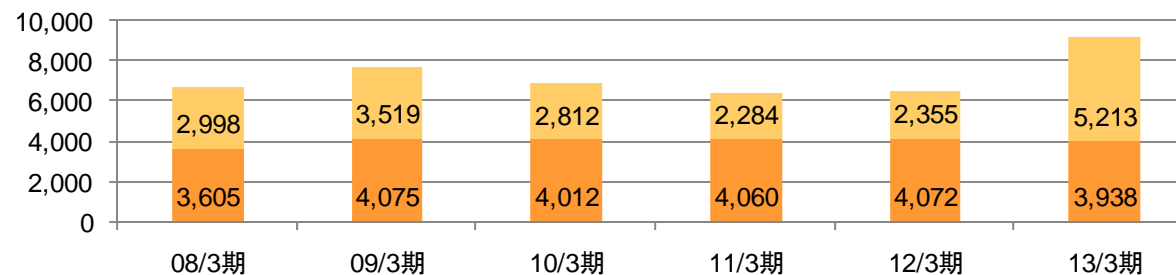
(単位:億円)

	当期	前期
期首残高	8,428	6,344
新規投資	3,862	2,842
原価回収	△ 3,237	△ 2,583
振替他	98	△ 175
期末残高	9,152	6,428

※SPC連結に伴い、当期の期首残高は前期末残高より200,025百万円増加しております。

### ◆ 期末残高推移

(億円)



■ 個人向け住宅分譲(三井不動産レジデンシャル) ■ 投資家向け分譲等(三井不動産、SPC合計、その他)

# 1. 2013年3月期(2012年度)決算概要

## 1-12 連結B/S資産(有形・無形固定資産)

- ◆ 三井不動産における再開発案件や商業施設等の新規投資、三井不動産アメリカグループにおけるオフィスビルの取得などに加え、当期からSPCを連結したことによる増加もあり、連結全体では前期末比1,991億円増加し、2兆5,039億円となった。

(単位: 億円)

	当期末	前期末	増減
<b>有形・無形固定資産</b>	<b>25,039</b>	<b>23,048</b>	<b>1,991</b>
三井不動産	19,941	20,502	△ 560
SPC合計	2,142	-	2,142
三井不動産アメリカグループ	1,451	1,018	432
英国三井不動産グループ	347	271	75
三井ホームグループ	275	256	19
その他・消去他	882	999	△ 116

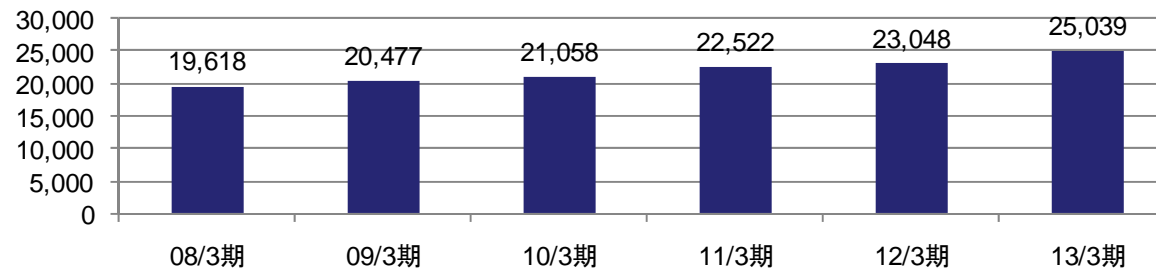
(単位: 億円)

### ◆ 資本的支出、減価償却他

	当期	前期
期首残高	25,456	22,522
資本的支出	723	1,117
減価償却	△ 590	△ 532
その他	△ 549	△ 60
期末残高	25,039	23,048

※SPC連結に伴い、当期の期首残高は前期末残高より240,801百万円増加しております。

### ◆ 期末残高推移 (億円)



# 1. 2013年3月期(2012年度)決算概要

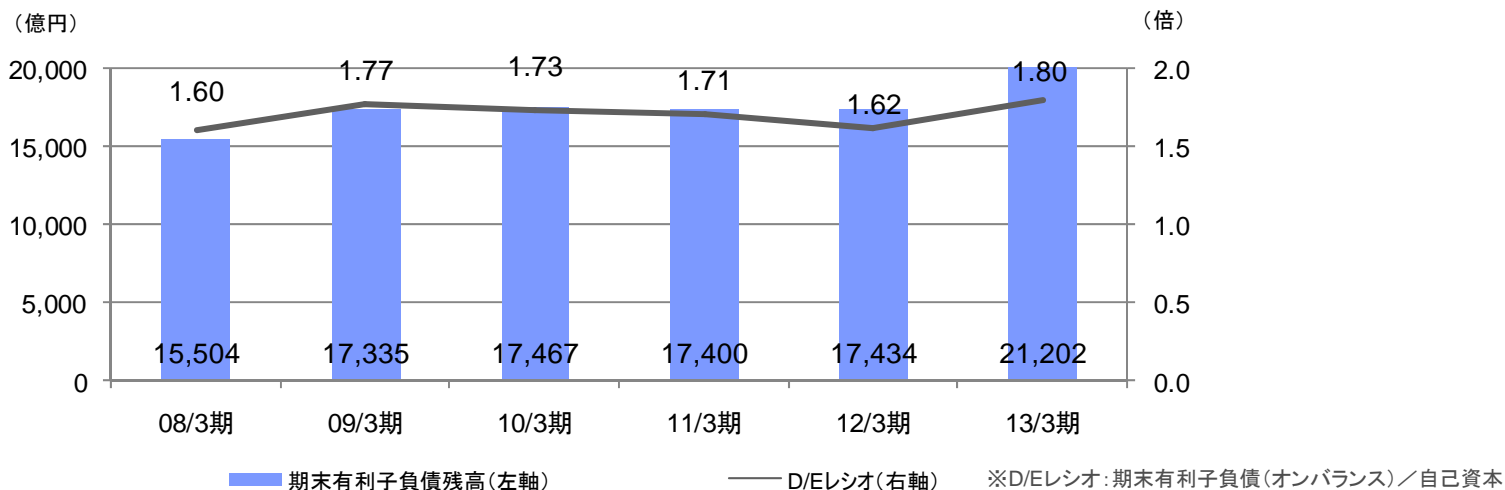
## 1-13 連結B/S負債(有利子負債)

- ◆ 有形・無形固定資産の新規投資等による投資活動のキャッシュ・アウト711億円、配当金等の支払によるキャッシュ・アウト202億円や、現金および現金同等物の増加に加え、当期からSPCを連結したことによる増加3,401億円に対して、営業活動によるキャッシュ・イン996億円などもあり、連結全体で前期末比3,768億円増加し、2兆1,202億円となった。

(単位:億円)

	当期末	前期末	増減
<b>有利子負債</b>	<b>21,202</b>	<b>17,434</b>	<b>3,768</b>
三井不動産	17,969	16,701	1,268
SPC合計	3,401	-	3,401
三井不動産レジデンシャル	3,132	2,994	138
三井不動産アメリカグループ	789	574	215
子会社貸付金	△ 5,319	△ 3,966	△ 1,353
その他・消去他	1,228	1,131	976

### ◆ 期末有利子負債残高、D/Eレシオ推移





## 2. 2014年3月期(2013年度)業績予想

## 2. 2014年3月期(2013年度)業績予想

### 2-1 連結P/L

(単位:億円)

#### ◆ 連結P/L

	次期	当期	増減
<b>売上高</b>	<b>15,300</b>	<b>14,456</b>	<b>843</b>
賃貸	4,560	4,417	142
分譲	4,360	3,934	425
マネジメント	3,090	2,979	110
三井ホーム	2,240	2,090	149
その他	1,050	1,035	14
<b>営業利益</b>	<b>1,600</b>	<b>1,481</b>	<b>118</b>
賃貸	1,050	1,043	6
分譲	310	230	79
マネジメント	420	415	4
三井ホーム	20	5	14
その他	10	△ 0	10
消去他	△ 210	△ 212	2
<b>営業外損益</b>	<b>△ 280</b>	<b>△ 251</b>	<b>△ 28</b>
純金利負担	△ 310	△ 290	△ 19
その他	30	39	△ 9
<b>経常利益</b>	<b>1,320</b>	<b>1,230</b>	<b>89</b>
<b>特別損益</b>	<b>△ 200</b>	<b>△ 121</b>	<b>△ 78</b>
税前当期純利益	1,120	1,109	10
法人税等	△ 460	△ 503	43
少数損益	△ 10	△ 11	1
<b>当期純利益</b>	<b>650</b>	<b>594</b>	<b>55</b>

・「賃貸セグメント」は、当期に実施した「ラゾーナ川崎プラザ」や「アーバンドック ららぽーと豊洲」などの商業施設の大規模リニューアル効果や、当期竣工した「日本橋アステラス三井ビルディング」の通期稼働等により、142億円増収、6億円の増益を見込む。

・「分譲セグメント」は、住宅分譲事業における計上戸数の増加および営業利益率の改善等による増収・増益に加え、投資家向け分譲事業での増益を織り込み、セグメント全体で425億円の増収、79億円の増益を見込む。

・「マネジメントセグメント」は、三井不動産リアルティ(株)におけるリハウス事業およびパーク事業が好調に推移することなどにより、セグメント全体で110億円増収、4億円の増益を見込む。

・「その他セグメント」は、ホテル事業が引き続き順調に推移することなどにより増収、増益を見込む。

・結果、売上は843億円増収の1兆5,300億円、営業利益は118億円増益の1,600億円、経常利益は89億円増益の1,320億円を見込む。

・当期純利益は、特別損益△200億円を織り込み、55億円増益の650億円を見込む。

※次期の配当金は、年22円(中間11円・期末11円)を予定。

## 2. 2014年3月期(2013年度)業績予想

### 2-2 財政状態、住宅分譲事業(参考)

(単位: 億円)

◆ 財政状態	次期	当期	増減
<b>販売用不動産・前渡金</b>			
新規投資	4,000	3,862	137
原価回収	3,500	3,237	262
<b>有形・無形固定資産</b>			
新規投資	2,000	723	1,276
減価償却費	600	590	9
<b>有利子負債</b>	<b>22,000</b>	<b>21,202</b>	<b>797</b>

(単位: 億円)

◆ 住宅分譲事業(参考)	次期	当期	増減
<b>営業収益</b>	<b>3,360</b>	<b>2,826</b>	<b>533</b>
中高層	2,830	2,361	468
戸建	530	464	65
<b>営業利益率(%)</b>	<b>5.7%</b>	<b>5.4%</b>	<b>0.3pt</b>
			(単位: 戸)
<b>計上戸数</b>	<b>7,400</b>	<b>5,751</b>	<b>1,649</b>
中高層	6,450	4,956	1,494
戸建	950	795	155

### 3. 2013年3月期(2012年度)総括

## 事業環境認識

1. 貸貸市場
2. 不動産投資市場
3. 分譲住宅市場

### 3. 2013年3月期(2012年度)総括

#### 3-1 中長期経営計画「イノベーション2017」との比較

	2012年度(実績)		2013年度(予想)	
	2012年度(実績)	2013年度(予想)	2012年度(実績)	2013年度(予想)
営業利益	1,481億円	1,600億円	1,481億円	1,600億円
当期純利益	594億円	650億円	594億円	650億円
ROA	3.66%	-	3.66%	-
D/Eレシオ(倍)	1.80	-	1.80	-
有利子負債	21,202億円	22,000億円	21,202億円	22,000億円

中長期経営計画	
2014年度(目標)	2017年度(見通し)
1,630億円	2,400億円以上
670億円	1,100億円以上
3.8%程度	5.5%程度
1.8程度	1.5程度
21,600億円	21,000億円程度

#### ◆ 営業利益の内訳

	2012年度(実績)		2013年度(予想)	
	2012年度(実績)	2013年度(予想)	2012年度(実績)	2013年度(予想)
賃貸	1,043億円	1,050億円	1,043億円	1,050億円
分譲	230億円	310億円	230億円	310億円
マネジメント	415億円	420億円	415億円	420億円

中長期経営計画	
2014年度(目標)	2017年度(見通し)
950億円	1,280億円
390億円	600億円
400億円	520億円

# 3. 2013年3月期(2012年度)総括

## 3-2-1 賃貸事業(オフィス)

### 2012

ダイバーシティ東京オフィスタワー  
日本橋アステラス三井ビルディング\*



日本橋アステラス三井ビルディング



日本橋室町東地区開発計画2-3街区  
日本橋室町東地区開発計画1-5街区

### 2013

日本橋室町東地区開発計画2-3街区  
日本橋室町東地区開発計画1-5街区

### 2014

ムーアゲート開発計画  
柏の葉キャンパス148街区  
札幌三井JPビルディング\*  
1200 17<sup>th</sup>ストリート開発計画  
飯田橋グランブルーム  
マークレーン開発計画



札幌三井JPビルディング



1200 7<sup>th</sup>ストリート開発計画

### 2015

北品川五丁目第1地区再開発計画  
豊洲二・三丁目地区2街区開発計画  
日比谷三井ビル・三信ビル建替計画  
日本橋二丁目再開発計画  
日本橋室町三丁目地区市街地再開発計画  
大手町一丁目三井ビルディング\*



日本橋二丁目計画

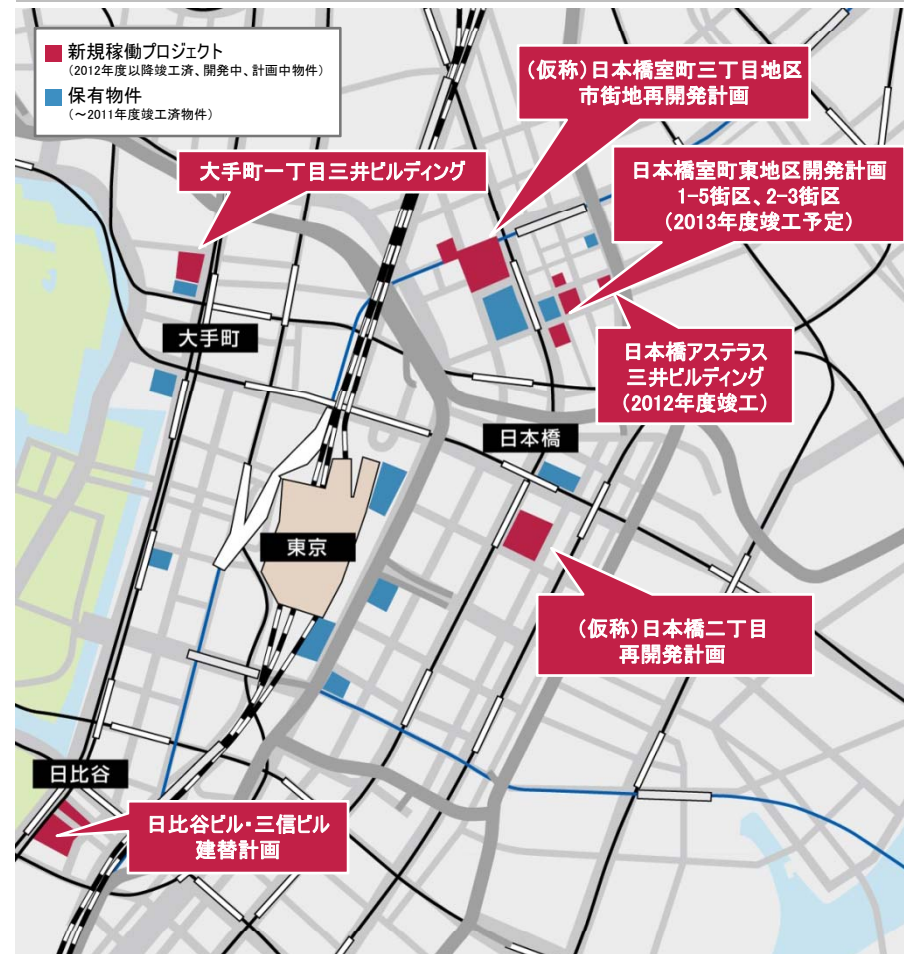


飯田橋グランブルーム



北品川五丁目第1地区再開発計画

### 都心部のポートフォリオマップ



※竣工年度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。

# 3. 2013年3月期(2012年度)総括

## 3-2-2 賃貸事業(商業施設)

### 2012

ダイバーシティ東京プラザ  
三井アウトレットパーク木更津  
ららぽーと新三郷ANEX



ダイバーシティ東京プラザ



三井アウトレットパーク木更津

### 2013

三井アウトレットパーク滋賀竜王(2期)  
新潟万代一丁目計画  
ららぽーとTOKYO-BAY西館建替え  
日本橋室町東地区開発計画2-3街区  
日本橋室町東地区開発計画1-5街区



日本橋室町東地区開発計画2-3街区  
日本橋室町東地区開発計画1-5街区



三井アウトレットパーク滋賀竜王(2期)

### 2014

三井アウトレットパーク札幌北広島(2期)  
池袋Sプロジェクト  
ららぽーと和泉  
三井アウトレットパーク木更津(2期)  
三井アウトレットパークアラルンプール国際空港



三井アウトレットパークアラルンプール国際空港



三井アウトレットパーク木更津(2期)

### 2015

ららぽーと富士見  
立川立飛商業施設計画  
エキスポランド跡地複合施設開発計画  
林中商36公共用地企業誘致計画  
(台湾、アウトレット計画)



林中商36公共用地企業誘致計画  
(台湾、アウトレット計画)



三井アウトレットパーク北広島(2期)



- 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

※竣工年度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。



### 3. 2013年3月期(2012年度)総括

#### 3-3-1 スマートシティ戦略の実践「日本橋スマートシティ」



**残**

歴史的建造物  
伝統ある老舗  
街の文化

しながら

**蘇**

街の景観  
水と緑  
賑わい

らせながら

**創**

次世代に向けた  
新たな街の魅力

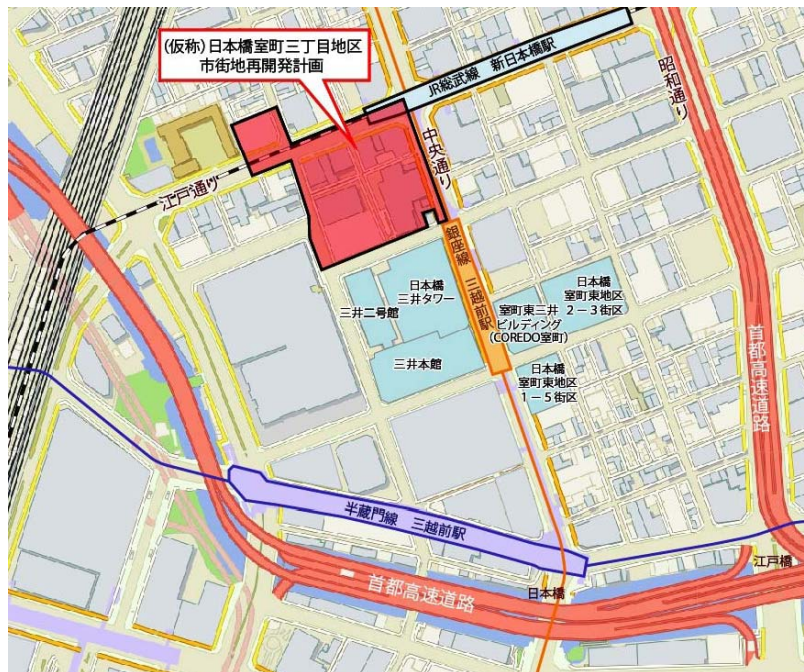
っていく

### 3. 2013年3月期(2012年度)総括

#### 3-3-2 スマートシティ戦略の実践「日本橋スマートシティ」

##### 特定電気事業に参入、「日本橋スマートシティ」の始動

- ✓ 東京の国際競争力強化に寄与する、災害に強い環境共生型の街づくり
- ✓ 日本初、オフィスビル・商業施設など既存街区を含むエリアをスマート化
- ✓ 高効率ガス発電設備により電気・熱供給事業を実施



- ◆所在地 (A地区)中央区日本橋室町三丁目地内他  
(B地区)中央区日本橋本石町四丁目地内他
- ◆敷地面積 (A地区)約11,500㎡  
(B地区)約1,400㎡
- ◆延床面積 約165,700㎡
- ◆用途 (A地区)事務所、店舗、駐車場  
(B地区)公共公益施設、駐車場
- ◆スケジュール 2015年解体着工(予定)  
2019年全体竣工(予定)

# 3. 2013年3月期(2012年度)総括

## 3-4-1 分譲事業(投資家共生モデル)

### 不動産投資市場の活性化



ゲートシティ大崎



新橋MSKタワー



池袋スクエア



三井不動産プライベートリート投資法人

### 先進的な物流施設の開発

2013

- GLP・MFLP市川塩浜
- 三井不動産ロジスティクスパーク八潮



GLP・MFLP市川塩浜



三井不動産ロジスティクスパーク八潮

2014

?

- 三井不動産ロジスティクスパーク堺
- 三井不動産ロジスティクスパーク久喜
- 三井不動産ロジスティクスパーク厚木
- 三井不動産ロジスティクスパーク日野
- 三井不動産ロジスティクスパーク船橋



三井不動産ロジスティクスパーク堺

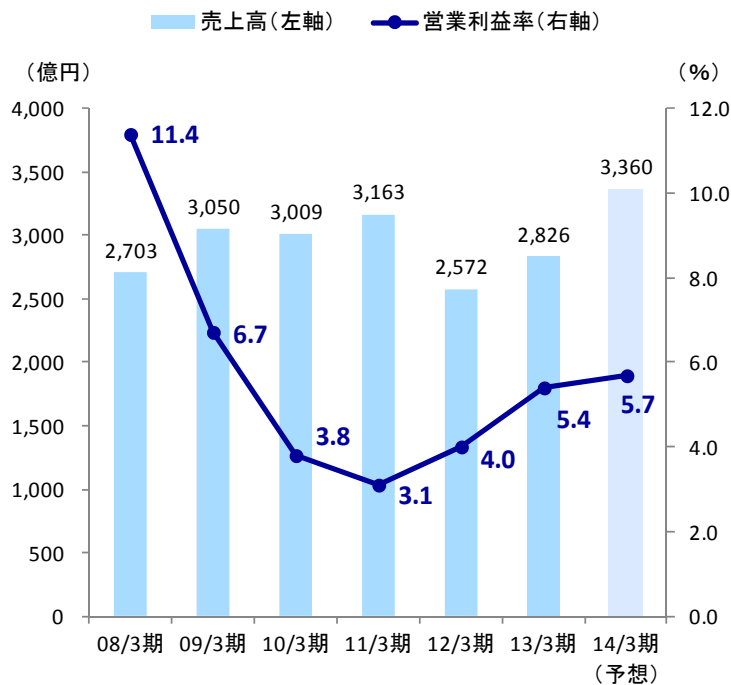


※竣工年度は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。

# 3. 2013年3月期(2012年度)総括

## 3-4-2 分譲事業(住宅分譲)

### 利益率の着実な改善



### ランドバンクの着実な積み上がり

ランドバンク: 約2万1千戸

#### 2013

パークタワー東雲  
パークシティ武蔵小杉(\*) など

#### 2014

パークコート千代田富士見ザ・タワー(\*)  
スカイズタワー&ガーデン  
パークタワー新川崎(\*) など

#### 2015

桜上水団地建替計画  
パークシティ大崎(\*)  
富久クロスプロジェクト(\*)  
CAPITAL GATE PLACE(\*)  
勝どき5丁目再開発(\*)  
浜松町1丁目再開発(\*)  
小杉町二丁目計画(\*)  
柏の葉148街区  
春日後楽園駅前地区計画(\*)  
湊二丁目再開発事業(\*) など



パークコート千代田富士見



TOKYO WONDERFUL PROJECT



CAPITAL GATE PLACE

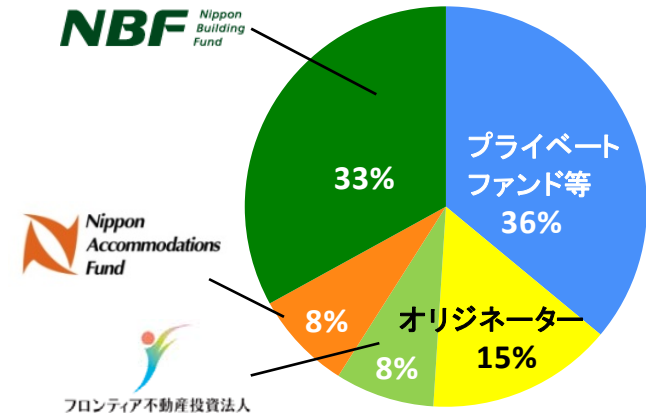
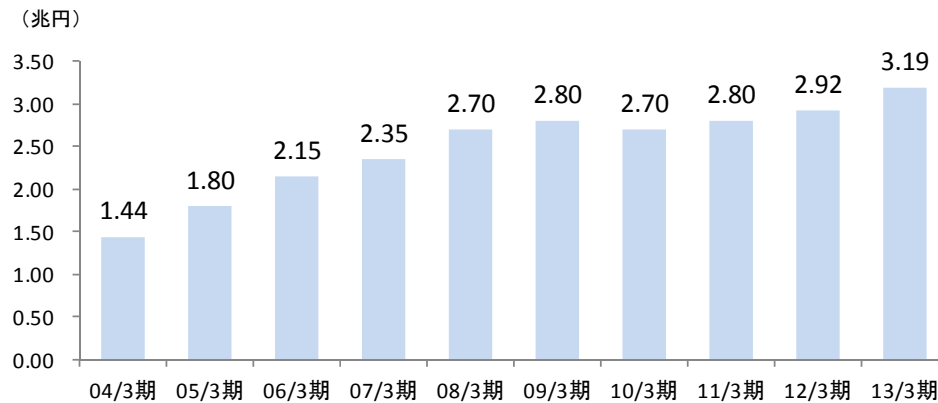
※(\*)の記載のあるものは法定再開発による開発物件。

※竣工年度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。

# 3. 2013年3月期(2012年度)総括

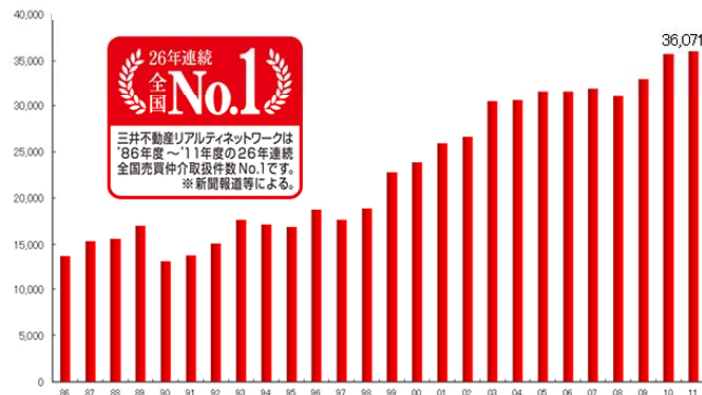
## 3-5 マネジメント事業

### 預かり資産の順調な増加

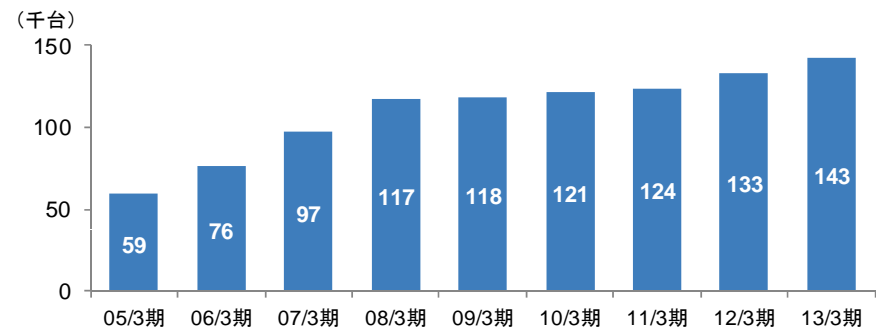


### 受託物件・取扱件数の順調な増加

#### ◆ 仲介にける取扱件数の増加 三井のリハウス



#### ◆ リパーク事業の拡大 三井のリパーク



# 3. 2013年3月期(2012年度)総括

## 3-6 グローバル事業

### アジア

- 商業施設・住宅・ビルの開発などを積極化
- 街づくりへの主体的な参画による価値創造

### 欧米

- 資産を入れ替えつつ、良質なポートフォリオを構築
- 開発型案件の取り組みの積極化



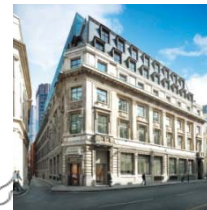
林口中商36公共用地企業誘致計画  
(台湾、アウトレット計画 2017年完成)



三井アウトレットパークアラルプール国際空港  
(2014年完成)



ミューズプロジェクト  
(2016年完成)



ムーアゲート開発計画  
(2014年完成)



マークレーン開発計画  
(2014年完成)



1200 7thストリート開発計画  
(2014年完成)



160マディソン開発計画  
(2015年完成)

### 3. 2013年3月期(2012年度)総括

#### 3-7 投資計画の進捗状況

(単位:億円)

地域・種別		2012年度	2013年度 (予想)	中長期経営計画「イノベーション2017」		
				2012～2014年度	2015～2017年度	2012～2017年度計
国内	設備系投資	660	1,300	3,000～4,000	4,000～5,000	8,000程度
	販売用不動産系投資	3,890	3,900	10,000～11,000	13,000～14,000	24,000程度
海外	欧米・アジア	480	1,000	2,000～3,000	2,000～3,000	5,000程度

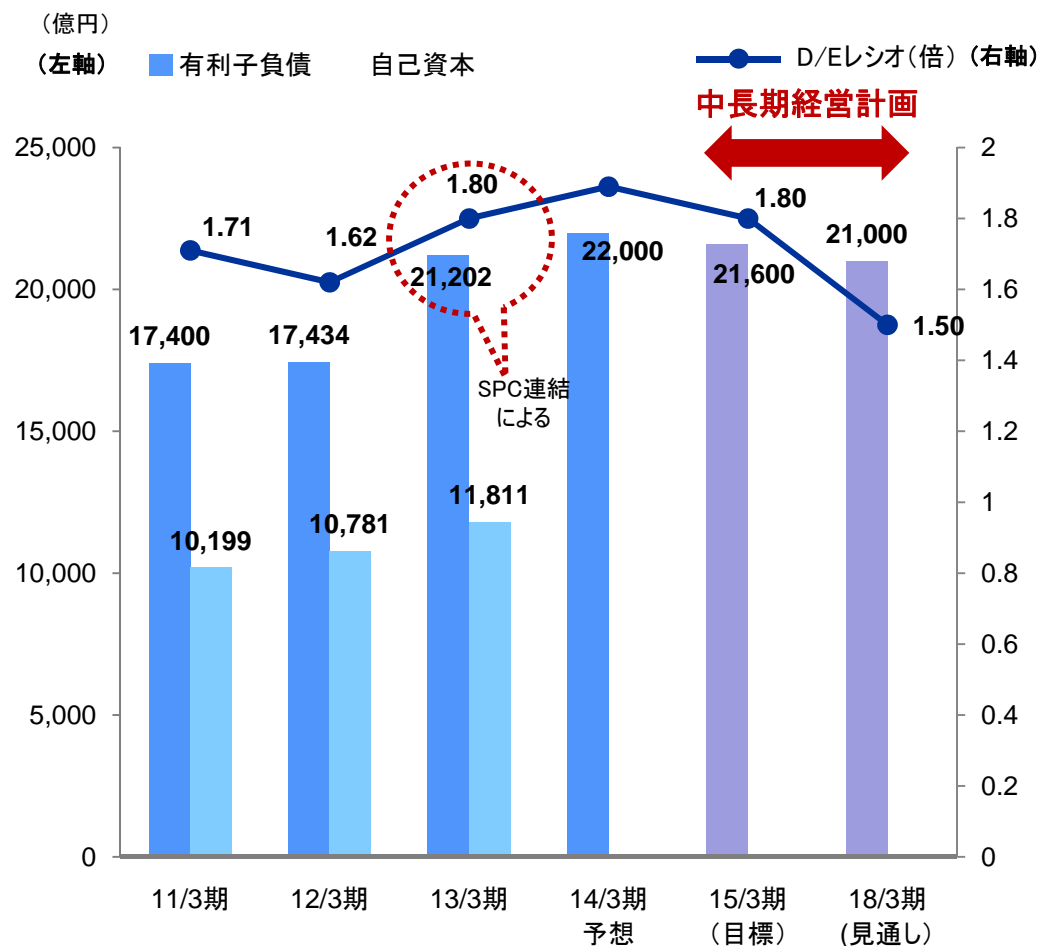
※ 上記の投資額は出資金等を含み、概算額で表示。

### 3. 2013年3月期(2012年度)総括

#### 3-8 財務戦略

##### 健全な財務体質の維持

##### ◆ 有利子負債残高とD/Eレシオの推移





### 3. 2013年3月期(2012年度)総括

#### 3-9 成長性と収益性に富んだ、三井不動産グループの実現に向けて

## 中長期経営計画「イノベーション2017」

### [STAGE1]

2012-2014

将来の成長に向けた  
投資と基盤整備

### [STAGE2]

2015-2017

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  
の地位を確立

**成長性と収益性に富んだ、  
三井不動産グループの実現**

### 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。