



2011年3月期

決算説明会資料

2011年5月17日

目次

1. 2011年3月期(2010年度)決算概要		3. 2011年3月期(2010年度)総括	
1-1 連結P/L概要(全体)	2	3-1 有形・無形固定資産	18
1-2 連結売上高・営業利益内訳(セグメント別)	3	3-2 日本橋エリアの開発	19
1-3 連結P/L・セグメント別概要<賃貸>	4	3-3 投資家共生モデル	20
1-4 参考:単体業績概要<賃貸>	5	3-4 住宅分譲事業	22
1-5 連結P/L・セグメント別概要<分譲>	6	4. 2012年3月期(2011年度)業績予想の見方	
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	4-1 業績推移	23
1-7 連結P/L・セグメント別概要<マネジメント>	8	5. 中長期的な成長戦略	
1-8 連結P/L・セグメント別概要<三井ホーム>	9	5-1 成長分野	24
1-9 連結P/L・セグメント別概要<その他>	10	5-2 戦略的方向性	25
1-10 連結B/S概要	11	5-3 財務戦略	26
1-11 連結B/S資産(販売用不動産・前渡金)	12	5-4 戦略的方向性	27
1-12 連結B/S資産(有形・無形固定資産)	13	補足資料	
1-13 連結B/S負債(有利子負債)	14	補足資料-1 預かり資産推移	28
1-14 連結C/F概要	15	補足資料-2 SPC投資とオフバランス負債	29
2. 2012年3月期(2011年度)業績予想		Disclaimer	30
2-1 連結P/L	16		
2-2 財政状態、住宅分譲事業(参考)	17		

1. 2011年3月期(2010年度)決算概要

1. 2011年3月期(2010年度)決算概要

1-1 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	通期予想 (2010.4.30公表)	対予想進捗率
売上高	14,052	13,848	204	14,400	97.6%
営業利益	1,200	1,205	△ 4	1,210	99.3%
営業外損益	△ 238	△ 266	27	△ 260	—
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	950	101.3%
特別損益	△ 125	37	△ 163	△ 100	—
特別利益	209	263	△ 53	—	—
特別損失	△ 334	△ 225	△ 109	—	—
法人税等	△ 329	△ 365	35	△ 340	—
少数損益	△ 8	△ 10	2	△ 10	—
当期純利益	499	600	△ 101	500	99.8%

◆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／三井レジデンシャルほか
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	

1. 2011年3月期(2010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)

	2011年3月期 (2010年度)	2010年3月期 (2009年度)	対前期増減	通期予想 (2010.4.30公表)
売上高	14,052	13,848	204	14,400
賃貸	4,234	4,309	△ 75	4,230
分譲	4,052	3,862	189	4,200
マネジメント	2,779	2,666	112	2,800
三井ホーム	2,051	2,028	22	2,170
その他	934	980	△ 45	1,000
営業利益	1,200	1,205	△ 4	1,210
賃貸	889	955	△ 66	910
分譲	161	124	37	180
マネジメント	321	297	24	300
三井ホーム	37	36	1	42
その他	10	2	7	0
消去他	△ 219	△ 210	△ 8	△ 222

1. 2011年3月期(2010年度)決算概要

1-3 連結P/L・セグメント別概要 <賃貸>

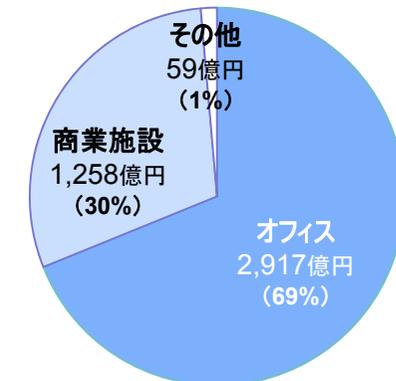
- ◆ 売上は、三井不動産の今期に新規稼働、開業した三井住友銀行本店ビルディング、三井アウトレットパーク滋賀竜王、前期に開業したらぽーと新三郷など、新規および通期稼働物件の収益寄与があった一方で、既存オフィスビルにおける期中の空室率が前期に比べ上昇したことや、日比谷三井ビルディングの建替えに向けた稼働停止、東日本大震災によって一部の商業施設で稼働停止や営業時間短縮等の影響もあり、前期に比べ75億円減収、営業利益は66億円の減益。(為替: 当期81.49円/ドル、前期92.10円/ドル)

(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	4,234	4,309	△ 75
オフィス	2,917	3,030	△ 113
商業施設	1,258	1,219	38
その他	59	59	△ 0
営業利益	889	955	△ 66

売上高内訳 (2011年3月期)

賃貸セグメント売上高: 4,234億円



◆ 当期の新規稼働物件(オフィス)、開業物件(商業施設)



室町東三井ビルディング

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

三井住友銀行本店ビルディング

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



三井アウトレットパーク札幌北広島

- 北海道北広島市
- 2010年4月開業
- 店舗面積 約23,000㎡



三井アウトレットパーク滋賀竜王

- 滋賀県蒲生郡
- 2010年7月開業
- 店舗面積 約27,000㎡

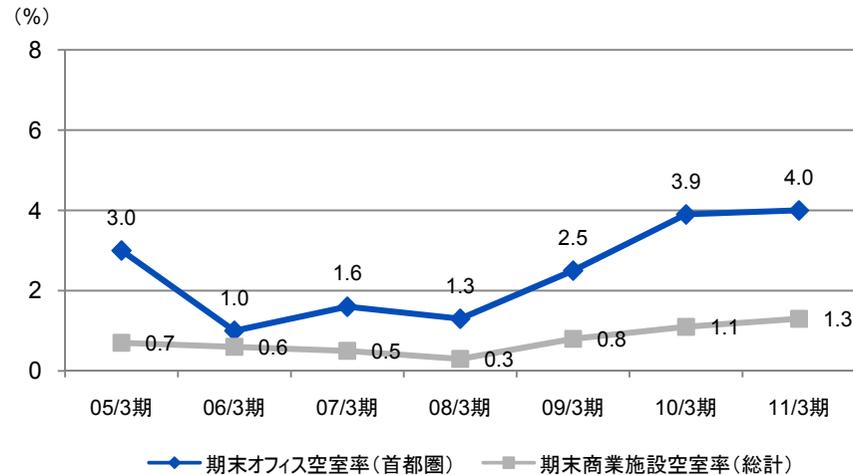
1. 2011年3月期(2010年度)決算概要

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)

	2011年3月期 期末	2010年3月期 期末
オフィス(総計)	4.4%	4.2%
首都圏	4.0%	3.9%
地方	7.6%	7.1%
商業施設(総計)	1.3%	1.1%
首都圏	1.0%	1.3%
地方	2.0%	0.7%



◆ 参考:売上高対前期増減分析(単体)

	2011年3月期 (2010年度)	2010年3月期 (2009年度)	(単位: 億円)	
			対前期増減	対前期増減分析
売上高	4,148	4,192	△ 44	増減計 △ 44
オフィス	2,749	2,839	△ 90	新規・通期 202
商業施設	1,231	1,188	42	既存 △ 179
その他	167	164	3	異動・終了 △ 67

1. 2011年3月期(2010年度)決算概要

1-5 連結P/L・セグメント別概要 <分譲>

- ◆ 個人顧客向け住宅分譲において、計上戸数の増加により増収したものの、前期には高収益の大規模物件の計上が多かったことなどにより減益。投資家向け分譲等では、オフィスビル、商業施設、賃貸住宅などの売却によって、増収増益。全体では189億円の増収、営業利益は37億円の増益。※分譲セグメント全体の棚卸資産評価減合計は△18億円(うち個人顧客向け住宅分譲△3億円、投資家向け分譲等△15億円)

(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	4,052	3,862	189
個人向け住宅分譲	3,163	3,009	153
中高層	2,660	2,564	95
戸建	502	444	58
投資家向け分譲等	889	852	36
営業利益	161	124	37
個人向け住宅分譲	97	113	△16
営業利益率	3.1%	3.8%	△0.7pt
投資家向け分譲等	64	11	53

当期の主要な計上物件



パークタワーグランスカイ

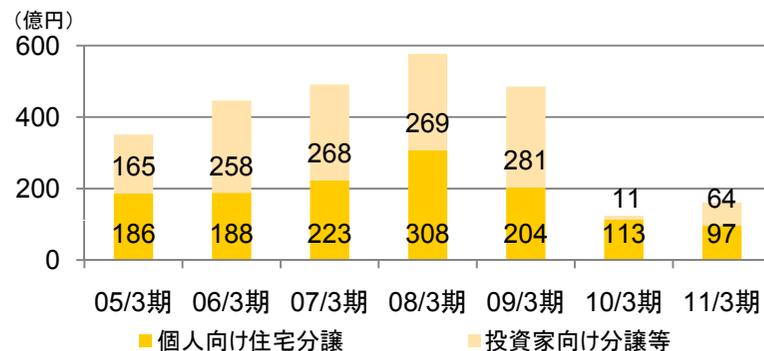
- 東京都品川区
- 2010年6月竣工
- 販売対象戸数 613戸

ららぽーと磐田

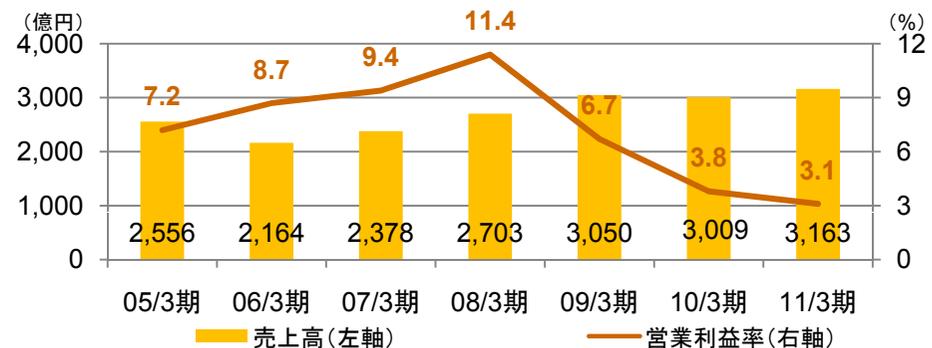
- 静岡県磐田市
- 2009年6月開業
- 店舗面積 約50,000㎡



◆ 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. 2011年3月期(2010年度)決算概要

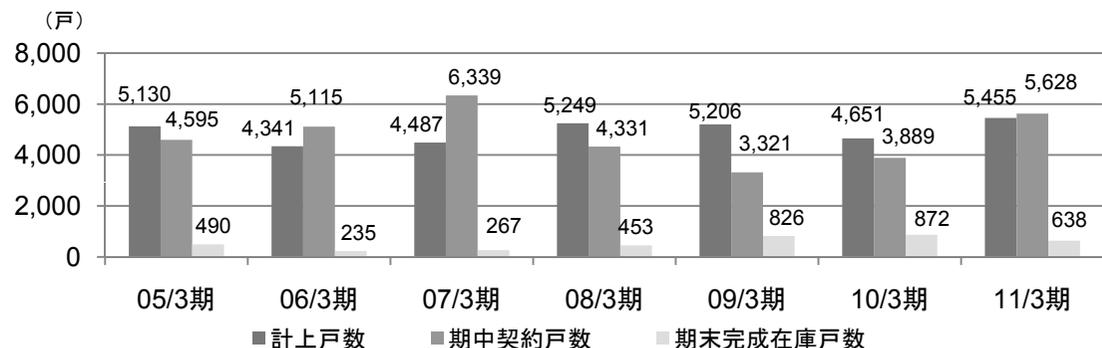
1-6 連結P/L・セグメント別概要 <分譲> (個人向け住宅分譲)

◆ 個人向け住宅分譲の状況

(単位:戸)

	2011年3月期	2010年3月期	対前期増減
前期末契約済戸数	1,504	2,179	△675
中高層	1,364	2,126	△762
戸建	140	53	87
期中契約戸数	6,609	4,805	1,804
中高層	5,628	3,889	1,739
戸建	981	916	65
計上戸数	6,380	5,480	900
中高層	5,455	4,651	804
戸建	925	829	96
期末契約済戸数	1,733	1,504	229
中高層	1,537	1,364	173
戸建	196	140	56
期末完成在庫戸数	684	912	△228
中高層	638	872	△234
戸建	46	40	6
戸当たり単価 (万円)	4,958	5,492	△534
中高層	4,877	5,515	△638
戸建	5,436	5,365	71

◆ 個人向け住宅分譲(中高層)の状況推移



1. 2011年3月期(2010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、受託物件の増加等により増収増益。仲介・アセットマネジメント等では、主に個人向け仲介事業で、取扱件数が前期に比べ増加したことなどにより増収し、全体では112億円増収、営業利益は24億円の増益。

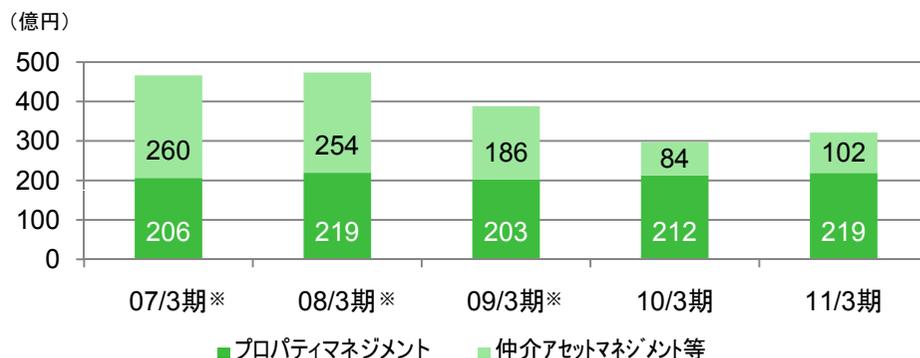
(単位: 億円)

	2011年3月期 (2010年度)	2010年3月期 (2009年度)	対前期増減
売上高	2,779	2,666	112
プロパティマネジメント	2,060	1,993	67
仲介・アセットマネジメント等	718	673	45
営業利益	321	297	24
プロパティマネジメント	219	212	6
仲介・アセットマネジメント等	102	84	17

(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
◆ 三井不動産販売の仲介事業内訳			
取扱高	11,401	10,339	1,061
件数(件)	35,753	33,040	2,713

◆ 営業利益推移



※ 07/3期～09/3期は参考数字です。

1. 2011年3月期(2010年度)決算概要

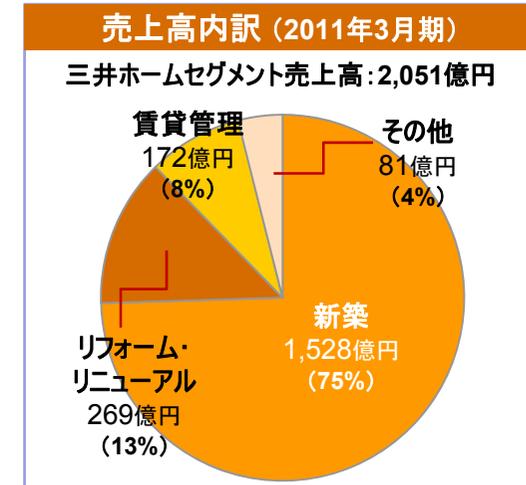
1-8 連結P/L・セグメント別概要 <三井ホーム>

- ◆ 新築事業において、東日本大震災の影響を受け、一部の物件の引渡時期にずれ込みが生じたものの、売上棟数の増加により、全体では22億円増収、営業利益は1億円の増益。

(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	2,051	2,028	22
新築	1,528	1,524	3
リフォーム・リニューアル	269	266	2
賃貸管理	172	162	9
その他	81	74	7
営業利益	37	36	1

※ 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。



(単位: 億円)

◆ 受注工事高内訳

	2011年3月期 (2010年度)	2010年3月期 (2009年度)	対前期増減
新築	1,427	1,377	50
リフォーム・リニューアル	312	296	15

◆ 主な商品



ツープайフォー住宅のリーディングカンパニー
ツープайフォー工法は、安定した部材の供給や高品質の他、耐久性に優れ、増改築も容易。



三井ホーム瓦一体型太陽光発電システム
軽量小型で、周辺環境への親和性にも配慮されたシステム。



トータル空調システム
業界No.1を誇る省エネ性能、業界初の加湿機能の標準装備、全館空調で7,300台の実績(2009年10月現在)。

1. 2011年3月期(2009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、2ホテルの新規開業および稼働率の改善などにより増収となった一方、商品販売において減収。全体では45億円減収、営業利益は7億円の増益。

(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	934	980	△45
施設営業	499	485	13
商品販売	402	418	△15
その他	32	76	△43
営業利益	10	2	7

◆ 当期の新規開業物件(施設営業)



三井ガーデンホテル上野

- 全245室
- 2010年9月開業



三井ガーデンホテル札幌

- 全247室
- 2010年6月開業



1. 2011年3月期(2010年度)決算概要

1-10 連結B/S概要

(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		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
流動資産	9,291	9,875	△ 584	流動負債	6,558	5,933	624
現金・預金	572	632	△ 60	支払手形及び買掛金	871	767	103
販売用不動産・前渡金	6,344	6,825	△ 480	短期借入金(※)	2,727	2,794	△ 66
営業出資金	657	734	△ 76	コマーシャルペーパー(※)	240	240	-
その他流動資産	1,717	1,683	33	短期償還社債(※)	-	100	△ 100
固定資産	28,515	27,228	1,286	その他流動負債	2,719	2,032	687
有形・無形固定資産	22,522	21,058	1,464	固定負債	20,824	20,878	△ 53
投資有価証券	3,775	3,927	△ 152	社債(※)	2,850	2,350	500
うち、SPC出資金	661	649	12	長期借入金(※)	11,583	11,983	△ 399
差入敷金・保証金	1,715	1,757	△ 42	預り敷金・保証金	3,548	3,667	△ 119
その他固定資産	501	485	16	その他固定負債	2,842	2,877	△ 34
				有利子負債(※)	17,400	17,467	△ 66
資産計	37,806	37,104	702	純資産	10,423	10,292	131
				負債・純資産計	37,806	37,104	702

(※)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

(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		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	D/Eレシオ(倍)	1.71	1.73	△ 0.03
B/S計上額(簿価)	19,868	18,458	1,409	自己資本比率	27.0%	27.2%	△ 0.2pt
差額	8,407	7,539	867				

1. 2011年3月期(2010年度)決算概要

1-11 連結B/S資産(販売用不動産・前渡金)

◆ 三井不動産において原価回収が進んだこと等により、連結全体では480億円減少し、6,344億円となった。

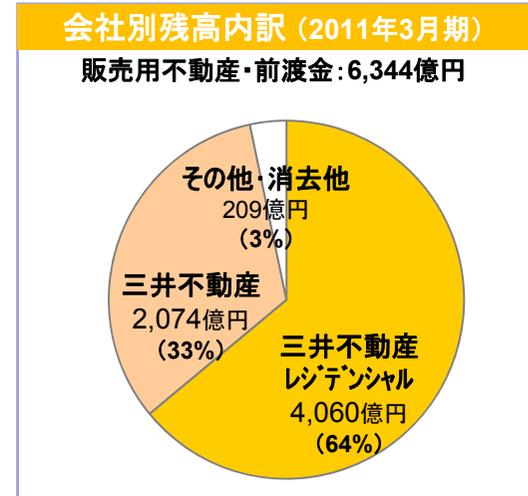
	2011年3月期 (2010年度) 期末	2010年3月期 (2009年度) 期末	対前期末 増減
販売用不動産・前渡金	6,344	6,825	△ 480
三井不動産レジデンシャル	4,060	4,012	47
三井不動産	2,074	2,645	△ 570
その他・消去他	209	167	42

(単位: 億円)

◆ 新規投資、原価回収他

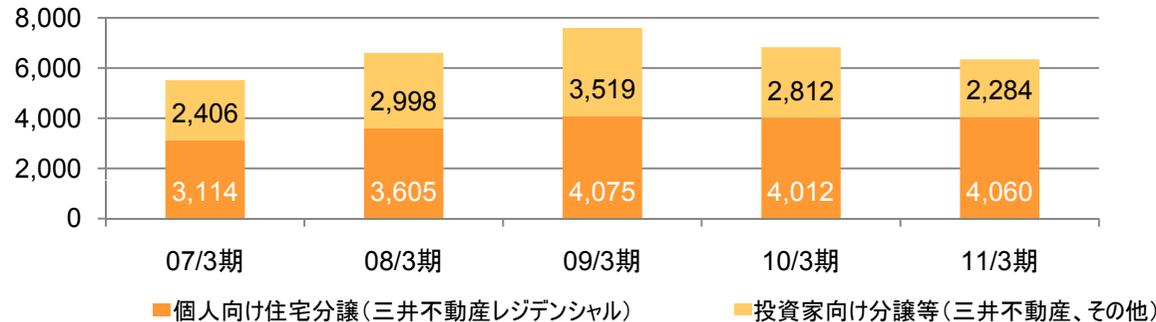
	2011年3月期 (2010年度)	2010年3月期 (2009年度)
期首残高	6,825	7,594
新規投資	3,009	3,064
原価回収	△ 3,347	△ 3,006
振替他	△ 142	△ 828
期末残高	6,344	6,825

(単位: 億円)



◆ 期末残高推移

(億円)



1. 2011年3月期(2010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大手町パルビル(共有持分)の取得、三井住友銀行本店ビルディング、室町東三井ビルディング、三井アウトレットパーク滋賀竜王などへの建築投資等により、連結全体では1,464億円増加し、2兆2,522億円となった。
なお、三井不動産アメリカGの減少は、主に為替の影響。

	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
有形・無形固定資産	22,522	21,058	1,464
三井不動産	19,998	18,304	1,693
三井不動産アメリカグループ	1,065	1,225	△ 159
三井ホームグループ	262	275	△ 12
その他・消去他	1,196	1,253	△ 56

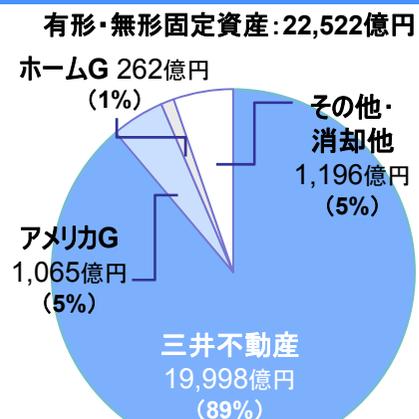
(単位: 億円)

◆ 資本的支出、減価償却他

	2011年3月期 (2010年度)	2010年3月期 (2009年度)
期首残高	21,058	20,477
資本的支出	2,293	619
減価償却	△ 529	△ 502
売却・振替他	△ 299	464
期末残高	22,522	21,058

(単位: 億円)

会社別残高内訳 (2011年3月期)



◆ 期末残高推移



1. 2011年3月期(2010年度)決算概要

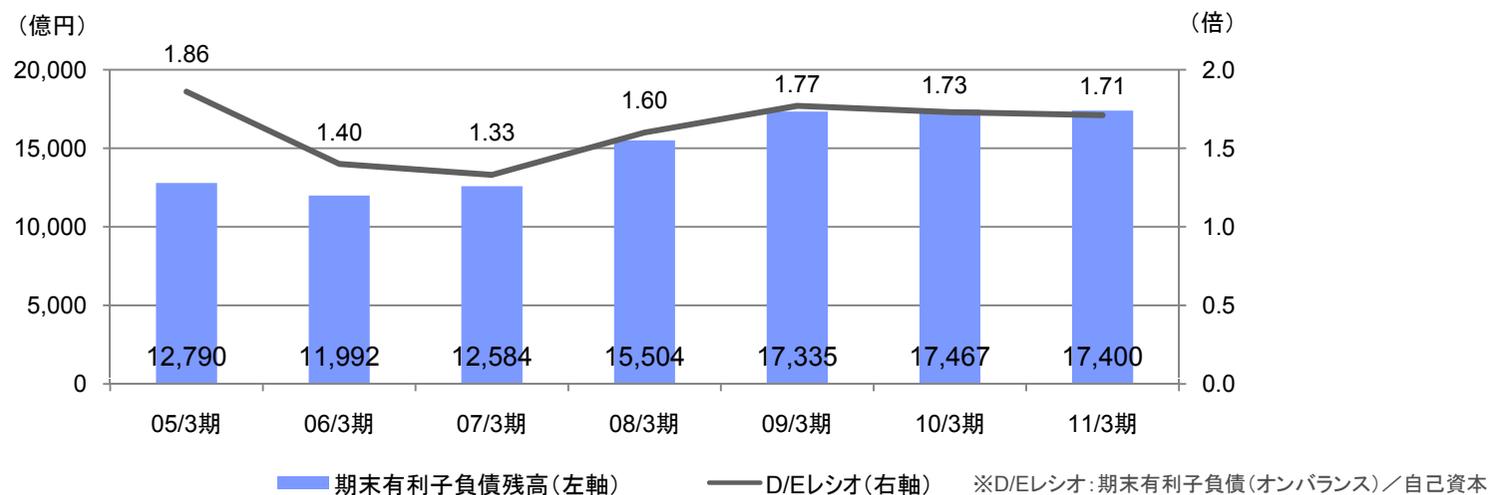
1-13 連結B/S負債(有利子負債)

- ◆ 有形固定資産の新規投資など的一方、販売用不動産の原価回収や、経過勘定の変動等により、連結全体では66億円減少し、1兆7,400億円となった。

(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
有利子負債	17,400	17,467	△ 66
三井不動産	16,613	16,544	68
三井不動産レジデンシャル	3,160	3,230	△ 70
三井不動産アメリカグループ	589	694	△ 104
子会社貸付金	△ 4,093	△ 4,085	△ 7
その他・消去他	1,130	1,084	46

◆ 期末有利子負債残高、D/Eレシオ推移

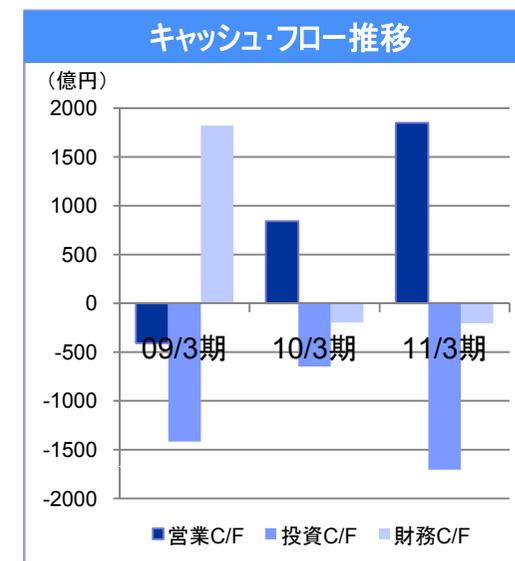


1. 2011年3月期(2010年度)決算概要

1-14 連結C/F概要

(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
営業キャッシュ・フロー	1,850	843	1,006
投資キャッシュ・フロー	△ 1,705	△ 648	△ 1,057
財務キャッシュ・フロー	△ 204	△ 197	△ 6
営業C/F + 投資C/F	145	195	△ 50



2. 2012年3月期(2011年度)業績予想

2. 2012年3月期(2011年度)業績予想

2-1 連結P/L

◆ 連結P/L

(単位:億円)

	2012年3月期 (2011年度)	2011年3月期 (2010年度)	増減
売上高	14,000	14,052	△ 52
賃貸	4,240	4,234	5
分譲	3,700	4,052	△ 352
マネジメント	2,760	2,779	△ 19
三井ホーム	2,260	2,051	208
その他	1,040	934	105
営業利益	1,150	1,200	△ 50
賃貸	890	889	0
分譲	170	161	8
マネジメント	310	321	△ 11
三井ホーム	48	37	10
その他	△ 40	10	△ 50
消去他	△ 228	△ 219	△ 8
営業外損益	△ 230	△ 238	8
純金利負担	△ 290	△ 272	△ 17
その他	60	33	26
経常利益	920	962	△ 42
特別損益	△ 100	△ 125	25
税前当期純利益	820	836	△ 16
法人税等	△ 340	△ 329	△ 10
少数損益	△ 10	△ 8	△ 2
当期純利益	470	499	△ 29

次期の業績予想については、当社を取り巻く事業環境が東日本大震災に起因する下記の点において不透明な状況にあると認識し、これらによる影響を一定の前提を基に勘案し、算定している。

- ・原子力発電所事故の収束見通し
- ・首都圏における夏季の電力供給不足に伴う影響
- ・企業のサプライチェーンの回復状況
- ・上記に起因する企業活動および個人消費におけるマインドの変化

・「賃貸セグメント」は、当期に竣工稼働した「三井住友銀行本店ビルディング」や「室町東三井ビルディング」など通期稼働物件の収益寄与により増収する一方、既存ビルによる減収影響や商業施設等における震災影響を勘案し、セグメント全体で5億円増収、利益は横ばいを見込む。

・「分譲セグメント」は、住宅分譲事業において、震災の影響による工期の遅れで計上戸数が減少すること等を見込み減収・減益。一方、投資家向け分譲事業においては増益を見込み、セグメント全体で352億円の減収、8億円の増益。

・「マネジメントセグメント」は、プロパティマネジメント受託物件の増加で増収する一方、三井不動産におけるデベロップメントマネジメントフィーの減収等もあり、セグメント全体で19億円減収、11億円の減益を見込む。

・「その他セグメント」は、グループ内のリフォーム事業再編に伴うセグメント移動等により増収する一方、ホテル・リゾート事業における震災影響を勘案し、セグメント全体で105億円の増収、50億円の減益を見込む。

・結果、売上は52億円減収の1兆4,000億円、営業利益は50億円減益の1,150億円、経常利益は42億円減益の920億円を見込む。

・当期純利益は、特別損益△100億円を織り込み、29億円減益の470億円を見込む。

2. 2012年3月期(2011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	2012年3月期 (2011年度)	2011年3月期 (2010年度)	増減
販売用不動産・前渡金			
新規投資	3,000	3,009	△ 9
原価回収	2,800	3,347	△ 547
有形・無形固定資産			
新規投資	1,300	2,293	△ 993
減価償却費	550	529	20
有利子負債	18,200	17,400	799

(単位: 億円)

◆ 住宅分譲事業(参考)	2012年3月期 (2011年度)	2011年3月期 (2010年度)	増減
営業収益	2,980	3,163	△ 183
中高層	2,470	2,660	△ 190
戸建	510	502	7
営業利益率(%)	3.2	3.1	0.1pt

(単位: 戸)

計上戸数	5,900	6,380	△ 480
中高層	5,000	5,455	△ 455
戸建	900	925	△ 25

3. 2011年3月期(2010年度) 総括

3. 2011年3月期(2010年度) 総括

3-1 有形・無形固定資産

◆ ポートフォリオの量的成長



三井住友銀行
本店ビルディング



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

◆ 再開発・建替えによるポートフォリオの質的向上



室町東三井
ビルディング
(COREDO室町)



室町東地区開発計画 1-5,2-3街区



千代田区富士見二丁目計画



三信ビル・日比谷三井ビル建替計画

◆ 優良な新規固定資産投資の実行

✓ 大手町パルビル取得(共有持分)

3. 2011年3月期(2010年度)総括

3-2 日本橋エリアの開発

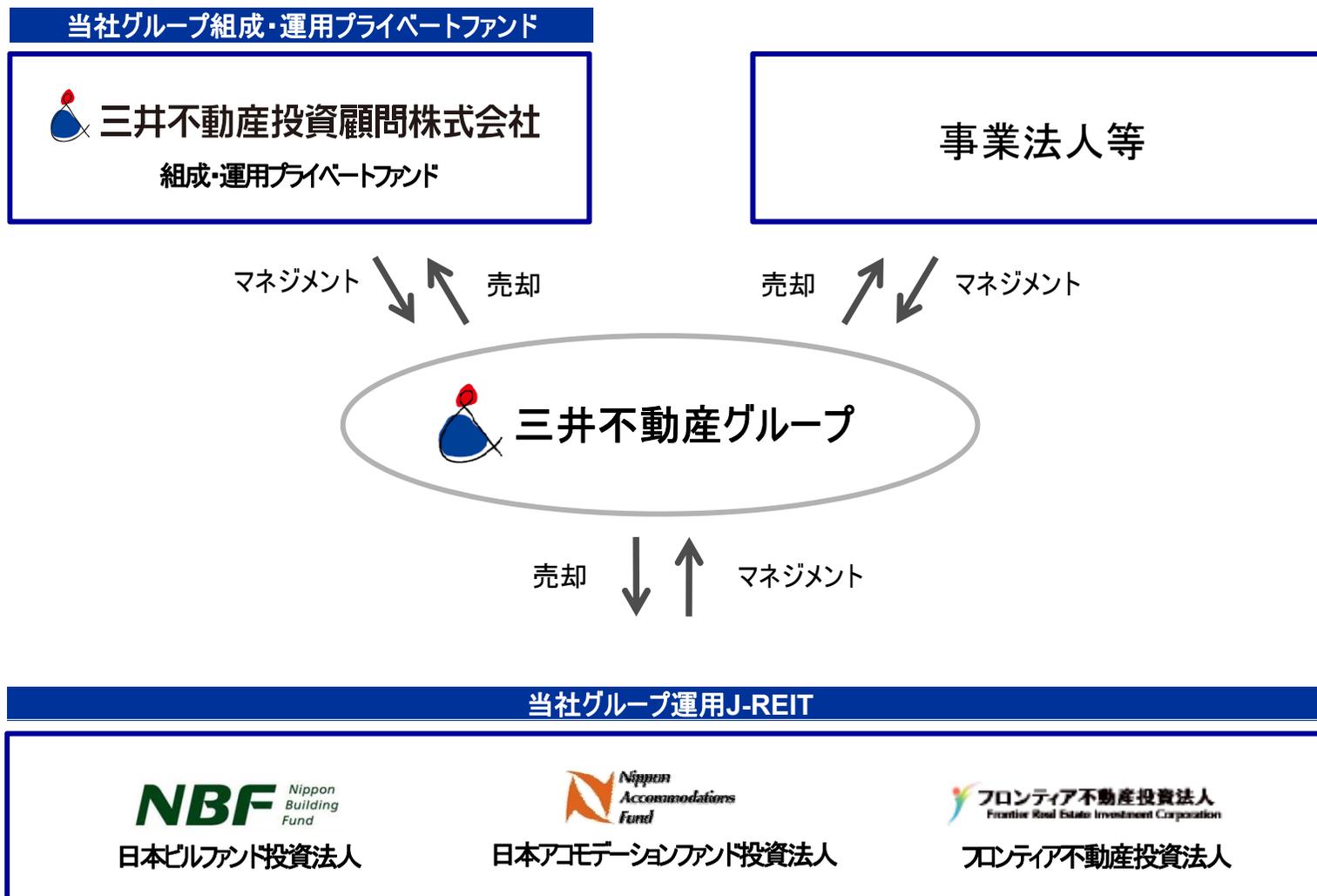
日本橋エリアのポートフォリオマップ



- ◆ 優良アセットの集積
- ◆ エリア活性化による競争力強化
- ◆ 地権者、テナント企業とのアライアンス

3. 2011年3月期(2010年度) 総括

3-3 投資家共生モデル



3. 2011年3月期(2010年度) 総括

3-3 投資家共生モデル

2011年3月期(2010年度)売却・計上物件(J-REIT向け)

 <p>NBF Nippon Building Fund 日本ビルファンド投資法人</p>	 <p>リバーシティM-SQUARE</p>	 <p>日本橋兜町M-SQUARE</p>	 <p>博多祇園M-SQUARE</p>
 <p>Nippon Accommodations Fund 日本アコモデーションファンド投資法人</p>	 <p>パークアクシスつば公園</p>	 <p>パークアクシス江坂広芝町</p>	 <p>パークアクシス板橋本町貳番館</p>
 <p>フロンティア不動産投資法人 Frontier Real Estate Investment Corporation フロンティア不動産投資法人</p>	 <p>ららぽーと磐田</p>	 <p>ギンザ・ガラス</p>	 <p>ララガーデン春日部</p>

他7物件

3. 2011年3月期(2010年度)総括

3-4 住宅分譲事業

◆ 最高級物件、都市型ハイグレード物件

park
MANSION
最高級
マンション



パークマンション三田日向坂

park
COURT
都市型
ハイグレード
マンション



パークコート麻布十番ザタワー

◆ 環境創造型大規模物件、超高層物件

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



パークタワーグランスカイ

◆ 短期回転型中小規模物件

park
HOMES
短期回転型
中小規模
マンション



パークホームズ目黒ザレジデンス

主なプロジェクト(2013年度以降計上予定)

- ・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
- ・桜上水団地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
- ・中央区晴海二丁目計画

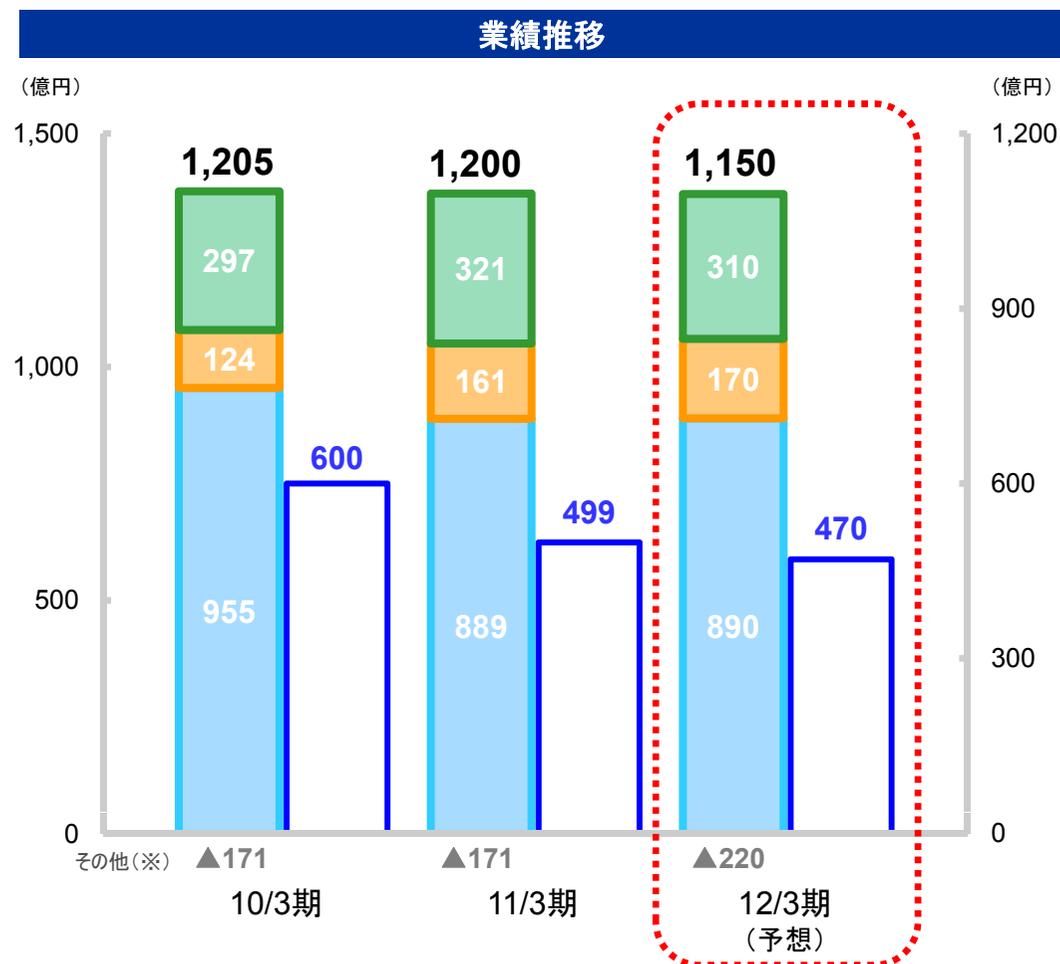
ランドバンク(2011年3月末時点)

- ・用地取得済み(確定):約1万8千戸 (シエア後)
- ・計画段階(再開発等):約1万戸 (シエア前)

4. 2012年3月期(2011年度)業績予想の見方

4. 2012年3月期(2011年度)業績予想の見方

4-1 業績推移

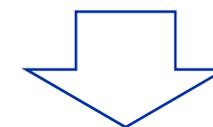


営業利益(左軸) 賃貸 分譲 マネジメント 当期純利益(右軸)

(※) 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

業績予想で見込んだリスク要因

- 原子力発電所事故の収束見通し
- 首都圏における夏季の電力供給不足
- 企業のサプライチェーンの回復状況
- 上記に起因する企業活動および個人消費におけるマインド変化



外部環境の見方

- 不動産市場の健全なファンダメンタルズ
- 外部環境改善の可能性

5. 中長期的な成長戦略

5. 中長期的な成長戦略

5-1 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決定(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)につき、北京現地法人設立(2010年8月)



(仮称)寧波アウトレット計画(第1期)
・浙江省寧波市
・2011年夏開業
・店舗面積16,000㎡



(仮称)上海嘉定プロジェクト
・上海市
・2011年12月南街区竣工
・2012年12月北街区竣工
・南街区720戸/北街区460戸



天津エコシティ
・天津市
・2014年2月全体竣工
・マンション2,250戸/戸建他400戸



大連ソフトウェアパーク2期
・遼寧省大連市
・2014年10月全体竣工
・住宅1,900戸/商業施設床面積47,000㎡

✓ 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

5. 中長期的な成長戦略

5-2 戦略的方向性

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
- ◆「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

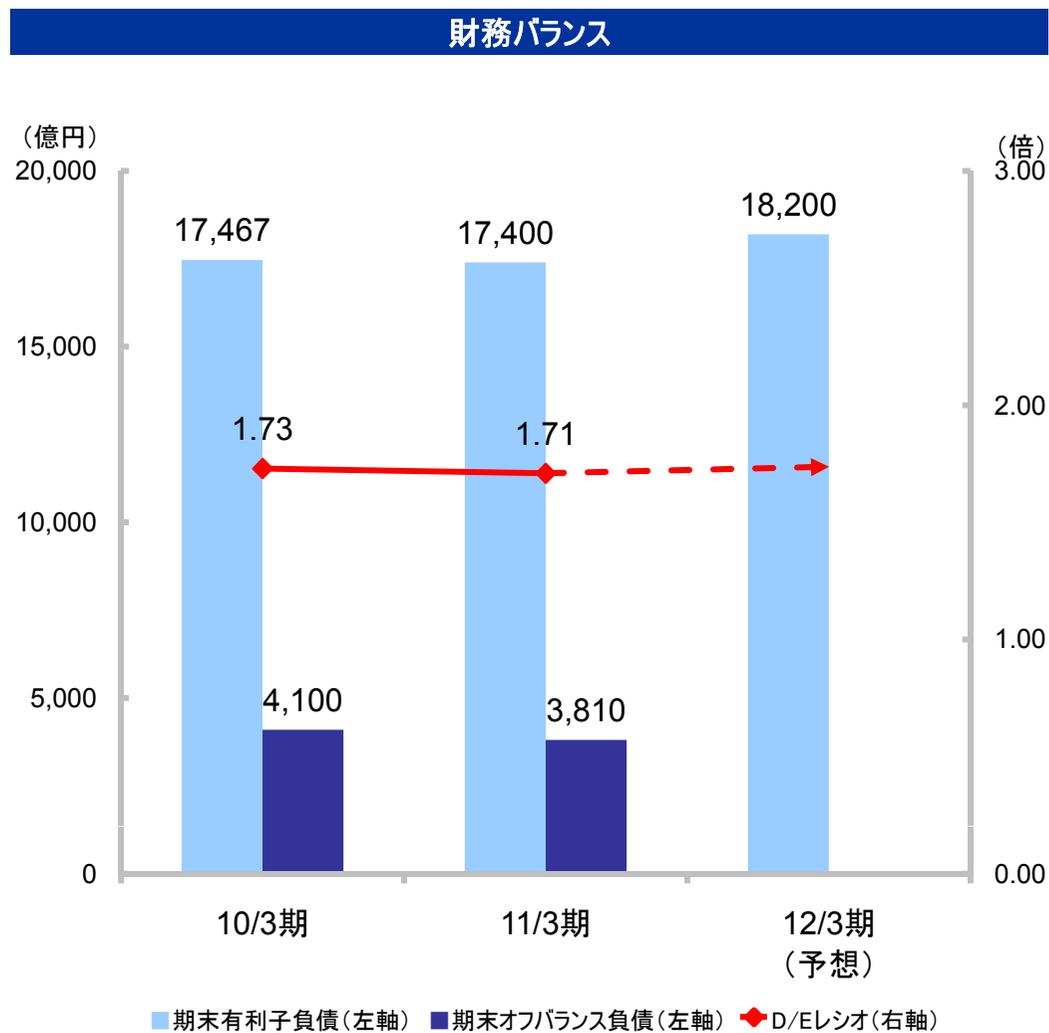


震災後の環境変化対応

- ◆安心・安全
- ◆サステナビリティ
- ◆健全な財務体質の重要性の再確認

5. 中長期的な成長戦略

5-3 財務戦略



5. 中長期的な成長戦略

5-4 戦略的方向性

1. 国内の既存事業の基盤強化と進化・成長

- ①街づくりによる価値創造力の強化
- ②グループベースでの住宅事業進化
- ③投資家共生モデルの進化

2. 成長領域での事業展開の具体化

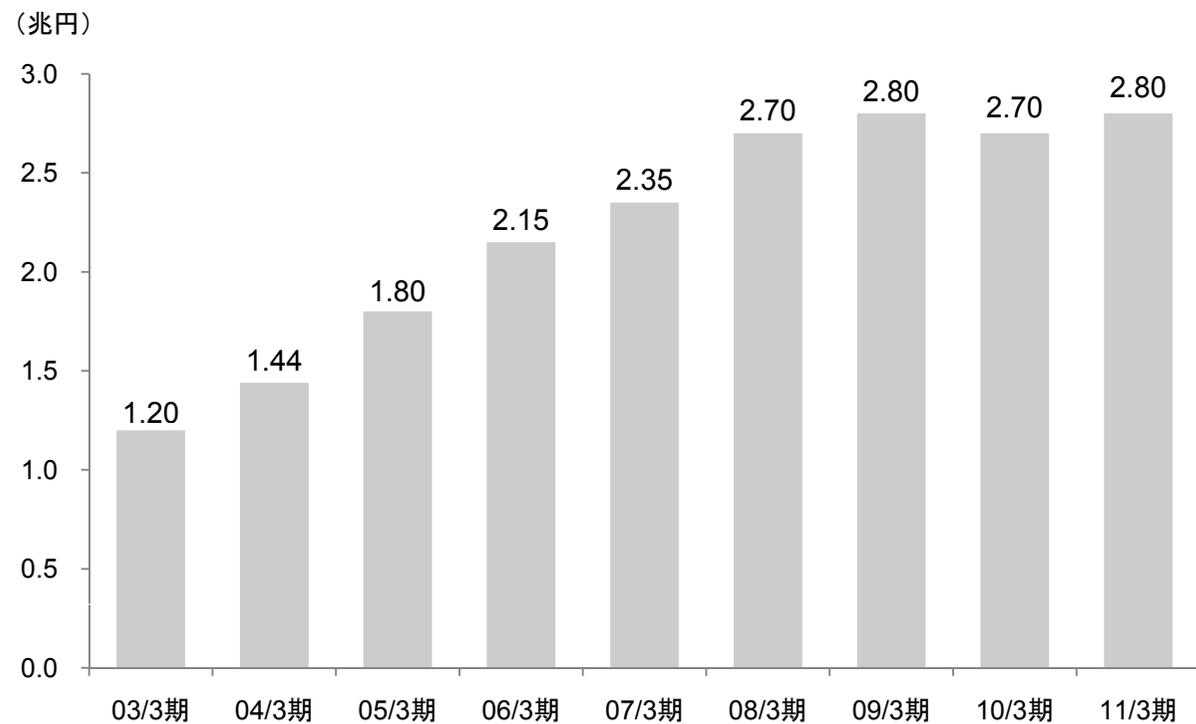
- ①中国など東アジアでの事業展開の加速
- ②顧客のクロスボーダーニーズへの対応力強化
- ③国内の新たなアセットクラス、成長事業への進出

補足資料

補足資料-1

預かり資産推移

預かり資産推移



補足資料-2

SPC投資とオフバランス負債(2011年3月期)

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

営業出資金	660
+	
投資有価証券	660

流動型 2,140億円 ←

- 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。

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。