



2012年3月期

決算説明会資料

2012年5月11日



三井不動産株式会社

www.mitsuifudosan.co.jp

目次

1. 2012年3月期(2011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
1-14 連結C/F概要	15
2. 2013年3月期(2012年度)業績予想	
2-1 連結P/L	16
2-2 財政状態、住宅分譲事業(参考)	17
補足資料	
補足資料-1 預かり資産推移	18
補足資料-2 SPC投資とオフバランス負債	19
補足資料-3 中長期経営計画「イノベーション2017」定量目標・指標	20
補足資料-4 中長期経営計画「イノベーション2017」投資・回収計画	21
Disclaimer	22

1. 2012年3月期(2011年度)決算概要

1. 2012年3月期(2011年度)決算概要

1-1 連結P/L概要(全体)

(単位:億円)

	当期	前期	増減	当期予想 (2011年10月公表)	対予想進捗率
売上高	13,381	14,052	△ 671	13,600	98.4%
営業利益	1,260	1,200	59	1,220	103.3%
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	—
経常利益	1,025	962	63	1,000	102.5%
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	—
当期純利益	501	499	2	480	104.4%

◆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	

※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. 2012年3月期(2011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)

	当期	前期	増減	当期予想 (2011年10月公表)
売上高	13,381	14,052	△ 671	13,600
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
営業利益	1,260	1,200	59	1,220
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

1. 2012年3月期(2011年度)決算概要

1-3 連結P/L・セグメント別概要 <賃貸>

◆既存オフィスビルによる減収影響があったものの、前期に竣工した三井住友銀行本店ビルディングや三井アウトレットパーク滋賀竜王などの通期稼働による収益貢献および当期に稼働した名古屋三井ビルディング新館や三井アウトレットパーク倉敷などの収益寄与に加え、商業施設における店舗売上が好調に推移したことから、前期比29億円の減収、営業利益は67億円の増益。

(単位:億円)

	当期	前期	増減
売上高	4,205	4,234	△ 29
オフィス	2,836	2,917	△ 81
商業施設	1,315	1,258	57
その他	53	59	△ 5
営業利益	956	889	67

◆ 当期の新規稼働物件(オフィス)、開業物件(商業施設)



横浜三井ビルディング

- 神奈川県横浜市
- 2012年2月竣工
- 貸付可能面積 約49,000㎡

名古屋三井ビルディング新館

- 愛知県名古屋市
- 2011年6月竣工
- 貸付可能面積 約11,000㎡



三井アウトレットパーク ジャズドリーム長島 第4期

- 三重県桑名市
- 2011年9月第4期開業(増床)
- 店舗面積 約9,300㎡



三井アウトレットパーク 倉敷

- 岡山県倉敷市
- 2011年12月開業
- 店舗面積 約20,000㎡

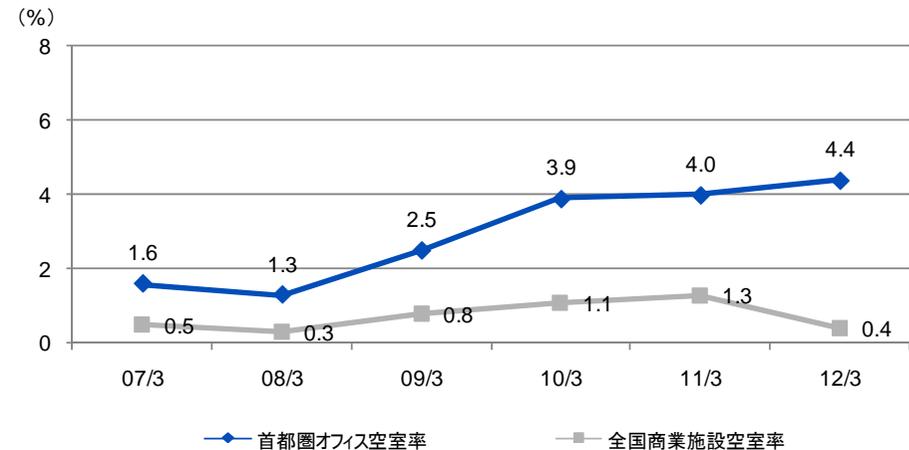
1. 2012年3月期(2011年度)決算概要

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)

	2012年3月末	2011年3月末
オフィス(総計)	4.6%	4.4%
首都圏	4.4%	4.0%
地方	6.4%	7.6%
商業施設(総計)	0.4%	1.3%
首都圏	0.4%	1.0%
地方	0.4%	2.0%



◆ 参考:売上高対前期増減分析(単体)

	当期	前期	増減	増減分析	
	(単位:億円)	(単位:億円)	(単位:億円)	増減計	(単位:億円)
売上高	4,132	4,148	△ 15	増減計	△ 15
オフィス	2,668	2,749	△ 80	新規・通期	100
商業施設	1,292	1,231	61	既存	△ 116
その他	172	167	4	異動・終了	1

1. 2012年3月期(2011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、震災の影響による工期の見直しで計上戸数が前期に比べて減少したことなどにより減収したものの、営業利益率の改善により増益。
- ◆ 投資家向け分譲等においては、日本ビルファンド投資法人や三井不動産プライベートリート投資法人などへの物件売却があったものの、前期に比べ減収減益。全体では838億円の減収、営業利益は4億円の減益。

(単位: 億円)

	当期	前期	増減
売上高	3,213	4,052	△ 838
個人向け住宅分譲	2,572	3,163	△590
中高層	2,138	2,660	△522
戸建	434	502	△68
投資家向け分譲等	641	889	△247
営業利益	157	161	△ 4
個人向け住宅分譲	102	97	5
営業利益率	4.0%	3.1%	0.9pt
投資家向け分譲等	54	64	△9

当期の主要な計上物件

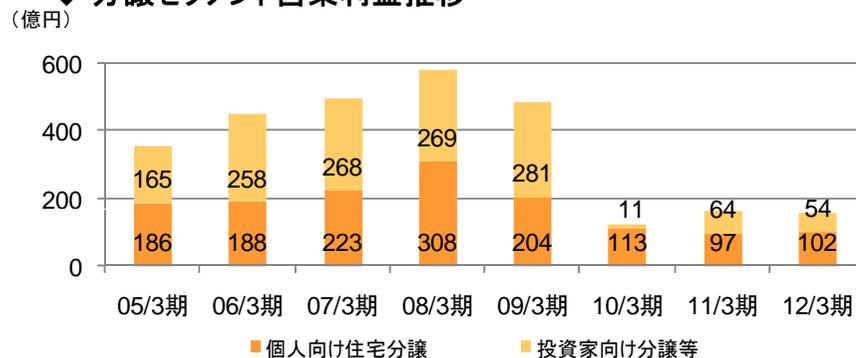


パークシティ国分寺
 ■ 東京都国分寺市
 ■ 2012年3月竣工
 ■ 総戸数 331戸

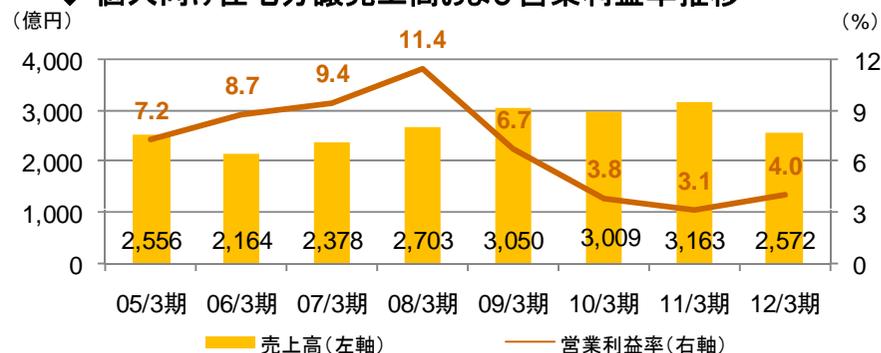


東五反田スクエア
 ■ 東京都品川区
 ■ 2009年4月竣工
 ■ 貸付可能面積 約14,200㎡

◆ 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. 2012年3月期(2011年度)決算概要

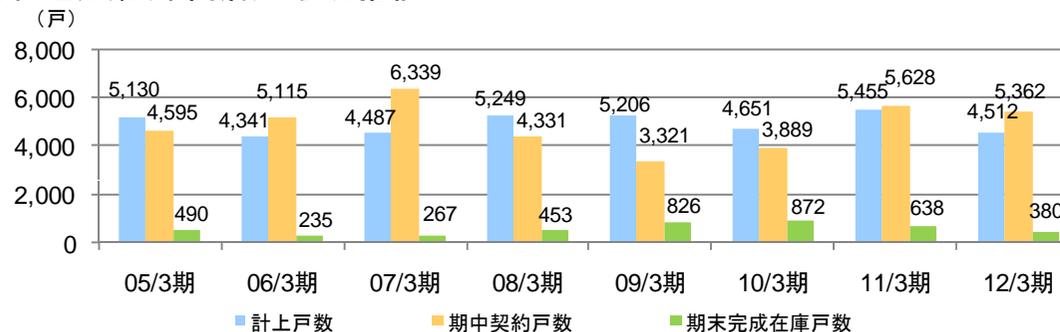
1-6 連結P/L・セグメント別概要 <分譲> (個人向け住宅分譲)

◆ 個人向け住宅分譲の状況

(単位:戸)

	当期	前期	増減
期首契約済戸数	1,733	1,504	229
中高層	1,537	1,364	173
戸建	196	140	56
期中契約戸数	6,083	6,609	△526
中高層	5,362	5,628	△266
戸建	721	981	△260
計上戸数	5,316	6,380	△1,064
中高層	4,512	5,455	△943
戸建	804	925	△121
期末契約済戸数	2,500	1,733	767
中高層	2,387	1,537	850
戸建	113	196	△83
期末完成在庫戸数	404	684	△280
中高層	380	638	△258
戸建	24	46	△22
戸当たり単価 (万円)	4,839	4,958	△119
中高層	4,739	4,877	△138
戸建	5,398	5,436	△38

◆ 個人向け住宅分譲(中高層)の状況推移



1. 2012年3月期(2011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、リパーク事業で管理台数が増加したことや受託物件の増加により増収増益。
- ◆仲介・アセットマネジメント等において、リハウス事業における仲介件数の増加、ファンド組成に伴うアセットマネジメントフィーの計上などにより増収増益。全体では86億円増収、営業利益は22億円増益。

(単位:億円)

	当期	前期	増減
売上高	2,866	2,779	86
プロパティマネジメント	2,128	2,060	67
仲介・アセットマネジメント等	737	718	18
営業利益	343	321	22
プロパティマネジメント	237	219	18
仲介・アセットマネジメント等	105	102	3

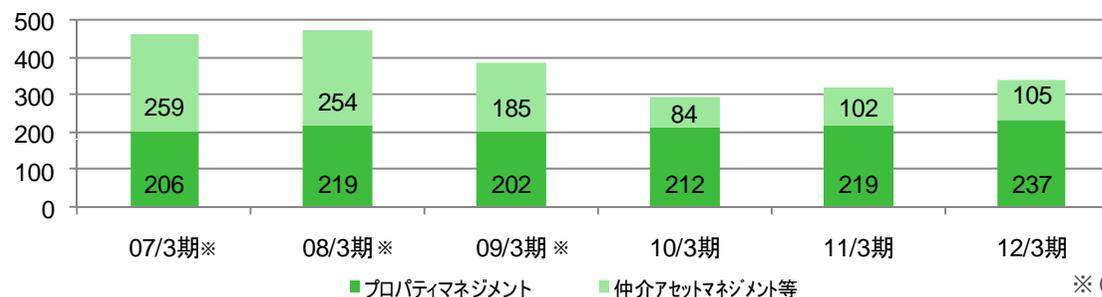
(単位:億円)

◆ 営業情報

	当期	前期	増減
リパーク台数(台)	133,039	124,379	8,660
仲介件数(件)	34,992	34,369	623
販売受託件数(件)	2,451	2,532	△81

◆ 営業利益推移

(億円)



※ 07/3期～09/3期は参考数字です。

1. 2012年3月期(2011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、期首受注残高が多かったこと、棟単価の上昇などにより増収。
- ◆ リフォーム・リニューアル事業において、三井ホームリモデリング(株)(注)が当セグメントから移動したことの影響で減収となったものの、全体では24億円増収、4億円増益。

(注)2012年4月1日より、三井不動産リフォーム(株)に商号変更しています。

(単位: 億円)

	当期	前期	増減
売上高	2,075	2,051	24
新築	1,603	1,528	74
リフォーム・リニューアル	184	269	△84
賃貸管理	178	172	6
その他	109	81	27
営業利益	41	37	4

※ 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	1,445	1,427	18
リフォーム・リニューアル	227	312	△84

1. 2012年3月期(2011年度)決算概要

1-9 連結P/L・セグメント別概要 <その他>

◆ 三井ホームリモデリング(株)(注)が当セグメントに移動したことなどにより、全体では85億円の増収、18億円の減益。

(注)2012年4月1日より、三井不動産リフォーム(株)に商号変更しています。

(単位:億円)

	当期	前期	増減
売上高	1,020	934	85
施設営業	490	499	△8
商品販売	400	402	△2
その他	129	32	96
営業利益	△8	10	△18



三井ガーデンホテル銀座プレミア



三井のリフォーム

1. 2012年3月期(2011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
流動資産	9,417	9,291	125	流動負債	6,923	6,558	364
現金・預金	622	572	50	支払手形及び買掛金	1,013	871	141
販売用不動産・前渡金	6,428	6,344	83	短期借入金(※)	2,549	2,727	△ 177
営業出資金	575	657	△ 81	コマーシャルペーパー(※)	370	240	130
その他流動資産	1,790	1,717	73	短期償還社債(※)	50	—	50
固定資産	29,266	28,515	751	その他流動負債	2,940	2,719	220
有形・無形固定資産	23,048	22,522	525	固定負債	20,756	20,824	△ 67
投資有価証券	3,976	3,775	201	社債(※)	3,000	2,850	150
うち、SPC出資金	665	661	4	長期借入金(※)	11,464	11,583	△ 118
差入敷金・保証金	1,608	1,715	△ 107	預り敷金・保証金	3,538	3,548	△ 10
その他固定資産	633	501	132	その他固定負債	2,753	2,842	△ 89
				有利子負債(※)	17,434	17,400	33
資産計	38,684	37,806	877	純資産	11,004	10,423	580
				負債・純資産計	38,684	37,806	877

(※)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
連結賃貸対照表計上額	20,496	19,868	628
当期末の時価	28,600	28,276	324
差額	8,104	8,407	△ 303

当期末 前期末 増減

D/Eレシオ(倍)	1.62	1.71	△ 0.09
自己資本比率	27.9%	27.0%	0.9pt

1. 2012年3月期(2011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
販売用不動産・前渡金	6,428	6,344	83
三井不動産レジデンシャル(※)	4,072	4,060	11
三井不動産	2,110	2,074	35
その他・消去他	245	209	35

※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1,061億円

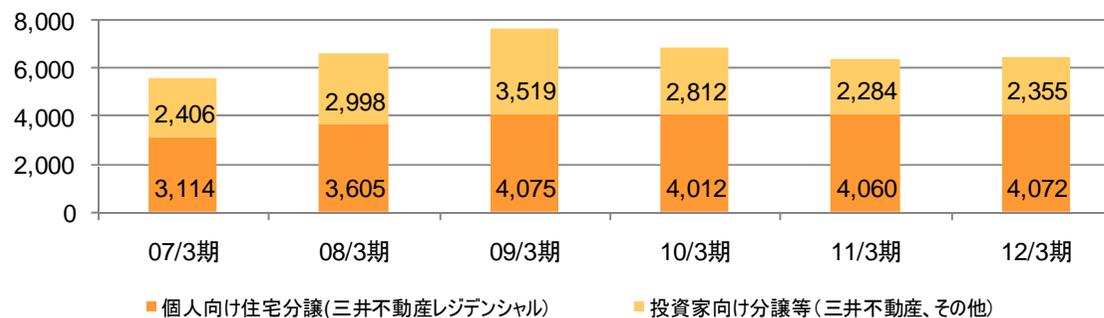
(単位: 億円)

◆ 新規投資、原価回収他

	当期	前期
期首残高	6,344	6,825
新規投資	2,842	3,009
原価回収	△ 2,583	△ 3,347
振替他	△ 175	△ 142
期末残高	6,428	6,344

◆ 期末残高推移

(億円)



1. 2012年3月期(2011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横浜三井ビルディング、三井アウトレットパーク木更津への建築投資などや、英国三井不動産グループにおけるオフィスビルへの新規投資などにより、連結全体では525億円増加し、2兆3,048億円となった。
 なお、三井不動産アメリカグループの減少は、主に為替の影響。(為替:当期末77.74円/ドル、前期末81.49円/ドル)

(単位: 億円)

	当期末	前期末	増減
有形・無形固定資産	23,048	22,522	525
三井不動産	20,502	19,998	504
三井不動産アメリカグループ	1,018	1,065	△ 46
英国三井不動産グループ	271	200	71
三井ホームグループ	256	262	△ 6
その他・消去他	999	996	2

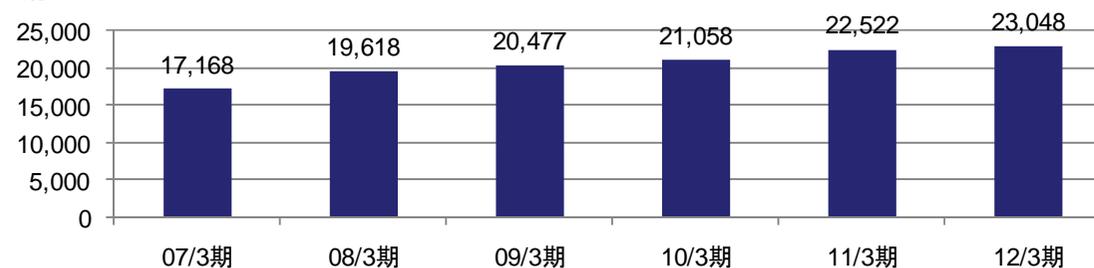
(単位: 億円)

◆ 資本的支出、減価償却他

	当期	前期
期首残高	22,522	21,058
資本的支出	1,117	2,293
減価償却	△ 532	△ 529
売却・振替他	△ 60	△ 299
期末残高	23,048	22,522

◆ 期末残高推移

(億円)



1. 2012年3月期(2011年度)決算概要

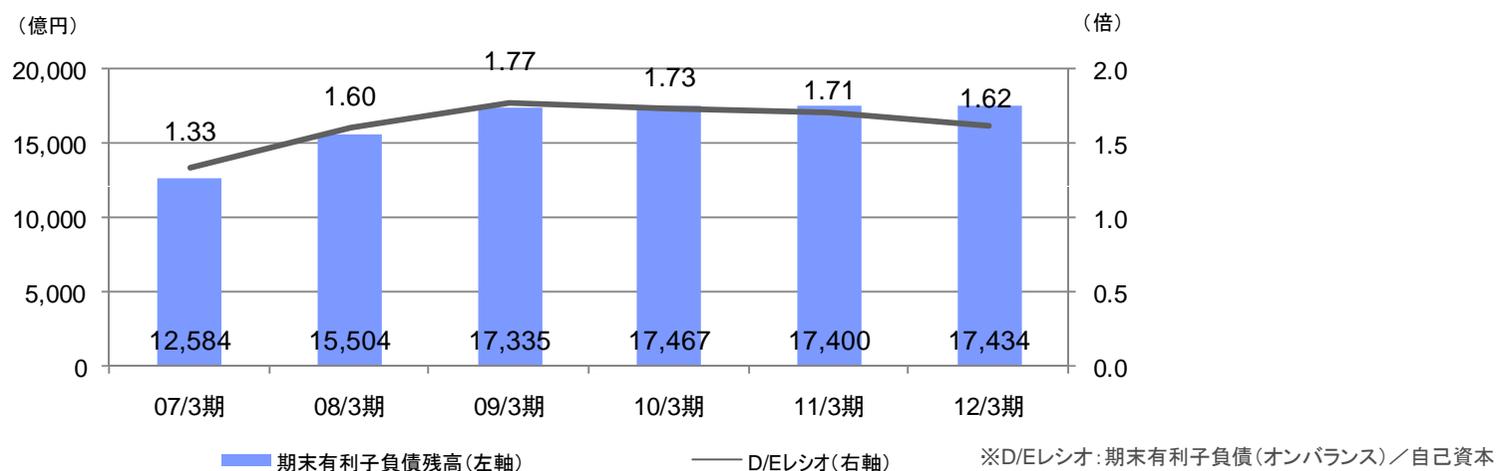
1-13 連結B/S負債(有利子負債)

- ◆ 有形・無形固定資産の新規投資等による投資キャッシュ・アウト1,243億円に対して、営業活動によるキャッシュ・イン1,481億円、配当金などの支払によるキャッシュ・アウト193億円などの結果、連結全体では33億円増加し、1兆7,434億円となった。

(単位:億円)

	当期末	前期末	増減
有利子負債	17,434	17,400	33
三井不動産	16,701	16,613	87
三井不動産レジデンシャル	2,994	3,160	△ 166
三井不動産アメリカグループ	574	589	△ 15
子会社貸付金	△ 3,966	△ 4,093	126
その他・消去他	1,131	1,130	0

◆ 期末有利子負債残高、D/Eレシオ推移

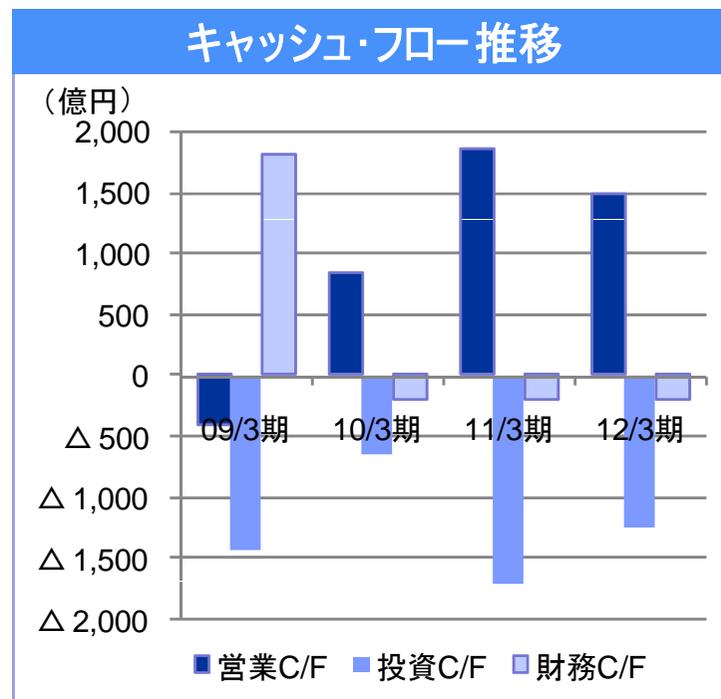


1. 2012年3月期(2011年度)決算概要

1-14 連結C/F概要

(単位: 億円)

	当期	前期	増減
営業キャッシュ・フロー	1,481	1,850	△ 368
投資キャッシュ・フロー	△ 1,243	△ 1,705	461
財務キャッシュ・フロー	△ 186	△ 204	17
営業C/F + 投資C/F	238	145	93



2. 2013年3月期(2012年度)業績予想

2. 2013年3月期(2012年度)業績予想

2-1 連結P/L

◆ 連結P/L

(単位: 億円)

	次期	当期	増減
売上高	14,600	13,381	1,218
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
営業利益	1,350	1,260	89
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
営業外損益	△ 260	△ 235	△ 24
純金利負担	△ 320	△ 265	△ 54
その他	60	29	30
経常利益	1,090	1,025	64
特別損益	△ 100	△ 80	△ 19
税前当期純利益	990	945	45
法人税等	△ 430	△ 437	7
少数損益	△ 10	△ 5	△ 4
当期純利益	550	501	48

・「賃貸セグメント」は、次期新規開業する「三井アウトレットパーク木更津」や「ダイバーシティ東京」の商業施設の収益寄与などにより134億円の増収、23億円の増益を見込む。

・「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利益率の改善などにより増収・増益、投資家向け分譲事業における増収・増益により、セグメント全体で836億円の増収、62億円の増益を見込む。

・「マネジメントセグメント」は、個人向け仲介における取引件数や、プロパティマネジメント受託物件の増加により増収する一方、当期はファンド組成に伴うアセットマネジメントフィーなどが計上されたため、セグメント全体で73億円増収、13億円の減益を見込む。

・「その他セグメント」は、三井不動産リフォーム(株)における事業拡大やホテル事業において売上が順調に推移することなどにより増収、損益の改善を見込む。

・結果、売上は1,218億円増収の1兆4,600億円、営業利益は89億円増益の1,350億円、経常利益は64億円増益の1,090億円を見込む。

・当期純利益は、特別損益△100億円を織り込み、48億円増益の550億円を見込む。

※次期より、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。

※次期の配当金は、年22円(中間11円・期末11円)を予定。

2. 2013年3月期(2012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
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
有利子負債	21,200	17,434	3,765

(単位: 億円)

◆ 住宅分譲事業(参考)

	次期	当期	増減
営業収益	2,800	2,572	227
中高層	2,280	2,138	141
戸建	520	434	85
営業利益率(%)	5.0%	4.0%	1.0pt

(単位: 戸)

	次期	当期	増減
計上戸数	5,800	5,316	484
中高層	4,900	4,512	388
戸建	900	804	96

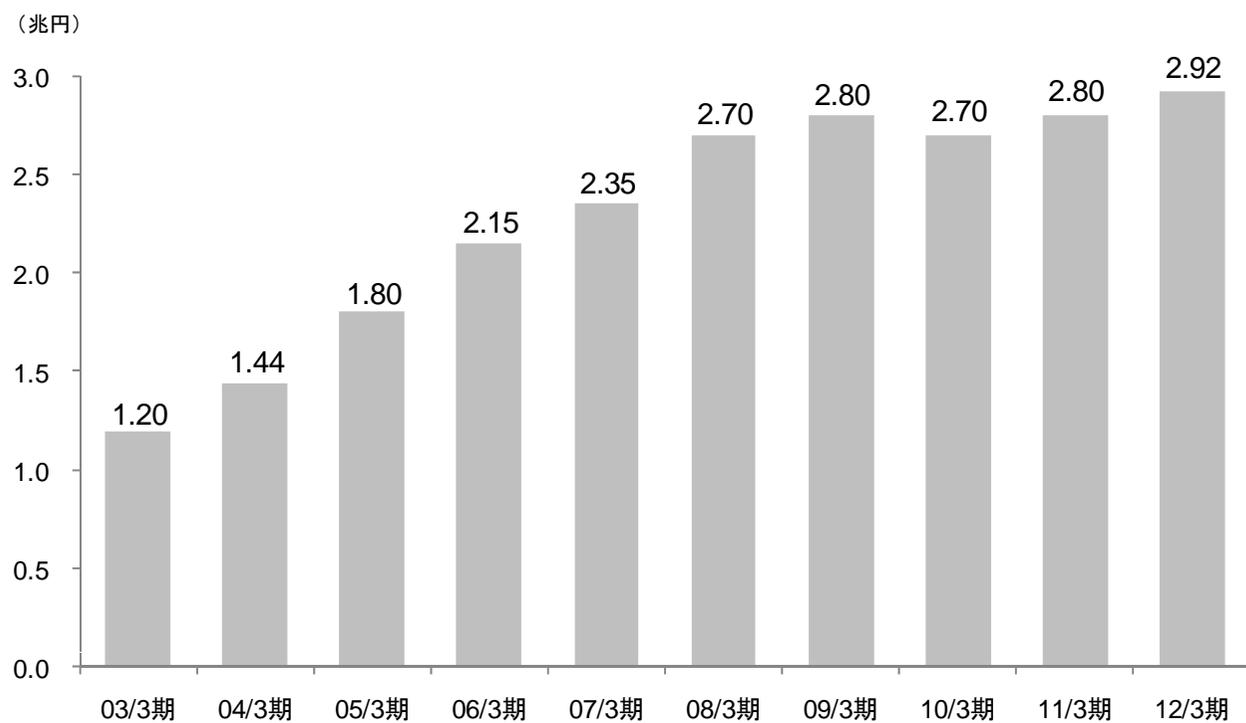
※次期より、SPC連結に関する会計基準の変更を早期適用するため、連結業績予想にはその影響を織り込んでいる。

補足資料

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(2012年3月期)

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	営業出資金 580
			オンバランス投資	1,240	+
					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。

補足資料-3

中長期経営計画「イノベーション 2017」 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

補足資料-4

中長期経営計画「イノベーション 2017」 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。

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。