

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書の訂正報告書
【根拠条文】	証券取引法第24条の2第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成16年12月17日
【事業年度】	第92期（自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日）
【会社名】	三井不動産株式会社
【英訳名】	Mitsui Fudosan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 岩沙 弘道
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03(3246)3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 黒田 耕弘
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03(3246)3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 黒田 耕弘
【縦覧に供する場所】	三井不動産株式会社関西支社 （大阪市中央区備後町四丁目1番3号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 株式会社大阪証券取引所 （大阪市中央区北浜一丁目6番10号）

1【提出理由】

以下の有価証券報告書の記載事項に一部訂正を要する箇所がありましたので、これを訂正するために、証券取引法第24条の2第1項において準用する同法第7条の規定に基づき提出するものであります。

提出日 平成16年6月29日 事業年度(第92期)(自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)

2【訂正事項】

第一部 企業情報

第2 事業の状況

7 財政状態及び経営成績の分析

(1) 財政状態(連結)

(2) 経営成績(連結)

第一部 企業情報

第3 設備の状況

2 主要な設備の状況

(1) 賃貸事業

(注) 当社グループ(当社及び連結子会社)の賃借している主要な転貸用建物

3【訂正箇所】

訂正箇所は_____線を付しております。

(訂正前)

7【財政状態及び経営成績の分析】

(1) 財政状態(連結)

資産

当期末の総資産は、2兆9,165億8千2百万円となり、対前期末比で124億8千6百万円減少した。主な増減は以下のとおりである。

営業活動によるキャッシュインフローの増加や投資活動によるキャッシュアウトフローの減少等により、現金及び預金が268億円6千万円増加した。また、当期末に実施した評価減等により、販売用不動産が742億3千9百万円減少した一方、繰延税金資産のうち販売用不動産等評価損損金不算入額が210億9千8百万円増加した。上場株式の株価回復や、不動産流動化関連事業を目的とした特定目的会社の優先出資証券の取得等により、投資有価証券が605億2千8百万円増加した。

なお、当期の設備投資額は358億3千8百万円、減価償却費は404億1千5百万円であった。

負債

当期末の有利子負債(短期借入金、コマーシャルペーパー、短期償還社債、社債、長期借入金の合計額)は、1兆3,215億1百万円となり、対前期末比で757億9百万円減少した。

当期は、第7回普通社債(平成10年発行)350億円及び第12回転換社債(昭和63年発行)462億4千2百万円を満期償還した一方、第21回普通社債の発行により100億円を調達した。

短期償還社債が減少した一方、販売用不動産の評価減及び買掛金の増加等により、当期末の流動比率は、前期末の114%から低下し109%となった。なお、資金調達の流動性補完を目的として、コミットメントラインを複数の金融機関との間で設定しており、1,350億円の未使用枠がある。

資本

当期末の資本合計は、6,591億6千5百万円となり、対前期末比で307億3千1百万円増加した。これは主として、当期純利益により利益剰余金が124億9千9百万円、上場有価証券の評価差益が297億6千9百万円それぞれ増加した一方、円高により為替差損が75億3千5百万円増加したこと等に起因する。

当期末の自己資本比率は22.6%となり、前期末の21.5%から上昇し、D/Eレシオ(有利子負債/資本合計)も前期末の2.2倍から2.0倍に改善した。なお、期末発行済株式数に基づく1株当たり純資産額は、801.47円(前期末は764.17円)となった。

(2) 経営成績(連結)

当期の売上高は、「賃貸」、「分譲」、「仲介・販売受託・コンサルティング」、「管理受託」といった主力セグメントの増収により対前期比で204億4千6百万円(1.9%)増収し、1兆1,028億4千4百万円となった。当期の営業利益は、主に「仲介・販売受託・コンサルティング」、「管理受託」におけるフィー収益の拡大による増益により対前期比59億5千万円(5.8%)増の1,092億4千6百万円となった。

当期の経常利益は、営業利益の増益に加え金融収支の改善や持分法投資利益の増加により、対前期比107億2千1百万円(14.0%)増益の872億3千6百万円となった。

当期は、特別増益として、保有株式の売却益などで特別利益56億6千5百万円、販売用不動産等評価損642億3千1百万円を含む特別損失692億5千4百万円を計上した。

なお、当期の販売用不動産等評価損は、地方や郊外における昨今の地価動向を含めた市場環境を踏まえ、「チャレンジ・プラン2008」に掲げた成長性の高い事業への選別投資という観点から、投資回収までに相当期間を要する大規模宅造事業について抜本的な事業の見直しを行なう方針を決定したことに伴い、将来においても時価が回復不能と判断される流動資産内の一部の販売用不動産等について評価減を実施したことによるものである。

当期の税金等調整前当期純利益は236億4千7百万円となり、対前期比205億6千5百万円減益した。また、税金ならびに少数株主損益調整後の当期純利益は144億5千4百万円となり、対前期比110億9千9百万円減益した。潜在株式調整後の1株当たり当期純利益は、16.29円(前期は28.87円)となった。

なお、各セグメントの業績概要については、P12～P18記載の「業績等の概要」を参照されたい。

(訂正後)

7【財政状態及び経営成績の分析】

(1) 財政状態(連結)

資産

当期末の総資産は、2兆9,165億8千2百万円となり、対前期末比で124億8千6百万円減少した。主な増減は以下のとおりである。

営業活動によるキャッシュインフローの増加や投資活動によるキャッシュアウトフローの減少等により、現金及び預金が268億6千万円増加した。また、当期末に実施した評価減等により、販売用不動産が742億3千9百万円減少した一方、繰延税金資産のうち販売用不動産等評価損損金不算入額が210億9千8百万円増加した。上場株式の株価回復や、不動産流動化関連事業を目的とした特定目的会社の優先出資証券の取得等により、投資有価証券が605億2千8百万円増加した。

なお、当期の設備投資額は358億3千8百万円、減価償却費は404億1千5百万円であった。

負債

当期末の有利子負債(短期借入金、コマーシャルペーパー、短期償還社債、社債、長期借入金の合計額)は、1兆3,215億1百万円となり、対前期末比で757億9百万円減少した。

当期は、第7回普通社債(平成10年発行)350億円及び第12回転換社債(昭和63年発行)462億4千2百万円を満期償還した一方、第21回普通社債の発行により100億円を調達した。

短期償還社債が減少した一方、販売用不動産の評価減及び買掛金の増加等により、当期末の流動比率は、前期末の114%から低下し109%となった。なお、資金調達の流動性補完を目的として、コミットメントラインを複数の金融機関との間で設定しており、1,350億円の未使用枠がある。

資本

当期末の資本合計は、6,591億6千5百万円となり、対前期末比で307億3千1百万円増加した。これは主として、当期純利益により利益剰余金が124億9千9百万円、上場有価証券の評価差益が297億6千9百万円それぞれ増加した一方、円高により為替差損が75億3千5百万円増加したこと等に起因する。

当期末の自己資本比率は22.6%となり、前期末の21.5%から上昇し、D/Eレシオ(有利子負債/資本合計)も前期末の2.2倍から2.0倍に改善した。なお、期末発行済株式数に基づく1株当たり純資産額は、801.47円(前期末は764.17円)となった。

(2) 経営成績(連結)

当期の売上高は、「賃貸」、「分譲」、「仲介・販売受託・コンサルティング」、「管理受託」といった主力セグメントの増収により対前期比で204億4千6百万円(1.9%)増収し、1兆1,028億4千4百万円となった。当期の営業利益は、主に「仲介・販売受託・コンサルティング」、「管理受託」におけるフィー収益の拡大による増益により対前期比59億5千万円(5.8%)増の1,092億4千6百万円となった。

当期の経常利益は、営業利益の増益に加え金融収支の改善や持分法投資利益の増加により、対前期比107億2千1百万円(14.0%)増益の872億3千6百万円となった。

当期は、特別損益として、保有株式の売却益などで特別利益56億6千5百万円、販売用不動産等評価損642億3千1百万円を含む特別損失692億5千4百万円を計上した。

なお、当期の販売用不動産等評価損は、地方や郊外における昨今の地価動向を含めた市場環境を踏まえ、「チャレンジ・プラン2008」に掲げた成長性の高い事業への選別投資という観点から、投資回収までに相当期間を要する大規模宅造事業について抜本的な事業の見直しを行なう方針を決定したことに伴い、将来においても時価が回復不能と判断される流動資産内の一部の販売用不動産等について評価減を実施したことによるものである。

当期の税金等調整前当期純利益は236億4千7百万円となり、対前期比205億6千5百万円減益した。また、税金ならびに少数株主損益調整後の当期純利益は144億5千4百万円となり、対前期比110億9千9百万円減益した。潜在株式調整後の1株当たり当期純利益は、16.29円(前期は28.87円)となった。

なお、各セグメントの業績概要については、P12～P18記載の「業績等の概要」を参照されたい。

第一部 【企業情報】

第3 【設備の状況】

(訂正前)

(注) 前表のほか、当社グループ(当社及び連結子会社)の賃借している主要な転貸用建物は、次のとおりである。

会社名	名称	所在地	賃借面積 (㎡)
三井不動産㈱	新霞が関ビル(1)	東京都千代田区	31,628
"	TDCビル	" "	17,419
"	ガーデンエアタワー	" "	93,224
"	神保町三井ビル(1)	" "	65,147
"	ニチレイ明石町ビル	" 中央区	17,921
"	FOREFRONT TOWER	" "	23,155
"	FOREFRONT TOWER	" "	16,855
"	浜町センタービル	" "	28,873
"	浜松町エクセージビル	" 港区	12,274
"	TIS竹芝ビル(1)	" "	13,643
"	日本ユニシス赤坂ビル	" "	12,463
"	アクアシティ芝浦	" "	15,561
"	日製産業ビル	" "	22,953
"	商船三井ビル	" "	12,567
"	セレスティン芝三井ビル(1)	" "	24,673
"	ゲートシティ大崎(1)	" 品川区	88,014
"	西新宿木村屋ビル	" 新宿区	38,330
"	アクロポリス東京	" "	17,504
"	西新宿三井ビル(1)	" "	15,966
"	笹塚NAビル	" 渋谷区	16,257
"	中目黒GTタワー	" 目黒区	42,749
"	後楽国際ビル	" 文京区	12,530
"	池袋イースト	" 豊島区	16,957
"	鴻池ビル	" 江東区	19,152
"	豊洲ONビル	" "	104,077
"	豊洲センタービル	" "	99,608
"	SAビル	" "	21,165
"	新木場センタービル	" "	36,171
"	東陽町センタービル	" "	19,478
"	日鐵NDタワー	" "	30,393
"	新星観光西葛西ビル	" 江戸川区	29,567
"	アルカキット錦糸町	" 墨田区	53,056
"	武蔵野センタービル	" 武蔵野市	16,424
"	Jタワー	" 府中市	43,861
"	調布センタービル	" 調布市	18,996
"	イトーヨーカ堂幕張店ビル	千葉県千葉市	52,538
"	新川崎三井ビル(1)	神奈川県川崎市	69,243
"	金沢八景ショッピングセンター(1)	" 横浜市	29,575
"	西口ビル(1)	栃木県宇都宮市	16,014
"	コトニジョイフルプラザ2・1(1)	北海道札幌市	23,232
"	ピアスタワー	大阪府大阪市	29,221
"	はなぼーとブロッサム	" "	18,946
"	ららぼーと守山	滋賀県守山市	41,294

1. 同建物は他社持分を賃借している。

(訂正後)

(注) 前表のほか、当社グループ(当社及び連結子会社)の賃借している主要な転貸用建物は、次のとおりである。

会社名	名称	所在地	賃借面積(㎡)
三井不動産㈱	新霞が関ビル(1)	東京都千代田区	31,628
〃	TDCビル	〃 〃	17,419
〃	ガーデンエアタワー	〃 〃	93,224
〃	神保町三井ビル(1)	〃 〃	65,147
〃	ニチレイ明石町ビル	〃 中央区	17,921
〃	FOREFRONT TOWER	〃 〃	23,155
〃	FOREFRONT TOWER	〃 〃	16,855
〃	浜町センタービル	〃 〃	28,873
〃	浜松町エクセージビル	〃 港区	12,274
〃	TIS竹芝ビル(1)	〃 〃	13,643
〃	日本ユニシス赤坂ビル	〃 〃	12,463
〃	アクアシティ芝浦	〃 〃	15,561
〃	日製産業ビル	〃 〃	22,953
〃	商船三井ビル	〃 〃	12,567
〃	セレスティン芝三井ビル(1)	〃 〃	24,673
〃	六本木ティーキューブ(1)	〃 〃	34,610
〃	ゲートシティ大崎(1)	〃 品川区	88,014
〃	西新宿木村屋ビル	〃 新宿区	38,330
〃	アクロポリス東京	〃 〃	17,504
〃	西新宿三井ビル(1)	〃 〃	15,966
〃	笹塚NAビル	〃 渋谷区	16,257
〃	中目黒GTタワー	〃 目黒区	42,749
〃	後楽国際ビル	〃 文京区	12,530
〃	池袋イースト	〃 豊島区	16,957
〃	鴻池ビル	〃 江東区	19,152
〃	豊洲ONビル	〃 〃	104,077
〃	豊洲センタービル	〃 〃	99,608
〃	SAビル	〃 〃	21,165
〃	新木場センタービル	〃 〃	36,171
〃	東陽町センタービル	〃 〃	19,478
〃	日鐵NDタワー	〃 〃	30,393
〃	新星観光西葛西ビル	〃 江戸川区	29,567
〃	アルカキット錦糸町	〃 墨田区	53,056
〃	武蔵野センタービル	〃 武蔵野市	16,424
〃	Jタワー	〃 府中市	43,861
〃	調布センタービル	〃 調布市	18,996
〃	イトーヨーカ堂幕張店ビル	千葉県千葉市	52,538
〃	新川崎三井ビル(1)	神奈川県川崎市	69,243
〃	金沢八景ショッピングセンター(1)	〃 横浜市	29,575
〃	西口ビル(1)	栃木県宇都宮市	16,014
〃	コトニジョイフルプラザ2・1(1)	北海道札幌市	23,232
〃	ピアスタワー	大阪府大阪市	29,221
〃	はなぼーとプロッサム	〃 〃	18,946
〃	ららぼーと守山	滋賀県守山市	41,294

1. 同建物は他社持分を賃借している。