

# 平成14年度事業報告書

(平成14年4月1日から平成15年3月31日まで)



三井不動産株式会社



## 都市に豊かさと潤いを 私たち三井不動産グループは常にベストを提供します

株主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

当期(平成14年4月1日から平成15年3月31日まで)の事業報告書をお届けするにあたり、一言ご挨拶申し上げます。

この1年を振り返ってみますと、オフィスビルについては都心好立地における大規模物件の竣工が相次ぎ、また分譲住宅についても引き続き高水準の供給が継続されるなか、お客様の物件に対する選別化傾向が更に強まり、優勝劣敗の厳しい事業環境において当社の真価が問われた年であったと思います。一方、J-REITは順調に資産規模を拡大させ、流動性の高い不動産投資市場の形成に進展が見られました。

このような事業環境のもと、当社は、オフィスビルや商業施設をはじめとする賃貸事業、個人向けの住宅や投資家向けの業務施設などの開発・分譲事業における収益力の向上に注力するとともに、企業様々の不動産流動化ニーズに対応したアレンジメント業務の新規受注や、投資家資金を導入した大型案件におけるプロジェクトマネジメント業務の推

進など、不動産に関するサービスプロバイダーとしての事業機会の拡大にも努めてまいりました。

さらに、三井不動産販売株式会社の完全子会社化を実施し、三井不動産住宅リース株式会社に賃貸住宅運営管理事業を集約するとともに、株式会社ららぽーとを商業施設運営の中核会社とするなど、事業の統合・再編を加速させ、グループにおける最適なバリューチェーンの構築に努めてまいりました。

当社グループにおきましては、当期を最終年度とした中期経営計画の着実な実行により、次代に向けた成長基盤が確立され、新たな経営の方向性が確認できたという認識のもと、今般、長期経営計画「チャレンジ・プラン2008」を策定いたしました。

今後の不動産ビジネスにおいては、本業への経営資源集中を背景とする所有不動産の流動化の動きや、投資対象としての不動産市場への資金流入が、ますます加速すると予想されます。当社は、不動産を購入・利用するお客様、不動産を所有しているオーナーに加えて、収益不動産へのインベスターを第三のクライアントとして明確に位置づけた上で、「顧客志向の経営」、「ビジネスモデルの革新」、「効率性の



高いグループ経営」という3つの戦略を掲げ、「不動産ソリューション&サービスプロバイダーへの進化」を目指してまいります。

また、グループ経営を一層強固なものとするため「グループ執行役員制度」を創設するとともに、幅広い視野とプロフェッショナルな知識・能力を持つ人材を育成するため新しい人事制度を導入いたしました。

当社グループといたしましては、常に顧客に選ばれる企業集団としてのブランドを確立するために自ら研鑽を続けるとともに、環境の保全やコンプライアンス態勢の一層の強化等、企業の社会的責任にも充分配慮しながら、継続的な成長に向け、鋭意邁進してまいりたいと存じます。

株主の皆様におかれましては、なにとぞ変わらぬご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

平成15年6月

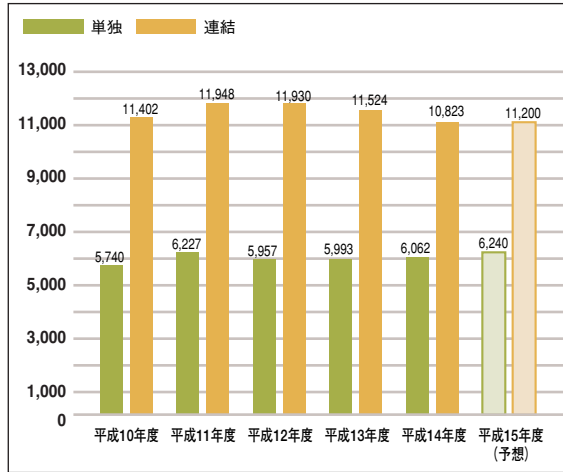
代表取締役社長 岩沙弘道

## 目次

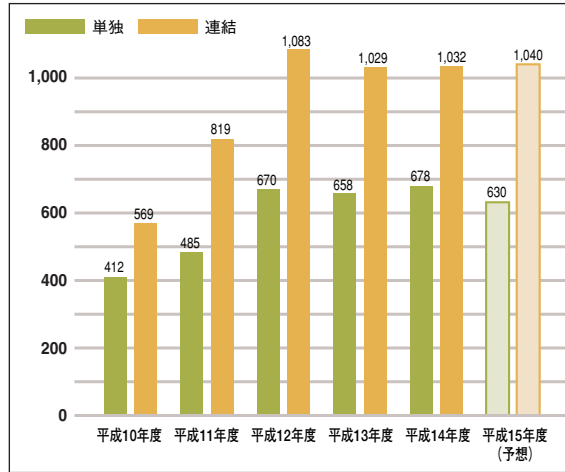
株主の皆様へ	1~2
財務ハイライト	3~4
グループ長期経営計画	5~8
当社グループの視点	9~14
財務諸表(連結)	15~18
財務諸表(単独)	19~20
株式の状況	21
会社概要	22

# 財務ハイライト

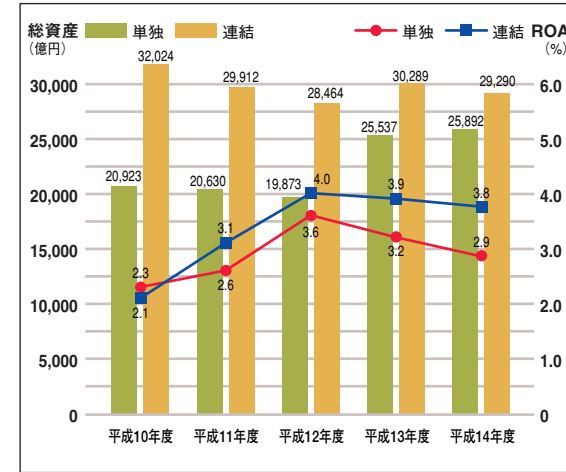
## 売上高



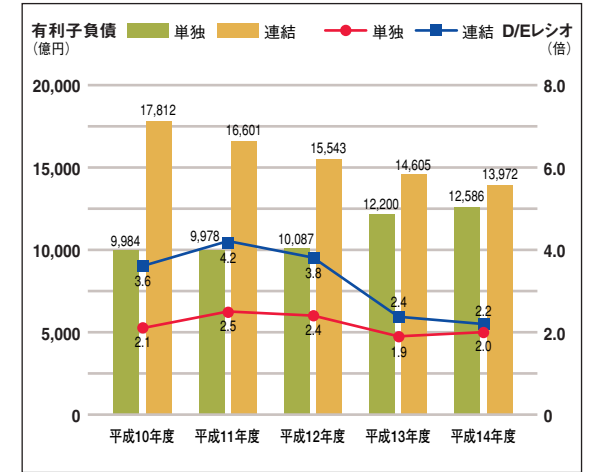
## 営業利益



## 総資産・ROA



## 有利子負債・D/Eレシオ



※ROA: (営業利益+営業外収益)/平均総資産残高

※D/Eレシオ: 有利子負債残高/自己資本

## 設備投資・減価償却の状況

(平成14年4月1日から平成15年3月31日まで)

(百万円)

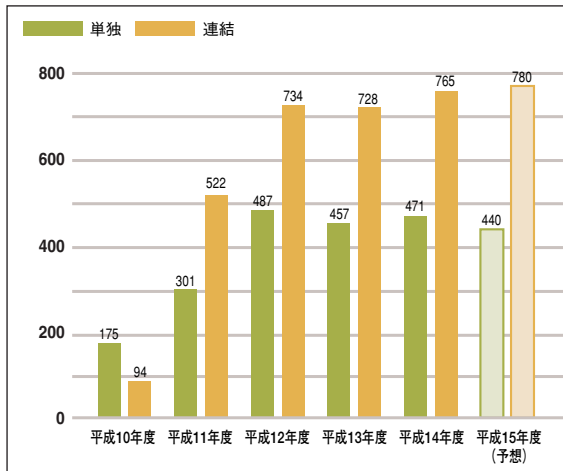
科目	連結			単独		
	当期	前期	次期(予想)	当期	前期	次期(予想)
設備投資	61,159	62,101	38,000	48,586	46,165	25,000
減価償却	39,781	66,017	42,000	21,418	44,717	23,000

## 平成15年度業績予想

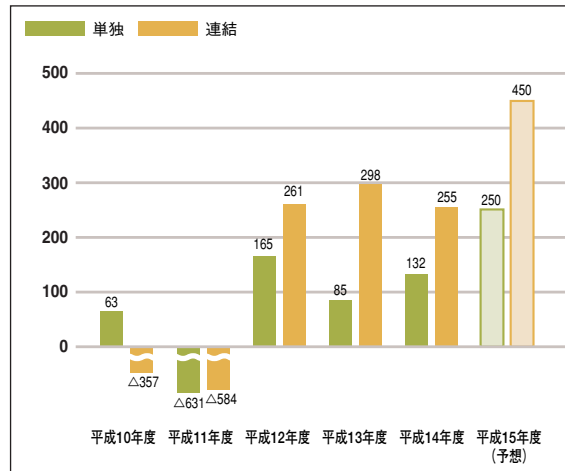
(平成15年4月1日から平成16年3月31日まで)

科目	連結		単独	
	中間期	通期	中間期	通期
売上高(百万円)	515,000	1,120,000	290,000	624,000
営業利益(百万円)	41,000	104,000	29,000	63,000
経常利益(百万円)	27,000	78,000	18,000	44,000
当期純利益(百万円)	16,500	45,000	10,000	25,000
一株当たりの配当金(円)	—	—	3.50	3.50

## 経常利益



## 当期純利益





## 不動産ソリューション&サービス・プロバイダーへの進化

三井不動産グループの今後の方向性を示すべく、今般、2008年度を最終年度とする長期経営計画「チャレンジ・プラン2008」を策定いたしました。自らを不動産に関するソリューションとサービスを提供する「不動産ソリューション&サービス・プロバイダー」へ進化させることにより、「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、さらなる飛躍をめざしてまいります。

不動産の価値が所有価値から利用・収益価値に変化するパラダイム転換後の不動産市場では、「不動産の価値を高める知恵と力」が強く求められ、この「知恵と力」が基点となって、国内外の有利な運用を求める資金が不動産と結び付き、不動産と金融が融合した新しいマーケットの拡大が進行しています。今後さらに企業や公的機関による不動産売却が進むと予想されることから、この融合の動きはますます加速するものと認識しております。

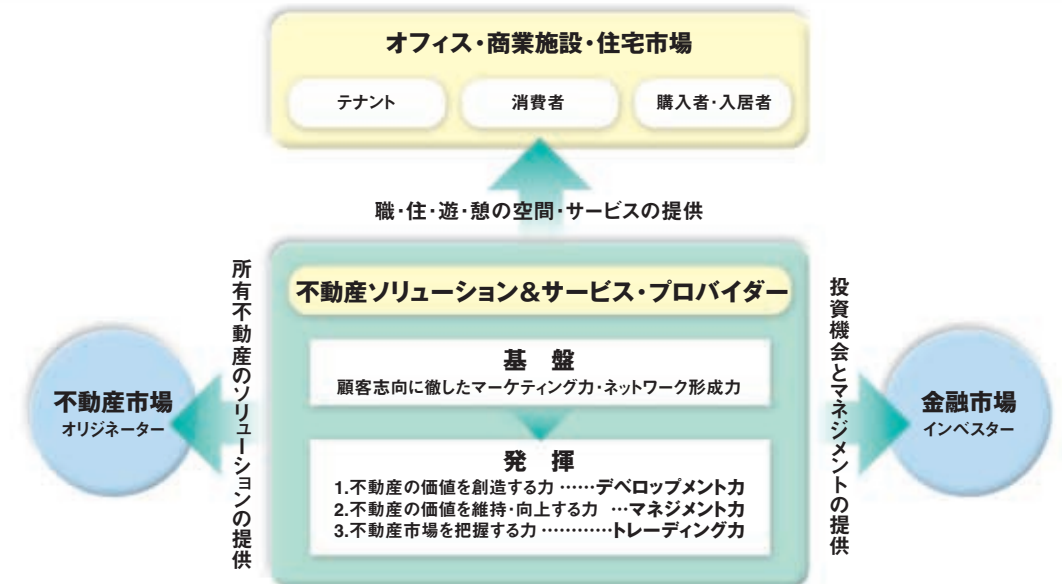
このマーケットの新たな広がりを積極的にとらえ、オフィスビル、商業施設、住宅を利用・購入するエンドユーザーや不動産を所有するオリジネーターに加えて、収益不動産への投資家（インベスター）を顧客として明確に認識し、これら3方向の顧客に対して、「不動産に関するソリューションとサービスを提供することにより、「継続的な利益成長」を遂げていくことが、本計画における我々のミッションであります。

「不動産ソリューション&サービス・プロバイダー」として求められる「知恵と力」を、顧客志向に徹した

「マーケティング力」と「ネットワーク形成力」を基盤とした、「デベロップメント力」、「マネジメント力」、「トレーディング力」であると確認したうえで、「顧客志向の経営」、「ビジネスモデルの革新」、「効率性の高いグループ経営」の3つの戦略を遂行してまいります。

顧客志向を徹底し、エンドユーザーからの高い評価を得ることが、オリジネーター・インベスターにソリューションやサービスを提供する非資本集約的なビジネスモデルへの転換を支えます。また、ビジネスモデルの転換が加速すれば、顧客からマネジメントを託される預かり資産は飛躍的に拡大しますが、これを直接的に利益の拡大に結びつけるのが、効率性の高いグループ経営です。さらに、効率経営の追求が新たな市場競争力を生み出し、マネジメント事業の獲得機会を一層高めるといったように、この3つの戦略は、好循環に相互作用をもたらしながら「継続的な利益成長」を実現していくものと考えております。

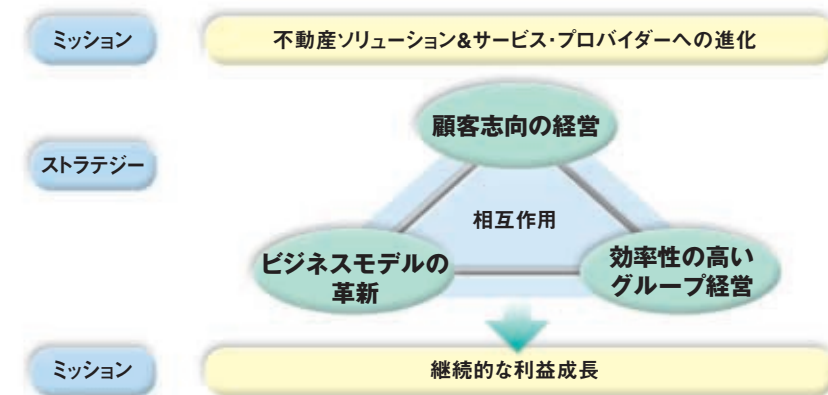
## 「不動産ソリューション&サービス・プロバイダー」として求められる「知恵と力」



※1「マネジメント力」とは、企画開発、賃貸営業、運営管理などの、不動産事業の各段階での業務監視能力を総称しています。個別に、デベロップメントマネジメント、リーシングマネジメント、プロパティマネジメントなどと呼ぶ場合や、これら複数を含めてアセットマネジメントと呼ぶ場合があります。

※2「トレーディング力」とは、広く不動産取引を成立させる能力を総称しています。

## ミッションと戦略の関係



# グループ長期経営計画「チャレンジ・プラン2008」

## ● ミッション達成に向けたストラテジー

### 顧客志向の経営

顧客から高い評価を獲得し続ける「スーパー・パワー・ブランド」の構築

ビル、商業施設、住宅の各事業においてお客様の目線で捉えた「ブランドコンセプト」を明確にし、より一層の顧客満足度の向上をめざした施策を展開してまいります。

また、お客様をビジネスの創造ならびに進化・発展の基盤であると認識し、ビルのテナント約3,000社、商業施設のテナント約1,000社、住宅事業で約50万世帯といった、大きな顧客ストックをベースに顧客プラット

フォームを構築し、グループのさらなる成長基盤を確立してまいります。

さらに、オフィス、商業施設、住宅、ホテルなどの複数の機能と、文化、教育、健康、医療などの異業種が持つコンテンツを融合させ、グローバルなレベルで多様化・高度化する顧客ニーズに応え、資金や人材が好んで流入してくる「魅力溢れる新しい都市づくり」に取り組んでまいります。

### ビジネスモデルの革新

デベロップメント、マネジメント、トレーディングの力を軸に、「非資本集約的なビジネスモデル」に転換

自己資本を投じる「保有事業」については、量を増やさず質を高める一方、「開発事業」については、一般の住宅分譲に加えて、投資家向けに、オフィスビル・商業施設・賃貸住宅の分譲を拡大し、また、「マネジメント事業」については、インベスターやオリジネーターからマネジメントを託される預かり資産の増大を図ることで、非資本集約的なビジネスモデルに転換してまいります。

#### ● 主なプロジェクト実績

##### 共同投資型デベロップメント&アセットマネジメント事業

〈汐留センター〉 シンガポール政府投資公社との共同事業。開発、管理におけるマネジメントを受託。

##### バリューアップ型トレーディング&アセットマネジメント事業

〈ランディックプロジェクト〉 機関投資家とプライベートファンドを組成し13棟の低稼働ビルに投資。バリューアップ後に売却。

##### 投資家向け分譲事業

〈中目黒GTタワー〉 開発後に日本ビルファンド投資法人へ売却。同時にアセットマネジメントを受託。

### 効率性の高いグループ経営

「より顧客志向で市場競争力のあるグループ組織の構築」と「ビジネスプロセスのリエンジニアリング」

グループの機能を資産保有とオペレーションに分離したうえで、グループ会社にオペレーション機能を集約し、より顧客志向に徹したものとするとともに、アライアンス、M&Aも視野に入れながら「最適なバリューチェーンの構築」に努めてまいります。また、ITの積極活用、多様

な雇用形態や人材の活用、一兆円を超える売上のスケールを発注・調達面で活かすなど、ビジネスプロセスを「リエンジニアリング」してまいります。これらの施策をとおして、利益の向上を図ってまいります。

## ● 利益成長のイメージ

### 2008年度に向けて目標とする経営指標(連結)

	2008年度計画	2002年度実績
売上高	1兆3,000億円	1兆824億円
営業利益	1,600億円	1,033億円
売上高営業利益率	12.3%	9.5%
営業キャッシュフロー	1,300億円	1,185億円
総資産残高	2兆7,000億円	2兆9,291億円
有利子負債残高	9,900億円	1兆3,972億円
ROA(*1)	6.0%	3.8%
D/ELシオ(*2)	1.2	2.2

(\*1) ROA: (営業利益+営業外収益)/期末総資産残高

(\*2) D/ELシオ: 有利子負債残高/自己資本

### 各事業の営業利益計画

ミッションならびにストラテジーの遂行による営業利益の成長を、「保有」、「開発」、「マネジメント」の各事業に分類すると以下のとおりとなります。



※2002年度を100%とした場合の変化量を表現しています。

(注) 保有事業=賃貸セグメント(賃貸住宅サブリース+リパーク+02年度以降に賃貸を開始したサブリースオフィス・商業ビル)  
 開発事業=分譲セグメント  
 マネジメント事業=ノンアセットセグメント+(賃貸住宅サブリース+リパーク+02年度以降に賃貸を開始したサブリースオフィス・商業ビル)  
 これ以外に、施設営業、完成工事、一般管理費等(合計02年度△157億円、08年度△65億円)がある。

2008年度末の預かり資産残高目標を、3兆円(2002年度末の2.5倍)としております。

# 当社グループの視点

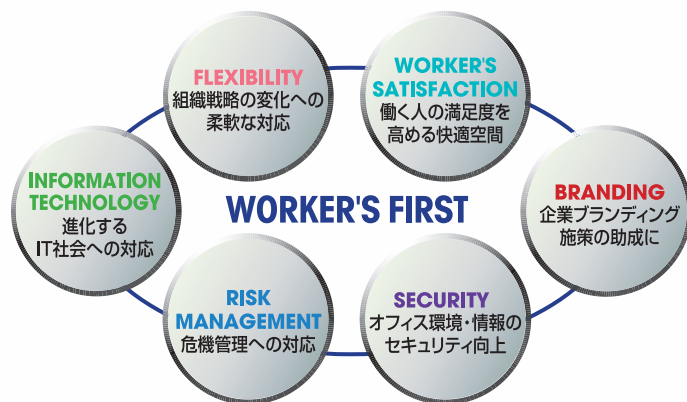
オフィスビル  
事業

## ワーカーズファースト

～働く人に一番の場所であること～

「ワーカーズファースト」とは、テナント企業で「働く人」にとってのオフィスビルは  
どうあるべきかを常に考え、「働く人」の満足を最優先に考える視点のことです。

■ 当社グループは「ワーカーズファースト」の視点のもと、総合的なビルマネジメントサービス「オフィスマネジメント」を展開しています。



■ 重要拠点と位置づける日本橋地区の活性化に資するプロジェクトを展開しています。



(完成予想図)

### (仮称)室町三井新館

(平成17年9月竣工予定)  
歴史的建築物である三井本館との調和を図る超高層複合ビルの開発を推進中です。上層階にホテル「マンダリン・オリエンタル、東京」の入居が決定しています。

### 日本橋一丁目計画

(平成16年1月竣工予定)  
日本橋地区の新たなランドマークとして、商業・サービス機能を充実させた、先進的デザインを有する複合型オフィスビルの開発を推進しております。



(完成予想図)

■ テナントの立地戦略の変化を捉えるため、拠点の展開を図りながら事業を推進しています。



### 神保町三井ビルディング

(平成15年3月竣工)  
ゆとりある広場や豊富な緑の提供などの実現を目指した再開発事業において、最新のIT機能を備えたオフィスビルを開発いたしました。



### 六本木ティーキューブ

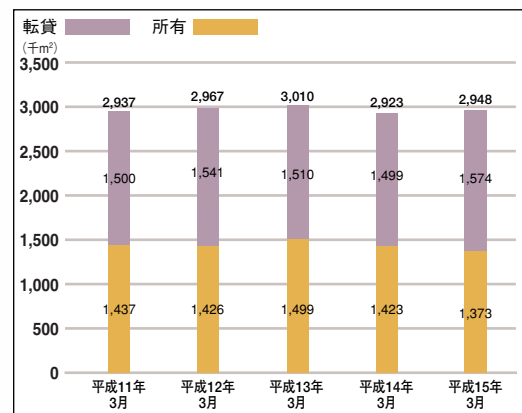
(平成15年9月竣工予定)  
再開発の進む六本木エリアにおいて、複合型オフィスビルのプロジェクトマネジメント業務を受託し、開発を推進しております。



### (仮称)銀座八丁目計画

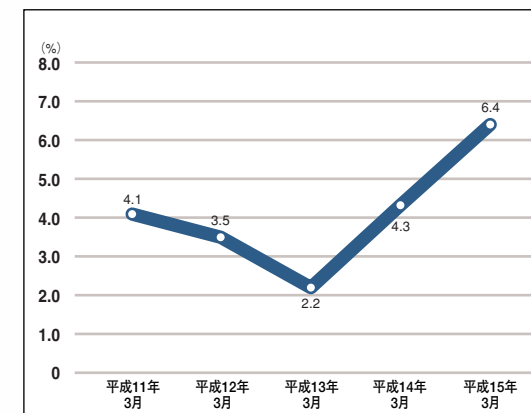
(平成17年8月竣工予定)  
銀座の街並みと汐留再開発エリアを結ぶ立地において、オフィス・ホテル複合用途のビルの開発を推進中です。

### 貸付面積の推移



※上記貸付面積は当社単独の事務所・商業用建物、居住用建物の合計数値を記載しております。

### 空室率の推移



※上記空室率は当社単独の事務所用・商業用建物、居住用建物の合計数値を記載しております。なお、平成15年3月末における首都圏の事務所用建物のみ空室率は、5.4%(平成14年3月末2.4%)です。



住宅事業

## 住宅CS NO.1カンパニー

～三つのクオリティ～

お客様の満足を最優先に考える「住宅CS No.1カンパニー」として、住まいにおける「三つのクオリティ」をさらに追求します。



**LQ [基本性能]** 地震などの非常時の安全性から日々の省エネルギー対策まで、住み続けて良さが実感できるクオリティです。後になってわかるクオリティ

**EQ [雰囲気]** 住まう人の誇りとなるようなマンション自体の魅力を生み出すのが体感できるデザイン面のクオリティです。体感できるクオリティ

**OQ [仕上げ]** 壁紙の模様合わせや天井の仕上げなど、見たりさわったりしてわかる、表面的クオリティです。表面的クオリティ



### 東京パークタワー

(平成15年3月竣工)

生活利便施設に近接し、周辺に豊かな緑が点在する神保町において「都心居住」を満喫できる超高層タワーマンションです。

### パークマンション千鳥ヶ淵

(平成16年6月竣工予定)

都心にありながら豊かな緑と向き合える立地において、「日本が誇るマンション」をコンセプトに最上級グレードマンションの開発を推進しております。



(完成予想図)



(完成予想図)

### パークシティ東京ベイ新浦安

(平成17年3月全体竣工予定)

都心に近接しながら、周囲を海・公園に囲まれた「暮らせるリゾートテーマタウン」として、総戸数701戸の大規模マンション開発を推進しております。



## RESIDENT FIRST

「いちばんに、住む人のこと。」

新たなブランド「三井の賃貸」として、賃貸住宅事業を積極的に推進してまいります。



### パークアクセス南麻布

(平成14年2月竣工)

個人の価値観やライフスタイルの多様化に合わせた、単身者、小家族世帯向けの賃貸マンションを開発いたしました。

### 南青山一丁目団地 建替プロジェクト

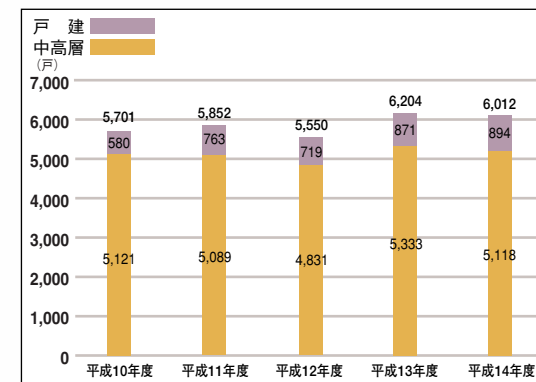
(平成19年3月全体竣工予定)

公有地再生に民間の活力を導入したプロジェクトにおいて、賃貸住宅事業推進の一環として、複合施設の一体開発を推進しております。



(応募提案時:配置イメージ)

### 分譲戸数の推移



※上記分譲戸数は、各期に売上計上した当社単独の数値を記載しております。



商業施設  
事業

## 商業施設プロデューサー

～暮らしの中のエンターテインメントを求めて～

「商業施設プロデューサー」として、テナントとの連携を深めながら、常に魅力あふれる商業空間を提供します。



〈完成予想図〉

### 東芝川崎事業所跡地開発計画

(平成19年竣工予定)

JR川崎駅前の東芝創業の地において、地域の活性化に寄与するべく、神奈川県最大級の商業施設を中心とした環境創造型の複合開発を推進しております。



### TOKYO-BAY ららぽーと

(平成15年3月リニューアル完了)

顧客・テナント双方から評価されるショッピングセンターであり続けるため、「TOKYO-BAY ららぽーと」における専門店モール「ららぽーと1」の大規模リニューアルを実施いたしました。



〈完成予想図〉

### (仮称)南千住ショッピングセンター

(平成16年4月竣工予定)

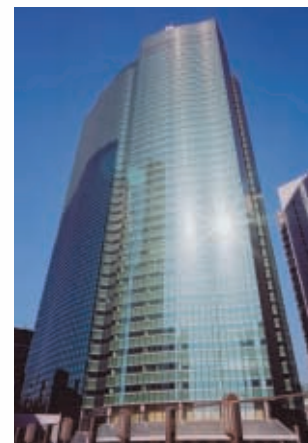
地域の方々が集い、憩う空間を提供する「ライフスタイル提案型」の商業施設の開発を推進中です。

資産  
マネジメント  
事業

## 不動産に新しいソリューション

～不動産ビジネスのさらなる進化に向けて～

「不動産に新しいソリューション」という理念のもと、預り資産の増大やマネジメント事業のさらなる展開・拡大を目指します。



### 汐留シティセンター

(平成15年1月竣工)

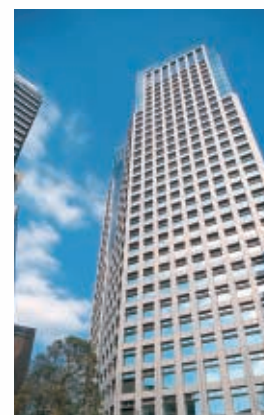
国際的な投資家資金を導入しながら、土地の入札から開発、営業、運営・管理にいたるまでの不動産に関する総合的なマネジメント業務を受託し、開発を推進いたしました。今後の不動産事業、都市再生の方向性を示すプロジェクトです。



### 銀座並木通りビル

(平成14年9月竣工)

「アフタヌーンティー・ザ・ジェネラルストア銀座」等が入居している商業施設・オフィスの複合ビルです。当事業には、開発型不動産投資案件として、国内最大級の企業年金も出資しています。



### ガーデンエアタワー

(平成15年2月竣工)

「飯田町地区開発計画 中央区」において、開発に関するプロジェクトマネジメント業務を受託し、開発を推進いたしました。竣工後もオフィスマネジメント業務等を展開しております。



〈完成予想図〉

### 六本木防衛庁跡地開発計画

(平成19年度竣工予定)

機関投資家とのコンソーシアムにて落札した「六本木防衛庁跡地」開発計画のプロジェクトマネジメント業務を受託し、ビル・住宅・商業施設・ホテルの機能を備えた緑豊かな複合型の開発を推進しております。



# 財務諸表 (連結)

## 連結貸借対照表

(平成15年3月31日現在)

科 目	当期(百万円)	前期(百万円)	科 目	当期(百万円)	前期(百万円)
<b>資産の部</b>			<b>負債の部</b>		
<b>流動資産</b>	<b>687,912</b>	<b>749,027</b>	<b>流動負債</b>	<b>601,128</b>	<b>654,896</b>
現金・預金	115,157	119,225	支払手形・買掛金	91,822	87,677
受取手形・売掛金	32,349	32,237	短期借入金	212,454	260,409
有価証券	189	149	繰延税金負債	—	13
販売用不動産等	408,994	459,840	その他の流動負債	296,850	306,796
繰延税金資産	38,783	41,896	<b>固定負債</b>	<b>1,682,321</b>	<b>1,744,343</b>
その他の流動資産	92,436	95,678	社債	215,000	216,242
<b>固定資産</b>	<b>2,241,156</b>	<b>2,279,920</b>	長期借入金	888,514	933,875
<b>有形固定資産</b>	<b>1,652,338</b>	<b>1,662,770</b>	預り敷金・保証金	307,785	327,359
建物・構築物	507,870	487,711	繰延税金負債	22,603	15,042
土地	1,092,902	1,097,792	再評価に係る繰延税金負債	156,437	160,925
その他の有形固定資産	51,564	77,266	その他の固定負債	91,980	90,899
<b>無形固定資産</b>	<b>34,777</b>	<b>36,070</b>	<b>負債計</b>	<b>2,283,450</b>	<b>2,399,240</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>554,040</b>	<b>581,079</b>	<b>少数株主持分</b>		
投資有価証券	202,234	206,910	少数株主持分	17,185	20,192
差入敷金・保証金	216,490	224,543	<b>資本の部</b>		
繰延税金資産	13,604	14,203	<b>資本金</b>	<b>—</b>	<b>134,433</b>
再評価に係る繰延税金資産	35,958	37,191	資本準備金	—	204,693
その他の投資その他の資産	85,752	98,229	再評価差額金	—	156,404
<b>繰延資産</b>	<b>1</b>	<b>20</b>	連結剰余金	—	137,026
<b>資産合計</b>	<b>2,929,069</b>	<b>3,028,969</b>	その他有価証券評価差額金	—	△ 2,905
			為替換算調整勘定	—	△ 20,013
			自己株式	—	△ 102
			<b>資本計</b>	<b>—</b>	<b>609,536</b>
			<b>資本金</b>	<b>134,433</b>	<b>—</b>
			資本剰余金	205,823	—
			利益剰余金	155,390	—
			土地再評価差額金	162,289	—
			その他有価証券評価差額金	△ 3,452	—
			為替換算調整勘定	△ 25,010	—
			自己株式	△ 1,039	—
			<b>資本計</b>	<b>628,434</b>	<b>—</b>
			<b>負債、少数株主持分及び資本合計</b>	<b>2,929,069</b>	<b>3,028,969</b>

(注)当連結会計期間より「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準第1号)を適用しており、当連結会計期間における連結貸借対照表の資本の部については、改正後の連結財務諸表等規則により作成しております。

## 連結損益計算書

(平成14年4月1日から平成15年3月31日まで)

	科 目	当期(百万円)	前期(百万円)
経常損益	<b>営業収益</b>	<b>1,082,397</b>	<b>1,152,483</b>
	<b>営業費用</b>	<b>979,102</b>	<b>1,049,533</b>
	営業原価	858,583	916,844
	販売費・一般管理費	120,518	132,688
	<b>営業利益</b>	<b>103,295</b>	<b>102,950</b>
	<b>営業外収益</b>	<b>9,192</b>	<b>10,466</b>
	受取利息	1,375	2,041
	受取配当金	1,993	1,787
	持分法による投資利益	2,904	3,300
	その他の営業外収益	2,919	3,336
営業外損益	<b>営業外費用</b>	<b>35,973</b>	<b>40,616</b>
	支払利息	26,617	31,760
	その他の営業外費用	9,356	8,856
	<b>経常利益</b>	<b>76,514</b>	<b>72,800</b>
特別損益	<b>特別利益</b>	<b>4,898</b>	<b>28,677</b>
	固定資産売却益	3,686	23,612
	受入補償金	—	3,015
	投資有価証券売却益	582	1,129
	関係会社株式売却益	89	584
	その他の特別利益	540	335
	<b>特別損失</b>	<b>37,200</b>	<b>58,108</b>
	投資有価証券評価損	20,266	21,296
	臨時償却費	—	18,477
	貸倒引当金繰入額	1,962	6,490
	固定資産売却損	1,494	4,076
	関係会社整理損	492	913
	販売用不動産等評価損	—	443
	固定資産除却損	5,490	418
	分譲事業に係る整理損失	2,332	—
販売用不動産等除去損	1,575	—	
その他の特別損失	3,585	5,991	
	<b>税金等調整前当期純利益</b>	<b>44,212</b>	<b>43,369</b>
	<b>法人税、住民税及び事業税</b>	<b>5,516</b>	<b>14,608</b>
	<b>法人税等調整額</b>	<b>12,819</b>	<b>1,106</b>
	<b>少数株主損益</b>	<b>323</b>	<b>△ 2,151</b>
	<b>当期純利益</b>	<b>25,553</b>	<b>29,806</b>

# 財務諸表 (連結)

## 連結キャッシュ・フロー計算書

(平成14年4月1日から  
平成15年3月31日まで)

科 目	当 期 (百万円)	前 期 (百万円)	増 減 (百万円)
キャッシュ利益(調整後)(注)	109,151	121,046	△ 11,895
販売用不動産等の取得・売却	49,915	2,987	46,927
その他	△ 40,581	18,087	△ 58,669
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>118,484</b>	<b>142,121</b>	<b>△ 23,636</b>
有価証券等の取得・売却	△ 14,564	△ 35,663	21,098
有形無形固定資産の取得・売却	△ 38,879	△ 17,814	△ 21,065
預り・差入敷金保証金の増減	△ 9,958	△ 3,839	△ 6,118
その他	2,650	△ 24,341	26,992
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 60,751</b>	<b>△ 81,658</b>	<b>20,906</b>
短期借入金の増減	△ 26,552	△ 188,907	162,355
長期借入金の調達・返済	△ 57,154	111,410	△ 168,565
社債の発行・償還	30,000	△ 20,000	50,000
配当金等の支払額	△ 6,190	△ 5,801	△ 388
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 59,897</b>	<b>△ 103,298</b>	<b>43,401</b>
<b>為 替 換 算 差 額</b>	<b>△ 562</b>	<b>1,958</b>	<b>△ 2,521</b>
<b>現金及び現金同等物の増減</b>	<b>△ 2,727</b>	<b>△ 40,876</b>	<b>38,149</b>
<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>117,558</b>	<b>158,435</b>	<b>△ 40,876</b>
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>114,831</b>	<b>117,558</b>	<b>△ 2,727</b>

(注) 税金等調整前当期純利益に現金の移動を伴わない損益等を加減し、支払利息・税金等をキャッシュベースに調整したものです。

## 事業種別セグメント情報

(平成14年4月1日から  
平成15年3月31日まで)

(百万円)

	Ⅰ.売上高及び営業損益					Ⅱ.資産、減価償却費及び資本的支出			Ⅲ.予想 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)	
	(1)外部顧客 に対する 売上高	(2)セグメント間の 内部売上高 又は振替額	計	営業費用	営業利益	資産	減価償却費	資本的支出	売上高(注)	営業利益
賃 貸	329,671	5,725	335,396	268,833	66,563	1,959,852	26,900	48,500	331,000	64,000
分 譲	335,341	—	335,341	302,751	32,589	454,473	465	770	366,000	28,500
完 成 工 事	183,090	9,304	192,394	192,068	326	61,104	1,944	2,488	183,000	1,000
仲介・販売受託・ コンサルティング	46,503	10,098	56,602	45,604	10,997	32,291	670	982	51,000	14,000
管 理 受 託	69,589	17,554	87,143	79,429	7,713	36,421	934	777	74,000	8,500
住 宅 部 材・ 商品等販売	65,682	32,182	97,864	97,760	104	47,925	1,190	824	65,000	1,000
施 設 営 業	40,880	262	41,143	44,499	△ 3,356	119,454	3,555	3,307	40,000	0
そ の 他	11,639	10,450	22,090	19,555	2,534	33,797	3,495	2,411	10,000	1,500
計	1,082,397	85,578	1,167,976	1,050,502	117,473	2,745,321	39,157	60,061	1,120,000	118,500
消去又は全社	—	(85,578)	(85,578)	(71,400)	(14,178)	183,748	624	1,097	—	(14,500)
連 結	1,082,397	—	1,082,397	979,102	103,295	2,929,069	39,871	61,159	1,120,000	104,000

(注) 外部顧客に対する売上高を示しております。

# 財務諸表 (単独)

## 貸借対照表

(平成15年3月31日現在)

科 目	当期(百万円)	前期(百万円)	科 目	当期(百万円)	前期(百万円)
<b>資産の部</b>			<b>負債の部</b>		
<b>流動資産</b>	<b>617,631</b>	<b>582,858</b>	<b>流動負債</b>	<b>457,896</b>	<b>441,048</b>
現金・預金	57,581	31,866	買掛金	49,105	42,556
売掛金	14,897	12,324	短期借入金	185,863	199,794
販売用不動産等	367,700	412,600	その他の流動負債	222,927	198,698
繰延税金資産	29,791	32,945	<b>固定負債</b>	<b>1,489,299</b>	<b>1,483,125</b>
その他の流動資産	147,661	93,122	社債	215,000	216,242
<b>固定資産</b>	<b>1,971,611</b>	<b>1,970,918</b>	長期借入金	776,579	754,024
<b>有形固定資産</b>	<b>1,194,689</b>	<b>1,191,659</b>	預り敷金・保証金	286,166	304,385
建物	299,674	265,658	繰延税金負債	9,236	3,054
土地	868,922	871,349	再評価に係る繰延税金負債	149,190	153,448
その他の有形固定資産	26,092	54,651	その他の固定負債	53,127	51,970
<b>無形固定資産</b>	<b>21,789</b>	<b>20,749</b>	<b>負債計</b>	<b>1,947,196</b>	<b>1,924,173</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>755,131</b>	<b>758,509</b>	<b>資本の部</b>		
投資有価証券	313,521	319,053	資本金	—	134,433
差入敷金・保証金	210,640	220,426	法定準備金	—	218,381
その他の投資その他の資産	230,969	219,029	再評価差額金	—	211,731
<b>資産合計</b>	<b>2,589,242</b>	<b>2,553,776</b>	剰余金	—	68,046
			その他有価証券評価差額金	—	△ 2,887
			自己株式	—	△ 102
			<b>資本計</b>	<b>—</b>	<b>629,602</b>
			資本金	134,433	—
			資本剰余金	205,823	—
			利益剰余金	88,058	—
			土地再評価差額金	217,885	—
			その他有価証券評価差額金	△ 3,383	—
			自己株式	△ 771	—
			<b>資本計</b>	<b>642,046</b>	<b>—</b>
			<b>負債・資本合計</b>	<b>2,589,242</b>	<b>2,553,776</b>

(注) 当期より「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準第1号)を適用しており、当期における貸借対照表の資本の部については、改正後の財務諸表等規則により作成しております。

## 損益計算書

(平成14年4月1日から平成15年3月31日まで)

科 目	当期(百万円)	前期(百万円)
<b>営業収益</b>	<b>606,222</b>	<b>599,305</b>
貸貸事業収益	240,423	243,629
分譲事業収益	327,044	315,651
その他の事業収益	38,755	40,024
<b>営業費用</b>	<b>538,401</b>	<b>533,454</b>
営業原価	494,352	489,574
販売費・一般管理費	44,049	43,879
<b>営業利益</b>	<b>67,821</b>	<b>65,851</b>
<b>営業外収益</b>	<b>8,202</b>	<b>6,056</b>
受取利息・配当金	7,184	5,056
その他の営業外収益	1,018	999
<b>営業外費用</b>	<b>28,885</b>	<b>26,143</b>
支払利息	20,040	19,453
その他の営業外費用	8,845	6,690
<b>経常利益</b>	<b>47,138</b>	<b>45,764</b>
<b>特別利益</b>	<b>4,829</b>	<b>11,818</b>
固定資産売却益	4,273	7,601
受入補償金	—	2,726
投資有価証券売却益	555	1,099
関係会社株式売却益	—	391
<b>特別損失</b>	<b>28,362</b>	<b>43,411</b>
投資有価証券評価損	20,090	21,275
臨時償却費	—	18,477
関係会社株式売却損	—	2,500
固定資産売却損	232	1,159
固定資産除却損	4,130	—
分譲事業に係る整理損失	2,332	—
販売用不動産除却損	1,575	—
<b>税引前当期純利益</b>	<b>23,065</b>	<b>14,171</b>
法人税、住民税及び事業税	40	7,908
法人税等調整額	10,355	△ 2,286
<b>当期純利益</b>	<b>13,209</b>	<b>8,549</b>
<b>前期繰越利益</b>	<b>4,948</b>	<b>3,997</b>
土地再評価差額金取崩額	△ 1,099	—
<b>中間配当金</b>	<b>2,843</b>	<b>2,843</b>
<b>当期末処分利益</b>	<b>14,214</b>	<b>9,702</b>

## 利益処分

科 目	当期(円)	前期(円)
<b>当期末処分利益</b>	<b>14,214,998,336</b>	<b>9,702,910,857</b>
<b>任意積立金取崩額</b>	<b>603,548,348</b>	<b>8,056,649,648</b>
代替資産積立金取崩額	603,548,348	8,056,649,648
<b>合計</b>	<b>14,818,546,684</b>	<b>17,759,560,505</b>
<b>利益処分量</b>	<b>9,520,101,061</b>	<b>12,811,470,468</b>
株主配当金	2,878,806,438 (1株につき3円50銭)	2,843,633,730 (1株につき3円50銭)
取締役賞与金	109,800,000	100,220,000
代替資産積立金	6,531,494,623	4,867,616,738
別途積立金	—	5,000,000,000
<b>次期繰越利益</b>	<b>5,298,445,623</b>	<b>4,948,090,037</b>

(注) 1.平成14年12月10日に2,843,156,649円(1株につき3円50銭)の中間配当を実施しました。  
2.代替資産積立金は、租税特別措置法に基づくものです。



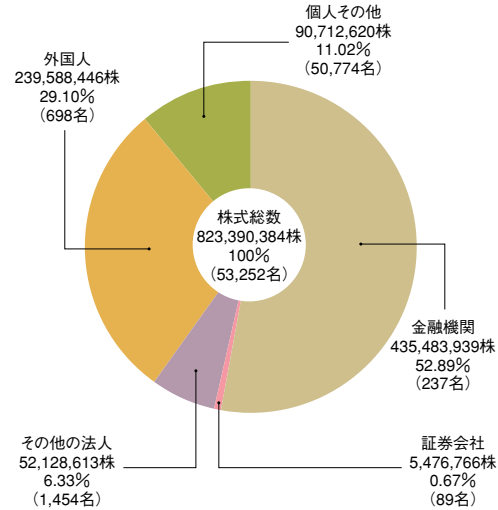
# 株式の状況

(平成15年3月31日現在)

## 株式の状況

会社が発行する株式の総数	1,770,000,000株
発行済株式総数	823,390,384株
株主数	53,252名

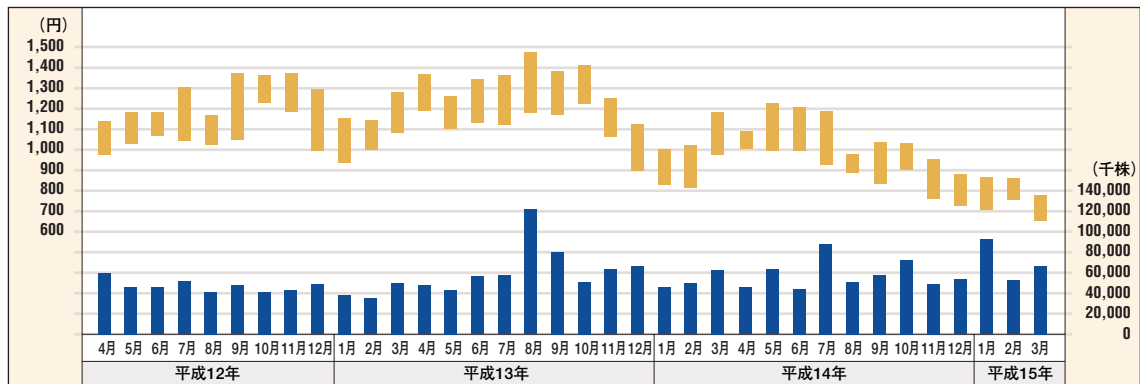
## 所有者別株式分布状況



## 大株主

株主名	持株数	議決権比率
	千株	%
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	77,436	9.50
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	44,698	5.48
3 株式会社三井住友銀行	40,621	4.98
4 中央三井信託銀行株式会社	36,609	4.49
5 ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイロンドン エス エル オムニバス アカウント(常任代理人(株)みずほコーポレート銀行)	26,150	3.21
6 三井生命保険相互会社(常任代理人日本トラスティ・サービス信託銀行(株))	18,119	2.22
7 ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー(常任代理人(株)みずほコーポレート銀行)	16,705	2.05
8 三井住友海上火災保険株式会社	14,127	1.73
9 UFJ信託銀行株式会社(信託勘定A口)	12,857	1.58
10 ポストン セーフ デポジット エービーエヌ アムロ グローバル カस्टディ(常任代理人 香港上海銀行)	12,768	1.57

## 株価(高値・安値)および株式売買高



# 会社概要

(平成15年6月27日現在)

商号	三井不動産株式会社 Mitsui Fudosan Co., Ltd.	設立	昭和16年7月15日
本社	〒103-0022 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号(三井本館) TEL.(03)3246-3131(大代表)	資本金	134,433,203千円
支社	関西	従業員数	1,295名(平成15年3月31日現在)
支店	札幌 仙台 千葉 横浜 名古屋 広島 九州	ホームページアドレス	http://www.mitsuifudosan.co.jp/

## 取締役・監査役

代表取締役会長	田中 順一郎	専務取締役	大室 康一	常任監査役	椿原 久光
代表取締役社長	岩沙 弘道	専務取締役	小川 修武	監査役	阿部 正文
代表取締役副社長	林 洋太郎	専務取締役	永田 和一	監査役	神谷 健一
		専務取締役	生江 隆之	監査役	藤井 健昭
		専務取締役	曾田 立夫	監査役	渡邊 昭

## 執行役員

社長執行役員	岩沙 弘道	常務執行役員	生江 隆之	執行役員	登張 信實
副社長執行役員	林 洋太郎	常務執行役員	曾田 立夫	執行役員	佐々木 繁夫
専務執行役員	大室 康一	常務執行役員	横山 雄司	執行役員	齋藤 敬義
専務執行役員	小川 修武	常務執行役員	佐藤 実	執行役員	岩藤 孝雄
専務執行役員	永田 和一	常務執行役員	池谷 邦昭	執行役員	磯辺 真幸
		常務執行役員	影山 美樹	執行役員	上山 輝昭

## グループ執行役員

グループ上席執行役員	岩崎 芳史	グループ執行役員	西川 勉	グループ執行役員	竹井 英久
グループ執行役員	池田 孝	グループ執行役員	前田 昌男		

## 主なグループ会社

〈関係会社189社(連結対象はうち188社)の中から抜粋〉

(平成15年3月31日現在)

会社名	事業内容	会社名	事業内容
住宅関連事業	三井不動産販売(株) 住宅等の販売・仲介、駐車場の賃貸	SC事業	(株)ららぽーと ショッピングセンターの運営管理
	三井ホーム(株) 2×4住宅の建築・販売	流通事業	(株)ユニリビング ホームセンター等の小売事業
	三井デザインテック(株) 住宅・内装工事等	外食事業	(株)キャニー 一般店舗・ゴルフ場等における外食事業
	三井不動産住宅リース(株) マンションを中心とした住宅の賃貸・運営	花卉・園芸事業	第一園芸(株) 花卉の小売り、装花・緑花事業
	三井不動産住宅サービス(株) 住宅の管理運営	リゾート・レジャー事業	(株)三井の森 藝科・軽井沢にてゴルフ場の運営と、別荘地の分譲管理
	第一管理(株) 住宅の管理運営		(株)益子カントリー倶楽部 ゴルフ場の運営(益子カントリー倶楽部)
	(株)エム・エフ・シママネジメント札幌 住宅の管理運営		成田スポーツ開発(株) ゴルフ場の運営(成田フェアフィールドゴルフコース)
	(株)エム・エフ・シママネジメント仙台 住宅の管理運営		臼津開発(株) ゴルフ場の運営(臼津カントリークラブ)
	(株)エム・エフ・シママネジメント九州 住宅の管理運営		日本みどり開発(株) ゴルフ場の運営(大浅間ゴルフクラブ)
オフィスビル関連事業	第一整備(株) ビル等の建物の管理(清掃・設備管理・警備等)		(株)オリエンタルランド テーマパークの経営および不動産の賃貸等
	(株)エム・エフ・ビルマネジメント ビル等の運営管理(テナント契約管理・建物管理等)	健康事業	(株)ウエルネス 会員制メディカルクラブの運営
	(株)エム・エフ・ビルマネジメント関西 ビル等の建物の管理(清掃・施設メンテナンス等)	コンサルティング事業	三井不動産投資顧問(株) 不動産投資に関するコンサルティング業務
	新名ビルマネジメント(株) ビル等の建物の管理(清掃・施設メンテナンス等)		(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズ 建築工事全般に関するコンサルティング業務
ホテル事業	(株)ガーデンホテルズ ホテル運営(全国106ホテルを運営)	海外事業	三井不動産アメリカ(株) 米国における不動産事業



# 三井不動産株式会社

## ■株主メモ

決算期日	毎年3月31日
定時株主総会	毎年6月下旬
公告掲載新聞名	東京都内において発行する日本経済新聞
上場証券取引所	東京・大阪・札幌各証券取引所
名義書換代理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 〒168-0063
同事務取扱所 (郵便物送付先) (電話照会先)	東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話03(3323)7111(代表)
同 取 次 所	中央三井信託銀行全国各支店 日本証券代行株式会社 本店および全国各支店

貸借対照表および損益計算書 掲載ホームページ  
<http://www.mitsuifudosan.co.jp/ir/financials/kessankoukoku.htm>

## ■お知らせ

- 商法改正に基づく当社定款規定の変更により、単元未満株式(1,000株未満の株式)をご所有される株主の方は、その単元未満株式の数と合わせて1単元となるべき数の単元未満株式を買増すことが可能になりました。  
また、従来どおり単元未満株式の買取りも行っております。
- 平成15年4月1日施行の改正商法により「株券失効制度」がスタートし、株券を喪失された場合の手続きが従来の公示催告・除権判決による再発行手続きより簡便になりました。

詳細につきましては、左記の名義書換代理人にご照会ください。  
なお、株券保管振替制度をご利用されている場合の単元未満株式買取請求および買増請求は、名義書換代理人では直接お受けできませんので、ご預託先の証券会社等へお申し出ください。

■住所変更、単元未満株式買取請求、名義書換請求、配当金振込指定に必要な各用紙のご請求は名義書換代理人のフリーダイヤルおよびインターネットのホームページで24時間受付しております。

- ・ 電話によるご請求：受付フリーダイヤル 0120-87-2031
- ・ インターネットによるご請求：[http://www.chuomitsui.co.jp/person/p\\_06.html](http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.html)



この報告書の用紙は、古紙含有率100%の再生紙であり、  
当社管理オフィスビルからでた使用済OA紙を再利用しています。