



株主の皆様へ

平成22年度 中間報告書 平成22年4月1日 ▶ 平成22年9月30日

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。
当上半期（平成22年4月1日から平成22年9月30日まで）の報告書
をお届けするにあたり、一言ご挨拶申し上げます。

当上半期の日本経済は、猛暑や政策等による特需、ならびに新興国を中心とした海外経済環境の改善などを背景に回復基調となりましたが、円高に伴う業績の低迷や、海外景気の下振れなど先行きへの懸念が依然としてあることから、本格的な回復には至りませんでした。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス事業については、都心好立地ビルに改善の兆しが見られるものの、全般的に空室率の高止まりと賃料水準の下落傾向が見られ、分譲住宅事業については、政策支援等を背景として顧客の購買意欲が高まり契約率は回復し、在庫の圧縮に伴い、着工戸数は増加しました。また、不動産投資事業は、Jリート市場においては公募増資や投資法人債の発行が継続的に行われ、物件取得による外部成長が活発化しつつありますが、不動産投資事業全体における取引は引き続き低調に推移しました。

このような事業環境のもと、当社グループにおきましては、コアビジネスである「保有事業」「開発事業」「マネジメント事業」を推進し、これらを複合的に組み合わせた「都市再生」に取り組み、「三井住友銀行本店ビルディング」、「パークコート麻布十番 ザ タワー」や「パークコート神楽坂」を竣工させるとともに、「三井アウトレットパーク 札幌北広島」や「三井アウトレットパーク 滋賀竜王」、「三井ガーデンホテル札幌」や「三井ガーデンホテル上野」をオープンさせるなど、着実に成果を積み重ねてまいりました。

今後の経済の見通しにつきましては、中国をはじめとする新興国は高度成長を維持する見通しではありますが、先進国における雇用情勢の悪化やデフレリスクなどにより、世界経済は減速局面を迎えることが懸念されます。わが国経済においても、一部の経済



支援策の終了などによる消費の落ち込みや、円高の長期化に伴う企業業績の悪化が予想されるなど先行きに不安が残ることから、今後の動向には一層注視していく必要があります。

このような見通しのもと、当社グループのコアビジネスを柔軟に組み合わせながら、長期経営計画「新チャレンジ・プラン2016」の方針に基づき、引き続き「顧客志向の経営」「ビジネスモデルの革新」「グループ経営の進化」という3つの戦略を実践し、「不動産ソリューション・パートナー」への進化を目指してまいります。また、海外事業につきましては、中国において「(仮称)寧波アウトレット計画」(寧波市)や、三井不動産レジデンシャルによる「(仮称)上海嘉定プロジェクト」(上海市)や「天津エコシティ」(天津市)などの事業が着実な進展を見せており、今後も経済やマーケットの動向・リスクなどを慎重に見極めつつ、スピード感をもって更なる事業展開を進めてまいります。さらに、今春、環境コミュニケーションワード「&EARTH」を制定すると共に、三井不動産グループの街づくりが「地球とともにある」ことを再確認し、ステークホルダーの方々と共にグループ一体となって、社会経済の発展と地球環境への貢献を目指します。また、内部管理態勢の強化などコーポレートガバナンスの充実に努めると共に、企業の社会的責任を十分に果たしながら、企業価値の向上を目指し、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22年12月

代表取締役社長 **岩 沙 弘 道**

目次

株主の皆様へ	1~2
当社グループの展開	3~9
財務ハイライト(連結)	10
財務諸表(連結)	11~12
株式の状況	13

表紙掲載写真 三井本館・日本橋三井タワー
室町東三井ビルディング



Office

オフィスビル事業

「ワーカーズファースト」
～働く人にいちばんの場所であること～

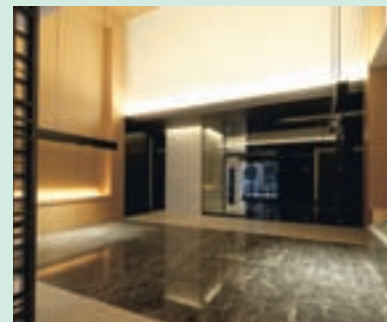
働く人にとって、一番効率的で快適なオフィス環境を目指し、
開発から運営・管理までトータルなオフィスビル事業に取り組んでいます。



室町東地区開発計画
(平成25年全体竣工予定) イメージパース



室町東三井ビルディング
(平成22年10月竣工)



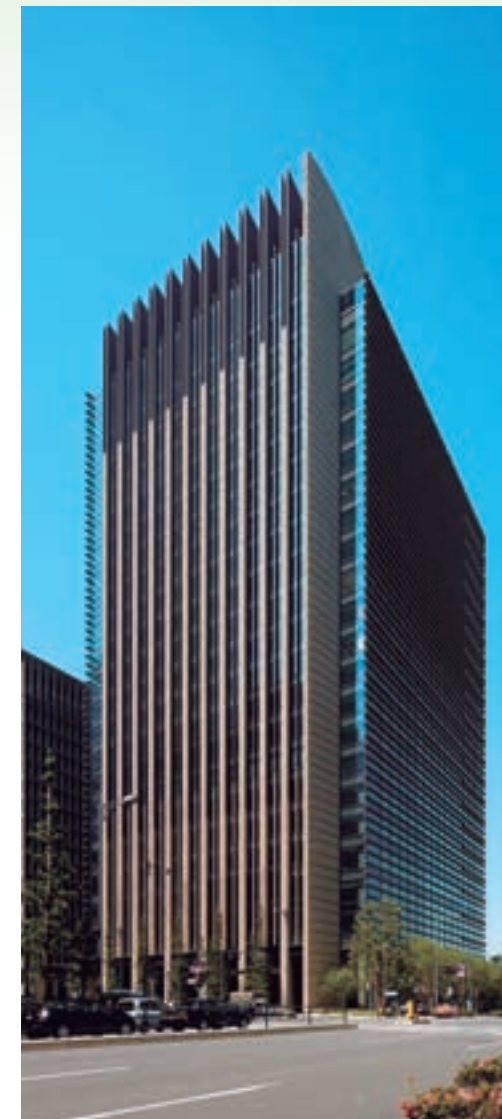
エントランス



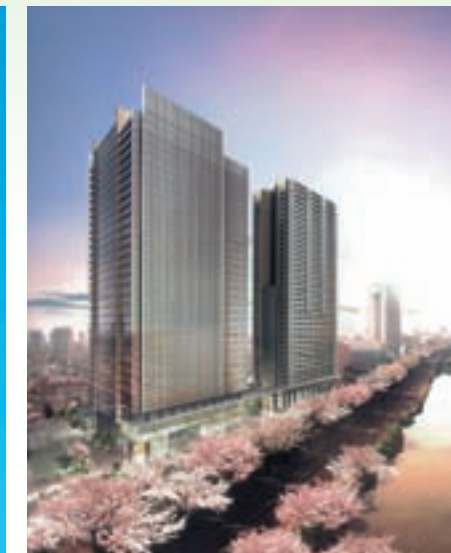
COREDO室町



日本橋三井ホール内観



三井住友銀行本店ビルディング
(平成22年7月竣工)



飯田橋駅西口地区第一種市街地
再開発事業
(平成26年竣工予定) イメージパース



三井不動産ビルマネジメント(株)
ファースト・ファシリティーズ(株)
ファースト・ファシリティーズ・ウエスト(株)
オフィスビルの運営・管理などにおける豊富な
ノウハウを活かし、お客様に安全で快適な環境
を提供しております。

商業施設事業 Shopping Center

「Growing Together」

～ひとりひとりの^{いろど}彩られた時間のために～

私たちは、街、そしてその街に住む人とともに成長していくことで、街の一部として暮らしの中に溶け込み、都市に豊かさと潤いをもたらすコミュニティを創造します。



三井アウトレットパーク 滋賀竜王
(平成22年7月オープン)



(仮称) 三井アウトレットパーク 倉敷
(平成23年冬オープン予定) イメージパース



(仮称) 寧波アウトレット計画
(平成23年夏オープン予定) イメージパース
[杉井不動産開発(寧波)有限公司]
杉井不動産開発(寧波)有限公司は、中国寧波市において設立した合弁会社です。



銀座柳通りビル
(平成22年10月オープン)



(仮称) 青海Q街区計画
(平成24年春オープン予定) イメージパース



ららぽーとマネジメント(株)
日本最大級の規模を誇る「ららぽーとTOKYO-BAY」をはじめとする全国のショッピングセンターの運営実績を活かし、魅力ある商業空間の創造を目指してまいります。

アコモデーション事業 Accommodations

「Best Moments in Life」

～人生にかけがえのないひとときを～

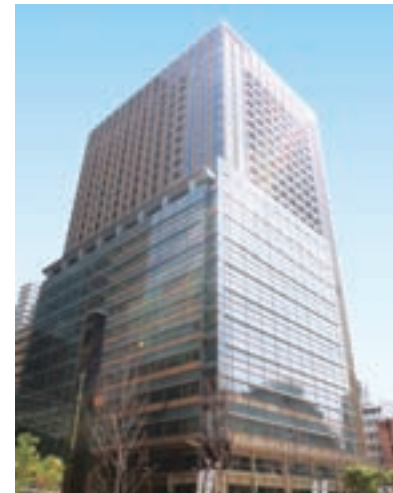
賃貸住宅からホテルまで、お客様の視点に立って様々なタイプの居住・生活空間を付加価値の高いサービスとともに提供いたします。



三井ガーデンホテル札幌
(平成22年6月オープン)



三井ガーデンホテル上野
(平成22年9月オープン)



東京ミッドタウン・レジデンシイズ
(平成19年1月竣工)

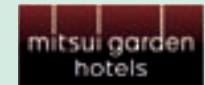


芝浦アイランド ブルームタワー
(平成20年9月竣工)



三井不動産
住宅リース(株)

「三井の賃貸」ブランドのもと、首都圏を中心に4万戸を超える賃貸住宅を運営し、お客様に快適な生活空間を提供しております。



(株)三井不動産
ホテルマネジメント

ロケーション特性を考慮したホテルづくりを基本としつつ、高品質なサービスとホスピタリティに努めております。

Housing

住宅事業

「住まいとくらしのベストパートナー」
～信頼と感動のNo.1ブランドを目指して～

すまいとくらしの未来へ
三井不動産レジデンシャル

製販一体のバリューチェーンを活かし、多様化するお客様のニーズに
きめ細かくお応えするすまいとくらしをお届けいたします。



パークコート麻布十番ザタワー
(平成22年5月竣工)



パークマンション三田日向坂
(平成23年3月竣工予定) イメージパース



パークホームズ石神井公園 翡翠の杜
(平成22年3月竣工)



(仮称) 上海嘉定プロジェクト
(平成24年12月全体竣工予定) イメージパース
[上海好世嘉定置業有限公司]
上海好世嘉定置業有限公司は、中国上海市において設立した合
弁会社です。



パークシティ横浜中山（緑区青砥町）
(平成24年3月竣工予定)



三井ホーム(株)
2×4住宅のリーディングカンパニーとして注文住
宅、賃貸住宅、建売請負等の事業により、暮らし継
がれる家づくりに取り組んでおります。

Solution & Services

不動産ソリューションサービス事業

不動産ソリューションパートナーへの進化を目指して

豊富な経験と国内外のネットワークをもとに、当社グループの総合的なマネジメント力を活かし、
お客様のパートナーとして、ベストソリューションを提供いたします。



神戸旧居留地25番館
(平成22年1月オープン)



北品川五丁目第1地区第一種市街地
再開発事業
(平成26年度全体竣工予定) イメージパース



三井不動産販売(株)
リハウス各社
仲介・コンサルティング事業、総合駐車場事業「リ
パーク」を柱として、「不動産流通No.1カンパニー」
を目指してまいります。

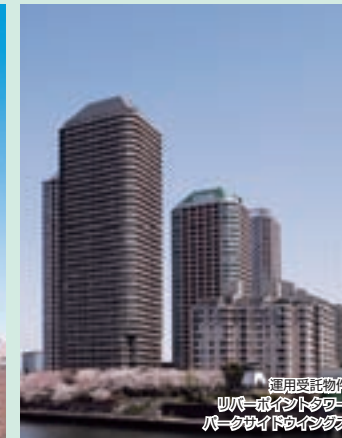
投資運用会社



アセットマネジメント受託物件
東京ミッドタウン
三井不動産投資顧問(株)



運用受託物件
NBFプラザタワー
日本ビルファンドマネジメント(株)



運用受託物件
 Daiwa Real Estate Investment Trust
(株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメント



三井ショッピングパーク
らぽーと鶴田
三井不動産フロンティアリートマネジメント(株)

三井不動産グループ Group

「暮らしのトータル・ソリューション」
～暮らしの様々なシーンに豊かさと潤いを～

三井不動産グループは、「共存・共栄」、「多様な価値観の連繋」という「&」マークの理念のもと、暮らしの様々なシーンに「価値ある豊かさと潤い」をお届けしています。



ハレクラニ(株)
ホテル運営



三井不動産リゾート(株)
リゾート施設の所有・賃貸・経営



第一園芸(株)
花卉の小売、ホテル等の花卉装飾



(株)キャニー
飲食店等の経営・受託

主なグループ会社〈関係会社173社の中から抜粋〉

会社名	事業内容
三井不動産レジデンシャル(株)	住宅等の開発・分譲・販売受託
三井不動産販売(株)	不動産の仲介・コンサルティング、駐車場の賃貸
三井ホーム(株)	2×4住宅の建築・販売
三井不動産住宅サービス(株)	マンションの管理・保守・保安・清掃
三井不動産住宅サービス関西(株)	マンションの管理・保守・保安・清掃
ファースト・ファンリティーズ(株)	ビル等の建物の管理(清掃・設備管理・警備等)
ファースト・ファンリティーズ・ウエスト(株)	ビル等の建物の管理(清掃・設備管理・警備等)
三井不動産ビルマネジメント(株)	ビル等の運営管理(テナント契約管理・建物管理等)
ららばーとマネジメント(株)	ショッピングセンターの運営管理
(株)セレスティンホテル	ホテル運営
(株)三井不動産ホテルマネジメント	ホテル運営
三井不動産住宅リース(株)	賃貸マンション等の運営
三井不動産リゾート(株)	リゾート施設の所有・賃貸・経営

会社名	事業内容
日本みどり開発(株)	ゴルフ場の運営(大浅間ゴルフクラブ)
(株)三井の森	ゴルフ場の運営・別荘地の分譲管理
臼津開発(株)	ゴルフ場の運営(臼杵カントリークラブ)
(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)
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クラブ)
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・アセットマネジメント業務
日本ビルファンドマネジメント(株)	日本ビルファンド投資法人の資産運用
(株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	日本アコモデーションファンド投資法人の資産運用
三井不動産フロンティアリートマネジメント(株)	フロンティア不動産投資法人の資産運用
第一園芸(株)	花卉の小売、ホテル等の花卉装飾
(株)キャニー	飲食店等の経営・受託
(株)ユニリビング	ホームセンターの経営
三井不動産アメリカ(株)	米国における不動産事業

連結売上高



連結営業利益



連結総資産



連結有利子負債



連結当期純利益



設備投資・減価償却の状況 (連結)

(平成22年4月1日から平成23年3月31日まで)
(百万円)

科目	当第2四半期累計期末	当期(予想)
設備投資	62,779	140,000
減価償却	25,162	50,000

※詳細につきましては、当社ホームページ<http://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/ir/library/report/index.html>に掲載しておりますのでご参照ください。

第2四半期会計期間末連結貸借対照表（平成22年9月30日現在）

（百万円）

科目	当第2四半期	前 期	科目	当第2四半期	前 期
資産の部			負債の部		
流動資産	1,001,125	987,573	流動負債	663,323	593,355
現金・預金	62,801	63,291	支払手形・買掛金	55,979	76,749
受取手形・売掛金	21,901	24,478	短期借入金	412,319	303,403
有価証券	50	243	その他の流動負債	195,025	213,202
販売用不動産等	693,776	682,536	固定負債	2,051,597	2,087,841
繰延税金資産	45,672	43,770	社債	265,000	235,000
その他の流動資産	176,923	173,252	長期借入金	1,122,919	1,198,316
固定資産	2,752,393	2,722,850	預り敷金・保証金	370,457	366,770
有形固定資産	2,104,042	2,074,946	繰延税金負債	27,275	26,374
建物・構築物	567,583	537,952	再評価に係る繰延税金負債	192,238	192,238
土地	1,472,608	1,466,951	その他の固定負債	73,706	69,142
その他の有形固定資産	63,849	70,042	負債計	2,714,921	2,681,197
無形固定資産	29,871	30,875	純資産の部		
投資その他の資産	618,480	617,027	株主資本	734,215	719,080
投資有価証券	392,280	392,744	資本金	174,296	174,296
差入敷金・保証金	176,764	175,774	資本剰余金	248,310	248,320
繰延税金資産	11,635	11,493	利益剰余金	316,824	301,653
再評価に係る繰延税金資産	1,405	1,405	自己株式	△5,216	△5,189
その他の投資その他の資産	36,393	35,608	評価・換算差額等	284,496	288,731
繰延資産	—	—	その他有価証券評価差額金	52,408	51,913
資産合計	3,753,518	3,710,423	繰延ヘッジ損益	△1,134	△588
			土地再評価差額金	270,782	271,337
			為替換算調整勘定	△37,560	△33,931
			新株予約権	448	378
			少数株主持分	19,437	21,036
			純資産計	1,038,597	1,029,226
			負債・純資産合計	3,753,518	3,710,423

第2四半期累計期間連結損益計算書（平成22年4月1日から平成22年9月30日まで）（百万円）

科目	当第2四半期累計期間	前第2四半期累計期間
経常損益	662,094	665,708
営業収益	662,094	665,708
営業損益	602,109	578,928
営業費用	59,985	86,780
営業利益	4,002	4,558
営業外損益	16,097	18,397
営業外費用	47,890	72,941
経常利益	—	—
特別損益	2,004	—
特別利益	—	—
特別損失	—	—
税金等調整前四半期純利益	45,886	72,941
法人税等	22,441	31,335
少数株主損益調整前四半期純利益	23,445	—
少数株主損益	△854	△1,293
四半期純利益	24,299	42,898

第2四半期累計期間連結キャッシュ・フロー計算書（平成22年4月1日から平成22年9月30日まで）（百万円）

科目	当第2四半期累計期間	前第2四半期累計期間
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,249	△14,325
投資活動によるキャッシュ・フロー	△60,126	△42,020
財務活動によるキャッシュ・フロー	44,478	55,968
現金及び現金同等物に係る換算差額	△92	180
現金及び現金同等物の増減額	△490	△196
現金及び現金同等物の期首残高	62,739	62,891
現金及び現金同等物の四半期末残高	62,249	62,694

報告セグメント情報（注1）（平成22年4月1日から平成22年9月30日まで）

（百万円）

	売上高			セグメント利益	セグメント資産	その他の項目		予想 （平成22年4月1日から 平成23年3月31日まで）	売上高 （注2）	営業利益
	外部顧客 への売上高	セグメント間の 内部売上高 又は振替高	計			減価償却費	有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額			
賃貸	213,368	7,852	221,220	48,556	2,297,856	17,377	52,261	賃貸	423,000	91,000
分譲	180,991	—	180,991	8,928	802,724	631	775	分譲	420,000	18,000
マネジメント	135,219	20,352	155,572	16,152	197,617	2,695	3,842	マネジメント	280,000	30,000
三井ホーム	84,461	3,651	88,112	△3,089	105,926	1,915	1,917	三井ホーム	217,000	4,200
その他	48,053	1,688	49,742	537	110,828	1,851	3,554	その他	100,000	0
調整額	—	△33,544	△33,544	△11,100	238,565	692	425	調整額	—	△22,200
四半期連結損益 計算書計上額	662,094	—	662,094	59,985	3,753,518	25,162	62,779	連結財務諸 表計上額	1,440,000	121,000

（注1）当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準／適用指針」に則り、マネジメント・アプローチによる新セグメントでの開示としております。

（注2）外部顧客に対する売上高を示しております。

※詳細につきましては、当社ホームページ<http://www.mitsuiufudosan.co.jp/corporate/ir/library/report/index.html>に掲載しておりますので参照ください。

●株式の状況 (平成22年9月30日現在)

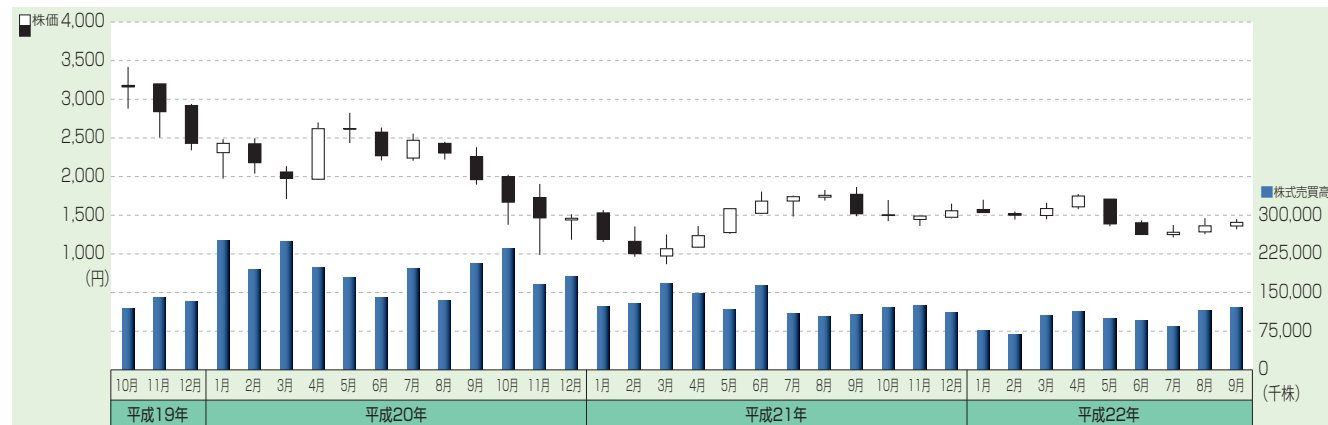
●株式の状況

発行可能株式総数	3,290,000,000株
発行済株式の総数	881,424,727株
株主数	36,565名

●大株主

株主名	持株数(千株)	出資比率(%)
1. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	74,040	8.40
2. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	59,644	6.77
3. CBLDN STICHTING PGGM DEPOSITORY	26,188	2.97
4. 株式会社三井住友銀行	18,546	2.10
5. 中央三井信託銀行株式会社	17,565	1.99
6. ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー505225	13,713	1.56
7. 鹿島建設株式会社	13,362	1.52
8. SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT - TREATY CLIENTS	13,292	1.51
9. モンバクエヌイーアズエージェントフォーイックライアントモンオムコムエスベシヨシ	12,878	1.46
10. 三井住友海上火災保険株式会社	12,727	1.44

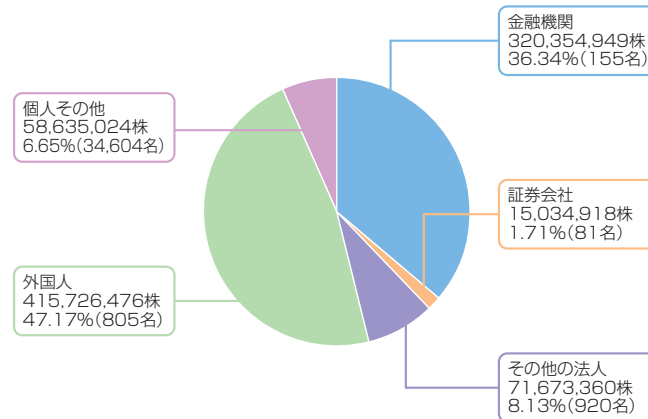
●株価(高値・安値)および株式売買高



●平成22年度 当社配当金 (円)

科目	中間配当金	期末配当金(予想)
一株当たりの配当金	11	11

●所有者別株式分布状況



会社概要 (平成22年10月1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 TEL. (03) 3246-3131 (大代表)	資本金	174,296,119千円
支店	関西 北海道 東北 千葉 横浜 中部 京都 中国 九州	従業員数	1,200名 (平成22年9月30日現在)
役員体制		ホームページアドレス	http://www.mitsuifudosan.co.jp/

●取締役・監査役

代表取締役社長 岩沙 弘道	常務取締役 飯沼 喜章	常任監査役 永田 和一
代表取締役副社長 大室 康一 曾田 立夫	取締役(非常勤) 藏本 誠三 青木 利晴 早川 吉春 浦野 光人	監査役 磯辺 真幸 監査役(非常勤) 岡田 明重 西田 敬宇 長谷川 俊明
専務取締役 松本 光弘 影山 美樹 菺田 正信		

●執行役員

社長執行役員 岩沙 弘道	常務執行役員 飯沼 喜章 藏本 誠三 齋藤 敬義 斎藤 一志 市川 俊英	執行役員 山代 裕彦 尾崎 昌利 小野澤 康夫
副社長執行役員 大室 康一 曾田 立夫	専務執行役員 松本 光弘 影山 美樹 澤井 英一 菺田 正信	

●グループ執行役員

グループ上席執行役員 佐藤 実 竹井 英久 浅井 裕史	グループ執行役員 池田 孝 鈴木 健 有田 洋一 安藤 正 藤林 清隆
---	---

株主メモ

事業年度	毎年4月1日から翌年3月31日まで	上場金融商品取引所	東京・大阪各証券取引所
定時株主総会	毎年6月	証券コード	8801
公告方法	当社ホームページ http://www.mitsuifudosan.co.jp/に掲載いたします。ただし、やむを得ない事情により電子公告をすることができない場合は、東京都内において発行する日本経済新聞に掲載して行います。	株主名簿管理人および特別口座の口座管理機関	中央三井信託銀行株式会社
		同連絡先	〒168-0063 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 0120-78-2031 (フリーダイヤル)

(お知らせ)

住所変更、単元未満株式買取増請求、配当金振込指定などを行う場合の受付窓口は、原則として口座を開設されている証券会社等になります。なお、証券会社等に口座がないため特別口座が開設されました株主様は、特別口座の口座管理機関である中央三井信託銀行までお問い合わせいただきますようお願いいたします。

●単元未満株式をご所有の株主様へ

単元未満株式(1,000株未満)をお持ちの場合、以下の制度をご利用いただけます。
 1) 単元未満株式を当社に売却する(買取制度)
 2) 単元株式(1,000株)にするため、不足する株数の株式を当社より購入する(買増制度)
 お手続きの詳細内容につきましては、口座を開設されている証券会社等までお問い合わせいただきますようお願いいたします。
 なお、特別口座に記録された株式に関するお手続きにつきましては、特別口座の口座管理機関である中央三井信託銀行までお問い合わせいただきますようお願いいたします。

●上場株式配当等の支払いに関する通知書について

配当金支払いの際送付している「配当金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねております。確定申告を行う際は、その添付資料としてご使用いただくことができます。
 なお、配当金領収証にて配当金をお受取りの株主様につきましても、本年より配当支払いの都度「配当金計算書」を同封させていただいております。
 *確定申告をなされる株主様は、大切に保管ください。

& EARTH

街をつくることは 地球の一部をつくること
そして 地球の未来をつくること
だから私たちは あなたのことを思いながら
地球のことを考える
あなたの明日を思いながら 地球の明日を想像する

三井不動産グループは つづけています
たとえば ここ 東京ミッドタウンで
その豊かさと潤いが 50年先 100年先の
幸福な未来へとつながっていく あたらしい街づくりを
「共生・共存」という理念のもとで
そこで暮らす人 働く人 そこを訪れる人とともに