



株主の皆様へ

平成23年度 中間報告書  
平成23年4月1日 ▶ 平成23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、平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

当上半期（平成23年4月1日から平成23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、東日本大震災により分断されていたサプライチェーンの復旧による生産活動の向上や、中国を中心としたアジア諸国経済の堅調な推移により、国内景気は持ち直しの動きがみられたものの、欧米での財政不安や円高の進行などの影響から、震災前を上回る水準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、安全確保や事業継続性の観点等から、高性能物件への需要が高まるなど都心の空室率は改善傾向にありますが、マーケット全体の回復には至ら

ず、賃料水準は依然として弱含みの状況が続いております。分譲住宅事業については、震災の影響による販売開始時期の延期等により供給戸数の減少はありましたが、安定した契約率のもと、販売在庫も着実に減少しており、総じて底堅く推移いたしました。また、不動産投資事業については、不動産投資市場全体における取引は世界経済の先行き懸念等により引き続き低調に推移いたしました。また、Jリート市場においては公募増資も継続的に行われ、物件取得による外部成長が活発化しつつあります。

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、「名古屋三井ビルディング新館」を竣工させ、「三井アウトレットパークジャズドリーム長島」をスケールアップ

オープンさせるとともに、初の海外商業施設「杉井アウトレット広場・寧波」を中国で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、世界経済は、中国をはじめとするアジア各国の成長は緩やかながらも堅調に推移しておりますが、欧州債務危機等による世界的な景気悪化が懸念されております。わが国経済においても、円高の長期化やデフレの影響、雇用情勢の悪化など先行きに不安が残ることから、今後の動向を一層注視していく必要があります。

当社グループにおきましては、日本経済・社会の成熟化とグローバル化が加速していく中で、ハード・ソフト両面における付加価値をもたらす街づくり型開発事業の強化や地球環境保全への貢献、安心・安

全、サステナブルな社会の実現に向けた取り組みなどにより、顧客のニーズ・ウォンツの本質をとらえグローバルなマーケットにおいて新たな価値を提供する「不動産ソリューション・パートナー」となることを目指し、鋭意邁進してまいりたいと存じます。

当社は、おかげさまで、今年創立70周年を迎えることができました。あらためて株主の皆様のご支援とご愛顧に感謝するとともに、今後とも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23年12月

目次

株主の皆様へ……………	1～2	財務ハイライト(連結)……………	11
特集：70周年を迎えて……	3～4	財務諸表(連結)……………	12～13
当社グループの展開……………	5～10	株式の状況……………	14

表紙掲載写真  
左：三井本館  
右：日本橋三井タワー

代表取締役社長

菰田正信



# 三井不動産グループはさらに進化する 価値創造企業グループへ

## 三井不動産のあゆみ

1941年

### 三井不動産設立



三井不動産グループのルーツは江戸時代、三井家の高祖・三井高利が日本橋に構えた呉服店「越後屋」までさかのぼります。1941年7月、三井家の土地・建物の管理運営を目的として、三井ゆかりの地「日本橋」に三井不動産は誕生しました。

1968年

### 我が国初の超高層ビル「霞が関ビルディング」誕生

当社が我が国初の超高層ビルとして完成させた「霞が関ビルディング」は、さまざまな革新的設計を取り入れた日本の英知と技術の結晶でした。この成功が日本における超高層時代の幕開けとなり、都市部を中心に建築ラッシュが始まりました。



1980年

### 「経年優化」という思想の誕生「サンシティ」全体竣工

「経年優化」とは、街が時を経るに従って美しく、その価値を高めていくという当社の思想です。自然との共生や人々のふれあいを核に誕生した「サンシティ」から始まった当思想は、その後の私たちの街づくりに活かされています。



1981年

### ショッピングセンター「ららぽーと」開業

ショッピングセンター事業の当社第1号施設「ららぽーと(現：ららぽーとTOKYO-BAY)」は、さまざまなエンターテインメント空間を融合させた、日本初となるアメリカンタイプの郊外型リージョナルショッピングセンターです。



1986年

### 「大川端リバーシティ21」着工

「大川端再開発構想」の一環として、当社は官民共同による都市再生・活性化を目的とした一大事業に参画しました。当プロジェクトは、住宅・商業・オフィスなどからなる複合都市を創造するウォーターフロント開発の先駆けとなりました。



2007年

### 「東京ミッドタウン」誕生



「東京ミッドタウン」は、街づくりのノウハウを結集して東京・六本木に誕生しました。人々の交流を促進することによって新たな価値が創造され、世界に向けて最先端の情報を発信する場となることを目指しています。

2011年

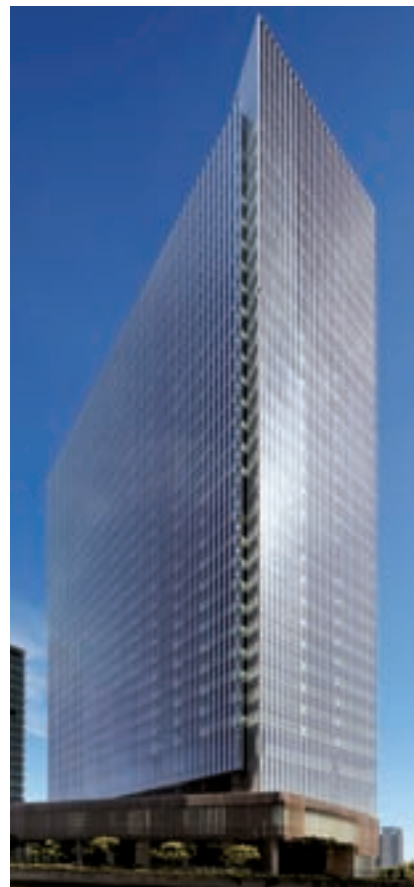
### 三井不動産創立70周年

重要文化財「日本橋」は今年で架橋100周年を迎えます。「残しながら、蘇らせながら、創っていく」をスローガンに、日本橋エリアの活性化と新たな魅力の創造を目的とした活動「日本橋再生計画」が、官・民・地元一体となって推進されています。



## オフィスビル事業 Office

室町東三井ビルディング  
(平成22年10月竣工)



横浜三井ビルディング  
(平成24年2月竣工予定) イメージパース



(仮称) 広島紙屋町プロジェクト  
(平成24年2月竣工予定) イメージパース



名古屋三井ビルディング新館  
(平成23年6月竣工)



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

ダイバーシティ東京 プラザ  
(平成24年春オープン予定)  
イメージパース



## 「Growing Together」～ひとりひとりの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。



COREDO室町  
(平成22年10月オープン)



三井アウトレットパーク 倉敷  
(平成23年12月オープン) イメージパース



杉井アウトレット広場・寧波  
(平成23年9月オープン)  
[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、中華人民共和国浙江省寧波市において設立した合弁会社です。



三井アウトレットパーク ジャズドリーム長島  
(平成23年9月スケールアップオープン)



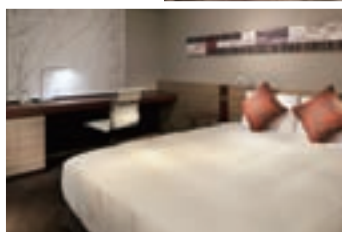
ららぼーとマネジメント(株)  
日本最大級の規模を誇る「ららぼーとTOKYO-BAY」  
をはじめとする全国のショッピングセンターの運営実  
績を活かし、魅力ある商業空間の創造を目指してまい  
ります。

# アコモデーション事業 Accommodations

三井ガーデンホテル上野  
(平成22年9月オープン)



三井ガーデンホテル札幌  
(平成22年6月オープン)



鳥羽国際ホテル  
(平成22年4月リニューアルオープン)



三井の賃貸

### 三井不動産住宅リース(株)

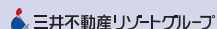
「三井の賃貸」ブランドのもと、首都圏を中心に4万5千戸を超える賃貸住宅を運営し、お客様に快適な生活空間を提供しております。

### (株)三井不動産ホテルマネジメント

三井ガーデンホテルズは、「記憶に残るホテル」を目指し、きめ細やかなホスピタリティ溢れるサービスを提供してまいります。

### 三井不動産リゾート(株)

豊かな自然と地域特性を活かした滞在型リゾートとして、多彩なリゾートタイムを演出。“こだわり”に貫かれたリゾートステイを提供します。



# 住宅事業 Housing

THE ROPPONGI TOKYO  
(平成23年10月竣工) イメージパース



パークコート六本木ヒルトップ  
(平成24年8月竣工予定) イメージパース



パークホームズ目黒 ザ レジデンス  
(平成24年2月竣工予定) イメージパース



パークリクス恵比寿  
(平成23年10月竣工) イメージパース



ファインコート国分寺紅葉の邸  
(平成23年8月竣工) イメージパース



### 三井ホーム(株)

2×4住宅のトップメーカーとして注文住宅、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。

## 不動産ソリューションサービス事業 Solution & Services

神戸旧居留地25番館  
(平成22年2月オープン)



## 不動産ソリューションパートナーのさらなる進化を目指して

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、お客さま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。



北品川五丁目第1地区第一種市街地  
再開発プロジェクト  
(平成25年度全体竣工予定) イメージパース



飯田橋駅西口地区第一種市街地  
再開発事業  
(平成26年6月竣工予定) イメージパース

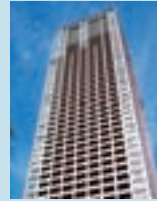


**三井不動産販売(株)、リハウス各社**  
仲介・コンサルティング事業、総合駐車場事業「リパーク」を柱として、「不動産流通No.1カンパニー」を目指してまいります。

### 投資運用会社



**三井不動産投資顧問(株)**  
アセットマネジメント  
受託物件  
東京ミッドタウン



**(株)三井不動産  
アコモデーション  
ファンドマネジメント**  
運用受託物件  
芝浦アイランドエアタワー



**日本ビルファンド  
マネジメント(株)**  
運用受託物件  
ゲートシティ大崎



**三井不動産  
フロンティアリート  
マネジメント(株)**  
運用受託物件  
ギンザ・クラッセ

## 三井不動産グループ Mitsui Fudosan Group



**ハレクラニ(株)**  
ホテル運営  
ハレクラニ  
(ホノルル)



**第一園芸(株)**  
花卉の小売、ホテル等の花卉装飾  
第一園芸本店  
(青山10M-SQUARE)



**東京ミッドタウンマネジメント(株)**  
不動産の賃貸借、管理、運営に関する業務  
東京ミッドタウン



**(株)キャニー**  
飲食店等の経営・受託  
和・旬菜 かなえ  
(銀座三丁目店)



**(株)三井の森**  
ゴルフ場の運営・別荘地の分譲管理  
フォレストカントリークラブ 三井の森



**(株)ユニリビング**  
ホームセンターの経営  
ラゾーナ川崎店

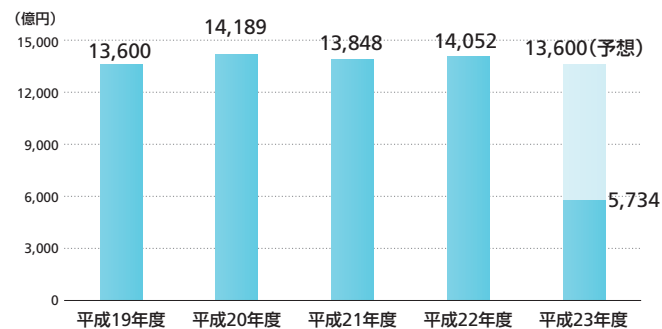
### 主なグループ会社〈関係会社179社の中から抜粋〉

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
三井ホームリモデリング(株)	住宅等のリフォームに関する企画・設計・施工請負
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・ファミリーーズ(株)	ビル等の建物の管理(清掃・設備管理・警備等)
ファースト・ファミリーーズ・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)
ららぽーとマネジメント(株)	ショッピングセンターの運営管理
東京ミッドタウンマネジメント(株)	不動産の賃貸借、管理、運営に関する業務
(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

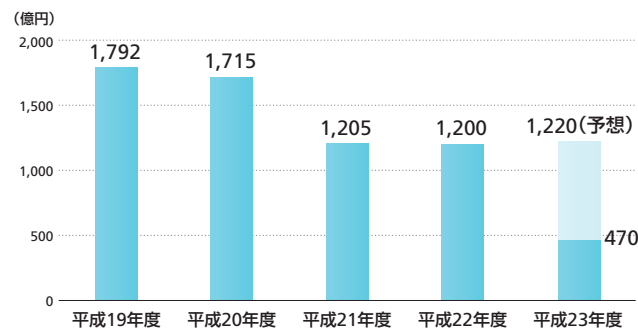
会社名	事業内容
三井不動産リゾート(株)	リゾート施設の所有・賃貸・経営
日本みどり開発(株)	ゴルフ場の運営(大浅間ゴルフクラブ)
(株)三井の森	ゴルフ場の運営・別荘地の分譲管理
臼津開発(株)	ゴルフ場の運営(臼杵カントリークラブ)
(株)益子カントリー倶楽部	ゴルフ場の運営(益子カントリー倶楽部)
成田スポーツ開発(株)	ゴルフ場の運営(成田フェアフィールドゴルフクラブ)
三井不動産投資顧問(株)	不動産投資に関するコンサルティング・アセットマネジメント業務
日本ビルファンドマネジメント(株)	日本ビルファンド投資法人の資産運用
(株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	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



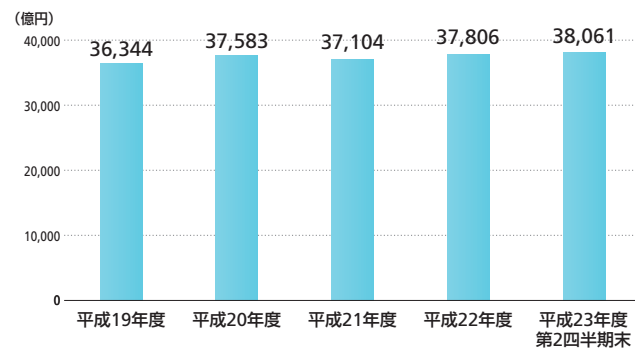
連結売上高



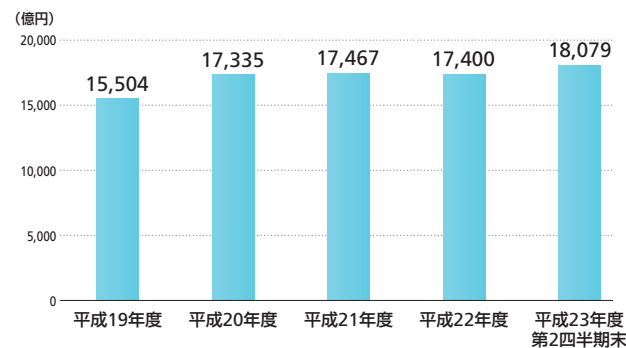
連結営業利益



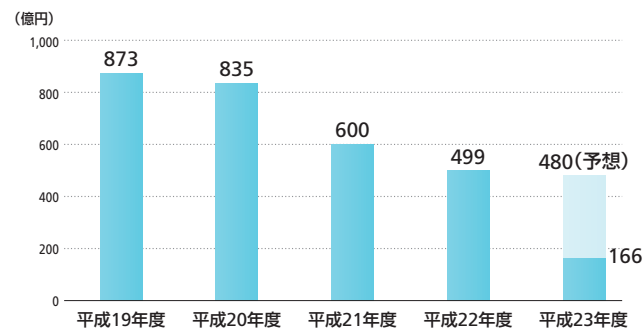
連結総資産



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23年4月1日から平成24年3月31日まで)

科目	当第2四半期累計期末	当期（予想）
設備投資	46,512	130,000
減価償却	25,739	55,000

第2四半期会計期間末連結貸借対照表（平成23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
<b>資産の部</b>			<b>負債の部</b>		
<b>流動資産</b>	<b>947,904</b>	<b>929,166</b>	<b>流動負債</b>	<b>728,613</b>	<b>655,820</b>
現金・預金	61,890	57,223	支払手形・買掛金	58,077	87,137
受取手形・売掛金	23,338	24,041	短期借入金	414,213	296,711
有価証券	9	—	その他の流動負債	256,322	271,970
販売用不動産等	650,355	634,479	<b>固定負債</b>	<b>2,033,518</b>	<b>2,082,493</b>
繰延税金資産	50,123	46,946	社債	300,000	285,000
その他の流動資産	162,186	166,475	長期借入金	1,088,742	1,158,336
<b>固定資産</b>	<b>2,858,288</b>	<b>2,851,533</b>	預り敷金・保証金	356,331	354,858
<b>有形固定資産</b>	<b>2,238,137</b>	<b>2,221,843</b>	繰延税金負債	19,240	20,048
建物・構築物	558,818	561,701	再評価に係る繰延税金負債	192,373	192,373
土地	1,603,848	1,588,268	その他の固定負債	76,831	71,877
その他の有形固定資産	75,471	71,873	<b>負債計</b>	<b>2,762,132</b>	<b>2,738,314</b>
<b>無形固定資産</b>	<b>29,370</b>	<b>30,443</b>	<b>純資産の部</b>		
<b>投資その他の資産</b>	<b>590,780</b>	<b>599,246</b>	<b>株主資本</b>	<b>756,728</b>	<b>749,545</b>
投資有価証券	369,825	377,519	資本金	174,296	174,296
差入敷金・保証金	164,876	171,556	資本剰余金	248,306	248,309
繰延税金資産	10,184	10,103	利益剰余金	339,549	332,335
再評価に係る繰延税金資産	1,451	1,451	自己株式	△5,423	△5,396
その他の投資その他の資産	44,442	38,615	<b>その他の包括利益累計額</b>	<b>267,134</b>	<b>270,395</b>
<b>資産合計</b>	<b>3,806,192</b>	<b>3,780,699</b>	その他有価証券評価差額金	38,611	41,994
			繰延ヘッジ損益	△506	△371
			土地再評価差額金	270,979	271,242
			為替換算調整勘定	△41,950	△42,469
			<b>新株予約権</b>	<b>582</b>	<b>520</b>
			<b>少数株主持分</b>	<b>19,615</b>	<b>21,924</b>
			<b>純資産計</b>	<b>1,044,060</b>	<b>1,042,385</b>
			<b>負債・純資産合計</b>	<b>3,806,192</b>	<b>3,780,699</b>

※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2四半期累計期間連結損益計算書

（平成23年4月1日から平成23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	営業収益	573,483	662,094
	営業損益		
	営業費用	526,445	602,109
	営業利益	47,037	59,985
	営業外損益		
営業外収益	5,303	4,002	
営業外費用	16,413	16,097	
経常利益	35,928	47,890	
特別損益	特別利益	—	—
	特別損失	3,028	2,004
税金等調整前四半期純利益	32,900	45,886	
法人税等	17,741	22,441	
少数株主損益調整前四半期純利益	15,158	23,445	
少数株主損益	△1,454	△854	
四半期純利益	16,613	24,299	

### 第2四半期累計期間連結キャッシュ・フロー計算書

（平成23年4月1日から平成23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	△4,164	15,249
投資活動によるキャッシュ・フロー	△47,486	△60,126
財務活動によるキャッシュ・フロー	56,191	44,478
現金及び現金同等物に係る換算差額	79	△92
現金及び現金同等物の増減額	4,620	△490
現金及び現金同等物の期首残高	56,675	62,739
現金及び現金同等物の四半期末残高	61,296	62,249

### 報告セグメント情報（平成23年4月1日から平成23年9月30日まで）

	売上高			セグメント利益	セグメント資産	その他の項目	
	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	207,674	7,795	215,470	49,112	2,417,212	17,959	36,614
分譲	96,737	—	96,737	△790	755,231	752	472
マネジメント	137,026	19,748	156,774	14,554	210,244	2,823	5,274
三井ホーム	82,056	4,266	86,323	△3,619	107,120	1,763	1,997
その他	49,988	1,522	51,510	△725	108,272	1,772	1,859
調整額	—	△33,333	△33,333	△11,492	208,111	668	295
四半期連結損益計算書計上額	573,483	—	573,483	47,037	3,806,192	25,739	46,512

（注）外部顧客に対する売上高を示しております。

### （百万円）

	予想 （平成23年4月1日から 平成24年3月31日まで）	
	売上高 （注）	営業利益
賃貸	418,000	92,000
分譲	339,000	18,000
マネジメント	281,000	32,000
三井ホーム	215,000	4,800
その他	107,000	△2,000
調整額	—	△22,800
連結財務諸表計上額	1,360,000	122,000

### 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	35,485名

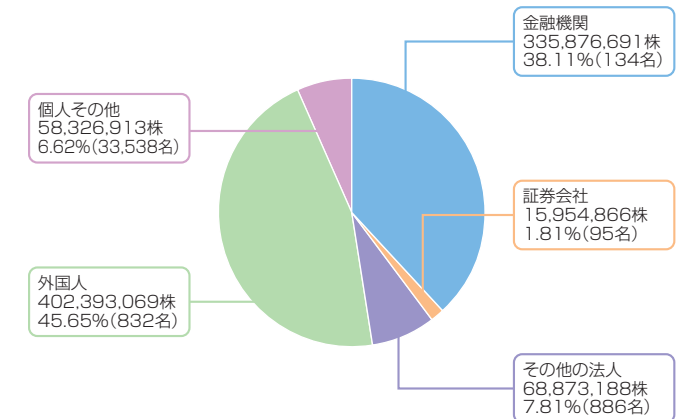
### 大株主

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）	76,667	8.70
2. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	63,086	7.16
3. CBLDN STICHTING PGM DEPOSITORY	22,505	2.55
4. SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT-TREATY CLIENTS	19,576	2.22
5. 株式会社三井住友銀行	18,546	2.10
6. 中央三井信託銀行株式会社	17,565	1.99
7. ザチエス マンハッタン バンク エヌイー ロンドン エス エル オムコリス アカウト	17,297	1.96
8. ヌン バンク エヌイー アズ エイジェント フォー イット クライアント ヌン コムバ ユーエス ベンチン	15,371	1.74
9. ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウト	15,219	1.73
10. ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	13,827	1.57

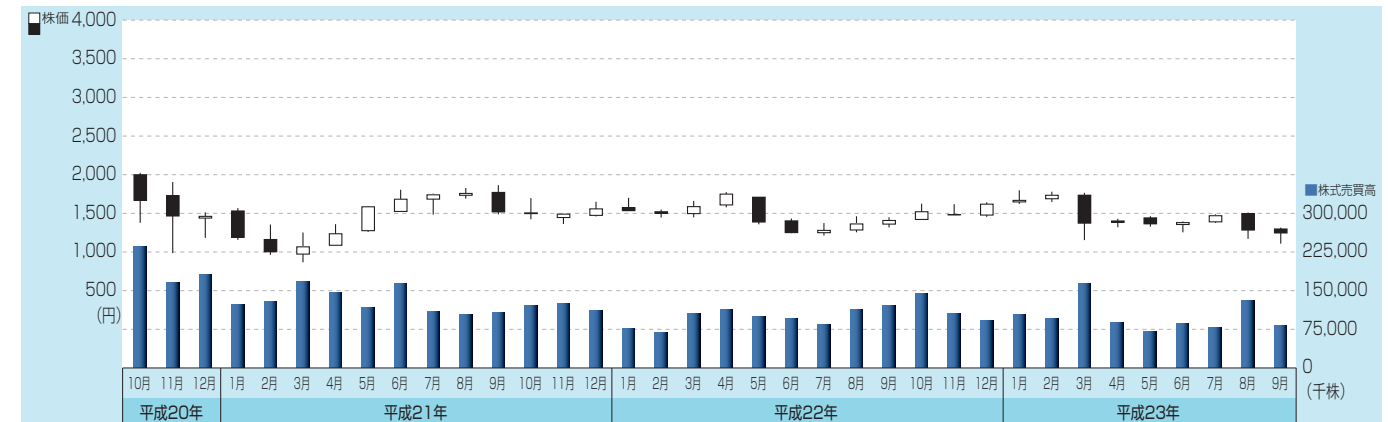
### 平成23年度 当社配当金

科目	中間配当金	期末配当金（予想）
一株当たりの配当金	11円	11円

### 所有者別株式分布状況



### 株価（高値・安値）および株式売買高





## 会社概要 (平成23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
支社	関西	従業員数	1,219名 (平成23年9月30日現在)
支店	北海道 東北 千葉 横浜 中部 京都 中国 九州	ホームページアドレス	http://www.mitsuifudosan.co.jp/
役員体制			

### ●取締役・監査役

代表取締役会長	常務取締役	取締役(非常勤)	常任監査役
岩沙 弘道	齋藤 一志	早川 吉春	藏本 誠三
代表取締役社長	市川 俊英	浦野 光人	監査役
菰田 正信	北原 義一	細谷 英二	磯辺 真幸
専務取締役	浅井 裕史	松島 正之	監査役(非常勤)
松本 光弘	飯野 健司		岡田 明重
飯沼 喜章			西田 敬宇
			長谷川 俊明

### ●執行役員

会長執行役員	常務執行役員	執行役員
岩沙 弘道	齋藤 一志	石神 裕之
社長執行役員	市川 俊英	佐藤 雅敏
菰田 正信	北原 義一	山本 隆志
専務執行役員	浅井 裕史	船岡 昭彦
松本 光弘	飯野 健司	富川 秀二
澤井 英一	山代 裕彦	植田 俊
飯沼 喜章	小野澤 康夫	

### ●グループ執行役員

グループ上席執行役員
竹井 英久
中井 省吾
尾崎 昌利
藤林 清隆
グループ執行役員
鈴木 健
有田 洋一
安藤 正
井上 徹

## 株主メモ

事業年度	毎年4月1日から翌年3月31日まで
定時株主総会	毎年6月
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。

上場金融商品取引所	東京・大阪各証券取引所
証券コード	8801
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け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け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け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、配当金支払いの都度「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。