

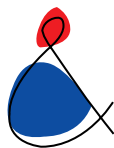


平成12年度事業報告書

(平成12年4月1日から平成13年3月31日まで)

Office building management
Developing and selling condominiums and detached houses
Developing and operating commercial and leisure facilities
Overseas activities
Associated businesses: providing living services
Community and cultural activities

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あげます。

当期(平成12年4月1日から平成13年3月31日まで)の業績をご報告するにあたり、一言ご挨拶申し上げます。

不動産を取り巻く環境は、かつてのように地価の動向が右肩上がりでなくなったことにより大きく変化いたしました。不動産投資信託市場の創設により、さらに大きくパラダイムの転換が進もうとしております。このような変化は、都市部の未稼働資産の稼働化を促し、また不動産の流動化を強く推し進めることから、不動産市場が活性化し、都市が再生されていくことが期待されております。また、このような環境のもとでは、不動産の価格体系は収益価値・利用価値に準拠した体系に転換されるため、不動産の

価値を高めることができる能力が求められることとなります。これにより、21世紀の不動産業は不動産の価値を創出する新しい産業に進化していくと考えております。

このような認識のもと、「価値創造」を実現し、「成長性と収益性に富んだ21世紀の新しい三井不動産グループ」を目指すため、昨年、「グループ中期経営計画」を策定し、「環境との共生」「ITの活用」という経営の基本姿勢のもと、同計画に掲げる「顧客志向の経営」「安定的に収益を拡大する資産ポートフォリオの実現」「ノンアセットビジネスの伸長・強化」「最適なバリューチェーンの構築」「新たなビジネスモデルの構築」という経営の戦略を実践し、事業機会の拡大や収益力の向上に注力してまいりました。

また、「グループ中期経営計画」を実行するにあた



り、財務諸表の健全性・透明性を従来以上に高めることが不可欠であると判断し、前期と当期の2期にわたって構造改善を実施してまいりました。これにより、当社および当社グループの課題処理に関しましては、所期の目的を達成し、新たな成長戦略に向けたグループ企業体質へと転換いたしました。

当社グループといたしましては、「グループ中期経営計画」のもと、引き続き、自ら保有する価値創造力を最大限に発揮してグループ企業価値の拡大に全力を尽く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13年6月

代表取締役社長 **岩 沙 弘 道**

目次

株主の皆様へ	1 ~ 2
営業の概況	3 ~ 4
事業種別概況(連結)	5 ~ 10
財務諸表(連結)	11 ~ 16
財務諸表(単独)	17 ~ 20
株式の状況	21
会社概要	22

営業の概況

経営を取り巻く環境

当期の我が国経済は、企業収益の回復などから設備投資は増加したものの、雇用環境の厳しさなどから個人消費は概ね横ばいで推移し、公共投資や住宅投資に減少傾向が見られ、また、米国経済の減速による影響などもあり、緩やかな回復にとどまりました。

当不動産業界におきましては、ビル賃貸事業は、外資系企業やIT関連企業などによるオフィス需要の増加により、都心部の高性能ビルを中心として、空室率は改善し、賃料水準は下げ止まりの傾向が見られ、住宅分譲事業は、住宅金融公庫の基準金利が引き続き低水準であったことや住宅ローン控除制度等の政策効果により、顧客の購買意欲が持続され、好調な市況を維持するなど、事業環境に明るさも見えました。

当期の実績

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、グループ中期経営計画に掲げる5つの戦略を実践し、事業

機会の拡大や収益力の向上に注力してまいりました。

また、不動産投資ファンドの組成・拡大が、不動産投資市場への新たな資金の流入を促進し、不動産投資信託市場の早期かつ円滑な立ち上がりに寄与するとともに、当社グループにおいても事業機会の拡大に資するという認識のもと、不動産投資ファンドの組成・拡大にも努めてまいりました。

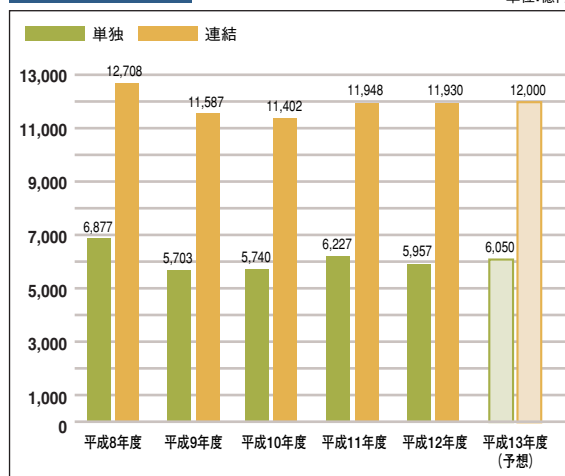
当期の連結売上高は1兆1,930億8千万円、連結経常利益は734億2千万円、連結純利益は261億1千2百万円となりました。また、当期の当社単独の売上高は5,957億9千3百万円、経常利益は487億7千1百万円、当期純利益は165億1千1百万円となりました。

今後の見通し

今後の経済の見通しにつきましては、引き続き公共投資や住宅投資の減少が見込まれ、また、米国経済の回復の遅れによる輸出の鈍化等から設備投資の減少が危惧され、雇用環境の厳しさや所得の伸び悩み等から個人消費の低迷が懸念されるなど、景気の本格的な回復にはなお時間を要するものと思われま

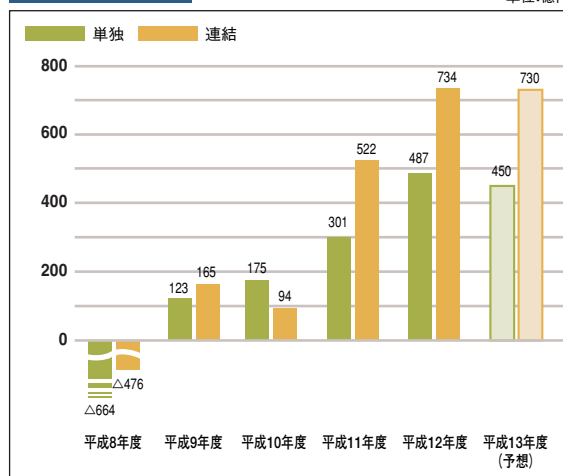
売上高

単位:億円



経常利益

単位:億円



当不動産業界におきましては、ビル賃貸事業は、都心部の高性能ビルへのオフィス需要は依然根強いものの、景気の先行き不透明感によるオフィス市況の変化や新規大規模ビルの供給の増加による影響が懸念され、住宅分譲事業は、好調な市況の持続が期待されるものの、雇用・所得環境が顧客の購買意欲に与える影響が懸念されるなど、予断を許さない状況が続くものと思われます。

当社グループの今後の取り組み

ビル事業は、多様化・高度化するテナントニーズに応えるため、商品性能の向上に取り組むとともに、当社グループの総合力を活かして「オフィスマネジメント業務」の強化・拡充に努め、商業施設事業は、消費動向の変化に伴うテナントへの影響を注視し、新たな営業戦略を構築するとともに、運営体制の一層の強化や都心型商業施設など新たな業態開発に取り組み、住宅事業は、顧客ニーズを先取りし、商品企画の一層の充実を図るとともに、アフターサービスをより迅速かつ確に実施するため「アフターサービスセンター」を設置するなど、さらなる顧客満足度の向上に努め、また、

多様化するニーズに対応するため、賃貸住宅の拡充に取り組むなど、主力事業の深耕に注力してまいりたいと存じます。

さらに、不動産投資信託市場の創設により、不動産が資本市場と直結し、不動産の流動化の促進が期待されるなか、不動産証券化手法を活用した様々な事業手法の確立に努めるとともに、不動産投資ファンドの組成を推進し、ファンドから様々なマネジメント業務を受託するなど、当社グループの付加価値創造力を発揮しつつ事業機会の拡大に全力を尽くしてまいりたいと存じます。

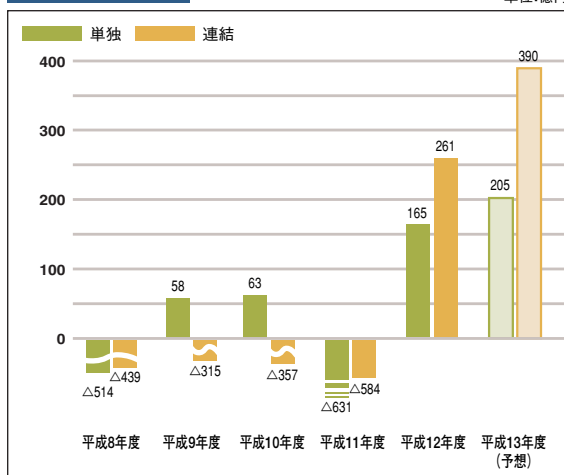
このような事業環境の変化に伴い、従来にも増して市場や顧客からの信任を得ることが重要となるという認識のもと「コンプライアンス委員会」を設置するとともに、グループ会社を含めたコンプライアンス態勢の強化にも注力してまいりたいと存じます。

一方、環境との共生が今後ますます重要視されていくなかで、豊かで潤いのある都市を創り出していくため、環境効率性に配慮した事業を推進するとともに、即時性・双方向性の高いITを活用し、市場・顧客動向の変化を的確に捉えることにより、新たなビジネスモデルの構築にも取り組んでまいりたいと存じます。

さらに、当社におきましては、グループ中期経営計画の目標達成に向けた経営機構改革として、本年4月から執行役員制度を導入することいたしました。従来取締役が担ってきた経営機能と執行機能を分離し、経営の効率性や健全性をより高めるとともに、外部環境と当社の業容に最適な執行体制をとることにより、経営環境の変化に機敏に対応してまいりたいと存じます。あわせて、経営の多面的視野の確保という観点から、学識専門家や企業経営者などで構成される「アドバイザー・コミティ」を設置するなど経営の健全性・透明性のより一層の向上に取り組んでまいりたいと存じます。

当期純利益

単位:億円



事業種別概況（連結）

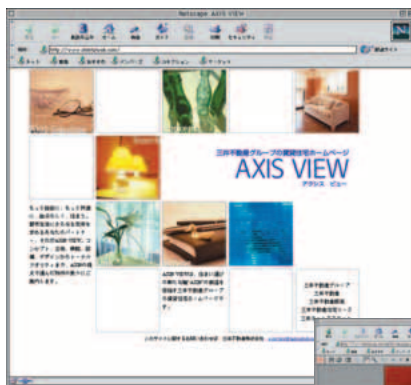
賃貸事業

■ビル賃貸事業

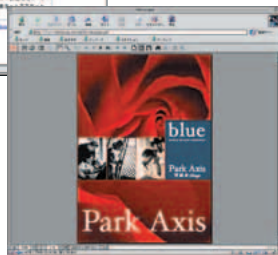
ビル賃貸事業は、機能性の高いビルへの需要の増加に対応するため、「霞が関ビルディング」、「日比谷三井ビルディング」（いずれも東京都千代田区）などのリニューアル工事を行うとともに、「中之島三井ビルディング」（大阪市）、「広島袋町ビル」（広島市）、「神保町一丁目南部地区第一種市街地再開発計画」における「（仮称）神保町三井ビルディング」（東京都千代田区）を着工し、また、「三井本館街区」、「日本橋一丁目計画」（いずれも東京都中央区）における再開発計画を推進してまいりました。



●（仮称）室町三井新館



●賃貸住宅サイト「AXIS VIEW」
ホームページアドレス
<http://www.chintaiweb.com/>



■住宅賃貸事業

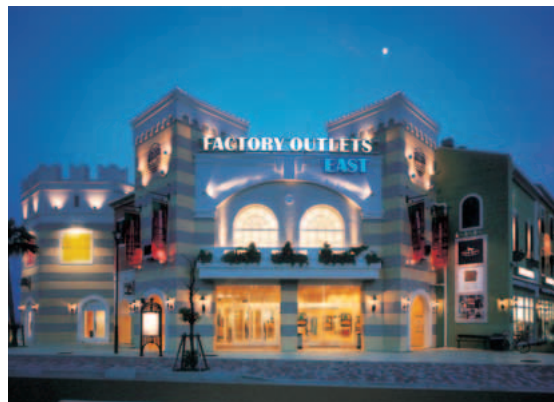
住宅賃貸事業は、顧客ニーズの多様化に対応するため、オークウッドアジアパシフィック社と共同で運営管理会社を設立し、サービスアパートメント事業（家具・メイドサービス付き短期滞在者向け住宅賃貸事業）に積極的に取り組んでまいりました。さらに、三井不動産販売株式会社、三井不動産住宅リース株式会社、三井ホームエステート株式会社と連携を図りながら、当社グループの賃貸住宅専用ホームページ「AXIS VIEW」を開設いたしました。

■商業施設賃貸事業

商業施設賃貸事業は、投資効率の向上に資するため、事業用借地権を活用したアウトレットモール事業を推進するなか、「ラ・フェット多摩 南大沢」(東京都八王子市)、「ガーデンウォーク幕張」(千葉市)をオープンさせ、「(仮称)長島アウトレットモール」(三重県桑名郡長島町)の開発計画を推進いたしました。また、商業施設をエンターテインメント性あふれる時間消費型施設と位置付けるとともに、常に顧客ニーズに適合した魅力ある施設とするため、「マリニピア神戸ポルトバザール」(神戸市)、「TOKYO-BAYららぽーと」(千葉県船橋市)の増床を行うなど、さらなる集客力の強化に努めてまいりました。

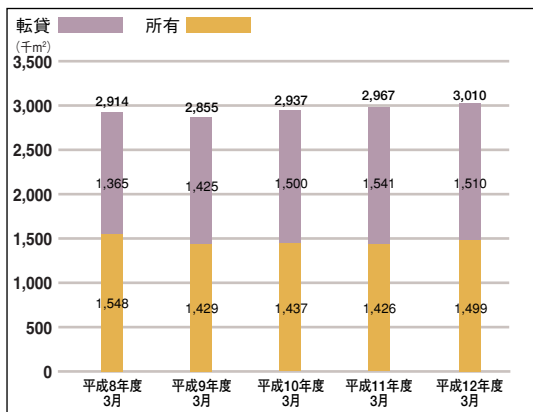
当期末の事務所・商業用建物は、「アルパーク新館」(広島市)などがあらたに稼働した結果、貸付面積は3,303千㎡となり、また、居住用建物の総戸数は29,617戸となりました。当期の本事業の収益は、合計3,298億

3千4百万円(前期比1.3%増)、営業利益は685億5千万円となりました。また、本事業の当社グループの収益全体に占める割合は、27.6%でありました。



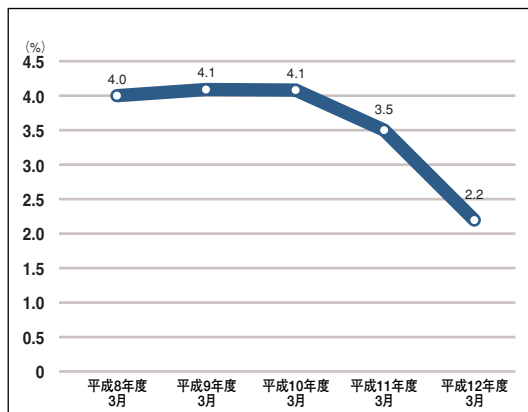
●マリニピア神戸ポルトバザール

貸付面積の推移(事務所・商業用)



※上記貸付面積は当社単独の数値を記載しております。

空室率の推移(事務所・商業用)



※上記空室率は当社単独の数値を記載しております。

事業種別概況（連結）

分譲事業

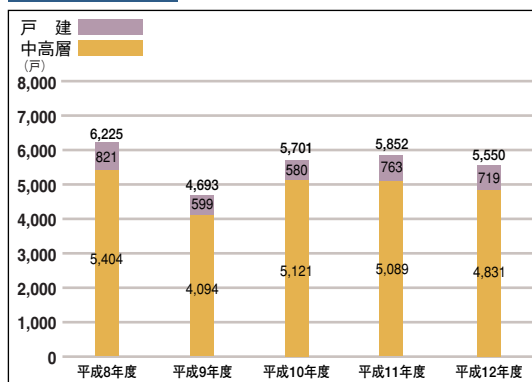


●パーク・コート恵比寿ヒルトップレジデンス



●ベルデュール目黒東が丘

計上戸数の推移



※上記計上戸数は当社単独の数値を記載しております。

本事業におきましては、顧客満足度の高い住まいを提供するため、モニター会員組織「MOC(三井オープン・コミュニケーション)」を通じて顧客ニーズの的確な把握に努めるなど、商品企画の一層の向上に取り組んでまいりました。さらに、商品が環境に与える負荷を客観的に評価する「LCA(ライフサイクル・アセスメント)」という概念に着目し、省エネルギー、ロングライフ、環境対応部資材の3つの視点から「ECO仕様」を取り入れ、順次標準化してまいりました。また、住宅性能表示制度の導入にいち早く対応するため「住宅性能表示ブック」を作成し、あわせてマンションの性能をよりわかりやすく説明した「三井のマンションクオリティ・ブック」の改訂を行うなど、顧客志向の徹底に努めてまいりました。

当期は、中高層住宅では、「パーク・コート恵比寿ヒルトップレジデンス」(東京都渋谷区)、「パーク・ハイム横濱山手」(横浜市)、「岡本甲南山手パーク・ホームズ」(神戸市)、「パークシティエムズガーデン オーク94」(名古屋市)、「パーク・コート袋町」(広島市)など5,215戸を計上し、また、戸建住宅では、「ファインコート荻窪北」(東京都杉並区)、「ベルデュール目黒東が丘」(東京都目黒区)、「けいはんな公園都市」(京都府相楽郡精華町)など769戸を計上いたしました。この結果、住宅分譲事業の収益は2,868億5千4百万円(前期比0.6%減)、となりました。

さらに、「ヒルズ美園」(茨城県北相馬郡守谷町)などの住宅地および業務施設用地等の分譲を加えた当期の本事業の収益は、合計3,282億8千1百万円(前期比8.6%減)、営業利益は206億6百万円となりました。また、本事業の当社グループの収益全体に占める割合は、27.5%でありました。

完成工事業

本事業におきましては、ツーバイフォー住宅のリーディングカンパニーである三井ホーム株式会社は、ブランド力の一層の強化を図るため、ツーバイフォー工法の持つ高い基本性能と同社の強みであるデザイン力を最大限に活かし、魅力的な家づくりを行う新たな営業提案システム「デザインステーション」を導入し、また、外観デザインに特徴を持たせた「ラ・ロトンダ」、ペット同居型賃貸住宅「ウイズ・ペット・コート」を発売するなど、顧客ニーズに適合した商品の供給に努めてまいりました。

土木工事を主体とする三井不動産建設株式会社は、神戸空港関連工事であるポートアイランド沖係留施設整備工事、第二東名高速道路関連工事である中ノ高高架橋工事を受注するなど事業機会の獲得に注力してまいりました。

当期の本事業の収益は、2,838億6百万円(前期比3.9%増)、営業利益は67億1千8百万円となりました。また、本事業の当社グループの収益全体に占める割合は、23.8%でありました。



●「ラ・ロトンダ」

仲介・販売受託・コンサルティング事業

本事業におきましては、「ノンアセットビジネス」の一環として、「汐留B街区」、「汐留E街区」、「六本木三丁目プロジェクト」(いずれも東京都港区)、「飯田町地区開発計画 中央街区」における「(仮称)JR貨物業務・商業棟」(東京都千代田区)などのプロジェクトマネジメント業務を推進してまいりました。

三井不動産販売株式会社は、リハウス店舗網の拡大により地域密着型営業をさらに推進するとともに、「e-リハウス」キャンペーンの実施やIT活用型店舗のオープン等情報化の推進に取り組むなど、顧客ニーズを的確に把握し営業力の強化を図り、また、市場動向・顧客ニーズを反映した商品企画・販売企画の提案を行うなど販売業務の受託の拡大に努めてまいりました。

当期の本事業の収益は、415億4千7百万円(前期比3.2%増)、営業利益は136億7百万円となりました。また、本事業の当社グループの収益全体に占める割合は、3.5%でありました。



●飯田町地区開発計画 中央街区
(仮称)JR貨物業務・商業棟(完成予想図)



●e-リハウス
「9代目リハウスガール」義取惠里

事業種別概況（連結）

管理受託事業

本事業におきましては、オフィスビルで構成する「不動産投資ファンド」から受託した「オフィスマネジメント業務」を推進するとともに、「大川端リバーシティ21」（東京都中央区）において、証券化された賃貸住宅のプロパティマネジメント業務などを受託し、また、みずほフィナンシャルグループと「総合型不動産投資ファンド」の組成に合意するなど、新たな事業機会の獲得に向けて取り組んでまいりました。

また、第一整備株式会社や株式会社エム・エフ・ビルマネジメントなどのグループ企業各社と連携を図りながら、管理運営ノウハウを最大限に活かし、オフィスマネジメント業務受託の拡大に努めてまいりました。

さらに三井不動産住宅サービス株式会社や第一管理株式会社等によるマンション管理、株式会社ららぽーと等による商業施設の運営管理などにより、当期の本事業の収益は、708億7千2百万円（前期比17.7%

増）、営業利益は72億9千8百万円となりました。また、本事業の当社グループの収益全体に占める割合は、5.9%でありました。



●大川端リバーシティ21

住宅部材・商品等販売事業



●リヴァンス青山デザインスタジオ

本事業におきましては、快適で自分らしい住まい方を提案するインテリア雑貨ショップ「リヴァンス」を青山、渋谷、吉祥寺にオープンさせ、第一園芸株式会社は、ガーデニング需要の増加に対応するため、庭づくりなどの企画から商品販売までを行う「ガーデンスケッチ」事業を推進するなど、企画提案型の商品販売に積極的に取り組んでまいりました。

さらに、株式会社ユニリビングによる都内最大級のホームセンター「ユニディ狛江店」（東京都狛江市）など新規店舗がオープンした結果、当期の本事業の収益は、705億8千3百万円（前期比0.9%増）、営業利益は8億3千4百万円となりました。また、本事業の当社グループの収益全体に占める割合は、5.9%でありました。

施設営業事業

本事業におきましては、株式会社キャニーは、同社が多店舗展開し、落ち着いた雰囲気と旬の和風創作料理が人気の「旬菜酒房 Ginzaかなえ」を八重洲などに3店舗オープンさせ、また、中央自動車道談合坂サービスエリア(上り線)におけるレストラン棟をリニューアルオープンさせるなど積極的に事業展開を図ってまいりました。

また、「ららぽーとスキードームSSAWS(ザウス)」

(千葉県船橋市)や株式会社三井の森による「三井の森蓼科ゴルフ倶楽部」(長野県茅野市)などのスポーツ・レジャー施設の運営、株式会社ガーデンホテルズやハレクラニ株式会社等よるホテルの運営などにより、当期の本事業の収益は、473億8千7百万円(前期比2.5%増)、営業損失は5千5百万円となりました。また、本事業の当社グループの収益全体に占める割合は、4.0%でありました。



●旬菜酒房 Ginzaかなえ 三丁目十字屋ビル店



●ハレクラニホテル

その他事業

三井ホームリンケージ株式会社によるリース事業、三井不動産ローン保証株式会社による住宅のローン保証事業などにより、当期のその他事業の収益は、207億6千6百万円(前期比3.4%増)、営業利益は38億7百万円となりました。また、本事業の当社グループの収益全体に占める割合は、1.7%でありました。

財務諸表（連結）

連結貸借対照表

（平成13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)
資産の部			負債の部		
流動資産	832,559	1,030,327	流動負債	775,499	857,755
現金・預金	159,405	157,970	支払手形・買掛金	149,281	149,131
受取手形・売掛金	60,611	79,713	短期借入金	403,763	456,391
有価証券	315	102,695	繰延税金負債	46	—
販売用不動産等	453,053	482,182	その他の流動負債	222,408	252,232
繰延税金資産	47,740	66,135	固定負債	1,622,118	1,700,425
その他の流動資産	111,433	141,629	社 債	286,242	271,242
固定資産	2,013,878	1,960,713	長期借入金	864,354	932,493
有形固定資産	1,428,676	1,433,042	預り敷金・保証金	345,101	367,959
建物・構築物	543,182	542,710	繰延税金負債	14,731	10,380
土地	815,989	814,369	その他の固定負債	111,688	118,349
その他の有形固定資産	69,504	75,961	負債計	2,397,617	2,558,181
無形固定資産	28,016	34,013	少数株主持分		
投資その他の資産	557,186	493,657	少数株主持分	37,752	37,889
投資有価証券	189,137	118,685	資本の部		
差入敷金・保証金	238,967	247,599	資本金	134,433	134,433
繰延税金資産	19,068	21,440	資本準備金	204,693	204,693
その他の投資その他の資産	110,013	105,932	連結剰余金	98,643	89,168
繰延資産	28	162	其他有価証券評価差額金	728	—
資産合計	2,846,467	2,991,203	為替換算調整勘定	△ 27,396	△ 33,156
			自己株式	△ 5	△ 6
			資本計	411,097	395,132
			負債、少数株主持分及び資本合計	2,846,467	2,991,203

連結・総資産

当期末の総資産は、2,846,467百万円となり、前期比144,735百万円の減少となりました。これは主に当社において、分譲事業が好調に推移したことを背景に販売用不動産が減少したこと、また、必要な設備投資を行いながらも、子会社合併に伴う資産の評価損を計上した結果、有形無形固定資産が減少したこと等によるものです。これにより、グループ中期経営計画の目標の一つである総資産2兆8千5百億円（平成15年3月末）を初年度で達成することができました。次期以降も、最適な資産構成に留意しながら、「安定的に収益を拡大する資産ポートフォリオの実現」を目指します。

連結・有利子負債

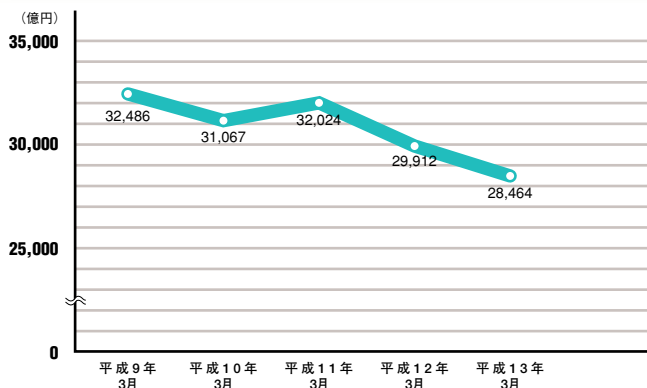
当期末の有利子負債残高は、1,554,360百万円となり、前期比105,766百万円の減少となりました。これは主に、当期の好調な損益に起因する営業キャッシュフロー-173,664百万円（前期比39,463百万円増加）により、当期67,478百万円（前期比16,467百万円減少）の設備投資を行いながらも、借入金の返済を進めたことによるものです。有利子負債は、毎年削減傾向にあり、グループ中期経営計画において目標としている有利子負債残高1兆4千5百億円実現に向けて、順調に推移しております。

※有利子負債… 短期借入金、社債、長期借入金の合計

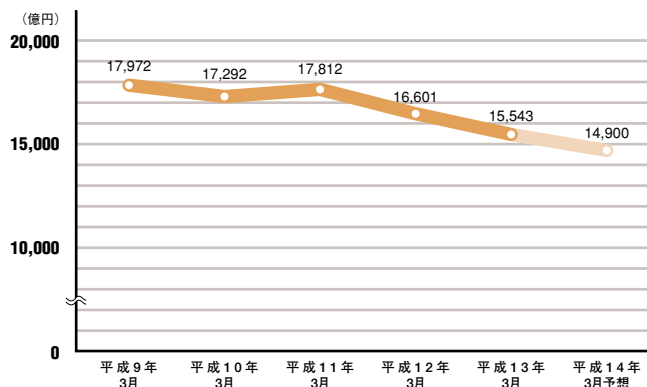
連結・資本の部

当期純利益26,112百万円に対し、子会社合併に伴う資産の評価減12,646百万円等を計上した結果、連結剰余金は、98,643百万円となり、前期比9,474百万円の増加となりました。また、新しい金融商品会計の早期導入により、前期まで流動資産に計上していた有価証券を固定資産に振り替えるとともに、時価評価を行い、税効果考慮後の評価差額を、その他有価証券評価差額金として計上いたしました。その結果、資本の部合計は、411,097百万円（前期比15,964百万円増加）となり、有利子負債の削減効果と併せ、当期末D/Eレシオは、3.8倍（前期4.2倍）と改善いたしました。

連結総資産の推移



連結有利子負債の推移



設備投資・減価償却費(連結)の状況

(百万円)

	当期	前期	次期(予想)
設備投資	67,478	83,945	55,000
減価償却	44,418	45,776	45,000

財務諸表（連結）

連結損益計算書

（平成12年4月 1日から
平成13年3月31日まで）

科 目		当期（百万円）	前期（百万円）
経常損益	営業収益	1,193,080	1,194,837
	営業費用	1,084,746	1,112,913
	営業原価	950,293	983,810
	販売費・一般管理費	134,452	129,103
	営業利益	108,334	81,923
	営業外収益	7,835	14,219
	受取利息	2,536	2,478
	受取配当金	1,823	2,058
	持分法による投資利益	509	4,768
	その他の営業外収益	2,965	4,913
営業外費用	42,749	43,883	
支払利息	34,591	38,985	
その他の営業外費用	8,158	4,898	
経常利益	73,420	52,259	
特別損益	特別利益	53,879	7,112
	固定資産売却益	314	6,403
	関係会社株式売却益	30,531	—
	投資有価証券売却益	19,272	—
	退職給付信託設定益	2,713	—
	その他の特別利益	1,048	708
	特別損失	64,860	166,740
	販売用不動産等評価損	5,500	130,762
	退職給与引当金繰入額	—	11,075
	固定資産売却損	7,604	6,473
	固定資産除却損	336	4,985
	貸倒引当金繰入額	7,090	3,192
	役員退職慰労引当金繰入額	—	948
	投資有価証券売却損	19,444	—
	投資有価証券評価損	8,886	—
	子会社解散による整理損失	7,611	—
	退職給付会計基準変更時差異償却	4,167	—
その他の特別損失	4,219	9,302	
税金等調整前当期純利益（純損失）	62,439	△ 107,368	
法人税、住民税及び事業税	8,470	8,051	
法人税等調整額	25,784	△ 56,853	
少数株主損益	2,071	△ 148	
当期純利益（純損失）	26,112	△ 58,417	

営業収益

当期の営業収益は、1,193,080百万円となり、前期比△1,756百万円と、ほぼ横ばいの結果となりました。これは、分譲事業において、前期、当社が不動産投資ファンドの組成のために実施したビル売却等がなくなったことにより減収した一方、三井ホームグループによる完成工事事業や当社、第一管理等による管理受託事業等において増収したためであります。また、賃貸事業についても、当期末の空室率が2.2%（前期末3.4%）と低下したことやアウトレットモールの新規開業等により、増収となっております。

営業利益、経常利益

当期の営業利益は、108,334百万円となり、前期比26,410百万円の増益となりました。これは、主に賃貸事業において、当社および各連結子会社が増益基調で推移したことと、分譲事業において、当社の利益率が大幅に改善したこと等によります。また、管理受託事業をはじめとするいわゆるノンアセット事業も増益となりました。当期の経常利益は、73,420百万円となり、前期比21,160百万円の増益となりました。これは、持分法適用関連会社の減益を取り込みながらも、営業利益の増益および支払利息の減少が寄与したことによるものであります。

特別損益、当期純利益

当期は、関係会社である（株）オリエンタルランドの株式や投資有価証券の売却益等、53,879百万円の特別利益を、金融商品および退職給付債務に関する新会計基準を適用したこと等により、64,860百万円の特別損失をそれぞれ計上しました。なお、当期、当社において退職給付債務の引当不足を一括償却した結果、連結ベースで積立不足は解消しております。税効果会計に基づく法人税等調整額等を計上し、当期純利益は、26,112百万円（前期比84,530百万円の増益）となりました。

連結キャッシュ・フロー計算書

(平成12年4月1日から
平成13年3月31日まで)

科 目	当 期 (百万円)	前 期 (百万円)	増 減 (百万円)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー			
キャッシュ利益(調整後)	123,054	96,648	26,406
販売用不動産の取得・売却	32,374	38,630	△ 6,256
その他	18,235	△ 1,078	19,313
小 計	173,664	134,200	39,463
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有価証券等の取得・売却	52,367	△ 694	53,061
有形無形固定資産の取得・売却	△ 63,773	△ 36,355	△ 27,417
預り・差入敷金保証金の増減	△ 7,602	1,860	△ 9,462
その他	△ 13,080	2,740	△ 15,821
小 計	△ 32,088	△ 32,449	361
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増減	△ 102,139	△ 176,960	74,821
長期借入金の調達・返済	△ 58,131	3,166	△ 61,297
社債の発行・償還	15,000	81,682	△ 66,682
配当金等の支払額	△ 4,731	△ 4,464	△ 266
小 計	△ 150,001	△ 96,576	△ 53,424
IV. 為替換算差額	1,545	△ 6,123	7,669
V. 現金及び現金同等物の増減	△ 6,880	△ 950	△ 5,930
VI. 現金及び現金同等物の期首残高	165,316	166,196	△ 879
VII. 連結範囲の変更に伴う調整額	—	70	△ 70
VIII. 現金及び現金同等物の期末残高	158,435	165,316	△ 6,880

連結キャッシュ・フロー予想

(平成13年4月1日から
平成14年3月31日まで)

科 目	次 期 (百万円)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	120,000
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 49,000
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 71,000
IV. 現金及び現金同等物の期首残高	1,584
V. 現金及び現金同等物の期末残高	1,584

財務諸表（連結）

事業種別セグメント情報

	I. 売上高及び営業損益				
	(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
賃 貸	329,834	6,190	336,025	267,474	68,550
分 譲	328,281	—	328,281	307,674	20,606
完 成 工 事	283,806	16,305	300,112	293,394	6,718
仲介・販売受託・ コンサルティング	41,547	9,042	50,590	36,982	13,607
管 理 受 託	70,872	23,094	93,966	86,668	7,298
住 宅 部 材・ 商品等販売	70,583	32,818	103,401	102,567	834
施 設 営 業	47,387	—	47,387	47,442	△ 55
そ の 他	20,766	9,487	30,254	26,446	3,807
計	1,193,080	96,939	1,290,020	1,168,653	121,367
消去又は全社	—	(96,939)	(96,939)	(83,906)	(13,032)
連 結	1,193,080	—	1,193,080	1,084,746	108,334

(平成12年4月 1日から
平成13年3月31日まで)

(百万円)

Ⅱ.資産、減価償却費及び資本的支出

資産	減価償却費	資本的支出
1,618,453	29,216	46,344
486,329	461	553
165,680	1,697	3,688
48,641	732	1,155
32,488	606	1,212
56,144	1,257	680
166,985	5,477	9,957
68,202	4,520	3,832
2,642,925	43,969	67,425
203,541	448	52
2,846,467	44,418	67,478

事業種別セグメント(次期予想) (平成13年4月 1日から
平成14年3月31日まで)

(百万円)

	売上高	営業利益
賃 貸	332,000	68,000
分 譲	344,000	21,500
完 成 工 事	277,000	5,500
仲介・販売受託・ コンサルティング	44,000	15,500
管 理 受 託	64,500	6,500
住宅部材・ 商品販売等	71,500	500
施 設 営 業	49,000	0
そ の 他	18,000	2,500
消 去 他	18,000	△ 14,000
計	1,200,000	106,000

平成13年度連結業績(次期予想) (平成13年4月 1日から
平成14年3月31日まで)

(百万円)

科 目	中間期	通 期
売 上 高	555,000	1,200,000
営 業 利 益	39,000	106,000
経 常 利 益	22,500	73,000
当期純利益	19,500	39,000

財務諸表 (単独)

貸借対照表

(平成13年3月31日現在)

科 目	当期 (百万円)	前期 (百万円)
資産の部		
流動資産	511,951	662,293
現金・預金	35,399	35,850
売掛金	7,769	23,960
販売用不動産等	394,040	411,012
繰延税金資産	39,586	59,124
その他の流動資産	35,155	132,345
固定資産	1,475,357	1,400,719
有形固定資産	867,172	852,257
建物	315,953	323,322
土地	506,414	480,580
その他の有形固定資産	44,803	48,355
無形固定資産	12,764	20,181
投資その他の資産	595,420	528,279
投資有価証券	115,188	36,577
関係会社株式・出資金	169,478	177,041
差入敷金・保証金	233,519	245,205
その他の投資その他の資産	77,233	69,454
資産合計	1,987,308	2,063,012

科 目	当期 (百万円)	前期 (百万円)
負債の部		
流動負債	322,165	370,636
買掛金	56,392	65,351
短期借入金	169,720	150,204
その他の流動負債	96,052	155,080
固定負債	1,246,365	1,286,691
社債	286,242	271,242
長期借入金	552,742	576,446
預り敷金・保証金	324,444	347,652
繰延税金負債	14,544	21,730
その他の固定負債	68,392	69,620
負債計	1,568,530	1,657,327
資本の部		
資本金	134,433	134,433
資本準備金	218,081	217,668
剰余金	65,618	53,583
その他有価証券評価差額金	644	—
資本計	418,778	405,685
負債・資本合計	1,987,308	2,063,012

総資産

当期末の総資産は、1,987,308百万円となり、前期比75,703百万円の減少となりました。これは、分譲事業が好調に推移したことを背景に販売用不動産が減少したこと等によるものです。総資産を増やさずに収益力を向上させる財務体質改善に注力した結果、平成3年3月期以来、10期ぶりに2兆円を切ることとなりました。

有利子負債

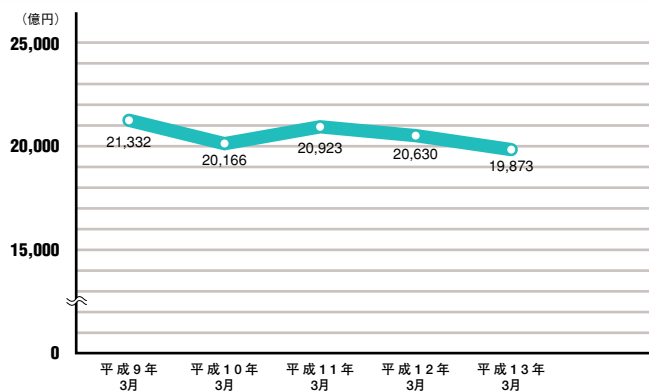
当期末の有利子負債は、1,008,705百万円となりました。当期、連結子会社への増資・支援を行いながらも、増益効果に加え、資金効率にも意を用いた結果、前期比10,812百万円の増加にとどまりました。

※有利子負債…短期借入金、社債、長期借入金の合計

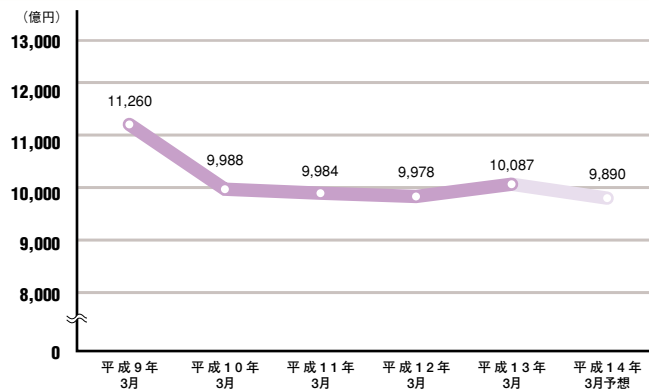
資本の部

新しい金融商品会計の早期導入により、連結同様、その他有価証券評価差額金(644百万円)を計上いたしました。なお、当期末のD/Eレシオは、当期純利益の増益に伴う資本の部の増加により2.4倍(前期2.5倍)、株主資本比率も21.1%(前期19.7%)とそれぞれ改善いたしました。

総資産の推移



有利子負債の推移



設備投資・減価償却費の状況

(百万円)

	当期	前期	次期(予想)
設備投資	55,375	39,022	40,000
減価償却	24,361	24,802	24,500

財務諸表（単独）

損益計算書

（平成12年4月1日から
平成13年3月31日まで）

科 目		当期（百万円）	前期（百万円）
経常損益	営業収益	595,793	622,751
	貸貨事業収益	247,902	248,716
	分譲事業収益	300,866	335,490
	その他の事業収益	47,024	38,544
	営業費用	528,789	574,194
	営業原価	488,748	533,042
	販売費・一般管理費	40,040	41,152
	営業利益	67,003	48,556
	営業外収益	5,493	5,572
	受取利息・配当金	4,216	3,900
その他の営業外収益	1,276	1,672	
営業外費用	23,725	23,933	
支払利息	20,267	20,833	
その他の営業外費用	3,457	3,100	
経常利益	48,771	30,196	
特別損益	特別利益	69,911	3,841
	固定資産売却益	565	3,841
	関係会社株式売却益	46,000	—
	投資有価証券売却益	19,272	—
	退職給付信託設定益	4,073	—
	特別損失	90,249	143,201
	販売用不動産等評価損	—	91,154
	債務保証損失引当金繰入額	3,500	46,000
	固定資産除却損	—	4,183
	役員退職慰勞引当金繰入額	—	948
	適格退職年金過去勤務費用	—	915
	関係会社株式・出資金評価損	33,945	—
	投資有価証券売却損	19,444	—
	投資有価証券評価損	8,647	—
	子会社整理損	7,350	—
固定資産売却損	7,332	—	
関係会社株式売却損	5,862	—	
退職給付会計基準変更時差異償却	4,167	—	
税引前当期純利益（純損失）	28,434	△ 109,164	
法人税、住民税及び事業税	40	40	
法人税等調整額	11,883	△ 46,051	
当期純利益（純損失）	16,511	△ 63,153	

単体・営業収益

当期の営業収益は、595,793百万円となり、前期比26,958百万円の減収となりました。これは、主に分譲事業において、前期、当社が不動産投資ファンドの組成のために実施したビル売却等がなくなったことと、当期、マンションファンドの企画組成において、開発案件を流動化したこと等により減収したことによります。なお、いわゆるノンアセット事業は、管理工事受託事業が増加したこと等により、増収しております。

単体・営業利益、経常利益

当期の営業利益は、67,003百万円となり、前期比18,447百万円の増益となりました。これは、貸貨事業において、営業収益が横ばいで推移する中、貸貨費用の削減に努めた結果、増益したことと、分譲事業において、住宅市場の好調を背景に、利益率が大幅に改善したこと等によります。当期の経常利益は、48,771百万円となり、前期比18,575百万円の増益となりました。これは、営業利益の増益および支払利息の減少が寄与したことによるものであります。

単体・特別損益、当期純利益

当期は、関係会社である（株）オリエンタルランドの株式や投資有価証券の売却益等、69,911百万円の特別利益を、関係会社株式・出資金の評価損や投資有価証券の売却損・評価損等、90,249百万円の特別損失をそれぞれ計上しました。なお、当期、退職給付債務の引当不足を、保有有価証券の信託設定により一括償却しております。

税効果会計に基づく法人税等調整額等を計上し、当期純利益は、16,511百万円（前期比79,664百万円の増益）となりました。

利益処分

科 目	当 期	前 期
当 期 未 処 分 利 益	16,656,840,185 円	63,058,720,918 円
任 意 積 立 金 取 崩 額	809,513,900	67,680,434,688
別 途 積 立 金 取 崩 額	—	67,000,000,000
代 替 資 産 積 立 金 取 崩 額	809,513,900	680,434,688
合 計	17,466,354,085	4,621,713,770
利 益 処 分 額	13,468,681,958	2,241,382,943
利 益 準 備 金	300,000,000	210,000,000
株 主 配 当 金 (1株につき3円50銭)	2,843,944,730 (1株につき3円50銭)	2,031,382,943 (1株につき2円50銭)
取 締 役 賞 与 金	132,886,000	—
代 替 資 産 積 立 金	191,851,228	—
別 途 積 立 金	10,000,000,000	—
次 期 繰 越 利 益	3,997,672,127	2,380,330,827

(注) 1. 平成12年12月12日に2,031,389,635円(1株につき2円50銭)の中商配当を実施した。
2. 代替資産積立金は、租税特別措置法に基づくものである。

配当について

利益配分につきましては、事業収益の安定的な向上のため内部留保の充実に努めるとともに、業績の推移を見据えたうえ安定的な配当水準を確保することを基本方針としており、当期末の配当金につきましては、前期と当期の2期にわたる一連の構造改善が終了し新たな成長に向けた企業体質へと転換したこと、また、今後も安定的な利益水準を維持できる目処が立ったとの認識に基づき、現行の2円50銭を1円増配し、1株につき3円50銭といたしました。また、次期の配当につきましては、1株につき通期7円(中間3円50銭、期末3円50銭)を予定しております。

平成13年度業績予想

(平成13年4月1日から
平成14年3月31日まで)

科 目	中 間 期	通 期
売 上 高 (百万円)	300,000	605,000
営 業 利 益 (百万円)	28,000	63,000
経 常 利 益 (百万円)	20,000	45,000
当 期 純 利 益 (百万円)	11,500	20,500
一 株 当 た り の 配 当 金 (円)	3.5	7.0 (期末3.5)

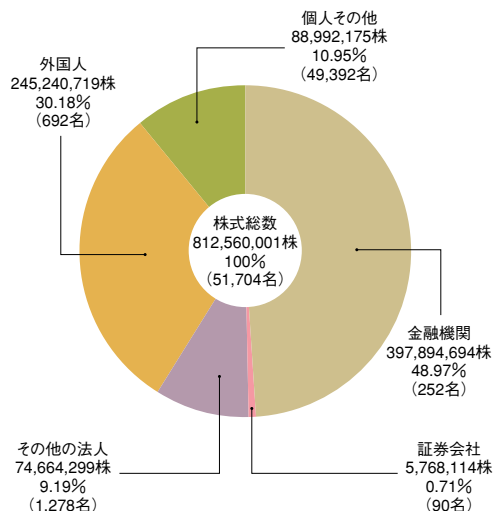
株式の状況

(平成13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	812,560,001株
株主数	51,704名

■ 所有者別株式分布状況



■ 大株主

株主名	持株数	持株比率
	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)	65,995	8.12
2 株式会社さくら銀行	40,621	5.00
3 中央三井信託銀行株式会社	36,463	4.49
4 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)富士銀行)	23,921	2.94
5 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)富士銀行)	22,430	2.76
6 三菱信託銀行株式会社(信託口)	22,203	2.73
7 三井生命保険相互会社	18,014	2.22
8 三井海上火災保険株式会社	14,050	1.73
9 ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン(常任代理人(株)富士銀行)	13,537	1.67
10 全国共済農業協同組合連合会	11,945	1.47

■ 株価(高値・安値)および株式売買高

	900円	1,000円	1,100円	1,200円	1,300円	売買高(千株)	
平成12年	4月	981	1,145			59,916	
	5月		1,035	1,187		46,146	
	6月			1,070	1,185	45,378	
	7月			1,046		51,487	
	8月		1,020	1,164		41,221	
	9月		1,051			47,496	
	10月				1,232	41,347	
	11月				1,188	43,269	
	12月		997			48,474	
	平成13年	1月	940	1,155			38,421
		2月		1,005	1,148		34,633
		3月			1,090		49,871

会社概要

(平成13年3月31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	1,304名
支店	札幌 仙台 千葉 横浜 名古屋 広島 福岡 大分		

■取締役・監査役

(平成13年6月28日現在)

代表取締役会長	田中 順一郎	専務取締役	香取 良彦	常任監査役	高梨 重男
代表取締役社長	岩沙 弘道	専務取締役	林 洋太郎	監査役	阿部 定文
代表取締役副社長	斎藤 盛也	常務取締役	大室 康一	監査役	神谷 健一
専務取締役	椿原 久光	常務取締役	小川 修武	監査役	藤井 健
専務取締役	西原 忠昌			監査役	渡邊 昭

■執行役員

(平成13年6月28日現在)

社長執行役員	岩沙 弘道	常務執行役員	亀井 浩彦	執行役員	影山 美樹
副社長執行役員	斎藤 盛也	常務執行役員	横山 雄司	執行役員	登張 信實
専務執行役員	椿原 久光	常務執行役員	永田 和一	執行役員	佐々木 繁夫
専務執行役員	西原 忠昌	執行役員	松本 光弘	執行役員	齋藤 敬義
専務執行役員	香取 良彦	執行役員	佐藤 実	執行役員	池田 孝
専務執行役員	林 洋太郎	執行役員	生江 隆之	執行役員	中村 良二
常務執行役員	大室 康一	執行役員	池谷 邦昭		
常務執行役員	小川 修武	執行役員	曾田 立夫		

単位未満株式をご所有の株主様へ

単位未満株式(1,000株未満の株式)の買取りにつきましては、中央三井信託銀行株式会社の本店または全国各支店にてお取り扱いいたしております。買取請求手続に関しましては、下記株主メモの事務取扱所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、株券保管振替制度をご利用されている場合の単位未満株式買取請求は、中央三井信託銀行株式会社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。

■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

同事務取扱所	〒153-8602 (郵便物送付先) (電話照会先) 東京都目黒区下目黒六丁目1番21号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話03(3714)2211(大代表)
同取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本支店、出張所

- お知らせ
- 住所変更、単位未満株式(端株)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0120-87-2031で24時間受付しております。
 - 上記の名義書換代理事務取扱書(郵便物送付先・電話照会先)は平成13年9月3日より次の場所へ移転します。
〒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03(3323)7111(代表)

ホームページアドレス

<http://www.mitsuifudosan.co.jp/>

当社の経営ビジョン、企業概要、グループ概要等の企業情報から、新築マンションや戸建住宅、オフィスビル、ショッピングセンター、スポーツ・レジャー施設、介護支援事業・医療関連サービス等の事業情報にいたるまで最新の情報を発信しております。さらに「MOC」のコミュニケーションツールである「MOC NET」、都市型戸建住宅情報を掲載した「fine-court.com」、グループ各社の賃貸住宅情報を掲載した「AXIS VIEW」、インターネットモール「STARS31」「OUTLET31」など、多彩なサイトを開設しております。



三井不動産株式会社