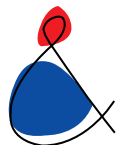




平成13年度事業報告書

(平成13年4月1日から平成14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あげます。

当期(平成13年4月1日から平成14年3月31日まで)の事業報告書をお届けするにあたり、一言ご挨拶申しあげます。

この1年を振り返ってみますと、資本市場と不動産投資市場とを直接的に結び付ける象徴である日本版REITの登場を契機として、日本の不動産投資市場がいよいよ本格的に活性化するなど、不動産の利用価値に重心を移していくという不動産のパラダイム転換が顕著な進展を見せた、意義深い1年であったとの思いがいたします。

当期におきましては、既存事業の事業性能の一層の向上に取り組むとともに、投資家との共同投資に「ノンアセットビジネス」を加えたビジネスモデルを中核とする、新しい不動産投資市場向けの事業もさらに発展させてまいりました。また、一部子会社との間での子会社融資の制度化を含むキャッシュ・マネジメント・システムの創設等、効率の高い財務戦略を具体的に実行してまいりました。

このような事業、財務両面での強化を進めるとともに、三井不動産販売株式会社の完全子会社化、三井不動産建設株式会社の売却、「ららぽーとスキードームSSAWS(ザウス)」の閉鎖等、組織や事業の見直しにも早めに対応し、また、主要子会社を含むグループ・ベースで「事業用土地の再評価」を実施するなど、将来の成長に向けた基盤の整備についても着実に推進してまいりました。

当社グループにおきましては、不動産市況の見通しが予断を許さない厳しいものになるという認識のもと、今後も賃貸・分譲等の主力事業のさらなる深耕に注力するとともに、「ノンアセットビジネス」の伸長・拡大に全力で取り組み、市場変動の影響を最小限に抑えながら、着実な成果を上げるよう努めてまいります。

また、社会経済構造の変化により、保有不動産を流動化する意義や必要性のさらなる高まりや、資本市場から不動産投資市場への直接的な資金流入の一層の増大が予想されます。一方、日本経済の再生に必要な不可欠な需要創造の一環として、公共



財としての不動産の積極的活用の必要性についても、都市再生のプロセスにおいてますます高まってくるものと確信しております。

このような視点に立ちますと、当社グループが保有する専門性とスキルに基づく不動産の付加価値創造力を活かす機会は、無限に広がっております。こうした機会に対して、信頼をいただいているお客様のネットワーク、様々な情報のネットワーク、そしてグループの人材を最大限に活用することにより、あらゆるステークホルダーから「選ばれ続ける」三井不動産グループを目指してまいります。

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14年6月

代表取締役社長

岩 沙 弘 道

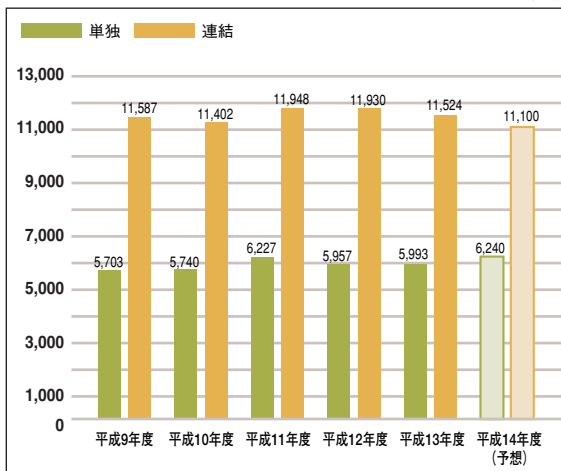
目次

株主の皆様へ	1～2
財務ハイライト	3～4
当社グループの視点	5～14
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

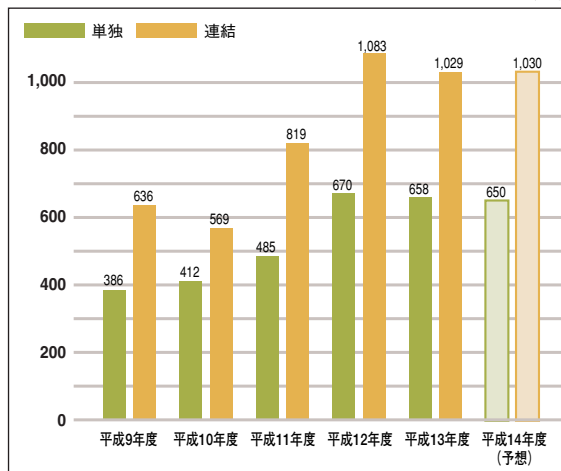
売上高

(億円)



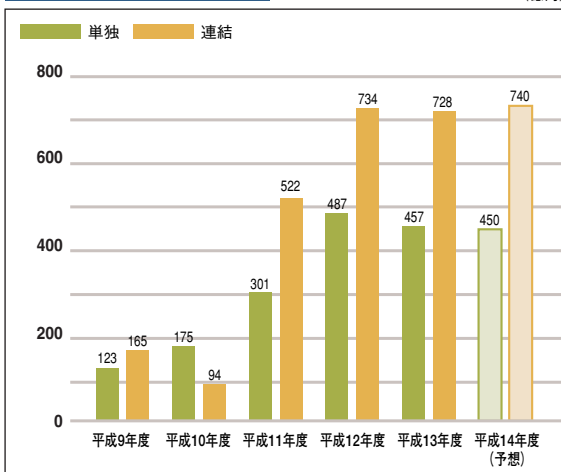
営業利益

(億円)



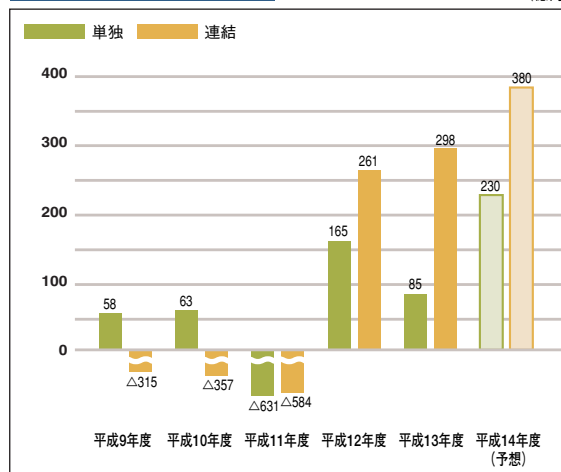
経常利益

(億円)

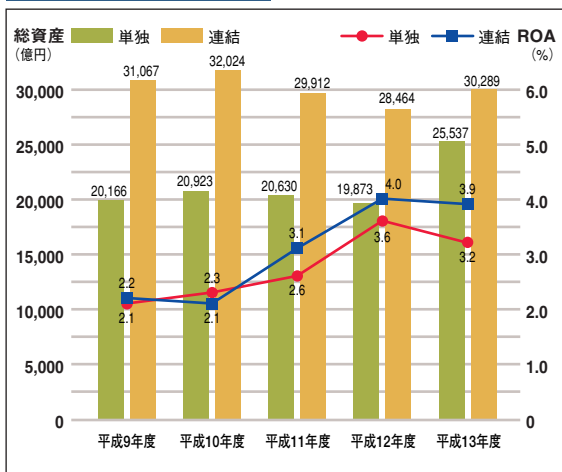


当期純利益

(億円)

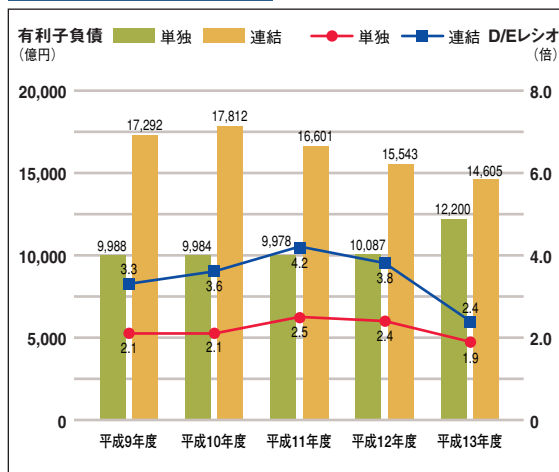


総資産・ROA



※ROA: (営業利益+営業外収益)/平均総資産残高

有利子負債・D/Eレシオ



※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13年4月1日から
平成14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	62,101	67,478	65,000	46,165	55,375	50,000
減価償却	66,017	44,418	44,000	44,717	24,361	23,000

平成14年度業績予想

(平成14年4月1日から
平成15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)	485,000	1,110,000	262,000	624,000
営業利益(百万円)	33,500	103,000	24,500	65,000
経常利益(百万円)	18,500	74,000	14,500	45,000
当期純利益(百万円)	6,500	38,000	5,500	23,000
一株当たりの配当金(円)	—	—	3.50	3.50

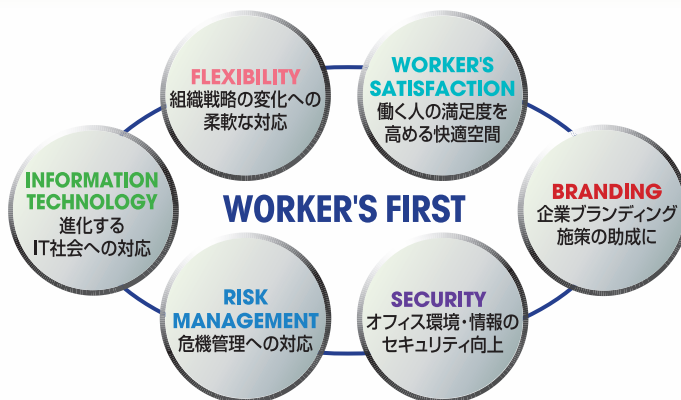
オフィスビル
事業

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。



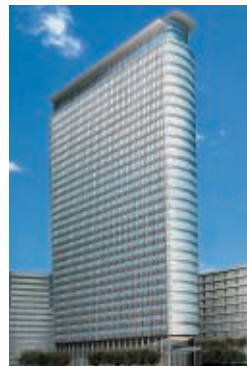
- 21世紀のオフィスビル事業をリードする数々の新しいプロジェクトを展開しています。



三井本館街区
(平成18年1月竣工予定)



日本橋一丁目計画
(平成16年1月竣工予定)



中之島三井ビルディング
(平成14年9月竣工予定)

■ 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。

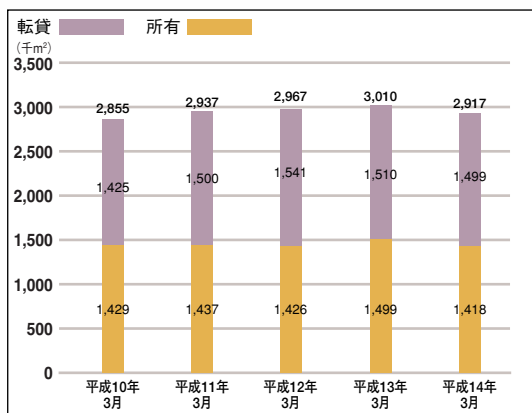


セレスティン芝三井ビルディング
(平成14年4月竣工)



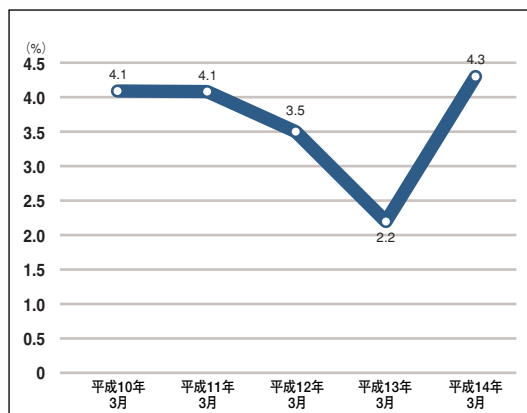
六本木三丁目プロジェクト
(平成15年9月竣工予定)

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います。

空室率の推移



※上記空室率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います。なお、平成14年3月時点の事務所用建物のみ空室率は3.4%です。

住宅事業

三つのクオリティ

～三井不動産の新しい品質基準～

お客様にとって最も大切な「クオリティ」を「三つのクオリティ」として明確にし、本当のクオリティを感じられるマンションづくりを進めます。



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、表面的なクオリティです。
表面のクオリティ



東京パークタワー

(平成15年2月竣工予定)

立地が生活利便施設に近接し、都心ではありながら周辺に豊かな緑が点在するなど、「都心居住」を満喫できる超高層タワーマンションです。

青山パークタワー

(平成15年4月竣工予定)

21世紀の都心居住の理想を叶える住まいとして、超高層タワーマンションのノウハウを集大成しています。



■ 末永く心地よい住まいを皆様に。三井不動産のマンションは、「三つのクオリティ」を達成するために、「デザインクオリティ」「ECO」「住宅性能表示」「ケアデザインプラン」そして「アフターサービス」というテーマに取り組んでいます。

Design
Quality

快適であること、そして美しくあること。デザイン性も品質のひとつと考えてマンションを創造しています。



「省エネルギー」「ロングライフ」「環境対応部資材」という3つの視点を順次標準化しています。



「住宅性能表示制度」を導入し、国土交通大臣指定の住宅性能評価機関による、客観的かつ公平な審査を受けています。

CARE
design

「ケアデザインプラン」(高齢者対応仕様)を今後、当社の全マンションに導入していきます。



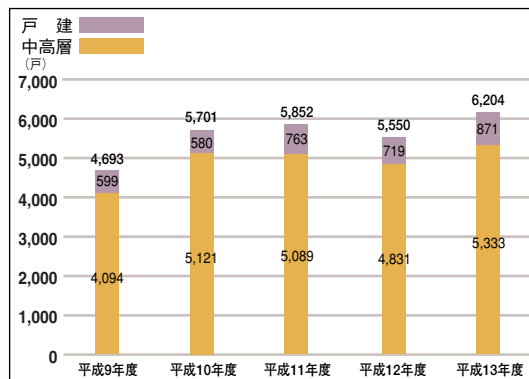
当社に「アフターサービスセンター」を設置し、迅速かつ的確なアフターサービスを実施しています。

■ 当社グループは、「顧客志向」を念頭に、モニター会員組織「MOC(三井オープン・コミュニケーション)」活動等を通じながら、総合的な質の高い商品やサービスを供給し、豊かで潤いのある生活環境を創造していきます。

あなたと語る。そのために。



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います。

当社グループの視点

商業施設
事業

暮らしの中のエンターテインメントを求めて

～常に時代をリードする新しい試みを続けています～

さらなる発展への挑戦

郊外型大規模ショッピングセンターの草分けである「TOKYO-BAYららぽーと」は、開業20周年を迎えた平成13年9月に施設の一部を「ららぽーとWEST」としてリニューアルオープンするなど、さらなる進化を続けていきます。



TOKYO-BAYららぽーと



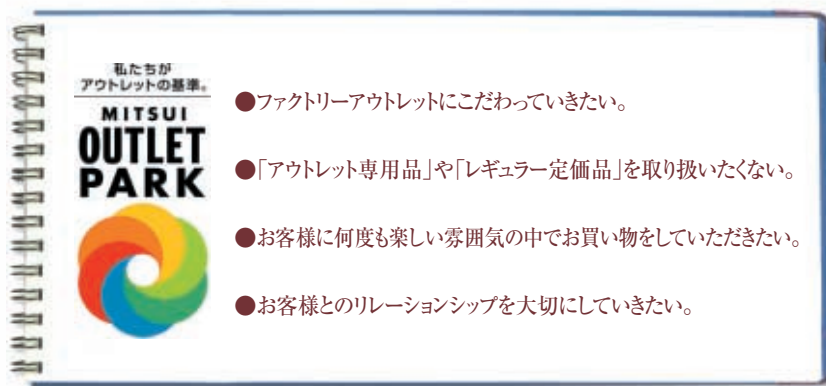
アルカキット 錦糸町

商業施設プロデューサーとして

平成14年3月に錦糸町駅前の商業施設を一括で借り受け、「アルカキット 錦糸町」として再オープンさせるなど、当社グループの運営・管理ノウハウを提供することによる既存施設の再生にも取り組んでいます。

「私たちがアウトレットの基準。」宣言

当社グループが運営する「三井アウトレットパーク」全体で追求するコンセプトとして、「私たちがアウトレットの基準。」宣言を発表し、当社グループのモール同士の相乗効果を高め、他のモールとの差別化を徹底していきます。



ジャズドリーム長島

平成14年3月、三重県桑名郡長島町にオープンした、当社グループでは6番目となるアウトレットモールです。



不動産コンサルティング&ソリューション

～さらなる不動産の付加価値創造へ～

答えを出すコンサルティング&実行するソリューション

Let's

個人や企業のオーナーを対象として、相続に関するご相談、不動産の有効活用、次世代への資産承継など、お客様の資産経営を総合的にサポートするサービスです。資産価値を最大限に高めるためのソリューションを提供する事業として、多くの実績を残しています。

(Let's ホームページアドレス <http://www.lets-net.com/>)



Let'sライブラリー

資産経営に関する疑問や質問、最新情報について、テーマごとにわかりやすく解説した資料をご用意しています。



アセット・コンサルティング&ソリューション

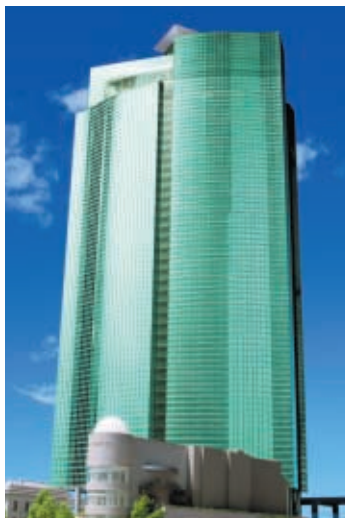
法人のお客様が所有する不動産に対し、不動産の価値を創造するためのあらゆる経験とノウハウを結集して、お客様の利益最大化のためのサービスを提供しています。

「アセット・コンサルティング&ソリューション」 ホームページ

(ホームページアドレス)
<http://www.31as.com/>

不動産のプロフェッショナルとして

- 数々のプロジェクトマネジメント業務を受託するなど、不動産のプロフェッショナルとしてマネジメント能力や価値創造力を発揮しています。



汐留シティセンター
(平成15年1月竣工予定)



**汐留E街区・
(仮称)共同通信社本社ビル**
(平成15年8月竣工予定)



**飯田町地区開発計画 中央街区
(仮称)JR貨物業務・商業棟**
(平成15年2月竣工予定)



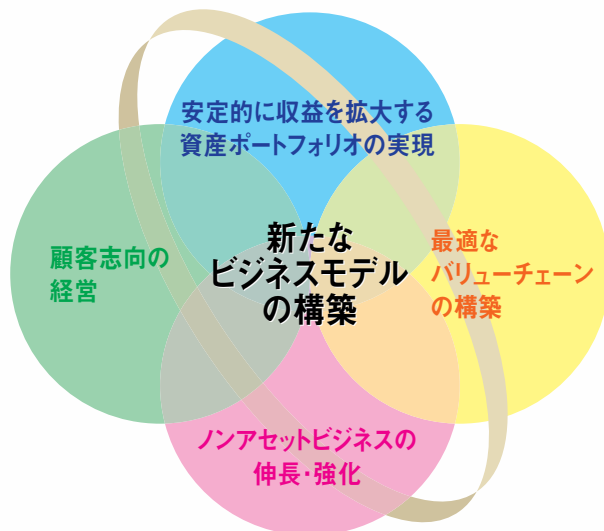
- 当社を幹事社とするコンソーシアムが「六本木防衛庁跡地」を落札し、国際都市東京にふさわしい、名実ともに「都市再生」の一翼を担うプロジェクトとすべく、メンバー会社の総力をあげて取り組むなか、当社グループはプロジェクトマネジメント業務等を受託しています。

「六本木防衛庁跡地」

グループ・ストラテジー

～新たな成長基盤の確立に向けて～

■ 平成12年度から始まる3カ年を対象とした「グループ中期経営計画」に掲げる5つのストラテジー（戦略）の一環として、様々な施策を実行しています。今後も、株主の皆様やお客様に永続的に価値を創造していける企業グループとしての進化・成長を目指します。



三井不動産販売株式会社の完全子会社化を決定

当社グループの「ノンアセットビジネス」に関する最適なバリューチェーンを構築するため、株式交換により三井不動産販売株式会社を平成14年10月1日をもって完全子会社化することとしました。今後、当社と同社を含むグループ各社との事業領域を再編成することにより、グループ内の相乗効果を最大に高め、市場における当社グループの優位性をさらに強固なものにしたいと考えています。

「事業用土地の再評価」を実施

安定的に収益を拡大するポートフォリオの実現という観点から、保有資産の機動的かつ有効な入替えを可能とするため、平成13年度において「事業用土地の再評価（時価評価による帳簿価額の改定）」を主要子会社を含むグループ・ベースで実施し、資産構成の最適化に向けた基盤を整備しました。

賃貸住宅事業への取り組み



パークアクセス
四谷ステージ

当社グループは、多様化するライフスタイルに合わせた住宅ニーズに対応するため、賃貸住宅事業にも積極的に取り組んでいます。当社グループのノウハウ・総合力による賃貸住宅の開発・供給を行うとともにコンサルティング・サービスを提供し、さらに、投資家向けに投資機会を創出するためのビジネスモデルとしての展開も目指します。

賃貸住宅サイト 「AXIS VIEW」

(ホームページアドレス)
<http://www.chintaiweb.com/>



■主なグループ会社 (関係会社207社(連結対象はうち203社)の中から抜粋(平成14年3月31日現在))

会社名	事業内容
三井不動産販売(株)	住宅の販売・仲介・賃貸
三井ホーム(株)	2×4住宅の建築・販売

住宅 関連事業	三井デザインテック(株)	住宅・内装・リフォーム等
	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
	三井不動産住宅サービス(株)	住宅の管理運営
	第一管理(株)	住宅の管理運営
	(株)エム・エフ・シティマネジメント札幌	住宅の管理運営
	(株)エム・エフ・シティマネジメント仙台	住宅の管理運営
オフィスビル 関連事業	(株)エム・エフ・シティマネジメント九州	住宅の管理運営
	第一整備(株)	ビル等の建物の管理(清掃・設備管理・警備等)
	(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)
	(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)
	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)

会社名	事業内容	
ホテル事業 (株)ガーデンホテルズ	ホテル運営(全国15ホテルを運営)	
SC事業 (株)ららぽーと	ショッピングセンターの運営管理	
流通事業 (株)ユニロビング	ホームセンター・スーパーマーケット等の小売事業	
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	
花卉・園芸事業 第一園芸(株)	花卉の小売り、装花・緑花事業	
リゾート・ レジャー事業	(株)三井の森	鬱料・軽井沢にてゴルフ場の運営と、別荘地の分譲管理
	(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コース)
	臼津開発(株)	ゴルフ場の運営(臼杵カントリークラブ)
	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)オリエンタルランド	テーマパークの経営・運営
健康事業 (株)ウエルネス	会員制メディカルクラブの運営	
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
	(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
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

財務諸表（連結）

連結貸借対照表

（平成14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	749,027	832,559	流動負債	654,896	775,499
現金・預金	119,225	159,405	支払手形・買掛金	87,677	149,281
受取手形・売掛金	32,237	60,611	短期借入金	260,409	403,763
有価証券	149	315	繰延税金負債	13	46
販売用不動産等	459,840	453,053	その他の流動負債	306,796	222,408
繰延税金資産	41,896	47,740	固定負債	1,744,343	1,622,118
その他の流動資産	95,678	111,433	社 債	216,242	286,242
固定資産	2,279,920	2,013,878	長期借入金	933,875	864,354
有形固定資産	1,662,770	1,428,676	預り敷金・保証金	327,359	345,101
建物・構築物	487,711	543,182	繰延税金負債	15,042	14,731
土地	1,097,792	815,989	再評価に係る繰延税金負債	160,925	—
その他の有形固定資産	77,266	69,504	その他の固定負債	90,899	111,688
無形固定資産	36,070	28,016	負債計	2,399,240	2,397,617
投資その他の資産	581,079	557,186	少数株主持分		
投資有価証券	206,910	189,137	少数株主持分	20,192	37,752
差入敷金・保証金	224,543	238,967	資本の部		
繰延税金資産	14,203	19,068	資本金	134,433	134,433
再評価に係る繰延税金資産	37,191	—	資本準備金	204,693	204,693
その他の投資その他の資産	98,229	110,013	再評価差額金	156,404	—
繰延資産	20	28	連結剰余金	137,026	98,643
資産合計	3,028,969	2,846,467	その他有価証券評価差額金	△ 2,905	728
			為替換算調整勘定	△ 20,013	△ 27,396
			自己株式	△ 102	△ 5
			資本計	609,536	411,097
			負債、少数株主持分及び資本合計	3,028,969	2,846,467

連結損益計算書

(平成13年4月 1日から
平成14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	営業収益	1,152,483	1,193,080
	損益	営業費用	1,049,533	1,084,746
		営業原価	916,844	950,293
		販売費・一般管理費	132,688	134,452
		営業利益	102,950	108,334
	営業外	営業外収益	10,466	7,835
		受取利息	2,041	2,536
		受取配当金	1,787	1,823
		持分法による投資利益	3,300	509
		その他の営業外収益	3,336	2,965
損益	営業外費用	40,616	42,749	
	支払利息	31,760	34,591	
	その他の営業外費用	8,856	8,158	
	経常利益	72,800	73,420	
特別損益	特別利益	28,677	53,879	
	関係会社株式売却益	584	30,531	
	投資有価証券売却益	1,129	19,272	
	退職給付信託設定益	—	2,713	
	固定資産売却益	23,612	314	
	受入補償金	3,015	—	
	その他の特別利益	335	1,048	
	特別損失	58,108	64,860	
	投資有価証券売却損	—	19,444	
	投資有価証券評価損	21,296	8,886	
	子会社解散による整理損失	—	7,611	
	固定資産売却損	4,076	7,604	
	貸倒引当金繰入額	6,490	7,090	
	販売用不動産等評価損	443	5,500	
	退職給付会計基準変更時差異償却	—	4,167	
	固定資産除却損	418	336	
	臨時償却費	18,477	—	
関係会社整理損	913	—		
その他の特別損失	5,991	4,219		
	税金等調整前当期純利益	43,369	62,439	
	法人税、住民税及び事業税	14,608	8,470	
	法人税等調整額	1,106	25,784	
	少数株主損益	△ 2,151	2,071	
	当期純利益	29,806	26,112	

財務諸表（連結）

連結キャッシュ・フロー計算書

（平成13年4月1日から
平成14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)	121,046	123,054	△ 2,007
販売用不動産等の取得・売却	2,987	32,374	△ 29,386
その他	18,087	18,235	△ 147
営業活動によるキャッシュ・フロー	142,121	173,664	△ 31,542
有価証券等の取得・売却	△ 35,663	52,871	△ 88,534
有形無形固定資産の取得・売却	△ 17,814	△ 63,773	45,958
預り・差入敷金保証金の増減	△ 3,839	△ 7,602	3,762
その他	△ 24,341	△ 13,584	△ 10,757
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 81,658	△ 32,088	△ 49,569
短期借入金の増減	△ 188,907	△ 102,139	△ 86,768
長期借入金の調達・返済	111,410	△ 58,131	169,541
社債の発行・償還	△ 20,000	15,000	△ 35,000
配当金等の支払額	△ 5,801	△ 4,731	△ 1,070
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 103,298	△ 150,001	46,702
為 替 換 算 差 額	1,958	1,545	412
現金及び現金同等物の増減	△ 40,876	△ 6,880	△ 33,996
現金及び現金同等物の期首残高	158,435	165,316	△ 6,880
現金及び現金同等物の期末残高	117,558	158,435	△ 40,876

(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。

連結キャッシュ・フロー予想

（平成14年4月1日から
平成15年3月31日まで）

科 目	次 期 (億円)
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,200
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 530
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 665
現金及び現金同等物の期首残高	1,175
現金及び現金同等物の期末残高	1,180

事業種別セグメント情報

(平成13年4月1日から
平成14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14年4月1日から 平成15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	331,501	5,896	337,397	265,678	71,718	1,984,495	28,435	47,186	334,000	65,500
分 譲	336,641	—	336,641	309,972	26,668	454,826	399	363	339,000	26,000
完 成 工 事	237,243	10,456	247,700	252,928	△ 5,228	60,244	2,313	3,923	189,000	1,000
仲介・販売受託・ コンサルティング	45,742	9,436	55,179	37,637	17,541	57,273	687	933	48,000	17,500
管 理 受 託	67,916	18,484	86,401	78,735	7,665	34,802	756	862	72,000	8,000
住 宅 部 材・ 商品等販売	71,577	29,361	100,938	99,595	1,342	48,771	1,211	473	70,000	1,000
施 設 営 業	44,967	590	45,558	49,829	△ 4,271	133,920	26,785	3,041	43,000	△ 2,500
そ の 他	16,893	11,636	28,529	27,671	858	57,921	4,142	4,088	15,000	500
計	1,152,483	85,862	1,238,346	1,122,049	116,296	2,832,254	64,731	60,872	1,110,000	117,000
消去又は全社	—	(85,862)	(85,862)	(72,516)	(13,345)	196,714	1,286	1,229	—	(14,000)
連 結	1,152,483	—	1,152,483	1,049,533	102,950	3,028,969	66,017	62,101	1,110,000	103,000

(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14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	582,858	511,951	流動負債	441,048	322,165
現金・預金	31,866	35,399	買掛金	42,556	56,392
売掛金	12,324	7,769	短期借入金	199,794	169,720
販売用不動産等	412,600	394,040	その他の流動負債	198,698	96,052
繰延税金資産	32,945	39,586	固定負債	1,483,125	1,246,365
その他の流動資産	93,122	35,155	社 債	216,242	286,242
固定資産	1,970,918	1,475,357	長期借入金	754,024	552,742
有形固定資産	1,191,659	867,172	預り敷金・保証金	304,385	324,444
建 物	265,658	315,953	繰延税金負債	3,054	14,544
土 地	871,349	506,414	再評価に係る繰延税金負債	153,448	—
その他の有形固定資産	54,651	44,803	その他の固定負債	51,970	68,392
無形固定資産	20,749	12,764	負債計	1,924,173	1,568,530
投資その他の資産	758,509	595,420	資本の部		
投資有価証券	319,053	284,505	資 本 金	134,433	134,433
差入敷金・保証金	220,426	233,519	法定準備金	218,381	218,081
その他の投資その他の資産	219,029	77,395	再評価差額金	211,731	—
資産合計	2,553,776	1,987,308	剰 余 金	68,046	65,618
			その他有価証券評価差額金	△ 2,887	644
			自 己 株 式	△ 102	—
			資本計	629,602	418,778
			負債・資本合計	2,553,776	1,987,308

損益計算書 (平成13年4月1日から 平成14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	599,305	595,793
	貸貸事業収益	243,629	247,902
	分譲事業収益	315,651	300,866
	その他の事業収益	40,024	47,024
	営業費用	533,454	528,789
	営業原価	489,574	488,748
	販売費・一般管理費	43,879	40,040
	営業利益	65,851	67,003
	営業外収益	6,056	5,493
	受取利息・配当金	5,056	4,216
その他の営業外収益	999	1,276	
営業外費用	26,143	23,725	
支払利息	19,453	20,267	
その他の営業外費用	6,690	3,457	
経常利益	45,764	48,771	
特別損益	特別利益	11,818	69,911
	関係会社株式売却益	391	46,000
	投資有価証券売却益	1,099	19,272
	退職給付信託設定益	—	4,073
	固定資産売却益	7,601	565
	受入補償金	2,726	—
	特別損失	43,411	90,249
	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	21,275	8,647
	子会社整理損	—	7,350
	固定資産売却損	1,159	7,332
	関係会社株式売却損	2,500	5,862
	退職給付会計基準変更時差異償却	—	4,167
	債務保証損失引当金繰入額	—	3,500
臨時償却費	18,477	—	
税引前当期純利益	14,171	28,434	
法人税、住民税及び事業税	7,908	40	
法人税等調整額	△2,286	11,883	
当期純利益	8,549	16,511	
前期繰越利益	3,997	2,380	
中間配当金	2,843	2,031	
利益準備金積立額	—	203	
当期末処分利益	9,702	16,656	

利益処分

科 目	当期(円)	前期(円)
当期末処分利益	9,702,910,857	16,656,840,185
任意積立金取崩額	8,056,649,648	809,513,900
代替資産積立金取崩額	8,056,649,648	809,513,900
合 計	17,759,560,505	17,466,354,085
利益処分額	12,811,470,468	13,468,681,958
利益準備金	—	300,000,000
株主配当金 (1株につき3円50銭)	2,843,633,730	2,843,944,730 (1株につき3円50銭)
取締役賞与金	100,220,000	132,886,000
代替資産積立金	4,867,616,738	191,851,228
別途積立金	5,000,000,000	10,000,000,000
次期繰越利益	4,948,090,037	3,997,672,127

(注)1. 平成13年12月11日に2,843,949,210円(1株につき3円50銭)の中間配当を実施した。
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。

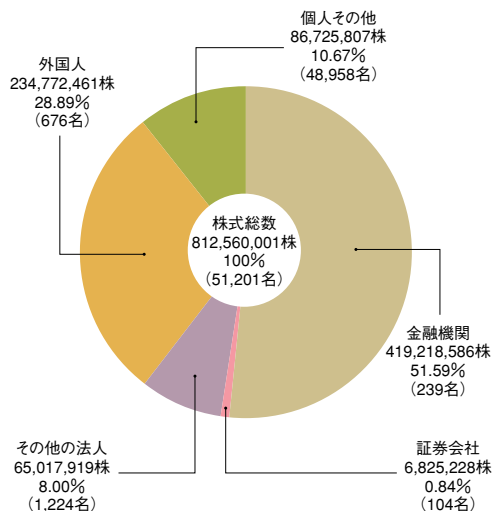
株式の状況

(平成14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	51,201名

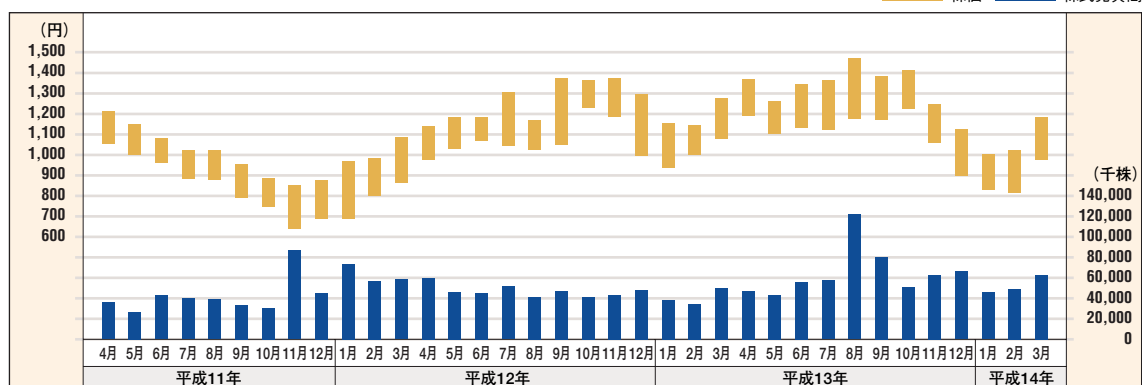
■ 所有者別株式分布状況



■ 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)	64,873	7.98
2 株式会社三井住友銀行	40,621	5.00
3 三菱信託銀行株式会社(信託口)	39,114	4.81
4 中央三井信託銀行株式会社	36,463	4.49
5 UFJ信託銀行株式会社(信託勘定A口)	22,946	2.82
6 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)	18,968	2.33
7 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))	18,000	2.22
8 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)	16,631	2.05
9 ドイツチェ・バンク アーゲー ロンドン610(常任代理人ドイツ証券会社)	16,340	2.01
10 ポストンセーフデポジット ビーエスディーティー トリーティー クライアランスオムニバ(常任代理人(株)東京三菱銀行)	14,801	1.82

■ 株価(高値・安値)および株式売買高



会社概要

(平成14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	1,293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14年6月27日現在)

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

■執行役員

(平成14年6月27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	常務執行役員	生江 隆之	執行役員	齋藤 敬義
専務執行役員	林 洋太郎	常務執行役員	曾田 立夫	執行役員	池田 孝
専務執行役員	大室 康一	執行役員	佐藤 実	執行役員	中村 良二
専務執行役員	小川 修武	執行役員	池谷 邦昭		

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元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	同事務取扱所	〒168-0063
定時株主総会	毎年6月下旬	(郵便物送付先)	東京都杉並区和泉二丁目8番4号
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	(電話照会先)	中央三井信託銀行株式会社 証券代行部
上場証券取引所	東京・大阪・札幌各証券取引所		電話03(3323)7111(大代表)
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.mitsui-fudosan.co.jp/ir/financials/kessankoukoku.htm			

お知らせ 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/p_06_11.html



三井不動産株式会社

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、ホテル、スポーツ・レジャー施設、資産経営相談、介護支援事業・医療関連サービス、レストラン・ショップ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「OUTLET31」、オフィスビル情報を掲載した「Office-Move21」等、多彩なサイトを開設しております。

また、株主・投資家の皆様に、決算情報や開示資料等の情報を発信するページも開設しております。



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。