

平成16年度事業報告書

(平成16年4月1日から平成17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16年4月1日から平成17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、大規模ビルを中心に空室率の低下や都心部における賃料水準の下げ止まりが見られるようになり、分譲住宅については、高水準の供給が継続され、顧客の選別化傾向が強まったものの、超高層物件を中心に堅調な販売状況が持続するなど、事業環境に明るさが見えてまいりました。また、J-REITや私募型不動産ファンドをはじめとする不動産証券化市場は順調に成長を続けてまいりました。

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、長期経営計画「チャレンジ・プラン2008」に掲げる3つの戦略「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」を実践してまいりました。オフィスビル・商業施設をはじめとする賃貸事業や住宅分譲事業を中心に収益力の向上に注力するとともに、不動産投資市場の拡大を捉え、収益不動産の投資家向け分譲事業や預かり資産の拡大による多様なマネジメント事業を積極的に推進してまいりました。

さらに、新たな事業戦略として、当社ならびに三井不動産販売株式会社における住宅分譲事業の経営資源を再編・統合し、新会社として一体で推進していく方針を決定するとともに、共同事業の効率的な推進体制の構築を目的とした株式会社国際観光会館の子会社化や、マネジメント事業の伸張・強化に向けた事業協力を目的としたミサワリゾート株式会社への資本参加などを実施してまいりました。

今後もグループ一体となって、賃貸事業や分譲事業をはじめとする各事業において顧客満足度の向上や競争力の強化に努めるとともに、投資家資金と収益不動産を結びつけ、ファンド事業の推進やマネジメント事業の拡大を図り、また、新たな居住・生活空間とサービスを提供するアコモデーション事業を展開するなど、「収益性と成長性に富んだ三井不動産グループ」の実現を目指してまいります。

さらに、「日本橋三井タワー」の竣工、「三井記念美術館」や「マンダリン オリエンタル 東京」のオープンなど、賑やかなイベントが続く日本橋地区や、国際都市東京の新たな価値創造の舞台となる「(仮称)東京ミッドタウンプロジェクト」の開発が進む六本木地区などにおいて、エリア戦略を積極的に推進し、何度でも訪れたいくなるような魅力あふれる街づくりに取り組んでまいります。

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、個人情報の保護を含めたコンプライアンス態勢の強化や環境との共生等、企業の社会的責任を十分に果たしながら、継続的な成長に向け、鋭意邁進してまいります。

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17年6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	10
財務諸表(連結)	11～12
財務諸表(単独)	13
株式の状況・会社概要	14

Amenity

商業施設事業

「ショッピングセンター」から
「ライフ・ソリューション・コミュニティ」へ

単に「モノ」を手に入れる場にとどまらず、人との豊かなコミュニケーションや、一人ひとりのライフスタイルの実現などを含めた、日々変化するお客様の幅広いニーズやウォンツを満たす機能を兼ね備えた商業施設の開発・運営に取り組んでおります。

LAZONA川崎
(平成18年秋オープン予定)

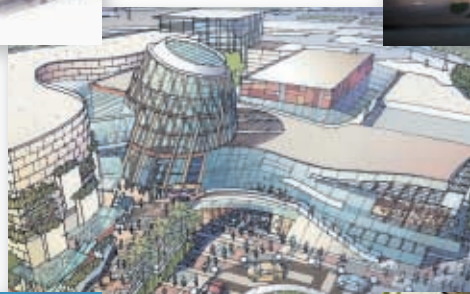


完成予想図

(仮称)豊洲プロジェクト
(平成18年秋オープン予定)



完成予想図



(仮称) 柏の葉キャンパス駅前プロジェクト
(平成18年秋オープン予定)

完成予想図



(仮称)ららぽーと横浜
(平成19年春オープン予定)

完成予想図



(仮称)東京ミッドタウンプロジェクト
(六本木防衛庁跡地開発)
(平成19年春オープン予定)

完成予想図

常に楽しく過ごしていただける魅力あふれる商業空間の創造を目指し、運営・管理を行う(株)ららぽーととともに、地域やお客様の特性にあわせた多様な商業施設を展開しております。

REGIONAL SC 広域商圏型商業施設

いつの時代にも、幅広いお客様に対して「ショッピングの新しい楽しみ方」を提案することを目指し、日本最大級の規模を誇る「TOKYO-BAYららぽーと」をはじめとするエンターテインメント性豊かな大規模複合型商業施設を全国で展開しております。



ららぽーと甲子園
(平成16年11月オープン)



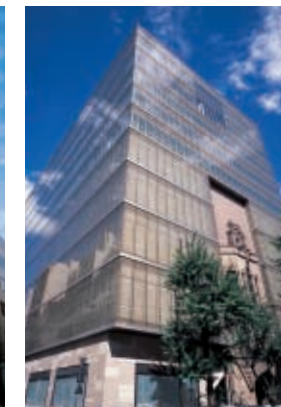
ステラタウン
(平成16年4月オープン)

URBAN SC 都心型商業施設

都心部において、生活の豊かさやゆとり、楽しみをもたらすエンターテインメントの要素を備えた、街づくりの核となる魅力的な商業空間の創造に取り組んでおります。



ZOE銀座
(平成17年3月オープン)



交詢ビルディング
(平成16年10月オープン)

LIFE STYLE PARK 近郊型商業施設

日常生活における利便性の提供と新しく良質なライフスタイルの提案を行う地域密着型商業施設として、地域コミュニティの創造にも貢献しております。



LALAガーデンつくば
(平成17年10月スケールアップオープン予定)

MITSUI OUTLET PARK 三井アウトレットパーク

“本来のファクトリーアウトレット”にこだわり、“街(モール)歩きの楽しさ”の提供をコンセプトに、アウトレットモールを展開し、増床やリニューアルにも積極的に取り組んでおります。



ガーデンウォーク幕張
(平成17年4月スケールアップオープン)

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「いちばんの場所」となる効率的で快適なオフィス空間の提供と、街を行き交う人々が心地よいと感じられる都市空間の創造を目指し、運営・管理を行う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)などとともに、全国で様々なオフィスビル事業を展開しております。

日本橋三井タワー

(平成17年7月竣工予定)

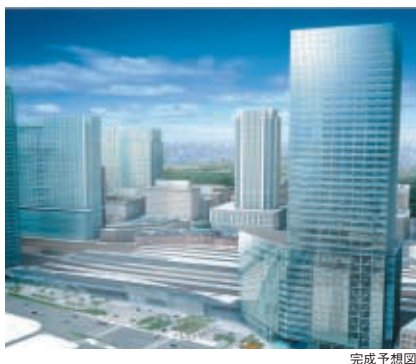
日本橋地区の新たな街づくりに向け、重要文化財である三井本館との調和を図り、伝統と先進性を兼ね備えた地上39階建て複合ビルの開発を推進しております。日本初進出となる「マンダリン オリエンタル 東京」が平成17年12月にオープンする予定です。



東京駅八重洲口開発

(平成19年10月北棟1期竣工予定)

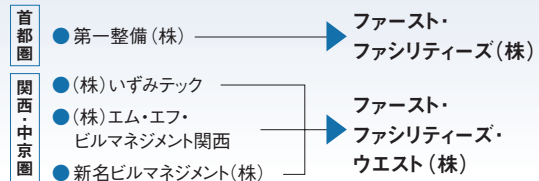
東日本旅客鉄道(株)他3社と共同で、オフィス、商業機能を備えた超高層複合ビルの開発を推進し、駅前広場や歩行者デッキの整備とあわせ、国際都市東京の玄関にふさわしいシンボリックな都市景観を創出いたします。



完成予想図

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)

全国のオフィスビル管理業務の更なる競争力の向上を目指し、平成17年4月1日に、再編いたしました。



賃付面積・空室率の推移

	平成17年3月末	平成16年3月末	増減
賃付面積(千㎡)	3,422	3,313	109
空室率	2.8%	5.0%	△2.2ポイント

当社グループにおける事務所・商業用建物を合計した数値を記載しております。

オーバルコート大崎 マークイースト

(平成16年12月竣工)

当社が再開発事業の総合企画業務を推進してきた「オーバルコート大崎」(約1.9ha)において、街区全体との調和を図った最新鋭のオフィスビルの開発を推進いたしました。



Solution & Service

不動産ソリューション事業

「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～

不動産ビジネスの更なる進化に向けて、これまで培ってきたノウハウを活かし、三井不動産販売(株)、三井不動産投資顧問(株)、日本ビルファンドマネジメント(株)などとともに、お客様のニーズと特性に応じて、不動産に関わる最適なソリューションとサービスを提供しております。

(仮称)東京ミッドタウンプロジェクト (六本木防衛庁跡地開発)

(平成19年春グランドオープン予定)

国際都市東京の新しい価値創造を目指し、職・住・遊・憩が高度に融合した大規模複合プロジェクトにおいて、国内機関投資家5社と共同で投資を行うとともに、プロジェクトマネジメント事業およびアセットマネジメント事業を推進しております。「ザ・リッツカールトン東京(仮称)」の開発も決定しています。



完成予想図

赤坂五丁目TBS開発計画

(平成20年1月竣工予定)

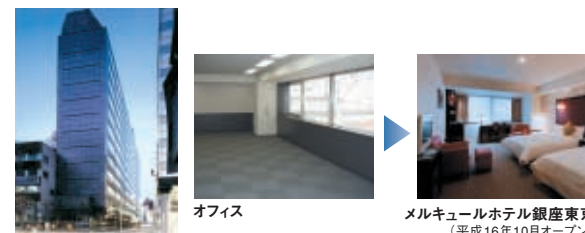
TBS放送センターに隣接する約1万坪の敷地におけるオフィス・商業施設・住宅・ライブハウス・劇場などの大規模複合開発計画について、プロジェクトマネジメント事業をはじめとする開発全般にわたるマネジメント事業を推進しております。



完成予想図

三井ジェムストーンファンドⅠ (平成16年4月運用開始) 三井ジェムストーンファンドⅡ (平成17年2月運用開始) ホスピタリティ・レジデンスファンド (平成17年4月運用開始)

〈銀座アイタワーにおけるコンバージョン(バリューアップ)〉



オフィス

メルキュールホテル銀座東京
(平成16年10月オープン)

不動産証券化市場の拡大を捉え、当社グループの総合的なマネジメント力を活かし、複数の私募型不動産ファンドを組成し運用を開始しております。年金基金や機関投資家などに新たな運用機会を提供するとともに、当社グループにてアセットマネジメント事業やファンドマネジメント事業を推進しています。

三井不動産販売(株) リハウス各社



11代目リハウスガール 夏帆ちゃん

三井不動産投資顧問(株)



銀座並木通りビル
(アセットマネジメント受託物件)

グループ各社のノウハウを活かし、三井不動産販売(株)における住宅販売受託事業ならびに仲介事業、リハウス各社における「三井のリハウス」ネットワークによる個人向け住宅仲介事業、三井不動産投資顧問(株)における不動産投資に関するコンサルティング事業など、様々な不動産ソリューション事業を展開しています。

Housing

住宅事業

「住宅CS No.1カンパニー」
～お客様に満足いただける住まいづくり～

暮らしに安らぎと潤いをもたらす住まいを目指し、戸建住宅等の設計・施工を行う三井ホーム(株)、住宅の販売を行う三井不動産販売(株)、分譲後の中高層住宅の管理を行う三井不動産住宅サービス(株)などとともに、お客様に満足いただける付加価値の高い住まいとサービスの提供に取り組んでおります。

芝浦アイランド グローヴタワー

(平成19年3月竣工予定)

都心居住のモデル地区として官・公・民が一体となって街づくりを進める「芝浦アイランド地区プロジェクト」において、地上49階、総戸数833戸の超高層マンションの開発を推進しております。



完成予想図

パークホームズ桜新町

(平成18年1月竣工予定)

駅前から続く桜並木を抜けた静かな住宅地に、光と風に包まれた開放感あふれる立地を活かした、82戸の豊かで潤いのある住まいづくりに取り組んでおります。



完成予想図

ファインコート東京ウエスト

(平成17年4月竣工)

都市の利便と武蔵野に残る自然の安らぎが享受できる田無の地に、将来にわたって“愛され受け継がれる街”となることを目指し、全65区画の美しい街並みを作り上げました。



三井ホーム(株)

2×4住宅のトップメーカーとして長年培ってきた高度な技術力とデザイン力を活かし、注文住宅、賃貸住宅、建売請負等の事業により、高性能・高品質の住まいづくりに取り組んでおります。



ラ・ビエーノ



レゾンテ

分譲戸数の推移

	平成16年度	平成15年度	増減
中高層(戸)	5,130	5,566	△436
戸建(戸)	676	841	△165
合計(戸)	5,806	6,407	△601

当社グループにおいて各期に売上計上した数値を記載しております。

Accommodations

アコモデーション事業

「ホスピタリティ」
～新たな居住・生活空間の創出～

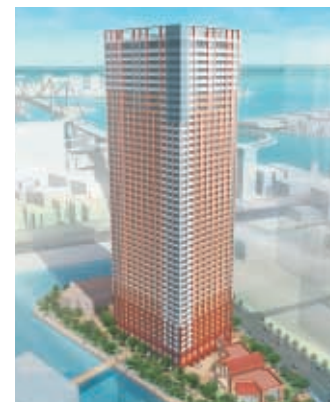
お客様の視点から居住・生活空間を滞在時間軸で区分し、ホテルや賃貸住宅をはじめとした様々なタイプの居住・生活空間とサービスを提供する新たな事業分野として、アコモデーション事業を推進しております。

※「アコモデーション」には、宿泊施設、客室、住宅、順応・調和といった意味があります。

(仮称) 芝浦アイランド A1街区プロジェクト

(平成19年3月竣工予定)

「芝浦アイランド地区プロジェクト」において新たな都心居住スタイルの創出を目指し、生活アメニティを高めるサービス機能を備えた、民間では最大級となる総戸数880戸の賃貸住宅を開発しております。



完成予想図

オークウッドレジデンス 六本木ティーキューブ

(平成16年1月開業)

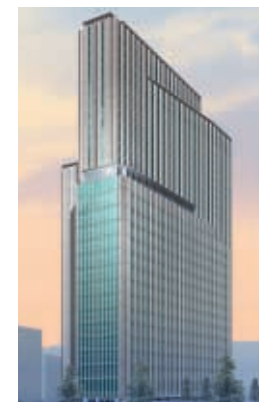
地上約100メートルの高さから都心の夜景を見下ろせる絶好のロケーションにおいて、中長期滞在者向けのサービスアパートメント事業を推進しております。



(仮称) 三井ガーデンホテル銀座

(平成17年11月開業予定)

「三井ガーデンホテル」、「ホテルサンガーデン」を展開・運営している(株)ガーデンホテルズが、銀座三井ビルディングの上層階に、フラッグシップとなるハイグレードなホテルをオープンする予定です。



完成予想図

ハレクラニ

当社がハワイにて再開発を手がけたハレクラニは、最高品質の施設とお客様一人ひとりのニーズに配慮した優れたサービスによって、世界有数の最高級ホテルとして高く評価されています。



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2万6千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。



Group 三井不動産グループ

「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～

「都市に豊かさと潤いをもたらす空間とサービスを提供すること」を目指し、
グループ会社の専門的なノウハウを有機的に結びつけながら、暮らしの様々なシーンに豊かさと潤いをお届けしております。

(株) 三井の森

長野県の蓼科高原や軽井沢エリアを中心に、自然との共生をテーマに、別荘の販売・建築・管理およびゴルフ場・リゾートホテルの運営を行っております。



第一園芸(株)

“生活に潤いを”をテーマに、有名デパートやホテルなど、全国37店舗のフラワーショップを展開しております。



(株) キャニー

チェーン展開の居酒屋「かなえ」、創作中華「CANAE China 福龍」、ゴルフ場レストランなどを中心に、フードビジネスにおける店舗運営を行っております。



(株) ユニリビング

首都圏を中心に、DIY型ホームセンター「ユニディ」、プロショップ「ユニハードウェア」など、17店舗を展開しております。

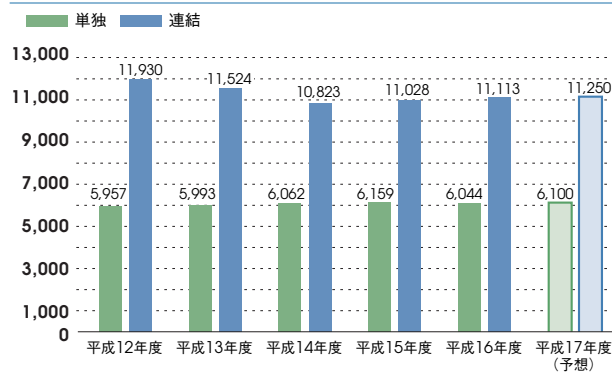


主なグループ会社〈関係会社166社の中から抜粋〉

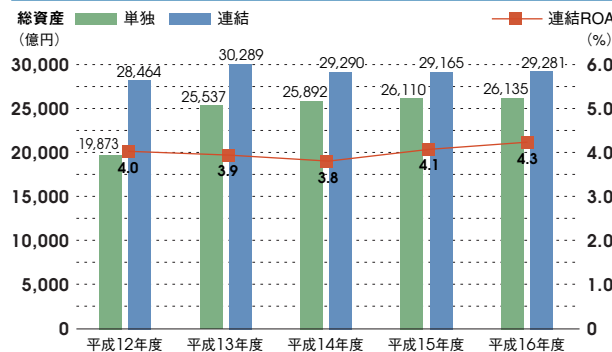
会社名	事業内容
住宅関連事業	
三井不動産販売(株)	住宅等の販売・仲介、駐車場の賃貸
三井ホーム(株)	2×4住宅の建築・販売
三井不動産住宅サービス(株)	マンションの管理・保守・保安・清掃
三井不動産住宅サービス関西(株)	マンションの管理・保守・保安・清掃
オフィスビル関連事業	
ファースト・ファシリティーズ(株)	ビル等の建物の管理(清掃・設備管理・警備等)
ファースト・ファシリティーズ・ウエスト(株)	ビル等の建物の管理(清掃・設備管理・警備等)
三井不動産ビルマネジメント(株)	ビル等の運営管理(テナント契約管理・建物管理等)
商業施設関連事業	
(株)ららぽーと	ショッピングセンターの運営管理
アコモデーション関連事業	
(株)ガーデンホテルズ	ホテル運営(全国12ホテルを運営)
三井不動産住宅リース(株)	賃貸マンション等の運営
(株)国際観光会館	ホテル運営、オフィスビル賃貸

会社名	事業内容
リゾート・レジャー事業	
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
白津開発(株)	ゴルフ場の運営(白杣カントリークラブ)
(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)
(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
投資顧問業	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・アセットマネジメント業務
ファンドマネジメント事業	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
花卉・園芸事業	第一園芸(株) 花卉の小売、ホテル等の花卉装飾
外食事業	(株)キャニー 飲食店等の経営・受託
小売事業	(株)ユニリビング ホームセンターの経営
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

売上高 (億円)

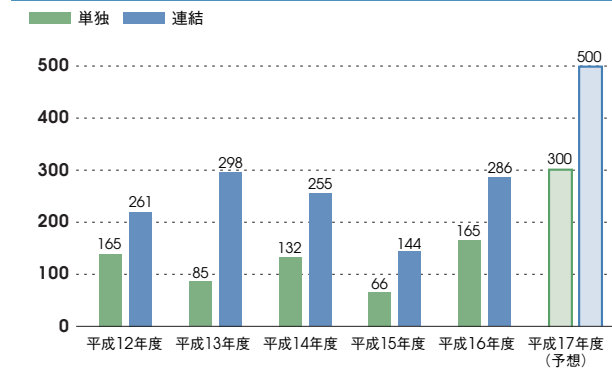


総資産・ROA (億円)

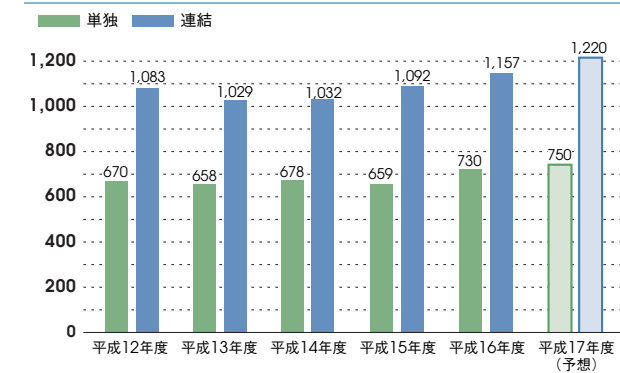


※ROA:(営業利益+営業外収益)/平均総資産残高

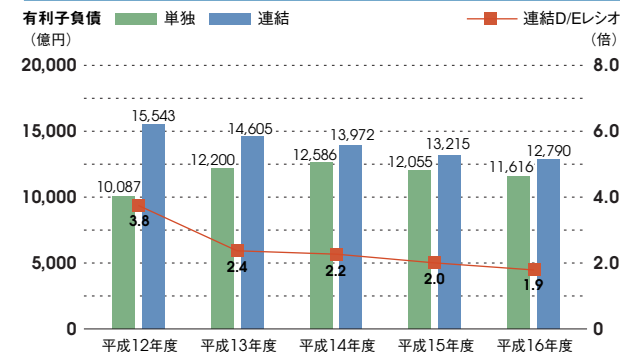
当期純利益 (億円)



営業利益 (億円)



有利子負債・D/Eレシオ (億円)



※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 (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	78,898	35,838	70,000	53,165	22,530	60,000
減価償却	38,512	40,415	41,000	21,576	22,369	24,000

平成17年度 当社配当金予想 (円)

科目	中間配当金	期末配当金
一株当たりの配当金	5.0	5.0

連結貸借対照表(平成17年3月31日現在)

(百万円)

科目	当期	前期
資産の部		
流動資産	745,703	671,847
現金・預金	113,427	142,018
受取手形・売掛金	28,533	28,477
有価証券	304	105
販売用不動産等	375,219	343,573
繰延税金資産	50,872	56,329
その他の流動資産	177,346	101,342
固定資産	2,182,495	2,244,734
有形固定資産	1,615,619	1,620,778
建物・構築物	466,886	476,521
土地	1,089,664	1,087,266
その他の有形固定資産	59,068	56,991
無形固定資産	29,585	34,675
投資その他の資産	537,289	589,280
投資有価証券	235,813	262,763
差入敷金・保証金	200,265	201,845
繰延税金資産	30,708	11,984
再評価に係る繰延税金資産	21,262	33,305
その他の投資その他の資産	49,238	79,381
繰延資産	0	0
資産合計	2,928,199	2,916,582

科目	当期	前期
負債の部		
流動負債	634,920	615,292
支払手形・買掛金	114,236	117,965
短期借入金	272,078	265,209
その他の流動負債	248,606	232,117
固定負債	1,585,583	1,626,151
社債	235,000	215,000
長期借入金	771,971	831,291
預り敷金・保証金	288,251	291,322
繰延税金負債	46,496	46,099
再評価に係る繰延税金負債	157,995	151,018
その他の固定負債	85,867	91,419
負債計	2,220,504	2,241,443
少数株主持分		
少数株主持分	19,977	15,973
資本の部		
資本金	134,433	134,433
資本剰余金	205,830	205,823
利益剰余金	155,097	167,890
土地再評価差額金	183,625	158,227
その他有価証券評価差額金	33,348	26,317
為替換算調整勘定	△ 23,255	△ 32,545
自己株式	△ 1,360	△ 979
資本計	687,717	659,165
負債、少数株主持分及び資本合計	2,928,199	2,916,582

連結損益計算書(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)(百万円)

科目	当期	前期	
経常損益	営業収益	1,111,359	1,102,844
	営業費用	995,594	993,598
	営業利益	115,764	109,246
	営業外収益	9,947	9,521
	営業外費用	31,074	31,531
	経常利益	94,637	87,236
特別損益	特別利益	4,968	5,665
	特別損失	47,764	69,254
税金等調整前当期純利益	51,841	23,647	
法人税、住民税及び事業税	26,489	23,914	
法人税等調整額	△ 4,847	△ 15,057	
少数株主損益	1,506	335	
当期純利益	28,693	14,454	

連結キャッシュ・フロー計算書(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)

(百万円)

科目	当期	前期	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	100,135	141,600	△ 41,464
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 76,870	△ 21,122	△ 55,747
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 52,081	△ 92,509	40,428
現金及び現金同等物に係る換算差額	177	△ 1,082	1,260
現金及び現金同等物の増減額	△ 28,638	26,885	△ 55,524
現金及び現金同等物の期首残高	141,717	114,831	26,885
現金及び現金同等物の期末残高	113,078	141,717	△ 28,638

事業種別セグメント情報(平成16年4月1日から平成17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、減損損失及び資本的支出				Ⅲ.予想 (平成17年4月1日から 平成18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 又は振替高	計	営業費用	営業利益	資産	減価償却費	減損損失	資本的支出	売上高(注)	営業利益
賃貸	343,719	5,970	349,689	287,169	62,520	1,934,689	26,372	8,272	67,182	357,000	63,000
分譲	334,472	—	334,472	299,318	35,153	498,466	639	2,475	430	328,000	42,000
完成工事	183,552	6,226	189,778	187,419	2,359	56,317	2,503	83	2,760	187,000	3,000
仲介・販売受託・ コンサルティング	60,223	10,578	70,802	52,194	18,607	86,407	823	—	747	58,000	17,000
管理受託	78,248	19,306	97,555	86,787	10,767	44,567	967	—	957	85,000	11,000
住宅部材・ 商品等販売	65,228	34,620	99,848	99,660	187	51,685	1,158	—	1,413	66,000	500
施設営業	38,509	472	38,981	37,595	1,386	77,423	2,612	22,975	2,385	36,000	1,500
その他	7,404	10,297	17,702	15,853	1,849	27,685	2,714	—	2,556	8,000	1,000
計	1,111,359	87,472	1,198,831	1,066,000	132,831	2,777,242	37,790	33,806	78,434	1,125,000	139,000
消去又は全社	—	(87,472)	(87,472)	(70,405)	(17,066)	150,957	721	—	463	—	(17,000)
連結	1,111,359	—	1,111,359	995,594	115,764	2,928,199	38,512	33,806	78,898	1,125,000	122,000

(注)外部顧客に対する売上高を示しております。

貸借対照表(平成17年3月31日現在)

科目	当期	前期
資産の部		
流動資産	703,823	616,108
現金・預金	46,086	69,767
売掛金	10,349	11,061
販売用不動産等	340,393	301,705
営業出資金	91,899	40,160
繰延税金資産	41,558	47,969
その他の流動資産	173,535	145,444
固定資産	1,909,711	1,994,984
有形固定資産	1,181,728	1,189,263
建物	290,833	289,620
土地	850,289	867,472
その他の有形固定資産	40,604	32,170
無形固定資産	19,027	21,387
投資その他の資産	708,955	784,333
投資有価証券	346,722	370,342
差入敷金・保証金	198,910	197,100
その他の投資その他の資産	163,322	216,890
資産合計	2,613,534	2,611,093

(百万円)

科目	当期	前期
負債の部		
流動負債	533,050	487,722
買掛金	71,749	78,611
短期借入金	251,809	242,416
その他の流動負債	209,491	166,693
固定負債	1,391,845	1,451,511
社債	235,000	215,000
長期借入金	674,803	738,113
預り敷金・保証金	268,380	270,229
繰延税金負債	8,149	25,275
再評価に係る繰延税金負債	157,995	151,018
その他の固定負債	47,516	51,874
負債計	1,924,896	1,939,234
資本の部		
資本金	134,433	134,433
資本剰余金	205,831	205,824
利益剰余金	86,771	86,282
土地再評価差額金	230,582	220,399
その他有価証券評価差額金	32,377	25,887
自己株式	△ 1,357	△ 967
資本計	688,638	671,859
負債・資本合計	2,613,534	2,611,093

損益計算書(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)

(百万円)

科目	当期	前期	
経常損益	営業収益	604,456	615,984
	営業費用	531,363	550,064
	営業利益	73,093	65,920
	営業外収益	11,208	23,688
	営業外費用	23,587	26,687
経常利益	60,714	62,922	
特別損益	特別利益	4,324	4,664
	特別損失	37,136	64,392
税引前当期純利益	27,902	3,193	
法人税、住民税及び事業税	19,560	16,955	
法人税等調整額	△ 8,186	△ 20,366	
当期純利益	16,529	6,605	
前期繰越利益	3,978	5,298	
土地再評価差額金取崩額	△ 10,182	△ 2,513	
中間配当金	2,877	2,878	
当期末処分利益	7,448	6,511	

利益処分

(円)

科目	当期	前期
当期末処分利益	7,448,130,147	6,511,496,180
任意積立金取崩額	955,984,196	610,387,153
代替資産積立金取崩額	955,984,196	610,387,153
合計	8,404,114,343	7,121,883,333
利益処分額	3,563,096,244	3,142,932,173
株主配当金	2,877,025,942 (1株につき3円50銭)	2,878,114,698 (1株につき3円50銭)
取締役賞与金	119,400,000	102,300,000
代替資産積立金	566,670,302	162,517,475
次期繰越利益	4,841,018,099	3,978,951,160

(注) 1.平成16年12月7日に2,877,725,270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。

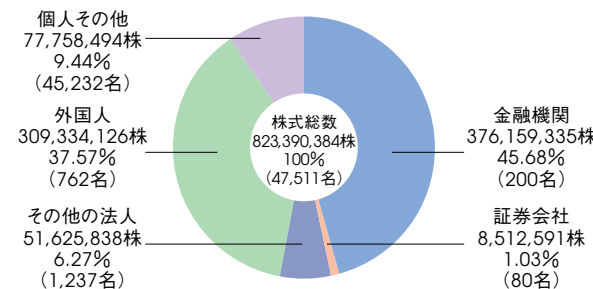
株式の状況(平成17年3月31日現在)

株式の状況

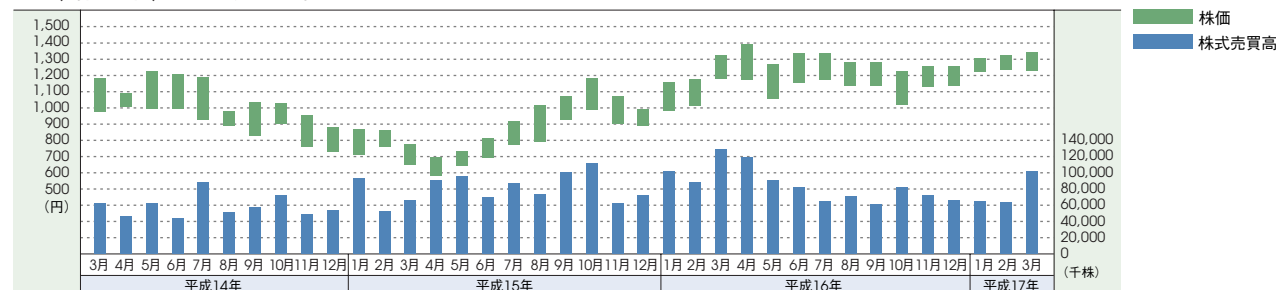
会社が発行する株式の総数	3,290,000,000株(※)
発行済株式総数	823,390,384株
株主数	47,511名

(※)平成17年6月29日現在

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17年6月29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	1,601名(平成17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/
役員体制		グループ執行役員	
取締役・監査役		執行役員	
代表取締役会長	田中 順一郎	専務取締役	永田 和一
代表取締役社長	岩沙 弘道	常務取締役	林 洋太郎
代表取締役副社長	大室 康一	監査役	岩藤 敬義
専務取締役	曾田 立夫	取締役	岩藤 孝雄
常務取締役	林 洋太郎	取締役	曾田 立夫
取締役	大室 康一	取締役	松本 光弘
常務取締役	藤井 健	常務取締役	飯沼 喜章
取締役	青木 利晴	常務取締役	池田 孝
常務取締役	渡邊 昭	常務取締役	小穴 哲
取締役	岡田 明重	常務取締役	岩崎 芳史
常務取締役	藤井 健	常務取締役	前田 昌男
取締役	渡邊 昭	常務取締役	竹井 英久
常務取締役	岡田 明重	常務取締役	佐々木 繁夫
常務取締役	藤井 健	常務取締役	池田 孝
常務取締役	渡邊 昭	常務取締役	小穴 哲
常務取締役	岡田 明重	常務取締役	

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
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
上場証券取引所	東京・大阪各証券取引所
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 (郵便物送付先・電話照会先)	〒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 03(3323)7111(代表)
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
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

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、買増しにつきましては、上記取次所にてお取り扱いいたしております。買取、買増請求手続きに関しましては、上記事務取扱所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、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、買増請求は、上記取次所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。



都市に豊かさと潤いを

三井不動産



100%の再生紙利用。
三井不動産の管理する施設から出た古紙を
しげんのさいせい
一部原料としています。