

会社概要 (平成19年10月1日現在)

商号 三井不動産株式会社 Mitsui Fudosan Co., Ltd.
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)
支社 関西
支店 北海道 東北 千葉 横浜 中部 中国 九州
役員体制

●取締役・監査役

代表取締役社長 専務取締役 常任監査役
岩沙 弘道 松本 光弘 永田 和一
代表取締役副社長 生江 隆之 監査役
大室 康一 影山 美樹 登張 信實
曾田 立夫 取締役 渡邊 昭
青木 利晴 岡田 明重
早川 吉春 西田 敬宇

●執行役員

社長執行役員 常務執行役員 執行役員
岩沙 弘道 磯辺 真幸 上山 輝昭
副社長執行役員 竹井 英久 小穴 哲
大室 康一 齋藤 敬義 齋藤 一志
曾田 立夫 飯沼 喜章 浅井 裕史
専務執行役員 藏本 誠三 市川 俊英
松本 光弘 中井 省吾
生江 隆之 飯野 健司
影山 美樹 北原 義一

●グループ執行役員

グループ上席執行役員
佐藤 実
前田 昌男
グループ執行役員
佐々木 繁夫
池田 孝
鈴木 健
菰田 正信
有田 洋一
安藤 正

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.mitsui-fudosan.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
(お知らせ)
住所変更、単元未満株式買取請求、名義書換請求および配当金振込指定に必要な各用紙のご請求は、株主名簿管理人のフリーダイヤルまたはホームページをご利用ください。
■フリーダイヤル 0120-87-2031 (24時間受付：自動音声案内) ■ホームページ http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.html

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、買増請求手続きにつきましては、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。



株主の皆様へ

平成19年度中間報告書

(平成19年4月1日から平成19年9月30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。
当上半期（平成19年4月1日から平成19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、原油価格の高騰や米国のサブプライム
ローン問題に端を発する国際金融市場の動揺などがありました。が、
企業収益や設備投資が引き続き堅調に推移するなど、回復基調が
持続いたしました。不動産業界においても、オフィスビルについ
ては、安定的なオフィス需要により、空室率は低水準で推移し、
賃料水準も上昇を続け、商業施設については、ショッピング
センターの売上が堅調に推移し、分譲住宅については、顧客による
物件の選別化傾向が見られるものの、付加価値創造を実現した
物件を中心に底堅い販売状況が持続するなど、事業環境は総じて
堅調に推移いたしました。一方、不動産証券化市場については、
J-REITの投資口価格が大きく変動するなどの動きも出てきており、
不動産市場のファンダメンタルズは健全であるものの、今後の
市場動向には注視していく必要があります。

このような事業環境のもと、当上半期につきましては、「東京
ミッドタウン」や大規模複合型商業施設などが通期稼動し、個人
向け住宅分譲や投資家向け分譲が順調に進捗するとともに、法人・
個人向け仲介も堅調に推移した結果、連結売上高は5,940億円、
連結営業利益は637億円となりました。

今後もさらなる成長に向け、今期からスタートした「新チャレンジ・
プラン2016」で掲げた「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つの戦略を推進し、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」のバランスのとれた
成長を目指すとともに、これらコアビジネスを複合的に組み合わせ、
「都市再生」を推進してまいります。その一環として、日本橋地区にお
いて、「日本橋三井タワー」に続き、「室町東地区開発計画」に着手する
など、地域と一体となって、歴史や伝統を生かし活性化に取り組むと
ともに、日比谷・豊洲・柏の葉キャンパスシティなどにおいても魅力
あふれる街づくりを積極的に進めてまいります。また、首都圏に加え、
大阪・名古屋・札幌などでも都市再生・地域再生への取り組みを強化する
など、社会の発展と顧客の豊かな暮らしの実現に貢献してまいります。

当社グループといたしましては、金融商品取引法の施行に伴い
内部管理態勢のさらなる強化を図るとともに、環境との共生や
社会への貢献等、企業の社会的責任を十分に果たしながら、持続的
な成長の実現に向け、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19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
財務諸表(単独)	13～14
株式の状況	14

表紙掲載写真 東京ミッドタウン



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さと潤いを～

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



三井不動産レジデンシャル
住宅等の開発・分譲、販売受託



12代目リハウスガール 山下リオ

三井不動産販売
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
2×4住宅の建築・販売



三井不動産住宅サービス
三井不動産住宅サービス関西
マンションの管理・保守・保安・清掃



三井不動産ホテルマネジメント
ホテル運営



セレスティンホテル
ホテル運営



三井の森
ゴルフ場の運営、別荘地の分譲管理



日本みどり開発 益子カントリー倶楽部
臼津開発 成田スポーツ開発
ゴルフ場の運営



三井不動産住宅リース
賃貸マンション等の運営



ファースト・ファシリティーズ
ファースト・ファシリティーズ・ウエスト
ビル等の建物の管理



三井不動産ビルマネジメント
ビル等の運営管理



ららぽーと
ショッピングセンターの運営管理



三井不動産リゾート
リゾート施設の所有・賃貸・経営



第一園芸
花卉の小売、ホテル等の花卉装飾



キャニー
飲食店等の経営・受託



ユニクロビニング
ホームセンターの経営

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。



(仮称) 丸の内一丁目地区建替計画
(平成22年上期竣工予定) 完成予想図



グラントウキョウ ノースタワー
(平成19年10月1期竣工)



東京倶楽部ビルディング
(平成19年9月竣工)



日本橋室町東地区開発計画
(平成25年全体竣工予定) 完成予想図



淀屋橋三井ビルディング
(平成20年3月竣工予定) 完成予想図



(仮称) 700 6th ストリートプロジェクト
(平成21年2月竣工予定/ワシントンD.C.) 完成予想図

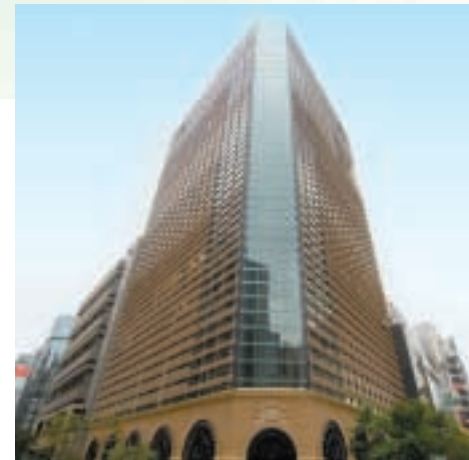
Shopping Center

商業施設事業

「ライフ・ソリューション・コミュニティ」
～ひとりひとりの彩られた時間のために～

来場されるお客さまを想い、新しい時代の夢にあふれた感動体験を創り続け、街とともに成長していく商業空間を実現してまいります。

URBAN SC 都心型商業施設



ニッタビル (平成19年9月オープン)



(仮称) 銀座Mプロジェクト (平成20年春オープン予定) 完成予想図

REGIONAL SC 広域型商業施設



(仮称) ららぽーと新三郷 (平成21年夏グランドオープン予定) 完成予想図

MITSUI OUTLET PARK 三井アウトレットパーク



ジャズドリーム長島 (平成19年9月スケールアップオープン)



(仮称) 入間アウトレットパーク計画
(平成20年春オープン予定) 完成予想図

LIFE STYLE PARK 近郊型商業施設



ララガーデン春日部 (平成19年11月オープン) 完成予想図

アコモデーション事業 Accommodations

「ホスピタリティ」
～新たな居住・生活空間の創出～

賃貸住宅からホテルまで、お客様の視点に立ってさまざまなタイプの居住・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。



(仮称) 芝浦アイランドA3街区
(平成20年8月竣工予定) 完成予想図



(仮称) 赤坂 ザレジデンス
(平成20年1月竣工予定) 完成予想図



パークアクシス浅草橋
(平成19年7月竣工)



(仮称) 三井ガーデンホテル仙台
(平成21年3月オープン予定) 完成予想図



三井ガーデンホテルプラナ東京ベイ
(平成19年6月オープン)



オークウッドプレミア東京ミッドタウン
(平成19年3月オープン)

Housing

「す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～



製販一体のバリューチェーンを活かし、多様化するお客さま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。



パークシティ浜田山
(平成21年夏全体竣工予定) 完成予想図



パークシティ柏の葉一番街
(平成21年3月全体竣工予定) 完成予想図



パークマンション六本木
(平成21年3月竣工予定) 完成予想図



パークコート虎ノ門愛宕タワー
(平成20年6月竣工予定) 完成予想図



パークホームズ真駒内泉町
(平成20年3月竣工予定) 完成予想図



ファインコート西国分寺
(平成19年9月竣工)

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」

～すべてのお客さまにベストソリューションを～

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。



東京ミッドタウン
(平成19年3月グランドオープン)



赤坂五丁目TBS開発計画
(平成20年1月竣工予定) 完成予想図



東五反田二丁目第2地区第一種市街地再開発事業
(平成21年10月全体竣工予定) 完成予想図

投資運用会社



アセットマネジメント受託物件

三井不動産投資顧問
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



運用受託物件

日本ビルファンドマネジメント
日本ビルファンド投資法人の資産運用



運用受託物件

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

連結売上高



連結総資産



連結当期純利益



連結営業利益



連結有利子負債



設備投資・減価償却の状況 (連結)

(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで) (百万円)

科目	当中間期	当期 (予想)
設備投資	79,709	350,000
減価償却	20,476	45,000

中間連結貸借対照表（平成19年9月30日現在）

(百万円)

科目	当中間期	前 期
資産の部		
流動資産	997,914	956,897
現金・預金	60,274	83,050
受取手形・売掛金	23,769	37,964
有価証券	94	50
販売用不動産等	583,201	552,134
繰延税金資産	68,054	65,678
その他の流動資産	262,520	218,020
固定資産	2,375,779	2,337,292
有形固定資産	1,744,395	1,691,086
建物・構築物	487,625	494,274
土地	1,191,346	1,155,208
その他の有形固定資産	65,423	41,603
無形固定資産	26,738	25,745
投資その他の資産	604,645	620,460
投資有価証券	350,138	357,281
差入敷金・保証金	184,788	186,952
繰延税金資産	16,165	15,996
再評価に係る繰延税金資産	9,227	13,064
その他の投資その他の資産	44,325	47,165
繰延資産	—	—
資産合計	3,373,694	3,294,190

科目	当中間期	前 期
負債の部		
流動負債	707,612	685,907
支払手形・買掛金	55,664	131,947
短期借入金	335,037	242,767
その他の流動負債	316,909	311,192
固定負債	1,688,037	1,645,068
社債	205,000	215,000
長期借入金	864,101	800,658
預り敷金・保証金	326,461	322,785
繰延税金負債	43,671	52,891
再評価に係る繰延税金負債	181,267	185,104
その他の固定負債	67,535	68,628
負債計	2,395,649	2,330,976
純資産の部		
株主資本	661,918	638,161
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,319	248,308
利益剰余金	243,444	218,682
自己株式	△4,141	△3,125
評価・換算差額等	298,281	306,034
その他有価証券評価差額金	56,905	72,159
繰延ヘッジ損益	39	53
土地再評価差額金	251,430	247,263
為替換算調整勘定	△10,093	△13,442
新株予約権	28	—
少数株主持分	17,815	19,018
純資産計	978,044	963,213
負債・純資産合計	3,373,694	3,294,190

中間連結株主資本等変動計算書（平成19年4月1日から平成19年9月30日まで）

(百万円)

	株主資本					評価・換算差額等					新株 予約権	少数株主 持分	純資産 合計
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	自己株式	株主資本 合計	その他 有価証券 評価差額金	繰延 ヘッジ 損益	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計			
前期末残高	174,296	248,308	218,682	△3,125	638,161	72,159	53	247,263	△13,442	306,034	—	19,018	963,213
中間期変動額	—	11	24,761	△1,016	23,756	△15,254	△14	4,166	3,349	△7,752	28	△1,202	14,830
剰余金の配当			△7,913		△7,913								△7,913
中間純利益			36,842		36,842								36,842
土地再評価差額金取崩額			△4,166		△4,166								△4,166
自己株式		11		△1,016	△1,004								△1,004
株主資本以外の項目の 中間期変動額(純額)						△15,254	△14	4,166	3,349	△7,752	28	△1,202	△8,926
中間期末残高	174,296	248,319	243,444	△4,141	661,918	56,905	39	251,430	△10,093	298,281	28	17,815	978,044

中間連結損益計算書（平成19年4月1日から平成19年9月30日まで）

(百万円)

科目	当中間期	前年中間期		
経常損益	営業収益	594,088	511,350	
	営業損益	営業費用	530,361	447,085
	営業利益	63,726	64,265	
	営業外 損 益	営業外収益	7,168	4,104
	営業外費用	13,561	14,102	
経常利益	57,334	54,267		
特別損益	特別利益	12,870	9,385	
	特別損失	6,344	10,588	
税金等調整前当期純利益	63,860	53,064		
法人税、住民税及び事業税	27,585	17,243		
法人税等調整額	501	△3,202		
少数株主損益	△1,068	△482		
中間純利益	36,842	39,505		

中間連結キャッシュ・フロー計算書（平成19年4月1日から平成19年9月30日まで）

(百万円)

科目	当中間期	前年中間期	増 減
営業活動による キャッシュ・フロー	△110,205	△102,309	△7,895
投資活動による キャッシュ・フロー	△76,325	△12,071	△64,253
財務活動による キャッシュ・フロー	163,816	120,980	42,836
現金及び現金同等物に 係る換算差額	13	△37	50
現金及び現金同等物の 増減額	△22,701	6,560	△29,262
現金及び現金同等物の 期首残高	81,816	62,587	19,228
現金及び現金同等物の 中間期末残高	59,115	69,148	△10,033

事業種別セグメント情報（平成19年4月1日から平成19年9月30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19年4月1日から 平成20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	資本的支出	売上高(注)	営業利益
賃貸	226,815	4,263	231,078	185,596	45,482	2,000,640	14,420	71,031	470,000	88,000
分譲	137,890	—	137,890	126,704	11,186	793,489	406	1,225	400,000	58,000
完成工事	74,526	2,215	76,741	81,274	△4,532	54,114	1,125	1,432	188,000	2,000
仲介・販売受託・ コンサルティング	39,816	1,473	41,289	30,299	10,990	55,744	434	811	82,000	27,000
管理受託	52,180	12,714	64,895	57,091	7,803	67,979	538	962	107,000	15,000
住宅部材・ 商品等販売	36,238	15,905	52,144	51,890	253	44,213	508	586	73,000	1,000
施設営業	21,758	122	21,881	21,512	369	80,765	1,511	1,584	51,000	0
その他	4,862	4,976	9,839	8,238	1,601	19,931	1,116	1,302	9,000	2,000
計	594,088	41,672	635,760	562,607	73,153	3,116,877	20,062	78,936	1,380,000	193,000
消去又は全社	—	(41,672)	(41,672)	(32,245)	(9,426)	256,816	413	772	—	(18,000)
連結	594,088	—	594,088	530,361	63,726	3,373,694	20,476	79,709	1,380,000	175,000

(注)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.mitsufudosan.co.jp/ir/index.html>に掲載しておりますので参照ください。

中間貸借対照表（平成19年9月30日現在）

科目	当中間期	前 期
資産の部		
流動資産	694,740	560,987
現金・預金	33,816	52,842
売掛金	6,274	10,688
販売用不動産等	188,827	194,794
営業出資金	156,500	123,451
繰延税金資産	50,244	50,108
その他の流動資産	259,077	129,102
固定資産	2,263,598	2,212,645
有形固定資産	1,421,211	1,285,874
建物	340,289	326,134
土地	1,031,896	934,462
その他の有形固定資産	49,026	25,277
無形固定資産	16,339	16,451
投資その他の資産	826,046	910,319
投資有価証券	474,474	498,179
差入敷金・保証金	182,417	185,592
その他の投資その他の資産	169,154	226,547
資産合計	2,958,338	2,773,633

(百万円)

科目	当中間期	前 期
負債の部		
流動負債	545,241	436,806
買掛金	11,826	19,558
短期借入金	334,582	217,660
その他の流動負債	198,831	199,586
固定負債	1,552,811	1,495,063
社債	205,000	215,000
長期借入金	799,236	742,670
預り敷金・保証金	314,227	304,824
繰延税金負債	19,774	16,779
再評価に係る繰延税金負債	175,832	179,669
その他の固定負債	38,739	36,120
負債計	2,098,052	1,931,869
純資産の部		
株主資本	541,444	504,497
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,311	248,300
利益剰余金	122,968	85,017
自己株式	△4,132	△3,116
評価・換算差額等	318,812	337,265
その他有価証券評価差額金	55,996	70,784
繰延ヘッジ損益	12	13
土地再評価差額金	262,803	266,467
新株予約権	28	—
純資産計	860,285	841,763
負債・純資産合計	2,958,338	2,773,633

中間株主資本等変動計算書（平成19年4月1日から平成19年9月30日まで）

	株主資本				株主資本合計	評価・換算差額等				新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式		その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計		
前期末残高	174,296	248,300	85,017	△3,116	504,497	70,784	13	266,467	337,265	—	841,763
中間期変動額	—	11	37,951	△1,016	36,946	△14,788	△0	△3,664	△18,453	28	18,522
剰余金の配当			△7,913		△7,913						△7,913
中間純利益			47,488		47,488						47,488
土地再評価差額金取崩額			△1,623		△1,623						△1,623
自己株式		11		△1,016	△1,004						△1,004
株主資本以外の項目の中間期変動額（純額）						△14,788	△0	△3,664	△18,453	28	△18,424
中間期末残高	174,296	248,311	122,968	△4,132	541,444	55,996	12	262,803	318,812	28	860,285

(百万円)

中間損益計算書（平成19年4月1日から平成19年9月30日まで）(百万円)

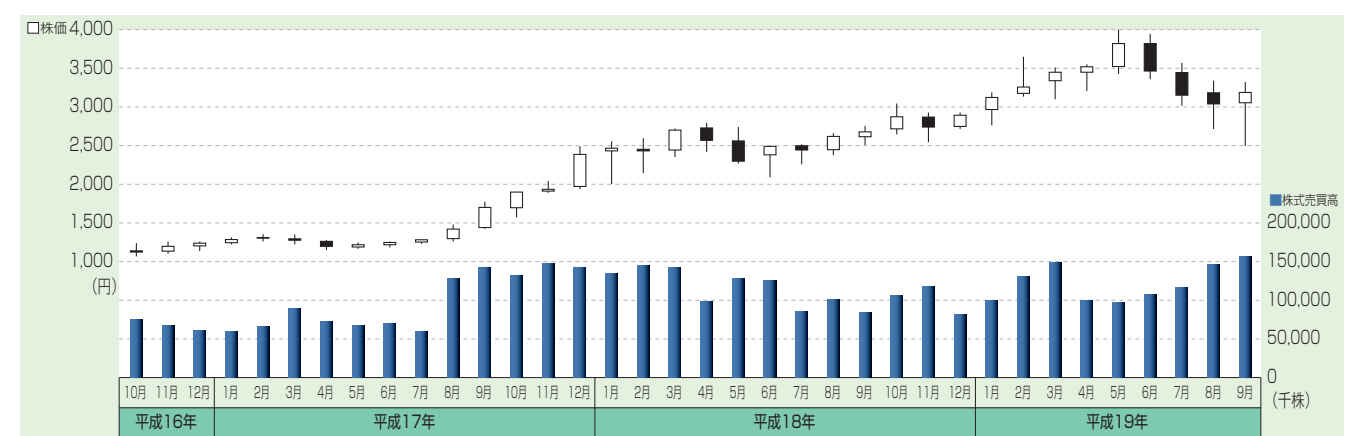
科目	当中間期	前年中間期	
経常損益	営業収益	220,691	254,019
	営業損益	営業費用 185,199	212,066
		営業利益 35,492	41,952
	営業外損益	営業外収益 22,814	8,207
		営業外費用 10,083	10,324
経常利益	48,223	39,835	
特別損益	特別利益	22,539	9,195
	特別損失	4,980	9,919
税引前中間純利益	65,782	39,111	
法人税、住民税及び事業税	18,294	10,168	
中間純利益	47,488	28,943	

平成19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	9.0	9.0

※当期から連結業績に連動した配当を実施する方針とし、連結での配当性向につきましては、当面連結当期純利益の20%程度を目処といたします。

株価（高値・安値）および株式売買高

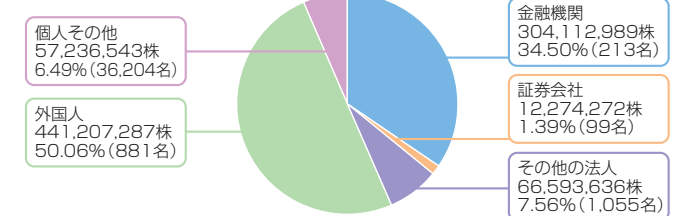


株式の状況（平成19年9月30日現在）

●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	38,452名

●所有者別株式分布状況



●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）	63,033	7.15
2. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	41,863	4.75
3. ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	39,983	4.54
4. 中央三井信託銀行株式会社	21,965	2.49
5. 株式会社三井住友銀行	18,546	2.10
6. 三井生命保険株式会社	18,115	2.06
7. ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー 505103	17,266	1.96
8. 鹿島建設株式会社	13,362	1.52
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ント	13,164	1.49
10. 三井住友海上火災保険株式会社	12,727	1.44