

株主の皆様へ

平成21年度中間報告書

(平成21年4月1日から平成21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21年4月1日から平成21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、政府による経済対策の効果等により個人消費に一部持ち直しの動きが見られ、また、アジアを中心とした対外経済環境の改善により輸出が増加するなど、回復の兆しが見られるものの、企業収益の減少を背景とした設備投資の落ち込み、所得・雇用情勢の悪化などにより、予断を許さない状況が続きました。

不動産業界におきましては、賃貸オフィス事業は、空室率の上昇に歯止めがかかりつつありますが、テナント誘致競争の激化などに伴い賃料水準は弱含み傾向となり、分譲住宅事業は、販売価格の調整や政策支援の効果等により契約率の回復が見られる一方で、分譲住宅の供給量は低水準で推移しました。また、不動産投資事業は、金融市場が正常化に向かうなか、Jリート市場における「不動産市場安定化ファンド」の設立等の政策により、不動産投資市場全体の活性化が期待されますが、法人間の取引は低調に推移するなど、市場動向については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、こうした厳しい事業環境のもと、今まで以上に変化への感度を高め迅速な対応をするなかで事業を進めるとともに、さらなる「顧客志向の徹底」やグループレベルでのリエンジニアリングの推進などに努め、「三井ショッピングパークららぽーと磐田」や「三井ショッピングパークららぽーと新三郷」をオープンさせるとともに「パークシティ武蔵小杉ミッドス

カイトワー」を竣工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、景気は持ち直しに向かうことが期待されるものの、雇用情勢の一層の悪化や世界景気の下振れの懸念など、景気を下押しするリスクに留意する必要があります。

当社グループにおきましては、強固な財務体質の構築やさらなるリエンジニアリングの推進など、引き続き危機管理モードを強めるとともに、この厳しい事業環境の変化をイノベティブな進化へのチャンスと捉え、長期経営計画「新チャレンジ・プラン2016」で掲げている、「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つの戦略を実践し、「不動産ソリューション・パートナー」への進化を目指してまいります。また、今年度開館80周年を迎えた「三井本館」を含む日本橋地区などにおいて都市再生へ取り組むとともに、環境問題への対応を強化するなど「環境共生」に取り組み、企業の社会的責任を十分に果たしながら、企業価値の向上を目指し、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21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
株式の状況	13



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。



MITSU MAIN BUILDING
TORIO, JAPAN
TROW BRIDGE & LIVINGSTON, Architects
JAMES STEWART & CO., INC., Contractors
No. 476 Date June 15, 1929

三井本館
(昭和4年竣工当時)

昭和初期を代表する貴重な建築物として重要文化財の指定を受けた「三井本館」は平成21年6月15日に開館80周年を迎えました。「三井本館」のある日本橋地域では、「残しながら、蘇らせながら、創っていく」をコンセプトに、街の活性化、新たな魅力の創造を目的とした活動「日本橋再生計画」を官民地元一体となって進めています。今後も「三井本館」の維持・保存に努めると同時に「室町東地区開発計画（平成26年完成予定）」などのプロジェクトを通じて、日本橋地区の活性化と新たな魅力の創造に貢献してまいります。



室町東地区開発計画
(平成26年全体竣工予定) 完成予想図



千代田区富士見二丁目計画
(平成25年12月竣工予定) 完成予想図



三井住友銀行本店ビルディング
(平成22年7月竣工予定) 完成予想図



(仮称) 広島紙屋町プロジェクト
(平成23年10月竣工予定) 完成予想図



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。

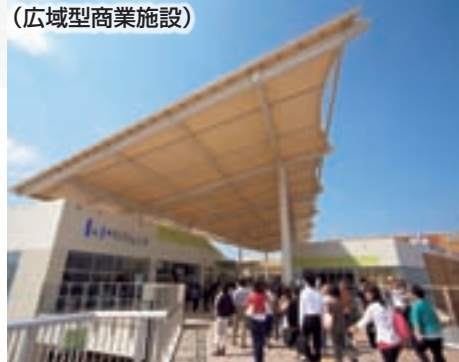
商業施設事業 Shopping Center

「Growing Together」

～ひとりひとりの^{いろど}彩られた時間のために～

私たちは、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。

三井ショッピングパーク



(広域型商業施設)

三井ショッピングパーク
ららぽーと新三郷
(平成21年9月オープン)



(広域型商業施設)

三井ショッピングパーク
ららぽーと磐田
(平成21年6月オープン)



(近郊型商業施設)

三井ショッピングパーク
ララガーデン長町
(平成21年10月オープン)

三井アウトレットパーク



(仮称) 三井アウトレットパーク滋賀竜王
(平成22年7月オープン予定) 完成予想図

都心型商業施設



YMスクウェア表参道
(平成21年11月オープン) 完成予想図



ららぽーとマネジメント(株)
日本最大級の規模を誇る「ららぽーと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

「Best Moments in Life」

～人生にかけがえのないひとときを～

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。



パークアクセス蒲田壱番館
(平成21年3月竣工)



パークアクセス住吉
(平成21年5月竣工)



三井ガーデンホテル仙台
(平成21年7月オープン)

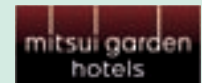


三井ガーデンホテル上野
(平成22年秋オープン予定) 完成予想図



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

ロケーション特性を考慮したホテルづくりを基本としつつ、高品質なサービスとホスピタリティに努めております。

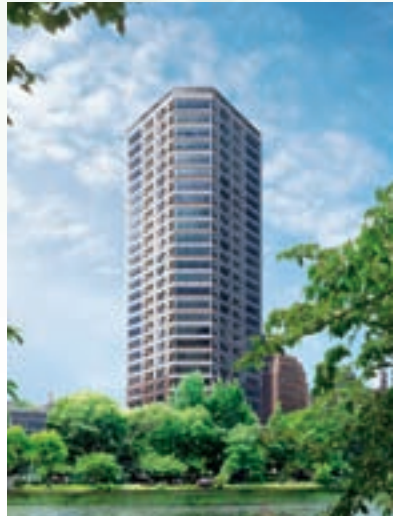
Housing

住宅事業

「住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～

住まいとくらしの未来へ
三井不動産レジデンシャル

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住まいとくらしをお届けいたします。



パークタワー上野池之端
(平成22年9月竣工予定) 完成予想図



パークホームズ吉祥寺 グランテラス
(平成21年12月竣工予定) 完成予想図



パークマンション代官山
(平成21年3月竣工)



オプティマ@タナメラ
(平成24年3月竣工予定/シンガポール) [TID(株)]
完成予想図



ファインコート稲毛海岸
(平成22年11月竣工予定) 完成予想図



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、高性能・高品質の住まいづくりに取り組んでおります。

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への進化を目指して

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。



(仮称) 神戸・旧居留地プロジェクト
(平成22年春竣工予定) 完成予想図



北品川五丁目第1地区第一種市街地
再開発事業プロジェクト
(平成25年度全体竣工予定) 完成予想図



三井のリハウス
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



アセットマネジメント受託物件
東京ミッドタウン
三井不動産投資顧問(株)



運用受託物件
NBFプラチナタワー
日本ビルファンドマネジメント(株)



運用受託物件
リバーサイドレジデンス
(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
三井アウトレットパーク久間
三井不動産フロンティアリートマネジメント(株)

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かさと潤いを～

三井不動産グループは、「共存・共栄」、「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。



ハレクラニ(株)
ホテル運営



三井不動産リゾート(株)
リゾート施設の所有・賃貸・経営



(株)キャニー
飲食店等の経営・受託



第一園芸(株)
花卉の小売、ホテル等の花卉装飾

主なグループ会社〈関係会社175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・ファンリティーズ(株)	ビル等の建物の管理(清掃・設備管理・警備等)
ファースト・ファンリティーズ・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)
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
(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
三井不動産リゾート(株)	リゾート施設の所有・賃貸・経営

会社名	事業内容
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



連結総資産



連結当期純利益



※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。

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21年4月1日から平成22年3月31日まで)
(百万円)

科目	当第2四半期累計期末	当期(予想)
設備投資	36,306	110,000
減価償却	24,665	50,000

第2四半期会計期間末連結貸借対照表（平成21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
資産の部			負債の部		
流動資産	1,090,968	1,127,472	流動負債	571,822	624,517
現金・預金	62,906	63,098	支払手形・買掛金	63,385	125,037
受取手形・売掛金	22,383	31,451	短期借入金	274,299	186,213
有価証券	258	125	その他の流動負債	234,138	313,266
販売用不動産等	777,570	759,489	固定負債	2,194,750	2,134,009
繰延税金資産	55,745	53,160	社債	225,000	205,000
その他の流動資産	172,104	220,146	長期借入金	1,290,175	1,302,345
固定資産	2,716,411	2,630,914	預り敷金・保証金	376,047	370,694
有形固定資産	2,032,034	2,018,583	繰延税金負債	48,251	3,129
建物・構築物	525,050	519,610	再評価に係る繰延税金負債	185,316	185,316
土地	1,445,425	1,441,255	その他の固定負債	69,958	67,523
その他の有形固定資産	61,558	57,718	負債計	2,766,572	2,758,526
無形固定資産	31,608	29,132	純資産の部		
投資その他の資産	652,768	583,198	株主資本	721,547	749,959
投資有価証券	412,842	343,523	資本金	174,296	174,296
差入敷金・保証金	180,871	180,870	資本剰余金	248,325	248,332
繰延税金資産	15,460	15,556	利益剰余金	304,014	332,333
再評価に係る繰延税金資産	2,279	2,279	自己株式	△5,088	△5,002
その他の投資その他の資産	41,313	40,968	評価・換算差額等	299,974	228,707
繰延資産	—	—	その他有価証券評価差額金	69,609	1,793
資産合計	3,807,379	3,758,386	繰延ヘッジ損益	△713	△459
			土地再評価差額金	262,173	263,063
			為替換算調整勘定	△31,095	△35,690
			新株予約権	296	220
			少数株主持分	18,988	20,973
			純資産計	1,040,806	999,860
			負債・純資産合計	3,807,379	3,758,386

第2四半期累計期間連結損益計算書（平成21年4月1日から平成21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	665,708	614,532
営業収益	665,708	614,532
営業損益	578,928	543,582
営業費用	578,928	543,582
営業利益	86,780	70,950
営業外損益	4,558	7,745
営業外収益	4,558	7,745
営業外費用	18,397	18,884
経常利益	72,941	59,811
特別損益	—	—
特別利益	—	—
特別損失	—	6,773
税金等調整前四半期純利益	72,941	53,038
法人税等	31,335	22,085
少数株主損益	△1,293	△1,116
四半期純利益	42,898	32,068

第2四半期累計期間連結キャッシュ・フロー計算書（平成21年4月1日から平成21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	△14,325	△224,556
投資活動によるキャッシュ・フロー	△42,020	△72,807
財務活動によるキャッシュ・フロー	55,968	296,396
現金及び現金同等物に係る換算差額	180	43
現金及び現金同等物の増減額	△196	△924
現金及び現金同等物の期首残高	62,891	63,495
現金及び現金同等物の期末残高	62,694	62,571

事業種別セグメント情報（平成21年4月1日から平成21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21年4月1日から 平成22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	275,448	4,269	279,717	226,701	53,016	2,348,922	18,547	23,789	546,000	94,000
分譲	192,859	13	192,872	157,027	35,845	897,147	538	1,253	402,000	20,000
完成工事	56,181	2,349	58,531	63,402	△4,871	50,639	1,426	1,495	166,000	2,000
仲介・販売受託・ コンサルティング	30,272	1,616	31,888	27,795	4,092	53,997	431	411	63,000	10,000
管理受託	48,503	17,686	66,190	58,378	7,811	78,197	672	1,252	105,000	16,000
住宅部材・ 商品等販売	32,660	13,461	46,122	45,565	556	36,727	410	154	67,000	1,000
施設営業	23,793	184	23,977	26,199	△2,221	101,084	1,672	5,100	49,000	△5,000
その他	5,989	5,054	11,044	8,366	2,678	21,099	305	279	12,000	3,000
計	665,708	44,636	710,345	613,436	96,908	3,587,814	24,006	33,737	1,410,000	141,000
消去又は全社	—	(44,636)	(44,636)	(34,508)	(10,127)	219,564	658	2,569	—	(21,000)
連結	665,708	—	665,708	578,928	86,780	3,807,379	24,665	36,306	1,410,000	120,000

(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.mitsuifudosan.co.jp/corporate/ir/library/report/index.html>に掲載しておりますので参照ください。

●株式の状況 (平成21年9月30日現在)

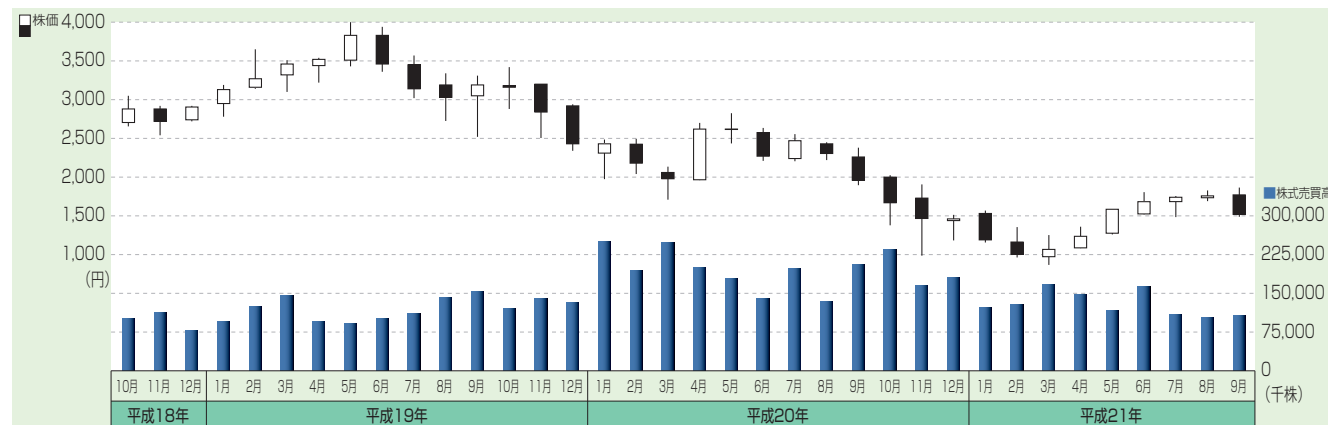
●株式の状況

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	36,695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)	62,837	7.13
2. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	54,932	6.23
3. CBLDN STICHTING PGGM DEPOSITORY	24,263	2.75
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. ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー505225	17,267	1.96
7. ムロンバクエーアズエントフォーイックライアントムロンバクエーアズエント	14,725	1.67
8. ザチェスマンハッタンバンクエヌイロンドンエスエルオムニスアカウント	14,250	1.62
9. 鹿島建設株式会社	13,362	1.52
10. 三井住友海上火災保険株式会社	12,727	1.44

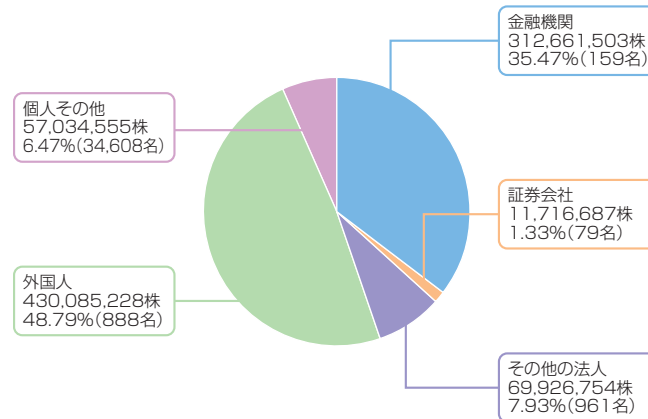
●株価(高値・安値)および株式売買高



●平成21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	11	11

●所有者別株式分布状況



会社概要 (平成21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
支店	関西 北海道 東北 千葉 横浜 中部 京都 中国 九州	従業員数	1,196名 (平成21年9月30日現在)
役員体制		ホームページアドレス	http://www.mitsuifudosan.co.jp/

●取締役・監査役

代表取締役社長	代表取締役副社長	専務取締役	常務取締役	常任監査役	監査役	監査役(非常勤)
岩沙 弘道	大室 康一	松本 光弘	飯沼 喜章	永田 和一	藏本 誠三	青木 利晴
	曾田 立夫	影山 美樹	萩田 正信	磯辺 真幸	萩田 正信	早川 吉春
			曾田 立夫	取締役(非常勤)	取締役(非常勤)	浦野 光人
			青木 利晴	岡田 明重	岡田 明重	長谷川 俊明
			早川 吉春	西田 敬宇	西田 敬宇	
			浦野 光人	長谷川 俊明	長谷川 俊明	

●執行役員

社長執行役員	常務執行役員	執行役員
岩沙 弘道	飯沼 喜章	山代 裕彦
副社長執行役員	藏本 誠三	尾崎 昌利
大室 康一	萩田 正信	小野澤 康夫
曾田 立夫	齋藤 敬義	
	齋藤 一志	
	市川 俊英	
	松本 光弘	
	影山 美樹	
	澤井 英一	
	飯野 健司	

●グループ執行役員

グループ上席執行役員	グループ執行役員
佐藤 実	池田 孝
竹井 英久	鈴木 健
浅井 裕史	有田 洋一
	安藤 正
	藤林 清隆

株主メモ

事業年度	毎年4月1日から翌年3月31日まで	上場金融商品取引所	東京・大阪各証券取引所
定時株主総会	毎年6月	証券コード	8801
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。	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き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

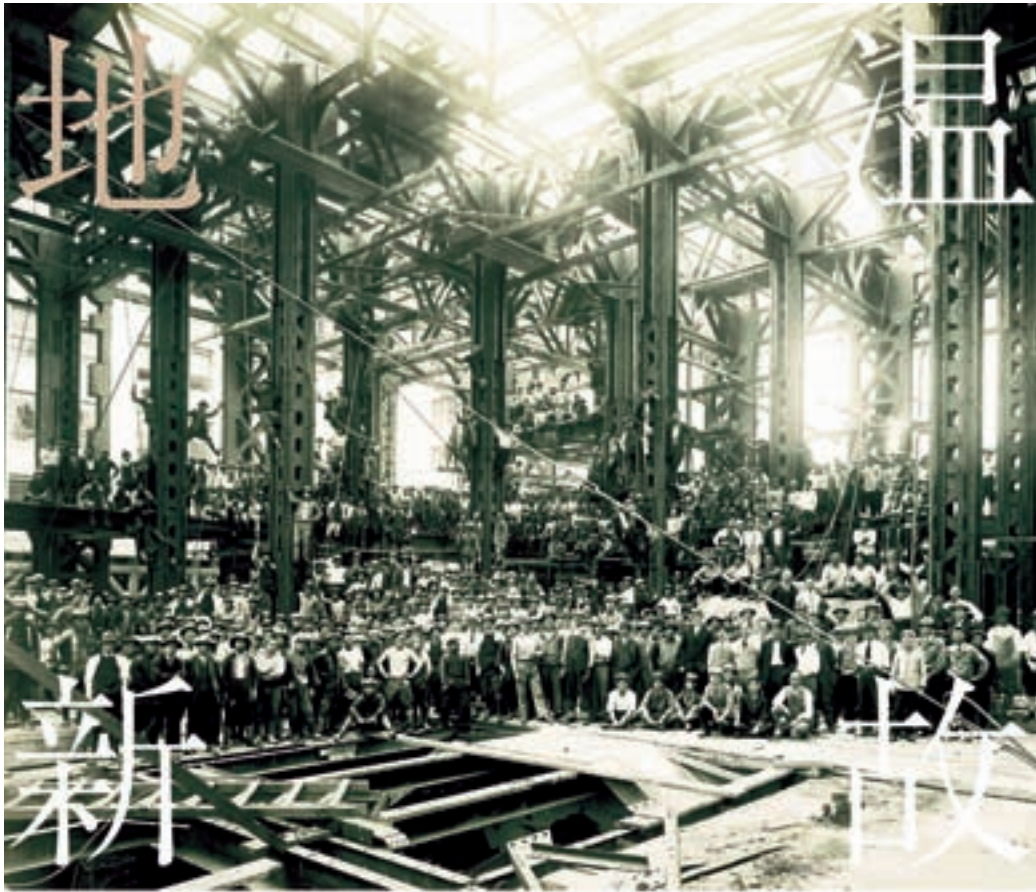
単元未満株式(1,000株未満)をお持ちの場合、以下の制度をご利用いただけます。

- 単元未満株式を当社に売却する(買取制度)
- 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き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き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

租税特別措置法の平成20年改正により、平成21年1月以降にお支払いする配当金について株主様宛てに配当金額や源泉徴収税額等を記載した「支払通知書」を送付することが義務付けられました。配当金領収証にてお受取りの株主様は年末または翌年初に「支払通知書」を送付いたしますのでご覧ください。また、配当金の口座振り込みを指定されている株主様は配当金支払いの際送付している「配当金計算書」が「支払通知書」となります。なお、両書類は確定申告を行う際その添付資料としてご使用いただくことができます。



ずっと残っていたものに、思いが込められていた。そこにあった人たちの、熱い思いが込められていた。昭和4年、関東大震災の被害を受けて倒壊した三井本館。そこには、復興の種がまかれていた。

復興を、そして日本を、

元気にしたいという強い意志がありました。

「震災の子供のものだから、壊れないものを作ろう」と、

その切掛けでも、復興の足掛かりを作りました。

当時としては最先端で最先端な建築システムを採り、

その熱意は、数ヶ月経たずでの完成をもたらしました。

決して決してこの目的ではなかった。三井本館が、

その戦時や戦後復興の足掛かりとして、

時を渡りつづけて、あれはまっとうな

復興の足掛かりがあったから、

この復興を、誰か、人々、あげたいという

覚悟のこもった思いが、そこにあったのだと思います。

古き良きものを復興したい地へ、とまです。

先人たちが、この三井本館に込めた

思いを継ぐ、私たち

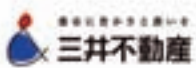
これからは、つづけて

進めていこうと思います。



三井本館八〇周年

残しながら、継ぎながら、創っていく、
日本橋再生計画



三井不動産グループの管理する施設から出た古紙を一部原料としています。