

株主の皆様へ

平成24年度 中間報告書
平成24年4月1日～平成24年9月30日

三井不動産株式会社

都市に豊かさと潤いを



株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

当上半期（平成24年4月1日から平成24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、復興需要を背景に、住宅建設や設備投資の増加等により緩やかな回復基調となりましたが、欧州債務危機の長期化や中国経済の減速など景気を下押しするリスクが引き続き残ることから、今後の動向には注視していく必要があります。

当不動産業界におきましては、オフィス賃貸事業については引き続き安全確保や事業継続性に関する需要は高く、都心部では空室率の改善傾向がみられ、商業施設賃貸

事業については、震災後のマインド低下からの復活と大型商業施設の相次ぐ開業や個人消費の緩やかな増加などがあり、概ね堅調に推移いたしました。分譲住宅事業については、首都圏における供給戸数は東日本大震災の影響を受けた昨年を上回る水準となるとともに、低金利での融資の継続や政策支援の効果等が個人の購入意欲を後押ししたことにより、安定した契約率のもと、総じて堅調に推移いたしました。また、不動産投資事業については、Jリート市場では日本銀行による投資口の買入れが行なわれ、公募増資や投資法人債の発行も継続し、物件取得による外部成長も着実に進みつつあるなど、市場の本格的な回復に向けた動きが見られました。

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、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」を推進し、「三井アウトレットパーク 木更

津」や「ダイバーシティ東京 プラザ」をオープンさせるとともに、「パークコート六本木ヒルトップ」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。

今後の社会・経済環境につきましては、国内においては、市場の成熟化にともない、環境共生、健康、安全・安心などに対する関心が高まるなど、需要の質の大きな変化とともに新たな成長分野が誕生し、世界においては、すべての財・サービスの市場が需要側・供給側双方で国境を越えて拡大するなど、グローバル化が加速することが予想されます。

このような社会・経済環境の変化を長期的視点からとらえ、今期から中長期経営計画「イノベーション2017」をスタートいたしました。「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つの重点戦略を定め、国内外において価値創造と利益成長を継続的に実現する、

グローバルなマーケットでの「不動産ソリューション・パートナー」の地位を確立すべく鋭意邁進してまいりたいと存じます。

また、内部管理態勢の強化などコーポレートガバナンスの充実に努めるとともに、環境理念「&EARTH」のもと、人と地球がともに豊かになる社会の実現にむけ、都市環境の創造と地球環境の保全への貢献等、企業の社会的責任を十分に果たしながら、企業価値の向上に努めてまいります。

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24年12月

代表取締役社長 **菰田 正信**

目次

株主の皆様へ……………	1～2	連結財務ハイライト……………	11
特集：柏の葉スマートシティプロジェクト…	3	連結財務諸表……………	12～13
当社グループの展開……………	4～10	株式の状況……………	14

表紙掲載写真	
東京ミッドタウン	パークコート六本木ヒルトップ
ダイバーシティ東京 プラザ	日本橋三井タワー



「世界の未来像をつくる街」柏の葉スマートシティ ～公・民・学の連携で実現する新しい街づくり～

めざすべき未来像の実現に向け、「環境共生都市」「健康長寿都市」「新産業創造都市」の3つの課題解決モデルを提示し、公・民・学が連携しながら、先進の知と技術を結集し、人と地球環境の持続可能な未来に続く、最先端の街づくりを進めています。

柏の葉が実現する3つのテーマ

街の未来像の実現に向けて3つの課題解決モデルを提示。誰もが街づくりに参加できるプラットフォームによって「公民学連携による自律的な都市経営」のモデルをめざします。

SMART CITY PROJECT 柏の葉スマートシティプロジェクト

環境共生都市

エネルギー効率利用 防災対策
CO₂排出量の削減 交通システム
自然共生・農業

健康長寿都市

疾病・介護予防
健康・運動支援
高齢者の社会参画

新産業創造都市

創業育成
グローバルネットワーク

安全・安心・持続可能な、課題解決型未来都市



平成32年イメージ



平成26年駅前イメージ

「柏の葉キャンパス」駅周辺は、平成18年「ららぽーと柏の葉」開業以降、大きく変化しています。平成26年春には駅前街区に、高度な環境技術を導入するオフィス・商業・賃貸住宅・ホテルなど多様な都市機能が集積し、ハード、ソフトの両面から「柏の葉スマートシティ」の創造を追求している街が誕生します。

オフィスビル事業 Office

横浜三井ビルディング
(平成24年2月竣工)



「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～

三井のオフィスで働く人々が、より快適で、便利で、そして安心して毎日を過ごしていただけるように、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) 日本橋本町二丁目計画
(平成25年1月竣工予定) イメージパース



(仮称) 札幌三井JPビルディング
(平成26年8月竣工予定) イメージパース



(仮称) 室町東地区開発計画1-5街区
(平成26年1月竣工予定) イメージパース



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

ダイバーシティ東京 プラザ
(平成24年4月オープン)



「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、街、そしてその街に住む人とともに成長していくことで、街の一部として暮らしの中に溶け込み、都市に豊かさと潤いをもたらすコミュニティを創造します。



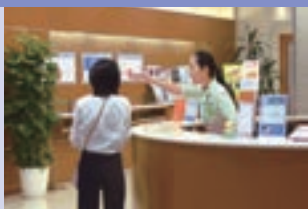
ららぽーとTOKYO BAY 西館
(平成25年秋オープン予定) イメージパース



池袋スクエア
(平成24年12月オープン予定) イメージパース



三井アウトレットパーク 木更津
(平成24年4月オープン)



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

三井ガーデンホテル銀座プレミア
(平成17年11月オープン)



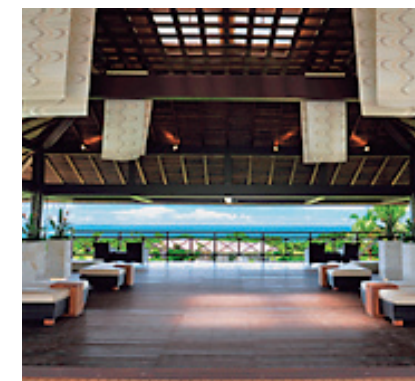
パークアクセス茅場町
(平成24年6月竣工)



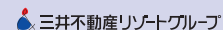
パークアクセス秋葉原East
(平成24年5月竣工)



鳥羽国際ホテル 真珠の郷のおもてなし 潮路亭
(平成24年4月リニューアルオープン)



はいむるぶし
(平成24年7月リニューアルオープン)



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4万7千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。

(株)三井不動産ホテルマネジメント
三井ガーデンホテルズは、「記憶に残るホテル」を目指し、きめ細やかなホスピタリティ溢れるサービスを提供してまいります。

三井不動産リゾート(株)
豊かな自然と地域特性を活かした滞在型リゾートとして、多彩なリゾートタイムを演出。「こだわり」に貫かれたリゾートステイを提供します。

住宅事業 Housing

パークコート六本木ヒルトップ
(平成24年6月竣工) イメージパース



「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、多様化するお客様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。



パークシティ武蔵小杉
ザ グランドウイングタワー
(平成25年11月竣工予定) イメージパース



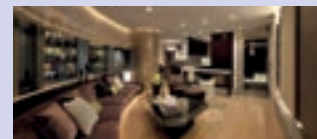
パークリクス神楽坂
(平成24年11月竣工) イメージパース



パークホームズ大倉山
(平成24年10月竣工)



ファインコート目黒
(平成25年1月竣工予定) イメージパース



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、暮らし継がれる家づくりに取り組んでおります。

三井不動産リフォーム(株)
成長性溢れるリフォーム分野における持続的な成長を目指し、多様化するお客様ニーズに応える「高付加価値型リフォーム」を推進してまいります。

不動産ソリューションサービス事業 Solution & Services

飯田橋駅西口地区
第一種市街地再開発事業
(平成26年6月竣工予定) イメージパース



不動産ソリューションパートナーのさらなる進化を目指して

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、お客様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。



北品川五丁目第1地区第一種市街地
再開発プロジェクト
(平成25年全体竣工予定) イメージパース



鹿島田駅西部地区第一種市街地
再開発事業
(平成27年3月末全体竣工予定) イメージパース

投資運用会社



三井不動産投資顧問(株)
アセットマネジメント
受託物件
東京ミッドタウン



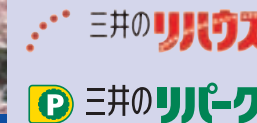
(株)三井不動産
アコモデーション
ファンドマネジメント
運用受託物件
芝浦アイランドエアタワー



日本ビルファンド
マネジメント(株)
運用受託物件
ゲートシティ大崎



三井不動産
フロンティアリート
マネジメント(株)
運用受託物件
ギンザ・クラッセ



三井不動産リアルティ(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「三井のリパーク」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。



14代目リハウスガール 山本舞香

海外事業 Global

(仮称) マークレーン開発計画
(平成26年秋竣工予定/ロンドン) イメージパース



ホームー・ビルディング
(平成24年1月取得/ワシントンD.C.)



(仮称) 1200 17thストリート開発計画
(平成26年秋竣工予定/ワシントンD.C.) イメージパース



(仮称) 上海嘉南プロジェクト
(平成28年3月竣工予定(全体竣工)/上海) イメージパース



杉井アウトレット広場・寧波
(平成23年9月オープン/寧波)



5ハノーバースクエア
(平成24年3月竣工/ロンドン)



オプティマ@タナメラ
(平成24年8月竣工/シンガポール)

顧客ニーズをグローバルに捉えたソリューションの提供

三井不動産グループは、昭和47年以来、世界各地でさまざまな事業を展開してきました。欧米におけるビル事業やアジアにおける商業施設・住宅の開発など積極的に取り組んでおります。グループ内外のノウハウや経営資源を活かしつつ、それぞれの事業地域に最も適したクオリティの高い商品とサービスの提供を追求します。

三井不動産グループ Mitsui Fudosan Group



ハレクラニ(株)
ホテル運営



東京ミッドタウンマネジメント(株)
不動産の賃貸借、管理、運営に関する業務



(株)三井の森
ゴルフ場の運営・別荘地の分譲管理



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

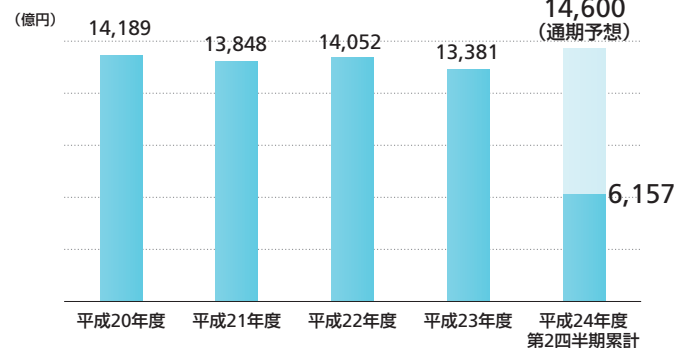
主なグループ会社〈関係会社185社の中から抜粋〉

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
三井不動産リアルティ(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
三井不動産リフォーム(株)	住宅等のリフォームに関する企画・設計・施工請負
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)
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
東京ミッドタウンマネジメント(株)	不動産の賃貸借、管理、運営に関する業務
(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

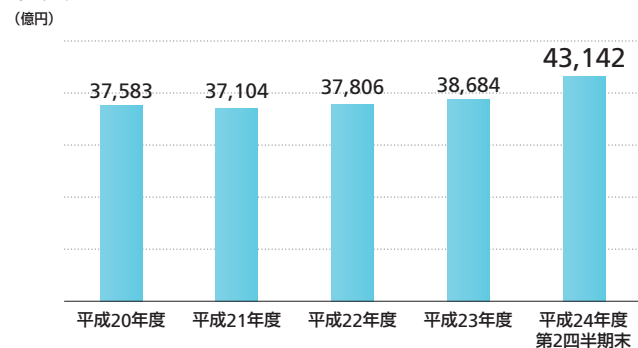
会社名	事業内容
三井不動産リゾート(株)	リゾート施設の所有・賃貸・経営
日本みどり開発(株)	ゴルフ場の運営(大浅間ゴルフクラブ)
(株)三井の森	ゴルフ場の運営・別荘地の分譲管理
白津開発(株)	ゴルフ場の運営(白杵カントリークラブ)
(株)益子カントリー倶楽部	ゴルフ場の運営(益子カントリー倶楽部)
成田スポーツ開発(株)	ゴルフ場の運営(成田フェアフィールドゴルフクラブ)
三井不動産投資顧問(株)	不動産投資に関するコンサルティング・アセットマネジメント業務
日本ビルファンドマネジメント(株)	日本ビルファンド投資法人の資産運用
(株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	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



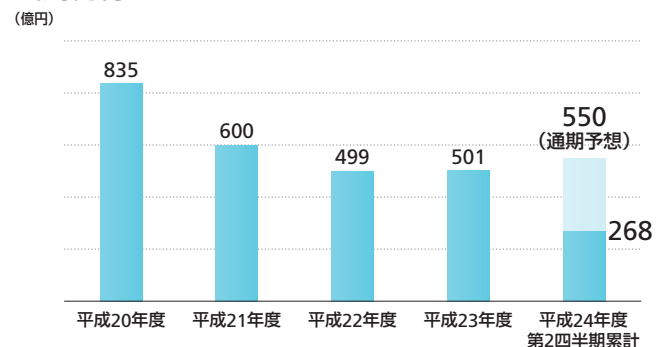
売上高



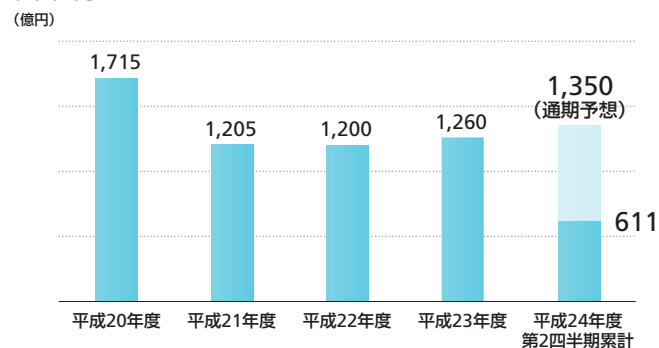
総資産



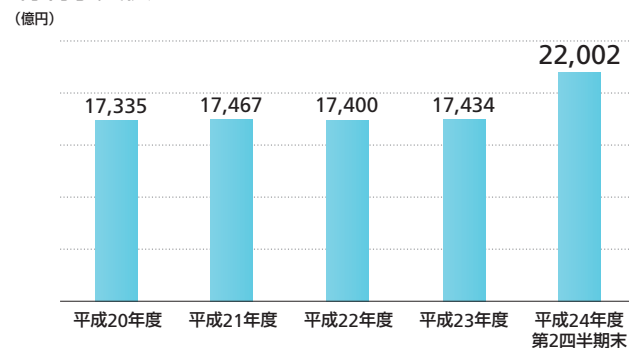
当期純利益



営業利益



有利子負債



設備投資・減価償却の状況

(平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)

科目	当第2四半期累計期末	当期 (予想)
設備投資	35,777	160,000
減価償却	29,049	65,000

第2四半期会計期間末連結貸借対照表 (平成24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	1,159,921	941,729	流動負債	769,403	692,309
現金・預金	80,279	62,274	支払手形・買掛金	64,930	101,321
受取手形・売掛金	23,904	26,538	短期借入金	358,238	291,922
有価証券	29	14	その他の流動負債	346,234	299,066
販売用不動産等	882,767	642,809	固定負債	2,403,071	2,075,694
繰延税金資産	39,208	34,544	社債	411,672	300,000
その他の流動資産	133,732	175,548	長期借入金	1,353,462	1,146,489
固定資産	3,154,279	2,926,681	預り敷金・保証金	354,575	353,837
有形固定資産	2,530,913	2,269,956	繰延税金負債	37,397	32,470
建物・構築物	658,825	583,815	再評価に係る繰延税金負債	168,130	168,130
土地	1,797,240	1,614,433	その他の固定負債	77,832	74,767
その他の有形固定資産	74,847	71,706	負債計	3,172,474	2,768,004
無形固定資産	39,818	34,852	純資産の部		
投資その他の資産	583,548	621,872	株主資本	796,138	781,084
投資有価証券	359,812	397,647	資本金	174,296	174,296
差入敷金・保証金	158,589	160,846	資本剰余金	248,297	248,296
繰延税金資産	9,862	9,760	利益剰余金	378,970	363,877
再評価に係る繰延税金資産	1,233	1,233	自己株式	△5,425	△5,385
その他の投資その他の資産	54,050	52,385	その他の包括利益累計額	297,009	297,098
資産合計	4,314,200	3,868,411	その他有価証券評価差額金	50,255	50,355
			繰延ヘッジ損益	△971	△869
			土地再評価差額金	292,702	294,109
			為替換算調整勘定	△44,977	△46,496
			新株予約権	649	587
			少数株主持分	47,928	21,636
			純資産計	1,141,725	1,100,407
			負債・純資産合計	4,314,200	3,868,411

※詳細につきましては、当社ホームページ<http://www.mitsuiufudosan.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。

第2四半期累計期間連結損益計算書

(平成24年4月1日から平成24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	営業収益	615,709	573,483
	営業損益		
	営業費用	554,528	526,445
	営業利益	61,181	47,037
	営業外損益		
営業外収益	4,179	5,303	
営業外費用	18,268	16,413	
経常利益	47,091	35,928	
特別損益	特別利益	—	—
	特別損失	2,630	3,028
税金等調整前四半期純利益	44,460	32,900	
法人税等	19,469	17,741	
少数株主損益調整前四半期純利益	24,991	15,158	
少数株主損益	1,887	1,454	
四半期純利益	26,878	16,613	

第2四半期累計期間連結キャッシュ・フロー計算書

(平成24年4月1日から平成24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	△33,673	△4,164
投資活動によるキャッシュ・フロー	△56,598	△47,486
財務活動によるキャッシュ・フロー	89,433	56,191
現金及び現金同等物に係る換算差額	51	79
現金及び現金同等物の増減額	△788	4,620
現金及び現金同等物の期首残高	80,392	56,675
現金及び現金同等物の四半期末残高	79,603	61,296

報告セグメント情報 (平成24年4月1日から平成24年9月30日まで)

(百万円)

	売上高			セグメント利益	セグメント資産	その他の項目	
	外部顧客への売上高	セグメント間の内部売上高又は振替高	計			減価償却費	有形固定資産及び無形固定資産の増加額
賃貸	218,151	8,231	226,382	54,681	2,690,093	21,070	24,059
分譲	124,217	—	124,217	6,765	1,059,531	640	501
マネジメント	143,469	23,050	166,520	17,857	226,575	3,176	4,492
三井ホーム	77,627	3,751	81,378	△7,586	106,699	1,736	2,748
その他	52,243	1,718	53,961	45	108,547	1,792	3,338
調整額	—	△36,751	△36,751	△10,582	122,753	634	636
四半期連結損益計算書計上額	615,709	—	615,709	61,181	4,314,200	29,049	35,777

(注)外部顧客に対する売上高を示しております。

	予想 (平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)	
	売上高(注)	営業利益
賃貸	434,000	98,000
分譲	405,000	22,000
マネジメント	294,000	33,000
三井ホーム	216,000	4,800
その他	111,000	0
調整額	—	△22,800
連結財務諸表計上額	1,460,000	135,000

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	33,547名

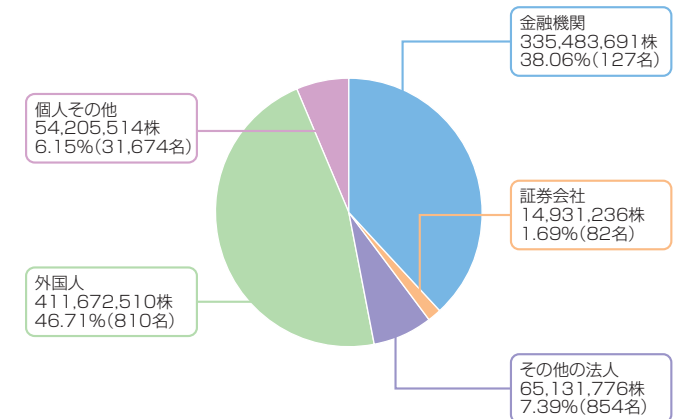
大株主

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)	79,787	9.05
2. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	60,193	6.82
3. CBLDN - STICHTING PGGM DEPOSITARY	25,724	2.91
4. ザチェス マンハッタン バンク エヌイー ロンドン エス エル オムコリス アカウト	20,999	2.38
5. SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT -TREATY CLIENTS	20,352	2.30
6. 株式会社三井住友銀行	18,546	2.10
7. 三井住友信託銀行株式会社	17,565	1.99
8. ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウト	16,449	1.86
9. XON バンク エヌイー アズ エージェント フォー イット クライアント XON 私コリス ユーエス ベンジョン	14,875	1.68
10. ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	14,086	1.59

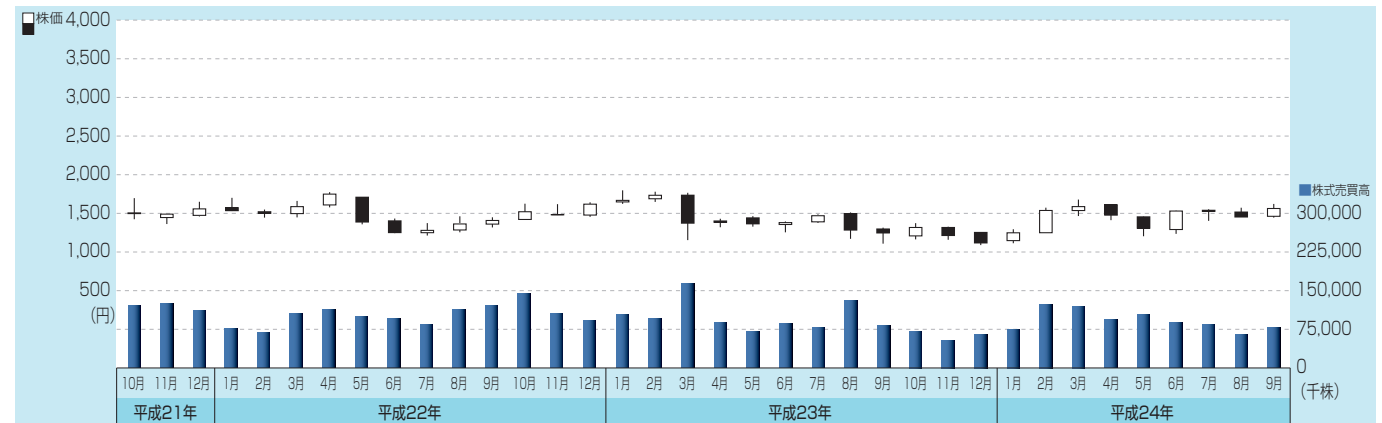
平成24年度 当社配当金

科目	中間配当金	期末配当金(予想)
一株当たりの配当金	11円	11円

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24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
支社	関西	従業員数	1,243名 (平成24年9月30日現在)
支店	北海道 東北 千葉 横浜 中部 京都 中国 九州	ホームページアドレス	http://www.mitsuifudosan.co.jp/
役員体制			

●取締役・監査役

代表取締役会長	常務取締役	取締役(非常勤)	常任監査役
岩沙 弘道	齋藤 一志	早川 吉春	藏本 誠三
代表取締役社長	市川 俊英	浦野 光人	監査役
菰田 正信	北原 義一	細谷 英二	西山 晃一
専務取締役	浅井 裕史	松島 正之	監査役(非常勤)
松本 光弘	飯野 健司		岡田 明重
飯沼 喜章			西田 敬宇
			長谷川 俊明

●執行役員

会長執行役員	常務執行役員	執行役員
岩沙 弘道	齋藤 一志	石神 裕之
社長執行役員	市川 俊英	佐藤 雅敏
菰田 正信	北原 義一	山本 隆志
専務執行役員	浅井 裕史	船岡 昭彦
松本 光弘	飯野 健司	富川 秀二
澤井 英一	山代 裕彦	植田 俊
飯沼 喜章	小野澤 康夫	
	鈴木 健	

●グループ執行役員

グループ上席執行役員
竹井 英久
中井 省吾
尾崎 昌利
藤林 清隆
グループ執行役員
有田 洋一
安藤 正
井上 徹

(注) 取締役 細谷英二氏は、逝去により平成24年11月4日付で退任いたしました。

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	三井住友信託銀行株式会社
		同連絡先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-782-031 (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にて管理されている株主様は、特別口座の口座管理機関である三井住友信託銀行までお問い合わせいただけ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。

1) 単元未満株式を当社に売却する(買取制度)

2) 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)

お手続きの詳しい内容につきましては、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け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三井住友信託銀行までお問い合わせいただけ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

配当金支払いの際送付している「配当金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねております。確定申告を行う際は、その添付資料としてご使用いただくことができます。

なお、配当金領収証にて配当金をお受取りの株主様につきましても、配当金支払いの都度「配当金計算書」を同封させていただいております。

*確定申告をなされる株主様は、大切に保管ください。