

# 半期報告書

第113期中

自 2024年4月1日

至 2024年9月30日

三井不動産株式会社

# 目 次

頁

表 紙

第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1 主要な経営指標等の推移	1
2 事業の内容	1
第2 事業の状況	2
1 事業等のリスク	2
2 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	2
3 経営上の重要な契約等	9
第3 提出会社の状況	10
1 株式等の状況	10
(1) 株式の総数等	10
(2) 新株予約権等の状況	10
(3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等	10
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	10
(5) 大株主の状況	11
(6) 議決権の状況	14
2 役員の状況	14
第4 経理の状況	15
1 中間連結財務諸表	16
(1) 中間連結貸借対照表	16
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	18
中間連結損益計算書	18
中間連結包括利益計算書	19
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	20
注記事項	22
2 その他	28
第二部 提出会社の保証会社等の情報	29

[期中レビュー報告書]

## 【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年11月8日
【中間会計期間】	第113期中（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）
【会社名】	三井不動産株式会社
【英訳名】	Mitsui Fudosan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 植田 俊
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03（3246）3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 香月 聡
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号
【電話番号】	03（3246）3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 香月 聡
【縦覧に供する場所】	三井不動産株式会社関西支社 （大阪市中央区備後町四丁目1番3号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第112期 中間連結会計期間	第113期 中間連結会計期間	第112期
会計期間	自2023年 4月1日 至2023年 9月30日	自2024年 4月1日 至2024年 9月30日	自2023年 4月1日 至2024年 3月31日
売上高 (百万円)	1,165,245	1,162,438	2,383,289
経常利益 (百万円)	154,409	137,322	267,890
親会社株主に帰属する中間（当期）純利益 (百万円)	129,293	88,322	224,647
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	233,259	96,528	329,733
純資産額 (百万円)	3,175,075	3,272,399	3,234,656
総資産額 (百万円)	9,527,121	9,963,369	9,489,527
1株当たり中間（当期）純利益金額 (円)	46.16	31.55	80.19
潜在株式調整後1株当たり中間（当期）純利益金額 (円)	46.13	31.53	80.14
自己資本比率 (%)	31.9	31.5	32.8
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△84,454	△32,080	241,697
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△113,540	△249,918	△286,987
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	313,320	294,265	59,988
現金及び現金同等物の 中間期末（期末）残高 (百万円)	281,155	121,971	179,249

(注) 1. 当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。第112期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり中間（当期）純利益金額」及び「潜在株式調整後1株当たり中間（当期）純利益金額」を算定しております。

#### 2【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社および当社の関係会社が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。  
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

### 2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当半期報告書提出日現在において判断したものであります。

#### (1) 経営成績の状況

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、企業収益の改善や、雇用・所得環境の改善のもと、緩やかな回復基調が続いていますが、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に今後注視していく必要があります。

このような環境のなか、当中間連結会計期間の経営成績は、売上高は前年同期比28億円（△0.2%）の減収、営業利益は同比102億円（△5.7%）の減益、経常利益は同比170億円（△11.1%）の減益となりましたが、いずれも中間期としては、過去最高であった前年同期に次ぐ水準となりました。

グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」における新たな利益指標である「事業利益」は、前年同期の物件売却の反動等により同比117億円（△6.4%）の減益となりましたが、当中間期の主なセグメント別事業利益は、賃貸・マネジメント・施設営業ともに通期業績予想に対して50%を超える水準で推移しており、過去最高を見込む通期予想の達成に向けて順調に進捗しております。親会社株主に帰属する中間純利益は、昨年度、特別利益（投資有価証券売却益）の大半が前年同期に計上されていたことの反動により同比409億円（△31.7%）の減益となりました。

報告セグメントの経営成績は、次のとおりです。

なお、当中間連結会計期間よりセグメント利益を営業利益から事業利益に変更しており、前中間連結会計期間の報告セグメントごとの利益又は損失の金額は、変更後の算定方法に基づき算定したものを開示しています。詳細は、「第4 経理の状況 1 中間連結財務諸表 注記事項（セグメント情報等）」の「2. 報告セグメントの変更等に関する事項」に記載のとおりであります。

また、各セグメントの売上高は外部顧客に対する売上高を記載しており、特に記載のない場合、単位は百万円となっております。

#### ① 賃貸

	当中間期 (2024. 4. 1～9. 30)	前中間期 (2023. 4. 1～9. 30)	増減
売上高	419, 706	398, 984	20, 721
事業利益	85, 673	88, 913	△3, 240

既存オフィスの賃貸収益や既存商業施設の売上が伸長した一方で、海外物件における公租公課の増加や国内外における前年同期の物件売却影響等により、セグメント全体では、207億円の増収、32億円の減益となりました。

なお、当中間期末における当社の首都圏オフィス空室率（単体）は、2.4%（第1四半期末の2.5%から0.1pt改善）となりました。

#### <売上高の内訳>

	当中間期 (2024. 4. 1～9. 30)	前中間期 (2023. 4. 1～9. 30)	増減
オフィス	230, 304	218, 803	11, 501
商業施設	144, 869	139, 953	4, 916
その他	44, 532	40, 227	4, 304
合計	419, 706	398, 984	20, 721

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

		当中間期末 (2024. 9. 30)	前中間期末 (2023. 9. 30)	増減
オフィス	所有	2,077	2,068	9
	転貸	1,507	1,488	19
商業施設	所有	2,013	2,009	4
	転貸	669	646	23

・期末空室率推移（％）

	2024/ 9	2024/ 3	2023/ 3	2022/ 3	2021/ 3	2020/ 3
オフィス・商業施設(連結)	3.9	3.8	4.3	3.0	2.9	2.3
首都圏オフィス(単体)	2.4	2.2	3.8	3.2	3.1	1.9
地方オフィス(単体)	3.9	3.2	2.8	3.7	3.5	1.3

<当中間期における主要な新規・通期稼働物件>

・新規稼働（当期稼働物件）

パークウェルステイト幕張ベイパーク 千葉県千葉市 2024年9月開業 シニアレジデンス

・通期稼働（前期稼働物件）

ららぽーと門真・三井アウトレットパーク 大阪門真 大阪府門真市 2023年4月開業 商業施設  
 ららぽーと台中 台湾台中市 2023年5月開業 商業施設  
 ららテラスTOKYO-BAY 千葉県船橋市 2023年11月開業 商業施設  
 ららテラスHARUMI FLAG 東京都中央区 2024年3月開業 商業施設

<単体の賃貸事業内訳>

・全体

	当中間期 (2024. 4. 1～9. 30)	前中間期 (2023. 4. 1～9. 30)
売上高	357,572	345,108
粗利益	65,585	59,609
粗利益率（％）	18.3	17.3

・オフィス・商業施設

	オフィス			商業施設		
	首都圏	地方	合計	首都圏	地方	合計
売上高	157,861	12,140	170,002	85,460	45,999	131,459
貸付面積（千㎡）	2,537	277	2,814	1,453	897	2,350
棟数（棟）	92	22	114	70	28	98
空室率（％）	2.4	3.9	2.6	1.2	2.0	1.5

② 分譲

	当中間期 (2024. 4. 1～9. 30)	前中間期 (2023. 4. 1～9. 30)	増減
売上高	267,571	319,538	△51,967
事業利益	63,065	80,111	△17,045

国内住宅分譲は、当中間期の計上戸数および利益率が前年同期を上回り、増収増益となりました。投資家向け・海外住宅分譲等においては前年同期の物件売却の反動等により減収減益となりました。セグメント全体では、519億円の減収、170億円の減益となりました。

なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,650戸に対する当中間期末の契約進捗率は97%となりました。

<売上高・事業利益の内訳>

	当中間期 (2024. 4. 1～9. 30)	前中間期 (2023. 4. 1～9. 30)	増減
国内住宅分譲			
売上高	203,968	166,360	37,608
事業利益	44,872	36,324	8,548
投資家向け・海外住宅分譲等			
売上高	63,602	153,178	△89,575
事業利益	18,193	43,787	△25,593
売上高合計	267,571	319,538	△51,967
事業利益合計	63,065	80,111	△17,045

<国内住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当中間期 (2024. 4. 1～9. 30)		前中間期 (2023. 4. 1～9. 30)		増減	
マンション	187,308	(1,997戸)	150,542	(1,390戸)	36,766	(607戸)
首都圏	182,379	(1,920戸)	134,600	(1,025戸)	47,779	(895戸)
その他	4,929	(77戸)	15,941	(365戸)	△11,012	(△288戸)
戸建	16,659	(200戸)	15,817	(186戸)	841	(14戸)
首都圏	16,345	(197戸)	15,817	(186戸)	527	(11戸)
その他	314	(3戸)	—	(0戸)	314	(3戸)
売上高合計	203,968	(2,197戸)	166,360	(1,576戸)	37,608	(621戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	4,425	59	4,484
期中契約	(戸) (B)	1,633	179	1,812
計上戸数	(戸) (C)	1,997	200	2,197
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,061	38	4,099
完成在庫	(戸)	11	16	27
新規発売	(戸)	1,610	180	1,790

(注) 契約済み戸数、新規発売戸数には、次期以降に計上が予定されている戸数も含まれております。

・期末完成在庫推移 (戸)

	2024/9	2024/3	2023/3	2022/3	2021/3	2020/3
マンション	11	24	55	82	150	128
戸建	16	22	0	7	17	58
合計	27	46	55	89	167	186

・当中間期における主要な計上物件 (国内住宅分譲)

パークタワー勝どきサウス	東京都中央区	マンション
パークタワー勝どきミッド	東京都中央区	マンション
パークホームズ文京本駒込	東京都文京区	マンション
大宮SKY&SQUARE	埼玉県さいたま市	マンション
パークコート神宮北参道 ザ タワー	東京都渋谷区	マンション

・当中間期における主要な計上物件 (投資家向け・海外住宅分譲)

MFIP多摩	東京都多摩市	データセンター
200 Amsterdam	米国ニューヨーク市	マンション
Cortland	米国ニューヨーク市	マンション
パークアクシス千川	東京都豊島区	賃貸住宅
パークアクシス成増二丁目	東京都板橋区	賃貸住宅

### ③ マネジメント

	当中間期 (2024. 4. 1～9. 30)	前中間期 (2023. 4. 1～9. 30)	増減
売上高	235,149	221,272	13,877
事業利益	34,269	29,948	4,321

プロパティマネジメントは、リパーク（貸し駐車場）における前年同期比での稼働向上の一方で、システム関係費用の増加等により増収微減益となりました。仲介・アセットマネジメント等は、リハウス（個人向け仲介）における前年同期比での仲介件数の増加や取引単価の向上等により増収増益となりました。セグメント全体では、138億円の増収、43億円の増益となりました。

<売上高・事業利益の内訳>

	当中間期 (2024. 4. 1～9. 30)	前中間期 (2023. 4. 1～9. 30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（※1）	177,623	168,956	8,666
事業利益	19,321	19,389	△67
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	57,526	52,316	5,210
事業利益	14,947	10,559	4,388
売上高合計	235,149	221,272	13,877
事業利益合計	34,269	29,948	4,321

※1 当中間期末のリパーク（貸し駐車場）管理台数の状況  
リパーク管理台数：247,949台（前年同期末：248,959台）

・三井不動産リアルティの仲介事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当中間期 (2024. 4. 1～9. 30)		前中間期 (2023. 4. 1～9. 30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,086,699	(19,138件)	912,467	(18,484件)	174,232	(654件)

・三井不動産レジデンシャルの販売受託事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当中間期 (2024. 4. 1～9. 30)		前中間期 (2023. 4. 1～9. 30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	48,232	(575件)	12,310	(124件)	35,921	(451件)

④ 施設営業

	当中間期 (2024. 4. 1～9. 30)	前中間期 (2023. 4. 1～9. 30)	増減
売上高	110,035	94,151	15,883
事業利益	19,460	12,590	6,870

ホテル・リゾートのADRが大幅に上昇したことや、東京ドームにおける稼働日数・来場者数の増加等により、セグメント全体では、158億円の増収、68億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当中間期 (2024. 4. 1～9. 30)	前中間期 (2023. 4. 1～9. 30)	増減
ホテル・リゾート	78,019	65,807	12,212
スポーツ・エンターテインメント	32,015	28,343	3,671
合計	110,035	94,151	15,883

・ホテル稼働率

	当中間期 (2024. 4. 1～9. 30)	前中間期 (2023. 4. 1～9. 30)	増減
宿泊主体型ホテル	82%	82%	0pt

<当中間期における主要な新規・通期稼働物件>

・新規稼働物件（当期稼働物件）

LaLa arena TOKYO-BAY	千葉県船橋市	2024年5月開業	アリーナ
三井ガーデンホテル京都三条プレミア	京都府京都市	2024年7月開業	ホテル
三井ガーデンホテル銀座築地	東京都中央区	2024年9月開業	ホテル

・通期稼働物件（前期稼働物件）

ブルガリ ホテル 東京	東京都中央区	2023年4月開業	ホテル
三井ガーデンホテル 横浜みなとみらいプレミア	神奈川県横浜市	2023年5月開業	ホテル

⑤ その他

	当中間期 (2024. 4. 1～9. 30)	前中間期 (2023. 4. 1～9. 30)	増減
売上高	129,975	131,298	△1,322
事業利益	1,334	△53	1,387

<売上高の内訳>

	当中間期 (2024. 4. 1～9. 30)	前中間期 (2023. 4. 1～9. 30)	増減
新築請負・リフォーム等	109,827	113,233	△3,406
その他	20,148	18,064	2,083
合計	129,975	131,298	△1,322

・受注工事高内訳

	当中間期 (2024. 4. 1～9. 30)	前中間期 (2023. 4. 1～9. 30)	増減
新築請負	69,934	64,600	5,334

(2) 財政状態の状況

①資産

当中間連結会計期間末の総資産は9兆9,633億円となり、前期末比で4,738億円増加しました。

主な増減としては、新規投資、為替影響等により、販売用不動産（仕掛販売用不動産、開発用土地、前渡金を含む）が2,310億円、有形及び無形固定資産が2,267億円増加しました。

②負債

当中間連結会計期間末の有利子負債（短期借入金、ノンリコース短期借入金、コマーシャル・ペーパー、1年内償還予定の社債、ノンリコース1年内償還予定の社債、社債、ノンリコース社債、長期借入金、ノンリコース長期借入金の合計額）は4兆9,014億円となり、前期末比で4,710億円増加しました。

なお、当中間連結会計期間末の負債合計は、6兆6,909億円となり、前期末比で4,360億円増加しました。

③純資産

当中間連結会計期間末の純資産合計は、3兆2,723億円となり、前期末比で377億円の増加となりました。これは、為替換算調整勘定が1,093億円、利益剰余金が425億円増加した一方で、その他有価証券評価差額金が909億円減少したこと等によります。

### (3) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べて576億円減少し、新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額4億円を加味した結果、1,219億円となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりです。

#### <営業活動によるキャッシュ・フロー>

当中間連結会計期間は、営業活動により320億円のキャッシュ・アウトとなりました。これは税金等調整前中間純利益1,479億円や減価償却費679億円等のキャッシュ・インに対し、販売用不動産の取得による支出等のキャッシュ・アウトが上回ったことによります。前年同期比では、販売用不動産の取得による支出が減少したこと等により、キャッシュ・アウトが523億円減少しております。

#### <投資活動によるキャッシュ・フロー>

当中間連結会計期間は、投資活動により2,499億円のキャッシュ・アウトとなりました。これは有形及び無形固定資産の取得による支出や投資有価証券の取得による支出等のキャッシュ・アウトによります。前年同期比では、有形及び無形固定資産の取得による支出が増加したこと等により、キャッシュ・アウトが1,363億円増加しております。

#### <財務活動によるキャッシュ・フロー>

当中間連結会計期間は、財務活動により2,942億円のキャッシュ・インとなりました。これは、当中間連結会計期間の営業活動および投資活動における資金需要に対し、コマーシャル・ペーパーの発行や借入金による調達を行ったこと等によります。前年同期比では、社債の発行による収入が減少したこと等により、キャッシュ・インが190億円減少しております。

### (4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題につきましては、前事業年度の有価証券報告書からの重要な変更はありません。

### (5) 研究開発活動

当中間連結会計期間におけるグループ全体の研究開発活動の金額は、512百万円となりました。

なお、当中間連結会計期間において、当社グループの研究開発活動の状況に重要な変更はありません。

### (6) 主要な設備

当中間連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の新設の計画は、以下のとおりです。

セグメント の名称	会社名	名称（所在地）	用途	主たる構造および規模	工期	投資予定金額 (百万円)	
						総額	既支払額
賃貸	三井不動産 株式会社	八重洲二丁目中地区第一 種市街地再開発事業 (東京都中央区)	オフィス 商業施設 サービス アパート メント	鉄骨鉄筋コンクリート造、一 部鉄骨造、一部鉄筋コンクリ ート造 地上43階、地下3階 延床面積 389,290㎡	2024. 8～ 2029. 1	97,296	19,459

## 3 【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定または締結等はありません。

### 第3【提出会社の状況】

#### 1【株式等の状況】

##### (1)【株式の総数等】

###### ①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	9,870,000,000
計	9,870,000,000

(注) 2024年3月1日開催の取締役会において、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割することを決議し、同日をもって当社定款に定める発行可能株式総数を変更しました。これにより、発行可能株式総数は6,580,000,000株増加し、9,870,000,000株となっております。

###### ②【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2024年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2024年11月8日) (注)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	2,811,722,611	2,811,722,611	東京証券取引所 (プライム市場)	単元株式数 100株
計	2,811,722,611	2,811,722,611	—	—

(注) 「提出日現在発行数」には、2024年11月1日からこの半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

##### (2)【新株予約権等の状況】

###### ①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### ②【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

##### (4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2024年4月1日 (注) 1	1,873,755	2,810,633	—	341,000	—	414,976
2024年7月26日 (注) 2	1,088	2,811,722	800	341,800	800	415,776

(注) 1. 2024年3月1日開催の取締役会において決議した株式分割により、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の割合で分割しており、発行済株式総数が1,873,755千株増加しております。

2. 2024年6月27日開催の取締役会において決議した譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行により、2024年7月26日付で発行済株式総数が1,088,890株増加し、資本金・資本準備金がそれぞれ増加しております。(発行価格: 1,470円、資本組入額: 735円)

## (5) 【大株主の状況】

2024年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区赤坂一丁目8番1号	487,592	17.50
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	217,483	7.81
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済 営業部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南二丁目15番1号)	77,703	2.79
ジェーピー モルガン チェース バン ク 385632 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済 営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	76,006	2.73
ステート ストリート バンク ウェス ト クライアント トリーティ 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済 営業部)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A. (東京都港区港南二丁目15番1号)	59,856	2.15
GOVERNMENT OF NORWAY (常任代理人 シティバンク、エヌ・エ イ東京支店)	BANKPLASSEN 2, 0107 OSLO 1 OSLO 0107 NO (東京都新宿区新宿六丁目27番30号)	45,809	1.64
ジェーピー モルガン チェース バン ク 385781 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済 営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	40,631	1.46
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目3番1号	40,088	1.44
ジェーピー モルガン チェース バン ク 385771 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済 営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	34,453	1.24
ジェーピー モルガン チェース バン ク 385864 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済 営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	34,190	1.23
計	—	1,113,816	39.97

(注) 1. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)所有株式487,592千株は、すべて信託業務に係る株式であります。

2. 株式会社日本カストディ銀行(信託口)所有株式217,483千株は、すべて信託業務に係る株式であります。

3. 2022年5月11日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書において、野村証券株式会社およびその共同保有者が2022年4月29日現在でそれぞれ以下の株式を保有している旨が記載されているものの、当社として2024年9月30日現在における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	802,836	0.08
ノムラ インターナショナル ピーエルシー	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kingdom	564,351	0.06
野村アセットマネジメント株 式会社	東京都江東区豊洲二丁目2番1号	44,061,815	4.59

4. 2022年10月3日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書において、株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループおよびその共同保有者が2022年9月26日現在でそれぞれ以下の株式を保有している旨が記載されているものの、当社として2024年9月30日現在における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	35,837,830	3.76
三菱UFJ国際投信株式会社	東京都千代田区有楽町一丁目12番1号	9,966,400	1.04
三菱UFJモルガン・スタン レー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	924,964	0.10
ファースト・センティア・イ ンベスターズ (オーストラリ ア) アイエム・リミテッド	Level 5, Tower Three International Towers Sydney, 300 Barangaroo Avenue, Barangaroo, NSW 2000, Australia	799,808	0.08

5. 2023年6月6日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書において、ブラックロック・ジャパン株式会社およびその共同保有者が2023年5月31日現在でそれぞれ以下の株式を保有している旨が記載されているものの、当社として2024年9月30日現在における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
ブラックロック・ジャパン株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号	20,478,100	2.19
ブラックロック・アドバイザーズ・エルエルシー	米国 デラウェア州 ウィルミントン リトル・フォールズ・ドライブ 251	2,408,320	0.26
ブラックロック・フィナンシャル・マネジメント・インク	米国 デラウェア州 ウィルミントン リトル・フォールズ・ドライブ 251	1,519,100	0.16
ブラックロック・インベストメント・マネジメント・エルエルシー	米国 デラウェア州 ウィルミントン リトル・フォールズ・ドライブ 251	1,709,719	0.18
ブラックロック・インベストメント・マネジメント (オーストラリア) リミテッド	オーストラリア国 ニュー・サウス・ウェールズ州 シドニー市 チフリー・スクエア 2 チフリー・タワー レベル37	2,420,008	0.26
ブラックロック (ネザerland) BV	オランダ王国 アムステルダム HA1096 アムステルブレイン 1	3,406,422	0.36
ブラックロック・ファンド・マネジャーズ・リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	6,511,466	0.70
ブラックロック・アセット・マネジメント・カナダ・リミテッド	カナダ国 オンタリオ州 トロント市 ベイ・ストリート 161、2500号	2,393,956	0.26
ブラックロック・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド	アイルランド共和国 ダブリン ボールスブリッジ ボールスブリッジパーク 2 1階	10,281,317	1.10
ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート 400	15,637,856	1.67
ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ.エイ.	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート 400	21,598,104	2.31
ブラックロック・インベストメント・マネジメント (ユークー) リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	1,560,879	0.17

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2024年9月30日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	普通株式 25,409,700	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 2,785,738,600	27,857,386	—
単元未満株式	普通株式 574,311	—	一単元 (100株) 未 満の株式
発行済株式総数	2,811,722,611	—	—
総株主の議決権	—	27,857,386	—

② 【自己株式等】

2024年9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数 (株)	他人名義所有 株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合 (%)
三井不動産 株式会社	東京都中央区日本 橋室町二丁目1番 1号	25,409,700	—	25,409,700	0.90
計	—	25,409,700	—	25,409,700	0.90

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4【経理の状況】

### 1. 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による期中レビューを受けております。

# 1 【中間連結財務諸表】

## (1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	184,192	126,286
受取手形、売掛金及び契約資産	77,592	68,638
有価証券	91	108
販売用不動産	1,404,141	1,553,701
仕掛販売用不動産	552,658	516,917
開発用土地	394,194	514,512
未成工事支出金	8,937	12,091
その他の棚卸資産	※1 8,184	※1 8,385
前渡金	24,285	21,173
短期貸付金	13,760	37,935
営業出資金	5,524	5,520
その他	367,658	421,466
貸倒引当金	△1,986	△1,349
流動資産合計	3,039,235	3,285,390
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,842,660	3,023,179
減価償却累計額	△1,093,512	△1,149,997
建物及び構築物（純額）	1,749,147	1,873,182
機械装置及び運搬具	160,819	168,458
減価償却累計額	△83,052	△90,718
機械装置及び運搬具（純額）	77,766	77,740
土地	2,155,656	2,218,308
建設仮勘定	138,603	161,330
その他	348,967	368,367
減価償却累計額	△169,641	△180,204
その他（純額）	179,325	188,162
有形固定資産合計	4,300,499	4,518,724
無形固定資産		
借地権	56,532	59,923
その他	48,493	53,579
無形固定資産合計	105,026	113,502
投資その他の資産		
投資有価証券	1,469,467	1,439,018
長期貸付金	13,903	9,839
敷金及び保証金	172,878	173,586
退職給付に係る資産	85,445	81,628
繰延税金資産	25,211	28,513
再評価に係る繰延税金資産	609	609
その他	278,469	313,790
貸倒引当金	△1,219	△1,233
投資その他の資産合計	2,044,765	2,045,752
固定資産合計	6,450,291	6,677,979
資産合計	9,489,527	9,963,369

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	131,202	111,289
短期借入金	540,185	728,597
ノンリコース短期借入金	47,177	29,507
コマーシャル・ペーパー	27,000	200,000
1年内償還予定の社債	70,000	10,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	9,802	41,300
未払法人税等	63,542	72,484
契約負債	196,675	192,074
完成工事補償引当金	846	909
その他	353,581	331,044
流動負債合計	1,440,014	1,717,207
固定負債		
社債	824,492	844,954
ノンリコース社債	84,200	57,020
長期借入金	2,505,677	2,624,970
ノンリコース長期借入金	321,887	365,090
受入敷金保証金	463,953	476,775
繰延税金負債	308,501	267,102
再評価に係る繰延税金負債	78,715	78,715
退職給付に係る負債	39,106	39,555
役員退職慰労引当金	559	641
その他	187,761	218,936
固定負債合計	4,814,856	4,973,763
負債合計	6,254,870	6,690,970
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	341,000	341,800
資本剰余金	311,428	312,158
利益剰余金	1,658,821	1,701,375
自己株式	△7,256	△29,978
株主資本合計	2,303,994	2,325,355
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	480,100	389,179
繰延ヘッジ損益	17,200	11,959
土地再評価差額金	167,068	167,068
為替換算調整勘定	105,580	214,925
退職給付に係る調整累計額	36,144	31,545
その他の包括利益累計額合計	806,093	814,677
新株予約権	880	811
非支配株主持分	123,688	131,555
純資産合計	3,234,656	3,272,399
負債純資産合計	9,489,527	9,963,369

## (2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

## 【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
営業収益	1,165,245	1,162,438
営業原価	865,336	866,126
営業総利益	299,908	296,311
販売費及び一般管理費	※1 120,173	※1 126,841
営業利益	179,734	169,470
営業外収益		
受取利息	988	1,196
受取配当金	3,995	4,653
持分法による投資利益	5,250	3,739
その他	4,435	2,163
営業外収益合計	14,670	11,752
営業外費用		
支払利息	34,859	40,084
その他	5,135	3,815
営業外費用合計	39,995	43,900
経常利益	154,409	137,322
特別利益		
投資有価証券売却益	53,990	13,488
特別利益合計	53,990	13,488
特別損失		
減損損失	—	2,823
特別損失合計	—	2,823
税金等調整前中間純利益	208,399	147,988
法人税等	69,487	60,837
中間純利益	138,911	87,151
非支配株主に帰属する中間純利益又は非支配株主に帰属する中間純損失(△)	9,618	△1,171
親会社株主に帰属する中間純利益	129,293	88,322

## 【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
中間純利益	138,911	87,151
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	27,004	△91,167
繰延ヘッジ損益	4,956	△5,169
為替換算調整勘定	32,693	56,655
退職給付に係る調整額	△1,740	△4,536
持分法適用会社に対する持分相当額	31,434	53,595
その他の包括利益合計	94,347	9,377
中間包括利益	233,259	96,528
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	222,404	96,905
非支配株主に係る中間包括利益	10,855	△377

## (3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前中間純利益	208,399	147,988
減価償却費	64,661	67,975
減損損失	—	2,823
受取利息及び受取配当金	△4,984	△5,850
支払利息	34,859	40,084
持分法による投資損益 (△は益)	△5,250	△3,739
投資有価証券売却損益 (△は益)	△53,990	△13,488
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	1,648	10,424
仕入債務の増減額 (△は減少)	△503	△9,948
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△235,607	△101,887
その他	△10,951	△86,345
小計	△1,717	48,036
利息及び配当金の受取額	6,214	10,407
利息の支払額	△35,627	△38,623
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△53,323	△51,900
営業活動によるキャッシュ・フロー	△84,454	△32,080
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△107,773	△171,646
有形及び無形固定資産の売却による収入	1,485	874
投資有価証券の取得による支出	△48,870	△70,547
投資有価証券の売却による収入	71,863	22,496
敷金及び保証金の差入による支出	△6,205	△4,511
敷金及び保証金の回収による収入	5,423	4,280
預り敷金保証金の返還による支出	△22,295	△11,138
預り敷金保証金の受入による収入	26,485	23,107
貸付けによる支出	△4,353	△28,605
貸付金の回収による収入	3,835	5,925
定期預金の預入による支出	△1	△477
定期預金の払戻による収入	—	1,431
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△28,584	△2,039
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	5,073
その他	△4,550	△24,140
投資活動によるキャッシュ・フロー	△113,540	△249,918

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,373,547	1,504,323
短期借入金の返済による支出	△1,113,709	△1,165,737
長期借入れによる収入	221,656	241,364
長期借入金の返済による支出	△212,682	△182,467
社債の発行による収入	233,440	43,620
社債の償還による支出	△60,000	△69,302
配当金の支払額	△29,866	△45,744
非支配株主からの払込みによる収入	921	1,984
非支配株主への配当金の支払額	△12,165	△4,229
非支配株主との資本取引による支出	△81,440	—
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△6,670	△6,683
自己株式の増減額 (△は増加)	△11	△22,862
その他	300	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	313,320	294,265
現金及び現金同等物に係る換算差額	33,519	△69,965
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	148,844	△57,698
現金及び現金同等物の期首残高	132,310	179,249
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	421
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 281,155	※1 121,971

## 【注記事項】

### (会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準の適用」等)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による中間連結財務諸表に与える影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当中間連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前中間連結会計期間及び前連結会計年度については遡及適用後の中間連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前中間連結会計期間の中間連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

### (中間連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

#### (税金費用の計算)

税金費用については、当中間連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前中間純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

### (中間連結貸借対照表関係)

※1. その他の棚卸資産の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
商品及び製品	2,834百万円	2,932百万円
仕掛品	435	747
原材料及び貯蔵品	4,913	4,706
計	8,184	8,385

2. 偶発債務は次のとおりであります。

#### (1) 保証債務

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
住宅ローン保証債務	531百万円	337百万円
借入保証債務	9,303	1,518
借入保証予約	14,785	15,930
計	24,620	17,786

(2) その他

当社連結子会社の三井不動産レジデンシャル株式会社（以下、「レジデンシャル社」とする。）が分譲した横浜市所在のマンション（以下、「当マンション」とする。）において、基礎部分となる杭の一部の不具合が推定されておりましたが、2016年4月11日、レジデンシャル社は、施工会社である三井住友建設株式会社から、現況調査として杭の一部が支持層に未達である旨の報告書を受領いたしました。また、2016年8月26日、レジデンシャル社は、横浜市から当マンションが建築基準法に違反していること、および当該違反の是正措置について当マンションの区分所有者と協議を行い、責任を持って解決にあたることを求める旨の通知書を受領いたしました。

レジデンシャル社は、2016年5月8日、当マンションの管理組合との間において、杭の不具合に起因する当マンションの建替えを含めたいくつかの是正方法および補償に関する方針、並びに当該事象にかかる費用をレジデンシャル社が負担する旨の合意書（以下、「合意書」とする。）を締結いたしました。また、当マンションの管理組合は、2016年9月19日、是正方法として建物の区分所有等に関する法律に基づく決議を行い、全棟建替えを行うことを決定し、2021年2月25日に建替え工事が完了いたしました。

当マンションについては、施工会社である三井住友建設株式会社より杭施工時に施工記録のデータの転用・加筆等が行われたとの報告書を受領し、また、杭の一部が支持層に未達であること、当マンションが建築基準法違反であることが確認されております。このため、レジデンシャル社は、上記合意書に基づく当マンションの建替え費用、建物工事期間中の仮住まい費用等発生費用のすべてについて、施工会社である三井住友建設株式会社並びに杭施工を行った株式会社日立ハイテクノロジーズ（現 株式会社日立ハイテク）および旭化成建材株式会社に対し、不法行為責任、瑕疵担保責任等に基づき求償することとしておりました。レジデンシャル社は、2017年11月28日、この求償方針に従って損害賠償を上記3社に請求する訴訟を提起しました。請求金額は当中間期末で約505億円となります。なお、上記発生費用のうち、レジデンシャル社が当中間期末までに仮払いした金額については、当中間連結貸借対照表の流動資産に計上しております。

今後、当該事象の進捗状況によっては、当社グループの連結業績に影響が生じる可能性があります。現時点ではその影響額を合理的に見積ることは困難な状況にあります。

(中間連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
給与・手当	34,454百万円	34,158百万円
業務委託費	14,840	15,833
広告宣伝費	7,736	10,482
研究開発費	337	512
役員退職慰労引当金繰入額	71	147
退職給付費用	174	△66

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の中間連結会計期間末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
現金及び預金	283,355百万円	126,286百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△2,200	△4,314
現金及び現金同等物	281,155	121,971

(株主資本等関係)

I 前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

1. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

2023年6月29日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	29,872百万円
1株当たり配当額	32円
基準日	2023年3月31日
効力発生日	2023年6月30日
配当の原資	利益剰余金

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

2023年11月8日開催の取締役会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	32,691百万円
1株当たり配当額	35円
基準日	2023年9月30日
効力発生日	2023年12月4日
配当の原資	利益剰余金

II 当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

1. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

2024年6月27日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	45,768百万円
1株当たり配当額	49円
基準日	2024年3月31日
効力発生日	2024年6月28日
配当の原資	利益剰余金

(注) 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。「1株当たり配当額」については、当該株式分割前の金額を記載しております。

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

2024年11月8日開催の取締役会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	41,794百万円
1株当たり配当額	15円
基準日	2024年9月30日
効力発生日	2024年12月3日
配当の原資	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前中間連結会計期間（自 2023年4月1日 至 2023年9月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	賃貸	分譲	マネジ メント	施設営業	その他	調整額 (注) 1	中間 連結損益計 算書計上額 (注) 3
売上高							
外部顧客への売上高	398,984	319,538	221,272	94,151	131,298	—	1,165,245
セグメント間の内部売 上高又は振替高	12,141	86	40,451	363	8,455	△61,499	—
計	411,125	319,625	261,724	94,514	139,753	△61,499	1,165,245
営業利益又は損失 (△)	88,418	76,442	29,948	12,590	△1,043	△26,622	179,734
持分法投資損益 (注) 2	495	3,648	—	—	990	—	5,133
固定資産売却損益	—	21	—	—	—	—	21
セグメント利益 (事業利 益) 又は損失 (△)	88,913	80,111	29,948	12,590	△53	△26,622	184,889

(注) 1. 営業利益又は損失の調整額△26,622百万円には、セグメント間取引消去△369百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△26,252百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。

2. 不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益△116百万円が分譲セグメントに含まれています。

3. セグメント利益 (事業利益) 又は損失は、中間連結損益計算書の営業利益又は損失に、持分法投資損益 (不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む) および固定資産売却損益を加えた金額と調整を行っています。

II 当中間連結会計期間（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	マネジメント	施設営業	その他	調整額 (注) 1	中間 連結損益計 算書計上額 (注) 3
売上高							
外部顧客への売上高	419,706	267,571	235,149	110,035	129,975	—	1,162,438
セグメント間の内部売上高又は振替高	12,713	77	43,472	437	9,308	△66,010	—
計	432,420	267,648	278,622	110,472	139,284	△66,010	1,162,438
営業利益又は損失（△）	84,829	61,115	34,269	19,460	453	△30,659	169,470
持分法投資損益（注） 2	843	1,945	—	—	881	—	3,670
固定資産売却損益	—	4	—	—	—	—	4
セグメント利益（事業利益）又は損失（△）	85,673	63,065	34,269	19,460	1,334	△30,659	173,144
その他の項目							
減損損失	1,654	—	—	—	1,168	—	2,823

（注） 1. 営業利益又は損失の調整額△30,659百万円には、セグメント間取引消去△140百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△30,519百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。

2. 不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益△68百万円が分譲セグメントに含まれています。

3. セグメント利益（事業利益）又は損失は、中間連結損益計算書の営業利益又は損失に、持分法投資損益（不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む）および固定資産売却損益を加えた金額と調整を行っています。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

（報告セグメントごとの利益又は損失の算定方法に関する変更）

当連結会計年度を初年度とするグループ長期経営方針において、販売用不動産・固定資産をトータルで捉えた資産回転や海外の持分法事業の成長を利益指標として反映するため、新たに「事業利益」を設定したことに伴い、当中間連結会計期間よりセグメント利益を営業利益から事業利益に変更しています。

なお、前中間連結会計期間の報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報は、変更後の算定方法に基づき作成したものを開示しています。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報」の「その他の項目」に記載しているため、記載を省略しています。

(収益認識関係)

(顧客との契約から生じる収益を分解した情報)

当社は、営業収益を事業セグメントに基づき分解するとともに、各セグメントについてさらに財・サービスの区分により分解しております。

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間
賃貸		
オフィス	218,803	230,304
商業施設	139,953	144,869
その他	40,227	44,532
計	398,984	419,706
分譲		
国内住宅分譲	166,360	203,968
投資家向け・海外住宅分譲等	153,178	63,602
計	319,538	267,571
マネジメント		
プロパティマネジメント	168,956	177,623
仲介・アセットマネジメント等	52,316	57,526
計	221,272	235,149
施設営業		
ホテル・リゾート	65,807	78,019
スポーツ・エンターテインメント	28,343	32,015
計	94,151	110,035
その他		
新築請負・リフォーム等	113,233	109,827
その他	18,064	20,148
計	131,298	129,975
中間連結財務諸表計上額	1,165,245	1,162,438
顧客との契約から生じる収益	770,217	721,634
その他の源泉から生じる収益	395,027	440,803

(注) その他の源泉から生じる収益には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入等が含まれております。

(表示方法の変更)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)」を参照しておりましたが、前連結会計年度末より、「注記事項(収益認識関係)」に記載する方法に変更しております。この表示方法の変更を反映させるため、前中間連結会計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報も「注記事項(収益認識関係)」に記載しております。

(1株当たり情報)

1株当たり中間純利益金額及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
(1) 1株当たり中間純利益金額	46円16銭	31円55銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益金額 (百万円)	129,293	88,322
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 中間純利益金額(百万円)	129,293	88,322
普通株式の期中平均株式数(千株)	2,800,938	2,799,761
(2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額	46円13銭	31円53銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	1,937	1,303
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当 たり中間純利益金額の算定に含めなかった潜在株式 で、前連結会計年度末から重要な変動があったもの の概要	—	—

## 2【その他】

2024年11月8日開催の取締役会において、当中間配当に関し、次のとおり決議しています。

中間配当による配当金の総額 41,794百万円  
1株当たりの金額 15円  
支払請求の効力発生日及び支払開始日 2024年12月3日

(注) 2024年9月30日現在の株主名簿に記載または記録された株主に対し、支払いを行います。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

2024年11月8日

三井不動産株式会社

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 寺澤 豊

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 橋爪 宏徳

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 峨家 将

#### 監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の2024年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

#### 監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

#### 中間連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

## 中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

## 利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- 
- (注) 1. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社（半期報告書提出会社）が別途保管しております。  
2. XBRLデータは期中レビューの対象には含まれていません。