

半期報告書

第114期中

自 2025年4月1日
至 2025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 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】	2025年11月11日
【中間会計期間】	第114期中（自 2025年4月1日 至 2025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113期 中間連結会計期間	第114期 中間連結会計期間	第113期
会計期間	自2024年 4月1日 至2024年 9月30日	自2025年 4月1日 至2025年 9月30日	自2024年 4月1日 至2025年 3月31日
売上高 (百万円)	1,162,438	1,353,420	2,625,363
経常利益 (百万円)	137,322	183,587	290,262
親会社株主に帰属する中間（当期）純利益 (百万円)	88,322	152,153	248,799
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	96,528	124,445	160,756
純資産額 (百万円)	3,272,399	3,338,984	3,270,723
総資産額 (百万円)	9,963,369	9,838,041	9,859,856
1株当たり中間（当期）純利益金額 (円)	31.55	54.88	89.26
潜在株式調整後1株当たり中間（当期）純利益金額 (円)	31.53	54.86	89.22
自己資本比率 (%)	31.5	32.9	31.9
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△32,080	△85,529	599,252
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△249,918	△92,301	△321,970
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	294,265	159,682	△269,367
現金及び現金同等物の中間期末（期末）残高 (百万円)	121,971	158,370	163,272

（注） 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【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1,909億円（16.4%）の増収、営業利益は同比493億円（29.1%）の増益、経常利益は同比462億円（33.7%）の増益となり、いずれも中間期としては過去最高となりました。

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、分譲セグメントの伸長等により同比733億円（42.3%）の増益となり、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、同比638億円（72.3%）の増益となりました。

また、マネジメントセグメントの好調な状況や、純金利負担の改善等を踏まえ、当期の連結業績予想を上方修正し、営業利益は3,850億円（前回予想3,800億円）、事業利益は4,300億円（前回予想4,250億円）、経常利益は2,950億円（前回予想2,850億円）、親会社株主に帰属する当期純利益は2,650億円（前回予想2,600億円）に変更しております。なお、売上高に変更はありません。

報告セグメントの経営成績は、次のとおりです。

なお、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 (2025. 4. 1～9. 30)	前中間期 (2024. 4. 1～9. 30)	増減
売上高	456,266	419,706	36,559
事業利益	88,578	85,673	2,905

国内外オフィスの売上高・利益の拡大等により、セグメント全体では、365億円の増収、29億円の増益となりました。

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、0.9%（第1四半期末の1.1%から0.2pt改善）となりました。

<売上高の内訳>

	当中間期 (2025. 4. 1～9. 30)	前中間期 (2024. 4. 1～9. 30)	増減
オフィス	241,046	230,304	10,741
商業施設	158,785	144,869	13,915
その他	56,434	44,532	11,902
合計	456,266	419,706	36,559

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

		当中間期末 (2025. 9. 30)	前中間期末 (2024. 9. 30)	増減
オフィス	所有	2,065	2,077	△12
	転貸	1,539	1,507	32
商業施設	所有	2,167	2,013	154
	転貸	800	669	131

・期末空室率推移（％）

	2025/ 9	2025/ 3	2024/ 3	2023/ 3	2022/ 3	2021/ 3
オフィス・商業施設(連結)	3.5	3.5	3.8	4.3	3.0	2.9
首都圏オフィス(単体)	0.9	1.3	2.2	3.8	3.2	3.1
地方オフィス(単体)	3.2	3.4	3.2	2.8	3.7	3.5

<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）

ららぽーと台北南港	台湾台北市	2025年3月開業	商業施設
ららぽーと安城	愛知県安城市	2025年4月開業	商業施設
ららテラス川口	埼玉県川口市	2025年5月開業	商業施設
三井アウトレットパーク 木更津（4期）	千葉県木更津市	2025年6月開業	商業施設
ららテラス北綾瀬	東京都足立区	2025年6月開業	商業施設

・通期稼働（前期稼働物件）

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
パークウェルステイト西麻布	東京都港区	2024年10月開業	シニアレジデンス
パークウェルステイト湘南藤沢SST	神奈川県藤沢市	2024年10月開業	シニアレジデンス
三井アウトレットパーク 台湾林口 II 館	台湾新北市	2024年11月開業	商業施設
三井アウトレットパーク マリンピア神戸	兵庫県神戸市	2024年11月開業	商業施設

<単体の賃貸事業内訳>

・全体

	当中間期 (2025. 4. 1 ～ 9. 30)	前中間期 (2024. 4. 1 ～ 9. 30)
売上高	381,497	357,572
粗利益	66,436	65,585
粗利益率（％）	17.4	18.3

・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	165,893	12,150	178,044	89,628	51,970	141,598
貸付面積（千㎡）	2,554	276	2,830	1,536	1,029	2,565
棟数（棟）	92	21	113	74	30	104
空室率（％）	0.9	3.2	1.1	2.4	2.0	2.3

② 分譲

	当中間期 (2025. 4. 1～9. 30)	前中間期 (2024. 4. 1～9. 30)	増減
売上高	398,772	267,571	131,201
事業利益	124,251	63,065	61,185

国内住宅分譲は、「三田ガーデンヒルズ」「パークシティ高田馬場」等の引渡しが進捗し、投資家向け・海外住宅分譲等は、販売用不動産・固定資産をトータルで捉えた資産回転の加速による物件売却が進捗したことにより、セグメント全体で1,312億円の増収、611億円の増益となりました。

なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数2,800戸に対する当中間期末の契約進捗率は96%となりました。

<売上高・事業利益の内訳>

	当中間期 (2025. 4. 1～9. 30)	前中間期 (2024. 4. 1～9. 30)	増減
国内住宅分譲			
売上高	290,612	203,968	86,644
事業利益	87,534	44,872	42,662
投資家向け・海外住宅分譲等			
売上高	108,159	63,602	44,556
事業利益	36,716	18,193	18,523
売上高合計	398,772	267,571	131,201
事業利益合計	124,251	63,065	61,185

<国内住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当中間期 (2025. 4. 1～9. 30)		前中間期 (2024. 4. 1～9. 30)		増減	
マンション	273,869	(1,526戸)	187,308	(1,997戸)	86,561	(△471戸)
首都圏	253,114	(1,316戸)	182,379	(1,920戸)	70,734	(△604戸)
その他	20,755	(210戸)	4,929	(77戸)	15,826	(133戸)
戸建	16,742	(179戸)	16,659	(200戸)	83	(△21戸)
首都圏	16,366	(174戸)	16,345	(197戸)	21	(△23戸)
その他	376	(5戸)	314	(3戸)	61	(2戸)
売上高合計	290,612	(1,705戸)	203,968	(2,197戸)	86,644	(△492戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	3,844	43	3,887
期中契約	(戸) (B)	1,232	218	1,450
計上戸数	(戸) (C)	1,526	179	1,705
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	3,550	82	3,632
完成在庫	(戸)	43	26	69
新規発売	(戸)	1,249	225	1,474

(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)

	2025/ 9	2025/ 3	2024/ 3	2023/ 3	2022/ 3	2021/ 3
マンション	43	32	24	55	82	150
戸建	26	22	22	0	7	17
合計	69	54	46	55	89	167

・当中間期における主要な計上物件 (国内住宅分譲)

三田ガーデンヒルズ	東京都港区	マンション
パークシティ高田馬場	東京都新宿区	マンション
パークホームズ代々木西原	東京都渋谷区	マンション
HARUMI FLAG SKY DUO (タワー棟)	東京都中央区	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)

大手町建物名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市	オフィス
Cortland	米国ニューヨーク市	マンション

③ マネジメント

	当中間期 (2025. 4. 1 ～ 9. 30)	前中間期 (2024. 4. 1 ～ 9. 30)	増減
売上高	246, 721	235, 149	11, 571
事業利益	38, 557	34, 269	4, 287

プロパティマネジメントは、カーシェア事業における利用者数増加やリパーク（貸し駐車場）における駐車料金の改定等の影響により、増収増益となりました。仲介・アセットマネジメント等は、プロジェクトマネジメントフィーの増加等により増収増益となりました。セグメント全体では、115億円の増収、42億円の増益となりました。

<売上高・事業利益の内訳>

	当中間期 (2025. 4. 1 ～ 9. 30)	前中間期 (2024. 4. 1 ～ 9. 30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（※1）	182, 282	177, 623	4, 659
事業利益	20, 356	19, 321	1, 034
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	64, 438	57, 526	6, 912
事業利益	18, 200	14, 947	3, 252
売上高合計	246, 721	235, 149	11, 571
事業利益合計	38, 557	34, 269	4, 287

※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：250, 678台（前年同期末：247, 949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 (2025. 4. 1 ～ 9. 30)		前中間期 (2024. 4. 1 ～ 9. 30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1, 094, 415	(17, 439件)	1, 086, 699	(19, 138件)	7, 716	(△1, 699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 (2025. 4. 1 ～ 9. 30)		前中間期 (2024. 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, 457	(259件)	48, 232	(575件)	225	(△316件)

④ 施設営業

	当中間期 (2025. 4. 1 ～ 9. 30)	前中間期 (2024. 4. 1 ～ 9. 30)	増減
売上高	120, 257	110, 035	10, 222
事業利益	23, 367	19, 460	3, 906

ホテル・リゾートのADR・稼働率上昇や、東京ドームにおける使用料の増額改定等により、セグメント全体では102億円の増収、39億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当中間期 (2025. 4. 1 ～ 9. 30)	前中間期 (2024. 4. 1 ～ 9. 30)	増減
ホテル・リゾート	85, 102	78, 019	7, 082
スポーツ・エンターテインメント	35, 154	32, 015	3, 139
合計	120, 257	110, 035	10, 222

・ホテル稼働率

	当中間期 (2025. 4. 1 ～ 9. 30)	前中間期 (2024. 4. 1 ～ 9. 30)	増減
宿泊主体型ホテル	87%	82%	5pt

<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）

該当なし

・通期稼働（前期稼働物件）

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

⑤ その他

	当中間期 (2025. 4. 1 ～ 9. 30)	前中間期 (2024. 4. 1 ～ 9. 30)	増減
売上高	131, 403	129, 975	1, 427
事業利益	2, 010	1, 334	675

< 売上高の内訳 >

	当中間期 (2025. 4. 1 ～ 9. 30)	前中間期 (2024. 4. 1 ～ 9. 30)	増減
新築請負・リフォーム等	111, 489	109, 827	1, 662
その他	19, 913	20, 148	△234
合計	131, 403	129, 975	1, 427

・受注工事高内訳

	当中間期 (2025. 4. 1 ～ 9. 30)	前中間期 (2024. 4. 1 ～ 9. 30)	増減
新築請負	62, 925	69, 934	△7, 009

(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、9兆8,380億円となり、前期末比で218億円減少しました。

主な増減としては、新規投資、時価評価等により投資有価証券が786億円増加した一方で、有形・無形固定資産が779億円、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632億円減少しました。

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、4兆5,806億円となり、前期末比で1,645億円増加しました。

なお、当中間連結会計期間末の負債合計は、6兆4,990億円となり、前期末比で900億円減少しました。

③純資産

当中間連結会計期間末の純資産合計は、3兆3,389億円となり、前期末比で682億円の増加となりました。これは、利益剰余金が1,057億円、その他有価証券評価差額金が510億円増加した一方で、為替換算調整勘定が653億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49億円減少し、1,583億円となりました。

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855億円のキャッシュ・アウトとなりました。これは税金等調整前中間純利益2,339億円や減価償却費738億円等のキャッシュ・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増加したこと等により、キャッシュ・アウトが534億円増加しております。

＜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923億円のキャッシュ・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減少したこと等により、キャッシュ・アウトが1,576億円減少しております。

＜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1,596億円のキャッシュ・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、借入金の返済による支出が増加したこと等により、キャッシュ・インが1,345億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、262百万円となりました。

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
施設営業	ららアリーナ名古屋㈱	（仮称）名古屋アリーナ （愛知県名古屋市）	アリーナ	鉄骨造、 地上4階 延床面積 約27,500㎡	2025. 8 ～ 2027. 10	21,068	1,514

3 【重要な契約等】

該当事項はありません。

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

②【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数（株） (2025年9月30日)	提出日現在発行数（株） (2025年11月11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	2,782,189,711	2,782,189,711	東京証券取引所 (プライム市場)	単元株式数 100株
計	2,782,189,711	2,782,189,711	—	—

(注)「提出日現在発行数」には、2025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)
2025年4月1日～ 2025年9月30日	—	2,782,189	—	341,800	—	415,776

(5) 【大株主の状況】

2025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	480,348	17.33
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	190,171	6.86
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)	93,713	3.38
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)	57,532	2.08
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)	48,447	1.75
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 5 JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	48,071	1.73
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 5 JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	44,009	1.59
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 5 JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	41,462	1.50
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	1.45
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 (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)	35,901	1.29
計	—	1,079,745	38.95

(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480,348千株は、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190,171千株は、すべて信託業務に係る株式であります。

3. 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2025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。

なお、当社は、2024年4月1日付で普通株式1株を3株に株式分割しておりますが、下記の保有株券等の数は当該株式分割前の株式数を記載しております。

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

4. 2024年12月18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2024年12月13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2025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	56,869,800	2.04
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	3,680,560	0.13
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	4,821,500	0.17
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	2,290,921	0.08
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	4,764,024	0.17
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 アムステルプレイン 1	6,832,707	0.25
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	19,757,798	0.71
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	7,320,468	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	32,869,951	1.18
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	51,378,200	1.85
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	45,128,180	1.62

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	4,940,151	0.18
------------------------------------	---------------------------	-----------	------

5. 2025年1月10日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、野村證券株式会社およびその共同保有者が2024年12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2025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 (%)
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	2,852,299	0.10
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	5,849,137	0.21
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	131,184,379	4.72

6. 2025年9月19日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書において、三井住友信託銀行株式会社およびその共同保有者が2025年9月15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2025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 (%)
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	0	0.00
三井住友トラスト・アセット マネジメント株式会社	東京都港区芝公園一丁目1番1号	89,065,573	3.20
アモーヴァ・アセットマネジ メント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	61,037,600	2.19

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2025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 9,753,400	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 2,771,829,100	27,718,291	—
単元未満株式	普通株式 607,211	—	一単元 (100株) 未満の株式
発行済株式総数	2,782,189,711	—	—
総株主の議決権	—	27,718,291	—

② 【自己株式等】

2025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	9,753,400	—	9,753,400	0.35
計	—	9,753,400	—	9,753,400	0.35

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（2025年4月1日から2025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 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	164,106	159,831
受取手形、売掛金及び契約資産	78,990	71,923
有価証券	60	—
販売用不動産	1,474,044	1,388,157
仕掛販売用不動産	461,641	487,756
開発用土地	542,796	526,578
未成工事支出金	11,894	16,208
その他の棚卸資産	※1 7,723	※1 8,608
前渡金	22,274	34,973
短期貸付金	9,396	12,517
営業出資金	5,516	5,596
その他	391,421	435,856
貸倒引当金	△1,432	△1,250
流動資産合計	3,168,436	3,146,757
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,076,819	3,059,500
減価償却累計額	△1,176,140	△1,207,669
建物及び構築物（純額）	1,900,679	1,851,830
機械装置及び運搬具	175,971	182,815
減価償却累計額	△95,571	△100,663
機械装置及び運搬具（純額）	80,400	82,152
土地	2,209,205	2,171,363
建設仮勘定	148,932	153,871
その他	433,877	441,766
減価償却累計額	△188,728	△197,118
その他（純額）	245,148	244,647
有形固定資産合計	4,584,366	4,503,864
無形固定資産		
借地権	63,555	63,242
その他	59,497	62,360
無形固定資産合計	123,052	125,602
投資その他の資産		
投資有価証券	1,334,510	1,413,184
長期貸付金	37,073	39,963
敷金及び保証金	176,617	177,048
退職給付に係る資産	81,361	80,848
繰延税金資産	32,176	32,711
再評価に係る繰延税金資産	349	349
その他	323,102	318,907
貸倒引当金	△1,190	△1,196
投資その他の資産合計	1,984,001	2,061,816
固定資産合計	6,691,420	6,691,284
資産合計	9,859,856	9,838,041

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年 3 月31日)	当中間連結会計期間 (2025年 9 月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	197,043	118,660
短期借入金	573,164	676,625
ノンリコース短期借入金	66,902	42,603
コマーシャル・ペーパー	108,000	132,481
1 年内償還予定の社債	30,000	30,000
ノンリコース 1 年内償還予定の社債	53,100	—
未払法人税等	75,694	101,263
契約負債	210,864	169,086
完成工事補償引当金	884	851
その他	533,897	334,780
流動負債合計	1,849,551	1,606,351
固定負債		
社債	822,428	921,731
ノンリコース社債	45,360	85,160
長期借入金	2,419,751	2,438,082
ノンリコース長期借入金	297,379	253,951
受入敷金保証金	490,351	503,860
繰延税金負債	248,571	268,428
再評価に係る繰延税金負債	81,082	81,082
退職給付に係る負債	34,996	36,281
役員退職慰労引当金	672	823
その他	298,988	303,304
固定負債合計	4,739,581	4,892,705
負債合計	6,589,133	6,499,057
純資産の部		
株主資本		
資本金	341,800	341,800
資本剰余金	313,835	311,526
利益剰余金	1,782,181	1,887,960
自己株式	△12,210	△12,129
株主資本合計	2,425,606	2,529,158
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	311,043	362,099
繰延ヘッジ損益	12,007	9,708
土地再評価差額金	165,439	165,906
為替換算調整勘定	201,744	136,364
退職給付に係る調整累計額	30,994	28,826
その他の包括利益累計額合計	721,230	702,905
新株予約権	652	603
非支配株主持分	123,234	106,316
純資産合計	3,270,723	3,338,984
負債純資産合計	9,859,856	9,838,041

(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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
営業収益	1,162,438	1,353,420
営業原価	866,126	1,002,428
営業総利益	296,311	350,991
販売費及び一般管理費	※1 126,841	※1 132,211
営業利益	169,470	218,780
営業外収益		
受取利息	1,196	1,785
受取配当金	4,653	4,204
持分法による投資利益	3,739	1,182
その他	2,163	2,517
営業外収益合計	11,752	9,690
営業外費用		
支払利息	40,084	38,832
その他	3,815	6,050
営業外費用合計	43,900	44,883
経常利益	137,322	183,587
特別利益		
固定資産売却益	—	26,500
投資有価証券売却益	13,488	40,571
特別利益合計	13,488	67,072
特別損失		
減損損失	2,823	16,673
特別損失合計	2,823	16,673
税金等調整前中間純利益	147,988	233,986
法人税等	60,837	90,060
中間純利益	87,151	143,926
非支配株主に帰属する中間純損失 (△)	△1,171	△8,227
親会社株主に帰属する中間純利益	88,322	152,153

【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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
中間純利益	87,151	143,926
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△91,167	51,187
繰延ヘッジ損益	△5,169	△2,685
為替換算調整勘定	56,655	△29,256
退職給付に係る調整額	△4,536	△2,334
持分法適用会社に対する持分相当額	53,595	△36,391
その他の包括利益合計	9,377	△19,481
中間包括利益	96,528	124,445
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	96,905	133,362
非支配株主に係る中間包括利益	△377	△8,916

(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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	147,988	233,986
減価償却費	67,975	73,815
減損損失	2,823	16,673
受取利息及び受取配当金	△5,850	△5,990
支払利息	40,084	38,832
持分法による投資損益 (△は益)	△3,739	△1,182
投資有価証券売却損益 (△は益)	△13,488	△40,571
固定資産売却益	—	△26,500
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	10,424	6,390
仕入債務の増減額 (△は減少)	△9,948	△14,756
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△101,887	△82,519
その他	△86,345	△186,350
小計	48,036	11,827
利息及び配当金の受取額	10,407	8,725
利息の支払額	△38,623	△37,610
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△51,900	△68,471
営業活動によるキャッシュ・フロー	△32,080	△85,529
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△171,646	△110,266
有形及び無形固定資産の売却による収入	874	41,498
投資有価証券の取得による支出	△70,547	△58,581
投資有価証券の売却による収入	22,496	51,810
敷金及び保証金の差入による支出	△4,511	△5,116
敷金及び保証金の回収による収入	4,280	4,563
預り敷金保証金の返還による支出	△11,138	△22,937
預り敷金保証金の受入による収入	23,107	34,214
貸付けによる支出	△28,605	△16,777
貸付金の回収による収入	5,925	4,657
定期預金の預入による支出	△477	△2,895
定期預金の払戻による収入	1,431	2,335
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△2,039	△777
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	△24,140	△14,027
投資活動によるキャッシュ・フロー	△249,918	△92,301

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025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	1,504,323	2,808,680
短期借入金の返済による支出	△1,165,737	△2,759,979
長期借入れによる収入	241,364	300,380
長期借入金の返済による支出	△182,467	△220,370
社債の発行による収入	43,620	139,800
社債の償還による支出	△69,302	△53,100
配当金の支払額	△45,744	△44,343
非支配株主からの払込みによる収入	1,984	1,609
非支配株主への配当金の支払額	△4,229	△4,392
非支配株主への払戻による支出	—	△560
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△6,683	△6,501
自己株式の増減額（△は増加）	△22,862	△0
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	—	△4,294
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却による収入	—	2,755
財務活動によるキャッシュ・フロー	294,265	159,682
現金及び現金同等物に係る換算差額	△69,965	13,246
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△57,698	△4,902
現金及び現金同等物の期首残高	179,249	163,272
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	※1 121,971	※1 158,370

【注記事項】

(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 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
商品及び製品	3,483百万円	3,311百万円
仕掛品	403	464
原材料及び貯蔵品	3,836	4,831
計	7,723	8,608

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 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
住宅ローン保証債務	8,053百万円	9,185百万円
借入保証債務	1,703	3,720
借入保証予約	12,064	2,729
計	21,822	15,635

(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、当社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す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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
給与・手当	34,158百万円	36,131百万円
業務委託費	15,833	15,591
広告宣伝費	10,482	9,182
研究開発費	512	262
退職給付費用	△66	186
役員退職慰労引当金繰入額	147	131

(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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
現金及び預金	126,286百万円	159,831百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△4,314	△1,460
現金及び現金同等物	121,971	158,370

(株主資本等関係)

I 前中間連結会計期間(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

II 当中間連結会計期間(自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)

1. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

2025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	44,357百万円
1株当たり配当額	16円
基準日	2025年3月31日
効力発生日	2025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

2025年11月7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	47,131百万円
1株当たり配当額	17円
基準日	2025年9月30日
効力発生日	2025年12月2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 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。

Ⅱ 当中間連結会計期間（自 2025年4月1日 至 2025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	456,266	398,772	246,721	120,257	131,403	—	1,353,420
セグメント間の内部売上高又は振替高	10,773	27	47,356	383	11,163	△69,704	—
計	467,040	398,799	294,077	120,640	142,566	△69,704	1,353,420
営業利益又は損失（△）	89,330	96,691	38,557	23,367	1,133	△30,301	218,780
持分法投資損益（注） 2	△752	1,058	—	—	876	—	1,182
固定資産売却損益	—	26,500	—	—	—	—	26,500
セグメント利益（事業利益）又は損失（△）	88,578	124,251	38,557	23,367	2,010	△30,301	246,463
その他の項目 減損損失	16,673	—	—	—	—	—	16,673

（注） 1. 営業利益又は損失の調整額△30,301百万円には、セグメント間取引消去△1,137百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△29,163百万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の計上はありません。

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	230,304	241,046
商業施設	144,869	158,785
その他	44,532	56,434
計	419,706	456,266
分譲		
国内住宅分譲	203,968	290,612
投資家向け・海外住宅分譲等	63,602	108,159
計	267,571	398,772
マネジメント		
プロパティマネジメント	177,623	182,282
仲介・アセットマネジメント等	57,526	64,438
計	235,149	246,721
施設営業		
ホテル・リゾート	78,019	85,102
スポーツ・エンターテインメント	32,015	35,154
計	110,035	120,257
その他		
新築請負・リフォーム等	109,827	111,489
その他	20,148	19,913
計	129,975	131,403
中間連結財務諸表計上額	1,162,438	1,353,420
顧客との契約から生じる収益	721,634	897,725
その他の源泉から生じる収益	440,803	455,695

(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。

(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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
(1) 1株当たり中間純利益金額	31円55銭	54円88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)	88,322	152,153
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)	88,322	152,153
普通株式の期中平均株式数(千株)	2,799,761	2,772,376
(2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額	31円53銭	54円86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)	1,303	967
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】

2025年11月7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 47,131百万円

1株当たりの金額 17円

支払請求の効力発生日及び支払開始日 2025年12月2日

(注) 2025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。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2025年11月11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	間瀬 友未
--------------------	-------	-------

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2025年4月1日から2026年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2025年4月1日から2025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2025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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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、継続企業の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。