半期報告書

第115期中

自　2026年４月１日
至　2026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 …… 12
　　（６）議決権の状況 …… 15
　　２　役員の状況 …… 15
　第４　経理の状況 …… 16
　　１　中間連結財務諸表 …… 17
　　（１）中間連結貸借対照表 …… 17
　　（２）中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書 …… 19
　　中間連結損益計算書 …… 19
　　中間連結包括利益計算書 …… 20
　　（３）中間連結キャッシュ・フロー計算書 …… 21
　　注記事項 …… 23
　　２　その他 …… 29
第二部　提出会社の保証会社等の情報 …… 30

［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】	2026年11月10日
【中間会計期間】	第115期中（自　2026年４月１日　至　2026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　　石井　孝佳
【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　　石井　孝佳
【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114期 中間連結会計期間	第115期 中間連結会計期間	第114期
会計期間		自2025年 ４月１日 至2025年 ９月30日	自2026年 ４月１日 至2026年 ９月30日	自2025年 ４月１日 至2026年 ３月31日
売上高	（百万円）	1,353,420	1,215,494	2,709,747
経常利益	（百万円）	183,587	137,079	313,319
親会社株主に帰属する中間（当期）純利益	（百万円）	152,153	139,155	278,684
中間包括利益又は包括利益	（百万円）	124,445	157,821	318,406
純資産額	（百万円）	3,338,984	3,453,802	3,384,844
総資産額	（百万円）	9,838,041	10,674,485	10,103,474
１株当たり中間（当期）純利益金額	（円）	54.88	51.57	101.04
潜在株式調整後１株当たり中間（当期）純利益金額	（円）	54.86	51.56	101.00
自己資本比率	（%）	32.9	31.4	32.4
営業活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	△85,529	△169,403	145,270
投資活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	△92,301	△16,381	△179,014
財務活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	159,682	281,037	△59,118
現金及び現金同等物の中間期末（期末）残高	（百万円）	158,370	160,439	82,317

（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1,379億円（△10.2%）の減収、営業利益は同比426億円（△19.5%）の減益、経常利益は同比465億円（△25.3%）の減益となりましたが、売上高は中間期としては、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216億円（△8.8%）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・施設営業ともに中間期の過去最高を更新し、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129億円（△8.5%）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、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 (2026．４．１～９．30)	前中間期 (2025．４．１～９．30)	増減
売上高	487,919	456,266	31,652
事業利益	99,526	88,578	10,947

国内外オフィスの収益・利益の拡大、国内外商業施設の売上増加に伴う賃貸利益の伸長等により、セグメント全体では、316億円の増収、109億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、0.8%（第１四半期末の0.9%から0.1pt改善）となりました。

＜売上高の内訳＞

	当中間期 (2026．４．１～９．30)	前中間期 (2025．４．１～９．30)	増減
オフィス	253,245	241,046	12,199
商業施設	173,654	158,785	14,868
その他	61,019	56,434	4,584
合計	487,919	456,266	31,652

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

		当中間期末 (2026.９.30)	前中間期末 (2025.９.30)	増減
オフィス	所有	2,074	2,065	9
	転貸	1,537	1,539	△2
商業施設	所有	2,260	2,167	93
	転貸	811	800	11

・期末空室率推移（%）

	2026/９	2026/３	2025/３	2024/３	2023/３	2022/３
オフィス・商業施設(連結)	2.8	3.0	3.5	3.8	4.3	3.0
首都圏オフィス(単体)	0.8	1.6	1.3	2.2	3.8	3.2
地方オフィス(単体)	3.1	3.2	3.4	3.2	2.8	3.7

＜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）

中野M-SQUARE	東京都中野区	2026年５月竣工	オフィス・商業施設
MFIP海老名 ＆forest	神奈川県海老名市	2026年６月竣工	物流施設

・通期稼働（前期稼働物件）

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
ららぽーとTOKYO-BAY　北館（建替え）１期	千葉県船橋市	2025年10月開業	商業施設
三井アウトレットパーク　岡崎	愛知県岡崎市	2025年11月開業	商業施設
表参道Grid Tower	東京都港区	2026年１月竣工	オフィス
BASEGATE横浜関内	神奈川県横浜市	2026年３月開業	商業施設

＜単体の賃貸事業内訳＞

・全体

	当中間期 (2026.４.１～９.30)	前中間期 (2025.４.１～９.30)
売上高	400,589	381,497
粗利益	74,221	66,436
粗利益率（%）	18.5	17.4

・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	169,055	11,759	180,814	96,168	56,476	152,645
貸付面積（千㎡）	2,589	276	2,866	1,569	1,067	2,636
棟数（棟）	94	21	115	77	31	108
空室率（%）	0.8	3.1	1.0	2.2	1.6	2.0

② 分譲

	当中間期 (2026．４．１～９．30)	前中間期 (2025．４．１～９．30)	増減
売上高	216,132	398,772	△182,639
事業利益	96,746	124,251	△27,504

国内住宅分譲は、前年同期の都心・高額・大規模な物件の計上による反動等により、減収減益となりました。固定資産売却益等を含む投資家向け・海外住宅分譲等は、固定資産であるYAESU COREの持分の一部売却等により、減収増益となりました。セグメント全体では、1,826億円の減収、275億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2,350戸に対する当中間期末の契約進捗率は93%となりました。また、投資家向け分譲の当中間期末の契約進捗率は約90%となりました。

＜売上高・事業利益の内訳＞

	当中間期 (2026．４．１～９．30)	前中間期 (2025．４．１～９．30)	増減
国内住宅分譲			
売上高	177,999	290,612	△112,613
事業利益	42,535	87,534	△44,999
投資家向け・海外住宅分譲等			
売上高	38,133	108,159	△70,026
事業利益	54,210	36,716	17,495
売上高合計	216,132	398,772	△182,639
事業利益合計	96,746	124,251	△27,504

＜国内住宅分譲内訳＞

・売上高等の内訳

	当中間期 (2026．４．１～９．30)		前中間期 (2025．４．１～９．30)		増減	
マンション	158,268	(1,254戸)	273,869	(1,526戸)	△115,601	(△272戸)
首都圏	137,086	(889戸)	253,114	(1,316戸)	△116,027	(△427戸)
その他	21,181	(365戸)	20,755	(210戸)	426	(155戸)
戸建	19,731	(197戸)	16,742	(179戸)	2,988	(18戸)
首都圏	19,066	(188戸)	16,366	(174戸)	2,699	(14戸)
その他	664	(9戸)	376	(5戸)	288	(4戸)
売上高合計	177,999	(1,451戸)	290,612	(1,705戸)	△112,613	(△254戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	3,701	102	3,803
期中契約	(戸) (B)	1,307	177	1,484
計上戸数	(戸) (C)	1,254	197	1,451
期末契約済み	(戸) (A)＋(B)－(C)	3,754	82	3,836
完成在庫	(戸)	45	13	58
新規発売	(戸)	1,381	177	1,558

(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)

	2026/９	2026/３	2025/３	2024/３	2023/３	2022/３
マンション	45	36	32	24	55	82
戸建	13	10	22	22	0	7
合計	58	46	54	46	55	89

・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
パークシティ中野 ザ タワー エアーズ	東京都中野区	マンション
パークシティ中野 ザ タワー ブリーズ	東京都中野区	マンション
パークコート恵比寿	東京都渋谷区	マンション
パークホームズ浅草橋	東京都台東区	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)

YAESU CORE	東京都中央区	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 （2026．４．１～９．30）	前中間期 （2025．４．１～９．30）	増減
売上高	256,459	246,721	9,738
事業利益	38,348	38,557	△209

プロパティマネジメントは、運営管理受託件数の増加等の影響により、増収増益となりました。仲介・アセットマネジメント等は、リハウス（個人向け仲介）における取引件数と取引単価向上の一方で、前年同期に計上した一過性のマネジメントフィーの反動等により増収減益となりました。セグメント全体では、97億円の増収、２億円の減益となりました。

＜売上高・事業利益の内訳＞

	当中間期 （2026．４．１～９．30）	前中間期 （2025．４．１～９．30）	増減
プロパティマネジメント			
売上高（※１）	191,735	182,282	9,452
事業利益	22,487	20,356	2,130
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	64,724	64,438	286
事業利益	15,861	18,200	△2,339
売上高合計	256,459	246,721	9,738
事業利益合計	38,348	38,557	△209

※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：255,696台（前年同期末：250,678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に含む）

	当中間期 （2026．４．１～９．30）		前中間期 （2025．４．１～９．30）		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,155,279	（17,715件）	1,094,415	（17,439件）	60,863	（276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に含む）

	当中間期 （2026．４．１～９．30）		前中間期 （2025．４．１～９．30）		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	18,101	（184件）	48,457	（259件）	△30,356	（△75件）

④ 施設営業

	当中間期 (2026．4．1～9．30)	前中間期 (2025．4．1～9．30)	増減
売上高	126,260	120,257	6,003
事業利益	24,093	23,367	725

国内外ホテルのADR上昇や、東京ドームにおける収益・利益の伸長等により、セグメント全体では60億円の増収、７億円の増益となりました。

＜売上高の内訳＞

	当中間期 (2026．4．1～9．30)	前中間期 (2025．4．1～9．30)	増減
ホテル・リゾート	89,643	85,102	4,540
スポーツ・エンターテインメント	36,617	35,154	1,462
合計	126,260	120,257	6,003

・ホテル稼働率

	当中間期 (2026．4．1～9．30)	前中間期 (2025．4．1～9．30)	増減
宿泊主体型ホテル	84%	87%	△3pt

＜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）

該当なし

⑤ その他

	当中間期 (2026．4．1～9．30)	前中間期 (2025．4．1～9．30)	増減
売上高	128,721	131,403	△2,681
事業利益	1,562	2,010	△448

＜売上高の内訳＞

	当中間期 (2026．4．1～9．30)	前中間期 (2025．4．1～9．30)	増減
新築請負・リフォーム等	107,209	111,489	△4,280
その他	21,512	19,913	1,599
合計	128,721	131,403	△2,681

・受注工事高内訳

	当中間期 (2026．4．1～9．30)	前中間期 (2025．4．1～9．30)	増減
新築請負	57,956	62,925	△4,969

（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、10兆6,744億円となり、前期末比で5,710億円増加しました。

主な増減としては、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3,145億円、有形・無形固定資産が1,777億円増加した一方で、売却等により投資有価証券が380億円減少しました。

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、５兆425億円となり、前期末比で4,099億円増加しました。

なお、当中間連結会計期間末の負債合計は、７兆2,206億円となり、前期末比で5,020億円増加しました。

③純資産

当中間連結会計期間末の純資産合計は、３兆4,538億円となり、前期末比で689億円の増加となりました。これは、利益剰余金が900億円増加し、純資産の控除項目である自己株式が660億円減少した一方で、資本剰余金が1,036億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781億円増加し、1,604億円となりました。

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1,694億円のキャッシュ・アウトとなりました。これは税金等調整前中間純利益2,230億円や減価償却費777億円等のキャッシュ・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838億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163億円のキャッシュ・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が売却による収入を上回ったこと等によります。前年同期比では、有形及び無形固定資産の売却による収入が増加したこと等により、キャッシュ・アウトが759億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2,810億円のキャッシュ・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、短期借入れによる収入が増加したこと等により、キャッシュ・インが1,213億円増加しております。

（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、229百万円となりました。

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。

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） （2026年９月30日） （注１，２，３）	提出日現在発行数（株） （2026年11月10日）	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	2,693,184,033	2,693,184,033	東京証券取引所 （プライム市場）	単元株式数 100株
計	2,693,184,033	2,693,184,033	－	－

（注）１.2026年５月13日開催の取締役会において決議した自己株式の消却により、2026年５月29日付で37,378,558株減少しております。

２.2026年６月26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、2026年７月24日付で898,180株増加しております。

３.2026年８月７日開催の取締役会において決議した自己株式の消却により、2026年８月31日付で26,250,100株減少しております。

（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）
2026年５月29日 （注）１	△37,378	2,718,535	－	341,800	－	415,776
2026年７月24日 （注）２	898	2,719,434	662	342,463	662	416,439
2026年８月31日 （注）３	△26,250	2,693,184	－	342,463	－	416,439

（注）１．2026年５月13日開催の取締役会において決議した自己株式の消却により、2026年５月29日付で発行済株式総数が37,378,558株減少しております。

２．2026年６月26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、2026年７月24日付で発行済株式総数が898,180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株につき1,475円、資本組入額：１株につき737.5円）
３．2026年８月７日開催の取締役会において決議した自己株式の消却により、2026年８月31日付で発行済株式総数が26,250,100株減少しております。

（５）【大株主の状況】

2026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	467,610	17.37
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	186,856	6.94
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）	87,220	3.24
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）	54,932	2.04
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目７番３号	47,747	1.77
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）	46,585	1.73
ザ　チェース　マンハッタン　バンク　エヌエイ　ロンドン　エス　エル　オム　ニバス　アカウント （常任代理人　株式会社みずほ銀行決済営業部）	WOOLGATE　HOUSE,　COLEMAN　STREET LONDON　EC２P　２HD,　ENGLAND （東京都港区港南二丁目15番１号）	41,244	1.53
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	1.49
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）	32,021	1.19
ジェーピーエムシービー　ユーエスエー　レジデンツ　ペンション　ジャスデック　レンド　385051 （常任代理人　株式会社みずほ銀行決済営業部）	270　PARK　AVENUE,　NEW　YORK,　NY 10017,　U.S.A. (東京都港区港南二丁目15番１号)	30,791	1.14
計	－	1,035,098	38.45

（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467,610千株は、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186,856千株は、すべて信託業務に係る株式であります。

３．2025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2026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

４．2025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2026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

５．2026年６月５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2026年５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2026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	55,172,600	2.03
アペリオ・グループ・エルエルシー	米国　カリフォルニア州　サウサリート市　スリー・ハーバー・ドライブスイート204	3,040,434	0.11
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	6,953,060	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	6,628,700	0.24
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	4,125,490	0.15
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　アルフレッド・ストリート　33　レベル12　（郵便番号2000）	6,325,100	0.23
ブラックロック（ネザーランド）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	9,264,049	0.34
ブラックロック・ファンド・マネジャーズ・リミテッド	〒EC２N ２DL　英国　ロンドン市　スログモートン・アベニュー　12	15,348,398	0.56
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	8,327,724	0.31

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・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド	〒４ D04 YW83　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	30,864,351	1.14
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	55,865,183	2.05
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	50,875,163	1.87
ブラックロック・インベストメント・マネジメント（ユーケー）リミテッド	〒EC２N ２DL　英国　ロンドン市　スログモートン・アベニュー　12	8,425,051	0.31

（６）【議決権の状況】

①【発行済株式】

2026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 863,500	－	－
完全議決権株式（その他）	普通株式 2,691,519,400	26,915,194	－
単元未満株式	普通株式 801,133	－	一単元（100株）未満の株式
発行済株式総数	2,693,184,033	－	－
総株主の議決権	－	26,915,194	－

②【自己株式等】

2026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	863,500	－	863,500	0.03
計	－	863,500	－	863,500	0.03

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（2026年４月１日から2026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 （2026年３月31日）	当中間連結会計期間 （2026年９月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	82,354	160,475
受取手形、売掛金及び契約資産	85,739	77,690
販売用不動産	1,378,722	1,541,811
仕掛販売用不動産	591,214	649,524
開発用土地	559,200	654,253
未成工事支出金	10,438	12,681
その他の棚卸資産	※1 8,895	※1 8,614
前渡金	73,950	72,066
短期貸付金	11,468	23,275
営業出資金	5,670	5,662
その他	439,368	434,843
貸倒引当金	△1,927	△1,961
流動資産合計	3,245,095	3,638,937
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,148,773	3,326,510
減価償却累計額	△1,253,563	△1,305,845
建物及び構築物（純額）	1,895,210	2,020,665
機械装置及び運搬具	188,990	216,024
減価償却累計額	△107,878	△114,867
機械装置及び運搬具（純額）	81,112	101,156
土地	2,139,048	2,197,778
建設仮勘定	209,090	167,713
その他	435,319	452,823
減価償却累計額	△208,060	△219,082
その他（純額）	227,258	233,741
有形固定資産合計	4,551,721	4,721,055
無形固定資産		
借地権	61,033	61,702
その他	66,355	74,087
無形固定資産合計	127,389	135,789
投資その他の資産		
投資有価証券	1,480,844	1,442,787
長期貸付金	47,072	61,542
敷金及び保証金	178,767	179,631
退職給付に係る資産	105,015	104,820
繰延税金資産	34,416	35,994
再評価に係る繰延税金資産	132	132
その他	334,219	354,935
貸倒引当金	△1,200	△1,141
投資その他の資産合計	2,179,269	2,178,702
固定資産合計	6,858,379	7,035,548
資産合計	10,103,474	10,674,485

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2026年３月31日）	当中間連結会計期間 （2026年９月30日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	185,403	140,214
短期借入金	792,271	855,118
ノンリコース短期借入金	17,991	－
コマーシャル・ペーパー	132,794	281,184
１年内償還予定の社債	－	128,670
ノンリコース１年内償還予定の社債	13,100	13,100
未払法人税等	80,023	88,490
契約負債	186,109	189,637
完成工事補償引当金	1,816	1,666
その他	438,190	525,566
流動負債合計	1,847,702	2,223,648
固定負債		
社債	996,935	957,090
ノンリコース社債	51,140	50,298
長期借入金	2,357,874	2,461,188
ノンリコース長期借入金	270,439	295,856
受入敷金保証金	513,526	529,737
繰延税金負債	263,501	255,619
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	36,721	37,545
役員退職慰労引当金	939	973
株式報酬引当金	1,699	1,234
その他	297,068	326,408
固定負債合計	4,870,928	4,997,035
負債合計	6,718,630	7,220,683
純資産の部		
株主資本		
資本金	341,800	342,463
資本剰余金	311,560	207,946
利益剰余金	1,922,741	2,012,837
自己株式	△67,463	△1,435
株主資本合計	2,508,639	2,561,811
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	335,470	315,910
繰延ヘッジ損益	8,744	8,907
土地再評価差額金	165,931	166,075
為替換算調整勘定	216,411	256,755
退職給付に係る調整累計額	42,311	39,117
その他の包括利益累計額合計	768,868	786,767
新株予約権	585	490
非支配株主持分	106,750	104,734
純資産合計	3,384,844	3,453,802
負債純資産合計	10,103,474	10,674,485

（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　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
営業収益	1,353,420	1,215,494
営業原価	1,002,428	899,028
営業総利益	350,991	316,466
販売費及び一般管理費	※1 132,211	※1 140,337
営業利益	218,780	176,129
営業外収益		
受取利息	1,785	1,686
受取配当金	4,204	4,211
持分法による投資利益	1,182	475
補助金収入	37	2,849
その他	2,480	1,280
営業外収益合計	9,690	10,503
営業外費用		
支払利息	38,832	40,273
その他	6,050	9,278
営業外費用合計	44,883	49,552
経常利益	183,587	137,079
特別利益		
固定資産売却益	26,500	48,454
投資有価証券売却益	40,571	37,472
特別利益合計	67,072	85,927
特別損失		
減損損失	16,673	－
特別損失合計	16,673	－
税金等調整前中間純利益	233,986	223,007
法人税等	90,060	83,094
中間純利益	143,926	139,912
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（△）	△8,227	756
親会社株主に帰属する中間純利益	152,153	139,155

【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　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
中間純利益	143,926	139,912
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	51,187	△19,554
繰延ヘッジ損益	△2,685	△57
為替換算調整勘定	△29,256	17,975
退職給付に係る調整額	△2,334	△3,260
持分法適用会社に対する持分相当額	△36,391	22,807
その他の包括利益合計	△19,481	17,909
中間包括利益	124,445	157,821
（内訳）		
親会社株主に係る中間包括利益	133,362	156,909
非支配株主に係る中間包括利益	△8,916	912

（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　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026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	233,986	223,007
減価償却費	73,815	77,749
減損損失	16,673	－
受取利息及び受取配当金	△5,990	△5,897
支払利息	38,832	40,273
持分法による投資損益（△は益）	△1,182	△475
投資有価証券売却損益（△は益）	△40,571	△37,443
補助金収入	△37	△2,849
固定資産売却益	△26,500	△48,454
売上債権及び契約資産の増減額（△は増加）	6,390	8,340
仕入債務の増減額（△は減少）	△14,756	△16,629
販売用不動産の増減額（△は増加）	△82,519	△312,264
その他	△186,313	△5,802
小計	11,827	△80,445
利息及び配当金の受取額	8,725	23,163
利息の支払額	△37,610	△39,898
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△68,471	△72,221
営業活動によるキャッシュ・フロー	△85,529	△169,403
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	△110,266	△130,510
有形及び無形固定資産の売却による収入	41,498	93,770
投資有価証券の取得による支出	△58,581	△61,528
投資有価証券の売却による収入	51,810	54,258
敷金及び保証金の差入による支出	△5,116	△9,255
敷金及び保証金の回収による収入	4,563	8,260
預り敷金保証金の返還による支出	△22,937	△16,855
預り敷金保証金の受入による収入	34,214	33,059
貸付けによる支出	△16,777	△26,585
貸付金の回収による収入	4,657	2,381
定期預金の預入による支出	△2,895	－
定期預金の払戻による収入	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	△777	－
その他	△14,027	36,623
投資活動によるキャッシュ・フロー	△92,301	△16,381

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026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	2,808,680	5,570,521
短期借入金の返済による支出	△2,759,979	△5,256,919
長期借入れによる収入	300,380	180,304
長期借入金の返済による支出	△220,370	△201,230
社債の発行による収入	139,800	91,600
社債の償還による支出	△53,100	△841
配当金の支払額	△44,343	△48,898
非支配株主からの払込みによる収入	1,609	5,966
非支配株主への配当金の支払額	△4,392	△6,459
非支配株主への払戻による支出	△560	△4,432
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△6,501	△8,572
自己株式の増減額（△は増加）	△0	△40,000
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	159,682	281,037
現金及び現金同等物に係る換算差額	13,246	△17,131
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△4,902	78,121
現金及び現金同等物の期首残高	163,272	82,317
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 158,370	※1 160,439

【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 （2026年３月31日）	当中間連結会計期間 （2026年９月30日）
商品及び製品	3,670百万円	3,608百万円
仕掛品	467	518
原材料及び貯蔵品	4,757	4,486
計	8,895	8,614

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 （2026年３月31日）	当中間連結会計期間 （2026年９月30日）
住宅ローン保証債務	7,434百万円	8,416百万円
借入保証債務	4,041	5,514
借入保証予約	13,978	18,922
計	25,455	32,854

（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（現 アルソシア建設株式会社）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（現 アルソシア建設株式会社）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（現 アルソシア建設株式会社）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いたしました。

2026年６月17日、東京地方裁判所において第一審判決が言い渡され、上記３社に対し、約13億円をレジデンシャル社に支払うこと等が命じられました。レジデンシャル社は、当該判決を不服として、2026年６月30日、東京高等裁判所に控訴を提起いたしました。請求金額は約505億円です。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が、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　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
給与・手当	36,131百万円	38,276百万円
業務委託費	15,591	17,338
広告宣伝費	9,182	9,628
研究開発費	262	229
役員退職慰労引当金繰入額	131	139
退職給付費用	186	△532

（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　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
現金及び預金	159,831百万円	160,475百万円
預入期間が３ヶ月を超える定期預金	△1,460	△36
現金及び現金同等物	158,370	160,439

（株主資本等関係）

Ⅰ　前中間連結会計期間（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

Ⅱ　当中間連結会計期間（自　2026年４月１日　至　2026年９月30日）

１．配当に関する事項

（１）配当金支払額

2026年６月26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	48,915百万円
１株当たり配当額	18円
基準日	2026年３月31日
効力発生日	2026年６月29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

2026年11月６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	49,807百万円
１株当たり配当額	18.5円
基準日	2026年９月30日
効力発生日	2026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　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。

Ⅱ　当中間連結会計期間（自　2026年４月１日　至　2026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	487,919	216,132	256,459	126,260	128,721	－	1,215,494
セグメント間の内部売上高又は振替高	13,884	37	49,004	359	13,709	△76,995	－
計	501,803	216,170	305,464	126,620	142,431	△76,995	1,215,494
営業利益又は損失（△）	105,654	43,121	38,348	24,093	402	△35,491	176,129
持分法投資損益（注）２	△6,128	5,170	－	－	1,159	－	201
固定資産売却損益	－	48,454	－	－	－	－	48,454
セグメント利益（事業利益）又は損失（△）	99,526	96,746	38,348	24,093	1,562	△35,491	224,785

（注）１．営業利益又は損失の調整額△35,491百万円には、セグメント間取引消去△1,076百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△34,414百万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△273百万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。

（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	241,046	253,245
商業施設	158,785	173,654
その他	56,434	61,019
計	456,266	487,919
分譲		
国内住宅分譲	290,612	177,999
投資家向け・海外住宅分譲等	108,159	38,133
計	398,772	216,132
マネジメント		
プロパティマネジメント	182,282	191,735
仲介・アセットマネジメント等	64,438	64,724
計	246,721	256,459
施設営業		
ホテル・リゾート	85,102	89,643
スポーツ・エンターテインメント	35,154	36,617
計	120,257	126,260
その他		
新築請負・リフォーム等	111,489	107,209
その他	19,913	21,512
計	131,403	128,721
中間連結財務諸表計上額	1,353,420	1,215,494
顧客との契約から生じる収益	897,725	746,992
その他の源泉から生じる収益	455,695	468,502

（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　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
(1) １株当たり中間純利益金額	54円88銭	51円57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）	152,153	139,155
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）	152,153	139,155
普通株式の期中平均株式数（千株）	2,772,376	2,698,233
(2) 潜在株式調整後１株当たり中間純利益金額	54円86銭	51円56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）	967	863
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】

2026年11月６日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、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　49,807百万円

１株当たりの金額　18.5円

支払請求の効力発生日及び支払開始日　2026年12月２日

（注）2026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

2026年11月10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　菅野　雅子

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2026年４月１日から2027年３月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2026年４月１日から2026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、期中連結財務諸表に係る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2026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、期中連結財務諸表に係る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、期中連結財務諸表に係る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、期中連結財務諸表に係る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、期中連結財務諸表に係る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。