

半期報告書

(第74期中間期) 自 2025年4月1日
至 2025年9月30日

日鉄興和不動産株式会社

東京都港区赤坂一丁目8番1号

(E11467)

目 次

	頁
表 紙	1
第一部 企業情報	2
第1 企業の概況	2
1 主要な経営指標等の推移	2
2 事業の内容	2
第2 事業の状況	3
1 事業等のリスク	3
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	3
3 重要な契約等	6
第3 提出会社の状況	7
1 株式等の状況	7
(1) 株式の総数等	7
(2) 新株予約権等の状況	9
(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	9
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	9
(5) 大株主の状況	10
(6) 議決権の状況	11
2 役員の状況	11
第4 経理の状況	12
1 中間連結財務諸表	13
(1) 中間連結貸借対照表	13
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	15
中間連結損益計算書	15
中間連結包括利益計算書	16
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	17
2 その他	21
第二部 提出会社の保証会社等の情報	22

[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74期中（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）
【会社名】	日鉄興和不動産株式会社
【英訳名】	NIPPON STEEL KOWA REAL ESTATE CO., LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 三輪 正浩
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂一丁目8番1号
【電話番号】	03(6774)8000（代表）
【事務連絡者氏名】	経理財務部長 小野 潔
【最寄りの連絡場所】	東京都港区赤坂一丁目8番1号
【電話番号】	03(6774)8000（代表）
【事務連絡者氏名】	経理財務部長 小野 潔
【縦覧に供する場所】	日鉄興和不動産株式会社 関西支店 （大阪府大阪市中央区高麗橋四丁目1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73期 中間連結会計期間	第74期 中間連結会計期間	第73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
営業収益 (百万円)	143,380	148,432	261,868
経常利益 (百万円)	26,479	29,861	46,088
親会社株主に帰属する中間（当期）純利益 (百万円)	18,671	18,395	30,170
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	15,870	22,758	26,776
純資産額 (百万円)	326,373	351,302	337,201
総資産額 (百万円)	1,287,318	1,389,735	1,366,527
1株当たり中間（当期）純利益 (円)	53,680.14	52,885.30	86,736.01
潜在株式調整後1株当たり中間（当期）純利益 (円)	—	—	—
自己資本比率 (%)	25.0	25.1	24.3
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△3,410	26,377	△12,725
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△22,562	△22,464	△91,582
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	23,236	△4,766	104,174
現金及び現金同等物の中間期末（期末）残高 (百万円)	71,726	73,167	74,366

（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. 潜在株式調整後1株当たり中間（当期）純利益については、潜在株式が存在しないため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、当社グループ（当社及び当社の関係会社）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、当中間連結会計期間における、各セグメントに係る主要な関係会社の異動については、次のとおりであります。

なお、当中間連結会計期間より、報告セグメントとして記載する事業セグメントの区分を変更しております。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）」をご参照ください。

（都市開発）

赤坂二丁目合同会社を営業者とする匿名組合は清算のため、有限会社広畑大津キャピタルを営業者とする匿名組合は当社を吸収合併存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外いたしました。

（住宅）

NSKRE Liverpool Pty Ltdを新たに設立したため、連結子会社といたしました。

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、新たな事業等のリスクの発生、または、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の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】

(1) 経営成績等の状況の概要

当中間連結会計期間における、当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

① 経営成績の状況

当中間連結会計期間の経営成績は、「アークヒルズフロントタワー（東京都港区）」や「LOGIFRONT横浜鶴見（横浜市鶴見区）」の売却等を主因として、営業収益1,484億円（対前年同期＋50億円）、営業利益333億円（同＋41億円）、経常利益298億円（同＋33億円）、親会社株主に帰属する中間純利益183億円（同△2億円）となりました。

セグメント別の経営成績については、以下のとおりであります。

なお、当中間連結会計期間より、報告セグメントとして記載する事業セグメントの区分を変更しており、当中間連結会計期間の比較・分析は、変更後の区分に基づいております。

当社グループの経営成績

（単位：百万円）

区分	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	増減
営業収益	143,380	148,432	5,051
営業利益	29,220	33,393	4,173
経常利益	26,479	29,861	3,382
親会社株主に帰属する中間純利益	18,671	18,395	△276

セグメント別営業収益

（単位：百万円）

区分	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	増減
都市開発	43,669	62,879	19,209
住宅	78,844	56,640	△22,204
物流・産業用不動産	19,493	27,717	8,223
その他	1,586	1,418	△168
調整額	△214	△223	△9
合計	143,380	148,432	5,051

セグメント別営業利益

(単位：百万円)

区分	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	増減
都市開発	15,805	18,675	2,869
住宅	14,611	13,390	△1,221
物流・産業用不動産	2,167	5,426	3,258
その他	367	△5	△372
調整額	△3,731	△4,093	△361
合計	29,220	33,393	4,173

セグメント別の経営成績については、以下のとおりであります。

イ. 都市開発

都市開発セグメントにつきましては、オフィスビル賃貸において「赤坂インターシティAIR（東京都港区）」、「品川インターシティ（東京都港区）」等での一部テナントの入退去、また大規模ビル「虎ノ門アルセアタワー（東京都港区）」の竣工等により空室率は上昇しました（都心5区でのオフィス・商業ビル稼働率92.1%）。一方で、「アークヒルズフロントタワー（東京都港区）」等を売却したこと等により当中間連結会計期間の営業収益は628億円（対前年同期+192億円）、営業利益については186億円（同+28億円）となりました。

都心5区の賃貸床面積・空室率（オフィス・商業ビル）

区分	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間
所有面積（中間期末）	248,245㎡	256,992㎡
転貸面積（中間期末）	193,850㎡	264,261㎡
合計	442,095㎡	521,253㎡
空室率	2.6%	7.9%

(注) 1. 都心5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を指しております。

2. 空室率は、所有物件に係る期中平均の数値であります。

ロ. 住宅

住宅セグメントにつきましては、マンション事業において「リビオシティ船橋北習志野（千葉県船橋市）」、「ザ・タワー十条（東京都北区）」等について計画通り供給が進みましたが、前年同期との対比でマンション売上計上戸数が468戸（前中間連結会計期間1,299戸）に減少したこと等により、営業収益は566億円（対前年同期△222億円）、営業利益は133億円（同△12億円）となりました。

住宅の営業収益内訳

(単位：百万円)

区分	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	増減
分譲マンション	54,192	43,615	△10,577
賃貸マンション	13,637	2,404	△11,232
高級賃貸マンション（外国人向け・都心型）等	3,377	3,789	411
その他・調整額	7,637	6,830	△806
合計	78,844	56,640	△22,204

ハ. 物流・産業用不動産

物流・産業用不動産につきましては、大規模物件「MFLP・LOGIFRONT東京板橋（東京都板橋区）」の通期稼働、また「LOGIFRONT横浜鶴見（横浜市鶴見区）」等の売却により、当中間連結会計期間の営業収益は277億円（対前年同期＋82億円）、営業利益は54億円（同＋32億円）となりました。

ニ. その他

その他につきましては、仲介手数料やコンサルティングフィーの減少等により、当中間連結会計期間の営業収益は14億円（対前年同期△1億円）、営業利益は△0億円（同△3億円）となりました。

② 財政状態の状況

当中間連結会計期間末における財政状態は、総資産残高が1兆3,897億円となり、仕掛不動産や有形固定資産の増加等により前期末から232億円増加しました。

（負債）

負債残高については1兆384億円となり、有利子負債51億円の増加等により前期末から91億円増加しております。

（純資産）

純資産残高については、前期末比141億円増加の3,513億円となりました。

資産、負債及び純資産の状況

（単位：百万円）

区分	前連結会計年度	当中間連結会計期間	増減
総資産	1,366,527	1,389,735	23,208
総負債	1,029,325	1,038,433	9,107
（うち有利子負債）	878,416	883,569	5,152
純資産	337,201	351,302	14,100
（うち自己資本）	332,555	349,001	16,445
自己資本比率	24.3%	25.1%	0.8%
ネットD/Eレシオ	2.4倍	2.3倍	△0.1倍

（注）ネットD/Eレシオ＝（有利子負債－現金及び預金）／自己資本

③ キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間における現金及び預金の残高は731億円となり、前中間連結会計期間と比較して14億円の増加となりました。

（単位：百万円）

区分	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,410	26,377	29,787
投資活動によるキャッシュ・フロー	△22,562	△22,464	98
財務活動によるキャッシュ・フロー	23,236	△4,766	△28,003
現金及び現金同等物の中間期末残高	71,726	73,167	1,441

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あります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、263億円の資金増加（対前年同期＋297億円）となりました。これは、税金等調整前中間純利益289億円等の資金増加があったものであります。

（投資活動におけるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、224億円の資金減少（対前年同期＋0億円）となりました。これは、有形固定資産の取得158億円等の資金減少によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、47億円の資金減少（対前年同期△280億円）となりました。これは、長期借入金による資金調達330億円等があった一方、長期借入金の返済368億円等を実施したことによるものであります。

（2）研究開発活動

該当事項はありません。

（3）主要な設備の新設、除却等の計画

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計画は次のとおりであります。

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	主な用途	投資予定金額 （百万円）		資金調達方法	着手及び完了予定
					総額	既支払額		
日鉄興和不動産(株)	（仮称） LOGIFRONT 名古屋守山	名古屋市 守山区	物流・産業 用不動産	物流施設	11,554	3,782	借入金及び 自己資金	2025年9月着工 2027年1月竣工

3【重要な契約等】

（1）企業・株主間のガバナンスに関する合意を含む契約

当中間連結会計期間は、「企業内容等の開示に関する内閣府令及び特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」附則第3条第6項の規定により、記載を省略しております。

（2）上記の他、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	1,000,000
甲種類株式	108,699
計	1,108,699

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)	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	239,139	239,139	非上場	当社は単元株制度を採用しておりません。 (注) 1
甲種類株式	108,699	108,699	非上場	当社は単元株制度を採用しておりません。 (注) 1、2
計	347,838	347,838	—	—

(注) 1 当社の株式を譲渡により取得するには、取締役会の承認を要する旨定款に定めております。

2 甲種類株式の内容は次のとおりであります。

(1) 議決権条項

甲種類株式を有する株主（以下「甲種類株主」という。）は、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会において議決権を有しない。

(2) 剰余金の配当

① 剰余金の配当

当社は、普通株主又は普通登録株式質権者に対して剰余金の配当（以下「普通株式配当」という。）を行うときは、当該普通株式配当の基準日と同一の日を基準日として、甲種類株主又は甲種類株式の登録株式質権者（以下「甲種類登録株式質権者」という。）に対して、次に定めるところに従って、剰余金の配当を行う。

イ 甲種類株主又は甲種類登録株式質権者に対して交付する配当財産の種類

当該普通株式配当における配当財産の種類と同一とする。

ロ 甲種類株式1株につき交付する配当財産の価額

当該普通株式配当において普通株式1株につき交付する配当財産の価額と同額とする。

ハ 優先順位

甲種類株主又は甲種類登録株式質権者に対する剰余金の配当と普通株主又は普通登録株式質権者に対する剰余金の配当における支払順位は同順位とする。

② 非参加条項

当社は、上記(2)－①ほか、甲種類株主又は甲種類登録株式質権者に対して剰余金の配当を行わない。

(3) 残余財産の分配

当社は、残余財産の分配を行うときは、甲種類株主又は甲種類登録株式質権者に対して、次に定めるところに従って、残余財産の分配を行う。

① 甲種類株主又は甲種類登録株式質権者に対して交付する残余財産の種類

普通株式について交付する残余財産の種類と同一とする。

② 甲種類株式1株につき交付する残余財産の価額

普通株式1株につき交付する残余財産の価額と同額とする。

③ 優先順位

甲種類株主又は甲種類登録株式質権者に対する残余財産の分配と普通株主又は普通登録株式質権者に対する残余財産の分配における支払順位は同順位とする。

(4) 取得請求権

① 取得条項

甲種類株主は、2012年10月1日以降、当該甲種類株主の議決権比率（当社の普通株式に係る議決権の総数に対する当該甲種類株主の有する普通株式に係る議決権数の割合をいう。以下、(4)において同じとする。）が5分の1を下回る場合には、当社に対して、甲種類株式を取得することを請求することができる。ただし、甲種類株主が取得の請求をすることができる甲種類株式の数は、当該請求に対して下記(4)－②に基づき普通株式が交付された後における当該甲種類株主の議決権比率が5分の1以上となる株式数のうち最も少ない数を限度とする。

② 取得と引き換えに交付すべき普通株式数

当社は、甲種類株主が、上記(4)－①に従い取得の請求を行った場合、当該請求に係る甲種類株式を取得するのと引換えに、当該甲種類株主に対して、甲種類株式1株につき普通株式1株を交付するものとする。

③ 取得請求受付場所

東京都港区赤坂一丁目8番1号
日鉄興和不動産株式会社

④ 取得請求の効力発生

取得請求の効力は、取得請求書及び甲種類株式の株券が上記(4)－③に記載する取得請求受付場所に到着したときに発生する。ただし、甲種類株式の株券が発行されていない場合は、株券の提出は要しないものとする。

(5) 種類株主総会の決議

当社が、会社法第322条第1項各号に掲げる行為をする場合には、法令に別段の定めがある場合を除き、甲種類株主を構成員とする種類株主総会の決議を要しない。

(6) 種類株主総会の決議が必要な事項

上記(5)にかかわらず、当社の株主総会において決議すべき事項のうち、次の事項については、当社の株主総会の決議の時点で、当社の普通株式及び甲種類株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数に対する甲種類株主の有する普通株式及び甲種類株式の総数の割合が3分の1を超える場合、当社の株主総会の決議のほか、甲種類株主を構成員とする種類株主総会の決議があることを必要とする。

① 会社法第466条に定める定款の変更

② 会社法第199条第1項に定める株式の募集事項の決定

（ただし、当該募集に係る株式の発行又は自己株式の処分の後における甲種類株主株式等所有比率（下記算式により計算する。以下同じ。）が3分の1以下となるものに限る。）

$$\begin{aligned} & \text{甲種類株主の有する普通株式及び甲種類株式の総数} \\ & \quad + \\ & \quad \text{甲種類株主の有する新株予約権（行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的である普通株式の総数} \\ \text{甲種類株主株式等所有比率} = & \frac{\text{当社の普通株式及び甲種類株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数}}{\text{当社の第一種優先株式の発行済株式に係る払込金額の総額を当該時点における当社の普通株式の1株当たり純資産額（次の算式により計算する。）で除して得た数（その数に1に満たない端数があるときは、これを切り捨てるものとする。）} \\ & \quad + \\ & \quad \text{当社の新株予約権全部の目的である普通株式の総数}} \end{aligned}$$

会社法施行規則第25条第3項に定める基準純資産額（注）

$$\begin{aligned} & \text{普通株式の1株当たり純資産額} = \frac{\text{第一種優先株式及び第二種優先株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数}}{\text{普通株式及び甲種類株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数}} \times 1,000 \text{万円} \end{aligned}$$

（注） 会社法施行規則第25条第6項にかかわらず、「募集事項の決定に係る当社の株主総会の決議の日」を算定基準日として計算する。

- ③ 会社法第238条第1項に定める新株予約権の募集事項の決定
(ただし、当該募集に係る新株予約権の発行の後における甲種類株主株式等所有比率が3分の1以下となるものに限る。)
- ④ 会社法第783条第1項又は同法第795条第1項に定める吸収合併契約等の承認
- ⑤ 会社法第804条第1項に定める新設合併契約等の承認
- ⑥ 会社法第467条第1項第1号に定める事業の全部又は同項第2号に定める事業の重要な一部の譲渡に係る契約の承認

(7) 株式の併合又は分割等

- ① 当社は、普通株式について株式の分割又は併合を行う場合、甲種類株式について、当該株式の分割又は併合と同時に、当該株式の分割又は併合同一の割合による株式の分割又は併合を行う。
- ② 当社は、普通株式について株式無償割当てを行う場合、甲種類株式について、当該株式無償割当てと同時に、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める株式無償割当て又は株式の分割を行う。
 - イ 当該株式無償割当てにおいて割り当てる株式が普通株式である場合
当該株式無償割当ての割当比率と同一の割当比率にて甲種類株式を割り当てる株式無償割当て又は当該株式無償割当ての割当比率と同一の割合による株式の分割
 - ロ 当該株式無償割当てにおいて割り当てる株式が普通株式以外の種類の株式である場合
当該株式無償割当てにおいて割り当てる株式と同一の種類の株式を当該株式無償割当ての割当比率と同一の比率にて割り当てる株式無償割当て
- ③ 当社は、普通株式について新株予約権無償割当てを行う場合、甲種類株式について、当該新株予約権無償割当てと同時に、当該新株予約権無償割当てにおいて割り当てる新株予約権と同一の内容の新株予約権を当該新株予約権無償割当ての割当比率と同一の比率にて割り当てる新株予約権無償割当てを行う。
- ④ 当社は、上記(7)－①～③ほか、甲種類株式について、株式の分割若しくは併合、株式無償割当て又は新株予約権無償割当てを行わない。

(8) 株主との合意による取得

当社は、会社法に定める手続きに従い、甲種類株主との合意により甲種類株式を取得することができる。

(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 (株)	発行済株式総数残高 (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	—	普通株式 239,139 甲種類株式 108,699	—	19,824	—	21,269

(5) 【大株主の状況】

普通株式及び種類株式の合計所有株式数の多い順上位10名は、以下のとおりであります。

2025年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (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 (%)
日本製鉄(株)	東京都千代田区丸の内2-6-1	104,873	30.15
エムエル・エステート(株)	東京都港区虎ノ門1-2-6	93,045	26.75
第一生命保険(株)	東京都千代田区有楽町1-13-1	17,094	4.91
日本生命保険(相 (株)日立ビルシステム	大阪府中央区今橋3-5-12	16,249	4.67
みずほリース(株)	東京都千代田区神田淡路町2-101	12,820	3.69
(株)みずほ銀行	東京都港区虎ノ門1-2-6	11,805	3.39
積水ハウス(株)	東京都千代田区大手町1-5-5	9,640	2.77
(株)ミリアルリゾートホテルズ	大阪府北区大淀中1-1-88	8,547	2.46
大同特殊鋼(株)	千葉県浦安市舞浜2-18	8,547	2.46
	名古屋市中区東桜1-1-10	5,713	1.64
計	—	288,333	82.89

(注) 当中間連結会計期間において日本製鉄株式会社は甲種類株式51,654株をエムエル・エステート株式会社に譲渡いたしました。その結果、両社の所有株式数及び所有割合に変動が生じております。

なお、所有株式に係る議決権の個数の多い順上位10名は、以下のとおりであります。

2025年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有議決権数 (個)	総株主の議決権に 対する所有議決権 数の割合 (%)
日本製鉄(株)	東京都千代田区丸の内2-6-1	47,828	20.00
エムエル・エステート(株)	東京都港区虎ノ門1-2-6	41,391	17.31
第一生命保険(株)	東京都千代田区有楽町1-13-1	17,094	7.15
日本生命保険(相 (株)日立ビルシステム	大阪府中央区今橋3-5-12	16,249	6.79
みずほリース(株)	東京都千代田区神田淡路町2-101	12,820	5.36
(株)みずほ銀行	東京都港区虎ノ門1-2-6	11,805	4.94
積水ハウス(株)	東京都千代田区大手町1-5-5	9,640	4.03
(株)ミリアルリゾートホテルズ	大阪府北区大淀中1-1-88	8,547	3.57
大同特殊鋼(株)	千葉県浦安市舞浜2-18	8,547	3.57
	名古屋市中区東桜1-1-10	5,713	2.39
計	—	179,634	75.12

(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	甲種類株式 108,699	—	(注)
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)	—	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 239,139	239,139	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	347,838	—	—
総株主の議決権	—	239,139	—

(注) 甲種類株式の内容は、「1 株式等の状況 (1) 株式の総数等 ② 発行済株式」に記載のとおりであります。

② 【自己株式等】

該当事項はありません。

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3号の上欄に掲げる会社に該当しますが、同項ただし書後段の規定に基づき、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、EY新日本有限責任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	74,366	73,167
受取手形及び売掛金	4,518	8,537
営業出資金	5,747	6,684
販売用不動産	※2 109,333	※2 77,525
仕掛不動産	※2 296,629	※2 335,302
その他	23,039	24,896
流動資産合計	513,635	526,114
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	328,069	341,381
減価償却累計額	△140,640	△145,482
建物及び構築物（純額）	※2 187,428	195,899
土地	※2 458,917	※2 459,194
建設仮勘定	※2 9,241	※2 7,689
その他	14,959	15,646
減価償却累計額	△10,881	△11,308
その他（純額）	※2 4,077	4,338
有形固定資産合計	659,665	667,121
無形固定資産		
借地権	※2 19,199	19,199
その他	250	253
無形固定資産合計	19,449	19,452
投資その他の資産		
投資有価証券	117,481	125,980
長期差入保証金	27,231	29,968
長期前払費用	25,077	17,111
繰延税金資産	907	846
その他	3,207	3,273
貸倒引当金	△153	△153
投資その他の資産合計	173,753	177,027
固定資産合計	852,868	863,601
繰延資産	23	19
資産合計	1,366,527	1,389,735

(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	6,458	6,046
短期借入金	29,000	—
コマーシャル・ペーパー	—	25,000
1年内返済予定の長期借入金	102,914	95,763
1年内償還予定の社債	8,300	10,300
未払法人税等	6,531	7,337
賞与引当金	2,365	2,473
その他	25,911	28,575
流動負債合計	181,481	175,496
固定負債		
社債	76,100	85,950
長期借入金	658,101	661,357
長期預り保証金	69,520	69,543
退職給付に係る負債	3,695	3,595
役員退職慰労引当金	580	72
資産除去債務	2,670	2,900
繰延税金負債	32,060	33,797
その他	5,114	5,719
固定負債合計	847,844	862,936
負債合計	1,029,325	1,038,433
純資産の部		
株主資本		
資本金	19,824	19,824
資本剰余金	45,902	45,902
利益剰余金	235,357	250,448
株主資本合計	301,084	316,175
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	27,491	31,369
繰延ヘッジ損益	454	409
為替換算調整勘定	2,946	505
退職給付に係る調整累計額	578	540
その他の包括利益累計額合計	31,471	32,826
非支配株主持分	4,645	2,301
純資産合計	337,201	351,302
負債純資産合計	1,366,527	1,389,735

(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	143,380	148,432
営業原価	100,638	101,501
営業総利益	42,742	46,930
販売費及び一般管理費	※ 13,521	※ 13,537
営業利益	29,220	33,393
営業外収益		
受取利息	250	829
受取配当金	398	436
持分法による投資利益	20	—
その他	93	141
営業外収益合計	763	1,407
営業外費用		
支払利息	2,942	4,166
持分法による投資損失	—	26
その他	561	746
営業外費用合計	3,504	4,938
経常利益	26,479	29,861
特別利益		
固定資産売却益	—	666
特別利益合計	—	666
特別損失		
固定資産除却関連損	180	1,097
減損損失	8	—
固定資産圧縮損	—	462
特別損失合計	188	1,560
税金等調整前中間純利益	26,290	28,967
法人税等	7,405	7,564
中間純利益	18,885	21,403
非支配株主に帰属する中間純利益	213	3,008
親会社株主に帰属する中間純利益	18,671	18,395

【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	18,885	21,403
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△5,384	3,878
繰延ヘッジ損益	40	△45
為替換算調整勘定	2,364	△2,440
退職給付に係る調整額	△35	△37
その他の包括利益合計	△3,014	1,354
中間包括利益	15,870	22,758
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	15,656	19,750
非支配株主に係る中間包括利益	213	3,008

(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	26,290	28,967
減価償却費	4,621	5,337
持分法による投資損益 (△は益)	△20	26
固定資産売却益	—	△666
固定資産除却関連損	180	1,097
減損損失	8	—
固定資産圧縮損	—	462
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1	—
賞与引当金の増減額 (△は減少)	31	107
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△43	△100
退職給付費用	△51	△54
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△101	△507
受取利息及び受取配当金	△649	△1,265
支払利息	2,942	4,166
売上債権の増減額 (△は増加)	7,636	△4,018
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△11,996	△6,186
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△4,270	△2,737
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	5,256	23
営業出資金の増減額 (△は増加)	△917	△937
仕入債務の増減額 (△は減少)	△18,167	△411
未払又は未収消費税等の増減額	△1,471	3,854
その他	△4,047	8,021
小計	5,230	35,179
利息及び配当金の受取額	700	1,335
利息の支払額	△2,954	△4,139
法人税等の支払額	△6,386	△5,998
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,410	26,377
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△21,579	△15,888
有形固定資産の売却による収入	—	700
資産除去債務の履行による支出	—	△363
無形固定資産の取得による支出	△260	△24
投資有価証券及び関係会社株式の取得による支出	△1,550	△5,138
出資金の回収による収入	1,462	30
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	△159	—
長期前払費用に係る支出	△285	△157
その他	△189	△1,624
投資活動によるキャッシュ・フロー	△22,562	△22,464
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	16,000	△29,000
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	—	25,000
長期借入れによる収入	33,800	33,000
長期借入金の返済による支出	△26,941	△36,896
社債の発行による収入	13,933	20,000
社債の償還による支出	△10,150	△8,150
リース債務の返済による支出	△66	△62
配当金の支払額	△3,130	△3,304
非支配株主への配当金の支払額	△178	△2,991
非支配株主への払戻による支出	△29	△2,362
財務活動によるキャッシュ・フロー	23,236	△4,766
現金及び現金同等物に係る換算差額	39	△344
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,696	△1,198
現金及び現金同等物の期首残高	74,422	74,366
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 71,726	※ 73,167

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(連結の範囲の重要な変更)

当中間連結会計期間より、NSKRE Liverpool Pty Ltdを新たに設立したため、連結の範囲に含めております。
また、赤坂二丁目合同会社を営業者とする匿名組合は清算のため、有限会社広畑大津キャピタルを営業者とする匿名組合は当社を吸収合併存続会社とする吸収合併により消滅したため、それぞれ連結の範囲から除外しております。

(持分法の範囲の重要な変更)

該当事項はありません。

(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。

(追加情報)

(役員退職慰労金制度の廃止)

当社は2025年6月23日開催の第73期定時株主総会において、役員退職慰労金制度廃止に伴う打ち切り支給を決議いたしました。

これに伴い、「役員退職慰労引当金」を取り崩し、取締役、監査役及び執行役員等に対する打ち切り支給に伴う未払額452百万円を固定負債の「その他」に含めて表示しております。

(中間連結貸借対照表関係)

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)
住宅購入者の住宅ローンに対する保証債務	2,686百万円	167百万円
関連会社であるChewathai Estate Co., Ltd. の金融機関からの借入に対する債務保証	443	864
開発型SPCの金融機関からの借入に対する金融機関への債務保証	413	413
豪州の共同事業者が調達した借入に対する債務保証	—	4,925

※2 保有目的の変更

前連結会計年度(2025年3月31日)

保有目的の変更により、有形固定資産及び無形固定資産から販売用不動産及び仕掛不動産へ37,008百万円振替えております。

当中間連結会計期間(2025年9月30日)

保有目的の変更により、有形固定資産から販売用不動産及び仕掛不動産へ678百万円振替えております。

(中間連結損益計算書関係)

※ 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)
給料及び手当	2,049百万円	2,288百万円
賞与引当金繰入額	703	743
退職給付費用	114	97
役員退職慰労引当金繰入額	91	54
広告宣伝費	1,346	1,017
租税公課	1,468	2,258
支払手数料	3,575	3,025

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の中間期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

当社グループにおいては現金及び現金同等物の範囲を現金及び預金勘定としているので、現金及び現金同等物の範囲と現金及び預金勘定は一致しております。

(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. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年5月21日 取締役会	普通株式	2,152	9,000	2024年3月31日	2024年6月25日	利益剰余金
2024年5月21日 取締役会	甲種類株式	978	9,000	2024年3月31日	2024年6月25日	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

該当事項はありません。

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. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年5月20日 取締役会	普通株式	2,271	9,500	2025年3月31日	2025年6月24日	利益剰余金
2025年5月20日 取締役会	甲種類株式	1,032	9,500	2025年3月31日	2025年6月24日	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

該当事項はありません。

(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)

	報告セグメント					調整額 (注) 1	中間連結損益 計算書計上額 (注) 2
	都市開発	住宅	物流・産業 用不動産	その他	計		
営業収益							
外部顧客への営業収益	43,573	78,844	19,493	1,468	143,380	—	143,380
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	96	—	—	117	214	△214	—
計	43,669	78,844	19,493	1,586	143,594	△214	143,380
セグメント利益又は損失（△）	15,805	14,611	2,167	367	32,952	△3,731	29,220

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△3,731百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,731百万円であります。

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益又は損失は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報
重要性が乏しいため、記載を省略しております。

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)

	報告セグメント					調整額 (注) 1	中間連結損益 計算書計上額 (注) 2
	都市開発	住宅	物流・産業 用不動産	その他	計		
営業収益							
外部顧客への営業収益	62,796	56,640	27,717	1,277	148,432	—	148,432
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	82	—	—	140	223	△223	—
計	62,879	56,640	27,717	1,418	148,655	△223	148,432
セグメント利益又は損失（△）	18,675	13,390	5,426	△5	37,486	△4,093	33,393

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△4,093百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,093百万円であります。

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益又は損失は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

(セグメント区分の変更)

当中間連結会計期間より、セグメントの区分方法を見直し、報告セグメントを従来の収益種類で区分する「不動産賃貸事業」・「不動産販売事業」・「フィー事業」から、主にアセットタイプで区分する「都市開発事業」・「住宅事業」・「物流・産業用不動産事業」・「その他」に変更しております。

変更後の各セグメントについては、以下のとおりであります。

都市開発事業 : オフィス・ホテル等の開発・賃貸・販売・運営

住宅事業 : マンション等の開発・賃貸・分譲・運営

物流・産業用不動産事業 : 物流施設等の開発・賃貸・販売・運営

その他 : 不動産仲介、不動産ファンド・証券化に関するコンサルティング等

これに伴い、前中間連結会計期間の数値を当中間連結会計期間の表示に合わせて組替再表示しております。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報
該当事項はありません。

(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

(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)
都市開発セグメント	43,573	62,796
住宅セグメント	78,844	56,640
物流・産業用不動産セグメント	19,493	27,717
その他セグメント	1,468	1,277
合計	143,380	148,432

顧客との契約から生じる収益	117,571	93,618
その他の収益(注)	25,809	54,813

(注) 「その他の収益」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)に基づく賃貸収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(企業会計基準委員会移管指針第10号 2024年7月1日)に基づく不動産売上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及び算定上の基礎は、以下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)
1株当たり中間純利益	53,680.14円	52,885.30円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益(百万円)	18,671	18,395
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(百万円)	18,671	18,395
普通株式の期中平均株式数(株)	347,838	347,838

(注) 1. 普通株式には、甲種類株式を含んでおります。

2. 潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

2025年5月20日開催の取締役会において、次のとおり剰余金の配当を行うことを決議いたしました。

- (1) 配当金の総額……………3,304百万円
- (2) 1株当たりの金額……………9,500円00銭
- (3) 支払請求の効力発生日及び支払開始日……………2025年6月24日

(注) 2025年3月31日現在の株主名簿に記載又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

日鉄興和不動産株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 竹之内 和徳
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 田島 哲平
業務執行社員

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」に掲げられている日鉄興和不動産株式会社の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、日鉄興和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. X B R L データは期中レビューの対象には含まれていません。