半期報告書

（第75期中）　自　2026年４月１日
至　2026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】	2026年11月10日
【中間会計期間】	第75期中（自　2026年４月１日　至　2026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74期 中間連結会計期間	第75期 中間連結会計期間	第74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
営業収益	（百万円）	148,432	114,622	282,216
経常利益	（百万円）	29,861	10,338	42,548
親会社株主に帰属する中間（当期）純利益	（百万円）	18,395	6,882	24,988
中間包括利益又は包括利益	（百万円）	22,758	9,370	32,736
純資産額	（百万円）	351,302	367,090	361,104
総資産額	（百万円）	1,389,735	1,508,322	1,406,196
１株当たり中間（当期）純利益	（円）	52,885.30	19,786.82	71,839.58
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	（%）	25.1	24.2	25.5
営業活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	26,377	△30,359	32,295
投資活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	△22,464	△77,767	△10,503
財務活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	△4,766	90,081	△10,070
現金及び現金同等物の中間期末（期末）残高	（百万円）	73,167	67,616	85,814

（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。

（住宅）

NSKRE US Investment V LLCを新たに設立したため、連結子会社といたしました。

RW Lulah Venture, LLCを新たに持分取得したため、持分法適用関連会社といたしました。

（物流・産業用不動産）

NSKRE US Investment IV LLC及びNSKRE Huntingwood Pty Ltdを新たに設立したため、連結子会社といたしました。

CBRE UIV III Master Fund, L.P.及びMECO Huntingwood Pty Ltdを新たに持分取得したため、持分法適用関連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、前中間連結会計期間に複数の大型物件の売却を計上した反動に加え、当連結会計年度における物件売却及び分譲マンションの引渡しが下期に集中する計画であることから、営業収益1,146億円（対前年同期△338億円）、営業利益151億円（同△182億円）、経常利益103億円（同△195億円）、親会社株主に帰属する中間純利益68億円（同△115億円）となりました。

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	148,432	114,622	△33,809
営業利益	33,393	15,153	△18,240
経常利益	29,861	10,338	△19,523
親会社株主に帰属する中間純利益	18,395	6,882	△11,512

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	62,879	50,684	△12,194
住宅	56,640	60,192	3,552
物流・産業用不動産	27,717	2,406	△25,310
その他	1,418	1,504	86
調整額	△223	△166	57
合計	148,432	114,622	△33,809

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	18,675	11,716	△6,958
住宅	13,390	7,796	△5,594
物流・産業用不動産	5,426	△340	△5,766
その他	△5	122	127
調整額	△4,093	△4,141	△48
合計	33,393	15,153	△18,240

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）」の埋め戻し、大規模ビル「虎ノ門アルセアタワー（東京都港区）」のリーシングの進捗等により空室率は低下しました（都心５区でのオフィス・商業ビル平均稼働率96.9%）。一方で、前中間連結会計期間に大型物件の売却を計上した反動等により当中間連結会計期間の営業収益は506億円（対前年同期△121億円）、営業利益については117億円（同△69億円）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 転貸面積	256,992㎡ 264,261㎡	255,345㎡ 261,266㎡
合計	521,253㎡	516,611㎡
空室率	7.9%	3.1%

（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．所有面積、転貸面積は中間期末時点の面積であります。
３．転貸面積とは、所有者から賃借した床を第三者に賃貸している面積であります。
４．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、分譲マンション事業において「リビオ光が丘ガーデンズ（東京都練馬区）」、「リビオ堺グリーンアベニュー（大阪府堺市）」等の販売・引渡しが概ね計画通り進捗しましたが、前中間連結会計期間に大規模な分譲マンションの竣工、引渡しがあった反動等により、分譲マンション供給戸数は321戸（前中間連結会計期間401戸）となり、営業収益は394億円（対前年同期△41億円）となりました。また、賃貸マンション事業においては大阪市の物件を一棟売却したこと等により、営業収益は80億円（同＋56億円）となりました。これらの結果、住宅セグメントの営業収益は601億円（同＋35億円）、営業利益は77億円（同△55億円）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	43,615	39,456	△4,158
賃貸マンション	2,404	8,074	5,669
高級賃貸マンション（外国人向け・都心型）等	3,789	3,721	△68
マンション管理受託等	6,988	7,307	318
その他・調整額	△158	1,632	1,790
合計	56,640	60,192	3,552

ハ．物流・産業用不動産

物流・産業用不動産セグメントにつきましては、前中間連結会計期間に大型物件の売却を計上した反動等により、当中間連結会計期間の営業収益は24億円（対前年同期△253億円）、営業利益は△３億円（同△57億円）となりました。

ニ．その他

みずほフィナンシャルグループ及び日本製鉄グループのネットワーク並びに当社が独自に築いてきた顧客ネットワークを最大限活用し、事業法人の保有不動産の有効活用・処分等、不動産ニーズ発掘に取り組んでまいりました。その結果、当中間連結会計期間の営業収益は15億円（対前年同期＋０億円）、営業利益は１億円（同＋１億円）となりました。

② 財政状態の状況

（資産）

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１兆5,083億円となり、仕掛不動産、有形固定資産及び投資有価証券の増加等により前期末から1,021億円増加しました。

（負債）

負債残高については１兆1,412億円となり、有利子負債941億円の増加等により前期末から961億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59億円増加の3,670億円となりました。

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	1,406,196	1,508,322	102,126
総負債	1,045,091	1,141,231	96,139
（うち有利子負債）	879,448	973,569	94,120
純資産	361,104	367,090	5,986
（うち自己資本）	358,703	364,675	5,972
自己資本比率	25.5%	24.2%	△1.3pt
ネットD/Eレシオ	2.2倍	2.5倍	0.3pt

（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現金同等物の残高は676億円となり、前中間連結会計期間と比較して55億円の減少となりました。

（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	26,377	△30,359	△56,737
投資活動によるキャッシュ・フロー	△22,464	△77,767	△55,303
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,766	90,081	94,848
現金及び現金同等物の中間期末残高	73,167	67,616	△5,551

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、303億円の資金減少（対前年同期△567億円）となりました。これは、税金等調整前中間純利益94億円等の資金増加の一方で、棚卸資産の増加411億円等の資金減少があったものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、777億円の資金減少（対前年同期△553億円）となりました。これは、投資有価証券及び関係会社株式の取得519億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、900億円の資金増加（対前年同期＋948億円）となりました。これは、長期借入金による資金調達844億円等があった一方、長期借入金の返済307億円等を実施したことによるものであります。

(2) 経営方針・経営戦略等

① 経営の基本方針

当社は、人口動態の大きな変化やAIをはじめとするテクノロジーの進展に伴い、人々のライフスタイルや価値観、求められるサービスが大きく変容していくことを踏まえ、10年先を見据えた経営計画が必要であると判断いたしました。そのうえで、「人と向き合い、街をつくる。」という企業理念とサステナビリティ経営を基軸に、足元からのフォアキャストと未来社会からのバックキャストを組み合わせ、2026～2035年度を対象とした第４次グループ経営計画を策定しました。

第４次グループ経営計画では、「挑戦が、未来をつくる」というスローガンを掲げ、本計画の着実な推進を通じて、新たな成長ステージの実現にグループ一丸となって挑戦してまいります。

② 目標とする経営指標

当社グループは、第４次グループ経営計画（2026～2035年度）において、持続的目標の「成長性」と10年後目標の「健全性」・「効率性」として連結経常利益の年平均成長率５％超、自己資本比率30％以上、事業利益ROA4.5％超を目指す経営指標として掲げております。

(3) 研究開発活動

該当事項はありません。

(4) 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、新たに確定した主要な設備の新設、除却等の計画はありません。

３【重要な契約等】

(1) みずほリース株式会社の普通株式を取得する旨の株式譲渡契約

当社は、2026年５月14日付で株式会社みずほフィナンシャルグループとの間で締結した、みずほリース株式会社の普通株式を取得する旨の株式譲渡契約に基づき、同社の普通株式24,574,200株を、2026年７月１日に取得しております。

(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）（2026年９月30日）	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	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に定めるほか、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。）

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

$$\text{普通株式の１株当たり純資産額}=\frac{\begin{array}{l}\text{会社法施行規則第25条第３項に定める基準純資産額（注）}\\-\\\text{第一種優先株式及び第二種優先株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数}\end{array}\times 1{,}000\text{万円}}{\text{普通株式及び甲種類株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数}}$$

（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と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）
2026年４月１日～2026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。

2026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2-2-3	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)	大阪市中央区今橋3-5-12	16,249	4.67
(株)日立ビルシステム	東京都千代田区神田淡路町2-101	12,820	3.69
みずほリース(株)	東京都港区虎ノ門2-2-3	11,805	3.39
(株)みずほ銀行	東京都千代田区大手町1-5-5	9,640	2.77
積水ハウス(株)	大阪市北区大淀中1-1-88	8,547	2.46
(株)ミリアルリゾートホテルズ	千葉県浦安市舞浜2-18	8,547	2.46
大同特殊鋼(株)	名古屋市東区東桜1-1-10	5,713	1.64
計	―	288,333	82.89

（注）エムエル・エステート(株)の持株数のうち甲種類株式51,654株はみずほ信託銀行(株)へ委託した信託財産であります。当該信託契約においては議決権行使指図権は付されておらず、当該種類株式に係る議決権は行使されません。

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。

2026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2-2-3	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)	大阪市中央区今橋3-5-12	16,249	6.79
(株)日立ビルシステム	東京都千代田区神田淡路町2-101	12,820	5.36
みずほリース(株)	東京都港区虎ノ門2-2-3	11,805	4.94
(株)みずほ銀行	東京都千代田区大手町1-5-5	9,640	4.03
積水ハウス(株)	大阪市北区大淀中1-1-88	8,547	3.57
(株)ミリアルリゾートホテルズ	千葉県浦安市舞浜2-18	8,547	3.57
大同特殊鋼(株)	名古屋市東区東桜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】

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	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（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、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 （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	85,814	67,616
受取手形及び売掛金	12,643	8,015
営業出資金	7,498	7,819
販売用不動産	※2 93,664	※2 100,572
仕掛不動産	※2 342,306	372,941
その他	23,320	29,533
流動資産合計	565,249	586,499
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	339,682	346,990
減価償却累計額	△147,226	△151,590
建物及び構築物（純額）	※2 192,456	※2 195,399
土地	※2 429,727	※2 443,362
建設仮勘定	※2 12,600	21,058
その他	15,816	16,953
減価償却累計額	△11,602	△12,068
その他（純額）	※2 4,214	※2 4,885
有形固定資産合計	638,998	664,706
無形固定資産		
借地権	※2 13,046	13,046
その他	※2 315	348
無形固定資産合計	13,361	13,394
投資その他の資産		
投資有価証券	135,758	190,143
長期差入保証金	31,320	31,892
長期前払費用	17,045	17,055
繰延税金資産	1,094	1,043
その他	4,145	4,369
貸倒引当金	△795	△795
投資その他の資産合計	188,569	243,708
固定資産合計	840,930	921,809
繰延資産	16	12
資産合計	1,406,196	1,508,322

（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	14,485	9,928
コマーシャル・ペーパー	－	30,000
１年内返済予定の長期借入金	87,354	86,536
１年内償還予定の社債	10,300	300
未払法人税等	5,717	3,115
賞与引当金	2,393	2,310
その他	32,034	39,747
流動負債合計	152,285	171,938
固定負債		
社債	95,800	115,650
長期借入金	679,674	734,168
長期預り保証金	69,444	70,559
退職給付に係る負債	3,668	3,805
資産除去債務	3,031	2,705
繰延税金負債	32,497	32,894
その他	8,689	9,509
固定負債合計	892,806	969,293
負債合計	1,045,091	1,141,231
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	256,675	260,253
株主資本合計	322,402	325,980
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	31,630	32,528
繰延ヘッジ損益	469	527
為替換算調整勘定	3,458	4,953
退職給付に係る調整累計額	741	685
その他の包括利益累計額合計	36,300	38,694
非支配株主持分	2,400	2,414
純資産合計	361,104	367,090
負債純資産合計	1,406,196	1,508,322

（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	148,432	114,622
営業原価	101,501	85,183
営業総利益	46,930	29,439
販売費及び一般管理費	※ 13,537	※ 14,285
営業利益	33,393	15,153
営業外収益		
受取利息	829	406
受取配当金	436	488
持分法による投資利益	－	367
その他	141	138
営業外収益合計	1,407	1,399
営業外費用		
支払利息	4,166	5,589
持分法による投資損失	26	－
その他	746	625
営業外費用合計	4,938	6,214
経常利益	29,861	10,338
特別利益		
固定資産売却益	666	－
投資有価証券売却益	－	68
特別利益合計	666	68
特別損失		
固定資産除却関連損	1,097	978
固定資産圧縮損	462	－
その他	－	4
特別損失合計	1,560	982
税金等調整前中間純利益	28,967	9,423
法人税等	7,564	2,447
中間純利益	21,403	6,976
非支配株主に帰属する中間純利益	3,008	93
親会社株主に帰属する中間純利益	18,395	6,882

【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	21,403	6,976
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,878	897
繰延ヘッジ損益	△45	57
為替換算調整勘定	△2,440	1,495
退職給付に係る調整額	△37	△56
その他の包括利益合計	1,354	2,393
中間包括利益	22,758	9,370
（内訳）		
親会社株主に係る中間包括利益	19,750	9,276
非支配株主に係る中間包括利益	3,008	93

（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	28,967	9,423
減価償却費	5,337	5,336
持分法による投資損益（△は益）	26	△367
固定資産売却損益（△は益）	△666	－
固定資産除却関連損	1,097	978
固定資産圧縮損	462	－
投資有価証券売却損益（△は益）	－	△68
賞与引当金の増減額（△は減少）	107	△82
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	△100	137
退職給付費用	△54	△81
受取利息及び受取配当金	△1,265	△894
支払利息	4,166	5,589
売上債権の増減額（△は増加）	△4,018	4,627
棚卸資産の増減額（△は増加）	△6,186	△41,189
敷金及び保証金の増減額（△は増加）	△2,737	△572
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	23	1,114
営業出資金の増減額（△は増加）	△937	△320
仕入債務の増減額（△は減少）	△411	△4,556
未払又は未収消費税等の増減額	3,854	△1,305
その他	7,514	606
小計	35,179	△21,624
利息及び配当金の受取額	1,335	975
利息の支払額	△4,139	△5,288
法人税等の支払額	△5,998	△4,422
営業活動によるキャッシュ・フロー	26,377	△30,359
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	△15,912	△28,619
有形及び無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	△343
投資有価証券及び関係会社株式の取得による支出	△5,138	△51,909
投資有価証券及び関係会社株式の売却による収入	－	92
出資金の回収による収入	30	538
長期前払費用に係る支出	△157	△594
その他	△1,624	3,067
投資活動によるキャッシュ・フロー	△22,464	△77,767
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）	△29,000	－
コマーシャル・ペーパーの純増減額（△は減少）	25,000	30,000
長期借入れによる収入	33,000	84,400
長期借入金の返済による支出	△36,896	△30,724
社債の発行による収入	20,000	20,000
社債の償還による支出	△8,150	△10,150
リース債務の返済による支出	△62	△59
配当金の支払額	△3,304	△3,304
非支配株主への配当金の支払額	△2,991	△79
非支配株主への払戻による支出	△2,362	－
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,766	90,081
現金及び現金同等物に係る換算差額	△344	△152
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,198	△18,198
現金及び現金同等物の期首残高	74,366	85,814
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 73,167	※ 67,616

【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、新たに設立したNSKRE US Investment IV LLC、NSKRE US Investment V LLC及びNSKRE Huntingwood Pty Ltdを連結の範囲に含めております。

（持分法適用の範囲の重要な変更）

当中間連結会計期間より、新たに持分を取得したCBRE UIV III Master Fund, L.P.、RW Lulah Venture, LLC及びMECO Huntingwood Pty Ltdを持分法適用の範囲に含めております。

（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　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）
住宅購入者の住宅ローンに対する保証債務	3,181百万円	3,564百万円
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	1,000	963
豪州の共同事業者が調達した借入に対する債務保証	5,521	5,530
用地売主の代替建物建設に伴う建設会社への工事費用の債務保証	89	79

※２　保有目的の変更

前連結会計年度（2026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8,995百万円振替えております。

当中間連結会計期間（2026年９月30日）

保有目的の変更により、販売用不動産から有形固定資産へ3,660百万円、有形固定資産から販売用不動産へ14百万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　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）
給料及び手当	2,288百万円	2,456百万円
賞与引当金繰入額	743	609
退職給付費用	97	109
広告宣伝費	1,017	1,378
租税公課	2,258	2,452
支払手数料	3,025	2,665

（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　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。

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
2026年５月26日取締役会	普通株式	2,271	9,500	2026年３月31日	2026年６月25日	利益剰余金
2026年５月26日取締役会	甲種類株式	1,032	9,500	2026年３月31日	2026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。

（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営業収益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。

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営業収益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	50,615	60,192	2,406	1,407	114,622	－	114,622
セグメント間の内部営業収益又は振替高	68	－	－	97	166	△166	－
計	50,684	60,192	2,406	1,504	114,788	△166	114,622
セグメント利益又は損失（△）	11,716	7,796	△340	122	19,295	△4,141	15,153

（注）１．セグメント利益又は損失の調整額△4,141百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,141百万円であります。
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

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　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）
都市開発セグメント	62,796	50,615
住宅セグメント	56,640	60,192
物流・産業用不動産セグメント	27,717	2,406
その他セグメント	1,277	1,407
合計	148,432	114,622

顧客との契約から生じる収益	93,618	75,374
その他の収益（注）	54,813	39,248

（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　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株当たり中間純利益	52,885.30円	19,786.82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）	18,395	6,882
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）	18,395	6,882
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】

2026年５月26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……2026年６月25日

（注）2026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

2026年11月10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
業務執行社員　公認会計士　吉田　雅彦

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　田島　哲平

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、日鉄興和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。