

【表紙】

【提出書類】 半期報告書  
【根拠条文】 金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号  
【提出先】 関東財務局長  
【提出日】 2024年11月14日  
【中間会計期間】 第51期中(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)  
【会社名】 大東建託株式会社  
【英訳名】 DAITO TRUST CONSTRUCTION CO.,LTD.  
【代表者の役職氏名】 代表取締役 社長執行役員 CEO 竹内 啓  
【本店の所在の場所】 東京都港区港南二丁目16番1号  
【電話番号】 (03)6718-9111(大代表)  
【事務連絡者氏名】 取締役 上席執行役員 管理本部長 CFO 岡本 司  
【最寄りの連絡場所】 東京都港区港南二丁目16番1号  
【電話番号】 (03)6718-9111(大代表)  
【事務連絡者氏名】 取締役 上席執行役員 管理本部長 CFO 岡本 司  
【縦覧に供する場所】 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)  
株式会社名古屋証券取引所  
(名古屋市中区栄三丁目8番20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50期 中間連結会計期間	第51期 中間連結会計期間	第50期
会計期間	自 2023年4月1日 至 2023年9月30日	自 2024年4月1日 至 2024年9月30日	自 2023年4月1日 至 2024年3月31日
売上高 (百万円)	837,124	907,299	1,731,467
経常利益 (百万円)	54,498	73,803	108,720
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益 (百万円)	38,989	51,119	74,685
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	45,406	55,067	85,473
純資産額 (百万円)	433,795	449,408	405,800
総資産額 (百万円)	1,069,667	1,112,224	1,080,069
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	570.54	781.86	1,110.59
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益 (円)	570.45	780.03	1,109.66
自己資本比率 (%)	40.60	40.37	37.57
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	22,518	49,083	90,876
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	3,268	10,313	13,114
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	23,283	24,063	96,787
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高 (百万円)	250,997	246,188	229,038

(注) 1. 当社は中間連結財務諸表を作成していますので、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いません。

2. 純資産額には、株式給付信託、従業員持株E S O P信託及び役員報酬B I P信託が所有する当社株式が「自己株式」として計上されています。但し、2014年3月31日以前に契約を締結した信託が所有する当社株式については、1株当たり中間(当期)純利益、潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益及び自己資本比率の算出にあたって、自己株式とみなしていません。

#### 2 【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社及び当社の関係会社が営む事業の内容に重要な変更はありません。

また、主要な関係会社についても異動はありません。

なお、当中間連結会計期間より、報告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」の「注記事項(セグメント情報等) セグメント情報 当中間連結会計期間 2. 報告セグメントの変更等に関する事項」に記載しております。

## 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。なお、重要事象等は存在していません。

### 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、当中間連結会計期間の末日現在において判断したものです。

#### (1) 経営成績

当中間連結会計期間における国内経済は、個人消費や設備投資の持ち直し、雇用情勢の改善等により、緩やかな景気回復基調が継続しました。しかしながら、インフレの継続や円安の進行、建設業や運送業における2024年問題等、依然として先行き不透明な状況が続いております。

新設住宅着工戸数は、2024年4月～2024年9月累計で412,159戸、前年同期比0.8%の減少となりました。当社グループが主力とする賃貸住宅分野においては、同期間において前年同期比2.7%増加の181,543戸となりました。

このような環境の中、当社は2030年を見据えたビジョン“DAITO Group VISION 2030”「まちの活性化・地方創生」にむかって、「グループ一丸新たな挑戦」を基本方針とする中期経営計画（2024年度～2026年度）に基づき事業活動を推進しました。

当社グループの連結業績は、売上高9,072億99百万円（前年同期比8.4%増）、利益面では、営業利益710億63百万円（前年同期比36.6%増）、経常利益738億3百万円（前年同期比35.4%増）、親会社株主に帰属する中間純利益511億19百万円（前年同期比31.1%増）となりました。

当中間連結会計期間より、報告セグメントを従来の「建設事業」「不動産事業」「金融事業」の区分から、「建設事業」「不動産賃貸事業」「不動産開発事業」「金融事業」の区分に変更しています。

不動産開発事業の拡大に伴い、「不動産開発事業」を独立した報告セグメント区分とし、また従来の「不動産事業」を「不動産賃貸事業」に名称変更しました。

なお、以下の前年同期比較については、前中間連結会計期間の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しています。

売上高は、前年同期比701億75百万円（8.4%）増加の9,072億99百万円となりました。これは主に、工程平準化や順調な工事進捗等により建設事業売上高が372億87百万円（16.2%）増加し、一括借上物件の増加等に伴い不動産賃貸事業売上高が175億29百万円（3.1%）増加したこと等によるものです。

当中間連結会計期間における売上実績をセグメントごとに示すと、次のとおりです。

（単位：百万円）

セグメントの名称	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前期増減率
建設事業	230,015	267,303	16.2%
不動産賃貸事業	559,879	577,409	3.1%
不動産開発事業	12,143	24,679	103.2%
金融事業	5,567	5,877	5.6%
その他	29,518	32,030	8.5%
計	837,124	907,299	8.4%

(注) セグメント間の取引については、相殺消去しています。

売上総利益は、前年同期比218億62百万円（16.3%）増加の1,563億98百万円となりました。これは主に、建設事業売上高増加により売上総利益が162億54百万円（31.3%）増加、不動産開発事業売上高増加により売上総利益が30億68百万円（111.1%）増加したこと等によるものです。

営業利益は、前年同期比190億32百万円（36.6%）増加の710億63百万円となりました。これは主に、売上総利益が218億62百万円（16.3%）増加した一方、販売費及び一般管理費が28億30百万円（3.4%）増加したことによるものです。

経常利益は、前年同期比193億5百万円（35.4%）増加の738億3百万円となりました。これは主に、営業利益が190億32百万円（36.6%）増加したことによるものです。

セグメントごとの経営成績は次のとおりです。

建設事業

建設事業につきましては、工程平準化や順調な工事進捗等により、完成工事高は2,673億3百万円（前年同期比16.2%増）、完成工事総利益は682億33百万円（前年同期比31.3%増）、また、完成工事総利益率は前年同期比2.9ポイント上昇の25.5%となりました。その結果、営業利益は262億56百万円（前年同期比190.7%増）となりました。

建物種別の完成工事高は、次のとおりです。

（単位：百万円）

建物種別	前中間連結会計期間		当中間連結会計期間		前期増減率
	金額	構成比	金額	構成比	
建設事業					
居住用	221,065	96.1%	252,700	94.5%	14.3%
賃貸住宅	219,715	95.5%	251,648	94.1%	14.5%
戸建住宅	1,349	0.6%	1,052	0.4%	22.0%
事業用	3,871	1.7%	10,170	3.8%	162.7%
その他	5,078	2.2%	4,431	1.7%	12.7%
小計	230,015	100.0%	267,303	100.0%	16.2%
不動産賃貸事業					
営繕工事	15,964	-	17,325	-	8.5%
合計	245,979	-	284,629	-	15.7%

（注）前中間連結会計期間及び当中間連結会計期間において完成工事高総額に対する割合が100分の10以上の相手先はありません。

受注工事高は、建築費と家賃相場の状況を鑑み営業エリアを見直したことなどの影響により、前年同期比0.4%減の2,894億25百万円となり、2024年9月末の受注工事残高は、前年同期比3.2%増の7,919億24百万円となりました。

建物種別の受注工事高は、次のとおりです。

（単位：百万円）

建物種別	前中間連結会計期間		当中間連結会計期間		前期増減率
	金額	構成比	金額	構成比	
建設事業					
居住用	262,168	95.2%	249,313	91.7%	4.9%
賃貸住宅	260,924	94.7%	248,180	91.3%	4.9%
戸建住宅	1,244	0.5%	1,133	0.4%	8.9%
事業用	7,919	2.9%	9,526	3.5%	20.3%
その他	5,361	1.9%	13,073	4.8%	143.8%
小計	275,450	100.0%	271,914	100.0%	1.3%
不動産賃貸事業					
営繕工事	15,051	-	17,511	-	16.3%
合計	290,501	-	289,425	-	0.4%

建物種別の受注工事残高は、次のとおりです。

(単位：百万円)

建物種別	前中間連結会計期間		当中間連結会計期間		前期増減率
	金額	構成比	金額	構成比	
建設事業					
居住用	728,849	96.0%	746,180	95.3%	2.4%
賃貸住宅	725,424	95.5%	743,074	94.9%	2.4%
戸建住宅	3,425	0.5%	3,105	0.4%	9.3%
事業用	17,548	2.3%	15,041	1.9%	14.3%
その他	12,731	1.7%	21,899	2.8%	72.0%
小計	759,129	100.0%	783,121	100.0%	3.2%
不動産賃貸事業					
営繕工事	7,997	-	8,802	-	10.1%
合計	767,126	-	791,924	-	3.2%

#### 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業につきましては、「賃貸経営受託システム」による一括借上物件の増加や高水準の入居率を背景に、一括借上を行う大東建託パートナーズ株式会社の家賃収入が増加したことや「連帯保証人不要サービス」を提供するハウスリーブ株式会社の収入拡大等により、不動産賃貸事業売上高は5,774億9百万円（前年同期比3.1%増）となりました。一方で、営業利益はベースアップ実施等の影響により、432億88百万円（前年同期比2.1%減）となりました。

不動産賃貸事業の売上実績の内訳は、次のとおりです。

(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		前期増減率
	金額	構成比	金額	構成比	
一括借上	503,540	89.9%	515,169	89.2%	2.3%
営繕工事	15,964	2.9%	17,325	3.0%	8.5%
不動産仲介	10,617	1.9%	10,820	1.9%	1.9%
家賃保証事業	9,679	1.7%	10,226	1.8%	5.7%
電力事業	5,555	1.0%	5,858	1.0%	5.4%
賃貸事業	3,480	0.6%	2,727	0.5%	21.6%
その他	11,041	2.0%	15,280	2.6%	38.4%
計	559,879	100.0%	577,409	100.0%	3.1%

入居者斡旋件数（注1）は、当社管理物件の増加に伴い前年同期比2.6%増の163,244件となりました。2024年9月の家賃ベース入居率（注2）は、居住用で前年同月比0.1ポイント上昇の97.4%、事業用で前年同月比0.1ポイント低下の99.3%となりました。

- (注) 1. 大東建託リーシング株式会社、大東建託パートナーズ株式会社の合計件数（他社管理物件含む）  
2. 家賃ベース入居率 = 1 - (空室物件の借上家賃支払額 / 家賃総額)

## 不動産開発事業

不動産開発事業につきましては、投資用マンションや買取再販事業が好調に推移したことなどにより、不動産開発事業売上高は246億79百万円（前年同期比103.2%増）となりました。営業利益は、28億95百万円（前年同期比233.2%増）となりました。

不動産開発事業の売上実績の内訳は、次のとおりです。

（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		前期増減率
	金額	構成比	金額	構成比	
投資マンション	7,579	62.4%	12,212	49.5%	61.1%
収益不動産(買取再販)	2,056	16.9%	5,948	24.1%	189.3%
収益不動産(開発販売)	-	- %	3,137	12.7%	-
その他	2,508	20.7%	3,380	13.7%	34.8%
計	12,143	100.0%	24,679	100.0%	103.2%

## 金融事業

金融事業は、少額短期保険ハウスガード株式会社の保険料収入の増加等により、金融事業売上高が58億77百万円（前年同期比5.6%増）となり、営業利益は19億81百万円（前年同期比69.5%増）となりました。

## その他

その他事業につきましては、新型コロナウイルス感染症の収束に伴うマレーシアホテルの稼働率の改善、およびガス供給事業における延べ稼働メーター数が増加したこと等により、売上高が320億30百万円（前年同期比8.5%増）、営業利益は44億68百万円（前年同期比18.4%増）となりました。

## (2) 財政状態

当中間連結会計期間末の総資産は、前期末比321億54百万円増加して、1兆1,122億24百万円となりました。これは主に、現金預金114億30百万円及び販売用不動産110億34百万円が増加したことによるものです。

負債は、前期末比114億53百万円減少して、6,628億15百万円となりました。これは主に、賞与引当金100億79百万円が減少したことによるものです。

純資産は、前期末比436億7百万円増加して、4,494億8百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する中間純利益の計上により511億19百万円増加した一方、配当金の支払いにより189億42百万円減少したことによるものです。

以上により、自己資本比率は前期末比2.8ポイント増加して40.4%となりました。

## (3) キャッシュ・フロー

当中間連結会計期間の現金及び現金同等物残高は、前連結会計年度末比171億50百万円増加し、2,461億88百万円となりました。

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・フローは、490億83百万円の獲得（前年同中間連結会計期間は225億18百万円の獲得）となりました。主な獲得要因は、税金等調整前中間純利益の計上738億36百万円（前年同中間連結会計期間は税金等調整前中間純利益563億15百万円）、前受金の増加額139億26百万円、減価償却費84億99百万円です。一方、主な使用要因は、法人税等の支払額169億61百万円、販売用不動産の増加額110億34百万円、賞与引当金の減少額100億79百万円です。

投資活動によるキャッシュ・フローは、103億13百万円の使用（前年同中間連結会計期間は32億68百万円の獲得）となりました。主な獲得要因は、定期預金の払戻による収入332億8百万円です。一方、主な使用要因は、定期預金の預入による支出274億88百万円、有形固定資産の取得による支出65億59百万円です。

財務活動によるキャッシュ・フローは、240億63百万円の使用（前年同中間連結会計期間は232億83百万円の使用）となりました。主な獲得要因は、自己株式の処分による収入12億62百万円です。一方、主な使用要因は、配当金の支払額189億42百万円、長期借入金の返済による支出61億37百万円です。

(4) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

前事業年度の有価証券報告書に記載した「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」中の会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定の記載について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8億72百万円です。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 【経営上の重要な契約等】

当社は、2024年10月29日開催の取締役会において、当社を株式交換完全親会社、ハウスコム株式会社を株式交換完全子会社とする株式交換を実施することを決議し、両社間で株式交換契約を締結いたしました。

詳細は、「第4 経理の状況 1 中間連結財務諸表 注記事項（重要な後発事象）」に記載しております。

### 第3 【提出会社の状況】

#### 1 【株式等の状況】

##### (1) 【株式の総数等】

###### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	329,541,100
計	329,541,100

###### 【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2024年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2024年11月14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	68,918,979	68,918,979	東京証券取引所 プライム市場 名古屋証券取引所 プレミア市場	単元株式数100株
計	68,918,979	68,918,979		

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

##### (2) 【新株予約権等の状況】

###### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### 【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)
2024年4月1日～ 2024年9月30日		68,918,979		29,060		34,540

(5) 【大株主の状況】

2024年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の総数に 対する所有株式数 の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	港区赤坂一丁目8-1 赤坂インターシティAIR	10,676	16.14
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	中央区晴海一丁目8-12	3,762	5.69
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 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 (港区港南二丁目15-1)	3,720	5.63
光通信株式会社	豊島区西池袋一丁目4-10	3,536	5.35
JPモルガン証券株式会社	千代田区丸の内二丁目7-3	1,874	2.83
大東建託協会持株会	港区港南二丁目16-1	1,657	2.51
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 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 (港区港南二丁目15-1)	1,629	2.46
住友不動産株式会社	新宿区西新宿二丁目4-1	1,606	2.43
大東建託従業員持株会	港区港南二丁目16-1	1,504	2.28
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE SILCHESTER INTERNATIONAL INVESTORS INTERNATIONAL VALUE EQUITY TRUST (常任代理人香港上海銀行東京支店カストディ業務部)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT, UK (中央区日本橋三丁目11-1)	1,391	2.10
計	-	31,360	47.42

- (注) 1. 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の算定上、発行済株式総数から控除する自己株式には、株式給付信託、従業員持株E S O P信託及び役員報酬B I P信託が所有する当社株式は含まれていません。
2. 上記のほか、当社所有の自己株式が2,785千株あります。

3. 2019年6月6日付けで公衆の縦覧に供されている大量保有報告書（変更報告書）において、ブラックロック・ジャパン株式会社及びその共同保有者8社が、2019年5月31日現在でそれぞれ以下のとおり株式を保有している旨が記載されていますが、当社として2024年9月30日現在における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況に含めていません。なお、大量保有報告書（変更報告書）の内容は、以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	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	1,257	1.66
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 ニューヨーク州 ニューヨーク イースト52ストリート 55	89	0.12
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 ニュージャージー州 プリンストン ユニバーシティ スクウェア ドライブ 1	121	0.16
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	109	0.14
ブラックロック・ライフ・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	89	0.12
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 インターナショナル・ファイナンシャル・サービス・センター JPモルガン・ハウス	356	0.47
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	1,035	1.37
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	1,352	1.79
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	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	308	0.41
計	-	4,718	6.24

4. 2023年6月5日付けで公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、シルチェスター・インターナショナル・インベスターズ・エルエルピーが、2023年6月2日現在で以下のとおり株式を保有している旨が記載されていますが、当社として2024年9月30日現在における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況に含めていません。なお、大量保有報告書の内容は、以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
シルチェスター・インターナショナル・インベスターズ・エルエルピー	英国 ロンドン ダブリュー 1 ジェイ 6 ティーエル、ブルトン ストリート 1、タイム アンド ライフ ビル 5 階	3,452	5.01

5. 2024年6月19日付けで公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、野村アセットマネジメント株式会社及びその共同保有者2社が、2024年6月14日現在でそれぞれ以下のとおり株式を保有している旨が記載されていますが、当社として2024年9月30日現在における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況に含めていません。なお、大量保有報告書の内容は、以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
ノムラ インターナショナル ピーエルシー (NOMURA INTERNATIONAL PLC)	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kingdom	513	0.75
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	3,226	4.68
野村キャピタル・インベストメント株式会社	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	120	0.17
計	-	3,860	5.59

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 2,785,800		
完全議決権株式(その他)	普通株式 65,817,000	658,170	
単元未満株式	普通株式 316,179		一単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	68,918,979		
総株主の議決権		658,170	

- (注) 1. 「完全議決権株式(自己株式等)」欄は、すべて当社保有の自己株式です。  
 2. 「完全議決権株式(自己株式等)」欄には、株式給付信託、従業員持株E S O P信託及び役員報酬B I P信託が所有する当社株式は、上記自己保有株式に含まれていません。  
 3. 「完全議決権株式(その他)」株式数の欄には、証券保管振替機構名義の株式1,300株が含まれています。また、「議決権の数」欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数13個が含まれています。

【自己株式等】

2024年9月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 大東建託株式会社	港区港南2丁目16-1	2,785,800	-	2,785,800	4.04
計		2,785,800	-	2,785,800	4.04

- (注) 株式給付信託、従業員持株E S O P信託及び役員報酬B I P信託が所有する当社株式は、上記自己保有株式に含まれていません。

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。）に準拠して作成し、「建設業法施行規則」（昭和24年建設省令第14号）に準じて記載しています。

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います。

### 2. 監査証明について

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

1 【中間連結財務諸表】  
(1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	245,758	257,188
金銭の信託	11,500	11,500
完成工事未収入金等	58,565	61,563
有価証券	3,798	5,007
販売用不動産	58,587	69,622
未成工事支出金	15,094	17,260
棚卸不動産	9,308	8,802
その他の棚卸資産	<sup>1</sup> 7,195	<sup>1</sup> 9,302
前払費用	75,579	78,007
営業貸付金	104,250	104,511
その他	35,197	24,468
貸倒引当金	559	573
流動資産合計	624,275	646,662
固定資産		
有形固定資産	194,864	198,931
無形固定資産		
のれん	11,849	11,497
その他	21,556	22,112
無形固定資産合計	33,406	33,610
投資その他の資産		
投資有価証券	53,737	54,561
劣後債及び劣後信託受益権	<sup>2</sup> 3,788	<sup>2</sup> 3,525
繰延税金資産	105,199	103,157
その他	71,457	78,745
貸倒引当金	6,660	6,968
投資その他の資産合計	227,522	233,020
固定資産合計	455,794	465,562
資産合計	1,080,069	1,112,224

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
工事未払金	49,767	49,103
1年内返済予定の長期借入金	10,982	53,762
未払法人税等	22,065	20,904
未成工事受入金	52,868	49,113
前受金	102,424	116,365
賞与引当金	23,278	13,199
工事損失引当金	2,641	2,249
預り金	10,382	10,184
その他	52,530	45,300
流動負債合計	326,941	360,184
<b>固定負債</b>		
社債	11,000	11,000
長期借入金	57,176	8,258
一括借上修繕引当金	221,824	225,945
退職給付に係る負債	15,001	13,976
長期預り保証金	29,351	29,419
その他	12,974	14,032
固定負債合計	347,327	302,631
負債合計	674,268	662,815
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	29,060	29,060
資本剰余金	34,540	35,111
利益剰余金	391,255	423,414
自己株式	58,485	51,530
株主資本合計	396,371	436,055
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	6,666	4,807
繰延ヘッジ損益	714	454
土地再評価差額金	7,584	7,584
為替換算調整勘定	7,164	14,076
退職給付に係る調整累計額	791	682
その他の包括利益累計額合計	6,169	10,162
新株予約権	130	110
非支配株主持分	3,129	3,080
純資産合計	405,800	449,408
負債純資産合計	1,080,069	1,112,224

## (2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

## 【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月30日)
<b>売上高</b>		
完成工事高	230,015	267,303
不動産賃貸事業売上高	559,879	577,409
不動産開発事業売上高	12,143	24,679
その他の事業売上高	35,085	37,907
売上高合計	837,124	907,299
<b>売上原価</b>		
完成工事原価	178,036	199,069
不動産賃貸事業売上原価	493,490	509,509
不動産開発事業売上原価	9,380	18,848
その他の事業売上原価	21,681	23,474
売上原価合計	702,588	750,901
<b>売上総利益</b>		
完成工事総利益	51,978	68,233
不動産賃貸事業総利益	66,389	67,899
不動産開発事業総利益	2,762	5,831
その他の事業総利益	13,404	14,433
売上総利益合計	134,535	156,398
販売費及び一般管理費	82,504	85,335
営業利益	52,030	71,063
<b>営業外収益</b>		
受取利息	400	397
受取配当金	125	393
受取手数料	1,471	1,703
持分法による投資利益	893	369
雑収入	1,016	927
営業外収益合計	3,907	3,791
<b>営業外費用</b>		
支払利息	226	270
貸倒引当金繰入額	108	-
為替差損	771	436
支払手数料	89	86
雑支出	245	257
営業外費用合計	1,440	1,051
経常利益	54,498	73,803
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	18	71
投資有価証券売却益	2,112	113
その他	0	-
特別利益合計	2,131	184
<b>特別損失</b>		
固定資産除売却損	96	129
投資有価証券売却損	-	21
投資有価証券評価損	211	-
その他	5	-
特別損失合計	313	151
税金等調整前中間純利益	56,315	73,836
法人税、住民税及び事業税	18,402	19,646
法人税等調整額	869	3,116
法人税等合計	17,532	22,762
中間純利益	38,783	51,074
非支配株主に帰属する中間純損失 ( )	205	45
親会社株主に帰属する中間純利益	38,989	51,119

【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月30日)
中間純利益	38,783	51,074
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	995	1,859
繰延ヘッジ損益	1,181	1,168
為替換算調整勘定	3,780	6,911
退職給付に係る調整額	664	108
その他の包括利益合計	6,622	3,993
中間包括利益	45,406	55,067
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	45,204	55,112
非支配株主に係る中間包括利益	201	44

## (3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前中間純利益	56,315	73,836
減価償却費	8,494	8,499
のれん償却額	387	473
貸倒引当金の増減額(は減少)	307	322
賞与引当金の増減額(は減少)	3,508	10,079
一括借上修繕引当金の増減額(は減少)	7,322	4,120
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	541	868
受取利息及び受取配当金	526	790
支払利息	226	270
投資有価証券売却損益(は益)	2,112	91
投資有価証券評価損益(は益)	211	-
持分法による投資損益(は益)	893	369
売上債権の増減額(は増加)	518	2,964
販売用不動産の増減額(は増加)	15,705	11,034
未成工事支出金の増減額(は増加)	4,173	2,166
その他の棚卸資産の増減額(は増加)	5,443	1,598
前払費用の増減額(は増加)	682	431
営業貸付金の増減額(は増加)	3,435	261
仕入債務の増減額(は減少)	6,580	692
未成工事受入金の増減額(は減少)	5,172	3,754
前受金の増減額(は減少)	16,861	13,926
長期預り保証金の増減額(は減少)	331	68
その他	4,225	1,177
小計	40,471	65,235
利息及び配当金の受取額	867	1,064
利息の支払額	219	255
法人税等の支払額	18,601	16,961
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,518	49,083
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の払戻による収入	20,203	33,208
定期預金の預入による支出	13,207	27,488
有価証券の取得による支出	3,000	5,000
有価証券の売却及び償還による収入	4,000	3,800
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	119
有形固定資産の取得による支出	8,532	6,559
無形固定資産の取得による支出	2,726	3,352
投資有価証券の取得による支出	1,115	3,727
投資有価証券の売却及び償還による収入	7,383	1,279
その他	263	2,353
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,268	10,313
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(は減少)	1,026	-
長期借入れによる収入	1,341	-
長期借入金の返済による支出	6,375	6,137
社債の償還による支出	30	-
自己株式の処分による収入	1,072	1,262
自己株式の取得による支出	159	15
配当金の支払額	17,839	18,942
非支配株主への配当金の支払額	29	32
その他	236	198
財務活動によるキャッシュ・フロー	23,283	24,063
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,181	2,443
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	4,684	17,150
現金及び現金同等物の期首残高	246,312	229,038
現金及び現金同等物の中間期末残高	250,997	246,188

【注記事項】

(会計方針の変更等)

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

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

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

(追加情報)

(株式給付信託及び従業員持株E S O P信託における取引の概要等)

当社グループは、従業員の福利厚生制度の拡充を図るとともに当社グループの業績や株価への意識を高め企業価値向上を図ること並びに株価及び業績向上への従業員の意欲や士気を高めることを目的として、「株式給付信託」及び「従業員持株E S O P信託」を設定しています。

1. 株式給付信託

(1) 取引の概要

2011年7月4日開催の取締役会において、従業員の新しいインセンティブ・プランとして「株式給付信託( J - E S O P )」(以下「本制度」)を導入することについて決議しました。

本制度は予め当社グループが定めた株式給付規程に基づき、当社従業員並びに当社役員を兼務しない子会社役員及び従業員(以下「従業員等」)が株式の受給権を取得した場合に、当該従業員等に当社株式を給付する仕組みです。

当社グループは、従業員等の中から業績や成果に応じて「ポイント」(1ポイントを1株とする。)を付与する者を選定し、ポイント付与を行います。一定の要件を満たした従業員等に対して獲得したポイントに相当する当社株式を給付します。従業員等に対し給付する株式については、予め信託設定した金銭により将来分も含め取得し、信託財産として分別管理するものとします。

本制度により、従業員の勤労意欲の向上や中期的な業績向上と企業価値向上への貢献意欲が高まることが期待されます。

(2) 「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第30号 2015年3月26日)を適用していますが、従来採用していた方法により会計処理を行っています。

(3) 信託が保有する自社の株式に関する事項

信託における帳簿価額は前連結会計年度3,227百万円、当中間連結会計期間2,794百万円です。信託が保有する自社の株式は株主資本において自己株式として計上しています。

期末株式数は前連結会計年度299,195株、当中間連結会計期間259,630株であり、期中平均株式数は、前中間連結会計期間342,210株、当中間連結会計期間266,308株です。期末株式数及び期中平均株式数は、1株当たり情報の算出上、控除する自己株式に含めていません。

2. 従業員持株E S O P信託

(1) 取引の概要

当社は、2011年6月より従業員インセンティブ・プラン「従業員持株E S O P信託」(以下「本制度」)を導入しています。その後、2015年12月及び2020年11月に本制度を再導入しています。

本制度は当社が「大東建託従業員持株会」(以下「当社持株会」)に加入する従業員(以下「従業員」)のうち一定の要件を充足する者を受益者とする信託を設定し、当該信託は信託設定後5年間に亘り当社持株会が取得すると見込んだ数の当社株式を、予め定めた取得期間中に取得します。その後、当該信託は当社株式を毎月一定日に当社持株会に売却します。信託終了時に、株価の上昇により信託収益がある場合には、受益者たる従業員の抛割割合に応じて金銭が分配されます。株価の下落により譲渡損失が生じ信託財産に係る債務が残る場合には、金銭消費貸借契約の保証条項に基づき、当社が銀行に対して一括して弁済するため、従業員への追加負担はありません。

(2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により、純資産の部に自己株式として計上しています。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度3,322百万円、346,100株、当中間連結会計期間2,630百万円、274,000株です。

(3) 総額法の適用により計上された借入金の帳簿価額

前連結会計年度 1,000百万円、当中間連結会計期間 - 百万円

なお、これらの信託が所有する当社株式は、会社法上の自己株式に該当せず、議決権や配当請求権など通常の株式と同様の権利を有しています。また、会社法第461条第2項の分配可能額の計算に際して、会社法上の自己株式は控除されますが、これらの信託が所有する当社株式は控除されません。

(役員報酬B I P信託における取引の概要等)

当社は、2019年6月25日開催の第45期定時株主総会において、当社の取締役(社外取締役を除く)を対象とした株式報酬制度(以下、本制度)の導入を決議し、2023年6月27日開催の第49期定時株主総会において、監査等委員会設置会社へ移行することに伴い、本制度の対象者を取締役及び当社と委任契約を締結する執行役員(監査等委員である取締役を除く。以下これらを総称して「取締役等」という)へと変更することを決議しています。

本制度は、取締役等の報酬と当社の業績及び株主価値との連動性をより明確にし、中長期的な業績の向上と企業価値の増大への貢献意識を高めるとともに、取締役等の株式保有を通じた株主との利害共有を強化することを目的としています。

本制度は、2020年3月31日で終了する事業年度から2022年3月31日で終了する事業年度までの3事業年度を信託の期間としていましたが、2022年7月26日開催の取締役会において、信託期間を3年間延長し、本制度を継続することを決議しています。

#### (1) 取引の概要

本制度は、役位や業績目標の達成度等に応じて、当社株式及び当社株式の換価処分金相当額の金銭を交付及び給付する役員向けの株式報酬制度です。当社は2020年3月31日で終了する事業年度から2022年3月31日で終了する事業年度までの3事業年度及び以降の各3事業年度(以下「対象期間」)を対象とし、対象期間ごとに合計19億円を上限とする金銭を、取締役等への報酬の原資として拠出し、受益者要件を充足する取締役等を受益者とする信託期間3年間の信託(役員報酬B I P(Board Incentive Plan)信託)を設定します。信託期間中、取締役等に対するポイントの付与を行います。対象期間である3事業年度を対象として取締役等に付与されるポイント数(当社株式数)の上限は210,000ポイント(210,000株)とし、対象期間終了後、信託は取締役等に対してポイント数に応じて当社株式等の交付及び換価処分金相当額の給付を行います。なお、信託の信託期間の満了時において、新たな信託を設定し、または信託契約の変更及び追加信託を行うことにより、本制度を継続的に実施することを予定しています。

#### (2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により、純資産の部に自己株式として計上しています。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度1,349百万円、101,995株、当中間連結会計期間1,324百万円、100,154株です。

なお、役員報酬B I P信託が所有する当社株式は、会社法上の自己株式に該当せず、議決権や配当請求権など通常の株式と同様の権利を有しています。また、会社法第461条第2項の分配可能額の計算に際して、会社法上の自己株式は控除されますが、役員報酬B I P信託が所有する当社株式は控除されません。

(従業員持株会向け譲渡制限付株式インセンティブとしての自己株式の処分)

当社は、2024年3月22日開催の取締役会において、従業員持株会向け譲渡制限付株式インセンティブ制度(以下「本制度」といいます。)に基づき、大東建託従業員持株会(以下「本持株会」といいます。)を割当予定先として、譲渡制限付株式としての自己株式の処分(以下「本自己株式処分」又は「処分」といいます。)を行うことについて決議し、2024年9月20日に本自己株式処分の手続きが完了しました。

#### 1. 処分の概要

(1) 処分日	2024年9月20日
(2) 処分した株式の種類及び数	当社普通株式 360,459株
(3) 処分価額	1株につき 17,675円
(4) 処分総額	6,371,112,825円
(5) 処分方法(割当先)	第三者割当の方法による (大東建託従業員持株会 360,459株)

#### 2. 処分の目的及び理由

当社は、2024年3月22日開催の取締役会において、本持株会に加入する当社及び当社子会社の従業員のうち、対象従業員に対し、対象従業員の福利厚生を増進策として、本持株会を通じた当社が発行又は処分する当社普通株式を譲渡制限付株式として取得する機会を創出することによって、対象従業員の財産形成の一助とすることに加えて、企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを対象従業員に与えるとともに、対象従業員が当社の株主との一層の価値共有を進めることを目的とした本制度を導入することを決議し、本制度に基づき、本持株会を割当先として本自己株式処分を行うことを決議しました。

( 中間連結貸借対照表関係 )

1 . その他の棚卸資産の内訳は、次のとおりです。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
商品及び製品	689百万円	684百万円
原材料及び貯蔵品	6,505百万円	8,617百万円

2 . 劣後債等

当社は賃貸用共同住宅の建築を注文される顧客のために、金融機関等と連携して、金融機関等が設立した特別目的事業体（S P E）を利用する証券化を前提としたアパートローンを斡旋しています。

顧客が当該アパートローンを利用する場合には、当社は当該金融機関等との協定により、当該S P Eの発行する劣後債又は劣後信託受益権を購入することとなっており、その購入状況等は、次のとおりです。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
劣後債及び劣後信託受益権	3,788百万円	3,525百万円
劣後債及び劣後信託受益権 の当初引受割合	6.17%	6.17%
償還期限	2034年11月～2043年2月	2034年11月～2043年2月
S P Eの貸付債権残高	14,539百万円	13,915百万円
S P Eの社債又は信託受益権残高	14,786百万円	13,974百万円
S P Eの数	5	5

( 注 ) 劣後債及び劣後信託受益権の当初引受割合は、当初の発行総額に対する引受額の割合です。

( 中間連結損益計算書関係 )

「販売費及び一般管理費」の主な費目及び金額は、次のとおりです。

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
従業員給料手当	31,741百万円	32,400百万円
賞与引当金繰入額	6,599百万円	7,071百万円
退職給付費用	1,123百万円	925百万円

( 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

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
現金預金勘定	264,822百万円	257,188百万円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	13,825百万円	11,000百万円
現金及び現金同等物	250,997百万円	246,188百万円

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

1. 配当金支払額

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
2023年6月27日 定時株主総会	普通株式	17,839	259	2023年3月31日	2023年6月28日	利益剰余金

(注) 2023年6月27日定時株主総会決議による配当金の総額には、2020年11月24日開催の取締役会において再導入を決議した従業員持株E S O P信託及び2019年6月25日開催の定時株主総会において導入を決議した役員報酬B I P信託が保有する自社の株式に対する配当金149百万円が含まれています。

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

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
2023年10月30日 取締役会	普通株式	18,391	267	2023年9月30日	2023年11月17日	利益剰余金

(注) 2023年10月30日取締役会決議による配当金の総額には、2020年11月24日開催の取締役会において再導入を決議した従業員持株E S O P信託及び2019年6月25日開催の定時株主総会において導入を決議した役員報酬B I P信託が保有する自社の株式に対する配当金135百万円が含まれています。

3. 株主資本の著しい変動

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

1. 配当金支払額

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6月25日 定時株主総会	普通株式	18,942	288	2024年3月31日	2024年6月26日	利益剰余金

(注) 2024年6月25日定時株主総会決議による配当金の総額には、2020年11月24日開催の取締役会において再導入を決議した従業員持株E S O P信託及び2019年6月25日開催の定時株主総会において導入を決議した役員報酬B I P信託が保有する自社の株式に対する配当金129百万円が含まれています。

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

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10月29日 取締役会	普通株式	18,980	287	2024年9月30日	2024年11月22日	利益剰余金

(注) 2024年10月29日取締役会決議による配当金の総額には、2020年11月24日開催の取締役会において再導入を決議した従業員持株E S O P信託及び2019年6月25日開催の定時株主総会において導入を決議した役員報酬B I P信託が保有する自社の株式に対する配当金107百万円が含まれています。

3. 株主資本の著しい変動

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】

・前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	中間連結 損益計算書 計上額 (注3)
	建設事業	不動産 賃貸 事業	不動産 開発 事業	金融事業	計				
売上高									
完成工事高	230,015	15,964	-	-	245,979	-	245,979	-	245,979
仲介事業収入	-	10,617	-	-	10,617	-	10,617	-	10,617
電力事業収入	-	5,555	-	-	5,555	-	5,555	-	5,555
エネルギー事業収入	-	-	-	-	-	16,397	16,397	-	16,397
介護・保育事業収入	-	-	-	-	-	7,851	7,851	-	7,851
ホテル事業収入	-	-	-	-	-	3,689	3,689	-	3,689
投資マンション 事業収入	-	-	7,890	-	7,890	-	7,890	-	7,890
収益不動産事業収入	-	-	2,170	-	2,170	-	2,170	-	2,170
その他	-	9,388	-	53	9,441	1,179	10,621	-	10,621
(顧客との契約から 生じる収益)	230,015	41,526	10,061	53	281,656	29,118	310,775	-	310,775
一括借上事業収入	-	503,540	-	-	503,540	-	503,540	-	503,540
保証事業収入	-	9,679	-	-	9,679	-	9,679	-	9,679
賃貸事業収入	-	3,480	-	-	3,480	-	3,480	-	3,480
保険事業収入	-	-	-	4,382	4,382	-	4,382	-	4,382
投資マンション 事業収入	-	-	2,031	-	2,031	-	2,031	-	2,031
収益不動産事業収入	-	-	51	-	51	-	51	-	51
その他	-	1,652	-	1,131	2,783	399	3,183	-	3,183
(その他の収益)	-	518,352	2,082	5,513	525,949	399	526,349	-	526,349
外部顧客への売上高	230,015	559,879	12,143	5,567	807,605	29,518	837,124	-	837,124
セグメント間の 内部売上高 又は振替高	2,584	2,186	-	8,830	13,602	258	13,860	13,860	-
計	232,599	562,066	12,143	14,398	821,208	29,776	850,985	13,860	837,124
セグメント利益	9,030	44,211	868	1,169	55,279	3,774	59,054	7,023	52,030

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、LPガス等供給事業、高齢者介護事業等を含んでいます。

2. セグメント利益の調整額 7,023百万円には、セグメント間取引消去248百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 7,272百万円が含まれています。全社費用は主に親会社本社の人事・総務部等管理部門に係る費用です。

3. セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

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

1．報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	中間連結 損益計算書 計上額 (注3)
	建設事業	不動産 賃貸 事業	不動産 開発 事業	金融事業	計				
売上高									
完成工事高	267,303	17,325	-	-	284,629	-	284,629	-	284,629
仲介事業収入	-	10,820	-	-	10,820	-	10,820	-	10,820
電力事業収入	-	5,858	-	-	5,858	-	5,858	-	5,858
エネルギー事業収入	-	-	-	-	-	17,070	17,070	-	17,070
介護・保育事業収入	-	-	-	-	-	8,117	8,117	-	8,117
ホテル事業収入	-	-	-	-	-	4,665	4,665	-	4,665
投資マンション 事業収入	-	-	12,529	-	12,529	-	12,529	-	12,529
収益不動産事業収入	-	-	9,562	-	9,562	-	9,562	-	9,562
その他	-	10,797	4	74	10,876	1,697	12,574	-	12,574
(顧客との契約から 生じる収益)	267,303	44,802	22,096	74	334,276	31,550	365,827	-	365,827
一括借上事業収入	-	515,169	-	-	515,169	-	515,169	-	515,169
保証事業収入	-	10,226	-	-	10,226	-	10,226	-	10,226
賃貸事業収入	-	2,727	-	-	2,727	-	2,727	-	2,727
保険事業収入	-	-	-	4,667	4,667	-	4,667	-	4,667
投資マンション 事業収入	-	-	2,422	-	2,422	-	2,422	-	2,422
収益不動産事業収入	-	-	160	-	160	-	160	-	160
その他	-	4,482	-	1,135	5,617	479	6,097	-	6,097
(その他の収益)	-	532,606	2,583	5,802	540,992	479	541,472	-	541,472
外部顧客への売上高	267,303	577,409	24,679	5,877	875,269	32,030	907,299	-	907,299
セグメント間の 内部売上高 又は振替高	8,442	2,915	-	8,851	20,209	365	20,574	20,574	-
計	275,745	580,324	24,679	14,729	895,478	32,395	927,874	20,574	907,299
セグメント利益	26,256	43,288	2,895	1,981	74,421	4,468	78,889	7,826	71,063

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、LPガス等供給事業、高齢者介護事業等を含んでいます。

2. セグメント利益の調整額 7,826百万円には、セグメント間取引消去198百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 8,025百万円が含まれています。全社費用は主に親会社本社の人事・総務部等管理部門に係る費用です。

3. セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

2．報告セグメントの変更等に関する事項

当中間連結会計期間より、報告セグメントを従来の「建設事業」「不動産事業」「金融事業」の区分から、「建設事業」「不動産賃貸事業」「不動産開発事業」「金融事業」の区分に変更しています。

不動産開発事業の拡大に伴い、「不動産開発事業」を独立した報告セグメント区分とし、また従来の「不動産事業」を「不動産賃貸事業」に名称変更しました。

なお、前中間連結会計期間のセグメント情報については、変更後の区分により作成したものを記載していません。

(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は、「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりです。

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

項目	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
(1) 1株当たり中間純利益	570円54銭	781円86銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益(百万円)	38,989	51,119
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)	38,989	51,119
普通株式の期中平均株式数(株)	68,336,895	65,382,167
(2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益	570円45銭	780円03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)	-	-
(うち連結子会社等の 潜在株式による調整額)(百万円)	( - )	( - )
普通株式増加数(株)	11,000	153,148
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	-	-

(注) 1. 株式給付信託

株主資本において自己株式として計上されている株式給付信託に残存する自社の株式は、1株当たり中間純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めていません。

2. 従業員持株E S O P信託

株主資本において自己株式として計上されている従業員持株E S O P信託に残存する自社の株式は、1株当たり中間純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めています。1株当たり中間純利益の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は前中間連結会計期間442,452株、当中間連結会計期間311,399株です。

3. 役員報酬B I P信託

株主資本において自己株式として計上されている役員報酬B I P信託に残存する自社の株式は、1株当たり中間純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めています。1株当たり中間純利益の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は前中間連結会計期間96,530株、当中間連結会計期間101,148株です。

4. 当社は、2023年10月30日に自己株式を取得することを決議し、2023年11月21日に取得が完了しております。自己株式の取得にはコミットメント型自己株式取得( F C S R )以下「本手法」という。)を用いており、詳細につきましては当社2023年11月21日リリース「自己株式立会外買付取引( ToSTNeT-3 )による自己株式の買付けに関するお知らせ」をご参照ください。また、本手法に伴い潜在株式が発生しており、潜在株式調整後1株当たり中間純利益は、以下の計算により算出しております。

潜在株式調整後1株当たり中間純利益 = 当中間純利益 ÷ ( 期中平均株式数 + 普通株式増加数 )

5. 上記4. に準ずる普通株式増加数は以下の計算により算出しております。

平均株価取得株式数 = 自己株式買付金額 ( 1 ) ÷ 平均株価 ( 2 )

潜在交付株式数 ( 単元未満切捨 ) = 取得済株式数 - 平均株価取得株式数

普通株式増加数 = 潜在交付株式数 × 潜在株式が存在した期間 ( 3 ) ÷ 当中間連結会計期間

( 1 ) 自己株式買付金額は、48,010,951,000円

( 2 ) 当社が、自己株式を取得した日の翌営業日 ( 2023年11月22日 ) から当中間連結会計期間の末日 ( 2024年9月30日 ) の各取引日の当社株式のV W A P ( 出来高加重平均価格 ) の算術平均値に調整比率を乗じた価格。なお、「調整比率」とは、2024年3月末を基準日とする配当額に応じて決定される比率で、100%となります。

( 3 ) 当中間連結会計期間の期首 ( 2024年4月1日 ) から末日 ( 2024年9月30日 )

(重要な後発事象)

(簡易株式交換による完全子会社化)

当社は、2024年10月29日開催の取締役会において、大東建託株式会社(以下「大東建託」といいます。)を株式交換完全親会社、ハウスコム株式会社(以下「ハウスコム」といい、大東建託とハウスコムを総称して、以下「両社」といいます。)を株式交換完全子会社とする株式交換を実施することを決議し、両社間で株式交換契約を締結いたしました。なお、本株式交換は、大東建託においては、会社法第796条第2項の規定に基づき、株主総会の決議による承認を必要としない簡易株式交換の手続きにより、また、ハウスコムにおいては、2024年12月20日開催予定のハウスコムの臨時株主総会の決議による本株式交換契約の承認を得た上で、2025年2月1日を効力発生日として行われる予定です。ハウスコムの普通株式は、東京証券取引所の上場廃止基準に従って、2025年1月30日付で上場廃止となる予定です。

1. 本株式交換の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 ハウスコム株式会社

事業の内容 不動産賃貸建物の仲介、管理業務、損害保険代理業

(2) 本株式交換の目的

賃貸仲介店舗網・ブランドの共存

大東建託グループで店舗網を最適化し、ブランドを共存させることで、両社の強みを生かし、不動産

賃

貸仲介業界における大東建託グループの地位を盤石にすることが可能となります。

ITシステムの共同開発の推進

両社それぞれが独立してITシステムを開発するのではなく、両社のノウハウを共有・結集することにより、大東建託グループ全体で収益力・成長力・競争力の強化に資するシステム開発の推進が可能となります。

人的資本経営の推進

グループ内の積極的な人材交流を活性化させ大東建託グループの人的資本経営を推進することにより、従業員の待遇・給与水準の向上を目指します。これによりハウスコム従業員に対し今以上に安心して働ける環境を提供することが可能となります。

グループリソースの共有による提供サービスの拡大

法人営業及び売買仲介事業のノウハウや両社が事業を通じて入手する顧客情報等のグループ間での共有・活用範囲を拡大し、その結果、大東建託グループの顧客基盤の拡充や事業領域の拡大を見込むことが可能となります。

上場維持に係るコスト削減

本株式交換の実行により、大東建託グループとして上場維持に伴うガバナンス対応や年間上場料・開示書類の作成費用・株式事務代行機関への委託費用・監査費用等のコスト削減が可能となります。

(3) 本株式交換の日程

本株式交換契約締結の取締役会決議日(両社)	2024年10月29日(火)
本株式交換契約締結日(両社)	2024年10月29日(火)
本臨時株主総会基準日公告日(ハウスコム)	2024年11月5日(火)
本臨時株主総会基準日(ハウスコム)	2024年11月20日(水)
本臨時株主総会開催日(ハウスコム)	2024年12月20日(金)
最終売買日(ハウスコム)	2025年1月29日(水)
上場廃止日(ハウスコム)	2025年1月30日(木)
本株式交換の実施予定日(効力発生日)(両社)	2025年2月1日(土)

(4) 本株式交換の方式

本株式交換は、大東建託を株式交換完全親会社、ハウスコムを株式交換完全子会社とする株式交換です。本株式交換は、大東建託においては、会社法第796条第2項の規定に基づき、株主総会の決議による承認を必要としない簡易株式交換の手続きにより、また、ハウスコムにおいては2024年12月20日に開催予定の本臨時株主総会の決議による本株式交換契約の承認を受けた上で、2025年2月1日を効力発生日として行う予定です。

2. 株式の種類別の交換比率及び交付株式数並びにその算定方法

(1) 株式の種類別の交換比率及び交付株式数

	大東建託 (株式交換完全親会社)	ハウスコム (株式交換完全子会社)
本株式交換に係る割当比率	1	0.08
本株式交換により交付する株式数	大東建託の普通株式：296,324株(予定)	

(2) 株式交換比率の算定方法

大東建託及びハウスコムは、両社がそれぞれの第三者算定機関から提出を受けた株式交換比率の算定結果を参考に、それぞれが相手方に対して実施したデュー・ディリジェンスの結果等を踏まえて慎重に検討し、両社の財務状況・資産状況・将来の見通し等の要因を総合的に勘案した上で、交渉・協議を重ねてまいりました。その結果、大東建託及びハウスコムは、本株式交換比率は妥当であり、それぞれの株主の皆様様の利益に資するとの判断に至ったため、本株式交換比率により本株式交換を行うことが妥当であると判断いたしました。

3. 実施する会計処理の概要

本件株式交換は、「企業結合に関する会計基準」及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」における共通支配下の取引等に該当する見込みです。

2 【その他】

中間配当に関する取締役会の決議は、次のとおりです。

- |              |             |
|--------------|-------------|
| 1. 決議年月日     | 2024年10月29日 |
| 2. 中間配当金総額   | 18,980百万円   |
| 3. 1株当たりの額   | 287円00銭     |
| 4. 中間配当支払開始日 | 2024年11月22日 |

## 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

2024年11月14日

大東建託株式会社  
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	中川 政人
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	海上 大介

### 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」に掲げられている大東建託株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

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

### 監査人の結論の根拠

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

### 中間連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

監査等委員会の責任は、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。
- ・ 継続企業的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、継続企業的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、監査等委員会に対して、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、監査等委員会に対して、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)が別途保管しています。  
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。