



2025年3月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年10月29日

上場会社名 大東建託株式会社 上場取引所 東・名
コード番号 1878 URL <https://www.kentaku.co.jp>
代表者（役職名）代表取締役社長執行役員 CEO（氏名）竹内 啓
問合せ先責任者（役職名）取締役 上席執行役員 管理本部長 CFO（氏名）岡本 司（TEL）03-6718-9111
半期報告書提出予定日 2024年11月14日 配当支払開始予定日 2024年11月22日
決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 有（機関投資家・証券アナリスト向け）
(百万円未満切捨て)

1. 2025年3月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年4月1日～2024年9月30日）

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期中間期	907,299	8.4	71,063	36.6	73,803	35.4	51,119	31.1
2024年3月期中間期	837,124	4.0	52,030	0.9	54,498	2.3	38,989	7.5

(注) 包括利益 2025年3月期中間期 55,067百万円(21.3%) 2024年3月期中間期 45,406百万円(1.7%)

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
2025年3月期中間期	円 銭 781.86	円 銭 780.03
2024年3月期中間期	570.54	570.45

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
2025年3月期中間期	百万円 1,112,224	百万円 449,408	% 40.4	円 銭 6,828.15
2024年3月期	1,080,069	405,800	37.6	6,211.64

(参考) 自己資本 2025年3月期中間期 449,012百万円 2024年3月期 405,768百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
2024年3月期	円 銭 —	円 銭 267.00	円 銭 —	円 銭 288.00	円 銭 555.00
2025年3月期	—	287.00			
2025年3月期(予想)			—	343.00	630.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2025年3月期の連結業績予想（2024年4月1日～2025年3月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	1,830,000	5.7	120,000	14.5	123,000	13.1	84,000	12.5	1,260.00

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当中間期における連結範囲の重要な変更 : 無
 新規 一社(社名) 一、除外 一社(社名) 一

(2) 中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	2025年3月期中間期	68,918,979株	2024年3月期	68,918,979株
② 期末自己株式数	2025年3月期中間期	3,159,964株	2024年3月期	3,595,071株
③ 期中平均株式数(中間期)	2025年3月期中間期	65,382,167株	2024年3月期中間期	68,336,895株

※ 第2四半期(中間期)決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- ・本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P.3「1. 経営成績等の概況(3)連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。
- ・当社は、2024年10月29日(火)に機関投資家・アナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。この説明会で使用した資料、説明内容(音声)、質疑応答については、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。
- ・前連結会計年度末及び当中間連結会計期間末の連結貸借対照表には、株式給付信託、従業員持株ESOP信託及び役員報酬BIP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株当たり中間純利益、潜在株式調整後1株当たり中間純利益、自己資本比率、1株当たり純資産、自己資本、期末自己株式数及び期中平均株式数(中間期)の算出に当たり自己株式とみなしていません。

前連結会計年度末及び当中間連結会計期間末における2014年3月31日以前に契約を締結した株式給付信託が所有する当社株式は、以下のとおりです。

前連結会計年度末 : 299,195株 3,227百万円
 当中間連結会計期間末 : 259,630株 2,794百万円

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当中間期の経営成績の概況	2
(2) 当中間期の財政状態の概況	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	6
中間連結損益計算書	6
中間連結包括利益計算書	7
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(追加情報)	9
(会計方針の変更)	9
(セグメント情報等の注記)	10
3. 補足情報	12

1. 経営成績等の概況

(1) 当中間期の経営成績の概況

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8月累計で343,611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2.4%増加の150,510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。

(当中間連結会計期間の概況)

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）、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。

(セグメント別の状況)

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。

① 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。

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。

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」を提供するハウズリー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。

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)

③ 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。

④ その他の事業

その他の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、その他の事業売上高は379億7百万円（前年同期比8.0%増）、営業利益は64億49百万円（前年同期比30.5%増）となりました。

(2) 当中間期の財政状態の概況

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) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当中間期までの実績を踏まえ、2024年5月2日付の「2024年3月期 決算短信」で公表しました2025年3月期の通期の連結業績予想を、2024年10月22日に下記のとおり修正し公表しております。

2025年3月期通期業績予想数値の修正(2024年4月1日～2025年3月31日)

(単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属する当期純利益	1株当たり当期純利益
前回発表予想(A)	1,820,000	110,000	113,000	76,000	1,150円00銭
今回修正予想(B)	1,830,000	120,000	123,000	84,000	1,260円00銭
増減額(B-A)	10,000	10,000	10,000	8,000	
増減率(%)	0.5%	9.1%	8.8%	10.5%	
前期実績 (2024年3月期)	1,731,467	104,819	108,720	74,685	1,110円59銭

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(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	7,195	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	3,788	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)
負債の部		
流動負債		
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
固定負債		
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
純資産の部		
株主資本		
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
その他の包括利益累計額		
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)
売上高		
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
売上原価		
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
売上総利益		
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
営業外収益		
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
営業外費用		
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
特別利益		
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
特別損失		
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)
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	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
投資活動によるキャッシュ・フロー		
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
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)	△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

(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業的前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(追加情報)

(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。

(会計方針の変更)

「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。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I. 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。

Ⅱ. 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。

3. 補足情報

(1) 決算概要

① 連結

(単位:百万円)

	前々中間 連結会計期間	前中間 連結会計期間	前々期増減率	当中間 連結会計期間	前期増減率
売上高	805,072	837,124	4.0%	907,299	8.4%
売上総利益	126,629	134,535	6.2%	156,398	16.3%
販管費 (売上高販管费率)	75,041 9.3%	82,504 9.9%	9.9% 0.6p	85,335 9.4%	3.4% △0.5p
営業利益	51,587	52,030	0.9%	71,063	36.6%
経常利益	53,274	54,498	2.3%	73,803	35.4%
親会社株主に帰属する中間純利益	36,285	38,989	7.5%	51,119	31.1%

② 単体

(単位:百万円)

	前々中間 連結会計期間	前中間 連結会計期間	前々期増減率	当中間 連結会計期間	前期増減率
売上高	217,251	236,757	9.0%	271,162	14.5%
建設事業	215,084	230,757	7.3%	263,450	14.2%
不動産事業等	2,167	5,999	176.8%	7,712	28.6%
売上総利益	46,538	54,726	17.6%	70,326	28.5%
建設事業	45,366	51,583	13.7%	67,487	30.8%
不動産事業等	1,172	3,143	168.2%	2,839	△9.7%
販管費	48,109	52,508	9.1%	52,123	△0.7%
営業利益	△1,570	2,218	—	18,203	720.5%
経常利益	47,501	53,630	12.9%	68,982	28.6%
中間純利益	46,855	52,962	13.0%	61,651	16.4%

(2) 配当金

	2023年3月期	2024年3月期	(前期増減額)	2025年3月期 (計画)	(計画増減額)
1株当たり年間配当金(円)	516	555	39	630	75
連結配当性向	50.0%	50.0%	—	50.0%	—

(3) セグメント別

① 建設事業

(単位:百万円)

	前々中間 連結会計期間	前中間 連結会計期間	前々期増減率	当中間 連結会計期間	前期増減率
売上高	213,184	230,015	7.9%	267,303	16.2%
居住用	202,813	221,065	9.0%	252,700	14.3%
賃貸住宅	201,733	219,715	8.9%	251,648	14.5%
戸建住宅	1,080	1,349	24.9%	1,052	△22.0%
事業用	5,911	3,871	△34.5%	10,170	162.7%
その他	4,458	5,078	13.9%	4,431	△12.7%
売上総利益 (売上総利益率)	45,567 21.4%	51,978 22.6%	14.1% 1.2p	68,233 25.5%	31.3% 2.9p
営業利益 (営業利益率)	8,076 3.8%	9,030 3.9%	11.8% 0.1p	26,256 9.8%	190.7% 5.9p

② 不動産賃貸事業

(単位:百万円)

	前々中間 連結会計期間	前中間 連結会計期間	前々期増減率	当中間 連結会計期間	前期増減率
売上高	548,224	559,879	2.1%	577,409	3.1%
一括借上	492,845	503,540	2.2%	515,169	2.3%
営繕工事	19,134	15,964	△16.6%	17,325	8.5%
不動産仲介	10,946	10,617	△3.0%	10,820	1.9%
家賃保証事業	9,350	9,679	3.5%	10,226	5.7%
電力事業	4,771	5,555	16.4%	5,858	5.4%
賃貸事業	3,444	3,480	1.0%	2,727	△21.6%
その他	7,733	11,041	42.8%	15,280	38.4%
売上総利益 (売上総利益率)	67,747 12.4%	66,389 11.9%	△2.0% △0.5p	67,899 11.8%	2.3% △0.1p
営業利益 (営業利益率)	45,994 8.4%	44,211 7.9%	△3.9% △0.5p	43,288 7.5%	△2.1% △0.4p

③ 不動産開発事業

(単位:百万円)

	前々中間 連結会計期間	前中間 連結会計期間	前々期増減率	当中間 連結会計期間	前期増減率
売上高	11,742	12,143	3.4%	24,679	103.2%
投資マンション	8,889	7,579	△14.7%	12,212	61.1%
収益不動産 (買取再販)	427	2,056	380.7%	5,948	189.3%
収益不動産 (開発販売)	—	—	—	3,137	—
その他	2,425	2,508	3.4%	3,380	34.8%
売上総利益 (売上総利益率)	1,899 16.2%	2,762 22.7%	45.4% 6.6p	5,831 23.6%	111.1% 0.9p
営業利益 (営業利益率)	301 2.6%	868 7.2%	188.5% 4.6p	2,895 11.7%	233.2% 4.5p

④ その他の事業

(単位:百万円)

	前々中間 連結会計期間	前中間 連結会計期間	前々期増減率	当中間 連結会計期間	前期増減率
売上高	31,920	35,085	9.9%	37,907	8.0%
金融事業	5,158	5,567	7.9%	5,877	5.6%
その他	26,762	29,518	10.3%	32,030	8.5%
売上総利益 (売上総利益率)	11,414 35.8%	13,404 38.2%	17.4% 2.4p	14,433 38.1%	7.7% △0.1p
営業利益 (営業利益率)	4,679 14.7%	4,943 14.1%	5.6% △0.6p	6,449 17.0%	30.5% 2.9p

(4) 指標

以下表中にて「※」を付している項目は、中間期末時点の数値を示しています。

① 建設事業

	前々中間 連結会計期間	前中間 連結会計期間	前々期増減率	当中間 連結会計期間	前期増減率
受注高(百万円) (注1)	253,906	290,501	14.4%	289,425	△0.4%
受注残高(百万円) (注1) ※	732,287	767,126	4.8%	791,924	3.2%
建築営業担当者数(人) ※	2,878	2,942	2.2%	2,950	0.3%

(注) 1. 不動産事業売上高に計上される大東建託パートナーズ(株)の営繕工事を含んでいます。

(受注関連)

	前々中間 連結会計期間	前中間 連結会計期間	前々期増減率	当中間 連結会計期間	前期増減率
受注棟数(棟)	2,511	2,491	△0.8%	2,149	△13.7%
賃貸住宅	2,417	2,423	0.2%	2,109	△13.0%
戸建住宅	53	32	△39.6%	30	△6.3%
事業用	41	36	△12.2%	10	△72.2%
受注戸数(戸)	20,848	20,836	△0.1%	18,126	△13.0%
賃貸住宅	20,694	20,739	0.2%	18,005	△13.2%
戸建住宅	54	36	△33.3%	31	△13.9%
事業用	100	61	△39.0%	90	47.5%
受注工事高(百万円)	253,906	290,501	14.4%	289,425	△0.4%
賃貸住宅	228,986	260,924	13.9%	248,180	△4.9%
戸建住宅	1,652	1,244	△24.7%	1,133	△8.9%
事業用	3,259	7,919	143.0%	9,526	20.3%
営繕工事等	20,007	20,412	2.0%	30,584	49.8%

<エリア別 事業用・営繕工事等除く>

受注棟数(棟)	2,470	2,455	△0.6%	2,139	△12.9%
首都圏	470	408	△13.2%	374	△8.3%
中部圏	224	263	17.4%	248	△5.7%
近畿圏	176	163	△7.4%	203	24.5%
その他都市圏	1,600	1,621	1.3%	1,314	△18.9%
受注戸数(戸)	20,748	20,775	0.1%	18,036	△13.2%
首都圏	4,195	4,216	0.5%	3,680	△12.7%
中部圏	1,573	1,882	19.6%	1,777	△5.6%
近畿圏	1,913	1,505	△21.3%	1,758	16.8%
その他都市圏	13,067	13,172	0.8%	10,821	△17.8%
受注工事高(百万円)	230,638	262,168	13.7%	249,312	△4.9%
首都圏	57,341	65,139	13.6%	66,096	1.5%
中部圏	17,442	24,010	37.7%	23,588	△1.8%
近畿圏	22,433	20,804	△7.3%	25,938	24.7%
その他都市圏	133,422	152,214	14.1%	133,690	△12.2%

(完成工事関連)

	前々中間 連結会計期間	前中間 連結会計期間	前々期増減率	当中間 連結会計期間	前期増減率
完成棟数(棟)	2,591	2,356	△9.1%	2,410	2.3%
賃貸住宅	2,510	2,271	△9.5%	2,349	3.4%
戸建住宅	37	38	2.7%	27	△28.9%
事業用	44	47	6.8%	34	△27.7%
完成戸数(戸)	19,603	18,281	△6.7%	19,736	8.0%
賃貸住宅	19,335	18,125	△6.3%	19,516	7.7%
戸建住宅	40	39	△2.5%	27	△30.8%
事業用	228	117	△48.7%	193	65.0%
完成工事高(百万円)	232,318	245,979	5.9%	284,629	15.7%
賃貸住宅	201,733	219,715	8.9%	251,648	14.5%
戸建住宅	1,080	1,349	24.9%	1,052	△22.0%
事業用	5,911	3,871	△34.5%	10,170	162.7%
営繕工事等 (注)	23,592	21,043	△10.8%	21,757	3.4%

<エリア別 事業用・営繕工事等除く>

完成棟数(棟)	2,547	2,309	△9.3%	2,376	2.9%
首都圏	463	458	△1.1%	441	△3.7%
中部圏	241	219	△9.1%	235	7.3%
近畿圏	197	143	△27.4%	176	23.1%
その他都市圏	1,646	1,489	△9.5%	1,524	2.4%
完成戸数(戸)	19,375	18,164	△6.3%	19,543	7.6%
首都圏	3,893	3,864	△0.7%	4,006	3.7%
中部圏	1,573	1,557	△1.0%	1,658	6.5%
近畿圏	1,681	1,332	△20.8%	1,766	32.6%
その他都市圏	12,228	11,411	△6.7%	12,113	6.2%
完成工事高(百万円)	202,813	221,065	9.0%	252,700	14.3%
首都圏	47,786	59,507	24.5%	63,831	7.3%
中部圏	21,420	18,292	△14.6%	22,363	22.3%
近畿圏	18,627	20,199	8.4%	22,778	12.8%
その他都市圏	114,978	123,065	7.0%	143,727	16.8%

(注)不動産事業売上高に計上される「営繕工事高」が前々中間連結会計期間で19,134百万円、前中間連結会計期間で15,964百万円、当中間連結会計期間で17,325百万円含まれています。

② 不動産賃貸事業

		前々中間 連結会計期間	前中間 連結会計期間	前々期増減率	当中間 連結会計期間	前期増減率
入居者斡旋件数(件) (注1)		163,427	159,038	△2.7%	163,244	2.6%
	居住用	162,485	158,054	△2.7%	162,270	2.7%
	事業用	942	984	4.5%	974	△1.0%
賃貸営業担当者数(人) ※		1,614	1,655	2.5%	1,702	2.8%
家賃ベース入居率 (9月) (注2)	居住用	97.7%	97.3%	△0.4p	97.4%	0.1p
	事業用	99.4%	99.4%	—	99.3%	△0.1p
件数入居率 (注3) ※	居住用	98.0%	97.5%	△0.5p	97.5%	—
	事業用	99.2%	99.2%	—	99.0%	△0.2p
管理棟数(棟) ※		186,838	190,318	1.9%	193,913	1.9%
	居住用	167,958	171,652	2.2%	175,463	2.2%
	事業用	18,880	18,666	△1.1%	18,450	△1.2%
管理戸数(戸) ※		1,244,849	1,273,997	2.3%	1,304,824	2.4%
	居住用	1,210,188	1,239,662	2.4%	1,270,827	2.5%
	事業用	34,661	34,335	△0.9%	33,997	△1.0%

(注) 1. 大東建託リーシング㈱、大東建託パートナーズ㈱の合計件数

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)

3. 件数入居率 = 1 - (空室数 / 管理戸数)

③ 不動産開発事業

		前々中間 連結会計期間	前中間 連結会計期間	前々期増減率	当中間 連結会計期間	前期増減率
投資マンション販売戸数(戸) (注1)		459	279	△39.2%	409	46.6%
収益不動産販売棟数 (棟)	買取再販	3	10	233.3%	34	240.0%
	開発販売	—	—	—	9	—

(注) 1. 投資マンション販売戸数は、当社グループの㈱インヴァランスの販売戸数を記載しています。

④ その他の事業

		前々中間 連結会計期間	前中間 連結会計期間	前々期増減率	当中間 連結会計期間	前期増減率
ガス供給戸数(戸) ※	LPGガス	387,569	403,411	4.1%	421,090	4.4%
	都市ガス	62,565	75,120	20.1%	78,970	5.1%
デイサービス施設数(施設) ※		82	82	—	82	—
保育施設数(施設) ※		29	30	3.4%	30	—
訪問介護・看護施設数(施設) ※		19	23	21.1%	24	4.3%
マレーシアホテル 平均稼働率 (注1)	ルメリディアン	37.4%	65.1%	27.7p	75.9%	10.8p
	ヒルトン	42.0%	69.6%	27.6p	78.9%	9.3p

(注) 1. ルメリディアンを所有するDAITO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA) SDN. BHD. 及びヒルトンを所有するDAITO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA) II SDN. BHD. の決算日は12月末日であるため、それぞれ1月から6月の平均稼働率を記載しています。

⑤ その他

		前々中間 連結会計期間	前中間 連結会計期間	前々期増減率	当中間 連結会計期間	前期増減率
連結総人員(人) ※		17,958	18,122	0.9%	18,682	3.1%
単体総人員(人) ※		8,278	8,156	△1.5%	8,279	1.5%
設備投資額(百万円)	連結	14,045	10,364	△26.2%	15,839	52.8%
	単体	1,550	2,048	32.1%	5,432	165.2%