



## 2025年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2025年1月31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

配当支払開始予定日 ー  
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3四半期の連結業績(2024年4月1日~2024年12月31日)

(1) 連結経営成績(累計) (%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期第3四半期	1,362,176	7.3	102,797	26.5	108,832	28.4	76,874	27.8
2024年3月期第3四半期	1,269,830	4.8	81,272	6.9	84,731	8.2	60,146	13.3

(注) 包括利益 2025年3月期第3四半期 75,689百万円( 11.2%) 2024年3月期第3四半期 68,064百万円( 9.2%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2025年3月期第3四半期	1,173.03	1,170.65
2024年3月期第3四半期	885.95	885.74

### (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
	百万円	百万円	%	円 銭
2025年3月期第3四半期	1,075,021	451,965	42.0	6,841.68
2024年3月期	1,080,069	405,800	37.6	6,211.64

(参考) 自己資本 2025年3月期第3四半期 451,285百万円 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
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2024年3月期	—	267.00	—	288.00	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) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更 : 無  
 新規 —社(社名)— 、除外 —社(社名)—

(2) 四半期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3Q	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3Q	2,957,748株	2024年3月期	3,595,071株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2025年3月期3Q	65,534,704株	2024年3月期3Q	67,888,641株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー : 無

※ 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、2025年1月31日(金)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第3四半期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株当たり四半期純利益、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益、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(四半期累計)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第3四半期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

当第3四半期連結会計期間末 : 221,639株 2,385百万円

(添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビューについて)

当社は、レビュー完了後にレビュー報告書(任意)を添付した四半期決算短信を開示することを予定しております。

開示予定日 2025年2月14日

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当四半期連結累計期間の経営成績の概況 .....	2
(2) 当四半期連結累計期間の財政状態の概況 .....	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. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....	4
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 .....	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書 .....	8
(4) 四半期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
(会計方針の変更) .....	9
(追加情報) .....	9
(セグメント情報等の注記) .....	11
(重要な後発事象) .....	13
3. 補足情報 .....	15

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当四半期連結累計期間の経営成績の概況

当第3四半期連結累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11月累計で546,865戸、前年同期比1.2%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0.5%増加の237,801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。

#### (当第3四半期連結累計期間の概況)

当社グループの連結業績は、売上高1兆3,621億76百万円（前年同期比7.3%増）、営業利益1,027億97百万円（前年同期比26.5%増）、経常利益1,088億32百万円（前年同期比28.4%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益768億74百万円（前年同期比27.8%増）となりました。

#### (セグメント別の状況)

第1四半期連結会計期間より、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4,009億56百万円（前年同期比13.3%増）、完成工事総利益は1,015億94百万円（前年同期比26.9%増）、また、完成工事総利益率は前年同期比2.7ポイント上昇の25.3%となりました。その結果、営業利益は365億53百万円（前年同期比131.7%増）となりました。

受注工事高は、良好な融資環境のもと販売促進策の効果的な実施により、前年同期比4.5%増の4,565億85百万円となり、2024年12月末の受注工事残高は、前年同期比3.8%増の8,104億87百万円となりました。

#### 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」を提供するハウスリー株式会社との収入拡大等により、不動産賃貸事業売上高は8,676億56百万円（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、624億2百万円（前年同期比1.9%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1.9%増の233,624件となりました。2024年12月の家賃ベース入居率（注2）は、居住用で前年同月比同水準の97.4%、事業用で前年同月比0.1ポイント低下の99.4%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 =  $1 - (\text{空室物件の借上家賃支払額} / \text{家賃総額})$

#### 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338億33百万円（前年同期比80.1%増）となりました。営業利益は、36億50百万円（前年同期比197.3%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597億30百万円（前年同期比7.2%増）、営業利益は128億53百万円（前年同期比5.1%増）となりました。

(2) 当四半期連結累計期間の財政状態の概況

当第3四半期連結会計期間末の総資産は、前期末比50億48百万円減少して、1兆750億21百万円となりました。これは主に、完成工事未収入金等344億6百万円、販売用不動産256億66百万円、有形固定資産76億40百万円が増加した一方、現金預金785億83百万円が減少したことによるものです。

負債は、前期末比512億13百万円減少して、6,230億55百万円となりました。これは主に、1年内返済予定の長期借入金400億7百万円が増加した一方、長期借入金480億56百万円、賞与引当金163億95百万円、未成工事受入金128億96百万円、未払法人税等103億41百万円が減少したことによるものです。

純資産は、前期末比461億65百万円増加して、4,519億65百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上により768億74百万円が増加した一方、剰余金の配当により379億22百万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4.4ポイント増加して42.0%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

2024年10月22日に公表しました通期の業績予想数値から変更はありません。

## 2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金預金	245,758	167,174
金銭の信託	11,500	11,500
完成工事未収入金等	58,565	92,971
有価証券	3,798	5,009
販売用不動産	58,587	84,254
未成工事支出金	15,094	18,918
棚卸不動産	9,308	8,802
その他の棚卸資産	7,195	9,181
前払費用	75,579	78,931
営業貸付金	104,250	105,596
その他	35,197	28,391
貸倒引当金	△559	△645
流動資産合計	624,275	610,084
固定資産		
有形固定資産	194,864	202,505
無形固定資産		
のれん	11,849	11,258
その他	21,556	22,508
無形固定資産合計	33,406	33,766
投資その他の資産		
投資有価証券	53,737	53,037
劣後債及び劣後信託受益権	3,788	3,446
繰延税金資産	105,199	99,838
その他	71,457	79,532
貸倒引当金	△6,660	△7,190
投資その他の資産合計	227,522	228,664
固定資産合計	455,794	464,936
資産合計	1,080,069	1,075,021

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	49,767	48,858
1年内返済予定の長期借入金	10,982	50,989
未払法人税等	22,065	11,723
未成工事受入金	52,868	39,971
前受金	102,424	101,972
賞与引当金	23,278	6,882
工事損失引当金	2,641	1,889
預り金	10,382	11,754
その他	52,530	44,905
流動負債合計	326,941	318,948
固定負債		
社債	11,000	11,000
長期借入金	57,176	9,119
一括借上修繕引当金	221,824	226,100
退職給付に係る負債	15,001	14,548
長期預り保証金	29,351	29,425
その他	12,974	13,912
固定負債合計	347,327	304,107
負債合計	674,268	623,055
純資産の部		
株主資本		
資本金	29,060	29,060
資本剰余金	34,540	34,540
利益剰余金	391,255	428,355
自己株式	△58,485	△48,178
株主資本合計	396,371	443,778
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	4,424
繰延ヘッジ損益	714	444
土地再評価差額金	△7,584	△7,584
為替換算調整勘定	7,164	8,502
退職給付に係る調整累計額	△791	△666
その他の包括利益累計額合計	6,169	5,120
新株予約権	130	110
非支配株主持分	3,129	2,955
純資産合計	405,800	451,965
負債純資産合計	1,080,069	1,075,021

## (2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

## 四半期連結損益計算書

## 第3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
<b>売上高</b>		
完成工事高	353,837	400,956
不動産賃貸事業売上高	841,493	867,656
不動産開発事業売上高	18,781	33,833
その他の事業売上高	55,717	59,730
売上高合計	1,269,830	1,362,176
<b>売上原価</b>		
完成工事原価	273,747	299,361
不動産賃貸事業売上原価	742,518	767,887
不動産開発事業売上原価	14,814	25,547
その他の事業売上原価	33,378	36,085
売上原価合計	1,064,458	1,128,882
<b>売上総利益</b>		
完成工事総利益	80,089	101,594
不動産賃貸事業総利益	98,975	99,769
不動産開発事業総利益	3,966	8,286
その他の事業総利益	22,339	23,644
売上総利益合計	205,371	233,294
販売費及び一般管理費	124,099	130,497
営業利益	81,272	102,797
<b>営業外収益</b>		
受取利息	616	580
受取配当金	182	462
受取手数料	2,261	2,601
持分法による投資利益	942	602
為替差益	—	1,529
雑収入	1,272	1,249
営業外収益合計	5,276	7,025
<b>営業外費用</b>		
支払利息	333	425
為替差損	955	—
支払手数料	106	104
雑支出	421	460
営業外費用合計	1,816	989
<b>経常利益</b>	84,731	108,832
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	25	118
投資有価証券売却益	2,129	1,120
その他	0	—
特別利益合計	2,155	1,239
<b>特別損失</b>		
固定資産除売却損	122	159
減損損失	3	—
投資有価証券売却損	—	21
投資有価証券評価損	311	—
特別損失合計	437	181
<b>税金等調整前四半期純利益</b>	86,449	109,890
法人税、住民税及び事業税	26,721	27,602
法人税等調整額	△33	5,551
法人税等合計	26,687	33,153
<b>四半期純利益</b>	59,762	76,736
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△383	△137
<b>親会社株主に帰属する四半期純利益</b>	60,146	76,874



四半期連結包括利益計算書  
第3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
四半期純利益	59,762	76,736
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,302	△2,241
繰延ヘッジ損益	669	△269
為替換算調整勘定	5,482	1,338
退職給付に係る調整額	847	125
その他の包括利益合計	8,302	△1,047
四半期包括利益	68,064	75,689
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	68,453	75,825
非支配株主に係る四半期包括利益	△388	△136

## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	86,449	109,890
減価償却費	12,790	12,896
減損損失	3	—
のれん償却額	609	712
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	386	615
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△9,150	△16,395
一括借上修繕引当金の増減額 (△は減少)	10,556	4,275
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	163	△271
受取利息及び受取配当金	△799	△1,043
支払利息	333	425
投資有価証券売却損益 (△は益)	△2,129	△1,099
投資有価証券評価損益 (△は益)	311	—
持分法による投資損益 (△は益)	△942	△602
売上債権の増減額 (△は増加)	△23,649	△34,364
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△24,980	△25,666
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	△2,891	△3,824
その他の棚卸資産の増減額 (△は増加)	6,104	△1,476
前払費用の増減額 (△は増加)	560	△1,179
営業貸付金の増減額 (△は増加)	2,962	△1,345
仕入債務の増減額 (△は減少)	△6,089	△943
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	177	△12,896
前受金の増減額 (△は減少)	△17,187	△469
長期預り保証金の増減額 (△は減少)	△1,085	74
その他	5,207	△2,786
小計	37,710	24,526
利息及び配当金の受取額	1,484	1,546
利息の支払額	△329	△410
法人税等の支払額	△35,523	△32,682
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,341	△7,020
<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	30,324	33,970
定期預金の預入による支出	△23,319	△31,900
有価証券の取得による支出	△3,000	△7,000
有価証券の売却及び償還による収入	4,000	5,800
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△866	△119
有形固定資産の取得による支出	△11,482	△13,088
無形固定資産の取得による支出	△3,662	△5,151
投資有価証券の取得による支出	△2,458	△4,519
投資有価証券の売却及び償還による収入	7,435	2,786
その他	△973	△3,846
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,002	△23,069
<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	1,091
長期借入金の返済による支出	△9,186	△9,140
社債の償還による支出	△50	—
自己株式の処分による収入	1,799	2,274
自己株式の取得による支出	△50,169	△24
配当金の支払額	△36,230	△37,916
非支配株主への配当金の支払額	△59	△69
その他	△319	△258
財務活動によるキャッシュ・フロー	△93,901	△44,043
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,752	△2,381
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△91,809	△76,513
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四半期末残高	154,502	152,524

## (4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

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。

(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。)等を第1四半期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四半期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年改正適用指針を第1四半期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年四半期の四半期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)

(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。

## (自己株式の取得に関する事項)

当社は、前期の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。なお、自己株式の取得にはコミットメント型自己株式取得（FCSR）（以下「本手法」という。）を用いております。本手法は、関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に該当するものとして、以下のとおり会計処理を行っております

## 1. 本手法の概要

当社は、2023年11月21日にToSTNeT-3により1株あたり16,090円で、3,107,500株、49,999百万円に相当する自己株式を取得いたしました。（以下「本買付」という。）

本買付にあたっては、野村証券株式会社が当社株主から借株をした上で売付注文をしております。なお、ToSTNeT-3では一般の株主の皆様からの売付注文は、金融商品取引業者である野村証券株式会社の自己の計算に基づく売付注文に優先されますので、野村証券株式会社による売付注文の約定額は一般の株主の皆様からの売付注文分だけ減少しており、結果的に2,983,900株を野村証券株式会社から買付けております。野村証券株式会社が本買付後に行う当社株式の取得に関して、当社と野村証券株式会社との間で締結された契約はありません。

野村証券株式会社から取得した株式に対しては、当社の実質的な取得単価が本買付以降の一定期間（2023年11月21日から新株予約権の行使日または行使が行われない旨の通知を受けた日の前日まで）の各取引日の当社株式のVWAP（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（以下「平均株価」という。）と同じになるように、別途、本手法において当社が発行する新株予約権（以下「本新株予約権」という。）の取得者となる野村キャピタル・インベストメント株式会社（以下「新株予約権者」という。）との間で当社株式を用いた調整取引を行います。具体的には、①平均株価が16,090円よりも高い場合は、本新株予約権の行使により、「本買付における野村証券株式会社からの取得株式数」（以下「取得済株式数」という。）から「本買付において野村証券株式会社から買付けた金額により当社株式を平均株価で取得したと仮定した場合の取得株式数」（以下「平均株価取得株式数」という。）を控除して算出される数の当社株式を新株予約権者に交付し、逆に、②平均株価が16,090円よりも低い場合は、平均株価取得株式数から取得済株式数を控除して算出される数の当社株式を新株予約権者から無償で取得することを合意しております。

なお、2024年11月19日付で本新株予約権の行使がされたことに伴い、新株予約権者との間で当社株式を用いた調整取引を行いました。具体的には、算出された平均株価が16,939.1970円となり16,090円よりも高い場合に該当するため、取得済株式数2,983,900株から平均株価取得株式数2,834,310株を控除して算出された当社株式149,500株（単元未満株式90株は切り捨て）を新株予約権者に交付いたしました。この結果、調整取引を含めた全体での最終的な取得株式数は2,834,400株となりました。

## 2. 会計処理の原則および手続

2023年11月21日にToSTNeT-3を利用して取得した当社株式については、取得価額により貸借対照表の純資産の部に「自己株式」として計上しております。また、新株予約権の行使により交付した自己株式については、①交付した自己株式の帳簿価額を貸借対照表の純資産の部の「自己株式」から減額、②新株予約権の行使により払い込みを受けた金銭の額から、①の交付した自己株式の帳簿価額を控除して得た額を「その他資本剰余金」として貸借対照表の純資産の部に計上しております。なお、本手法により取得および交付した当社株式については、1株当たり四半期純利益金額の算定上、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おります。

当該会計処理方針に基づき、当第3四半期会計期間において、本手法の調整取引で、新株予約権者に交付した当社株式の帳簿価額減少額2,401百万円を、貸借対照表の純資産の部に「その他資本剰余金」として、負の値で計上しております。

なお、当第3四半期会計期間末において、その他資本剰余金の残高が負の値であったため、当該負の値を繰越利益剰余金から減額しております。

(セグメント情報等の注記)

## 【セグメント情報】

I. 前第3四半期連結累計期間(自2023年4月1日至2023年12月31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)	四半期連結 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	353,837	24,662	—	—	378,500	—	378,500	—	378,500
仲介事業収入	—	15,401	—	—	15,401	—	15,401	—	15,401
電力事業収入	—	8,066	—	—	8,066	—	8,066	—	8,066
エネルギー事業収入	—	—	—	—	—	26,737	26,737	—	26,737
介護・保育事業収入	—	—	—	—	—	11,802	11,802	—	11,802
ホテル事業収入	—	—	—	—	—	5,983	5,983	—	5,983
投資マンション 事業収入	—	—	11,024	—	11,024	—	11,024	—	11,024
収益不動産事業収入	—	—	4,592	—	4,592	—	4,592	—	4,592
その他	—	14,923	—	76	15,000	2,157	17,157	—	17,157
(顧客との契約から 生じる収益)	353,837	63,053	15,617	76	432,585	46,679	479,265	—	479,265
一括借上事業収入	—	756,386	—	—	756,386	—	756,386	—	756,386
保証事業収入	—	14,526	—	—	14,526	—	14,526	—	14,526
賃貸事業収入	—	4,802	—	—	4,802	—	4,802	—	4,802
保険事業収入	—	—	—	6,657	6,657	—	6,657	—	6,657
投資マンション 事業収入	—	—	3,073	—	3,073	—	3,073	—	3,073
収益不動産事業収入	—	—	90	—	90	—	90	—	90
その他	—	2,724	—	1,695	4,420	608	5,028	—	5,028
(その他の収益)	—	778,439	3,164	8,353	789,957	608	790,565	—	790,565
外部顧客への売上高	353,837	841,493	18,781	8,429	1,222,543	47,287	1,269,830	—	1,269,830
セグメント間の 内部売上高 又は振替高	3,368	3,619	—	13,198	20,186	389	20,576	△20,576	—
計	357,206	845,113	18,781	21,628	1,242,729	47,677	1,290,407	△20,576	1,269,830
セグメント利益	15,775	63,627	1,228	4,502	85,133	7,725	92,859	△11,586	81,272

(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△11,586百万円には、セグメント間取引消去△359百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△11,226百万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、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

## Ⅱ. 当第3四半期連結累計期間(自2024年4月1日至2024年12月31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)	四半期連結 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	400,956	26,786	—	—	427,742	—	427,742	—	427,742
仲介事業収入	—	15,794	—	—	15,794	—	15,794	—	15,794
電力事業収入	—	8,285	—	—	8,285	—	8,285	—	8,285
エネルギー事業収入	—	—	—	—	—	27,989	27,989	—	27,989
介護・保育事業収入	—	—	—	—	—	12,349	12,349	—	12,349
ホテル事業収入	—	—	—	—	—	7,307	7,307	—	7,307
投資マンション 事業収入	—	—	16,505	—	16,505	—	16,505	—	16,505
収益不動産事業収入	—	—	13,518	—	13,518	—	13,518	—	13,518
その他	—	16,082	8	115	16,205	2,501	18,707	—	18,707
(顧客との契約から 生じる収益)	400,956	66,949	30,031	115	498,052	50,147	548,200	—	548,200
一括借上事業収入	—	774,368	—	—	774,368	—	774,368	—	774,368
保証事業収入	—	15,325	—	—	15,325	—	15,325	—	15,325
賃貸事業収入	—	4,116	—	—	4,116	—	4,116	—	4,116
保険事業収入	—	—	—	6,987	6,987	—	6,987	—	6,987
投資マンション 事業収入	—	—	3,680	—	3,680	—	3,680	—	3,680
収益不動産事業収入	—	—	121	—	121	—	121	—	121
その他	—	6,896	—	1,707	8,603	772	9,376	—	9,376
(その他の収益)	—	800,707	3,801	8,695	813,204	772	813,976	—	813,976
外部顧客への売上高	400,956	867,656	33,833	8,810	1,311,256	50,920	1,362,176	—	1,362,176
セグメント間の 内部売上高 又は振替高	13,038	4,700	—	13,288	31,026	592	31,619	△31,619	—
計	413,994	872,356	33,833	22,098	1,342,283	51,512	1,393,796	△31,619	1,362,176
セグメント利益	36,553	62,402	3,650	4,520	107,128	8,332	115,460	△12,663	102,797

(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△12,663百万円には、セグメント間取引消去△352百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△12,311百万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、四半期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

第1四半期連結会計期間より、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、前第3四半期連結累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す。



## (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て、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りました。

## 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

## ① 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。

## ② 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。

## ③ 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。

## ④ 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。

## ⑤ 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得て、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。



## 3. 補足情報

## (1) 決算概要

(単位：百万円)

	前々第3四半期 連結累計期間	前第3四半期 連結累計期間	前々期増減率	当第3四半期 連結累計期間	前期増減率
売上高	1,211,559	1,269,830	4.8%	1,362,176	7.3%
売上総利益	189,127	205,371	8.6%	233,294	13.6%
営業利益	76,054	81,272	6.9%	102,797	26.5%
経常利益	78,282	84,731	8.2%	108,832	28.4%
親会社株主に帰属する四半期純利益	53,078	60,146	13.3%	76,874	27.8%

## (2) セグメント別

## ① 建設事業

(単位：百万円)

	前々第3四半期 連結累計期間	前第3四半期 連結累計期間	前々期増減率	当第3四半期 連結累計期間	前期増減率
売上高	322,472	353,837	9.7%	400,956	13.3%
居住用	307,059	338,510	10.2%	378,719	11.9%
賃貸住宅	305,480	336,602	10.2%	377,080	12.0%
戸建住宅	1,578	1,908	20.9%	1,638	△14.1%
事業用	8,821	6,217	△29.5%	15,193	144.4%
その他	6,591	9,109	38.2%	7,043	△22.7%
売上総利益 (売上総利益率)	67,785 21.0%	80,089 22.6%	18.2% 1.6p	101,594 25.3%	26.9% 2.7p
営業利益 (営業利益率)	10,682 3.3%	15,775 4.5%	47.7% 1.2p	36,553 9.1%	131.7% 4.6p

## ② 不動産賃貸事業

(単位：百万円)

	前々第3四半期 連結累計期間	前第3四半期 連結累計期間	前々期増減率	当第3四半期 連結累計期間	前期増減率
売上高	822,335	841,493	2.3%	867,656	3.1%
一括借上	740,258	756,386	2.2%	774,368	2.4%
営繕工事	28,401	24,662	△13.2%	26,786	8.6%
不動産仲介	15,765	15,401	△2.3%	15,794	2.6%
家賃保証事業	13,954	14,526	4.1%	15,325	5.5%
電力事業	6,821	8,066	18.3%	8,285	2.7%
賃貸事業	5,189	4,802	△7.5%	4,116	△14.3%
その他	11,944	17,647	47.8%	22,978	30.2%
売上総利益 (売上総利益率)	99,707 12.1%	98,975 11.8%	△0.7% △0.3p	99,769 11.5%	0.8% △0.3p
営業利益 (営業利益率)	66,638 8.1%	63,627 7.6%	△4.5% △0.5p	62,402 7.2%	△1.9% △0.4p

## ③ 不動産開発事業

(単位：百万円)

	前々第3四半期 連結累計期間	前第3四半期 連結累計期間	前々期増減率	当第3四半期 連結累計期間	前期増減率
売上高	15,740	18,781	19.3%	33,833	80.1%
投資マンション	11,456	10,571	△7.7%	16,032	51.7%
収益不動産 (買取再販)	1,021	4,368	327.7%	7,240	65.7%
収益不動産 (開発販売)	—	—	—	5,500	—
その他	3,262	3,841	17.7%	5,060	31.7%
売上総利益 (売上総利益率)	2,787 17.7%	3,966 21.1%	42.3% 3.4p	8,286 24.5%	108.9% 3.4p
営業利益 (営業利益率)	338 2.2%	1,228 6.5%	262.4% 4.3p	3,650 10.8%	197.3% 4.3p

## ④ その他の事業

(単位：百万円)

	前々第3四半期 連結累計期間	前第3四半期 連結累計期間	前々期増減率	当第3四半期 連結累計期間	前期増減率
売上高	51,011	55,717	9.2%	59,730	7.2%
金融事業	7,767	8,429	8.5%	8,810	4.5%
その他	43,243	47,287	9.4%	50,920	7.7%
売上総利益 (売上総利益率)	18,846 36.9%	22,339 40.1%	18.5% 3.2p	23,644 39.6%	5.8% △0.5p
営業利益 (営業利益率)	8,994 17.6%	12,227 21.9%	35.9% 4.3p	12,853 21.5%	5.1% △0.4p

## (3) 指標

以下表中にて「※」を付している項目は、四半期末時点の数値を示しています。

## ① 建設事業

	前々第3四半期 連結累計期間	前第3四半期 連結累計期間	前々期増減率	当第3四半期 連結累計期間	前期増減率
受注高(百万円) (注1)	359,417	437,055	21.6%	456,585	4.5%
受注残高(百万円) (注1) ※	719,562	781,171	8.6%	810,487	3.8%

(注) 1. 不動産賃貸事業の営繕工事を含んでいます。

## ② 不動産賃貸事業

	前々第3四半期 連結累計期間	前第3四半期 連結累計期間	前々期増減率	当第3四半期 連結累計期間	前期増減率
入居者斡旋件数(件) (注1)	231,485	229,277	△1.0%	233,624	1.9%
居住用	230,094	227,857	△1.0%	232,235	1.9%
事業用	1,391	1,420	2.1%	1,389	△2.2%
家賃ベース入居率 (12月) (注2)	97.6%	97.4%	△0.2p	97.4%	—
居住用	97.6%	97.4%	△0.2p	97.4%	—
事業用	99.5%	99.5%	—	99.4%	△0.1p
件数入居率 (注3) ※	97.6%	97.3%	△0.3p	97.2%	△0.1p
居住用	97.6%	97.3%	△0.3p	97.2%	△0.1p
事業用	99.3%	99.1%	△0.2p	99.0%	△0.1p
管理棟数(棟) ※	187,169	190,869	2.0%	194,543	1.9%
居住用	168,339	172,243	2.3%	176,147	2.3%
事業用	18,830	18,626	△1.1%	18,396	△1.2%
管理戸数(戸) ※	1,247,930	1,278,612	2.5%	1,310,612	2.5%
居住用	1,213,346	1,244,350	2.6%	1,276,707	2.6%
事業用	34,584	34,262	△0.9%	33,905	△1.0%

- (注) 1. 大東建託リーシング(株)、大東建託パートナーズ(株)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

	前々第3四半期 連結累計期間	前第3四半期 連結累計期間	前々期増減率	当第3四半期 連結累計期間	前期増減率
投資マンション販売戸数(戸) (注1)	557	388	△30.3%	536	38.1%
収益不動産販売棟数 (棟)					
買取再販	5	22	340.0%	41	86.4%
開発販売	—	—	—	16	—

(注) 1. 投資マンション販売戸数は、当社グループの(株)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

	前々第3四半期 連結累計期間	前第3四半期 連結累計期間	前々期増減率	当第3四半期 連結累計期間	前期増減率
ガス供給戸数(戸) ※					
LPガス	391,704	408,233	4.2%	427,071	4.6%
都市ガス	65,788	76,282	16.0%	79,853	4.7%
デイサービス施設数(施設) ※	82	82	—	82	—
保育施設数(施設) ※	30	30	—	27	△10.0%
訪問介護・看護施設数(施設) ※	20	23	15.0%	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	44.0%	71.0%	27.0p	75.9%	4.9p
ヒルトン	47.0%	73.0%	26.0p	79.6%	6.6p

(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9月の平均稼働率を記載しています。