



2019年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2019年4月26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 <http://www.kentaku.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 小林 克満
 問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役 経営管理本部長 (氏名) 川合 秀司 (TEL) 03-6718-9111
 定時株主総会開催予定日 2019年6月25日 配当支払開始予定日 2019年6月26日
 有価証券報告書提出予定日 2019年6月25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. 2019年3月期の連結業績 (2018年4月1日～2019年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年3月期	1,591,178	2.2	127,047	0.5	132,240	0.5	89,930	2.4
2018年3月期	1,557,017	4.0	126,369	5.2	131,533	5.6	87,829	6.9

(注) 包括利益 2019年3月期 88,778百万円 (△2.7%) 2018年3月期 91,232百万円 (12.3%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2019年3月期	1,212.20	1,211.41	29.8	15.5	8.0
2018年3月期	1,165.29	1,164.52	30.5	16.2	8.1

(参考) 持分法投資損益 2019年3月期 229百万円 2018年3月期 △80百万円

(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
2019年3月期	859,772	302,298	35.3	4,191.58
2018年3月期	842,978	297,039	35.6	4,002.51

(参考) 自己資本 2019年3月期 303,868百万円 2018年3月期 299,839百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年3月期	71,982	82	△97,670	187,614
2018年3月期	62,559	△22,946	△25,336	213,714

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	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			
2018年3月期	—	279.00	—	304.00	583.00	44,053	50.0	15.3
2019年3月期	—	297.00	—	309.00	606.00	44,636	50.0	14.8
2020年3月期(予想)	—	308.00	—	308.00	616.00		50.0	

3. 2020年3月期の連結業績予想 (2019年4月1日～2020年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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
第2四半期(累計)	780,000	△2.4	58,000	△23.6	60,000	△23.7	40,500	△25.9	554.14
通期	1,640,000	3.1	128,000	0.7	133,000	0.6	90,000	0.1	1,231.42

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無
新規 一社（社名）— 、除外 一社（社名）—

(2) 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 : 無
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

(3) 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）	2019年3月期	75,628,879株	2018年3月期	75,628,879株
② 期末自己株式数	2019年3月期	3,134,028株	2018年3月期	716,173株
③ 期中平均株式数	2019年3月期	74,188,031株	2018年3月期	75,371,297株

(参考) 個別業績の概要

1. 2019年3月期の個別業績（2018年4月1日～2019年3月31日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年3月期	614,059	△3.3	61,468	△4.6	110,612	19.5	88,932	28.9
2018年3月期	634,848	△1.9	64,398	△6.1	92,553	8.3	69,020	15.2
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益					
	円 銭		円 銭					
2019年3月期	1,198.75		1,198.03					
2018年3月期	915.73		915.15					

(2) 個別財政状態

	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	%	
2019年3月期	583,819		153,636		27.1	2,181.22		
2018年3月期	577,128		146,945		26.4	2,034.02		

(参考) 自己資本 2019年3月期 158,126百万円 2018年3月期 152,373百万円

2. 2020年3月期の個別業績予想（2019年4月1日～2020年3月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		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	
第2四半期(累計)	272,500	△13.9	24,000	△24.4	62,500	△22.5	52,000	△24.2	711.48	
通期	612,000	△0.3	60,000	△2.4	102,000	△7.8	80,500	△9.5	1,101.43	

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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。なお、上記予想に関する事項は、2ページ「1. 経営成績等の概況（1）当期の経営成績の概況」及び21ページ「4. 参考資料」をご覧ください。
- ・当社は、2019年4月26日に機関投資家・アナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。この説明会で配布した資料、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。なお、従来決算短信にて記載していた指標等の一部については、決算説明会資料にて記載する予定です。
- ・株式給付信託及び従業員持株E S O P信託に関する会計処理については、「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」を適用していますが、株式給付信託にかかる信託が所有する当社株式については、従来採用していた方法により会計処理を行っています。当該会計処理に関する事項は、3ページ「1. 経営成績等の概況（2）当期の財政状態の概況<株式給付信託及び従業員持株E S O P信託について>」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	5
(4) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
(5) 事業等のリスク	7
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	7
3. 連結財務諸表及び主な注記	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(会計方針の変更)	16
(セグメント情報等)	16
(1株当たり情報)	19
(重要な後発事象)	20
4. 参考資料	21

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度における国内経済は、引き続き企業収益や雇用環境の改善が続く中、個人消費の持ち直しや設備投資の増加により、景気は緩やかな回復基調で推移しました。一方、米中通商問題の動向や中国経済の成長鈍化、欧州経済の減速等、海外の政治及び経済動向に関する不確実性の高まりから、依然として先行きの不透明な状況が続いています。

住宅業界においては、住宅着工戸数は2018年4月～2019年2月累計で前年同期と同水準（前年同期比0.0%減）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、貸家着工戸数が6ヶ月連続して減少し、同4～2月の累計で前年同期比5.0%の減少となりました。賃貸住宅市場は一時的な好況から、適正化に向けた安定成長に移行すると考えられます。

一方で、利便性の高い、安心・快適な賃貸建物の需要は引き続き堅調に推移するものと見込まれます。賃貸住宅を供給する企業には、入居需要に基づく健全な賃貸建物経営のノウハウに加え、入居者様の多様化するニーズに応え、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）等の環境に配慮した賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅等の提供に取り組む必要があります。

建設市場においては、東京オリンピック・パラリンピック関連工事の増加や建設工事従事者の減少等、建設労働者需給には依然不透明感が残ります。適正な建設工事利益の確保及び施工体制の強化や品質の確保が継続して課題となります。

以上の結果、当社グループの連結業績は、売上高1兆5,911億78百万円（前期比2.2%増）、利益面では、営業利益1,270億47百万円（前期比0.5%増）、経常利益1,322億40百万円（前期比0.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益899億30百万円（前期比2.4%増）となりました。

セグメント別の業績は次のとおりです。

① 建設事業

建設事業は、豊富な受注工事高を背景とした受注工事残高を消化することにより、完成工事高が6,097億78百万円（前期比2.8%減）となりました。また、東京オリンピック・パラリンピック関連工事や労働需給逼迫の影響により、完成工事総利益率は30.1%（前期比1.4ポイント減少）となりました。

受注工事高は、6,352億73百万円（前期比2.4%減）となり、2019年3月末の受注工事残高は、8,942億25百万円（前期比0.1%減）となりました。

今後は、営業要員を3,450名体制（2019年3月末3,291名）に、3営業本部を4営業本部にそれぞれ増強し、全国約4,600エリアでのマーケティング調査を反映した市場規模・長期入居需要に基づき店舗開設を行うなど、市場成長性を考慮した戦力投下を実施します。

併せて、営業担当者がより顧客開拓に注力できる制度づくり、増加する建替需要を獲得するための建替提案専任部署の設置等により、次期の受注高は当期比7.5%増の6,830億円を見込んでいます。

② 不動産事業

不動産事業は、「賃貸経営受託システム」による一括借上物件の増加に伴い、借上会社である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」を提供しているハウズリース株式会社の収入拡大等により、不動産事業売上高が9,241億12百万円（前期比6.1%増）となり、営業利益は440億70百万円（前期比31.8%増）となりました。

入居者斡旋件数（注1）は、お部屋探しのお客様への話題性と認知度向上を目的として、賃貸仲介ブランド『いい部屋ネット』の新しいCM放映や年間プロモーションを実施した結果、323,124件（前期比9.2%増）となりました。また、2019年3月の家賃ベース入居率（注2）は、居住用で97.4%（前年同月比0.2ポイント上昇）、事業用で98.8%（前年同月比0.4ポイント上昇）となりました。

多様化する入居者様ニーズに合わせたサービスの提供に加え、賃貸仲介ブランド『いい部屋ネット』の更なる浸透強化やファン層の拡大のため、SNSや動画プラットフォームを使用したブランドマーケティングや販売促進のためのキャンペーン実施等の施策も継続していきます。

(注) 1. 大東建託パートナーズ(株)、大東建託リーシング(株)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 その他の事業

その他の事業は、ガスパルグループのLPガス等供給戸数の増加や介護が必要な高齢者向けのデイサービスを提供するケアパートナー株式会社の施設利用者数の増加、ヒルトンホテル取得によるマレーシアホテル事業の拡大、大東エナジー株式会社の事業縮小等により、その他の事業売上高が572億86百万円(前期比1.2%減)となり、営業利益は121億93百万円(前期比12.1%増)となりました。

今後も、ガスパルグループのLPガス供給等戸数増加、ケアパートナー株式会社のデイサービス・保育事業の施設数増加、土地オーナー様・入居者様に対する保険事業等コアビジネスとシナジーが高い事業に注力していきます。

(次期の見通し)

次期の連結業績は、12期連続の増収増益を計画しています。売上高1兆6,400億円(当期比3.1%増)、営業利益1,280億円(当期比0.7%増)、経常利益1,330億円(当期比0.6%増)、親会社株主に帰属する当期純利益900億円(当期比0.1%増)をそれぞれ見込んでいます。

(2) 当期の財政状態の概況

① 総資産

当連結会計年度末の総資産は、前期末比167億94百万円増加の8,597億72百万円となりました。これは主に、営業貸付金289億96百万円、有形固定資産187億11百万円、完成工事未収入金等154億16百万円、繰延税金資産100億41百万円が増加した一方、現金預金581億円が減少したことによるものです。

② 負債

当連結会計年度末の負債は、前期末比115億34百万円増加の5,574億73百万円となりました。これは主に、一括借上修繕引当金192億29百万円が増加した一方、1年内返済予定の長期借入金107億73百万円が減少したことによるものです。

③ 純資産

当連結会計年度末の純資産は、前期末比52億59百万円増加の3,022億98百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により899億30百万円が増加した一方、配当金の支払いにより450億44百万円及び自己株式の取得により409億34百万円減少したことによるものです。

この結果、自己資本比率は前期末比0.3ポイント減少して35.3%となりました。

<株式給付信託及び従業員持株ESOP信託について>

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ESOP信託」を設定しています。

これらの信託に関する会計処理については、経済的実態を重視し、当社グループとこれらの信託は一体であるとする会計処理を行っています。このため、これらの信託が所有する当社株式は、連結貸借対照表及び連結株主資本等変動計算書上において株主資本の控除科目の「自己株式」として表示しています。ただし、株式給付信託にかかる信託が所有する当社株式については、1株当たり当期純利益、潜在株式調整後1株当たり当期純利益、自己資本当期純利益率、自己資本比率、1株当たり純資産、自己資本、配当性向(連結)、純資産配当率(連結)、期末自己株式数及び期中平均株式数の算出に当たり自己株式とみなしていません。

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 SOP）」（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 平成27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

①信託における帳簿価額は前連結会計年度5,811百万円、当連結会計年度4,951百万円です。信託が保有する当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。

②期末株式数は前連結会計年度403,784株、当連結会計年度326,288株であり、期中平均株式数は、前連結会計年度374,635株、当連結会計年度349,004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 SOP信託

(1) 取引の概要

2015年11月24日開催の取締役会において、当社グループの中長期的な企業価値を高めることを目的として、従業員インセンティブ・プラン「従業員持株E SOP信託」の再導入を決議しました。

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（2015年12月16日～2016年1月29日）に取得しました。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ています。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は、前連結会計年度5,257百万円、当連結会計年度3,617百万円であり、株式数は、前連結会計年度393,300株、当連結会計年度270,600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 4,560百万円、当連結会計年度 2,880百万円

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。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度において現金及び現金同等物は、前連結会計年度末比261億円減少し、当連結会計年度末の残高は1,876億14百万円となりました。

① 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、719億82百万円の獲得（前連結会計年度は625億59百万円の獲得）となりました。主な獲得要因は、税金等調整前当期純利益の計上1,323億42百万円（前連結会計年度は税金等調整前当期純利益1,309億44百万円）、一括借上修繕引当金の増加192億29百万円及び減価償却費125億12百万円です。一方、主な使用要因は、法人税等の支払額507億35百万円、営業貸付金の増加額289億98百万円及び売上債権の増加額152億75百万円です。

② 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、82百万円の獲得（前連結会計年度は229億46百万円の使用）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820億円及び有価証券の売却及び償還による収入219億85百万円です。一方、主な使用要因は、定期預金の預入による支出470億円、有形固定資産の取得による支出248億35百万円、投資有価証券の取得による支出108億44百万円、無形固定資産の取得による支出100億88百万円及び有価証券の取得による支出91億円です。

③ 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、976億70百万円の使用（前連結会計年度は253億36百万円の使用）となりました。主な獲得要因は、長期借入れによる収入171億円です。一方、主な使用要因は、配当金の支払450億44百万円、自己株式の取得による支出409億34百万円及び長期借入金の返済による支出304億16百万円です。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2015年3月期	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期
自己資本比率	34.3%	34.3%	35.3%	35.6%	35.3%
時価ベースの自己資本比率	150.5%	169.2%	148.8%	163.4%	130.1%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	1.4年	0.9年	0.4年	1.7年	1.3年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	83.7倍	137.5倍	309.2倍	194.6倍	315.0倍

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により算出しています。

2. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しています。

3. キャッシュ・フローは連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しています。

4. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としています。また利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しています。

(4) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

① 配当政策

当社では、株主に対する利益還元を最重要経営課題として認識し、実践してきました。経営基盤の強化による安定配当を基本的スタンスとしながら、基準配当100円に、連結業績に応じた利益還元分を含めた配当性向50%を目標として設定しています。

この基準に鑑みて、当期の1株当たりの年間配当金を606円（中間配当金として297円支払い済み）とする予定です。結果、当期の配当性向は、50.0%となる見込みです。

次期の配当につきましては、年間1株当たり普通配当を616円（中間普通配当1株当たり308円）とする予定です。結果、次期の配当性向は、50.0%となる見込みです。

② 自己株式の取得・消却

2018年12月に、株式市場の動向を考慮した機動的な資本政策として、700万株・総額868億円を上限とする自己株式取得について決議しました。2018年4月の決議に基づき取得済みである132億円を合わせ、合計1,000億円の自己株式取得・消却を行う予定です。

2019年度以降は従来の基準（当期純利益の30%を目途とした継続的な自己株式取得）に基づく自己株式の取得・消却を当面休止することとし、当社グループを取り巻く経営環境や株式市場の動向、財務状況や成長投資等を総合的に勘案し、必要に応じて自己株式の取得・消却の実施を検討することとします。

③ 内部留保資金の使途

内部留保資金につきましては、財務体質強化のために有利子負債返済の原資とするほか、将来成長のための開発投資へも振り向け、継続的な企業価値ならびに株主利益の拡大に注力していきます。

(5) 事業等のリスク

当社グループの経営成績、財政状態及びキャッシュ・フロー等の業績について、投資家の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項は、以下のようなものがあります。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末日現在において当社グループが判断したものです。

① 原材料費等の高騰による原価の上昇、利益率の低下

当社は、賃貸建物の建設において、当社が元請けとなり、当社の現場監督（施工技術者）が直接施工業者に分離分割発注を行い、完成工事原価の抑制を実施しています。しかしながら、各種建設資材の価格上昇や労務費の上昇が施工業者への発注単価の上昇となることがあります。それらの結果、原価が上昇し、売上総利益率が低下する可能性があります。

② 税制改正による業績への影響

当社は、土地所有者に土地有効活用として賃貸マンション・アパートの建設を提案するコンサルティング営業を行い、建設受注を獲得しています。現在において土地活用の有効な手段は、建物賃貸事業経営とされていますが、税制改正により建物賃貸事業に関連する税負担等に変動があった場合、建設受注獲得に影響があり業績が変動する可能性があります。

③ 金利の急上昇による受注キャンセル

土地所有者が建物賃貸事業を行う際、建物の建築代金は金融機関から借入れにて調達することが一般的です。現在、長期金利は、依然、低金利状況が続いており、家賃相場が弱含みの中でも一定の事業利回りが確保されるため、土地所有者が建物賃貸事業に踏み切る一つの要因となっています。金利が急激に上昇した場合、施工準備中の物件では、採算悪化を懸念した土地所有者が発注キャンセルを申し出るケースや建築プランの見直しが必要となるケースが発生する懸念があります。その際、受注高や完成工事高の計画が未達となる場合があります。

④ 法施行・法改正等に伴う経費増

当社グループは、建設業許可、建築士事務所登録及び宅地建物取引業免許などの許認可を受けて事業を展開し、またこれらの関連法令をはじめその他各種の法令等に基づいた企業活動を行っています。これらの法令等を遵守するためにコーポレートガバナンス及びコンプライアンス推進体制を強化していますが、新たな法令等が施行された場合、当該法令等に対応するための経費が追加的に発生し、業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 個人情報の漏洩等のリスク

当社グループは、土地所有者や入居者等様々なおお客様の個人情報をお預りしています。個人情報保護には特に配慮し対策を進め事業活動を行っていますが、万一個人情報の漏洩等があれば、信用を大きく毀損することとなり、当社の業績に影響を与える可能性があります。

⑥ 自然災害によるリスク

大規模な地震や台風等の自然災害が発生した場合、被災した当社グループの建築現場・事業所・情報設備等の修復やお客様の建物の点検、被災したお客様への支援活動等により、多額の費用が発生する可能性があります。また、被災地域において、社会インフラが大規模に損壊し、相当期間に亘り生産・流通活動が停止することで建築資材・部材の供給が一時的に途絶えたり、多数の社員が被災し勤務できなくなったとすることにより、契約締結・工事着工・工事進捗や入居者斡旋活動が滞り、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループの事業活動は、大部分が国内で行われていること、及び、同業他社の I F R S (国際財務報告基準) 採用動向を踏まえ、当面は日本基準を採用することとしています。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	246,714	188,614
金銭の信託	19,000	16,000
完成工事未収入金等	51,908	67,325
有価証券	22,885	12,509
未成工事支出金	14,846	14,144
その他のたな卸資産	5,919	7,412
前払費用	65,144	66,861
営業貸付金	64,262	93,259
その他	19,387	18,881
貸倒引当金	△224	△308
流動資産合計	509,844	484,700
固定資産		
有形固定資産		
建物・構築物(純額)	49,882	51,415
機械及び装置(純額)	36,267	34,476
工具器具・備品(純額)	2,210	2,117
土地	57,571	76,364
リース資産(純額)	1,478	1,211
その他(純額)	475	1,010
有形固定資産合計	147,884	166,595
無形固定資産		
投資その他の資産	23,663	27,896
投資有価証券	47,869	53,167
劣後債及び劣後信託受益権	12,270	11,140
繰延税金資産	61,364	71,406
その他	44,020	49,354
貸倒引当金	△3,939	△4,488
投資その他の資産合計	161,585	180,579
固定資産合計	333,133	375,071
資産合計	842,978	859,772

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	42,739	45,687
1年内返済予定の長期借入金	30,589	19,816
リース債務	200	200
未払法人税等	28,460	28,324
未成工事受入金	49,519	48,141
前受金	60,340	65,867
賞与引当金	23,179	21,363
完成工事補償引当金	1,121	1,016
預り金	7,577	8,782
その他	52,510	50,957
流動負債合計	296,238	290,155
固定負債		
長期借入金	75,016	72,300
リース債務	802	648
繰延税金負債	464	297
一括借上修繕引当金	115,503	134,732
退職給付に係る負債	9,925	13,387
長期預り保証金	36,777	34,109
その他	11,212	11,843
固定負債合計	249,700	267,318
負債合計	545,939	557,473
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	253,108	297,952
自己株式	△17,203	△55,565
株主資本合計	299,507	305,988
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	5,882	6,486
繰延ヘッジ損益	△294	222
土地再評価差額金	△7,584	△7,584
為替換算調整勘定	△2,219	△3,207
退職給付に係る調整累計額	△1,264	△2,989
その他の包括利益累計額合計	△5,479	△7,071
新株予約権	415	491
非支配株主持分	2,596	2,889
純資産合計	297,039	302,298
負債純資産合計	842,978	859,772

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
連結損益計算書

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高		
完成工事高	627,631	609,778
不動産事業売上高	871,388	924,112
その他の事業売上高	57,997	57,286
売上高合計	1,557,017	1,591,178
売上原価		
完成工事原価	430,121	426,014
不動産事業売上原価	792,311	835,194
その他の事業売上原価	37,538	33,925
売上原価合計	1,259,970	1,295,134
売上総利益		
完成工事総利益	197,510	183,764
不動産事業総利益	79,077	88,918
その他の事業総利益	20,458	23,361
売上総利益合計	297,046	296,044
販売費及び一般管理費	170,677	168,996
営業利益	126,369	127,047
営業外収益		
受取利息	522	509
受取配当金	236	248
受取手数料	3,662	3,456
持分法による投資利益	—	229
雑収入	1,617	1,616
営業外収益合計	6,039	6,059
営業外費用		
支払利息	322	229
貸倒引当金繰入額	112	96
支払手数料	—	91
持分法による投資損失	80	—
雑支出	360	450
営業外費用合計	875	867
経常利益	131,533	132,240
特別利益		
固定資産売却益	45	60
投資有価証券売却益	43	1,065
特別利益合計	88	1,126
特別損失		
固定資産除売却損	541	665
減損損失	136	29
災害による損失	—	316
投資有価証券売却損	—	12
特別損失合計	677	1,024
税金等調整前当期純利益	130,944	132,342
法人税、住民税及び事業税	51,525	51,736
法人税等調整額	△8,820	△9,753
法人税等合計	42,705	41,982
当期純利益	88,239	90,359
非支配株主に帰属する当期純利益	410	428
親会社株主に帰属する当期純利益	87,829	89,930

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
当期純利益	88,239	90,359
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,355	604
繰延ヘッジ損益	△7	517
為替換算調整勘定	△513	△988
退職給付に係る調整額	158	△1,714
その他の包括利益合計	2,992	△1,581
包括利益	91,232	88,778
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	90,829	88,339
非支配株主に係る包括利益	403	439

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	29,060	34,540	232,978	△15,337	281,243
当期変動額					
剰余金の配当			△43,964		△43,964
親会社株主に帰属する 当期純利益			87,829		87,829
自己株式の取得				△27,992	△27,992
自己株式の処分			△163	2,556	2,393
自己株式の消却			△23,569	23,569	—
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動			△1		△1
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	20,129	△1,866	18,263
当期末残高	29,060	34,540	253,108	△17,203	299,507

	その他の包括利益累計額						新株予約権	非支配株主 持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	退職給付 に係る 調整累計額	その他の 包括利益 累計額合計			
当期首残高	2,526	△286	△7,584	△1,705	△1,429	△8,479	398	2,322	275,485
当期変動額									
剰余金の配当									△43,964
親会社株主に帰属する 当期純利益									87,829
自己株式の取得									△27,992
自己株式の処分									2,393
自己株式の消却									—
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動									△1
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	3,355	△7	—	△513	165	2,999	16	273	3,289
当期変動額合計	3,355	△7	—	△513	165	2,999	16	273	21,553
当期末残高	5,882	△294	△7,584	△2,219	△1,264	△5,479	415	2,596	297,039

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	29,060	34,540	253,108	△17,203	299,507
当期変動額					
剰余金の配当			△45,044		△45,044
親会社株主に帰属する 当期純利益			89,930		89,930
自己株式の取得				△40,934	△40,934
自己株式の処分			△33	2,572	2,538
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動			△8		△8
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	44,843	△38,362	6,481
当期末残高	29,060	34,540	297,952	△55,565	305,988

	その他の包括利益累計額						新株予約権	非支配株主 持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	退職給付 に係る 調整累計額	その他の 包括利益 累計額合計			
当期首残高	5,882	△294	△7,584	△2,219	△1,264	△5,479	415	2,596	297,039
当期変動額									
剰余金の配当									△45,044
親会社株主に帰属する 当期純利益									89,930
自己株式の取得									△40,934
自己株式の処分									2,538
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動									△8
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	604	517	—	△988	△1,724	△1,591	76	293	△1,221
当期変動額合計	604	517	—	△988	△1,724	△1,591	76	293	5,259
当期末残高	6,486	222	△7,584	△3,207	△2,989	△7,071	491	2,889	302,298

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	130,944	132,342
減価償却費	10,417	12,512
減損損失	136	29
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	553	632
賞与引当金の増減額 (△は減少)	1,652	△1,816
一括借上修繕引当金の増減額 (△は減少)	18,097	19,229
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	11	991
受取利息及び受取配当金	△759	△757
支払利息	322	229
有価証券及び投資有価証券売却損益 (△は益)	△43	△1,053
持分法による投資損益 (△は益)	80	△229
売上債権の増減額 (△は増加)	△13,433	△15,275
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	△5	702
その他のたな卸資産の増減額 (△は増加)	△86	△1,499
前払費用の増減額 (△は増加)	447	424
営業貸付金の増減額 (△は増加)	△1,529	△28,998
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,114	2,958
未払金の増減額 (△は減少)	786	△8,122
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△7,499	△1,378
前受金の増減額 (△は減少)	△15,203	5,523
長期預り保証金の増減額 (△は減少)	△3,091	△2,667
その他	△5,511	8,111
小計	115,170	121,887
利息及び配当金の受取額	1,119	1,058
利息の支払額	△321	△228
法人税等の支払額	△53,409	△50,735
営業活動によるキャッシュ・フロー	62,559	71,982

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
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	52,000	82,000
定期預金の預入による支出	△37,000	△47,000
金銭の信託の減少による収入	3,000	3,000
有価証券の取得による支出	△22,884	△9,100
有価証券の売却及び償還による収入	18,505	21,985
有形固定資産の取得による支出	△10,168	△24,835
無形固定資産の取得による支出	△8,429	△10,088
投資有価証券の取得による支出	△5,512	△10,844
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△13,258	△1,040
投資有価証券の売却及び償還による収入	142	1,477
その他	659	△5,471
投資活動によるキャッシュ・フロー	△22,946	82
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	90,000	17,100
長期借入金の返済による支出	△45,074	△30,416
リース債務の返済による支出	△250	△240
配当金の支払額	△43,964	△45,044
自己株式の取得による支出	△27,992	△40,934
自己株式の処分による収入	2,072	2,020
非支配株主への配当金の支払額	△119	△130
その他	△6	△24
財務活動によるキャッシュ・フロー	△25,336	△97,670
現金及び現金同等物に係る換算差額	△743	△494
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	13,533	△26,100
現金及び現金同等物の期首残高	200,180	213,714
現金及び現金同等物の期末残高	213,714	187,614

(5) 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。

(税効果会計に係る会計基準の一部改正)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」20,338百万円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」61,364百万円に含めて表示しています。

(会計方針の変更)

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)

1 報告セグメントの概要

報告セグメントの決定方法

当社の報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

当社は、土地の有効活用に関する企画を提案するとともに、建築請負契約を締結し、賃貸住宅の建設及び施工を行っています。連結子会社の大東建託パートナーズ株式会社は、「賃貸経営受託システム」において、賃貸住宅を一括借上し、入居者へ転貸する一括借上事業を行っています。連結子会社の大東建託リーシング株式会社は、入居者の仲介斡旋を行っています。当社はこれらの事業を中心に戦略をたて、事業活動を展開しています。

従って、当社はこれらの事業に、製品・サービスを販売する市場及び顧客の種類等を加味して構成した「建設事業」及び「不動産事業」を報告セグメントとしています。「金融事業」は、資産がすべての事業セグメントの合計額の10%以上であるため報告セグメントとしています。なお、経済的特徴が概ね類似している事業セグメントを集約しています。

各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

建設事業 : 土木・建築その他建設工事全般に関する事業

不動産事業 : 不動産の一括借上、賃貸、仲介、入居者の保証人受託業務及び管理に関する事業等

金融事業 : 施主が金融機関から長期融資を実行されるまでの建築資金融資事業等

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成において採用している会計処理の方法と同一です。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結 財務諸表 計上額 (注3)
	建設事業	不動産事業	金融事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	627,631	871,388	7,309	1,506,329	50,688	1,557,017	—	1,557,017
セグメント間の内部 売上高又は振替高	4	3,029	733	3,766	3,830	7,597	△7,597	—
計	627,635	874,418	8,042	1,510,095	54,518	1,564,614	△7,597	1,557,017
セグメント利益	109,145	33,428	3,092	145,666	7,789	153,455	△27,086	126,369
セグメント資産	129,014	307,894	73,967	510,875	88,697	599,572	243,405	842,978
その他の項目								
減価償却費 (注4)	3,787	5,149	122	9,059	1,331	10,391	25	10,417
減損損失	—	41	—	41	94	136	—	136
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額 (注4)	4,753	8,185	115	13,054	25,065	38,119	578	38,698

(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、L Pガス等供給事業、高齢者介護事業、電力小売事業等を含んでいます。

2. 調整額は、以下のとおりです。

(1)セグメント利益の調整額△27,086百万円には、セグメント間取引消去△610百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△26,475百万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。

(2)セグメント資産の調整額243,405百万円には、セグメント間取引消去△8,845百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産252,250百万円が含まれています。全社資産は主に親会社での余剰運用資金(現金預金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等です。

(3)減価償却費の調整額25百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費です。

(4)有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額578百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る有形固定資産及び無形固定資産の増加額です。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

4. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用と同費用に係る償却費が含まれています。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結 財務諸表 計上額 (注3)
	建設事業	不動産事業	金融事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	609,778	924,112	7,972	1,541,864	49,314	1,591,178	—	1,591,178
セグメント間の内部 売上高又は振替高	635	4,934	938	6,508	3,298	9,807	△9,807	—
計	610,414	929,046	8,911	1,548,372	52,613	1,600,986	△9,807	1,591,178
セグメント利益	95,723	44,070	3,395	143,188	8,798	151,987	△24,939	127,047
セグメント資産	134,653	317,396	103,005	555,055	106,846	661,902	197,870	859,772
その他の項目								
減価償却費 (注4)	4,842	5,491	134	10,468	2,020	12,488	23	12,512
減損損失	—	29	—	29	—	29	—	29
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額 (注4)	4,255	7,167	243	11,666	24,018	35,684	887	36,571

(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、電力小売事業等を含んでいます。

2. 調整額は、以下のとおりです。

(1)セグメント利益の調整額△24,939百万円には、セグメント間取引消去△878百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△24,061百万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。

(2)セグメント資産の調整額197,870百万円には、セグメント間取引消去△7,904百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産205,774百万円が含まれています。全社資産は主に親会社での余剰運用資金(現金預金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等です。

(3)減価償却費の調整額23百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費です。

(4)有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額887百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る有形固定資産及び無形固定資産の増加額です。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

4. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用と同費用に係る償却費が含まれています。

(関連情報)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しています。

2 地域ごとの情報

売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しています。

有形固定資産

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位:百万円)

日本	その他	合計
120,986	26,897	147,884

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:百万円)

日本	その他	合計
140,829	25,765	166,595

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しています。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	4,002.51円	4,191.58円
1株当たり当期純利益	1,165.29円	1,212.20円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	1,164.52円	1,211.41円

(注) 1. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、次のとおりです。

項目	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	87,829	89,930
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 当期純利益 (百万円)	87,829	89,930
期中平均株式数 (株)	75,371,297	74,188,031
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する 当期純利益調整額 (百万円)	△2	△4
(うち連結子会社等の 潜在株式による調整額) (百万円)	(△2)	(△4)
普通株式増加数 (株)	47,744	44,630
(うち自己株式取得方式による ストック・オプション) (株)	(47,744)	(44,630)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整 後1株当たり当期純利益の算定に含めな かった潜在株式の概要	—————	—————

2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、次のとおりです。

項目	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	297,039	302,298
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	3,011	3,380
(うち新株予約権) (百万円)	(415)	(491)
(うち非支配株主持分) (百万円)	(2,596)	(2,889)
純資産の部の合計額に加算する金額 (百万円)	5,811	4,951
(うち株式給付信託) (百万円)	(5,811)	(4,951)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	299,839	303,868
1株当たり純資産額の算定に用いられた 期末の普通株式の数 (株)	74,912,706	72,494,851

3. 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株当たり当期純利益の算定上、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おらず、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めていません。

4. 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株当たり当期純利益の算定上、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おり、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めています。

1株当たり当期純利益の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は、前連結会計年度444,063株、当連結会計年度333,543株であり、1株当たり純資産額の算定上、控除した当該自己株式の期末株式数は、前連結会計年度393,300株、当連結会計年度270,600株です。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. 参考資料

(1) 決算概要

① 連結

(単位：百万円)

	2018年3月期	2019年3月期	(前期増減率)	2020年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	1,557,017	1,591,178	2.2%	1,640,000	3.1%
売上総利益	297,046	296,044	△0.3%	298,300	0.8%
販管費 (売上高販管費率)	170,677 11.0%	168,996 10.6%	△1.0% △0.4p	170,300 10.4%	0.8% △0.2p
営業利益	126,369	127,047	0.5%	128,000	0.7%
経常利益	131,533	132,240	0.5%	133,000	0.6%
親会社株主に帰属する当期純利益	87,829	89,930	2.4%	90,000	0.1%

② 単体

(単位：百万円)

	2018年3月期	2019年3月期	(前期増減率)	2020年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	634,848	614,059	△3.3%	612,000	△0.3%
建設事業	627,627	610,468	△2.7%	610,000	△0.1%
不動産事業等	7,220	3,591	△50.3%	2,000	△44.3%
売上総利益	196,430	189,772	△3.4%	186,100	△1.7%
建設事業	193,457	187,984	△2.8%	184,600	△1.5%
不動産事業等	2,973	1,788	△39.8%	1,500	△16.1%
販管費	132,032	128,304	△2.8%	126,100	△1.7%
営業利益	64,398	61,468	△4.6%	60,000	△2.4%
経常利益	92,553	110,612	19.5%	102,000	△7.8%
当期純利益	69,020	88,932	28.9%	80,500	△9.5%

(2) 配当金

	2018年3月期	2019年3月期	(前期増減額)	2020年3月期 (計画)	(計画増減額)
1株当たり年間配当金(円)	583	606	23	616	10
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)

	2018年3月期	2019年3月期	(前期増減率)	2020年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	627,631	609,778	△2.8%	610,000	0.0%
居住用	620,307	600,272	△3.2%	603,700	5.7%
賃貸住宅	617,936	597,547	△3.3%	601,000	0.6%
戸建住宅	2,371	2,724	14.9%	2,700	△0.9%
事業用	3,597	3,315	△7.8%	3,300	△0.5%
その他	3,725	6,190	66.2%	3,000	△51.5%
売上総利益 (売上総利益率)	197,510 31.5%	183,764 30.1%	△7.0% △1.4p	179,200 29.4%	△2.5% △0.7p
営業利益 (営業利益率)	109,145 17.4%	95,723 15.7%	△12.3% △1.7p	97,000 15.9%	1.3% 0.2p

② 不動産事業

(単位：百万円)

	2018年3月期	2019年3月期	(前期増減率)	2020年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	871,388	924,112	6.1%	968,000	4.7%
一括借上	798,799	843,537	5.6%	883,200	4.7%
営繕工事	24,567	26,612	8.3%	27,700	4.1%
不動産仲介	16,964	19,048	12.3%	21,500	12.9%
家賃保証事業	10,954	13,007	18.7%	13,700	5.3%
電力事業	7,311	7,306	△0.1%	7,400	1.3%
賃貸事業	6,071	6,401	5.4%	6,600	3.1%
その他	6,719	8,199	22.0%	7,900	△3.6%
売上総利益 (売上総利益率)	79,077 9.1%	88,918 9.6%	12.4% 0.5p	94,100 9.7%	5.8% 0.1p
営業利益 (営業利益率)	33,428 3.8%	44,070 4.8%	31.8% 1.0p	48,500 5.0%	10.1% 0.2p

③ その他の事業

(単位：百万円)

	2018年3月期	2019年3月期	(前期増減率)	2020年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	57,997	57,286	△1.2%	62,000	8.2%
金融事業	7,309	7,972	9.1%	8,700	9.1%
その他	50,688	49,314	△2.7%	53,300	8.1%
売上総利益 (売上総利益率)	20,458 35.3%	23,361 40.8%	14.2% 5.5p	25,000 40.3%	7.0% △0.5p
営業利益 (営業利益率)	10,881 18.8%	12,193 21.3%	12.1% 2.5p	13,000 21.0%	6.6% △0.3p

(4) 指標

以下表中にて「※」を付している項目は、期末時点の数値を示しています。

① 建設事業

	2018年3月期	2019年3月期	(前期増減率)	2020年3月期 (計画)	(計画増減率)
受注高(百万円) (注1)	651,077	635,273	△2.4%	683,000	7.5%
受注残高(百万円) (注1) ※	895,343	894,225	△0.1%	939,225	5.0%
建築営業担当者数(人) ※	3,313	3,291	△0.7%	3,450	4.8%
1人当たり受注高(千円)	16,519	16,000	△3.1%	16,700	4.4%
リピート比率	67.5%	67.5%	0.0p	—	—
中層比率 (注2)	21.7%	20.7%	△1.0p	—	—
建替比率 (注3)	34.7%	39.6%	4.9p	—	—
キャンセル率 (注4)	17.7%	21.5%	3.8p	—	—

(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。

2. 中層比率＝3階以上の賃貸建物受注件数／全受注件数

3. 建替比率＝建替受注件数／全受注件数

4. キャンセル率＝キャンセル金額／新規受注金額

② 不動産事業

		2018年3月期	2019年3月期	(前期増減率)	2020年3月期 (計画)	(計画増減率)
入居者斡旋件数(件) (注1)		296,018	323,124	9.2%	345,000	6.8%
	居住用	293,340	320,619	9.3%	342,900	6.9%
	事業用	2,678	2,505	△6.5%	2,100	△16.2%
賃貸営業担当者数(人) ※		1,449	1,471	1.5%	1,540	4.7%
家賃ベース入居率 (3月) (注2)	居住用	97.2%	97.4%	0.2p	97.0%	△0.4p
	事業用	98.4%	98.8%	0.4p	98.4%	△0.4p
件数入居率 (注3) ※	居住用	98.4%	98.5%	0.1p	—	—
	事業用	97.7%	98.1%	0.4p	—	—
管理棟数(棟) ※		165,838	172,197	3.8%	178,100	3.4%
	居住用	145,867	152,465	4.5%	158,600	4.0%
	事業用	19,971	19,732	△1.2%	19,500	△1.2%
管理戸数(戸) ※		1,072,901	1,122,861	4.7%	1,177,900	4.9%
	居住用	1,036,640	1,086,927	4.9%	1,142,400	5.1%
	事業用	36,261	35,934	△0.9%	35,500	△1.2%

- (注) 1. 当社、大東建託パートナーズ(株)、大東建託リーシング(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 その他の事業

		2018年3月期	2019年3月期	(前期増減率)	2020年3月期 (計画)	(計画増減率)
ガス供給戸数(戸) ※	L P ガス (注1)	287,998	315,647	9.6%	338,634	7.3%
	都市ガス	677	8,624	—	30,310	251.5%
デイサービス施設数(施設) ※		77	79	2.6%	81	2.5%
保育施設数(施設) ※		14	18	28.6%	23	27.8%
訪問介護・看護施設数(施設) ※		3	5	66.7%	6	20.0%
マレーシアホテル 平均稼働率 (注2)	ル メリディアン	81.0%	80.2%	△0.8p	81.3%	1.1p
	ヒルトン	(注3)88.0%	90.1%	2.1p	91.1%	1.0p

- (注) 1. 前期まではガス供給の対象となる管理戸数を供給戸数としていましたが、当期より実際の供給戸数を記載しています。
2. 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. (以下「DAD(M) II」) の決算日は12月末日であるため、それぞれ1月から12月の平均稼働率を記載しています。
3. 前連結会計年度(2017年11月30日)に、ヒルトンを所有するDAISHO ASIA DEVELOPMENT (M) SDN. BHD. (現DAD(M) II) の全株式を取得しており、当社グループによる取得日以降の平均稼働率は94.0%です。

④ その他

		2018年3月期	2019年3月期	(前期増減率)	2020年3月期 (計画)	(計画増減率)
連結総人員(人) ※		17,161	17,646	2.8%	18,500	4.8%
単体総人員(人) ※		9,102	9,203	1.1%	9,600	4.3%
設備投資額(百万円)	連結	18,535	36,571	97.3%	24,200	△33.8%
	単体	9,196	27,975	204.2%	13,500	△51.7%