



## 2020年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年5月8日

上場会社名 大東建託株式会社  
コード番号 1878

上場取引所

東・名

URL https://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 2020年6月26日 配当支払開始予定日 2020年6月29日

有価証券報告書提出予定日 2020年6月26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. 2020年3月期の連結業績(2019年4月1日~2020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	%
2020年3月期	1,586,293	△0.3	127,956	0.7	133,028	0.6	90,380	0.5
2019年3月期	1,591,178	2.2	127,047	0.5	132,240	0.5	89,930	2.4

(注) 包括利益 2020年3月期 84,382百万円(△5.0%) 2019年3月期 88,778百万円(△2.7%)

	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	%	%	%
2020年3月期	1,306.71	1,305.77	30.6	15.3	8.1
2019年3月期	1,212.20	1,211.41	29.8	15.5	8.0

(参考) 持分法投資損益 2020年3月期 829百万円 2019年3月期 229百万円

## (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
2020年3月期	880,289	286,161	32.5	4,186.91
2019年3月期	859,772	302,298	35.3	4,191.58

(参考) 自己資本 2020年3月期 286,526百万円 2019年3月期 303,868百万円

## (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
2020年3月期	102,129	△18,301	△111,410	159,902
2019年3月期	71,982	82	△97,670	187,614

## 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	百万円	%	%
2019年3月期	—	297.00	—	309.00	606.00	44,636	50.0	14.8
2020年3月期	—	308.00	—	345.00	653.00	44,811	50.0	15.6
2021年3月期(予想)	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 次期の配当については、これまでの配当政策「配当性向:50%」を基本方針とし、決定いたします。

なお、現時点で具体的な配当予想額は未定のため、中間配当、期末配当金及び年間配当金合計の予想を「—」と表記しています。

## 3. 2021年3月期の連結業績予想(2020年4月1日~2021年3月31日)

連結業績予想については、新型コロナウイルス感染症の影響により現段階では合理的な業績予想の算出が困難であるため、未定とさせていただきます。今後、業績への影響を慎重に見極め、合理的な予想の開示が可能となった時点で速やかに公表します。

※ 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）	2020年3月期	68,918,979株	2019年3月期	75,628,879株
② 期末自己株式数	2020年3月期	485,143株	2019年3月期	3,134,028株
③ 期中平均株式数	2020年3月期	69,166,609株	2019年3月期	74,188,031株

(参考) 個別業績の概要

1. 2020年3月期の個別業績（2019年4月1日～2020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	%
2020年3月期	553,359	△9.9	55,474	△9.8	97,875	△11.5	78,464	△11.8
2019年3月期	614,059	△3.3	61,468	△4.6	110,612	19.5	88,932	28.9
	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					
2020年3月期	1,134.43		1,133.66					
2019年3月期	1,198.75		1,198.03					

(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		
2020年3月期	583,695		125,430		22.1	1,884.86		
2019年3月期	583,819		153,636		27.1	2,181.22		

(参考) 自己資本 2020年3月期 128,988百万円 2019年3月期 158,126百万円

2. 2021年3月期の個別業績予想（2020年4月1日～2021年3月31日）

個別業績予想については、新型コロナウイルス感染症の影響により現段階では合理的な業績予想の算出が困難であるため、未定とさせていただきます。今後、業績への影響を慎重に見極め、合理的な予想の開示が可能となった時点で速やかに公表します。

※ 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」をご覧ください。
- ・当社は、2020年5月8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。なお、決算説明会は音声配信形式で行う予定です。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連結会計年度末の連結貸借対照表には、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連結会計年度末における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 : 326,288株 4,951百万円  
 当連結会計年度末 : 246,662株 4,009百万円

## ○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	6
(4) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	7
(5) 事業等のリスク	8
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	8
3. 連結財務諸表及び主な注記	9
(1) 連結貸借対照表	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
(会計方針の変更)	17
(セグメント情報等)	17
(1株当たり情報)	20
(重要な後発事象)	21
4. 参考資料	22

## 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、企業業績や雇用情勢の改善など、緩やかな回復基調で推移していましたが、通商問題の動向が世界経済に与える影響の不確実性の高まりや消費増税に伴う消費減退への懸念等に加え、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の世界的大流行の実体経済への影響は計り知れず、先行きの不透明さが増す状況となりました。

住宅業界においては、新設住宅着工戸数は2019年4月～2020年3月累計で前年同期比7.3%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も、金融機関の融資厳格化等の影響により、貸家着工戸数が前年同月比19ヶ月連続して減少し、同4～3月の累計で前年同期比14.2%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していると考えられます。

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底堅く推移するものと見込まれます。賃貸住宅分野は、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、災害に強い防災賃貸住宅、環境に配慮した賃貸住宅、ライフスタイルに合わせたスマート賃貸住宅などの提供に取り組む必要があります。

このような状況の中、中期経営計画「新5ヵ年計画」（2019年度～2023年度）の初年度として、基本方針「夢や将来を託され、継続した成長ができる企業へ」の下、賃貸住宅事業以外の新しい取り組みをスタートすることができました。引き続き、賃貸住宅事業の強化を図りつつ、これまでの当社グループのリソースも活用して、賃貸住宅専業から総合賃貸事業を核とした生活総合支援企業を目指してまいります。

#### (当期の概況)

当社グループの連結業績は、売上高1兆5,862億93百万円（前期比0.3%減）、利益面では、営業利益1,279億56百万円（前期比0.7%増）、経常利益1,330億28百万円（前期比0.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益903億80百万円（前期比0.5%増）となりました。

#### (次期の見通し)

次期の連結業績については、新型コロナウイルス感染症の影響により現段階では合理的な業績予想の算出が困難であるため、未定とさせていただきます。

今後、業績への影響を慎重に見極め、合理的な予想の開示が可能となった時点で速やかに公表します。

#### (新型コロナウイルス感染症に関するリスク情報)

##### ① 現時点における事業活動への影響について

当社グループでは、感染リスク低減に向けて事業所を閉鎖し、従業員は在宅勤務または自宅待機とし、建築営業社員による営業活動、賃貸営業社員による入居者斡旋活動は休止しています。設計・工事社員による賃貸住宅の施工については5月7日まで休止していましたが、作業従事者の健康管理、「3つの密」の回避など感染拡大防止措置を講じた上で5月8日より順次再開しています。

なお、大東建託パートナーズ株式会社では、感染リスクの軽減策を講じた上で規模を縮小し入居者様の生活維持に必要な業務やサービスを実施しています。

##### ② 企業活動への影響について

今後、新型コロナウイルス感染症が拡大し収束期間が長期化した場合、上記「①現時点における事業活動への影響」に記載した制約が長期間に渡り継続することが想定されます。

##### ③ 財務への影響について

当社において現状、現預金等運転資金は十分にあり、当面は事業活動に大きな影響はないと考えていますが、新型コロナウイルス感染拡大による業績への影響が長期に及ぶ場合に備えて、主要な取引先銀行に対しコミットメントラインの設定を要請しています。

## ■セグメント別の状況

## ① 建設事業

建設事業は、完成工事高が5,511億3百万円（前期比9.6%減）となりました。完成工事総利益率は、完成工事高減少による固定費率の相対的な上昇等により、前期比1.2ポイント低下の28.9%となり、営業利益は、773億91百万円（前期比19.2%減）となりました。

受注工事高は、前期比18.3%減の5,192億71百万円となり、2020年3月末の受注工事残高は、前期比7.2%減の8,299億49百万円となりました。

今後は、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成長性を考慮した戦力投下を実施するとともに、紹介・反響チャネルの多様化や提携先を増やすことで、契約機会の増加を図ります。併せて、紹介やリフォームを切り口とした建替市場への取り組みを強化してまいります。なお、次期の受注高については、新型コロナウイルス感染症の影響により現段階では合理的な業績予想の算出が困難であるため、未定とさせていただきます。

## 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スリーブ株式会社の収入拡大等により、不動産事業売上高が9,736億94百万円（前期比5.4%増）となり、営業利益は565億14百万円（前期比28.2%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、334,854件（前期比3.6%増）となりました。また、2020年3月末の家賃ベース入居率（注2）は、居住用で97.2%（前年同月比0.2ポイント低下）、事業用で98.7%（前年同月比0.1ポイント低下）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、店舗と連携したSNS運用や、店舗紹介コンテンツ配信等の店舗ブランディングや販売促進のためのキャンペーン等の施策も実施してまいります。

（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 その他の事業

その他の事業は、ガスパルグループのLPガス供給戸数等の増加や、介護・保育施設を運営するケアパートナー株式会社の施設利用者数等の増加等により、その他の事業売上高が614億94百万円（前期比7.3%増）となり、営業利益は127億21百万円（前期比4.3%増）となりました。

今後も、ガスパルグループのLPガス供給戸数増加、ケアパートナー株式会社の介護・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まいります。

## (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205億16百万円増加の8,802億89百万円となりました。これは主に、営業貸付金343億32百万円、繰延税金資産118億27百万円及び完成工事未収入金等91億31百万円が増加した一方、現金預金286億83百万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366億54百万円増加の5,941億28百万円となりました。これは主に、前受金237億4百万円、一括借上修繕引当金171億30百万円及び工事未払金90億73百万円が増加した一方、長期借入金111億90百万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161億37百万円減少の2,861億61百万円となりました。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903億80百万円が増加した一方、自己株式の取得（役員報酬B I P信託による取得を含む）により599億41百万円及び配当金の支払いにより436億20百万円が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2.8ポイント低下して32.5%となりました。

## ＜株式給付信託及び従業員持株E S O P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E S O P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 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 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4,951百万円、当連結会計年度4,009百万円です。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326,288株、当連結会計年度246,662株であり、期中平均株式数は、前連結会計年度349,004株、当連結会計年度269,716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

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 S O P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3,617百万円、当連結会計年度1,760百万円であり、株式数は、前連結会計年度270,600株、当連結会計年度131,700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 2,880百万円、当連結会計年度 1,200百万円

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信託について>

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。以下「取締役」）を対象とし、取締役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、業績連動型株式報酬制度（以下「本制度」）を決議し導入しています。

### (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員を、取締役への報酬として抛出し、受益者要件を充足する取締役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、取締役に対するポイントの付与を行いますが、対象期間である3事業年度を対象として取締役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、信託は取締役に對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、当連結会計年度808百万円、59,000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。

## (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277億11百万円減少し、当連結会計年度末の残高は1,599億2百万円となりました。

## 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、1,021億29百万円の獲得（前連結会計年度は719億82百万円の獲得）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1,330億14百万円（前連結会計年度は税金等調整前当期純利益1,323億42百万円）、前受金の増加237億4百万円、一括借上修繕引当金の増加171億30百万円及び減価償却費150億2百万円です。一方、主な使用要因は、法人税等の支払額497億88百万円及び営業貸付金の増加額343億32百万円です。

## 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、183億1百万円の使用（前連結会計年度は82百万円の獲得）となりました。主な獲得要因は、有価証券の売却及び償還による収入125億10百万円です。一方、主な使用要因は、有形固定資産の取得による支出191億30百万円、無形固定資産の取得による支出82億30百万円及び投資有価証券の取得による支出59億69百万円です。

## 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、1,114億10百万円の使用（前連結会計年度は976億70百万円の使用）となりました。主な獲得要因は、長期借入れによる収入107億円です。一方、主な使用要因は、自己株式の取得による支出599億41百万円、配当金の支払436億20百万円及び長期借入金の返済による支出200億66百万円です。

## (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期
自己資本比率	34.3%	35.3%	35.6%	35.3%	32.5%
時価ベースの自己資本比率	169.2%	148.8%	163.4%	130.1%	78.2%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	0.9年	0.4年	1.7年	1.3年	0.8年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	137.5倍	309.2倍	194.6倍	315.0倍	482.3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、実践してまいりました。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653円（中間配当金として308円支払い済み）とさせていただきます。結果、当期の配当性向は、50.0%となる見込みです。

次期の配当については、これまでの配当政策「配当性向：50%」を基本方針とし、決定します。なお、現時点で具体的な配当予想額は未定です。

② 自己株式の取得・消却

従来基準（当期純利益の30%を目途とした継続的な自己株取得）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などを総合的に勘案し、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 総還元性向

配当性向50%で総還元性向は50%となります。（自己株式の取得・消却は上記のとおり当面休止）

④ 内部留保資金の使途

内部留保資金については、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まいります。

## (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 自然災害等によるリスク

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りすることにより、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。なお、パンデミック（感染症の全国的な大流行）が発生した場合も同様に、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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	188,614	159,930
金銭の信託	16,000	14,000
完成工事未収入金等	67,325	76,456
有価証券	12,509	4,028
未成工事支出金	14,144	12,098
その他のたな卸資産	7,412	4,329
前払費用	66,861	69,187
営業貸付金	93,259	127,592
その他	18,881	23,462
貸倒引当金	△308	△481
流動資産合計	484,700	490,604
固定資産		
有形固定資産		
建物・構築物(純額)	51,415	58,782
機械及び装置(純額)	34,476	35,641
工具器具・備品(純額)	2,117	2,787
土地	76,364	76,432
リース資産(純額)	1,211	974
その他(純額)	1,010	685
有形固定資産合計	166,595	175,304
無形固定資産		
投資その他の資産	27,896	28,282
投資有価証券	53,167	45,799
劣後債及び劣後信託受益権	11,140	10,642
繰延税金資産	71,406	83,234
その他	49,354	51,548
貸倒引当金	△4,488	△5,127
投資その他の資産合計	180,579	186,098
固定資産合計	375,071	389,684
資産合計	859,772	880,289

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	45,687	54,760
1年内返済予定の長期借入金	19,816	21,640
リース債務	200	210
未払法人税等	28,324	30,081
未成工事受入金	48,141	40,258
前受金	65,867	89,571
賞与引当金	21,363	14,131
完成工事補償引当金	1,016	819
預り金	8,782	10,003
その他	50,957	57,041
流動負債合計	290,155	318,519
固定負債		
長期借入金	72,300	61,110
リース債務	648	514
繰延税金負債	297	308
一括借上修繕引当金	134,732	151,862
退職給付に係る負債	13,387	15,228
長期預り保証金	34,109	33,644
その他	11,843	12,940
固定負債合計	267,318	275,609
負債合計	557,473	594,128
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	297,952	243,349
自己株式	△55,565	△11,021
株主資本合計	305,988	295,929
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	6,486	767
繰延ヘッジ損益	222	258
土地再評価差額金	△7,584	△7,584
為替換算調整勘定	△3,207	△3,841
退職給付に係る調整累計額	△2,989	△3,011
その他の包括利益累計額合計	△7,071	△13,412
新株予約権	491	482
非支配株主持分	2,889	3,161
純資産合計	302,298	286,161
負債純資産合計	859,772	880,289

(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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
<b>売上高</b>		
完成工事高	609,778	551,103
不動産事業売上高	924,112	973,694
その他の事業売上高	57,286	61,494
売上高合計	1,591,178	1,586,293
<b>売上原価</b>		
完成工事原価	426,014	391,992
不動産事業売上原価	835,194	874,962
その他の事業売上原価	33,925	36,874
売上原価合計	1,295,134	1,303,829
<b>売上総利益</b>		
完成工事総利益	183,764	159,111
不動産事業総利益	88,918	98,731
その他の事業総利益	23,361	24,620
売上総利益合計	296,044	282,463
販売費及び一般管理費	168,996	154,506
<b>営業利益</b>	127,047	127,956
<b>営業外収益</b>		
受取利息	509	436
受取配当金	248	268
受取手数料	3,456	3,101
持分法による投資利益	229	829
雑収入	1,616	1,572
営業外収益合計	6,059	6,209
<b>営業外費用</b>		
支払利息	229	210
貸倒引当金繰入額	96	92
支払手数料	91	—
債権売却損	—	274
雑支出	450	559
営業外費用合計	867	1,137
<b>経常利益</b>	132,240	133,028
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	60	22
投資有価証券売却益	1,065	960
特別利益合計	1,126	982
<b>特別損失</b>		
固定資産除売却損	665	620
減損損失	29	34
災害による損失	316	216
投資有価証券売却損	12	7
投資有価証券評価損	—	118
特別損失合計	1,024	997
税金等調整前当期純利益	132,342	133,014
法人税、住民税及び事業税	51,736	51,572
法人税等調整額	△9,753	△9,272
法人税等合計	41,982	42,299
当期純利益	90,359	90,714
非支配株主に帰属する当期純利益	428	334
親会社株主に帰属する当期純利益	89,930	90,380

## 連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
当期純利益	90,359	90,714
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	604	△5,719
繰延ヘッジ損益	517	35
為替換算調整勘定	△988	△634
退職給付に係る調整額	△1,714	△13
その他の包括利益合計	△1,581	△6,332
包括利益	88,778	84,382
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	88,339	84,039
非支配株主に係る包括利益	439	343

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020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	297,952	△55,565	305,988
当期変動額					
剰余金の配当			△43,620		△43,620
親会社株主に帰属する 当期純利益			90,380		90,380
自己株式の取得				△59,941	△59,941
自己株式の処分			△124	3,244	3,120
自己株式の消却			△101,241	101,241	—
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動			2		2
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	—	△54,603	44,544	△10,058
当期末残高	29,060	34,540	243,349	△11,021	295,929

	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	6,486	222	△7,584	△3,207	△2,989	△7,071	491	2,889	302,298
当期変動額									
剰余金の配当									△43,620
親会社株主に帰属する 当期純利益									90,380
自己株式の取得									△59,941
自己株式の処分									3,120
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									2
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	△5,719	35	—	△634	△22	△6,341	△9	271	△6,079
当期変動額合計	△5,719	35	—	△634	△22	△6,341	△9	271	△16,137
当期末残高	767	258	△7,584	△3,841	△3,011	△13,412	482	3,161	286,161

## (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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020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	132,342	133,014
減価償却費	12,512	15,002
減損損失	29	34
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	632	811
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△1,816	△7,231
一括借上修繕引当金の増減額 (△は減少)	19,229	17,130
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	991	1,826
受取利息及び受取配当金	△757	△705
支払利息	229	210
投資有価証券売却損益 (△は益)	△1,053	△952
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	118
持分法による投資損益 (△は益)	△229	△829
売上債権の増減額 (△は増加)	△15,275	△9,132
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	702	2,045
その他のたな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,499	3,083
前払費用の増減額 (△は増加)	424	△1,030
営業貸付金の増減額 (△は増加)	△28,998	△34,332
仕入債務の増減額 (△は減少)	2,958	9,074
未払金の増減額 (△は減少)	△8,122	1,141
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△1,378	△7,882
前受金の増減額 (△は減少)	5,523	23,704
長期預り保証金の増減額 (△は減少)	△2,667	△464
その他	8,111	6,273
小計	121,887	150,909
利息及び配当金の受取額	1,058	1,220
利息の支払額	△228	△211
法人税等の支払額	△50,735	△49,788
営業活動によるキャッシュ・フロー	71,982	102,129

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020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	82,000	2,000
定期預金の預入による支出	△47,000	△1,002
金銭の信託の減少による収入	3,000	2,000
有価証券の取得による支出	△9,100	—
有価証券の売却及び償還による収入	21,985	12,510
有形固定資産の取得による支出	△24,835	△19,130
無形固定資産の取得による支出	△10,088	△8,230
投資有価証券の取得による支出	△10,844	△5,969
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△1,040	—
投資有価証券の売却及び償還による収入	1,477	1,620
その他	△5,471	△2,100
投資活動によるキャッシュ・フロー	82	△18,301
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	17,100	10,700
長期借入金の返済による支出	△30,416	△20,066
リース債務の返済による支出	△240	△241
配当金の支払額	△45,044	△43,620
自己株式の取得による支出	△40,934	△59,941
自己株式の処分による収入	2,020	1,906
非支配株主への配当金の支払額	△130	△133
その他	△24	△13
財務活動によるキャッシュ・フロー	△97,670	△111,410
現金及び現金同等物に係る換算差額	△494	△130
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△26,100	△27,711
現金及び現金同等物の期首残高	213,714	187,614
現金及び現金同等物の期末残高	187,614	159,902

(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。

(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 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。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020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	551,103	973,694	9,240	1,534,039	52,254	1,586,293	—	1,586,293
セグメント間の内部 売上高又は振替高	80	4,478	1,024	5,583	908	6,492	△6,492	—
計	551,184	978,173	10,265	1,539,622	53,163	1,592,785	△6,492	1,586,293
セグメント利益	77,391	56,514	3,658	137,564	9,063	146,627	△18,670	127,956
セグメント資産	131,487	327,979	139,854	599,320	116,695	716,016	164,273	880,289
その他の項目								
減価償却費 (注4)	6,283	5,703	190	12,178	2,791	14,970	32	15,002
減損損失	—	34	—	34	—	34	—	34
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額 (注4)	3,292	7,985	119	11,397	11,134	22,531	3,641	26,172

(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. 調整額は、以下のとおりです。

(1) セグメント利益の調整額△18,670百万円には、セグメント間取引消去△855百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△17,815百万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164,273百万円には、セグメント間取引消去△8,562百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産172,835百万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32百万円は、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3,641百万円は、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 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

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:百万円)

日本	その他	合計
150,307	24,996	175,304

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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり純資産額	4,191.58円	4,186.91円
1株当たり当期純利益	1,212.20円	1,306.71円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	1,211.41円	1,305.77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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020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)	89,930	90,380
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)	89,930	90,380
期中平均株式数 (株)	74,188,031	69,166,609
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)	△4	△3
(うち連結子会社等の 潜在株式による調整額) (百万円)	(△4)	(△3)
普通株式増加数 (株)	44,630	47,112
(うち自己株式取得方式による ストック・オプション) (株)	(44,630)	(47,112)
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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	302,298	286,161
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	3,380	3,643
(うち新株予約権) (百万円)	(491)	(482)
(うち非支配株主持分) (百万円)	(2,889)	(3,161)
純資産の部の合計額に加算する金額 (百万円)	4,951	4,009
(うち株式給付信託) (百万円)	(4,951)	(4,009)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	303,868	286,526
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)	72,494,851	68,433,836

## 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333,543株、当連結会計年度201,493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270,600株、当連結会計年度131,700株です。

5. 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、当連結会計年度34,119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、当連結会計年度59,000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)

	2019年3月期	2020年3月期	(前期増減率)	2021年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	1,591,178	1,586,293	△0.3%		
売上総利益	296,044	282,463	△4.6%		
販管費 (売上高販管費率)	168,996 10.6%	154,506 9.7%	△8.6% △0.9p		
営業利益	127,047	127,956	0.7%		
経常利益	132,240	133,028	0.6%		
親会社株主に帰属する当期純利益	89,930	90,380	0.5%		

## ② 単体

(単位：百万円)

	2019年3月期	2020年3月期	(前期増減率)	2021年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	614,059	553,359	△9.9%		
建設事業	610,468	551,382	△9.7%		
不動産事業等	3,591	1,977	△44.9%		
売上総利益	189,772	168,176	△11.4%		
建設事業	187,984	166,764	△11.3%		
不動産事業等	1,788	1,412	△21.0%		
販管費	128,304	112,702	△12.2%		
営業利益	61,468	55,474	△9.8%		
経常利益	110,612	97,875	△11.5%		
当期純利益	88,932	78,464	△11.8%		

## (2) 配当金

	2019年3月期	2020年3月期	(前期増減額)	2021年3月期 (計画)	(計画増減額)
1株当たり年間配当金(円)	606	653	47		
連結配当性向	50.0%	50.0%	—		

## (3) セグメント別

## ① 建設事業

(単位：百万円)

	2019年3月期	2020年3月期	(前期増減率)	2021年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	609,778	551,103	△9.6%		
居住用	600,272	536,551	△10.6%		
賃貸住宅	597,547	534,334	△10.6%		
戸建住宅	2,724	2,216	△18.6%		
事業用	3,315	5,175	56.1%		
その他	6,190	9,377	51.5%		
売上総利益 (売上総利益率)	183,764 30.1%	159,111 28.9%	△13.4% △1.2p		
営業利益 (営業利益率)	95,723 15.7%	77,391 14.0%	△19.2% △1.7p		

## ② 不動産事業

(単位：百万円)

	2019年3月期	2020年3月期	(前期増減率)	2021年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	924,112	973,694	5.4%		
一括借上	843,537	884,186	4.8%		
営繕工事	26,612	32,023	20.3%		
不動産仲介	19,048	20,302	6.6%		
家賃保証事業	13,007	14,256	9.6%		
電力事業	7,306	7,241	△0.9%		
賃貸事業	6,401	6,628	3.6%		
その他	8,199	9,056	10.4%		
売上総利益 (売上総利益率)	88,918 9.6%	98,731 10.1%	11.0% 0.5p		
営業利益 (営業利益率)	44,070 4.8%	56,514 5.8%	28.2% 1.0p		

## ③ その他の事業

(単位：百万円)

	2019年3月期	2020年3月期	(前期増減率)	2021年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	57,286	61,494	7.3%		
金融事業	7,972	9,240	15.9%		
その他	49,314	52,254	6.0%		
売上総利益 (売上総利益率)	23,361 40.8%	24,620 40.0%	5.4% △0.8p		
営業利益 (営業利益率)	12,193 21.3%	12,721 20.7%	4.3% △0.6p		

## (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

	2019年3月期	2020年3月期	(前期増減率)	2021年3月期 (計画)	(計画増減率)
受注高(百万円) (注1)	635,273	519,271	△18.3%		
受注残高(百万円) (注1) ※	894,225	829,949	△7.2%		
建築営業担当者数(人) ※	3,291	3,140	△4.6%		

(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)

	2019年3月期	2020年3月期	(前期増減率)	2021年3月期 (計画)	(計画増減率)
受注棟数(棟)	7,258	5,644	△22.2%		
賃貸住宅	7,072	5,492	△22.3%		
戸建住宅	94	81	△13.8%		
事業用	92	71	△22.8%		
受注戸数(戸)	55,383	44,948	△18.8%		
賃貸住宅	55,126	44,683	△18.9%		
戸建住宅	96	95	△1.0%		
事業用	161	170	5.6%		
受注工事高(百万円)	635,273	519,271	△18.3%		
賃貸住宅	584,478	467,574	△20.0%		
戸建住宅	2,678	2,674	△0.1%		
事業用	6,188	7,125	15.2%		
営繕工事等	41,929	41,896	△0.1%		

## &lt;エリア別 事業用・営繕工事等除く&gt;

受注棟数(棟)	7,166	5,573	△22.2%		
首都圏	1,220	1,107	△9.3%		
中部圏	687	494	△28.1%		
近畿圏	537	395	△26.4%		
その他都市圏	4,722	3,577	△24.2%		
受注戸数(戸)	55,222	44,778	△18.9%		
首都圏	10,389	10,093	△2.8%		
中部圏	4,869	3,570	△26.7%		
近畿圏	4,475	3,554	△20.6%		
その他都市圏	35,489	27,561	△22.3%		
受注工事高(百万円)	587,156	470,248	△19.9%		
首都圏	129,815	130,660	0.7%		
中部圏	51,416	36,653	△28.7%		
近畿圏	55,225	39,679	△28.2%		
その他都市圏	350,699	263,256	△24.9%		

## (完成工事関連)

	2019年3月期	2020年3月期	(前期増減率)	2021年3月期 (計画)	(計画増減率)
完成棟数(棟)	7,830	6,953	△11.2%		
賃貸住宅	7,680	6,801	△11.4%		
戸建住宅	85	75	△11.8%		
事業用	65	77	18.5%		
完成戸数(戸)	60,521	53,497	△11.6%		
賃貸住宅	60,343	53,307	△11.7%		
戸建住宅	86	79	△8.1%		
事業用	92	111	20.7%		
完成工事高(百万円)	636,391	583,127	△8.4%		
賃貸住宅	597,547	534,334	△10.6%		
戸建住宅	2,724	2,216	△18.6%		
事業用	3,315	5,175	56.1%		
営繕工事等 (注)	32,802	41,400	26.2%		

## &lt;エリア別 事業用・営繕工事等除く&gt;

完成棟数(棟)	7,765	6,876	△11.4%		
首都圏	1,436	1,252	△12.8%		
中部圏	684	634	△7.3%		
近畿圏	585	499	△14.7%		
その他都市圏	5,060	4,491	△11.2%		
完成戸数(戸)	60,429	53,386	△11.7%		
首都圏	12,949	11,171	△13.7%		
中部圏	4,828	4,478	△7.2%		
近畿圏	5,100	4,133	△19.0%		
その他都市圏	37,552	33,604	△10.5%		
完成工事高(百万円)	600,272	536,551	△10.6%		
首都圏	150,458	130,794	△13.1%		
中部圏	48,222	46,657	△3.2%		
近畿圏	56,128	47,643	△15.1%		
その他都市圏	345,463	311,455	△9.8%		

(注) 不動産事業売上高に計上される「営繕工事高」が前連結会計年度で26,612百万円、当連結会計年度で32,023百万円含まれています。

## ② 不動産事業

		2019年3月期	2020年3月期	(前期増減率)	2021年3月期 (計画)	(計画増減率)
入居者斡旋件数(件) (注1)		323,124	334,854	3.6%		
	居住用	320,619	332,591	3.7%		
	事業用	2,505	2,263	△9.7%		
賃貸営業担当者数(人) ※		1,471	1,540	4.7%		
家賃ベース入居率 (3月) (注2)	居住用	97.4%	97.2%	△0.2p		
	事業用	98.8%	98.7%	△0.1p		
件数入居率 (注3) ※	居住用	98.5%	98.5%	0.0p		
	事業用	98.1%	98.1%	0.0p		
管理棟数(棟) ※		172,197	177,233	2.9%		
	居住用	152,465	157,744	3.5%		
	事業用	19,732	19,489	△1.2%		
管理戸数(戸) ※		1,122,861	1,165,772	3.8%		
	居住用	1,086,927	1,130,218	4.0%		
	事業用	35,934	35,554	△1.1%		

(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

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

		2019年3月期	2020年3月期	(前期増減率)	2021年3月期 (計画)	(計画増減率)
ガス供給戸数(戸) ※	LPガス	315,647	336,020	6.5%		
	都市ガス	8,624	23,034	167.1%		
デイサービス施設数(施設) ※		79	81	2.5%		
保育施設数(施設) ※		18	23	27.8%		
訪問介護・看護施設数(施設) ※		5	6	20.0%		
マレーシアホテル 平均稼働率 (注1)	ルメリディアン	80.2%	80.2%	0.0p		
	ヒルトン	90.1%	90.1%	0.0p		

(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12月の平均稼働率を記載しています。

## ④ その他

		2019年3月期	2020年3月期	(前期増減率)	2021年3月期 (計画)	(計画増減率)
連結総人員(人) ※		17,646	17,757	0.6%		
単体総人員(人) ※		9,203	8,939	△2.9%		
設備投資額(百万円)	連結	36,571	26,172	△28.4%		
	単体	27,975	13,775	△50.8%		