



2022年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2022年4月28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 2022年6月28日 配当支払開始予定日 2022年6月29日

有価証券報告書提出予定日 2022年6月28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. 2022年3月期の連結業績(2021年4月1日~2022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	%
2022年3月期	1,583,003	6.3	99,594	14.8	103,671	14.4	69,580	11.7
2021年3月期	1,488,915	△6.1	86,738	△32.2	90,607	△31.9	62,285	△31.1
(注) 包括利益	2022年3月期 72,543百万円(12.7%)		2021年3月期 64,362百万円(△23.7%)					

	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	%	%	%
2022年3月期	1,021.43	1,021.00	20.1	10.7	6.3
2021年3月期	909.31	908.84	20.9	10.1	5.8

(参考) 持分法投資損益 2022年3月期 623百万円 2021年3月期 307百万円

(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
2022年3月期	1,005,879	365,787	36.5	5,379.73
2021年3月期	919,454	308,206	33.7	4,558.91

(参考) 自己資本 2022年3月期 366,844百万円 2021年3月期 310,218百万円

(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
2022年3月期	112,483	△19,511	△34,089	258,825
2021年3月期	98,461	△24,740	△34,315	198,760

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	%	%
2021年3月期	—	204.00	—	251.00	455.00	31,333	50.0	10.4
2022年3月期	—	236.00	—	275.00	511.00	35,190	50.0	10.0
2023年3月期(予想)	—	257.00	—	257.00	514.00		50.0	

3. 2023年3月期の連結業績予想(2022年4月1日~2023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)	790,000	1.1	49,000	△21.6	51,000	△20.7	35,000	△19.6	510.00
通期	1,645,000	3.9	100,000	0.4	104,000	0.3	70,000	0.6	1,028.00

※ 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 : 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

(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）	2022年3月期	68,918,979株	2021年3月期	68,918,979株
② 期末自己株式数	2022年3月期	728,764株	2021年3月期	872,295株
③ 期中平均株式数	2022年3月期	68,120,567株	2021年3月期	68,497,450株

(参考) 個別業績の概要

1. 2022年3月期の個別業績（2021年4月1日～2022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	%
2022年3月期	437,742	8.3	2,873	△62.6	48,736	△4.5	43,005	△8.0
2021年3月期	404,107	△27.0	7,688	△86.1	51,056	△47.8	46,767	△40.4
	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					
2022年3月期	631.32		631.07					
2021年3月期	682.76		682.42					

(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	%	百万円	%	円 銭	
2022年3月期	669,348		138,085		21.4		2,099.73	
2021年3月期	597,870		132,058		23.1		2,030.75	

(参考) 自己資本 2022年3月期 143,181百万円 2021年3月期 138,186百万円

2. 2023年3月期の個別業績予想（2022年4月1日～2023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)	204,000	△4.7	△3,000	—	46,000	△16.2	46,000	△7.1	680.00
通期	458,000	4.6	1,000	△65.2	54,000	10.8	51,000	18.6	740.00

※ 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、2022年4月28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。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 : 487,106株 6,484百万円
当連結会計年度末 : 425,014株 5,386百万円

○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	9
3. 連結財務諸表及び主な注記	10
(1) 連結貸借対照表	10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	12
(3) 連結株主資本等変動計算書	14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	16
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(会計方針の変更)	18
(表示方法の変更)	18
(セグメント情報等)	19
(1株当たり情報)	23
(重要な後発事象)	24
4. 参考資料	25

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、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の断続的な感染拡大に伴う、緊急事態宣言の発出やまん延防止等重点措置の適用等により、先行き不透明な状況が続きました。住宅業界においては、引き続き感染拡大防止策を踏まえた営業活動など柔軟な対応が求められるとともに、新型コロナウイルス感染拡大や地政学リスク増大を背景とする原材料価格の高騰やサプライチェーンへの影響について注視していく必要があります。

また、新設住宅着工戸数は、前年同月比12ヶ月連続で増加し、2021年4月～2022年2月累計で前年同期比6.7%の増加となりました。当社グループが主力とする賃貸住宅分野においても、貸家着工戸数が前年同月比12ヶ月連続して増加し、2021年4月～2022年2月累計で前年同期比8.2%の増加となりました。

今後も利便性の高い、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、サステナブルな付加価値を生み出していく必要があります。

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4年目として、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、建設事業においては、営業要員の確保や契約質の向上を図りつつ、新型コロナ禍で構築した税理士・金融機関とのネットワークおよびデジタルマーケティングなどの新規チャネルを活かし、契約拡大を目指していきます。また、不動産事業においては、緻密なマーケティングに基づく入居率の維持や家賃の維持・上昇を図り、さらに盤石な収益基盤を築くとともに、他社建物の管理受託獲得、不動産売買を取り扱う店舗の拡大など、新たな収益機会の創出にも注力してまいります。

今後も、120万戸超の管理戸数を活かしたストックビジネス等、賃貸住宅事業および周辺事業の更なる強化を図っていくとともに、賃貸住宅事業以外の新しい取り組みも着実に促進させ、賃貸住宅事業を基盤とした生活総合支援企業を目指し、収益の最大化を図ってまいります。

(当期の概況)

当社グループの連結業績は、売上高1兆5,830億3百万円（前期比6.3%増）、利益面では、営業利益995億94百万円（前期比14.8%増）、経常利益1,036億71百万円（前期比14.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益695億80百万円（前期比11.7%増）となりました。

なお、会計方針の変更として、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を当連結会計年度から適用しています。詳細については、「3. 連結財務諸表及び主な注記 （5）連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」をご参照ください。

(セグメント別の状況)

① 建設事業

建設事業は、工事が順調に進捗したこと等により、完成工事高が4,328億31百万円（前期比7.7%増）となりました。また、完成工事総利益率は、輸入木材価格の高騰等の影響により、前期比1.3ポイント減少の24.7%となりました。また、営業利益は、353億12百万円（前期比8.2%増）となりました。

受注工事高は、「ウィズコロナ」を踏まえた営業活動等により、4,207億54百万円（前期比17.3%増）となり、2022年3月末の受注工事残高は、7,109億47百万円（前期比6.1%減）となりました。

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や過去最高水準の入居率を背景に、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1兆642億30百万円（前期比4.9%増）となり、営業利益は780億12百万円（前期比23.3%増）となりました。

入居者斡旋件数(注1)は、前期比1.5%増の342,365件となりました。2022年3月の家賃ベース入居率(注2)は、居住用で前年同月比0.3ポイント上昇の98.1%、事業用で前年同月比0.5ポイント上昇の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)

(注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、2020年11月に連結子会社化した株式会社インヴァランスの売上・利益が年間を通じて計上されたことや米国賃貸住宅の投資ファンドからの分配金が増加したこと、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859億41百万円(前期比17.8%増)、営業利益は144億49百万円(前期比8.1%増)となりました。

(次期の見通し)

次期の連結業績は、売上高1兆6,450億円(当期比3.9%増)、営業利益1,000億円(当期比0.4%増)、経常利益1,040億円(当期比0.3%増)、親会社株主に帰属する当期純利益700億円(当期比0.6%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864億24百万円増加の1兆58億79百万円となりました。これは主に、現金預金601億40百万円、収益認識に関する会計基準等の適用により棚卸不動産が153億58百万円及び有形固定資産54億82百万円が増加した一方、営業貸付金76億50百万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288億43百万円増加の6,400億91百万円となりました。これは主に、前受金248億94百万円、一括借上修繕引当金176億90百万円及び社債109億20百万円が増加した一方、収益認識に関する会計基準等の適用によりその他流動負債が240億64百万円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575億80百万円増加の3,657億87百万円となりました。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695億80百万円及び収益認識に関する会計基準等の適用により期首利益剰余金が162億24百万円増加した一方、配当金の支払いにより335億37百万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2.8ポイント増加して36.5%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 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 2015年3月26日）を適用していますが、従来採用していた方法により会計処理を行っています。

(3) 信託が保有する自社の株式に関する事項

①信託における帳簿価額は前連結会計年度6,484百万円、当連結会計年度5,386百万円です。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487,106株、当連結会計年度425,014株であり、期中平均株式数は、前連結会計年度436,278株、当連結会計年度439,625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

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

本制度は当社が「大東建託従業員持株会」（以下「当社持株会」）に加入する従業員（以下「従業員」）のうち一定の要件を充足する者を受益者とする信託を設定し、当該信託は信託設定後5年間に亘り当社持株会が取得すると見込んだ数の当社株式を、予め定めた取得期間中に取得します。その後、当該信託は当社株式を毎月一定日に当社持株会に売却します。信託終了時に、株価の上昇により信託収益がある場合には、受益者たる従業員の拠出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7,381百万円、当連結会計年度6,038百万円であり、株式数は、前連結会計年度768,900株、当連結会計年度629,000株です。

(3) 総額法の適用により計上された借入金の帳簿価額

前連結会計年度 7,600百万円、当連結会計年度 5,600百万円

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銭を、取締役への報酬の原資として拠出し、受益者要件を充足する取締役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、取締役に對するポイントの付与を行います。対象期間である3事業年度を対象として取締役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は、前連結会計年度657百万円、当連結会計年度657百万円であり、株式数は、前連結会計年度47,991株、当連結会計年度47,991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600億64百万円増加し、当連結会計年度末の残高は2,588億25百万円となりました。

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、1,124億83百万円の獲得（前連結会計年度は984億61百万円の獲得）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1,032億17百万円、一括借上修繕引当金の増加額176億90百万円、減価償却費161億82百万円及び仕入債務の増加額88億94百万円です。一方、主な使用要因は、法人税等の支払額429億25百万円です。

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、195億11百万円の使用（前連結会計年度は247億40百万円の使用）となりました。主な獲得要因は、投資有価証券の売却及び償還による収入32億91百万円及び有価証券の売却及び償還による収入15億円です。一方、主な使用要因は、有形固定資産の取得による支出113億92百万円、無形固定資産の取得による支出59億62百万円及び投資有価証券の取得による支出41億68百万円です。

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、340億89百万円の使用（前連結会計年度は343億15百万円の使用）となりました。主な獲得要因は、社債の発行による収入110億円です。一方、主な使用要因は、配当金の支払額335億37百万円及び長期借入金の返済による支出135億26百万円です。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
自己資本比率	35.6%	35.3%	32.5%	33.7%	36.5%
時価ベースの自己資本比率	163.4%	130.1%	78.2%	95.0%	88.1%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	1.7年	1.3年	0.8年	1.0年	0.8年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	194.6倍	315.0倍	482.3倍	339.8倍	277.8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511円（中間配当金として1株当たり236円支払済み）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、年間配当金を1株当たり514円（中間配当金として1株当たり257円）とさせていただきます。結果、次期の配当性向も、50.0%となる見込みです。

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などにより、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、受注高が変動し業績に影響を及ぼす可能性があります。

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の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、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、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し、業績に影響を及ぼす可能性があります。

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等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、業績に影響を与える可能性があります。

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。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及ぼす可能性があります。

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。

⑦ 品質管理等に関するリスク

当社グループでは、施工基準書に定めた品質の確保に対して、施工業者、工事監督、設計者（工事監理者）による確認を行い品質確保に努めています。検査時には特に各工程の隠蔽部の確認を行い、完成時には施工状況を施工品質記録にまとめ「自主検査報告書」を施主に提出しています。しかしながら、予期せぬ事情により重大な品質問題が発生した場合、業績に影響を与える可能性があります。

⑧ 建設技能労働者減少によるリスク

建設技能労働者数は年々減少しており、2025年には286万人まで減少（2015年対比16%減）すると予測されています。建設技能労働者数減少を見据えた対策として、現場作業の省力化、建設用ロボットを活用した現場作業の自動化、および外国人技能実習制度を通じた協力業者に対して技能実習生の受入れの支援などを行っています。しかしながら、想定を超える建設技能労働者の減少によって業務の生産性低下や工期の長期化等が発生した場合、業績に影響を与える可能性があります。

⑨ 新型コロナウイルス感染症（COVID-19）に関するリスク

当社グループでは感染症の拡大に備えて従業員の感染防止策を徹底するとともに、以下のとおり感染拡大に配慮した事業活動を継続しています。

（建築営業）

テレコールやDMなどのインサイドセールスを併用しつつ、「3密」や滞在時間等に配慮したダイレクトセールスを実施。

（施工現場）

感染対策を徹底した現場管理について協力業者様へ事前説明、同意を得た上で、1部屋1名での作業や2m以上の作業間隔確保など、ソーシャルディスタンスを確保した上での施工実施。

（入居斡旋）

店舗内の人数を最小限に抑えるよう出社人数等を調整した上で、お客様のご来店の事前予約やIT重説等の利用を促進。

（財務）

新型コロナウイルスの感染拡大と長期化に備え、安定的かつ機動的な資金調達手段を確保するとともに、財務基盤のより一層の安定を図ることを目的として、主要取引先銀行とコミットメントラインを設定。

しかしながら、これらの対策にもかかわらず、新型コロナウイルス感染症が再拡大し、社会全体に多大な影響を及ぼす場合には、営業活動・サービス活動への制約、原材料や資材価格の急騰等により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

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IFRS（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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	198,993	259,134
金銭の信託	13,500	12,500
完成工事未収入金等	51,880	54,610
有価証券	1,502	3,101
未成工事支出金	13,460	13,660
棚卸不動産	—	15,358
その他の棚卸資産	10,457	15,366
前払費用	70,237	72,347
営業貸付金	120,980	113,329
その他	26,697	29,863
貸倒引当金	△594	△785
流動資産合計	507,115	588,487
固定資産		
有形固定資産		
建物・構築物（純額）	59,343	60,392
機械及び装置（純額）	32,910	36,320
工具器具・備品（純額）	2,397	2,057
土地	76,200	76,979
リース資産（純額）	716	640
その他（純額）	577	1,237
有形固定資産合計	172,145	177,627
無形固定資産		
のれん	12,224	11,337
その他	26,836	25,168
無形固定資産合計	39,061	36,505
投資その他の資産		
投資有価証券	48,737	47,155
劣後債及び劣後信託受益権	9,384	6,915
繰延税金資産	93,322	95,104
その他	55,309	60,129
貸倒引当金	△5,621	△6,045
投資その他の資産合計	201,132	203,258
固定資産合計	412,339	417,392
資産合計	919,454	1,005,879

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	27,580	36,479
短期借入金	690	—
1年内償還予定の社債	140	80
1年内返済予定の長期借入金	12,444	13,008
リース債務	193	169
未払法人税等	22,493	22,903
未成工事受入金	40,814	39,466
前受金	94,867	119,761
賞与引当金	20,372	25,218
完成工事補償引当金	599	1,376
預り金	10,404	9,071
その他	68,467	44,402
流動負債合計	299,066	311,938
固定負債		
社債	130	11,050
長期借入金	83,344	70,582
リース債務	361	388
繰延税金負債	246	446
一括借上修繕引当金	169,779	187,469
退職給付に係る負債	14,847	15,471
長期預り保証金	32,212	31,306
その他	11,259	11,437
固定負債合計	312,181	328,152
負債合計	611,247	640,091
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	266,899	319,133
自己株式	△15,352	△12,852
株主資本合計	315,148	369,882
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3,636	2,825
繰延ヘッジ損益	267	127
土地再評価差額金	△7,584	△7,584
為替換算調整勘定	△5,806	△1,737
退職給付に係る調整累計額	△1,927	△2,054
その他の包括利益累計額合計	△11,414	△8,424
新株予約権	388	322
非支配株主持分	4,084	4,007
純資産合計	308,206	365,787
負債純資産合計	919,454	1,005,879

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
売上高		
完成工事高	401,709	432,831
不動産事業売上高	1,014,262	1,064,230
その他の事業売上高	72,943	85,941
売上高合計	1,488,915	1,583,003
売上原価		
完成工事原価	297,239	325,849
不動産事業売上原価	905,183	940,146
その他の事業売上原価	47,627	56,865
売上原価合計	1,250,049	1,322,860
売上総利益		
完成工事総利益	104,470	106,982
不動産事業総利益	109,078	124,084
その他の事業総利益	25,315	29,076
売上総利益合計	238,865	260,142
販売費及び一般管理費	152,126	160,548
営業利益	86,738	99,594
営業外収益		
受取利息	353	313
受取配当金	221	422
受取手数料	2,432	2,709
持分法による投資利益	307	623
助成金収入	857	—
雑収入	1,389	1,761
営業外収益合計	5,562	5,829
営業外費用		
支払利息	290	433
貸倒引当金繰入額	103	—
支払手数料	392	666
債権売却損	349	—
雑支出	557	652
営業外費用合計	1,693	1,752
経常利益	90,607	103,671
特別利益		
固定資産売却益	19	49
投資有価証券売却益	744	1
関係会社株式売却益	—	10
特別利益合計	764	61
特別損失		
固定資産除売却損	434	327
減損損失	154	183
災害による損失	12	4
特別損失合計	601	515
税金等調整前当期純利益	90,770	103,217
法人税、住民税及び事業税	40,780	42,110
法人税等調整額	△12,377	△8,450
法人税等合計	28,403	33,660
当期純利益	62,367	69,557
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失(△)	81	△22
親会社株主に帰属する当期純利益	62,285	69,580

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
当期純利益	62,367	69,557
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,869	△811
繰延ヘッジ損益	8	△140
為替換算調整勘定	△1,965	4,069
退職給付に係る調整額	1,082	△131
その他の包括利益合計	1,995	2,985
包括利益	64,362	72,543
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	64,283	72,570
非支配株主に係る包括利益	79	△27

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021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	243,349	△11,021	295,929
会計方針の変更による 累積的影響額					—
会計方針の変更を反映し た当期首残高	29,060	34,540	243,349	△11,021	295,929
当期変動額					
剰余金の配当			△37,723		△37,723
親会社株主に帰属する 当期純利益			62,285		62,285
自己株式の取得				△11,378	△11,378
自己株式の処分			△1,015	7,047	6,031
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動			4		4
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	23,550	△4,331	19,218
当期末残高	29,060	34,540	266,899	△15,352	315,148

	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	767	258	△7,584	△3,841	△3,011	△13,412	482	3,161	286,161
会計方針の変更による 累積的影響額									—
会計方針の変更を反映し た当期首残高	767	258	△7,584	△3,841	△3,011	△13,412	482	3,161	286,161
当期変動額									
剰余金の配当									△37,723
親会社株主に帰属する 当期純利益									62,285
自己株式の取得									△11,378
自己株式の処分									6,031
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動									4
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	2,869	8	—	△1,965	1,084	1,997	△93	923	2,826
当期変動額合計	2,869	8	—	△1,965	1,084	1,997	△93	923	22,045
当期末残高	3,636	267	△7,584	△5,806	△1,927	△11,414	388	4,084	308,206

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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	266,899	△15,352	315,148
会計方針の変更による 累積的影響額			16,224		16,224
会計方針の変更を反映し た当期首残高	29,060	34,540	283,123	△15,352	331,372
当期変動額					
剰余金の配当			△33,537		△33,537
親会社株主に帰属する 当期純利益			69,580		69,580
自己株式の取得				△28	△28
自己株式の処分				2,528	2,528
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動			△32		△32
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	36,010	2,500	38,510
当期末残高	29,060	34,540	319,133	△12,852	369,882

	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	3,636	267	△7,584	△5,806	△1,927	△11,414	388	4,084	308,206
会計方針の変更による 累積的影響額									16,224
会計方針の変更を反映し た当期首残高	3,636	267	△7,584	△5,806	△1,927	△11,414	388	4,084	324,431
当期変動額									
剰余金の配当									△33,537
親会社株主に帰属する 当期純利益									69,580
自己株式の取得									△28
自己株式の処分									2,528
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動									△32
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△811	△140	—	4,069	△127	2,990	△66	△77	2,846
当期変動額合計	△811	△140	—	4,069	△127	2,990	△66	△77	41,356
当期末残高	2,825	127	△7,584	△1,737	△2,054	△8,424	322	4,007	365,787

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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	90,770	103,217
減価償却費	15,801	16,182
減損損失	154	183
のれん償却額	358	887
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	607	614
賞与引当金の増減額 (△は減少)	6,180	4,846
一括借上修繕引当金の増減額 (△は減少)	17,916	17,690
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	1,178	434
受取利息及び受取配当金	△575	△735
支払利息	290	433
投資有価証券売却損益 (△は益)	△744	△1
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	△10
持分法による投資損益 (△は益)	△307	△623
売上債権の増減額 (△は増加)	24,569	△2,725
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	△1,361	△200
その他の棚卸資産の増減額 (△は増加)	△1,718	△4,907
前払費用の増減額 (△は増加)	22	△977
営業貸付金の増減額 (△は増加)	6,612	8,100
仕入債務の増減額 (△は減少)	△28,441	8,894
未払金の増減額 (△は減少)	3,024	3,246
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	555	△1,347
前受金の増減額 (△は減少)	5,298	3,225
長期預り保証金の増減額 (△は減少)	△1,432	△906
その他	10,081	△1,194
小計	148,840	154,329
利息及び配当金の受取額	1,464	1,483
利息の支払額	△289	△404
法人税等の支払額	△51,553	△42,925
営業活動によるキャッシュ・フロー	98,461	112,483
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	—	199
定期預金の預入による支出	△12	△275
金銭の信託の減少による収入	500	1,000
有価証券の売却及び償還による収入	4,030	1,500
有形固定資産の取得による支出	△7,563	△11,392
無形固定資産の取得による支出	△5,885	△5,962
投資有価証券の取得による支出	△1,602	△4,168
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△13,895	—
投資有価証券の売却及び償還による収入	1,857	3,291
関係会社株式の売却による収入	—	10
その他	△2,169	△3,715
投資活動によるキャッシュ・フロー	△24,740	△19,511

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△100	△690
長期借入れによる収入	95,885	1,329
長期借入金の返済による支出	△85,094	△13,526
リース債務の返済による支出	△214	△195
社債の発行による収入	—	11,000
社債の償還による支出	△57	△140
自己株式の処分による収入	4,501	1,806
自己株式の取得による支出	△11,378	△28
配当金の支払額	△37,723	△33,537
非支配株主への配当金の支払額	△134	△33
その他	—	△72
財務活動によるキャッシュ・フロー	△34,315	△34,089
現金及び現金同等物に係る換算差額	△547	1,182
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	38,857	60,064
現金及び現金同等物の期首残高	159,902	198,760
現金及び現金同等物の期末残高	198,760	258,825

(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)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」)等を当連結会計年度の期首から適用しています。収益認識会計基準等の適用による主な変更点は以下のとおりです。

当社及び国内連結子会社は、従来は請負工事契約に関して、進捗部分について成果の確実性が認められる工事には工事進行基準を、それ以外の工事には工事完成基準を適用していましたが、当連結会計年度の期首より、一定の期間にわたり充足される履行義務は、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき収益を一定の期間にわたり認識する方法に変更しています。なお、工期が短い営繕工事については、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識することとしています。

また、当社グループは、請負工事契約のうち、大東ファイナンス株式会社が顧客に対して長期融資の2次融資を行っている契約について、従来は当該融資額に対応する利益相当額を融資回収までの期間にわたって繰り延べていましたが、当連結会計年度の期首より、当該利益相当額の繰り延べ処理を行っていません。さらに、請負工事契約のうち、一部、大東ファイナンス株式会社が顧客に対して請負契約額の全額を融資する契約があり、当該契約については、従来は2次融資と同様の処理を行っていましたが、当連結会計年度の期首より、融資額の回収可能性が高いと判断された時点で収益を認識することとしています。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取り扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しています。

この結果、従来の方法に比べて、当連結会計年度の売上高は1億60百万円減少し、売上原価は30億96百万円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ29億36百万円増加しています。また、利益剰余金の期首残高は162億24百万円増加しています。

1株当たり情報に与える影響は当該箇所に記載しています。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしています。これにより、従来、時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品とされていた社債その他の債券については取得原価をもって連結貸借対照表価額としていましたが、観察可能なインプットを入手できない場合であっても、入手できる最良の情報に基づく観察できないインプットを用いて算定した時価をもって連結貸借対照表価額としています。

(表示方法の変更)

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「のれん償却額」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記しています。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っています。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた10,439百万円は、「のれん償却額」358百万円、「その他」10,081百万円として組み替えています。

(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。

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「会計方針の変更」に記載のとおり、当連結会計年度の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に変更しています。

当該変更により、従来の方法に比べて、当連結会計年度の建設事業の売上高は3億50百万円減少、セグメント利益は29億14百万円増加し、不動産事業の売上高は16百万円増加、セグメント利益は16百万円増加し、その他事業の売上高は1億72百万円増加、セグメント利益は4百万円増加しています。

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 2020年4月1日 至 2021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	401,709	1,014,262	10,017	1,425,989	62,925	1,488,915	—	1,488,915
セグメント間の内部 売上高又は振替高	0	4,224	14,972	19,197	545	19,742	△19,742	—
計	401,710	1,018,487	24,990	1,445,187	63,470	1,508,657	△19,742	1,488,915
セグメント利益	32,631	63,273	5,568	101,473	7,793	109,266	△22,528	86,738
セグメント資産	100,507	339,588	136,820	576,916	141,289	718,206	201,248	919,454
その他の項目								
減価償却費 (注4)	6,516	5,896	173	12,586	2,839	15,425	375	15,801
減損損失	108	45	—	154	—	154	—	154
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額 (注4)	2,342	4,374	31	6,748	6,056	12,804	547	13,352

(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、投資マンション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△22,528百万円には、セグメント間取引消去△907百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△21,621百万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201,248百万円には、セグメント間取引消去△8,794百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産210,042百万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375百万円は、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547百万円は、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 2021年4月1日 至 2022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								
完成工事高	432,831	33,271	—	466,102	—	466,102	—	466,102
仲介事業収入	—	23,633	—	23,633	—	23,633	—	23,633
電力事業収入	—	7,466	—	7,466	—	7,466	—	7,466
エネルギー事業収入	—	—	—	—	34,612	34,612	—	34,612
介護・保育事業収入	—	—	—	—	14,835	14,835	—	14,835
ホテル事業収入	—	—	—	—	1,350	1,350	—	1,350
投資マンション事業収入	—	—	—	—	16,344	16,344	—	16,344
その他	—	10,331	149	10,481	4,528	15,009	—	15,009
(顧客との契約から生じる収益)	432,831	74,702	149	507,683	71,671	579,355	—	579,355
一括借上事業収入	—	962,662	—	962,662	—	962,662	—	962,662
保証事業収入	—	18,312	—	18,312	—	18,312	—	18,312
賃貸事業収入	—	6,590	—	6,590	—	6,590	—	6,590
保険事業収入	—	—	7,738	7,738	—	7,738	—	7,738
投資マンション事業収入	—	—	—	—	3,450	3,450	—	3,450
その他	—	1,962	2,151	4,114	779	4,893	—	4,893
(その他の収益)	—	989,527	9,890	999,417	4,229	1,003,647	—	1,003,647
外部顧客への売上高	432,831	1,064,230	10,040	1,507,101	75,901	1,583,003	—	1,583,003
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,498	4,289	15,399	21,187	484	21,672	△21,672	—
計	434,329	1,068,520	25,439	1,528,289	76,386	1,604,675	△21,672	1,583,003
セグメント利益	35,312	78,012	4,576	117,900	9,873	127,774	△28,179	99,594
セグメント資産	118,919	354,837	135,375	609,132	162,062	771,195	234,684	1,005,879
その他の項目								
減価償却費 (注4)	5,985	6,366	125	12,477	3,467	15,945	237	16,182
減損損失	—	178	—	178	4	183	—	183
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額 (注4)	2,032	11,009	118	13,160	5,757	18,918	457	19,376

(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、投資マンション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△28,179百万円には、セグメント間取引消去△1,921百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△26,258百万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234,684百万円には、セグメント間取引消去△15,300百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産249,984百万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237百万円は、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457百万円は、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 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

(単位：百万円)

日本	その他	合計
148,695	23,450	172,145

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

(単位：百万円)

日本	その他	合計
153,394	24,233	177,627

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。

(報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報)

前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注)	全社・消去	合計
	建設事業	不動産事業	金融事業	計			
当期償却額	—	14	—	14	344	—	358
当期末残高	—	942	—	942	11,282	—	12,224

(注) 「その他」の金額は、高齢者介護事業、投資マンション事業及び施設予約ポータルサイト運営事業に係るものです。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注)	全社・消去	合計
	建設事業	不動産事業	金融事業	計			
当期償却額	—	152	—	152	734	—	887
当期末残高	—	790	—	790	10,547	—	11,337

(注) 「その他」の金額は、高齢者介護事業、投資マンション事業及び施設予約ポータルサイト運営事業に係るものです。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり純資産額	4,558.91円	5,379.73円
1株当たり当期純利益	909.31円	1,021.43円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	908.84円	1,021.00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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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)	62,285	69,580
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)	62,285	69,580
期中平均株式数 (株)	68,497,450	68,120,567
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)	△1	△1
(うち連結子会社等の 潜在株式による調整額) (百万円)	(△1)	(△1)
普通株式増加数 (株)	34,137	26,632
(うち自己株式取得方式による ストック・オプション) (株)	(34,137)	(26,632)
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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	308,206	365,787
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	4,473	4,329
(うち新株予約権) (百万円)	(388)	(322)
(うち非支配株主持分) (百万円)	(4,084)	(4,007)
純資産の部の合計額に加算する金額 (百万円)	6,484	5,386
(うち株式給付信託) (百万円)	(6,484)	(5,386)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	310,218	366,844
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)	68,046,684	68,190,215

3. 「会計方針の変更」に記載のとおり、「収益認識に関する会計基準」等を適用しています。この結果、当連結会計年度の1株当たり純資産額、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はそれぞれ268円19銭、30円29銭及び30円28銭増加しています。

4. 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。

5. 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264,444株、当連結会計年度697,805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768,900株、当連結会計年度629,000株です。

6. 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、前連結会計年度50,966株、当連結会計年度47,991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47,991株、当連結会計年度47,991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)

	2021年3月期	2022年3月期	(前期増減率)	2023年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	1,488,915	1,583,003	6.3%	1,645,000	3.9%
売上総利益	238,865	260,142	8.9%	259,000	△0.4%
販管費 (売上高販管費率)	152,126 10.2%	160,548 10.1%	5.5% △0.1p	159,000 9.7%	△1.0% △0.4p
営業利益	86,738	99,594	14.8%	100,000	0.4%
経常利益	90,607	103,671	14.4%	104,000	0.3%
親会社株主に帰属する当期純利益	62,285	69,580	11.7%	70,000	0.6%

② 単体

(単位：百万円)

	2021年3月期	2022年3月期	(前期増減率)	2023年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	404,107	437,742	8.3%	458,000	4.6%
建設事業	401,712	434,458	8.2%	450,000	3.6%
不動産事業等	2,394	3,284	37.1%	8,000	143.6%
売上総利益	112,178	107,631	△4.1%	97,000	△9.9%
建設事業	110,441	105,760	△4.2%	93,000	△12.1%
不動産事業等	1,737	1,871	7.7%	4,000	113.8%
販管費	104,490	104,758	0.3%	96,000	△8.4%
営業利益	7,688	2,873	△62.6%	1,000	△65.2%
経常利益	51,056	48,736	△4.5%	54,000	10.8%
当期純利益	46,767	43,005	△8.0%	51,000	18.6%

(2) 配当金

	2021年3月期	2022年3月期	(前期増減額)	2023年3月期 (計画)	(計画増減額)
1株当たり年間配当金(円)	455	511	56	514	3
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)

	2021年3月期	2022年3月期	(前期増減率)	2023年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	401,709	432,831	7.7%	445,000	2.8%
居住用	383,554	412,877	7.6%	427,600	3.6%
賃貸住宅	381,219	410,097	7.6%	424,700	3.6%
戸建住宅	2,335	2,780	19.0%	2,900	4.3%
事業用	6,316	10,088	59.7%	10,400	3.1%
その他	11,838	9,865	△16.7%	7,000	△29.0%
売上総利益 (売上総利益率)	104,470 26.0%	106,982 24.7%	2.4% △1.3p	94,000 21.1%	△12.1% △3.6p
営業利益 (営業利益率)	32,631 8.1%	35,312 8.2%	8.2% 0.1p	22,000 4.9%	△37.7% △3.3p

② 不動産事業

(単位：百万円)

	2021年3月期	2022年3月期	(前期増減率)	2023年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	1,014,262	1,064,230	4.9%	1,105,000	3.8%
一括借上	922,570	962,662	4.3%	994,000	3.3%
営繕工事	30,222	33,271	10.1%	35,000	5.2%
不動産仲介	20,324	23,633	16.3%	24,400	3.2%
家賃保証事業	16,740	18,312	9.4%	19,000	3.8%
電力事業	7,526	7,466	△0.8%	7,900	5.8%
賃貸事業	6,744	6,590	△2.3%	6,700	1.7%
その他	10,133	12,294	21.3%	18,000	46.4%
売上総利益 (売上総利益率)	109,078 10.8%	124,084 11.7%	13.8% 0.9p	133,000 12.0%	7.2% 0.3p
営業利益 (営業利益率)	63,273 6.2%	78,012 7.3%	23.3% 1.1p	83,000 7.5%	6.4% 0.2p

③ その他の事業

(単位：百万円)

	2021年3月期	2022年3月期	(前期増減率)	2023年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	72,943	85,941	17.8%	95,000	10.5%
金融事業	10,017	10,040	0.2%	10,000	△0.4%
その他	62,925	75,901	20.6%	85,000	12.0%
売上総利益 (売上総利益率)	25,315 34.7%	29,076 33.8%	14.9% △0.9p	32,000 33.7%	10.1% △0.1p
営業利益 (営業利益率)	13,362 18.3%	14,449 16.8%	8.1% △1.5p	17,000 17.9%	17.7% 1.1p

(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

	2021年3月期	2022年3月期	(前期増減率)	2023年3月期 (計画)	(計画増減率)
受注高(百万円) (注1)	358,801	420,754	17.3%	520,000	23.6%
受注残高(百万円) (注1) ※	756,818	710,947	△6.1%	750,000	5.5%
建築営業担当者数(人) ※	2,813	2,720	△3.3%	3,000	10.3%

(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)

	2021年3月期	2022年3月期	(前期増減率)	2023年3月期 (計画)	(計画増減率)
受注棟数(棟)	4,032	4,615	14.5%	5,760	24.8%
賃貸住宅	3,836	4,482	16.8%	5,600	24.9%
戸建住宅	90	50	△44.4%	60	20.0%
事業用	106	83	△21.7%	100	20.5%
受注戸数(戸)	31,362	36,639	16.8%	46,060	25.7%
賃貸住宅	30,813	36,267	17.7%	45,600	25.7%
戸建住宅	88	58	△34.1%	60	3.4%
事業用	461	314	△31.9%	400	27.4%
受注工事高(百万円)	358,801	420,754	17.3%	520,000	23.6%
賃貸住宅	301,362	365,252	21.2%	459,200	25.7%
戸建住宅	2,540	1,631	△35.8%	2,000	22.6%
事業用	11,781	10,938	△7.2%	13,800	26.2%
営繕工事等	43,116	42,932	△0.4%	45,000	4.8%

<エリア別 事業用・営繕工事等除く>

受注棟数(棟)	3,926	4,532	15.4%	—	—
首都圏	862	933	8.2%	—	—
中部圏	412	514	24.8%	—	—
近畿圏	296	350	18.2%	—	—
その他都市圏	2,356	2,735	16.1%	—	—
受注戸数(戸)	30,901	36,325	17.6%	—	—
首都圏	7,093	8,031	13.2%	—	—
中部圏	2,586	3,586	38.7%	—	—
近畿圏	2,726	3,453	26.7%	—	—
その他都市圏	18,496	21,255	14.9%	—	—
受注工事高(百万円)	303,902	366,883	20.7%	—	—
首都圏	78,905	94,572	19.9%	—	—
中部圏	25,548	36,433	42.6%	—	—
近畿圏	27,599	37,451	35.7%	—	—
その他都市圏	171,848	198,426	15.5%	—	—

(完成工事関連)

	2021年3月期	2022年3月期	(前期増減率)	2023年3月期 (計画)	(計画増減率)
完成棟数(棟)	4,796	5,169	7.8%	5,370	3.9%
賃貸住宅	4,672	4,980	6.6%	5,200	4.4%
戸建住宅	59	99	67.8%	90	△9.1%
事業用	65	90	38.5%	80	△11.1%
完成戸数(戸)	38,480	39,333	2.2%	42,590	8.3%
賃貸住宅	38,261	38,958	1.8%	42,200	8.3%
戸建住宅	68	102	50.0%	90	△11.8%
事業用	151	273	80.8%	300	9.9%
完成工事高(百万円)	431,932	466,102	7.9%	480,000	3.0%
賃貸住宅	381,219	410,097	7.6%	424,700	3.6%
戸建住宅	2,335	2,780	19.1%	2,900	4.3%
事業用	6,316	10,088	59.7%	10,400	3.1%
営繕工事等 (注)	42,061	43,136	2.6%	42,000	△2.6%

<エリア別 事業用・営繕工事等除く>

完成棟数(棟)	4,731	5,079	7.4%	—	—
首都圏	870	1,022	17.5%	—	—
中部圏	395	528	33.7%	—	—
近畿圏	380	400	5.3%	—	—
その他都市圏	3,086	3,129	1.4%	—	—
完成戸数(戸)	38,329	39,060	1.9%	—	—
首都圏	8,300	8,699	4.8%	—	—
中部圏	2,888	3,488	20.8%	—	—
近畿圏	3,216	3,504	9.0%	—	—
その他都市圏	23,925	23,369	△2.3%	—	—
完成工事高(百万円)	384,358	413,515	7.6%	—	—
首都圏	101,817	107,716	5.8%	—	—
中部圏	25,303	40,087	58.4%	—	—
近畿圏	35,152	38,551	9.7%	—	—
その他都市圏	222,085	227,160	2.3%	—	—

(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30,222百万円、当連結会計年度で33,271百万円含まれています。

② 不動産事業

		2021年3月期	2022年3月期	(前期増減率)	2023年3月期 (計画)	(計画増減率)
入居者斡旋件数(件) (注1)		337,366	342,365	1.5%	350,900	2.5%
	居住用	335,056	340,133	1.5%	348,700	2.5%
	事業用	2,310	2,232	△3.4%	2,200	△1.4%
賃貸営業担当者数(人) ※		1,627	1,650	1.4%	1,660	0.6%
家賃ベース入居率 (3月) (注2)	居住用	97.8%	98.1%	0.3p	98.1%	—
	事業用	98.8%	99.3%	0.5p	99.1%	△0.2p
件数入居率 (注3) ※	居住用	98.9%	99.1%	0.2p	—	—
	事業用	98.3%	99.2%	0.9p	—	—
管理棟数(棟) ※		181,886	185,225	1.8%	189,300	2.2%
	居住用	162,611	166,209	2.2%	170,500	2.6%
	事業用	19,275	19,016	△1.3%	18,800	△1.1%
管理戸数(戸) ※		1,204,599	1,231,879	2.3%	1,262,600	2.5%
	居住用	1,169,382	1,197,101	2.4%	1,228,250	2.6%
	事業用	35,217	34,778	△1.2%	34,350	△1.2%

(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

		2021年3月期	2022年3月期	(前期増減率)	2023年3月期 (計画)	(計画増減率)
ガス供給戸数(戸) ※	LPガス	361,936	381,194	5.3%	392,700	3.0%
	都市ガス	40,908	56,026	37.0%	67,985	21.3%
デイサービス施設数(施設) ※		80	82	2.5%	82	—
保育施設数(施設) ※		28	29	3.6%	30	3.4%
訪問介護・看護施設数(施設) ※		17	18	5.9%	24	33.3%
マレーシアホテル 平均稼働率 (注1)	ルメリディアン	24.2%	17.7%	△6.5p	46.6%	28.9p
	ヒルトン	34.7%	23.2%	△11.5p	47.4%	24.2p

(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

		2021年3月期	2022年3月期	(前期増減率)	2023年3月期 (計画)	(計画増減率)
連結総人員(人) ※		17,422	17,650	1.3%	18,250	3.4%
単体総人員(人) ※		8,345	8,203	△1.7%	8,700	6.1%
設備投資額(百万円)	連結	13,352	19,376	45.1%	25,200	30.1%
	単体	4,405	3,856	△12.4%	2,800	△27.4%