



## 2023年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年4月28日

上場会社名 大東建託株式会社 上場取引所 東・名  
 コード番号 1878 URL https://www.kentaku.co.jp  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長執行役員 (氏名) 竹内 啓  
 問合せ先責任者 (役職名) 首席執行役員グループ財務経理部長 (氏名) 岡本 司 (TEL) 03-6718-9111  
 定時株主総会開催予定日 2023年6月27日 配当支払開始予定日 2023年6月28日  
 有価証券報告書提出予定日 2023年6月27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. 2023年3月期の連結業績(2022年4月1日~2023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	%
2023年3月期	1,657,626	4.7	100,000	0.4	103,898	0.2	70,361	1.1
2022年3月期	1,583,003	6.3	99,594	14.8	103,671	14.4	69,580	11.7

(注) 包括利益 2023年3月期 74,119百万円(2.2%) 2022年3月期 72,543百万円(12.7%)

	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	%	%	%
2023年3月期	1,031.06	1,030.75	18.2	10.0	6.0
2022年3月期	1,021.43	1,021.00	20.1	10.7	6.3

(参考) 持分法投資損益 2023年3月期 357百万円 2022年3月期 623百万円

## (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
2023年3月期	1,061,909	404,933	38.2	5,941.66
2022年3月期	1,005,879	365,787	36.5	5,379.73

(参考) 自己資本 2023年3月期 405,810百万円 2022年3月期 366,844百万円

## (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
2023年3月期	82,102	△57,093	△40,063	246,312
2022年3月期	112,483	△19,511	△34,089	258,825

## 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	%	%
2022年3月期	—	236.00	—	275.00	511.00	35,190	50.0	10.0
2023年3月期	—	257.00	—	259.00	516.00	35,539	50.0	9.1
2024年3月期(予想)	—	267.00	—	268.00	535.00		50.0	

## 3. 2024年3月期の連結業績予想(2023年4月1日~2024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)	827,000	2.7	45,000	△12.8	47,000	△11.8	32,000	△11.8	470.00
通期	1,715,000	3.5	103,000	3.0	108,000	3.9	73,000	3.8	1,070.00

※ 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）	2023年3月期	68,918,979株	2022年3月期	68,918,979株
② 期末自己株式数	2023年3月期	619,803株	2022年3月期	728,764株
③ 期中平均株式数	2023年3月期	68,241,658株	2022年3月期	68,120,567株

(参考) 個別業績の概要

1. 2023年3月期の個別業績（2022年4月1日～2023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	%
2023年3月期	470,003	7.4	3,859	34.3	55,820	14.5	59,219	37.7
2022年3月期	437,742	8.3	2,873	△62.6	48,736	△4.5	43,005	△8.0
	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					
2023年3月期	867.80		867.55					
2022年3月期	631.32		631.07					

(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	
2023年3月期	686,272		153,913	23.1			2,316.66	
2022年3月期	669,348		138,085	21.4			2,099.73	

(参考) 自己資本 2023年3月期 158,225百万円 2022年3月期 143,181百万円

2. 2024年3月期の個別業績予想（2023年4月1日～2024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		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	%	円 銭	
第2四半期(累計)	220,000	1.3	45,000	△5.3	44,000	△6.1	640.00	
通期	473,000	0.6	57,000	2.1	52,000	△12.2	760.00	

※ 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。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。なお、2024年3月期の個別業績予想より、個別の営業利益の予想数値については重要性の観点から開示を取りやめています。
- 当社は、2023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。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 : 425,014株 5,386百万円

当連結会計年度末 : 373,234株 4,461百万円

## ○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
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
(表示方法の変更) .....	16
(セグメント情報等) .....	17
(1株当たり情報) .....	21
(重要な後発事象) .....	22
4. 参考資料 .....	23

## 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）の影響による行動制限等の緩和に伴い、社会活動の正常化が進み、緩やかな景気回復の兆しが見られました。しかしながら、住宅業界においては、資材やエネルギー価格の高騰、円安の進行等の影響から、依然として先行き不透明な状況が続いており、世界的なインフレ継続に伴うサプライチェーンへの影響について引き続き注視していく必要があります。

新設住宅着工戸数は、2022年4月～2023年2月累計で前年同期比0.3%の減少と、ほぼ横ばいとなりました。当社グループが主力とする賃貸住宅分野においては、貸家着工戸数が前年同月比24ヶ月連続して増加し、2022年4月～2023年2月累計では前年同期比5.5%の増加となりました。

こうした状況の中、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、環境に配慮した賃貸住宅、災害に強い防災賃貸住宅、ライフスタイルに合わせた賃貸住宅など、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。

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、賃貸住宅事業及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1兆6,576億26百万円（前期比4.7%増）、利益面では、営業利益1,000億円（前期比0.4%増）、経常利益1,038億98百万円（前期比0.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益703億61百万円（前期比1.1%増）となりました。

#### (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4,595億72百万円（前期比6.2%増）となりました。また、完成工事総利益率は、輸入木材をはじめとする資材価格の高騰等の影響により、前期比3.4ポイント減少の21.3%となりました。その結果、営業利益は、213億23百万円（前期比39.6%減）となりました。

受注工事高は、新型コロナの収束に伴う営業活動の制限緩和等により、5,037億70百万円（前期比19.7%増）となり、2023年3月末の受注工事残高は、7,218億71百万円（前期比1.5%増）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1兆1,030億2百万円（前期比3.6%増）となり、営業利益は815億65百万円（前期比4.6%増）となりました。

入居者斡旋件数（注1）は、前期比同水準の341,304件となりました。2023年3月の家賃ベース入居率（注2）は、居住用で前年同月比0.1ポイント低下の98.0%、事業用で前年同月比0.2ポイント上昇の99.5%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－（空室物件の借上家賃支払額／家賃総額）

## ③ その他の事業

その他の事業は、新型コロナの収束に伴うマレーシアホテルの稼働率の改善及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950億51百万円（前期比10.6%増）、営業利益は150億88百万円（前期比4.4%増）となりました。

（次期の見通し）

次期の連結業績は、売上高1兆7,150億円（当期比3.5%増）、営業利益1,030億円（当期比3.0%増）、経常利益1,080億円（当期比3.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益730億円（当期比3.8%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560億30百万円増加の1兆619億9百万円となりました。これは主に、販売用不動産206億59百万円、有形固定資産137億54百万円、現金預金79億99百万円及び投資その他の資産のその他68億35百万円が増加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168億85百万円増加の6,569億76百万円となりました。これは主に、一括借上修繕引当金197億16百万円及び工事未払金136億61百万円が増加した一方、賞与引当金が93億12百万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391億45百万円増加の4,049億33百万円となりました。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703億61百万円及び為替換算調整勘定60億36百万円が増加した一方、配当金の支払いにより366億38百万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1.7ポイント増加して38.2%となりました。

## &lt;株式給付信託及び従業員持株E S O P信託について&gt;

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 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5,386百万円、当連結会計年度4,461百万円です。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425,014株、当連結会計年度373,234株であり、期中平均株式数は、前連結会計年度439,625株、当連結会計年度389,083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

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 S O P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6,038百万円、当連結会計年度4,592百万円であり、株式数は、前連結会計年度629,000株、当連結会計年度478,400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 5,600百万円、当連結会計年度 3,200百万円

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。

## &lt;役員報酬B I P信託について&gt;

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。

本制度は、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事業年度を信託の期間としていましたが、2022年8月31日をもって信託の期間が満了するため、2022年7月26日開催の取締役会において、信託期間を3年間延長し、本制度を継続することを決議しています。

## (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は、前連結会計年度657百万円、当連結会計年度1,302百万円であり、株式数は、前連結会計年度47,991株、当連結会計年度99,719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125億12百万円減少し、当連結会計年度末の残高は2,463億12百万円となりました。

## 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、821億2百万円の獲得（前連結会計年度は1,124億83百万円の獲得）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1,018億36百万円、一括借上修繕引当金の増加額197億16百万円、減価償却費166億49百万円及び仕入債務の増加額136億48百万円です。一方、主な使用要因は、法人税等の支払額437億96百万円です。

## 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、570億93百万円の使用（前連結会計年度は195億11百万円の使用）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153億7百万円及び有価証券の売却及び償還による収入31億円です。一方、主な使用要因は、定期預金の預入による支出357億76百万円、有形固定資産の取得による支出227億16百万円、投資有価証券の取得による支出71億61百万円及び無形固定資産の取得による支出52億3百万円です。

## 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、400億63百万円の使用（前連結会計年度は340億89百万円の使用）となりました。主な獲得要因は、長期借入れによる収入93億16百万円です。一方、主な使用要因は、配当金の支払額366億38百万円及び長期借入金の返済による支出145億84百万円です。

## (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
自己資本比率	35.3%	32.5%	33.7%	36.5%	38.2%
時価ベースの自己資本比率	130.1%	78.2%	95.0%	88.1%	84.8%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	1.3年	0.8年	1.0年	0.8年	1.1年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	315.0倍	482.3倍	339.8倍	277.8倍	194.4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516円（中間配当金として1株当たり257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535円（中間配当金として1株当たり267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。

#### 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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金預金	259,134	267,133
金銭の信託	12,500	11,500
完成工事未収入金等	54,610	58,154
有価証券	3,101	3,999
販売用不動産	6,780	27,439
未成工事支出金	13,660	13,712
棚卸不動産	15,358	11,166
その他の棚卸資産	8,586	11,957
前払費用	72,347	74,267
営業貸付金	113,329	106,970
その他	29,863	34,363
貸倒引当金	△785	△688
流動資産合計	588,487	619,976
固定資産		
有形固定資産		
建物・構築物(純額)	60,392	61,894
機械及び装置(純額)	36,320	48,286
工具器具・備品(純額)	2,057	1,753
土地	76,979	78,013
リース資産(純額)	640	947
その他(純額)	1,237	486
有形固定資産合計	177,627	191,382
無形固定資産		
のれん	11,337	11,356
その他	25,168	23,223
無形固定資産合計	36,505	34,579
投資その他の資産		
投資有価証券	47,155	50,409
劣後債及び劣後信託受益権	6,915	5,119
繰延税金資産	95,104	100,109
その他	60,129	66,965
貸倒引当金	△6,045	△6,632
投資その他の資産合計	203,258	215,971
固定資産合計	417,392	441,932
資産合計	1,005,879	1,061,909

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	36,479	50,141
短期借入金	—	1,026
1年内償還予定の社債	80	50
1年内返済予定の長期借入金	13,008	11,558
リース債務	169	310
未払法人税等	22,903	19,638
未成工事受入金	39,466	41,772
前受金	119,761	116,610
賞与引当金	25,218	15,906
完成工事補償引当金	1,376	1,251
工事損失引当金	—	793
預り金	9,071	8,502
その他	44,402	42,878
流動負債合計	311,938	310,439
固定負債		
社債	11,050	11,000
長期借入金	70,582	67,318
リース債務	388	611
繰延税金負債	446	428
一括借上修繕引当金	187,469	207,185
退職給付に係る負債	15,471	17,636
長期預り保証金	31,306	30,807
その他	11,437	11,548
固定負債合計	328,152	346,537
負債合計	640,091	656,976
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	319,133	352,811
自己株式	△12,852	△10,973
株主資本合計	369,882	405,439
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,825	2,309
繰延ヘッジ損益	127	△156
土地再評価差額金	△7,584	△7,584
為替換算調整勘定	△1,737	4,298
退職給付に係る調整累計額	△2,054	△2,957
その他の包括利益累計額合計	△8,424	△4,090
新株予約権	322	180
非支配株主持分	4,007	3,403
純資産合計	365,787	404,933
負債純資産合計	1,005,879	1,061,909

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
<b>売上高</b>		
完成工事高	432,831	459,572
不動産事業売上高	1,064,230	1,103,002
その他の事業売上高	85,941	95,051
売上高合計	1,583,003	1,657,626
<b>売上原価</b>		
完成工事原価	325,849	361,531
不動産事業売上原価	940,146	974,455
その他の事業売上原価	56,865	63,190
売上原価合計	1,322,860	1,399,178
<b>売上総利益</b>		
完成工事総利益	106,982	98,040
不動産事業総利益	124,084	128,546
その他の事業総利益	29,076	31,860
売上総利益合計	260,142	258,448
販売費及び一般管理費	160,548	158,447
営業利益	99,594	100,000
<b>営業外収益</b>		
受取利息	313	475
受取配当金	422	406
受取手数料	2,709	3,039
持分法による投資利益	623	357
雑収入	1,761	2,711
営業外収益合計	5,829	6,989
<b>営業外費用</b>		
支払利息	433	428
支払手数料	666	487
為替差損	164	762
雑支出	487	1,413
営業外費用合計	1,752	3,092
<b>経常利益</b>	103,671	103,898
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	49	212
投資有価証券売却益	1	15
関係会社株式売却益	10	—
特別利益合計	61	228
<b>特別損失</b>		
固定資産除売却損	327	492
減損損失	183	1,795
災害による損失	4	2
特別損失合計	515	2,290
税金等調整前当期純利益	103,217	101,836
法人税、住民税及び事業税	42,110	36,314
法人税等調整額	△8,450	△4,263
法人税等合計	33,660	32,051
当期純利益	69,557	69,785
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△22	△575
親会社株主に帰属する当期純利益	69,580	70,361

## 連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
当期純利益	69,557	69,785
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△811	△515
繰延ヘッジ損益	△140	△283
為替換算調整勘定	4,069	6,036
退職給付に係る調整額	△131	△903
その他の包括利益合計	2,985	4,333
包括利益	72,543	74,119
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	72,570	74,695
非支配株主に係る包括利益	△27	△575

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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	319,133	△12,852	369,882
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	319,133	△12,852	369,882
当期変動額					
剰余金の配当			△36,638		△36,638
親会社株主に帰属する 当期純利益			70,361		70,361
自己株式の取得				△865	△865
自己株式の処分			△36	2,743	2,706
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動			△7		△7
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	33,678	1,878	35,556
当期末残高	29,060	34,540	352,811	△10,973	405,439

	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	2,825	127	△7,584	△1,737	△2,054	△8,424	322	4,007	365,787
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	2,825	127	△7,584	△1,737	△2,054	△8,424	322	4,007	365,787
当期変動額									
剰余金の配当									△36,638
親会社株主に帰属する 当期純利益									70,361
自己株式の取得									△865
自己株式の処分									2,706
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動									△7
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△515	△283	—	6,036	△903	4,333	△142	△603	3,588
当期変動額合計	△515	△283	—	6,036	△903	4,333	△142	△603	39,145
当期末残高	2,309	△156	△7,584	4,298	△2,957	△4,090	180	3,403	404,933

## (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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	103,217	101,836
減価償却費	16,182	16,649
減損損失	183	1,795
のれん償却額	887	766
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	614	489
賞与引当金の増減額 (△は減少)	4,846	△9,312
一括借上修繕引当金の増減額 (△は減少)	17,690	19,716
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	434	864
受取利息及び受取配当金	△735	△881
支払利息	433	428
投資有価証券売却損益 (△は益)	△1	△15
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)	△623	△357
売上債権の増減額 (△は増加)	△2,725	△3,486
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△1,345	△20,426
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	△200	△51
その他の棚卸資産の増減額 (△は増加)	△3,562	825
前払費用の増減額 (△は増加)	△977	△1,359
営業貸付金の増減額 (△は増加)	8,100	6,158
仕入債務の増減額 (△は減少)	8,894	13,648
未払金の増減額 (△は減少)	3,246	△2,208
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△1,347	2,305
前受金の増減額 (△は減少)	3,225	△3,200
長期預り保証金の増減額 (△は減少)	△906	△502
その他	△1,194	1,206
小計	154,329	124,888
利息及び配当金の受取額	1,483	1,433
利息の支払額	△404	△422
法人税等の支払額	△42,925	△43,796
営業活動によるキャッシュ・フロー	112,483	82,102
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の払戻による収入	199	15,307
定期預金の預入による支出	△275	△35,776
金銭の信託の減少による収入	1,000	1,000
有価証券の取得による支出	—	△3,000
有価証券の売却及び償還による収入	1,500	3,100
有形固定資産の取得による支出	△11,392	△22,716
無形固定資産の取得による支出	△5,962	△5,203
投資有価証券の取得による支出	△4,168	△7,161
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△1,337
投資有価証券の売却及び償還による収入	3,291	2,149
関係会社株式の売却による収入	10	—
その他	△3,715	△3,455
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,511	△57,093

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△690	1,026
長期借入れによる収入	1,329	9,316
長期借入金の返済による支出	△13,526	△14,584
リース債務の返済による支出	△195	△186
社債の発行による収入	11,000	—
社債の償還による支出	△140	△80
自己株式の処分による収入	1,806	2,000
自己株式の取得による支出	△28	△865
配当金の支払額	△33,537	△36,638
非支配株主への配当金の支払額	△33	△51
その他	△72	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△34,089	△40,063
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,182	2,542
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	60,064	△12,512
現金及び現金同等物の期首残高	198,760	258,825
現金及び現金同等物の期末残高	258,825	246,312

## (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)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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。これによる連結財務諸表への影響はありません。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において、「流動資産」の「その他の棚卸資産」に含めていた「販売用不動産」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貸借対照表において、「流動資産」の「その他の棚卸資産」に表示していた15,366百万円は、「販売用不動産」6,780百万円、「その他の棚卸資産」8,586百万円として組み替えています。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、「営業外費用」の「雑支出」に含めていた「為替差損」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損益計算書において、「営業外費用」の「雑支出」に表示していた652百万円は、「為替差損」164百万円、「雑支出」487百万円として組み替えています。

(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「その他の棚卸資産の増減額(△は増加)」に含めていた「販売用不動産の増減額(△は増加)」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「その他の棚卸資産の増減額(△は増加)」に表示していた△4,907百万円は、「販売用不動産の増減額(△は増加)」△1,345百万円、「その他の棚卸資産の増減額(△は増加)」△3,562百万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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一です。

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及び収益の分解情報  
前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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	459,572	36,862	—	496,434	—	496,434	—	496,434
仲介事業収入	—	23,337	—	23,337	—	23,337	—	23,337
電力事業収入	—	8,672	—	8,672	—	8,672	—	8,672
エネルギー事業収入	—	—	—	—	38,287	38,287	—	38,287
介護・保育事業収入	—	—	—	—	14,977	14,977	—	14,977
ホテル事業収入	—	—	—	—	5,285	5,285	—	5,285
投資マンション事業収入	—	—	—	—	16,478	16,478	—	16,478
その他	—	14,687	147	14,834	4,748	19,582	—	19,582
(顧客との契約から生じる収益)	459,572	83,559	147	543,278	79,778	623,057	—	623,057
一括借上事業収入	—	991,029	—	991,029	—	991,029	—	991,029
保証事業収入	—	19,168	—	19,168	—	19,168	—	19,168
賃貸事業収入	—	6,930	—	6,930	—	6,930	—	6,930
保険事業収入	—	—	8,349	8,349	—	8,349	—	8,349
投資マンション事業収入	—	—	—	—	3,692	3,692	—	3,692
その他	—	2,315	2,280	4,595	803	5,399	—	5,399
(その他の収益)	—	1,019,443	10,630	1,030,073	4,496	1,034,569	—	1,034,569
外部顧客への売上高	459,572	1,103,002	10,777	1,573,352	84,274	1,657,626	—	1,657,626
セグメント間の内部 売上高又は振替高	4,488	4,965	16,402	25,856	699	26,555	△26,555	—
計	464,061	1,107,968	27,179	1,599,208	84,973	1,684,182	△26,555	1,657,626
セグメント利益	21,323	81,565	4,445	107,334	10,643	117,977	△17,976	100,000
セグメント資産	125,014	380,030	133,203	638,249	180,638	818,888	243,021	1,061,909
その他の項目								
減価償却費 (注4)	5,013	7,351	92	12,457	3,989	16,446	202	16,649
減損損失	609	251	—	860	934	1,795	—	1,795
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額 (注4)	1,624	19,056	46	20,727	7,745	28,472	314	28,787

(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△17,976百万円には、セグメント間取引消去△452百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△17,524百万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243,021百万円には、セグメント間取引消去△20,295百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産263,317百万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202百万円は、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314百万円は、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 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

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

(単位：百万円)

日本	その他	合計
166,075	25,307	191,382

## 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 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。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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	—	61	—	61	704	—	766
当期末残高	—	1,592	—	1,592	9,763	—	11,356

(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等に係るものです。

## (1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり純資産額	5,379.73円	5,941.66円
1株当たり当期純利益	1,021.43円	1,031.06円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	1,021.00円	1,030.75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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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)	69,580	70,361
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)	69,580	70,361
期中平均株式数 (株)	68,120,567	68,241,658
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)	26,632	19,382
(うち自己株式取得方式による ストック・オプション) (株)	(26,632)	(19,382)
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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	365,787	404,933
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	4,329	3,583
(うち新株予約権) (百万円)	(322)	(180)
(うち非支配株主持分) (百万円)	(4,007)	(3,403)
純資産の部の合計額に加算する金額 (百万円)	5,386	4,461
(うち株式給付信託) (百万円)	(5,386)	(4,461)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	366,844	405,810
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)	68,190,215	68,299,176

## 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697,805株、当連結会計年度549,699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629,000株、当連結会計年度478,400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、前連結会計年度47,991株、当連結会計年度80,460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99,719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

連結

(単位：百万円)

	2022年3月期	2023年3月期	(前期増減率)	2024年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	1,583,003	1,657,626	4.7%	1,715,000	3.5%
売上総利益	260,142	258,448	△0.7%	275,000	6.4%
販管費 (売上高販管費率)	160,548 10.1%	158,447 9.6%	△1.3% △0.5p	172,000 10.0%	8.6% 0.4p
営業利益	99,594	100,000	0.4%	103,000	3.0%
経常利益	103,671	103,898	0.2%	108,000	3.9%
親会社株主に帰属する当期純利益	69,580	70,361	1.1%	73,000	3.8%

## (2) 配当金

	2022年3月期	2023年3月期	(前期増減額)	2024年3月期 (計画)	(計画増減額)
1株当たり年間配当金(円)	511	516	5	535	19
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)

	2022年3月期	2023年3月期	(前期増減率)	2024年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	432,831	459,572	6.2%	460,000	0.1%
居住用	412,877	436,918	5.8%	439,000	0.5%
賃貸住宅	410,097	434,625	6.0%	436,600	0.5%
戸建住宅	2,780	2,292	△17.5%	2,400	4.7%
事業用	10,088	12,062	19.6%	9,000	△25.4%
その他	9,865	10,591	7.4%	12,000	△13.3%
売上総利益 (売上総利益率)	106,982 24.7%	98,040 21.3%	△8.4% △3.4p	105,000 22.8%	7.1% 1.5p
営業利益 (営業利益率)	35,312 8.2%	21,323 4.6%	△39.6% △3.6p	22,000 4.8%	3.2% 0.2p

## ② 不動産事業

(単位：百万円)

	2022年3月期	2023年3月期	(前期増減率)	2024年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	1,064,230	1,103,002	3.6%	1,140,000	3.4%
一括借上	962,662	991,029	2.9%	1,021,500	3.1%
営繕工事	33,271	36,862	10.8%	32,000	△13.2%
不動産仲介	23,633	23,337	△1.3%	24,000	2.8%
家賃保証事業	18,312	19,166	4.7%	20,000	4.4%
電力事業	7,466	8,672	16.2%	10,000	15.3%
賃貸事業	6,590	6,930	5.2%	6,500	△6.2%
その他	12,294	17,002	38.3%	26,000	52.9%
売上総利益 (売上総利益率)	124,084 11.7%	128,546 11.7%	3.6% —	134,000 11.8%	4.2% 0.1p
営業利益 (営業利益率)	78,012 7.3%	81,565 7.4%	4.6% 0.1p	82,000 7.2%	0.5% △0.2p

## ③ その他の事業

(単位：百万円)

	2022年3月期	2023年3月期	(前期増減率)	2024年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	85,941	95,051	10.6%	115,000	21.0%
金融事業	10,040	10,777	7.3%	11,000	2.1%
その他	75,901	84,274	11.0%	104,000	23.4%
売上総利益 (売上総利益率)	29,076 33.8%	31,860 33.5%	9.6% △0.3p	36,000 31.3%	13.0% △2.2p
営業利益 (営業利益率)	14,449 16.8%	15,088 15.9%	4.4% △0.9p	17,000 14.8%	12.7% △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

	2022年3月期	2023年3月期	(前期増減率)	2024年3月期 (計画)	(計画増減率)
受注高(百万円) (注1)	420,754	503,770	19.7%	540,000	7.2%
受注残高(百万円) (注1) ※	710,947	721,871	1.5%	770,000	6.7%
建築営業担当者数(人) ※	2,720	2,868	5.4%	3,000	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)

	2022年3月期	2023年3月期	(前期増減率)	2024年3月期 (計画)	(計画増減率)
受注棟数(棟)	4,615	4,670	1.2%	5,080	8.8%
賃貸住宅	4,482	4,509	0.6%	4,900	8.7%
戸建住宅	50	82	64.0%	90	9.8%
事業用	83	79	△4.8%	90	13.9%
受注戸数(戸)	36,639	39,087	6.7%	42,680	9.2%
賃貸住宅	36,267	38,739	6.8%	42,300	9.2%
戸建住宅	58	82	41.4%	90	9.8%
事業用	314	266	△15.3%	290	9.0%
受注工事高(百万円)	420,754	503,770	19.7%	540,000	7.2%
賃貸住宅	365,252	447,319	22.5%	487,900	9.1%
戸建住宅	1,631	2,647	62.3%	2,900	9.6%
事業用	10,938	7,518	△31.3%	8,200	9.1%
営繕工事等	42,932	46,285	7.8%	41,000	△11.4%

## 〈エリア別 事業用・営繕工事等除く〉

受注棟数(棟)	4,532	4,591	1.3%	—	—
首都圏	933	831	△10.9%	—	—
中部圏	514	436	△15.2%	—	—
近畿圏	350	337	△3.7%	—	—
その他都市圏	2,735	2,987	9.2%	—	—
受注戸数(戸)	36,325	38,821	6.9%	—	—
首都圏	8,031	8,064	0.4%	—	—
中部圏	3,586	3,069	△14.4%	—	—
近畿圏	3,453	3,499	1.3%	—	—
その他都市圏	21,255	24,189	13.8%	—	—
受注工事高(百万円)	366,883	448,575	22.3%	—	—
首都圏	94,572	113,753	20.3%	—	—
中部圏	36,433	35,003	△3.9%	—	—
近畿圏	37,451	42,912	14.6%	—	—
その他都市圏	198,426	256,907	29.5%	—	—

## (完成工事関連)

	2022年3月期	2023年3月期	(前期増減率)	2024年3月期 (計画)	(計画増減率)
完成棟数(棟)	5,169	5,343	3.4%	4,600	△13.9%
賃貸住宅	4,980	5,157	3.6%	4,400	△14.7%
戸建住宅	99	77	△22.2%	70	△9.1%
事業用	90	109	21.1%	130	19.3%
完成戸数(戸)	39,333	41,631	5.8%	38,300	△8.0%
賃貸住宅	38,958	41,157	5.6%	37,800	△8.2%
戸建住宅	102	81	△20.6%	70	△13.6%
事業用	273	393	44.0%	430	9.4%
完成工事高(百万円)	466,102	496,434	6.5%	492,000	△0.9%
賃貸住宅	410,097	434,625	6.0%	436,600	0.5%
戸建住宅	2,780	2,292	△17.6%	2,400	4.7%
事業用	10,088	12,062	19.6%	9,000	△25.4%
営繕工事等 (注)	43,136	47,453	10.0%	44,000	△7.3%

## 〈エリア別 事業用・営繕工事等除く〉

完成棟数(棟)	5,079	5,234	3.1%	—	—
首都圏	1,022	1,078	5.5%	—	—
中部圏	528	491	△7.0%	—	—
近畿圏	400	407	1.8%	—	—
その他都市圏	3,129	3,258	4.1%	—	—
完成戸数(戸)	39,060	41,238	5.6%	—	—
首都圏	8,699	9,429	8.4%	—	—
中部圏	3,488	3,343	△4.2%	—	—
近畿圏	3,504	3,524	0.6%	—	—
その他都市圏	23,369	24,942	6.7%	—	—
完成工事高(百万円)	413,515	436,918	5.7%	—	—
首都圏	107,716	119,615	11.0%	—	—
中部圏	40,087	36,167	△9.8%	—	—
近畿圏	38,551	39,630	2.8%	—	—
その他都市圏	227,160	241,504	6.3%	—	—

(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33,271百万円、当連結会計年度で36,862百万円含まれています。

## ② 不動産事業

		2022年3月期	2023年3月期	(前期増減率)	2024年3月期 (計画)	(計画増減率)
入居者斡旋件数(件) (注1)		342,365	341,304	△0.3%	358,300	5.0%
	居住用	340,133	339,443	△0.2%	356,500	5.0%
	事業用	2,232	1,861	△16.6%	1,800	△3.3%
賃貸営業担当者数(人) ※		1,650	1,616	△2.1%	1,640	1.5%
家賃ベース入居率 (3月) (注2)	居住用	98.1%	98.0%	△0.1p	98.0%	—
	事業用	99.3%	99.5%	0.2p	99.4%	△0.1p
件数入居率 (注3) ※	居住用	99.1%	99.1%	—	—	—
	事業用	99.2%	99.4%	0.2%	—	—
管理棟数(棟) ※		185,225	188,591	1.8%	193,300	2.5%
	居住用	166,209	169,815	2.2%	174,800	2.9%
	事業用	19,016	18,776	△1.3%	18,500	△1.5%
管理戸数(戸) ※		1,231,879	1,259,468	2.2%	1,294,200	2.8%
	居住用	1,197,101	1,224,950	2.3%	1,260,100	2.9%
	事業用	34,778	34,518	△0.7%	34,100	△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

		2022年3月期	2023年3月期	(前期増減率)	2024年3月期 (計画)	(計画増減率)
ガス供給戸数(戸) ※	LPガス	381,194	398,402	4.5%	418,293	5.0%
	都市ガス	56,026	69,675	24.4%	78,363	12.5%
デイサービス施設数(施設) ※		82	82	—	82	—
保育施設数(施設) ※		29	30	3.4%	30	—
訪問介護・看護施設数(施設) ※		18	22	22.2%	25	13.6%
マレーシアホテル 平均稼働率 (注1)	ルメリディアン	17.7%	50.5%	32.8p	69.1%	18.6p
	ヒルトン	23.2%	51.5%	28.3p	67.9%	16.4p

(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

		2022年3月期	2023年3月期	(前期増減率)	2024年3月期 (計画)	(計画増減率)
連結総人員(人) ※		17,650	17,851	1.1%	18,500	3.6%
単体総人員(人) ※		8,203	8,128	△0.9%	8,500	4.6%
設備投資額(百万円)	連結	19,376	28,787	48.6%	13,700	△52.4%
	単体	3,856	3,236	△16.1%	2,700	△16.6%