



2024年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年5月2日

上場会社名 大東建託株式会社

上場取引所

東・名

コード番号 1878

URL https://www.kentaku.co.jp

代表者 (役職名) 代表取締役
社長執行役員 CEO

(氏名) 竹内 啓

問合せ先責任者 (役職名) 取締役
取締役上席執行役員
管理本部長 CFO

(氏名) 岡本 司

(TEL) 03-6718-9111

定時株主総会開催予定日 2024年6月25日

配当支払開始予定日

2024年6月26日

有価証券報告書提出予定日 2024年6月25日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・証券アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2024年3月期の連結業績(2023年4月1日~2024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	%
2024年3月期	1,731,467	4.5	104,819	4.8	108,720	4.6	74,685	6.1
2023年3月期	1,657,626	4.7	100,000	0.4	103,898	0.2	70,361	1.1

(注) 包括利益 2024年3月期 85,473百万円(15.3%) 2023年3月期 74,119百万円(2.2%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	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	%	%	%
2024年3月期	1,110.59	1,109.66	18.4	10.2	6.1
2023年3月期	1,031.06	1,030.75	18.2	10.0	6.0

(参考) 持分法投資損益 2024年3月期 △69百万円 2023年3月期 357百万円

(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
2024年3月期	1,080,069	405,800	37.6	6,211.64
2023年3月期	1,061,909	404,933	38.2	5,941.66

(参考) 自己資本 2024年3月期 405,768百万円 2023年3月期 405,810百万円

(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
2024年3月期	90,876	△13,114	△96,787	229,038
2023年3月期	82,102	△57,093	△40,063	246,312

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	%	%
2023年3月期	—	257.00	—	259.00	516.00	35,539	50.0	9.1
2024年3月期	—	267.00	—	288.00	555.00	37,204	50.0	9.1
2025年3月期(予想)	—	287.00	—	288.00	575.00		50.0	

3. 2025年3月期の連結業績予想(2024年4月1日~2025年3月31日)

(%表示は、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)	890,000	6.3	56,000	7.6	59,000	8.3	39,000	0.0	593.00
通期	1,820,000	5.1	110,000	4.9	113,000	3.9	76,000	1.8	1,150.00

※ 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）
新規 一社（社名）— 、除外 一社（社名）— : 無

(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）	2024年3月期	68,918,979株	2023年3月期	68,918,979株
② 期末自己株式数	2024年3月期	3,595,071株	2023年3月期	619,803株
③ 期中平均株式数	2024年3月期	67,248,862株	2023年3月期	68,241,658株

(参考) 個別業績の概要

1. 2024年3月期の個別業績（2023年4月1日～2024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	%
2024年3月期	506,384	7.7	8,046	108.5	62,881	12.6	58,627	△1.0
2023年3月期	470,003	7.4	3,859	34.3	55,820	14.5	59,219	37.7
	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					
	円 銭		円 銭					
2024年3月期	871.80		871.67					
2023年3月期	867.80		867.55					

(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	百万円	%	円 銭	円 銭	
2024年3月期	684,797	134,456	134,456	134,456	20.1	2,106.20	2,106.20	
2023年3月期	686,272	153,913	153,913	153,913	23.1	2,316.66	2,316.66	

(参考) 自己資本 2024年3月期 137,585百万円 2023年3月期 158,225百万円

※ 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、2025年3月期より個別業績予想の記載を省略しております。
- ・当社は、2024年5月2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 : 373,234株 4,461百万円
 当連結会計年度末 : 299,195株 3,227百万円

○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	4
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	7
(4) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	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
(追加情報)	18
(セグメント情報等)	20
(1株当たり情報)	24
(重要な後発事象)	25
4. 参考資料	26

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、個人消費や設備投資の持ち直し、雇用情勢の改善等により、緩やかな景気回復基調が継続しました。しかしながら、世界的な金融引締め政策および日本銀行の金融緩和政策変更、資材・エネルギー価格の高騰、建設業や運送業における2024年問題等、依然として先行き不透明な状況が続いております。

新設住宅着工戸数は、2023年4月～2024年3月累計で800,176戸、前年同期比7.0%の減少となりました。一方、当社グループが主力とする賃貸住宅分野においては、建築資材の高騰等の影響もあり、2023年4月～2024年3月累計では前年同期比2.0%減少の340,395戸となりました。

このような環境の中、賃貸住宅分野においては、新型コロナウイルスの第5類移行に伴い様々な制限が緩和されたことにより、展示施設や現場見学会などの販促活動の活性化を図ったこと、キャンセル額が低水準で推移したこと等により、受注は新型コロナウイルス発生前の水準まで回復し、あわせて完成工事高は当初の想定を上回る売上高を計上することができました。

(当期の概況)

新5ヵ年計画（2019年度～2023年度）最終年度の当期の連結業績は、売上高1兆7,314億67百万円（前期比4.5%増）、利益面では、営業利益1,048億19百万円（前期比4.8%増）、経常利益1,087億20百万円（前期比4.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益746億85百万円（前期比6.1%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4,924億34百万円（前期比7.2%増）となりました。また、完成工事総利益率は、価格改定効果の寄与により、前期比2.1ポイント増加の23.4%となりました。また、営業利益は、289億3百万円（前期比35.5%増）となりました。

受注工事高は、新型コロナウイルスの収束に伴い、展示施設や現場見学会などの販促活動の活性化を図ったこと、キャンセル額が低水準で推移したこと等により、5,904億7百万円（前期比17.2%増）となり、2024年3月末の受注工事残高は、7,870億46百万円（前期比9.0%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等を背景に、一括借上を行う大東建託パートナーズ株式会社の家賃収入が増加したことや「連帯保証人不要サービス」を提供するハウスリーブ株式会社の収入拡大等により、不動産事業売上高が1兆1,291億64百万円（前期比2.4%増）となり、営業利益は820億40百万円（前期比0.6%増）となりました。

入居者斡旋件数（注1）は、前期比1.1%減の337,611件となりました。2024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ポイント減少の97.9%、事業用で前年同月比0.1ポイント減少の99.4%となりました。

（注1）大東建託リーシング株式会社、大東建託パートナーズ株式会社の合計件数（他社管理物件含む）

（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、新型コロナウイルスの収束に伴うマレーシアホテルの稼働率の改善、投資マンションの販売戸数、ビルドセットおよびリノベーション・再販の販売棟数が増加したこと等により、その他の事業売上高は1,098億68百万円（前期比15.6%増）、営業利益は206億11百万円（前期比36.6%増）となりました。

（今後の見通し）

世界経済は、人口増加およびグローバル化の進展により、継続的な成長が見込まれています。一方、各国の金融政策が物価や景気に与える影響が高まっていることに加え、為替変動や地政学リスクがエネルギーや原材料価格及び調達コストに与える影響に注視が必要な状況が継続するものと見られます。

国内の住宅市場では、アフターコロナにおける生活者の住まいやライフスタイルの多様化、気候変動に伴う自然災害の激甚化、省エネや創エネ性能の高い住宅への関心の高まり等を背景に、快適性と環境性を両立した住まいが求められています。

また、経済成長が継続しているアメリカやアジア圏の国々では、良質な住宅のニーズと供給にギャップが生じており、住宅市場の拡大が見込まれています。

このようなマクロ環境下において、当社は2030年を見据えたビジョン“DAITO Group VISION 2030”「まちの活性化・地方創生」にむかって、「グループ丸 新たな挑戦」を基本方針とする中期経営計画（2024年度～2026年度）を策定しました。本中期経営計画における重点施策は以下の通りです。

重点施策①：人的資本経営の推進

グループ全社員が、「働きやすさ」と「働きがい」を実感できる職場環境と報酬制度のもと、事業活動とSDGs・社会課題の解決を力強く推進する。

重点施策②：強固なコア事業の確立

今後発生する社会・事業環境の変化に柔軟に対応しながら建築受注・完成工事高を確保するとともに、築年数の経過した自社施工物件の建替によりコア事業の持続的成長と収益性を維持する。

重点施策③：本中期経営計画における注力分野への対応

- ・「まちの活性化・地方創生」を実現するために、不動産開発事業の強化・拡大を図る。
- ・戦略的に賃貸住宅および物流施設などの非住宅施設の建物・サービスを提供することでまちづくりを推進し、さらにこれらを密に結びつけることによって作り出されるひとつのまち—“DKミライサークル”を実現する。
- ・アメリカにおけるリノベーション・再販事業を皮切りに海外事業を展開し、“世界一の管理戸数”を実現する。

当社グループは“DAITO Group VISION 2030”にむかって、更にその先の50年、100年をステークホルダーの皆様からの信頼と期待に応えながらともに未来を切り開いていくパートナーであり続けるために、これからも変革と挑戦を重ね、さらなる企業価値向上に努めてまいります。

なお、2025年3月期の連結業績は、売上高1兆8,200億円（当期比5.1%増）、営業利益1,100億円（当期比4.9%増）、経常利益1,130億円（当期比3.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益760億円（当期比1.8%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181億60百万円増加の1兆800億69百万円となりました。これは主に、販売用不動産311億47百万円、繰延税金資産50億89百万円が増加した一方、現金預金213億75百万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172億92百万円増加の6,742億68百万円となりました。これは主に、一括借上修繕引当金146億38百万円が増加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8億67百万円増加の4,058億円となりました。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746億85百万円が増加した一方、自己株式の取得により501億77百万円、配当金の支払いにより362億30百万円減少したことによるものです。

この結果、自己資本比率は前期末比0.6ポイント減少して37.6%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、従業員等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4,461百万円、当連結会計年度3,227百万円です。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373,234株、当連結会計年度299,195株であり、期中平均株式数は、前連結会計年度389,083株、当連結会計年度324,704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4,592百万円、当連結会計年度3,322百万円であり、株式数は、前連結会計年度478,400株、当連結会計年度346,100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 3,200百万円、当連結会計年度 1,000百万円

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）を対象とした株式報酬制度（以下、本制度）の導入を決議し、2023年6月27日開催の第49期定時株主総会において、監査等委員会設置会社へ移行することに伴い、本制度の対象者を取締役及び当社と委任契約を締結する執行役員（監査等委員である取締役を除く。以下これらを総称して「取締役等」という）へと変更することを決議しています。

本制度は、取締役等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、取締役に対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対して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、信託は取締役に対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1,302百万円、当連結会計年度1,349百万円であり、株式数は、前連結会計年度99,719株、当連結会計年度101,995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172億74百万円減少し、当連結会計年度末の残高は2,290億38百万円となりました。

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、908億76百万円の獲得（前連結会計年度は821億2百万円の獲得）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1,106億7百万円（前連結会計年度は税金等調整前当期純利益1,018億36百万円）、減価償却費170億89百万円、一括借上修繕引当金の増加額146億38百万円及び未成工事受入金の増加額100億20百万円です。一方、主な使用要因は、法人税等の支払額356億88百万円及び販売用不動産の増加額311億47百万円です。

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、131億14百万円の使用（前連結会計年度は570億93百万円の使用）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309億20百万円です。一方、主な使用要因は、定期預金の預入による支出268億19百万円、有形固定資産の取得による支出145億77百万円、無形固定資産の取得による支出50億31百万円です。

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、967億87百万円の使用（前連結会計年度は400億63百万円の使用）となりました。主な獲得要因は、自己株式の処分による収入20億65百万円です。一方、主な使用要因は、自己株式の取得による支出501億77百万円、配当金の支払額362億30百万円及び長期借入金の返済による支出122億23百万円です。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期
自己資本比率	32.5%	33.7%	36.5%	38.2%	37.6%
時価ベースの自己資本比率	78.2%	95.0%	88.1%	84.8%	105.5%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	0.8年	1.0年	0.8年	1.1年	0.9年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	482.3倍	339.8倍	277.8倍	194.4倍	218.4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555円（中間配当金として1株当たり267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575円（中間配当金として1株当たり287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

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 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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	267,133	245,758
金銭の信託	11,500	11,500
完成工事未収入金等	58,154	58,565
有価証券	3,999	3,798
販売用不動産	27,439	58,587
未成工事支出金	13,712	15,094
棚卸不動産	11,166	9,308
その他の棚卸資産	11,957	7,195
前払費用	74,267	75,579
営業貸付金	106,970	104,250
その他	34,363	35,197
貸倒引当金	△688	△559
流動資産合計	619,976	624,275
固定資産		
有形固定資産		
建物・構築物（純額）	61,894	62,873
機械及び装置（純額）	48,286	49,860
工具器具・備品（純額）	1,753	1,428
土地	78,013	78,543
リース資産（純額）	947	843
その他（純額）	486	1,314
有形固定資産合計	191,382	194,864
無形固定資産		
のれん	11,356	11,849
その他	23,223	21,556
無形固定資産合計	34,579	33,406
投資その他の資産		
投資有価証券	50,409	53,737
劣後債及び劣後信託受益権	5,119	3,788
繰延税金資産	100,109	105,199
その他	66,965	71,457
貸倒引当金	△6,632	△6,660
投資その他の資産合計	215,971	227,522
固定資産合計	441,932	455,794
資産合計	1,061,909	1,080,069

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	50,141	49,767
短期借入金	1,026	—
1年内償還予定の社債	50	—
1年内返済予定の長期借入金	11,558	10,982
リース債務	310	203
未払法人税等	19,638	22,065
未成工事受入金	41,772	52,868
前受金	116,610	102,424
賞与引当金	15,906	23,278
完成工事補償引当金	1,251	1,025
工事損失引当金	793	2,641
預り金	8,502	10,382
その他	42,878	51,301
流動負債合計	310,439	326,941
固定負債		
社債	11,000	11,000
長期借入金	67,318	57,176
リース債務	611	656
繰延税金負債	428	101
一括借上修繕引当金	207,185	221,824
退職給付に係る負債	17,636	15,001
長期預り保証金	30,807	29,351
その他	11,548	12,216
固定負債合計	346,537	347,327
負債合計	656,976	674,268
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	352,811	391,255
自己株式	△10,973	△58,485
株主資本合計	405,439	396,371
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,309	6,666
繰延ヘッジ損益	△156	714
土地再評価差額金	△7,584	△7,584
為替換算調整勘定	4,298	7,164
退職給付に係る調整累計額	△2,957	△791
その他の包括利益累計額合計	△4,090	6,169
新株予約権	180	130
非支配株主持分	3,403	3,129
純資産合計	404,933	405,800
負債純資産合計	1,061,909	1,080,069

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
売上高		
完成工事高	459,572	492,434
不動産事業売上高	1,103,002	1,129,164
その他の事業売上高	95,051	109,868
売上高合計	1,657,626	1,731,467
売上原価		
完成工事原価	361,531	376,980
不動産事業売上原価	974,455	997,400
その他の事業売上原価	63,190	72,309
売上原価合計	1,399,178	1,446,689
売上総利益		
完成工事総利益	98,040	115,454
不動産事業総利益	128,546	131,764
その他の事業総利益	31,860	37,559
売上総利益合計	258,448	284,777
販売費及び一般管理費	158,447	179,958
営業利益	100,000	104,819
営業外収益		
受取利息	475	775
受取配当金	406	194
受取手数料	3,039	3,157
持分法による投資利益	357	—
雑収入	2,711	1,794
営業外収益合計	6,989	5,920
営業外費用		
支払利息	428	441
支払手数料	487	121
持分法による投資損失	—	69
為替差損	762	638
雑支出	1,413	749
営業外費用合計	3,092	2,020
経常利益	103,898	108,720
特別利益		
固定資産売却益	212	48
投資有価証券売却益	15	2,136
受取補償金	—	1,060
その他	—	16
特別利益合計	228	3,261
特別損失		
固定資産除売却損	492	274
減損損失	1,795	664
災害による損失	2	—
投資有価証券売却損	—	10
投資有価証券評価損	—	424
特別損失合計	2,290	1,374
税金等調整前当期純利益	101,836	110,607
法人税、住民税及び事業税	36,314	43,924
法人税等調整額	△4,263	△8,539
法人税等合計	32,051	35,385
当期純利益	69,785	75,222
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(△)	△575	536
親会社株主に帰属する当期純利益	70,361	74,685

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益	69,785	75,222
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△515	4,357
繰延ヘッジ損益	△283	870
為替換算調整勘定	6,036	2,865
退職給付に係る調整額	△903	2,157
その他の包括利益合計	4,333	10,250
包括利益	74,119	85,473
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	74,695	84,945
非支配株主に係る包括利益	△575	527

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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
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
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

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	352,811	△10,973	405,439
当期変動額					
剰余金の配当			△36,230		△36,230
親会社株主に帰属する 当期純利益			74,685		74,685
自己株式の取得				△50,177	△50,177
自己株式の処分			△13	2,665	2,651
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	—	—	38,444	△47,512	△9,068
当期末残高	29,060	34,540	391,255	△58,485	396,371

	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	2,309	△156	△7,584	4,298	△2,957	△4,090	180	3,403	404,933
当期変動額									
剰余金の配当									△36,230
親会社株主に帰属する 当期純利益									74,685
自己株式の取得									△50,177
自己株式の処分									2,651
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)	4,357	870	—	2,865	2,166	10,260	△49	△274	9,935
当期変動額合計	4,357	870	—	2,865	2,166	10,260	△49	△274	867
当期末残高	6,666	714	△7,584	7,164	△791	6,169	130	3,129	405,800

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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	101,836	110,607
減価償却費	16,649	17,089
減損損失	1,795	664
のれん償却額	766	850
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	489	△213
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△9,312	7,338
一括借上修繕引当金の増減額 (△は減少)	19,716	14,638
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	864	381
受取利息及び受取配当金	△881	△969
支払利息	428	441
投資有価証券売却損益 (△は益)	△15	△2,136
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	424
持分法による投資損益 (△は益)	△357	69
売上債権の増減額 (△は増加)	△3,486	323
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△20,426	△31,147
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	△51	△1,381
その他の棚卸資産の増減額 (△は増加)	825	6,621
前払費用の増減額 (△は増加)	△1,359	△773
営業貸付金の増減額 (△は増加)	6,158	2,470
仕入債務の増減額 (△は減少)	13,648	△844
未払金の増減額 (△は減少)	△2,208	5,882
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	2,305	10,020
前受金の増減額 (△は減少)	△3,200	△14,190
長期預り保証金の増減額 (△は減少)	△502	△1,456
その他	1,206	674
小計	124,888	125,385
利息及び配当金の受取額	1,433	1,595
利息の支払額	△422	△416
法人税等の支払額	△43,796	△35,688
営業活動によるキャッシュ・フロー	82,102	90,876
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	15,307	30,920
定期預金の預入による支出	△35,776	△26,819
金銭の信託の減少による収入	1,000	—
有価証券の取得による支出	△3,000	△3,000
有価証券の売却及び償還による収入	3,100	4,000
有形固定資産の取得による支出	△22,716	△14,577
無形固定資産の取得による支出	△5,203	△5,031
投資有価証券の取得による支出	△7,161	△3,745
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	△867
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	388
投資有価証券の売却及び償還による収入	2,149	7,504
その他	△3,455	△1,885
投資活動によるキャッシュ・フロー	△57,093	△13,114

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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)	1,026	△1,026
長期借入れによる収入	9,316	1,341
長期借入金の返済による支出	△14,584	△12,223
リース債務の返済による支出	△186	△356
社債の償還による支出	△80	△50
自己株式の処分による収入	2,000	2,065
自己株式の取得による支出	△865	△50,177
配当金の支払額	△36,638	△36,230
非支配株主への配当金の支払額	△51	△59
その他	—	△69
財務活動によるキャッシュ・フロー	△40,063	△96,787
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,542	1,750
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△12,512	△17,274
現金及び現金同等物の期首残高	258,825	246,312
現金及び現金同等物の期末残高	246,312	229,038

(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。

(追加情報)

(自己株式の取得に関する事項)

当社は、2023年10月30日に自己株式を取得することを決議し、2023年11月21日に取得が完了しております。なお、自己株式の取得にはコミットメント型自己株式取得（FCSR）（以下「本手法」という。）を用いております。本手法は、関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に該当するものとして、以下のとおり会計処理を行っております。

1. 本手法の概要

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

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

野村証券株式会社が本買付後に行う当社株式の取得に関して、当社と野村証券株式会社との間で締結された契約はありません。

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

このように、当社の実質的な取得価額が一定期間の当社株式の平均価格相当になるように当社株式を用いた調整取引を行うため、調整取引を含めた全体での最終的な取得株式数は変動する可能性があります。

なお、「調整比率」とは、2024年3月末を基準日とする配当額に応じて決定される比率で、100%となる予定です。

2. 会計処理の原則および手続

ToSTNeT-3を利用して取得した当社株式については、取得価額により貸借対照表の純資産の部に「自己株式」として計上しております。なお、本手法により取得した当社株式については、1株当たり当期純利益金額および潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

当該会計処理方針に基づき、当連結会計年度において、連結貸借対照表の純資産の部に「自己株式」として49,999百万円（野村証券株式会社から買付けた当社株式は48,010百万円）を計上しております。

(従業員持株会向け譲渡制限付株式インセンティブとしての自己株式の処分)

当社は、2024年3月22日開催の取締役会において、従業員持株会向け譲渡制限付株式インセンティブ制度（以下「本制度」といいます。）の導入を決議し、本制度に基づき、大東建託従業員持株会（以下「本持株会」といいます。）を割当予定先として、譲渡制限付株式としての自己株式の処分（以下「本自己株式処分」又は「処分」といいます。）を行うことについて決議いたしました。

1. 処分の概要

(1) 処分期日	2024年9月20日
(2) 処分する株式の種類及び数	当社普通株式 386,660株（注）
(3) 処分価額	1株につき 17,675円
(4) 処分総額	6,834,215,500円（注）
(5) 処分方法（割当予定先）	第三者割当の方法により、本持株会から引受けの申込みがされることを条件として、上記（2）に記載の処分する株式の数の範囲で本持株会が定めた申込み株式の数を本持株会に対して割り当てます（当該割り当てた数が処分株式の数となります。）。 （大東建託従業員持株会 386,660株） なお、各対象従業員（以下に定義します。）からの付与株式数の一部申し込みは受け付けません。
(6) その他	本自己株式処分については、金融商品取引法による有価証券届出書の効力発生を条件とします。

(注) 「処分する株式の数」及び「処分総額」は、本制度の適用対象となり得る最大人数である当社及び当社子会社の従業員16,660名に対して、当社普通株式を譲渡制限付株式として付与するものと仮定して算出したものであり、実際に割り当てる処分株式の数及び処分総額は、本持株会の未加入者への入会プロモーションや本持株会の会員への本制度に対する同意確認が終了した後の対象従業員（以下「対象従業員」といいます。）の数（最大16,660名）及び当社が定める従業員の等級に応じて規定する1名当たりの付与株式数（等級1：最大30名（1名当たり56株）、等級2：最大30名（1名当たり46株）、等級3：最大300名（1名当たり38株）、等級4：最大2,800名（1名当たり30株）、等級5：最大12,700名（1名当たり22株）、等級6：最大800名（1名当たり11株））に応じて確定します。具体的には、上記（5）に記載のとおり、本持株会が定めた申込み株式の数が「処分する株式の数」となり、当該数に1株当たりの処分価額を乗じた額が「処分総額」となります。

2. 処分の目的及び理由

当社は、本持株会に加入する当社及び当社子会社の従業員のうち、対象従業員に対し、対象従業員の福利厚生の増進策として、本持株会を通じた当社が発行又は処分する当社普通株式を譲渡制限付株式として取得する機会を創出することによって、対象従業員の財産形成の一助とすることに加えて、企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを対象従業員に与えるとともに、対象従業員が当社の株主との一層の価値共有を進めることを目的とした本制度を導入することを決議しました。

(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

(1) 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。

(2) 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 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、L P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。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	492,434	32,544	—	524,978	—	524,978	—	524,978
仲介事業収入	—	23,005	—	23,005	—	23,005	—	23,005
電力事業収入	—	10,068	—	10,068	—	10,068	—	10,068
エネルギー事業収入	—	—	—	—	39,383	39,383	—	39,383
介護・保育事業収入	—	—	—	—	15,639	15,639	—	15,639
ホテル事業収入	—	—	—	—	8,179	8,179	—	8,179
投資マンション事業収入	—	—	—	—	19,379	19,379	—	19,379
その他	—	21,238	112	21,350	10,471	31,821	—	31,821
(顧客との契約から生じる収益)	492,434	86,856	112	579,403	93,053	672,457	—	672,457
一括借上事業収入	—	1,012,551	—	1,012,551	—	1,012,551	—	1,012,551
保証事業収入	—	19,931	—	19,931	—	19,931	—	19,931
賃貸事業収入	—	6,052	—	6,052	—	6,052	—	6,052
保険事業収入	—	—	9,261	9,261	—	9,261	—	9,261
投資マンション事業収入	—	—	—	—	4,150	4,150	—	4,150
その他	—	3,772	2,253	6,025	1,037	7,063	—	7,063
(その他の収益)	—	1,042,307	11,514	1,053,822	5,187	1,059,010	—	1,059,010
外部顧客への売上高	492,434	1,129,164	11,626	1,633,226	98,241	1,731,467	—	1,731,467
セグメント間の内部 売上高又は振替高	6,331	4,931	17,463	28,726	762	29,489	△29,489	—
計	498,766	1,134,096	29,090	1,661,952	99,004	1,760,956	△29,489	1,731,467
セグメント利益	28,903	82,040	6,185	117,128	14,425	131,554	△26,735	104,819
セグメント資産	114,209	384,873	151,080	650,163	229,001	879,165	200,904	1,080,069
その他の項目								
減価償却費 (注4)	4,608	8,122	126	12,858	4,035	16,893	196	17,089
減損損失	211	194	—	406	207	614	50	664
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額 (注4)	2,920	9,874	99	12,895	7,215	20,111	239	20,350

(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△26,735百万円には、セグメント間取引消去△898百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△25,837百万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200,904百万円には、セグメント間取引消去△39,248百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産240,153百万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196百万円は、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) 減損損失の調整額50百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減損損失です。

(5) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額239百万円は、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

(1) 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。

(2) 有形固定資産

前連結会計年度 (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

当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：百万円)

日本	その他	合計
170,067	24,797	194,864

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固定資産の減損損失に関する情報)

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。

(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 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、及び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 2023年4月1日 至 2024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	31	153	—	184	665	—	850
当期末残高	1,213	1,439	—	2,652	9,197	—	11,849

(注) 「その他」の金額は、高齢者介護事業、及び投資マンション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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	5,941.66円	6,211.64円
1株当たり当期純利益	1,031.06円	1,110.59円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	1,030.75円	1,109.66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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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)	70,361	74,685
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)	70,361	74,685
期中平均株式数 (株)	68,241,658	67,248,862
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)	19,382	54,512
(うち自己株式取得方式による ストック・オプション) (株)	(19,382)	(54,512)
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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	404,933	405,800
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	3,583	3,259
(うち新株予約権) (百万円)	(180)	(130)
(うち非支配株主持分) (百万円)	(3,403)	(3,129)
純資産の部の合計額に加算する金額 (百万円)	4,461	3,227
(うち株式給付信託) (百万円)	(4,461)	(3,227)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	405,810	405,768
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)	68,299,176	65,323,908

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549,699株、当連結会計年度410,208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478,400株、当連結会計年度346,100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80,460株、当連結会計年度100,899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99,719株、当連結会計年度101,995株です。

(重要な後発事象)

(セグメント区分の変更)

当社の報告セグメント区分は、当連結会計年度において「建設事業」「不動産事業」「金融事業」としておりました。

不動産開発事業の拡大に伴い、「不動産開発事業」を独立した報告セグメント区分として、従来の「不動産事業」を「不動産賃貸事業」に名称変更する方針とし、2024年4月24日開催の取締役会において、翌連結会計年度(2025年3月期)より「建設事業」「不動産賃貸事業」「不動産開発事業」「金融事業」の4つの報告セグメントに変更することを決議しました。

なお、変更後のセグメント区分によった場合の当連結会計年度の報告セグメントごとの売上高、利益、資産、その他の項目の金額に関する情報は現在算定中です。

「不動産開発事業」の2025年3月期の計画値は、売上高50,000百万円、売上総利益8,000百万円、営業利益2,000百万円です。

4. 参考資料

(1) 決算概要

連結

(単位：百万円)

	2023年3月期	2024年3月期	(前期増減率)	2025年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	1,657,626	1,731,467	4.5%	1,820,000	5.1%
売上総利益	258,448	284,777	10.2%	303,000	6.4%
販管費 (売上高販管費率)	158,447 9.6%	179,958 10.4%	13.6% 0.8p	193,000 10.6%	7.2% 0.2p
営業利益	100,000	104,819	4.8%	110,000	4.9%
経常利益	103,898	108,720	4.6%	113,000	3.9%
親会社株主に帰属する当期純利益	70,361	74,685	6.1%	76,000	1.8%

(2) 配当金

	2023年3月期	2024年3月期	(前期増減額)	2025年3月期 (計画)	(計画増減額)
1株当たり年間配当金(円)	516	555	39	575	20
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)

	2023年3月期	2024年3月期	(前期増減率)	2025年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	459,572	492,434	7.2%	530,000	7.6%
居住用	436,918	466,951	6.9%	498,600	6.8%
賃貸住宅	434,625	464,495	6.9%	496,000	6.8%
戸建住宅	2,292	2,455	7.1%	2,600	5.9%
事業用	12,062	10,647	△11.7%	15,400	44.6%
その他	10,591	14,836	40.1%	16,000	7.8%
売上総利益 (売上総利益率)	98,040 21.3%	115,454 23.4%	17.8% 2.1p	132,500 25.0%	14.8% 1.6p
営業利益 (営業利益率)	21,323 4.6%	28,903 5.9%	35.5% 1.3p	44,000 8.3%	52.2% 2.4p

② 不動産事業

(単位：百万円)

	2023年3月期	2024年3月期	(前期増減率)	2025年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	1,103,002	1,129,164	2.4%	1,160,000	2.7%
一括借上	991,029	1,012,551	2.2%	1,038,700	2.6%
営繕工事	36,862	32,544	△11.7%	30,000	△7.8%
不動産仲介	23,337	23,005	△1.4%	22,000	△4.4%
家賃保証事業	19,166	19,931	4.0%	20,700	3.9%
電力事業	8,672	10,068	16.1%	10,800	7.3%
賃貸事業	6,930	6,052	△12.7%	5,800	△4.2%
その他	17,002	25,010	47.1%	32,000	27.9%
売上総利益 (売上総利益率)	128,546 11.7%	131,764 11.7%	2.5% —	128,500 11.1%	△2.5% △0.6p
営業利益 (営業利益率)	81,565 7.4%	82,040 7.3%	0.6% △0.1p	73,000 6.3%	△11.0% △1.0p

③ その他の事業

(単位：百万円)

	2023年3月期	2024年3月期	(前期増減率)	2025年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	95,051	109,868	15.6%	130,000	18.3%
金融事業	10,777	11,626	7.9%	11,700	0.6%
その他	84,274	98,241	16.6%	118,300	20.4%
売上総利益 (売上総利益率)	31,860 33.5%	37,559 34.2%	17.9% 0.7p	42,000 32.3%	11.8% △2.1p
営業利益 (営業利益率)	15,088 15.9%	20,611 18.8%	36.6% 2.9p	22,000 16.9%	6.7% △1.9p

(注) (重要な後発事象)に記載の通り、「不動産開発事業」を、2025年3月期より独立した報告セグメント区分とする予定です。「不動産開発事業」の2025年3月期の計画値は、売上高50,000百万円、売上総利益8,000百万円、営業利益2,000百万円です。

(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

	2023年3月期	2024年3月期	(前期増減率)	2025年3月期 (計画)	(計画増減率)
受注高(百万円) (注1)	503,770	590,407	17.2%	620,000	5.0%
受注残高(百万円) (注1) ※	721,871	787,046	9.0%	847,000	7.6%
建築営業担当者数(人) ※	2,868	2,959	3.2%	3,000	1.4%

(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)

	2023年3月期	2024年3月期	(前期増減率)	2025年3月期 (計画)	(計画増減率)
受注棟数(棟)	4,670	4,952	6.0%	5,220	5.4%
賃貸住宅	4,509	4,847	7.5%	5,100	5.2%
戸建住宅	82	51	△37.8%	60	17.6%
事業用	79	54	△31.6%	60	11.1%
受注戸数(戸)	39,087	41,968	7.4%	44,290	5.5%
賃貸住宅	38,739	41,793	7.9%	44,100	5.5%
戸建住宅	82	55	△32.9%	60	9.1%
事業用	266	120	△54.9%	130	8.3%
受注工事高(百万円)	503,770	590,407	17.2%	620,000	5.0%
賃貸住宅	447,319	527,728	18.0%	556,400	5.4%
戸建住宅	2,647	1,949	△26.4%	2,100	7.7%
事業用	7,518	12,832	70.7%	13,500	5.2%
営繕工事等	46,285	47,896	3.5%	48,000	0.2%

〈エリア別 事業用・営繕工事等除く〉

受注棟数(棟)	4,591	4,898	6.7%	—	—
首都圏	831	851	2.4%	—	—
中部圏	436	539	23.6%	—	—
近畿圏	337	368	9.2%	—	—
その他都市圏	2,987	3,140	5.1%	—	—
受注戸数(戸)	38,821	41,848	7.8%	—	—
首都圏	8,064	8,826	9.4%	—	—
中部圏	3,069	3,744	22.0%	—	—
近畿圏	3,499	3,296	△5.8%	—	—
その他都市圏	24,189	25,982	7.4%	—	—
受注工事高(百万円)	448,575	529,676	18.1%	—	—
首都圏	113,753	140,771	23.8%	—	—
中部圏	35,003	47,012	34.3%	—	—
近畿圏	42,912	46,614	8.6%	—	—
その他都市圏	256,907	295,279	14.9%	—	—

(完成工事関連)

	2023年3月期	2024年3月期	(前期増減率)	2025年3月期 (計画)	(計画増減率)
完成棟数(棟)	5,343	4,987	△6.7%	4,730	△5.2%
賃貸住宅	5,157	4,833	△6.3%	4,600	△4.8%
戸建住宅	77	75	△2.6%	70	△6.7%
事業用	109	79	△27.5%	60	△24.1%
完成戸数(戸)	41,631	40,573	△2.5%	39,510	△2.6%
賃貸住宅	41,157	40,241	△2.2%	39,300	△2.3%
戸建住宅	81	81	0.0%	70	△13.6%
事業用	393	251	△36.1%	140	△44.2%
完成工事高(百万円)	496,434	524,978	5.7%	560,000	6.7%
賃貸住宅	434,625	464,495	6.9%	496,000	6.8%
戸建住宅	2,292	2,455	7.1%	2,600	5.9%
事業用	12,062	10,647	△11.7%	15,400	44.6%
営繕工事等 (注)	47,453	47,380	△0.2%	46,000	△2.9%

〈エリア別 事業用・営繕工事等除く〉

完成棟数(棟)	5,234	4,908	△6.2%	—	—
首都圏	1,078	1,041	△3.4%	—	—
中部圏	491	468	△4.7%	—	—
近畿圏	407	336	△17.4%	—	—
その他都市圏	3,258	3,063	△6.0%	—	—
完成戸数(戸)	41,238	40,322	△2.2%	—	—
首都圏	9,429	9,626	2.1%	—	—
中部圏	3,343	3,314	△0.9%	—	—
近畿圏	3,524	3,334	△5.4%	—	—
その他都市圏	24,942	24,048	△3.6%	—	—
完成工事高(百万円)	436,918	466,951	6.9%	—	—
首都圏	119,615	129,656	8.4%	—	—
中部圏	36,167	38,192	5.6%	—	—
近畿圏	39,630	42,830	8.1%	—	—
その他都市圏	241,504	256,271	6.1%	—	—

(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36,862百万円、当連結会計年度で32,544百万円含まれています。

② 不動産事業

		2023年3月期	2024年3月期	(前期増減率)	2025年3月期 (計画)	(計画増減率)
入居者幹旋件数(件) (注1)		341,304	337,611	△1.1%	348,200	3.1%
	居住用	339,443	335,647	△1.1%	346,400	3.2%
	事業用	1,861	1,964	5.5%	1,800	△8.4%
賃貸営業担当者数(人) ※		1,616	1,661	2.8%	1,650	△0.7%
家賃ベース入居率 (3月) (注2)	居住用	98.0%	97.9%	△0.1p	97.7%	△0.2p
	事業用	99.5%	99.4%	△0.1p	99.5%	0.1p
件数入居率 (注3) ※	居住用	99.1%	98.7%	△0.4p	—	—
	事業用	99.4%	99.2%	△0.2p	—	—
管理棟数(棟) ※		188,591	192,167	1.9%	196,900	2.5%
	居住用	169,815	173,604	2.2%	178,600	2.9%
	事業用	18,776	18,563	△1.1%	18,300	△1.4%
管理戸数(戸) ※		1,259,468	1,289,397	2.4%	1,325,500	2.8%
	居住用	1,224,950	1,255,230	2.5%	1,291,800	2.9%
	事業用	34,518	34,167	△1.0%	33,700	△1.4%

(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

		2023年3月期	2024年3月期	(前期増減率)	2025年3月期 (計画)	(計画増減率)
ガス供給戸数(戸) ※	LPGガス	398,402	414,315	4.0%	433,640	4.7%
	都市ガス	69,675	77,608	11.4%	79,532	2.5%
デイサービス施設数(施設) ※		82	82	—	83	1.2%
保育施設数(施設) ※		30	30	—	27	△10.0%
訪問介護・看護施設数(施設) ※		22	23	4.5%	25	8.7%
マレーシアホテル 平均稼働率 (注1)	ルメリディアン	50.5%	74.1%	23.6p	78.0%	3.9p
	ヒルトン	51.5%	75.9%	24.4p	79.8%	3.9p

(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

		2023年3月期	2024年3月期	(前期増減率)	2025年3月期 (計画)	(計画増減率)
連結総人員(人) ※		17,851	18,239	2.2%	18,700	2.5%
単体総人員(人) ※		8,128	8,172	0.5%	8,500	4.0%
設備投資額(百万円)	連結	28,787	20,350	△29.3%	19,500	△4.2%
	単体	3,236	5,002	54.6%	7,100	41.9%