



## 2021年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2021年4月30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 (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 2021年6月25日 配当支払開始予定日 2021年6月28日  
 有価証券報告書提出予定日 2021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. 2021年3月期の連結業績 (2020年4月1日～2021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	%
2021年3月期	1,488,915	△6.1	86,738	△32.2	90,607	△31.9	62,285	△31.1
2020年3月期	1,586,293	△0.3	127,956	0.7	133,028	0.6	90,380	0.5

(注) 包括利益 2021年3月期 64,362百万円(△23.7%) 2020年3月期 84,382百万円(△5.0%)

	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	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	%	%	%
2021年3月期	909.31	908.84	20.9	10.1	5.8
2020年3月期	1,306.71	1,305.77	30.6	15.3	8.1

(参考) 持分法投資損益 2021年3月期 307百万円 2020年3月期 829百万円

#### (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
2021年3月期	919,454	308,206	33.7	4,558.91
2020年3月期	880,289	286,161	32.5	4,186.91

(参考) 自己資本 2021年3月期 310,218百万円 2020年3月期 286,526百万円

#### (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
2021年3月期	98,461	△24,740	△34,315	198,760
2020年3月期	102,129	△18,301	△111,410	159,902

### 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	%	%
2020年3月期	—	308.00	—	345.00	653.00	44,811	50.0	15.6
2021年3月期	—	204.00	—	251.00	455.00	31,333	50.0	10.4
2022年3月期(予想)	—	236.00	—	236.00	472.00		50.0	

### 3. 2022年3月期の連結業績予想 (2021年4月1日～2022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)	760,000	3.4	50,000	△3.4	51,000	△5.6	34,000	△7.9	493.73
通期	1,570,000	5.4	94,000	8.4	97,000	7.1	65,000	4.4	943.90

※ 注記事項

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

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無  
② ①以外の会計方針の変更 : 無  
③ 会計上の見積りの変更 : 無  
④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2021年3月期	68,918,979株	2020年3月期	68,918,979株
② 期末自己株式数	2021年3月期	872,295株	2020年3月期	485,143株
③ 期中平均株式数	2021年3月期	68,497,450株	2020年3月期	69,166,609株

(参考) 個別業績の概要

1. 2021年3月期の個別業績（2020年4月1日～2021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	%
2021年3月期	404,107	△27.0	7,688	△86.1	51,056	△47.8	46,767	△40.4
2020年3月期	553,359	△9.9	55,474	△9.8	97,875	△11.5	78,464	△11.8
	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					
2021年3月期	682.76		682.42					
2020年3月期	1,134.43		1,133.66					

(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	
2021年3月期	597,870		132,058		23.1		2,030.75	
2020年3月期	583,695		125,430		22.1		1,884.86	

(参考) 自己資本 2021年3月期 138,186百万円 2020年3月期 128,988百万円

2. 2022年3月期の個別業績予想（2021年4月1日～2022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)	206,000	0.3	7,000	△45.1	48,000	△10.4	45,000	△6.5	653.47	
通期	432,000	6.9	10,000	30.1	55,000	7.7	48,000	2.6	697.03	

※ 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、2021年4月30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 : 246,662株 4,009百万円  
当連結会計年度末 : 487,106株 6,484百万円

## ○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
(企業結合等関係)	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、国内外における新型コロナウイルス感染症（COVID-19）拡大の影響等により経済活動の停滞を余儀なくされ、一時的にやや回復の兆しがみられたものの、足元の感染再拡大により、依然として先行きの不透明な状況が続いています。

住宅業界においては、新型コロナウイルス感染症の収束が見通せない中、引き続き感染拡大防止策を踏まえた営業活動等、柔軟な対応が求められる状況が続いています。

このような環境の中、新設住宅着工戸数は2020年4月～2021年3月累計で前期比8.1%の減少となりました。当社グループが主力とする賃貸住宅分野においても、金融機関の融資厳格化や新型コロナウイルス感染症等の影響により、貸家着工戸数が同4～3月累計で前期比9.4%の減少となりました。

一方で、利便性の高い、安心・快適な賃貸建物の需要は引き続き底堅く推移するものと見込まれます。賃貸住宅分野は、入居需要に基づく健全な賃貸建物経営のノウハウに加え、入居者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3年目として、基本方針「夢や将来を託され、継続して成長できる企業へ」の下、「ウィズコロナ」を踏まえた営業スタイルの確立や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を着実に促進し、賃貸住宅専業から総合賃貸事業を核とした生活総合支援企業を目指していきます。

#### (当期の概況)

当社グループの連結業績は、売上高1兆4,889億15百万円（前期比6.1%減）、利益面では、営業利益867億38百万円（前期比32.2%減）、経常利益906億7百万円（前期比31.9%減）、親会社株主に帰属する当期純利益622億85百万円（前期比31.1%減）となりました。

#### (新型コロナウイルス感染症に関するリスク情報)

##### ① 現時点における事業活動への影響について

3度目の緊急事態宣言、まん延防止等重点措置期間において、従前からの営業活動に大きな変化はありません。引き続き、新型コロナウイルス感染拡大に最大限の配慮をしつつ、可能な範囲で営業活動を継続していきます。

##### (建築営業)

新型コロナウイルス感染拡大エリアを中心に、テレコールやDMなど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継続しています。

##### (施工現場)

新型コロナウイルス感染対策を徹底した現場管理について協力業者へ事前説明、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を継続しています。

##### (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し、お客様・スタッフの安全を確保しつつ、営業活動を継続しています。

##### (その他)

緊急事態宣言発出エリアにおいては、在宅勤務やフレックス勤務等を活用して、出勤率を30%以下に抑制し、対象エリアと対象外エリアの往来は原則禁止にするなど、感染拡大防止に努めています。

##### ② 企業活動への影響について

今後、新型コロナウイルス感染症が拡大し収束期間が長期化した場合、上記「①現時点における事業活動への影響」に記載した対応の長期継続、制約基準の更なる厳格化等が想定されます。

## ③ 財務への影響について

当社において現状、現預金等運転資金は十分にあり、当面は事業活動に大きな影響はないと考えていますが、新型コロナウイルス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、主要な取引先銀行とコミットメントラインを設定しています。

(セグメント別の状況)

## ① 建設事業

建設事業は、完成工事高が2020年4月の緊急事態宣言下での施工現場休止の影響等により、4,017億9百万円(前期比27.1%減)となりました。完成工事総利益率は、完成工事高減少による固定費率の相対的な上昇等により、前期比2.9ポイント低下の26.0%となり、営業利益は、326億31百万円(前期比57.8%減)となりました。

受注工事高は、2020年4月の緊急事態宣言下での営業活動休止、および緊急事態解除後の訪問営業自粛等の影響により3,588億1百万円(前期比30.9%減)となり、2021年3月末の受注工事残高は、7,568億18百万円(前期比8.8%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新型コロナ禍でも好調な入居率を背景に、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、不動産事業売上高は1兆142億62百万円(前期比4.2%増)となり、営業利益は632億73百万円(前期比12.0%増)となりました。

入居者斡旋件数(注1)は、2020年4月の緊急事態宣言下で店舗閉鎖の影響を一時的に受けたものの、前期比0.8%増の337,366件となりました。また、2021年3月の家賃ベース入居率(注2)は、居住用で前年同月比0.6ポイント上昇の97.8%、事業用で前年同月比0.1ポイント上昇の98.8%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、新型コロナウイルス感染症の影響によりマレーシアホテルの稼働率低下が継続している一方で、新型コロナ禍における「巣ごもり需要」を背景としたガス使用量の増加や投資マンション事業を主力とする株式会社インヴァランスの連結子会社化により、その他の事業売上高は729億43百万円(前期比18.6%増)となり、営業利益は133億62百万円(前期比5.0%増)となりました。

(次期の見通し)

次期の連結業績は、売上高1兆5,700億円(当期比5.4%増)、営業利益940億円(当期比8.4%増)、経常利益970億円(当期比7.1%増)、親会社株主に帰属する当期純利益650億円(当期比4.4%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391億65百万円増加の9,194億54百万円となりました。これは主に、現金預金390億62百万円、のれん111億81百万円及び繰延税金資産100億88百万円が増加した一方、完成工事未収入金等245億76百万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171億19百万円増加の6,112億47百万円となりました。これは主に、長期借入金222億34百万円、一括借上修繕引当金179億16百万円、賞与引当金62億40百万円及び前受金52億95百万円が増加した一方、工事未払金271億79百万円及び1年内返済予定の長期借入金91億95百万円が減少したことによるものです。

## ③ 純資産

当連結会計年度末の純資産は、前期末比220億45百万円増加の3,082億6百万円となりました。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622億85百万円が増加した一方、配当金の支払いにより377億23百万円が減少したことによるものです。

この結果、自己資本比率は前期末比1.2ポイント増加して33.7%となりました。

## ＜株式給付信託及び従業員持株E S O P信託について＞

当社グループは、従業員の福利厚生制度の拡充を図るとともに当社グループの業績や株価への意識を高め企業価値向上を図ること並びに株価及び業績向上への従業員の意欲や士気を高めることを目的として、「株式給付信託」及び「従業員持株E S O P信託」を設定しています。

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

## 1. 株式給付信託

## (1) 取引の概要

2011年7月4日開催の取締役会において、従業員の新しいインセンティブ・プランとして「株式給付信託（J-E S O P）」（以下「本制度」）を導入することについて決議しました。

本制度は予め当社グループが定めた株式給付規程に基づき、当社従業員並びに当社役員を兼務しない子会社役員及び従業員（以下「従業員等」）が株式の受給権を取得した場合に、当該従業員等に当社株式を給付する仕組みです。

当社グループは、従業員等の中から業績や成果に応じて「ポイント」（1ポイントを1株とする）を付与する者を選定し、ポイント付与を行います。一定の要件を満たした従業員等に対して獲得したポイントに相当する当社株式を給付します。従業員等に対し給付する株式については、予め信託設定した金銭により将来分も含め取得し、信託財産として分別管理するものとします。

本制度により、従業員の勤労意欲の向上や中期的な業績向上と企業価値向上への貢献意欲が高まることが期待されます。

(2) 「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第30号 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4,009百万円、当連結会計年度6,484百万円です。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246,662株、当連結会計年度487,106株であり、期中平均株式数は、前連結会計年度269,716株、当連結会計年度436,278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1,760百万円、当連結会計年度7,381百万円であり、株式数は、前連結会計年度131,700株、当連結会計年度768,900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 1,200百万円、当連結会計年度 7,600百万円

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808百万円、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59,000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388億57百万円増加し、当連結会計年度末の残高は1,987億60百万円となりました。

## 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、984億61百万円の獲得（前連結会計年度は1,021億29百万円の獲得）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907億70百万円、売上債権の減少245億69百万円、一括借上修繕引当金の増加179億16百万円及び減価償却費158億1百万円です。一方、主な使用要因は、法人税等の支払額515億53百万円です。

## 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、247億40百万円の使用（前連結会計年度は183億1百万円の使用）となりました。主な獲得要因は、有価証券の売却及び償還による収入40億30百万円です。一方、主な使用要因は、連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出138億95百万円、有形固定資産の取得による支出75億63百万円及び無形固定資産の取得による支出58億85百万円です。

## 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、343億15百万円の使用（前連結会計年度は1,114億10百万円の使用）となりました。主な獲得要因は、長期借入れによる収入958億85百万円です。一方、主な使用要因は、長期借入金の返済による支出850億94百万円、配当金の支払377億23百万円及び自己株式の取得による支出113億78百万円です。

## (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
自己資本比率	35.3%	35.6%	35.3%	32.5%	33.7%
時価ベースの自己資本比率	148.8%	163.4%	130.1%	78.2%	95.0%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	0.4年	1.7年	1.3年	0.8年	1.0年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	309.2倍	194.6倍	315.0倍	482.3倍	339.8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455円（中間配当金として1株当たり204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472円（中間配当金として1株当たり236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の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

新型コロナウイルス感染症に関するリスクについては、「1. 経営成績等の概況 （1）当期の経営成績の概況 （新型コロナウイルス感染症に関するリスク情報）」に記載しています。

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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金預金	159,930	198,993
金銭の信託	14,000	13,500
完成工事未収入金等	76,456	51,880
有価証券	4,028	1,502
未成工事支出金	12,098	13,460
その他のたな卸資産	4,329	10,457
前払費用	69,187	70,237
営業貸付金	127,592	120,980
その他	23,462	26,697
貸倒引当金	△481	△594
流動資産合計	490,604	507,115
固定資産		
有形固定資産		
建物・構築物(純額)	58,782	59,343
機械及び装置(純額)	35,641	32,910
工具器具・備品(純額)	2,787	2,397
土地	76,432	76,200
リース資産(純額)	974	716
その他(純額)	685	577
有形固定資産合計	175,304	172,145
無形固定資産		
のれん	1,042	12,224
その他	27,239	26,836
無形固定資産合計	28,282	39,061
投資その他の資産		
投資有価証券	45,799	48,737
劣後債及び劣後信託受益権	10,642	9,384
繰延税金資産	83,234	93,322
その他	51,548	55,309
貸倒引当金	△5,127	△5,621
投資その他の資産合計	186,098	201,132
固定資産合計	389,684	412,339
資産合計	880,289	919,454

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	54,760	27,580
短期借入金	—	690
1年内償還予定の社債	—	140
1年内返済予定の長期借入金	21,640	12,444
リース債務	210	193
未払法人税等	30,081	22,493
未成工事受入金	40,258	40,814
前受金	89,571	94,867
賞与引当金	14,131	20,372
完成工事補償引当金	819	599
預り金	10,003	10,404
その他	57,041	68,467
流動負債合計	318,519	299,066
固定負債		
社債	—	130
長期借入金	61,110	83,344
リース債務	514	361
繰延税金負債	308	246
一括借上修繕引当金	151,862	169,779
退職給付に係る負債	15,228	14,847
長期預り保証金	33,644	32,212
その他	12,940	11,259
固定負債合計	275,609	312,181
負債合計	594,128	611,247
<b>純資産の部</b>		
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	243,349	266,899
自己株式	△11,021	△15,352
株主資本合計	295,929	315,148
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	767	3,636
繰延ヘッジ損益	258	267
土地再評価差額金	△7,584	△7,584
為替換算調整勘定	△3,841	△5,806
退職給付に係る調整累計額	△3,011	△1,927
その他の包括利益累計額合計	△13,412	△11,414
新株予約権	482	388
非支配株主持分	3,161	4,084
純資産合計	286,161	308,206
負債純資産合計	880,289	919,454

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
売上高		
完成工事高	551,103	401,709
不動産事業売上高	973,694	1,014,262
その他の事業売上高	61,494	72,943
売上高合計	1,586,293	1,488,915
売上原価		
完成工事原価	391,992	297,239
不動産事業売上原価	874,962	905,183
その他の事業売上原価	36,874	47,627
売上原価合計	1,303,829	1,250,049
売上総利益		
完成工事総利益	159,111	104,470
不動産事業総利益	98,731	109,078
その他の事業総利益	24,620	25,315
売上総利益合計	282,463	238,865
販売費及び一般管理費	154,506	152,126
営業利益	127,956	86,738
営業外収益		
受取利息	436	353
受取配当金	268	221
受取手数料	3,101	2,432
持分法による投資利益	829	307
助成金収入	—	857
雑収入	1,572	1,389
営業外収益合計	6,209	5,562
営業外費用		
支払利息	210	290
貸倒引当金繰入額	92	103
支払手数料	—	392
債権売却損	274	349
雑支出	559	557
営業外費用合計	1,137	1,693
経常利益	133,028	90,607
特別利益		
固定資産売却益	22	19
投資有価証券売却益	960	744
特別利益合計	982	764
特別損失		
固定資産除売却損	620	434
減損損失	34	154
災害による損失	216	12
投資有価証券売却損	7	—
投資有価証券評価損	118	—
特別損失合計	997	601
税金等調整前当期純利益	133,014	90,770
法人税、住民税及び事業税	51,572	40,780
法人税等調整額	△9,272	△12,377
法人税等合計	42,299	28,403
当期純利益	90,714	62,367
非支配株主に帰属する当期純利益	334	81
親会社株主に帰属する当期純利益	90,380	62,285

## 連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
当期純利益	90,714	62,367
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△5,719	2,869
繰延ヘッジ損益	35	8
為替換算調整勘定	△634	△1,965
退職給付に係る調整額	△13	1,082
その他の包括利益合計	△6,332	1,995
包括利益	84,382	64,362
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	84,039	64,283
非支配株主に係る包括利益	343	79

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:百万円)

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

	その他の包括利益累計額						新株予約権	非支配株主 持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	退職給付 に係る 調整累計額	その他の 包括利益 累計額合計			
当期首残高	6,486	222	△7,584	△3,207	△2,989	△7,071	491	2,889	302,298
当期変動額									
剰余金の配当									△43,620
親会社株主に帰属する 当期純利益									90,380
自己株式の取得									△59,941
自己株式の処分									3,120
自己株式の消却									—
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動									2
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△5,719	35	—	△634	△22	△6,341	△9	271	△6,079
当期変動額合計	△5,719	35	—	△634	△22	△6,341	△9	271	△16,137
当期末残高	767	258	△7,584	△3,841	△3,011	△13,412	482	3,161	286,161

当連結会計年度(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
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
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

## (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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021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	133,014	90,770
減価償却費	15,002	15,801
減損損失	34	154
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	811	607
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△7,231	6,180
一括借上修繕引当金の増減額 (△は減少)	17,130	17,916
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	1,826	1,178
受取利息及び受取配当金	△705	△575
支払利息	210	290
投資有価証券売却損益 (△は益)	△952	△744
投資有価証券評価損益 (△は益)	118	—
持分法による投資損益 (△は益)	△829	△307
売上債権の増減額 (△は増加)	△9,132	24,569
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	2,045	△1,361
その他のたな卸資産の増減額 (△は増加)	3,083	△1,718
前払費用の増減額 (△は増加)	△1,030	22
営業貸付金の増減額 (△は増加)	△34,332	6,612
仕入債務の増減額 (△は減少)	9,074	△28,441
未払金の増減額 (△は減少)	1,141	3,024
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△7,882	555
前受金の増減額 (△は減少)	23,704	5,298
長期預り保証金の増減額 (△は減少)	△464	△1,432
その他	6,273	10,439
小計	150,909	148,840
利息及び配当金の受取額	1,220	1,464
利息の支払額	△211	△289
法人税等の支払額	△49,788	△51,553
営業活動によるキャッシュ・フロー	102,129	98,461

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
<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	2,000	—
定期預金の預入による支出	△1,002	△12
金銭の信託の減少による収入	2,000	500
有価証券の売却及び償還による収入	12,510	4,030
有形固定資産の取得による支出	△19,130	△7,563
無形固定資産の取得による支出	△8,230	△5,885
投資有価証券の取得による支出	△5,969	△1,602
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	1,620	1,857
その他	△2,100	△2,169
投資活動によるキャッシュ・フロー	△18,301	△24,740
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の返済による支出	—	△100
長期借入れによる収入	10,700	95,885
長期借入金の返済による支出	△20,066	△85,094
リース債務の返済による支出	△241	△214
配当金の支払額	△43,620	△37,723
自己株式の取得による支出	△59,941	△11,378
自己株式の処分による収入	1,906	4,501
非支配株主への配当金の支払額	△133	△134
その他	△13	△57
財務活動によるキャッシュ・フロー	△111,410	△34,315
現金及び現金同等物に係る換算差額	△130	△547
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△27,711	38,857
現金及び現金同等物の期首残高	187,614	159,902
現金及び現金同等物の期末残高	159,902	198,760

## (5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

当社は、2020年10月19日付で株式会社インヴァランス（以下、「INV社」）の全株式を取得する内容の株式譲渡契約書を締結し、同社を完全子会社化しました。

## (1) 企業結合の概要

## ① 被取得企業の名称および事業の内容

被取得企業の名称 株式会社インヴァランス

事業の内容 資産運用型マンション開発・販売業

## ② 株式取得の相手先の名称

小暮 学 他

## ③ 企業結合を行った主な理由

当社は、東京23区を中心とした資産運用型マンション供給で高い実績を誇るINV社を当社グループに加えることで、当社の重要課題である首都圏戦略において、高いシナジーをもたらすと考えています。また、不動産開発企業であるINV社と賃貸建物を供給・管理している当社はサプライチェーンの中で補完関係にあると考えており、コアビジネスの強化だけでなく相互に新しいビジネスを開発、展開できるものと考えています。

## ④ 企業結合日

2020年11月2日（株式取得日）

2020年10月1日（みなし取得日）

## ⑤ 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式の取得

## ⑥ 結合後企業の名称

株式会社インヴァランス

## ⑦ 取得した議決権比率

100%

## ⑧ 取得企業を決定するに至った主な根拠

現金を対価とする株式取得により、当社が議決権の100%を取得したことによるものです。

## (2) 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2020年10月1日から2021年3月31日まで

## (3) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	16,611百万円
取得原価		16,611百万円

## (4) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等 442百万円

## (5) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

## ① 発生したのれんの金額

9,900百万円

## ② 発生原因

今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力から発生したものです。

## ③ 償却方法及び償却期間

20年間にわたる均等償却

## (6) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	9,889百万円
固定資産	2,722百万円
資産合計	12,611百万円
流動負債	4,102百万円
固定負債	1,797百万円
負債合計	5,899百万円

## (7) 企業結合契約に規定される条件付取得対価の内容及び当連結会計年度以降の会計処理方針

## ① 条件付取得対価の内容

クロージング後の特定事業年度における業績等の達成水準に応じて、条件付取得対価（アーンアウト対価）を追加で支払うこととなっています。

## ② 当連結会計年度以降の会計処理方針

取得対価の追加支払が発生した場合には、取得時に支払ったものとみなして取得価額を修正し、のれんの金額及びのれんの償却額を修正することとしています。

## (8) のれん以外の無形固定資産に配分された金額及びその種類別の内訳並びに全体及び種類別の加重平均償却期間

## ① 無形固定資産に配分された金額及びその主要な種類別の内訳

顧客関連資産	1,050百万円
--------	----------

## ② 全体及び主要な種類別の加重平均償却期間

顧客関連資産	20年
--------	-----

## (9) 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高	9,911百万円
営業利益	2百万円

企業結合が当連結会計年度開始の日に完了したと仮定された売上高及び営業利益に影響の概算額としています。なお、当該概算額は監査証明を受けていません。

(セグメント情報等)

(セグメント情報)

1 報告セグメントの概要

報告セグメントの決定方法

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

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

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

各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

建設事業：土木・建築その他建設工事全般に関する事業

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

金融事業：施主が金融機関から長期融資を実行されるまでの建築資金融資事業等

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

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

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報  
前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結 財務諸表 計上額 (注3)
	建設事業	不動産事業	金融事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	551,103	973,694	9,240	1,534,039	52,254	1,586,293	—	1,586,293
セグメント間の内部 売上高又は振替高	80	4,478	1,024	5,583	908	6,492	△6,492	—
計	551,184	978,173	10,265	1,539,622	53,163	1,592,785	△6,492	1,586,293
セグメント利益	77,391	56,514	3,658	137,564	9,063	146,627	△18,670	127,956
セグメント資産	131,487	327,979	139,854	599,320	116,695	716,016	164,273	880,289
その他の項目								
減価償却費 (注4)	6,283	5,703	190	12,178	2,791	14,970	32	15,002
減損損失	—	34	—	34	—	34	—	34
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額 (注4)	3,292	7,985	119	11,397	11,134	22,531	3,641	26,172

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、LPガス等供給事業、高齢者介護事業等を含んでいます。

2. 調整額は、以下のとおりです。

(1) セグメント利益の調整額△18,670百万円には、セグメント間取引消去△855百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△17,815百万円が含まれています。全社費用は主に親会社本社の人事・総務部等管理部門に係る費用です。

(2) セグメント資産の調整額164,273百万円には、セグメント間取引消去△8,562百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産172,835百万円が含まれています。全社資産は主に親会社での余剰運用資金(現金預金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等です。

(3) 減価償却費の調整額32百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費です。

(4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額3,641百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る有形固定資産及び無形固定資産の増加額です。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

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

当連結会計年度(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。

## (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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位：百万円)

日本	その他	合計
150,307	24,996	175,304

当連結会計年度 (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

## 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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注)	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	—	4	—	4	68	—	73
当期末残高	—	106	—	106	936	—	1,042

(注) 「その他」の金額は、高齢者介護事業に係るものです。

当連結会計年度 (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。

## (1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり純資産額	4,186.91円	4,558.91円
1株当たり当期純利益	1,306.71円	909.31円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	1,305.77円	908.84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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021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)	90,380	62,285
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)	90,380	62,285
期中平均株式数 (株)	69,166,609	68,497,450
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)	△3	△1
(うち連結子会社等の 潜在株式による調整額) (百万円)	(△3)	(△1)
普通株式増加数 (株)	47,112	34,137
(うち自己株式取得方式による ストック・オプション) (株)	(47,112)	(34,137)
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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	286,161	308,206
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	3,643	4,473
(うち新株予約権) (百万円)	(482)	(388)
(うち非支配株主持分) (百万円)	(3,161)	(4,084)
純資産の部の合計額に加算する金額 (百万円)	4,009	6,484
(うち株式給付信託) (百万円)	(4,009)	(6,484)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	286,526	310,218
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)	68,433,836	68,046,684

## 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201,493株、当連結会計年度264,444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131,700株、当連結会計年度768,900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34,119株、当連結会計年度50,966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59,000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)

	2020年3月期	2021年3月期	(前期増減率)	2022年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	1,586,293	1,488,915	△6.1%	1,570,000	5.4%
売上総利益	282,463	238,865	△15.4%	254,000	6.3%
販管費 (売上高販管費率)	154,506 9.7%	152,126 10.2%	△1.5% 0.5p	160,000 10.2%	5.2% 0.0p
営業利益	127,956	86,738	△32.2%	94,000	8.4%
経常利益	133,028	90,607	△31.9%	97,000	7.1%
親会社株主に帰属する当期純利益	90,380	62,285	△31.1%	65,000	4.4%

## ② 単体

(単位：百万円)

	2020年3月期	2021年3月期	(前期増減率)	2022年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	553,359	404,107	△27.0%	432,000	6.9%
建設事業	551,382	401,712	△27.1%	430,000	7.0%
不動産事業等	1,977	2,394	21.1%	2,000	△16.5%
売上総利益	168,176	112,178	△33.3%	114,200	1.8%
建設事業	166,764	110,441	△33.8%	112,800	2.1%
不動産事業等	1,412	1,737	23.0%	1,400	△19.4%
販管費	112,702	104,490	△7.3%	104,200	△0.3%
営業利益	55,474	7,688	△86.1%	10,000	30.1%
経常利益	97,875	51,056	△47.8%	55,000	7.7%
当期純利益	78,464	46,767	△40.4%	48,000	2.6%

## (2) 配当金

	2020年3月期	2021年3月期	(前期増減額)	2022年3月期 (計画)	(計画増減額)
1株当たり年間配当金(円)	653	455	△198	472	17
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)

	2020年3月期	2021年3月期	(前期増減率)	2022年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	551,103	401,709	△27.1%	430,000	7.0%
居住用	536,551	383,554	△28.5%	413,000	7.7%
賃貸住宅	534,334	381,219	△28.7%	410,500	7.7%
戸建住宅	2,216	2,335	5.4%	2,500	7.0%
事業用	5,175	6,316	22.1%	7,000	10.8%
その他	9,377	11,838	26.2%	10,000	△15.5%
売上総利益 (売上総利益率)	159,111 28.9%	104,470 26.0%	△34.3% △2.9p	112,000 26.0%	7.2% 0.0p
営業利益 (営業利益率)	77,391 14.0%	32,631 8.1%	△57.8% △5.9p	40,000 9.3%	22.6% 1.2p

## ② 不動産事業

(単位：百万円)

	2020年3月期	2021年3月期	(前期増減率)	2022年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	973,694	1,014,262	4.2%	1,055,000	4.0%
一括借上	884,186	922,570	4.3%	954,000	3.4%
営繕工事	32,023	30,222	△5.6%	32,500	7.5%
不動産仲介	20,302	20,324	0.1%	23,600	16.1%
家賃保証事業	14,256	16,740	17.4%	18,500	10.5%
電力事業	7,241	7,526	3.9%	7,600	1.0%
賃貸事業	6,628	6,744	1.7%	6,800	0.8%
その他	9,056	10,133	11.9%	12,000	18.4%
売上総利益 (売上総利益率)	98,731 10.1%	109,078 10.8%	10.5% 0.7p	113,000 10.7%	3.6% △0.1p
営業利益 (営業利益率)	56,514 5.8%	63,273 6.2%	12.0% 0.4p	65,000 6.2%	2.7% 0.0p

## ③ その他の事業

(単位：百万円)

	2020年3月期	2021年3月期	(前期増減率)	2022年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	61,494	72,943	18.6%	85,000	16.5%
金融事業	9,240	10,017	8.4%	10,000	△0.2%
その他	52,254	62,925	20.4%	75,000	19.2%
売上総利益 (売上総利益率)	24,620 40.0%	25,315 34.7%	2.8% △5.3p	29,000 34.1%	14.6% △0.6p
営業利益 (営業利益率)	12,721 20.7%	13,362 18.3%	5.0% △2.4p	14,000 16.5%	4.8% △1.8p

## (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

	2020年3月期	2021年3月期	(前期増減率)	2022年3月期 (計画)	(計画増減率)
受注高(百万円) (注1)	519,271	358,801	△30.9%	520,000	44.9%
受注残高(百万円) (注1) ※	829,949	756,818	△8.8%	810,000	7.0%
建築営業担当者数(人) ※	3,140	2,813	△10.4%	2,850	1.3%

(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)

	2020年3月期	2021年3月期	(前期増減率)	2022年3月期 (計画)	(計画増減率)
受注棟数(棟)	5,644	4,032	△28.6%	6,110	51.5%
賃貸住宅	5,492	3,836	△30.2%	5,900	53.8%
戸建住宅	81	90	11.1%	90	0.0%
事業用	71	106	49.3%	120	13.2%
受注戸数(戸)	44,948	31,362	△30.2%	47,800	52.4%
賃貸住宅	44,683	30,813	△31.0%	47,200	53.2%
戸建住宅	95	88	△7.4%	90	2.3%
事業用	170	461	171.2%	510	10.6%
受注工事高(百万円)	519,271	358,801	△30.9%	520,000	44.9%
賃貸住宅	467,574	301,362	△35.5%	462,000	53.3%
戸建住宅	2,674	2,540	△5.0%	2,500	△1.6%
事業用	7,125	11,781	65.3%	13,000	10.3%
営繕工事等	41,896	43,116	2.9%	42,500	△1.4%

## 〈エリア別 事業用・営繕工事等除く〉

受注棟数(棟)	5,573	3,926	△29.6%	—	—
首都圏	1,107	862	△22.1%	—	—
中部圏	494	412	△16.6%	—	—
近畿圏	395	296	△25.1%	—	—
その他都市圏	3,577	2,356	△34.1%	—	—
受注戸数(戸)	44,778	30,901	△31.0%	—	—
首都圏	10,093	7,093	△29.7%	—	—
中部圏	3,570	2,586	△27.6%	—	—
近畿圏	3,554	2,726	△23.3%	—	—
その他都市圏	27,561	18,496	△32.9%	—	—
受注工事高(百万円)	470,248	303,902	△35.4%	—	—
首都圏	130,660	78,905	△39.6%	—	—
中部圏	36,653	25,548	△30.3%	—	—
近畿圏	39,679	27,599	△30.4%	—	—
その他都市圏	263,256	171,848	△34.7%	—	—

## (完成工事関連)

	2020年3月期	2021年3月期	(前期増減率)	2022年3月期 (計画)	(計画増減率)
完成棟数(棟)	6,953	4,796	△31.0%	5,360	11.8%
賃貸住宅	6,801	4,672	△31.3%	5,200	11.3%
戸建住宅	75	59	△21.3%	90	52.5%
事業用	77	65	△15.6%	70	7.7%
完成戸数(戸)	53,497	38,480	△28.1%	42,360	10.1%
賃貸住宅	53,307	38,261	△28.2%	42,000	9.8%
戸建住宅	79	68	△13.9%	90	32.4%
事業用	111	151	36.0%	270	78.8%
完成工事高(百万円)	583,127	431,932	△25.9%	462,500	7.1%
賃貸住宅	534,334	381,219	△28.7%	410,500	7.7%
戸建住宅	2,216	2,335	5.4%	2,500	7.0%
事業用	5,175	6,316	22.1%	7,000	10.8%
営繕工事等 (注)	41,400	42,061	1.6%	42,500	1.0%

## 〈エリア別 事業用・営繕工事等除く〉

完成棟数(棟)	6,876	4,731	△31.2%	—	—
首都圏	1,252	870	△30.5%	—	—
中部圏	634	395	△37.7%	—	—
近畿圏	499	380	△23.8%	—	—
その他都市圏	4,491	3,086	△31.3%	—	—
完成戸数(戸)	53,386	38,329	△28.2%	—	—
首都圏	11,171	8,300	△25.7%	—	—
中部圏	4,478	2,888	△35.5%	—	—
近畿圏	4,133	3,216	△22.2%	—	—
その他都市圏	33,604	23,925	△28.8%	—	—
完成工事高(百万円)	536,551	384,358	△28.4%	—	—
首都圏	130,794	101,817	△22.2%	—	—
中部圏	46,657	25,303	△45.8%	—	—
近畿圏	47,643	35,152	△26.2%	—	—
その他都市圏	311,455	222,085	△28.7%	—	—

(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32,023百万円、当連結会計年度で30,222百万円含まれています。

## ② 不動産事業

		2020年3月期	2021年3月期	(前期増減率)	2022年3月期 (計画)	(計画増減率)
入居者斡旋件数(件) (注1)		334,854	337,366	0.8%	344,500	2.1%
	居住用	332,591	335,056	0.7%	342,200	2.1%
	事業用	2,263	2,310	2.1%	2,300	△0.4%
賃貸営業担当者数(人) ※		1,540	1,627	5.6%	1,670	2.6%
家賃ベース入居率 (3月) (注2)	居住用	97.2%	97.8%	0.6p	97.4%	△0.4p
	事業用	98.7%	98.8%	0.1p	98.8%	0.0p
件数入居率 (注3) ※	居住用	98.5%	98.9%	0.4p	—	—
	事業用	98.1%	98.3%	0.2p	—	—
管理棟数(棟) ※		177,233	181,886	2.6%	188,600	3.7%
	居住用	157,744	162,611	3.1%	169,500	4.2%
	事業用	19,489	19,275	△1.1%	19,100	△0.9%
管理戸数(戸) ※		1,165,772	1,204,599	3.3%	1,237,100	2.7%
	居住用	1,130,218	1,169,382	3.5%	1,202,200	2.8%
	事業用	35,554	35,217	△0.9%	34,900	△0.9%

(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

		2020年3月期	2021年3月期	(前期増減率)	2022年3月期 (計画)	(計画増減率)
ガス供給戸数(戸) ※	LPガス	336,020	361,936	7.7%	369,830	2.2%
	都市ガス	23,034	40,908	77.6%	58,702	43.5%
デイサービス施設数(施設) ※		81	80	△1.2%	82	2.5%
保育施設数(施設) ※		23	28	21.7%	29	3.6%
訪問介護・看護施設数(施設) (注1) ※		6	17	183.3%	18	5.9%
マレーシアホテル 平均稼働率 (注2)	ルメリディアン	80.2%	24.2%	△56.0p	47.9%	23.7p
	ヒルトン	90.1%	34.7%	△55.4p	53.0%	18.3p

(注) 1. 2021年3月期第3四半期より、ケアパートナー(株)と合併した(株)さくらケア及び(株)うめケアの施設数(11)を含めて記載しています。

2. ルメリディアンを所有するDAITO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA) SDN. BHD. 及びヒルトンを所有するDAITO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA) II SDN. BHD. 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

		2020年3月期	2021年3月期	(前期増減率)	2022年3月期 (計画)	(計画増減率)
連結総人員(人) ※		17,757	17,422	△1.9%	18,000	3.3%
単体総人員(人) ※		8,939	8,345	△6.6%	8,500	1.9%
設備投資額(百万円)	連結	26,172	13,352	△49.0%	15,400	15.3%
	単体	13,775	4,405	△68.0%	2,860	△35.1%