



2024年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年1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) 代表取締役社長執行役員 (氏名) 竹内 啓
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役上席執行役員 (氏名) 岡本 司 (TEL) 03-6718-9111
 グループ財務経理部長
 四半期報告書提出予定日 2024年2月14日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有
 四半期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月期第3四半期の連結業績(2023年4月1日~2023年12月31日)

(1) 連結経営成績(累計)

(％表示は、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四半期純利益	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％
2024年3月期第3四半期	1,269,830	4.8	81,272	6.9	84,731	8.2	60,146	13.3
2023年3月期第3四半期	1,211,559	3.1	76,054	△15.0	78,282	△15.5	53,078	△15.8

(注) 包括利益 2024年3月期第3四半期 68,064百万円(9.2%) 2023年3月期第3四半期 62,304百万円(△5.1%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2024年3月期第3四半期	885.95	885.74
2023年3月期第3四半期	777.97	777.74

(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月期第3四半期	1,008,329	388,961	38.6	5,958.45
2023年3月期	1,061,909	404,933	38.2	5,941.66

(参考) 自己資本 2024年3月期第3四半期 389,140百万円 2023年3月期 405,810百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
2023年3月期	—	257.00	—	259.00	516.00
2024年3月期	—	267.00	—	—	—
2024年3月期(予想)	—	—	—	268.00	535.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

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、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		1株当たり 当期純利益
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円 銭
通期	1,715,000	3.5	103,000	3.0	108,000	3.9	73,000	3.8	1,070.00

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 : 無
 (連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)
 新規 一社(社名) 一、除外 一社(社名) 一
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (3) 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

(4) 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3Q	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3Q	3,609,972株	2023年3月期	619,803株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2024年3月期3Q	67,888,641株	2023年3月期3Q	68,227,235株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 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。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P.3「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。
 - ・当社は、2024年1月30日(火)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第3四半期連結会計期間末の連結貸借対照表には、株式給付信託、従業員持株ESOP信託及び役員報酬BIP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株当たり四半期純利益、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益、自己資本比率、1株当たり純資産、自己資本、期末自己株式数及び期中平均株式数(四半期累計)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第3四半期連結会計期間末における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
 当第3四半期連結会計期間末 : 300,847株 3,252百万円

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(追加情報)	9
(セグメント情報等)	10
3. 補足情報	12

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間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等、依然として先行き不透明な状況が続いており、住宅業界においても、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、2023年4～11月累計で553,314戸、前年同期比6.5%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4～11月累計で前年同期比1.1%減少の236,707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、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。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、賃貸住宅事業および周辺事業の更なる強化を図っていくとともに、賃貸住宅事業以外の新しい取り組みも着実に促進させ、収益の最大化を図ってまいります。

また、現在、当社グループは、2023年6月に策定した「託すをつなぎ、未来をひらく。」というパーパスを旗印に、2030年のありたい姿（ビジョン）の策定を進めております。今後訪れるであろう様々な外部環境の変化や社会課題等を加味しながら、具体化に向け議論を行い、次期中期経営計画に落とし込んでいく予定です。

引き続き、当社グループは、このパーパスを胸に、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、次の50年、100年を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。

(当第3四半期連結累計期間の概況)

当社グループの連結業績は、売上高1兆2,698億30百万円（前年同期比4.8%増）、営業利益812億72百万円（前年同期比6.9%増）、経常利益847億31百万円（前年同期比8.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益601億46百万円（前年同期比13.3%増）となりました。

(セグメント別の状況)

① 建設事業

建設事業につきましては、資材価格の高騰や円安等の影響を受けたものの、工事が順調に進捗したこと等により、完成工事高は3,538億37百万円（前年同期比9.7%増）、完成工事総利益は800億89百万円（前年同期比18.2%増）、また、完成工事総利益率は前年同期比1.6ポイント上昇の22.6%となりました。その結果、営業利益は157億72百万円（前年同期比47.7%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、前年同期比21.6%増の4,370億55百万円となり、2023年12月末の受注工事残高は、前年同期比8.6%増の7,811億71百万円となりました。

② 不動産事業

不動産事業につきましては、「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、不動産事業売上高は8,414億93百万円（前年同期比2.3%増）となりました。一方で、営業利益は、入居率の低下や原状回復・営繕工事の減少等の影響により、636億27百万円（前年同期比4.5%減）となりました。

入居者斡旋件数（注1）は、前年同期比1.0%減の229,277件となりました。2023年12月の家賃ベース入居率（注2）は、居住用で前年同月比0.2ポイント低下の97.4%、事業用で前年同月比同水準の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）

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

その他の事業につきましては、新型コロナウイルス感染症の収束に伴うマレーシアホテルの稼働率の改善、およびガス供給事業における延べ稼働メーター数が増加したこと等により、その他の事業売上高は744億99百万円（前年同期比11.6%増）、営業利益は135億44百万円（前年同期比44.8%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期連結会計期間末の総資産は、前期末比535億80百万円減少して、1兆83億29百万円となりました。これは主に、販売用不動産249億80百万円、完成工事未収入金等244億64百万円が増加した一方、現金預金988億14百万円が減少したことによるものです。

負債は、前期末比376億9百万円減少して、6,193億67百万円となりました。これは主に、前受金171億76百万円、未払法人税等108億円が減少したことによるものです。

純資産は、前期末比159億71百万円減少して、3,889億61百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上により601億46百万円が増加した一方、自己株式の取得により501億69百万円、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。

以上により、自己資本比率は前期末比0.4ポイント増加して38.6%となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2023年4月28日に公表しました通期の業績予想数値から変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	267,133	168,318
金銭の信託	11,500	11,500
完成工事未収入金等	58,154	82,618
有価証券	3,999	3,799
販売用不動産	27,439	52,419
未成工事支出金	13,712	17,149
棚卸不動産	11,166	9,755
その他の棚卸資産	11,957	7,265
前払費用	74,267	74,405
営業貸付金	106,970	103,758
その他	34,363	33,262
貸倒引当金	△688	△692
流動資産合計	619,976	563,561
固定資産		
有形固定資産	191,382	195,436
無形固定資産		
のれん	11,356	12,157
その他	23,223	22,109
無形固定資産合計	34,579	34,266
投資その他の資産		
投資有価証券	50,409	49,647
劣後債及び劣後信託受益権	5,119	3,877
繰延税金資産	100,109	98,842
その他	66,965	69,823
貸倒引当金	△6,632	△7,126
投資その他の資産合計	215,971	215,064
固定資産合計	441,932	444,767
資産合計	1,061,909	1,008,329

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	50,141	44,597
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	11,235
未払法人税等	19,638	8,838
未成工事受入金	41,772	43,175
前受金	116,610	99,433
賞与引当金	15,906	6,789
工事損失引当金	793	1,777
預り金	8,502	10,374
その他	44,440	45,411
流動負債合計	310,439	271,631
固定負債		
社債	11,000	11,000
長期借入金	67,318	59,960
一括借上修繕引当金	207,185	217,742
退職給付に係る負債	17,636	16,671
長期預り保証金	30,807	29,721
その他	12,588	12,640
固定負債合計	346,537	347,736
負債合計	656,976	619,367
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	376,720
自己株式	△10,973	△58,650
株主資本合計	405,439	381,671
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	3,611
繰延ヘッジ損益	△156	513
土地再評価差額金	△7,584	△7,584
為替換算調整勘定	4,298	9,781
退職給付に係る調整累計額	△2,957	△2,105
その他の包括利益累計額合計	△4,090	4,216
新株予約権	180	130
非支配株主持分	3,403	2,943
純資産合計	404,933	388,961
負債純資産合計	1,061,909	1,008,329

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

四半期連結損益計算書

第3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自2022年4月1日 至2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自2023年4月1日 至2023年12月31日)
売上高		
完成工事高	322,472	353,837
不動産事業売上高	822,335	841,493
その他の事業売上高	66,751	74,499
売上高合計	1,211,559	1,269,830
売上原価		
完成工事原価	254,686	273,747
不動産事業売上原価	722,627	742,518
その他の事業売上原価	45,117	48,192
売上原価合計	1,022,431	1,064,458
売上総利益		
完成工事総利益	67,785	80,089
不動産事業総利益	99,707	98,975
その他の事業総利益	21,634	26,306
売上総利益合計	189,127	205,371
販売費及び一般管理費	113,073	124,099
営業利益	76,054	81,272
営業外収益		
受取利息	288	616
受取配当金	403	182
受取手数料	2,176	2,261
持分法による投資利益	353	942
雑収入	2,095	1,272
営業外収益合計	5,317	5,276
営業外費用		
支払利息	308	333
貸倒引当金繰入額	0	—
為替差損	1,551	955
支払手数料	337	106
雑支出	891	421
営業外費用合計	3,089	1,816
経常利益	78,282	84,731
特別利益		
固定資産売却益	200	25
投資有価証券売却益	15	2,129
その他	—	0
特別利益合計	215	2,155
特別損失		
固定資産除売却損	223	122
減損損失	1	3
災害による損失	11	—
投資有価証券評価損	—	311
特別損失合計	236	437
税金等調整前四半期純利益	78,261	86,449
法人税、住民税及び事業税	24,230	26,721
法人税等調整額	1,257	△33
法人税等合計	25,487	26,687
四半期純利益	52,774	59,762
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△304	△383
親会社株主に帰属する四半期純利益	53,078	60,146

四半期連結包括利益計算書
第3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
四半期純利益	52,774	59,762
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△463	1,302
繰延ヘッジ損益	△434	669
為替換算調整勘定	9,960	5,482
退職給付に係る調整額	467	847
その他の包括利益合計	9,530	8,302
四半期包括利益	62,304	68,064
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	62,610	68,453
非支配株主に係る四半期包括利益	△305	△388

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	78,261	86,449
減価償却費	11,919	12,790
減損損失	1	3
のれん償却額	559	609
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	520	386
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△18,827	△9,150
一括借上修繕引当金の増減額 (△は減少)	12,280	10,556
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△21	163
受取利息及び受取配当金	△692	△799
支払利息	308	333
投資有価証券売却損益 (△は益)	△15	△129
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	311
持分法による投資損益 (△は益)	△353	△942
売上債権の増減額 (△は増加)	△21,294	△23,649
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△15,619	△24,980
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	△2,726	△2,891
その他の棚卸資産の増減額 (△は増加)	△3,309	6,104
前払費用の増減額 (△は増加)	△515	560
営業貸付金の増減額 (△は増加)	4,155	2,962
仕入債務の増減額 (△は減少)	4,332	△6,089
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△2,584	177
前受金の増減額 (△は減少)	△18,421	△17,187
長期預り保証金の増減額 (△は減少)	△505	△1,085
その他	△1,396	5,207
小計	26,056	37,710
利息及び配当金の受取額	1,366	1,484
利息の支払額	△320	△329
法人税等の支払額	△43,419	△35,523
営業活動によるキャッシュ・フロー	△16,316	3,341
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	5,307	30,324
定期預金の預入による支出	△35,272	△23,319
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	2,500	4,000
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△303	△866
有形固定資産の取得による支出	△17,395	△11,482
無形固定資産の取得による支出	△4,171	△3,662
投資有価証券の取得による支出	△5,003	△2,458
投資有価証券の売却及び償還による収入	2,214	7,435
その他	△3,956	△973
投資活動によるキャッシュ・フロー	△58,080	△4,002
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)	1,000	△1,026
長期借入れによる収入	314	1,341
長期借入金の返済による支出	△10,414	△9,186
社債の償還による支出	△60	△50
自己株式の処分による収入	1,757	1,799
自己株式の取得による支出	△860	△50,169
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	△144	△319
財務活動によるキャッシュ・フロー	△45,097	△93,901
現金及び現金同等物に係る換算差額	4,554	2,752
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△114,940	△91,809
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四半期末残高	143,884	154,502

(4) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

・自己株式の取得

当社は、2023年10月30日に取得株式総数400万株、取得価額総額50,000百万円を上限として自己株式を取得することを決議し、当第3四半期累計期間において自己株式を3,107,500株、49,999百万円取得いたしました。なお、2023年11月21日をもちまして、上記決議に基づく自己株式の取得は終了いたしました。

以上のことなどから当第3四半期会計期間末において、自己株式は58,650百万円となりました。

(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（FC SR）（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た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、現時点における予想配当額では100%となります。

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株当たり四半期純利益金額および潜在株式調整後1株当たり四半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、当第3四半期会計期間において、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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I. 前第3四半期連結累計期間(自2022年4月1日至2022年12月31日)

報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連結 損益計算書 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	322,472	28,401	—	350,874	—	350,874	—	350,874
仲介事業収入	—	15,765	—	15,765	—	15,765	—	15,765
電力事業収入	—	6,821	—	6,821	—	6,821	—	6,821
エネルギー事業収入	—	—	—	—	25,569	25,569	—	25,569
介護・保育事業収入	—	—	—	—	11,232	11,232	—	11,232
ホテル事業収入	—	—	—	—	3,587	3,587	—	3,587
投資マンション事業収入	—	—	—	—	11,860	11,860	—	11,860
その他	—	10,318	109	10,428	3,397	13,826	—	13,826
(顧客との契約から生じる収益)	322,472	61,307	109	383,889	55,646	439,536	—	439,536
一括借上事業収入	—	740,258	—	740,258	—	740,258	—	740,258
保証事業収入	—	13,954	—	13,954	—	13,954	—	13,954
賃貸事業収入	—	5,189	—	5,189	—	5,189	—	5,189
保険事業収入	—	—	5,946	5,946	—	5,946	—	5,946
投資マンション事業収入	—	—	—	—	2,742	2,742	—	2,742
その他	—	1,625	1,711	3,337	594	3,932	—	3,932
(その他の収益)	—	761,028	7,657	768,685	3,337	772,023	—	772,023
外部顧客への売上高	322,472	822,335	7,767	1,152,575	58,984	1,211,559	—	1,211,559
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3,288	3,649	12,321	19,259	376	19,635	△19,635	—
計	325,760	825,984	20,088	1,171,834	59,361	1,231,195	△19,635	1,211,559
セグメント利益	10,680	66,638	3,385	80,704	5,970	86,675	△10,621	76,054

(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. セグメント利益の調整額△10,621百万円には、セグメント間取引消去△316百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△10,304百万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。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

Ⅱ. 当第3四半期連結累計期間(自2023年4月1日至2023年12月31日)

報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連結 損益計算書 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	353,837	24,662	—	378,500	—	378,500	—	378,500
仲介事業収入	—	15,401	—	15,401	—	15,401	—	15,401
電力事業収入	—	8,066	—	8,066	—	8,066	—	8,066
エネルギー事業収入	—	—	—	—	26,737	26,737	—	26,737
介護・保育事業収入	—	—	—	—	11,802	11,802	—	11,802
ホテル事業収入	—	—	—	—	5,983	5,983	—	5,983
投資マンション事業収入	—	—	—	—	11,024	11,024	—	11,024
その他	—	14,923	76	15,000	6,754	21,754	—	21,754
(顧客との契約から生じる収益)	353,837	63,053	76	416,968	62,301	479,269	—	479,269
一括借上事業収入	—	756,386	—	756,386	—	756,386	—	756,386
保証事業収入	—	14,526	—	14,526	—	14,526	—	14,526
賃貸事業収入	—	4,802	—	4,802	—	4,802	—	4,802
保険事業収入	—	—	6,657	6,657	—	6,657	—	6,657
投資マンション事業収入	—	—	—	—	3,073	3,073	—	3,073
その他	—	2,724	1,695	4,420	693	5,114	—	5,114
(その他の収益)	—	778,439	8,353	786,793	3,767	790,560	—	790,560
外部顧客への売上高	353,837	841,493	8,429	1,203,761	66,069	1,269,830	—	1,269,830
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3,368	3,619	13,198	20,186	389	20,576	△20,576	—
計	357,206	845,113	21,628	1,223,947	66,459	1,290,407	△20,576	1,269,830
セグメント利益	15,772	63,627	4,502	83,902	9,041	92,944	△11,671	81,272

(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. セグメント利益の調整額△11,671百万円には、セグメント間取引消去△359百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△11,312百万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。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

3. 補足情報

(1) 決算概要

(単位：百万円)

	前々第3四半期 連結累計期間	前第3四半期 連結累計期間	前々期増減率	当第3四半期 連結累計期間	前期増減率
売上高	1,175,244	1,211,559	3.1%	1,269,830	4.8%
売上総利益	197,675	189,127	△4.3%	205,371	8.6%
営業利益	89,510	76,054	△15.0%	81,272	6.9%
経常利益	92,599	78,282	△15.5%	84,731	8.2%
親会社株主に帰属する四半期純利益	63,008	53,078	△15.8%	60,146	13.3%

(2) セグメント別

① 建設事業

(単位：百万円)

	前々第3四半期 連結累計期間	前第3四半期 連結累計期間	前々期増減率	当第3四半期 連結累計期間	前期増減率
売上高	318,186	322,472	1.3%	353,837	9.7%
居住用	304,679	307,059	0.8%	338,510	10.2%
賃貸住宅	302,337	305,480	1.0%	336,602	10.2%
戸建住宅	2,341	1,578	△32.6%	1,908	20.9%
事業用	7,039	8,821	25.3%	6,217	△29.5%
その他	6,466	6,591	1.9%	9,109	38.2%
売上総利益 (売上総利益率)	83,801 26.3%	67,785 21.0%	△19.1% △5.3p	80,089 22.6%	18.2% 1.6p
営業利益 (営業利益率)	31,216 9.8%	10,680 3.3%	△65.8% △6.5p	15,772 4.5%	47.7% 1.2p

② 不動産事業

(単位：百万円)

	前々第3四半期 連結累計期間	前第3四半期 連結累計期間	前々期増減率	当第3四半期 連結累計期間	前期増減率
売上高	796,198	822,335	3.3%	841,493	2.3%
一括借上	718,677	740,258	3.0%	756,386	2.2%
営繕工事	28,993	28,401	△2.0%	24,662	△13.2%
不動産仲介	15,820	15,765	△0.3%	15,401	△2.3%
家賃保証事業	13,293	13,954	5.0%	14,526	4.1%
電力事業	5,873	6,821	16.1%	8,066	18.3%
賃貸事業	4,942	5,189	5.0%	4,802	△7.5%
その他	8,597	11,944	38.9%	17,647	47.8%
売上総利益 (売上総利益率)	94,807 11.9%	99,707 12.1%	5.2% 0.2p	98,975 11.8%	△0.7% △0.3p
営業利益 (営業利益率)	61,220 7.7%	66,638 8.1%	8.9% 0.4p	63,627 7.6%	△4.5% △0.5p

③ その他の事業

(単位：百万円)

	前々第3四半期 連結累計期間	前第3四半期 連結累計期間	前々期増減率	当第3四半期 連結累計期間	前期増減率
売上高	60,859	66,751	9.7%	74,499	11.6%
金融事業	7,247	7,767	7.2%	8,429	8.5%
その他	53,611	58,984	10.0%	66,069	12.0%
売上総利益 (売上総利益率)	19,066 31.3%	21,634 32.4%	13.5% 1.1p	26,306 35.3%	21.6% 2.9p
営業利益 (営業利益率)	8,152 13.4%	9,356 14.0%	14.8% 0.6p	13,544 18.2%	44.8% 4.2p

(3) 指標

以下表中にて「※」を付している項目は、四半期末時点の数値を示しています。

① 建設事業

	前々第3四半期 連結累計期間	前第3四半期 連結累計期間	前々期増減率	当第3四半期 連結累計期間	前期増減率
受注高(百万円) (注1)	300,799	359,417	19.5%	437,055	21.6%
受注残高(百万円) (注1) ※	709,618	719,562	1.4%	781,171	8.6%

(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㈱の営繕工事を含んでいます。

② 不動産事業

	前々第3四半期 連結累計期間	前第3四半期 連結累計期間	前々期増減率	当第3四半期 連結累計期間	前期増減率
入居者斡旋件数(件) (注1)	231,928	231,485	△0.2%	229,277	△1.0%
居住用	230,265	230,094	△0.1%	227,857	△1.0%
事業用	1,663	1,391	△16.4%	1,420	2.1%
家賃ベース入居率 (12月) (注2)	97.6%	97.6%	—	97.4%	△0.2p
居住用	97.6%	97.6%	—	97.3%	△0.3p
事業用	99.2%	99.5%	0.3p	99.5%	—
件数入居率 (注3) ※	97.6%	97.6%	—	97.3%	△0.3p
居住用	97.6%	97.6%	—	97.3%	△0.3p
事業用	98.9%	99.3%	0.4p	99.1%	△0.2p
管理棟数(棟) ※	183,714	187,169	1.9%	190,869	2.0%
居住用	164,633	168,339	2.3%	172,243	2.3%
事業用	19,081	18,830	△1.3%	18,626	△1.1%
管理戸数(戸) ※	1,219,083	1,247,930	2.4%	1,278,612	2.5%
居住用	1,184,215	1,213,346	2.5%	1,244,350	2.6%
事業用	34,868	34,584	△0.8%	34,262	△0.9%

(注) 1. 大東建託リーシング㈱、大東建託パートナーズ㈱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

		前々第3四半期 連結累計期間	前第3四半期 連結累計期間	前々期増減率	当第3四半期 連結累計期間	前期増減率
ガス供給戸数(戸) ※	LPガス	374,702	391,704	4.5%	408,233	4.2%
	都市ガス	52,212	65,788	26.0%	76,282	16.0%
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	20	11.1%	23	15.0%
マレーシアホテル 平均稼働率 (注1)	ルメリディアン	13.0%	44.0%	31.0p	71.0%	27.0p
	ヒルトン	17.1%	47.0%	29.9p	73.0%	26.0p

(注) 1. ルメリディアンを所有するDAITO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA) SDN. BHD. 及びヒルトンを所有するDAITO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA) II SDN. BHD. の決算日は12月末日であるため、それぞれ1月から9月の平均稼働率を記載しています。