



2025年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2025年5月2日

上場会社名 大東建託株式会社
コード番号 1878

上場取引所

東・名

URL <https://www.kentaku.co.jp>代表者 (役職名) 代表取締役
社長執行役員 CEO (氏名) 竹内 啓問合せ先責任者 (役職名) 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 2025年6月26日 配当支払開始予定日 2025年6月27日

有価証券報告書提出予定日 2025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. 2025年3月期の連結業績(2024年4月1日~2025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	%
2025年3月期	1,842,357	6.4	118,875	13.4	129,455	19.1	93,858	25.7
2024年3月期	1,731,467	4.5	104,819	4.8	108,720	4.6	74,685	6.1

(注) 包括利益 2025年3月期 89,676百万円(4.9%) 2024年3月期 85,473百万円(15.3%)

	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	%	%	%
2025年3月期	1,428.29	1,426.08	21.5	11.2	6.5
2024年3月期	1,110.59	1,109.66	18.4	10.2	6.1

(参考) 持分法投資損益 2025年3月期 697百万円 2024年3月期 △69百万円

(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
2025年3月期	1,222,783	467,433	38.3	7,073.15
2024年3月期	1,080,069	405,800	37.6	6,211.64

(参考) 自己資本 2025年3月期 468,766百万円 2024年3月期 405,768百万円

(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
2025年3月期	85,612	△46,505	△45,839	223,573
2024年3月期	90,876	△13,114	△96,787	229,038

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	%	%
2024年3月期	—	267.00	—	288.00	555.00	37,333	50.0	9.1
2025年3月期	—	287.00	—	427.00	714.00	47,404	50.0	10.7
2026年3月期(予想)	—	342.00	—	68.60	—	—	50.0	—

(注) 当社は、2025年10月1日を効力発生日として、普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行う予定です。2026年3月期(予想)の1株当たり期末配当金については、当該株式分割の影響を考慮した金額を記載し、年間配当金合計は「—」と記載しております。なお、当該株式分割を考慮しない場合の2026年3月期(予想)の期末配当金は343円、年間配当金は685円となります。

3. 2026年3月期の連結業績予想(2025年4月1日~2026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)	940,000	3.6	58,000	△18.4	59,000	△20.1	42,000	△17.8	630.00
通期	1,970,000	6.9	125,000	5.2	127,000	△1.9	90,000	△4.1	274.00

(注) 当社は、2025年10月1日を効力発生日として、普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行う予定です。2026年3月期の連結業績予想における通期の1株当たり当期純利益については、当該株式分割の影響を考慮しております。なお、当該株式分割を考慮しない場合の1株当たり当期純利益は1,370円00銭となります。

※ 注記事項

- (1) 期中における連結範囲の重要な変更 : 有
新規 1社(社名)株式会社アスコット、除外 1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)	2025年3月期	68,918,979株	2024年3月期	68,918,979株
② 期末自己株式数	2025年3月期	2,644,922株	2024年3月期	3,595,071株
③ 期中平均株式数	2025年3月期	65,713,943株	2024年3月期	67,248,862株

(参考) 個別業績の概要

1. 2025年3月期の個別業績(2024年4月1日~2025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	%
2025年3月期	552,061	9.0	19,750	145.4	108,361	72.3	99,914	70.4
2024年3月期	506,384	7.7	8,046	108.5	62,881	12.6	58,627	△1.0

	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
2025年3月期	1,520.44	1,518.09
2024年3月期	871.80	871.67

(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
2025年3月期	762,514	203,290	27.0	3,102.42
2024年3月期	684,797	134,456	20.1	2,106.20

(参考) 自己資本 2025年3月期 205,609百万円 2024年3月期 137,585百万円

※ 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。
- ・当社は、2025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、2015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2015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 : 299,195株 3,227百万円

当連結会計年度末 : 220,741株 2,376百万円

○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	8
(4) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	9
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
連結損益計算書	12
連結包括利益計算書	13
(3) 連結株主資本等変動計算書	14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	16
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(会計方針の変更)	18
(表示方法の変更)	18
(追加情報)	19
(企業結合等関係)	23
(セグメント情報等の注記)	26
(1株当たり情報)	31
(重要な後発事象)	32
4. 参考資料	33

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、企業業績の回復を背景とした設備投資の増加や賃上げの浸透によって個人消費の持ち直しも見られ、景気は緩やかに回復いたしました。一方で、物価高への継続した懸念に加え、地政学リスクや各国の貿易政策による世界経済の減速懸念など、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、2024年4月～2025年3月累計で816,018戸、前年同期比2.0%の増加となりました。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、2024年4月～2025年3月累計では前年同期比4.8%増加の356,893戸となりました。

このような環境の中、当社は中期経営計画（2024年度～2026年度）の1年目として各事業の強化・拡大を推進しました。建設事業においては、ZEH賃貸住宅の販売注力により累計販売戸数が121,678戸まで伸長しました。また、不動産賃貸事業ではハウスクム社の完全子会社化、不動産開発事業ではアスコット社の取得など、成長投資を実施しました。

(当期の概況)

当期（2024年度）の連結業績は、売上高1兆8,423億57百万円（前期比6.4%増）、利益面では、営業利益1,188億75百万円（前期比13.4%増）、経常利益1,294億55百万円（前期比19.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益938億58百万円（前期比25.7%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、工程の順調な進捗および施工量平準化等により、完成工事高が5,409億75百万円（前期比9.9%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1.9ポイント増加の25.3%となりました。また、営業利益は、471億43百万円（前期比63.1%増）となりました。

受注工事高は、販売エリアの中心部へのシフト、および建替案件や中層物件の販促に注力したこと、キャンセル額が引き続き低水準で推移したこと等により、5,969億10百万円（前期比1.1%増）となり、2025年3月末の受注工事残高は、8,024億54百万円（前期比2.0%増）となりました。

② 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、「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、不動産賃貸事業売上高が1兆1,646億72百万円（前期比3.1%増）となり、営業利益は803億24百万円（前期比2.1%減）となりました。

入居者斡旋件数（注1）は、前期比2.1%増の344,855件となりました。2025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97.8%、事業用で前年同月比同水準の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 不動産開発事業

不動産開発事業につきましては、投資用マンションや買取再販事業が好調に推移したことなどにより、不動産開発事業売上高は513億29百万円（前年同期比64.8%増）となりました。営業利益は、51億51百万円（前年同期比142.0%増）となりました。

④ その他の事業

その他の事業は、LPGガスの供給戸数増加およびマレーシアホテルの客室単価の改善等により、その他の事業売上高は853億80百万円（前期比8.5%増）、営業利益は198億77百万円（前期比8.3%増）となりました。

(今後の見通し)

当社グループでは、2024年度から3年間の中期経営計画において、「グループ一丸 新たな挑戦」を基本方針として「人的資本経営の推進」、「強固なコア事業の確立」、「本中期経営計画における注力分野への対応」の3点を重点施策として事業の推進を行っております。

中期経営計画2年目となる2026年3月期につきましては、引き続き、人的資本経営の推進の下、コア事業の強化、成長分野の事業拡大に取り組み、連結業績として、売上高1兆9,700億円（当期比6.9%増）、営業利益1,250億円（当期比5.2%増）、経常利益1,270億円（当期比1.9%減）、親会社株主に帰属する当期純利益900億円（当期比4.1%減）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1,427億13百万円増加して1兆2,227億83百万円となりました。これは主に、販売用不動産774億円、仕掛販売用不動産585億28百万円、完成工事未収入金等112億77百万円、繰延税金資産90億15百万円が増加した一方、投資有価証券95億76百万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810億81百万円増加して7,553億50百万円となりました。これは主に、1年以内返済予定の長期借入金476億99百万円、前受金177億55百万円、短期借入金93億11百万円、未払法人税等63億28百万円が増加した一方、長期借入金126億45百万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616億32百万円増加して4,674億33百万円となりました。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938億58百万円が増加した一方、剰余金の配当により379億22百万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0.7ポイント増加して38.3%となりました。

<株式給付信託及び従業員持株ＥＳＯＰ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ＥＳＯＰ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、経済的事態を重視し、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－ＥＳＯＰ）」（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3,227百万円、当連結会計年度2,376百万円です。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299,195株、当連結会計年度220,741株であり、期中平均株式数は、前連結会計年度324,704株、当連結会計年度246,664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3,322百万円、当連結会計年度1,863百万円であり、株式数は、前連結会計年度346,100株、当連結会計年度194,100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 1,000百万円、当連結会計年度 一百万円

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、取締役等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、取締役等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等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、取締役等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等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、信託は取締役等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1,349百万円、当連結会計年度1,324百万円であり、株式数は、前連結会計年度101,995株、当連結会計年度100,154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。

<従業員持株会向け譲渡制限付株式インセンティブ制度について>

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。）の導入を決議しました。

本制度は、大東建託従業員持株会（以下「本持株会」といいます。）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を増進策として、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ております。

(1) 従業員持株会向け譲渡制限付株式インセンティブ制度の概要

本制度においては、当社及び当社子会社から対象従業員に対し、譲渡制限付株式として付与するための特別奨励金として、金銭債権（以下「本特別奨励金」といいます。）が支給され、対象従業員は本特別奨励金を本持株会に対して拠出することとなります。そして、本持株会は、対象従業員から拠出された本特別奨励金を当社に対して現物出資することにより、譲渡制限付株式としての当社普通株式の発行又は処分を受けることとなります。

なお、対象従業員は、譲渡制限が解除されるまでの間、本持株会に係る持株会規約及び持株会運営細則等に基づき、本持株会に拠出した金銭債権に応じて対象従業員が保有することとなる本割当株式に係る対象従業員の有する会員持分（以下「譲渡制限付株式持分」又は「RS 持分」といいます。）について、引き出すことを制限され

ることとなります。

(2) 従業員持株会向け譲渡制限付株式インセンティブ制度の内容

①第三者割当による自己株式処分の概要

(1) 処分日	2024年9月20日
(2) 処分した株式の種類及び数	当社普通株式 360,459株
(3) 処分価額	1株につき 17,675円
(4) 処分総額	6,371,112,825円
(5) 処分方法(割当先)	第三者割当の方法による (大東建託従業員持株会 360,459株)
(6) 譲渡制限期間	2024年9月20日から2027年5月31日まで

②譲渡制限の解除条件

対象従業員が譲渡制限期間中、継続して、本持株会の会員であったことを条件として、当該条件を充足した対象従業員の有する譲渡制限付株式持分に応じた数の本割当株式の全部について、譲渡制限期間が満了した時点で、譲渡制限を解除する。

③本持株会を退会した場合の取扱い

対象従業員が、譲渡制限期間中に、定年退職その他の正当な事由により、本持株会を退会する場合(会員資格を喪失した場合又は退会申請を行った場合を意味し、死亡による退会も含む。)には、当社は、本持株会が対象従業員の退会申請を受け付けた日(会員資格を喪失した場合には当該資格を喪失した日(死亡による退会の場合には死亡した日)とし、以下「退会申請受付日」という。)において当該対象従業員の有する譲渡制限付株式持分に応じた数の本割当株式の全部について、退会申請受付日をもって譲渡制限を解除する。

④非居住者となる場合の取扱い

対象従業員が、譲渡制限期間中に、海外転勤等により、非居住者に該当することとなる旨の当社又は当社子会社の決定が行われた場合には、当該決定が行われた日(以下「海外転勤等決定日」という。)における当該対象従業員の有する譲渡制限付株式持分に応じた数の本割当株式の全部について、海外転勤等決定日をもって譲渡制限を解除する。

⑤当社による無償取得

対象従業員が、譲渡制限期間中に法令違反行為を行った場合その他本割当契約で定める一定の事由に該当した場合、当社は、当該時点において当該対象従業員の有する譲渡制限付株式持分に応じた数の本割当株式の全部について、当然に無償で取得する。また、当社は、譲渡制限期間満了時点又は上記③若しくは④で定める譲渡制限解除時点において、譲渡制限が解除されない本割当株式について、当然に無償で取得する。

(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54億64百万円減少し、当連結会計年度末の残高は2,235億73百万円となりました。

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、856億12百万円の獲得（前連結会計年度は908億76百万円の獲得）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1,300億55百万円（前連結会計年度は税金等調整前当期純利益1,106億7百万円）、減価償却費173億81百万円及び前受金の増加額171億38百万円です。一方、主な使用要因は、仕掛販売用不動産の増加額320億75百万円及び法人税等の支払額320億55百万円です。

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、465億5百万円の使用（前連結会計年度は131億14百万円の使用）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374億70百万円及び投資有価証券の売却及び償還による収入111億89百万円です。一方、主な使用要因は、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得支出286億22百万円、定期預金の預入による支出327億円及び有形固定資産の取得による支出174億48百万円です。

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、458億39百万円の使用（前連結会計年度は967億87百万円の使用）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29億40百万円です。一方、主な使用要因は、配当金の支払額378億87百万円及び長期借入金の返済による支出116億61百万円です。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期
自己資本比率	33.7%	36.5%	38.2%	37.6%	38.3%
時価ベースの自己資本比率	95.0%	88.1%	84.8%	105.5%	83.0%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	1.0年	0.8年	1.1年	0.9年	1.5年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	339.8倍	277.8倍	194.4倍	218.4倍	142.3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) 利益分配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714円（中間配当金として1株当たり287円支払済み）とさせていただく予定です。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、2025年10月1日を効力発生日として予定している株式分割を考慮しない場合、年間配当金を1株当たり685円（中間配当金として1株当たり342円）とさせていただく予定です。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 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	245,758	235,890
金銭の信託	11,500	—
完成工事未収入金等	58,565	69,842
有価証券	3,798	3,006
販売用不動産	17,115	94,515
仕掛販売用不動産	41,472	100,001
未成工事支出金	15,094	17,007
棚卸不動産	9,308	8,631
その他の棚卸資産	7,195	8,567
前払費用	75,579	81,748
営業貸付金	104,250	108,449
その他	35,197	29,317
貸倒引当金	△559	△536
流動資産合計	624,275	756,441
固定資産		
有形固定資産		
建物・構築物（純額）	62,873	63,562
機械及び装置（純額）	49,860	52,175
工具器具・備品（純額）	1,428	1,544
土地	78,543	64,356
リース資産（純額）	843	705
その他（純額）	1,314	1,932
有形固定資産合計	194,864	184,276
無形固定資産		
のれん	11,849	12,699
その他	21,556	22,450
無形固定資産合計	33,406	35,150
投資その他の資産		
投資有価証券	53,737	44,160
劣後債及び劣後信託受益権	3,788	3,436
金銭の信託	29,365	44,072
繰延税金資産	105,199	114,215
その他	42,092	48,446
貸倒引当金	△6,660	△7,418
投資その他の資産合計	227,522	246,914
固定資産合計	455,794	466,341
資産合計	1,080,069	1,222,783

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	49,767	53,216
短期借入金	—	9,311
1年内返済予定の長期借入金	10,982	58,681
リース債務	203	224
未払法人税等	22,065	28,393
未成工事受入金	52,868	49,751
前受金	102,424	120,180
賞与引当金	23,278	28,654
完成工事補償引当金	1,025	1,069
工事損失引当金	2,641	1,308
預り金	10,382	10,198
その他	51,301	49,841
流動負債合計	326,941	410,833
固定負債		
社債	11,000	11,100
長期借入金	57,176	44,530
リース債務	656	629
繰延税金負債	101	1,400
一括借上修繕引当金	221,824	229,105
退職給付に係る負債	15,001	13,939
長期預り保証金	29,351	30,102
その他	12,216	13,708
固定負債合計	347,327	344,517
負債合計	674,268	755,350
純資産の部		
株主資本		
資本金	29,060	29,060
資本剰余金	34,540	32,621
利益剰余金	391,255	445,821
自己株式	△58,485	△43,217
株主資本合計	396,371	464,286
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	6,666	269
繰延ヘッジ損益	714	81
土地再評価差額金	△7,584	△7,584
為替換算調整勘定	7,164	9,407
退職給付に係る調整累計額	△791	△71
その他の包括利益累計額合計	6,169	2,103
新株予約権	130	56
非支配株主持分	3,129	986
純資産合計	405,800	467,433
負債純資産合計	1,080,069	1,222,783

(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 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
売上高		
完成工事高	492,434	540,975
不動産賃貸事業売上高	1,129,164	1,164,672
不動産開発事業売上高	31,141	51,329
その他の事業売上高	78,726	85,380
売上高合計	1,731,467	1,842,357
売上原価		
完成工事原価	376,980	404,134
不動産賃貸事業売上原価	997,400	1,031,682
不動産開発事業売上原価	24,821	39,563
その他の事業売上原価	47,487	51,120
売上原価合計	1,446,689	1,526,501
売上総利益		
完成工事総利益	115,454	136,841
不動産賃貸事業総利益	131,764	132,989
不動産開発事業総利益	6,319	11,766
その他の事業総利益	31,239	34,259
売上総利益合計	284,777	315,856
販売費及び一般管理費	179,958	196,981
営業利益	104,819	118,875
営業外収益		
受取利息	775	842
受取配当金	194	515
受取手数料	3,157	3,501
持分法による投資利益	—	697
為替差益	—	4,775
雑収入	1,794	1,739
営業外収益合計	5,920	12,072
営業外費用		
支払利息	441	611
貸倒引当金繰入額	—	0
支払手数料	121	119
持分法による投資損失	69	—
為替差損	638	—
雑支出	749	761
営業外費用合計	2,020	1,491
経常利益	108,720	129,455
特別利益		
固定資産売却益	48	146
投資有価証券売却益	2,136	4,543
受取補償金	1,060	—
その他	16	—
特別利益合計	3,261	4,689
特別損失		
固定資産除売却損	274	334
減損損失	664	3,178
投資有価証券売却損	10	21
投資有価証券評価損	424	555
特別損失合計	1,374	4,090
税金等調整前当期純利益	110,607	130,055
法人税、住民税及び事業税	43,924	42,827
法人税等調整額	△8,539	△6,506
法人税等合計	35,385	36,320
当期純利益	75,222	93,734
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 (△)	536	△123
親会社株主に帰属する当期純利益	74,685	93,858

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
当期純利益	75,222	93,734
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,357	△6,396
繰延ヘッジ損益	870	△632
為替換算調整勘定	2,865	2,243
退職給付に係る調整額	2,157	727
その他の包括利益合計	10,250	△4,058
包括利益	85,473	89,676
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	84,945	89,792
非支配株主に係る包括利益	527	△116

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025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	391,255	△58,485	396,371
当期変動額					
剰余金の配当			△37,922		△37,922
親会社株主に帰属する 当期純利益			93,858		93,858
自己株式の取得				△37	△37
自己株式の処分			△1,382	15,306	13,923
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動		△1,918	12		△1,906
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	△1,918	54,565	15,268	67,915
当期末残高	29,060	32,621	445,821	△43,217	464,286

	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	6,666	714	△7,584	7,164	△791	6,169	130	3,129	405,800
当期変動額									
剰余金の配当									△37,922
親会社株主に帰属する 当期純利益									93,858
自己株式の取得									△37
自己株式の処分									13,923
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動									△1,906
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△6,396	△632	－	2,243	720	△4,065	△73	△2,143	△6,283
当期変動額合計	△6,396	△632	－	2,243	720	△4,065	△73	△2,143	61,632
当期末残高	269	81	△7,584	9,407	△71	2,103	56	986	467,433

(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025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	110,607	130,055
減価償却費	17,089	17,381
減損損失	664	3,178
のれん償却額	850	952
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△213	734
賞与引当金の増減額 (△は減少)	7,338	5,243
一括借上修繕引当金の増減額 (△は減少)	14,638	7,280
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	381	△31
受取利息及び受取配当金	△969	△1,357
支払利息	441	611
投資有価証券売却損益 (△は益)	△2,136	△4,521
投資有価証券評価損益 (△は益)	424	555
持分法による投資損益 (△は益)	69	△697
売上債権の増減額 (△は増加)	323	△11,207
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△10,608	△7,710
仕掛販売用不動産の増減額 (△は増加)	△20,539	△32,075
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	△1,381	△1,912
その他の棚卸資産の増減額 (△は増加)	6,621	△690
前払費用の増減額 (△は増加)	△773	△2,679
営業貸付金の増減額 (△は増加)	2,470	852
仕入債務の増減額 (△は減少)	△844	2,057
未払金の増減額 (△は減少)	5,882	△8,662
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	10,020	△3,116
前受金の増減額 (△は減少)	△14,190	17,138
長期預り保証金の増減額 (△は減少)	△1,456	462
その他	674	4,597
小計	125,385	116,437
利息及び配当金の受取額	1,595	1,832
利息の支払額	△416	△601
法人税等の支払額	△35,688	△32,055
営業活動によるキャッシュ・フロー	90,876	85,612
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	30,920	37,470
定期預金の預入による支出	△26,819	△32,700
金銭の信託の増加による支出	△5,000	△4,704
金銭の信託の減少による収入	—	501
有価証券の取得による支出	△3,000	△10,000
有価証券の売却及び償還による収入	4,000	10,800
有形固定資産の取得による支出	△14,577	△17,448
無形固定資産の取得による支出	△5,031	△6,877
投資有価証券の取得による支出	△3,745	△5,307
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△867	△28,622
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	7,504	11,189
その他	3,114	△806
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,114	△46,505

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025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	—
長期借入れによる収入	1,341	1,091
長期借入金の返済による支出	△12,223	△11,661
リース債務の返済による支出	△356	△246
社債の償還による支出	△50	—
自己株式の処分による収入	2,065	2,940
自己株式の取得による支出	△50,177	△37
配当金の支払額	△36,230	△37,887
非支配株主への配当金の支払額	△59	△69
その他	△69	31
財務活動によるキャッシュ・フロー	△96,787	△45,839
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,750	1,267
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△17,274	△5,464
現金及び現金同等物の期首残高	246,312	229,038
現金及び現金同等物の期末残高	229,038	223,573

(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)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当連結会計年度の期首から適用しております。当該会計方針の変更は遡及適用されますが、該当する事象はなく、当該会計方針の変更による前連結会計年度の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「販売用不動産」に含めていた「仕掛販売用不動産」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。また、「固定資産」の「投資その他の資産」の「その他」に含めていた「金銭の信託」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。これらの表示方法を反映させるため、前連結会計年度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「販売用不動産」に表示していた58,587百万円は、「販売用不動産」17,115百万円、「仕掛販売用不動産」41,472百万円として組み替えています。また、「固定資産」の「投資その他の資産」の「その他」に表示していた71,457百万円は、「金銭の信託」29,365百万円、「その他」42,092百万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「販売用不動産の増減額(△は増加)」に含めていた「仕掛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。この表示方法を反映させるため、前連結会計年度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「販売用不動産の増減額(△は増加)」に表示していた△31,147百万円は、「販売用不動産の増減額(△は増加)」△10,608百万円、「仕掛販売用不動産の増減額(△は増加)」△20,539百万円として組み替えています。

(追加情報)

(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。）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し、2024年9月20日に本自己株式処分の手続きが完了しました。

1. 処分の概要

(1) 処分日	2024年9月20日
(2) 処分した株式の種類及び数	当社普通株式 360,459株
(3) 処分価額	1株につき 17,675円
(4) 処分総額	6,371,112,825円
(5) 処分方法（割当先）	第三者割当の方法による (大東建託従業員持株会 360,459株)

2. 処分の目的及び理由

当社は、2024年3月22日開催の取締役会において、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、本制度に基づき、本持株会を割当先として本自己株式処分を行うことを決議しました。

(自己株式の取得に関する事項)

当社は、前期の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（F C S R）（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、野村證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證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、野村證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株を野村證券株式会社から買付けております。野村證券株式会社が本買付後に行う当社株式の取得に関して、当社と野村證券株式会社との間で締結された契約はありません。

野村證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證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證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。

なお、2024年11月19日付で本新株予約権の行使がされたことに伴い、新株予約権者との間で当社株式を用いた調整取引を行いました。具体的には、算出された平均株価が16,939.1970円となり16,090円よりも高い場合に該当するため、取得済株式数2,983,900株から平均株価取得株式数2,834,310株を控除して算出された当社株式149,500株（単元未満株式90株は切り捨て）を新株予約権者に交付いたしました。この結果、調整取引を含めた全体での最終的な取得株式数は2,834,400株となりました。

2. 会計処理の原則および手続

2023年11月21日に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。また、新株予約権の行使により交付した自己株式については、①交付した自己株式の帳簿価額を貸借対照表の純資産の部の「自己株式」から減額、②新株予約権の行使により払い込みを受けた金銭の額から、①の交付した自己株式の帳簿価額を控除して得た額を「その他資本剰余金」として貸借対照表の純資産の部に計上しております。なお、本手法により取得および交付した当社株式については、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、本手法の調整取引で、新株予約権者に交付した当社株式の帳簿価額減少額2,401百万円を、貸借対照表の純資産の部に「その他資本剰余金」として、負の値で計上しております。

なお、当連結会計年度において、その他資本剰余金の残高が負の値であったため、当該負の値を繰越利益剰余金から減額しております。

(有形固定資産の保有目的の変更)

保有目的の変更により、有形固定資産の一部19,995百万円を販売用不動産に振替えております。

(株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更)

当社は、2025年3月19日開催の取締役会において、株式分割および株式分割に伴う定款の一部変更を行うことについて決議しました。

1. 株式分割の目的

当社普通株式の投資単位当たりの金額を引き下げ、より多くの投資家の皆さまが投資しやすい環境を整えることで、投資家層の拡大と株式の流動性の向上を図ることを目的としております。

2. 株式分割の概要

(1) 分割の方法

2025年9月30日を基準日として、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有普通株式1株につき、5株の割合をもって分割いたします。

(2) 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	68,918,979株
今回の分割により増加する株式数	275,675,916株
株式分割後の発行済株式総数	344,594,895株
株式分割後の発行可能株式総数	1,378,000,000株

(3) 分割の日程

基準日公告日（予定）	2025年9月12日（金曜日）
基準日	2025年9月30日（火曜日）
効力発生日	2025年10月1日（水曜日）

(4) その他

① 資本金の額の変更

今回の株式分割に際して、資本金の額の変更はありません。

② 2025年3月期期末配当について

今回の株式分割は、2025年10月1日を効力発生日としておりますので、2025年3月31日を基準日とする2025年3月期の期末配当は、株式分割前の株式数を基準に実施いたします。

③ 新株予約権の行使価額等の調整

今回の株式分割に伴い、2025年10月1日以降、新株予約権の1株あたりの行使価額を以下のとおり調整いたします。また、行使されていない新株予約権1個あたりの目的である株式の数は、100株から500株に調整いたします。

新株予約権（発行決議日）	行使価額	
	調整前	調整後
第2－A回新株予約権（2013年5月21日）	1円	1円※
第3－A回新株予約権（2014年5月21日）	1円	1円※
第4－A回新株予約権（2015年5月20日）	1円	1円※
第5－A回新株予約権（2016年5月20日）	1円	1円※
第6－A回新株予約権（2017年5月22日）	1円	1円※
第7－A回新株予約権（2018年5月21日）	1円	1円※
第8－A回新株予約権（2019年5月20日）	1円	1円※
第8－B回新株予約権（2019年5月20日）	1円	1円※

※いずれも行使価額の調整はありません。

3. 株式分割に伴う定款の一部変更について

(1) 定款変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、2025年10月1日（水曜日）をもって、当社定款第6条で定める発行可能株式総数を以下のとおり変更いたします。

(2) 定款変更の内容

（下線部分に変更箇所を示しております）

現行定款	変更後定款
（発行可能株式総数） 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>329,541,100株</u> とする。	（発行可能株式総数） 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>1,378,000,000株</u> とする。

(3) 定款変更の日程

取締役会決議日	2025年3月19日（水曜日）
効力発生日	2025年10月1日（水曜日）

(企業結合等関係)

(簡易株式交換による完全子会社化)

当社は、2024年10月29日開催の取締役会に基づき、2025年2月1日を効力発生日として、大東建託株式会社を株式交換完全親会社、ハウスコム株式会社を株式交換完全子会社とする株式交換（以下「本株式交換」といいます。）を行いました。

ハウスコム株式会社の普通株式は、東京証券取引所の上場廃止基準に従って、2025年1月30日付で上場廃止となりました。

(1) 企業結合の概要

①株式交換完全子会社の名称および事業の内容

株式交換完全子会社の名称 ハウスコム株式会社

事業の内容 不動産賃貸建物の仲介、管理業務、損害保険代理業

②企業結合を行った主な理由

(ア) 賃貸仲介店舗網・ブランドの共存

(イ) ITシステムの共同開発の推進

(ウ) 人的資本経営の推進

(エ) グループリソースの共有による提供サービスの拡大

(オ) 上場維持に係るコスト削減

③企業結合日

2025年2月1日（みなし取得日 2025年1月1日）

④企業結合の法的形式

本株式交換は、大東建託株式会社を株式交換完全親会社とし、ハウスコム株式会社を株式交換完全子会社とする株式交換であります。本株式交換は、大東建託株式会社においては、会社法第796条第2項の規定に基づき、株主総会の決議による承認を必要としない簡易株式交換の手続きにより行いました。

⑤結合後企業の名称

名称変更はありません。

(2) 実施した会計処理の概要

本株式交換は、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 2019年1月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日）における共通支配下の取引等として処理を行っております。

(3) 子会社株式の追加取得に関する事柄

①取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価（普通株式） 5,174百万円

取得原価 5,174百万円

②株式の種類別の交換比率及び交付株式数

	大東建託株式会社 (株式交換完全親会社)	ハウスコム株式会社 (株式交換完全子会社)
本株式交換に係る割当比率	1	0.08
本株式交換により交付する株式数	大東建託の普通株式：294,412株	

③株式交換比率の算定方法

大東建託株式会社及びハウスコム株式会社は、両社がそれぞれの第三者算定機関から提出を受けた株式交換比率の算定結果を参考に、それぞれが相手方に対して実施したデュー・ディリジェンスの結果等を踏まえて慎重に検討し、両社の財務状況・資産状況・将来の見通し等の要因を総合的に勘案した上で、交渉・協議を重ねてまいりました。その結果、大東建託株式会社及びハウスコム株式会社は、本株式交換比率は妥当であり、それぞれの株主の皆様の利益に資するとの判断に至ったため、本株式交換比率により本株式交換を行うことが妥当であると判断いたしました。

(4) 非支配株主との取引に係る当社の持分変動に関する事項

①資本剰余金の主な変動要因

子会社株式の追加取得

②非支配株主との取引によって減少した資本剰余金の額

1,918百万円

(株式取得による子会社化)

当社は、会社法第370条及び当社の定款の規定に基づく取締役会の決議に代わる2025年1月31日付の書面決議により、株式会社アスコット（証券コード：3264、東京証券取引所スタンダード市場上場、以下「対象者」といいます。）の株券等を金融商品取引法による公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）により取得することを決定し、2025年2月3日から2025年3月18日を取得期間として本公開買付けを実施しました。本公開買付けの結果、2025年3月26日付で対象者は連結子会社となりました。

その後、対象者を当社の完全子会社とするための一連の手続（以下「本スクイーズアウト手続」といいます。）を実施し、2025年4月30日付けで対象者を完全子会社としております。なお、対象者は2025年4月25日付けで上場廃止となっております。

(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 株式会社アスコット

事業の内容 不動産開発事業、戦略国際事業、不動産投資事業、
不動産ファンド事業、九州開発事業、その他事業

②企業結合を行った主な理由

当社は中期経営計画の重点施策の一つである不動産開発事業の拡大を目的として、東京都心部での不動産開発、仕入力の強化や販売ルートの確保等を進める中で資本提携先の模索をしておりました。対象者を当社の完全子会社とするための取引後に対象者と協働して以下の各施策を実施することにより、不動産開発事業セグメントにおいて中期経営計画上の目標である不動産投資額1,000億円を達成し、さらには2030年までに不動産開発事業を当社グループの柱の一つとし、かつ、対象者グループのアセットマネジメント事業及び不動産賃貸管理事業を強化・拡大することを通じて、両社の企業価値を最大化することが可能になるとの認識に至りました。

(ア) 不動産開発強化・領域拡大

(イ) 対象者グループのアセットマネジメント事業の強化・拡大

(ウ) 対象者グループの不動産賃貸管理事業の連携

(エ) 双方従業員の多様な成長及び組織体制強化等

③企業結合日

2025年3月26日（みなし取得日 2025年3月31日）

④企業結合の法的形式

現金を対価とする株式の取得

⑤結合後企業の名称

名称変更はありません。

⑥取得した議決権比率

2025年3月26日 96.03%

⑦取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式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

2025年3月31日をみなし取得日としており、当連結会計年度においては貸借対照表のみを連結しているため、連結損益計算書に被取得企業の業績は含まれておりません。

(3) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

企業結合日に取得した対価（現金）	32,398百万円
取得原価	32,398百万円

(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 299百万円

(5) 発生したのれんの金額、発生原因、償却の方法及び償却期間

①発生したのれん

1,623百万円

なお、のれんは当連結会計年度末において取得原価の配分が完了していないため、暫定的に算定された金額です。

②発生原因

取得原価が企業結合時の時価純資産を上回ったことによるものです。

③償却方法及び償却期間

投資効果の発現する期間にわたって均等償却する予定です。なお、償却期間については算定中です。

(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	88,831百万円
固定資産	3,000百万円
資産合計	91,832百万円
流動負債	22,380百万円
固定負債	37,397百万円
負債合計	59,777百万円

(7) 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 41,312百万円

(概算額の算定方法)

企業結合が当連結会計年度開始の日に完了したと仮定して算定された売上高を影響の概算額としています。営業利益は、当連結会計年度における概算額の算定が困難であるため、記載しておりません。

なお、概算額は監査証明を受けておりません。

(セグメント情報等の注記)

(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。当社及び連結子会社の大東建託アセットソリューション株式会社は、収益不動産の買取りノベ再販・開発販売を行っており、連結子会社の株式会社インヴァランスは投資マンションの開発販売を行っています。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」「不動産賃貸事業」「不動産開発事業」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

不動産賃貸事業：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

不動産開発事業：収益不動産の買取りノベ再販・開発販売、投資マンションの開発販売事業等

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

(3) 報告セグメントの変更等に関する事項

当連結会計年度より、報告セグメントを従来の「建設事業」「不動産事業」「金融事業」の区分から、「建設事業」「不動産賃貸事業」「不動産開発事業」「金融事業」の区分に変更しています。

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、また従来の「不動産事業」を「不動産賃貸事業」に名称変更しました。

なお、前連結会計年度のセグメント情報については、変更後の区分により作成したものを記載しています。

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に採用している会計処理の方法と同一です。報告セグメントの利益又は損失は、営業利益又は営業損失ベースの数値です。

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 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 賃貸事業	不動産 開発事業	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	—	19,379
収益不動産 事業収入	—	—	7,393	—	7,393	—	7,393	—	7,393
その他	—	21,238	—	112	21,350	3,077	24,428	—	24,428
（顧客との契約から 生じる収益）	492,434	86,856	26,772	112	606,176	66,280	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	—	4,150
収益不動産 事業収入	—	—	218	—	218	—	218	—	218
その他	—	3,772	—	2,253	6,025	819	6,844	—	6,844
（その他の収益）	—	1,042,307	4,368	11,514	1,058,191	819	1,059,010	—	1,059,010
外部顧客への 売上高	492,434	1,129,164	31,141	11,626	1,664,367	67,100	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	31,141	29,090	1,693,093	67,862	1,760,956	△29,489	1,731,467
セグメント利益	28,905	82,040	2,128	6,185	119,259	12,167	131,427	△26,608	104,819
セグメント資産	114,209	384,873	62,813	151,080	712,977	166,251	879,228	200,841	1,080,069
その他の項目									
減価償却費 (注４)	4,608	8,122	48	126	12,906	3,986	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	0	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△26,608百万円には、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△25,710百万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200,841百万円には、セグメント間取引消去△39,311百万円、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。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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 賃貸事業	不動産 開発事業	金融事業	計				
売上高									
完成工事高	540,975	35,328	—	—	576,303	—	576,303	—	576,303
仲介事業収入	—	21,230	—	—	21,230	—	21,230	—	21,230
電力事業収入	—	10,676	—	—	10,676	—	10,676	—	10,676
エネルギー 事業収入	—	—	—	—	—	41,937	41,937	—	41,937
介護・保育 事業収入	—	—	—	—	—	16,525	16,525	—	16,525
ホテル事業収入	—	—	—	—	—	10,106	10,106	—	10,106
投資マンション 事業収入	—	—	22,665	—	22,665	—	22,665	—	22,665
収益不動産 事業収入	—	—	23,463	—	23,463	—	23,463	—	23,463
その他	—	24,629	15	160	24,805	3,528	28,333	—	28,333
（顧客との契約から 生じる収益）	540,975	91,864	46,144	160	679,145	72,097	751,243	—	751,243
一括借上事業収入	—	1,036,985	—	—	1,036,985	—	1,036,985	—	1,036,985
保証事業収入	—	21,017	—	—	21,017	—	21,017	—	21,017
賃貸事業収入	—	5,537	—	—	5,537	—	5,537	—	5,537
保険事業収入	—	—	—	9,729	9,729	—	9,729	—	9,729
投資マンション 事業収入	—	—	5,005	—	5,005	—	5,005	—	5,005
収益不動産 事業収入	—	—	179	—	179	—	179	—	179
その他	—	9,266	—	2,291	11,558	1,100	12,659	—	12,659
（その他の収益）	—	1,072,807	5,184	12,021	1,090,013	1,100	1,091,114	—	1,091,114
外部顧客への 売上高	540,975	1,164,672	51,329	12,182	1,769,159	73,198	1,842,357	—	1,842,357
セグメント間の 内部売上高 又は振替高	18,029	6,824	111	17,844	42,809	961	43,771	△43,771	—
計	559,004	1,171,497	51,440	30,026	1,811,969	74,159	1,886,129	△43,771	1,842,357
セグメント利益	47,143	80,324	5,151	6,684	139,303	13,193	152,496	△33,621	118,875
セグメント資産	112,990	384,153	226,651	176,567	900,364	140,277	1,040,641	182,142	1,222,783
その他の項目									
減価償却費 (注4)	3,782	8,872	46	71	12,772	4,421	17,194	186	17,381
減損損失	312	266	—	—	579	2,524	3,103	75	3,178
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額（注4）	5,111	13,159	55	156	18,484	8,927	27,411	2,509	29,921

（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△33,621百万円には、セグメント間取引消去△850百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△32,771百万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182,142百万円には、セグメント間取引消去△55,635百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産237,778百万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186百万円は、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75百万円は、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2,509百万円は、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 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

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

(単位：百万円)

日本	その他	合計
156,658	27,618	184,276

(注)その他に属する主な国：マレーシア

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 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 賃貸事業	不動産 開発事業	金融事業	計			
当期償却額	31	153	581	—	766	84	—	850
当期末残高	1,213	1,439	8,394	—	11,047	802	—	11,849

(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 2024年4月1日 至 2025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 賃貸事業	不動産 開発事業	金融事業	計			
当期償却額	124	153	589	—	868	84	—	952
当期末残高	1,088	1,285	9,607	—	11,981	718	—	12,699

(注)「その他」の金額は、高齢者介護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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
1株当たり純資産額	6,211.64円	7,073.15円
1株当たり当期純利益	1,110.59円	1,428.29円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	1,109.66円	1,426.08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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025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)	74,685	93,858
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)	74,685	93,858
期中平均株式数 (株)	67,248,862	65,713,943
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	—
(うち連結子会社等の 潜在株式による調整額) (百万円)	(△1)	(—)
普通株式増加数 (株)	54,512	101,907
(うち新株予約権) (株)	(54,512)	(101,907)
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つた 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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	405,800	467,433
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	3,259	1,042
(うち新株予約権) (百万円)	(130)	(56)
(うち非支配株主持分) (百万円)	(3,129)	(986)
純資産の部の合計額に加算する金額 (百万円)	3,227	2,376
(うち株式給付信託) (百万円)	(3,227)	(2,376)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	405,768	468,766
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)	65,323,908	66,274,057

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410,208株、当連結会計年度273,337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346,100株、当連結会計年度194,100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100,899株、当連結会計年度100,652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101,995株、当連結会計年度100,154株です。

6. 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。自己株式の取得にはコミットメント型自己株式取得（F C S R）を用いており、詳細につきましては「注記事項」（追加情報）（自己株式の取得に関する事項）をご参照ください。また、本手法に伴い潜在株式が発生しており、潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、以下の計算により算出しております。

潜在株式調整後1株当たり当期純利益＝当期純利益÷（期中平均株式数＋普通株式増加数）

7. 上記6. に準ずる普通株式増加数は以下の計算により算出しております。

平均株価取得株式数＝自己株式買付金額（※1）÷平均株価（※2）

潜在交付株式数（単元未満切捨）＝取得済株式数－平均株価取得株式数

普通株式増加数＝潜在交付株式数×潜在株式が存在した期間（※3）÷当連結会計年度

（※1）自己株式買付金額は、48,010,951,000円

（※2）当社が自己株式を取得した日の翌営業日（2023年11月22日）から、新株予約権行使日（2024年11月19日）の前日までの各取引日の当社株式のV W A P（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

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%となります。

（※3）当連結会計年度の期首（2024年4月1日）から新株予約権行使日（2024年11月19日）までの期間

（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)

	2024年3月期	2025年3月期	(前期増減率)	2026年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	1,731,467	1,842,357	6.4%	1,970,000	6.9%
売上総利益	284,777	315,856	10.9%	328,000	3.8%
販管費 (売上高販管費率)	179,958 10.4%	196,981 10.7%	9.5% 0.3p	203,000 10.3%	3.1% △0.4p
営業利益	104,819	118,875	13.4%	125,000	5.2%
経常利益	108,720	129,455	19.1%	127,000	△1.9%
親会社株主に帰属する当期純利益	74,685	93,858	25.7%	90,000	△4.1%

(2) 配当金

	2024年3月期	2025年3月期	(前期増減額)	2026年3月期 (計画)	(計画増減額)
1株当たり年間配当金(円) (注1)	555	714	159	—	—
連結配当性向	50.0%	50.0%	—	50.0%	—

(注) 1. 当社は、2025年10月1日を効力発生日として、普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行う予定です。2026年3月期(計画)の1株当たり期末配当金の年間配当金合計は「—」と記載しております。なお、当該株式分割を考慮しない場合の2026年3月期(計画)の年間配当金は685円となります。

(3) セグメント別

① 建設事業

(単位：百万円)

	2024年3月期	2025年3月期	(前期増減率)	2026年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	492,434	540,975	9.9%	550,000	1.7%
居住用	466,951	510,373	9.3%	511,200	0.2%
賃貸住宅	464,495	508,276	9.4%	—	—
戸建住宅	2,455	2,096	△14.6%	—	—
事業用	10,647	20,707	94.5%	20,800	0.4%
その他	14,836	9,894	△33.3%	18,000	81.9%
売上総利益 (売上総利益率)	115,454 23.4%	136,841 25.3%	18.5% 1.9p	137,500 25.0%	0.5% △0.3p
営業利益 (営業利益率)	28,905 5.9%	47,143 8.7%	63.1% 2.8p	48,000 8.7%	1.8% —

② 不動産賃貸事業

(単位：百万円)

	2024年3月期	2025年3月期	(前期増減率)	2026年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	1,129,164	1,164,672	3.1%	1,200,000	3.0%
一括借上	1,012,551	1,036,985	2.4%	1,068,000	3.0%
営繕工事	32,544	35,328	8.6%	33,000	△6.6%
不動産仲介	23,005	21,230	△7.7%	19,500	△8.1%
家賃保証事業	19,931	21,017	5.4%	21,700	3.2%
電力事業	10,068	10,676	6.0%	11,800	10.5%
賃貸事業	6,052	5,537	△8.5%	6,000	8.4%
その他	25,010	33,896	35.5%	40,000	18.0%
売上総利益 (売上総利益率)	131,764 11.7%	132,989 11.4%	0.9% △0.3p	129,000 10.8%	△3.0% △0.6p
営業利益 (営業利益率)	82,040 7.3%	80,324 6.9%	△2.1% △0.4p	73,500 6.1%	△8.5% △0.8p

③ 不動産開発事業

(単位：百万円)

	2024年3月期	2025年3月期	(前期増減率)	2026年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	31,141	51,329	64.8%	130,000	153.3%
投資マンション	18,760	21,961	17.1%	29,500	34.3%
収益不動産 (買取再販)	4,803	9,772	103.5%	16,000	63.7%
収益不動産 (開発販売)	2,174	12,901	493.4%	51,000	295.3%
その他	5,403	6,694	23.9%	33,500	400.4%
売上総利益 (売上総利益率)	6,319 20.3%	11,766 22.9%	86.2% 2.6p	25,500 19.6%	116.7% △3.3p
営業利益 (営業利益率)	2,128 6.8%	5,151 10.0%	142.0% 3.2p	14,000 10.8%	171.8% 0.8p

④ その他の事業

(単位：百万円)

	2024年3月期	2025年3月期	(前期増減率)	2026年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	78,726	85,380	8.5%	90,000	5.4%
金融事業	11,626	12,182	4.8%	12,600	3.4%
その他	67,100	73,198	9.1%	77,400	5.7%
売上総利益 (売上総利益率)	31,239 39.7%	34,259 40.1%	9.7% 0.4p	36,000 40.0%	5.1% △0.1p
営業利益 (営業利益率)	18,353 23.3%	19,877 23.3%	8.3% —	19,000 21.1%	△4.4% △2.2p

(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

	2024年3月期	2025年3月期	(前期増減率)	2026年3月期 (計画)	(計画増減率)
受注高(百万円) (注1)	590,407	596,910	1.1%	620,000	3.9%
受注残高(百万円) (注1) ※	787,046	802,454	2.0%	830,000	3.4%
建築営業担当者数(人) ※	2,959	2,970	0.4%	3,000	1.0%

(注) 1. 不動産賃貸事業の営繕工事を含んでいます。

(受注関連)

	2024年3月期	2025年3月期	(前期増減率)	2026年3月期 (計画)	(計画増減率)
受注棟数(棟)	4,952	4,493	△9.3%	4,620	2.8%
賃貸住宅	4,847	4,409	△9.0%	4,600	4.3%
戸建住宅	51	60	17.6%	—	—
事業用	54	24	△55.6%	20	△16.7%
受注戸数(戸)	41,968	38,980	△7.1%	40,230	3.2%
賃貸住宅	41,793	38,501	△7.9%	39,800	3.4%
戸建住宅	55	59	7.3%	—	—
事業用	120	420	250.0%	430	2.4%
受注工事高(百万円)	590,407	596,910	1.1%	620,000	3.9%
賃貸住宅	527,728	511,926	△3.0%	547,000	6.9%
戸建住宅	1,949	2,142	9.9%	—	—
事業用	12,832	20,529	60.0%	22,000	7.2%
営繕工事等	47,896	62,311	30.1%	51,000	△18.2%

〈エリア別 事業用・営繕工事等除く〉

受注棟数(棟)	4,898	4,469	△8.8%	—	—
首都圏	851	904	6.2%	—	—
中部圏	539	507	△5.9%	—	—
近畿圏	368	417	13.3%	—	—
その他都市圏	3,140	2,641	△15.9%	—	—
受注戸数(戸)	41,848	38,560	△7.9%	—	—
首都圏	8,826	9,238	4.7%	—	—
中部圏	3,744	3,569	△4.7%	—	—
近畿圏	3,296	3,722	12.9%	—	—
その他都市圏	25,982	22,031	△15.2%	—	—
受注工事高(百万円)	529,676	514,066	△2.9%	—	—
首都圏	140,771	151,103	7.3%	—	—
中部圏	47,012	46,748	△0.6%	—	—
近畿圏	46,614	52,568	12.8%	—	—
その他都市圏	295,279	263,647	△10.7%	—	—

(完成工事関連)

	2024年3月期	2025年3月期	(前期増減率)	2026年3月期 (計画)	(計画増減率)
完成棟数(棟)	4,987	5,009	0.4%	4,630	△7.6%
賃貸住宅	4,833	4,887	1.1%	4,300	△12.0%
戸建住宅	75	62	△17.3%	—	—
事業用	79	60	△24.1%	60	—
完成戸数(戸)	40,573	42,188	4.0%	37,580	△10.9%
賃貸住宅	40,241	41,792	3.9%	37,200	△11.0%
戸建住宅	81	62	△23.5%	—	—
事業用	251	334	33.1%	380	13.8%
完成工事高(百万円)	524,978	576,303	9.8%	583,000	1.2%
賃貸住宅	464,495	508,276	9.4%	511,200	0.6%
戸建住宅	2,455	2,096	△14.6%	—	—
事業用	10,647	20,707	94.5%	20,800	0.4%
営繕工事等 (注)	47,380	45,223	△4.6%	51,000	12.8%

〈エリア別 事業用・営繕工事等除く〉

完成棟数(棟)	4,908	4,949	0.8%	—	—
首都圏	1,041	946	△9.1%	—	—
中部圏	468	526	12.4%	—	—
近畿圏	336	383	14.0%	—	—
その他都市圏	3,063	3,094	1.0%	—	—
完成戸数(戸)	40,322	41,854	3.8%	—	—
首都圏	9,626	9,039	△6.1%	—	—
中部圏	3,314	3,698	11.6%	—	—
近畿圏	3,334	3,843	15.3%	—	—
その他都市圏	24,048	25,274	5.1%	—	—
完成工事高(百万円)	466,951	510,373	9.3%	—	—
首都圏	129,656	133,030	2.6%	—	—
中部圏	38,192	46,852	22.7%	—	—
近畿圏	42,830	48,850	14.1%	—	—
その他都市圏	256,271	281,639	9.9%	—	—

(注) 不動産賃貸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32,544百万円、当連結会計年度で35,328百万円含まれています。

② 不動産賃貸事業

		2024年3月期	2025年3月期	(前期増減率)	2026年3月期 (計画)	(計画増減率)
入居者幹旋件数(件) (注1)		337,611	344,855	2.1%	348,400	1.0%
	居住用	335,647	342,933	2.2%	346,500	1.0%
	事業用	1,964	1,922	△2.1%	1,900	△1.1%
賃貸営業担当者数(人) ※		1,661	1,715	3.3%	1,600	△6.7%
家賃ベース入居率 (3月) (注2)	居住用	97.9%	97.8%	△0.1p	97.4%	△0.4p
	事業用	99.4%	99.4%	—	99.3%	△0.1p
件数入居率 (注3) ※	居住用	98.7%	98.8%	0.1p	—	—
	事業用	99.2%	99.1%	△0.1p	—	—
管理棟数(棟) ※		192,167	195,893	1.9%	200,100	2.1%
	居住用	173,604	177,541	2.3%	182,000	2.5%
	事業用	18,563	18,352	△1.1%	18,100	△1.4%
管理戸数(戸) ※		1,289,397	1,321,596	2.5%	1,353,000	2.4%
	居住用	1,255,230	1,287,750	2.6%	1,319,600	2.5%
	事業用	34,167	33,846	△0.9%	33,400	△1.3%

(注) 1. 大東建託パートナーズ㈱、大東建託リーシング㈱の合計件数

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. 件数入居率 = $1 - (\text{空室数} / \text{管理戸数})$

③ 不動産開発事業

		2024年3月期	2025年3月期	(前期増減率)	2026年3月期 (計画)	(計画増減率)
投資マンション販売戸数(戸) (注1)		668	727	8.8%	1,250	71.9%
収益不動産販売棟数 (棟)	買取再販	27	54	100.0%	110	103.7%
	開発販売	3	36	1,100.0%	140	288.9%

(注) 1. 投資マンション販売戸数は、当社グループの㈱インヴァランスの販売戸数を記載しています。

④ その他の事業

		2024年3月期	2025年3月期	(前期増減率)	2026年3月期 (計画)	(計画増減率)
ガス供給戸数(戸) ※	L P ガス	414,315	432,985	4.5%	451,806	4.3%
	都市ガス	77,608	80,714	4.0%	83,209	3.1%
デイサービス施設数(施設) ※		82	82	—	83	1.2%
保育施設数(施設) ※		30	27	△10.0%	27	—
訪問介護・看護施設数(施設) ※		23	23	—	23	—
マレーシアホテル 平均稼働率 (注1)	ル メリディアン	74.1%	76.5%	2.4p	77.0%	0.5p
	ヒルトン	75.9%	80.0%	4.1p	84.0%	4.0p

(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 ASIADVELOPMENT (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。

⑤ その他

		2024年3月期	2025年3月期	(前期増減率)	2026年3月期 (計画)	(計画増減率)
連結総人員(人) ※		18,239	18,814	3.2%	19,000	1.0%
単体総人員(人) ※		8,172	8,299	1.6%	8,500	2.4%
設備投資額(百万円)	連結	20,350	27,017	32.8%	29,000	7.3%
	単体	5,002	9,169	83.3%	10,400	13.4%