



## 2022年9月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年11月11日

上場会社名 大英産業株式会社 上場取引所 福  
 コード番号 2974 URL <http://www.daieisangyo.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 一ノ瀬 謙二  
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 管理本部本部長 (氏名) 宇留嶋 栄治 TEL 093-613-5500  
 定時株主総会開催予定日 2022年12月26日 配当支払開始予定日 2022年12月27日  
 有価証券報告書提出予定日 2022年12月27日  
 決算補足説明資料作成の有無：無  
 決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2022年9月期の連結業績 (2021年10月1日～2022年9月30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	%
2022年9月期	33,999	7.2	1,149	25.7	965	23.2	698	35.8
2021年9月期	31,726	9.9	914	△21.8	783	△21.9	513	△18.0

(注) 包括利益 2022年9月期 698百万円 (35.9%) 2021年9月期 514百万円 (△17.9%)

	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	%	%	%
2022年9月期	212.42	208.74	9.8	2.8	3.4
2021年9月期	156.82	153.13	7.8	2.5	2.9

(参考) 持分法投資損益 2022年9月期 ー百万円 2021年9月期 ー百万円

#### (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
2022年9月期	38,404	7,472	19.5	2,273.80
2021年9月期	30,252	6,840	22.6	2,081.30

(参考) 自己資本 2022年9月期 7,472百万円 2021年9月期 6,840百万円

#### (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
2022年9月期	△1,767	△431	5,252	10,369
2021年9月期	△1,807	△501	73	7,316

### 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	%	%
2021年9月期	—	0.00	—	20.00	20.00	65	12.8	1.0
2022年9月期	—	0.00	—	20.00	20.00	65	9.4	0.9
2023年9月期 (予想)	—	0.00	—	23.00	23.00		10.7	

3. 2023年9月期の連結業績予想（2022年10月1日～2023年9月30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）	15,429	22.8	185	—	44	—	12	—	3.75
通期	36,084	6.1	1,297	12.8	1,040	7.8	704	0.9	214.32

※ 注記事項

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

新規 一社（社名）—

除外 一社（社名）—

（2）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：有

② ①以外の会計方針の変更：無

③ 会計上の見積りの変更：無

④ 修正再表示：無

（3）発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）

2022年9月期	3,286,500株	2021年9月期	3,286,500株
----------	------------	----------	------------

② 期末自己株式数

2022年9月期	—株	2021年9月期	—株
----------	----	----------	----

③ 期中平均株式数

2022年9月期	3,286,500株	2021年9月期	3,277,187株
----------	------------	----------	------------

（参考）個別業績の概要

1. 2022年9月期の個別業績（2021年10月1日～2022年9月30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	%
2022年9月期	33,632	7.1	1,137	28.4	945	27.2	682	41.3
2021年9月期	31,409	9.7	885	△23.4	743	△23.9	483	△20.4

	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
2022年9月期	207.68	204.09
2021年9月期	147.41	143.93

（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
2022年9月期	38,174	7,324	19.2	2,228.63
2021年9月期	30,080	6,707	22.3	2,040.86

（参考）自己資本 2022年9月期 7,324百万円 2021年9月期 6,707百万円

※ 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等の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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等はさまざま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当たっての注意事項等については、添付資料P. 4「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

○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 .....	4
(4) 今後の見通し .....	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	4
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	5
(1) 連結貸借対照表 .....	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	7
連結損益計算書 .....	7
連結包括利益計算書 .....	8
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	11
(継続企業の前提に関する注記) .....	11
(会計方針の変更) .....	11
(表示方法の変更) .....	11
(セグメント情報等) .....	11
(1株当たり情報) .....	15
(重要な後発事象) .....	15
4. 補足情報 .....	16
販売及び契約の状況 .....	16

## 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わが国経済は、新型コロナウイルス感染症（以下、「同感染症」といいます。）の蔓延が長期化する中、ワクチン接種が進み、経済活動が再開される一方、新たな変異株による強い感染力により、再度急激に感染が拡大しました。そのような中、ロシアによるウクライナの軍事侵攻、米国を始めとした諸外国の金融の引き締めによる金利上昇、急激な円安により、物価、資材価格の高騰がさらに進み、収益の悪化や国民生活への影響は大きく、先行き不透明な状況は依然続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、同感染症により一時的に減少していた住宅、マンションの着工・供給数は戻りつつあり、一戸建て、マンションの販売数が増加いたしました。しかしながら、米国によるウッドショックや中国のゼロコロナ政策におけるロックダウンにより物資物流が悪化、住宅原材料や半導体が不足し、住宅業界全般的に住宅建材や設備機器の仕入れ値が高騰し、住宅原価が上昇いたしました。また、住宅資材の高騰が落ちつきを見せたところに急激な円安が進んだことにより、依然資材高騰及び出口価格の上昇傾向も続いております。

そのような状況下、当社グループにおきましては、社内情報の一元化に取り組み、新たなシステム導入によりデジタルトランスフォーメーションを推進しつつ、新築分譲マンションや新築分譲住宅の販売や集客方法の効率化を図ってまいりました。当連結会計年度におきましては、同感染症の影響が徐々に減少するものと考え、積極的なエリア展開や集客活動を行うこと、前連結会計年度の住宅業界の住宅需要の落ち込みからの反動により、分譲マンション、分譲一戸建ての需要が伸びると想定しておりましたが、想定以上の同感染症の増加もあり、経済活動の停滞が長期化、新築分譲住宅の販売が鈍化し、期初予算売上高から実績は下回る結果となりました。一方で、同じく経済活動の停滞により、各種イベント中止や延期などを余儀なくされ、当社が協賛や開催する地域イベント等の活動自粛により、広告宣伝費や販売経費等を利用せず、一般管理費が期初予算より減少することになりました。

これらの結果、当連結会計年度における業績は、売上高33,999百万円（前年同期比7.2%増）、営業利益1,149百万円（同25.7%増）、経常利益965百万円（同23.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は698百万円（同35.8%増）となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

#### (マンション事業)

マンション事業におきましては、「サンパーク水前寺公園レジデンス（熊本県熊本市、総戸数52戸）」、「サンパーク足立妙見通りレジデンス（福岡県北九州市、総戸数36戸）」など、全11棟448戸の物件が竣工し、約9割の物件の契約が完了しております。また、前連結会計年度末に竣工未販売住戸のあった「サンパーク城址公園グラッセ（大分県大分市、総戸数36戸）」や「サンパーク桜町南ヴィータジオーネ（熊本県熊本市、総戸数44戸）」他9物件の完成物件におきましても当連結会計年度中に全戸完売いたしました。当連結会計年度におきましては、完成在庫の増加を課題と特定し、在庫の圧縮を図ることを重視した計画となっておりますが、竣工在庫の順調な販売により、大幅な在庫の圧縮につながっております。

新規分譲におきましては、「サンパーク学園大通りグラッセ（熊本県熊本市、総戸数30戸）」、「サンパーク姪浜西グラッセ（福岡県福岡市、総戸数49戸）」、他8物件の3～4LDKを中心としたサンパークシリーズ、1～2LDKを中心とした間取りのコンパクトマンションシリーズ、「サンレリウス小倉駅南（福岡県北九州市、総戸数68戸）」の販売を開始いたしました。エリアにおける最高層マンションや駅徒歩圏内の利便性を生かしたマンションなど、それぞれにコンセプトを持たせた商品企画を行い、契約3ヶ月の平均販売率が約29%と好調に推移し、第55期における売上計上物件の確保ができております。

また、当連結会計年度におきましては、当社100%出資子会社として、分譲マンションの販売を専属で行う子会社「株式会社大英エステート」を設立いたしました。当子会社は親会社の企画する分譲マンションを販売しつつ、営業力の強化を目的として、販売人員の育成に尽力しております。

連結子会社である、マンション総合管理会社「大英リビングサポート株式会社」は、親会社の分譲マンション供給増加に伴い、分譲マンション等の管理戸数は3,773戸（前年同期比16.6%増）となっております。

これらの結果、マンション事業セグメントの売上高は16,460百万円（前年同期比4.2%増）、セグメント利益は1,279百万円（同39.8%増）となりました。

(住宅事業)

住宅事業におきましては、当連結会計年度より佐賀店、山口県に宇部店を新たに出店し、エリアの拡大を行いました。当社の主力ブランドである分譲建売住宅「サンコート」を中心に、コンセプトを変えた「the park」や「Sakuhana」、当連結会計年度は平屋モデルの「hidamari」を新たに展開し、商品ラインナップを充実させました。また、「フリーダムシリーズ」として、「大英CODATEのお家に+」をコンセプトとした、施工約1ヶ月で建築できる3～6畳で建てられる「離れ」の販売を開始し、住まいへの価値観の変化をキャッチし、商品化することにも取り組んでおります。これにより建売住宅では前年同期比101.4%の435戸の引渡しを行い、マーケットを鑑みながら確実に供給を拡大させております。しかしながら、米国のウッドショックによる木材の価格高騰、半導体不足による住宅資材の高騰により原価が高騰し、建売住宅における利益率は前年同期比で減少する結果となりました。

土地分譲事業におきましては、売上件数は前年同期比100%ではありますが、纏まった土地の分譲等により、売上高においては前年同期比123%の伸び率となっており、コロナ禍や情勢の不安定さから流通件数が伸びていること、土地需要は依然高く高値で取引されることから売上高増加に伴い利益も伸ばすことができております。

また、戸建事業の集客手段として、ホームページ上に「大英CODATEバーチャルタウン」を開設し、ウェブ上で商品ラインナップやその特徴、物件を探すところまで行うことができる、無人の集客手段を拡大させました。お客様のニーズに合わせた情報の提供手段をとりつつ、広告宣伝費を大幅に削減できております。

不動産流通事業におきましては、本社北九州市を中心とした福岡県、熊本県、当連結会計年度より大分県にエリアを拡大し、中古不動産の買取再販176戸の引渡しを行い、前年同期比で118%と伸ばすことができております。新築物件の土地、資材の高騰による販売価格が高止まりする中、中古市場においては今後も市場が拡大するものと考えております。

街づくり事業におきましては、完成在庫であったタウンハウス6戸の引渡しを行いました。また、当連結会計年度より本格的に事業を開始した、投資家向け商品である戸建賃貸におきましては、投資需要や副業への関心の高まりから、前年同期比242.8%の17戸の引渡し完了しております。

当連結会計年度におきましては、当社100%出資子会社として、分譲住宅の販売を専属で行う子会社「株式会社大英不動産販売」を設立いたしました。当子会社は親会社の企画する分譲住宅の販売を行いつつ、同エリアにおける他社の新築住宅の仲介も行っております。

これらの結果、住宅事業セグメントにおきましては、売上高17,473百万円（前年同期比10.1%増）、セグメント利益は896百万円（同0.4%減）となりました。

(その他事業)

鹿児島県鹿児島市や福岡県中間市における水道供給事業や自社保有不動産の不動産賃貸事業につきましては、売上高は65百万円（前年同期比11.2%増）、同事業の保守管理費用が上昇したことにより、セグメント利益は19百万円（同18.9%減）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度末における資産合計は38,404百万円となり、前連結会計年度末に比べ8,151百万円増加いたしました。これら要因は、当連結会計年度は分譲マンションの竣工時期が第4四半期に集中し、引渡しを行ったため現金及び預金が前連結会計年度末に比べ3,139百万円増加し10,842百万円に、翌期以降の分譲マンション用地の仕入や建築期間の長期化による早期着工等により、仕掛販売用不動産が4,416百万円増加し17,849百万円になったことなどによるものです。

(負債)

当連結会計年度末における負債合計は30,931百万円となり、前連結会計年度末に比べ7,519百万円増加いたしました。これは、支払手形及び買掛金が1,709百万円増加し4,823百万円に、短期借入金が3,470百万円増加し10,555百万円に、長期借入金が1,712百万円増加し8,587百万円になったことなどによるものです。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は7,472百万円となり、前連結会計年度末に比べ632百万円増加いたしました。これは前連結会計年度末に比べ、親会社株主に帰属する当期純利益698百万円を計上及び配当金の支払いにより65百万円減少し、利益剰余金が総額で632百万円の増加が主な変動要因であります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ3,053百万円増加し、10,369百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、営業活動による資金の減少は、1,767百万円(前年同期は1,807百万円の減少)となりました。これは主に税金等調整前当期純利益の増加額1,006百万円、仕入債務の増加額1,709百万円、棚卸資産の減少額4,876百万円によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、投資活動による資金の減少は、431百万円(前年同期は501百万円の減少)となりました。これは主に定期預金の預入による支出225百万円、有形固定資産の取得による支出358百万円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、財務活動による資金の増加は、5,252百万円(前年同期は73百万円の増加)となりました。これは主に短期借入れによる収入18,063百万円及び短期借入金の返済による支出14,592百万円、長期借入れによる収入10,767百万円及び長期借入金の返済による支出8,915百万円によるものであります。

(4) 今後の見通し

次期につきましては、円安基調に伴う資材高騰が継続すること、物価高騰により顧客の住宅購入マインドが低下することなど、未だ見通しが不透明な状況が続くことを考慮し、大幅な売上拡大の計画をせず、分譲マンション事業、住宅事業ともに竣工在庫の強力な販売推進と事業投資資金の効率化を中心に行いつつ、販売手法や事業管理費用等の見直しを行うことにより、間接原価及び経費の削減を行い、営業利益の向上を目指してまいります。

分譲マンション事業におきましては、竣工在庫と当連結会計年度完成物件の早期完売を行いながら、12棟の新規分譲開始を行う予定です。

また、住宅建売事業におきましては、土地の仕入れから引渡しまでの回転日数を短縮することを念頭に置きながら、当連結会計年度にエリア展開を行った、福岡県行橋市や佐賀県佐賀市、山口県宇部市における新規出店した市場でのシェアの拡大と地域での影響拡大を目指してまいります。

不動産流通事業におきましては、北部九州における市場シェアの充実を目指し、また、街づくり事業におきましても、戸建賃貸住宅の事業確立に取り組みます。そして当社の経営理念「元気な街、心豊かな暮らし」に向けた「まちづくり」とSDGsの実現に向け、行政機関と協調し、街の再生化に向けた推進を行います。

このような方針により、売上高36,084百万円、営業利益1,297百万円、経常利益1,040百万円、親会社株主に帰属する当期純利益704百万円と増収増益を見込んでおります。

なお、上記の業績予想は、発表日現在での新型コロナウイルス感染症が一定程度落ち着いた状態で作成したものであり、同感染症の再拡大により、不動産市況の変化が考えられ、業績予想数値と異なる結果となる可能性があります。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、現状国内のみで事業を行っており、利害関係者のほとんどは、国内の株主、債権者、取引先等であり、海外からの資金調達必要性が乏しいため、会計基準につきましては当面日本基準を適用し、連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、国際財務報告基準(IFRS)の適用につきましては、状況に応じて適切に対処していく所存であります。

### 3. 連結財務諸表及び主な注記

#### (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年9月30日)	当連結会計年度 (2022年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,702,898	10,842,539
受取手形及び売掛金	51,336	—
売掛金	—	56,362
販売用不動産	6,790,133	7,224,691
仕掛販売用不動産	13,432,660	17,849,067
未成工事支出金	13,615	27,836
原材料及び貯蔵品	12,129	10,004
その他	442,422	562,429
流動資産合計	28,445,197	36,572,931
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,543,675	1,623,323
減価償却累計額	△873,696	△923,748
建物及び構築物 (純額)	669,979	699,575
機械装置及び運搬具	75,015	75,395
減価償却累計額	△44,210	△48,719
機械装置及び運搬具 (純額)	30,805	26,675
土地	567,797	612,625
リース資産	114,361	88,464
減価償却累計額	△107,086	△83,237
リース資産 (純額)	7,275	5,226
建設仮勘定	10,040	—
その他	169,701	189,999
減価償却累計額	△141,348	△160,717
その他 (純額)	28,353	29,281
有形固定資産合計	1,314,250	1,373,385
無形固定資産		
その他	59,211	51,070
無形固定資産合計	59,211	51,070
投資その他の資産		
投資有価証券	34,454	34,964
繰延税金資産	316,043	291,578
その他	83,691	80,852
投資その他の資産合計	434,189	407,396
固定資産合計	1,807,651	1,831,851
資産合計	30,252,849	38,404,783

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年9月30日)	当連結会計年度 (2022年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,114,195	4,823,547
短期借入金	7,084,524	10,555,350
1年内返済予定の長期借入金	4,122,617	4,261,917
リース債務	4,624	1,441
未払法人税等	124,146	152,337
賞与引当金	139,582	144,292
株主優待引当金	1,494	1,475
資産除去債務	45,470	23,203
その他	1,365,551	1,866,214
流動負債合計	16,002,206	21,829,781
固定負債		
長期借入金	6,875,002	8,587,665
リース債務	5,764	4,323
役員退職慰労引当金	188,032	194,366
完成工事補償引当金	162,646	145,183
訴訟損失引当金	44,934	—
退職給付に係る負債	37,872	45,689
資産除去債務	81,514	95,188
その他	14,677	29,736
固定負債合計	7,410,444	9,102,153
負債合計	23,412,651	30,931,934
純資産の部		
株主資本		
資本金	327,566	327,566
資本剰余金	229,566	229,566
利益剰余金	6,284,250	6,916,629
株主資本合計	6,841,384	7,473,763
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△1,186	△915
その他の包括利益累計額合計	△1,186	△915
純資産合計	6,840,198	7,472,848
負債純資産合計	30,252,849	38,404,783

(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：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
売上高	31,726,126	33,999,420
売上原価	26,065,092	27,732,895
売上総利益	5,661,033	6,266,524
販売費及び一般管理費	4,746,806	5,116,933
営業利益	914,227	1,149,590
営業外収益		
受取利息	41	26
受取配当金	708	767
違約金収入	7,190	31,671
受取手数料	100,747	86,900
受取賃貸料	28,544	43,909
その他	34,993	28,003
営業外収益合計	172,225	191,279
営業外費用		
支払利息	283,749	352,871
その他	18,856	22,510
営業外費用合計	302,605	375,381
経常利益	783,847	965,488
特別利益		
固定資産売却益	40	9,203
訴訟損失引当金戻入額	8,535	44,934
特別利益合計	8,575	54,137
特別損失		
固定資産除却損	1,313	11,247
減損損失	—	1,873
特別損失合計	1,313	13,121
税金等調整前当期純利益	791,109	1,006,504
法人税、住民税及び事業税	298,067	284,049
法人税等調整額	△20,894	24,346
法人税等合計	277,173	308,395
当期純利益	513,935	698,109
親会社株主に帰属する当期純利益	513,935	698,109

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
当期純利益	513,935	698,109
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	114	271
その他の包括利益合計	114	271
包括利益	514,050	698,380
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	514,050	698,380
非支配株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

(単位: 千円)

	株主資本				その他の包括利益累計額		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	その他の包括 利益累計額合計	
当期首残高	323,762	225,762	5,829,256	6,378,781	△1,300	△1,300	6,377,480
会計方針の変更による累積的影響額			—	—			—
会計方針の変更を反映した当期首残高	323,762	225,762	5,829,256	6,378,781	△1,300	△1,300	6,377,480
当期変動額							
新株の発行	3,804	3,804		7,608			7,608
剰余金の配当			△58,941	△58,941			△58,941
親会社株主に帰属する当期純利益			513,935	513,935			513,935
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					114	114	114
当期変動額合計	3,804	3,804	454,994	462,602	114	114	462,717
当期末残高	327,566	229,566	6,284,250	6,841,384	△1,186	△1,186	6,840,198

当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位: 千円)

	株主資本				その他の包括利益累計額		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	その他の包括 利益累計額合計	
当期首残高	327,566	229,566	6,284,250	6,841,384	△1,186	△1,186	6,840,198
会計方針の変更による累積的影響額			—	—			—
会計方針の変更を反映した当期首残高	327,566	229,566	6,284,250	6,841,384	△1,186	△1,186	6,840,198
当期変動額							
新株の発行							—
剰余金の配当			△65,730	△65,730			△65,730
親会社株主に帰属する当期純利益			698,109	698,109			698,109
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					271	271	271
当期変動額合計	—	—	632,379	632,379	271	271	632,650
当期末残高	327,566	229,566	6,916,629	7,473,763	△915	△915	7,472,848

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	791,109	1,006,504
減価償却費	305,953	288,639
減損損失	—	1,873
賞与引当金の増減額 (△は減少)	2,989	4,710
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	3,547	7,817
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	5,700	6,333
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	5,256	△17,462
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	△273	△19
訴訟損失引当金の増減額 (△は減少)	△8,535	△44,934
受取利息及び受取配当金	△750	△793
支払利息	283,749	352,871
有形固定資産売却損益 (△は益)	△40	△9,203
有形固定資産除却損	1,313	11,247
売上債権の増減額 (△は増加)	△9,552	△5,025
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△61,371	△4,876,042
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	123,520	△118,129
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,989,412	1,709,352
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△763,643	522,058
その他	7,287	6,345
小計	△1,303,153	△1,153,856
利息及び配当金の受取額	750	793
利息の支払額	△290,532	△354,756
法人税等の支払額	△214,329	△259,423
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,807,264	△1,767,242
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△130,017	△225,093
定期預金の払戻による収入	87,720	138,900
有形固定資産の取得による支出	△419,643	△358,109
有形固定資産の売却による収入	40	40,854
有形固定資産の除却による支出	—	△18
無形固定資産の取得による支出	△34,246	△14,270
資産除去債務の履行による支出	△13,570	△14,585
保険積立金の解約による収入	5,816	—
その他	2,842	501
投資活動によるキャッシュ・フロー	△501,058	△431,820
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	16,570,386	18,063,691
短期借入金の返済による支出	△16,557,148	△14,592,865
長期借入れによる収入	8,780,550	10,767,077
長期借入金の返済による支出	△8,404,966	△8,915,113
リース債務の返済による支出	△9,009	△4,624
株式の発行による収入	7,608	—
社債の償還による支出	△255,000	—
配当金の支払額	△58,932	△65,655
財務活動によるキャッシュ・フロー	73,488	5,252,509
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,234,835	3,053,446
現金及び現金同等物の期首残高	9,550,843	7,316,008
現金及び現金同等物の期末残高	7,316,008	10,369,455

(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)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。また、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに従来の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約について、新たな会計方針を遡及適用しておりません。

この結果、当連結会計年度の連結財務諸表への影響、利益剰余金の当期首残高に与える影響はありません。なお、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、当連結会計年度より「売掛金」に含めて表示することといたしました。前連結会計年度の「受取手形及び売掛金」については、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従っており、新たな表示方法への組替を行っておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において「営業外収益」の「その他」に含めていた「違約金収入」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おります。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「その他」に表示していた42,183千円は、「違約金収入」7,190千円、「その他」34,993千円として組み替えております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能なものであり、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あります。

当社グループは、本社に事業別の本部機能を置き、各事業本部は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社グループは、事業別のセグメントから構成されており、「マンション事業」、「住宅事業」の2つを報告セグメントとしております。

「マンション事業」は、新築分譲マンションの販売を行うマンション分譲事業、分譲マンションの販売を専属で行う分譲マンション販売事業、分譲マンション管理事業を行っております。「住宅事業」は、新築分譲一戸建の販売を行う分譲住宅事業、住宅の販売を専属で行う住宅販売事業を中心に、宅地を分譲する土地分譲事業、当社でリフォームを行った中古住宅の販売を行う不動産流通事業、新築タウンハウスや投資用戸建賃貸、大型の土地分譲事業、その他当社で入手する土地情報の活用を行う土地活用事業、また行政や他業種との連携による街の再生等を行う街づくり事業、その他不動産仲介やリフォームなど幅広く行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法  
報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報並びに収益の分解情報

前連結会計年度（自 2020年10月1日 至 2021年9月30日）

(単位：千円)

	報告セグメント			その他 (注)	合計
	マンション事業	住宅事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	15,790,259	15,877,147	31,667,406	58,720	31,726,126
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	15,790,259	15,877,147	31,667,406	58,720	31,726,126
セグメント利益	914,872	900,033	1,814,906	24,082	1,838,988
セグメント資産	12,396,517	8,820,482	21,216,999	246,323	21,463,322
その他の項目					
減価償却費	196,920	34,741	231,661	8,937	240,599
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	304,725	17,617	322,342	73,642	395,984

(注) 「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、水道供給事業等を含んでおります。

当連結会計年度（自 2021年10月1日 至 2022年9月30日）

(単位：千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計
	マンション事業	住宅事業	計		
売上高					
顧客との契約から生じる収益	16,460,913	17,473,187	33,934,100	45,312	33,979,413
その他の収益(注) 2	—	—	—	20,006	20,006
外部顧客への売上高	16,460,913	17,473,187	33,934,100	65,319	33,999,420
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	16,460,913	17,473,187	33,934,100	65,319	33,999,420
セグメント利益	1,279,250	896,665	2,175,916	19,536	2,195,452
セグメント資産	13,769,549	12,418,618	26,188,168	227,815	26,415,983
その他の項目					
減価償却費	186,859	29,846	216,705	9,384	226,090
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	148,059	81,579	229,638	25,530	255,168

(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、水道供給事業等を含んでおります。

2. その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入であります。

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

(単位：千円)

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	31,667,406	33,934,100
「その他」の区分の売上高	58,720	65,319
セグメント間取引消去	—	—
連結財務諸表の売上高	31,726,126	33,999,420

(単位：千円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	1,814,906	2,175,916
「その他」の区分の利益	24,082	19,536
セグメント間取引消去	—	—
全社費用（注）	△924,761	△1,045,861
連結財務諸表の営業利益	914,227	1,149,590

（注）全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(単位：千円)

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	21,216,999	26,188,168
「その他」の区分の資産	246,323	227,815
全社資産（注）	8,789,526	11,988,799
連結財務諸表の資産合計	30,252,849	38,404,783

（注）全社資産は、報告セグメントに帰属しない主に本社有形固定資産ならびに現金及び預金であります。

(単位：千円)

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度
減価償却費	231,661	216,705	8,937	9,384	65,354	62,548	305,953	288,639
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	322,342	229,638	73,642	25,530	105,311	144,109	501,296	399,278

（注）1. 減価償却費の調整額は、全社資産に係る減価償却費であります。

2. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、全社資産における有形固定資産及び無形固定資産の増加であります。

【関連情報】

前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位：千円)

	マンション事業	住宅事業	その他	合計
外部顧客への売上高	15,790,259	15,877,147	58,720	31,726,126

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

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、記載を省略しております。

当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位：千円)

	マンション事業	住宅事業	その他	合計
外部顧客への売上高	16,460,913	17,473,187	65,319	33,999,420

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

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、記載を省略しております。

【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】

前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント			その他	合計
	マンション事業	住宅事業	計		
減損損失	—	—	—	1,873	1,873

【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】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
1株当たり純資産額	2,081.30円	2,273.80円
1株当たり当期純利益	156.82円	212.42円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	153.13円	208.74円

(注) 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、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30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(千円)	513,935	698,109
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	513,935	698,109
普通株式の期中平均株式数(株)	3,277,187	3,286,500
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(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	79,027	57,890
(うち新株予約権)	(79,027)	(57,890)
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	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

#### 4. 補足情報

販売及び契約の状況

当連結会計年度の契約実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)		当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)		前期比 (%)
	件数	金額 (千円)	件数	件数(千円)	
マンション事業	546	15,099,713	582	16,821,363	11.4%増
住宅事業	754	15,147,462	797	17,941,387	18.4%増
合計	1,300	30,247,175	1,379	34,762,750	14.9%増

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)		当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)		前期比 (%)
	件数	金額 (千円)	件数	件数(千円)	
マンション事業	547	15,790,259	584	16,460,913	4.2%増
住宅事業	729	15,877,147	767	17,473,187	10.1%増
その他	—	58,720	—	65,319	11.2%増
合計	1,276	31,726,126	1,351	33,999,420	7.2%増