

55期（2023年9月期） 第1四半期 決算短信補足資料



大英産業株式会社

(福証本則：2974)

1	55期第1四半期（2023年9月期）決算報告	P. 3
2	事業別業績報告	P. 10
3	第1四半期トピックス	P. 14
4	株主様への還元について	P. 17
5	当社の概要	P. 20

1. 55期第1四半期 (2023年9月期) 決算報告

① 55期第1四半期（2022年10～12月）における市況等

□ 着工戸数は増加、販売単価は高騰

- ・九州における新設着工戸数は、22,609戸となり、前四半期（2022年7月～9月）と比べ概ね横ばい
- ・分譲マンションにおいては軒並み販売単価が高騰。福岡市の平均価格は4,870万円となり、2022年通期平均では初めて5,000万円を超えた。その他県庁所在地である佐賀市、長崎市、熊本市では、前年同期比で平均約230万円の単価上昇となった。
- ・分譲戸建てにおける新設着工戸数は、前四半期（2022年7月～9月）と比べ概ね横ばいではあるものの、2021年から2年連続増加となっている。

（参照：九州産業研究所・九州地方整備局HP）

□ 建築原価の高騰

- ・米国の住宅需要増加による木材価格の高騰や、新型コロナウイルス感染症による上海のロックダウン等の影響は収まり、木材価格の高騰や半導体の入手遅れ、高騰などの影響は落ち着いたものの、ロシア・ウクライナ情勢の継続や円相場の変調により、建築原価は高騰を続けている。

② 連結損益計算書（2023年9月期第1四半期）

（単位：千円）

	2021年9月期 第1四半期実績	2022年9月期 第1四半期実績	2023年9月期 第1四半期実績	前年比
売上高	6,939,323	6,813,634	7,743,939	113.6%
売上総利益	1,474,148	1,178,033	1,588,768	134.8%
営業利益	421,565	11,003	294,623	2677.5%
経常利益 または経常損失	382,542	△33,534	225,660	-
親会社株主に帰属する 四半期純利益及び純損失	248,203	△20,664	155,113	-

- 売上においては、①マンション事業における、福岡市博多区の土地分譲、②戸建事業における期初受注済未引渡物件の増加と完成在庫の増加、③中古市場の拡大による不動産流通の売上拡大により増加。
- マンション事業における土地分譲の粗利率が高く、売上総利益率全体を押し上げる要因となった。

※1,000円以下はすべて切り捨て
前年比：小数点第2位切り捨て

③ セグメント・事業別連結売上高推移

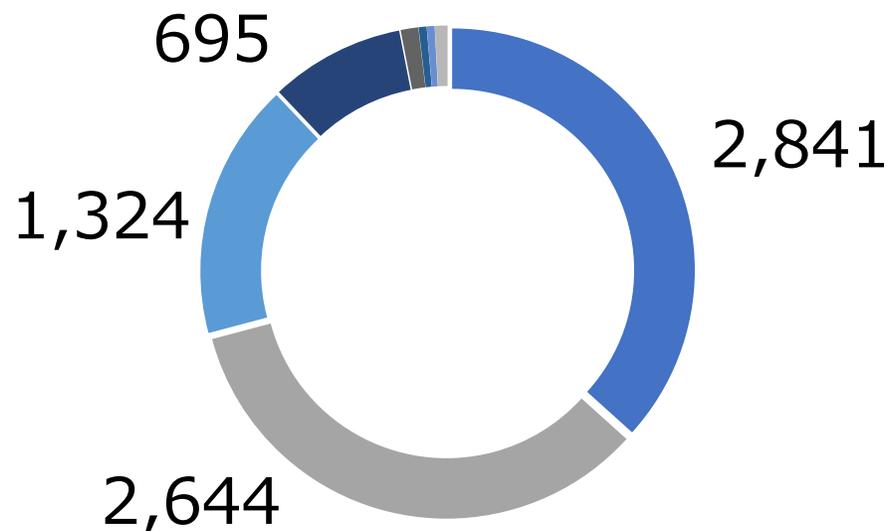
(単位：千円)

セグメント	売上高	53期 第1四半期実績 (2020.10~2020.12)	54期 第1四半期実績 (2021.10~2021.12)	55期 第1四半期実績 (2022.10~2022.12)	前年同期比 増減	前年同期比
マンション	分譲マンション	3,261,227	3,036,810	3,736,347	699,536	123.0%
	管理業 (大英リビングサポート)	69,531	79,426	92,693	13,266	116.7%
	計	3,330,758	3,116,237	3,829,040	712,803	122.8%
住宅事業	戸建事業	2,745,889	2,834,334	3,133,472	299,137	110.5%
	不動産流通事業	672,937	634,228	759,109	124,881	119.6%
	街づくり事業	175,315	212,741	3,790	△ 208,951	1.7%
	計	3,594,143	3,681,303	3,896,372	215,068	105.8%
その他	温泉管理・賃貸管理	14,421	16,092	18,525	2,433	115.1%
	合計	6,939,323	6,813,634	7,743,939	930,305	113.6%

● マンション事業における土地分譲による売上、住宅事業における期初受注済未引渡し物件・完成在庫の増加により、全体の販売物件が増え、売上が増加。

④ 商品別における売上ポートフォリオ

(単位：百万円)



- 売上の柱である分譲マンション、分譲住宅にて約81%の売上を占めている。
- 当第1四半期においては、中古物件の買取再販事業、マンション事業における大規模な土地の分譲売上を計上し、土地分譲が増加。
- ストック事業である、マンション管理業やリフォーム、土地活用の幅を広げた街づくり事業を強化し、第3の事業の柱の確保・安全性を高めていくことが今後の課題である。

⑤ 2023年9月期連結業績における見通し

	2021年9月期 通期実績	2022年9月期 通期実績	2023年9月期 通期予想	前期比
売上高	31,726百万	33,999百万	36,084百万	106.1%
売上総利益	5,661百万	6,266百万	6,816百万	108.7%
営業利益	914百万	1,149百万	1,297百万	112.8%
経常利益	783百万	965百万	1,040百万	107.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	513百万	698百万	704百万	100.8%

●2022年11月11日に開示しております、「2023年9月期の連結業績予想」に修正はございません。

⑥ 貸借対照表 (前連結会計年度末日と第1四半期末日の比較)

	2022年9月30日 単位：千円	2022年12月31日 単位：千円	前期比 単位：千円	差異要因
資産の部	38,375,325	35,830,439	△2,544,886	
流動資産	36,543,473	34,045,816	△2,497,657	・現金及び預金額において、前連結会計年度末売上計上物件における金融機関、建設会社への返済のため ・完成在庫の販売による販売用不動産の減少
固定資産	1,831,851	1,784,623	△47,228	
負債の部	30,902,477	28,267,365	△2,635,111	
流動負債	21,800,323	21,048,413	△751,909	・前連結会計年度末売上計上物件（マンション）の建築会社への手形返済。併せて、プロジェクト融資返済による短期借入金の減少
固定負債	9,102,153	7,218,951	△1,883,201	・プロジェクト融資における、長期借入金から短期借入金へ振替により、長期借入金が減少し、短期借入金が増加
純資産合計	7,472,848	7,563,073	90,225	・第55期第1四半期当期純利益額における利益剰余金増加のため
負債純資産合計	38,375,325	35,830,439	△2,544,886	

※1,000円以下はすべて切り捨て

- 前連結会計年度末（2022年9月期）に分譲マンションの完成・お客様への引渡しが増えたことから、現金及び預金が増加。建築会社等への支払いや金融機関への返済がその後に行われるため、当第1四半期末の現金、短期借入金が増加。

2. 事業別業績報告

●分譲マンション2棟が竣工



サンパーク中津駅南グラッセ（大分県中津市）

サンパーク白木原レジデンス（福岡県大野城市）

大分県中津市の物件は契約予定件数が当初予定を下回ったため、結果、予定より竣工在庫数が上回っております。

●新規分譲開始 「サンパーク守恒駅前」

福岡県北九州市にて新規分譲を開始。
販売3カ月にて約8割の受注と好調に推移した。



●業績

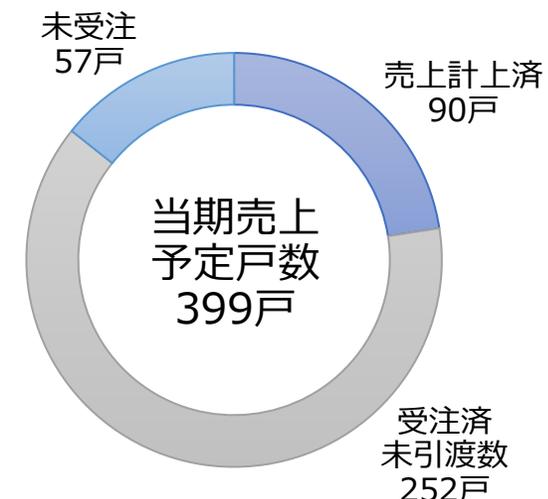
- ✓ 前連結会計年度における竣工物件の在庫が11物件74戸あり、当期第1四半期に竣工した2物件の引渡しを含め、90戸の引渡しが完了。
在庫の販売においては概ね期初予定通り推移。
- ✓ 福岡市博多区の土地分譲により、売上が増加。
売上総利益率が非常に高く、全体を押し上げたが、分譲マンションのみの売上総利益率は概ね前年横ばいで推移。

※2023年9月期は土地分譲売上高・利益を含む。

●分譲マンションの期初予定戸数を上振れ

当期分譲マンションの売上予定戸数399戸のうち、売上計上済物件と受注済み未引渡し物件にて85.7%と当期の計画達成は概ね見えている状況。

マンション事業においては、当期引渡し物件と来期（2024年9月期）計上物件の販売に注力する。



(単位：千円)

マンション事業	2022年9月期 第1四半期実績 (2021.10月～2021年12月)	2023年9月期 第1四半期実績 (2022.10月～2022年12月)	前年対比
分譲マンション 売上計上戸数	114戸	90戸	78.9%
売上高	3,036,810	3,736,347	123.0%
営業利益	67,893	460,744	678.6%

分譲住宅事業

● 55周年記念コラボレーション デザイン住宅を販売

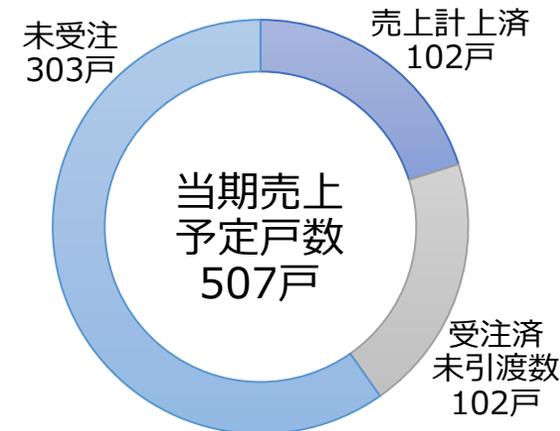
昨今、注文住宅比率が全国的に減少し、分譲住宅の着工戸数は増加傾向にあります。そのような中、当社もお客様のニーズや価値観の多様化への対応は必須と考え、商品のバリエーションを増加させております。



● 戸建事業の受注においても好調に推移

当期戸建事業の分譲住宅の受注においては、期初計画を上回っているが、住宅ローン審査の長期化や未完成物件の販売により、お客様への引渡しが遅れ、売上が期初予算を下回った。

分譲住宅事業においては、当期引渡し物件と来期（2024年9月期）計上物件の販売に注力する。



● 業績

- ✓ 前年同期と比較し、期初時点の受注済未引渡し物件が増加、また未受注の完成済在庫の確保が行えたことにより、契約が進捗し、売上110%の増加となった。
- ✓ ウッドショックによる木造価格の高騰は落ち着いたものの、建築資材の高騰により、営業利益率は前年同期比△0.7%と落ち込んだ。

(単位：千円 千円以下切捨て)

戸建事業	2022年9月期 第1四半期実績 (2021.10月~2021年12月)	2023年9月期 第1四半期実績 (2022.10月~2022年12月)	前年対比
売上計上戸数 (戸数は建売住宅のみ)	96戸	102戸	106.2%
売上高	2,834,151	3,123,853	110.2%
営業利益	133,917	123,475	92.2%

不動産流通事業

- 中古物件の売上は好調も利益は下振れ
 - ✓ 全国的な資材等の高騰により、新築マンションや新築分譲住宅などの価格は軒並み高騰。新築価格の高騰により中古市場が拡大
 - ✓ リフォーム工事による原価高騰により粗利の低下、仲介販売の手数料増加や販売費の増加により営業利益は、前年同期を下回った。

●業績

- ✓ 受注件数は昨年比115.8%
- ✓ 当社の中古物件の販売は、リフォームを施し販売するため、そのリフォーム原価の高騰や、顧客動向より出口価格を上げづらい状況にあり、売上総利益率は昨年比△0.3%と下回った。

(単位：千円)

不動産流通事業	2022年9月期 第1四半期実績 (2021.10月～2021年12月)	2023年9月期 第1四半期実績 (2022.10月～2022年12月)	前年対比
売上計上戸数	35戸 (中古戸建・中古マンション)	42戸 (中古戸建・中古マンション)	120.0%
売上高	634,228	759,109	119.6%
営業利益	30,079	21,803	72.4%

街づくり事業

- ✓ 前連結会計年度に売上計上していた、「タウンハウス」の当期売上計画がないことに加え、戸建賃貸売上が、第2四半期以降に偏重しており、当第1四半期は土地分譲の売上のみとなった。

●業績

- ✓ 当四半期においては、土地分譲の売上のみ。街づくりや不特法による事業など、長期スパンの案件が多く、経費が高み営業利益は赤字となった。

(単位：千円)

街づくり事業	2022年9月期 第1四半期実績 (2021.10月～2021年12月)	2023年9月期 第1四半期実績 (2022.10月～2022年12月)	前年対比
売上高	212,741	3,790	1.8%
営業利益	9,795	△33,128	-

3. 第1四半期TOPICS

(2022年10月～2022年12月)

TOPICS 1

代表取締役社長の交代 及び 中長期戦略の公表

2022年9月15日に発表させていただきました通り、2022年10月1日より、代表取締役社長であった大園信が取締役会長へ、専務取締役であった一ノ瀬謙二が代表取締役社長へそれぞれ就任いたしました。外部環境が大きく変動する中、より環境の変化に柔軟に対応すること、また、この55期という節目を迎え、住まい事業に加え、新たな事業へとチャレンジすることが目的であります。

また、「3ヶ年における成長戦略」「中長期の財務目標」を発表いたしました。10年後のVISIONの実現に向けた、当社の3ヶ年における重点施策は、
①エリア戦略における、住まいのワンストップ体制の構築、
②新規事業戦略として、事業領域の拡大
③組織風土・人財戦略の3つを掲げました。
また、共通戦略として、「DXの推進」「SDGs」「少子高齢化への対応」において、KGIを設定しております。
中長期の財務目標においては右表のとおりであります。
詳細は当社HPをご確認ください。



代表取締役会長
大園信

代表取締役社長
一ノ瀬 謙二

	55期 (2023年9月期)	57期 (2025年9月期)	64期 (2032年9月期)
売上高	360億	400億	700億
営業利益	13億	16億	50億
営業利益率	3.6%	4.0%	7.1%
ROA目標値	2.7%	5.0%	-

[当社ホームページ 00.pdf \(eir-parts.net\)](#)

TOPICS 2

全国相続サポートセンターへの加盟



2022年10月4日、全国相続サポートセンターへ加盟したことを発表させていただきました。

目的

当社は3ヶ年における中期戦略として、人口減少や少子高齢化といった環境変化への対応を強化すべく、事業領域の拡大、少子高齢化への対応を掲げております。

ライフステージに合わせたお客様へのサービスを提供し、生涯サポートを実現することが責務と考え、お客様の課題解決と新たな収益獲得を行ってまいります。

※開示資料は以下よりご確認ください。
<https://www.daieisangyo.co.jp/ir/stocks/news>

※全国相続サポートセンターホームページ
<https://www.z-souzoku.com>

TOPICS 3

北九州市地域材の利用拡大に関する建築物木材利用促進協定締結



2022年12月26日、北九州市他5社による、地域木材の利用促進に向けた協定の締結を行ったことを発表いたしました。

目的

北九州市における木材生産の伐採、加工、利用、植林までの、一貫した体制（サプライチェーン）を構築することによって、持続可能な森林経営を実現するとともに、カーボンニュートラル、SDGsの取り組みを推進できると考えております。

また、当社の経営方針でもあります「地域愛着経営」の実現に加え、主力事業であります住宅建築において、輸入材の活用比べ、環境変化の影響を受けにくく、安定的な木材の確保ができることも当社の大きなメリットであります。

※開示資料は以下よりご確認ください。
<https://www.daieisangyo.co.jp/ir/stocks/news>

※北九州市資料
[001006303.pdf \(kitakyushu.lg.jp\)](https://www.kitakyushu.lg.jp/001006303.pdf)

4. 株主様への還元について

- 2023年1月20日、「配当方針（中間配当の実施）及び配当予想の修正に関するお知らせ」を開示いたしました。配当予想は以下の通り修正しております。
株主優待につきましては変更ございません。

■ 配当金

2023年9月期配当金（予想）	1株当たり 23円 (中間配当（3月末日）11円、期末配当（9月末日）12円)
2022年9月期配当金	1株当たり 20円
2021年9月期配当金	1株当たり 20円

■ 株主優待

2023年9月期株主優待（予想）	100株～400株 1,000円分クオ・カード	500株～ 2,000円分クオ・カード
2022年9月期株主優待	100株～400株 1,000円分クオ・カード	500株～ 2,000円分クオ・カード
2021年9月期株主優待	100株～400株 1,000円分クオ・カード	500株～ 2,000円分クオ・カード

株主様への利益還元の長期目標

① 株主還元

当社は持続的な成長とともに、配当性向30%程度を利益還元目標とし、安定的かつ継続的な株主様への還元を行う。

② 資本効率の向上

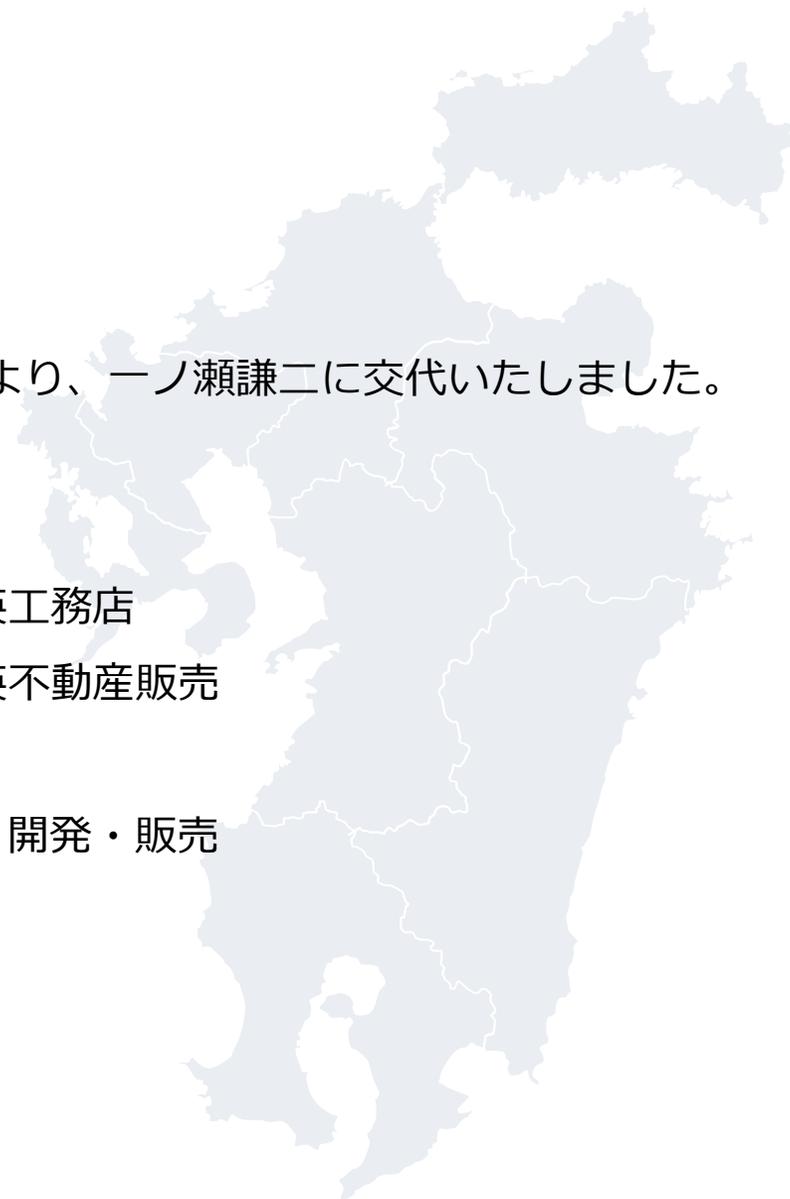
当社は事業の特性から、事業回転率と利益率の向上が必要と考え、総資産利益率(ROA)5%を目標とし、収益性を高めてまいります。

③ 成長戦略における資本投資

当社は10ヶ年戦略に伴い、利益還元目標とバランスの取れた事業投資を行ってまいります。

5. 当社の概要

商 号	大英産業株式会社
会 社 設 立	1968年11月28日
所 在 地	福岡県北九州市八幡西区下上津役4丁目1番36号
代 表 者	代表取締役社長 一ノ瀬 謙二 ※2022年10月1日より代表取締役社長が大園信より、一ノ瀬謙二に交代いたしました。
資 本 金	3億2,756万円
従 業 員 数	398名（令和4年9月30日現在）
子 会 社	大英リビングサポート株式会社 株式会社大英工務店 株式会社大英エステート 株式会社大英不動産販売
事 業 工 リ ア	九州（沖縄県を除く）、山口県
事 業 内 容	1. 新築分譲マンション・新築分譲住宅の企画・開発・販売 2. 中古マンション・住宅の買取再販事業 3. 土地分譲 4. 投資用不動産販売 5. その他不動産関連事業・保険代理店等



② 株式状況

取 引 所
証 券 コ ー ド
発 行 株 式 数
株 価

福岡証券取引所本則（令和元年6月4日上場）

福証本則：2974

3,286,500株

1,014円

（2023年2月8日終値）

単 元 株 数

100株

P E R （株 価 収 益 率）

4.78倍 ※ (1)

P B R （株 価 純 資 産 倍 率）

0.45倍 ※ (2)

1 株 当 た り 配 当 金

23.0円

配 当 利 回 り

2.26% ※ (3)

- ※ (1) PERは2022年9月期決算数値における、1株当たり当期純利益212.42円に基づき上記株価で計算
※ (2) PBRは2022年9月期決算数値における、1株当たり純資産額2,273.80円に基づき上記株価で計算
※ (3) 配当利回りは、2023年9月期配当予定23円、2月8日の株価にて算出

経営理念 「元気な街、心豊かな暮らし」

当社が捉える 住まいに関する 課題や変化

- 価値観や家族形態の多様化
- 少子高齢化や人口減少加速
- 自然環境への負担増



当社の強み

- 情報収集力
(土地情報や顧客集客力)
 - 商品企画力
(エリアや土地形状に合わせた商品展開力)
 - 大英バリュー
(採用や育成において最も大切にしていること)
- お一人おひとりを大切に
 - いつでも発刺 (はつらつ) と
 - サービス・品質の向上のために

ミッション

ライフスタイルに合った良質な「すまい」を提供し、持続的に発展する「まち」をつくる

経営方針

“地域愛着経営”
～地域から愛され、必要とされる会社～

10ヶ年戦略目標

重点戦略・共通戦略

3ヶ年経営計画

重点戦略・共通戦略

ステークホルダーの 皆さまへのお約束

- 【お客様】満足度向上
- 【パートナー企業】継続取引維持
- 【従業員】ロイヤリティ向上
- 【株主・投資家】市場での期待値向上
- 【地域・行政】企業信頼度アップ

大英グループが 創造する社会

- 多様な住まい方の提供
- 多世代コミュニティの共創
- 資源の効果的活用

本資料について

本資料は、当社が現在入手している情報等に基づいており、
実現をお約束する趣旨のものではありません。
実際の業績等は経営環境の変化等により異なる可能性があります。

本資料に関するお問い合わせ先

大英産業株式会社

経営企画室

TEL : 093-613-5659

<https://www.daieisangyo.co.jp/ir/form>