

会社説明会資料



(福証本則：2974)

1

当社の概要

2

経営理念

3

事業の紹介・今後の成長戦略

4

SDGs、ESGの取組み

5

地域貢献活動

6

事業等のリスクについて

7

2021年9月期第3四半期決算説明資料

1. 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	北九州市八幡西区下上津役4丁目1番36号
代表者	大園 信
資本金	3億2,518万円（令和3年8月現在）
従業員数	349名（令和3年8月現在）
取引所	福岡証券取引所本則（令和元年6月4日上場）
事業エリア	九州（沖縄県を除く）、山口県
事業内容	<ol style="list-style-type: none">1. 新築分譲マンションの企画・開発・販売2. 新築一戸建住宅の企画・開発・販売3. 中古マンション・住宅の買取販売4. その他不動産関連
子会社	株式会社リビングサポート 株式会社大英工務店

■1968～1985

創業期～

- 大英産業の先進である
大英建設工業株式会社を設立
宅地造成と分譲住宅の販売を行う



ガーデンヒルズ彩が丘（長崎県長崎市）

■1986～2007

黎明期～

- 分譲マンション「サンパーク
マンション」の分譲開始。
中古物件の販売・仲介、リフォーム
事業を新たに開始



サンパーク扇ヶ浦（中間市）

■2008～現在

発展期～

- 総合住宅不動産会社へ
- 分譲事業を本格始動
- 事業の推進とともに地域貢献活動も強化
事業においてはCO2の削減への取組や多世代共生型の
マンションなど社会課題の解決に向けた取組みを行う



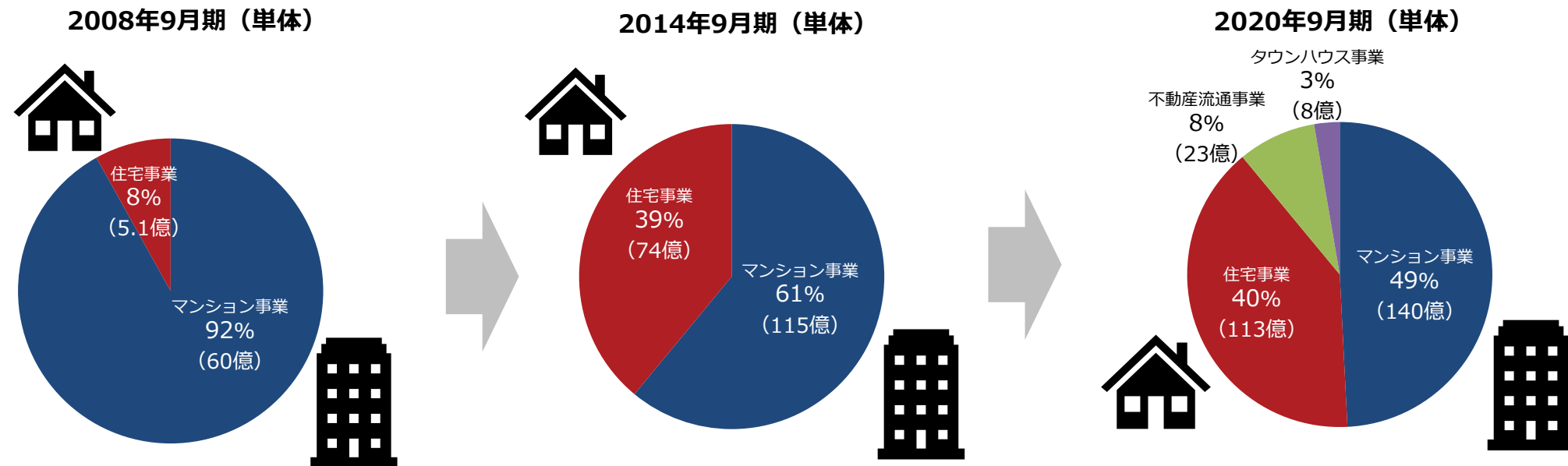
サンパーク城野駅前EXIA（北九州市）

サンコート青山（北九州市）



セグメント別売上構成比

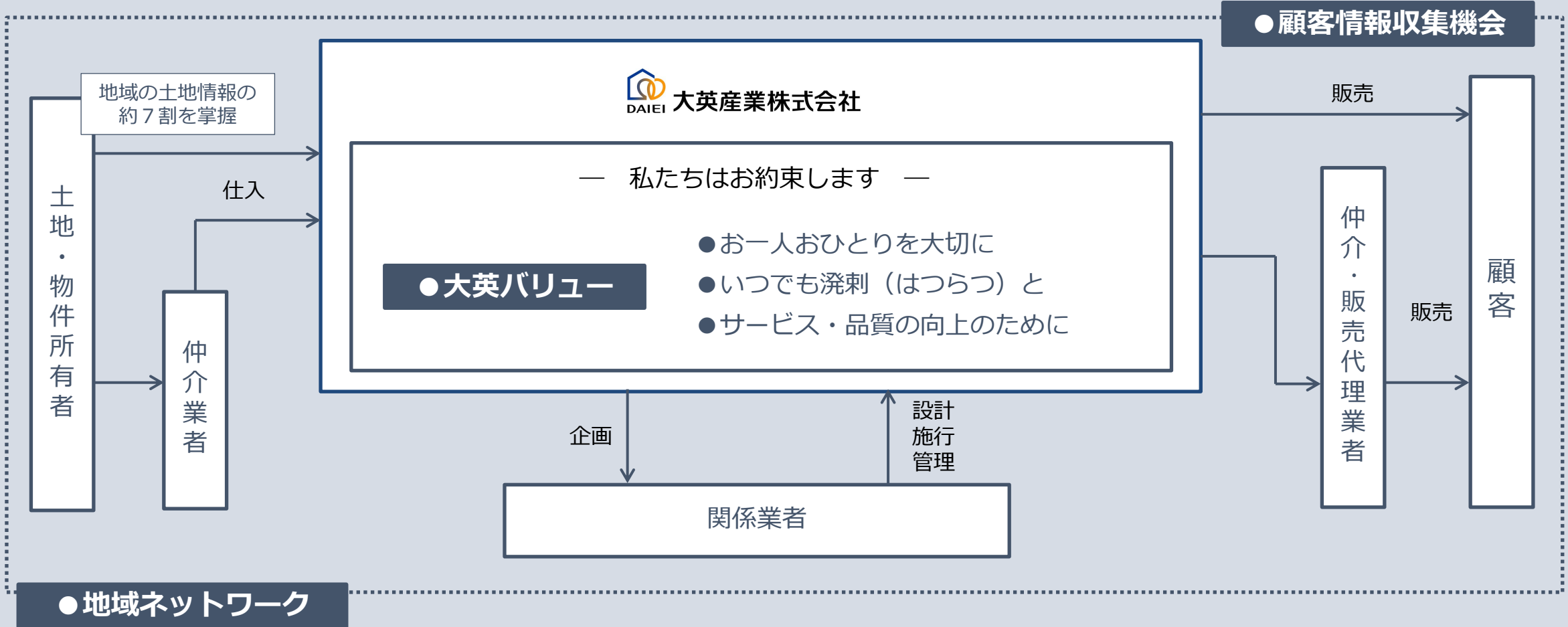
マンション事業中心 → 市場の変化に合わせ事業を拡大



2009年新築一戸建て住宅の分譲開始以降、拡大傾向に見られる新築戸建て市場にて事業を拡大

マンション事業中心から一戸建て・不動産流通などの事業が増えポートフォリオに変化

マンション・一戸建てを中心に、中古住宅のリフォーム、タウンハウス、また市場の変化や社会の課題に対し一早く反応した商品開発、その周辺事業の拡大を行ってまいります。



地域に根付き、事業継続することにより、お客様、ビジネスパートナー、地域の皆様に愛される企業を目指します。

2. 経営理念

大英産業の企業理念

「元気な街、心豊かな暮らし」



当社事業を通じた社会課題の解決 (CSV)

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



① 価値観や家族形態の多様化



「多様な「すまい方」の提供」

② 高齢化や人口減少の加速



多世代共生型の街を創造

③ 自然環境への負担増加



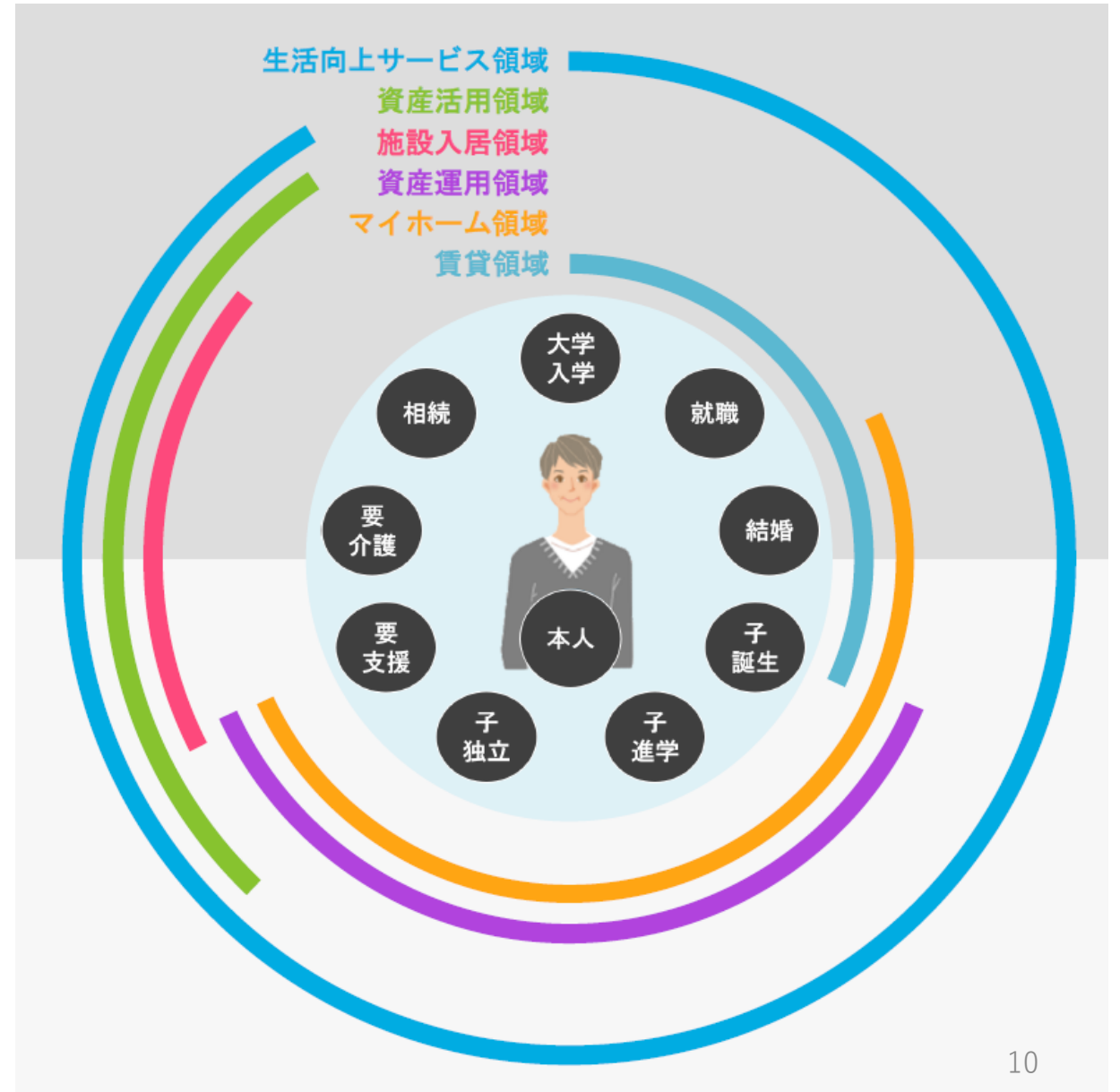
資源の効果的活用

大英産業のミッション

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

「すまい」

お客様の
ライフサイクルに
寄り添った
「すまい」の事業領域





「まち」

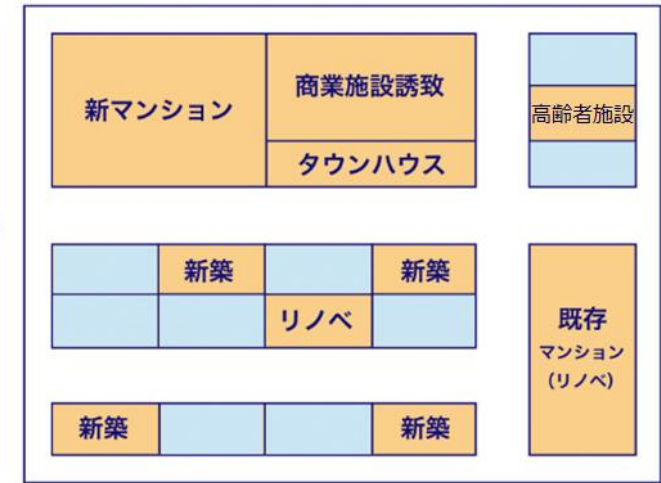
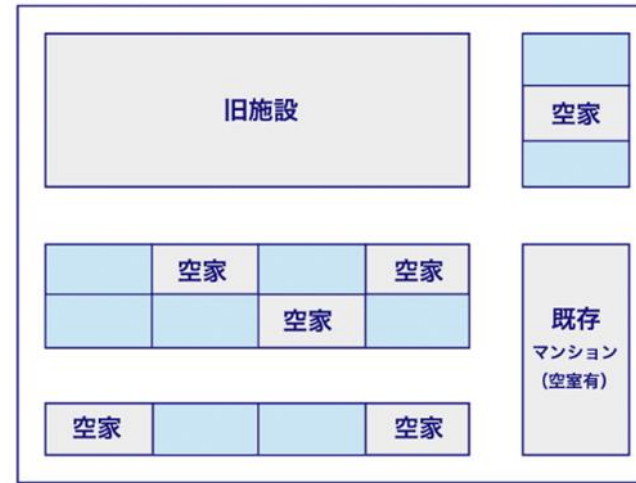
街の**タウンサイクル**に
寄り添った
「まち」の事業領域

インフラの開発・維持・更新

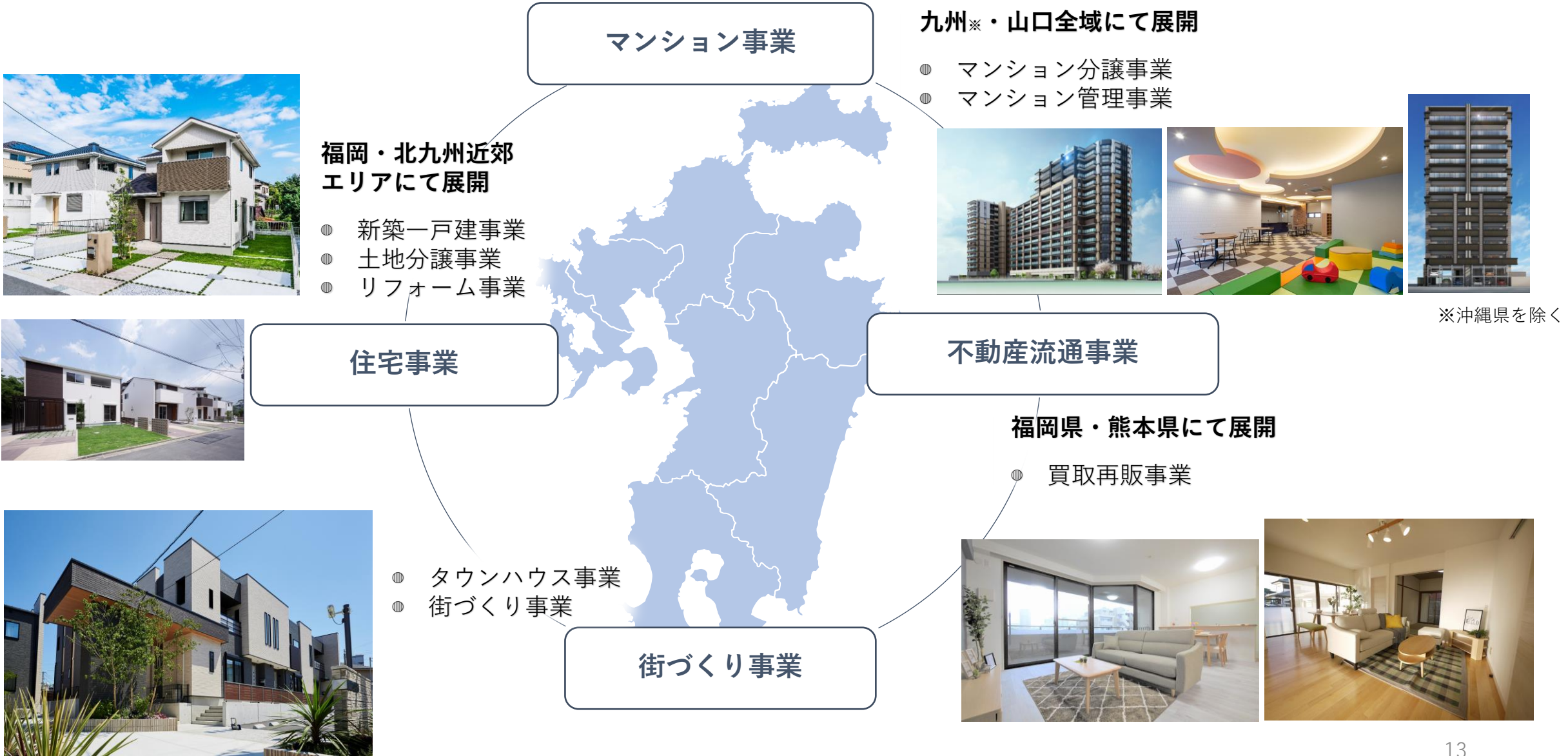
土地利用の最適化

建物の維持・建て替え

交流する場・機会の提供



3. 事業の紹介・今後の成長戦略



● 分譲マンションの企画・開発

立地特性や市場の需要を基に商品開発
また社会課題に取り組んだマンションの開発も実施



ザ・サンパークシティ黒崎
 1～6LDKまでの間取りを導入した「多世代共生型」マンション



サンパーク城野駅前EXIA

北九州市と共に開発を行った「低炭素物件」

近年の取組み

● コンパクトマンションの開発

核家族化、単身世帯の増加、
価値観の多様化による“住まい方の見直し”により
 1LDK～2LDKを中心としたコンパクトマンションを開発

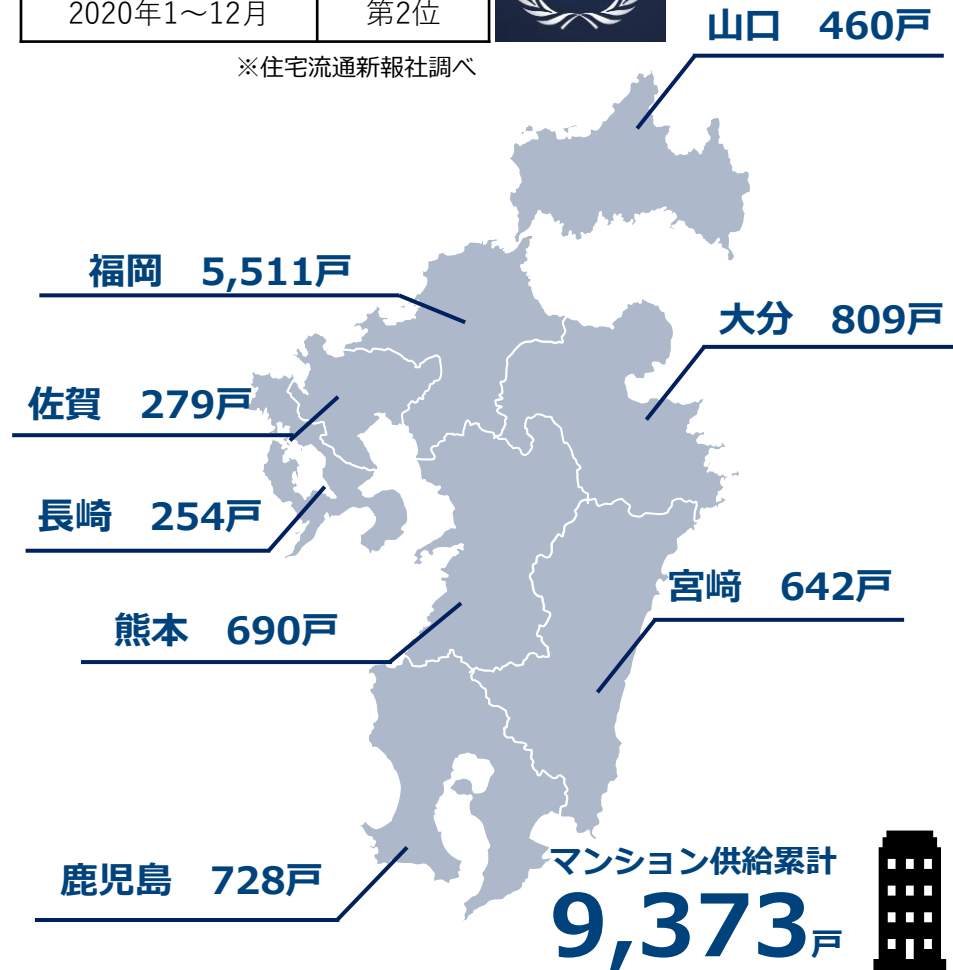


サンレリウス片野

九州・山口マンション販売ランキング	
2019年1～12月	第4位
2020年1～12月	第2位



※住宅流通新報社調べ



2021年8月時点

2021年9月期新規分譲開始物件

当期販売開始を行った以下14物件においては、**販売開始3ヶ月間の平均販売率が約30%**となっており、当社の販売基準からみても順調に推移しております。マンション事業は契約からお客様への引渡しまでのタームが長く、以下物件は概ね2022年9月期のお客様引渡し、売上計上物件となります。

2020年九州・山口の
分譲マンション
供給戸数ランキング
において
NO.1となりました。



おかげさまで
九州・山口供給実績 No.1
※住宅流通新報社調べ

福岡県



サンパーク足立妙見通りサンパーク大里原町レジデンス サンパーク不知火レジデンス サンパーク到津の森ブリオ サンパーク白木原レジデンス サンレリウス黒崎ネクスト

大分県



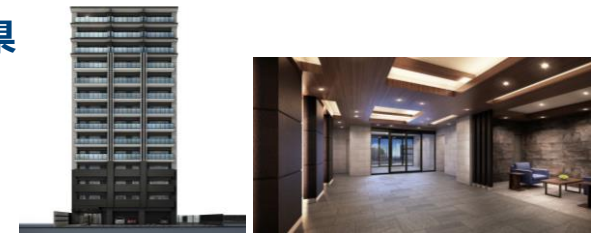
サンパーク中津駅北レジデンス

佐賀県



サンパーク唐津駅南レジデンス サンパーク鳥栖駅前グラッセ

鹿児島県



サンパーク始良グラッセ

熊本県



サンパーク水前寺公園レジデンス サンパーク玉名中央レジデンス

● 地域に根付いた「住まいの情報館」7店舗を展開

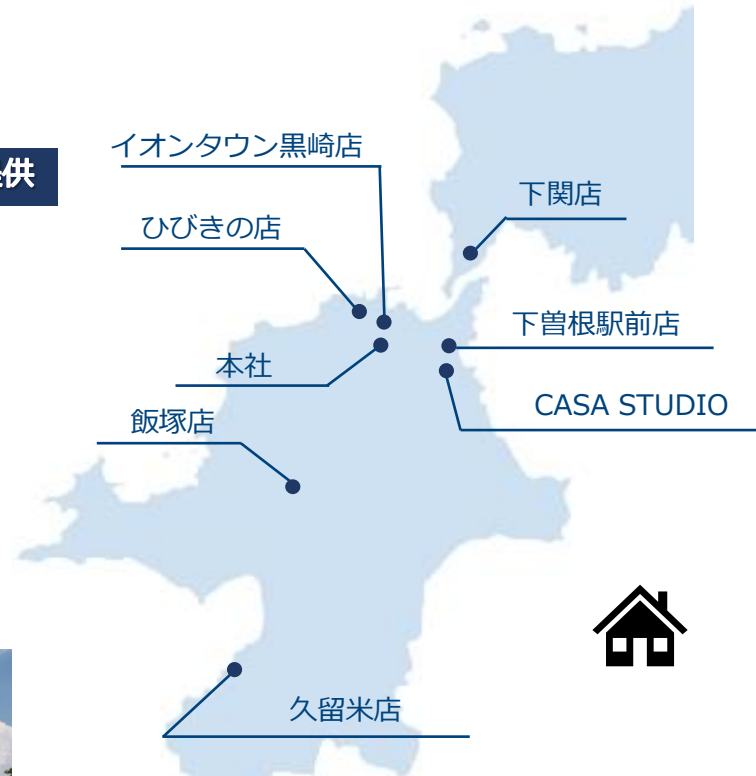


※コロナ禍においては
オンライン相談も実施。

北九州都市圏の業者別着工実績
9年連続No.1

新築一戸建て住宅・土地分譲、リフォームを提供

30年間のアフターサービス実施など、住む方の
安全・快適を重視。



北九州都市圏を中心に新築一戸建て住宅
供給実績 **3,800戸** (累計)
2021年8月時点

近年の取組み

● 株式会社関家具 × 大英産業

他業種とのコラボレーションにより、相乗効果を発揮



● 新商品開発

	<p>建売住宅の外観や内装の一部を セレクトできる、個性を取入れる ことのできる商品</p>
	<p>女性設計士とタッグを組んだ、 家事時間を短縮する女性目線の設計</p>
	<p>吹き抜けや中二階など、 イエナカがまるで公園のような間取り</p>

● 新商品開発



建売住宅でありながらも“自分らしさ”を追究する、
価値観の多様化に基づいた商品開発



the park

コロナ禍における“おうち時間”の
過ごし方の変化を基に新商品を展開



社会の課題
空地・空家問題

✕

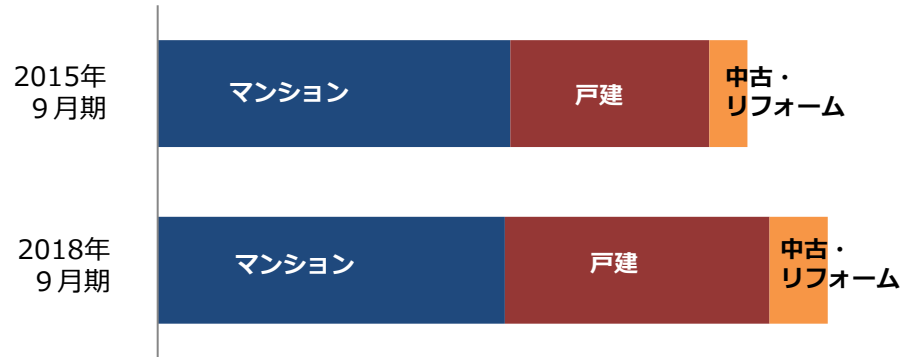
住まいの多様化
価値観の多様化

中古住宅事業の
需要は増加

国土交通省による「新住生活基本計画」では
2016年から2025年への市場規模目標を設定

中古住宅流通市場規模 **4兆円** (H25) → **8兆円** (H37)
 リフォームの市場規模 **7兆円** (H25) → **12兆円** (H37)

当社事業別売上推移



中古住宅流通市場の高まりと共に
「中古住宅買取再販事業」を強化



当期は更に地域密着の活動を行うため、
「北九州中心の活動」から
「福岡市内」「熊本県」「大分県」へと
物件の仕入活動拠点を拡大

現代の「住まい方」
に合わせて
リフォームを実施





タウンハウス事業



サンヴェルシア高峰



サンヴェルシア鷹ノ巣



サンヴェルシア大里中央

タウンハウスは同世代のコミュニティが特徴
コミュニティの形成を図るため、大英産業主催のご購入者様イベントを開催



共用施設のピザ窯によるピザと餅つき大会



投資用戸建て賃貸事業を開始

2021年9月期は3物件の8棟を売上

コロナ禍で戸建需要が増え、また副業への関心による不動産投資への関心の高まりを背景に、投資用の戸建て賃貸分譲事業を開始。

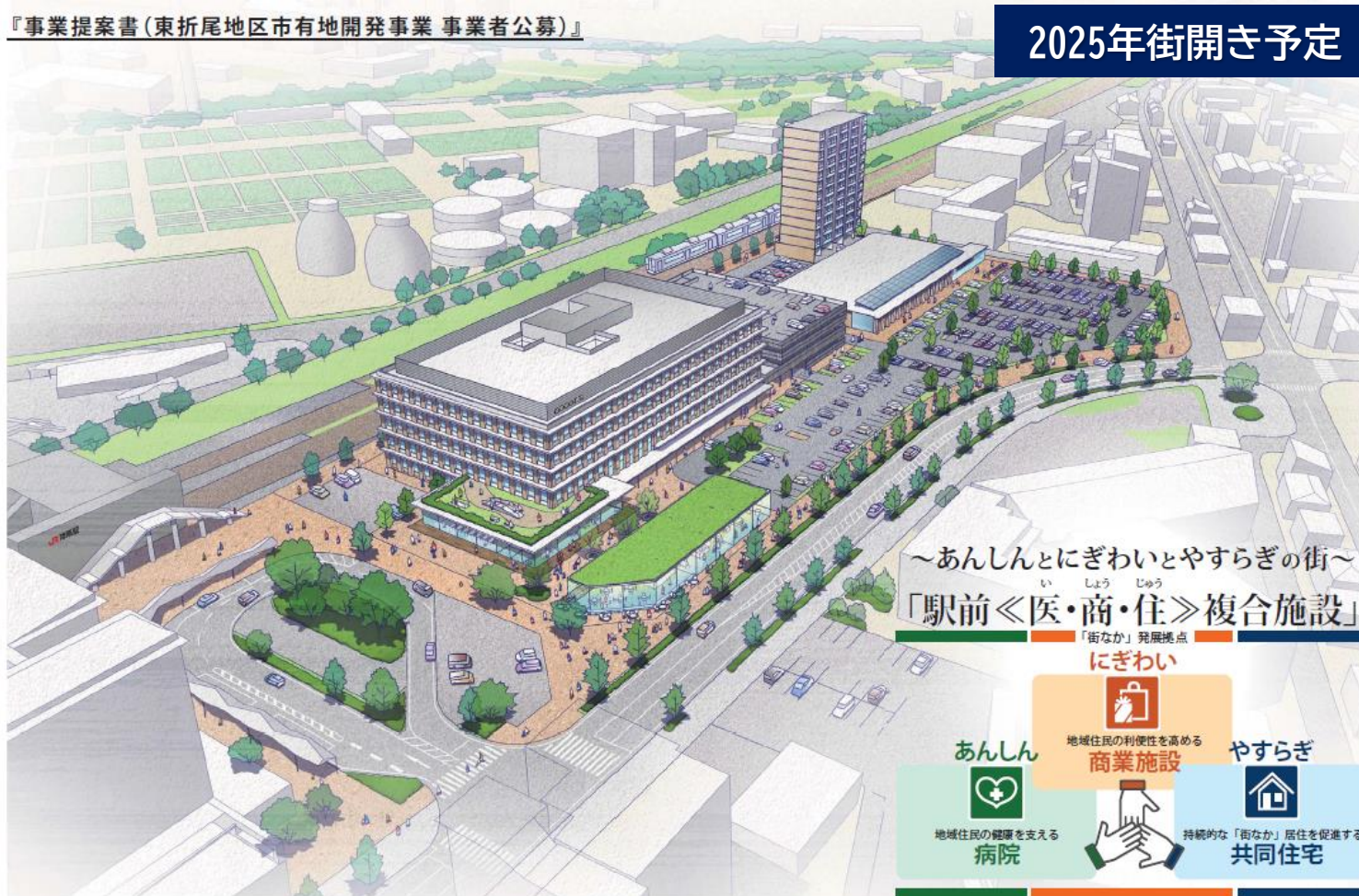
サンラプロ荻田駅前



「東折尾土地区画整理事業」入札

北九州市陣原駅前の区画整理開発事業者として、「松尾組・医療法人しょうわ会・大英産業連合体」にて決定。
駅前の《医療・商業施設・住宅》一体開発として持続可能な街づくりを行う。

『事業提案書(東折尾地区市有地開発事業 事業者公募)』



2020年9月期 「街づくり事業」を発足

〈「街づくり事業」の今後の取組み〉

- 年間の土地情報は約6,000件。
既存事業で利用できていない土地の活用
- 人口減少などの社会課題を見据え、
分譲事業以外の事業の柱を創出
- 商品ラインナップの拡大、顧客の拡大
- **街づくりによる付加価値向上により、
既存事業とのシナジー発揮、
異業種との連携強化**
- **空地、空家の活用、官民連携による
公有地の活用**

既存事業における成長戦略

●商品ラインナップの拡充

市場の変化に対応した商品ラインナップを拡充。競合会社との差別化を図るとともに、顧客の幅を拡大。

●事業エリアの拡大

福岡・北九州都市圏エリアから、市場を分析しエリアを拡大。



住宅事業

●第4の事業の柱となる事業の創出

外部環境を見据え、分譲事業以外の事業の創出による顧客の拡大。

●官民、他業種との連携による街づくり

既存事業との連携を超え、官民共同事業や他業種との連携を積極的に行い、定住促進やSDGsへ貢献。

マンション事業

●販売シェアの拡大

価格帯における商品ラインナップを拡大し、顧客の幅を増幅。

●管理業の事業拡大

不動産流通事業

●事業エリアの拡大

北九州都市圏から熊本・福岡、そして当期は大分へエリアを拡大。

自社マンション・一戸建ての供給エリアにて相乗効果を発揮。

●戸建て市場の強化

市場の大きい一戸建ての再販事業を強化。

街づくり事業



新たな事業等における成長戦略

「すまい」の事業領域

- ・ ライフサイクルに寄り添い、収益物件や新商品を多数投入

マイホーム・賃貸領域、資産運用領域等の商品を開発
→「街づくり事業」にて、戸建て賃貸事業を開始

- ・ 既存事業の周辺商品の展開

既存事業の顧客に対し、オプション・家具、サービスの拡大

「まち」の事業領域

- ・ 既存事業の周辺商品の展開

異業種との連携強化・官民連携による公有地の活用
空地、空家の活用

→「街づくり事業」発足により本格始動

不動産テック(DX)の推進

- ・ マーケティングツールの導入や顧客情報整備・活用を促進。
社内全体のデジタル化による業務改善

M&Aの積極的取組み

- ・ 不動産・建築業界を中心に積極的に検討を実施。

人財の育成

- ・ 新規事業提案制度・フォロー体制を構築
→ チャレンジしやすい環境を整備
- ・ 幹部人財の育成

4. SDGs、ESGの取組み

● こども大工の実施

住宅建物建設時に出る端材を利用した木工製作による学習機会の創出や、シニア大工、障がい者雇用・働き甲斐の創出を目的としています

北九州みらいキッズプロジェクト
KITAKYUSHU MIRAI KIDS PROJECT

こどもたちの“笑顔”で街を元気に

出張こども大工

アップサイクル!!

北九州SDGsクラブ認定の3社共同プロジェクト (大英産業・大英工務店・森の木工房) です。住宅端材が廃棄されているという課題の解決を目的とし、「出張こども大工」では端材からできた木工キットで「見えてオリジナルのイスや端材ハウス(遊具)」を制作するイベントを実施しています。

北九州SDGsクラブ プロジェクトチームとして未来の人材が育つために

—Supported by—

大英産業
DAIEI

「出張こども大工」イベント写真公開中!

検索 北九州みらいキッズプロジェクト

私達は持続可能な開発目標 (SDGs) を支援しています。

大英工務店
DAIEI

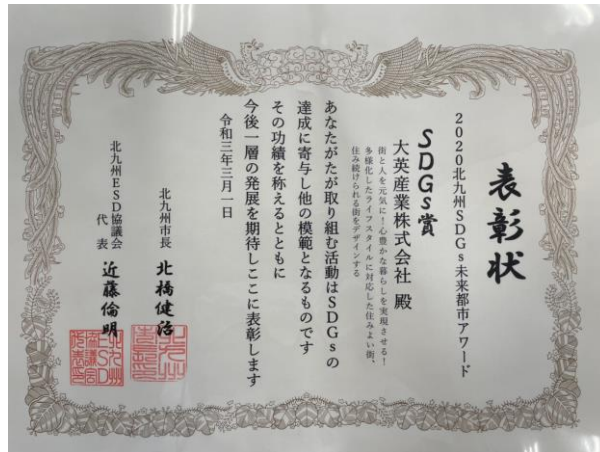
KUWANOMI
森の木工房



※子供たちの写真は幼稚園・保護者様の許可を取り撮影、ホームページ等への掲載を行っております。

● 2020年北九州SDGs未来都市アワード「SDGs賞」受賞

「当社の事業を通じ、多様なライフスタイルに対応できる商品を提供することで、「環境や住み続けられるまちづくり」など様々なゴールにアプローチできている、また、従業員の意識改革や地域の人材育成など、積極的に地域との繋がりを形成し、市民のシビックプライドの醸成にも寄与している」などの理由が挙げられ受賞いたしました。



● 北九州市の高校のSDGs取組に参加

北九州市の高校生によるSDGsの取組に参加し、SDGsの取組における意見交換を行いました。



● 健康経営優良法人認定

経済産業省の認定制度である「健康経営優良法人2021」に選出されました。
従業員の健康維持のため、毎朝のラジオ体操、健康診断、ストレスチェックなどを実施しております。



2021
健康経営優良法人
Health and productivity

5. 地域貢献活動

● 地域貢献活動



地域清掃への参加



北九州マラソンへの協賛



Kitakyu March 開催

シャボン玉石けん(株)
×
大英産業



地元企業との連携



黒崎子ども商店街参加



よみうり「子供記者」協賛

- ・事業エリアにおける自治体へのお祭り・イベントへの参加、協賛
- ・災害被災地への寄付
- ・地元町内会へのパトロールカーの寄贈

※コロナウイルス感染症以前の写真です

● コロナ禍における貢献活動



社内献血の実施

テイク
アウト
できます。



「テイクアウトマップ」
協賛



学校給食の買取り

6. 事業等のリスクについて

1.外部環境の変化

①災害等によるリスク

当社グループでは、震災時による従業員の安全、当社建築に係るビジネスパートナーの安全を確保するため、大地震マニュアルの作成や安否確認、災害対策本部の訓練等を実施しております。
しかしながら、当社グループの事業エリアにおける地震や台風、昨今の大雨や洪水等の災害が発生した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

②コロナウイルス感染症の影響

新型コロナウイルス感染症における当社グループへの影響としましては2点と分析しております。

I.緊急事態宣言等における住宅購入マインドの低下、販売活動の停止

九州各地で緊急事態宣言の発令が繰り返し行われており、今現在感染症収束は見えておりません。
2021年9月期の業績予測には一定の影響は見込み、業績に織り込んでおりましたが、更なる長期化等により売上等に影響を及ぼす可能性があります。

II.アメリカの住宅需要に影響とする「ウッドショック」

ウッドショックにより国内でも木材の高騰が継続しており、また木材以外にも住宅設備の高騰が起こっており、当社事業においても価格等に可能性があると考えております。

2. 金融機関の融資等について

① 有利子負債について

当社グループでは、原則としてプロジェクト案件ごとに用地取得、建築費用等必要な資金を金融機関より調達しており、有利子負債が高い水準で推移しております。また運転資金に関しましては原則手許資金で賄うこととしておりますが、資金繰り弾力化のため一部金融機関からの借入を実施しております。将来において金利が上昇した場合、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

② 金融機関の融資について

当社グループの事業については、多額の資金が必要となります。多額の資金を自己資金で賄うことは現実的ではなく、金融機関等の借入により遂行しております。経済環境の変化により、金融機関の融資条件がより一層厳しくなった場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

③ 棚卸評価損処理について

当社グループでは事業の性質上、棚卸資産が総資産に占める割合は2020年9月期において62.47%と非常に高い水準にあります。会社方針により竣工在庫を抑制するよう努めており、完成在庫である販売用不動産の割合を抑制していきませんが、不動産の市場価値が下落した場合尚などは評価損処理が発生し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

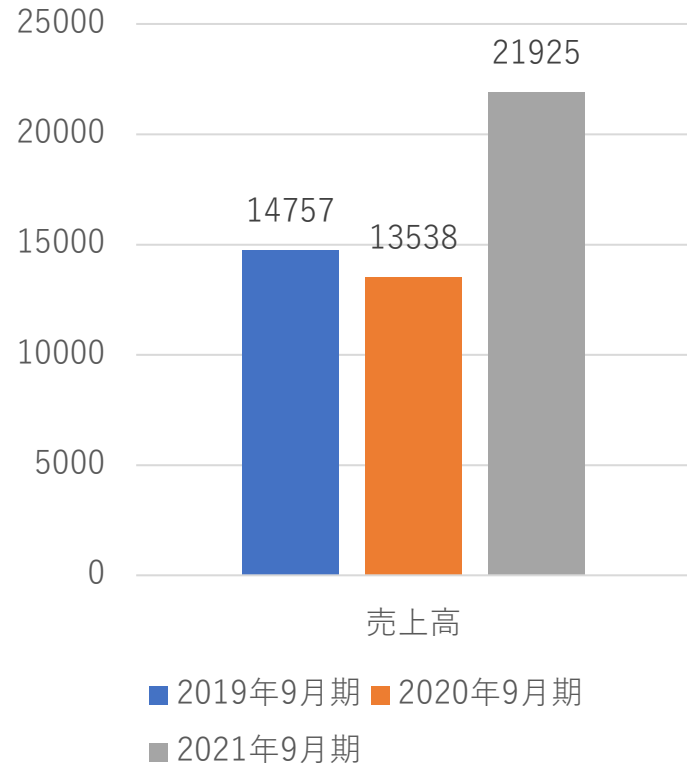
7. 2021年9月期 第3四半期決算報告

- 2021年9月期第3四半期の連結業績は、売上高21,925百万円（前年同四半期比161.9%増）、営業利益604百万円（同289.4%増）、経常利益492百万円（同258.5%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益316百万円（同252.2%増）となりました。
- 昨年度はマンション事業、住宅事業共に第4四半期に売上が偏っていましたが、今年度は昨年度と比べ「売上の偏重」を改善出来ております。

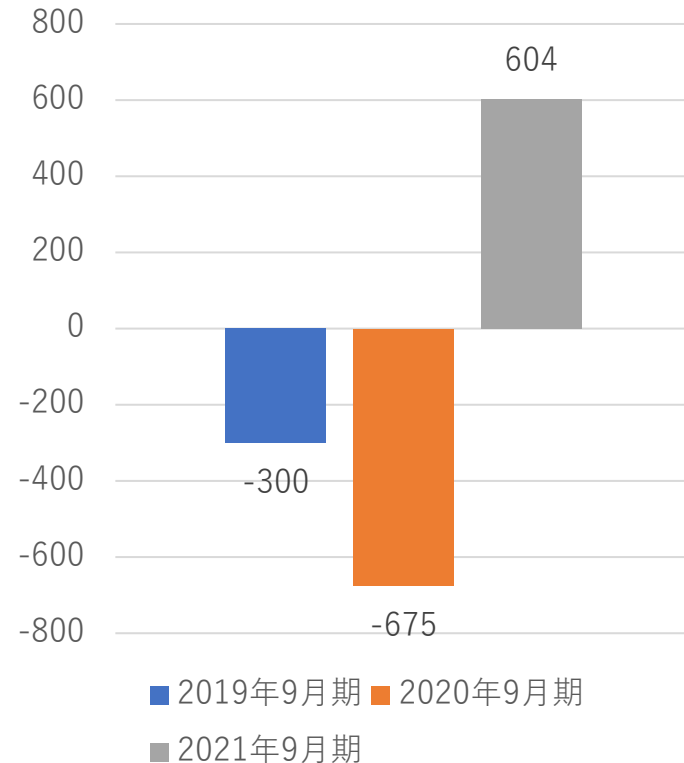
	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属する 四半期純利益
前第3四半期実績	13,538百万	△675百万	△840百万	△605百万
当第3四半期実績	21,925百万	604百万	492百万	316百万
前年同期比	161.9%	289.4%	258.5%	252.2%

(単位：百万円)

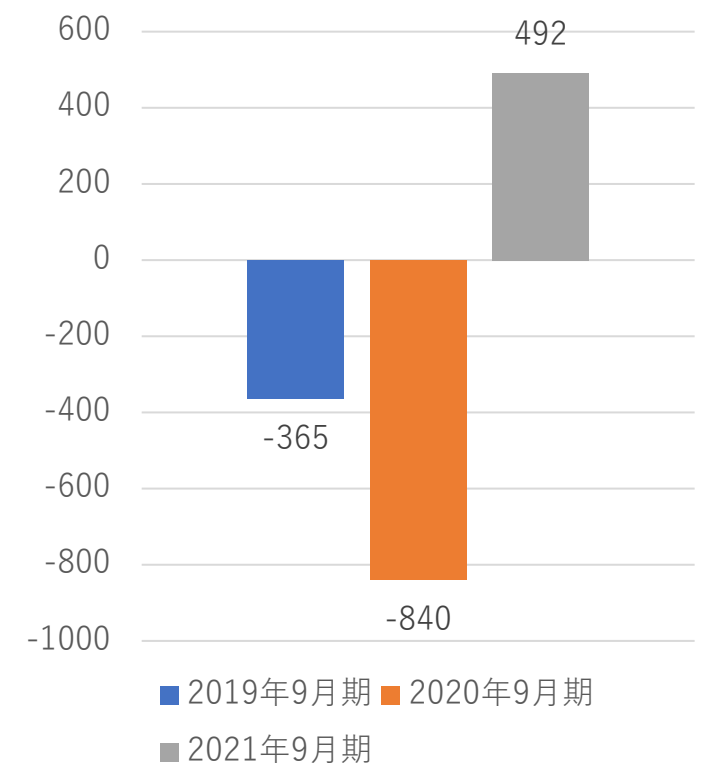
売上高



営業利益



経常利益



これまでの課題であった売上の偏重（不動産特有である3月、9月に売上の偏りが発生）を改善。

事業セグメント別連結売上高 (2020年10月1日～2021年6月30日)

(単位：千円)

	売上高	2019年9月期第3四半期 連結累計期間実績 (2018.10～2019.6)	2020年9月期第3四半期 連結累計期間実績 (2019.10～2020.6)	2021年9月期第3四半期 連結累計期間実績 (2020.10～2021.6)
マンション事業	分譲マンション	4,474,213	4,790,115	10,538,540
	管理業 (子会社リビングサポート)	146,086	174,490	223,743
	計	4,620,299	4,964,606	10,762,284
住宅事業	戸建事業	8,463,706	6,779,230	9,104,206
	不動産流通事業	1,474,782	1,481,897	1,644,201
	街づくり事業	154,025	269,746	370,183
	計	8,463,891	8,580,874	11,118,591
その他	温泉管理・賃貸管理	44,288	41,760	44,488
	合計	14,757,288	13,537,241	21,925,364

2021年9月期通期見通しについて

	2019年9月期 通期実績	2020年9月期 通期実績	2021年9月期 通期予測
売上高	30,220百万	28,879百万	35,011百万
経常利益	2,031百万	1,003百万	1,184百万
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,259百万	626百万	749百万
1株当たり純利益	413.85円	191.67円	228.93円
自己資本率	19.73%	19.74%	—

- 2021年9月期通期連結業績予測を基に、配当金、株主優待を予定しております。

■ 2021年9月期配当予想

2021年配当金（予定）	1株当たり 20円
2020年配当金（実績）	1株当たり 18円

■ 2021年9月期優待予定

2021年優待（予定）	100株～ 1,000円分クオ・カード	500株～ 2,000円分クオ・カード
2020年優待（実績）	100株～ 1,000円分クオ・カード	500株～ 2,000円分クオ・カード

証券コード	福証本則：2974	
株価	1,123円	(2021年8月20日終値)
単元株数	100株	
PER (株価収益率)	5.85倍	※ (1)
PBR (株価純資産倍率)	0.57倍	※ (2)
1株当たり配当金	20.0円	(第53期配当金額予定)
配当利回り	2.1%	

※ (1) PERは2020年9月期における1株当たり当期純利益191.67円に基づき上記株価で計算
 ※ (2) PBRは2020年9月期における1株当たり純資産額1,947.62円に基づき上記株価で計算

本資料に含まれる将来の見通し等におきましては、当社が現時点で入手可能な情報から得られた判断に基づいており、多分に不確実な要素を含んでおります。実際の業績等は、さまざまな要因の変化によりこれらの見通しと異なる可能性があります。

ご清聴ありがとうございました
