

56期（2024年9月期） 第1四半期 決算報告



大英産業株式会社

(福証本則：2974)

1	当社の概要	P. 3
2	56期（2024年9月期） 第1四半期決算報告	P. 7
3	第1四半期 事業別業績報告	P. 13
4	第1四半期TOPICS（2023年10月～12月）	P. 17
5	株式の状況及び株主様への利益還元について	P. 21

1. 当社の概要

① 会社概要

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	
資本金	3億3,089万円（令和6年1月末）	
直近売上高	357億円	
従業員数	410名（令和5年9月30日現在）	
子会社	大英リビングサポート株式会社 株式会社大英エステート	株式会社大英工務店 株式会社大英不動産販売



② 事業展開エリアと事業内容

分譲マンション事業

九州・山口全域にて展開※
3～4LDKを中心とするサンパーク、
1～3LDKを中心とするサンレリウスを展開。
マンション管理事業を、子会社である
大英リビングサポートにて行っている。

※沖縄県を除く



ザ・サンパーク小倉駅タワーレジデンス

不動産流通事業

福岡県・熊本県・大分県を中心に
中古マンション、中古一戸建ての
買取再販事業を行う。
中古住宅を現代の住まい方、ニーズに
合わせ、リフォームを施し販売を行う。



分譲住宅事業

福岡県全域、熊本県、大分県北部、
佐賀県、山口県にて展開
分譲住宅を中心とし、コンセプトを
変えた複数のシリーズを展開。
分譲住宅の販売と併せ、新築住宅の
オプション工事やリフォーム事業、
また土地分譲を行う。



55周年モデル ARCHI DAYS

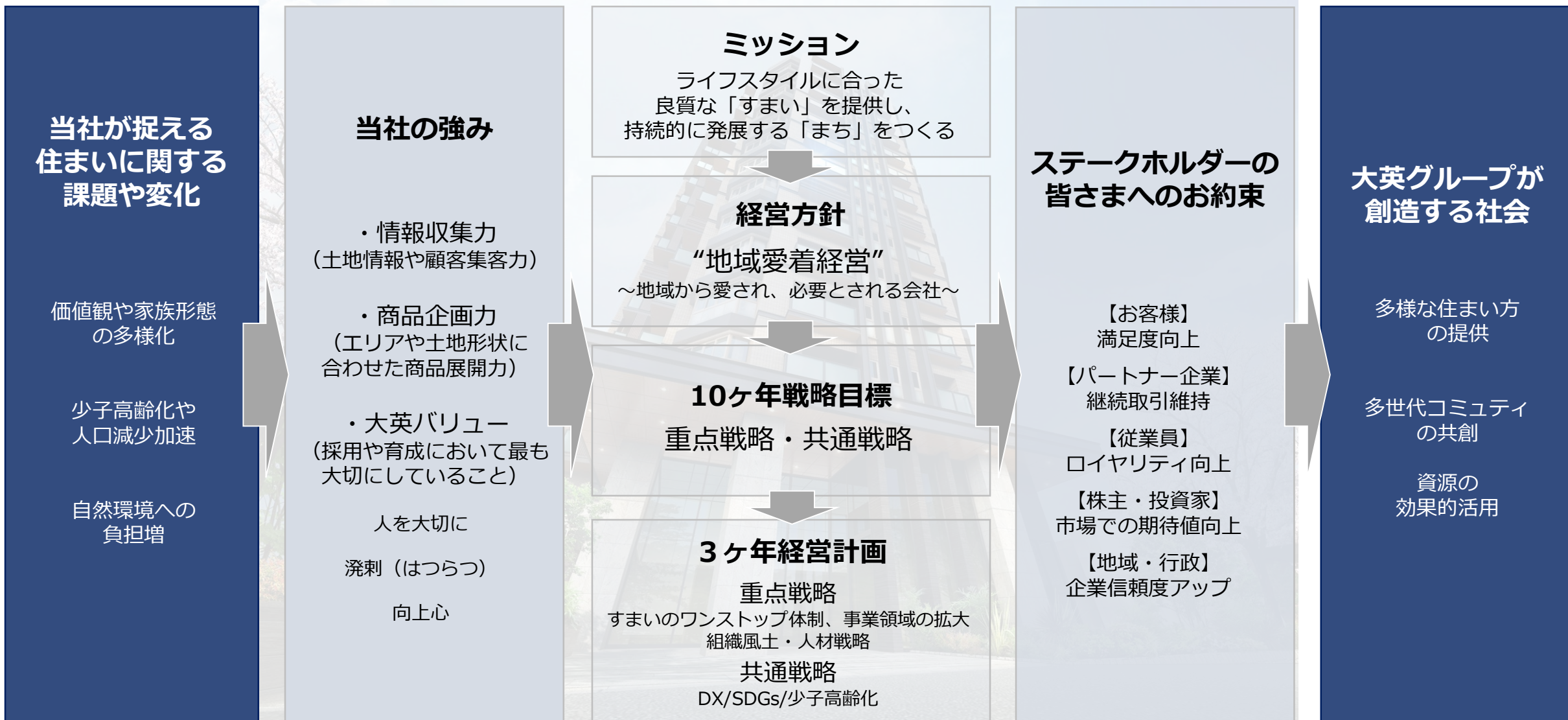
街づくり事業

当社に集まる土地情報の中から、
分譲マンションや分譲住宅では
合わない条件の土地を活用し、
投資家向け商品やタウンハウス等、
新たな商品開発を行う。
また、広大な土地や再開発、区画
整理事業等の土地においても、
行政や民間の企業様を巻き込み
ながら街づくりを行う。



投資用戸建賃貸 サンラプロ永犬丸西

経営理念 「元気な街、心豊かな暮らし」



2 . 56期（2024年9月期） 第1四半期 決算報告

① 連結損益計算書 (2024年9月期第1四半期)

(単位：千円)

	54期 (2022年9月期) 第1四半期累計実績		55期 (2023年9月期) 第1四半期累計実績		56期 (2024年9月期) 第1四半期累計実績		前年比
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	
売上高	6,813,634	100.0%	7,743,939	100.0%	7,041,450	100.0%	90.9%
売上総利益	1,178,033	17.3%	1,588,768	20.5%	1,031,722	14.7%	64.9%
営業利益 または営業損失	11,003	0.2%	294,623	3.8%	△272,100	-	-
経常利益 または経常損失	△33,534	-	225,660	2.9%	△346,856	-	-
親会社株主に帰属する 四半期純利益または純損失	△20,664	-	155,113	2.0%	△258,867	-	-

- 分譲マンションの完成が第4四半期に偏ることによる売上の低下
- 分譲戸建、中古物件買取再販事業の完成在庫販売強化に伴う、利益率の大幅な低下

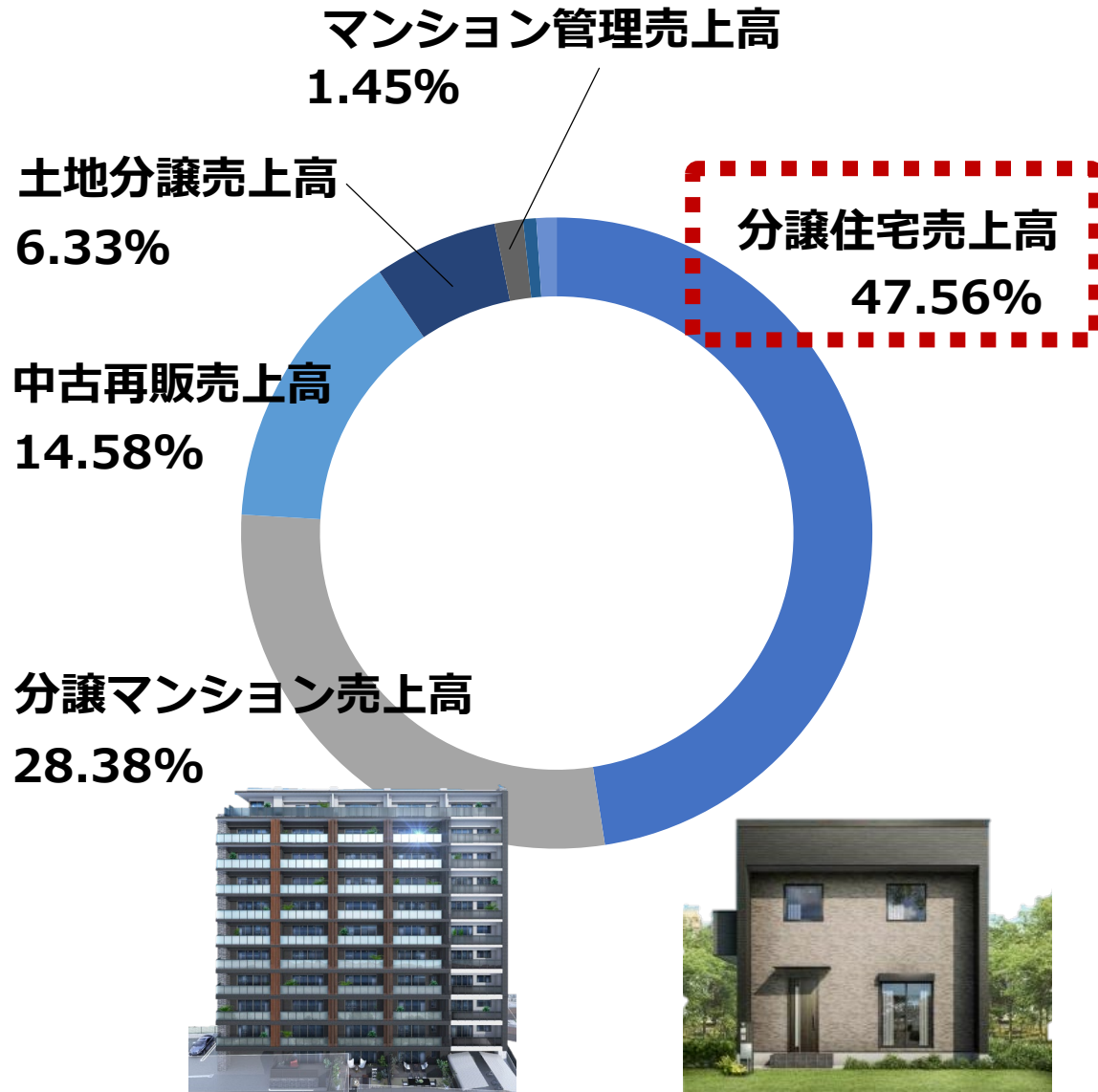
② セグメント・事業別連結売上高推移

(単位：千円)

セグメント	売上高	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)	56期 第1四半期実績 (2023.10~2023.12)	前年同期比 増減	前年同期比
マンション	分譲マンション	3,036,810	3,736,347	2,009,312	△1,727,035	53.8%
	管理業 (大英リビングサポート)	79,426	92,693	104,062	11,369	112.3%
	その他	-	-	27	27	-
	計	3,116,237	3,829,040	2,113,401	△1,715,639	55.2%
住宅事業	戸建事業	2,834,151	3,123,853	3,747,772	623,917	120.0%
	すまいサポート事業	-	5,378	91,375	85,997	1699.0%
	不動産流通事業	634,228	759,109	1,063,675	304,564	140.1%
	街づくり事業	212,741	3,790	0	△3,790	-
	その他	182	4,240	4,434	193	104.5%
	計	3,681,303	3,896,372	4,907,256	1,010,884	125.9%
その他	温泉管理・賃貸管理	16,092	18,525	20,792	2,266	112.2%
	合計	6,813,634	7,743,939	7,041,450	△702,488	90.9%

※ 56期よりすまいサポート事業にリフォーム・分譲住宅のオプション工事を計上
金額：1,000円以下はすべて切り捨て %：小数点第2位四捨五入

③ 商品別における売上ポートフォリオ



①分譲マンションの竣工引渡が1棟のみであったため、47.56%が分譲住宅の売上となった。

②前期第1四半期は、福岡市博多区の大型土地分譲を計上していたが、当期は大型の土地分譲はないため、土地分譲比率が減少した。

商材別 売上高			
2024年9月期 第1四半期累計実績 (2023.10~2023.12)			
単位：千円			
分譲住宅	3,348,644	マンション管理	101,947
分譲マンション	1,998,248	リフォーム	47,623
中古再販	1,026,450	仲介	3,310
土地分譲	445,779	手数料収入その他	69,447

※金額：1,000円以下はすべて切り捨て %：小数点第2位四捨五入

④ 2024年9月期連結業績における見通し

	55期 (2023年9月期) 通期実績	56期 (2024年9月期) 中間期予想 (開示)	56期 (2023年9月期) 通期予想 (開示)	前年同期比
売上高	35,759百万円	14,323百万円	38,555百万円	107.8%
営業利益 または営業損失	1,021百万円	△449百万円	1,123百万円	110.0%
経常利益 または経常損失	808百万円	△610百万円	812百万円	100.5%
親会社株主に帰属する 当期純利益または純損失	528百万円	△629百万円	531百万円	100.7%

Ⓜ 現段階におきましては、2023年11月11日に開示しております、「2024年9月期の連結業績予想」に修正はございません。

※100万円以下はすべて切り捨て

⑤ 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)

	2023年9月30日	2024年12月31日	前年同期末 対比	差異要因
資産の部	39,829百万	39,858百万	29百万	
流動資産	37,628百万	37,524百万	△103百万	・完成在庫の減少により販売用不動産が18億減少 ・中古物件の借入増加及び分譲住宅の着工件数増加により仕掛販売用不動産が24億増加
固定資産	2,200百万	2,333百万	133百万	
負債の部	31,919百万	32,247百万	327百万	
流動負債	23,892百万	22,676百万	△1,215百万	・前会計年度末に竣工した分譲マンションの建築費等の支払いが当期に行われたため、支払手形及び買掛金が12億減少
固定負債	8,027百万	9,570百万	1,543百万	・分譲マンションの土地仕入や着工により長期借入金が15億増加
純資産合計	7,909百万	7,610百万	△298百万	・第1四半期は当期純利益が△2.5億となったため、純資産が減少
負債純資産合計	39,829百万	39,858百万	29百万	

※ 100万円以下はすべて切り捨て

完成在庫の販売が進みつつも、当期仕入済みの仕掛販売用不動産数が多いこと、また、58.59期に向けた分譲マンション用地の仕入れにより仕掛販売用不動産が増加、併せて長期借入金が増加した。

3. 第1四半期 事業別業績報告

●分譲マンション1棟が竣工・全戸引渡し

当第1四半期は福岡県福岡市の「サンパーク南福岡グラッセ」が竣工し、全戸引渡しが完了。完成在庫の販売も順調に推移し、12月末時点での完成在庫は12戸のみとなった。



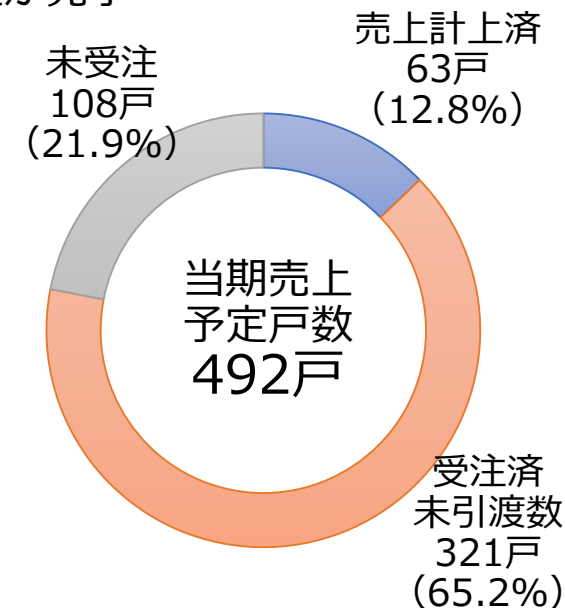
●新規分譲開始 1棟

大分県23棟目となる、大分県大分市「サンパーク下郡グラッセ」が新規分譲開始。

●当期売上予定のうち78%の受注が完了

当期の分譲マンション売上予定戸数492戸のうち、売上計上済物件と受注済み未引渡し物件にて78%と、当期の売上計画に対し、順調に推移。

当期引渡し物件の販売108戸及び、次期（2025年9月期）計上物件の販売に注力する。



●業績

- ✓ 竣工した「サンパーク南福岡グラッセ」、完成在庫の引渡しを実施。
- ✓ 売上総利益は19.7%
前年度との大幅な乖離はないが、売上高が減少したことに伴い、営業利益が低下。

※2023年9月期は土地分譲売上高・利益を含む。

（単位：千円 千円以下切捨て）

マンション事業	2023年9月期 第1四半期累計実績 (2022年10月～2022年12月)	2024年9月期 第1四半期累計実績 (2023年10月～2023年12月)	前年対比
分譲マンション 売上計上戸数	90戸	63戸	
売上高	3,736,347	2,009,312	53.77%
営業利益	492,273	29,423	5.98%

● 完成在庫の圧縮とともに事業回転率の圧縮を図る

当期は、前期より増幅した完成在庫の販売を強化しており、完成在庫の販売数は順調に推移。

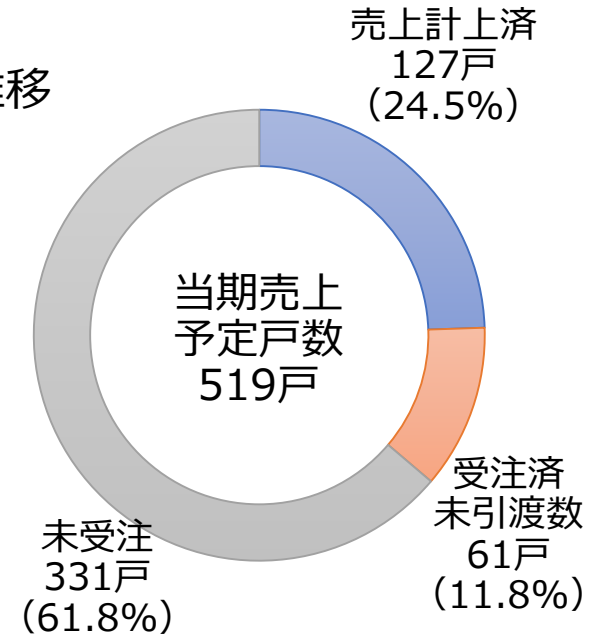
しかしながら、価格を下げた販売となったため、利益率が大幅に減少した。
完成在庫の圧縮と同時に事業回転率を高めることにより、圧縮後の利益率向上を目指す。



● 受注（販売契約）は順調に推移

当期戸建事業の分譲住宅の引渡し予定戸数は519戸。
第1四半期までに約36.2%の受注（契約）が完了。

未受注の331戸の販売に注力し、当期内での引渡しを行う。



● 業績

- ✓ 第1四半期における受注残が減少していた前年と比較し、売上計上戸数は増加。
- ✓ 完成在庫の早期販売を強化したため、売上総利益が大幅に減少。販管費は概ね昨年と同等程度であったため、営業利益額が減少した。

（単位：千円 千円以下切捨て）

戸建事業	2023年9月期 第1四半期累計実績 (2022年10月～2022年12月)	2024年9月期 第1四半期累計実績 (2023年10月～2023年12月)	前年対比
売上計上戸数 <small>(戸数は建売住宅のみ)</small>	102戸	127戸	
売上高	3,123,853	3,747,772	120.0%
営業利益	156,198	60,562	38.8%

不動産流通事業（住宅事業セグメント）

市場全体として、新築相場の上昇に伴い、中古物件の相場も大幅に上昇。購入希望価格との乖離が大きく販売率は減少傾向にある。

販売件数が上昇し、売上は140%と増加しているものの、完成在庫の販売強化により利益率が低下。

●業績

- ✓ 完成在庫の販売強化のため、価格を下げた販売となり、売上件数は増加。
- ✓ 1件当たりの仕入れ単価は上昇しているものの、顧客の希望価格との乖離が大きく、価格を下げた販売となっているため、利益率が低下。

(単位：千円 千円以下切捨て)

不動産流通事業	2023年9月期 第1四半期累計実績 (2022年10月～2022年12月)	2024年9月期 第1四半期累計実績 (2023年10月～2023年12月)	前年対比
売上計上戸数	42戸 (中古戸建・マンション、土地分譲)	62戸 (中古戸建・マンション、土地分譲)	
売上高	759,109	1,063,674	140.1%
営業利益	20,024	22,926	114.5%

街づくり事業（住宅事業セグメント）

投資用物件の販売、大型の街づくり事業を展開。

当第1四半期は投資用戸建賃貸住宅、土地分譲等の売上はなし。

山口県防府市「駅北公有地活用事業」における、複合的な街づくりとしてタウンハウスや商業施設の建設に着手。

●業績

- ✓ 当第1四半期の売上はなし。
販管費が前年を下回ったため、営業利益額は概ね横ばい。

(単位：千円 千円以下切捨て)

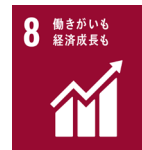
街づくり事業	2023年9月期 第1四半期累計実績 (2022年10月～2022年12月)	2024年9月期 第1四半期累計実績 (2023年10月～2023年12月)	前年対比
売上高	3,790	—	—
営業利益	△32,170	△32,652	—

4. 第1四半期TOPICS

(2023年10月～12月)

TOPICS 1

「地域材」を利用した初の分譲戸建 現場見学会の開催



● 目的と背景

当社「中長期成長戦略」において、SDGsへの取組みを掲げております。地産地消の住まいづくりとして「九州産木材の活用」を推進しておりますが、北九州木材を使用した一棟目の建築現場にて見学会を行いました。

「地域産木材利用協定」を締結した北九州市をはじめとするパートナーの皆さま、その他行政・民間の方々等多くの方に興味・関心をお持ちいただき、当社の施工事例をご覧いただくことができました。



供給体制を確立していくことが課題となっておりますが、今後もビジネスパートナーの皆様方と一緒に地域産木材の活用に向け活動してまいります。



TOPICS 2

すまいサポート事業による、 リフォーム・分譲住宅オプション工事受注が好調に推移



これまですまいサポート事業にて受注してきた、過去にご購入いただいたお客様のリフォームや、新築の分譲住宅のエクステリアに加え、前年に販売を開始した「離れ」の認知が少しずつ広がり、受注が増加傾向にあります。

また、これまで北九州都市圏のみで受注してきたリフォーム工事において、熊本県においても受注体制が確立できつつあり、熊本エリアでの商品提供の拡大が行えております。

大英 CODATE の離れ【フリーダムシリーズ】
FREEDOM SERIES



TOPICS 3

地域貢献活動



経営方針である「地域愛着経営」の基、元気な街をつくるため、地域の皆様との関りは必須と考えております。

● 「北九州みらいキッズプロジェクト」

「北九州みらいキッズプロジェクト」の一環で「出張ども大工」を開催しております。幼稚園や保育園での実施から始まり、今では地域イベントでの開催が定着してまいりました。プロジェクトを通じて持続可能な社会の実現を目指します。



● 大分県日田市 山林での植林に参加

当社分譲住宅に使用される木材の一部を切り出した山に新たなヒノキの苗を植えました。



● 地域の復興を応援

火災に見舞われた北九州市旦過市場復興にあたり、小倉昭和館様の再建に協力させていただきました。



5. 株式の状況及び 株主様への利益還元について

① 株式の状況

取 引 所
証 券 コ ー ド
発 行 株 式 数
株 価

単 元 株 数
P E R (株 価 収 益 率)
P B R (株 価 純 資 産 倍 率)
1 株 当 た り 配 当 金
配 当 利 回 り

福岡証券取引所本則 (令和元年6月4日上場)

福証本則 : 2974

3,297,000株

1,035円

(2024年2月5日終値)

100株

6.45倍 ※ (1)

0.43倍 ※ (2)

23.0円

2.22% ※ (3)

- ※ (1) PERは2023年9月期決算数値における、1株当たり当期純利益160.5円に基づき上記株価で計算
※ (2) PBRは2023年9月期決算数値における、1株当たり純資産額2,398.93円に基づき上記株価で計算
※ (3) 配当利回りは、2024年9月期配当予定23円、2月5日の株価にて算出

② 株主様への利益還元について

● 配当予想及び株主優待につきましては変更ございません。

■ 配当金

2024年9月期配当金（予想）	1株当たり 23円（予想） （中間配当（3月末日）11円（予想）、期末配当（9月末日）12円（予想））
2023年9月期配当金	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

■ 株主優待

2024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
2023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
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

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ってまいります。

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。

投資家様からのご質問事項

- ① 近い将来取り組んでみたい事などありましたら教えてください。
-

重点エリア戦略

- 既存事業の商品を**ワンストップ**で提供できる体制
- ひとりのお客様により幅広い商品をご提供ですべく新商品・サービスの展開

新規事業戦略

- 不動産・住宅以外の**新規事業へのチャレンジ**
- 財務基盤を強固にするための**ストック事業の強化**

② 株主還元の方針について具体的に教えてください

② 株主様への利益還元について

● 配当予想及び株主優待につきましては変更ございません。

■ 配当金

2024年9月期配当金（予想）	1株当たり 23円（予想） （中間配当（3月末日）11円（予想）、期末配当（9月末日）12円（予想））
2023年9月期配当金	1株当たり 20円
2022年9月期配当金	1株当たり 20円

■ 株主優待

2024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
2023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
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

23

③ 利益還元の長期目標

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ってまいります。

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。

24

先程のご説明の通りでございます。

- ③ JR小倉駅に近いタワーマンションは、とても大規模なマンションだと思いますが、新たに得られた発見などがあれば教えてください。

想定を超える「駅近」物件の希少性の高さ

- ・ 高価格帯でも販売は好調 → 利便性や資産性を求める方の増加
- ・ 企画段階における、住居系以外の商業・オフィスなど複合建物への打診
→ 住居だけではない、都心部への集約傾向

④ PBRが1倍割れですが、PBRを上昇させる手立てについてご教授ください。

- 出来高が少ない要因
 - ・ 流動比率が低いこと（全体の80%以上が会社関係者）
 - ・ 上場後の2020年以降売上はのびているものの、経常利益率が2~3%と低迷していること
 - ・ 中長期的な戦略が弱く期待感を抱いていただけていないこと



● 今後の改善施策

- ① **利益率の向上及び事業回転率の短期化**を行い純資産を高めること
- ② 将来性の期待を高めるための、**中長期方針・戦略や進捗の開示**
- ③ **流動比率改善**のため、創業家等からはき出しを行うこと
- ④ **配当性向の向上**

⑤ 昨年あたりから建設業の2024年問題が報道されていましたが、貴社への影響は出ているのでしょうか。

● **建築原価の高騰**

建設会社等の人件費高騰 ・ 工期の長期化

● **建築原価分を完全に販売価格に転嫁できず利益率の低下**

- ・ お客様の住宅検討価格とのアンバランス（家賃との差額幅増）
- ・ 住宅ローン審査の厳格化
- ・ 金利上昇リスク等も相まり、検討意欲の低下

ご清聴ありがとうございました。

本資料に関するお問い合わせ先

経営管理部

TEL : 093-613-5659

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

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ございません。
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。