

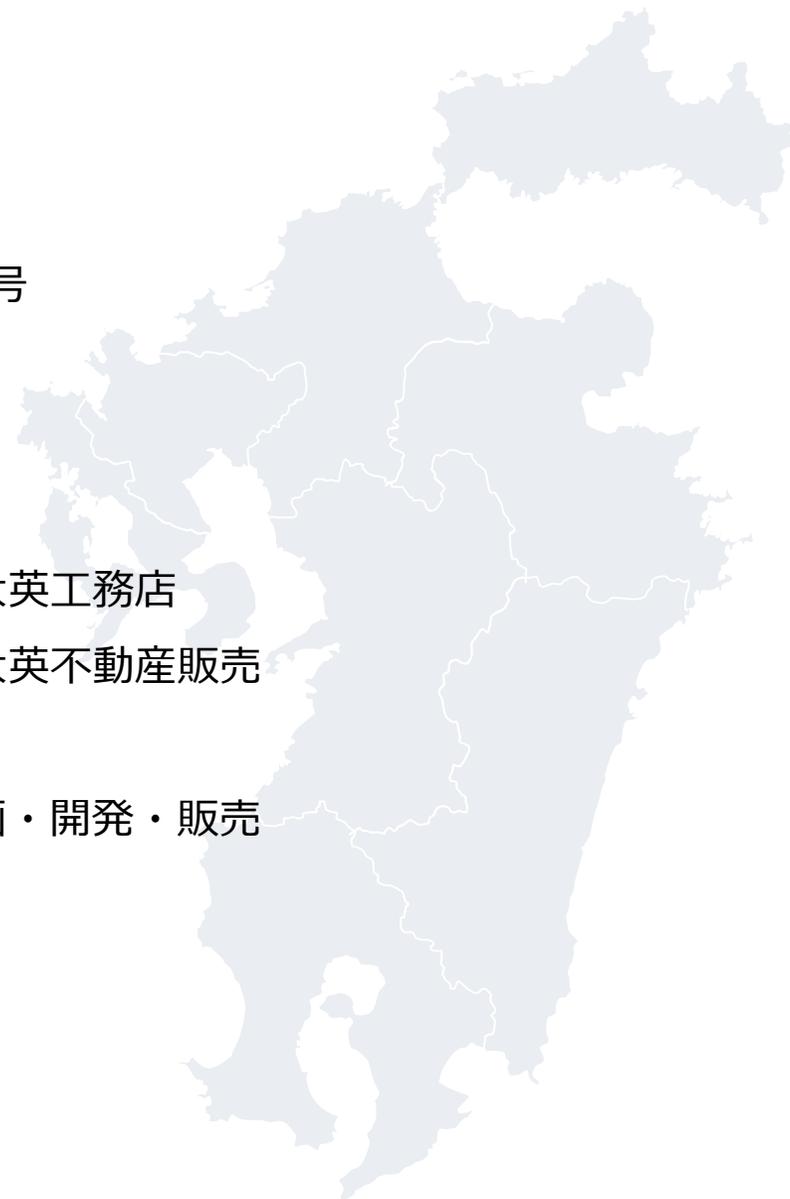
55期（2023年9月期） 第3四半期 決算説明



大英産業株式会社

(福証本則：2974)

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	3億2,946万円（令和5年6月末）
従 業 員 数	410名（令和4年10月1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



1

55期（2023年9月期）
第3四半期決算報告

P. 4

2

事業別業績報告

P. 10

3

第3四半期トピックス

P. 14

4

株主様への還元について

P. 18

5

当社の概要

P. 21

55期（2023年9月期） 第3四半期 決算報告

① 連結損益計算書（2023年9月期第3四半期）

（単位：千円）

	2021年9月期 第3四半期累計実績		2022年9月期 第3四半期累計実績		2023年9月期 第3四半期累計実績		前年比
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	
売上高	21,925,364	100.0%	18,570,552	100.0%	23,451,870	100.0%	126.3%
売上総利益	4,059,203	18.5%	3,132,361	16.9%	4,472,977	19.1%	142.8%
営業利益	604,043	2.8%	△485,641	-	343,584	1.5%	-
経常利益 または経常損失	492,418	2.2%	△627,180	-	158,009	0.7%	-
親会社株主に帰属する 四半期純利益及び純損失	316,941	1.4%	△417,441	-	89,145	0.4%	-

- 売上が第4四半期に偏重していた前年と比較し、売上の平準化に向け改善が見られたこと、利益率の高い大型の土地分譲により売上・売上総利益は増加。
- 販売費及び一般管理費が前年同期比で511百万増加。要因としては当累計期間において、分譲マンションの外部への販売委託物件の竣工が前年対比で増加したこと、住宅事業における外部委託物件が増加したことによる販売手数料の増加（+173百万）、人員の増加、ベースアップ等による人件費の増加（+206百万）があげられる。

② セグメント・事業別連結売上高推移

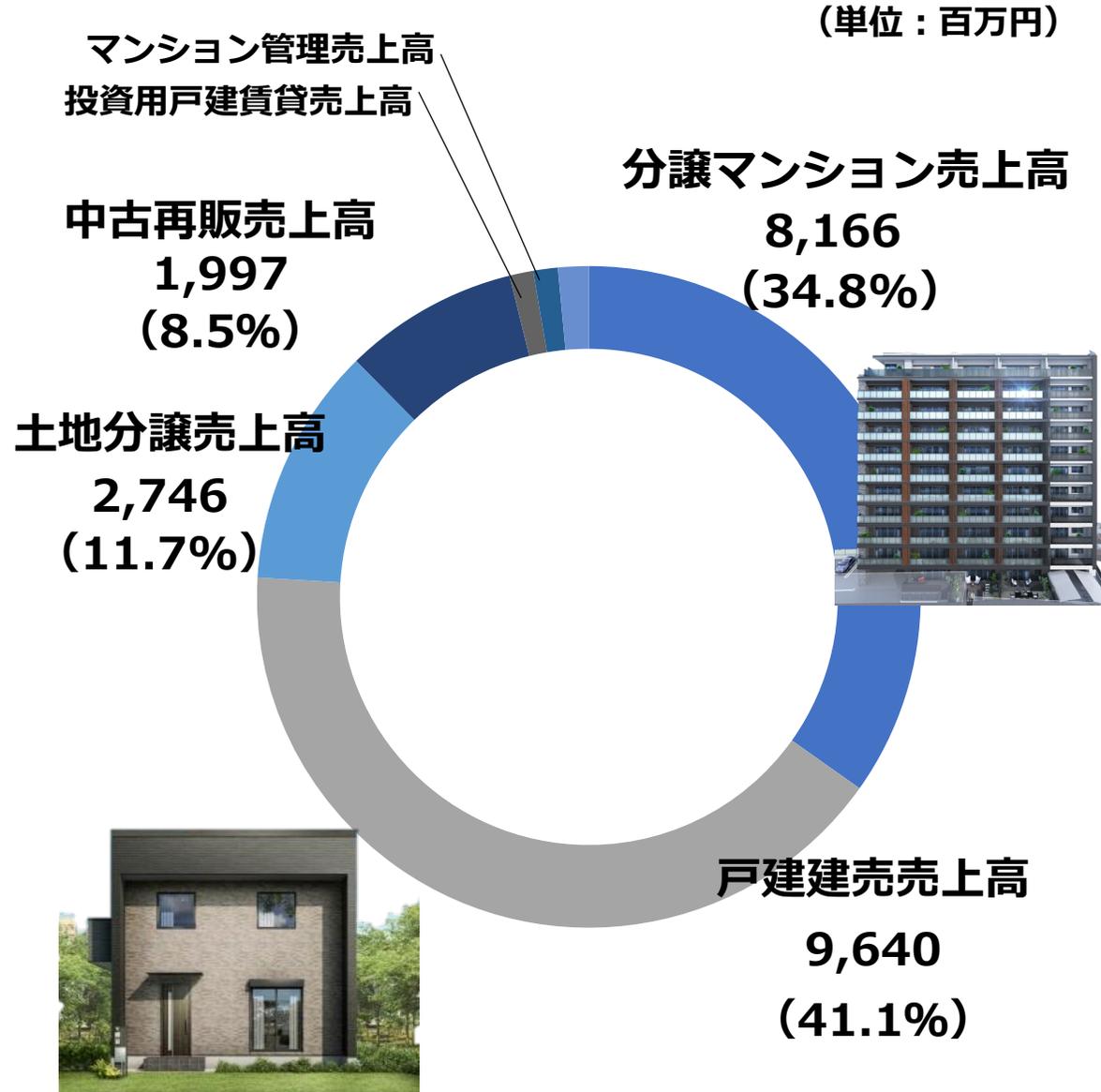
(単位：千円)

セグメント	売上高	53期 第3四半期実績 (2020.10~2021.6)	54期 第3四半期実績 (2021.10~2022.6)	55期 第3四半期実績 (2022.10~2023.6)	前年同期比 増減	前年同期比
マンション	分譲マンション	10,538,540	6,754,218	9,091,344	2,337,125	134.6%
	管理業 (大英リビングサポート)	223,743	251,602	286,801	35,198	114.0%
	その他	0	0	5	5	-
	計	10,762,284	7,005,821	9,378,150	2,372,329	133.9%
住宅事業	戸建事業	9,104,206	8,890,169	11,450,337	2,560,168	128.8%
	不動産流通事業	1,644,201	2,129,736	2,223,399	93,663	104.4%
	街づくり事業	370,183	490,097	313,885	△176,212	64.0%
	その他	0	7,337	32,853	25,516	447.8%
	計	11,118,591	11,517,340	14,020,476	2,503,135	121.7%
その他	温泉管理・賃貸管理	44,488	47,391	53,243	5,852	112.4%
	合計	21,925,364	18,570,552	23,451,870	4,881,317	126.3%

- 各事業にて売上は増加
- 分譲マンションの竣工引渡2棟、在庫においても販売が好調に推移、また土地分譲により上振れ。
- 戸建事業においてエリアの拡大や商品ラインアップの拡大により売上は増加。

※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



- 売上におけるポートフォリオは概ね前年と変化なし
- 主力事業である、分譲マンション、戸建建売住宅の売上で全体の75.9%を占めている
- 福岡市の土地販売を行ったことにより、土地分譲売上が11.7%と前年対比で11.4億円増加

商材別 売上高			
2023年9月期 第3四半期累計実績 (2022.10~2023.6)			
単位：千円			
マ ン シ ヨ ン	8,166,619	マ ン シ ヨ ン 管 理	280,218
戸 建 建 売	9,640,544	リ フ ォ ー ム	88,765
土 地 分 譲	2,746,337	請 負	40,993
中 古 再 販	1,997,466	仲 介	22,545
投 資 用 戸 建 賃 貸	270,405	手 数 料 収 入 等 の 他	197,974

※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 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	前年同期比
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%

● 現段階におきましては、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。

※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3四半期末日の比較)

	2022年9月30日	2023年6月30日	前年期末 対比	差異要因
資 産 の 部	38,375百万	38,884百万	509百万	
流動資産	36,543百万	36,877百万	333百万	・仕掛販売用不動産の大幅な増加（分譲住宅）
固定資産	1,831百万	2,007百万	175百万	・モデルルーム（マンション事業）の建設における建物の増加
負 債 の 部	30,902百万	31,418百万	516百万	
流動負債	21,800百万	22,292百万	492百万	・分譲住宅における短期借入金の増加
固定負債	9,102百万	9,125百万	23百万	
純資産合計	7,472百万	7,465百万	△7百万	・中間配当金の支払いによる減少
負債純資産合計	38,375百万	38,884百万	509百万	

※ 100万円以下はすべて切り捨て

- 分譲住宅の仕掛販売用不動産の大幅増加により短期借入金が増加
- 分譲住宅における、仕掛物件及び在庫の圧縮、回転率の向上が直近の課題

2. 第3四半期 事業別業績報告

●分譲マンション2棟が竣工、完成物件3棟の引渡しが完了

マンション事業においては、原価高騰による販売価格の高騰はあるものの、市場の動向としては順調に進捗しており、大きな影響はない。
当累計期間における5棟の完成物件においては、既に8割の引渡しが完了。

●新規分譲開始 4棟

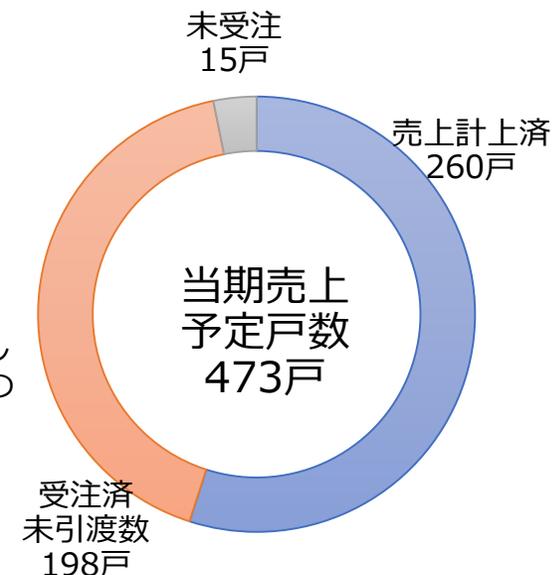
防府市駅北公有地のまちづくり第一弾として、「サンパーク防府駅EXIA」を始めとした、4物件の販売を開始。目標を上回る販売スピードで進捗。



●当期売上予定のうち96.8%の受注が完了

当期分譲マンションの売上予定戸数473戸のうち、売上計上済物件と受注済み未引渡し物件にて96.8%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。



●業績

- ✓ 当第3四半期の竣工物件2棟の引渡しにより売上が増加
- ✓ 完成在庫であった「サンパーク唐津駅南レジデンス」や「サンパーク始良グラッセ」の引渡しが完了。
- ✓ 土地仕入れの精度が向上し、販売が全体的に好調

※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	2022年9月期 第3四半期累計実績 (2021年10月～2022年6月)	2023年9月期 第3四半期累計実績 (2022年10月～2023年6月)	前年対比
分譲マンション 売上計上戸数	250戸	260戸	
売上高	6,754,218	9,091,344	134.6%
営業利益	△203,666	609,279	-

戸建事業

● 分譲住宅市場の動きは鈍化傾向

分譲住宅においては、原価の高騰を販売価格へ転嫁できないことにより、売上総利益率が低下。

市場全体として顧客の動きが鈍化しており、今後注視が必要。

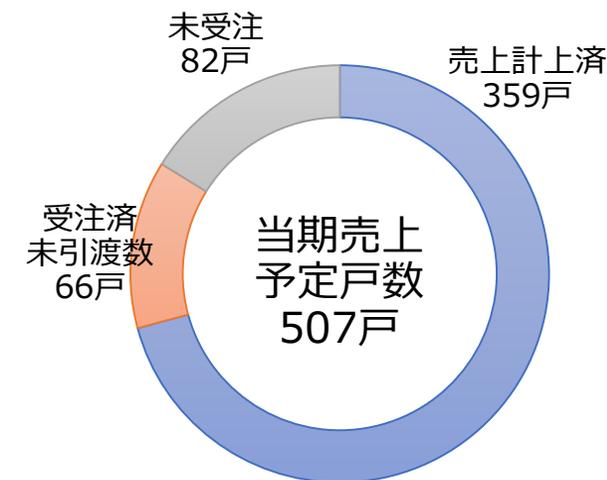
他社と差別化を図るため、スピード感を持った新商品の展開、また商品のポートフォリオの変革を行うことにより、利益率の向上を図る。



● 下半期は受注済みが減少

当期戸建事業の分譲住宅の引渡し予定戸数は507戸。
第3四半期までに359戸の売上計上を行い、66戸が受注済未引渡し。

原価高騰による物件価格の高騰や、販売価格を市場価格に合わせるが故の粗利率の低下、物価高等によるお客様のマインドの低下による集客等の不足により、受注は減少傾向にある。



● 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、売上戸数は増加。
- ✓ 原価高騰分を販売価格に転嫁できず利益率は低下。
- ✓ 外部への販売委託が増加し、販売手数料が増加。経費が増加しており、利益率が低下。

(単位：千円 千円以下切捨て)

戸建事業	2022年9月期 第3四半期累計実績 (2021年10月～2022年6月)	2023年9月期 第3四半期累計実績 (2022年10月～2023年6月)	前年対比
売上計上戸数 <small>(戸数は建売住宅のみ)</small>	286戸	359戸	
売上高	8,890,169	11,450,337	128.8%
営業利益	422,942	709,953	167.9%

不動産流通事業

北九州都市圏を中心に、福岡都市圏、熊本都市圏にて、中古物件の買取再販事業を展開。

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。展開エリアでの競合他社も多く、中古物件の市場の販売価格に合わせた価格での仕入れが困難になりつつある。

●業績

- ✓ 前年同期比で売上計上戸数は減少。
1件当たりの販売価格は上昇しているため売上は増加。
- ✓ 仕入価格の高騰分を販売価格に転嫁できず、利益率が大幅に低下。
- ✓ 販売手数料などの経費の増加もあり、営業利益が低下。

(単位：千円 千円以下切捨て)

不動産流通事業	2022年9月期 第3四半期累計実績 (2021年10月～2022年6月)	2023年9月期 第3四半期累計実績 (2022年10月～2023年6月)	前年対比
売上計上戸数	130戸 (中古戸建・マンション、土地分譲)	121戸 (中古戸建・マンション、土地分譲)	
売上高	2,129,736	2,223,399	104.4%
営業利益	94,550	44,247	46.8%

街づくり事業

投資用物件の販売、大型の街づくり事業を展開。

山口県防府市駅北公有地の街づくりに向け、街びらきイベントや商業施設の建設等を推進。

●業績

- ✓ 投資用戸建賃貸の5物件（14戸）の売上を計上と土地分譲2区画の売上を計上。
- ✓ 投資用戸建賃貸は第4四半期に完工が集中。25棟引渡しを予定。

(単位：千円 千円以下切捨て)

街づくり事業	2022年9月期 第3四半期累計実績 (2021年10月～2022年6月)	2023年9月期 第3四半期累計実績 (2022年10月～2023年6月)	前年対比
売上高	490,097	313,885	64.1%
営業利益	△6,954	△43,480	-

3. 第3四半期累計TOPICS

(2022年10月～ 2023年6月)

TOPICS 1

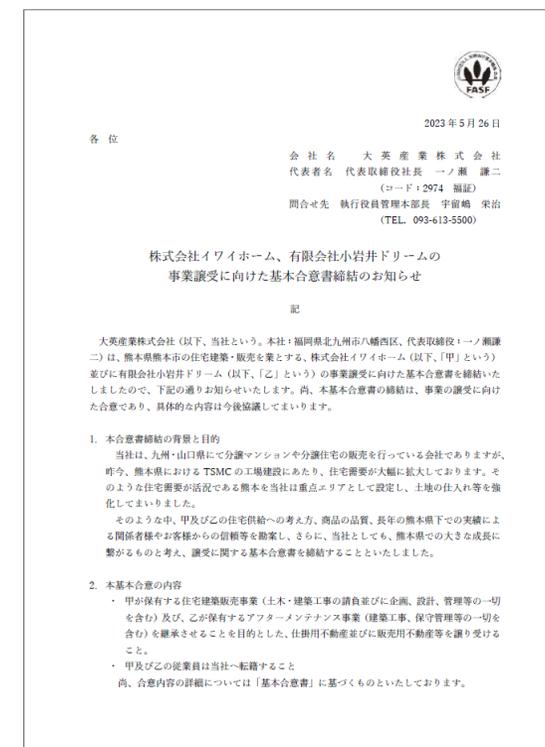
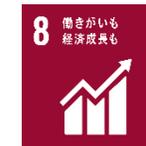
熊本市で住宅販売事業を展開する株式会社イワイホーム、 有限会社小岩井ドリームの事業譲受に向けた「基本合意契約」を締結

● 目的と背景

- ・ 半導体世界最大手であるTSMC（台湾積体電路製造）の進出等により、住宅需要が大幅に拡大
- ・ 10ヶ年戦略により、熊本は今後強化エリアに位置付けており、熊本県下において経営理念である「地域愛着経営」を目指す
- ・ 株式会社イワイホーム、有限会社小岩井ドリームの、住宅供給への考え方、商品の品質、長年の熊本県下での実績による関係者様やお客様からの信頼等を勘案

➤ 熊本県での大きな成長に繋がるものと考え、譲受に関する基本合意書を締結

※ 2023年8月10日、第3四半期開示時点におきまして、事業譲渡契約及び(株)イワイホームが保有する不動産の売買契約が完了しております。



TOPICS 2



「ユニテハウス」のFCに加盟

山形県を中心に「ユニテハウス」を展開する、株式会社クリエイト礼文のフランチャイズに加盟。

当社が採用している2×4（ツーバーフォー）工法で、ZEH（ゼロエネルギーハウス）をいち早く実現しており、そのノウハウを吸収し、当社にて、ZEH、耐震等級3の商品展開を行っていく。



TOPICS 3



北九州市小倉駅徒歩4分 「ザ・サンパーク小倉タワーレジデンス」始動

福岡県北九州市の主要駅である小倉駅徒歩4分の立地に建設する、「ザ・サンパーク小倉タワーレジデンス」のプロジェクト発表会を実施。

「JR西日本不動産開発株式会社」との共同事業にてプロジェクトを推進。

8月下旬に販売開始予定。

住所	: 福岡県北九州市小倉北区
構造・規模	: 鉄筋コンクリート造 地上19階建て
	総戸数 150戸
完成予定	: 2025年9月（予定）



TOPICS 4



防府八王子マルシェの開催

2022年9月に、山口県防府市駅北公有地をプロポーザル方式により優先交渉権を獲得、売買契約が完了。
当該公有地を住まいや商業等の建設を通し、活力ある中心市街地の形成、賑わいが生まれる拠点として、誰もが歩きたくなる「まちなか」作りを目指す。

その先駆けイベントとして、「防府八王子マルシェ」を開催。

同エリアにおける計画（予定）

- 分譲マンション「サンパーク防府駅EXIA」の建設
- タウンハウスの建設
- 賃貸アパート、戸建賃貸
- 商業施設



TOPICS 5



「NEW BUSINESS CONTEST」を開催

10ヶ年戦略における、「新規事業戦略」のひとつとして、社内で「NEW BUSINESS CONTEST」を開催。

すまい事業を中心とする当社の従業員から、次の10年に向けた新たな事業提案を行ってもらうため、外部コーチの力をお借りし、マーケティングの講座の受講や新規事業の考え方の学びをスタート。



4. 株主様への還元について

株主様への利益還元について①

- ㊦ 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（予想） （中間配当（3月末日）11円、期末配当（9月末日）12円（予想））
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

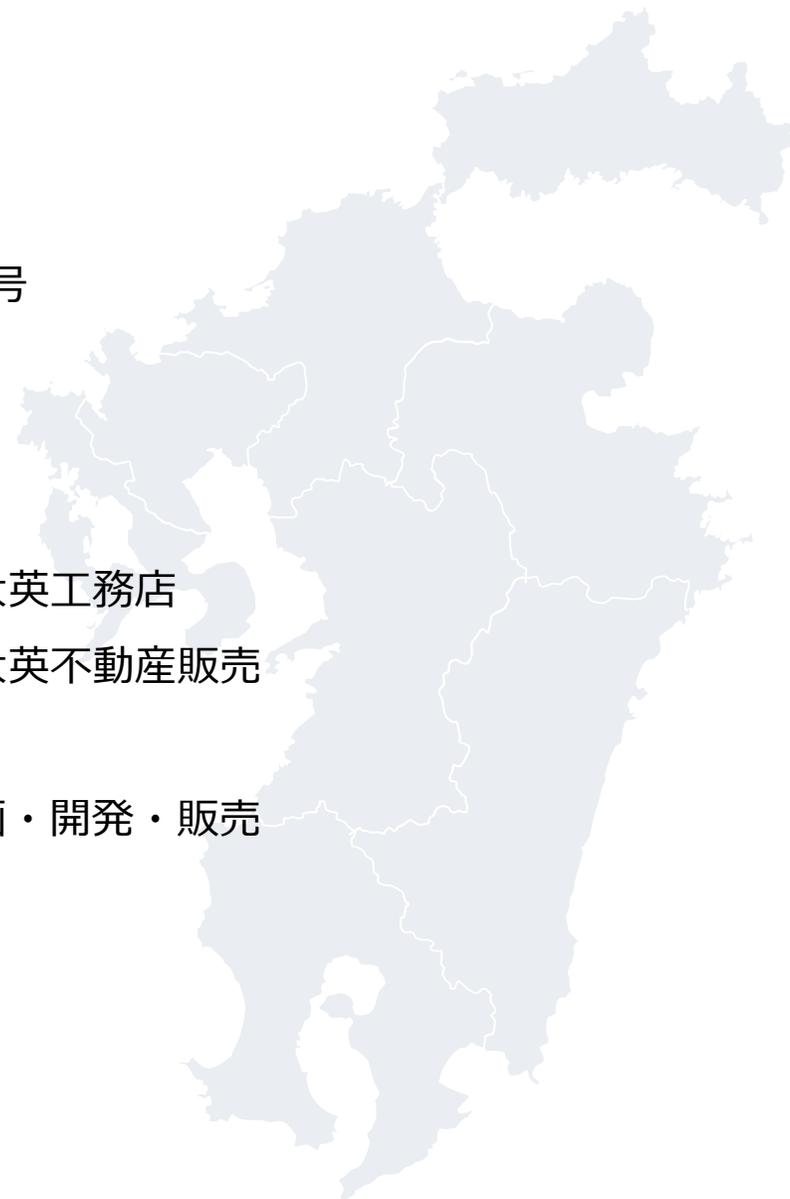
当社は事業の特性から、事業回転率と利益率の向上が必要と考え、総資産利益率(ROA)5%を目標とし、収益性を高めてまいります。

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
資本金	3億2,946万円（令和5年6月末）
従業員数	410名（令和4年10月1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
事業エリア	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

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

3,292,500株

1,135円

(2023年8月7日終値)

100株

5.34倍 ※ (1)

0.49倍 ※ (2)

23.0円

2.026% ※ (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、8月7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>