

55期（2023年9月期） 第2四半期 決算説明資料



大英産業株式会社

(福証本則：2974)

1

55期（2023年9月期）
第2四半期決算報告

P. 4

2

事業別業績報告

P. 11

3

第2四半期トピックス

P. 15

4

株主様への還元について

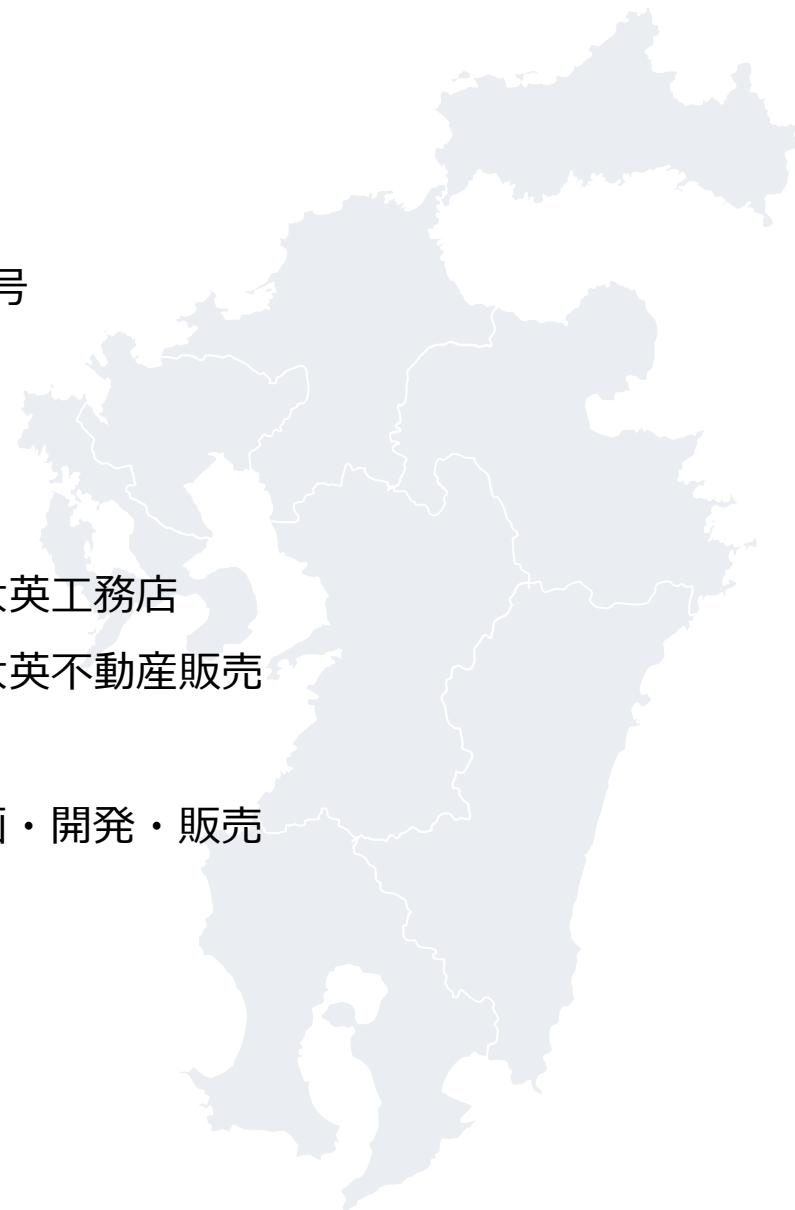
P. 18

5

株式状況

P. 21

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
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



1. 55期（2023年9月期） 第2四半期 決算報告

① 住宅・不動産における市況等

□ 九州（当社事業エリア）における分譲住宅着工戸数推移（2021年10月～2022年1月と2022年10月～2023年1月との比較）

- ・ 2020年コロナ禍において分譲住宅全般の着工数が減少。その後建売住宅は増加傾向にあり、分譲マンションは2021年に増加するも2022年～2023年は概ね横ばいで推移。

	2021年10月 ～2022年1月	2022年10月 ～2023年1月	前年対比
分譲住宅全体の着工戸数	7,364戸	7,251戸	113戸減
分譲戸建住宅着工戸数	4,003戸	4,325戸	322戸増
分譲マンション着工戸数	3,268戸	2,817戸	451戸減

（参照：国土交通省住宅着工統計）

□ 建築費高騰に加え土地公示価格も高騰

- ・ 当社の事業エリアにおける九州地区は土地公示価格は2017年より7年連続で上昇。福岡市の変動率が最も高いが、当社の強化工エリアである、福岡市周辺都市、北九州市、久留米市なども上昇傾向。公示価格のみならず、入札取引の増加により取引価格も上昇。
- ・ 熊本県菊陽郡菊陽町の半導体大手、台湾積体電路製造（TSMC）の工場建設により、菊陽町の公示価格は前年比11%を超え、熊本市や周辺地域での取引価格も大幅に上昇。

（参照：国土交通省）

② 連結損益計算書（2023年9月期第2四半期）

（単位：千円）

	2021年9月期 第2四半期累計実績		2022年9月期 第2四半期累計実績		2023年9月期 第2四半期累計実績		前年比
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	
売上高	16,450,319	100.0%	12,563,842	100.0%	15,609,153	100.0%	124.2%
売上総利益	3,091,076	18.7%	2,079,679	16.5%	3,001,618	19.2%	144.3%
営業利益	852,196	5.1%	△300,106	-	333,655	2.1%	-
経常利益 または経常損失	790,053	4.8%	△382,450	-	208,184	1.3%	-
親会社株主に帰属する 四半期純利益及び純損失	494,900	3.0%	△245,564	-	138,399	0.8%	-

- 当社事業売上においては、分譲マンション完成時の纏った売上計上や大型案件により、売上の計上に偏重が起こるビジネスモデルであり、当期上半期においても、大型の土地販売や、前年度末好調であった戸建住宅の受注残増加により当期引渡しが増加。
- 販売費および一般管理費においては、外部販売業者への販売手数料、仲介手数料の増加やwithコロナによりイベント等が再開し、活動量が増加。

③ セグメント・事業別連結売上高推移

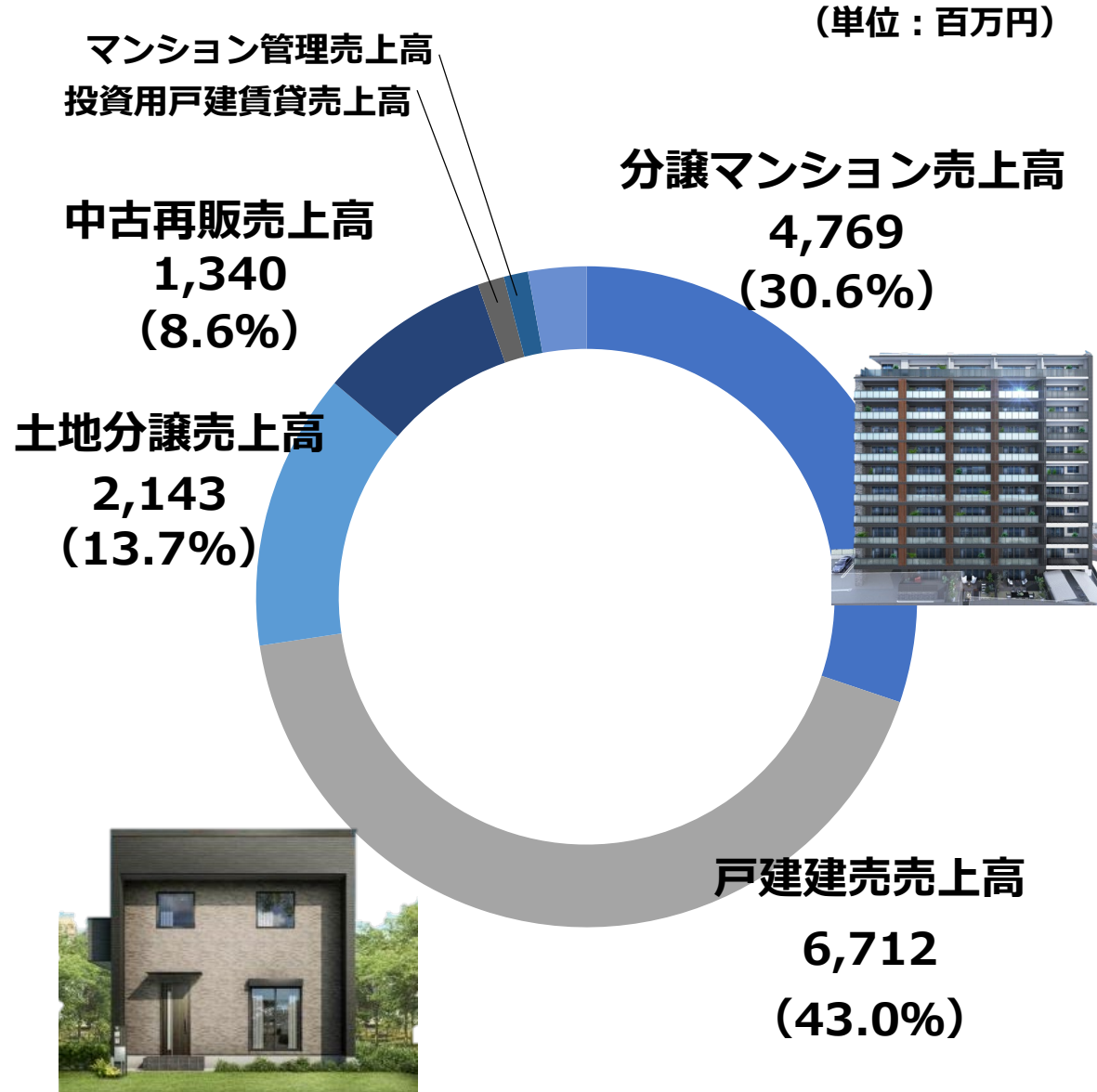
(単位：千円)

セグメント	売上高	53期 第2四半期実績 (2020.10~2021.3)	54期 第2四半期実績 (2021.10~2022.3)	55期 第2四半期実績 (2022.10~2023.3)	前年同期比 増減	前年同期比
マンション	分譲マンション	8,588,693	4,395,990	5,675,545	1,279,554	129.1%
	管理業 (大英リビングサポート)	147,811	170,623	191,954	21,330	112.5%
	その他	—	—	4	4	—
	計	8,736,505	4,566,614	5,867,503	1,300,889	128.4%
住宅事業	戸建事業	6,203,825	6,131,461	7,908,968	1,777,506	128.9%
	不動産流通事業	1,132,162	1,368,584	1,531,202	162,618	111.8%
	街づくり事業	349,029	461,847	246,931	△214,916	53.4%
	その他	—	3,967	19,244	15,277	485.1%
	計	7,685,017	7,965,860	9,706,346	1,740,485	121.8%
その他	温泉管理・賃貸管理	28,796	31,367	35,303	3,935	112.5%
	合計	16,450,319	12,563,842	15,609,153	3,045,311	124.2%

● マンション事業における土地販売により売上が増加。

● 戸建事業において、前会計年度末に販売が好調だったことによる受注済み未引渡し物件が増加したことにより当期引渡しが増加。

④ 商品別における売上ポートフォリオ



- 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73.6%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13.7%と前年対比で203.5%と増加

商材別 売上高			
2023年9月期 第2四半期累計実績 (2022.10~2023.3)			
単位：千円			
マ ン シ ヨ ン	4,769,831	マ ン シ ヨ ン 管 理	188,159
戸 建 建 売	6,712,058	リ フ ォ ー ム	66,732
土 地 分 譲	2,143,257	請 負	40,993
中 古 再 販	1,340,918	仲 介	13,170
投 資 用 戸 建 賃 貸	205,711	手 数 料 収 入 等 の 他	128,321

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%

㊦ 上半期に下振れた販売費及び一般管理については、下半期にて計上予定。
 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

⑥ 貸借対照表 (前連結会計年度末日と第2四半期末日の比較)

	2022年9月30日	2023年3月31日	前期比	差異要因
資産の部	38,375百万	36,952百万	△1,422百万	
流動資産	36,543百万	34,900百万	△1,643百万	・全会計年度末の分譲マンションの7棟竣工にあたり、建築費の支払いが当会計年度に計上されたことにより現金及び預金が減少したため
固定資産	1,831百万	2,052百万	220百万	・分譲マンションのモデルルームの増加
負債の部	30,902百万	29,402百万	△1,500百万	
流動負債	21,800百万	19,318百万	△2,481百万	・分譲マンション竣工に伴う、建築費の支払いにより支払手形が減少
固定負債	9,102百万	10,083百万	981百万	・分譲マンションの新規分譲に伴うプロジェクト融資の増加
純資産合計	7,472百万	7,550百万	77百万	・利益剰余金及びストックオプションの行使による増加 (中間配当の減少との相殺)
負債純資産合計	38,375百万	36,952百万	△1,422百万	

※ 100万円以下はすべて切り捨て

・前連結会計年度末（2022年8・9月）に分譲マンション7棟の竣工があったことに伴う現預金の減少、及び手形の減少したため。

2. 事業別業績報告

●分譲マンション3棟が竣工、完成物件7棟の完売

当累計期間に「サンパーク学園大通りレジデンス（熊本県熊本市）」等、3棟が竣工、うち2物件は完売。
また、完成在庫であった、「サンパーク唐津駅南レジデンス（佐賀県唐津市）」等、4棟も完売。

さらに未完成である「サンパーク南福岡（福岡県福岡市）」や「サンパーク紅梅（福岡県北九州市）」も完売。

●新規分譲開始 4棟

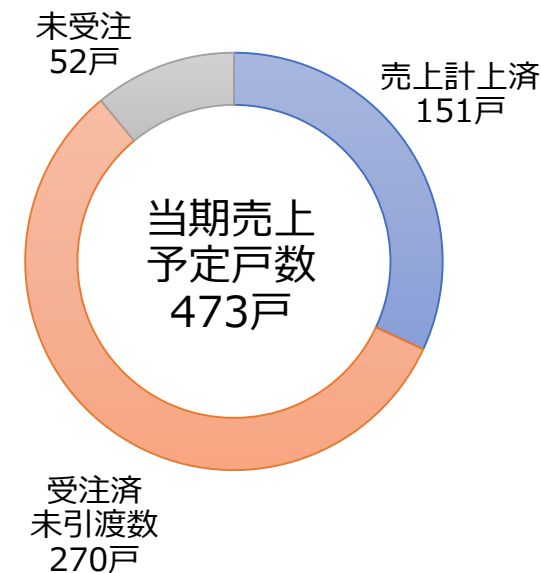
4棟の新規分譲を開始。
駅前再開発の「サンパーク陣原駅前EXIA」等、マンションでは必須である利便性の高い立地での分譲が行えている。



●当期売上予定のうち89.0%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72.3%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1四半期に福岡市の土地の販売を行い、売上を計上。
➢本物件の利益率が高く、全体利益を押し上げた。
- ✓ 上半期竣工の3棟と、完成在庫の販売に注力し、7棟が完売。
- ✓ 販売が好調であり、当初市場環境の悪化を見越して計上していた値引等の活用が少なく、利益率が向上。

※2023年9月期は土地分譲売上高・利益を含む。

（単位：千円）

マンション事業	2022年9月期 第2四半期累計実績 (2021.10月～2022年3月)	2023年9月期 第2四半期累計実績 (2022.10月～2023年3月)	前年対比
分譲マンション 売上計上戸数	164戸	151戸	92.0%
売上高	4,395,990	5,675,545	129.1%
営業利益	△223,525	469,837	-

● 建売住宅にて、エリア・商品ラインナップの充実を図る

TSMCの熊本進出に伴い、住宅市場が大幅に拡大している熊本県へエリアを拡大。熊本市、合志市、菊陽町に上半期20戸の販売を開始し、順調に推移。55周年モデルクラフトアールや1棟目の竣工を迎えた平屋住宅hidamariの販売も好調。



● 競合他社・お客様の動きに注視

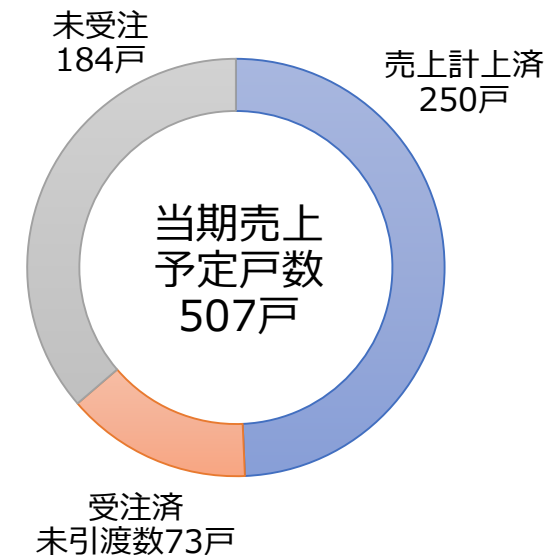


在庫圧縮を図る競合他社の値引により、建売住宅の市場価格が低下。値引等の懸念、物価高等による顧客マインドの低下等注視する必要がある。

● 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。上半期に約半数である250戸の売上計上を行い、73戸が受注済み未引渡しの状態。

受注ベースでは、現段階では予定通り。しかしながら、先行き不透明な市場の環境により、競合他社が想定以上の値引きや、顧客マインドの低下などが懸念される。未受注184戸の契約に注力し、引渡しを行う。



● 業績

- ✓ 前連結会計年度末における受注（契約）の増加により、売上が上振れ。
- ✓ 土地分譲事業においては、前年比では115.7%と増加したものの、顧客ターゲットである住宅メーカーが買い控えを図ったことから、当期計画からは下振れた。
- ✓ 建築原価の高騰、販売を外部へ委託する手数料の増加から営業利益率が1.7%低下

(単位：千円 千円以下切捨て)

戸建事業	2022年9月期 第2四半期累計実績 (2021.10月~2022年3月)	2023年9月期 第2四半期累計実績 (2022.10月~2023年3月)	前年対比
売上計上戸数 (戸数は建売住宅のみ)	204戸	250戸	122.5%
売上高	6,131,461	7,908,968	128.9%
営業利益	314,035	539,264	171.7%

不動産流通事業

●業績

- ✓ 中古戸建、中古マンションの買取再販に加え、土地分譲4区画分を計上
- ✓ 中古マンション・戸建共に昨年対比で売価が約100～150万円増加
売価の上昇により売上は増加しているが、件数は減少しており、売価の上昇と市場価格が合わず、原価高騰の一部を売価へ転嫁できていないこと、お客様からの値引要請等により粗利率が昨年対比で約2%低下。
- ✓ 新築住宅の高騰により、中古住宅の需要は高まっているものの、新規参入を含めた競合他社が増加し、仕入れ価格が高騰。
- ✓ 原価高騰の要因は①上記競合過多による仕入れ価格の高騰、②リフォーム工事における原価の高騰

(単位：千円)

不動産流通事業	2022年9月期 第2四半期累計実績 (2021.10月～2022年3月)	2023年9月期 第2四半期累計実績 (2022.10月～2023年3月)	前年対比
売上計上戸数	85戸 (中古戸建・マンション、土地分譲)	82戸 (中古戸建・マンション、土地分譲)	96.4%
売上高	1,368,584	1,531,202	111.8%
営業利益	63,600	41,091	64.6%

街づくり事業

● 不動産特定事業の許可を取得

- ✓ 今後の事業化に向け、事業戦略の立案や区分所有建物の準備を開始。

● 山口県下関市にて26区画の大型案件を他社とのJVにて仕入れ

●業績

- ✓ 投資用戸建賃貸の4物件（10戸）の売上を計上と土地分譲23区画の売上を計上。
- ✓ 投資用戸建賃貸は下期に完工が集中。29棟引渡しを予定。
- ✓ 土地分譲による手数料の増加、支払手数料の増加により経費が当初予算を大きく上回った。

(単位：千円)

街づくり事業	2022年9月期 第2四半期累計実績 (2021.10月～2022年3月)	2023年9月期 第2四半期累計実績 (2022.10月～2023年3月)	前年対比
売上高	461,847	246,931	53.4%
営業利益	18,896	△17,922	-

3. 第2四半期累計TOPICS

(2022年10月～ 2023年3月)

TOPICS 1

- 2022年11月11日に公表していた第2四半期累計期間利益が上振れしたため、業績予想の修正を開示。

上半期において、売上は概ね当初計画通りに推移。マンション事業において、新規分譲開始時期を下半期に変更したため、広告宣伝費・モデルルームの建設等における販売促進費が下振れたことが要因。

- 通期の見通しについて

上半期における引渡しの増加等により、第2四半期は業績予想を修正しましたが、通期業績予想については現状変更はございません。

売上に与える影響

- ✓ 戸建事業、不動産流通事業における受注済み物件の減少と売上総利益率の低下。
- ✓ 物価高等、市場の環境変化に伴う顧客のマインド低下の懸念。

販売費及び一般管理費に与える影響

- ✓ マンション事業の大型物件の販売開始による広告費、販売促進費の増加
- ✓ 従業員給与のベースアップ実施による人件費の増加

2023年9月期 第2四半期業績予想

単位：百万円

	2022年11月11日 公表の業績予想	2023年5月8日 修正の業績予想	増減額
売上高	15,429	15,609	180
営業利益	185	333	148
経常利益	44	208	164
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	12	138	126
1株当たり 四半期 純利益	3.75	42.10	-

TOPICS 2

健康経営優良法人2023（大規模法人部門）に認定



2023年3月8日、日本健康会議より、従業員の健康管理を経営的な視点で考え、戦略的に実践する取り組みが優良であるとし、「健康経営優良法人2023（大規模法人部門）」に認定されました。

当社の取り組み

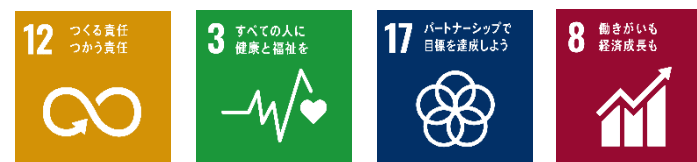
- 社内禁煙
- 従業員全員による、毎朝のラジオ体操の実施
- スポーツジムとの提携
- 健康診断の実施とその後の健康管理観察
- 健康管理アプリの利用促進

※当社ホームページ掲載

[健康経営優良法人2023（大規模法人部門）に認定されました | 新着情報 | 大英産業株式会社 \(daieisangyo.co.jp\)](#)

TOPICS 3

「北九州マラソン2023」の ゴールドスポンサーとして協賛



3年ぶりに開催された「北九州マラソン2023」にて、ゴールドスポンサーとして協賛し、従業員による応援団や北九州の企業と協力し、ゴール地点のエキスポ会場にて1万人のランナーを盛り上げました。

目的

当社は「元気な街、心豊かな暮らし」を経営理念としており、九州・山口エリアにて「地域愛着経営」を行うことを経営方針としております。地域の企業様と協力し、イベントを盛り上げ、地域を活性化させること、従業員ランナーを含めた1万人のランナーの健康促進を行い、人の元気から地域の元気につなげていくことを目的としてスポンサーを行っております。



住宅端材を活用したランナーの記念写真コーナー

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. 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

3,292,500株

972円

（2023年5月9日終値）

単 元 株 数

100株

P E R （株 価 収 益 率）

4.57倍 ※ (1)

P B R （株 価 純 資 産 倍 率）

0.42倍 ※ (2)

1 株 当 た り 配 当 金

23.0円

配 当 利 回 り

2.36% ※ (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、5月9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
 - いつでも澁刺 (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

ご清聴ありがとうございました。

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。

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>