



2023年9月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年8月10日

上場会社名 大英産業株式会社 上場取引所 福
 コード番号 2974 URL <http://www.daieisangyo.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 一ノ瀬 謙二
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 管理本部本部長 (氏名) 宇留嶋 栄治 TEL 093-613-5500
 四半期報告書提出予定日 2023年8月10日 配当支払開始予定日 ー
 四半期決算補足説明資料作成の有無：有
 四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2023年9月期第3四半期の連結業績（2022年10月1日～2023年6月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年9月期第3四半期	23,451	26.3	343	—	158	—	89	—
2022年9月期第3四半期	18,570	△15.3	△485	—	△627	—	△417	—

(注) 包括利益 2023年9月期第3四半期 91百万円 (—%) 2022年9月期第3四半期 △417百万円 (—%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2023年9月期第3四半期	27.10	26.59
2022年9月期第3四半期	△127.02	—

(注) 2022年9月期第3四半期の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式は存在するものの、1株当たり四半期純損失のため記載しておりません。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2023年9月期第3四半期	38,884	7,465	19.2
2022年9月期	38,375	7,472	19.5

(参考) 自己資本 2023年9月期第3四半期 7,465百万円 2022年9月期 7,472百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2022年9月期	—	0.00	—	20.00	20.00
2023年9月期	—	11.00	—	—	—
2023年9月期（予想）	—	—	—	12.00	23.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2023年9月期の連結業績予想（2022年10月1日～2023年9月30日）

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	36,084	6.1	1,297	12.8	1,040	7.8	704	0.9	214.32

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

新規 一社 （社名）－

除外 一社 （社名）－

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有

② ①以外の会計方針の変更 : 無

③ 会計上の見積りの変更 : 無

④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2023年9月期3Q	3,292,500株	2022年9月期	3,286,500株
② 期末自己株式数	2023年9月期3Q	一株	2022年9月期	一株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年9月期3Q	3,289,049株	2022年9月期3Q	3,286,500株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等はさまざまな要因により大きく異なる可能性があります。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(会計方針の変更)	8
(セグメント情報等)	9
3. 補足情報	11
販売及び契約の状況	11

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

当第3四半期連結累計期間における当事業エリアである九州・山口の市況におきましては、新型コロナウイルス感染症が5類感染症へ移行したこと、人流の拡大やインバウンド需要の回復、さらには大手企業における雇用や所得の改善が図られる等、景気は緩やかに回復しています。しかしながら、ロシア・ウクライナ情勢による影響や、諸外国の金融政策などを背景に、エネルギーや原材料価格の高騰、円安の加速による物価上昇の波は収まらず、家計を圧迫し消費者心理を冷やしており、個人消費の持ち直しは鈍化している状況にあります。

不動産市況におきましては、分譲住宅の新設着工戸数は2020年から右肩上がりに推移し、当連結累計期間におきましては前年度と概ね横ばいで推移しております。しかしながら、建築資材の高騰による影響は大きいものの、購入層である個人の可処分所得の上昇は限定的であるため、販売価格に転嫁できておらず、販売価格を抑制するために狭小住宅が増加しております。また、中古市場は活況にありますが、新築相場の上昇に伴い、中古相場も上昇している状況にあります。

このような事業環境の中、当社におきましては、主力事業である新築分譲マンションは販売が好調に推移し、当初予算を上回るかたちとなりましたが、分譲住宅、中古物件の買取再販を主力商品とする不動産流通事業におきましては、建築原価の高騰、また物価高等による顧客マインドの冷え込み等により、当第3四半期連結累計期間における予算を売上、利益ともに下回るかたちとなりました。販売費及び一般管理費におきましては、外部に販売活動を委託する販売手数料、また人件費が当初予定を上回っておりますが、販売費及び一般管理費全体としては概ね予定通り推移しております。

この結果、当第3四半期連結累計期間における経営成績は、売上高23,451百万円(前年同期比26.3%増)、営業利益343百万円(前年同期は485百万円の損失)、経常利益158百万円(前年同期は627百万円の損失)、親会社株主に帰属する四半期純利益は89百万円(前年同期は417百万円の損失)となりました。

通期における見通しとして、分譲マンション事業におきましては、当連結会計年度に竣工、引渡し予定物件の販売は好調に推移しており、概ね予算通りに推移する予定であります。分譲住宅におきましては、建築原価の高騰により販売価格が大幅に高騰しており、市場価格との乖離が大きく一部利益率を下げた価格設定で販売を行っていること、また、物価高騰等の消費者心理の冷え込みから契約件数が当初予定を下回っており、楽観視できない状況が続いております。更に、不動産流通事業におきましても、新築住宅の販売価格高騰による中古住宅相場の上昇、競合会社の増加による高値での仕入れ、顧客マインドの低下から、受注ベースにおける販売件数、利益率共に当初予算を下回っており、一部当初予算を下回る可能性があります。

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

(マンション事業)

マンション事業におきましては、「サンパーク春日の杜グラッセ(大分県大分市、総戸数39戸)」、「サンパーク大野城グラッセ(福岡県大野城市、総戸数88戸)」の2棟が竣工いたしました。

また、「サンパーク唐津駅南レジデンス(佐賀県唐津市、総戸数42戸)」、「サンパーク始良グラッセ(鹿児島県始良市、総戸数39戸)」、「サンレリウス黒崎駅ネクスト(福岡県北九州市、総戸数52戸)」が全戸引渡し完了、当期完成予定である、「サンパーク新山口駅南グラッセ(山口県山口市、総戸数56戸)」においても受注ベースで完売と好調に推移しております。

新規の分譲開始物件におきましては、防府市駅北公有地を活用事業者として公募型プロポーザル方式で落札したことについて、2022年9月に公表しておりましたが、住宅や商業施設の融合型街づくりを行う第一弾として、「サンパーク防府駅EXIA(山口県防府市、総戸数66戸)」の販売を開始、また、「サンパーク久留米城南レジデンス(福岡県久留米市、総戸数45戸)」、「サンパーク延岡グラッセ(宮崎県延岡市、総戸数44戸)」、「サンパーク都城蔵原レジデンス(宮崎県都城市、総戸数44戸)」の販売を開始し、好調に販売が進んでおります。さらに、福岡県北九州市の小倉駅より徒歩4分の立地である、「ザ・サンパーク小倉駅タワーレジデンス(福岡県北九州市、総戸数150戸)」において、事前登録を開始し、当第4四半期にて販売を開始する予定です。

その結果、引渡戸数260戸、売上高は9,378百万円(前年同期比33.9%増)、セグメント利益は646百万円(前年同期は208百万円の損失)となりました。

(住宅事業)

住宅事業におきましては、住宅事業の展開エリアである北九州都市圏、福岡・久留米都市圏を中心に、現在台湾積体回路製造(TSMC)を始めとする半導体関連の企業が次々と進出し、不動産需要が大幅に拡大している熊本県において、分譲住宅及び土地分譲を行っております。

当第3四半期においては、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いたしました。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、当社としても環境配慮型の住宅開発を行うべく、そのノウハウを吸収し、いち早くZEH、耐震等級3の商品展開を行っていくことを目的としております。

なお、1棟目におきましては、7月の着工開始を予定しております。

住宅事業セグメントにおける、不動産流通事業におきましても、中古物件の買取を行い、リフォームを施し販売する買取再販事業を、北九州都市圏、熊本都市圏、大分市にて行ってまいりました。

この結果、引渡数は、分譲住宅事業が359戸、不動産流通事業が115戸、土地分譲事業が97区画、戸建賃貸事業が14戸となり、売上高は14,020百万円(前年同期比21.7%増)、セグメント利益は502百万円(前年同期比8.4%増)となりました。

今後につきまして、当社が中期経営計画において強化エリアに設定しており、これからさらに住宅需要の拡大が見込まれる熊本県において、株式会社イワイホーム及び有限会社小岩井ドリームの事業の譲受に向けた「基本合意契約」を締結しており、更なる事業の拡大を図っていきたいと考えております。

(その他事業)

その他事業におきましては、水道供給事業と不動産賃貸事業を行った結果、売上高は53百万円(前年同期比12.4%増)、セグメント利益は19百万円(前年同期比32.9%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における資産合計は38,884百万円となり、前連結会計年度末に比べ509百万円増加いたしました。これは、前連結会計年度末に比べ、現金及び預金が4,632百万円減少し6,209百万円に、販売用不動産が1,451百万円増加し8,676百万円に、仕掛販売用不動産が3,323百万円増加し21,172百万円に、流動資産その他が241百万円増加し774百万円になったことなどによるものです。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末における負債合計は31,418百万円となり、前連結会計年度末に比べ516百万円増加いたしました。これは、支払手形及び買掛金が1,976百万円減少し2,847百万円に、短期借入金が797百万円増加し11,352百万円に、1年内返済予定の長期借入金が2,185百万円増加し6,447百万円に、流動負債その他が355百万円減少し1,482百万円になったことなどによるものです。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産合計は7,465百万円となり、前連結会計年度末に比べ7百万円減少いたしました。これは、親会社株主に帰属する四半期純利益89百万円を計上したものの、配当金の支払いにより101百万円減少した結果、利益剰余金が総額で12百万円減少したことなどによるものです。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2022年11月11日に公表の「2023年9月期の連結業績予想」に変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,842,539	6,209,582
売掛金	56,362	31,711
販売用不動産	7,224,691	8,676,145
仕掛販売用不動産	17,849,067	21,172,184
未成工事支出金	27,836	7,004
原材料及び貯蔵品	10,004	5,767
その他	532,971	774,608
流動資産合計	36,543,473	36,877,002
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	699,575	815,531
土地	612,625	611,181
その他(純額)	61,184	157,045
有形固定資産合計	1,373,385	1,583,758
無形固定資産		
その他	51,070	57,543
無形固定資産合計	51,070	57,543
投資その他の資産		
繰延税金資産	291,578	240,637
その他	115,817	125,721
投資その他の資産合計	407,396	366,358
固定資産合計	1,831,851	2,007,660
資産合計	38,375,325	38,884,663
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,823,547	2,847,275
短期借入金	10,555,350	11,352,903
1年内返済予定の長期借入金	4,261,917	6,447,438
未払法人税等	152,337	16,292
賞与引当金	144,292	121,563
株主優待引当金	1,475	—
資産除去債務	23,203	24,854
その他	1,838,198	1,482,627
流動負債合計	21,800,323	22,292,955
固定負債		
長期借入金	8,587,665	8,636,923
役員退職慰労引当金	194,366	155,355
完成工事補償引当金	145,183	145,653
退職給付に係る負債	45,689	50,671
資産除去債務	95,188	103,759
その他	34,059	33,595
固定負債合計	9,102,153	9,125,959
負債合計	30,902,477	31,418,915

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	327,566	329,468
資本剰余金	229,566	231,468
利益剰余金	6,916,629	6,903,827
株主資本合計	7,473,763	7,464,765
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△915	982
その他の包括利益累計額合計	△915	982
純資産合計	7,472,848	7,465,747
負債純資産合計	38,375,325	38,884,663

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
(四半期連結損益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年10月1日 至 2022年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年6月30日)
売上高	18,570,552	23,451,870
売上原価	15,438,191	18,978,893
売上総利益	3,132,361	4,472,977
販売費及び一般管理費	3,618,003	4,129,392
営業利益又は営業損失(△)	△485,641	343,584
営業外収益		
受取利息	13	19
受取配当金	757	804
受取手数料	45,182	55,085
その他	87,232	49,978
営業外収益合計	133,186	105,887
営業外費用		
支払利息	254,909	272,338
その他	19,815	19,123
営業外費用合計	274,725	291,462
経常利益又は経常損失(△)	△627,180	158,009
特別利益		
固定資産売却益	9,203	1,295
訴訟損失引当金戻入額	44,934	—
特別利益合計	54,137	1,295
特別損失		
固定資産除却損	10,834	—
特別損失合計	10,834	—
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△583,878	159,305
法人税、住民税及び事業税	11,975	20,047
法人税等調整額	△178,411	50,112
法人税等合計	△166,436	70,160
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△417,441	89,145
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△417,441	89,145

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年10月1日 至 2022年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年6月30日)
四半期純利益又は四半期純損失 (△)	△417,441	89,145
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	251	1,897
その他の包括利益合計	251	1,897
四半期包括利益	△417,190	91,042
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△417,190	91,042
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、当第3四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自 2021年10月1日 至 2022年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計
	マンション事業	住宅事業	計		
売上高					
顧客との契約から生じる収益	7,005,821	11,517,340	18,523,161	34,536	18,557,697
その他の収益(注) 2	—	—	—	12,855	12,855
外部顧客への売上高	7,005,821	11,517,340	18,523,161	47,391	18,570,552
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	7,005,821	11,517,340	18,523,161	47,391	18,570,552
セグメント利益又は損失(△)	△208,646	463,721	255,074	14,872	269,947

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、水道供給事業等を含んでおります。

2. その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入であります。

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:千円)

利益	金額
報告セグメント計	255,074
「その他」の区分の利益	14,872
セグメント間取引消去	—
全社費用(注)	△755,589
四半期連結損益計算書の営業損失(△)	△485,641

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

該当事項はありません。

(のれんの金額の重要な変動)

該当事項はありません。

(重要な負ののれん発生益)

該当事項はありません。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自 2022年10月1日 至 2023年6月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位：千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計
	マンション事業	住宅事業	計		
売上高					
顧客との契約から生じる収益	9,378,150	14,020,476	23,398,626	33,910	23,432,536
その他の収益(注) 2	—	—	—	19,333	19,333
外部顧客への売上高	9,378,150	14,020,476	23,398,626	53,243	23,451,870
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	9,378,150	14,020,476	23,398,626	53,243	23,451,870
セグメント利益	646,586	502,859	1,149,445	19,763	1,169,208

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、水道供給事業等を含んでおりません。

2. その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入であります。

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位：千円)

利益	金額
報告セグメント計	1,149,445
「その他」の区分の利益	19,763
セグメント間取引消去	—
全社費用(注)	△825,624
四半期連結損益計算書の営業利益	343,584

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

該当事項はありません。

(のれんの金額の重要な変動)

該当事項はありません。

(重要な負ののれん発生益)

該当事項はありません。

3. 補足情報

販売及び契約の状況

当第3四半期連結累計期間の契約実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年6月30日)	
	件数	金額 (千円)
マンション事業	360	10,966,750
住宅事業	545	12,637,707
合計	905	23,604,458

当第3四半期連結累計期間の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年6月30日)	
	件数	金額 (千円)
マンション事業	260	9,378,150
住宅事業	585	14,020,476
その他	—	53,243
合計	845	23,451,870