



2023年9月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年11月13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 経営企画本部本部長 (氏名) 馬場 充 TEL 093-613-5500
 定時株主総会開催予定日 2023年12月26日 配当支払開始予定日 2023年12月27日
 有価証券報告書提出予定日 2023年12月27日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

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

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年9月期	35,759	5.2	1,021	△11.1	808	△16.2	528	△24.3
2022年9月期	33,999	7.2	1,149	25.7	965	23.2	698	35.8

(注) 包括利益 2023年9月期 531百万円 (△23.9%) 2022年9月期 698百万円 (35.9%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2023年9月期	160.50	157.09	6.9	2.1	2.9
2022年9月期	212.42	208.74	9.8	2.8	3.4

(参考) 持分法投資損益 2023年9月期 ー百万円 2022年9月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2023年9月期	39,829	7,909	19.9	2,398.93
2022年9月期	38,375	7,472	19.5	2,273.80

(参考) 自己資本 2023年9月期 7,909百万円 2022年9月期 7,472百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年9月期	△3,669	△704	1,315	7,310
2022年9月期	△1,767	△431	5,252	10,369

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
2022年9月期	—	0.00	—	20.00	20.00	65	9.4	0.9
2023年9月期	—	11.00	—	12.00	23.00	75	14.3	1.0
2024年9月期(予想)	—	11.00	—	12.00	23.00		14.3	

3. 2024年9月期の連結業績予想（2023年10月1日～2024年9月30日）

（％表示は、通期は対前期、四半期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
第2四半期（累計）	14,323	△8.2	△449	—	△610	—	△629	—	△190.84
通期	38,555	7.8	1,123	10.0	812	0.5	531	0.7	161.36

※ 注記事項

（1）期中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）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

（3）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	3,297,000株	2022年9月期	3,286,500株
----------	------------	----------	------------

② 期末自己株式数

2023年9月期	—株	2022年9月期	—株
----------	----	----------	----

③ 期中平均株式数

2023年9月期	3,290,917株	2022年9月期	3,286,500株
----------	------------	----------	------------

（参考）個別業績の概要

1. 2023年9月期の個別業績（2022年10月1日～2023年9月30日）

（1）個別経営成績

（％表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年9月期	35,334	5.1	902	△20.7	682	△27.7	441	△35.3
2022年9月期	33,632	7.1	1,137	28.4	945	27.2	682	41.3

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2023年9月期	134.19	131.34
2022年9月期	207.68	204.09

（2）個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2023年9月期	39,507	7,674	19.4	2,327.63
2022年9月期	38,174	7,324	19.2	2,228.63

（参考）自己資本 2023年9月期 7,674百万円 2022年9月期 7,324百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績等の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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料P. 4「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	4
(4) 今後の見通し	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(会計方針の変更)	11
(表示方法の変更)	11
(セグメント情報等)	12
(1株当たり情報)	16
(重要な後発事象)	16
4. 補足情報	17
販売及び契約の状況	17

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度（以下「当期」という。）におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症が5類へと移行したことに伴い、経済活動の正常化に伴う人流の増加及びインバウンド消費の回復が進み堅調に推移しました。一方でロシアによるウクライナ侵攻の長期化や世界的な金融の引き締め、エネルギー価格や原材料価格の高騰によるインフレの継続など、国民生活への影響は大きく、先行き不透明な状況は依然続いております。

そのような状況下、当社グループにおきましては、「元気な街、心豊かな暮らし」の経営理念の下、主力事業における分譲マンションや新築一戸建て、中古物件の買取再販など、住まいの販売を中心に推進してまいりました。不動産、住宅業界におきましても、円安の加速、エネルギー価格の高騰は大きな打撃を受けており、建築資材、燃料費が高騰し続け、販売価格も高騰している状況にあります。さらには一部金融機関の金利引き上げに伴い、金利上昇の懸念も拡大し、お客様の住宅購入マインドの低下が見られました。当期の売上高におきましては、分譲マンションの竣工が前期より減少したことに伴い、マンション事業としては減収となりましたが、新築一戸建て、中古物件の買取再販、土地分譲において、1件当たりの単価の上昇や販売件数の増加により、全体としては過去最高の売上高を計上することができました。売上総利益につきましても、原価の高騰分を販売価格に転嫁できず、価格を下げた販売をせざるを得ない状況も一部ございましたが、分譲マンションにおいて、利益率が高く販売も好調であったこと、戸建事業においても厳しいながら一定の利益率を確保できたことにより、前期を上回る結果となっております。

販売経費におきましては、分譲マンションや新築一戸建ての外部への販売委託割合が増加したこと、また分譲マンションにおける大型物件の分譲開始により、モデルルームやパンフレット費用が増化したことから、販売費における販売手数料や販売促進費が前期を上回りました。また、人件費におきましても、熊本県の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譲渡契約に伴う人員の受け入れ、また、物価高を背景とした給与のベースアップ、さらには県の最低賃金引上げ等から、当初計画を大きく上回り、販売費及び一般管理費が前年同期比110%と大幅に増加し、営業利益が前期を下回る結果となりました。さらに、当社グループは金融機関からの融資により各事業のプロジェクトを推進していることから、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が増加したことで、金融機関からの借入金額が増加、支払利息が増加したことにより、経常利益においても前期を下回る結果となっております。

これらの結果、当期における業績は、売上高35,759百万円（前年同期比5.2%増）、営業利益1,021百万円（同11.1%減）、経常利益808百万円（同16.2%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は528百万円（同24.3%減）となりました。

セグメント別の業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、当期期初時点における完成在庫は概ね完売、また当期に竣工した、「サンパーク紅梅グラッセ（福岡県北九州市、総戸数33戸）」、「サンパーク春日の杜グラッセ（大分県大分市、総戸数39戸）」、「サンパーク姪浜西グラッセ（福岡県福岡市、総戸数49戸）」など、全9棟438戸の物件が竣工し、期初時点の在庫も含め、13棟が完売、約9割のお客様へのお引渡し完了いたしました。土地の仕入れ時点におけるマーケット調査の精度が向上し、お客様の需要の高い、利便性の高い土地の購入が行えていることから販売が好調であり、利益率においても当初計画数値を上回る利益率にて販売できております。

また、当期には新たに福岡県北九州市の小倉駅徒歩4分の好立地である「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）」や「サンパーク別府駅前レジデンス（大分県別府市、総戸数56戸）」など、駅徒歩圏内の利便性の高い立地に、それぞれのエリア特性に合わせコンセプト付けした10棟593戸の新規分譲を開始いたしました。分譲マンションは土地の仕入れから売上計上までの期間が約2～3年と長く、完成時期は2024年9月期以降になるものの、契約数は順調に推移し、2024年9月期における引渡し予定492戸の内、既に301戸の契約が完了しております。

連結子会社である、マンション総合管理会社「大英リビングサポート株式会社」は、親会社の分譲マンション供給増加に伴い、分譲マンション等の管理戸数は4,659戸（前年同期比23.5%増）となっております。

これらの結果、マンション事業セグメントの売上高は15,815百万円（前年同期比3.9%減）、セグメント利益は1,405百万円（同9.9%増）となりました。

(住宅事業)

住宅事業におきましては、当社の分譲住宅の販売を中心に、土地分譲、リフォームを行ってまいりました。

分譲住宅におきましては、主力商品である「サンコート」を中心に、コンセプトを変えた「the park」や「Sakuhana」、当社初の平屋住宅である「hidamari」、さらには55周年記念モデルとして株式会社クラフトアール様とコラボレーションした新商品「グランアーキ」など、お客様のニーズを組み込んだ商品展開を増やしてまいりました。また、エリア展開におきましては、新たなエリア展開はなかったものの、既存のエリアにおける住宅シェアを確保しつつ、住宅需要の高い熊本県、前期にエリア進出した佐賀県や山口県にて販売を増加させてまいりました。

当期におきましては、前期に影響の大きかったウッドショック（米国の住宅需要増加に伴う木材価格の高騰）や半導体の不足による原価率の上昇からの利益率の改善を図りましたが、建築原価の高騰は当初想定していたよりも大きく、販売価格に転嫁できず価格を一部下げ、販売を促進させたことから、大きな利益率改善は図れておりません。しかしながら販売件数は前年比113.8%と大幅に増加したことから、分譲住宅としては過去最高の売上高、売上総利益となりました。

また、土地分譲におきましては、当社の強みである土地の収集力を活かし、その情報の中で、当社の提供商品に合わない面積の土地などを他社の住宅会社等へ販売を行っておりますが、建築費高騰など外部環境が厳しくなる中、一部同業他社において土地の買い控えが起こったことから、当期中初における計画からは大きく下回りましたが、売上高は前年同期比117.7%となっております。

不動産流通事業におきましては、中古物件を買い取り、リフォームを行い販売する買取再販事業を、本社北九州市を中心とした福岡県、熊本県、大分県にて行ってまいりました。中古市場においては、周辺の新築物件の相場が大幅に上がったことにより、中古市場の相場も高騰し、また、競合他社の増加やリフォーム資材の高騰により、原価金額が上昇いたしました。しかしながら、物件金額に限度額を設けて検討されるお客様も多く、原価高騰分の金額を販売価格に転嫁することが厳しく、販売件数が前期比93.7%と減少、1件当たりの単価が上昇し、売上は上がったものの、価格を下げた販売を行ったことから、売上総利益は減少いたしました。

街づくり事業におきましては、投資家向けの戸建賃貸住宅の販売、大型の土地分譲、また、山口県防府市の駅前公有地の開発を行ってまいりました。前期において売上計上したタウンハウスが当期にはなかったため、街づくり事業としての売上は減少しております。投資用戸建賃貸住宅の販売におきましては、投資需要や副業への関心の高まりから事業展開を行ってまいりましたが、賃貸市場における一戸建て賃貸はまだ少なく、居住者の需要が多く見込めること、賃貸マンションやアパート等より低コストで投資ができることにより需要は高く、前年同期比170.6%の29戸の引渡しと、概ね予定通りの推移となっております。今後におきましては、金利上昇リスクなどを踏まえ、注視しながら事業の拡大を行っていく必要があると考えております。

これらの結果、住宅事業セグメントにおきましては、売上高19,870百万円（前年同期比13.7%増）、セグメント利益は713百万円（同20.4%減）となりました。

(その他事業)

鹿児島県鹿児島市や福岡県中間市における水道供給事業や自社保有不動産の不動産賃貸事業につきましては、売上高は73百万円（前年同期比12.6%増）、セグメント利益は30百万円（同53.7%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度末における資産合計は39,829百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,453百万円増加いたしました。これら要因は、現金及び預金が前連結会計年度末に比べ3,015百万円減少し7,826百万円に、竣工在庫の増加及び仕掛物件の増加により、販売用不動産が3,045百万円増加し10,270百万円に仕掛販売用不動産が929百万円増加し18,778百万円になったことなどによるものです。

(負債)

当連結会計年度末における負債合計は31,919百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,017百万円増加いたしました。これは、支払手形及び買掛金が512百万円減少し4,310百万円に、短期借入金が1,047百万円増加し11,603百万円に、1年内返済予定の長期借入金が1,396百万円増加し5,658百万円に、長期借入金が1,032百万円減少し7,555百万円になったことなどによるものです。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は7,909百万円となり、前連結会計年度末に比べ436百万円増加いたしました。これは前連結会計年度末に比べ、親会社株主に帰属する当期純利益528百万円を計上及び配当金の支払いにより101百万円減少し、利益剰余金が総額で426百万円の増加が主な変動要因であります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ3,058百万円減少し、7,310百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、営業活動による資金の減少は、3,669百万円(前年同期は1,767百万円の減少)となりました。これは主に税金等調整前当期純利益の増加額809百万円、棚卸資産の増加額3,950百万円によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、投資活動による資金の減少は、704百万円(前年同期は431百万円の減少)となりました。これは主に定期預金の預入による支出131百万円、有形固定資産の取得による支出621百万円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、財務活動による資金の増加は、1,315百万円(前年同期は5,252百万円の増加)となりました。これは主に短期借入れによる収入18,312百万円及び短期借入金の返済による支出17,264百万円、長期借入れによる収入9,662百万円及び長期借入金の返済による支出9,298百万円によるものであります。

(4) 今後の見通し

次期につきましては、マンション事業におきまして、年間11棟の竣工予定の内、第4四半期に8棟の建物が竣工する予定となっております。マンション事業における年間の売上高の約70%が第4四半期に計上される予定であります。当社の売上の約50%の売上がマンション事業で占めているため、当社全体におきましても第4四半期に約45%の売上が計上されることを見込んでおります。このような大きな偏重におきましては、財務体制の不安定さ、業務の偏り、BCPの観点からも解決すべき優先度の高い課題のひとつであります。2025年9月期以降の売上偏重の課題を解決すると同時に、引渡しを行う物件の引渡し管理に注力してまいります。

また、次期におきましては、資材高騰の継続、物価高騰や金利上昇リスクによる顧客の住宅購入マインドの低下など、今後更なる住宅、不動産市場の冷え込みが予測され、見通し不透明な状況が続くと想定しております。今後そのような環境下においても揺るがない財務体制とするため、現在、戸建事業、不動産流通事業において保有している完成在庫の販売促進を行ってまいります。在庫数の圧縮を早期に図るためには、値引等による価格を下げた販売が前提となり、売上総利益率は一時的に下がるものとみております。しかしながら、各事業の販売用不動産、仕掛販売用不動産を適正なものにし、回転日数を早めることにより、事業投資資金を効果的に活用できること、その後の販売において値引等が抑制されることが予測され、結果、利益率改善が図れるものと考えております。さらに、当社グループの中期経営計画に基づき、強化エリアを絞り、北九州市近郊、福岡市・久留米市近郊、熊本県に集中した効率的な経営を行うため、今後、段階的にエリアを集約していきたいと考えております。

当社グループの経営理念である「元気な街、心豊かな暮らし」、経営方針である「地域愛着経営」に向け、集中したエリア戦略、在庫を抑制した販売体制の構築及び回転期間の短縮を図り、継続的に安定できる財務体制を構築するため、ストック事業や新規事業への一部投資を行うなど、事業投資資金の効率化を図ること、同時にDXの推進、販売手法や事業管理費用等の見直しを行うことにより、間接原価及び経費の削減を行い、営業利益の向上を目指してまいります。

このような方針により、売上高38,555百万円、営業利益1,123百万円、経常利益812百万円、親会社株主に帰属する当期純利益531百万円と増収増益を見込んでおります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、現状国内のみで事業を行っており、利害関係者のほとんどは、国内の株主、債権者、取引先等であり、海外からの資金調達必要性が乏しいため、会計基準につきましては当面日本基準を適用し、連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、国際財務報告基準(IFRS)の適用につきましては、状況に応じて適切に対処していく所存であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,842,539	7,826,616
売掛金	56,362	55,094
販売用不動産	7,224,691	10,270,334
仕掛販売用不動産	17,849,067	18,778,969
未成工事支出金	27,836	7,484
原材料及び貯蔵品	10,004	5,416
その他	532,971	684,910
流動資産合計	36,543,473	37,628,826
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,623,323	1,856,927
減価償却累計額	△923,748	△907,168
建物及び構築物 (純額)	699,575	949,758
機械装置及び運搬具	75,395	71,930
減価償却累計額	△48,719	△50,191
機械装置及び運搬具 (純額)	26,675	21,739
土地	612,625	759,858
リース資産	88,464	19,474
減価償却累計額	△83,237	△15,582
リース資産 (純額)	5,226	3,892
建設仮勘定	—	9,690
その他	189,999	195,829
減価償却累計額	△160,717	△158,505
その他 (純額)	29,281	37,324
有形固定資産合計	1,373,385	1,782,263
無形固定資産		
その他	51,070	52,335
無形固定資産合計	51,070	52,335
投資その他の資産		
投資有価証券	34,964	40,012
繰延税金資産	291,578	239,786
その他	80,852	85,848
投資その他の資産合計	407,396	365,647
固定資産合計	1,831,851	2,200,246
資産合計	38,375,325	39,829,073

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,823,547	4,310,605
短期借入金	10,555,350	11,603,275
1年内返済予定の長期借入金	4,261,917	5,658,716
リース債務	1,441	1,441
未払法人税等	152,337	108,086
賞与引当金	144,292	166,329
株主優待引当金	1,475	1,870
資産除去債務	23,203	29,570
その他	1,836,757	2,012,202
流動負債合計	21,800,323	23,892,097
固定負債		
長期借入金	8,587,665	7,555,544
リース債務	4,323	2,882
役員退職慰労引当金	194,366	156,605
完成工事補償引当金	145,183	123,546
退職給付に係る負債	45,689	51,785
資産除去債務	95,188	97,788
その他	29,736	39,564
固定負債合計	9,102,153	8,027,717
負債合計	30,902,477	31,919,814
純資産の部		
株主資本		
資本金	327,566	330,895
資本剰余金	229,566	232,895
利益剰余金	6,916,629	7,342,869
株主資本合計	7,473,763	7,906,660
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△915	2,598
その他の包括利益累計額合計	△915	2,598
純資産合計	7,472,848	7,909,258
負債純資産合計	38,375,325	39,829,073

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
売上高	33,999,420	35,759,058
売上原価	27,732,895	29,107,457
売上総利益	6,266,524	6,651,600
販売費及び一般管理費	5,116,933	5,630,033
営業利益	1,149,590	1,021,567
営業外収益		
受取利息	26	33
受取配当金	767	812
受取手数料	86,900	106,307
その他	103,585	83,886
営業外収益合計	191,279	191,039
営業外費用		
支払利息	352,871	373,911
その他	22,510	29,838
営業外費用合計	375,381	403,749
経常利益	965,488	808,857
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	11,247	1,052
減損損失	1,873	—
特別損失合計	13,121	1,052
税金等調整前当期純利益	1,006,504	809,100
法人税、住民税及び事業税	284,049	230,656
法人税等調整額	24,346	50,257
法人税等合計	308,395	280,913
当期純利益	698,109	528,186
親会社株主に帰属する当期純利益	698,109	528,186

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
当期純利益	698,109	528,186
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	271	3,513
その他の包括利益合計	271	3,513
包括利益	698,380	531,700
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	698,380	531,700
非支配株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位: 千円)

	株主資本				その他の包括利益累計額		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	その他の包括 利益累計額合計	
当期首残高	327,566	229,566	6,284,250	6,841,384	△1,186	△1,186	6,840,198
当期変動額							
新株の発行							—
剰余金の配当			△65,730	△65,730			△65,730
親会社株主に帰属する当期純利益			698,109	698,109			698,109
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					271	271	271
当期変動額合計	—	—	632,379	632,379	271	271	632,650
当期末残高	327,566	229,566	6,916,629	7,473,763	△915	△915	7,472,848

当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

(単位: 千円)

	株主資本				その他の包括利益累計額		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	その他の包括 利益累計額合計	
当期首残高	327,566	229,566	6,916,629	7,473,763	△915	△915	7,472,848
当期変動額							
新株の発行	3,328	3,328		6,657			6,657
剰余金の配当			△101,947	△101,947			△101,947
親会社株主に帰属する当期純利益			528,186	528,186			528,186
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					3,513	3,513	3,513
当期変動額合計	3,328	3,328	426,239	432,896	3,513	3,513	436,409
当期末残高	330,895	232,895	7,342,869	7,906,660	2,598	2,598	7,909,258

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,006,504	809,100
減価償却費	288,639	259,440
減損損失	1,873	—
賞与引当金の増減額 (△は減少)	4,710	22,036
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	7,817	6,095
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	6,333	△37,760
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	△17,462	△21,636
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	△19	394
訴訟損失引当金の増減額 (△は減少)	△44,934	—
受取利息及び受取配当金	△793	△845
支払利息	352,871	373,911
有形固定資産売却損益 (△は益)	△9,203	△1,295
有形固定資産除却損	11,247	1,052
売上債権の増減額 (△は増加)	△5,025	1,268
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△4,876,042	△3,950,605
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△88,671	△171,993
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,709,352	△512,942
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	492,600	167,021
その他	6,345	14,228
小計	△1,153,856	△3,042,529
利息及び配当金の受取額	793	845
利息の支払額	△354,756	△353,489
法人税等の支払額	△259,423	△274,570
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,767,242	△3,669,743
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△225,093	△131,824
定期預金の払戻による収入	138,900	89,100
有形固定資産の取得による支出	△358,109	△621,837
有形固定資産の売却による収入	40,854	9,122
有形固定資産の除却による支出	△18	—
無形固定資産の取得による支出	△14,270	△18,307
資産除去債務の履行による支出	△14,585	△23,660
その他	501	△7,366
投資活動によるキャッシュ・フロー	△431,820	△704,772
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	18,063,691	18,312,449
短期借入金の返済による支出	△14,592,865	△17,264,524
長期借入れによる収入	10,767,077	9,662,905
長期借入金の返済による支出	△8,915,113	△9,298,227
リース債務の返済による支出	△4,624	△1,441
株式の発行による収入	—	6,657
配当金の支払額	△65,655	△101,948
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,252,509	1,315,869
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,053,446	△3,058,647
現金及び現金同等物の期首残高	7,316,008	10,369,455
現金及び現金同等物の期末残高	10,369,455	7,310,808

(5) 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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「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。)を当連結会計年度の期首から適用し、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、連結財務諸表に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「違約金収入」及び「受取賃貸料」は、金額的重要性が減少したため、当連結会計年度より「営業外収益」の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」に表示していた「違約金収入」31,671千円、「受取賃貸料」43,909千円、「その他」28,003千円は、「その他」103,585千円として組み替えております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能なものであり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、本社に事業別の本部機能を置き、各事業本部は、取扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社グループは、事業別のセグメントから構成されており、「マンション事業」、「住宅事業」の2つを報告セグメントとしております。

「マンション事業」は、新築分譲マンションの販売を行うマンション分譲事業、分譲マンションの販売を専属で行う分譲マンション販売事業、分譲マンション管理事業を行っております。「住宅事業」は、新築分譲一戸建の販売を行う分譲住宅事業、住宅の販売を専属で行う住宅販売事業を中心に、宅地を分譲する土地分譲事業、当社でリフォームを行った中古住宅の販売を行う不動産流通事業、新築タウンハウスや投資用戸建賃貸、大型の土地分譲事業、その他当社で入手する土地情報の活用を行う土地活用事業、また行政や他業種との連携による街の再生等を行う街づくり事業、その他不動産仲介やリフォームなど幅広く行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報並びに収益の分解情報

前連結会計年度（自 2021年10月1日 至 2022年9月30日）

(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	16,460,913	17,473,187	33,934,100	45,312	33,979,413
その他の収益(注) 2	—	—	—	20,006	20,006
外部顧客への売上高	16,460,913	17,473,187	33,934,100	65,319	33,999,420
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	16,460,913	17,473,187	33,934,100	65,319	33,999,420
セグメント利益	1,279,250	896,665	2,175,916	19,536	2,195,452
セグメント資産	13,742,881	12,415,829	26,158,710	227,815	26,386,525
その他の項目					
減価償却費	186,859	29,846	216,705	9,384	226,090
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	146,059	77,689	223,748	16,130	239,878

(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。

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

(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	15,815,527	19,870,008	35,685,536	44,181	35,729,717
その他の収益(注) 2	—	—	—	29,341	29,341
外部顧客への売上高	15,815,527	19,870,008	35,685,536	73,522	35,759,058
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	15,815,527	19,870,008	35,685,536	73,522	35,759,058
セグメント利益	1,405,507	713,486	2,118,993	30,035	2,149,029
セグメント資産	14,643,227	15,914,711	30,557,939	233,057	30,790,996
その他の項目					
減価償却費	160,691	30,853	191,545	9,755	201,300
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	355,887	278,276	634,164	14,617	648,781

(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。

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表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)

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	33,934,100	35,685,536
「その他」の区分の売上高	65,319	73,522
セグメント間取引消去	—	—
連結財務諸表の売上高	33,999,420	35,759,058

(単位:千円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	2,175,916	2,118,993
「その他」の区分の利益	19,536	30,035
セグメント間取引消去	—	—
全社費用(注)	△1,045,861	△1,127,461
連結財務諸表の営業利益	1,149,590	1,021,567

(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。

(単位：千円)

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	26,158,710	30,557,939
「その他」の区分の資産	227,815	233,057
全社資産(注)	11,988,799	9,050,306
連結財務諸表の資産合計	38,375,325	39,841,303

(注) 全社資産は、報告セグメントに帰属しない主に本社有形固定資産並びに現金及び預金であります。

(単位：千円)

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度
減価償却費	216,705	191,545	9,384	9,755	62,548	58,139	288,639	259,440
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	223,748	634,164	16,130	14,617	144,109	30,710	383,988	679,492

(注) 1. 減価償却費の調整額は、全社資産に係る減価償却費であります。

2. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、全社資産における有形固定資産及び無形固定資産の増加であります。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位：千円)

	マンション事業	住宅事業	その他	合計
外部顧客への売上高	16,460,913	17,473,187	65,319	33,999,420

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位:千円)

	マンション事業	住宅事業	その他	合計
外部顧客への売上高	15,815,527	19,870,008	73,522	35,759,058

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位:千円)

	連結合計又は会社合計				
	報告セグメント			その他	合計
	マンション事業	住宅事業	報告セグメント		
減損損失	—	—	—	1,873	1,873

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
1株当たり純資産額	2,273.80円	2,398.93円
1株当たり当期純利益	212.42円	160.50円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	208.74円	157.09円

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	698,109	528,186
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	698,109	528,186
普通株式の期中平均株式数(株)	3,286,500	3,290,917
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	57,890	71,418
(うち新株予約権)	(57,890)	(71,418)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. 補足情報

販売及び契約の状況

当連結会計年度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	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)		当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)		前期比 (%)
	件数	金額 (千円)	件数	件数(千円)	
マンション事業	582	16,821,363	542	17,790,234	5.7%増
住宅事業	797	17,941,387	779	17,824,706	0.6%減
合計	1,379	34,762,750	1,321	35,614,940	2.4%増

当連結会計年度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	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)		当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)		前期比 (%)
	件数	金額 (千円)	件数	件数(千円)	
マンション事業	584	16,460,913	480	15,815,527	3.9%減
住宅事業	767	17,473,187	836	19,870,008	13.7%増
その他	—	65,319	—	73,522	12.6%増
合計	1,351	33,999,420	1,316	35,759,058	5.2%増