

56期（2024年9月期） 第2四半期 決算短信補足資料



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2四半期決算報告	P. 7
3	第2四半期 事業別業績報告	P. 13
4	中期経営計画の進捗と今後の取組み	P. 17
5	第2四半期TOPICS（2023年10月～2024年3月）	P. 22
6	株式の状況及び株主様への利益還元について	P. 27

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3月末）	
直近売上高	357億円	
従業員数	410名（令和5年10月16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、
土地分譲を行う。



ARCHI DAYS

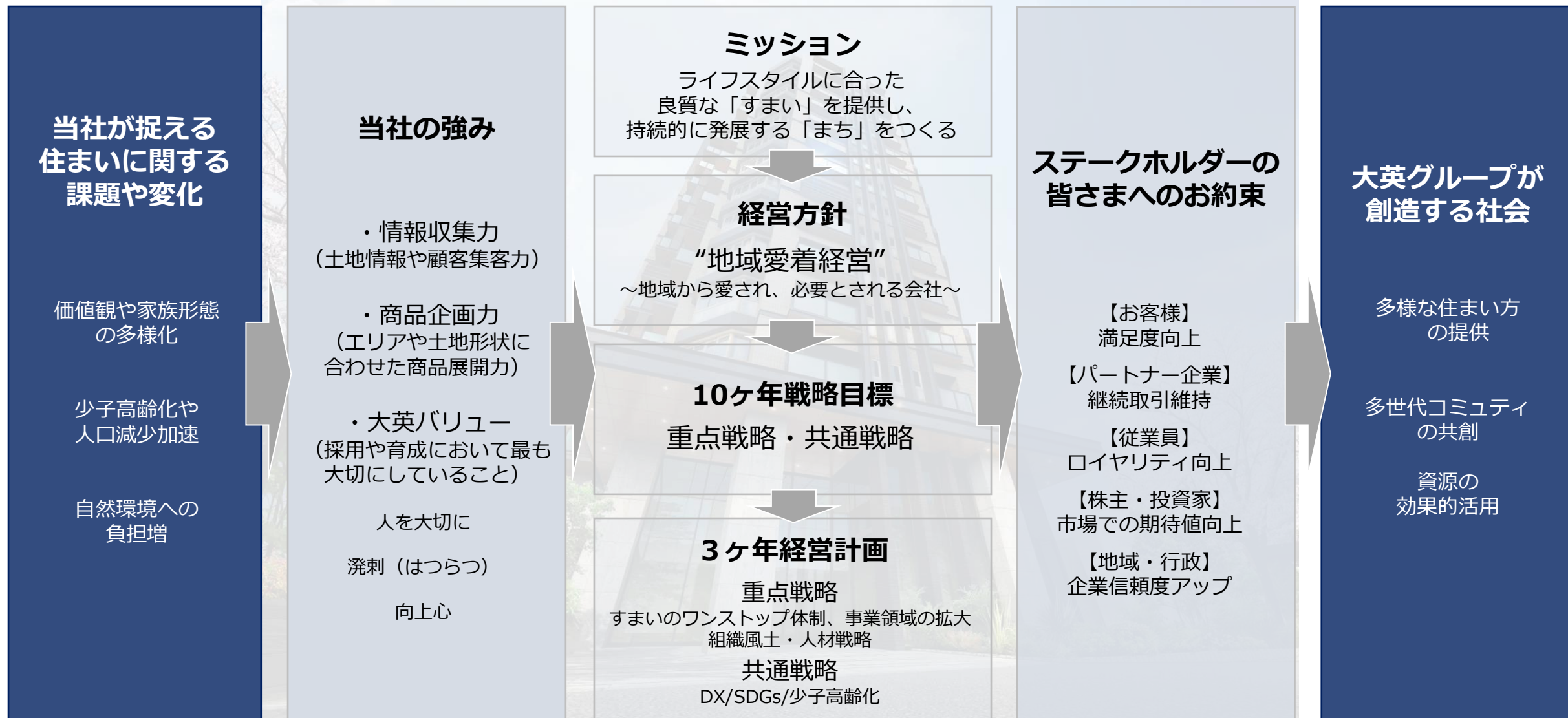
街づくり事業

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2四半期 決算報告

① 連結損益計算書（2024年9月期第2四半期）

（単位：千円）

	54期（2022年9月期） 第2四半期累計実績		55期（2023年9月期） 第2四半期累計実績		56期（2024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	12,563,842	100.0%	15,609,153	100.0%	15,315,179	100.0%	98.1%
売上総利益	2,079,679	16.6%	3,001,618	19.2%	2,289,669	15.0%	76.3%
営業利益	△300,106	-	333,655	2.1%	△373,310	-	-
経常利益 または経常損失	△382,450	-	208,184	1.3%	△514,583	-	-
親会社株主に帰属する 四半期純利益または純損失	△245,564	-	138,399	0.9%	△371,521	-	-

- 戸建住宅及び土地分譲、中古物件買取再販において、販売手法の転換に向け、価格を下げた販売により在庫を圧縮したため、売上は期初予定を上回ったものの、売上総利益率が大幅に減少。
- 販管費は前年同期との乖離はなく、売上総利益率の減少に伴い営業利益以下が減少した。

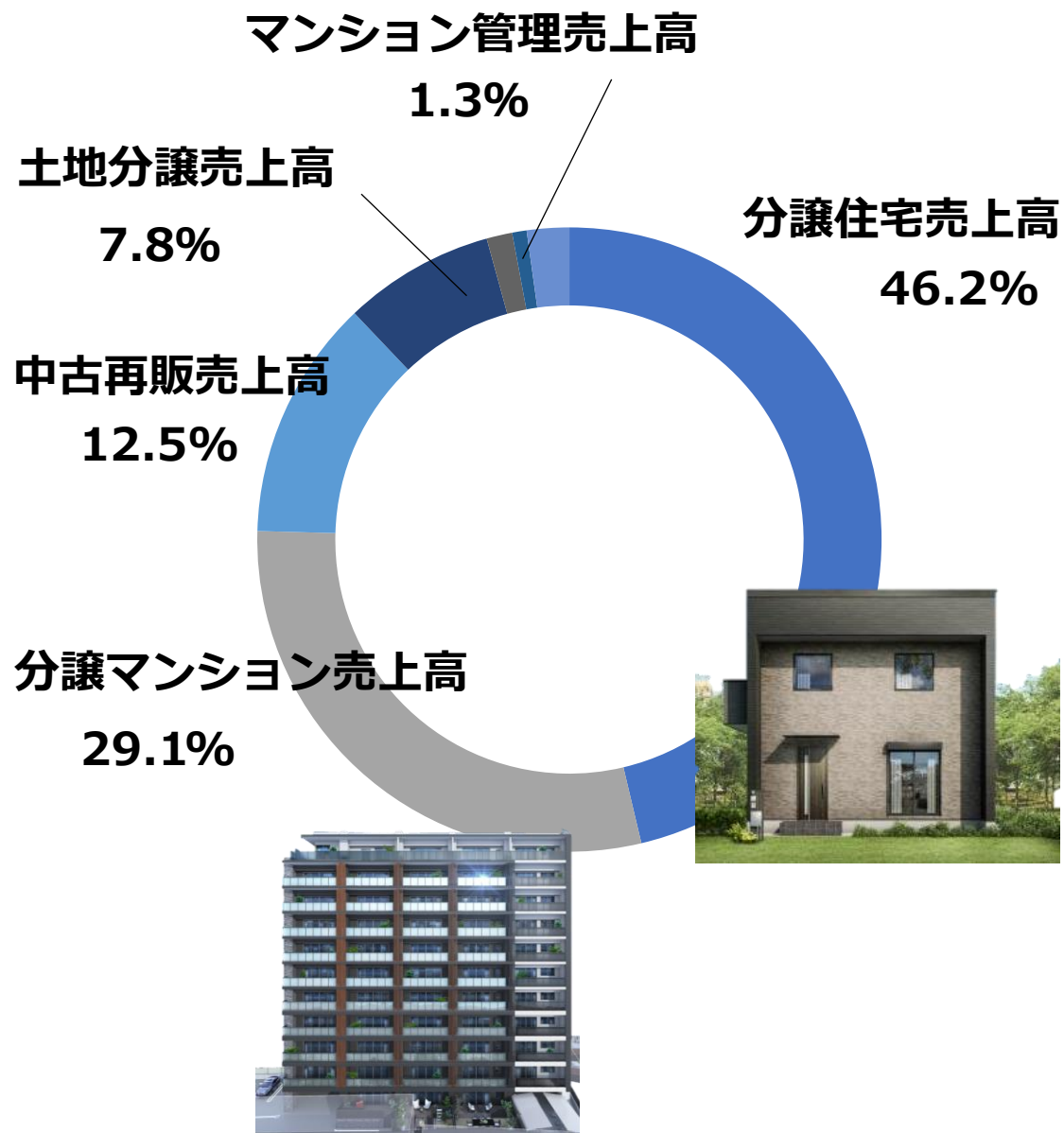
② セグメント・事業別連結売上高推移

(単位：千円)

セグメント	売上高	54期 第2四半期実績 (2021.10~2022.3)	55期 第2四半期実績 (2022.10~2023.3)	56期 第2四半期実績 (2023.10~2024.3)	前年同期比 増減	前年同期比
マンション	分譲マンション	4,395,990	5,675,545	4,480,477	△1,195,067	78.9%
	管理業 (大英リビングサポート)	170,623	191,954	208,424	16,469	108.6%
	その他	-	4	27	23	674.9%
	計	4,566,614	5,867,503	4,688,929	△1,178,574	79.9%
住宅事業	戸建事業	6,131,461	7,908,968	8,167,591	258,623	103.3%
	すまいサポート事業	-	-	189,228	189,228	-
	不動産流通事業	1,368,584	1,531,202	2,003,126	471,924	130.8%
	街づくり事業	461,847	246,931	207,908	△39,022	84.2%
	その他	3,967	19,244	18,291	△952	95.0%
	計	7,965,860	9,706,346	10,586,146	879,800	109.1%
その他	温泉管理・賃貸管理	31,367	35,303	40,103	4,799	113.6%
	合計	12,563,842	15,609,153	15,315,179	△293,974	98.1%

※ 各売上計上物件には、手数料等の付帯利益が計上。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



- 分譲マンションの竣工引渡が3棟のみであったため、46.24%が分譲住宅の売上となった。（下半期に8棟の竣工予定）
- 中古物件の買取再販売売上高は、価格の高騰や販売件数の増加により、昨年同期比142.4%となった。

商材別 売上高 2024年9月期 第2四半期累計実績 (2023.10~2024.3)			
単位：千円			
分譲住宅	7,082,297	マンション管理	203,475
分譲マンション	4,457,690	投資用戸建賃貸	187,578
中古再販	1,908,869	リフォーム	114,772
土地分譲	1,195,649	手数料収入その他	164,846

※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 (2024年9月期) 中間期実績	56期 (2023年9月期) 通期予想 (開示)	通期予想 前年同期比
売上高	35,759百万円	14,323百万円	15,315百万円	38,555百万円	107.8%
営業利益	1,021百万円	△449百万円	△373百万円	1,123百万円	110.0%
経常利益	808百万円	△610百万円	△514百万円	812百万円	100.5%
親会社株主に帰属する 当期純利益	528百万円	△629百万円	△371百万円	531百万円	100.7%

㊦ 現段階におきましては、2023年11月13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2四半期末日の比較)

	2023年9月30日	2024年3月30日	前年期末 対比	差異要因
資 産 の 部	39,829百万	39,817百万	100.0%	
流動資産	37,628百万	37,441百万	99.5%	<ul style="list-style-type: none"> ●現金及び預金が8.6億減少 9月末に竣工した物件の売上により一時的に増加していたため ●販売用不動産が約23億減少 完成在庫の販売を強化したため ●仕掛販売用不動産が31億増加 分譲マンションの仕入れ・建設の増加に伴う
固定資産	2,200百万	2,375百万	108.0%	
負 債 の 部	31,919百万	32,318百万	101.2%	
流動負債	23,892百万	20,969百万	87.8%	<ul style="list-style-type: none"> ●手形の返済（全年度末に完成した分譲マンションの建築費等）により19億減少 ●戸建事業の在庫減少により借入額が減少しているが、中古住宅の仕入れを借入により行っていることと、分譲マンションの土地の仕入れ・建設増加に伴い長期借入金が増加
固定負債	8,027百万	11,348百万	141.4%	●分譲マンションの土地の仕入れ、建築費の借入
純資産合計	7,909百万	7,499百万	94.8%	●利益がマイナスであったことから純資産が約4億円減少
負債純資産合計	39,829百万	39,817百万	100.0%	

※ 100万円以下はすべて切り捨て 対比 (%) は小数点第2位を四捨五入

3. 第2四半期 事業別業績報告

●分譲マンション 3棟が竣工

当第2四半期累計期間にて、3棟が竣工。
竣工済み物件の引渡しを含め134戸の引渡しが完了。

- 竣工物件 福岡県福岡市「サンパーク南福岡グロッセ」完売
大分県別府市「サンパーク別府駅前レジデンス」
福岡県北九州市「サンパーク守恒駅前レジデンス」完売

●5棟の新規分譲開始

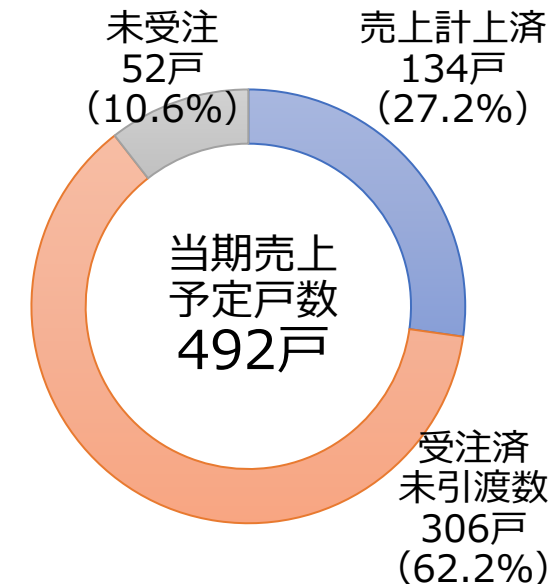
- 大分県大分市「サンパーク下郡グロッセ」
- 福岡県福岡市「サンパーク博多那珂グロッセ」
- 福岡県柳川市「サンパーク柳川駅レジデンス」
- 福岡県大野城市「ザ・サンパーク春日原駅レジデンス」

コンパクトマンション 福岡県北九州市「サンレリウス小倉片野NEXT」

●当期売上予定のうち89.4%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89.4%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52戸及び、次期（2025年9月期）計上物件の販売に注力する。



●業績

- ✓ 上半期竣工引渡3物件のうち2物件が完売済み、全戸引渡し完了。
- ✓ 当期完成物件の販売が順調であるため、期初時点で想定した値引等を抑制し販売。期初予算を上回る利益率を確保できている。

※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2四半期累計実績 (2022年10月～2023年3月)	2024年9月期 第2四半期累計実績 (2023年10月～2024年3月)	前年対比
分譲マンション 売上計上戸数	151戸	134戸	
売上高	5,675,545	4,480,477	78.9%
営業利益	469,837	103,652	22.1%

※各事業別営業利益は、本部等非生産部門の経費を含まず事業のみの営業利益額となっております

● 完成在庫の圧縮とともに事業回転率の圧縮を図る

当期は完成在庫を減少させることを最重要取組みとしており、特に分譲住宅及び土地分譲の販売を値引を行い推進してきたため、利益率が大幅に減少した。

※ 完成在庫を減少させる理由

在庫が減少することで、未完成の住宅の販売を強化

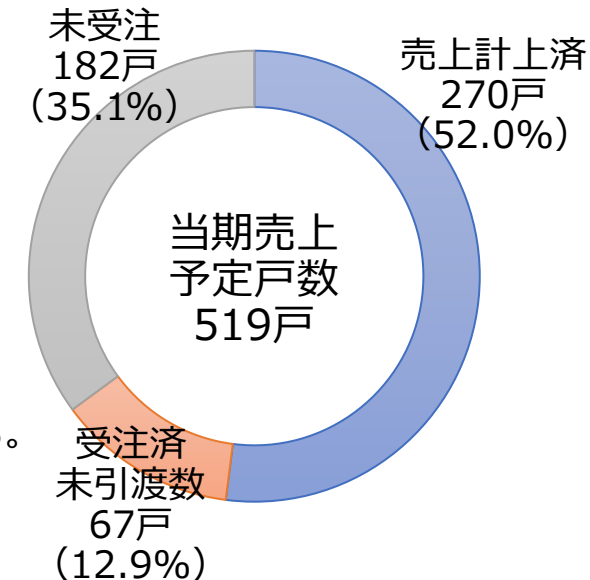
- 完成後の長期経過した物件が減少し、値引等の抑制が図れる
- 完成前のオプション工事等に対応しやすくなる
- お客様の声をタイムリーに商品開発に活かすことができる
- BSが圧縮され、当社が強化する新規事業に投資しやすくなる



● 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2四半期累計期間において、売上計上済、受注済みを合わせ64.9%のが完了。

未受注の182戸の販売に注力。在庫が減少しており、ここから値引率を抑制した販売へとシフトする。



● 業績

- ✓ 分譲住宅のお客様への引渡し戸数は前年比108%
土地分譲の引渡し戸数は前年比127%
- ✓ しかしながら値引を活用した販売となり分譲住宅の売上総利益率が前年比△3.04%と減少。
- ✓ 上半期の契約戸数は267戸と過去最高の販売戸数。

※受注済み未引渡しを含む

(単位：千円 千円以下切捨て)

戸建事業	2023年9月期 第2四半期累計実績 (2022年10月～2023年3月)	2024年9月期 第2四半期累計実績 (2023年10月～2024年3月)	前年対比
売上計上戸数 <small>(戸数は分譲住宅のみ)</small>	250戸	270戸	
売上高	7,908,968	8,167,591	103.3%
営業利益	539,264	341,355	63.3%

不動産流通事業（住宅事業セグメント）

中古市場においては、新築価格の上昇に伴い価格が高騰し続けており、売手側と買手側の価格のギャップが大きい。売手側の価格設定により、高騰した価格での販売せざるを得ない状況にあるが、購入いただくお客様の予算は大きくは上がっておらず、業界全体として販売件数の減少がみられる。

●業績

- ✓ 前年同期比130.8%と、過去最高の売上高を計上。
- ✓ 事業回転日数の短縮及び適正な在庫数へとするため、完成在庫の販売を強かに推進。これにより、値引等が高み利益額は大幅に減少。

(単位：千円 千円以下切捨て)

不動産流通事業	2023年9月期 第2四半期累計実績 (2022年10月～2023年3月)	2024年9月期 第2四半期累計実績 (2023年10月～2024年3月)	前年対比
売上計上戸数	82戸 (中古戸建・マンション、土地分譲)	116戸 (中古戸建・マンション、土地分譲)	
売上高	1,531,202	2,003,126	130.8%
営業利益	41,091	19,376	47.2%

街づくり事業（住宅事業セグメント）

街づくり事業では、タウンハウスの分譲、投資用戸建賃貸住宅の販売、大型の土地分譲や再開発・街の再生など中長期的な街の開発などを行う。

投資用においては、利回りや将来の売却を前提とした購入手法となるため、価格を抑制した商品企画を実施。土地の仕入れに厳しさがあつたものの、投資ニーズは未だ高い状況にあり、販売は順調に推移。

●業績

- ✓ 投資用戸建賃貸住宅及び土地分譲の売上を計上。
- ✓ 投資用戸建賃貸の土地仕入に一部遅れがあるものの、概ね計画通りに推移。

(単位：千円 千円以下切捨て)

街づくり事業	2023年9月期 第2四半期累計実績 (2022年10月～2023年3月)	2024年9月期 第2四半期累計実績 (2023年10月～2024年3月)	前年対比
売上高	246,931	207,908	84.2%
営業利益	△17,922	△42,272	-

4. 中期経営計画の進捗と 今後の取組み

経営方針

「地域愛着経営」

－ 地域の皆様より愛され、必要とされる会社になる －

重点戦略



住まいのワンストップ体制の構築

事業部別組織からエリア別組織への移行を目指し、重点エリアにて住まいの商品及びサービスのワンストップ体制を図る。よりエリアに根差し、継続的なお客様との接点を持つこと、また相乗効果による集客や販売コストの削減を目指す。



事業領域の拡大

－ 新規事業・新サービスの事業化 －

エリア別組織へと移行することで、その重点エリアにおけるお客様との接点を作るため、新規事業・新サービスの開発を行う。中期的には街づくり、お客様生涯、暮らし領域にて事業・サービスの拡大を目指す。



組織風土・人材戦略

住まい事業中心から、事業領域を広げて行くにあたり、これまでの既存事業と新規事業の両方の組織風土の醸成、人材の育成が必要となる。中期的にはワンストップ体制を図るため、チャレンジ機会を増やし、個の領域拡大を目指す。

共通戦略



DXの推進



SDGsへの取り組み



少子高齢化への対応



住まいのワンストップ体制の構築

- 分譲住宅や中古物件、住まいや暮らしにおけるサポートを1店舗で行う、「住まいと暮らしのONE STOP」を重点エリア北九州にて開設準備。

※4月にオープン



- 強化エリアである熊本の事業を拡大
 - 戸建事業の仕入れ強化
お客様とのつながりを深めるため、地域イベントを開催

【今後の取組み】

- 北九州にてワンストップ店舗OPEN



事業領域の拡大

－新規事業・新サービスの事業化－

- 旅館業営業許可を取得、宿泊施設事業を開始
※詳細はTOPICSにて



- すまい・暮らしに関するサービスの販売委託契約の締結

【今後の取組み】

- 宿泊施設事業の拡大
- その他進捗中案件の推進 等…



組織風土・人材戦略

- ワンストップ体制に向けた人材配置へ

※ワンストップ体制に向けた人材戦略
➢ エリア別組織に向け、一人が複数商品の販売や業務を行う体制へ

- 公募型の部門異動
➢ チャレンジ制度の導入

【今後の取組み】

- チャレンジ制度の継続
- 部門を超えた個人領域の拡大のための人事異動の強化

DXの推進

- メタバースの活用
 - 北九州市主催で行われる、「北九州SDGsクラブ交流会」を当社のメタバース上で開催



- 当社ご購入者様向け公式LINE開設
 - 今や主要ライフラインのひとつでもある、LINEを公式に開設。

住まいに対するご相談ごとをお受けするほか、当社イベントのお知らせやキャンペーン情報の配信も行う。

SDGsへの取組み

- 分譲マンション、分譲住宅の主力商品における、環境配慮型商品を開発。建築・販売を開始。
- 地域材木材を活用した住宅が完成。今後地域材木材活用を強化。
- 住宅建築における端材の利活用
 - 地域イベントや幼稚園にて、「出張こども大工」を実施
- 北九州マラソンや企業様の表彰用としてサステナトロフィーの制作

少子高齢化への取組み

- お客様の生涯に渡るサービスの拡充
 - 当期より「ライフコンサルティング課」を設置。
相続の相談、介護施設の紹介、各種保険、不動産の売却相談など、生涯を通じたお客様のサポートを行います。
 - 終活・介護施設についてのセミナー開催
 - かぞくのかたちファッションショー開催
- 従業員の働き甲斐・働きやすさの向上
 - 男性育児休暇の取得率向上

10ヶ年財務目標

- POINT
- 10ヶ年にて「住まい事業」以外の新規事業による売上比率を向上
 - ストック事業比率を増加させ、利益の成長と安定を図る

10ヶ年戦略（55～64期） 財務目標	55期 （2023年9月期）		57期 （2025年9月期）	64期 （2032年9月期）
	計画	実績	計画	計画
売上高	360億	357億	400億	700億
営業利益額	13億	10.2億	16億	50億
営業利益率	3.6%	2.9%	4%	7.1%
ROA	2.7%	2.0%	5%	-

※当社はROAの計算式において、「（経常利益/総資産）×100」として算出しております。

- ・ 10ヶ年財務目標における、初年度の営業利益額目標に対し約2.8億円下回った。
57期においては、分譲マンションの土地仕入れが概ね完了しているため、これらの物件における販売を促進させること、また、戸建住宅及び中古物件の販売においては財務体質を改善させる一年とし、在庫の圧縮を図り、57期の利益率改善を目指す。

5. 第2四半期TOPICS

(2023年10月～ 2024年3月)

TOPICS 1

旅館業営業許可を取得、宿泊施設事業を開始



当社10ヶ年戦略における新規事業領域の拡大のひとつとして、
旅館業の営業許可を取得し、宿泊施設事業を開始いたしました。

まずは当社が分譲住宅のモデルハウスとして活用した住宅を、複数人で泊まれる施設として活用。

現在北九州市の課題としても、観光客の減少・宿泊施設の不足が挙げられており、特に複数人で泊まれる宿泊施設が少ないことから、当社の不動産の強みを活かしながら、地域の課題を解決できる事業であると考え開始いたしました。
今後は物件収集力の強みを活かしながら、空き家等の活用を行い事業を拡大させてまいります。



TOPICS 2

北九州マラソン協賛

当社本社を置く北九州市の最大イベント「北九州マラソン2024」の協賛・参加を行いました。

給水所やEXPO会場にて、北九州の企業様と共にランナーの皆様を応援、全社を挙げてイベントを盛り上げました。建築端材によるゴール地点のブースやメダルケースを制作しております。



熊本市にてイベントを開催

中期経営計画の重点エリアでもある熊本市にて、地域イベント「daieiまるまるしえ@花畑広場」を開催

住宅をご購入いただいたお客様、地域の方々などたくさんの方にお越しいただきました。重点エリアである北九州・福岡・熊本では今後もこのようなイベントを通し、お客様や地域の方々との接点を持ちながら当社の経営方針「地域愛着経営」を推進いたします。



TOPICS 3

主力事業におけるSDGsの取組みを開始

当社の主力商品である、分譲マンション、分譲住宅において、環境に配慮した商品の建築、販売を開始。

- 分譲マンション、分譲住宅共にZEH（ゼロエネルギー住宅）の建築を開始 ※
- 電気自動車の充電スペースを設置 ※
- 玄関前の置配が可能な「Pabbit」を採用 ※

物流の2024年問題の影響を鑑み、共用部の宅配ボックスは当然のことながら、不在時でもオートロックの解除ができ、玄関前の置配が可能な仕組みを導入。

ZEH-M Oriented

**消費エネルギー「ゼロ」を目指した
省エネマンション、それが
ZEH-M Oriented**

サンパーク柳川駅レジデンスは、断熱性能の向上と、高効率な設備の導入で、快適な室内環境を保ちながら省エネを実現、さらに共用部を含む住棟全体の年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロにすることを目指した省エネマンションです。

●高効率な設備・システムの導入 ●断熱性の向上

快適性

室内の温度変化を
少なくし
冬暖かく、夏涼しい

健康にやさしい

断熱性の向上により
外気温の影響を受け
にくくした室内。

経済性

省エネで
一次エネルギーを
20%削減

家計にやさしい

高効率な設備の導入
でエネルギー消費を抑
制し、光熱費を削減。

環境性

CO₂排出量削減
(家庭部門)

環境にやさしい

高効率設備・システム
の導入でエネルギー効
率を向上しCO₂削減。

税制
優遇

ZEH-M Oriented は住宅ローン控除を受けることができます

居住年	借入限度額	控除率	控除期間
2024年	3,500万円	0.7%	13年
2025年			

第三者認証
全戸五つ星取得!



※ 物件により異なります

TOPICS 4

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。



● 地域清掃活動に参加

北九州市の地域清掃活動には積極的に参加しております。



6. 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

1,085円

(2024年5月10日終値)

100株

6.76倍 ※ (1)

0.45倍 ※ (2)

23.0円

2.12% ※ (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、5月10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、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。

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

経営管理部

TEL : 093-613-5659

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