



2024年9月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年8月8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
配当支払開始予定日 —
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. 2024年9月期第3四半期の連結業績（2023年10月1日～2024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	%
2024年9月期第3四半期	21,090	△10.1	△741	—	△950	—	△684	—
2023年9月期第3四半期	23,451	26.3	343	—	158	—	89	—

(注) 包括利益 2024年9月期第3四半期 △683百万円 (—%) 2023年9月期第3四半期 91百万円 (—%)

	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
2024年9月期第3四半期	△207.58	—
2023年9月期第3四半期	27.10	26.59

(注) 2024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	%
2024年9月期第3四半期	42,870	7,150	16.7
2023年9月期	39,829	7,909	19.9

(参考) 自己資本 2024年9月期第3四半期 7,150百万円 2023年9月期 7,909百万円

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
2023年9月期	—	11.00	—	12.00	23.00
2024年9月期	—	11.00	—	—	—
2024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. 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、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	38,555	7.8	1,123	10.0	812	0.5	531	0.7	161.36

(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連結範囲の重要な変更：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 : 無

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)

2024年9月期3Q	3,297,000株	2023年9月期	3,297,000株
2024年9月期3Q	一株	2023年9月期	一株
2024年9月期3Q	3,297,000株	2023年9月期3Q	3,289,049株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数 (四半期累計)

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：無

※ 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. 経営成績等の概況	2
(1) 当四半期の経営成績の概況	2
(2) 当四半期の財政状態の概況	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
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	8
(セグメント情報等の注記)	9
3. 補足情報	11
販売及び契約の状況	11

1. 経営成績等の概況

(1) 当四半期の経営成績の概況

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わが国経済は、個人消費の回復やインバウンド需要の拡大、雇用や所得環境の改善がなされる一方、原材料価格の高止まりや物価の上昇、不安定な為替相場など引き続き先行き不透明な状況が継続しております。

そのような環境下における、当社事業エリアである九州・山口の不動産市況におきましては、円安に伴う資材の高騰に加え、熊本の半導体工場や大阪万博の会場等の建設ラッシュにおける資材不足による高騰、更には働き方改革関連法に伴う「2024年問題」による人件費の高騰や建設工期の長期化等、建築原価は依然高止まりの状況にあります。また円安による生活環境における物価高も相まって、住宅検討者の消費マインド低下へと繋がっております。一方で、立地条件の良い物件は高価格帯でも販売が好調であり、顧客の二極化が進んでいることから、顧客ターゲットや商品企画、土地の仕入れ等においても、今後変化させていくことが求められております。

当第3四半期連結累計期間におきましては、そのような環境変化に耐えうる事業体制を構築するため、分譲住宅及び中古物件の買取再販の完成物件の販売強化を図ってまいりました。分譲住宅において、売上高は前年比概ね横ばい、中古物件の買取再販においては、新築相場の価格高騰により需要が拡大し、売上高が前年比141%と大幅に上回りました。しかしながら、完成在庫の販売強化を行うことにより、一部価格の改定を行いながらの販売となったため、利益率は大幅に減少するかたちとなりました。

当期におきましては、当社全体の売上高の約4割を占めるマンション事業において、分譲マンション竣工予定棟数の7割が第4四半期の竣工予定であるため、当社全体の売上においても第4四半期に集中する見通しとなっております。

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21,090百万円（前年同期比10.1%減）、営業損失741百万円（前年同期は343百万円の利益）、経常損失950百万円（前年同期は158百万円の利益）、親会社株主に帰属する四半期純損失は684百万円（前年同期は89百万円の利益）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、完成在庫の販売強化を行ってきたことで、想定以上の利益率の低下が起きていること、また円安の継続的な進行や金利上昇リスクなどから、顧客マインドの低下が一層進行している状況にあり、当第3四半期連結累計期間より契約件数が当初予定を下回ってきており、楽観視できない状況が続いております。中古物件の買取再販におきましては、受注ベースにおける販売件数及び売上高は前年比で上回っているものの、利益率が減少しており、利益ベースでは概ね予定どおりの進捗となっております。

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、ファミリータイプ及びコンパクトな間取りの分譲マンションの企画販売を行っております。当期は分譲マンション全11棟の竣工、引渡しを行う予定ですが、そのうち8棟が第4四半期（2024年7～9月）に竣工し、売上を計上する予定となっているため、当第3四半期連結累計期間までの売上は前年比57%と大幅に下回っております。第4四半期に竣工予定の物件におきましては、販売は概ね順調に進んでおり、当期売上計上予定492戸のうち、引渡し済み物件も含め、既に95%以上の受注（契約）が完了しております。第4四半期のお客様への引渡しに向け、住戸の内覧会やご入居前の手続き会を進めてまいりました。

当第3四半期連結累計期間には、完成物件であった、「サンパーク大野城グラッセ（福岡県大野城市、総戸数88戸）」や「サンパーク中津駅南レジデンス（大分県中津市、総戸数33戸）」等が完売、引渡しが完了しており、当第3四半期連結会計期間末時点において完成在庫数1戸と減少しております。

新規分譲開始物件としましては、第2四半期までに販売を開始した、「サンパーク下郡グラッセ（大分県大分市、総戸数55戸）」、「サンパーク博多那珂グラッセ（福岡県福岡市、総戸数55戸）」、「サンパーク柳川駅レジデンス（福岡県柳川市、総戸数59戸）」等6物件に加え、新たに「サンパーク都府楼前駅グラッセ（福岡県太宰府市、総戸数45戸）」、コンパクトマンションである「サンレリウス三萩野（福岡県北九州市、総戸数56戸）」の販売を開始いたしました。新規分譲における「サンパーク都府楼前駅グラッセ」におきましては、年間の消費エネルギー量「ゼロ」を目指した「ZEH-M（ゼッチマンション）Oriented」とし、環境配慮型の商品開発を行っております。

その結果、引渡し戸数260戸、売上高は5,497百万円（前年同期比41.4%減）、セグメント損失は135百万円（前年同期は646百万円の利益）となりました。

(住宅事業)

住宅事業におきましては、分譲住宅及び土地分譲の事業回転日数の短縮を図るため、一部価格の改定を行いながら完成在庫の販売を強化し、完成在庫数の適正化を図ってまいりました。完成在庫の販売を推進することにより、大幅な利益率の低下となり、この適正化には当期中を要すると見込んでおります。完成在庫の適正化を図り、事業回転日数を短縮する目的として、①完成在庫を増幅させず、鮮度の高い状態で販売できることによる価格改定や値引の減少、②タイムリーな商品企画やサービス提案、完成前ならではのオプション工事の受注体制の構築、③有利子負債の減少に伴う財務基盤の安定化と利息の減少等が挙げられ、利益率の改善につながると考えております。分譲住宅におきましても資材価格の高騰等により、販売単価は上昇しており、販売エリアの一部撤退によるエリアの絞り込みを行っております。また、高価格でもご検討いただける付加価値の高い商品企画を行っていくことが必要と考え、環境に配慮したZEH（ゼロ エネルギー ハウス）の導入をいたしました。今後におきましても、価格の高騰と商品価値のバランスをとった商品展開を行い、競合他社との差別化を図ってまいります。

中古住宅の買取再販を行う不動産流通事業におきましては、新築価格の相場上昇に伴い、中古市場の相場も大幅に上昇しております。現在、新築住宅の相場感から販売希望者は増加傾向にあり、新築住宅よりも安価で購入できる中古住宅の購入希望者は多く、販売件数は大きく伸びている状況です。しかしながら、売却、購入それぞれの希望価格が合わず、価格を下げた販売等を行った結果、利益率は大幅に減少いたしました。

4月にオープンしました、「住まいと暮らしのONE STOP店舗 イオンタウン黒崎店」では、自宅時間を楽しむお客様向け商品として、自宅用サウナの販売を開始いたしました。住まいとしての役割だけでなく、日々の生活を彩る暮らしのサービス、商品のバリエーションを増やしていきたいと考えております。

この結果、引渡数におきましては、分譲住宅事業が373戸、不動産流通事業が167戸、土地分譲事業が161区画、戸建賃貸事業が13戸となり、売上高は15,532百万円（前年同期比10.8%増）、セグメント利益は129百万円（前年同期比74.2%減）となりました。

(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59百万円（前年同期比12.7%増）、セグメント利益は7百万円（前年同期比59.8%減）となりました。

(2) 当四半期の財政状態の概況

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における資産合計は42,870百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,041百万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665百万円減少し7,161百万円に、販売用不動産が2,624百万円減少し7,646百万円に、仕掛販売用不動産が6,205百万円増加し24,984百万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35,720百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,800百万円増加いたしました。これは、支払手形及び買掛金が1,102百万円減少し3,208百万円に、短期借入金が2,227百万円増加し13,830百万円に、1年内返済予定の長期借入金が2,483百万円増加し8,142百万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7,150百万円となり、前連結会計年度末に比べ758百万円減少いたしました。これは、前連結会計年度末に比べ、親会社株主に帰属する四半期純損失684百万円を計上及び配当金により75百万円減少し、利益剰余金が総額で760百万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

2023年11月13日に公表の「2024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 (2023年9月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,826,616	7,161,015
売掛金	55,094	34,879
販売用不動産	10,270,334	7,646,045
仕掛販売用不動産	18,778,969	24,984,382
未成工事支出金	7,484	43,080
原材料及び貯蔵品	5,416	6,738
その他	684,910	482,964
流動資産合計	37,628,826	40,359,106
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	949,758	843,684
土地	759,858	736,110
その他(純額)	72,645	175,951
有形固定資産合計	1,782,263	1,755,746
無形固定資産		
その他	52,335	41,417
無形固定資産合計	52,335	41,417
投資その他の資産		
繰延税金資産	239,786	540,172
その他	125,861	174,035
投資その他の資産合計	365,647	714,208
固定資産合計	2,200,246	2,511,372
資産合計	39,829,073	42,870,478
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,310,605	3,208,269
短期借入金	11,603,275	13,830,624
1年内返済予定の長期借入金	5,658,716	8,142,432
未払法人税等	108,086	2,127
賞与引当金	166,329	82,476
株主優待引当金	1,870	—
資産除去債務	29,570	32,002
その他	2,013,644	2,182,485
流動負債合計	23,892,097	27,480,419
固定負債		
長期借入金	7,555,544	7,746,094
役員退職慰労引当金	156,605	163,265
完成工事補償引当金	123,546	125,931
退職給付に係る負債	51,785	58,243
資産除去債務	97,788	100,590
繰延税金負債	—	133
その他	42,446	45,432
固定負債合計	8,027,717	8,239,690
負債合計	31,919,814	35,720,109

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年6月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	330,895	330,895
資本剰余金	232,895	232,895
利益剰余金	7,342,869	6,582,662
株主資本合計	7,906,660	7,146,453
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,598	3,915
その他の包括利益累計額合計	2,598	3,915
純資産合計	7,909,258	7,150,368
負債純資産合計	39,829,073	42,870,478

(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 2022年10月1日 至 2023年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年6月30日)
売上高	23,451,870	21,090,315
売上原価	18,978,893	17,820,834
売上総利益	4,472,977	3,269,481
販売費及び一般管理費	4,129,392	4,011,317
営業利益又は営業損失(△)	343,584	△741,836
営業外収益		
受取利息	19	30
受取配当金	804	858
受取手数料	55,085	51,538
その他	49,978	65,649
営業外収益合計	105,887	118,076
営業外費用		
支払利息	272,338	296,298
その他	19,123	30,319
営業外費用合計	291,462	326,618
経常利益又は経常損失(△)	158,009	△950,378
特別利益		
固定資産売却益	1,295	7
特別利益合計	1,295	7
特別損失		
固定資産除却損	—	6,889
特別損失合計	—	6,889
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(△)	159,305	△957,260
法人税、住民税及び事業税	20,047	27,943
法人税等調整額	50,112	△300,828
法人税等合計	70,160	△272,884
四半期純利益又は四半期純損失(△)	89,145	△684,375
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(△)	89,145	△684,375

(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 2022年10月1日 至 2023年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年6月30日)
四半期純利益又は四半期純損失 (△)	89,145	△684,375
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,897	1,316
その他の包括利益合計	1,897	1,316
四半期包括利益	91,042	△683,058
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	91,042	△683,058
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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費（のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。）は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年6月30日)
減価償却費	177,594千円	219,347千円

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前第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	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。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自 2023年10月1日 至 2024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	5,497,605	15,532,728	21,030,334	26,922	21,057,257
その他の収益(注) 2	—	—	—	33,058	33,058
外部顧客への売上高	5,497,605	15,532,728	21,030,334	59,981	21,090,315
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	5,497,605	15,532,728	21,030,334	59,981	21,090,315
セグメント利益又は損失(△)	△135,824	129,553	△6,270	7,937	1,667

(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	△6,270
「その他」の区分の利益	7,937
セグメント間取引消去	—
全社費用(注)	△743,503
四半期連結損益計算書の営業損失(△)	△741,836

(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 2023年10月1日 至 2024年6月30日)	
	件数	金額 (千円)
マンション事業	327	11,456,927
住宅事業	708	16,164,235
合計	1,035	27,621,163

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 2023年10月1日 至 2024年6月30日)	
	件数	金額 (千円)
マンション事業	157	5,497,605
住宅事業	714	15,532,728
その他	—	59,981
合計	871	21,090,315