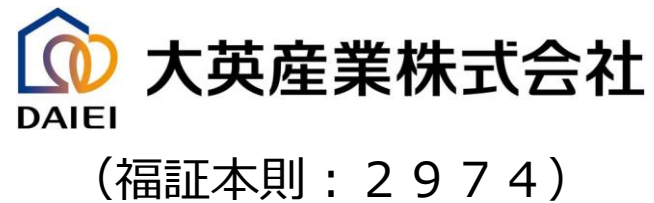


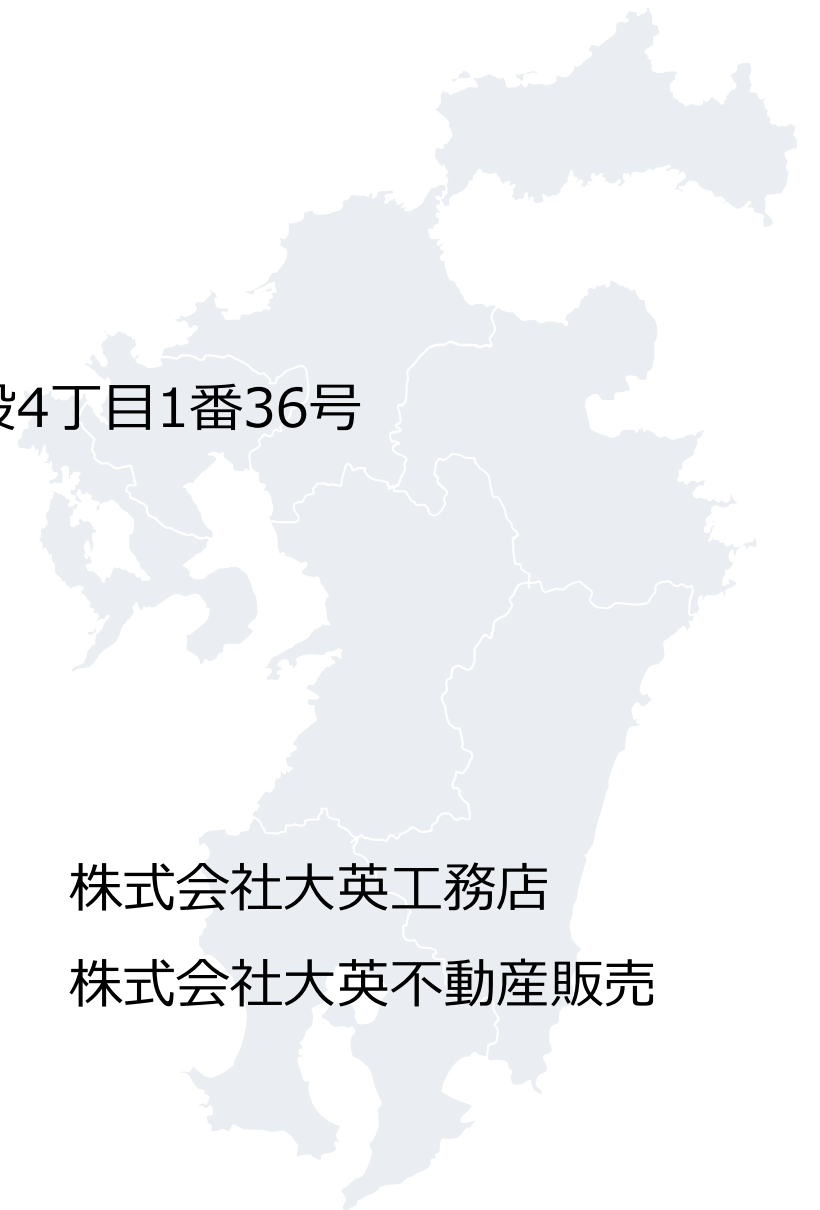
56期（2024年9月期） 決算説明資料



| | | |
|---|------------------------------|-------|
| 1 | 当社の概要 | P. 3 |
| 2 | 56期（2024年9月期）決算報告 | P. 7 |
| 3 | 事業別業績報告 | P. 15 |
| 4 | 中期経営計画の進捗と今後の取組み | P. 22 |
| 5 | 56期 TOPICS（2023年10月～2024年9月） | P. 27 |
| 6 | 株式の状況及び株主様への利益還元について | P. 33 |

1. 当社の概要

| | | |
|-------|-------------------------------|--------------------------|
| 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 | 3億3千万円（令和6年9月末） | |
| 直近売上高 | 370億円 | |
| 従業員数 | 442名（令和6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
冠とする分譲マンションを供給。
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



サンパーク天保山グラッセ（鹿児島県）

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、戸建住宅用
の土地分譲を行う。



ARCHI DAYS

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。



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。

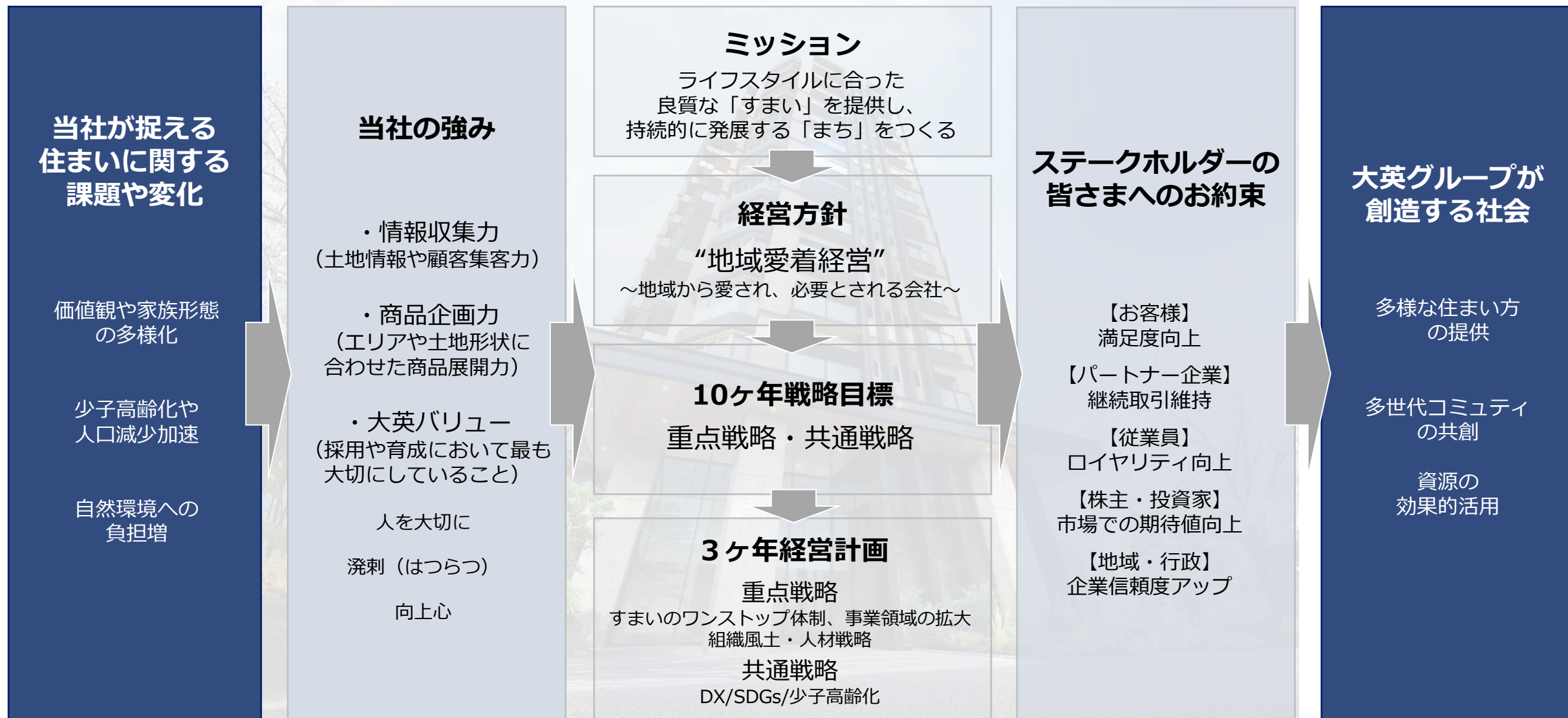


投資用戸建賃貸 サンラブロ永犬丸西

すまいサポート事業

新築住宅のオプション工事や
リフォーム事業を行う。
外壁や太陽光などの工事に加え、
お客様のニーズに合わせ、
「離れ」や「自宅用サウナ」の
販売も行う。

経営理念 「元気な街、心豊かな暮らし」



2. 56期（2024年9月期） 決算報告

1. 円安基調の継続

- ✓ 物価の高騰が継続
- ✓ 消費者物価指数は概ね毎月右肩上がりに上昇

2. 日銀0金利政策の解除

- ✓ 日銀が0金利政策の解除、政策金利の利上げ実施
- ✓ 一部金融機関において、住宅ローン金利の利上げ

3. 2024年問題

- ✓ 働き方改革関連法の労働時間規制における猶予期間が満了
- ✓ 建設業においては、労働時間短縮に伴う工期の長期化、物流網のコスト増などの影響

4. 宮崎にて震度6弱の地震

- ✓ 8月 宮崎県で震度6弱の地震
南海トラフ地震臨時情報（巨大地震注意）発表
- ✓ 地震への備えに対する意識の高まりが起きる

5. 熊本県の不動産市況

- ✓ 台湾企業TSMCの第3工場の建設まで決定
- ✓ 2027年新駅の設置決定、マンションの建設ラッシュ
- ✓ 公示価格は10年で約2倍に上昇、取引価格は更に高騰し、公示価格の140%以上の値で取引されている

6. 相続税、贈与税等税制の変更

- ✓ 空家の譲渡所得特別控除、相続登記の申請義務化
暦年贈与の加算期間の変更
相続時精算課税制度のしくみ変更
- ✓ 国の空き家問題への対策とみられ、これらにより不動産の流動が活発化する可能性がある

〈当社事業における影響〉



- ✓ 物価高騰や2024年問題に伴い、建築原価は高騰を続けている
- ✓ 一部金融機関において、住宅ローン金利が利上げされ、住宅購入者の購入意欲のマインド低下が一部見られた
- ✓ 熊本県下において土地の価格は高騰、マンションの建設ラッシュは起こっているものの、台湾企業などの購入等により価格が高騰しすぎており、分譲住宅用地としては土地の購入が困難になった

② 第56期（2024年9月期）連結損益計算書

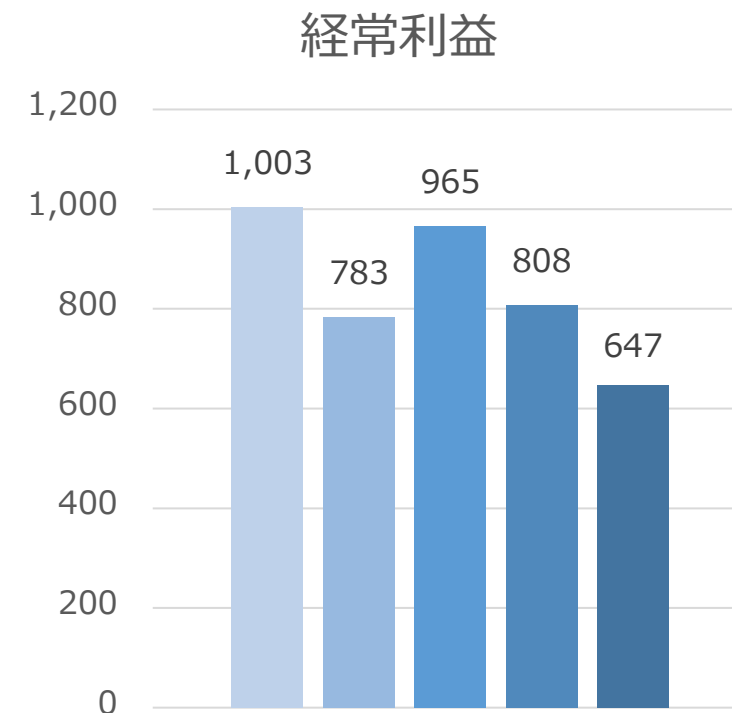
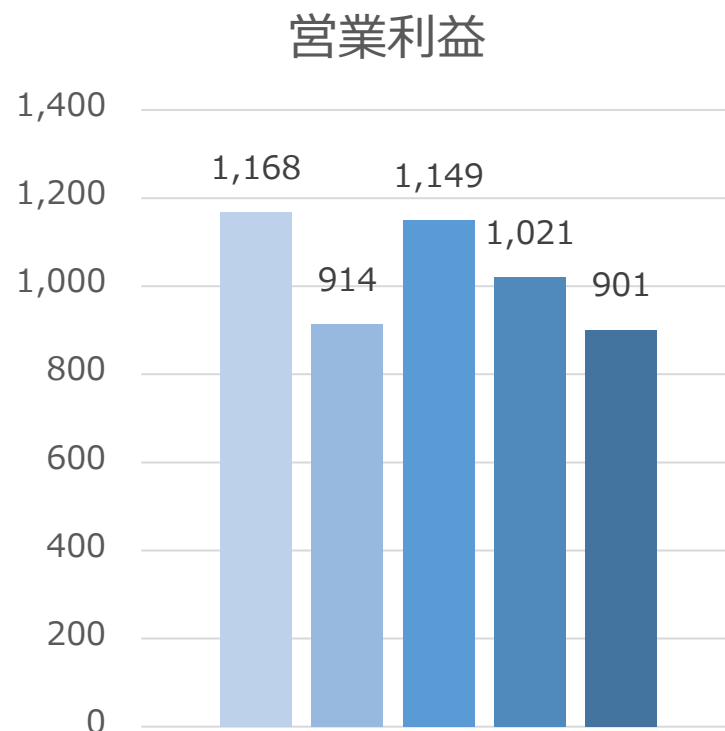
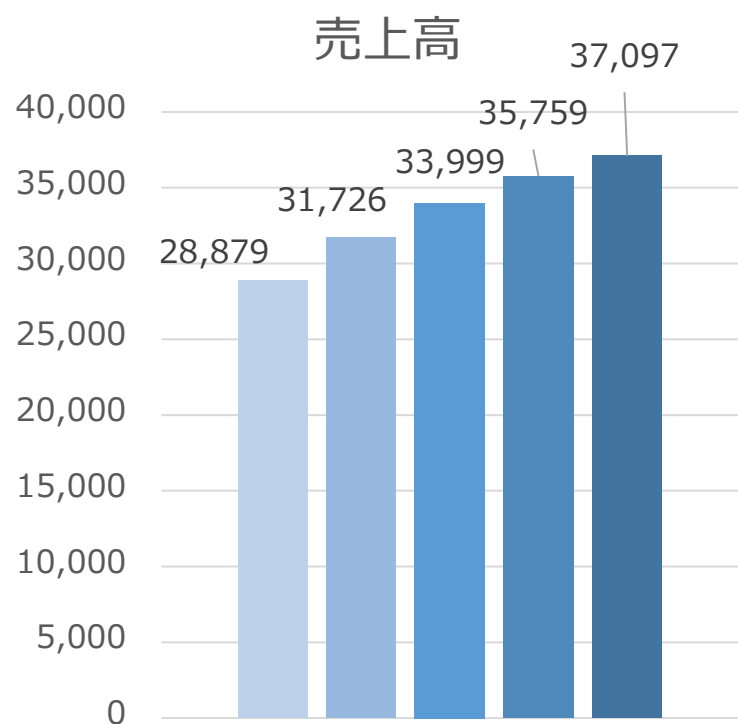
(単位：千円)

| | 54期（2022年9月期） 累計実績 | | 55期（2023年9月期） 累計実績 | | 56期（2024年9月期） 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 | 33,999,420 | 100.0% | 35,759,058 | 100.0% | 37,097,680 | 100.0% | 103.7% |
| 売上総利益 | 6,266,524 | 18.4% | 6,651,600 | 18.6% | 6,368,930 | 17.2% | 95.8% |
| 営業利益 | 1,149,590 | 3.4% | 1,021,567 | 2.9% | 901,210 | 2.4% | 88.2% |
| 経常利益 | 965,488 | 2.8% | 808,857 | 2.3% | 647,575 | 1.8% | 80.1% |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | 698,109 | 2.1% | 528,186 | 1.5% | 413,127 | 1.1% | 78.2% |

- 新築物件の販売価格高騰により中古需要が拡大。売上件数が大きく伸び、127.4%の売上高伸び率となった。
- 当期は分譲住宅及び土地分譲、中古物件の買取再販において、完成在庫の販売強化、また建築原価の高騰を販売価格に転嫁できず、売上総利益率が低下した。

③ 直近5ヶ年における連結業績推移

(単位：百万円)



■ 2020年9月期 ■ 2021年9月期 ■ 2022年9月期
■ 2023年9月期 ■ 2024年9月期

■ 2020年9月期 ■ 2021年9月期 ■ 2022年9月期
■ 2023年9月期 ■ 2024年9月期

■ 2020年9月期 ■ 2021年9月期 ■ 2022年9月期
■ 2023年9月期 ■ 2024年9月期

- 2020年9月期より、売上高は毎年増加。販売の遅れにより完成在庫が増加したこと、建築原価の高騰分を販売価格に転嫁できず、価格の改定等によりその完成在庫の圧縮を図ったことから利益率が減少。

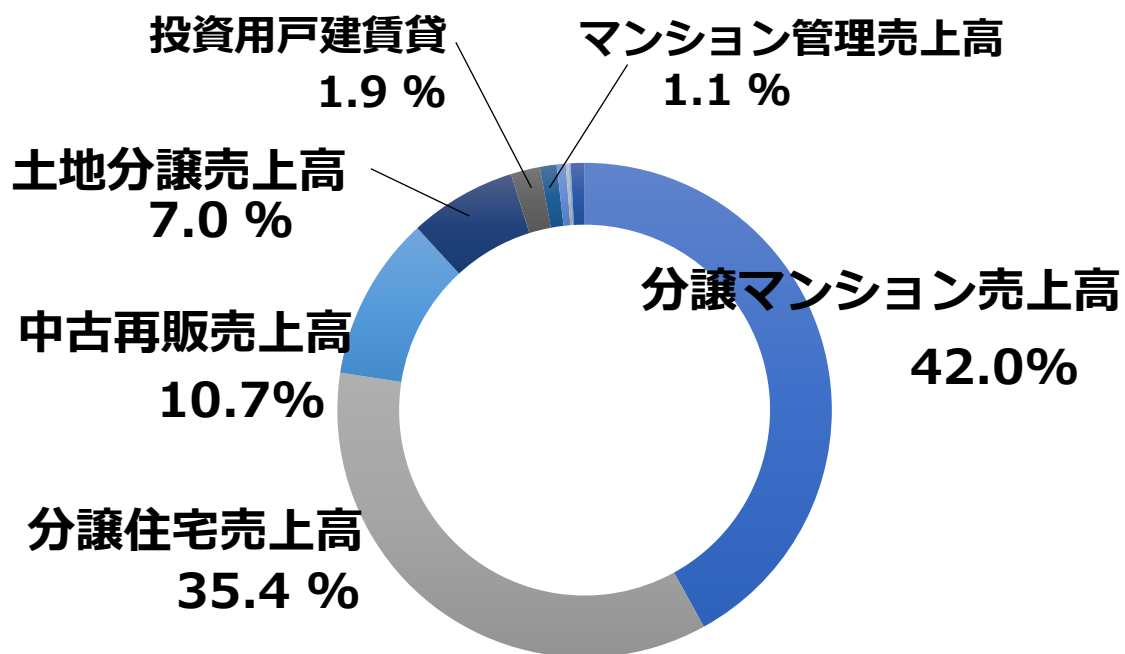
④ セグメント・事業別連結売上高推移

(単位：千円)

| セグメント | 売上高 | 54期 連結累計実績 (2021.10~2022.9) | 55期 連結累計実績 (2022.10~2023.9) | 56期 連結累計実績 (2023.10~2024.9) | 前年同期比 増減 | 前年同期比 |
|-------|---------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------|----------------|
| マンション | 分譲マンション | 16,105,105 | 15,417,376 | 15,659,140 | 241,764 | 101.6% |
| | 管理業 (大英リビングサポート) | 355,808 | 398,146 | 421,370 | 23,224 | 105.8% |
| | その他 | 0 | 5 | 60 | 55 | 1183.6% |
| | 計 | 16,460,913 | 15,815,527 | 16,080,571 | 265,044 | 101.7% |
| 住宅事業 | 戸建事業 | 13,594,299 | 15,837,369 | 15,122,132 | △715,237 | 95.5% |
| | すまいサポート事業 | - | 23,418 | 397,811 | 374,393 | 1698.7% |
| | 不動産流通事業 | 3,132,202 | 3,282,369 | 4,181,222 | 898,852 | 127.4% |
| | 街づくり事業 | 735,685 | 699,621 | 1,179,869 | 480,247 | 168.6% |
| | その他 | 10,988 | 27,229 | 57,162 | 29,933 | 209.9% |
| | 計 | 17,473,187 | 19,870,008 | 20,938,197 | 1,068,189 | 105.4% |
| その他 | 温泉管理・賃貸管理 | 65,319 | 73,522 | 78,911 | 5,389 | 107.3% |
| | 合計 | 33,999,420 | 35,759,058 | 37,097,680 | 1,338,622 | 103.7% |

※金額：1,000円未満はすべて切り捨て %：小数点第2位四捨五入

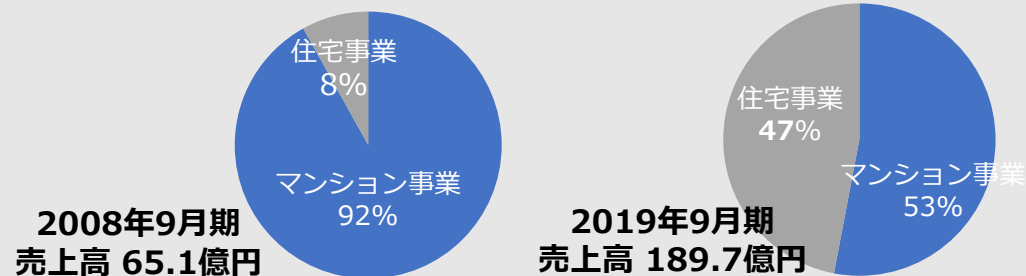
⑤ 商品別における売上ポートフォリオ



- 分譲マンションでの売上で90%以上を占めていた約15年前からは大きくポートフォリオは変わり、不動産商品以外の取扱いが増加。
- 環境変化に対応できる強固な財務体質を図るため、ストック事業の拡大を目指す。

| 商材別 売上高 2024年9月期 通期累計実績 (2023.10~2024.9) | | | |
|---|------------|--------------|---------|
| 単位：千円 | | | |
| 分譲マンション | 15,576,590 | マンション管理 | 407,687 |
| 分譲住宅 (請負含む) | 13,144,844 | リフォーム | 216,468 |
| 中古再販 (事業用1件含む) | 3,987,501 | タウンハウス | 64,626 |
| 土地分譲 | 2,604,962 | 仲介 | 52,878 |
| 投資用戸建賃貸 | 706,618 | 手数料収入 その他 | 335,501 |

過去の商品ポートフォリオ



※金額：1,000円未満はすべて切り捨て %：小数点第2位四捨五入

| | 2023年9月30日 | 2024年9月30日 | 前年期末 対比 | 差異要因 |
|----------------|-----------------|-----------------|---------------|---|
| 資 産 の 部 | 39,829百万 | 41,675百万 | 104.6% | |
| 流動資産 | 37,628百万 | 39,257百万 | 104.3% | 当期9月に分譲マンションの引渡しが偏重したことによる現預金の増加。 販売用不動産は減少したが、分譲マンション仕入等により仕掛用販売不動産は増加。 |
| 固定資産 | 2,200百万 | 2,417百万 | 109.9% | 一部販売用不動産から固定資産へ振替えによる土地の増加。 不動産取得後の工事中案件増加による建設仮勘定の増加。 |
| 負 債 の 部 | 31,919百万 | 33,419百万 | 104.7% | |
| 流動負債 | 23,892百万 | 25,487百万 | 106.7% | 9月に分譲マンションの竣工が偏重したことにより、ゼネコン等への最終金の支払いが翌期にずれ込んだため買掛金が増加。また翌期支払である未払い消費税の増加。 |
| 固定負債 | 8,027百万 | 7,932百万 | 98.8% | 工事が進捗した分譲マンションの借入金が短期借入金へ移行したことにより、長期借入金が減少。 |
| 純資産合計 | 7,909百万 | 8,255百万 | 104.4% | 利益剰余金の計上による増加。 |
| 負債純資産合計 | 39,829百万 | 41,675百万 | 104.6% | |

⑦ 2025年9月期連結業績における見通し

| | 2022年9月期 通期実績 | 2023年9月期 通期実績 | 2024年9月期 通期実績 | 2025年9月期 通期予想 | 通期予想 前年同期比 |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| 売上高 | 33,999百万 | 35,759百万 | 37,097百万 | 39,234百万 | 105.8% |
| 営業利益 | 1,149百万 | 1,021百万 | 901百万 | 1,321百万 | 146.6% |
| 経常利益 | 965百万 | 808百万 | 647百万 | 922百万 | 142.4% |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | 698百万 | 528百万 | 413百万 | 570百万 | 138.0% |
| 1株当たり 当期純利益 | 212.42円 | 160.50円 | 125.29円 | 172.16円 | - |
| 自己資本率 | 19.5% | 19.9% | 19.8% | - | - |

※100万円未満はすべて切り捨て、%：小数点第2位四捨五入

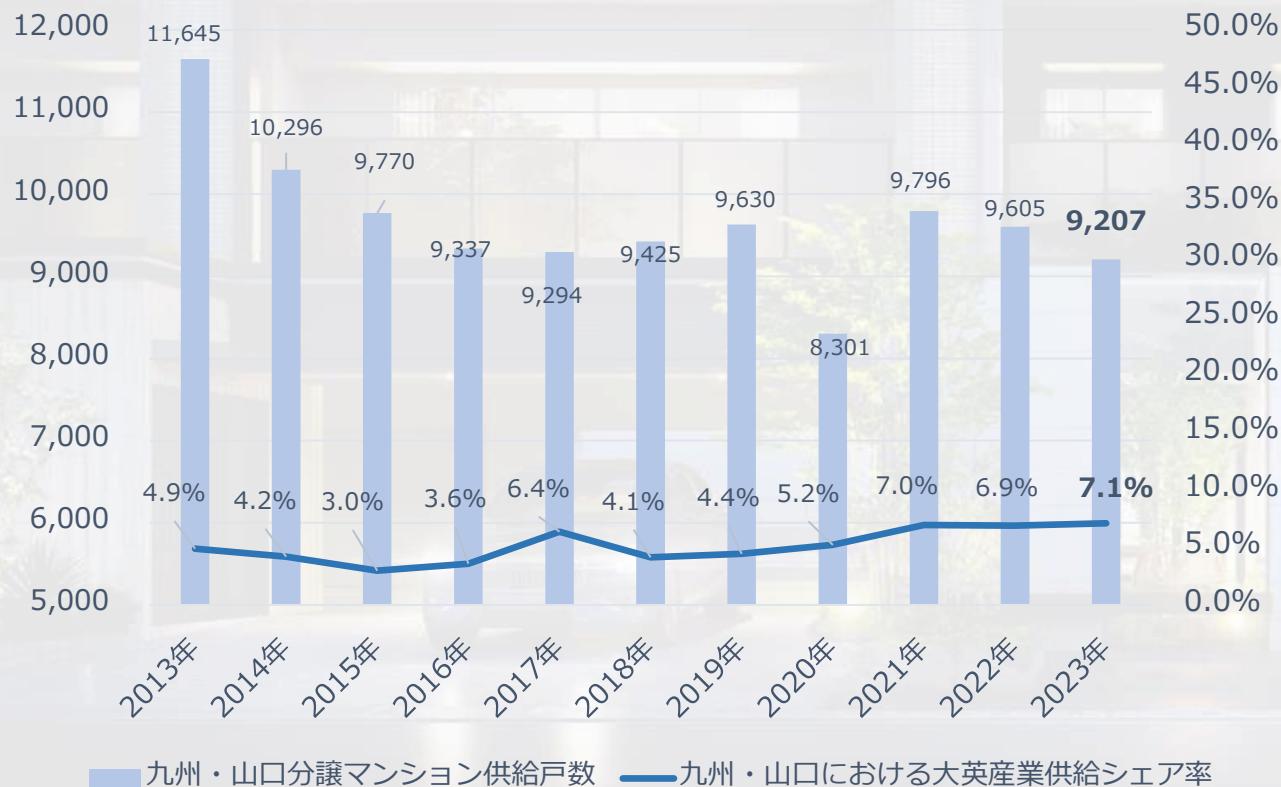
2025年9月期見通し

- マンション事業における、熊本の1棟売りの引渡しにより売上高が増加見込み（契約は完了済み）
- 戸建分譲住宅の利益率改善により粗利が上昇する見込み
- マンションや戸建て・中古住宅等の主力商品以外の比率が増加してきたことも利益率改善の要因となる

3. 事業別業績報告

● 九州・山口における分譲マンション市況と競合状況

九州・山口における分譲マンション市況



- ✓ 九州・山口における分譲マンションの供給戸数は、年間1万戸を超えていた10年前から減少傾向。コロナ禍で一時8,300戸まで減少したが、その後は9,000戸台を推移。
- ✓ 分譲マンションの供給会社においても減少しており、この10年間に於ける供給数上位5社に入れ替わりが少なく、同5社にて九州・山口における供給数の約30%を占める。
- ✓ 大英産業の九州・山口における供給シェア率は2023年は7.1%。シェア率は上昇。

※住宅流通新報社調べ

● 当期竣工物件の販売が好調

福岡県北九州市陣原駅前にて、「医療×商業×住宅」の複合施設として複数社で入札した、「サンパーク陣原駅前イクシア」が竣工。その他、大分県別府市の「サンパーク別府駅前レジデンス」や福岡県北九州市の「サンパーク守恒駅前レジデンス」等、計10棟が完成。駅徒歩圏内の利便性の高さなどから販売が非常に好調に進捗した。

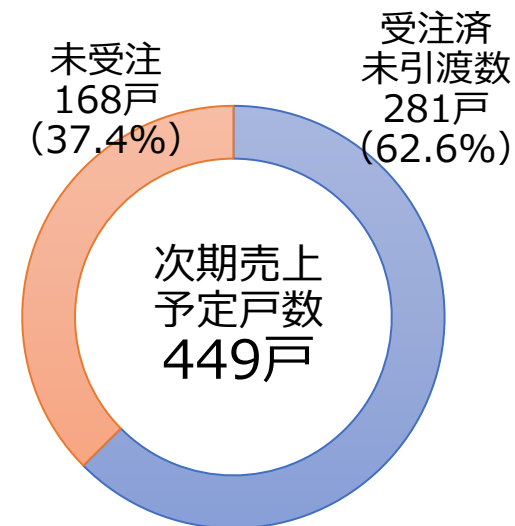
● 新規分譲10棟の販売を開始

「サンパーク下郡グラッセ」や「サンパーク博多那珂グラッセ」など10棟506戸の販売を開始。そのうち8棟が福岡県内での分譲。

● 次期売上予定のうち62.6%の受注が完了

次期の分譲マンション売上予定戸数449戸のうち、2024年9月末時点における、受注済み未引渡し物件は62.6%。

未受注168戸と、2026年9月期完成物件の販売に注力する。



● 業績

- ✓ 当期期初時点の完成在庫は完売。完成済み在庫においても販売が長期化せず、高い利益率で販売が進捗した。
- ✓ 当期竣工物件10棟のうち4棟が完売、全体での販売率も87.2%と非常に好調に推移した。

※2023年9月期は土地分譲売上高・利益を含む。

（単位：百万円 百万円未満切捨て）

| マンション事業 | 2023年9月期 (2022年10月～2023年9月) | 2024年9月期 (2023年10月～2024年9月) | 前年対比 |
|-------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------|
| 分譲マンション 売上計上戸数 | 480戸 | 488戸 | 101.7% |
| 売上高 | 15,417 | 15,659 | 101.6% |
| 営業利益 | 1,430 | 1,571 | 109.9% |

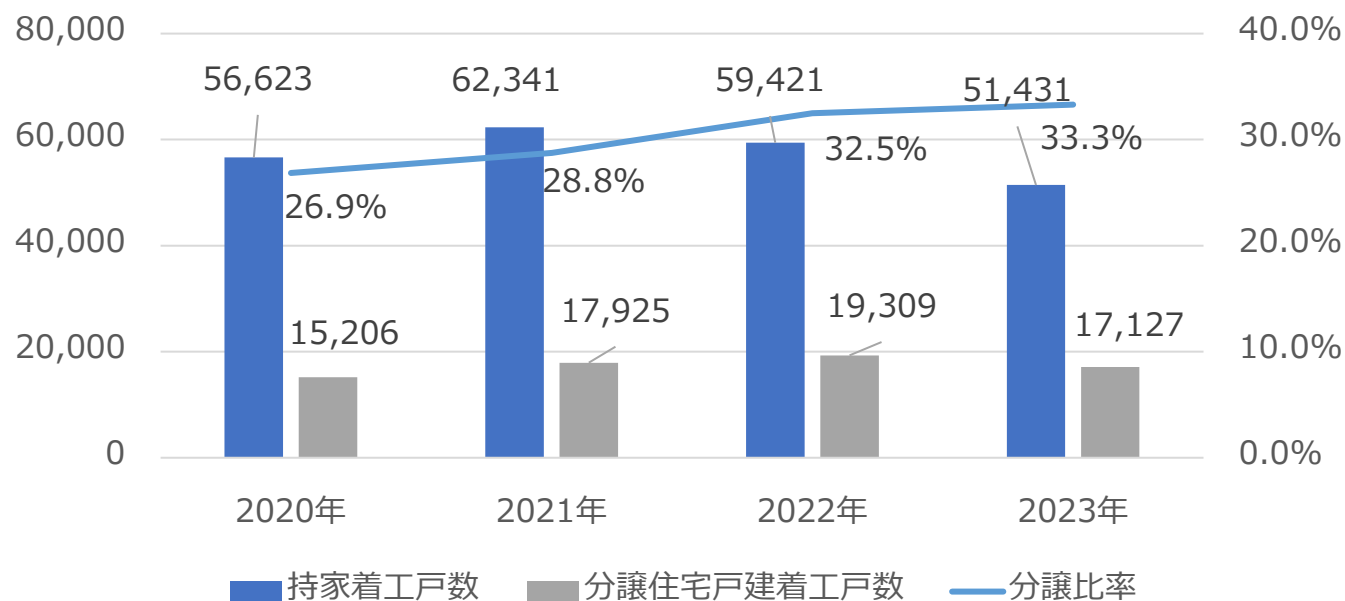
※各事業別営業利益は、本部等非生産部門の経費を含まず事業のみの営業利益額となっております

●九州・山口における市場

九州持家着工数及び分譲住宅着工数

単位：戸

及び分譲住宅の比率



※国土交通省参照

直近5年間における
当社分譲住宅の販売価格推移

| 年度 | 販売価格 |
|------------------------|------------------|
| 53期 (2021年9月期) | 25,291千円 |
| 54期 (2022年9月期) | 26,192千円 |
| 55期 (2023年9月期) | 26,777千円 |
| 56期 (2024年9月期) | 26,881千円 |
| 57期 (2025年9月期) (予測) | 30,272千円 (予測) |

九州・山口エリアにおける持家戸建住宅着工数に占める分譲住宅着工比率は増加傾向。全体の持家着工数は減少傾向にあるが、分譲住宅の着工戸数は概ね横ばい。顧客の志向の変化や価格の高騰から、分譲住宅需要が増加しており、大手住宅メーカーにおいても、分譲住宅市場への参入が増加している。

- 利益率向上に向けた、保有戸数の適正化と事業回転日数の短期化を図る

当期は仕掛及び完成在庫を、目指す事業回転日数に合わせた適正戸数にするため、仕入戸数を抑制し、同時に完成在庫の圧縮を図った。原価高騰分を販売価格に転嫁できなかったことに加え、価格の改定を行い早期に販売を進捗させたため、利益率が大幅に低下。

2023年9月期末から2024年9月期末の保有戸数
分譲住宅…16.6%減少 土地分譲…56.5%減少

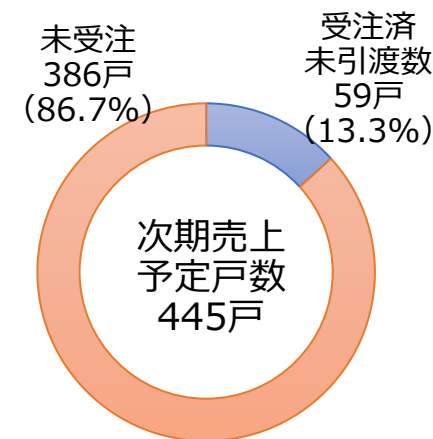
※回転日数の短縮

- 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
- 有利子負債が減少、またBSが圧縮される



- 2025年9月期は、受注済み案件が少ないため、毎月の受注により、次期売上計上物件を増やす。

次期戸建事業の分譲住宅の引渡し予定戸数は445戸。そのうち2024年9月期末までに契約が完了し、未引渡しの案件は59戸。



(単位：百万円 百万円未満切捨て)

● 業績

- ✓ 分譲住宅の売上件数、売上高は概ね前年横ばい。住宅用地の土地分譲事業は、在庫が増加していたこともあり、売上件数で前年比131.8%と大幅に増加した。
- ✓ 土地分譲は売上件数は伸びたものの、価格改定を行い在庫の販売を強化したため、利益率が大幅に減少した。

| 戸建事業本部 | 2023年9月期 (2022年10月～2023年9月) | 2024年9月期 (2023年10月～2024年9月) | 前年対比 |
|----------|--------------------------------|--------------------------------|--------|
| 分譲住宅売上戸数 | 495戸 | 489戸 | 98.8% |
| 土地分譲件数 | 129件 | 170件 | 131.8% |
| 売上高 | 15,837 | 15,122 | 95.5% |
| 営業利益 | 1,052 | 919 | 87.4% |

●新築住宅価格の高騰から中古相場も高騰

中古市場においては、新築価格の上昇に伴い、中古物件の価格が高騰。当社不動産流通事業の事業展開エリアである福岡県の中古物件の販売単価は右表のとおり、この10年で大幅に上昇。

福岡都市圏 2014年1,541万 →2024年（上半期）2,662万円

北九州都市圏 2014年1,161万 →2024年（上半期）1,471万円

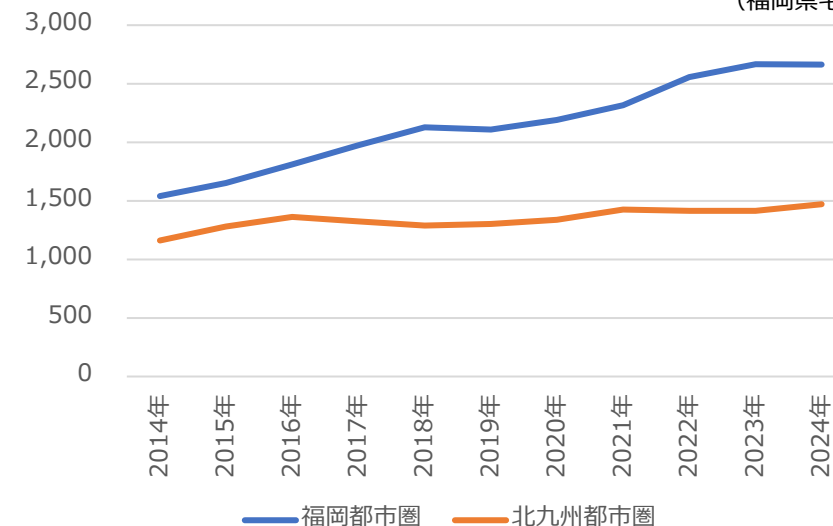
強気で販売したい売却側の希望価格と、購入側の希望価格との乖離が非常に大きく、売り手市場となっている。

当社においても仕入れ価格の高騰から販売価格が高騰し、安価な中古物件を希望するお客様への高騰した販売価格での販売が困難であり、価格を下げた販売をせざるを得ない状況となり利益率が減少した。

福岡都市圏及び北九州都市圏の

中古物件販売価格推移

(福岡県宅建協会HP参照)



●業績

- ✓ 売上件数、売上高に関しては、当社過去最高の売上件数と売上高を計上。
- ✓ 当社の販売価格と購入希望価格との差、またリフォーム工事等の原価の高騰により粗利率が大幅に低下。
- ✓ 仕入原価の抑制と差別化商品の提供に課題。

(単位：百万円 百万円未満切捨て)

| 不動産流通事業 | 2023年9月期 (2022年10月～2023年9月) | 2024年9月期 (2023年10月～2024年9月) | 前年対比 |
|---------|--------------------------------|--------------------------------|--------|
| 売上計上戸数 | 178件 (6件の土地分譲を含む) | 240件 (14件の土地分譲を含む) | 134.8% |
| 売上高 | 3,282 | 4,181 | 127.4% |
| 営業利益 | 14 | 24 | 169.1% |

● 熊本県にて事業用土地を分譲

- ✓ 土地代が高騰し、一般住宅向けの土地の取得が厳しくなる中、事業用の大型土地分譲を行った。

● 投資用戸建賃貸事業

- ✓ 投資家向け戸建賃貸住宅の販売は概ね予定通りに推移。
- ✓ 住居としての戸建賃貸の需要は高く、供給数が少ない商品であるため、堅調に販売は推移している。

● 業績

- ✓ 投資用戸建賃貸住宅の売上高は前年比133.1%。北九州都市圏のみにおいて販売。
- ✓ 熊本県の事業用大型土地分譲を行ったことにより、売上高が大幅に増加。
- ✓ 街づくり事業の商品は、事業回転日数が短く早期の販売であるため、粗利率が高水準を維持できているため、同時に営業利益額も増大した。

● 山口県防府市防府駅北公有地の開発を進める

- ✓ 本土地には、分譲マンション、タウンハウス、商業施設のためのテナントビルを建築予定。現在先駆けて分譲マンション、タウンハウスが完成。商業施設の建築も進んでおり、現在テナント誘致中。



(単位：百万円 百万円未満切捨て)

| 街づくり 事業部 | 2023年9月期 (2022年10月~2023年9月) | 2024年9月期 (2023年10月~2024年9月) | 前年 対比 |
|-----------------|--------------------------------|--------------------------------|----------|
| 投資用戸建賃貸 売上戸数 | 29戸 | 35戸 | 120.7% |
| 売上高 | 699 | 1,179 | 168.6% |
| 営業利益 | -9 | 15 | - |

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

- ワンストップ店舗 1店舗となる、「ONE STOPイオンタウン黒崎店」がオープン

既存の住まい事業のみならず、リフォームや家計診断、保険の見直しや相続相談、不動産の買取相談等のサービス窓口を一本化

- 熊本事業の拡充
法人向けの事業用不動産
取り扱い強化



【今後の取組み】

- ワンストップ体制に向けた組織体制の変更
- 2025年9月期の、北九州小倉、熊本のONE STOP店舗開設に向けた準備



事業領域の拡大

－新規事業・新サービスの事業化－

- Prefeed Robotics社との共同事業協定書締結
お客様の暮らしを最先端技術でサポートすることを目的に、ロボットの開発を開始。
- 防府八王子プロジェクトの推進
あきない、なりわい賃貸街区着工
- 宿泊施設事業の推進
Casa Stay Kokura 2、3プロジェクト着手
賃貸借契約完了

【今後の取組み】

- 宿泊施設事業の拡大
10月より福岡市博多区の宿泊施設稼働
- 防府八王子プロジェクト
その他街区の着工、まちびらき予定等



組織風土・人材戦略

- 前期より、経営直轄部門として既存から独立した新規事業開発本部を立上げ。宿泊事業やその他新たな事業を開始。
- ワンストップ体制に向け、工事部門をエリア制に変更
- 公募型の部門異動
チャレンジ機会創出するための取組みを継続

【今後の取組み】

- 部門を超えた個人領域の拡大のための人事異動の強化
- ジョブ型雇用に向けたトライアル実施

DXの推進

- メタバースの活用

時間貸しによる新たな収益確保



- 生成AIによる業務改革の推進
- 宿泊事業にて、入退室及び決済のDXによる無人化

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

- 相続・遺言無料相談会、相続対策セミナーを開催

- 第2回かぞくのかたちファッションショーを開催



- 子供育成支援企業として福岡テレビ局主催はじめて箱イベント参加

- 健康経営優良法人2024（大規模法人部門）に認定

中期経営計画3年目である57期(2025年9月期)の目標数値においては、2024年10月18日、「中期経営計画における業績目標の下方修正に関するお知らせ」として、以下のとおり業績目標を修正させていただきました。修正後の57期(2025年9月期)、また10ヶ年目である64期に向け、体制を立て直し、利益率改善を図ってまいります。

| 10ヶ年戦略 (55~64期) 財務目標 | 57期 (2025年9月期) | | 64期 (2032年9月期) |
|-------------------------|-------------------|--------------|-------------------|
| | 計画 | 計画の修正 | 計画 |
| 売上高 | 400億 | 392億 | 700億 |
| 営業利益額 | 16億 | 13.2億 | 50億 |
| 営業利益率 | 4.0% | 3.4% | 7.1% |
| ROA | 5.0% | - | - |

※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ヶ年財務目標に向けた取り組み

- 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させる
- ストック事業比率を増加させ、利益の成長と安定を図る

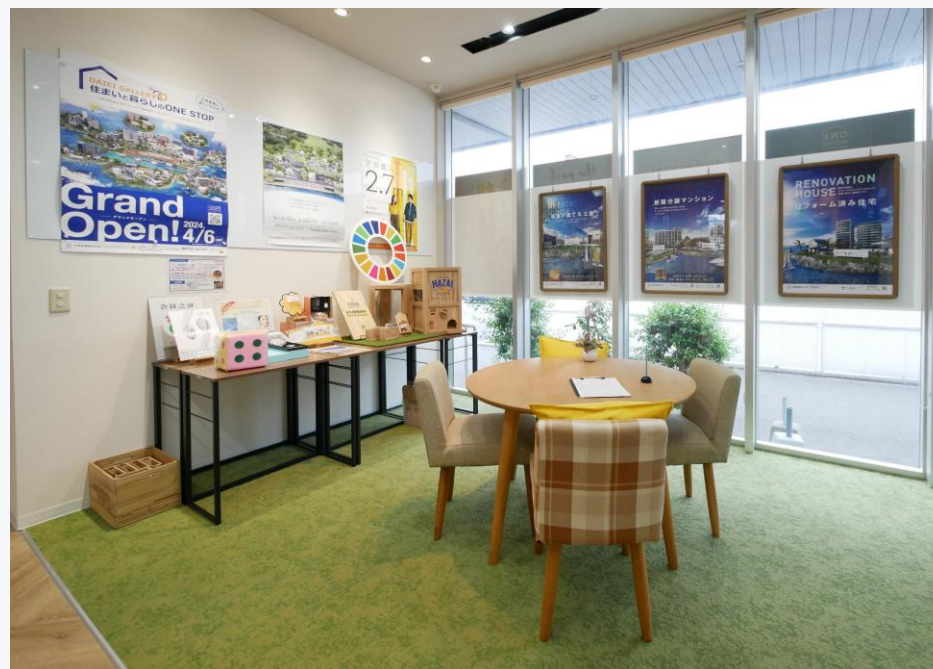
5. 56期 TOPICS

(2023年10月～2024年9月期)

「住まいと暮らしのONE STOP イオンタウン黒崎店」開設

8 働きがいも
経済成長も11 住み続けられる
まちづくりを

10ヶ年経営戦略に基づく重点エリア戦略の「すまいのワンストップ体制の構築」に向け、当社が扱う商品・サービスの窓口を1つにした店舗をオープン。お客様のニーズにワンストップで応え、住まいと暮らしのファーストコールカンパニーを目指す。



【取扱い商品・サービス】

- 新築分譲マンション
- 新築分譲戸建
- 中古住宅
- 土地
- 投資用住不動産
- リフォーム
- エクステリア
- 住宅オプション
- ライフプランニング
- 相続の相談
- 不動産売却



新たに宿泊施設事業を開始。インバウンド需要により好調

宿泊事業の第1弾の建物として、北九州市の当社が活用していた戸建住宅モデルハウスを再活用し、宿泊事業を開始。インバウンド需要の拡大により稼働率は好調。福岡市や北九州市にて、新たに宿泊施設の購入を行っており、今後更なる事業の拡大を図る。



- 大人数で泊まれる戸建タイプの宿泊施設として開設。事業開始時の当社想定稼働率39%を大きく超えた稼働。
- 開始当初は日本人が6割以上を占めていたが、外国人割合が増加。

モデルハウスとして活用していた住宅を活用
稼働率状況等

| 稼働率 | 平均宿泊人数 | 外国人割合 |
|--------|--------|--------|
| 59.08% | 5.2人 | 61.60% |

TOPICS 3

主力事業におけるSDGsの取組みを開始



分譲マンション、分譲住宅において環境、物流問題に対応するSDGsの取組みを開始。10ヶ年経営戦略における強化項目としてサステナビリティの継続追及を行う。

- 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。

※ 物件により異なります

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

● 高効率な設備・システムの導入 ● 断熱性の向上

| | | |
|---|--|---|
| <p>快適性</p> <p>室内の温度変化を少なくし冬暖かく、夏涼しい</p> <p>健康にやさしい</p> <p>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。</p> | <p>経済性</p> <p>省エネで一次エネルギーを20%削減</p> <p>家計にやさしい</p> <p>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。</p> | <p>環境性</p> <p>CO₂排出量削減(家庭部門)</p> <p>環境にやさしい</p> <p>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。</p> |
|---|--|---|

ZEH-M Oriented は住宅ローン控除を受けることができます

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

BELS ★★★★★ 第三者認証 全戸五つ星取得!



地域イベントの開催および協賛による地域接点の創出

当社が掲げる中期経営計画の重点エリアにて、「daieiまるまるしえ」や「かぞくのかたちファッションショー」を開催。また、経営方針である「地域愛着経営」実現に向け、イベントを通じた地域との接点を増やし、重点エリアでの認知度向上を図る。



熊本・北九州・久留米にて開催した地域イベント
「daieiまるまるしえ」



「かぞくのかたちファッションショー」



北九州マラソン2024では、給水所やゴール地点の会場にてブースを設け、地域イベントを盛り上げた。

地域貢献活動



地域の課題に地域の皆様と取り組んでいくため、地域との関りは必須と考え、継続的に活動を実施。

● 「じゃぱんみらいキッズプロジェクト」

「じゃぱんみらいキッズプロジェクト」の一環で「出張こども大工」を開催。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。プロジェクトを通じて持続可能な社会の実現を目指す。



● 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樹。



● 地域清掃活動に参加

北九州市の地域清掃活動へ積極的に参加。



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

3,312,000株

954円

(2024年9月30日終値)

100株

7.61倍 ※ (1)

0.38倍 ※ (2)

23.0円

2.4 % ※ (3)

- ※ (1) PERは2024年9月期決算数値における、1株当たり当期純利益125.29円に基づき上記株価で計算
- ※ (2) PBRは2024年9月期決算数値における、1株当たり純資産額2,492.73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、9月30日の株価にて算出

② 株主様への利益還元について

■ 配当金

当期（2024年9月期）は期末配当12円とし、通期で23円の配当を実施いたします。
次期（2025年9月期）は中間配当を1円増配、12円とし、通期24円の配当とする予定です。

| | |
|-----------------|--|
| 2025年9月期配当金（予想） | 1株当たり 24円（予想） （中間配当 12円（予想）、期末配当 12円（予想）） |
| 2024年9月期配当金 | 1株当たり 23円（中間配当 11円、期末配当 12円） |
| 2023年9月期配当金 | 1株当たり 23円（中間配当 11円、期末配当 12円） |
| 2022年9月期配当金 | 1株当たり 20円 |

■ 株主優待

2年以上の長期保有の株主様に対し、現行の株主優待金額に加え、1,000円分のクオ・カードを贈呈いたします。尚、株主優待制度の変更は2025年9月期からとなり、贈呈時期は2025年12月を予定いたしております。

| 2025年9月期 株主優待（予想） | 保有期間 2年未満 | 100株～400株 1,000円分クオ・カード | 500株～ 2,000円分クオ・カード |
|----------------------|--------------|-------------------------|---------------------|
| | 保有期間 2年以上 | 100株～400株 2,000円分クオ・カード | 500株～ 3,000円分クオ・カード |
| 2024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 |
| 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

経営企画室

TEL : 093-613-5659

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