



2024年9月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2024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) 取締役 経営企画室室長 (氏名) 岡本 達暁 TEL 093-613-5500
定時株主総会開催予定日 2024年12月26日 配当支払開始予定日 2024年12月27日
有価証券報告書提出予定日 2024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. 2024年9月期の連結業績（2023年10月1日～2024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	%
2024年9月期	37,097	3.7	901	△11.8	647	△19.9	413	△21.8
2023年9月期	35,759	5.2	1,021	△11.1	808	△16.2	528	△24.3

(注) 包括利益 2024年9月期 412百万円 (△22.3%) 2023年9月期 531百万円 (△23.9%)

	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	%	%	%
2024年9月期	125.29	122.66	5.1	1.6	2.4
2023年9月期	160.50	157.09	6.9	2.1	2.9

(参考) 持分法投資損益 2024年9月期 ー百万円 2023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
2024年9月期	41,675	8,255	19.8	2,492.73
2023年9月期	39,829	7,909	19.9	2,398.93

(参考) 自己資本 2024年9月期 8,255百万円 2023年9月期 7,909百万円

(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
2024年9月期	4,028	△352	△128	10,858
2023年9月期	△3,669	△704	1,315	7,310

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	%	%
2023年9月期	—	11.00	—	12.00	23.00	75	14.3	1.0
2024年9月期	—	11.00	—	12.00	23.00	76	18.4	0.9
2025年9月期(予想)	—	12.00	—	12.00	24.00		13.9	

3. 2025年9月期の連結業績予想（2024年10月1日～2025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）	14,736	△3.8	△214	—	△431	—	△452	—	△136.74
通期	39,234	5.8	1,321	46.6	922	42.4	570	38.0	172.15

※ 注記事項

（1）期中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）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

（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）

2024年9月期	3,312,000株	2023年9月期	3,297,000株
----------	------------	----------	------------

② 期末自己株式数

2024年9月期	—株	2023年9月期	—株
----------	----	----------	----

③ 期中平均株式数

2024年9月期	3,297,286株	2023年9月期	3,290,917株
----------	------------	----------	------------

（参考）個別業績の概要

1. 2024年9月期の個別業績（2023年10月1日～2024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	%
2024年9月期	36,624	3.7	805	△10.7	539	△20.9	338	△23.3
2023年9月期	35,334	5.1	902	△20.7	682	△27.7	441	△35.3

	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
2024年9月期	102.74	100.58
2023年9月期	134.19	131.34

（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	%		
2024年9月期	41,293	19.2	7,946	19.2		2,399.31
2023年9月期	39,507	19.4	7,674	19.4		2,327.63

（参考）自己資本 2024年9月期 7,946百万円 2023年9月期 7,674百万円

※ 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	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
連結損益計算書	8
連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(セグメント情報等の注記)	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

文中の将来に関する事項は、当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。

当連結会計年度（以下「当期」という。）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、物価の高騰や金利の上昇、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の不足や高騰、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、円安による物価高の影響は続いており、実質賃金は低下している状況です。

不動産販売におきましては、立地条件の良い不動産は高価格帯でも販売が好調である一方、住宅価格の高騰による買い控えが起こるなど、住宅購入層は2極化しております。また、新築相場の高騰に伴い中古住宅相場も高騰し、売り手市場にある中古住宅の販売におきましては、高騰している販売希望価格と購入希望価格との乖離が大きいものの、新築住宅価格との乖離から需要は大幅に高まっており、成約戸数が大きく伸びている状況にあります。

このような事業環境下、当社は分譲マンション、分譲住宅など、不動産商品の販売を中心に事業を展開してまいりました。

当期におきましては、上記記載のとおり半導体不足や資材高騰により、当社分譲商品の建築原価が高騰しており、販売単価におきましては、高騰を続けた前年対比において、分譲マンション、分譲住宅共に、更に販売単価が3～4%程度上昇しております。このような事業環境の変化に耐えうる事業体制を構築すべく、利益率の向上及び財務体質改善を図るため、戸建事業及び不動産流通事業を中心に完成在庫の販売に注力してまいりました。

戸建事業におきましては、売上高は前年対比で概ね横ばい、中古物件の買取再販におきましては、新築相場の高騰により、低価格帯での住宅購入の需要が伸びたことから、売上高が前年対比126%と大幅に上回りました。しかしながら、高騰した建築原価を一部販売価格へ転嫁できていなかったことに加え、仕掛及び販売用物件の回転日数短縮における保有戸数の適正化を図るため、完成在庫の販売強化を行うことにより、価格の改定を行いながらの販売となり、利益率は大幅に減少するかたちとなりました。また、当期上半期におきましては概ね順調に販売が推移しておりましたが、第3四半期後半より、円安の影響に加え、金利上昇リスクなどの懸念材料も加わり、住宅購入マインドの低下へと繋がり、受注ペースが鈍化してきたことも売上低迷の要因であります。

一方、分譲住宅、中古物件の買取再販事業におきまして、仕掛及び販売用不動産の戸数が圧縮され、一部次期への在庫の持越しはあるものの、有利子負債額は減少し、今後事業回転日数を圧縮させる体制が整いつつあります。また、中期経営計画で掲げておりました、事業部制からエリア制への移行に伴う「ワンストップ体制の構築」を行うため、「住まいと暮らしのワンストップ イオンタウン黒崎店」を新たにオープンし、新築住宅、中古住宅、リフォーム、住宅オプション、保険など、様々な商材を取扱うことによる集客や販売体制の効率化におきましても、その体制構築の準備が整ってきております。

2024年9月9日に「2024年9月期通期連結業績予想の修正に関するお知らせ」として、下方修正した業績予想を公表いたしました。当期最終月である9月に、売上計上が集めた分譲マンションの売上総利益率が上昇したこと、販売費及び一般管理費の抑制により、修正した業績目標を上回る数値となっております。これらの結果、当期における業績は、売上高37,097百万円（前年同期比3.7%増）、営業利益901百万円（同11.8%減）、経常利益647百万円（同19.9%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は413百万円（同21.8%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、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。当期期初時点での完成在庫は全て完売、また、当期には「サンパーク浅川ザ・タワー（福岡県北九州市、総戸数74戸）」、「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）」、「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棟）」など全11棟515戸が竣工し、当期期初段階で完成済みであった完成在庫を含め、488戸の引渡しが完了いたしました。当期竣工物件においては、駅徒歩圏内の利便性の高い立地における土地の仕入や、需要を捉えた販売価格の設定により、早期の販売スピード且つ高い利益率での販売ができております。

また、当期は新たに「サンパーク博多那珂グラッセ（福岡県博多区、総戸数55戸）」、「サンパーク二日市グラッセ（福岡県筑紫野市、総戸数52戸）」など、福岡県内での供給8棟を含む全10棟506戸の新規分譲を開始しております。建築原価の高騰により、販売単価が上昇する中、直近数年における人口減少はおこっているものの、世帯数は未だ増加傾向にあり、経済活動の中心でもある福岡県を中心に供給を行うことで、販売の促進と集客の効率化を図ってまいります。商品企画におきましては、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を導入するなど、マンションの付加価値向上にも取り組んでまいりました。

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4,463戸となっております。

これらの結果、マンション事業セグメントの売上高は16,080百万円（前年同期比1.7%増）、セグメント利益は1,498百万円（同6.6%増）となりました。

(住宅事業)

住宅事業セグメントでは、分譲住宅や中古物件の買取再販事業、土地分譲、投資用の戸建賃貸住宅などを計上しております。

当期におきましては、「住まいと暮らしのワンストップ イオンタウン黒崎店」として、戸建住宅、中古住宅、土地情報など、当社が扱う商品をワンストップで供給できる店舗をオープンいたしました。住まい商品のバリエーションを増やし、選択の幅の拡大や、住み替えや世代の違うご家族への提案が可能になることに加え、リフォームや相続の相談など、暮らしにまつわるサービスの提供を行うことにより、一人のお客様と生涯に渡り関係を持ち続けられることが本店舗開設の目的であります。

主力商品である分譲住宅におきましては、コンセプト分けされた5つのシリーズを展開しており、お客様の動向、志向を見ながら商品ラインナップを決定し、建築しております。当期は利益率の向上に向けた施策として、事業回転日数の短縮に伴った適正在庫数の圧縮への取り組みを行ってまいりました。期初時点における、完成物件及び仕掛用物件数が増加していたため、当期上半期には土地仕入れ数を絞りながら、完成在庫においては価格の改定により販売を強化してまいりました。契約件数としましては前年を上回り、順調に販売が推移しておりましたが、依然続く物価上昇や金利上昇リスクなどにより、住宅購入マインドの低下につながり、当期後半頃より集客が減少してきたことで、販売が鈍化、価格を下げて販売した上半期の利益を補うことができず、通期の利益を大きく落とすこととなりました。

また、土地分譲におきましても、事業回転日数の短縮に伴った適正在庫にするため、在庫の圧縮を図ってまいりました。展開エリアにおける戸建需要が当社のみならず低下したことにより、戸建て用地の販売が鈍化し、分譲住宅同様価格を下げた販売を行ったことで利益が低下いたしました。しかしながら、熊本県下において事業用の大型の土地分譲を行うなど、新たな顧客に向けた商品と販路を見出すことができております。

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、中古市場の相場が大幅に上昇しております。現在の新築住宅の相場観から販売希望顧客は増加傾向にあり、売り手市場が続いている中、新築住宅よりも安価で購入できる中古物件の購入希望者も増加しており、販売件数は前年同期比126%と当社の中古物件の販売件数では過去最高の件数となりました。しかしながら、販売価格におきましては購入希望者の希望価格は上昇せず、価格を下げた販売をせざるを得ない状況となり利益率は大幅に低下いたしました。低価格帯での販売を行うため、原価を抑制した仕入れが大きな課題となっております。引渡数におきましては、分譲住宅事業が489戸、不動産流通事業が226戸、土地分譲事業が189区画となりました。

住宅事業セグメントにおいては、上記分譲住宅や中古物件等の販売に加え、街づくり事業における投資用戸建賃貸住宅やタウンハウス、リフォームなどを売上計上しております。

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20,938百万円（前年同期比5.4%増）、セグメント利益は398百万円（同44.1%減）となりました。

(その他事業)

鹿児島県鹿児島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78百万円（前年同期比7.3%増）、セグメント利益は8百万円（同71.8%減）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41,675百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,846百万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3,506百万円増加し11,332百万円に、仕掛物件の増加により、仕掛販売用不動産が1,622百万円増加し20,401百万円に、一方で竣工在庫の減少により販売用不動産が3,298百万円減少し6,971百万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33,419百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,499百万円増加いたしました。これは、支払手形及び買掛金が1,298百万円増加し5,609百万円に、短期借入金が1,983百万円減少し9,619百万円に、1年内返済予定の長期借入金が2,020百万円増加し7,679百万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8,255百万円となり、前連結会計年度末に比べ346百万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413百万円を計上及び配当金の支払いにより75百万円減少し、利益剰余金が総額で337百万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3,548百万円増加し、10,858百万円となりました。

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増加は、4,028百万円（前年同期は3,669百万円の減少）となりました。これは主に税金等調整前当期純利益644百万円、棚卸資産の減少額1,547百万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、352百万円（前年同期は704百万円の減少）となりました。これは主に定期預金の預入による支出137百万円、有形固定資産の取得による支出334百万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減少は、128百万円（前年同期は1,315百万円の増加）となりました。これは主に短期借入れによる収入21,714百万円及び短期借入金の返済による支出23,723百万円、長期借入れによる収入9,085百万円及び長期借入金の返済による支出7,137百万円によるものであります。

(4) 今後の見通し

2024年10月18日に「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、2022年12月20日に公表しておりました、第57期（2025年9月期）の業績目標を下方修正いたしました。業績目標の下方修正を行った背景としましては、①住宅・不動産市場において物価高や金利上昇リスクは継続し、顧客動向に大きな回復傾向がみられないこと、②当期に利益率向上のための事業回転日数の短期化に伴う完成在庫の圧縮を図ってまいりましたが、その完成在庫が一部残っており、次期においてもその施策を継続することにより、事業回転日数を短縮し、利益率の改善と強固な財務体質を継続的に構築できる事業体制を目指すことを最優先としたこと、③新規事業やストック事業への投資を行い、中長期的な利益率の改善を図ることの3点が挙げられます。

既存の分譲事業におきましては、土地や中古物件の仕入れ精度を上げながら、事業回転日数を短縮することで、販売戸数を増やさず、利益を上げる体制を構築し、販売費及び一般管理費の抜本的な見直し等も行ってまいります。

このような方針により、売上高39,234百万円、営業利益1,321百万円、経常利益922百万円、親会社株主に帰属する当期純利益570百万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 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,826,616	11,332,723
売掛金	55,094	45,910
販売用不動産	10,270,334	6,971,641
仕掛販売用不動産	18,778,969	20,401,293
未成工事支出金	7,484	7,072
原材料及び貯蔵品	5,416	7,103
その他	684,910	492,210
流動資産合計	37,628,826	39,257,955
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,856,927	1,896,412
減価償却累計額	△907,168	△1,073,536
建物及び構築物 (純額)	949,758	822,875
機械装置及び運搬具	71,930	79,430
減価償却累計額	△50,191	△54,975
機械装置及び運搬具 (純額)	21,739	24,454
土地	759,858	867,201
リース資産	19,474	19,474
減価償却累計額	△15,582	△16,916
リース資産 (純額)	3,892	2,557
建設仮勘定	9,690	229,094
その他	195,829	197,219
減価償却累計額	△158,505	△167,666
その他 (純額)	37,324	29,553
有形固定資産合計	1,782,263	1,975,737
無形固定資産		
その他	52,335	37,966
無形固定資産合計	52,335	37,966
投資その他の資産		
投資有価証券	40,012	39,868
繰延税金資産	239,786	225,803
その他	85,848	138,208
投資その他の資産合計	365,647	403,879
固定資産合計	2,200,246	2,417,582
資産合計	39,829,073	41,675,538

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,310,605	5,609,196
短期借入金	11,603,275	9,619,686
1年内返済予定の長期借入金	5,658,716	7,679,523
リース債務	1,441	1,441
未払法人税等	108,086	108,578
賞与引当金	166,329	154,232
株主優待引当金	1,870	2,449
資産除去債務	29,570	41,891
その他	2,012,202	2,270,559
流動負債合計	23,892,097	25,487,559
固定負債		
長期借入金	7,555,544	7,457,484
リース債務	2,882	1,441
役員退職慰労引当金	156,605	164,690
完成工事補償引当金	123,546	120,632
退職給付に係る負債	51,785	60,358
資産除去債務	97,788	88,114
その他	39,564	39,335
固定負債合計	8,027,717	7,932,056
負債合計	31,919,814	33,419,615
純資産の部		
株主資本		
資本金	330,895	335,650
資本剰余金	232,895	237,650
利益剰余金	7,342,869	7,680,165
株主資本合計	7,906,660	8,253,466
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	2,456
その他の包括利益累計額合計	2,598	2,456
純資産合計	7,909,258	8,255,922
負債純資産合計	39,829,073	41,675,538

(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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
売上高	35,759,058	37,097,680
売上原価	29,107,457	30,728,750
売上総利益	6,651,600	6,368,930
販売費及び一般管理費	5,630,033	5,467,719
営業利益	1,021,567	901,210
営業外収益		
受取利息	33	241
受取配当金	812	866
受取手数料	106,307	104,632
その他	83,886	97,149
営業外収益合計	191,039	202,890
営業外費用		
支払利息	373,911	407,300
その他	29,838	49,225
営業外費用合計	403,749	456,526
経常利益	808,857	647,575
特別利益		
固定資産売却益	1,295	591
特別利益合計	1,295	591
特別損失		
固定資産除却損	1,052	3,658
特別損失合計	1,052	3,658
税金等調整前当期純利益	809,100	644,508
法人税、住民税及び事業税	230,656	217,335
法人税等調整額	50,257	14,045
法人税等合計	280,913	231,380
当期純利益	528,186	413,127
親会社株主に帰属する当期純利益	528,186	413,127

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
当期純利益	528,186	413,127
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,513	△142
その他の包括利益合計	3,513	△142
包括利益	531,700	412,985
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	531,700	412,985
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 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

当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024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	330,895	232,895	7,342,869	7,906,660	2,598	2,598	7,909,258
当期変動額							
新株の発行	4,755	4,755		9,510			9,510
剰余金の配当			△75,831	△75,831			△75,831
親会社株主に帰属する当期純利益			413,127	413,127			413,127
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					△142	△142	△142
当期変動額合計	4,755	4,755	337,296	346,806	△142	△142	346,664
当期末残高	335,650	237,650	7,680,165	8,253,466	2,456	2,456	8,255,922

(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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024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	809,100	644,508
減価償却費	259,440	295,585
賞与引当金の増減額 (△は減少)	22,036	△12,096
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	6,095	8,573
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△37,760	8,084
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	△21,636	△2,914
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	394	579
受取利息及び受取配当金	△845	△1,108
支払利息	373,911	407,300
有形固定資産売却損益 (△は益)	△1,295	△591
有形固定資産除却損	1,052	3,658
売上債権の増減額 (△は増加)	1,268	9,184
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△3,950,605	1,547,522
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△171,993	208,745
仕入債務の増減額 (△は減少)	△512,942	1,298,590
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	167,021	268,379
その他	14,228	132
小計	△3,042,529	4,684,133
利息及び配当金の受取額	845	1,108
利息の支払額	△353,489	△422,344
法人税等の支払額	△274,570	△234,195
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,669,743	4,028,701
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	△131,824	△137,390
定期預金の払戻による収入	89,100	179,352
有形固定資産の取得による支出	△621,837	△334,263
有形固定資産の売却による収入	9,122	665
無形固定資産の取得による支出	△18,307	△908
資産除去債務の履行による支出	△23,660	△5,210
その他	△7,366	△54,299
投資活動によるキャッシュ・フロー	△704,772	△352,054
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	18,312,449	21,714,146
短期借入金の返済による支出	△17,264,524	△23,723,534
長期借入れによる収入	9,662,905	9,085,971
長期借入金の返済による支出	△9,298,227	△7,137,424
リース債務の返済による支出	△1,441	△1,441
株式の発行による収入	6,657	9,510
配当金の支払額	△101,948	△75,805
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,315,869	△128,578
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,058,647	3,548,068
現金及び現金同等物の期首残高	10,369,455	7,310,808
現金及び現金同等物の期末残高	7,310,808	10,858,876

(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。

(セグメント情報等の注記)

【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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

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 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。

当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024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	16,080,571	20,938,197	37,018,769	35,118	37,053,888
その他の収益 (注) 2	—	—	—	43,792	43,792
外部顧客への売上高	16,080,571	20,938,197	37,018,769	78,911	37,097,680
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	16,080,571	20,938,197	37,018,769	78,911	37,097,680
セグメント利益	1,498,282	398,665	1,896,947	8,480	1,905,428
セグメント資産	17,829,538	11,198,206	29,027,745	241,606	29,269,351
その他の項目					
減価償却費	199,649	35,740	235,389	10,938	246,328
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	74,453	231,122	305,576	19,310	324,886

(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	35,685,536	37,018,769
「その他」の区分の売上高	73,522	78,911
セグメント間取引消去	—	—
連結財務諸表の売上高	35,759,058	37,097,680

(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	2,118,993	1,896,947
「その他」の区分の利益	30,035	8,480
セグメント間取引消去	—	—
全社費用(注)	△1,127,461	△1,004,217
連結財務諸表の営業利益	1,021,567	901,210

(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	30,557,939	29,027,745
「その他」の区分の資産	233,057	241,606
全社資産（注）	9,038,076	12,406,187
連結財務諸表の資産合計	39,829,073	41,675,538

（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	191,545	235,389	9,755	10,938	58,139	49,256	259,440	295,585
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	634,164	305,576	14,617	19,310	30,710	17,489	679,492	342,376

（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 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。

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024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	16,080,571	20,938,197	78,911	37,097,680

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】

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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
1株当たり純資産額	2,398.93円	2,492.73円
1株当たり当期純利益	160.50円	125.29円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	157.09円	122.66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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024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)	528,186	413,127
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)	528,186	413,127
普通株式の期中平均株式数(株)	3,290,917	3,297,286
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)	71,418	70,789
(うち新株予約権)	(71,418)	(70,789)
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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)		当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024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	542	17,790,234	425	14,578,569	18.1%減
住宅事業	779	17,824,706	897	20,632,776	15.8%増
合計	1,321	35,614,940	1,322	35,211,344	1.1%減

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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)		当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024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	480	15,815,527	488	16,080,571	1.6%増
住宅事業	836	19,870,008	943	20,938,197	5.3%増
その他	—	73,522	—	78,911	7.3%増
合計	1,316	35,759,058	1,431	37,097,680	3.7%増