



2024年9月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年5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
四半期報告書提出予定日 2024年5月14日 配当支払開始予定日 2024年6月6日
四半期決算補足説明資料作成の有無：有
四半期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2四半期の連結業績（2023年10月1日～2024年3月31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2四半期	15,315	△1.9	△373	—	△514	—	△371	—
2023年9月期第2四半期	15,609	24.2	333	—	208	—	138	—

(注) 包括利益 2024年9月期第2四半期 △370百万円 (—%) 2023年9月期第2四半期 139百万円 (—%)

	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2四半期	△112.68	—
2023年9月期第2四半期	42.10	41.33

(注) 2024年9月期第2四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2四半期	39,817	7,499	18.8
2023年9月期	39,829	7,909	19.9

(参考) 自己資本 2024年9月期第2四半期 7,499百万円 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 ー社 (社名) ー

除外 ー社 (社名) ー

(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2Q	3,297,000株	2023年9月期	3,297,000株
2024年9月期2Q	ー株	2023年9月期	ー株
2024年9月期2Q	3,297,000株	2023年9月期2Q	3,287,324株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数（四半期累計）

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（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. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	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2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	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
(セグメント情報等)	9
3. 補足情報	11
販売及び契約の情報	11

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、インバウンド需要がコロナ禍前を超える水準まで回復し、新NISAの開始や日経平均株価の34年ぶりの高値更新、マイナス金利政策の解除など、経済社会活動の正常化に向けた動きが進みました。しかしながら地政学的問題や世界的な物価の高騰など、依然として先行き不透明な状況は続いております。

このような環境下、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、建築原価は高騰し続けている状況にあります。更には、マイナス金利政策解除の発表に伴い、金利上昇リスクが高まっており、当社においても柔軟な対応とリスク管理が求められている状況にあります。

当第2四半期連結累計期間におきましては、このような環境変化に耐えうる事業体制を構築するため、事業回転率の向上に伴う在庫の適正化、利益率の向上に向け、分譲住宅事業及び不動産流通事業を中心とした完成在庫の販売強化を図ってまいりました。完成在庫の販売強化を行う上で、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形となりました。しかしながら、分譲住宅、中古住宅共に販売件数が計画を上回り、また、お客様への引渡しまでの期間が短縮できていることから売上、売上総利益共に当第2四半期連結累計期間予算を上回っております。

当期におきましては、当社主力事業である分譲マンション事業の売上計画の約7割が第4四半期に計上されることから、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。そのため、第3四半期までは、分譲マンションは当期完成予定の物件の受注(契約)を進捗させることとなり、分譲住宅、中古住宅を中心とした売上計上となります。

この結果、当第2四半期連結累計期間における経営成績は、売上高15,315百万円(前年同期比1.9%減)、営業損失373百万円(前年同期は333百万円の利益)、経常損失514百万円(前年同期は208百万円の利益)、親会社株主に帰属する四半期純損失は371百万円(前年同期は138百万円の利益)となりました。

通期における見通しとしましては、分譲住宅事業や不動産流通事業による完成在庫の販売強化で一部想定以上の利益減少となり、楽観視できない状況ではありますが、分譲マンションの販売は好調に推移しており、概ね計画通りであります。

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、分譲マンションの企画販売を行っております。

当期には「サンパーク南福岡グラッセ(福岡県福岡市、総戸数32戸)」、「サンパーク守恒駅前レジデンス(福岡県北九州市、総戸数22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)」が竣工、前期に竣工しておりました物件と併せ、134件のお客様への引渡しが完了いたしました。

新規分譲開始物件としましては、「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)」、「サンパーク春日原駅レジデンス(福岡県大野城市、総戸数36戸)」、コンパクトマンションである、「サンレリウス小倉片野NEXT(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「サンパーク柳川駅レジデンス」、「サンパーク春日原駅レジデンス」におきましては、消費エネルギー「ゼロ」を目指した「ZEH-M Oriented」とし、高効率な設備の導入や断熱性の向上を図っております。また、2024年問題における流通網の圧迫を見据え、共用部の宅配ボックスは勿論のこと、荷物認証キーでオートロックを解除し荷物を玄関前に届ける「Pabbit」を採用し、各住戸にも宅配ボックスを設けるなど、環境変化に合わせたサービスの採用を行っております。

当連結会計年度は、当期に完成する物件11棟の内、8棟の建物が第4四半期に完成する予定となっております。売上が大きく偏重する見通しであります。しかしながら、販売契約は順調に推移しており、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89%の受注(契約)が完了しており、予定通りの売上計上を見込んでおります。

これらの結果、引渡戸数134戸、売上高は4,688百万円(前年同期比20.1%減)、セグメント利益は70百万円(前年同期比84.5%減)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用地の在庫数の適正化に向け、一部価格の改定を行いながら完成在庫の販売強化を行うことにより、利益率が大幅に減少いたしました。土地の仕入れ数を抑制しながら、完成在庫の販売を促進し、販売及び仕掛物件の戸数を適正にしていくためには当期中を要すると見込んでおります。しかしながらこの体制をとることにより、回転日数を短縮し、財務基盤を強固にすることに加え、タイムリーな商品企画やサービス提案を行えると考えております。

また、当連結会計年度においては、マンション事業同様、建売住宅におきましても環境に配慮した商品の開発として、一部ZEH住宅の建築を開始いたしました。完成においては当期末の予定となっておりますが、まずは、当社供給物件の50%を環境配慮型の仕様にすべく、商品のポートフォリオを変更してまいります。

当社住宅事業におきましては、選択と集中により、山口県（西部）からの撤退を発表しております。しかしながら、現在不動産が活況である熊本県に集中し、人の投下を行うことにより、事業全体としましては売上は伸長しております。

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も、住宅事業同様、完成在庫の販売を促進してまいりました。新築価格が上昇する中、中古住宅の販売価格も依然高騰しており、「中古価格」で購入希望のお客様とニーズの乖離が出ている状況にあります。今後は、仕入れ価格やリフォーム価格の抑制、また、競合会社と差別化できる付加価値の高い商品企画力が必要となっております。

これらの結果、引渡数は、分譲住宅事業が270戸、不動産流通事業が110戸、土地分譲事業が89区画となり、売上高は10,586百万円（前年同期比9.1%増）、セグメント利益は28百万円（前年同期比92.9%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40百万円（前年同期比13.6%増）、セグメント利益は0百万円（前年同期比97.8%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第2四半期連結会計期間末における資産合計は39,817百万円となり、前連結会計年度末に比べ12百万円減少いたしました。これは、前連結会計年度末に比べ、現金及び預金が867百万円減少し6,959百万円に、販売用不動産が2,344百万円減少し7,925百万円に、仕掛販売用不動産が3,172百万円増加し21,951百万円によるものです。

(負債)

当第2四半期連結会計期間末における負債合計は32,318百万円となり、前連結会計年度末に比べ398百万円増加いたしました。これは、前連結会計年度末に比べ、支払手形及び買掛金が1,916百万円減少し2,394百万円に、1年内返済予定の長期借入金が1,491百万円減少し4,167百万円に、短期借入金が317百万円増加し11,921百万円に、流動負債その他が261百万円増加し2,275百万円に、長期借入金が3,308百万円増加し10,864百万円になったことなどによるものです。

(純資産)

当第2四半期連結会計期間末における純資産合計は7,499百万円となり、前連結会計年度末に比べ410百万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371百万円を計上及び配当金により39百万円減少し、利益剰余金が総額で411百万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2四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,826,616	6,959,090
売掛金	55,094	52,566
販売用不動産	10,270,334	7,925,951
仕掛販売用不動産	18,778,969	21,951,345
未成工事支出金	7,484	7,696
原材料及び貯蔵品	5,416	7,531
その他	684,910	537,168
流動資産合計	37,628,826	37,441,349
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	949,758	864,829
土地	759,858	756,401
その他(純額)	72,645	182,420
有形固定資産合計	1,782,263	1,803,650
無形固定資産		
その他	52,335	45,226
無形固定資産合計	52,335	45,226
投資その他の資産		
繰延税金資産	239,786	402,337
その他	125,861	124,487
投資その他の資産合計	365,647	526,824
固定資産合計	2,200,246	2,375,701
資産合計	39,829,073	39,817,050
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,310,605	2,394,057
短期借入金	11,603,275	11,921,254
1年内返済予定の長期借入金	5,658,716	4,167,321
未払法人税等	108,086	23,203
賞与引当金	166,329	158,677
株主優待引当金	1,870	—
資産除去債務	29,570	29,372
その他	2,013,644	2,275,303
流動負債合計	23,892,097	20,969,190
固定負債		
長期借入金	7,555,544	10,864,051
役員退職慰労引当金	156,605	161,840
完成工事補償引当金	123,546	124,717
退職給付に係る負債	51,785	55,966
資産除去債務	97,788	97,772
その他	42,446	44,462
固定負債合計	8,027,717	11,348,810
負債合計	31,919,814	32,318,001

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2024年3月31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	6,931,783
株主資本合計	7,906,660	7,495,574
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	3,475
その他の包括利益累計額合計	2,598	3,475
純資産合計	7,909,258	7,499,049
負債純資産合計	39,829,073	39,817,050

(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2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
売上高	15,609,153	15,315,179
売上原価	12,607,535	13,025,510
売上総利益	3,001,618	2,289,669
販売費及び一般管理費	2,667,962	2,662,980
営業利益又は営業損失(△)	333,655	△373,310
営業外収益		
受取利息	16	17
受取配当金	116	154
受取手数料	33,972	34,038
その他	33,627	41,280
営業外収益合計	67,732	75,490
営業外費用		
支払利息	176,047	194,790
その他	17,156	21,972
営業外費用合計	193,203	216,763
経常利益又は経常損失(△)	208,184	△514,583
特別利益		
固定資産売却益	—	7
特別利益合計	—	7
特別損失		
固定資産除却損	—	3,439
特別損失合計	—	3,439
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(△)	208,184	△518,015
法人税、住民税及び事業税	23,939	16,440
法人税等調整額	45,845	△162,933
法人税等合計	69,785	△146,493
四半期純利益又は四半期純損失(△)	138,399	△371,521
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(△)	138,399	△371,521

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	138,399	△371,521
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,154	877
その他の包括利益合計	1,154	877
四半期包括利益	139,554	△370,644
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	139,554	△370,644
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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自 2022年10月1日 至 2023年3月31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	5,867,503	9,706,346	15,573,850	22,536	15,596,386
その他の収益(注) 2	—	—	—	12,767	12,767
外部顧客への売上高	5,867,503	9,706,346	15,573,850	35,303	15,609,153
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	5,867,503	9,706,346	15,573,850	35,303	15,609,153
セグメント利益	457,929	397,465	855,394	12,345	867,740

(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	855,394
「その他」の区分の利益	12,345
セグメント間取引消去	—
全社費用(注)	△534,084
四半期連結損益計算書の営業利益	333,655

(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2四半期連結累計期間（自 2023年10月1日 至 2024年3月31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	4,688,929	10,586,146	15,275,075	18,050	15,293,126
その他の収益(注) 2	—	—	—	22,053	22,053
外部顧客への売上高	4,688,929	10,586,146	15,275,075	40,103	15,315,179
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	4,688,929	10,586,146	15,275,075	40,103	15,315,179
セグメント利益	70,902	28,029	98,931	276	99,208

(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	98,931
「その他」の区分の利益	276
セグメント間取引消去	—
全社費用(注)	△472,518
四半期連結損益計算書の営業損失(△)	△373,310

(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

販売及び契約の情報

当第2四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2四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)	
	件数	金額(千円)
マンション事業	243	8,392,239
住宅事業	527	11,467,084
合計	770	19,859,323

当第2四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2四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)	
	件数	金額(千円)
マンション事業	134	4,688,929
住宅事業	469	10,586,146
その他	—	40,103
合計	603	15,315,179