

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	福岡財務支局長
【提出日】	2019年12月26日
【事業年度】	第51期（自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）
【会社名】	大英産業株式会社
【英訳名】	DAIEISANGYO Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 大園 信
【本店の所在の場所】	北九州市八幡西区下上津役四丁目1番36号
【電話番号】	093-613-5500
【事務連絡者氏名】	取締役 管理本部長 岡本 達暁
【最寄りの連絡場所】	北九州市八幡西区下上津役四丁目1番36号
【電話番号】	093-613-5500
【事務連絡者氏名】	取締役 管理本部長 岡本 達暁
【縦覧に供する場所】	証券会員制法人福岡証券取引所 （福岡市中央区天神二丁目14番2号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第49期	第50期	第51期
決算年月	2017年9月	2018年9月	2019年9月
売上高 (千円)	23,396,839	27,831,972	30,220,436
経常利益 (千円)	1,030,015	971,848	2,031,356
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	724,600	583,248	1,259,286
包括利益 (千円)	725,217	583,683	1,257,096
純資産額 (千円)	3,648,234	4,217,217	5,856,040
総資産額 (千円)	27,983,771	25,997,510	29,676,062
1株当たり純資産額 (円)	1,240.90	1,434.43	1,798.26
1株当たり当期純利益 (円)	246.46	198.38	413.85
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	398.13
自己資本比率 (%)	13.04	16.22	19.73
自己資本利益率 (%)	22.00	14.83	25.00
株価収益率 (倍)	-	-	2.80
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,678,566	407,706	3,778,806
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	464,839	300,772	376,309
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,447,162	1,101,891	476,999
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	7,083,340	6,088,383	9,766,500
従業員数 (人)	231	243	244
(外、平均臨時雇用者数)	(84)	(92)	(99)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第50期以前の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。

3. 第49期及び第50期の株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。

4. 第49期以降の連結財務諸表については、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号)に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、三優監査法人の監査を受けております。

5. 当社は、2018年12月21日開催の取締役会決議により、2019年1月21日付で普通株式1株につき15株の割合で株式分割を行っております。第49期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、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を算定しております。

6. 第51期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、当社株式は2019年6月4日に福岡証券取引所に上場しており、新規上場日から期末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第47期	第48期	第49期	第50期	第51期
決算年月	2015年 9月	2016年 9月	2017年 9月	2018年 9月	2019年 9月
売上高 (千円)	22,528,471	25,270,278	23,271,000	27,664,403	30,010,499
経常利益 (千円)	723,783	856,019	997,544	956,300	2,001,493
当期純利益 (千円)	403,798	579,162	701,236	574,245	1,238,285
資本金 (千円)	98,000	98,000	98,000	98,000	317,576
発行済株式総数 (株)	196,000	196,000	196,000	196,000	3,256,500
純資産額 (千円)	2,340,984	2,914,845	3,596,124	4,156,104	5,773,925
総資産額 (千円)	17,011,904	23,814,317	27,896,408	25,913,701	29,544,060
1株当たり純資産額 (円)	11,943.80	14,871.66	1,223.17	1,413.64	1,773.05
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	50 (-)	75 (-)	75 (-)	293 (-)	36 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	2,060.20	2,954.91	238.52	195.32	406.95
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	391.49
自己資本比率 (%)	13.76	12.24	12.89	16.04	19.54
自己資本利益率 (%)	18.82	22.04	21.56	14.81	24.94
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	2.85
配当性向 (%)	2.4	2.5	2.1	10.0	8.8
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	193 (84)	211 (82)	227 (81)	231 (89)	231 (96)
株主総利回り (比較指標：-) (%)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
最高株価 (円)	-	-	-	-	1,380
最低株価 (円)	-	-	-	-	1,137

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第50期以前の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。

3. 第47期から第50期までの株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。

4. 第49期以降の財務諸表については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年大蔵省令第59号)に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、三優監査法人の監査を受けております。

なお、第47期及び第48期については、「会社計算規則」(2006年法務省令第13号)の規定に基づき算出した各数値を記載しております。また、当該各数値については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、三優監査法人の監査を受けておりません。

5. 当社は、2018年12月21日開催の取締役会決議により、2019年1月21日付で普通株式1株につき15株の割合で株式分割を行っております。第49期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、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を算定しております。

6. 第51期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、当社株式は2019年6月4日に福岡証券取引所に上場しており、新規上場日から期末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

7. 最高株価及び最低株価は、福岡証券取引所におけるものであります。なお、2019年6月4日に福岡証券取引所に上場しており、それ以前の株価については記載しておりません。

2 【沿革】

1968年11月	土木工事業及び建設工事業を目的として、資本金1,000万円で北九州市小倉区（現小倉北区）に大英建設工業株式会社を設立
1969年11月	大英建設工業株式会社から大英産業株式会社へ商号変更
1970年 8月	宅地建物取引業免許取得（福岡県知事（1）第2468号） 宅地建物取引業を開始
1970年10月	福岡県中間市通谷鍋山1組へ本社移転 大型宅地分譲事業を開始
1973年11月	一般建設業許可取得（福岡県知事（般-6）第82035号）
1979年 2月	福岡県中間市大字中間2611番地の2に本社移転
1984年 4月	北九州市八幡西区大字下上津役1766番地の2（現 北九州市八幡西区下上津役四丁目1番36号）に本社移転
1986年 7月	マンション分譲事業を開始、大英マンションシリーズ第1号「サンパーク扇ヶ浦」を分譲
2003年 5月	不動産流通事業を開始
2004年 5月	本社横に「リフォーム館」を開店し、リフォーム事業を開始
2009年 1月	分譲住宅事業を開始、北九州市八幡西区市瀬で新築戸建て「サンコート」シリーズを分譲
2010年 4月	「リフォーム館」を住宅総合店舗「住まいの情報館」に改装
2011年 7月	北九州市小倉北区に住まいの情報館「小倉店」をオープン
2011年 8月	「住まいの情報館」を住まいの情報館「八幡店」に改名
2014年 2月	北九州市小倉南区に住まいの情報館「下曽根駅前店」をオープン
2014年 4月	大晶産業株式会社を吸収合併
2014年 9月	株式会社リビングサポートを完全子会社として取得 北九州市八幡西区に住まいの情報館「イオンタウン黒崎店」をオープン
2015年 2月	山口県下関市に住まいの情報館「下関店」をオープン
2015年 7月	熊本市中央区に熊本店を開設
2016年 1月	北九州市若松区に住まいの情報館「ひびきの店」をオープン
2016年 9月	福岡市中央区に福岡店を開設
2017年 3月	福岡県久留米市に久留米店を開設
2017年12月	北九州市八幡西区に株式会社大英工務店を設立
2018年 1月	福岡県飯塚市に住まいの情報館「飯塚店」をオープン
2018年 4月	北九州市小倉南区に注文住宅店舗「CASA STUDIO」をオープン
2019年 6月	福岡証券取引所に株式を上場

3【事業の内容】

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社及び連結子会社2社（株式会社リビングサポート・株式会社大英工務店）で構成されており、新築マンションの分譲を中心とした「マンション事業」と、新築一戸建ての分譲を中心とした「住宅事業」を主な事業としております。

なお、当社グループの事業内容及び当社グループの当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。また、次の3事業（マンション事業、住宅事業、その他）は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメント情報の区分と同一であります。

各セグメント別に行っている業務を整理すると以下の様になります。

(1) マンション事業

当社グループのマンション事業は四つの事業で構成されております。

第一の事業は自社ブランド「サンパーク」を冠した新築の「マンション分譲事業」です。主に沖縄を除く九州全域と山口県において提供しており、1986年の事業開始からの供給実績は8,400戸を超えております。

主な商品群は、ホテルライクな上質な住空間を追求する「レジデンス」シリーズを主力商品として、家事・育児・収納を追求した「グラッセ」シリーズ、ゆとりある空間・開放感をテーマにした「テラス」シリーズ、街づくり・共生をテーマにしたサンパーク最大級の「シティ」シリーズ、先進性をコンセプトにした「イクシア」シリーズ、コストパフォーマンスを追求した「バイズ」シリーズ等からなっており、取得した立地条件から求められるライフスタイルに合わせた商品を展開しております。

分譲マンションに求められる最大のメリットは立地条件の良さと言われておりますが、土地情報の収集と厳選はデベロッパーにとっては生命線と言えるプロセスです。恵まれた立地条件を持つ土地を取得するには、不動産業者を始め、金融機関を含めた他業種からの情報が必要となりますが、当社グループでは50年の経験と豊富な販売実績の積み重ねにより、九州・山口各地の地主を始め、不動産業者や他業種からの信頼を頂けており、数多くの土地情報が集まるようになっております。それらマンション用地の情報数は年間約2,000件となりますが、その中から厳選を重ね、年に約10棟のマンションを商品化しております。

私どもはマンションの商品化を進める中で、近年の核家族、未婚率の増加など家族構成の変化や住宅に対する価値観の多様化などの市場の変化を的確に捉え、商品やサービス内容にも瞬時に対応できるよう、商品企画部門と販売部門を一体としており、お客様のニーズをいち早く商品企画に反映できる体制を構築してまいりました。

その中でも、2019年に竣工した「ザ・サンパークシティ黒崎」では、地域・多世代・自然との共生をテーマとし、1R00M～6LDKまでの幅広い間取り、共用施設を多数用意し、世帯・世代、価値観の多様化に対応したマンションを企画し、お客様に好評価をいただきました。また、1LDK、2LDKのみのコンパクトな「サンレリウス」シリーズを北九州で初めて展開し、これまでマンションの検討をすることがなかった単身世帯や高齢世帯のお客様における新たな価値へとつながっております。

このように時代背景、市場の変化を常に捉え、市場に必要とされる分譲マンションを建築することこそ、当社が理念として掲げる「元気な街、心豊かな暮らし」の体現に繋がっていると考えております。

第二の事業は「賃貸マンション販売事業」です。当社グループでは前述の通り多数の土地情報を取得できるようになってまいりましたが、当該土地情報の中には分譲マンションにおける適正こそ満たさないものの、別の観点では事業化に繋げられる可能性のあるものもあります。そういった土地情報から事業化した「サンクレシア」シリーズとは、賃貸マンションを建設し、土地と建物を一括で不動産投資を検討されている方へ販売するものです。過去の豊富な分譲実績に裏付けされた土地情報収集力と選定力、建物プランの企画力をトータルでご提案できることが最大の強みと認識しております。

第三の事業は「タウンハウス分譲事業」です。タウンハウスとは、複数の木造一戸建てが連なった集合住宅であり、一戸建ての独立性や広さ、分譲マンションの管理面の快適さを兼ね備えた新しい住まいのかたちであります。同年代、同家族構成の方が空間を共有でき、コミュニティの形成が図れるという新しい価値が受け入れられております。この新しい住まいのかたちであるタウンハウス分譲事業は北九州市市内での認知度を高め、今後注力していく重要な商品と認識しております。

第四の事業は「マンション総合管理事業」です。当社の連結子会社である株式会社リビングサポートにおいて、当社が供給した分譲マンション、タウンハウスの管理事業を行っております。マンションやタウンハウスの管理組合から業務委託を受け、清掃や修繕、管理組合の決算業務等、住まう方々の「入居後の顧満足向上」を至上命題に掲げております。

現在は災害に備えた防犯訓練の実施やコミュニティ形成を目的としたイベントの実施、またデジタルサイネージなどのIT化の推進を行いお客様のニーズに沿った管理体制を構築しております。

(2) 住宅事業

当社グループの住宅事業は四つの事業で構成されております。

第一の事業は、自社ブランド「サンコート」を冠した新築一戸建ての「分譲住宅事業」であります。「サンコート」は家事・育児・収納を重視した、暮らしやすさがコンセプトであり、無駄なスペースをできるだけ作らずに収納空間として活用するコンパクト設計と、工事の分離発注により建設コストの削減に努めていることが特色であります。2009年の当社グループにおける分譲住宅事業再編からの供給実績は3,000戸を超え、創業時からの供給実績を合わせると3,500戸超となりました。

分譲住宅の土地仕入れに関しては、マンション事業同様、地主や不動産仲介業者などから土地情報収集を行い、学校、スーパー、病院などの生活利便施設や公共交通機関の利便性のある土地を中心に土地仕入れ選定を行っております。

主要な顧客は住宅一次取得のファミリー層が多いため、前述のとおり家事や育児に重点を置いた商品企画を行っておりますが、マンション事業同様お客様の声を適宜ヒアリングし、間取りや設備仕様・サービスの改善を重ねております。また、太陽光やカーポートなどのオプションを付けることも可能となっており、これらの提案に関しても多数の自社施行事例を基にお客様のニーズに合わせ提案しております。

第二の事業は「注文住宅事業」で、分譲住宅でカバーできない需要に対して企画型の注文住宅を展開する事業です。分譲住宅で確立した豊富な土地情報網を活かし、土地取得から施工まで一貫してお任せ頂ける体制を構築しております。人気のある立地条件を持つ土地は、一般の方には入手が困難である場合が多いため、当社グループが仕入れた分譲住宅用の土地の一区画を提供するなど、お客様の希望に可能な限り沿った場所にお求めやすい価格で高品質な注文住宅を建てることを可能にしております。建物プランは分譲住宅事業で実際に販売したプランをベースにしておりますので、既に住まわれている数多くのお客様の声を反映し、改良された間取りです。企画プランの中からその土地の形状に合わせたプランの提案し、住宅設備や壁紙、建具を変更することで、フルオーダーの注文住宅より予算を抑えることができるというメリットがあります。

第三の事業は「不動産流通事業」で、仕入れた中古住宅にリフォームを施し付加価値を付けた上で転売するというビジネスモデルです。新築住宅よりも住宅購入費用を抑え持家を持ちたいという顧客ニーズに応えられる商品群を用意しております。当社グループが販売する中古物件においてはリフォーム済みであることを特徴としておりますが、お客様の声を聞き、世帯人数や住まい方など今の時代に合ったリフォームを行っております。また、瑕疵担保保険の付与やシロアリ防蟻工事施工など安全・安心への配慮も欠かしておりません。

第四の事業は「土地分譲事業」です。前述のとおり、当社のデベロッパーとしての強みである地主や不動産業者との信頼関係により、土地情報の早期取得・土地取得量の増加ができておりますが、一方で、お客様に土地を紹介したい大手ハウスメーカーからの土地転売要請を受けることも増えてまいりました。そのため当社グループにて商品化が難しい広さの土地等を造成まで行った宅地の状態で販売を行うこととなりました。競合しない価格帯の大手ハウスメーカーや、工務店等にて注文住宅を予定しているお客様へ効率よく土地の提供を行うことができ、新たな販路拡大となっております。

当社グループの住宅事業は、営業店舗「住まいの情報館」へご来場頂いたお客様に営業担当が立地や価格、間取りや入居の時期などの条件をヒアリングした上で、分譲住宅、注文住宅、中古住宅のそれぞれの商品群からそのお客様に合った住まいを提案できる総合住宅事業であります。「住まいの情報館」を販売の拠点とすることで、物件個別に現地見学会（オープンハウス）をするよりもコストダウンが図れるばかりでなく、豊富な物件情報があり、対面でお客様のご要望をお聞きすることによって、お客様が本当に望まれている住まいの姿を営業担当と共有しやすくなります。

2019年9月末現在、住まいの情報館は北九州市を中心に、イオンタウン黒崎店、小倉店、下曽根駅前店、ひびきの店、下関店、久留米店、飯塚店の7店舗がそれぞれ営業しており、購入検討者向けのセミナーや説明会、入居後のお客様向けのイベントの場としても活用しております。販売時のみならず、検討段階、また住み始めてからのお悩みにも、地元密着で長期に渡ってサポートできる体制を整え、お客様との生涯に渡る関係性の構築を目指しております。

尚、連結子会社の株式会社大英工務店は、全国的に人手不足の中、特に深刻化している大工職人の育成を目的として設立いたしました。当社の知名度を活かし確保した若手人材に対し、長年の取引実績がある工事業者との連携により、ベテラン職人による指導を受けながら、当社の分譲住宅や注文住宅の建築を行うことで、技術が継承できる体制を構築しております。現状ではグループ内部からの受注のみであるため、直接的な収益は生んでおりませんが、同社の成長は将来的な当社グループの住宅事業の成長へ寄与することが期待され、社会的にも意義が大きいと考えております。

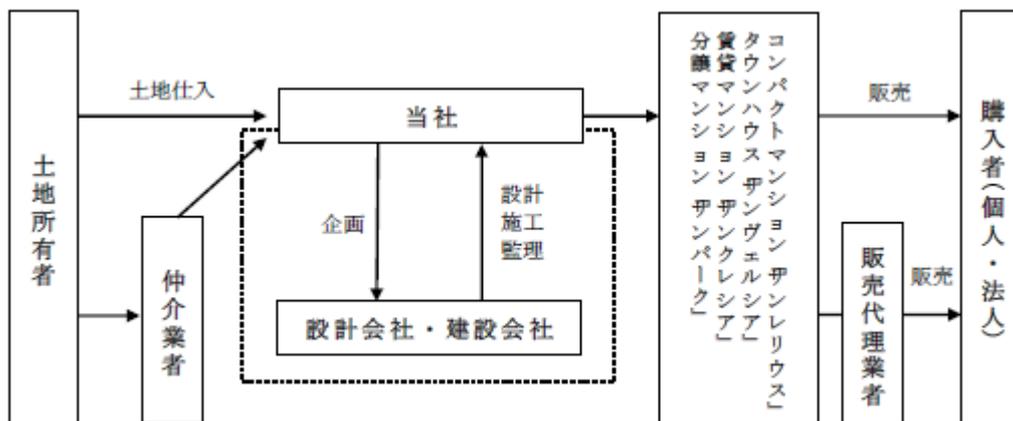
(3) その他

上記の2事業の他、以前分譲した大型団地等に上水や下水道などの供給を行う「水道供給事業」と、当社グループの所有する居住用物件と駐車場を賃貸する「不動産賃貸事業」を行っております。

[事業系統図]

以上述べました事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。

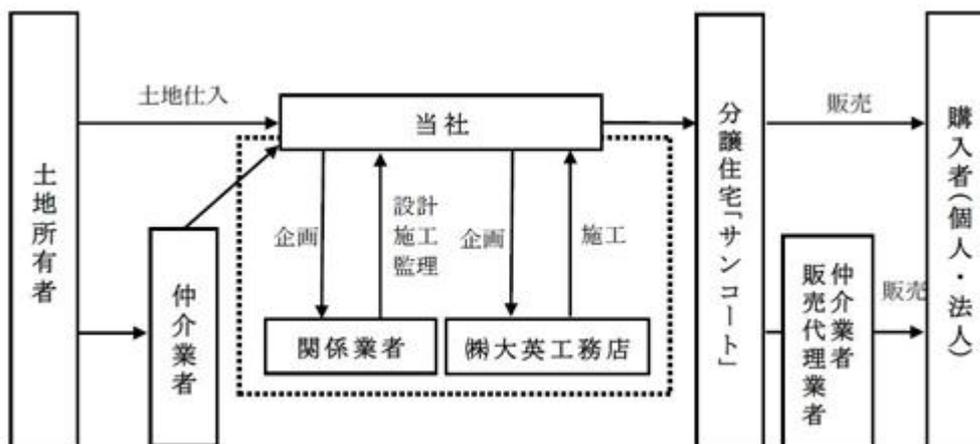
(マンション事業 マンション分譲事業・賃貸マンション販売事業・タウンハウス分譲事業)



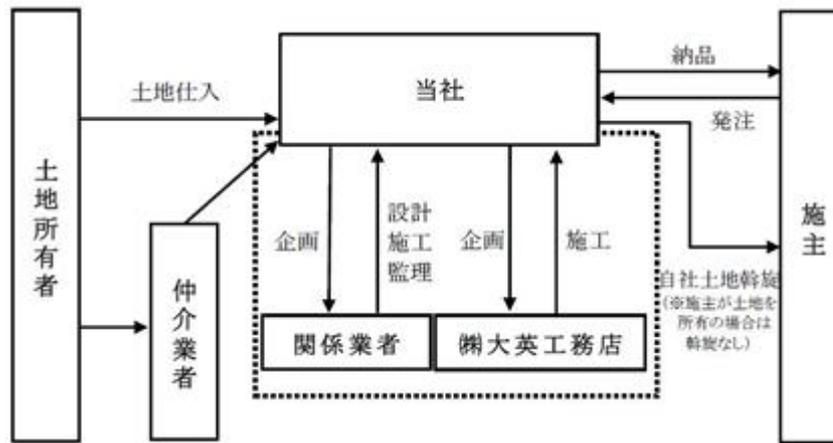
(マンション事業 マンション総合管理事業)



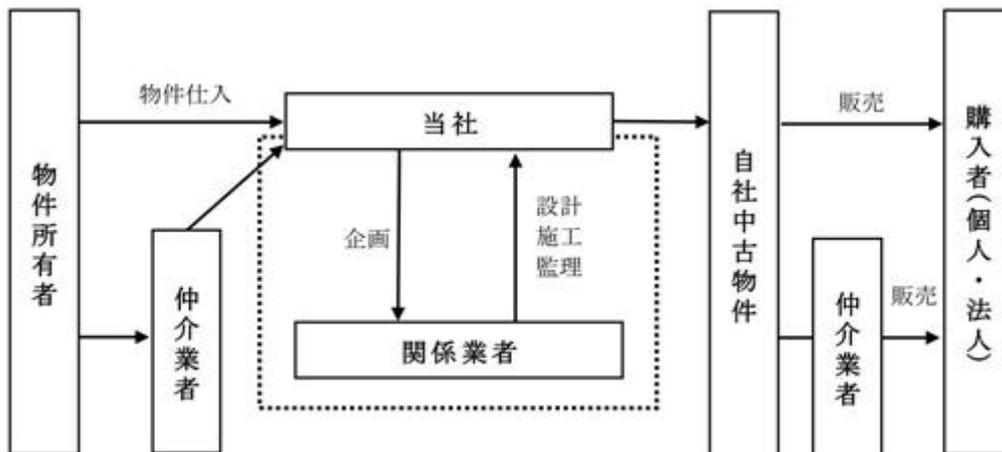
(住宅事業 分譲住宅事業)



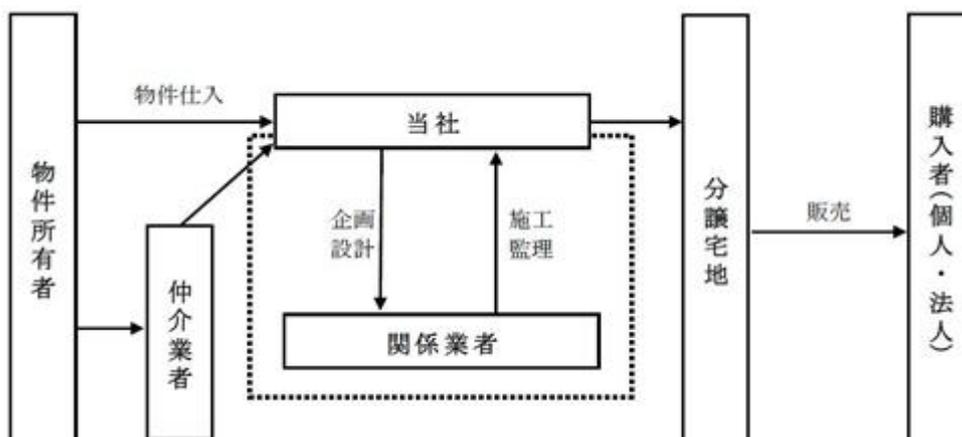
(住宅事業 注文住宅事業)



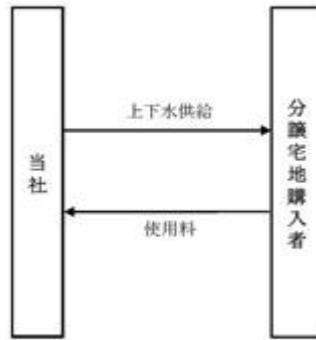
(住宅事業 不動産流通事業)



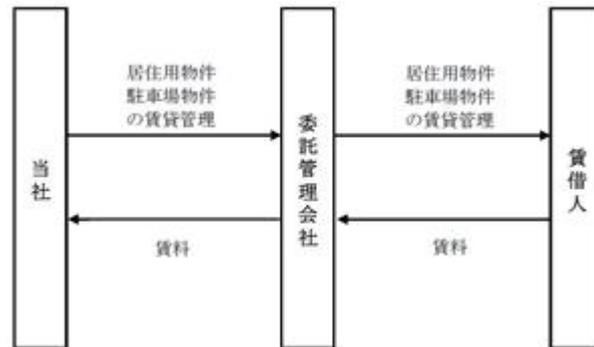
(住宅事業 土地分譲事業)



(その他 水道供給事業)



(その他 不動産賃貸事業)



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の 内容	議決権の所 有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社リビングサポ ート	北九州市八幡西区	10,000	マンション事業	100	当社が分譲したマンション の管理業務、損害保険代理 店業務、事務所の賃貸、従 業員の出向、事務の代行、 販売の委託 役員の兼任2名
株式会社大英工務店	北九州市八幡西区	10,000	住宅事業	100	当社が分譲する新築住宅の 建設工事、当社固定資産 (建物)の工事、事務の代 行 役員の兼任2名

- (注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。
2. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。
3. 特定子会社に該当する会社はありません。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2019年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
マンション事業	69 (34)
住宅事業	138 (55)
報告セグメント計	207 (89)
その他	2 (0)
全社(共通)	35 (10)
合計	244 (99)

(注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループから社外への出向者を除き、社外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、人材会社からの派遣社員を含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理本部、内部監査室に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

2019年9月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
231 (96)	35.1	6.00	5,021,001

セグメントの名称	従業員数(人)
マンション事業	63 (31)
住宅事業	131 (55)
報告セグメント計	194 (86)
その他	2 (0)
全社(共通)	35 (10)
合計	231 (96)

(注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、人材会社からの派遣社員を含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理本部、内部監査室に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

当社グループの労働組合は結成されておりませんが、労使関係は安定しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「元気な街、心豊かな暮らし」を经营理念としております。本社のある北九州市を中心に、マンション事業は沖縄県を除く九州全域と山口県、住宅事業は福岡県全域と山口県・佐賀県の一部を商圏とし、お求めやすい価格と高い品質の両立を実現した住宅の販売とアフターサポートを通して、お客様の暮らしにおける物心両面の充実と、街づくりを通して地域の活性化をもたらす地域密着型経営を基本として事業を展開しております。

上記方針を活かしながら、持続的な成長へ結びつけるため収益性の向上及び財務体質の強化を推進し、株主・顧客・取引先・地域社会から真に信頼され、必要とされる企業となることを目指しております。

(2) 経営環境ならびに中長期的な会社の経営戦略及び会社の対処すべき課題

当社グループが属する不動産業界におきましては、金融緩和による低金利が続いており、堅調な市況となっております。しかしながら、土地価格は上昇基調が続く、人件費も含めた建築コストは依然として高い水準を推移しております。また、2019年10月より消費税増税も加わり、不動産販売価格の上昇は避けられず、購入者の購買意欲の減退も懸念されております。

このような環境の中で、当社グループは、今後の安定的な成長を推進する上で、下記の項目を重要な経営課題と認識しており、対処に努めていく所存であります。

マンション事業

マンション分譲事業におきましては、プロジェクト用地の安定的な確保と原価圧縮が当面の課題です。土地価格の上昇により、マンション用地の取得が厳しさを増しております。プロジェクト用地は土地価格の上昇により、競合他社との良質なマンション用地の争奪戦に激しさを増し、土地価格の上昇に拍車がかかっている状況にあります。また、土地の仕入価格の上昇は、昨今の建築費高騰と合わせ、原価の上昇に繋がっております。原価上昇に伴い、利益確保のために販売価格へ転嫁すると、顧客購入価格ニーズとの乖離が出てくる可能性が高くなります。

今後は、顧客購入価格ニーズに合わせた土地の選別と原価構成をバランスよく行い、当社グループに蓄積されたノウハウと新たな企画商品等を開発し、訴求性を出したマンション企画に注力してまいります。

賃貸マンション販売事業におきましては、投資マンション融資問題により賃貸マンションに対する金融機関融資が極めて厳しい状況下であり、現在、賃貸マンション販売事業の積極的な展開を控えております。今後につきましては、市況的に金融機関の融資環境や原価圧縮等に投資効率の改善がみられた場合に事業計画の再考を検討したいと考えております。

タウンハウス事業におきましては、商品特性の認知向上と原価圧縮が当面の課題です。当社グループが展開する九州エリアでは、木造建築物のタウンハウス自体の開発事例が少なく、タウンハウスという住まいの形態をイメージしづらく、顧客の購買意欲を刺激するまでには至っていない状況であります。また、タウンハウスも他の建築物同様に建築費が上昇致しております。マンション分譲価格と分譲住宅価格との間の価格帯を目指しているタウンハウスにとっては、原価上昇は競合商品との差別化を不明瞭にする可能性があります。今後につきましては、マンション分譲や分譲住宅とは異なり、建物完成間近に販売を開始し、顧客の住まいのイメージを現実化しやすい状況で販売に臨み、供給数を増やすことにより認知の向上に努めます。また、原価上昇につきましては、第52期より住宅事業に業務管轄を移管することにより、分譲住宅事業での下請業者を総合的に発注することにより原価圧縮に努めてまいります。

マンション総合管理事業におきましては、自社開発物件のみの管理であることが当面の課題です。マンション管理業界は大手管理会社の九州進出により、既存管理組合よりの管理争奪が激しくなっております。自社開発物件のみの管理では、大手管理会社よりの管理争奪に巻き込まれ、管理数を減らす可能性があります。今後につきましては、自社開発物件のみの管理に満足せず、他社の管理組合への管理受注を目指す人員及び体制の充実を図り、顧客満足度や管理サービス内容の向上に努めてまいります。

住宅事業

分譲住宅事業につきましては、原価圧縮と既存顧客との関係構築が当面の課題です。分譲住宅事業も他不動産商品と同じく土地価格の上昇や建築費高騰により、顧客への販売価格の転嫁が厳しい状況にきております。原価圧縮の為、現在の企画商品を安全性とデザイン性を保ちつつ、販売価格のバランスを考慮し、多方面より、設計・施工等の見直しを行っております。加えて、連結子会社大英工務店で木工事を行うことにより、原価圧縮が出来るものと考え、同社の大工育成に努めております。既存顧客との関係構築につきましては、長期設備保証の導入や引渡し後の定期訪問などのアフターサービス体制を充実し、将来的なリフォーム受注を見据えた体制としております。また、顧客が希望する場合には将来売却希望時の実勢価格に基づく買取を提案するなど、持続可能な建物として当社グループ建築した商材を将来に渡り管理していく体制の構築中であります。

注文住宅事業につきましては、規格型注文住宅の知名度の向上、受注体制の再構築が当面の課題です。規格型注文住宅ならではの価格メリットとプランの選択肢の広さ、バランスの良さをより訴求することで、分譲住宅ではご満足いただけないお客様を獲得いたします。また、規格型注文住宅では通常に分譲住宅販売と異なり、販売員の設計、インテリア知識を要します。そのために規格型注文住宅の適正な価格帯を設定することと専門知識を有する人材育成に努めてまいります。

不動産流通事業におきましては、仕入不動産の安定確保が当面の課題です。当事業は、自社で買い取った物件をリフォームし、付加価値をつけてうえで転売させるものであるため、仕入価格を抑えることが粗利の確保に繋がります。周辺相場を反映した値付けと粗利確保を両立させるために、安定的に仕入れできる物件情報網の整備と、リフォーム企画・施工・販売と事業を一気通貫したマネジメントの出来る人材の育成を行っております。また、北九州のみならず福岡都市圏、熊本市内までエリアを広げた当期は、より一層の基礎基盤を成立させ、今後はその他エリアへの進出を視野に入れた仕入や人材育成を行ってまいります。

土地分譲事業におきましては、取引先の確保が当面の課題です。当事業は、原則として同価格帯の競合他社ではなく、大手ハウスメーカーや地元工務店などの建設会社で注文住宅を予定しているお客様へ、土地の販売を行っております。大手ハウスメーカーや地元工務店に限定する販売を行うと、販売領域が広がらず、相手の受注状況に左右される可能性があるため、今後はより様々な取引先と密接な関係を構築し、課題の解消に努めてまいります。

現状では、マンション事業及び住宅事業の中でも、マンション分譲事業と分譲住宅事業が当社グループの総売り上げの約9割を占めております。今後は、大きな景気変動下でもゆるぎない経営体質の保持の為、これらの分譲2事業の他に第3の柱となる事業の育成に注力するとともに、新規事業へ模索を行いながら経営の更なる安定化を目指してまいります。

(3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

企業を継続的に安定成長させるためには、利益の確保が重要であることから、当社は売上高経常利益率を重要な経営指標として認識しております。また、総資産から効率的な利益を生み出す指標として、総資産利益率（ROA）も重要視しております。

2【事業等のリスク】

本書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 不動産市況等の影響について

当社グループの事業は全て不動産に関連する事業であることから、不動産市況、住宅関連税制、住宅ローン金利水準等による購買者の需要動向ならびに建築資材等の原材料の価格動向等により業績において強い影響を受けております。

また、当社グループは北九州市を中心に、沖縄県を除く九州全域と山口県を地盤とした地域密着型の事業展開を行っており、今後においても、当該地域における営業エリア拡大により業績の向上を図る方針であります。このことから、同地域の経済環境、雇用環境、地価の動向及び自然災害等により業績に影響を受ける可能性があります。

(2) 有利子負債について

当社グループは、原則として、プロジェクト案件ごとに用地の取得資金と開発費用等そのプロジェクトの推進に必要な資金を、プロジェクトの期間に応じた金融機関からの借入金により調達しており、下表のとおり有利子負債依存度が高い水準で推移しております。なお、当社グループにおいて、「短期借入金」、「1年内償還予定の社債」、「1年内返済予定の長期借入金」、「リース債務」、「社債」、「長期借入金」が有利子負債に該当いたします。

決算期	総資産（百万円）	有利子負債（百万円）	有利子負債依存度（％）
第47期事業年度	17,011	10,745	63.2
第48期事業年度	23,814	15,024	63.1
第49期連結会計年度	27,983	17,515	62.6
第50期連結会計年度	25,997	16,428	63.2
第51期連結会計年度	29,676	15,585	52.5

また、運転資金については、原則として手持資金で賄うこととしておりますが、資金繰り弾力化のため、一部金融機関からの借入を実施しております。

近年においては、低金利の継続により、金利負担は比較的 low 水準で推移しておりますが、将来において金利が上昇した場合、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。また、今後の金融政策の方針が変更した場合、プロジェクトの進捗や業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 業績の偏重について

不動産業界においては、一般に、物件の引渡し（売上計上）時期は3月頃に集中する傾向があります。また、マンション分譲事業においては、その性質上、竣工時に当該マンションのほとんどの住戸が引き渡されるため、月次または四半期等を見た場合、売上が特定の時期に偏る傾向があり、当社グループにおいては現状それが9月にあたります。今後は特定の時期に偏らないよう仕入や工期を調整するように進めてまいりますが、調整が想定通り進まない場合、四半期毎の業績が不安定になる可能性があります。

(4) 法的規制について

当社グループの属する不動産業界は、「宅地建物取引業法」「建築基準法」「国土利用計画法」「都市計画法」等、不動産取引や建築に関わる多数の法令、及び各自治体で定められる建築に関する条例等の法的規制を受けております。また、連結子会社の株式会社リビングサポートにおきましては、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」等による法的規制を受けております。このため、将来におけるこれらの法的規制の改廃、新法の制定等により、事業計画を見直す必要が生じる場合や、これらの法的規制等に定める事項に抵触した場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社においては宅地建物取引業免許が、株式会社リビングサポートにおいては管理業務主任者免許が、各々の事業活動において必要不可欠な免許です。現時点では、免許または登録の取消事由・更新欠格事由（下表枠外に記載）に該当する事実は存在しておりませんが、今後、何らかの理由により免許及び登録の取消・更新欠格による失効等があった場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたし、業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループの有する免許、許可及び登録については、以下のとおりであります。

会社名	法令名	免許・許可・登録等	有効期限
大英産業(株)	宅地建物取引業法	宅地建物取引業免許 国土交通大臣免許(2) 第008700号 宅地建物取引主任士(138名)	2024年11月11日
大英産業(株)	建築士法	一級建築士事務所登録 福岡県知事登録 第1-60140号 一級建築士(4名) 二級建築士(18名)	2020年12月12日
大英産業(株)	建設業法	一般建設業許可 福岡県知事許可 (般-28)第98911号 一級施工管理技士(3名) 二級施工管理技士(5名)	2022年2月16日
(株)リビングサポート	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	国土交通大臣(2) 第937105号 管理業務主任者(6名)	2020年12月16日

許認可等の取消事由について

- a. 宅地建物取引業者免許の取消事由は、宅地建物取引業法第66条に定められております。
- b. 一級建築士事務所登録の取消事由は、建築士法第26条に定められております。
- c. 建設業許可の取消事由は、建設業法第29条に定められております。
- d. マンション管理業者登録の取消事由は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第83条に定められております。

(5) 瑕疵担保責任について

当社グループの不動産事業については、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により、新築住宅（分譲マンション含む）の構造上主要な部分及び雨水の浸水を防止する部分について住宅の引渡しから10年間の瑕疵担保責任を負っております。その他の部分については、「宅地建物取引業法」により住宅の引渡し日から最低2年間について瑕疵担保責任を負っております。加えて「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」により、住宅の瑕疵担保責任履行のための資金の確保が義務付けされております。万が一、当社グループの販売した物件に重大な瑕疵があるとされた場合には、その直接的な原因が当社グループ以外の責任によるものであっても、当社グループは、売主としての瑕疵担保責任を負うことがあります。完成工事補償引当金の計上や保証制度の活用など対策は打っておりますが、何らかの事情により当社グループが責任を負うことにより、想定外の補償工事費用の計上や当社の信用力の低下が発生した場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 完成工事補償引当金について

お客様へ物件を引き渡した後に補修工事を行う場合や、完成工事の瑕疵担保責任に備える目的の引当金を計上しております。販売棟数の増加に伴い必然的に利益圧縮に繋がることに加え、不測の施工不良等により実際に多額の補修工事が発生した場合、引当金の計上額（販売費及び一般管理費）が増加し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 個人情報の漏洩について

当社グループでは、事業の性質上、常時多数のお客様の個人情報をお預かりしている状況にあります。個人情報については、プライバシーマークを取得し、個人情報保護基本規程等に基づいて厳重に管理しております。また、社内では個人情報保護委員会を設け、当社グループの従業員等に対する定期的な教育・研修等により情報管理の重要性の周知徹底を行っております。しかし、これらの対策にもかかわらず個人情報が外部に漏洩した場合には、社会的信用が著しく低下する上に、多額の損害賠償金等が発生し、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 人材の確保及び育成について

当社グループでは、継続的な成長を達成するために、優秀な人材の採用と教育が重要であると考えております。

当社グループとしては、積極的な事業展開により求職者にとって魅力的な企業となるべく努力をしておりますが、必要な人材の確保及び育成が計画通りに進まない場合や当社グループの予想を大幅に上回るような退職者が発生した場合、当社グループの事業展開や業績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 土地仕入について

当社グループでは、主要事業が全て土地に関連する事業のため、事業用地の仕入が各プロジェクトの成否において生命線となります。立地条件、地積、地盤、周辺環境、権利関係、収支計画等について事前に調査・検討し、その結果を踏まえた上で仕入を行っております。しかし、競合等により仕入価格が上がった場合、プロジェクトの収益が計画どおりに確保できない、あるいは仕入中止によりプロジェクトを断念する等、当社グループの事業展開や業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、用地取得時に予想できない土壌汚染や地中埋設物が発見された場合や、工事進捗に影響する近隣住民との問題が解決できなかった場合、プロジェクトの遅れや追加費用の発生により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 建築費用等について

当社グループの分譲マンションはほとんどがRC構造です。RC造は耐震性・耐火性・防音に優れる反面、他の工法より建築費用がかかる傾向があります。元々、近年の建築需要の増加により建築費用が上昇していることも重なり、当社グループの物件の建築費用は高騰しております。建築費用の大部分はゼネコンとの工事請負契約時に確定しているため、その点も考慮した上で収支計画は立案されておりますが、基本的に物件価格に転嫁されるため、購入者の購入検討価格が周辺相場を大幅に上回る結果となる場合は、計画通りに販売が進まない、または値引き等により販売価格が低くなるなど、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

分譲住宅や注文住宅においては、主材料に木材を使用していることから、木材相場の急騰や、想定通りの調達に順調に行かない場合、当社グループの事業展開や業績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 建築の外部委託及び工程監理について

当社グループは、マンションや住宅を新築しております。また、中古住宅を購入の上、リフォーム工事を行っております。マンション及び中古住宅のリフォームの建築工事は自社で行わず、全面的に外部に委託しております。このことは、自社の固定人件費の抑制に繋がっており、不況時においては、経営リスクを軽減する反面、好況時においては、外部委託先の確保が十分にできなくなり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、住宅建築工事においては、外部に分離発注する形態にて工事委託を行っておりますが、一部、連結子会社の大英工務店が携わっております。将来の住宅業界における工事職人不足は顕在化しており、当社委託先の職人が減少した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

各現場工程監理につきましては、各事業担当者にて、より慎重を期して行っておりますが、不測の事態等により工事の遅延等が発生した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(12)販売の外部委託について

当社グループは、一部物件の販売活動を外部業者に委託しております。これにより、当社グループのみで販売する場合に比べて、より多くの物件を同時に販売できる反面、販売手数料等の増加により当社グループのみで販売するケースに比べ、利益率が悪くなります。今後外部業者への委託割合が増加した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(13)現金及び預金残高の増減について

マンション事業においては、その性質上、竣工引渡時に一斉に売上代金を回収するため、一時的に現金及び預金の残高が大幅に増加し、その後の数ヶ月間で工事代金の最終金決済やプロジェクト資金の返済が行われるため、大幅に減少いたします。現時点での中期経営計画においては、マンションの竣工時期が特定月に偏っているため、特にその変動額が大きくなっております。

このことは、当社グループも熟知しておりますが、直近2～3年間での竣工計画は確定しているため、改善は難しい状況です。既に、竣工時期に偏りが無いような用地仕入、ならびにゼネコンとの工事請負契約締結のスケジュール組みに着手しておりますが、想定通り進まない場合、当社グループの財政状態に大きく影響を及ぼす可能性があります。

(14)競合について

当社グループは、現在マンション事業については、福岡県を中心に沖縄県を除く九州全域で、住宅事業については、福岡県全域と山口県・佐賀県・熊本県の一部で事業展開しております。首都圏等に比較すると少ないものの、大手マンションデベロッパー・ハウスメーカーから個人事業者に至るまで大小様々な競合他社が多数存在しており、大変厳しい競争にさらされております。今後においても新規大手の参入や異業種からの参入も増える可能性があり、さらに競争が激化することが想定されます。これにより、物件の仕入価格の上昇（原価の高騰）や、販売価格の下落（売上の減少）が発生し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(15)人口動向について

当社グループの事業エリアである九州・山口エリアは、総人口の減少と少子高齢化が進んでおり、今後、その傾向はますます強くなることが想定されます。このことにより、特に住宅事業の主な購入者層である20～30代の子育て世代は、減少していくことが確実視されます。今後は、従来の北九州近郊から事業エリアを広げて顧客を確保することや、高齢者向けの事業を展開するなどの対策を中長期的に検討しなければなりません。対策がうまくいかなかった場合、売上が低下し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(16)住宅業界の技術革新について

近年、耐震・耐火・省エネなどの高付加価値を持つ住宅に対するニーズが高まっています。特に「スマートハウス」は、IT技術と連動することで快適な住空間を制御できる住宅であり、大手ハウスメーカーを中心に、様々な新商品が市場に投入される傾向にあります。少子高齢化の構造的な問題を抱える住宅業界においては、高付加価値商品の提供が生存競争上の大きなポイントとなりますが、業界またはお客様の望む技術革新のスピードに当社グループが対応できなかった場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(17)大規模自然災害について

地震、暴風雨、洪水等の自然災害、戦争、テロ、火災等の人的災害が発生した場合、当社グループが所有する棚卸資産の価値が著しく低下、または過去に竣工した物件に対する予想外の補償工事費用等が発生し、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(18)棚卸資産の評価損処理について

当社グループでは事業の性質上、棚卸資産が総資産に占める割合は2019年9月期において58.6%と非常に高い水準にあります。会社方針により竣工在庫を抑制するよう努めており、完成在庫である販売用不動産であれば、総資産の15.2%と比較的少ない水準ではありますが、何らかの理由により不動産の市場価値が下落した場合は、評価損処理が発生し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループ（当社及び連結子会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、日本政府による経済対策や日本銀行の継続的な金融政策等を背景として、企業業績や雇用状況に改善がみられ、景気は緩やかな回復基調で推移いたしました。しかしながら、米国の通商政策や米中貿易摩擦、隣接諸国の動向などの懸念材料もあり、経済への影響が不透明な要素も顕在化してまいりました。

当社グループが属する不動産業界におきましては、金融緩和による低金利が続いており、堅調な市況となっておりますが、土地価格も上昇基調が続き、人件費も含めた建築コストは依然として高い水準を推移し、消費税増税を含めた不動産販売価格の上昇による購入意欲の減退も懸念されております。

このような事業環境のもと、マンション分譲と分譲住宅の販売を継続して行うとともに、中古マンションの仕入を熊本県下でも行い、不動産流通事業のエリア拡大の足掛かりといたしました。

この結果、当連結会計年度における経営成績は、売上高30,220百万円（前年同期比8.6%増）、営業利益1,979百万円（同67.3%増）、経常利益2,031百万円（同109.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,259百万円（同115.9%増）と増収・増益となりました。

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）

マンション事業につきましては、ファミリー層を中心とした「サンパークシリーズ」と単身者及びディンクス層向けの「サンレリウスシリーズ」のマンション分譲等の開発・販売を行いました。

マンション分譲事業では、サンパークシリーズの九州・山口各県下での供給に努め、北九州市小倉南区文教地区である守恒地区に大型分譲マンション「ザ・サンパークシティ守恒（総戸数200戸：2020年9月竣工予定）」や大分県下で14棟目となる「サンパーク大分駅南グラッセ（総戸数39戸：2020年6月竣工予定）」など新規販売9棟計601戸の販売を開始いたしました。引渡物件につきましては、2017年より販売してございました北九州市八幡西区の八幡西区役所跡地を再開発した、多世代共生型分譲マンション「ザ・サンパークシティ黒崎（総戸数256戸：2019年9月竣工）」をはじめとして、「サンパーク長者原グラッセ（総戸数55戸：2019年9月竣工）」、「サンパーク鳥栖中央テラス（総戸数58戸：2019年3月竣工）」が竣工時には完売するなど順調に推移し、上記物件を含め、13棟552戸を引渡しのすることができました。

また、新たな市場の発掘として単身者及びディンクス層向けの「サンレリウスシリーズ」は、「サンレリウス黒崎駅前（総戸数54戸：2020年12月竣工予定）」など2棟の新規販売を開始いたしました。引渡物件につきましては、同シリーズ1棟目となる「サンレリウス徳力（総戸数20戸：2019年9月竣工）」の販売が順調に推移し、17戸の引渡しを行いました。

賃貸マンション販売事業については、賃貸マンション及び賃貸アパート業界の諸問題の影響を受けたため、開発を一時的に見送り、開発予定土地2開発地を土地のみで売却いたしました。

タウンハウス分譲事業については、当社の第一号物件である「サンヴェルシア黒原（総戸数10戸：2018年9月竣工）」の引渡しと新規販売として北九州市八幡西区に「サンヴェルシア鷹ノ巣（総11戸：2019年10月竣工）」の販売を行いました。

マンション総合管理事業については、連結子会社である株式会社リビングサポートが当社のマンション分譲、タウンハウスの管理を行い、新たに9組合588戸（世帯）の管理物件を増やし、累計管理組合数49組合2,275戸（世帯）となりました。

その結果、マンション事業セグメントの当連結会計年度の売上高は16,049百万円（前年同期比9.6%増）、セグメント利益は1,855百万円（同49.5%増）となりました。

（住宅事業）

住宅事業につきましては、福岡・山口県下において分譲住宅ブランド「サンコート」の開発・供給を中心として、中古不動産のリフォーム販売に注力してまいりました。

分譲住宅事業については、関東大手ハウビルダーの九州圏内への積極的な事業展開に伴い、競争が激化しております。そのような中、当社がサテライト店舗としての「住まいの情報館」での不動産の情報収集力を活かし、福岡・山口県下で「サンコート」の企画販売を進めた結果、引渡戸数は438戸となりました。

注文住宅事業については、モデルハウス併設型店舗「CASASTUDIO」を起点とし、自社ブランド「ラクイエ」や「フォカーサ」を受注した結果、引渡戸数は23戸となりました。

土地分譲事業においては、関東大手ハウズビルダーの参入により、土地のみ流通が活発化しているため、地元
の工務店も含めて土地のみの販売活動を行い、引渡区画数は62区画となりました。

不動産流通事業については、北九州都市圏を中心に、当社でリフォームを行った中古マンション・中古戸建の
販売を積極的に展開しつつ、福岡エリアと熊本エリアの仕入を強化し、今後の事業拡大を見据えた活動を積極的
に行い、引渡戸数151戸となりました。

その結果、住宅事業セグメントの当連結会計年度の売上高は14,112百万円（前年同期比7.5%増）、セグメン
ト利益は1,137百万円（同31.0%増）となりました。

（その他事業）

その他事業として、鹿児島県と福岡県で温泉水及び上下水道の管理を行う水道事業と、当社が保有する賃貸不
動産の収益管理を行いました。温泉事業の設備老朽化の復旧工事費が高み、結果、売上高は58百万円（前年同
期比1.0%減）、セグメント利益は27百万円（同3.9%減）となりました。

財政状態の状況

（資産）

当連結会計年度末における資産合計は29,676百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,678百万円増加いたし
ました。これは前連結会計年度末に比べ、現金及び預金が3,443百万円増加し10,085百万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23,820百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,039百万円増加いたし
ました。これは前連結会計年度末に比べ、1年内返済予定の長期借入金が901百万円増加し3,302百万円に、支払
手形及び買掛金が2,506百万円増加し5,193百万円に、長期借入金が1,574百万円減少し6,343百万円になったこと
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5,856百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,638百万円増加いたし
ました。これは前連結会計年度末に比べ、上場に伴う公募増資等により資本金が219百万円、資本剰余金が219百
万円増加したこと及び利益剰余金が親会社株主に帰属する当期純利益で1,259百万円増加及び配当より57百万円
減少し、純額で1,201百万円増加したことなどによるものです。

キャッシュ・フローの状況

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3,678
百万円増加し、9,766百万円となりました。

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、3,778百万円（前年同期は407百万円の増加）となり
ました。これは主に仕入債務の増加額2,506百万円及び税金等調整前当期純利益2,020百万円ならびにたな卸資産
の増加額351百万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増加は、376百万円（前年同期は300百万円の減少）となりま
した。これは主に定期預金の払戻による収入492百万円及び保険積立金の解約による収入456百万円及び有形固定
資産の取得による支出284百万円ならびに定期預金の預入による支出257百万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、476百万円（前年同期は1,101百万円の減少）となり
ました。これは主に長期借入金の返済による支出7,568百万円及び長期借入れによる収入6,895百万円によるもの
であります。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当社グループが営むマンション事業、住宅事業及びその他事業では生産実績を定義することが困難であるため、「生産実績」は記載しておりません。

b. 契約実績

前連結会計年度及び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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)		当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	
	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)
マンション事業	513	14,648,302	442	12,876,385
住宅事業	656	13,120,284	595	12,299,216
合計	1,169	27,768,586	1,037	25,175,601

(注)上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

c. 販売実績

前連結会計年度及び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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)		当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	
	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)
マンション事業	430	14,639,465	573	16,049,537
住宅事業	650	13,133,875	674	14,112,876
その他	-	58,631	-	58,022
合計	1,080	27,831,972	1,247	30,220,436

(注)上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において判断したものであります。

重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき作成され、連結財務諸表の作成にあたっては連結決算日における資産・負債及び当連結会計年度における収益・費用に影響を与える事項について、過去の実績や現在の状況に応じ合理的と考えられる様々な要因に基づき見積りを行った上で継続して評価を行っています。ただし、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、見積りと異なる場合があります。

なお、当社グループの連結財務諸表において採用する重要な会計方針及び見積りは、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4. 会計方針に関する事項」に記載しております。

a. 完成工事補償引当金

完成工事補償引当金は、過去の完成工事に係る補償工事費用の実績を基準にした金額及び特定の物件については補償工事費用の個別見積額を計上しております。そのため、実際の結果が、前提条件と異なる場合、または前提条件が変更された場合、完成工事補償引当金に影響を及ぼす可能性があります。

b. 訴訟損失引当金

係争中の訴訟に係る損失に備えるため、訴訟損失引当金は類似の訴訟判決を参考に見積りを行っております。なお、訴訟の進行状況等が見積りと異なる場合、適宜損失見込額の見直しを実施して損失に備えております。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

a. 経営成績

当社グループの経営成績の分析は次のとおりです。

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	差額
	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
売上高	27,831,972	30,220,436	2,388,464 (8.6%増)
売上総利益	5,551,558	6,463,066	911,508 (16.4%増)
営業利益	1,183,324	1,979,752	796,427 (67.3%増)
経常利益	971,848	2,031,356	1,059,508 (109.0%増)
親会社株主に帰属する当期純利益	583,248	1,259,286	676,038 (115.9%増)

(売上高・売上総利益)

当連結会計年度の売上高は、30,220百万円(前年同期比8.6%増)、売上総利益は6,463百万円(同16.4%増)となりました。

売上高につきましては、経営成績等の状況の概要で触れたとおり、ザ・サンパークシティ黒崎の引渡により、マンション事業の引渡戸数が大幅に増加したことによるものですが、加えて今期売上物件に関しては、マンションプロジェクトのスタート時点での土地価格や建築費等が現状より安価であったため、売上総利益の増加にも大きく寄与いたしました。

(営業利益)

当連結会計年度の販売費及び一般管理費につきましては、4,483百万円(前年同期比2.6%増)となったものの、売上総利益の増加により、営業利益は1,979百万円(同67.3%増)となりました。

(営業外損益及び経常利益)

当連結会計年度の営業外収益につきましては、保険解約返戻金195百万円等を計上したことにより、357百万円(前年同期比205.7%増)となりました。営業外費用につきましては支払利息を減少させたことにより305百万円(同6.9%減)となり、経常利益は2,031百万円(同109.0%増)となりました。

(特別損益及び親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度の特別損失は11百万円(前年同期比83.1%減)となりました。その主な減少要因は、前連結会計年度において和解金及び訴訟損失引当金繰入額で67百万円を計上したことによるものです。以上の結果、親会社に帰属する当期純利益は1,259百万円(同115.9%増)となりました。

経営成績に重要な影響を与える要因について

当社グループの主要事業がすべて土地に関連する事業のため、土地価格の上昇や土地需要の高まりによる各プロジェクト用地の確保が困難になった場合には、経営成績に重要な影響を及ぼす可能性があります。そのため、地場不動産会社や金融機関との連携した土地情報収集力をさらに強化し、立地条件等良質な土地収集に努めております。

資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社グループの資金需要の主なものは、土地及び物件仕入に加え、各種プロジェクト建設費用等があります。いずれも、金利コスト等を勘案しながら、自己資金又は金融機関からの借入金により調達しております。

経営者の問題認識と今後の方針について

当社グループの経営陣は、地元で愛され継続性のある優良な企業となるため、安定した収益を確保することが重要であるという認識より、売上高経常利益率を重要視しております。また、総資産から効率的な利益を生み出す指標として、総資産利益率(ROA)も重要視しております。売上高経常利益率は10%の達成を目標とし、総資産利益率は5%以上の達成を目標としております。

そのような中、当連結会計年度の売上高経常利益率は6.7%、総資産利益率は4.5%となっております。各事業における利益率向上、生産性の高い経費構造の見直し等により、継続的な目標達成に努めてまいります。

4【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループでは、中期経営計画に沿った形でさらなる販売の強化に注力するため、販売拠点のインフラ整備を中心に343百万円の設備投資を実施しました。

マンション事業においては、主に第52期及び第53期に竣工予定の分譲マンションの販売開始に伴い、棟外モデルルーム9棟の開設で228百万円の設備投資を実施いたしました。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

2019年9月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)	
			建物及び 構築物 (千円)	機械装置 及び運搬具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	リース資産 (千円)	その他 (千円)		合計 (千円)
本社及び住まいの情報館 八幡店 (北九州市八幡西区)	住宅事業 本社	統括業務施設 販売設備	204,950	22,665	363,051 (7,071.82)	31,540	81,761	703,969	154 (50)
住まいの情報館 イオンタウン黒崎店 (北九州市八幡西区)	住宅事業	販売設備	57,140	-	-	-	577	57,718	6 (3)
住まいの情報館 下関店 (山口県下関市)	住宅事業	販売設備	7,412	158	20,290 (214.35)	-	280	28,142	2 (2)
住まいの情報館 飯塚店 (福岡県飯塚市)	住宅事業	販売設備	34,586	-	-	-	298	34,884	3 (3)
CASA STUDIO (住まいの情報館 葛原 店) (北九州市小倉南区)	住宅事業	販売設備	47,960	755	-	-	617	49,334	4 (3)

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品ならびにソフトウェアであり、建設仮勘定は含んでおりません。

2. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。

3. 提出会社は土地を賃借しており、賃借料は17,035千円であります。

(2) 国内子会社

該当事項はありません。

3【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資については、中期経営計画での事業展開をベースに景気動向、業界動向等その時の事業環境を総合的に勘案して、実行しております。設備投資計画は原則的に連結会社各社が個別に策定しておりますが、提出会社の経営会議において最終的な承認を行っております。

なお、重要な設備の新設、改修計画は次のとおりであります。

(1) 重要な設備の新設

該当事項はありません。

(2) 重要な改修

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	11,760,000
計	11,760,000

(注) 2018年12月21日開催の取締役会決議及び2019年1月22日開催の臨時株主総会決議により、株式分割及び定款の変更を行い、発行可能株式総数は11,440,000株増加し、11,760,000株となっております。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2019年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2019年12月26日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	3,256,500	3,256,500	福岡証券取引所	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。また、単元株式数は100株であります。
計	3,256,500	3,256,500	-	-

- (注) 1. 2018年12月21日開催の取締役会決議により、2019年1月21日付で普通株式1株につき15株の株式分割を行っております。これにより発行済株式数は2,744,000株増加し、2,940,000株となっております。
2. 2019年6月3日を払込期日とする第三者割当による募集株式の発行により、発行済株式数は312,000株増加し、3,252,000株となっております。
3. ストック・オプションの行使により、発行済株式数は4,500株増加し、3,256,500株となっております。
4. 2019年1月22日開催の臨時株主総会決議により、2019年1月22日付で1単元を100株とする単元株制度を採用しております。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

第 1 回新株予約権 (2016年12月21日取締役会決議)

決議年月日	2016年12月21日
付与対象者の区分及び人数 (名)	取締役 2 監査役 1 (注) 6 . 従業員 32
新株予約権の数 (個)	11,200 (注) 1 .
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数 (株)	普通株式 168,000 (注) 1 . 5 .
新株予約権の行使時の払込金額 (円)	634 (注) 2 . 5 .
新株予約権の行使期間	自 2018年12月22日 至 2026年12月21日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本繰入額 (円)	発行価格 634 資本繰入額 317 (注) 5 .
新株予約権の行使の条件	(注) 3 .
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の承認を必要とする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 4 .

当事業年度の末日 (2019年 9 月 30 日) における内容を記載しております。提出日の前月末現在 (2019年11月30日) において記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前日末現在に係る記載を省略しております。

(注) 1 . 新株予約権 1 個当たりの目的となる株式数は15株であります。

新株予約権を割り当てる日 (以下、「割当日」という。) 以降、当社が株式分割または株式併合を行う場合には、新株予約権 1 個当たりの目的となる株式の数を次の算式により調整し (1 株未満の端数は切り捨て)、当該時点で権利行使されていない新株予約権の合計した調整後株式数をもって新株予約権の目的たる株式の数とする。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

また、割当日以降、当社が合併、会社分割、株式交換または株式移転 (以下総称して「合併等」という。) を行う場合、株式の無償割当を行う場合、その他付与株式数の調整を必要とする場合には、合併等、株式の無償割当の条件等を勘案の上、合理的な範囲内で付与株式数を調整することができる。ただし、以上の調整の結果生じる 1 株未満の端数は切り捨てる。

2. 新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行後時価を下回る価額で新株の発行を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{1株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

3. 新株予約権の行使の条件

新株予約権者は、新株予約権の行使時において、当社または当社関係会社の取締役、監査役その他これらに準ずる地位または従業員の地位、当社との間で継続的取引関係を有する地位（以下総称して「要件地位」という。）にあることを要する。ただし、要件地位の喪失が、任期満了による退任、または定年退職その他正当な理由に基づくものである場合はこの限りではない。

新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認めない。

4. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

組織再編に際して定める契約書または計画書等に、以下に定める株式会社の新株予約権を交付する旨を定めた場合には、当該組織再編の比率に応じて、以下に定める株式会社の新株予約権を交付するものとする。

合併（当社が消滅する場合に限る）

合併後存続する株式会社または合併により設立する株式会社

吸収分割

吸収分割をする株式会社がその事業に関して有する権利義務の全部または一部を承継する株式会社

新設分割

新設分割により設立する株式会社

株式交換

株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社

株式移転

株式移転により設立する株式会社

5. 2018年12月21日開催の取締役会決議により、2019年1月21日付で普通株式1株につき15株の割合で株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。
6. 付与対象者の権利行使及び退職による権利喪失により、本書提出日現在の「付与対象者の区分及び人数」は、当社取締役1名、元監査役1名、当社従業員22名、元従業員1名となっております。

第2回新株予約権（2017年8月18日取締役会決議）

決議年月日	2017年8月18日
付与対象者の区分及び人数（名）	取締役 3
新株予約権の数（個）	4,500（注）1．
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 67,500（注）1．5．
新株予約権の行使時の払込金額（円）	794（注）2．5．
新株予約権の行使期間	自 2019年8月19日 至 2027年8月18日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本繰入額	発行価格 794 資本繰入額 397（注）5．
新株予約権の行使の条件	（注）3．
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の承認を必要とする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注）4．

当事業年度の末日（2019年9月30日）における内容を記載しております。提出日の前月末現在（2019年11月30日）において記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前日未現在に係る記載を省略しております。

（注）1．新株予約権1個当たりの目的となる株式数は、15株であります。

新株予約権を割り当てる日（以下、「割当日」という。）以降、当社が株式分割または株式併合を行う場合には、新株予約権1個当たりの目的となる株式の数を次の算式により調整し（1株未満の端数は切り捨て）、当該時点で権利行使されていない新株予約権の合計した調整後株式数をもって新株予約権の目的たる株式の数とする。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

また、割当日以降、当社が合併、会社分割、株式交換または株式移転（以下総称して「合併等」という。）を行う場合、株式の無償割当を行う場合、その他付与株式数の調整を必要とする場合には、合併等、株式の無償割当の条件等を勘案の上、合理的な範囲内で付与株式数を調整することができる。ただし、以上の調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。

2．新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行後時価を下回る価額で新株の発行を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{1 \text{株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

3．新株予約権の行使の条件

新株予約権者は、新株予約権の行使時において、当社または当社関係会社の取締役、監査役その他これらに準ずる地位または従業員の地位、当社との間で継続的取引関係を有する地位（以下総称して「要件地位」という。）にあることを要する。ただし、要件地位の喪失が、任期満了による退任、または定年退職その他正当な理由に基づくものである場合はこの限りではない。

新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認めない。

4．組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

組織再編に際して定める契約書または計画書等に、以下に定める株式会社の新株予約権を交付する旨を定めた場合には、当該組織再編の比率に応じて、以下に定める株式会社の新株予約権を交付するものとする。

合併（当社が消滅する場合に限る）

合併後存続する株式会社または合併により設立する株式会社

吸収分割

吸収分割をする株式会社がその事業に関して有する権利義務の全部または一部を承継する株式会社

新設分割

新設分割により設立する株式会社

株式交換

株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社

株式移転

株式移転により設立する株式会社

- 5．2018年12月21日開催の取締役会決議により、2019年1月21日付で普通株式1株につき15株の割合で株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

第3回新株予約権（2017年12月27日取締役会決議）

決議年月日	2017年12月27日
付与対象者の区分及び人数（名）	従業員 8
新株予約権の数（個）	1,800 （注）1 .
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 27,000 （注）1 . 5 .
新株予約権の行使時の払込金額（円）	794 （注）2 . 5 .
新株予約権の行使期間	自 2019年12月28日 至 2027年12月27日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本繰入額	発行価格 794 資本繰入額 397 （注）5 .
新株予約権の行使の条件	（注）3 .
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の承認を必要とする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注）4 .

当事業年度の末日（2019年9月30日）における内容を記載しております。提出日の前月末現在（2019年11月30日）において記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前日未現在に係る記載を省略しております。

（注）1 . 新株予約権1株あたりの目的となる株式数は15株であります。

新株予約権を割り当てる日（以下、「割当日」という。）以降、当社が株式分割または株式併合を行う場合には、新株予約権1個あたりの目的となる株式の数を次の算式により調整し（1株未満の端数は切り捨て）、当該時点で権利行使されていない新株予約権の合計した調整後株式数をもって新株予約権の目的たる株式の数とする。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

また、割当日以降、当社が合併、会社分割、株式交換または株式移転（以下総称して「合併等」という。）を行う場合、株式の無償割当を行う場合、その他付与株式数の調整を必要とする場合には、合併等、株式の無償割当の条件等を勘案の上、合理的な範囲内で付与株式数を調整することができる。ただし、以上の調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。

2 . 新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行後時価を下回る価額で新株の発行を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{1 \text{株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

3 . 新株予約権の行使の条件

新株予約権者は、新株予約権の行使時において、当社または当社関係会社の取締役、監査役その他これらに準ずる地位または従業員の地位、当社との間で継続的取引関係を有する地位（以下総称して「要件地位」という。）にあることを要する。ただし、要件地位の喪失が、任期満了による退任、または定年退職その他正当な理由に基づくものである場合はこの限りではない。

新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認めない。

4．組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

組織再編に際して定める契約書または計画書等に、以下に定める株式会社の新株予約権を交付する旨を定めた場合には、当該組織再編の比率に応じて、以下に定める株式会社の新株予約権を交付するものとする。

合併（当社が消滅する場合に限る）

合併後存続する株式会社または合併により設立する株式会社

吸収分割

吸収分割をする株式会社がその事業に関して有する権利義務の全部または一部を承継する株式会社

新設分割

新設分割により設立する株式会社

株式交換

株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社

株式移転

株式移転により設立する株式会社

- 5．2018年12月21日開催の取締役会決議により、2019年1月21日付で普通株式1株につき15株の割合で株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

第4回新株予約権（2018年6月19日取締役会決議）

決議年月日	2018年6月19日
付与対象者の区分及び人数（名）	取締役 1 監査役 1 従業員 4
新株予約権の数（個）	2,700（注）1．
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 40,500（注）1．5．
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1,234（注）2．5．
新株予約権の行使期間	自 2020年6月20日 至 2028年6月19日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本繰入額	発行価格 1,234 資本繰入額 617（注）5．
新株予約権の行使の条件	（注）3．
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の承認を必要とする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注）4．

当事業年度の末日（2019年9月30日）における内容を記載しております。提出日の前月末現在（2019年11月30日）において記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前日未現在に係る記載を省略しております。

（注）1．新株予約権1株あたりの目的となる株式数は15株であります。

新株予約権を割り当てる日（以下、「割当日」という。）以降、当社が株式分割または株式併合を行う場合には、新株予約権1個あたりの目的となる株式の数を次の算式により調整し（1株未満の端数は切り捨て）、当該時点で権利行使されていない新株予約権の合計した調整後株式数をもって新株予約権の目的たる株式の数とする。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

また、割当日以降、当社が合併、会社分割、株式交換または株式移転（以下総称して「合併等」という。）を行う場合、株式の無償割当を行う場合、その他付与株式数の調整を必要とする場合には、合併等、株式の無償割当の条件等を勘案の上、合理的な範囲内で付与株式数を調整することができる。ただし、以上の調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。

2．新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行後時価を下回る価額で新株の発行を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{1 \text{株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

3．新株予約権の行使の条件

新株予約権者は、新株予約権の行使時において、当社または当社関係会社の取締役、監査役その他これらに準ずる地位または従業員の地位、当社との間で継続的取引関係を有する地位（以下総称して「要件地位」という。）にあることを要する。ただし、要件地位の喪失が、任期満了による退任、または定年退職その他正当な理由に基づくものである場合はこの限りではない。

新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認めない。

4. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

組織再編に際して定める契約書または計画書等に、以下に定める株式会社の新株予約権を交付する旨を定めた場合には、当該組織再編の比率に応じて、以下に定める株式会社の新株予約権を交付するものとする。

合併（当社が消滅する場合に限る）

合併後存続する株式会社または合併により設立する株式会社

吸収分割

吸収分割をする株式会社がその事業に関して有する権利義務の全部または一部を承継する株式会社

新設分割

新設分割により設立する株式会社

株式交換

株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社

株式移転

株式移転により設立する株式会社

5. 2018年12月21日開催の取締役会決議により、2019年1月21日付で普通株式1株につき15株の割合で株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数(株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
2019年1月21日 (注)1.	2,744,000	2,940,000	-	98,000	-	-
2019年6月3日 (注)2.	312,000	3,252,000	218,150	316,150	218,150	218,150
2019年6月4日～ 2019年9月30日 (注)3.	4,500	3,256,500	1,426	317,576	1,426	219,576

(注)1. 株式分割(1:15)によるものであります。

2. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 1,520円

引受価額 1,398.40円

資本組入額 699.20円

払込金総額 436,300千円

3. ストック・オプションの行使による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

2019年9月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	3	2	26	1	3	1,200	1,235	-
所有株式数(単元)	-	593	22	3,246	32	3	28,665	32,561	400
所有株式数の割合(%)	-	1.82	0.07	9.97	0.10	0.01	88.03	100.00	-

(6) 【大株主の状況】

2019年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
大園 信	福岡県北九州市八幡西区	1,383	42.49
一ノ瀬 知子	福岡県北九州市八幡西区	756	23.23
大園 英彦	福岡県北九州市八幡西区	300	9.21
つむぐ株式会社	福岡県北九州市八幡西区上の原3丁目21-17	285	8.75
大英産業従業員持株会	福岡県北九州市八幡西区下上津役4丁目1-36	75	2.30
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	35	1.09
福岡ひびき信用金庫	福岡県北九州市八幡東区尾倉2丁目8-1	15	0.46
一般社団法人全国水産業団体共助会	東京都千代田区内神田1丁目1-12	13	0.42
モロフジ株式会社	福岡県みやま市瀬高町下庄1616-11	10	0.31
奥村 雅一	京都府京都市右京区	8	0.27
計	-	2,883	88.55

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2019年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,256,100	32,561	-
単元未満株式	普通株式 400	-	-
発行済株式総数	3,256,500	-	-
総株主の議決権	-	32,561	-

【自己株式等】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3【配当政策】

当社の主力事業であるマンション分譲事業及び分譲住宅事業は、1つのプロジェクト実行において多額の資金を必要とすることから、中・長期的な展望に立っての事業展開が必要であり、そのためには安定的な経営基盤の確保と財務体質の強化を図ることが重要な課題であります。当社は、経営環境の急激な変化などの不測の事態に備えるため、内部留保の拡充を行い、より一層財務体質の強化を図る反面、株主の皆様に対する利益還元のため、業績に応じた配当をバランスよく実施していくことを基本方針としております。

また、当社は年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としておりますが、会社法第454条第5項に規定する中間配当ができる旨を定款に定めております。これらの剰余金の配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき1株当たり36円の配当を実施することを決定しました。

この結果、当事業年度の配当性向は8.8%となりました。

内部留保資金につきましては、今後予想される経営環境の変化に対応すべく、将来の事業展開と経営体質の強化のための財源として利用して参りたいと考えております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりです。

決議年月日	配当金の金額（百万円）	1株当たりの配当額（円）
2019年12月25日定時株主総会決議	117	36

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに対する基本的な考え方

当社グループのコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方は、当社グループ役職員全てにおいて、「人を大切にする、澁刺としている、向上心がある」という共通の価値観（それを当社グループでは「大英バリュー」と呼んでおります。）を各事業に活かすことにより、我々が住んでいる・働いている街を元気に活性化させ、お客様に安心できる生活基盤である住宅を届けることが当社グループの存在意義であると考えております。「元気な街、心豊かな暮らし」の経営理念のもと、日々変化する経営環境に迅速に対応できる経営体制を保ち、会社の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上につながり、ひいてはステークホルダーの満足と信頼を得ることにつながるものと考えております。

そのためにも、コーポレート・ガバナンスの充実を図ることが重要であると認識し、経営の執行及び監督機能の充実を図ることにより、経営の効率化、健全性、透明性を確保し、適切な情報開示と説明責任の遂行に努め、コーポレート・ガバナンスの一層の充実に向けてまいります。

当社グループは、経営の執行をする上での重要な経営判断については、原則として全取締役、監査役が出席する取締役会で審議決定しております。取締役会は取締役7名（うち社外取締役1名）から構成されております。一方、3名の社外監査役は取締役会において業務執行者から独立した客観的監視の下、様々な意見を表明しており、公正性、透明性の観点から十分に監視体制が機能していると判断しております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

イ．企業統治の体制の概要

当社グループは、取締役会、監査役会及び会計監査人を置き、企業統治の基本体制としております。

取締役会は、有価証券報告書提出日現在で社外取締役1名を含む7名の取締役で構成されております。取締役会の議長は、代表取締役大園信が務めております。その他の構成員は、専務取締役宮地弘行、常務取締役一ノ瀬謙二、取締役岡本達暁、茅原嘉晃、竹内和紀、社外取締役幸田昌則であります。毎月1回の定時取締役会を開催するほか、必要に応じて臨時取締役会を開催しております。取締役会においては、月次の業務報告のほか経営上の重要事項についての審議及び決定を行うとともに取締役相互の業務執行の監督を行い、取締役会の機能強化に努めております。

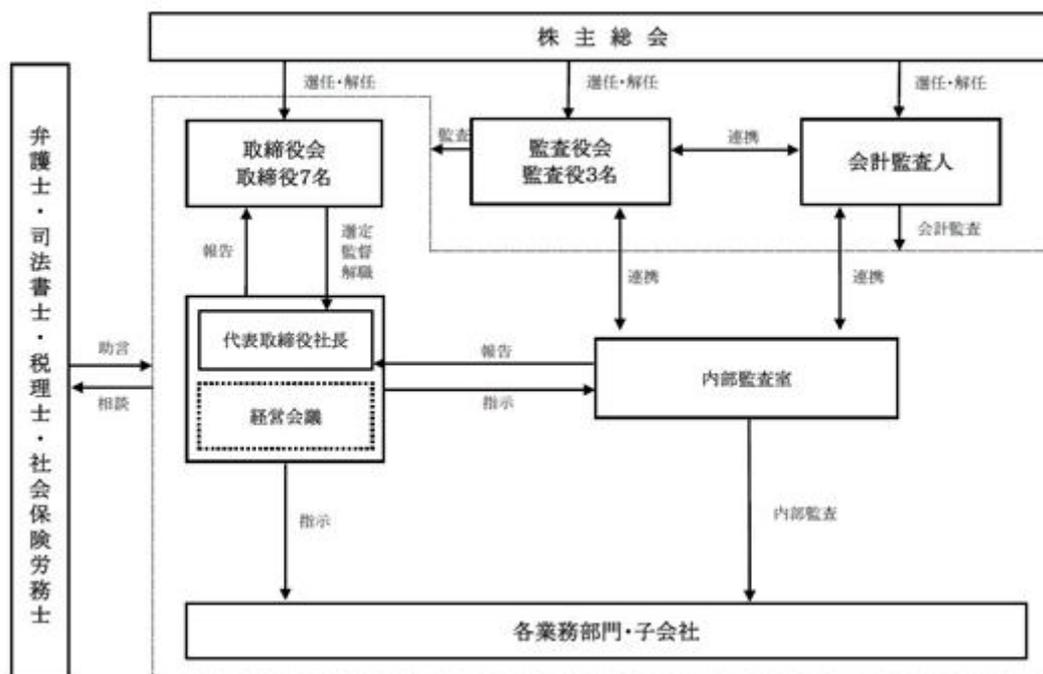
監査役会は、有価証券報告書提出日現在で社外監査役3名にて構成されております。監査役の議長は常勤監査役柴田英紀が務めております。その他の構成員は、監査役佐藤為昭、桑原孝二であります。監査役会は、原則として月1回の定時開催のほか、必要に応じて随時開催しております。監査役は、監査役会及び取締役会に出席するほか、常勤監査役は毎月開催される常勤取締役が開催する経営会議及び幹部職員で構成される部長会議等の重要な会議に出席し、業務全般の執行状況について監視できる体制となっております。また、内部監査室を設置し、監査役と連携を密にとり、各事業部門及び子会社を対象に、業務活動の妥当性、適法性について内部監査を実施しております。

会計監査人は、当社とは利害関係のない三優監査法人と監査契約を締結、選任し監査を実施しております。各四半期決算時及び期末決算時には、会計監査人と常勤取締役、常勤監査役が会計監査について報告、議論しております。

ロ．企業統治の体制を採用する理由

当社グループは、重要な経営判断については、原則として全取締役及び全監査役が出席する取締役会で審議決定しております。取締役会は取締役7名で構成され、社外取締役1名を選任しております。一方、企業経営の監視体制として監査役会を設置しております。3名の社外監査役は、取締役会、監査役会その他の重要な会議において、業務執行者から独立した客観的監視の下、様々な意見を表明しており、公正性、透明性の観点から、十分に監視体制が機能していると判断し、現状の企業統治の体制としております。

当社グループの企業統治体制を図で示すと次のとおりであります。



企業統治に関するその他の事項

イ．内部体制システムの整備状況

当社グループは、以下のとおり定める内部統制システムの基本方針に従って体制を構築し、当該基本方針に基づき運用を行っております。

1. 取締役及び使用人の職務執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
 - (1) コンプライアンス責任者を設置し、全般職員のコンプライアンス意識の醸成及び向上に努めるとともに、コンプライアンス規程の整備等を図る。
 - (2) 監査役会及び社外取締役・社外監査役を設置し、その適切な運用により取締役の職務執行に対する牽制と監督の機能の向上を図り、コーポレート・ガバナンスの強化・充実に努める。
 - (3) 内部監査室を設置し、内部監査規程に基づく内部監査を実施し、日常業務における使用人の法令諸規則、定款、社内規程等の遵守状況をチェックし、その改善に努める。
 - (4) 法令違反等を未然に防止し、会社の自浄機能を働かせることを目的に、内部通報制度を制定し、当社内の通報窓口のほか外部の弁護士事務所にも通報窓口を設置し、運用する。なお、会社は通報者に対して不利益な取扱いを行わない。
2. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項
 - (1) 文書管理規程等の定めに基づいて、議事録、稟議書、社内通達等を文書または電磁的手段で作成し、整理保存する。
 - (2) 取締役及び監査役等から要請があった場合に適時に閲覧できる環境を構築するため、ファイリングを徹底する等適切な文書や情報の管理に努める。
3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
 - (1) リスクマネジメント責任者を設置し、予想されるリスクの洗い出しに努めるとともに危機管理規程の整備等を図り、不測の事態に迅速に対応できる体制を整備する。
 - (2) 経営や業績に大きな影響を及ぼす恐れのあるリスクについて、その発生を未然防止するために取締役会及び部長会に報告する体制を整備する。
4. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
 - (1) 毎月1回の定時取締役会に加え、必要に応じて臨時取締役会を開催することで重要事項の意思決定を迅速に行うものとする。
 - (2) 取締役会規程、業務分掌規程、決裁権限基準、職務権限規程等の運用の徹底を図り、指揮命令系統の明確化及び責任体制を確立させることで効率的かつ透明性の高い職務の執行に努める。
5. 当社及び子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制
 - (1) 当社のコンプライアンス体制、リスク管理体制をグループ会社全体に適用するものとし、関係会社管理規程に基づき子会社の経営状況を当社取締役会にて報告を受けるとともに、必要に応じて子会社への指導を行う。
 - (2) 当社の内部監査室は、定期的に子会社の内部監査を実施する。
6. 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制

- (1) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合、取締役会は監査役と協議し、情報企画部等に所属する使用人を監査役の補助すべき使用人として指名することができる。
- (2) 前項に基づき指名された使用人への指揮命令権は、監査役が指定する補助すべき期間中は監査役に移譲されたものとし、取締役からの指揮命令を受けない。
- (3) 当該使用人の人事異動及び人事評価については、監査役と事前に協議し、監査役の同意を得た上で行う。

7. 取締役及び使用人から監査役への報告等に関する体制

- (1) 監査役は、取締役会及び部長会に出席するとともに、必要に応じてその他の重要な会議に出席し、またはその議事録の閲覧をする。
- (2) 取締役及び使用人は、当社グループの業績に影響を及ぼす重要事項や法令・定款違反等に該当する事項を予見または発見したときは、迅速に監査役に報告する。
- (3) 子会社の取締役及び使用人は、子会社において業績に影響を及ぼす重要事項や法令・定款違反等に該当する事項を予見し、または発見したときは、迅速に当社グループの監査役に報告する。
- (4) 監査役に報告をした当社、子会社の取締役及び使用人に対して、当該報告をしたことを理由として、不利益な扱いを行うことを禁じる。

8. その他監査が実効的に行われることを確保するための体制

- (1) 監査役会または監査役は、監査役監査の実効性を確保するために、代表取締役、取締役、内部監査担当者その他重要な使用人等と必要に応じて意見交換し、代表取締役に対し監査役監査の体制整備等の要請をすることができる。
- (2) 前項の場合において、代表取締役等は監査役の要請に迅速かつ適切に応じるものとする。
- (3) 監査役がその職務の執行について必要な費用の前払い等の請求をしたときは、当該費用または債務を適切に処理するものとする。

9. 反社会的勢力の排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況

- (1) 反社会的勢力の排除及び対応については、社内で定める反社会的勢力対策規程に準じ、毅然たる姿勢で臨み、一切の関係を持たないという概念のもと、全取締役及び従業員が業務の遂行にあたる。
- (2) 福岡県暴力追放運動推進センター賛助会員となっているとともに、警察等との連携を図る。

ロ. リスク管理体制の整備状況

1. 全社レベルでの情報共有化や部門内、部門間の報告・連絡・相談の徹底、経営理念・方針の浸透による意思決定と行動の早さ、効率経営を心掛けているため、極めて機能的な組織となっております。また、経営理念・方針の理解と実践を徹底するよう、朝礼時の訓示などで指導しております。
2. 業務の適正・健全化を図るべくコンプライアンスを重視した経営を心がけておりますが、より一層の強化・徹底を図るため、管理部総務課主導によるリスク啓発に取り組んでいます。当社グループ内で発生しうるリスクについての分析や、リスクの未然防止策、発生時の対処方法について協議するとともに、リスク意識向上への定期的なアンケートを通して、社内に存在するリスク情報の集約と分析・経営への報告を行い、リスク管理体制を構築・強化することとしております。
3. 取締役会がリスク管理や内部統制システムを整備する責任を負っているとの認識の下、業務執行部門とは独立した内部監査室を設置しております。内部監査室は、当社グループ及び子会社の業務監査を監査計画に基づいて定期的実施することで、業務プロセスの適正性、妥当性及び効率性などを監査すると同時に、不正監視の役割を担っております。また、会計監査人との連携により、内部統制監査後のフォローアップを実施して、内部統制システムの整備の一助としております。

取締役の定数及び選任の決議要件

当社の取締役は、10名以内とする旨を定款に定めております。また、取締役の選任決議について、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨を定款に定めております。また、取締役の選任決議については、累積投票によらない旨を定款に定めております。

自己株式の取得について

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、自己株式の取得を取締役会の権限とし、機動的に行えるようにするためであります。

中間配当

当社は、毎年3月31日を基準日として、取締役会の決議によって中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定に基づき、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において取締役会の決議によって免除できる旨を定款で定めております。

責任限定契約

当社と取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）及び監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）及び監査役は、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額としております。

なお、当該責任限定が認められるのは、当該取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）または監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意で重大な過失がない時に限られます。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性10名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	大園 信	1949年2月18日生	1971年8月 当社入社 1977年3月 取締役副社長就任 1999年1月 代表取締役副社長就任 2001年10月 代表取締役社長就任(現任) 2010年6月 株式会社リビングサポート 代表取締役社長就任(現任) 2017年12月 株式会社大英工務店 代表取締役社長就任(現任)	(注) 4	1,383,800
専務取締役 内部監査室長	宮地 弘行	1957年3月25日生	1978年2月 当社入社 1990年11月 鹿児島支店長 1993年4月 企画部長 1999年1月 専務取締役就任 2009年12月 専務取締役就任(現任) 2016年10月 内部監査室長(現任) 2017年12月 株式会社大英工務店 取締役就任(現任)	(注) 4	7,350
常務取締役 マンション事業本部長	一ノ瀬 謙二	1980年8月2日生	2003年9月 当社入社 2012年10月 不動産事業部長 2013年10月 常務取締役就任(現任) 管理本部長 2016年10月 不動産流通事業部長 2017年11月 株式会社リビングサポート 取締役就任 2019年10月 当社マンション事業本部長就任(現任)	(注) 4	4,185
取締役 管理本部長兼情報企画部長	岡本 達暁	1974年5月5日生	1997年4月 当社入社 2009年10月 マンション事業部長 2014年4月 マンション営業部長兼 営業企画部長 2014年10月 住宅事業部長兼住宅企画部長 2015年10月 建築開発部長 2016年10月 管理本部長(現任)兼秘書室長 2017年3月 取締役就任(現任) 2018年7月 IT推進部長就任 2019年7月 情報企画部長就任(現任)	(注) 4	2,475
取締役 戸建事業本部長兼事業統括部長	茅原 嘉晃	1976年7月16日生	2000年4月 当社入社 2013年10月 企画開発部長 2014年4月 管理部長 2014年10月 マンション事業部長兼 マンション企画部長 2015年4月 株式会社リビングサポート マンション管理部長 2016年10月 土地活用事業部長 2017年3月 取締役就任(現任) 2018年4月 マンション事業本部長兼事業企画部長 2019年10月 戸建事業本部長兼事業統括部長就任 (現任)	(注) 4	2,475
取締役 不動産流通、タウンハウス事業担当部長	竹内 和紀	1976年8月25日生	2000年4月 当社入社 2014年4月 住宅営業部長 2015年4月 住宅企画部長 2016年10月 分譲住宅事業部長 2017年10月 戸建事業部長 2018年3月 取締役就任(現任) 2018年4月 戸建事業本部長兼県南開発部長兼住宅 企画部長 2019年10月 不動産流通、タウンハウス事業担当部長 (現任)	(注) 4	2,475

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	幸田 昌則	1943年2月3日生	1971年4月 日本リクルートセンター（現 株式会社リクルートホールディングス）入社 1989年4月 株式会社ネットワークハチジユウハチ設立 代表取締役就任（現任） 2009年10月 株式会社コスモスイニシア社外取締役就任 2011年6月 株式会社スペースデザイン社外取締役就任 2015年3月 当社取締役就任（現任） 2017年3月 エリアリンク株式会社社外取締役就任（現任）	(注) 4	-
常勤監査役	柴田 英紀	1951年7月3日生	1976年3月 直方信用金庫（現 福岡ひびき信用金庫）入庫 2012年6月 福岡ひびき信用金庫 常務理事就任 2014年4月 福岡ひびき信用金庫 専務理事就任 2017年12月 当社常勤監査役就任（現任）	(注) 5	-
監査役	佐藤 爲昭	1955年7月23日生	1981年10月 等松青木監査法人（現 有限責任監査法人トーマツ）入所 2000年1月 株式会社トーマツ環境品質研究所代表 取締役就任 2011年10月 株式会社パソナドゥタンク執行役員就 任 2015年6月 株式会社ハリマビステム社外監査役就 任（現任） 2016年12月 当社監査役就任（現任） 2017年8月 株式会社フィードフォース社外監査役 就任 2018年8月 株式会社フィードフォース社外取締役 （監査等委員）就任（現任）	(注) 5	-
監査役	桑原 孝二	1951年8月6日生	1976年4月 福岡県警察官任官 2008年8月 瀬高警察署長 2012年4月 一般財団法人福岡県交通安全協会総務 部長 2017年3月 当社監査役就任（現任）	(注) 5	-
計					1,402,760

- (注) 1. 常務取締役一ノ瀬謙二は、代表取締役社長大園 信の二親等内の親族であります。
2. 取締役幸田昌則は、社外取締役であります。
3. 監査役柴田英紀、佐藤爲昭、桑原孝二は、社外監査役であります。
4. 2019年1月22日開催の臨時株主総会の終結の時から、2020年9月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
5. 2019年1月22日開催の臨時株主総会の終結の時から、2022年9月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。

社外役員の状況

コーポレート・ガバナンスにおける外部からの客観的で中立的な経営監視の機能は、極めて重要であると認識しております。当社グループは、本有価証券報告書提出日現在、幸田昌則を社外取締役として選任しており、柴田英紀、佐藤為昭及び桑原孝二の3名を社外監査役に選任しております。取締役会における社外取締役としての経営の監督、社外監査役としての監査が実施されることで、外部からの経営監視の機能という面で十分に機能する体制が整っていると考えております。

社外取締役の幸田昌則は、不動産経営コンサルタントとしての幅広い専門的知識と豊富な経験に基づく知見を有しており、かつ経営者として豊富な経験及び幅広い見識を有し、当社の経営陣から独立した判断を下すことができることにより企業統治体制強化に寄与してもらうよう社外取締役に選任しております。なお、同氏が過半数を出資して代表を務める株式会社ネットワークハチジウハチと、同社が保有する不動産市況等の情報提供を受ける契約を締結しております。

また、社外監査役柴田英紀は、金融機関における長年の経験と財務等に関する豊富な経験を有しており、当社の監査体制強化のため社外監査役に選任しております。同氏は、当社株式の新株予約権500個(7,500株)を保有しております。

同じく社外監査役佐藤為昭は、公認会計士としての幅広い専門的知識と豊富な経験に基づく知見を有しているため、会計の専門性と経営に対する客観性、中立性等の観点から適切な監査の実行と助言を期待できると判断し社外監査役に選任しております。

同じく社外監査役桑原孝二は、警察行政機関での幅広い専門的知識と豊富な経験に基づく知見を有しているため、会社経営のコンプライアンス観点より適切な監査の実行と助言を期待できると判断し社外監査役に選任しております。

なお、上記以外に社外取締役及び社外監査役と当社との間に人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準は、特に定めておりませんが、一般株主との間で利害相反の生じるおそれのないと認められる者を選任しており、取締役会をはじめとする重要な会議への出席などにより、独立性の高い立場から意見表明を行っており、取締役の職務遂行の監視機能が十分発揮されていると認識しております。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役と社外監査役及び社外監査役と代表取締役は連携強化のため、取締役会の前後に情報交換すると共に、年に数回意見交換会を開催しております。当社の監査役は全員社外監査役であり、取締役会には監査役全員が出席し経営に対する監視並びに取締役の業務執行の監査が行われております。経営会議や部長会議等の重要な会議には常勤監査役が出席し、中立的な立場から意見を述べるなど、監査役による業務執行を監視する機能が有効に機能していると考えております。また、内部監査室及び会計監査人と随時情報交換や意見交換を行うほか、定期的に三者によるミーティングを行う等連携を密にし、監査の効率化等、監査機能の向上を図っております。内部監査室と監査役は、監査計画等について協議するとともに、適宜情報交換を行い、監査実施に向けて相互に連携を図っております。また、監査役は内部監査室が実施する内部監査に立会うとともに、当社各部の業務執行状況について確認を行うなど、監査の実効性の強化に努めております。

(3)【監査の状況】

監査役監査の状況

当社は監査役会設置会社であり常勤監査役1名及び非常勤監査役2名の計3名で構成されおります。監査役3名は社外監査役であり、かつ独立役員として届けております。当事業年度において監査役会は13回開催いたしました。監査役全員が全ての監査役会に出席しております。監査役は、監査役会で策定した監査計画に基づいて、当社及び子会社の業務全般について、常勤監査役を中心として計画的かつ網羅的な監査を実施しております。監査役会は、原則毎月1回の定例監査役会のほか、必要に応じて臨時監査役会を開催しております。監査役は、取締役会への出席のほか、当社の重要な会議に出席し、必要に応じて意見陳述を行う等、常に取締役の業務執行を監視できる体制となっております。また、内部監査室及び会計監査人と定期的に三者によるミーティングを行う等連携を密にし、監査の効率化等、監査機能の向上を図っております。

監査役柴田英紀は、金融機関における長年の経験と財務等に関する豊富な経験を有しており、当社の監査体制強化のため社外監査役に選任しております。監査役佐藤為昭は、公認会計士としての幅広い専門的知識と豊富な経験に基づく知見を有しているため、会計の専門性と経営に対する客観性、中立性等の観点から適切な監査の実行と助言を期待できると判断し社外監査役に選任しております。また、監査役桑原孝二は、警察行政機関での幅広い専門的知識と豊富な経験に基づく知見を有しているため、会社経営のコンプライアンス観点より適切な監査の実行と助言を期待できると判断し社外監査役に選任しております。

内部監査の状況

内部監査部門として、内部監査室(2名)が設置されております。内部監査室は、内部監査規程に基づき監査計画を策定し、前年度の監査結果及び新年度の事業計画等を踏まえて、監査方針を代表取締役社長承認の上、決定しております。決定した監査方針に基づき、重点監査目標と監査範囲、スケジュール等を立案し決定しております。監査計画に基づき、業務プロセスや進捗状況の把握、コンプライアンスの遵守状況等について、稟議書、契約書、取引記録などの書類の閲覧、監査対象部門及び監査対象子会社の責任者等にヒアリングを行い、監査を実施しております。監査実施後は、監査報告書を作成し、代表取締役社長への提出及び監査役との情報交換を行っております。内部監査実施過程で把握した問題点は、その都度、監査対象部門の責任者に指摘し、当該部門及び監査対象子会社に改善報告書の提出を求め、改善報告書の確認とともに代表取締役社長及び監査役へ報告しております。また、内部監査室と監査役会及び会計監査人は、必要に応じて情報、意見等の交換を行うなど、相互連携を強化し、監査の実効性と効率性を高めております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

三優監査法人

b. 業務を執行した公認会計士

指定社員 業務執行社員 吉川 秀嗣
指定社員 業務執行社員 堤 剣吾

c. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査に係る補助者は、公認会計士7名、公認会計士試験合格者等1名、その他1名であります。

d. 監査法人の選定方針と理由

監査法人の選定方針については、公正妥当な監査の実施を目的とし、監査の結果や方法が相当であること、独立性及び専門性を有していること、当社業務内容に精通していること等としております。当社は、会計監査人の職務の遂行に支障がある等の場合には、監査役会の決議により会計監査人の解任又は不再任を株主総会の会議の目的とすることといたします。また、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合には、監査役全員の合意に基づき、監査役会が会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

e. 監査役及び監査役による監査法人の評価

監査法人の評価については、日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役の実務指針」を踏まえ行っており、この結果を監査役会において監査役全員で評価することとしております。評価の結果、監査法人の監査活動は適切であると判断し、再任することを決定しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	18,250	-	21,960	1,350
連結子会社	-	-	-	-
計	18,250	-	21,960	1,350

当社における非監査業務の内容は、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務であるコンフォートレター作成業務であります。

b. 監査公認会計士等と同一のネットワーク属する組織に対する報酬(a.を除く)

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社では監査報酬の決定について明確な方針は設けておりませんが、監査公認会計士等からの見積提案をもとに、前期の監査実績、監査計画、監査内容、監査日数等を勘案して検討し、監査役会の同意を得て監査報酬額を決定しております。

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

当社の監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、監査計画における監査時間及び監査報酬の推移並びに過年度の監査計画と実績の状況を確認し、報酬額の見積りの妥当性を検討した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

a. 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

当社は、役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針は定めておりませんが、各役員の報酬額については、会社の業績、業績に連動した従業員賞与の変動率、及び各人の地位、実績などを総合的に勘案して決定しております。

b. 役員の報酬等の額等の決定に関する役職ごとの方針の内容

該当事項はありません。

c. 役員の報酬等に関する株主総会の決議があるときの、当該株主総会の決議年月日及び当該決議の内容

取締役の報酬限度額は、2018年12月21日開催の第50期定時株主総会において年額250百万円以内（但し、使用人分給与は含まない。）と決議されております。

また、監査役の報酬限度額は、2018年12月21日開催の第50期定時株主総会において年額40百万円以内と決議されております。

d. 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の決定権限を有する者、当該権限の内容、当該裁量の範囲

当社の役員報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の決定権限を有する者は、取締役の報酬額については取締役会、監査役の報酬額については監査役会となっております。

e. 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の決定に関与する委員会の手続の概要

当社は役員報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の決定に関与する委員会は設置しておりませんので、該当事項はありません。

f. 当事業年度における役員の報酬等の額の決定過程における取締役会及び委員会等の活動内容

当社は、役員報酬等の額の決定にあたっての手続きとして、常勤取締役と管理本部人材開発課責任者が検討し、代表取締役が取締役会で提案、審議の上、決定しております。

g. 役員の報酬等における業績連動報酬とそれ以外の報酬等の支給割合の決定方針の内容

当社の役員報酬等は、業績連動報酬制度は導入しておりませんが、当期の実績に応じて役員賞与の検討を行っております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (人)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役(社外取締役を除く。)	99,260	93,560	-	5,700	6
監査役(社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-
社外役員	14,850	14,850	-	-	5

(注) 上表には、2018年12月21日で退任した監査役1名の当事業年度中の支給額と員数が含まれております。

役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの

該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、株式の価値の変動または

は配当によって利益を得ることを目的として保有する株式を純投資目的である投資株式、それ以外の株式を純投資目的以外の目的である投資株式として区分しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式について、当該銘柄の業績の状況、株価、配当額、配当利回り、取引状況等により検証しており、個別銘柄の保有の適否について取締役会で検証を行い、継続保有と判断いたしました。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	3	29,590
非上場株式以外の株式	5	4,964

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
(株)西日本フィナンシャルホールディングス	4,760	4,760	協力関係の維持・強化	無
	3,603	6,254		
(株)ふくおかフィナンシャルグループ	473	2,365	協力関係の維持・強化	無
	965	1,478		
穴吹興産(株)	100	100	業界情報の収集のため	無
	280	325		
フジ住宅(株)	100	100	業界情報の収集のため	無
	69	89		
(株)グランディーズ	100	100	業界情報の収集のため	無
	46	50		

(注) (株)ふくおかフィナンシャルグループは、2018年10月1日付で同年9月30日の最終の株主名簿に記載された株主の所有株式5株につき1株の割合で併合しているため、上記株式数が前事業年度に比べて減少しております。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。
また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2018年10月1日から2019年9月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2018年10月1日から2019年9月30日まで)の財務諸表について、三優監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、正確かつ迅速な決算に対応できる体制を整備するため、監査法人または税理士法人等の開催する会計セミナーや税務セミナー等に積極的に参加しております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 6,641,990	1 10,085,403
受取手形及び売掛金	23,311	37,615
販売用不動産	1 4,315,484	1 4,517,821
仕掛販売用不動産	1 12,608,814	1 12,859,159
未成工事支出金	109,975	7,815
原材料及び貯蔵品	7,595	8,114
その他	325,186	456,060
流動資産合計	24,032,359	27,971,989
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,295,707	1,227,711
減価償却累計額	689,978	676,564
建物及び構築物(純額)	1 605,728	1 551,146
機械装置及び運搬具	64,366	59,672
減価償却累計額	29,533	32,392
機械装置及び運搬具(純額)	34,833	27,280
土地	1 510,433	1 510,433
リース資産	113,264	122,605
減価償却累計額	81,291	101,348
リース資産(純額)	31,972	21,257
建設仮勘定	2,065	52,554
その他	101,595	127,030
減価償却累計額	76,792	92,226
その他(純額)	24,803	34,804
有形固定資産合計	1,209,836	1,197,476
無形固定資産		
その他	86,499	71,359
無形固定資産合計	86,499	71,359
投資その他の資産		
投資有価証券	37,788	34,555
長期貸付金	745	-
繰延税金資産	272,241	287,525
その他	358,039	113,156
投資その他の資産合計	668,814	435,236
固定資産合計	1,965,150	1,704,072
資産合計	25,997,510	29,676,062

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,687,555	5,193,795
短期借入金	1, 2 5,781,021	1, 2 5,640,530
1年内償還予定の社債	10,000	10,000
1年内返済予定の長期借入金	1, 2 2,401,015	1, 2 3,302,298
リース債務	28,703	14,720
未払法人税等	256,009	624,984
賞与引当金	131,807	154,712
資産除去債務	32,077	36,390
その他	1,733,907	1,726,540
流動負債合計	13,062,097	16,703,971
固定負債		
社債	265,000	255,000
長期借入金	1, 2 7,918,524	1, 2 6,343,926
リース債務	24,030	19,398
役員退職慰労引当金	170,932	176,632
完成工事補償引当金	187,645	164,068
訴訟損失引当金	53,469	53,469
退職給付に係る負債	24,072	29,077
資産除去債務	74,519	74,476
固定負債合計	8,718,195	7,116,051
負債合計	21,780,293	23,820,022
純資産の部		
株主資本		
資本金	98,000	317,576
資本剰余金	-	219,576
利益剰余金	4,118,165	5,320,023
株主資本合計	4,216,165	5,857,177
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,052	1,137
その他の包括利益累計額合計	1,052	1,137
純資産合計	4,217,217	5,856,040
負債純資産合計	25,997,510	29,676,062

【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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
売上高	27,831,972	30,220,436
売上原価	1 22,280,413	1 23,757,369
売上総利益	5,551,558	6,463,066
販売費及び一般管理費	2 4,368,233	2 4,483,314
営業利益	1,183,324	1,979,752
営業外収益		
受取利息	91	92
受取配当金	745	752
保険解約返戻金	-	195,994
受取手数料	65,484	95,367
違約金収入	20,687	37,206
その他	29,898	27,989
営業外収益合計	116,908	357,402
営業外費用		
支払利息	320,148	292,083
その他	8,236	13,714
営業外費用合計	328,384	305,798
経常利益	971,848	2,031,356
特別利益		
固定資産売却益	-	3 839
特別利益合計	-	839
特別損失		
固定資産除却損	4 577	4 928
減損損失	-	5 10,561
和解金	14,000	-
訴訟損失引当金繰入額	53,469	-
特別損失合計	68,047	11,490
税金等調整前当期純利益	903,801	2,020,705
法人税、住民税及び事業税	395,049	775,659
法人税等調整額	74,497	14,240
法人税等合計	320,552	761,419
当期純利益	583,248	1,259,286
親会社株主に帰属する当期純利益	583,248	1,259,286

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
当期純利益	583,248	1,259,286
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	434	2,189
その他の包括利益合計	1,243	1,2189
包括利益	583,683	1,257,096
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	583,683	1,257,096
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2017年10月1日 至 2018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	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	98,000	3,549,616	3,647,616	617	617	3,648,234
当期変動額						
剰余金の配当		14,700	14,700			14,700
親会社株主に帰属する当期純利益		583,248	583,248			583,248
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				434	434	434
当期変動額合計	-	568,548	568,548	434	434	568,983
当期末残高	98,000	4,118,165	4,216,165	1,052	1,052	4,217,217

当連結会計年度（自 2018年10月1日 至 2019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	98,000	-	4,118,165	4,216,165	1,052	1,052	4,217,217
当期変動額							
新株の発行	219,576	219,576		439,153			439,153
剰余金の配当			57,428	57,428			57,428
親会社株主に帰属する当期純利益			1,259,286	1,259,286			1,259,286
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					2,189	2,189	2,189
当期変動額合計	219,576	219,576	1,201,858	1,641,012	2,189	2,189	1,638,822
当期末残高	317,576	219,576	5,320,023	5,857,177	1,137	1,137	5,856,040

【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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019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	903,801	2,020,705
減価償却費	337,293	360,554
減損損失	-	10,561
賞与引当金の増減額(は減少)	13,696	22,904
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	2,483	5,005
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	8,242	5,700
完成工事補償引当金の増減額(は減少)	82,868	23,576
訴訟損失引当金の増減額(は減少)	53,469	-
受取利息及び受取配当金	837	844
支払利息	320,148	292,083
保険解約返戻金	-	195,994
有形固定資産売却損益(は益)	-	839
有形固定資産除却損	577	928
売上債権の増減額(は増加)	2,411	14,304
たな卸資産の増減額(は増加)	824,105	351,039
その他の流動資産の増減額(は増加)	206,688	111,255
仕入債務の増減額(は減少)	1,867,883	2,506,239
その他の流動負債の増減額(は減少)	214,895	22,070
その他	43,592	7,726
小計	1,014,489	4,497,031
利息及び配当金の受取額	862	844
利息の支払額	320,275	312,643
法人税等の支払額	287,370	406,426
営業活動によるキャッシュ・フロー	407,706	3,778,806
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	281,875	257,703
定期預金の払戻による収入	381,581	492,408
有形固定資産の取得による支出	382,218	284,803
有形固定資産の売却による収入	-	1,053
無形固定資産の取得による支出	12,870	7,028
資産除去債務の履行による支出	8,500	23,398
保険積立金の解約による収入	-	456,844
その他	3,110	1,062
投資活動によるキャッシュ・フロー	300,772	376,309
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	16,107,236	10,498,744
短期借入金の返済による支出	18,355,016	10,639,235
長期借入れによる収入	6,903,210	6,895,083
長期借入金の返済による支出	5,703,102	7,568,398
リース債務の返済による支出	29,519	28,703
株式の発行による収入	-	432,938
社債の償還による支出	10,000	10,000
配当金の支払額	14,700	57,428
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,101,891	476,999
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	994,957	3,678,117
現金及び現金同等物の期首残高	7,083,340	6,088,383
現金及び現金同等物の期末残高	6,088,383	9,766,500

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 2社

主要な連結子会社の名称
株式会社リビングサポート
株式会社大英工務店

(2) 主要な非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

全ての連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

連結決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法による算定)を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

ロ たな卸資産

(イ) 販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。

(ロ) 原材料及び貯蔵品

最終仕入原価法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産(リース資産を除く)

当社及び連結子会社は、定率法を採用しております。但し、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)ならびに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 2～50年

ロ 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

ハ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

イ 賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

ロ 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。

ハ 完成工事補償引当金

引渡済建物の瑕疵担保責任に基づく補償費の支出に備えるため、過去の完成工事に係る補償費の実績を基準にした金額及び特定の物件については補償費用の個別見積額を計上しております。

ニ 訴訟損失引当金

訴訟に対する損失に備えるため、損失見込額を計上しております。

(4) 重要な繰延資産の処理方法

株式交付費については、支出時に全額費用として処理しております。

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(6) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期間のものを除く）

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

その他の工事

工事完成基準

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許資金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクを負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。

(未適用の会計基準等)

(収益認識に関する会計基準)

- (1) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2018年3月30日)
- (2) 「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2018年3月30日)

概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し、認識されま
す。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

適用予定日

2022年9月期の期首より適用予定であります。

当該会計基準等の適用による影響

連結財務諸表に与える影響額は、現在評価中であります。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)を当連結会計年度の
期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示する方法に変更しました。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において「流動資産」の「繰延税金資産」109,970千円は、「投
資その他の資産」の「繰延税金資産」272,241千円に含めて表示しております。

(連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
現金及び預金	443,923千円	131,409千円
販売用不動産	646,833	753,559
仕掛販売用不動産	6,398,734	6,193,332
建物及び構築物	158,295	150,595
土地	299,672	299,672
計	7,947,459	7,528,570

(注) 現金及び預金のうち、前連結会計年度は399,871千円、当連結会計年度は87,356千円については宅地建物取引業法第41条に規定する手付金等の保全措置のための預金担保になります。

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
短期借入金	3,982,111千円	3,530,380千円
1年内返済予定の長期借入金	1,969,776	2,427,826
長期借入金	7,541,470	5,785,442
計	13,493,357	11,743,648

2 当社グループは運転資金の効率的な調達を行うため、前連結会計年度は取引銀行6行と当連結会計年度は取引銀行6行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。この契約に基づく連結会計年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	3,453,000千円	5,018,690千円
借入実行残高	1,462,050	2,208,260
差引額	1,990,950	2,810,430

(連結損益計算書関係)

- 1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
	33,002千円	135,980千円

- 2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
広告宣伝費	464,128千円	521,010千円
販売手数料	650,328	540,513
販売促進費	347,834	368,324
給料及び手当	815,673	838,050
賞与引当金繰入額	119,048	142,953
退職給付費用	14,913	14,481
役員退職慰労引当金繰入額	17,038	5,700
完成工事補償引当金繰入額	99,752	24,006
減価償却費	331,805	354,835

- 3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
機械装置及び運搬具	- 千円	53千円
その他	-	786
計	-	839

- 4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
建物及び構築物	421千円	928千円
機械装置及び運搬具	0	-
その他	156	-
計	577	928

5 減損損失

前連結会計年度(自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場所	用途	種類
福岡県久留米市	事業用資産	建物

当社グループは、原則として、事業用資産については事業を基準としてグルーピングを行っており、遊休資産については個別資産ごとにグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、事業用資産のうち販売方法の変更があったものについて、帳簿価額を回収可能価額(備忘価額)まで減額し、当該減少額を減損損失(10,561千円)として特別損失に計上いたしました。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	660千円	3,233千円
組替調整額	-	-
計	660	3,233
税効果調整前合計	660	3,233
税効果額	225	1,043
その他の包括利益合計	434	2,189

2 その他の包括利益に係る税効果額

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
その他有価証券評価差額金：		
税効果調整前	660千円	3,233千円
税効果額	225	1,043
税効果調整後	434	2,189
その他の包括利益合計		
税効果調整前	660	3,233
税効果額	225	1,043
税効果調整後	434	2,189

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数(株)	当連結会計年度増 加株式数(株)	当連結会計年度減 少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	196,000	-	-	196,000
合計	196,000	-	-	196,000
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項
該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2017年12月27日 定時株主総会	普通株式	14,700	75	2017年9月30日	2017年12月28日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
2018年12月21日 定時株主総会	普通株式	57,428	利益剰余金	293	2018年9月30日	2018年12月25日

当連結会計年度（自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）	196,000	3,060,500	-	3,256,500
合計	196,000	3,060,500	-	3,256,500
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

（注）普通株式の発行済株式総数の増加3,060,500株は、株式分割による増加2,744,000株、第三者割当による新株の発行による増加312,000株、ストック・オプションの行使による増加4,500株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
2018年12月21日 定時株主総会	普通株式	57,428	293	2018年9月30日	2018年12月25日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

（決議）	株式の種類	配当金の総額（千円）	配当の原資	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
2019年12月25日 定時株主総会	普通株式	117,234	利益剰余金	36	2019年9月30日	2019年12月26日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 （自 2017年10月1日 至 2018年9月30日）	当連結会計年度 （自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）
現金及び預金勘定	6,641,990千円	10,085,403千円
預入期間が3か月を超える定期預金	553,607	318,902
現金及び現金同等物	6,088,383	9,766,500

（リース取引関係）

金額的重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については預金等の安全性の高い金融資産で行い、資金調達については主に銀行借入及び社債により調達しております。また、デリバティブ取引や投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する金融機関の株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、1年以内の支払期日であります。

借入金には主にプロジェクト資金、社債は主に運転資金、ファイナンス・リース取引に係るリース債務は、主にIT関係を中心とした設備投資を目的としております。このうち一部は、金利の変動リスクに晒らされております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク（取引先の契約不履行に係るリスク）の管理

当社の営業債権については、特定の大口取引先が営業債権全体の50%超を占めているため、会社全体で定期的に状況をモニタリングしております。また、その他は小口の個人顧客がほとんどで金額的重要性も乏しいことから、担当部署単位で期日及び残高を把握し、回収管理や回収懸念の早期解消に努めております。なお、連結子会社についても、当社に準じた社内規程による管理を実施し、当社においてもその内容の把握を行っております。

市場リスクの管理

投資有価証券については、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握し、また、満期保有目的の債券以外のものについては、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

各事業部からの報告に基づき、担当部署が適時に資金繰り計画を作成・更新するとともに、資金調達・支払を適切にコントロールし、一定水準以上の資金を保有することで流動性リスクを管理しております。なお、連結子会社についても、同様の管理を行っております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注）2.参照）。

前連結会計年度（2018年9月30日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	6,641,990	6,641,990	-
(2) 受取手形及び売掛金	23,311	23,311	-
(3) 投資有価証券	8,198	8,198	-
資産計	6,673,500	6,673,500	-
(1) 支払手形及び買掛金	2,687,555	2,687,555	-
(2) 短期借入金	5,781,021	5,781,021	-
(3) 未払法人税等	256,009	256,009	-
(4) 社債	275,000	274,036	963
(5) 長期借入金	10,319,539	10,318,272	1,266
負債計	19,319,125	19,316,894	2,230

当連結会計年度（2019年9月30日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	10,085,403	10,085,403	-
(2) 受取手形及び売掛金	37,615	37,615	-
(3) 投資有価証券	4,964	4,964	-
資産計	10,127,983	10,127,983	-
(1) 支払手形及び買掛金	5,193,795	5,193,795	-
(2) 短期借入金	5,640,530	5,640,530	-
(3) 未払法人税等	624,984	624,984	-
(4) 社債	265,000	265,498	498
(5) 長期借入金	9,646,224	9,642,528	3,696
負債計	21,370,535	21,367,337	3,198

（注）1. 金融商品の時価の算定方法ならびに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

投資有価証券の時価について、取引所の価格によっております。

また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照下さい。

負債

(1) 支払手形及び買掛金、(2) 短期借入金、(3) 未払法人税等

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4) 社債

社債の時価は、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(5) 長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額を、同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
非上場株式	29,590	29,590

非上場株式については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(3) 投資有価証券」には含めておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2018年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	6,640,223	-	-	-
受取手形及び売掛金	23,311	-	-	-
合計	6,663,534	-	-	-

当連結会計年度(2019年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	10,081,267	-	-	-
受取手形及び売掛金	37,615	-	-	-
合計	10,118,883	-	-	-

4. 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度（2018年9月30日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	5,781,021	-	-	-	-	-
社債	10,000	10,000	255,000	-	-	-
長期借入金	2,401,015	5,617,845	2,051,312	67,761	45,507	136,099
合計	8,192,036	5,627,845	2,306,312	67,761	45,507	136,099

当連結会計年度（2019年9月30日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	5,640,530	-	-	-	-	-
社債	10,000	255,000	-	-	-	-
長期借入金	3,302,298	5,941,596	224,735	43,372	40,314	93,909
合計	8,952,828	6,196,596	224,735	43,372	40,314	93,909

(有価証券関係)

その他有価証券

前連結会計年度（2018年9月30日）

	種類	連結貸借対照表計 上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えるもの	株式	8,198	6,599	1,599
	小計	8,198	6,599	1,599
合計		8,198	6,599	1,599

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額29,590千円)については、市場性がなく、時価を把握することが極めて困難であると認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度（2019年9月30日）

	種類	連結貸借対照表計 上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えないもの	株式	4,964	6,599	1,634
	小計	4,964	6,599	1,634
合計		4,964	6,599	1,634

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額29,590千円)については、市場性がなく、時価を把握することが極めて困難であると認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、従業員の退職給付に充てるため、非積立型の確定給付制度及び確定拠出制度として、特定退職金共済制度を併用した退職一時金制度を採用しております。

当社及び連結子会社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
退職給付に係る負債の期首残高	21,588千円	24,072千円
退職給付費用	7,085	6,351
退職給付の支払額	4,601	1,345
制度への拠出額	-	-
退職給付に係る負債の期末残高	24,072	29,077

(2) 退職給付債務及び年金資産の期首残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
非積立型制度の退職給付債務	24,072千円	29,077千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	24,072	29,077
退職給付に係る負債	24,072	29,077
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	24,072	29,077

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前連結会計年度 7,085千円 当連結会計年度 6,351千円

3. 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度7,827千円、当連結会計年度8,130千円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第1回新株予約権 2016年12月21日	第2回新株予約権 2017年8月18日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 2名 当社監査役 1名 当社従業員 32名	当社取締役 3名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)1.	普通株式 243,000株	普通株式 67,500株
付与日	2016年12月21日	2017年8月18日
権利確定条件	(注)2.	(注)2.
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	自 2018年12月22日 至 2026年12月21日	自 2019年8月19日 至 2027年8月18日

	第3回新株予約権 2017年12月27日	第4回新株予約権 2018年6月19日
付与対象者の区分及び人数	当社従業員 8名	当社取締役 1名 当社監査役 1名 当社従業員 4名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)1.	普通株式 27,000株	普通株式 40,500株
付与日	2017年12月27日	2018年6月19日
権利確定条件	(注)2.	(注)2.
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	自 2019年12月28日 至 2027年12月27日	自 2020年6月20日 至 2028年6月19日

(注)1. 株式数に換算して記載しております。なお、2019年1月21日付株式分割(普通株式1株につき15株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

2. 新株予約権者は、新株予約権の行使時において、当社または当社関係会社の取締役、監査役その他これらに準ずる地位または従業員の地位、当社との間で継続的取引関係を有する地位(以下総称して「要件地位」という。)にあることを要する。ただし、要件地位の喪失が、任期満了による退任、または定年退職その他正当な理由に基づくものである場合はこの限りではない。

新株予約権者は、当社の普通株式が金融商品取引所に上場されるまでは、本新株予約権を行使することができない。

新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認めない。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（2019年9月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	第1回新株予約権 2016年12月21日	第2回新株予約権 2017年8月18日
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	187,500	67,500
付与	-	-
失効	4,500	-
権利確定	183,000	67,500
未確定残	-	-
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	-	-
権利確定	183,000	67,500
権利行使	4,500	-
失効	10,500	-
未行使残	168,000	67,500

	第3回新株予約権 2017年12月27日	第4回新株予約権 2018年6月19日
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	27,000	40,500
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	27,000	40,500
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	-	-
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	-	-
未行使残	-	-

(注) 2019年1月21日付株式分割（普通株式1株につき15株の割合）による分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	第1回新株予約権 2016年12月21日	第2回新株予約権 2017年8月18日
権利行使価格 (円)	634	794
行使時平均株価 (円)	1,199	-
付与日における公正な評価単価 (円)	-	-

	第3回新株予約権 2017年12月27日	第4回新株予約権 2018年6月19日
権利行使価格 (円)	794	1,234
行使時平均株価 (円)	-	-
付与日における公正な評価単価 (円)	-	-

(注) 2019年1月21日付株式分割(普通株式1株につき15株の割合)による分割後の価格に換算して記載しております。

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプションの公正な評価単価は、その付与時において当社は非上場企業であるため、ストック・オプションの単位当たりの本源的価値を見積る方法により算定しております。

また、単位当たりの本源的価値を算定する基礎となる当社株式の評価方法は、類似会社比準方式により算出した価格を採用しております。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

5. ストック・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当連結会計年度末における本源的価値の合計額及び当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

当連結会計年度末における本源的価値の合計額	122,955千円
当連結会計年度において権利行使された本源的価値の合計額	2,542千円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
繰延税金資産		
減価償却超過額	90,432千円	69,003千円
役員退職慰労引当金	58,459	53,696
完成工事補償引当金	64,174	49,876
賞与引当金	45,078	47,110
たな卸資産評価損	20,443	46,042
減損損失	34,875	34,211
資産除去債務	36,456	33,703
未払事業税	18,021	22,833
訴訟損失引当金	18,286	16,254
連結会社内部取引消去	1,746	335
その他	30,251	31,344
繰延税金資産小計	418,225	404,414
評価性引当額	126,986	101,541
繰延税金資産合計	291,238	302,872
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	16,216	14,023
特別償却準備金	2,233	1,323
その他有価証券評価差額金	546	-
繰延税金負債合計	18,997	15,346
繰延税金資産の純額	272,241	287,525

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
法定実効税率 (調整)	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。	30.4%
交際費等永久に損金に算入されない項目		0.1
住民税均等割		0.2
留保金課税		5.9
評価性引当額の増減		0.5
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正		1.5
その他		0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率		37.7

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正

2019年6月の上場の際に行われた第三者割当増資の結果、資本金等が増加したことに伴い、留保金課税及び外形標準課税が適用されることとなりました。

これに伴い、翌年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は34.2%から30.4%に変更して計算しております。

この結果、当連結会計年度の繰延税金資産の金額は30,222千円減少し、法人税等調整額が30,222千円増加しております。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

イ 当該資産除去債務の概要

定期借地契約及び不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務及び建物等の賃借契約に伴う原状回復義務等があります。

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

契約に基づく残存年数等を使用見込期間と見積り、割引率は国債利回りを使用して資産除去債務の金額を計算しております。

ハ 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
期首残高	90,096千円	106,597千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	25,180	26,960
時の経過による調整額	270	261
資産除去債務の履行による減少額	8,950	22,953
その他増減額(は減少)	-	-
期末残高	106,597	110,866

(賃貸等不動産関係)

金額的重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(セグメント情報等)

【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、取り扱う商品・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を中心に、投資用賃貸マンションの一棟販売を行う賃貸マンション販売事業、新築タウンハウスの販売を行うタウンハウス販売事業を営んでおります。「住宅事業」は、新築分譲一戸建の販売を行う分譲住宅事業を中心に、規格型の注文住宅を販売する注文住宅事業、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、造成済の宅地を分譲する土地分譲事業を営んでおり、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

前連結会計年度(自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント			その他 (注)	合計
	マンション事業	住宅事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	14,639,465	13,133,875	27,773,340	58,631	27,831,972
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	14,639,465	13,133,875	27,773,340	58,631	27,831,972
セグメント利益	1,241,405	867,932	2,109,337	28,347	2,137,685
セグメント資産	9,080,659	8,766,981	17,847,640	121,421	17,969,062
その他の項目					
減価償却費	217,992	38,852	256,845	4,346	261,191
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	197,243	97,585	294,828	-	294,828

(注)「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。

当連結会計年度（自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント			その他 (注)	合計
	マンション事業	住宅事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	16,049,537	14,112,876	30,162,414	58,022	30,220,436
セグメント間の内部売上高又は 振替高	-	-	-	-	-
計	16,049,537	14,112,876	30,162,414	58,022	30,220,436
セグメント利益	1,855,904	1,137,391	2,993,295	27,236	3,020,531
セグメント資産	9,666,671	8,652,377	18,319,049	158,519	18,477,568
その他の項目					
減価償却費	231,602	49,168	280,770	4,404	285,175
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	251,137	17,193	268,331	43,114	311,445

（注）「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。

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	27,773,340	30,162,414
「その他」の区分の売上高	58,631	58,022
セグメント間取引消去	-	-
連結財務諸表の売上高	27,831,972	30,220,436

（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	2,109,337	2,993,295
「その他」の区分の利益	28,347	27,236
セグメント間取引消去	-	-
全社費用（注）	954,360	1,040,779
連結財務諸表の営業利益	1,183,324	1,979,752

（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	17,847,640	18,319,049
「その他」の区分の資産	121,421	158,519
全社資産（注）	8,028,448	11,198,494
連結財務諸表の資産合計	25,997,510	29,676,062

（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なら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	256,845	280,770	4,346	4,404	76,101	75,379	337,293	360,554
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	294,828	268,331	-	43,114	52,512	32,313	347,341	343,758

(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 2017年10月1日 至 2018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	14,639,465	13,133,875	58,631	27,831,972

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 2018年10月1日 至 2019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	16,049,537	14,112,876	58,022	30,220,436

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】
前連結会計年度（自 2017年10月1日 至 2018年9月30日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）

（単位：千円）

	マンション事業	住宅事業	その他	合計
減損損失	10,561	-	-	10,561

【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。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2017年10月1日 至 2018年9月30日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（％）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員	大園 信	-	-	当社代表取締役社長	（被所有） 49.0	債務被保証	借入金の債務被保証	6,808,249	-	-
							担保の受入	借入金の担保受入	770,000	-
役員及びその近親者	大園 英彦	-	-	当社代表取締役社長の実父	（被所有） 10.2	担保の受入	借入金の担保受入	120,000	-	-
役員及びその近親者	大園 文子	-	-	当社代表取締役社長の配偶者	-	担保の受入	借入金の担保受入	120,000	-	-

当連結会計年度（自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（％）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員	大園 信	-	-	当社代表取締役社長	（被所有） 42.4	担保の受入	借入金の担保受入	150,000	-	-
役員及びその近親者	大園 英彦	-	-	当社相談役	（被所有） 9.2	当社相談役	相談役報酬の支払	12,000	その他	1,080

- （注）1．上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。
2．当社の銀行借入金に対して、当社代表取締役社長大園信より債務保証を受けております。なお、保証料の支払いは行っておりません。
3．担保の受入については、銀行からの借入金に対して、担保を受け入れております。
4．取引条件及び取引条件の決定方針等
相談役報酬は、当社取締役会において決定しております。
5．大園英彦は、代表取締役社長大園信の実父であり、当社の代表取締役会長として企業経営に携わった実績があり、長年の経験、知識、幅広い人脈をもとに、当社に対して助言指導を行っております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
1株当たり純資産額	1,434.43円	1,798.26円
1株当たり当期純利益	198.38円	413.85円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	-	398.13円

- (注) 1. 当社は、2018年12月21日開催の当社取締役会決議に基づき、2019年1月21日付で普通株式1株につき15株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益ならびに潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。
2. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。
3. 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、当社株式は2019年6月4日に福岡証券取引所に上場しており、新規上場日から当連結会計年度末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
4. 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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019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)	583,248	1,259,286
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)	583,248	1,259,286
普通株式の期中平均株式数(株)	2,940,000	3,042,846
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)	-	120,171
(うち新株予約権)	-	(120,171)
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	新株予約権4種類(新株予約権の数 21,500個)。 なお、新株予約権の概要は「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況 ストックオプション制度の内容」に記載のとおりであります。	

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
大英産業(株)	第5回無担保社債(株)大分銀行保証付及び適格機関投資家限定、分割譲渡制限特約付)	年月日 2016.2.25	25,000 (10,000)	15,000 (10,000)	0.29	なし	年月日 2021.2.25
大英産業(株)	第5回無担保社債(株)福岡銀行・福岡県信用保証協会共同保証付、分割譲渡制限特約付)	年月日 2016.3.25	250,000	250,000	0.25	なし	年月日 2021.3.25
合計	-	-	275,000 (10,000)	265,000 (10,000)	-	-	-

(注) 1. () 内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内(千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
10,000	255,000	-	-	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	5,781,021	5,640,530	1.44	-
1年以内に返済予定の長期借入金	2,401,015	3,302,298	1.64	-
1年以内に返済予定のリース債務	28,703	14,720	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	7,918,524	6,343,926	1.64	2020年～2031年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	24,030	19,398	-	2020年～2026年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	16,153,294	15,320,873	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	5,941,596	224,735	43,372	40,314
リース債務	9,009	4,624	1,441	1,441

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	3,668,881	10,080,386	14,757,288	30,220,436
税金等調整前当期純利益又は 税金等調整前四半期純損失 () (千円)	260,408	68,946	364,828	2,020,705
親会社株主に帰属する当期純 利益又は親会社株主に帰属す る四半期純損失 () (千円)	174,806	49,330	293,576	1,259,286
1 株当たり当期純利益又は 1 株当たり四半期純損失 () (円)	59.46	16.77	98.78	413.85

(会計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	第 4 四半期
1 株当たり四半期純利益又は 1 株当たり四半期純損失 () (円)	59.46	42.68	80.45	477.35

- (注) 1 . 当社は、2019年 6 月 4 日付で福岡証券取引所に上場いたしましたので、第 1 四半期及び第 2 四半期の四半期報告書は提出していませんが、金融商品取引法第193条の 2 第 1 項の規定に基づき、第 1 四半期連結会計期間及び第 1 四半期連結累計期間並びに第 2 四半期連結会計期間及び第 2 四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表について、三優監査法人により四半期レビューを受けております。
- 2 . 当社は、2019年 1 月21日付で普通株式 1 株につき15株の割合で株式分割を行っております。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して 1 株当たり四半期 (当期) 純利益又は 1 株当たり四半期純損失 () を算定しております。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 6,555,341	1 9,969,890
売掛金	15,313	21,182
販売用不動産	1 4,315,484	1 4,517,821
仕掛販売用不動産	1 12,613,322	1 12,866,998
未成工事支出金	109,975	7,815
原材料及び貯蔵品	7,556	7,820
前渡金	168,073	227,428
前払費用	81,536	98,748
その他	2 66,509	2 108,578
流動資産合計	23,933,113	27,826,284
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 582,651	1 531,614
構築物	23,076	19,531
機械及び装置	21,934	18,886
車両運搬具	12,611	8,394
工具、器具及び備品	21,882	32,065
土地	1 510,433	1 510,433
リース資産	31,972	21,257
建設仮勘定	2,065	52,554
有形固定資産合計	1,206,628	1,194,737
無形固定資産		
商標権	3,567	3,715
ソフトウェア	64,055	54,901
リース資産	15,331	10,283
その他	3,149	2,047
無形固定資産合計	86,104	70,948
投資その他の資産		
投資有価証券	37,788	34,555
関係会社株式	20,000	20,000
出資金	280	280
従業員に対する長期貸付金	745	-
長期前払費用	275,934	28,734
繰延税金資産	271,452	285,224
その他	81,654	83,296
投資その他の資産合計	687,855	452,090
固定資産合計	1,980,587	1,717,775
資産合計	25,913,701	29,544,060

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	1,633,097	4,588,460
買掛金	2,105,375	2,608,311
短期借入金	1,357,810,21	1,356,405,30
1年内償還予定の社債	10,000	10,000
1年内返済予定の長期借入金	1,324,401,015	1,333,302,298
リース債務	28,703	14,720
未払金	2411,284	2459,199
未払費用	20,132	23,015
未払法人税等	255,201	617,542
未払消費税等	72,776	91,723
前受金	911,238	767,713
未成工事受入金	10,641	382
預り金	283,244	341,725
賞与引当金	129,591	152,181
資産除去債務	32,077	36,390
流動負債合計	13,039,401	16,654,192
固定負債		
社債	265,000	255,000
長期借入金	1,379,918,524	1,363,443,926
リース債務	24,030	19,398
退職給付引当金	24,072	28,968
役員退職慰労引当金	170,932	176,632
完成工事補償引当金	187,645	164,068
訴訟損失引当金	53,469	53,469
資産除去債務	74,519	74,476
固定負債合計	8,718,195	7,115,942
負債合計	21,757,597	23,770,134
純資産の部		
株主資本		
資本金	98,000	317,576
資本剰余金		
資本準備金	-	219,576
資本剰余金合計	-	219,576
利益剰余金		
利益準備金	24,500	24,500
その他利益剰余金		
特別償却準備金	4,297	3,030
別途積立金	350,000	360,000
繰越利益剰余金	3,678,254	4,850,379
利益剰余金合計	4,057,051	5,237,909
株主資本合計	4,155,051	5,775,063
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,052	1,137
評価・換算差額等合計	1,052	1,137
純資産合計	4,156,104	5,773,925
負債純資産合計	25,913,701	29,544,060

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
売上高		
不動産売上高	26,832,523	29,217,850
完成工事高	551,203	489,272
その他の売上高	280,676	303,376
売上高合計	27,664,403	30,010,499
売上原価		
不動産売上原価	1 21,736,080	1 23,220,989
完成工事原価	1 394,758	1 362,210
その他の売上原価	20,444	20,670
売上原価合計	22,151,283	23,603,870
売上総利益	5,513,119	6,406,628
販売費及び一般管理費	1, 2 4,329,579	1, 2 4,440,892
営業利益	1,183,539	1,965,736
営業外収益		
受取利息及び配当金	837	844
保険解約返戻金	-	195,994
受取手数料	45,976	79,334
違約金収入	20,687	37,206
その他	1 33,366	1 28,176
営業外収益合計	100,867	341,556
営業外費用		
支払利息	319,429	291,393
社債利息	719	690
その他	7,959	13,714
営業外費用合計	328,107	305,798
経常利益	956,300	2,001,493
特別利益		
固定資産売却益	-	839
特別利益合計	-	839
特別損失		
固定資産除却損	577	928
減損損失	-	10,561
和解金	14,000	-
訴訟損失引当金繰入額	53,469	-
特別損失合計	68,047	11,490
税引前当期純利益	888,252	1,990,843
法人税、住民税及び事業税	389,154	765,285
法人税等調整額	75,147	12,728
法人税等合計	314,007	752,557
当期純利益	574,245	1,238,285

【不動産売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)		当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
用地費		7,871,489	36.2	7,196,644	31.0
建物購入費		997,482	4.6	809,743	3.5
建設費		12,264,919	56.4	14,484,219	62.4
労務費		81,870	0.4	77,281	0.3
経費		487,315	2.2	517,119	2.2
たな卸資産評価損		33,002	0.2	135,980	0.6
合計		21,736,080	100.0	23,220,989	100.0

(注)原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

【完成工事原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)		当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
材料費		129,467	32.8	110,335	30.5
外注費		221,808	56.2	216,269	59.7
労務費		11,994	3.0	12,395	3.4
経費		31,487	8.0	23,209	6.4
合計		394,758	100.0	362,210	100.0

(注)原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

【その他の売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)		当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
経費		20,444	100.0	20,670	100.0
合計		20,444	100.0	20,670	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2017年10月1日 至 2018年9月30日）

（単位：千円）

	株主資本							株主資本合計
	資本金	利益剰余金					利益剰余金合計	
		利益準備金	その他利益剰余金					
			特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	98,000	24,500	5,712	340,000	3,127,294	3,497,506	3,595,506	
当期変動額								
新株の発行								
特別償却準備金の取崩			1,415		1,415	-	-	
別途積立金の積立				10,000	10,000	-	-	
剰余金の配当					14,700	14,700	14,700	
当期純利益					574,245	574,245	574,245	
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	1,415	10,000	550,960	559,545	559,545	
当期末残高	98,000	24,500	4,297	350,000	3,678,254	4,057,051	4,155,051	

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	617	617	3,596,124
当期変動額			
新株の発行			
特別償却準備金の取崩			-
別途積立金の積立			-
剰余金の配当			14,700
当期純利益			574,245
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	434	434	434
当期変動額合計	434	434	559,980
当期末残高	1,052	1,052	4,156,104

当事業年度（自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）

（単位：千円）

	株主資本								株主資本 合計	
	資本金	資本剰余金		利益剰余金	その他利益剰余金			利益剰余金 合計		
		資本準備金	資本剰余金 合計		利益準備金	特別償却 準備金	別途積立金			繰越利益 剰余金
当期首残高	98,000	-	-	24,500	4,297	350,000	3,678,254	4,057,051	4,155,051	
当期変動額										
新株の発行	219,576	219,576	219,576						439,153	
特別償却準備金の取崩					1,266		1,266	-	-	
別途積立金の積立						10,000	10,000	-	-	
剰余金の配当							57,428	57,428	57,428	
当期純利益							1,238,285	1,238,285	1,238,285	
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）										
当期変動額合計	219,576	219,576	219,576	-	1,266	10,000	1,172,124	1,180,857	1,620,011	
当期末残高	317,576	219,576	219,576	24,500	3,030	360,000	4,850,379	5,237,909	5,775,063	

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	1,052	1,052	4,156,104
当期変動額			
新株の発行			439,153
特別償却準備金の取崩			-
別途積立金の積立			-
剰余金の配当			57,428
当期純利益			1,238,285
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）	2,189	2,189	2,189
当期変動額合計	2,189	2,189	1,617,821
当期末残高	1,137	1,137	5,773,925

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

市場価格のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

市場価格のないもの

移動平均法による原価法

(2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

原材料及び貯蔵品

最終仕入原価法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

当社は、定率法を採用しております。但し、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備は除く）ならびに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 2～50年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

(1) 賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち、当事業年度に負担すべき額を計上しております。

(2) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務から特定退職金共済からの給付見込額を控除した額を計上しております。なお、退職給付引当金及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(3) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく当事業年度末要支給額を計上しております。

(4) 完成工事補償引当金

引渡済建物の瑕疵担保責任に基づく補償費の支出に備えるため、過去の完成工事に係る補償費の実績を基準にした金額及び特定の物件については補償費用の個別見積額を計上しております。

(5) 訴訟損失引当金

訴訟に対する損失に備えるため、損失見込額を計上しております。

4. 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期間のもの等を除く）

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

その他の工事

工事完成基準

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 繰延資産の処理方法

株式交付費・・・支出時に全額費用として処理しております。

(2) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当事業年度の費用として処理しております。

（表示方法の変更）

（「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更）

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 2018年2月16日）を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示する方法に変更しました。

この結果、前事業年度の貸借対照表において「流動資産」の「繰延税金資産」109,181千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」271,452千円に含めて表示しております。

（有価証券明細表）

財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
現金及び預金	443,923千円	131,409千円
販売用不動産	646,833	753,559
仕掛販売用不動産	6,398,734	6,193,332
建物	158,295	150,595
土地	299,672	299,672
計	7,947,459	7,528,570

(注) 現金及び預金のうち、前事業年度は399,871千円、当事業年度は87,356千円については宅地建物取引業法第41条に規定する手付金等の保全措置のための預金担保になります。

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
短期借入金	3,982,111千円	3,530,380千円
1年内返済予定の長期借入金	1,969,776	2,427,826
長期借入金	7,541,470	5,785,442
計	13,493,357	11,743,648

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
短期金銭債権	4,029千円	2,120千円
短期金銭債務	5,157	7,860

3 当社グループは運転資金の効率的な調達を行うため、前事業年度は取引銀行6行と当事業年度は取引銀行6行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。この契約に基づく事業年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	3,453,000千円	5,018,690千円
借入実行残高	1,462,050	2,208,260
差引額	1,990,950	2,810,430

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
営業取引による取引高	千円	千円
建設費	36,514	55,958
外注費	2,282	442
販売費及び一般管理費	7,125	6,368
営業取引以外の取引高	2,822	2,942

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度34%、当事業年度32%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度66%、当事業年度68%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
広告宣伝費	464,128千円	520,808千円
販売手数料	650,328	540,513
販売促進費	348,668	368,213
給料及び手当	805,103	828,832
賞与引当金繰入額	114,396	140,868
退職給付費用	14,805	14,228
役員退職慰労引当金繰入額	17,038	5,700
完成工事補償引当金繰入額	99,752	24,006
減価償却費	331,222	353,590

(有価証券関係)

前事業年度(2018年9月30日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額は子会社株式20,000千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(2019年9月30日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額は子会社株式20,000千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2018年 9月30日)	当事業年度 (2019年 9月30日)
繰延税金資産		
減価償却超過額	90,432千円	69,003千円
役員退職慰労引当金	58,459	53,696
完成工事補償引当金	64,174	49,876
賞与引当金	44,320	46,263
たな卸資産評価損	20,443	46,042
減損損失	34,875	34,211
資産除去債務	36,456	33,703
未払事業税	17,986	22,034
訴訟損失引当金	18,286	16,254
その他	30,138	31,026
繰延税金資産小計	415,573	402,112
評価性引当額	125,123	101,541
繰延税金資産合計	290,449	300,571
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	16,216	14,023
特別償却準備金	2,233	1,323
その他有価証券評価差額金	546	-
繰延税金負債合計	18,997	15,346
繰延税金資産の純額	271,452	285,224

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2018年 9月30日)	当事業年度 (2019年 9月30日)
法定実効税率 (調整)	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の 100分の 5 以下であるため注記を省略しております。	30.4%
交際費等永久に損金に算入されない項目		0.1
住民税均等割		0.2
留保金課税		6.0
評価性引当額の増減		0.5
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正		1.5
その他		0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率		37.8

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正

2019年 6 月の上場に際して行われた第三者割当増資の結果、資本金等が増加したことに伴い、留保金課税及び外形標準課税が適用されることとなりました。

これに伴い、翌年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は34.2%から30.4%に変更して計算しております。

この結果、当事業年度の繰延税金資産の金額は30,222千円減少し、法人税等調整額が30,222千円増加しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	1,189,916	237,093	303,014 (10,561)	277,568	1,123,995	592,380
	構築物	105,790	1,753	3,828	4,369	103,715	84,183
	機械及び装置	36,944	-	-	3,047	36,944	18,058
	車両運搬具	26,990	-	4,693	4,217	22,296	13,902
	工具、器具及び備品	95,907	31,054	7,569	20,656	119,392	87,327
	土地	510,433	-	-	-	510,433	-
	リース資産	113,264	9,340	-	20,056	122,605	101,348
	建設仮勘定	2,065	260,564	210,075	-	52,554	-
	計	2,081,314	539,805	529,181 (10,561)	329,916	2,091,938	897,201
無形固定資産	商標権	4,745	603	-	454	5,348	1,632
	ソフトウェア	114,955	12,421	-	21,574	127,376	72,475
	リース資産	25,244	-	-	5,048	25,244	14,961
	その他	3,149	10,740	11,842	-	2,047	-
		計	148,095	23,764	11,842	27,078	160,017

- (注) 1. 「建物」の「当期増加額」のうち主なものは、マンション事業のモデルルーム4棟(守恒、川内駅、国分中央、熊本駅南)172,907千円であります。
2. 「建物」の「当期減少額」のうち主なものは、マンション事業のモデルルーム5棟(黒崎、熊本駅東、合志中央、企救丘、南宮崎)174,369千円の解体によるものであります。
3. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。
4. 「当期首残高」及び「当期末残高」は、取得価額で記載しております。

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
賞与引当金	129,591	152,181	129,591	152,181
役員退職慰労引当金	170,932	5,700	-	176,632
完成工事補償引当金	187,645	175,024	198,600	164,068
訴訟損失引当金	53,469	-	-	53,469

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年10月1日から翌年9月30日まで
定時株主総会	毎事業年度末日の翌日から3か月以内
基準日	毎事業年度末日
剰余金の配当の基準日	毎年3月31日、毎事業年度末日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告とする。ただし事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告ができない場合の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法とする。 公告掲載URL https://www.daieisangyo.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、会社法第166条第1項の規定による請求をする権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利以外の権利を有しておりません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- (1) 有価証券届出書（有償一般募集増資及び売出し）及びその添付書類
2019年4月25日福岡財務支局長に提出。
- (2) 有価証券届出書の訂正届出書
2019年5月15日、2019年5月17日及び2019年5月27日福岡財務支局長に提出。
2019年4月25日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。
- (3) 四半期報告書及び確認書
（第51期第3四半期）（自2019年4月1日 至2019年6月30日）2019年8月13日福岡財務支局長に提出。
- (4) 臨時報告書
2019年12月26日福岡財務支局長に提出。
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会の議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

2019年12月25日

大英産業株式会社

取締役会 御中

三 優 監 査 法 人

指 定 社 員 公 認 会 計 士 吉 川 秀 嗣 印
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公 認 会 計 士 堤 剣 吾 印
業 務 執 行 社 員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている大英産業株式会社の2018年10月1日から2019年9月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、大英産業株式会社及び連結子会社の2019年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2019年12月25日

大英産業株式会社

取締役会 御中

三 優 監 査 法 人

指 定 社 員 公 認 会 計 士 吉 川 秀 嗣 印
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公 認 会 計 士 堤 剣 吾 印
業 務 執 行 社 員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている大英産業株式会社の2018年10月1日から2019年9月30日までの第51期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、大英産業株式会社の2019年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。