

【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】	2024年12月27日
【事業年度】	第56期（自 2023年10月1日 至 2024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 一ノ瀬 謙二
【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 経営企画室室長 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 経営企画室室長 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52期	第53期	第54期	第55期	第56期
決算年月	2020年9月	2021年9月	2022年9月	2023年9月	2024年9月
売上高 (千円)	28,879,737	31,726,126	33,999,420	35,759,058	37,097,680
経常利益 (千円)	1,003,140	783,847	965,488	808,857	647,575
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	626,465	513,935	698,109	528,186	413,127
包括利益 (千円)	626,302	514,050	698,380	531,700	412,985
純資産額 (千円)	6,377,480	6,840,198	7,472,848	7,909,258	8,255,922
総資産額 (千円)	32,302,407	30,252,849	38,375,325	39,829,073	41,675,538
1株当たり純資産額 (円)	1,947.62	2,081.30	2,273.80	2,398.93	2,492.73
1株当たり当期純利益 (円)	191.67	156.82	212.42	160.50	125.29
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	188.47	153.13	208.74	157.09	122.66
自己資本比率 (%)	19.74	22.61	19.47	19.86	19.81
自己資本利益率 (%)	10.24	7.78	9.75	6.87	5.11
株価収益率 (倍)	4.83	6.77	4.42	7.07	7.61
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,256,828	1,807,264	1,767,242	3,669,743	4,028,701
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	235,965	501,058	431,820	704,772	352,054
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,277,136	73,488	5,252,509	1,315,869	128,578
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	9,550,843	7,316,008	10,369,455	7,310,808	10,858,876
従業員数 (人)	260	275	304	339	342
(外、平均臨時雇用者数)	(99)	(92)	(94)	(97)	(98)

(注)「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第54期の期首から適用しており、第54期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第52期	第53期	第54期	第55期	第56期
決算年月	2020年 9月	2021年 9月	2022年 9月	2023年 9月	2024年 9月
売上高 (千円)	28,632,131	31,409,794	33,632,853	35,334,447	36,624,422
経常利益 (千円)	976,987	743,020	945,217	682,950	539,996
当期純利益 (千円)	606,539	483,074	682,550	441,601	338,763
資本金 (千円)	323,762	327,566	327,566	330,895	335,650
発行済株式総数 (株)	3,274,500	3,286,500	3,286,500	3,297,000	3,312,000
純資産額 (千円)	6,275,439	6,707,295	7,324,387	7,674,212	7,946,511
総資産額 (千円)	32,166,188	30,080,567	38,174,693	39,507,969	41,293,925
1株当たり純資産額 (円)	1,916.46	2,040.86	2,228.63	2,327.63	2,399.31
1株当たり配当額 (円)	18	20	20	23	23
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(11)	(11)
1株当たり当期純利益 (円)	185.58	147.41	207.68	134.19	102.74
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	182.47	143.93	204.09	131.34	100.58
自己資本比率 (%)	19.51	22.30	19.19	19.42	19.24
自己資本利益率 (%)	10.07	7.44	9.73	5.89	4.34
株価収益率 (倍)	4.98	7.20	4.52	8.46	9.29
配当性向 (%)	9.7	13.6	9.6	17.1	22.4
従業員数 (人)	238	261	269	313	293
(外、平均臨時雇用者数)	(94)	(88)	(86)	(87)	(80)
株主総利回り (%)	81.3	118.9	93.9	129.5	93.2
(比較指標：配当込みTOPIX) (%)	(104.9)	(127.5)	(92.9)	(129.8)	(116.6)
最高株価 (円)	1,160	1,253	1,079	1,421	1,216
最低株価 (円)	608	835	815	900	949

(注) 1. 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。

2. 株主総利回り及び比較指標は、2019年9月期末を基準として算定しております。

3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第54期の期首から適用しており、第54期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

## 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 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
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「葛原店（CASA STUDIO）」をオープン
2019年6月	福岡証券取引所に株式を上場
2020年3月	福岡県大野城市に大野城店を開設
2020年9月	特定建設業許可取得
2020年8月	山口県宇部市に住まいの情報館「宇部店」をオープン
2021年2月	投資用戸建賃貸住宅事業「サンラブロ」の販売を開始
2021年10月	株式会社リビングサポートを大英リビングサポート株式会社へ商号を変更 北九州市八幡西区に株式会社大英エステートを設立 北九州市八幡西区に株式会社大英不動産販売を設立
2021年11月	福岡県京都郡に「大英CODATE行橋みやこ店」を開設
2022年1月	住まいの情報館「ひびきの店」を住まいの情報館「イオンタウン黒崎店」に統合
2022年3月	分譲住宅事業のサテライト店舗「住まいの情報館」を「大英CODATE」に改名 佐賀県佐賀市に「大英CODATE佐賀店」をオープン
2022年9月	大分県大分市に「大分店」を開設
2023年7月	熊本県熊本市の㈱イワイホーム及び㈱小岩井ドリームの事業譲受、本社屋の取得
2023年8月	「熊本店」を熊本市帯山へ移設（旧㈱イワイホーム本社）
2023年12月	大分県大分市「大分店」を閉鎖
2024年3月	「大英CODATE下関店」を閉鎖し「大英CODATE宇部店」へ統合
2024年4月	旅館業営業許可の取得、宿泊施設事業を開始 「大英CODATEイオンタウン黒崎店」を「ONESTOPイオンタウン黒崎店」に改名

### 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4社（大英リビングサポート株式会社・株式会社大英工務店・株式会社大英エステート・株式会社大英不動産販売）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ようになります。

#### (1) マンション事業セグメント

当社マンション事業セグメントは3つの事業で構成されております。

##### 分譲マンション事業

分譲マンション事業は、3LDK～4LDKの間取りを中心とした「サンパーク」シリーズ、1LDK～3LDKの間取りを中心としたコンパクトマンション「サンレリウス」シリーズの2つのブランドから構成する事業であります。沖縄県を除く九州全域と山口県を展開エリアとし、1986年の事業開始からの供給戸数は10,800戸を超えております。

「サンパークマンション」の主な商品群は資産価値を有する立地に癒しの空間を提供する「レジデンス」シリーズ、生活利便性が整った立地と家事効率性を重視した「グレース」シリーズ、地域との共生や調和をテーマとし、多彩な間取りや共用施設が魅力的な「シティ」シリーズ、子育て世帯に嬉しい立地と設備を採用した「プリオ」シリーズ、再開発エリアやIoT設備導入等先進をテーマにした「イクシア」シリーズ等、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。

全てのサンパークマンションにおいて「For the first place」を共通コンセプトとし、“心が一番帰りたいと思える存在”を目指し、「+Value(価値)」「おもてなし」「オーダーメイド」「品質」「生涯サポート」の5つのことを約束事として提供しております。これは、生涯にわたって安心してお過ごしいただくため、建物の品質は勿論、日々変化するお客様の様々な価値観やライフスタイルの変化に対応し、住まいとしての価値を高め、都市の暮らしに新しい価値を生み出すこと、マンションエントランスホールにおける自動ドア、ソファセット、無料Wi-Fiやエアコンの設置等によるおもてなし、お客様のライフスタイルに合わせた商品設計、そしてお住まいになられた後も安心して生活を送っていただくためのアフターサービスであり、過去にご購入いただいたお客様から要望としていただいた内容を生かしたものとなっております。

また、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。土地情報の収集と厳選は、デベロッパーにとって生命線ともいえるプロセスです。他社競合や入札案件の増加、土地仕入価格の高騰など、土地の仕入れにおける厳しさは増しておりますが、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・山口県の地主様をはじめ、不動産業者や他業種からの信頼をいただけており、数多くの土地情報をいただけております。その中から厳選に厳選を重ね、土地の仕入れを行うことができっております。

次に、1LDK～3LDKを中心とした間取り構成の「サンレリウス」シリーズであります。このコンパクトマンションの開発における背景には、近年の核家族化、未婚率の増加などによる市場の変化、また価値観の多様化がございます。当社がエリア展開する九州・山口においては、人口が増加する福岡市でのみコンパクトマンションの販売がなされておりました。しかしながら、家族構成や価値観の変化は地方でも進行しており、当社が販売する北九州市でも販売は好調に進んでおります。このように時代背景、市場の変化を常に捉え、お客様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」の体現に繋がると考えております。

##### マンション管理事業

当社の連結子会社である大英リビングサポート株式会社は、当社が供給した分譲マンション、タウンハウスの管理業務を行っており、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「入居後満足度向上」を至上命題に掲げております。当社の子会社であるため、マンション事業との連携が行え、建物の状況、お客様の状況を適宜共有しながら管理が行えております。また、近年では地震や豪雨といった災害の頻度が高まっており、これら災害に備えた訓練の実施やコミュニティの形成などの取り組みも開始いたしました。建物管理のみならず、ソフト面にて管理組合のサポートを行い、更には管理データのクラウド化やIT化、建物を長く健全な状態で維持するための修繕計画の提案などを行い、お客様の満足度を高めていくと同時に、大英グループにおけるストック事業の柱として、事業の成長を図っていきたくと考えております。

## マンション販売事業

当社子会社である株式会社大英エステートは、当社分譲マンションの販売を中心に行っております。

SNS等の普及からお客様自身で入手できる情報は年々増加しており、お客様自身で判断される内容も多くなり、無人の集客、無人の販売が可能な世の中になりつつあります。しかしながら、情報が多く錯綜するが故に、情報の整理や判断に悩まれるお客様も多く、そのようなお客様への提案力やサポート力が、これまで以上に必要となっております。同業他社においても、既に営業人材の人材不足が起こっており、今後更に人口減少や市場規模の縮小といった環境の変化が起こる中、自社内での営業人材の育成強化は業界内で勝ち残るためには必須であると考えております。

当社は、親会社である大英産業のマンション事業部における営業人員の育成も担っており、大英グループ全体として知識、スキルの向上に励み、お客様に必要とされる営業人材を強みにしたいと考えております。

## (2) 住宅事業セグメント

当社住宅事業セグメントは7つの事業で構成されております。

### 分譲住宅事業

分譲住宅事業は、5つのシリーズを中心とした新築一戸建ての分譲を行っております。顧客の価値観やライフスタイルに合わせた、暮らしやすさを考え、家事ラク動線&設備・適材適所の収納・居心地の良いリビングを特徴とした「サンコート」、遊び心をくすぐる要素を取り入れた「the park」、無垢材の床やロフト、ウッドデッキを標準仕様とした平屋住宅の「hidamari」、外観・外構・内装・家具までの統一感のあるコーディネートを取り入れた「ONEHOUSE」、住宅デザイン会社の株式会社クラフトアールとのコラボ商品「ARCHI DAYS」の5つのシリーズを展開し、厳選された土地に、充実の設備・優れた施工品質を保ちながらもお求めやすい価格を実現することを特徴としております。長く安心してお住まいいただくためのアフターサービスや省令準耐火構造、一部商品において環境配慮型の仕様などハード面においても強化しております。

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4,700戸を超え、創業時からの実績を合わせると5,200戸超となりました。

当社分譲住宅の新たな商品として、分譲住宅でありながら外観や内装を選べるという注文住宅とは異なるオーダー感覚を実現できる新しい販売手法を始めており、お客様より好評を得ております。

### 土地分譲事業

前述のとおり、当社は地主様や不動産業者、その他関係業者等より信頼をいただき、年間約7,000件の土地情報を取得できております。その土地情報においては、分譲住宅用地からマンション用地、さらには大型の開発用地など広さは様々であります。土地分譲事業では、その土地情報の中で当社にて商品化することが難しい広さの土地を、競合しない価格帯の大手ハウスメーカーや、工務店にて注文住宅を予定しているお客様、事業用地として取得されるお取引先様へ販売しております。土地の需要は高く、特に利便性や住環境の良い場所のニーズは非常に高まっております。さらに、全国的にも土地の公示価格は上昇しており、実際の取引価格においては、公示価格の何倍もの価格へと高騰しております。このような土地の需要増加や土地価格の高騰により、年々売上を伸ばしております。

### 不動産流通事業

当社「不動産流通事業」は仕入れた中古住宅や中古マンションにリフォームを施し、付加価値を付けた上で売却する「買取再販」を中心に行っております。リフォームを行う上では、既にご購入いただいたお客様の声を反映し、世帯数や住まい方などの変化に合わせ、顧客のニーズに合った現代の住まい方に合わせたプラン変更を行っており、瑕疵担保保険の付与や防蟻工事施工など安全への配慮も欠かしておりません。

また、新築マンションや一戸建ての土地代や建築費が著しく高騰する中、新築住宅よりも住宅購入費用を抑えたいというニーズが台頭し、中古住宅需要は非常に高まっており、今後も市場が拡大することが予測されております。

既存の住宅を利活用することで、空き地や空き家の再生など、世の中の課題を解決できる事業であると考えております。

## 街づくり事業

「街づくり事業」は大きく3つに分類されます。1点目は土地の有効活用を目的とした土地活用事業、2点目は投資家を顧客とした事業、3点目は広大な土地を自社のみならず異業種や行政などとプランニングを行う街づくり事業です。まず、1点目の土地活用事業においては、当社の強みである土地の情報量を活かし、その土地をできるだけ多く商品化するため、分譲マンションや分譲住宅では商品化が難しい土地において、タウンハウスや賃貸マンションなど、既存の事業において商品化されていない商材を新たに商品化しております。2点目の投資家向け商品としましては、1棟売りの賃貸マンションの販売、賃貸用の一戸建て住宅の販売を行ってまいりました。近年では、コロナ禍における戸建需要の高まり、副業への関心の高まりを受けスタートさせた「投資用戸建賃貸」において、アパートやマンションといった高額投資物件と比較し、投資しやすい面からもニーズが高く、販売棟数を年々伸ばしている状況です。3点目の街づくり事業におきましては、広大な土地の入札に参加し、分譲マンションや分譲住宅、タウンハウスといった既存の商品の組み合わせ、また異業種とのJV（ジョイントベンチャー）、更には当社がテナントビル等を建築し、テナントを募集するなどその街の活性化を図るため、必要とされる商品のプランニングを行っております。

当期におきましては、山口県防府市防府駅北公有地にて分譲マンションやタウンハウスが完成し、商業施設のテナント誘致を行ってまいりました。当社だけでなく、民間企業、行政などを巻き込み、地域の活性化を図る事業として今後は更に様々な企業様との連携を図りたいと考えております。

## リフォーム事業

リフォーム事業では、分譲住宅におけるオプション工事、入居済みのお客様や一般のお客様へのリフォーム工事を行っております。SDGsの観点から、電力の自給自足を検討されるお客様も増加しており、太陽光発電や蓄電池などの受注も増加しております。また、ライフスタイルや価値観の変化などにより、家での時間の過ごし方が変化しており、そのニーズから、施工期間1ヶ月で建築可能な、プライベート空間「FREEDOM SERIES」の販売や、住宅に後付けで設置することが出来、本格的なサウナを自宅で楽しめる「ルームサウナ」など、新たな商品の取扱いも開始いたしました。

リフォーム事業は、社会課題でもある空家問題を解決できる事業であり、今後はさらに事業を拡大していきたいと考えております。

## 住宅販売事業

当社子会社である株式会社大英不動産販売は、当社分譲住宅の販売を軸に、他社の販売仲介等を行っております。

昨今、分譲住宅市場は右肩上がりに成長しており、寡占化が進行しております。そのような中、分譲住宅でも販売を外部に委託するビルダーが増加し、新築仲介という新しい販売手法が確立されてまいりました。この先10年を見据え、営業人材の育成は業界内で勝ち残るためには必須であると捉えております。

当期におきましては、当社が販売する分譲住宅の販売が8割程度であり、2割を他社販売の分譲住宅を販売しましたが、中長期的には他社の分譲住宅販売の割合を増加させていきたいと考えております。

## 分譲住宅建築業

当社のグループ会社であります、株式会社大英工務店は分譲住宅の工事を行っております。近年建築における職人の高齢化や人員の不足が起こっており、住宅会社にとって建築人員の引き合いが強く、人員を確保することが非常に厳しい状況となっております。当社が採用した若手人材が、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。

また、大英工務店では、じゃぱんみらいキッズプロジェクト「出張こども大工」を定期的に行っております。これは、SDGsの観点から、当社が建築する現場の廃材を減少させること、地域の子供たちの学習機会の創出、シニア大工・障がい者の雇用や働きがいの創出を目的として、幼稚園や地域イベントにて建築端材を活用した遊具や椅子、写真立てを子供たちと一緒に制作するものです。当イベントにおいては、当社従業員のみならず、地域の企業様、さらには地域の大学生を巻き込み、地域一体となってイベントを盛り上げております。今後は端材商品の幅の拡大、また当社のイベントに賛同いただける企業様や行政をさらに巻き込み、活動の幅を広げていきたいと考えております。

住宅事業セグメントにおける分譲住宅事業では、サテライト店舗「大英CODATE」においてお客様への営業活動を行っております。「大英CODATE」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、そのお客様に合った住まいを提案するという販売手法をとっており、販売の拠点を設けることで、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ております。また、豊富な物件情報があり、対面でお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。2024年9月末現在、「大英CODATE」は福岡県北九州市を中心に、下曽根駅前店、飯塚店、宇部店、行橋みやこ店、久留米店、佐賀店の6店舗を営業しており、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、住み始めてからのお悩み等にも、お客様との生涯にわたる関係性を構築し、ご入居後も長く快適にお住まいいただけるよう、ご入居後3ヶ月、1年、2年、5年、以後5年毎に30年目まで無償アフターサービスを行う体制を整えております。

また当期においては、「大英CODATEイオンタウン黒崎店」を「ONESTOPイオンタウン黒崎店」へ改名し、戸建住宅、中古住宅、土地情報など、当社が扱う商品・サービスをワンストップで提供できる店舗を開設いたしました。住宅商品に加え、住み替えや世代の違うご家族のニーズに対応したりリフォームや相続の相談など、暮らしにまつわるサービスの提供を行うことにより、一人のお客様と生涯に渡る関係性を築くことが本店舗開設の目的です。

販売手法としてはインターネットでの販売強化を促進しております。集客手段においてもお客様の価値観に合わせ、DXを活用していきたいと考えております。

### (3) その他

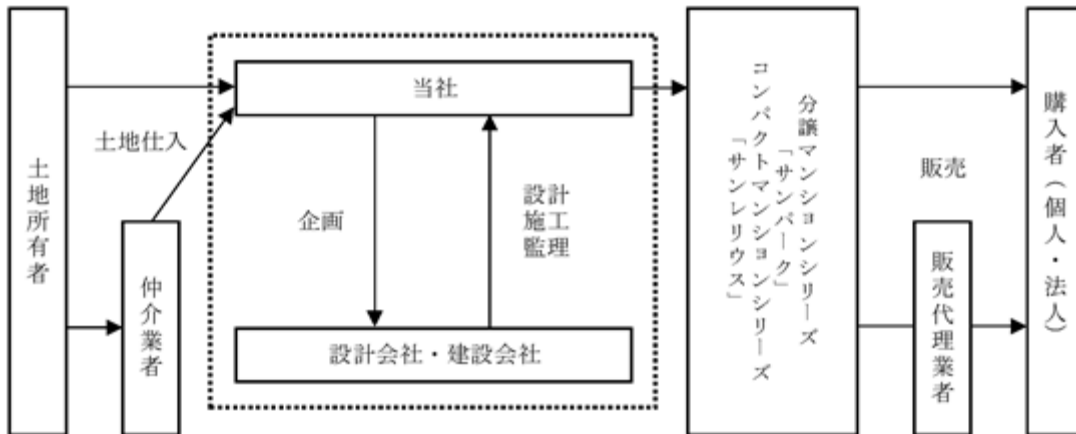
上記2事業のほか、以前分譲した大型団地等に上水や下水道などの供給を行う「水道供給事業」と当社グループの所有する居住用物件と駐車場を賃貸する「不動産賃貸事業」を行っております。



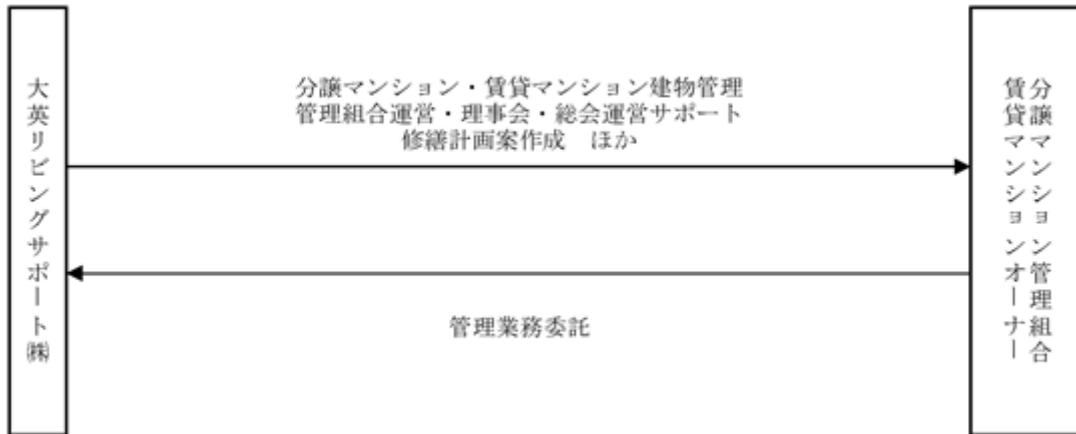
[事業系統図]

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。

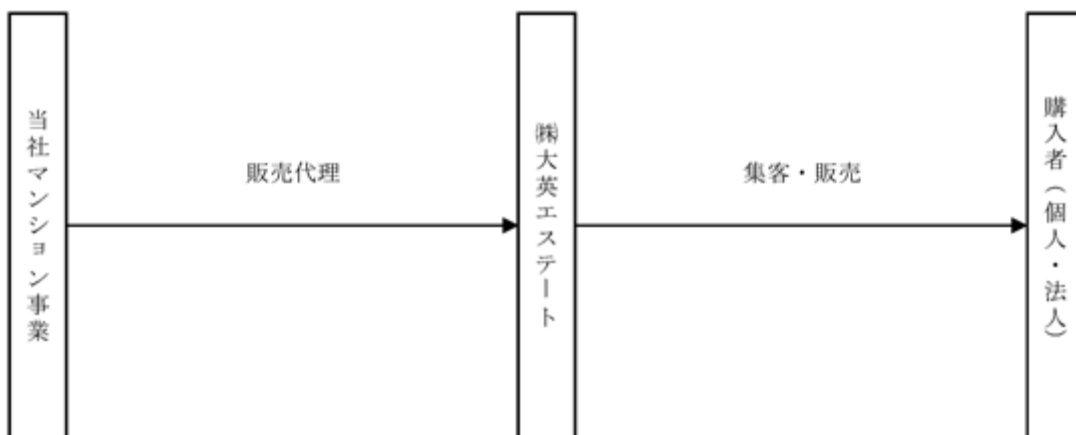
(マンション事業 新築マンション分譲事業)



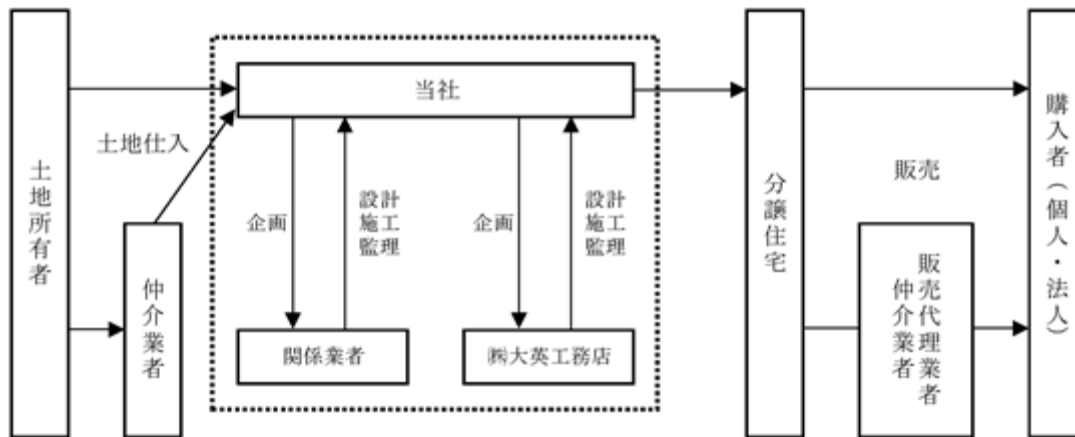
(マンション事業 マンション管理事業)



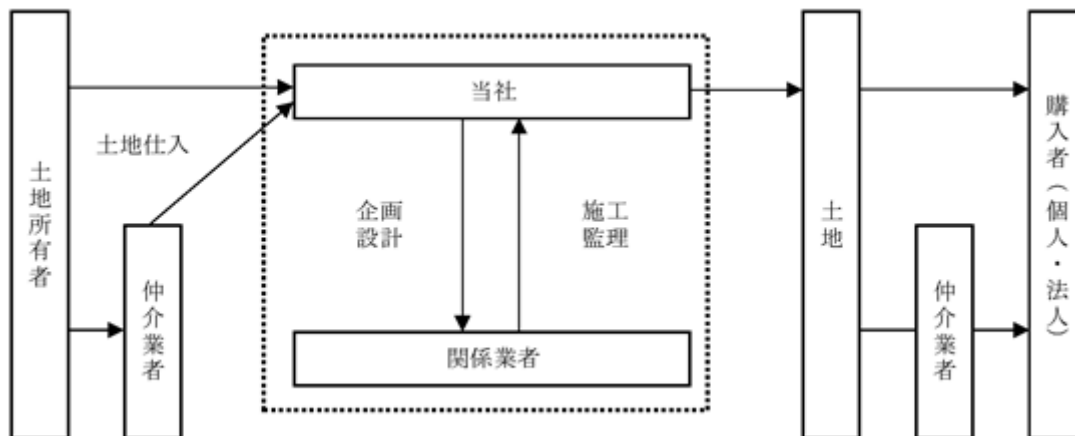
(マンション事業 マンション販売事業)



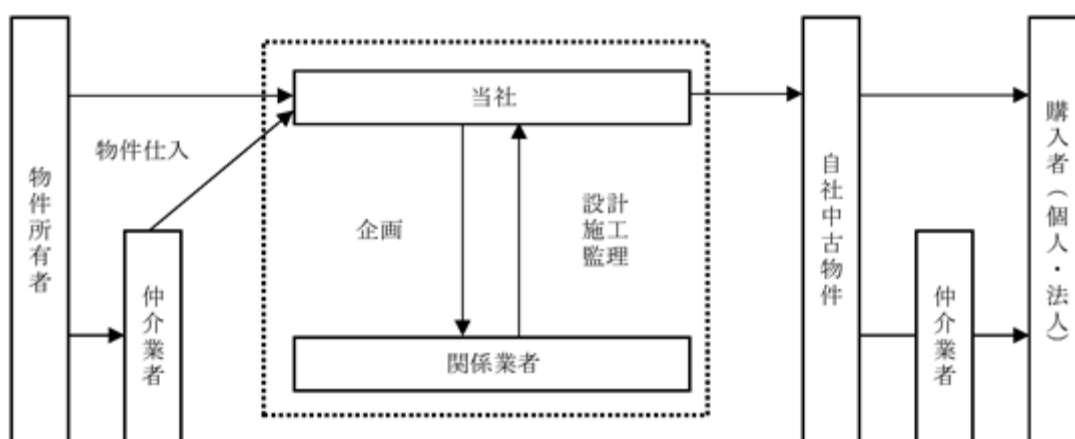
(住宅事業 分譲住宅事業)



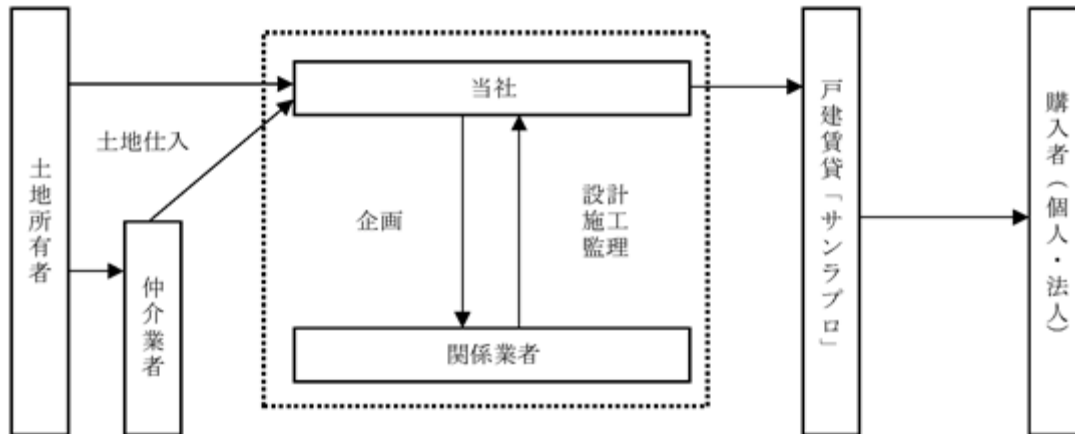
(住宅事業 土地分譲事業)



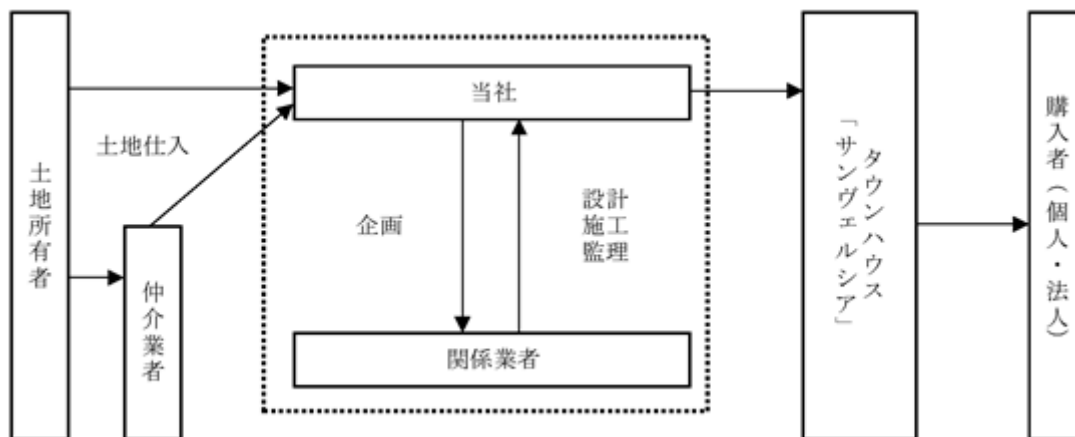
(住宅事業 不動産流通事業)



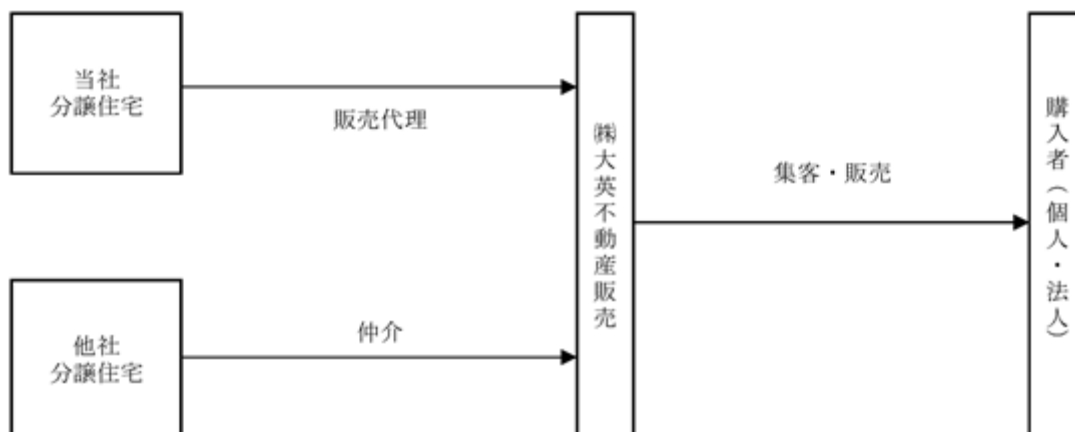
(住宅事業 投資用戸建賃貸事業)



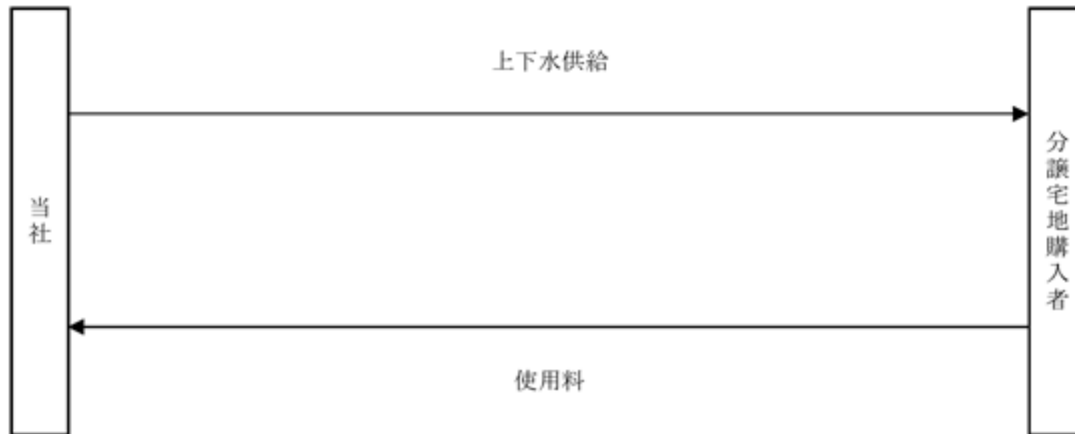
(住宅事業 タウンハウス事業)



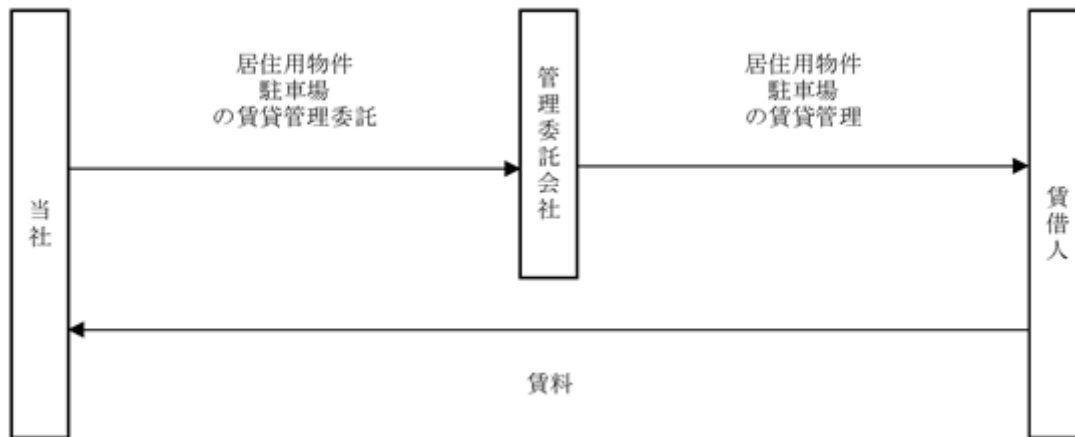
(住宅事業 住宅販売事業)



(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) 大英リビングサポート 株式会社	北九州市八幡西区	10,000	分譲マンショ ン、賃貸マン ション等の建物 管理	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 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	住宅事業の建築	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、事務所の 賃貸、事務の代行 役員の兼任2名
株式会社大英エステート	北九州市八幡西区	10,000	分譲マンション の販売	100	当社が分譲したマンション の販売代理業務、事務所の 賃貸、事務の代行 役員の兼任1名
株式会社大英不動産販売	北九州市八幡西区	10,000	分譲住宅の販売	100	当社が分譲した新築住宅の 販売代理業務、事務所の賃 貸、従業員の出向、事務の 代行 役員の兼任1名

(注) 1. 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。

2. 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

2024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	67 (31)
住宅事業	235 (59)
報告セグメント計	302 (90)
全社(共通)	40 (8)
合計	342 (98)

- (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、経営企画本部、人財開発本部、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

2024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)
293 (80)	36.3	6.73	4,879,088

セグメントの名称	従業員数(人)
マンション事業	43 (14)
住宅事業	210 (58)
報告セグメント計	253 (72)
全社(共通)	40 (8)
合計	293 (80)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社からグループ会社外への出向者を除き、グループ会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、経営企画本部、人財開発本部、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。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育休業取得率及び労働者の男女の賃金差異  
提出会社

当事業年度					補足説明
管理職に占める女性労働者の割合(%) (注)1.	男性労働者の育休業取得率(%) (注)2.	労働者の男女の賃金の差異(%) (注)1.			
		全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者	
6.5	14.3	56.9	58.2	71.2	-

(注)1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

連結子会社

連結子会社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

## 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】

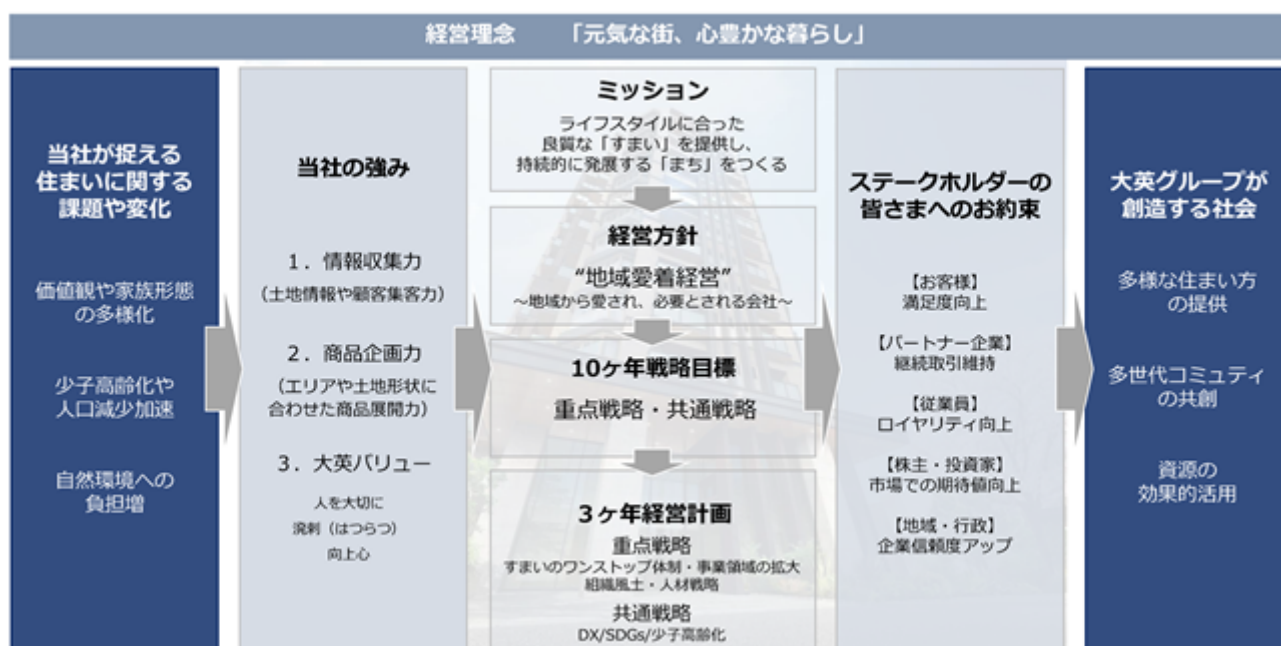
文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1) 経営理念

当社グループは、「元気な街、心豊かな暮らし」を経営理念としております。「私たちが住み、働く街を元気にする、活性化する。そして私たちが関わる全ての人に幸せになってもらう、心豊かな暮らしを送ってもらう。そんな社会を実現したい」これが当社グループの経営理念の根幹であります。この経営理念のもと、「ライフスタイルに合った良質な「すまい」を提供し、持続的に発展する「まち」を作る」をミッションとし、九州全域と山口県にて事業を展開し、お客様一人ひとりに寄り添った「すまい」の提供を行っております。

以下は大英グループの価値創造ストーリーであります。

世の中の課題をどのように捉え、自社の強みや戦略を活かし、どのような社会を成し遂げたいかを1枚にまとめました。



#### (2) 経営方針

当社グループは「地域愛着経営」を経営方針としております。

地域の課題を解決する

地域の魅力を創造する

地域のコミュニティと共存する

この3点を地域愛着経営のテーマとし、地域に根差した事業展開を行うことで、地域の皆様に愛され、必要とされる会社を目指してまいります。当社グループの「地域愛着経営」の形として、まずは当社従業員が働きがいを感じ、モチベーションに基づく接客や商品・サービスの改善・強化を行うこと、関係業者の方々との継続取引の中でその想いを伝達しながら商品づくりを行っていただく、そしてその商品をご購入いただくお客様の満足度が高まる、その喜びが従業員のモチベーションや働きがいに繋がる、この循環が回ることで、地域の皆様や株主・投資家の方々への期待感へつなげていく、これが、「地域愛着経営」が実現できた時の形だと考えております。

#### (3) 当社の人材採用・育成方針

当社グループの経営方針の軸となる従業員の採用、育成の軸としているものが、以下の3点です。

(当社では以下を「大英バリュー」と呼んでおります)

人を大切にしている

滝刺としている

向上心がある

お客様の想いを預かる大切な仕事だからこそ、いつも元気で滝刺とした対応にて、お客様や取引業者、そして一緒に働いている仲間を大切にしながら業務を遂行し、従業員個々人の日々の成長へと繋がりたいと考えております。



#### (4) 経営環境並びに中長期的な会社の経営戦略

当社グループは第55期からの3ヶ年(2023年9月期~2025年9月期)における成長戦略を開示いたしております。「地域愛着経営」の方針を基に、地域に愛され必要とされる会社を目指すべく、重点戦略として3点、そして中長期的に当社共通で取り組む共通戦略を3点設定しております。

##### 重点戦略 住まいのワンストップ体制の構築

中長期的に、これまでの事業別組織からエリア別組織への移行を目指し、重点エリアとするエリアの中で、ワンストップで住まいやサービスの提供ができる体制を整えます。

##### 事業領域の拡大

人口・世帯数の減少を見据え、重点エリア内でのひとりのお客様との関係性を深め、住まいだけでなく、生涯におけるサービスの提供や新たな事業の拡大を目指します。

##### 組織風土・人材戦略

ワンストップ戦略、事業領域を拡大するうえで、業務改善や組織風土の変革、人材の育成方針や評価制度の見直しを行う必要があります。チャレンジしながら成長する組織を目指してまいります。

##### 共通戦略 DXの推進

不動産テックの推進として、土地情報、お客様情報の一元化、メタバースの活用幅を広げてまいります。SDGsへの取り組み

現在既に着手している、地域産木材の活用、建築端材の活用、そして今後は主要事業である分譲マンションや分譲住宅の環境配慮型商品の開発などを強化してまいります。

##### 少子高齢化への取り組み

お客様への商品・サービスの拡充、また当グループ従業員の働きがいの2軸にて取り組みを行っております。

3ヶ年におきましては、上記の重点戦略、共通戦略のもと事業を推進してまいります。

#### (5) 優先的に対処すべき課題

当社グループが属する住宅、不動産業におきましては、建築資材の高騰、金融情勢など、経済環境は刻々と変化しております。このような経済環境が変化する中、経営資源の効率化と多種多様な「すまい」の提供に邁進し、経営理念である「元気な街、心豊かな暮らし」の実現を目指してまいります。

##### 利益率の低下

資材価格の高騰や2024年問題による運送費、人件費の高騰などの影響により、建築価格は高騰し続けており、物価上昇に対する実質賃金の低下や、住宅金利上昇リスクの高まりにより住宅検討者のマインドは低下傾向にあるなど、事業環境は刻々と厳しさが増しております。

当期は建築原価が高騰したものの、一部について販売価格への転嫁が行えなかったこと、過度に増加した販売用及び仕掛販売用不動産の在庫数を適正にするために、価格改定を行い、販売を促進したことで、分譲住宅、土地分譲、中古物件の買取再販にて利益率が大幅に減少いたしました。

利益率改善のための課題としては以下が挙げられます。

##### 1. 事業回転日数の長期化

主力商品である分譲マンションや分譲住宅等不動産の事業におきましては、土地の仕入れから建築・お客様への引渡しまで長い期間を要します。当期は完成在庫が増加したことから、完成からお客様への引渡しまでの期間も長期化いたしました。2024年問題における工期の長期化が懸念される状況にあり、建築工期の短縮化が厳しい状況ではございますが、土地の仕入れから着工、完成からお客様へのお引渡しの期間を短縮することにより、事業回転日数を短縮できると考えております。そうすることにより、値引等の抑制、未完成の状態で販売を行うことによる付帯売上の増加、商品改善の早期実施、プロジェクト融資金額の圧縮を図り、利益率の改善を目指してまいります。

##### 2. 商品力の向上

建築原価の高騰分を販売価格へ転嫁できない中、高騰した販売価格でも選んでいただける商品の企画力向上が求められております。顧客ニーズに合わせた付加価値の高い住宅商品の開発を行うこと、また顧客層の変化に伴う集客手段の変革なども併せて行ってまいります。

### 3. 土地の仕入れ精度の向上

住宅・不動産の販売においては、立地条件の良い物件は高価格帯でも販売が好調である等、立地条件の良さは、お客様の最も重要な判断材料となる要素であります。当社の最も強みである土地情報の収集において、土地仕入れ数を増加させるのではなく、よりニーズの高い土地に絞り、仕入れを行うことで、利益率の向上を目指してまいります。

#### 売上の偏重

当社の主力事業である分譲マンション事業におきまして、当期は第4四半期にて8棟405戸の引き渡しを行ったことで、大きな売上の偏重が生じております。この偏重におきましては、震災によるリスクや引渡し業務やアフターメンテナンス時期の偏りなど、社内外において大きなリスクがあり、改善が必要です。次期におきましても、大型物件の竣工が第4四半期にあり偏重が想定されております。分譲マンションは土地の仕入れからお客様への引き渡しまで2～3年の期間を要する事業であるため、中長期的に偏重を緩和させるよう仕入れ計画を改善させてまいります。

また、分譲マンションの偏重を一定程度見込み、他事業の売上計上にてその偏重を緩和させることも必要です。事業回転日数の速い、分譲住宅や中古物件の買取再販などにおいて売上計上の平準化を図ってまいります。

#### 次期（2025年9月期）のマンション事業の売上計上予定棟数

	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
竣工予定棟数	0棟	2棟	3棟	3棟

#### 新規事業およびストック事業の強化

当社は10ヶ年経営戦略にて、事業展開エリアを九州・山口とし、その事業展開エリアにおいて「地域愛着経営」を行っていくことを方針としております。人口減少やライフスタイルの変化など、事業環境が変化する中、主力事業である分譲マンションや分譲住宅に加え、商品の幅を拡大させること、また、安定した財務体質を構築することは必須と考えております。

当期におきましては、当社の不動産における強みを活かした宿泊事業を開始いたしました。

分譲事業を主軸で行ってきた中、新たな事業を立ち上げ事業の柱にしていくことは簡単なことではなく、一定期間要すると考えております。自社内においては組織開発、人材育成を行うと同時に、自社のみならず、他社との協業、専門スキルを持った人材の採用なども踏まえ、長期的な企業の発展を目指してまいります。

#### (6) 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、当社グループ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【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組みは次の通りであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末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) サステナビリティの基本方針

当社グループは、サステナビリティの基本方針として、以下の4点を基本方針としております。

「元気な街、心豊かな暮らし」の経営理念に基づき、お客様、取引先、株主・投資家、従業員、地域社会など、すべてのステークホルダーとの対話と協働を通じて、自らの成長とともに持続可能な社会の実現を目指してまいります。

価値あるライフスタイルの創造

新たな価値の創造により、人々の暮らしの豊かさの向上に貢献します。

コミュニティの形成

ステークホルダーとのコミュニティを形成し、皆様と共に発展します。

高品質で快適な空間の提供

お客様満足度の高い商品の提供を通じて、快適で安全な生活を支えます。

環境・文化の醸成

持続可能な環境、そして文化活動の機会提供で、生活水準の向上に貢献します。

### (2) ガバナンス

環境、社会課題に対する戦略の策定や迅速な意思決定に向け、健全で透明性のあるガバナンス体制が必要であると考えております。そのうえでサステナビリティの実行部門、及び「リスクマネジメント委員会」を社長直轄部門である社長室に設定しております。今後、サステナビリティに関する達成指標の策定、及びその推進と定期的な進捗報告を行う体制の構築を行ってまいります。

### (3) リスク管理

当社グループは、「リスクマネジメント委員会」を中心に各事業、部門責任者と併に、事業運営上の中長期的なリスクに関し、当社を取巻く外部環境、内部環境の変化を洗い出し、リスクと機会の特定を行っております。リスク評価を行ったのち、優先順位の高い取組みについて、取締役会にて四半期に一度進捗確認をしています。

### (4) 人的資本

人的資本経営に向けた、具体的取り組み目標設定が現段階において行えておりません。

当社の現状の把握、課題の抽出から、当社として目指す指標を設定してまいります。

今後人的資本経営における目標設定等を行っていくうえでの当社、当期の現状です。

- ・ 役員・執行役員の男女比率                      男性 100%    :    女性 0%
- ・ 管理職の男女比率（執行役員を除く）      男性 93%     :    女性 7%
- ・ 全従業員の男女比率                              男性 65%     :    女性 35%
- ・ 全従業員の年代

	20代	30代	40代	50代	60代～
構成比率	35%	32%	19%	8%	6%

- ・ その他人材にまつわる当社の現状

		54期	55期	56期
産・育児休暇取得率（パート従業員含む）		100%	100%	100%
男性の育児休暇取得率		0%	30%	14%
入退社の人数	入社	48名	54名	39名
	退社	27名	26名	33名
離職率		7.7%	7.2%	7.5%

（注）1．管理職には課長以上の役職者が含まれています。

## 現状の取り組み

- 働きがい
  - ・ 組織診断にて組織課題を抽出、課題に対してPDCAで施策を実施
  - ・ 社内外研修の実施 2024年9月期研修費47千円/一人当たり
- 挑戦・成長
  - ・ チャレンジ機会創出のための、新規事業・グループ会社への社内公募実施
  - ・ スペシャリスト、ゼネラリスト育成のためのジョブローテーション実施
  - ・ 各組織目的に応じた人事評価制度
- 多様性
  - ・ 当期の新卒、キャリア採用の比率 新卒44.4%：キャリア採用55.6%
  - ・ OB従業員と社員の交流イベントを通じた連携強化、復職サポート

現状の課題： 役員・執行役員に女性が不在。管理職以上の女性比率が低水準であること  
新卒中心の採用方針により、理念等が浸透しやすい一方、専門スキルの高い人材採用が少ないこと  
中長期的VISIONに向けた、専門人材、事業長クラスの育成スピードが遅いこと

今後これら現状を踏まえ、目標設定を行ってまいります。

## (5) その他

サステナビリティ基本方針に基づいた当社の取組

大英グループは、「SDGsを通じて元気で心豊かな未来を創る」取組みを推進してまいります。  
当社の取組みは以下の通りです。

### 環境配慮型の住宅の建築・販売を開始

分譲マンション、分譲住宅の主力事業において、環境配慮型商品としてZEH（ゼロ・エネルギー・ハウス）商品の建築、販売に取り組んでいます。2024年2月に販売を開始した「ザ・サンパーク春日原駅レジデンス」はマンションタイプのZEH住宅である「ZEH M Oriented」に当社として初めて認定された、省エネ性能と断熱性能を向上させたマンションです。

エネルギー資源の効率的活用による温室効果ガス削減のため、今後の新規供給物件においても、環境配慮型の住宅供給を推進してまいります。

### 建築端材の廃棄量を削減

分譲住宅の建築現場で発生する木材の廃棄量削減を目指し、ネームプレートやコースター・表彰トロフィーなどにアップサイクルする端材活用の取り組みを推進しております。中でも、当社グループが主体となっている「じゃぱんみらいキッズプロジェクト 出張こども大工」は、端材で木工キットを制作し、幼稚園・保育園や地域のイベントで子どもたちに大工体験の機会を提供しているものです。木工キットの制作は、シニア大工や障がいのある方に依頼することで雇用や働きがいの創出につながっており、現在では、地域の企業・団体・大学と共にパートナーシップで取り組んでいるため、継続性のある活動となっております。

持続可能な社会への実現のため、さらに端材の活用を推進してまいります。

### 国産木材および地域産木材の活用

当社では国産木材および地域産木材の活用に積極的に取り組んでおります。分譲住宅の建築において、1棟ごとに輸入木材と国産木材を併用しており、当期の全ての分譲住宅において国産木材を使用しております。また、地域産木材として2024年10月から新たに、北九州市産木材の活用を開始し、当期は55棟の分譲住宅に使用いたしました。そして、住宅建築に限らず、より多くの地域産木材利用を促進するため、木材ブランド「KITAQ WOOD」の立ち上げを行いました。木材のトレーサビリティと炭素貯蔵量の見える化を協定5者で連携して取り組みながら、木材の切り出しと植樹を積極的に行うことで林業・木材産業の活性化と森林循環によるカーボンニュートラルの実現を目指しております。

### 多世代が住まう街づくり

#### 分譲マンション

当社の分譲マンションにおいては、世帯数やお客様の価値観の変化に合わせ、従来の3～4LDKのみならず、1LDKや2LDKのマンションの建設も行っております。従来、分譲マンションはバリアフリーの建物であります。サンパークマンションにて独自のコーディネートシステムを導入するなど、よりお客様の要望に沿った住戸の設計が可能となっております。

#### 分譲住宅

分譲住宅においても従来の2階建てや平屋の分譲住宅等、シリーズ展開を増やしております。また、当社分譲住宅の土地の仕入れにおいては、新たに山を切り崩したような大型団地の開発ではなく、一戸建てが立ち並ぶ住宅街の中において売却に出された用地に建築しております。空地や空家の問題の対策と併せ、その従前の住宅街の中に小さな子供の声が広がり、近くの公園が賑わう、だんだんと人が少なくなっていく街に活気が戻るような街づくりを目指しております。

### 3【事業等のリスク】

当社グループの事業の状況、経理の状況に関する事項のうち、連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があるとして認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。これらの事項に対しましては、当社グループのリスクマネジメント委員会主導のもと、優先順位に基づき、1経営方針、経営環境及び対処すべき課題等（5）優先的に対処すべき課題の取組みと共に、将来の業績への影響を軽減させる方針であります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末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）通期を通じた資金繰りについて

##### 融資について

当社グループの事業については、多額の資金が必要になります。多額の資金を自己資金で賄うことは現実的ではなく、金融機関等の借入金により、各事業のプロジェクトを遂行しております。経済環境の変化により、金融機関の融資条件等がより一層厳しくなった場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

##### 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年内返済予定の長期借入金」、「リース債務」、「長期借入金」が有利子負債に該当いたします。

また、運転資金については、原則として手許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された場合、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。

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52期連結会計年度	32,302	17,967	55.6
第53期連結会計年度	30,252	18,092	59.8
第54期連結会計年度	38,375	23,410	61.0
第55期連結会計年度	39,829	24,821	62.3
第56期連結会計年度	41,675	24,759	59.4

#### 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。竣工時期に偏りがないような用地仕入、並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。

尚、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（5）優先的に対処すべき事業及び財務上の課題 売上の偏重にも記載の通り、完成時期、引渡し時期が偏ることによる売上の偏重は、資金繰りを不安定にさせる大きな要因となっております。通年で安定した売上を確保することで有利子負債や現預金の波を緩やかにできるため、売上の偏重は当社の優先して取り組むべき課題として捉えております。

#### （2）不動産市況等について

当連結会計年度における不動産業界におきましては、諸外国の地政学的問題、円安基調の継続、働き方改革関連法に伴う「2024年問題」、また、当社グループの事業展開エリアである九州・山口の人口や世帯数の推移、顧客の価値観の多様化等、外部環境の変化による影響を非常に受けやすく、これら環境の変化における対応が求められております。

#### 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まることが想定され、これまで増加傾向にあった世帯数においても将来的に減少傾向に転じることが予測されております。このことにより、特に住宅事業の主な購入者層である20～40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、多様な家族構成・価値観に合わせた商品開発を展開し、住まいシェアを確保するなどの対策を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。

#### 金融機関による利上げ

米国での利上げにより米国の住宅需要は減少している状況にあります。日本においては、大手金融機関で一部利上げはあったものの、当社グループにおけるお客様の多くが利用される地方銀行等の住宅ローン金利は、現段階での利上げはみられておりません。しかしながら、住宅ローン金利が上昇した場合、顧客の住宅ローン返済額の増加や借入限度額の減少による購入可能な顧客の減少、住宅購入マインドの低下などが起こる可能性があります、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 原材料・資材価格等の高騰について

当連結会計年度においては、円安による国外資材、エネルギー価格の高騰など、国内外市場の動向により大きな影響を受けました。建築コストは売上原価の主要項目であり、原材料・資材・物流等の価格が上昇した場合は、原則として上昇分に応じて販売価格に転嫁しております。しかしながら、想定を上回って建築コストが上昇し、販売価格へ転嫁することが難しい場合は、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

#### (3) 人材の不足並びに育成について

住宅・不動産及び建築人材においては人材不足が大きな問題になります。当社グループとしては、従業員の働きがいを高め、積極的な事業展開により在職者、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、予想を大幅に上回るような退職者が発生した場合や、必要な人材確保及び育成が計画通りに進まない場合、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。当社グループでは、事業展開に合わせた適材適所の人員配置、業務改善による効率化、継続的な成長を達成するための優秀な人材採用と育成が重要であると考えております。

#### (4) 機密情報及び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、社内では個人情報だけではなく、インサイダー取引に抵触する情報も取り扱います。漏洩を防ぐため、個人情報保護委員会やリスクマネジメント委員会を設け、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機密情報及び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、業務停止など、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。

#### (5) 突発的災害等によるインフラ機能の低下

当社グループでは、膨大な情報をサーバーにて管理しております。各事業の業務を迅速かつ適正に進めていくために欠かせないシステムですが、災害によるシステムダウンやハッキング、メール等からのウイルス感染によりシステムの機能不全に陥った場合や、本社社屋及び各事業所などの固定資産の老朽化が進み、災害による機能不全や適切なメンテナンスが計画通りに進まない場合は、事業の遂行が遅延、停止するため、当社グループの業績や財政状況に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 自然災害

自然災害のリスクとしては、1点目にお客様に提供した住まいに関するリスク、2点目は当社従業員や関連企業の方々、地域の方など、関わる全てのステークホルダーの安全リスクです。

リスクの備えとして、BCPの策定、災害対策本部の勉強会及びシミュレーション、安否確認システムの構築・運用訓練、災害備蓄品の設置などを行っております。

しかしながら、当社グループ事業エリアにおける震災、また、広域で被害予測される南海トラフ地震等の災害が発生した場合には、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 各種ハラスメント

ハラスメントのリスクとしては、主にセクシャルハラスメント、パワーハラスメント等の従業員の安全、安心な職場環境の確保に関するリスクです。当社の役員および管理職はもちろん、すべての従業員に関わるリスクであり、ハラスメントにより従業員が十分な能力が発揮できなくなり、生産性の低下や人材流失、企業イメージの低下による採用の不足等に繋がるため、事業の遂行に影響を及ぼす可能性があります。

リスクの備えとして、社外に第3者による相談窓口を設け、全従業員を対象としたハラスメント研修を実施しております。

(8) 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、連結子会社の大英リビングサポート株式会社におきましては、「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、当社グループの事業活動における必要不可欠な免許として、当社、株式会社大英エステート、株式会社大英不動産販売においては宅地建物取引業免許が、大英リビングサポート株式会社においては管理業務主任者免許があります。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、また、新規に開始した事業活動において、必要な免許または登録など法令等への対応ができていなかった場合には、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(3) 第008700号 宅地建物取引士(179名)	2029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(2名) 二級建築士(23名)	2025年12月12日
大英産業(株)	建設業法	特定建設業許可 福岡県知事許可 (特-2)第98911号 一級施工管理技士(4名) 二級施工管理技士(11名)	2025年9月10日
大英リビングサポート(株)	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(3) 第093710号 管理業務主任者(3名)	2025年12月16日
(株)大英エステート	宅地建物取引業法	宅地建物取引業免許 福岡県知事(1) 第19857号 宅地建物取引士(6名)	2026年12月9日
(株)大英不動産販売	宅地建物取引業法	宅地建物取引業免許 福岡県知事(1) 第19858号 宅地建物取引士(12名)	2026年12月9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。

#### (9)訴訟等について

契約不適合責任について

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、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年間について契約不適合責任を負っております。当社グループは建築工事の工程管理、品質管理に万全を期しておりますが、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。

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。

(10) 住宅、不動産業界の動向について

土地の仕入について

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、事業用地の仕入れ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土地の仕入を行っております。近年、全国的な土地公示価格が上昇、土地の取引価格においても相対取引が減少し、入札による取引が増加していることから、土地の購入価格は年々高騰しております。このような土地価格の高騰により、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など、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においても、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。

建築の外部委託及び工程監理について

当社グループの事業における建築工事は、一部または全部を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、外部委託先への委託業者の競合が増加し、委託先が十分に確保できなくなり、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。

住宅業界の技術革新について

2021年10月閣議決定された「第6次エネルギー基本計画」において、「2030年度以降新築される住宅について、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギーハウス）基準の省エネルギー性能の確保を目指す」という政府の目標が宣言・公表されました。SDGsの観点から高付加価値を持つ住宅に対するニーズは大いに高まっております。また、省エネに加え、IoTを駆使したスマートハウスのニーズもあり、様々な新商品が市場に投入される傾向にあります。これら高付加価値の商品を導入する場合、建築コストの増加においては、販売価格への転嫁を行うこととなりますが、原価の高騰から販売価格への転嫁が難しい場合、また、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。

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利益率が悪くなります。また、新築住宅において、販売を外部へ委託する販売手法を採用する住宅会社が増加してきたことにより、競合が激化しております。当社は、マンション事業、住宅事業における販売を専門とする子会社の設立を行っておりますが、今後も引き続き外部業者への委託を継続していくため、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。

競合について

当社グループは、沖縄県を除く九州全域で事業展開しております。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、大変厳しい競争環境に晒されております。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、更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。

(11) 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2024年9月期において65.72%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だけであれば、総資産の16.73%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。

#### 4【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。

##### 財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度（以下「当期」という。）におけるわが国経済は、個人消費の回復やインバウンド需要の拡大、雇用や所得環境の改善がなされる一方、物価の高騰や金利の上昇、不安定な為替相場など引き続き先行き不透明な状況が継続しております。

そのような環境下における、当社事業エリアである九州・山口の不動産市況におきましては、円安に伴う資材の高騰に加え、熊本の半導体工場や大阪万博の会場等の建設ラッシュにおける資材の不足や高騰、更には働き方改革関連法に伴う「2024年問題」による人件費の高騰や建設工期の長期化等、建築原価は依然高止まりの状況にあります。また、円安による物価高の影響は続いており、実質賃金は低下している状況です。

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

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

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

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

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

2024年9月9日に「2024年9月期通期連結業績予想の修正に関するお知らせ」として、下方修正した業績予想を公表いたしました。当期最終月である9月に、売上計上が集中した分譲マンションの売上総利益率が上昇したこと、販売費及び一般管理費の抑制により、修正した業績目標を上回る数値となっております。

これらの結果、当連結会計年度における経営成績は、売上高37,097百万円（前期比3.7%増）、営業利益901百万円（同11.8%減）、経常利益647百万円（同19.9%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は413百万円（同21.8%減）となりました。

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

(マンション事業)

マンション事業におきましては、ファミリータイプとコンパクトタイプの分譲マンションを展開してまいりました。当期末時点での完成在庫は完売、また、当期には「サンパーク浅川ザ・タワー（福岡県北九州市、総戸数74戸）」、「サンパーク別府駅前レジデンス（大分県別府市、総戸数56戸）」、「サンパーク久留米城南レジデンス（福岡県久留米市、総戸数45棟）」など全10棟483戸が竣工し、当期末段階で完成済みであった完成在庫を含め488戸の引渡し完了いたしました。当期竣工物件においては、駅徒歩圏内の利便性の高い立地における土地仕入や、需要を捉えた販売価格の設定により、迅速に販売が進み、且つ高い利益率での販売ができております。

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

連結子会社である、マンション総合管理会社「大英リビングサポート株式会社」は、親会社の分譲マンション供給増加に伴い、分譲マンション等の管理戸数は4,463戸となっております。

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

(住宅事業)

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

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

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

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

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

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

これらの結果、住宅事業セグメントにおきましては、売上高20,938百万円（前期比5.4%増）、セグメント利益は398百万円（同44.1%減）となりました。

(その他事業)

鹿児島県鹿児島市における水道供給事業や自社保有不動産の不動産賃貸事業につきましては、売上高は78百万円(前期比7.3%増)、セグメント利益は8百万円(同71.8%減)となりました。

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41,675百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,846百万円増加いたしました。これら要因は、現金及び預金が前連結会計年度末に比べ、3,506百万円増加し11,332百万円に、仕掛物件の増加により、仕掛販売用不動産が1,622百万円増加し20,401百万円に、一方で竣工在庫の減少により販売用不動産が3,298百万円減少し6,971百万円になったことなどによるものです。

(負債)

当連結会計年度末における負債合計は33,419百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,499百万円増加いたしました。これは、支払手形及び買掛金が1,298百万円増加し5,609百万円に、短期借入金が1,983百万円減少し9,619百万円に、1年内返済予定の長期借入金が2,020百万円増加し7,679百万円になったことなどによるものです。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は8,255百万円となり、前連結会計年度末に比べ346百万円増加いたしました。これは前連結会計年度末に比べ、利益剰余金が親会社株主に帰属する当期純利益413百万円の計上及び配当金の支払い75百万円により減少し、総額で337百万円増加したことが主な変動要因であります。

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3,548百万円増加し、10,858百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、営業活動による資金の増加は、4,028百万円(前期は3,669百万円の減少)となりました。これは主に税金等調整前当期純利益644百万円、棚卸資産の減少額1,547百万円によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、投資活動による資金の減少は、352百万円(前期は704百万円の減少)となりました。これは主に定期預金の預入による支出137百万円、有形固定資産の取得による支出334百万円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、財務活動による資金の減少は、128百万円(前期は1,315百万円の増加)となりました。これは主に短期借入れによる収入21,714百万円及び短期借入金の返済による支出23,723百万円、長期借入れによる収入9,085百万円及び長期借入金の返済による支出7,137百万円によるものであります。

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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)		当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	
	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)
マンション事業	542	17,790,234	425	14,578,569
住宅事業	779	17,824,706	897	20,632,776
合計	1,321	35,614,940	1,322	35,211,344

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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)		当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	
	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)
マンション事業	480	15,815,527	488	16,080,571
住宅事業	836	19,870,008	943	20,938,197
その他	-	73,522	-	78,911
合計	1,316	35,759,058	1,431	37,097,680

(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。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、「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 (重要な会計上の見積り)」に記載しております。

## 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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	差額
	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
売上高	35,759,058	37,097,680	1,338,622(3.7%増)
売上総利益	6,651,600	6,368,930	282,670(4.2%減)
営業利益	1,021,567	901,210	120,356(11.8%減)
経常利益	808,857	647,575	161,282(19.9%減)
親会社株主に帰属する当期純利益	528,186	413,127	115,059(21.8%減)

## (売上高・売上総利益)

当連結会計年度の売上高は、37,097百万円(前期比3.7%増)、売上総利益は6,368百万円(前期比4.2%減)となりました。

主力商品である、分譲マンション及び分譲住宅の売上高は前年比概ね横ばいとなりましたが、新築住宅の価格高騰による中古物件の需要が拡大し、中古物件買取再販事業の販売件数が増加したことにより、全体の売上高は増加いたしました。

しかしながら、売上総利益につきましては、分譲住宅や土地分譲、中古物件の買取再販において、建築原価の高騰分を販売価格に一部転嫁できなかったことに加え、事業回転日数の短縮に向けた、保有戸数の適正化のため、価格の改定等を行い、完成在庫の販売強化を行ったことにより、売上総利益率が大幅に低下、前年を下回る結果となりました。

## (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、分譲マンションの大型物件の新規分譲がなかったことや、WEB集客の強化などに伴い、広告宣伝費が抑制できたこと、当社グループ会社の販売割合が増加したことにより販売手数料が抑制できたことなど、全体での経費の圧縮ができ、5,467百万円(前期比2.9%減)となりましたが、売上総利益率の低下に伴い、営業利益は901百万円(同11.8%減)となり、前期を大きく下回る結果となりました。

## (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、受取手数料等により、202百万円(前期比6.2%増)となりました。営業外費用につきましては、支払利息等により、456百万円(同13.1%増)となり、経常利益は647百万円(同19.9%減)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利益は0百万円(前期比54.4%減)、特別損失は3百万円(同247.7%増)となりました。以上の結果、親会社株主に帰属する当期純利益は413百万円(同21.8%減)となりました。

#### 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は全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更に強化し、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

当社は、「地域愛着経営」の経営方針の下、地元可愛され必要とされる企業となるため、安定した収益を確保することが重要であるという認識により、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5%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。

しかしながら、当期経常利益率は1.7%と目標数値を大きく下回っております。当社事業は約97%の売上を分譲業にて計上しており、外部環境の影響を非常に受けやすい業態です。外部環境の影響を受けにくい商材を確保するための新規事業、ストック事業の強化、全社的な販売費および一般管理費の抑制を図り経常利益を確保すること、更に滞留資金の長期化を避け資金の回転率を高めることにより、資金の有効的且つ効率化を鑑み、目標達成に努めてまいります。

当社はROA算出の基準として、当期純利益ではなく経常利益にて算出を行っております。

#### 5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

#### 6【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更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342百万円の設備投資を実施しました。

マンション事業において、第56期及び第57期以降に竣工予定の分譲マンションの販売開始に伴い、棟外モデルルームの開設、住宅事業において、居住用賃貸建物および宿泊施設で240百万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

2024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 (北九州市八幡西区)	全社	統括業務施設 販売設備	241,656	6,855	552,642 (9,777.94)	2,557	54,149	857,861	210 (52)
熊本店 (熊本県熊本市)	住宅事業	販売設備	101,785	-	147,040 (2,249.39)	-	363	249,188	23 (2)
ONESTOPイオンタウン 黒崎店 (福岡県北九州市)	住宅事業	販売設備	46,443	-	-	-	711	47,155	- (3)
八幡マンションギャ ラリー (福岡県北九州市)	マンション事業	販売設備	43,848	-	-	-	0	43,848	7 (10)
熊本ギャラリー (熊本県熊本市)	マンション事業	販売設備	50,209	-	-	-	389	50,599	- (-)

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品並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56,478千円であります。

##### (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

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2024年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2024年12月27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	3,312,000	3,312,000	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	3,312,000	3,312,000	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2024年12月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(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)	7,300 (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 109,500 (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組入額(円)	発行価格 634 資本組入額 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(2024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(2024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、提出日の前月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を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。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

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うえ、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、当社元取締役1名、当社従業員14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組入額	発行価格 794 資本組入額 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（2024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（2024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、提出日の前月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を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。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

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うえ、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 （注）6
新株予約権の数（個）	1,400 （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 21,000 （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組入額	発行価格 794 資本組入額 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（2024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（2024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、提出日の前月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を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。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

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うえ、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。
6. 付与対象者の権利行使により、本書提出日現在の「付与対象者の区分及び人数」は、当社従業員5名となっております。



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（注）6. 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組入額	発行価格 1,234 資本組入額 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（2024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（2024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、提出日の前月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を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。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

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うえ、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. 付与対象者の役職変更により、本書提出日現在の「付与対象者の区分及び人数」は、当社監査役1名、当社従業員5名となっております。

【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~ 2020年9月30日 (注)3.	4,500	3,256,500	1,426	317,576	1,426	219,576
2019年10月1日~ 2020年9月30日 (注)3.	18,000	3,274,500	6,186	323,762	6,186	225,762
2020年10月1日~ 2021年9月30日 (注)3.	12,000	3,286,500	3,804	327,566	3,804	229,566
2022年10月1日~ 2023年9月30日 (注)3.	10,500	3,297,000	3,328	330,895	3,328	232,895
2023年10月1日~ 2024年9月30日 (注)3.	15,000	3,312,000	4,755	335,650	4,755	237,650

(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】

2024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)	-	4	3	31	1	4	1,860	1,903	-
所有株式数(単元)	-	967	17	6,450	33	8	25,641	33,116	400
所有株式数の割合(%)	-	2.92	0.05	19.48	0.10	0.02	77.43	100.00	-

( 6 ) 【大株主の状況】

2024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	1,056	31.89
一ノ瀬 知子	福岡県北九州市八幡西区	756	22.83
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	612	18.49
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	82	2.48
末松 國彦	福岡県行橋市	79	2.38
大園 英彦	福岡県北九州市八幡西区	55	1.66
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	36	1.10
若杉 精三郎	大分県別府市	33	1.00
株式会社福岡銀行	福岡県福岡市中央区天神2丁目13-1	30	0.90
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	30	0.90
計	-	2,771	83.67

(注)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については、小数点以下第3位を切り捨てしております。

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

2024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 3,311,600	33,116	-
単元未満株式	普通株式 400	-	-
発行済株式総数	3,312,000	-	-
総株主の議決権	-	33,116	-

【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】

当社は、剰余金の配当、自己株式の取得等、会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令の別段の定めがある場合を除き、取締役会の決議により定める旨定款に定めております。また、当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要な政策と位置付け、配当に関しましては、経営環境の変化や中長期的視野に立ったうえでの今後の事業展開、更には企業体質の強化等を総合的に勘案のうえで、安定的かつ継続的な配当を実施していく方針であります。

配当金は、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うこととしております。なお、当社は会社法第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、期末配当ともに取締役会であります。

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23円の配当（うち中間配当11円）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22.4%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まい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	配当金の総額（百万円）	1株当たりの配当額（円）
2024年4月15日取締役会決議	36	11
2024年10月18日取締役会決議	39	12

## 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、当社グループ役員全員において、「人を大切にする、洗刺としている、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「大英パリュー」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繋がり、ひいてはステークホルダーの満足と信頼を得ることに繋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6名（うち社外取締役2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もと、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2名を含む6名の取締役で構成されております。取締役会の議長は、代表取締役社長一ノ瀬謙二が務めております。その他の構成員は、代表取締役会長大園信、専務取締役茅原嘉晃、取締役岡本達暁、社外取締役幸田昌則、社外取締役野中宏之であります。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。

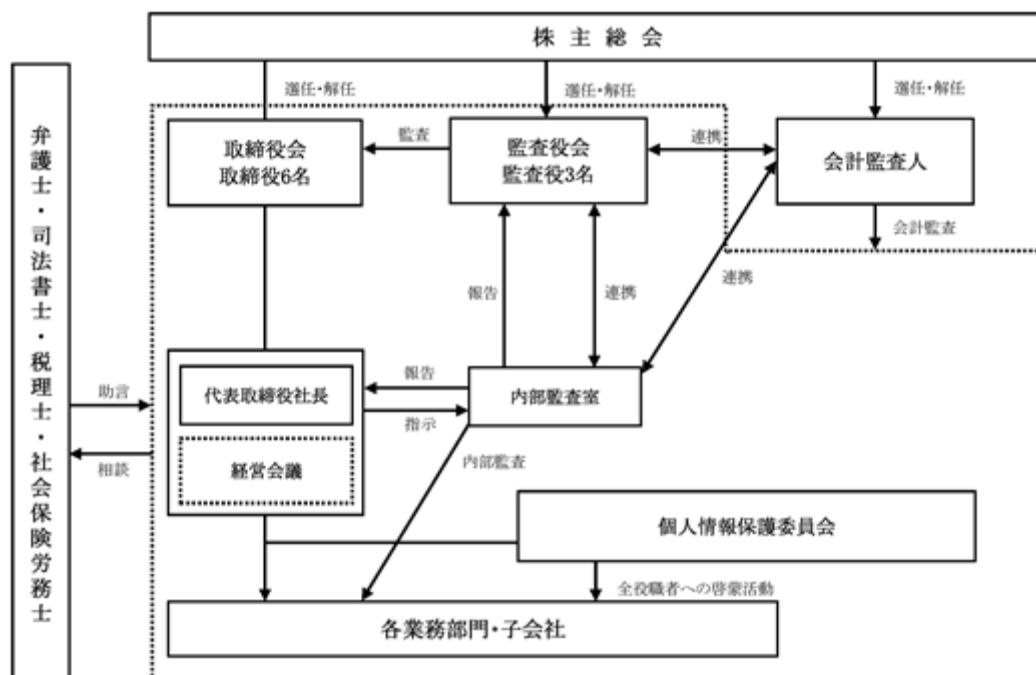
監査役会は、有価証券報告書提出日現在で社外監査役3名にて構成されております。監査役の議長は常勤監査役柴田英紀が務めております。その他の構成員は、監査役佐藤為昭、竹尾祐幸であります。監査役会は、原則として月1回の定時開催のほか、必要に応じて随時開催しております。監査役は、監査役会及び取締役会に出席するほか、常勤監査役は毎月開催される常勤取締役が開催する経営会議及び幹部職員で構成される部長会議等の重要な会議に出席し、業務全般の執行状況について監視できる体制となっております。また、内部監査室を設置し、監査役と連携を密にとり、各事業部門及び子会社を対象に、業務活動の妥当性、適法性について内部監査を実施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

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6名で構成され、社外取締役2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もと、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。

#### 基本方針

当社グループは、金融商品取引法に基づく内部統制報告制度への対応を、企業基盤強化のインフラ整備の一環として位置づけ、組織の業務全体に係る財務情報を集約したものである財務報告の信頼性を確保するために、当該財務報告に係る内部統制の有効かつ効率的な整備・運用及び評価を行うものとする。

#### 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、全社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など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おそ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、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時は、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、または発見した時は、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時は、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、社内では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、社長室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、社内には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もと、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。

#### 八．責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役および各監査役は、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、同法第425条第1項に規定する最低責任限度額としております。

#### 二．役員等賠償責任保険契約の内容と概要等

当社は、保険会社との間で会社法第430条の3第1項の役員等賠償責任保険契約を締結しており、同保険の被保険者の範囲は、当社および当社の子会社における役員および監査役、執行役員、退任後の役員となります。保険料は全額当社が負担しており、被保険者の職務の執行に起因して提訴された会社訴訟、株主代表訴訟、第三者訴訟などにより請求された損害賠償金および訴訟費用等が、同保険により補償されます。ただし、当該保険契約によって被保険者である役員等の職務執行における適正性が損なわれないようにするための措置として、被保険者が違法に利益または便宜を得たこと、犯罪行為、不正行為、詐欺行為並びに法令、規約または取締役規程に違反すると認識しながら行った行為に起因する損害賠償は、上記保険の補償対象外となっております。

#### ホ．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。

#### ヘ．株主総会決議事項を取締役会で決議することができる事項

##### 1．自己株式の取得

当社は、自己株式の取得について機動的に行うことを可能とするため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得できる旨を定款で定めております。

##### 2．剰余金の配当等

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定める旨定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会の権限とすることにより、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。

#### ト．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。

#### チ．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。

#### リ．取締役会の活動状況

当事業年度において当社は取締役会を月1回開催しており、個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
大園 信	14回	14回
一ノ瀬 謙二	14回	14回
茅原 嘉晃	14回	14回
岡本 達暁	14回	14回
幸田 昌則	14回	14回
野中 宏之	10回	10回

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性9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)
代表取締役会長	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 2010年6月 ㈱リビングサポート代表取締役社長就任 2014年12月 大英ソーラー㈱取締役就任(現任) 2017年12月 ㈱大英工務店代表取締役社長就任 2022年10月 取締役会長就任 2022年12月 代表取締役会長就任(現任)	(注) 4	1,056,400
代表取締役社長 内部監査室 担当役員	一ノ瀬 謙二	1980年8月2日生	2003年9月 当社入社 2012年10月 不動産事業部部長 2013年10月 常務取締役就任 管理本部部長 2016年10月 不動産流通事業部事業部長 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 マンション事業本部部長 兼販売戦略準備室室長 2020年10月 マンション事業本部担当役員 2021年10月 専務取締役就任兼管理本部担当役員 2022年10月 代表取締役社長就任(現任) 2022年12月 ㈱大英工務店代表取締役社長就任 (現任) 大英リビングサポート㈱取締役就任 (現任) 2023年10月 社長室担当役員 内部監査室担当役員(現任)	(注) 4	4,185
専務取締役 戸建事業本部兼 建築本部兼 マンション事業本部 担当役員	茅原 嘉晃	1976年7月16日生	2000年4月 当社入社 2013年10月 企画開発部部長 2014年10月 マンション事業部事業部長 兼マンション企画部部長 2015年4月 株式会社リビングサポート マンション管理部部長 2016年10月 土地活用事業部部長 2017年3月 取締役就任 2019年10月 戸建事業本部部長兼事業統括部部長 2020年10月 事業企画部部長 2021年10月 常務取締役就任 ㈱大英不動産販売代表取締役就任 ㈱大英工務店取締役就任(現任) 2022年10月 専務取締役就任(現任) 新規事業開発本部担当役員兼本部長 兼街づくり事業本部担当役員 2023年10月 戸建事業本部担当役員(現任) 建築本部担当役員(現任) 2024年9月 ㈱大英不動産販売取締役就任(現任) 2024年10月 マンション事業本部担当役員(現任)	(注) 4	9,975

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 経営企画室室長	岡本 達暁	1974年5月5日生	<p>1997年4月 当社入社</p> <p>2009年10月 マンション事業部事業部長</p> <p>2014年4月 マンション営業部部長兼 営業企画部部長</p> <p>2014年10月 住宅事業部事業部長兼住宅企画部部長</p> <p>2015年10月 建築開発部部長</p> <p>2016年10月 管理本部部長兼秘書室室長</p> <p>2017年3月 取締役就任(現任)</p> <p>2018年7月 IT推進部部長</p> <p>2019年7月 情報企画部部長</p> <p>2021年10月 マンション事業本部担当役員 ㈱大英エステート代表取締役就任 大英リビングサポート㈱ 取締役就任</p> <p>2022年10月 すまいサポート事業本部担当役員 兼本部長</p> <p>2022年12月 大英リビングサポート㈱ 代表取締役就任</p> <p>2023年10月 マンション事業本部担当役員</p> <p>2024年9月 大英リビングサポート㈱取締役就任 (現任) ㈱大英エステート取締役就任(現任)</p> <p>2024年10月 経営企画室室長(現任)</p>	(注) 4	9,975
取締役	幸田 昌則	1943年2月3日生	<p>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</p> <p>1989年4月 ㈱ネットワーク88設立 代表取締役就任(現任)</p> <p>2009年10月 ㈱コスモスイニシア社外取締役就任</p> <p>2011年6月 ㈱スペースデザイン社外取締役就任</p> <p>2015年3月 当社社外取締役就任(現任)</p> <p>2017年3月 エリアリンク㈱社外取締役就任(現 任)</p>	(注) 4	-
取締役	野中 宏之	1965年8月2日生	<p>1989年4月 ㈱福岡銀行入行</p> <p>2004年2月 同行総合企画部主任調査役就任</p> <p>2009年10月 同行融資第二部部長代理就任</p> <p>2011年4月 同行名古屋支店長就任</p> <p>2014年4月 同行八幡支店長就任</p> <p>2016年4月 同行小倉支店長就任</p> <p>2018年4月 同行博多駅前支店長就任</p> <p>2020年4月 同社執行役員就任 同行黒崎支店長委嘱</p> <p>2023年4月 同行常務執行役員就任(現任) 北九州本部長委嘱 一般社団法人北九州銀行協会代表理事 就任(現任) 一般社団法人西日本工業倶楽部監事 就任(現任) 北九州商工会議所常議員就任(現任) ㈱北九州パワー取締役就任 (現任) 財団法人北九州国際交流協会監事就任 (現任)</p> <p>2023年5月 社団法人北九州貿易協会監事就任 (現任)</p> <p>2023年12月 当社社外取締役就任(現任)</p>	(注) 4	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役	柴田 英紀	1951年7月3日生	1976年4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 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	(注) 5	-
監査役	竹尾 祐幸	1958年9月19日生	1983年4月 ㈱福岡相互銀行（旧福岡シティ銀行、現㈱西日本シティ銀行）入行 2011年12月 同行執行役員総務部長就任 2013年4月 同行常務執行役員総務部長就任 2013年5月 同行常務執行役員本店営業部長兼福岡支店長就任 2016年6月 同行取締役常務執行役員就任 2016年10月 ㈱西日本フィナンシャルホールディングス取締役執行役員就任 2018年6月 同社執行役員就任（現任） 2019年5月 株式会社ブレナス取締役監査等委員就任（現任） 2020年4月 ㈱西日本シティ銀行取締役常務執行役員北九州・山口代表就任 2020年6月 同行取締役専務執行役員北九州・山口代表就任 2021年6月 同行代表取締役副頭取就任（現任） 大石産業株式会社取締役監査等委員就任（現任） 2022年12月 当社監査役就任（現任）	(注) 5	-
計					1,080,535

- (注) 1. 代表取締役社長一ノ瀬 謙二は、代表取締役会長大園 信の二親等内の親族であります。
2. 取締役幸田 昌則、野中 宏之は、社外取締役であります。
3. 監査役柴田 英紀、佐藤 爲昭、竹尾 祐幸は、社外監査役であります。
4. 2024年12月26日開催の定時株主総会の終結の時から、2025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. 2022年12月26日開催の定時株主総会の終結の時から、2026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。
6. 大園 信、一ノ瀬 謙二、茅原 嘉晃、岡本 達暁、幸田 昌則、野中 宏之は2024年12月26日開催の定時株主総会における取締役選任議案の承認を経て再任されました。

## 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、野中宏之を社外取締役として選任しており、柴田英紀、佐藤爲昭及び竹尾祐幸の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、長年にわたる不動産経営コンサルタントとしての不動産市況の分析や戦略等の経験・知識を豊富に有しており、当社の主幹事業の不動産市況における適切な助言や意見をいただき、当社の経営に活かすため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ユウハチと、不動産市況や不動産業界の動向等の情報提供を受ける契約を締結しております。

同じく社外取締役の野中宏之は、長年における金融機関のマネジメント経験、多種多様な企業の社外取締役を歴任しており、豊富な経験と高い見識を有しており、外部の視点からの有益且つ客観的な意見を期待し、社外取締役に選任しております。尚、同氏が常務執行役員を務める㈱福岡銀行は、当社が運転資金及びプロジェクト融資を受ける金融機関のひとつであります。

また、社外監査役柴田英紀は、長年における金融機関マネジメント経験を活かし、豊富な経験と高い見識を有しており、外部の視点から有益な意見をいただいているほか、経営陣から独立した客観的視点に基づく実効性の高い経営の監査とチェック機能を担うことにより、当社グループの企業価値向上に資することを期待したため、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爲昭は、公認会計士の資格を有しており、多種多様な企業の社外取締役を歴任していることから、経営経験と幅広い専門的知識を活かし、経営陣から独立した客観的視点に基づく実効性の高い経営の監査とチェック機能、特に当社の財務・会計分野への提言を担うことにより、当社グループの企業価値向上に資することを期待したため、社外監査役に選任しております。

同じく社外監査役竹尾祐幸は、長年における金融機関マネジメント経験、多種多様な企業の社外取締役を歴任しており、外部からの視点と併せ、当社の現場の動向に目を向けた有益な意見をいただいているほか、経営陣から独立した客観的視点に基づく実効性の高い経営の監査とチェック機能を担うことにより、当社グループの企業価値向上に資することを期待し社外監査役に選任しております。尚、同氏が代表取締役副頭取を務める㈱西日本シティ銀行は、当社が運転資金及びプロジェクト融資を受ける金融機関のひとつであります。

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益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ともに、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名で構成されております。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。が、個々の監査役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
柴田 英紀	13回	13回
佐藤 爲昭	13回	13回
竹尾 祐幸	13回	13回

監査役会は監査の方針及び各監査役の業務分担を定め、当社のコーポレート・ガバナンスや会計監査人による会計監査の相当性等を主な検討事項としております。

常勤監査役は、取締役等との意思疎通、取締役会その他重要な会議への出席、稟議書類等の重要な決裁書類の閲覧、監査法人および内部監査室との打ち合わせによる情報共有等を実施しております。

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。監査役佐藤爲昭は、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、監査役竹尾祐幸は、金融機関における長年の経験を有し、多種多様な企業の社外取締役を歴任しており、客観的な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。

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うえ、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. 継続監査期間

8年間

c. 業務を執行した公認会計士

指定社員 業務執行社員 大神 匡

指定社員 業務執行社員 植木 貴宣

d. 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8名、公認会計士試験合格者等3名、その他2名であります。

e. 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。

f. 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」を踏まえて行っており、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	28,126	-	28,400	-
連結子会社	-	-	-	-
計	28,126	-	28,400	-

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

当社は、2021年2月10日の取締役会において、「取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針」を決議しておりましたが、2023年12月4日の取締役会において、より業績に連動した取締役の報酬とするため「取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針」を変更しており、2023年10月に遡りその報酬金額を適用いたしております。なお、2018年12月21日開催の第50期定時株主総会において、取締役の報酬限度額は年額250百万円以内（ただし、使用人分給とは含まない。）、監査役の報酬限度額は年額40百万円以内と決議されております。

また、取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法および決定された報酬等の内容が当該決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。



(a) 基本方針

当社の取締役の報酬は、企業価値の持続的な向上を図るインセンティブとして十分に機能するよう業績を鑑みた報酬体系とし、個々の取締役の報酬の決定に際しては各職責を踏まえた適正な水準とすることを基本方針とする。

(b) 基本報酬（金銭報酬）の個人別報酬額の決定に関する方針

（報酬等を与える時期または条件の決定に関する方針を含む。）

当社の取締役の基本報酬は、月例の固定報酬として支給する。役位、職責に応じて他社水準、従業員給与の水準をも考慮しながら、総合的に勘案して標準報酬額を決定し、その標準報酬額のうち代表取締役は6割、取締役は7割を基本報酬とする。

(c) 業績連動報酬の内容および額の決定に関する方針

（報酬等を与える時期または条件の決定に関する方針を含む。）

業績連動報酬は、標準報酬額のうち代表取締役は4割、取締役は3割の現金報酬とし、各事業年度の業績向上に対する意識を高めるため業績指標（KPI）を反映させ、目標とする経常利益率に対する達成度合いに応じて算出した額とし、月割りして基本報酬額と共に月例で支給する。

(d) 基本報酬の額、業績連動報酬の額の取締役の個人別の報酬等の額に対する割合の決定に関する方針

取締役の報酬割合については、上記にも記載をした通り、標準報酬額のうち6～7割を基本報酬、3～4割を業績連動報酬（代表取締役、取締役それぞれに設定）としており、業績連動報酬は目標とする経常利益率に対する達成度合いに応じて算出されるため、達成度合いが高い程業績連動報酬のウェイトが高まる構成としている。

なお、業績連動報酬額の算定基礎として連結経常利益率を適用した理由としては、当該連結経常利益率が当社の経営実績を端的に示しており、業績連動報酬の算定指標に最も相応しいものと判断したためであります。また、業績連動報酬額の基準においては、同業他社等の利益水準を勘案した適切な水準を設定しております。当事業年度の連結経常利益率は、1.7%（前年度2.3%）であります。

(e) 取締役、監査役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

個人別の報酬額については、取締役会決議にもとづき、代表取締役社長が、その具体的内容について委任を受けるものとし、その権限の内容は、各取締役の基本報酬の額のおよび業績連動報酬の決定とする。

なお、同氏に本権限を委任した理由は、当社全体の業績を俯瞰しつつ、総合的かつ客観的に役員を評価し、役員の報酬額を決定できると判断したためであります。

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	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役（社外取締役を除く。）	79,355	62,160	9,111	8,084	-	4
監査役（社外監査役を除く。）	-	-	-	-	-	-
社外役員	22,800	22,800	-	-	-	6

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	29,560
非上場株式以外の株式	5	10,128

(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、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 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 (注)	無
	7,768	8,130		
(株)ふくおかフィナン シャルグループ	473	473	協力関係の維持・強化 (注)	無
	1,736	1,692		
穴吹興産(株)	200	200	業界情報の収集のため (注)	無
	405	400		
(株)グランディーズ	100	100	業界情報の収集のため (注)	無
	146	35		
フジ住宅(株)	100	100	業界情報の収集のため (注)	無
	71	73		

(注) 定量的な保有効果の記載は困難であるため記載しておりません。なお、保有の合理性の検証については、「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」に記載のとおりです。

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（2023年10月1日から2024年9月30日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2023年10月1日から2024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 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1 7,826,616	1 11,332,723
売掛金	55,094	45,910
販売用不動産	1 10,270,334	1 6,971,641
仕掛販売用不動産	1 18,778,969	1 20,401,293
未成工事支出金	7,484	7,072
原材料及び貯蔵品	5,416	7,103
その他	684,910	492,210
流動資産合計	37,628,826	39,257,955
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,856,927	1,896,412
減価償却累計額	907,168	1,073,536
建物及び構築物(純額)	1 949,758	1 822,875
機械装置及び運搬具	71,930	79,430
減価償却累計額	50,191	54,975
機械装置及び運搬具(純額)	21,739	24,454
土地	1 759,858	1 867,201
リース資産	19,474	19,474
減価償却累計額	15,582	16,916
リース資産(純額)	3,892	2,557
建設仮勘定	9,690	1 229,094
その他	195,829	197,219
減価償却累計額	158,505	167,666
その他(純額)	37,324	29,553
有形固定資産合計	1,782,263	1,975,737
無形固定資産		
その他	52,335	37,966
無形固定資産合計	52,335	37,966
投資その他の資産		
投資有価証券	40,012	39,868
繰延税金資産	239,786	225,803
その他	85,848	138,208
投資その他の資産合計	365,647	403,879
固定資産合計	2,200,246	2,417,582
資産合計	39,829,073	41,675,538

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形及び買掛金	4,310,605	5,609,196
短期借入金	1,211,603,275	1,29,619,686
1年内返済予定の長期借入金	1,25,658,716	1,27,679,523
リース債務	1,441	1,441
未払法人税等	108,086	108,578
賞与引当金	166,329	154,232
株主優待引当金	1,870	2,449
資産除去債務	29,570	41,891
その他	2,012,202	2,270,559
流動負債合計	23,892,097	25,487,559
<b>固定負債</b>		
長期借入金	1,27,555,544	1,27,457,484
リース債務	2,882	1,441
役員退職慰労引当金	156,605	164,690
完成工事補償引当金	123,546	120,632
退職給付に係る負債	51,785	60,358
資産除去債務	97,788	88,114
その他	39,564	39,335
固定負債合計	8,027,717	7,932,056
負債合計	31,919,814	33,419,615
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	330,895	335,650
資本剰余金	232,895	237,650
利益剰余金	7,342,869	7,680,165
株主資本合計	7,906,660	8,253,466
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	2,598	2,456
その他の包括利益累計額合計	2,598	2,456
純資産合計	7,909,258	8,255,922
負債純資産合計	39,829,073	41,675,538

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】  
【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
売上高	1 35,759,058	1 37,097,680
売上原価	2 29,107,457	2 30,728,750
売上総利益	6,651,600	6,368,930
販売費及び一般管理費	3 5,630,033	3 5,467,719
営業利益	1,021,567	901,210
営業外収益		
受取利息	33	241
受取配当金	812	866
受取手数料	106,307	104,632
その他	83,886	97,149
営業外収益合計	191,039	202,890
営業外費用		
支払利息	373,911	407,300
その他	29,838	49,225
営業外費用合計	403,749	456,526
経常利益	808,857	647,575
特別利益		
固定資産売却益	4 1,295	4 591
特別利益合計	1,295	591
特別損失		
固定資産除却損	5 1,052	5 3,658
特別損失合計	1,052	3,658
税金等調整前当期純利益	809,100	644,508
法人税、住民税及び事業税	230,656	217,335
法人税等調整額	50,257	14,045
法人税等合計	280,913	231,380
当期純利益	528,186	413,127
親会社株主に帰属する当期純利益	528,186	413,127

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
当期純利益	528,186	413,127
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,513	142
その他の包括利益合計	1, 2 3,513	1, 2 142
包括利益	531,700	412,985
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	531,700	412,985
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

（単位：千円）

	株主資本				その他の包括利益累計額		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	その他の包括 利益累計額合計	
当期首残高	327,566	229,566	6,916,629	7,473,763	915	915	7,472,848
当期変動額							
新株の発行	3,328	3,328		6,657			6,657
剰余金の配当			101,947	101,947			101,947
親会社株主に帰属する当期純利益			528,186	528,186			528,186
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					3,513	3,513	3,513
当期変動額合計	3,328	3,328	426,239	432,896	3,513	3,513	436,409
当期末残高	330,895	232,895	7,342,869	7,906,660	2,598	2,598	7,909,258

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

（単位：千円）

	株主資本				その他の包括利益累計額		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	その他の包括 利益累計額合計	
当期首残高	330,895	232,895	7,342,869	7,906,660	2,598	2,598	7,909,258
当期変動額							
新株の発行	4,755	4,755		9,510			9,510
剰余金の配当			75,831	75,831			75,831
親会社株主に帰属する当期純利益			413,127	413,127			413,127
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					142	142	142
当期変動額合計	4,755	4,755	337,296	346,806	142	142	346,664
当期末残高	335,650	237,650	7,680,165	8,253,466	2,456	2,456	8,255,922



## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

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

【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 4社

主要な連結子会社の名称

大英リビングサポート株式会社

株式会社大英工務店

株式会社大英エステート

株式会社大英不動産販売

(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

すべての連結子会社の事業年度の末日は、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

市場価格のない株式等以外のもの

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)を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

ロ 棚卸資産

(イ) 販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金、原材料

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) 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。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに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

□ 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 株主優待引当金

株主優待制度に基づく費用発生に備えるため、翌連結会計年度に発生すると見込まれる額を計上しております。

ハ 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。

ニ 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。

(4) 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。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

主要事業であります不動産売買事業において、顧客との不動産売買契約に基づいて、物件の引渡しを行う履行義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

なお、不動産賃貸収入については、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」が適用されるため、「顧客との契約から生じる収益」の範囲外としております。

(6) 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。

(7) 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

資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は当連結会計年度の費用として処理しております。

(重要な会計上の見積り)

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	10,270,334	6,971,641
仕掛販売用不動産	18,778,969	20,401,293
売上原価(棚卸資産評価損)	141,582	127,762

(2) 会計上の見積りの内容について連結財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

算出方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により評価しており、当連結会計年度末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって連結貸借対照表価額としております。

主要な仮定

正味売却価額は、同一プロジェクトの直近での販売実績価格や類似する不動産の近隣相場等を勘案して販売見込額として見積り、その見積額から現時点で見込まれる追加販売経費等を控除した額を正味売却価額として算出しております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

今後の競合他社との競争による販売価格の下落や原材料・資材価格等の建築コストの高騰等により、翌連結会計年度の連結財務諸表に影響を与える可能性があります。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針28号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

2018年2月に企業会計基準第28号「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等(以下「企業会計基準第28号等」)が公表され、日本公認会計士協会における税効果会計に関する実務指針の企業会計基準委員会への移管が完了されましたが、その審議の過程で、次の2つの論点において、企業会計基準第28号等の公表後に改めて検討を行うこととされていたものが、審議され、公表されたものであります。

- ・税金費用の計上区分(その他の包括利益に対する課税)
- ・グループ法人税制が適用される場合の子会社株式等(子会社株式又は関連会社株式)の売却に係る税効果

(2) 適用予定日

2025年9月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会) 等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028年9月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であり、

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「違約金収入」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「営業外収益」の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」に表示していた「違約金収入」20,089千円、「その他」63,797千円は、「その他」83,886千円として組み替えております。

(追加情報)

該当事項はありません。

(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 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
現金及び預金	121,413千円	73,763千円
販売用不動産	1,271,437	865,281
仕掛販売用不動産	10,047,109	12,655,315
建物及び構築物	270,905	257,300
土地	505,043	579,314
建設仮勘定	-	182,264
計	12,215,908	14,613,240

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
短期借入金	7,306,055千円	6,650,970千円
1年内返済予定の長期借入金	3,894,759	6,793,327
長期借入金	6,423,521	6,662,556
計	17,624,335	20,106,854

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13行と当連結会計年度は取引銀行14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 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024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	18,051,580千円	22,451,000千円
借入実行残高	11,498,843	11,238,994
差引額	6,552,737	11,212,006

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
	141,582千円	127,762千円

3 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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
広告宣伝費	680,014千円	600,403千円
販売手数料	955,424	869,654
販売促進費	491,074	413,126
給料及び手当	1,085,046	1,192,594
賞与引当金繰入額	148,362	133,714
退職給付費用	19,944	26,306
役員退職慰労引当金繰入額	5,150	8,084
完成工事補償引当金繰入額	16,562	28,480
株主優待引当金繰入額	1,870	2,449
減価償却費	240,206	275,099

4 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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
土地	49千円	- 千円
建物及び構築物	597	-
機械装置及び運搬具	648	-
その他	-	591
計	1,295	591

5 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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
建物及び構築物	73千円	3,658千円
ソフトウェア	978	-
その他	0	0
計	1,052	3,658

(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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	5,048千円	204千円
組替調整額	-	-
計	5,048	204
税効果調整前合計	5,048	204
税効果額	1,534	62
その他の包括利益合計	3,513	142

2 その他の包括利益に係る税効果額

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
その他有価証券評価差額金：		
税効果調整前	5,048千円	204千円
税効果額	1,534	62
税効果調整後	3,513	142
その他の包括利益合計		
税効果調整前	5,048	204
税効果額	1,534	62
税効果調整後	3,513	142



(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023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)	3,286,500	10,500	-	3,297,000
合計	3,286,500	10,500	-	3,297,000
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10,500株は、ストック・オプションの行使による増加10,500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
2022年10月19日 定時取締役会	普通株式	65,730	20	2022年9月30日	2022年12月27日
2023年4月17日 定時取締役会	普通株式	36,217	11	2023年3月31日	2023年6月6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
2023年10月16日 定時取締役会	普通株式	39,564	利益剰余金	12	2023年9月30日	2023年12月27日

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024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）	3,297,000	15,000	-	3,312,000
合計	3,297,000	15,000	-	3,312,000
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15,000株は、ストック・オプションの行使による増加15,000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
2023年10月16日 定時取締役会	普通株式	39,564	12	2023年9月30日	2023年12月27日
2024年4月15日 定時取締役会	普通株式	36,267	11	2024年3月31日	2024年6月6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
2024年10月18日 定時取締役会	普通株式	39,744	利益剰余金	12	2024年9月30日	2024年12月27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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
現金及び預金勘定	7,826,616千円	11,332,723千円
預入期間が3か月を超える定期預金	515,808	473,846
現金及び現金同等物	7,310,808	10,858,876

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として、全社における事務・通信機器であります。

リース資産の減価償却の方法

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(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リースのうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
1年内	15	20
1年超	6	20
合計	21	41

(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。

借入金は主にプロジェクト資金、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、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・支払い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、市場価格のない株式等は含まれておりません（注）2.参照）。

前連結会計年度（2023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)
投資有価証券	10,332	10,332	-
資産計	10,332	10,332	-
長期借入金(1年内返済予定を含む)	13,214,260	13,198,152	16,108
負債計	13,214,260	13,198,152	16,108

当連結会計年度（2024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)
投資有価証券	10,128	10,128	-
資産計	10,128	10,128	-
長期借入金(1年内返済予定を含む)	15,137,007	15,109,625	27,382
負債計	15,137,007	15,109,625	27,382

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

現金及び預金、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、注記を省略しております。

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。

負 債

支払手形及び買掛金、短期借入金

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、注記を省略しております。

長期借入金(1年内返済予定を含む)

長期借入金の時価は、元利金の合計額を、同様の新規借入金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. 市場価格のない株式等

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
非上場株式	29,680	29,740
出資金	460	51,470

非上場株式、出資金については、「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(2023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	7,826,616	-	-	-
売掛金	55,094	-	-	-
合計	7,881,711	-	-	-

当連結会計年度(2024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	11,332,723	-	-	-
売掛金	45,910	-	-	-
合計	11,378,633	-	-	-

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(2023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	11,603,275	-	-	-	-	-
長期借入金	5,658,716	6,101,897	998,080	129,961	36,445	289,159
合計	17,261,991	6,101,897	998,080	129,961	36,445	289,159

当連結会計年度(2024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	9,619,686	-	-	-	-	-
長期借入金	7,679,523	4,561,537	1,668,001	812,924	38,602	376,419
合計	17,299,210	4,561,537	1,668,001	812,924	38,602	376,419

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産または負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品  
前連結会計年度(2023年9月30日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券	10,332	-	-	10,332

当連結会計年度(2024年9月30日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券	10,128	-	-	10,128

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品  
前連結会計年度(2023年9月30日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	13,198,152	-	13,198,152

当連結会計年度(2024年9月30日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	15,109,625	-	15,109,625

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

・投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

・長期借入金

元利金の合計額を新規に同様の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、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)  
その他有価証券

前連結会計年度(2023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	10,332	6,599	3,733
	小計	10,332	6,599	3,733
合計		10,332	6,599	3,733

(注)非上場株式(連結貸借対照表計上額29,680千円)については、市場価格のない株式等のため、記載しておりません。

当連結会計年度(2024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	10,128	6,599	3,528
	小計	10,128	6,599	3,528
合計		10,128	6,599	3,528

(注)非上場株式(連結貸借対照表計上額29,740千円)については、市場価格のない株式等のため、記載しておりません。



(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及び企業型確定拠出年金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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
退職給付に係る負債の期首残高	45,689千円	51,785千円
退職給付費用	8,946	11,324
退職給付の支払額	2,851	2,750
退職給付に係る負債の期末残高	51,785	60,358

(2) 退職給付債務及び年金資産の期末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 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
非積立型制度の退職給付債務	51,785千円	60,358千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	51,785	60,358
退職給付に係る負債	51,785	60,358
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	51,785	60,358

(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 8,946千円 当連結会計年度 11,324千円

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10,997千円、当連結会計年度14,982千円であります。

(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（2024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	-	-
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	-
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	124,500	67,500
権利確定	-	-
権利行使	15,000	-
失効	-	-
未行使残	109,500	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	-	-
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	-
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	21,000	40,500
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	-	-
未行使残	21,000	40,500

(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)	990	-
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	49,200千円
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	5,340千円

(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 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
<b>繰延税金資産</b>		
減価償却超過額	45,595千円	58,328千円
役員退職慰労引当金	47,608	50,065
完成工事補償引当金	37,558	36,672
賞与引当金	51,118	47,063
棚卸資産評価損	43,041	32,823
減損損失	26,973	27,851
資産除去債務	38,717	39,521
未払事業税	10,723	8,443
連結会社内部取引消去	4,358	1,064
その他	70,441	59,364
繰延税金資産小計	376,135	361,198
評価性引当額	121,767	124,245
繰延税金資産合計	254,367	236,953
<b>繰延税金負債</b>		
資産除去債務に対応する除去費用	13,446	10,077
その他有価証券評価差額金	1,134	1,072
繰延税金負債合計	14,581	11,149
繰延税金資産の純額	239,786	225,803

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 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
法定実効税率 (調整)	30.4%	30.4%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6	0.6
住民税均等割	0.7	0.8
留保金課税	3.2	1.6
過年度法人税等	-	1.8
評価性引当額の増減	3.8	0.4
税額控除	4.1	0.2
その他	0.1	0.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率	34.7	35.9

(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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
期首残高	118,392千円	127,358千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	29,327	8,030
時の経過による調整額	392	193
資産除去債務の履行による減少額	20,753	5,576
期末残高	127,358	130,005

(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。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「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 (5) 重要な収益及び費用の計上基準」に同様の内容を記載しているため記載を省略しております。

3. 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

前連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

(単位:千円)

	当連結会計年度 期首残高	当連結会計年度 期末残高
顧客との契約から生じた債権	56,009	55,013
契約負債	777,797	1,098,969

連結貸借対照表上、流動負債「その他」に計上しております契約負債は、主にマンション事業、住宅事業において顧客との契約に基づく支払条件により顧客から受け取った前受金に関連するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度に認識した収益の額のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、622,160千円であります。

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

(単位:千円)

	当連結会計年度 期首残高	当連結会計年度 期末残高
顧客との契約から生じた債権	55,013	45,910
契約負債	1,098,969	963,140

連結貸借対照表上、流動負債「その他」に計上しております契約負債は、主にマンション事業、住宅事業において顧客との契約に基づく支払条件により顧客から受け取った前受金に関連するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度に認識した収益の額のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、669,759千円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は、以下のとおりであります。

前連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

1年以内 10,164,263千円

1年超 5,415,639千円

当該履行義務は、主として不動産販売におけるマンション事業及び住宅事業等に関するものであります。

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

1年以内 16,078,480千円

1年超 657,164千円

当該履行義務は、主として不動産販売におけるマンション事業及び住宅事業等に関するものであります。

(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、取扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社グループは、事業別のセグメントから構成されており、「マンション事業」、「住宅事業」の2つを報告セグメントとしております。

「マンション事業」は、新築分譲マンションの販売を行うマンション分譲事業、分譲マンションの販売を専属で行う分譲マンション販売事業、分譲マンション管理事業を行っております。「住宅事業」は、新築分譲一戸建の販売を行う分譲住宅事業、住宅の販売を専属で行う住宅販売事業を中心に、宅地を分譲する土地分譲事業、当社でリフォームを行った中古住宅の販売を行う不動産流通事業、新築タウンハウスや投資用戸建賃貸、大型の土地分譲事業、その他当社で入手する土地情報の活用を行う土地活用事業、また行政や他業種との連携による街の再生等を行う街づくり事業、その他不動産仲介やリフォームなど幅広く行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報並びに収益の分解情報

前連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント			その他 (注)1	合計
	マンション事業	住宅事業	計		
売上高					
顧客との契約から生じる収益	15,815,527	19,870,008	35,685,536	44,181	35,729,717
その他の収益(注)2	-	-	-	29,341	29,341
外部顧客への売上高	15,815,527	19,870,008	35,685,536	73,522	35,759,058
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	15,815,527	19,870,008	35,685,536	73,522	35,759,058
セグメント利益	1,405,507	713,486	2,118,993	30,035	2,149,029
セグメント資産	14,643,227	15,914,711	30,557,939	233,057	30,790,996
その他の項目					
減価償却費	160,691	30,853	191,545	9,755	201,300
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	355,887	278,276	634,164	14,617	648,781

(注)1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、水道供給事業等を含んでおります。

2. その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入であります。



当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計
	マンション事業	住宅事業	計		
売上高					
顧客との契約から生じる収益	16,080,571	20,938,197	37,018,769	35,118	37,053,888
その他の収益(注) 2	-	-	-	43,792	43,792
外部顧客への売上高	16,080,571	20,938,197	37,018,769	78,911	37,097,680
セグメント間の内部売上高又は 振替高	-	-	-	-	-
計	16,080,571	20,938,197	37,018,769	78,911	37,097,680
セグメント利益	1,498,282	398,665	1,896,947	8,480	1,905,428
セグメント資産	17,829,538	11,198,206	29,027,745	241,606	29,269,351
その他の項目					
減価償却費	199,649	35,740	235,389	10,938	246,328
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	74,453	231,122	305,576	19,310	324,886

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、水道供給事業等を含んでおりま  
す。

2. その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入でありま  
す。

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事  
項)

(単位：千円)

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	35,685,536	37,018,769
「その他」の区分の売上高	73,522	78,911
セグメント間取引消去	-	-
連結財務諸表の売上高	35,759,058	37,097,680

(単位：千円)

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

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(単位：千円)

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	30,557,939	29,027,745
「その他」の区分の資産	233,057	241,606
全社資産(注)	9,038,076	12,406,187
連結財務諸表の資産合計	39,829,073	41,675,538

(注) 全社資産は、報告セグメントに帰属しない主に本所有形固定資産並びに現金及び預金であります。

(単位：千円)

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度
減価償却費	191,545	235,389	9,755	10,938	58,139	49,256	259,440	295,585
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	634,164	305,576	14,617	19,310	30,710	17,489	679,492	342,376

(注) 1. 減価償却費の調整額は、全社資産に係る減価償却費であります。

2. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、全社資産における有形固定資産及び無形固定資産の増加であります。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位：千円)

	マンション事業	住宅事業	その他	合計
外部顧客への売上高	15,815,527	19,870,008	73,522	35,759,058

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

（単位：千円）

	マンション事業	住宅事業	その他	合計
外部顧客への売上高	16,080,571	20,938,197	78,911	37,097,680

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【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 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

種類	氏名	職業	議決権等の割合	関連当事者との関係	取引内容	取引金額（千円）	科目	期末残高
役員	茅原 嘉晃	当社専務取締役	0.07%	-	当社販売不動産の売買	28,126	-	-

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 （自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）	当連結会計年度 （自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）
1株当たり純資産額	2,398.93円	2,492.73円
1株当たり当期純利益	160.50円	125.29円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	157.09円	122.66円

（注）1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）	当連結会計年度 （自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益（千円）	528,186	413,127
普通株主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益（千円）	528,186	413,127
普通株式の期中平均株式数（株）	3,290,917	3,297,286
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額（千円）	-	-
普通株式増加数（株）	71,418	70,789
（うち新株予約権）	（71,418）	（70,789）
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要		

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【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	11,603,275	9,619,686	1.25	-
1年以内に返済予定の長期借入金	5,658,716	7,679,523	1.70	-
1年以内に返済予定のリース債務	1,441	1,441	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	7,555,544	7,457,484	1.70	2025年～2045年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	2,882	1,441	-	2025年～2026年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	24,821,859	24,759,577	-	-

(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	4,561,537	1,668,001	812,924	38,602
リース債務	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)	7,041,450	15,315,179	21,090,315	37,097,680
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)	346,856	518,015	957,260	644,508
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)	258,867	371,521	684,375	413,127
1株当たり当期純利益又は1株当たり四半期純損失( )(円)	78.52	112.68	207.58	125.29

(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)	78.52	34.17	94.89	332.76

(注) 第3四半期に係る四半期報告書は提出していませんが、第3四半期に係る各数値については金融商品取引所の定める規則により作成した四半期情報を記載しており、期中レビューは受けておりません。

## 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 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1 7,501,592	1 10,951,270
売掛金	2 30,452	2 23,017
販売用不動産	1 10,280,114	1 6,977,249
仕掛販売用不動産	1 18,784,035	1 20,401,403
未成工事支出金	7,484	7,072
原材料及び貯蔵品	4,999	6,840
前渡金	227,306	273,532
その他	2 450,373	2 208,406
流動資産合計	37,286,359	38,848,794
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 866,621	1 733,449
構築物	83,136	89,426
機械及び装置	20,655	24,454
車両運搬具	1,083	0
工具、器具及び備品	35,973	28,545
土地	1 759,858	1 867,201
リース資産	3,892	2,557
建設仮勘定	9,690	1 229,094
有形固定資産合計	1,780,912	1,974,729
無形固定資産		
商標権	2,823	3,044
ソフトウェア	45,084	31,237
その他	2,047	2,047
無形固定資産合計	49,955	36,329
投資その他の資産		
投資有価証券	39,892	39,688
関係会社株式	40,000	40,000
出資金	460	51,470
長期前払費用	5,315	2,129
繰延税金資産	229,034	220,464
その他	76,040	80,319
投資その他の資産合計	390,742	434,072
固定資産合計	2,221,610	2,445,130
資産合計	39,507,969	41,293,925

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形	3,067,614	3,211,560
買掛金	2,124,498	2,240,838
短期借入金	1,311,603,275	1,399,619,686
1年内返済予定の長期借入金	1,35,658,248	1,37,679,091
リース債務	1,441	1,441
未払金	2,628,484	2,654,318
未払費用	36,072	23,051
未払法人税等	78,241	98,082
未払消費税等	27,561	392,209
前受金	1,101,264	964,298
未成工事受入金	-	1,300
預り金	170,326	186,358
賞与引当金	162,430	148,527
株主優待引当金	1,870	2,449
資産除去債務	29,570	41,891
流動負債合計	23,812,898	25,425,104
<b>固定負債</b>		
長期借入金	1,37,553,012	1,37,455,384
リース債務	2,882	1,441
退職給付引当金	50,108	58,845
役員退職慰労引当金	156,605	164,690
完成工事補償引当金	123,546	120,632
資産除去債務	97,788	88,114
その他	36,915	33,200
固定負債合計	8,020,859	7,922,309
負債合計	31,833,757	33,347,413
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	330,895	335,650
資本剰余金		
資本準備金	232,895	237,650
資本剰余金合計	232,895	237,650
利益剰余金		
利益準備金	24,500	24,500
その他利益剰余金		
別途積立金	380,000	380,000
繰越利益剰余金	6,703,323	6,966,255
利益剰余金合計	7,107,823	7,370,755
株主資本合計	7,671,613	7,944,055
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	2,598	2,456
評価・換算差額等合計	2,598	2,456
純資産合計	7,674,212	7,946,511
負債純資産合計	39,507,969	41,293,925



## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
売上高		
不動産売上高	34,870,820	36,014,947
完成工事高	172,633	287,342
その他の売上高	290,993	322,132
売上高合計	35,334,447	36,624,422
売上原価		
不動産売上原価	1 28,649,380	1 30,157,861
完成工事原価	124,818	216,393
その他の売上原価	45,169	55,255
売上原価合計	28,819,368	30,429,509
売上総利益	6,515,079	6,194,912
販売費及び一般管理費	1, 2 5,612,970	1, 2 5,389,397
営業利益	902,109	805,515
営業外収益		
受取利息及び配当金	843	1,089
受取手数料	88,492	81,039
その他	1 95,251	1 108,837
営業外収益合計	184,586	190,967
営業外費用		
支払利息	373,907	407,260
その他	29,838	49,225
営業外費用合計	403,745	456,485
経常利益	682,950	539,996
特別利益		
固定資産売却益	1,295	591
特別利益合計	1,295	591
特別損失		
固定資産除却損	1,052	3,658
特別損失合計	1,052	3,658
税引前当期純利益	683,193	536,929
法人税、住民税及び事業税	194,080	189,534
法人税等調整額	47,511	8,632
法人税等合計	241,592	198,166
当期純利益	441,601	338,763

【不動産売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)		当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
用地費		11,126,449	38.8	10,753,450	35.7
建物購入費		1,143,848	4.0	1,443,444	4.8
建設費		15,472,653	54.0	17,087,160	56.7
労務費		139,105	0.5	174,325	0.6
経費		625,741	2.2	571,717	1.9
棚卸資産評価損		141,582	0.5	127,762	0.3
合計		28,649,380	100.0	30,157,861	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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)		当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
材料費		15,385	12.3	28,728	13.3
外注費		105,429	84.4	181,733	84.0
労務費		338	0.3	1,392	0.6
経費		3,664	3.0	4,538	2.1
合計		124,818	100.0	216,393	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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)		当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
経費		45,169	100.0	55,255	100.0
合計		45,169	100.0	55,255	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2022年10月1日 至 2023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	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	その他利益剰余金			
						別途積立金			繰越利益 剰余金
当期首残高	327,566	229,566	229,566	24,500	380,000	6,363,669	6,768,169	7,325,303	
当期変動額									
新株の発行	3,328	3,328	3,328					6,657	
剰余金の配当						101,947	101,947	101,947	
当期純利益						441,601	441,601	441,601	
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）									
当期変動額合計	3,328	3,328	3,328	-	-	339,653	339,653	346,310	
当期末残高	330,895	232,895	232,895	24,500	380,000	6,703,323	7,107,823	7,671,613	

	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	915	915	7,324,387
当期変動額			
新株の発行			6,657
剰余金の配当			101,947
当期純利益			441,601
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）	3,513	3,513	3,513
当期変動額合計	3,513	3,513	349,824
当期末残高	2,598	2,598	7,674,212

当事業年度（自 2023年10月1日 至 2024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			利益剰余金 合計	
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金			
					別途積立金	繰越利益 剰余金		
当期首残高	330,895	232,895	232,895	24,500	380,000	6,703,323	7,107,823	7,671,613
当期変動額								
新株の発行	4,755	4,755	4,755					9,510
剰余金の配当						75,831	75,831	75,831
当期純利益						338,763	338,763	338,763
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）								
当期変動額合計	4,755	4,755	4,755	-	-	262,932	262,932	272,442
当期末残高	335,650	237,650	237,650	24,500	380,000	6,966,255	7,370,755	7,944,055

	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	2,598	2,598	7,674,212
当期変動額			
新株の発行			9,510
剰余金の配当			75,831
当期純利益			338,763
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）	142	142	142
当期変動額合計	142	142	272,299
当期末残高	2,456	2,456	7,946,511

【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

市場価格のない株式等以外のもの

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)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

(2) 棚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、原材料

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)

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。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)並びに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) 株主優待引当金

株主優待制度に基づく費用発生に備えるため、翌事業年度に発生すると見込まれる額を計上しております。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

4. 収益及び費用の計上基準

約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

主要事業であります不動産売買事業において、顧客との不動産売買契約に基づいて、物件の引渡しを行う履行義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

なお、不動産賃貸収入については、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」が適用されるため、「顧客との契約から生じる収益」の範囲外としております。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は当事業年度の費用として処理しております。

(重要な会計上の見積り)

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	10,280,114	6,977,249
仕掛販売用不動産	18,784,035	20,401,403
売上原価(棚卸資産評価損)	141,582	127,762

(2) 会計上の見積りの内容について財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

算出方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により評価しており、当事業年度末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。

主要な仮定

正味売却価額は、同一プロジェクトの直近での販売実績価格や類似する不動産の近隣相場等を勘案して販売見込額として見積り、その見積額から現時点で見込まれる追加販売経費等を控除した額を正味売却価額として算出しております

翌事業年度の財務諸表に与える影響

今後の競合他社との競争による販売価格の下落や原材料・資材価格等の建築コストの高騰等により、翌事業年度の財務諸表に影響を与える可能性があります。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「違約金収入」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「営業外収益」の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」に表示していた「違約金収入」20,089千円、「その他」75,162千円は、「その他」95,251千円として組み替えております。

(追加情報)

該当事項はありません。

(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 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
現金及び預金	121,413千円	73,763千円
販売用不動産	1,271,437	865,281
仕掛販売用不動産	10,047,109	12,655,315
建物	270,905	257,300
土地	505,043	579,314
建設仮勘定	-	182,264
計	12,215,908	14,613,240

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
短期借入金	7,306,055千円	6,650,970千円
1年内返済予定の長期借入金	3,894,759	6,793,327
長期借入金	6,423,521	6,662,556
計	17,624,335	20,106,854

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
短期金銭債権	5,349千円	8,133千円
短期金銭債務	40,607	42,201

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13行と当事業年度は取引銀行14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 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024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	18,051,580千円	22,451,000千円
借入実行残高	11,498,843	11,238,994
差引額	6,552,737	11,212,006

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
営業取引による取引高		
建設費	58,750千円	48,131千円
販売費及び一般管理費	185,544	230,533
営業取引以外の取引高	13,378	14,555

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度40%、当事業年度38%、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60%、当事業年度62%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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
広告宣伝費	675,771千円	575,656千円
販売手数料	1,131,267	1,089,293
販売促進費	492,057	414,121
給料及び手当	989,946	1,034,302
賞与引当金繰入額	146,412	129,633
退職給付費用	18,819	24,000
役員退職慰労引当金繰入額	5,150	8,084
完成工事補償引当金繰入額	16,562	28,480
株主優待引当金繰入額	1,870	2,449
減価償却費	238,054	273,144

(有価証券関係)

前事業年度(2023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40,000千円)は、市場価格のない株式等のため、時価を記載しておりません。

当事業年度(2024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40,000千円)は、市場価格のない株式等のため、時価を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 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
繰延税金資産		
減価償却超過額	45,595千円	58,328千円
役員退職慰労引当金	47,608	50,065
完成工事補償引当金	37,558	36,672
賞与引当金	49,378	45,152
棚卸資産評価損	43,041	32,823
減損損失	26,973	27,851
資産除去債務	38,717	39,521
未払事業税	8,102	7,567
その他	68,409	57,877
繰延税金資産小計	365,383	355,860
評価性引当額	121,767	124,245
繰延税金資産合計	243,616	231,614
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	13,446	10,077
その他有価証券評価差額金	1,134	1,072
繰延税金負債合計	14,581	11,149
繰延税金資産の純額	229,034	220,464

## 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 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
法定実効税率	30.4%	30.4%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.7	0.8
住民税均等割	0.7	0.9
留保金課税	3.8	1.9
過年度法人税等	-	2.1
評価性引当額の増減	4.5	0.5
税額控除	4.6	-
その他	0.0	0.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.4	36.9

## (収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

## (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	1,666,431	121,689	92,963	238,921	1,695,156	961,707
	構築物	190,496	14,520	3,760	8,230	201,255	111,828
	機械及び装置	54,494	7,500	-	3,700	61,994	37,539
	車両運搬具	17,004	-	-	1,083	17,004	17,004
	工具、器具及び備品	185,025	17,531	16,604	24,885	185,952	157,407
	土地	759,858	143,931	36,588	-	867,201	-
	リース資産	19,474	-	-	1,334	19,474	16,916
	建設仮勘定	9,690	324,106	104,702	-	229,094	-
	計	2,902,474	629,279	254,619	278,156	3,277,134	1,302,405
無形固定資産	商標権	6,880	908	777	687	7,012	3,967
	ソフトウェア	94,069	-	720	13,847	93,349	62,112
	その他	2,047	-	-	-	2,047	-
	計	102,998	908	1,497	14,534	102,409	66,079

(注) 1. 「当期増加額」のうち、主なものは次のとおりであります。

建物 マンション事業のモデルルーム79,569千円であります。

建設仮勘定 マンション事業のモデルルーム及び住宅事業の居住用賃貸建物、宿泊施設の取得費用であります。

2. 「当期減少額」のうち、主なものは次のとおりであります。

建物 マンション事業のモデルルーム2棟59,534千円の解体によるものであります。

建設仮勘定 マンション事業のモデルルームの工事完了による建物への振替によるものであります。

3. 「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	162,430	148,527	162,430	148,527
株主優待引当金	1,870	2,449	1,870	2,449
役員退職慰労引当金	156,605	8,084	-	164,690
完成工事補償引当金	123,546	98,673	101,587	120,632

(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 <a href="https://www.daieisangyo.co.jp/">https://www.daieisangyo.co.jp/</a>
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いません。

## 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)有価証券報告書及びその添付書類並びに有価証券報告書の確認書

第55期（自2022年10月1日 至 2023年9月30日）2023年12月27日 福岡財務支局長に提出

(2)内部統制報告書及びその他添付書類

2023年12月27日福岡財務支局長に提出

(3)臨時報告書

2023年12月27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。

(4)四半期報告書及び確認書

（第56期第1四半期）（自2023年10月1日 至2023年12月31日）2024年2月14日福岡財務支局長に提出

（第56期第2四半期）（自2024年1月1日 至2024年3月31日）2024年5月14日福岡財務支局長に提出

## 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及び内部統制監査報告書

2024年12月26日

大英産業株式会社  
取締役会御中

三 優 監 査 法 人

福岡事務所

指 定 社 員 公認会計士 大神 匡  
業務執行社員

指 定 社 員 公認会計士 植木 貴宣  
業務執行社員

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

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2023年10月1日から2024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。

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2024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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社の当連結会計年度の連結貸借対照表において、販売用不動産6,971,641千円が計上されている。</p> <p>会社は、注記事項（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、販売用不動産の評価に関して、連結会計年度末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とするとともに、その差額について売上原価として計上している。</p> <p>会社の属する不動産・住宅業界は、円安や建設ラッシュに伴う資材の不足や高騰に加え、働き方改革関連法に伴う「2024年問題」による人件費の高騰や建設工期の長期化等によって建築原価が高止まりしている状況にあり、また物価高の影響から実質賃金の低下が続いており、金利上昇リスクなどの懸念材料も加わるなどして住宅購入マインドの低下が発生している。</p> <p>このような状況において、販売用不動産の正味売却価額の算定の基礎となる見積販売価額、見積販売直接経費は、競合他社との競争による販売価格の下落等の影響を大きく受け、見積りの不確実性が高く、経営者の主観的な判断による程度が大きく、連結財務諸表への潜在的な影響があると考えられる。</p> <p>以上より、当監査法人は、販売用不動産の評価が監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産の評価の合理性を検証するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・過年度の販売用不動産の評価に関する見積額と実績額を比較することにより経営者による見積りの精度を評価した。</li> <li>・販売用不動産の評価方法及び各見積項目に関する経営者の仮定について質問等を実施し、その合理性を検討した。</li> <li>・竣工から期末日までに一定期間を経過したものを評価対象とする会社方針について、その合理性を検討した。</li> <li>・会社が作成した販売用不動産の評価検討資料を入手し、記載内容の正確性、網羅性について検証を実施した。</li> <li>・竣工又は販売開始後一定期間を超えている販売用不動産について、以下の手続を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・今後の販売方針を理解するために、各部署の責任者へ質問した。</li> <li>・見積販売価額について、算定基礎となった同一プロジェクトの直近での販売実績価格、類似する不動産の近隣相場価格について、その合理性を検討した。</li> <li>・見積販売直接経費について、契約書や社内決裁が行われた見積計画資料を閲覧し、その合理性を検討した。</li> </ul> </li> <li>・上記以外の物件について、販売価格の改訂等で赤字が見込まれる物件の有無を経営者及び各部署の責任者へ質問した。</li> </ul>

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

## 連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。



## < 内部統制監査 >

### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、大英産業株式会社の2024年9月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、大英産業株式会社が2024年9月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全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。

### 監査意見の根拠

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

### 内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

### 内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書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て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

利害関係

会社及び連結子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. X B R 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

2024年12月26日

大英産業株式会社  
取締役会御中

三 優 監 査 法 人

福岡事務所

指 定 社 員 公認会計士 大神 匡  
業務執行社員

指 定 社 員 公認会計士 植木 貴宣  
業務執行社員

< 財務諸表監査 >

監査意見

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2023年10月1日から2024年9月30日までの第56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。

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2024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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産の評価

会社の当事業年度の貸借対照表において、販売用不動産6,977,249千円が計上されている。

監査上の主要な検討事項の内容、決定理由及び監査上の対応は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（販売用不動産の評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

## その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業を前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

## 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

## < 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

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. X B R L データは監査の対象には含まれていません。