

【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】	2025年12月22日
【事業年度】	第57期(自 2024年10月1日至 2025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53期	第54期	第55期	第56期	第57期
決算年月	2021年9月	2022年9月	2023年9月	2024年9月	2025年9月
売上高 (千円)	31,726,126	33,999,420	35,759,058	37,097,680	39,093,129
経常利益 (千円)	783,847	965,488	808,857	647,575	901,424
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	513,935	698,109	528,186	413,127	639,370
包括利益 (千円)	514,050	698,380	531,700	412,985	642,537
純資産額 (千円)	6,840,198	7,472,848	7,909,258	8,255,922	8,822,491
総資産額 (千円)	30,252,849	38,375,325	39,829,073	41,675,538	47,264,123
1株当たり純資産額 (円)	2,081.30	2,273.80	2,398.93	2,492.73	2,660.18
1株当たり当期純利益 (円)	156.82	212.42	160.50	125.29	192.84
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	153.13	208.74	157.09	122.66	189.85
自己資本比率 (%)	22.61	19.47	19.86	19.81	18.67
自己資本利益率 (%)	7.78	9.75	6.87	5.11	7.49
株価収益率 (倍)	6.77	4.42	7.07	7.61	5.46
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,807,264	1,767,242	3,669,743	4,028,701	4,649,441
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	501,058	431,820	704,772	352,054	2,138,565
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	73,488	5,252,509	1,315,869	128,578	5,262,327
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	7,316,008	10,369,455	7,310,808	10,858,876	9,333,197
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	275 (92)	304 (94)	339 (97)	342 (98)	322 (95)

(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53期	第54期	第55期	第56期	第57期
決算年月		2021年9月	2022年9月	2023年9月	2024年9月	2025年9月
売上高	(千円)	31,409,794	33,632,853	35,334,447	36,624,422	38,443,418
経常利益	(千円)	743,020	945,217	682,950	539,996	628,276
当期純利益	(千円)	483,074	682,550	441,601	338,763	471,647
資本金	(千円)	327,566	327,566	330,895	335,650	337,436
発行済株式総数	(株)	3,286,500	3,286,500	3,297,000	3,312,000	3,316,500
純資産額	(千円)	6,707,295	7,324,387	7,674,212	7,946,511	8,345,357
総資産額	(千円)	30,080,567	38,174,693	39,507,969	41,293,925	46,638,510
1株当たり純資産額	(円)	2,040.86	2,228.63	2,327.63	2,399.31	2,516.31
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	20 (-)	20 (-)	23 (11)	23 (11)	24 (12)
1株当たり当期純利益	(円)	147.41	207.68	134.19	102.74	142.25
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	143.93	204.09	131.34	100.58	140.05
自己資本比率	(%)	22.30	19.19	19.42	19.24	17.89
自己資本利益率	(%)	7.44	9.73	5.89	4.34	5.79
株価収益率	(倍)	7.20	4.52	8.46	9.29	7.40
配当性向	(%)	13.6	9.6	17.1	22.4	16.9
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	261 (88)	269 (86)	313 (87)	293 (80)	215 (58)
株主総利回り	(%)	117.0	105.8	129.5	112.4	125.7
(比較指標：配当込みTOPIX)	(%)	(127.5)	(118.4)	(153.7)	(179.2)	(217.8)
最高株価	(円)	1,253	1,079	1,421	1,216	1,119
最低株価	(円)	835	815	900	949	904

(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、2020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	福岡県中間市内で本社移転
1984年 4月	北九州市八幡西区（現在の本社所在地）に本社移転
1986年 7月	マンション分譲事業を開始、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
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	熊本県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	福岡県中央区に福岡店を開設
2017年 3月	福岡県久留米市に久留米店を開設
2017年12月	北九州市八幡西区に株式会社大英工務店を設立
2018年 1月	福岡県飯塚市に住まいの情報館「飯塚店」をオープン
2018年 4月	北九州市小倉南区に注文住宅店舗CASA STUDIO「葛原店」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「サンラプロ」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
2021年11月	北九州市八幡西区に株式会社大英不動産販売を設立 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(株)イワイホーム及び(有)小岩井ドリームの事業譲受、本社屋の取得 「熊本店」を熊本市帯山へ移設(旧(株)イワイホーム本社)
2023年 8月	大分県大分市「大分店」を閉鎖
2023年12月	大英CODATE「下関店」を閉鎖し大英CODATE「宇部店」へ統合
2024年 3月	旅館業営業許可の取得、宿泊施設事業を開始
2024年 4月	「大英CODATEイオンタウン黒崎店」を「住まいと暮らしのONE STOPイオンタウン黒崎店」に改名
2024年11月	北九州市八幡西区に株式会社DAIEIアーキテクツを設立
2025年 9月	大英リビングサポート株式会社「小倉営業所」を開設 「下曽根駅前店」「行橋みやこ店」を閉鎖し「葛原店（現小倉南店）」に統合
2025年10月	「大英CODATE」全店舗を「住まいと暮らしのONE STOP」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5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・株式会社DAIEIアーキテクト）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、「サンパーク」シリーズ、コンパクトマンションである「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10,000戸を超えております。

サンパークマンションの商品シリーズは、資産価値を有する立地に適した空間を提供する「レジデンス」、生活利便性が高い立地と効率的な家事設備を採用した「グラッセ」、子育て世帯に嬉しい立地と設備を採用した「ブリオ」、将来の資産価値の高まりが期待される地に建つ「イクシア」、都市のランドマークとして新たな価値を生み出すサンパークマンション最大規模の「シティ」を展開しており、立地に応じて、多様なライフスタイルに対応する商品を展開しております。

サンパークマンションにおいて「For the first place」を共通コンセプトに掲げ、「心が一番帰りたいと思える存在」を目指して「+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つの約束を徹底し、妥協のない住まいづくりを追求しております。

具体的には、第一に「+Value(価値)」として、地域の魅力や市場トレンドを反映した高品質な住空間設計により、お客様の多様なライフスタイルに対応し、住まいの価値を持続的に向上させております。第二に「おもてなし」として、安心してご相談いただけるマンションギャラリーの環境整備、マンション完成お披露目会などのイベントにおける心を込めた接遇、そしてお客様の声から生まれたエントランスホール内のサービス提供により、快適で上質な体験を提供しております。第三に「オーダーメイド」として、インテリアコーディネーターと一緒にカラー・オプションを選べるプランをご用意し、柔軟な商品設計を行っております。第四に「品質」として、独自の設計・施工基準に基づき、複数の厳格な品質管理体制を通じて安心・安全な住まいをお届けしております。第五に「生涯サポート」として、「暮らしの窓口サービス」を通じて、入居前から生涯にわたるサポートを提供しております。

サンレリウスマンションは、核家族化や未婚率の増加といった社会構造の変化により、福岡市のみならず北九州市など地方都市においても拡大している単身・二人暮らし向けのコンパクトマンション需要を捉え、開発・販売を推進しております。

また、当社の分譲マンション事業において、立地選定は重要な戦略の一つと位置づけております。50年を超える事業活動で培った九州・山口県の地主様、不動産業者、各業界との強固なネットワークを活かし、豊富な土地情報を入手したうえで、厳選した優良用地の確保を図っております。

マンション管理事業

当社の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を中心に管理業務を行っており、マンション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。分譲マンション事業と連携し、建物の状況、お客様の状況を適宜共有しながら管理を行っております。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、これらの災害に備えた訓練の実施や迅速な対応体制の構築を進めております。建物管理のみならず、ソフト面においても管理組合のサポートを行っております。加えて、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も行い、お客様の満足度の向上に努めしております。大英グループにおけるストック事業の柱として、分譲マンションで培ったノウハウを活かし、今後は当社以外の分譲マンションの管理受託にも積極的に取り組み、事業基盤の更なる拡大を目指してまいります。

マンション販売事業

当社の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。お客様自身で情報を収集することが容易になった反面、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求められております。同業他社においても営業人材の不足が生じており、人口減少や市場規模の縮小といった環境の変化が進む中、自社内での営業人材の育成強化は業界内で競争優位性を高めるために必須であると考えております。

当子会社は、親会社である大英産業のマンション事業本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つの商品シリーズを中心とした新築一戸建ての分譲を行う事業であります。北九州都市圏、熊本県、佐賀県、山口県を中心とした事業展開をしており、累計の供給実績は5,000戸を超えております。

分譲住宅の商品シリーズは、天井高2.7mならではの開放感があり、お客様の声を取り入れて開発した「サンコート」、遊び心にこだわり吹き抜けや中2階スペース、飾り梁のある「the park」、無垢材の床やロフト、ウッドデッキのある平屋住宅「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」を展開しております。同時に、分譲住宅でありながら、お客様が外観や内装を選択できる注文住宅のようなオーダー感覚を実現する販売手法も推進しており、多様なニーズに応えながら暮らしやすさとお求めやすい価格の両立を追求しております。

当社の分譲住宅事業は、土地の仕入れから設計・施工、販売、アフターサポートまでを大英グループで一貫して行う体制を構築しております。この一貫体制により、コストの削減や商品開発スピードの向上を実現するとともに、各工程において細やかな品質管理を徹底しております。

施工面においては、独自の基準と管理体制のもと、安全性はもとより居住者の快適性にもこだわった高品質な住宅を提供しております。また、時代の変化に対応した環境配慮型商品の導入を進めており、持続可能な住環境の実現に取り組んでおります。

さらに、入居後もアフター専門スタッフによる充実したサポート体制を整備し、定期的な無償点検や長期の保証制度、迅速なメンテナンス対応を通じて、お客様の安心かつ快適な暮らしを長期にわたり支えております。

土地分譲事業

これまでの事業活動を通じて培ってきた地主様、不動産業者、各業界との強固なネットワークにより、年間約7,000件の土地情報を取得しております。この豊富な土地情報の取得力に加え、取得した土地情報を分譲マンション、分譲住宅、大型開発用地など、土地の特性や顧客ニーズに合わせて建物を建築し、商品化できることが当社の強みです。その中で、当社で建物を建築しない土地については、大手ハウスメーカーや工務店で注文住宅を予定されているお客様や、事業用地として取得を希望される法人のお客様などへ販売を行っております。

近年は特に事業用土地の需要が活況であり、物流施設や商業施設、医療・福祉施設などの用地ニーズが拡大しております。さらに、全国的にも土地の公示価格は上昇しており、実際の取引価格も公示価格を大きく上回る水準で推移しております。このような市場環境の中、当社の強固なネットワークを基盤とした土地仕入れ力が、本事業における競争優位性となっております。

不動産流通事業

当社の不動産流通事業では、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、付加価値をえた上で売却する「買取再販」を中心に展開しております。リフォームにあたっては、既にご購入いただいたお客様の声を反映し、世帯数やライフスタイルの変化に合わせて、顧客のニーズに合った現代的な住まい方に対応したプラン変更を行っております。また、瑕疵担保保険の付与や防蟻工事の実施など安全面への配慮も徹底しております。

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している中、新築住宅よりも購入費用を抑えたいというニーズが高まっており、中古住宅の需要は非常に増加しています。特に、利便性の高い立地にある物件や、価格の安い物件が選ばれる傾向が強まっています。今後もこうしたニーズを背景に、中古住宅市場は堅調に推移していくものと考えられます。

既存住宅の利活用を進めることで、空き地や空き家の再生など、社会的な課題の解決にも貢献できる事業であると考えております。

街づくり事業

当社の街づくり事業は、大きく3つの分野に分類されます。

1点目は、土地の有効活用を目的とした土地活用事業です。当社が持つ豊富な土地情報を活かし、分譲マンションや分譲住宅では商品化が難しい土地についても、タウンハウスや行政や企業と協働した開発など、土地の特性に応じた最適な活用を提案しています。

2点目は、投資家向けの商品開発・販売です。投資用戸建賃貸住宅や一棟売り賃貸マンション、事業用土地の分譲など、投資ニーズの高まりを背景に、幅広い不動産商品を展開しています。特に、投資用戸建賃貸住宅は新築戸建住宅よりも低コストで建築できることから、投資用不動産としての人気が高まっており、販売戸数も増加傾向にあります。また、企業の投資活動は活況であり、事業用大型土地の販売やアパート建設の受注も好調に推移しております。

3点目は、広大な土地を対象とした街区開発事業です。当社のみならず、異業種や行政、民間企業と連携しながら、分譲マンションや分譲住宅、タウンハウスなど既存商品の組み合わせや、テナントビルの建築・テナント誘致など、地域の活性化に寄与する街づくりを推進しております。今後も多様な企業や行政との連携を強化し、地域社会の発展に貢献してまいります。

リフォーム事業

当社のリフォーム事業では、分譲住宅のオプション工事や、入居済みのお客様、一般のお客様を対象とした各種リフォーム工事を行っております。近年はSDGsの観点から、電力の自給自足を検討されるお客様が増加しており、太陽光発電や蓄電池の設置工事の受注も伸びております。

また、ライフスタイルや価値観の変化により、住まいに対するニーズも多様化しています。こうしたニーズに応えるため、施工期間1ヶ月で建築可能なプライベート空間「FREEDOM SERIES」の販売を強化しております。

さらに、当社がこれまでに手掛けた分譲住宅は5,000戸を超えており、入居から10年、15年を迎えるお客様からの外壁塗装等、メンテナンスリフォームのご依頼も増加しております。これらのご要望にお応えするため、メンテナンスリフォームの体制強化にも積極的に取り組んでおります。

リフォーム事業は、社会課題である空き家問題の解決にも寄与できる事業であり、今後もさらなる事業拡大を目指してまいります。

住宅販売事業

当社の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中心に、他社分譲住宅の販売仲介なども手掛けております。近年、分譲住宅市場は競争が激化しており、ビルダー各社が自社販売だけでなく、外部への販売委託を進める動きが広がっています。こうした環境の中、新築仲介という新たな販売手法も定着しつつあります。

営業人材の育成は業界内で競争力を維持・強化するために不可欠であると認識しています。また、株式会社大英不動産販売においては、中長期的に他社分譲住宅の販売比率を高めていく方針です。当期においては、当社分譲住宅の販売が全体の約6割を占め、残り4割は他社分譲住宅の販売となりました。

分譲住宅建築業

当社の子会社である株式会社大英工務店は、分譲住宅の大工工事を担っています。建築業界では職人の高齢化や人手不足が進む中、当社は若手人材の採用と、ベテラン職人による技術継承体制の強化に取り組んでおります。また、SDGsの一環として「出張こども大工」を定期開催し、建築端材を活用したワークショップを通じて廃材削減や地域の子どもたちの学びの場、シニア・障がい者の雇用創出に貢献しています。今後も地域や企業・行政と連携し、活動の幅を広げてまいります。

2024年11月28日に設立した子会社の株式会社DAIEIアーキテクツは、建築工事の請負業務や建築物の設計、設計監理および工事管理業務を主な事業としております。加えて、未利用地を活用し、CO₂吸収量が高く成長の早い早成桐「ジャバロニア」を植樹することで、地域の環境保全と新たな産業創出に寄与する植樹事業を開始しました。本事業は、地域の未利用地を活用した環境保全活動であり、地域社会との共生・発展を目指す「地域愛着経営」の具体的な取り組みの一つです。また、Jリーグに加盟するプロサッカーチーム「ギラヴァンツ北九州」のクラブハウス建設に関する協定提携も行うなど、地域社会との連携や新たな事業領域の拡大にも積極的に取り組んでおります。

宿泊施設事業

当社グループは、重点戦略として取り組む新規事業開発の一環として、宿泊施設事業に取り組んでおります。本事業は、これまでの住宅関連事業で培ったノウハウやネットワークを活かし、地域資源を活用した新たな価値創出を目指すものです。具体的には、地域の観光資源や自然環境を活かした宿泊施設の開発・運営を進めており、地域活性化や観光振興への貢献も目指しております。

近年、インバウンド需要が活況を呈していることを背景に、国内外からの多様な宿泊ニーズに対応した施設づくりにも注力しております。今後も、既存事業とのシナジーを図りながら、持続的な成長を目指して宿泊施設事業の拡大に取り組んでまいります。

住宅事業セグメントの店舗展開について

分譲住宅事業では、サテライト店舗を拠点とした営業活動を展開しております。ご来店いただいたお客様には、営業担当が住宅に関するご要望を丁寧にヒアリングし、最適な住まいをご提案しております。店舗を設けることで、物件ごとの現地見学会に比べてコスト削減が可能となり、豊富な物件情報の中からお客様のニーズに合った住まいを効率的にご案内できる体制を整えております。

サテライト店舗「大英CODATE」は福岡県北九州市を中心に下曽根駅前店、行橋みやこ店、飯塚店、宇部店、久留米店、佐賀店の6店舗を営業しておりましたが、事業の効率化のため、下曽根駅前店と行橋みやこ店を2025年9月に閉鎖し、2025年10月から葛原店へ統合いたしました。

また、2024年10月より「大英CODATE」全店舗と葛原店を「住まいと暮らしのONE STOP」へ名称変更し、新築戸建て、中古住宅、土地情報等、当社が扱う商品・サービスをワンストップで提供する集客販売形態へ移行いたしました。これは、先行して開設した「住まいと暮らしのONE STOPイオンタウン黒崎店」において、新築戸建てと中古住宅を同一店舗で取り扱い、仕入れから集客・販売までを一体化したこと、お客様が複数の選択肢を比較検討しやすくなり、販売効率の向上に繋がった実績を踏まえたものです。

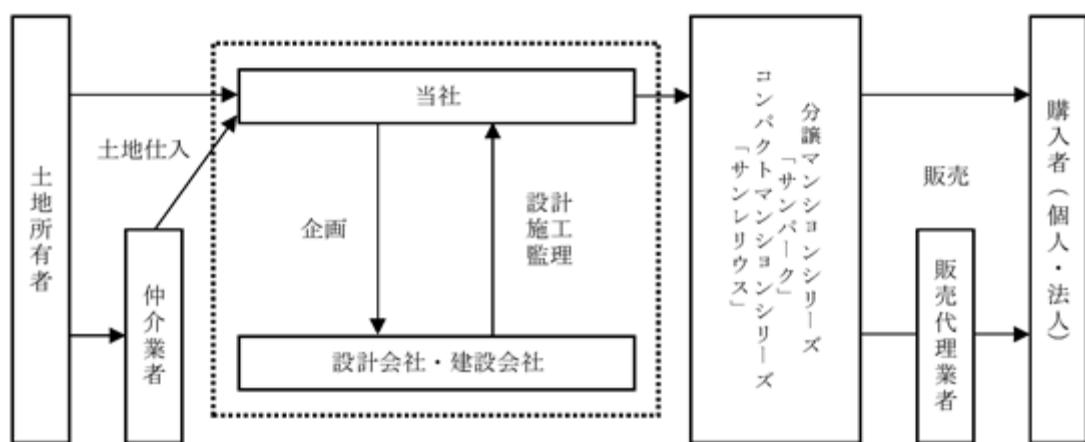
(3) その他

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。

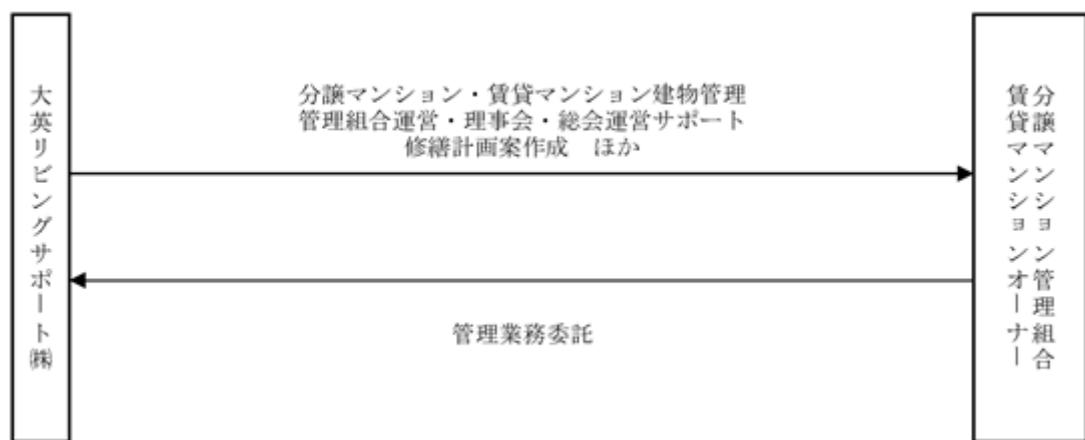
[事業系統図]

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。

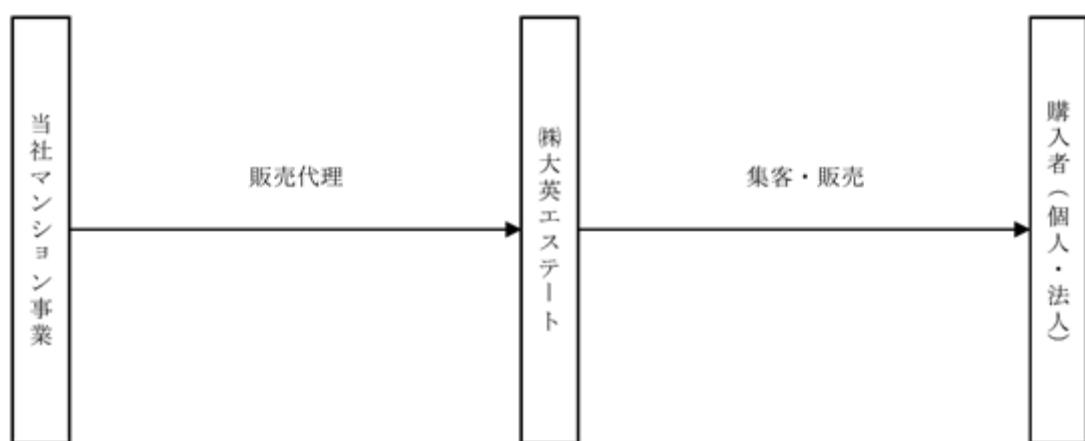
(マンション事業 新築マンション分譲事業)



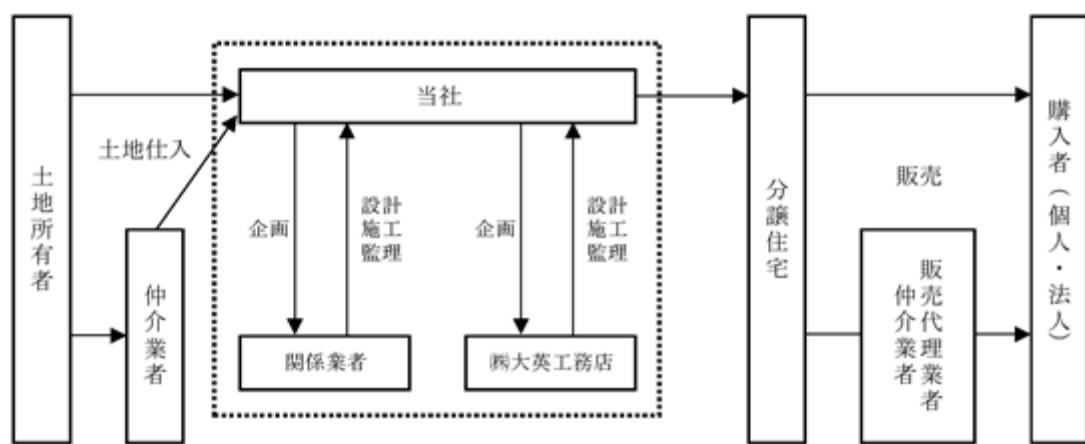
(マンション事業 マンション管理事業)



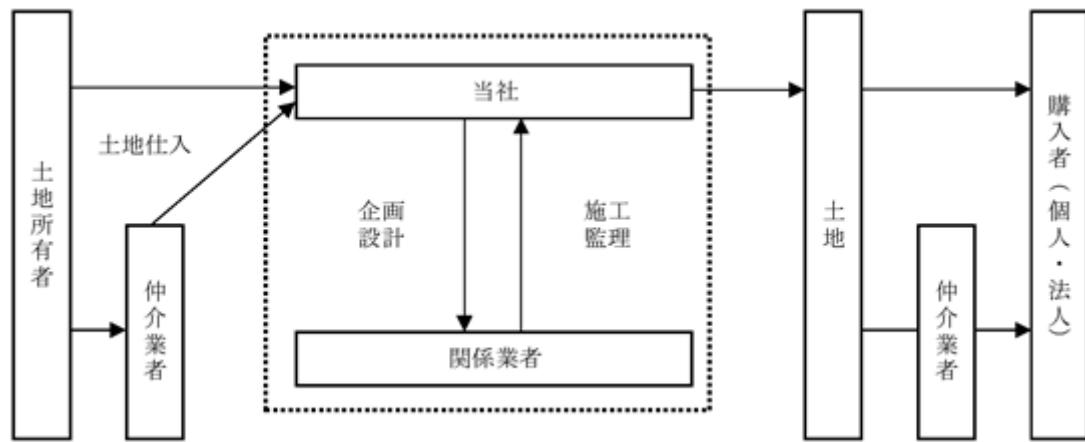
(マンション事業 マンション販売事業)



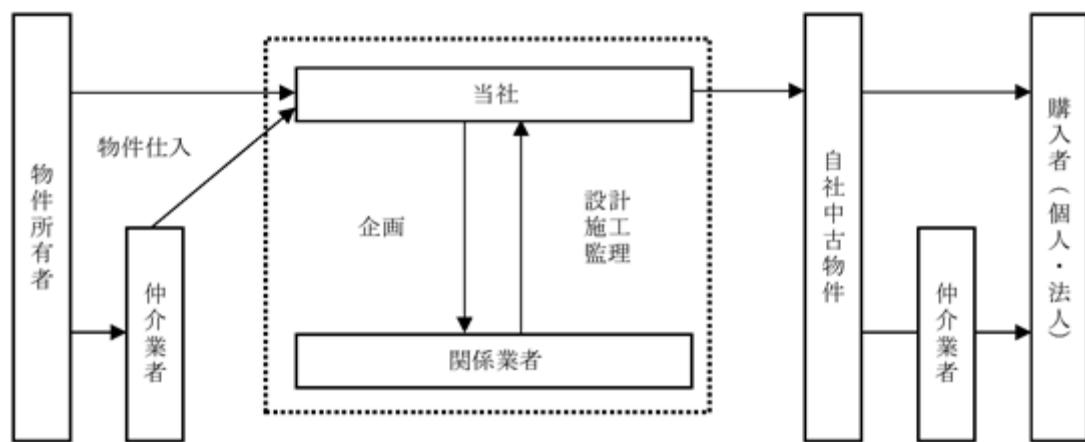
(住宅事業 分譲住宅事業)



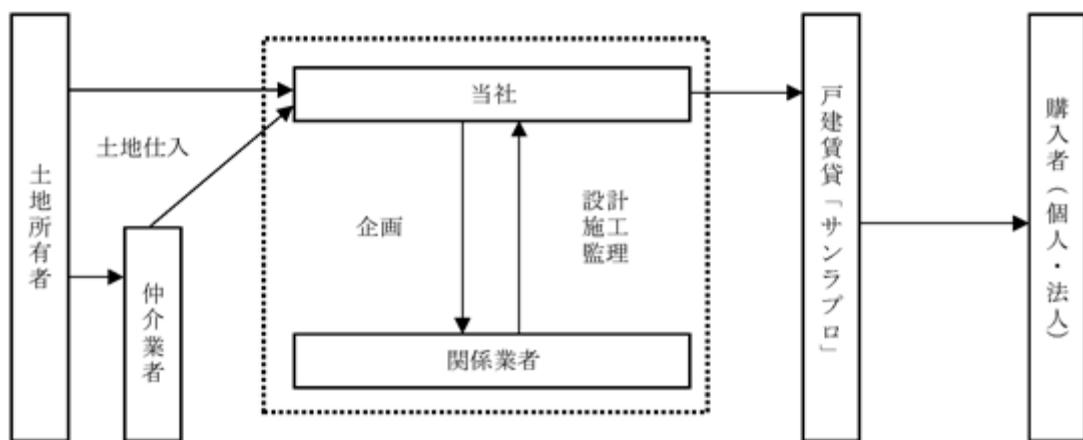
(住宅事業 土地分譲事業)



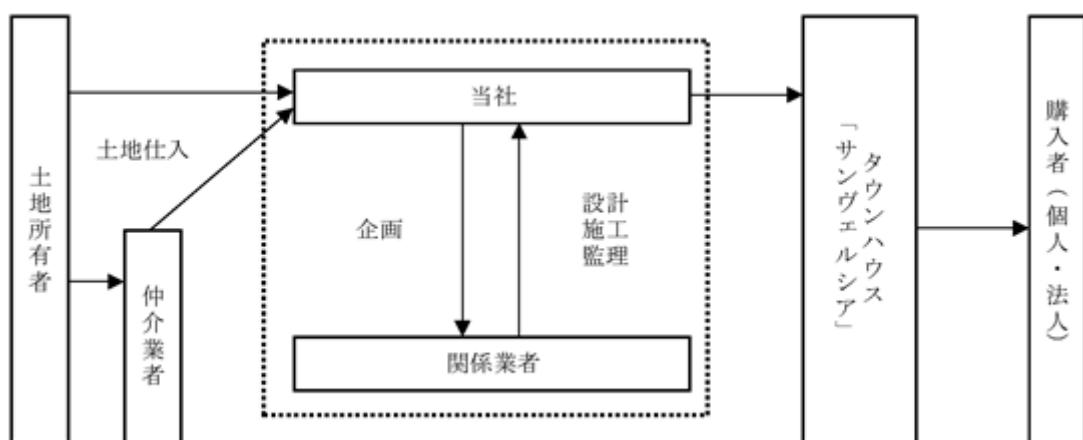
(住宅事業 不動産流通事業)



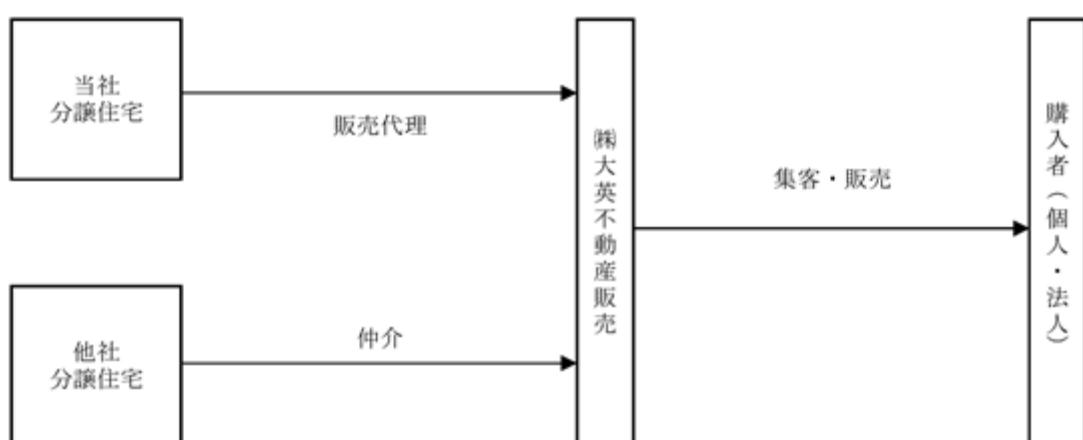
(住宅事業 投資用戸建賃貸事業)



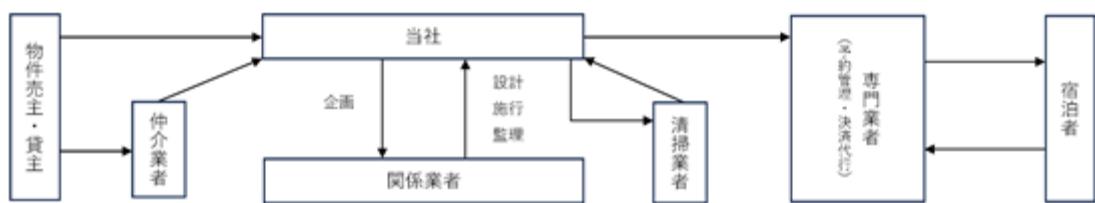
(住宅事業 タウンハウス事業)



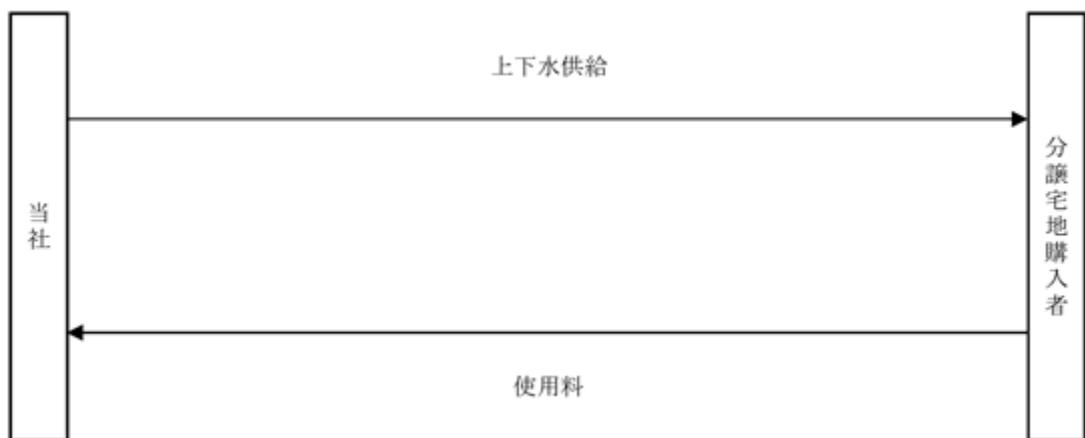
(住宅事業 住宅販売事業)



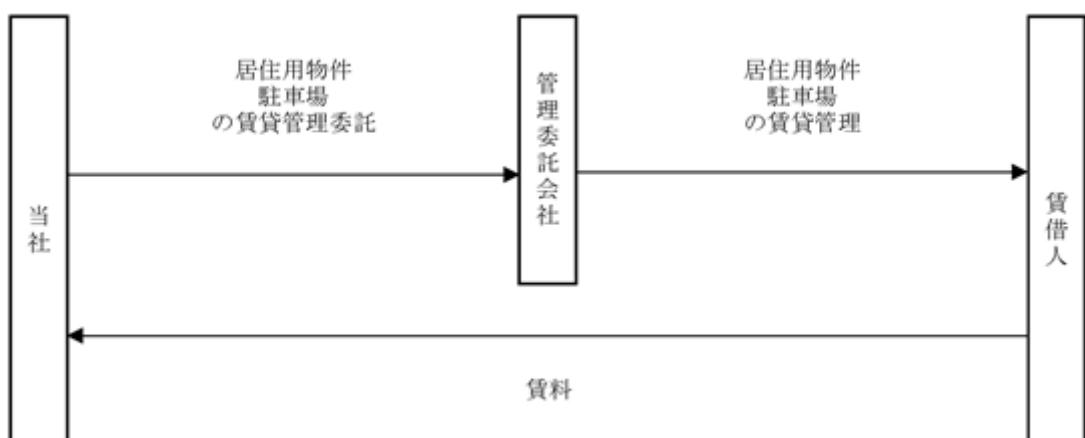
(住宅事業 宿泊施設事業)



(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
株式会社DAIEIアーキテ クツ	北九州市八幡西区	10,000	不動産の企画設 計、請負建築、 建築監理	100	当社が分譲する新築住宅の 建設工事、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

2025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	78 (37)
住宅事業	203 (48)
報告セグメント計	281 (85)
全社(共通)	41 (10)
合計	322 (95)

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

2025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)
215 (58)	39.2	7.26	5,012,259

セグメントの名称	従業員数(人)
マンション事業	39 (14)
住宅事業	135 (34)
報告セグメント計	174 (48)
全社(共通)	41 (10)
合計	215 (58)

- (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、管理本部、経営企画室、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、男性労働者の育児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.	男性労働者の育児休業取得率(%) (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		
8.5	50.0	52.1	71.3	57.5	-	

(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6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】

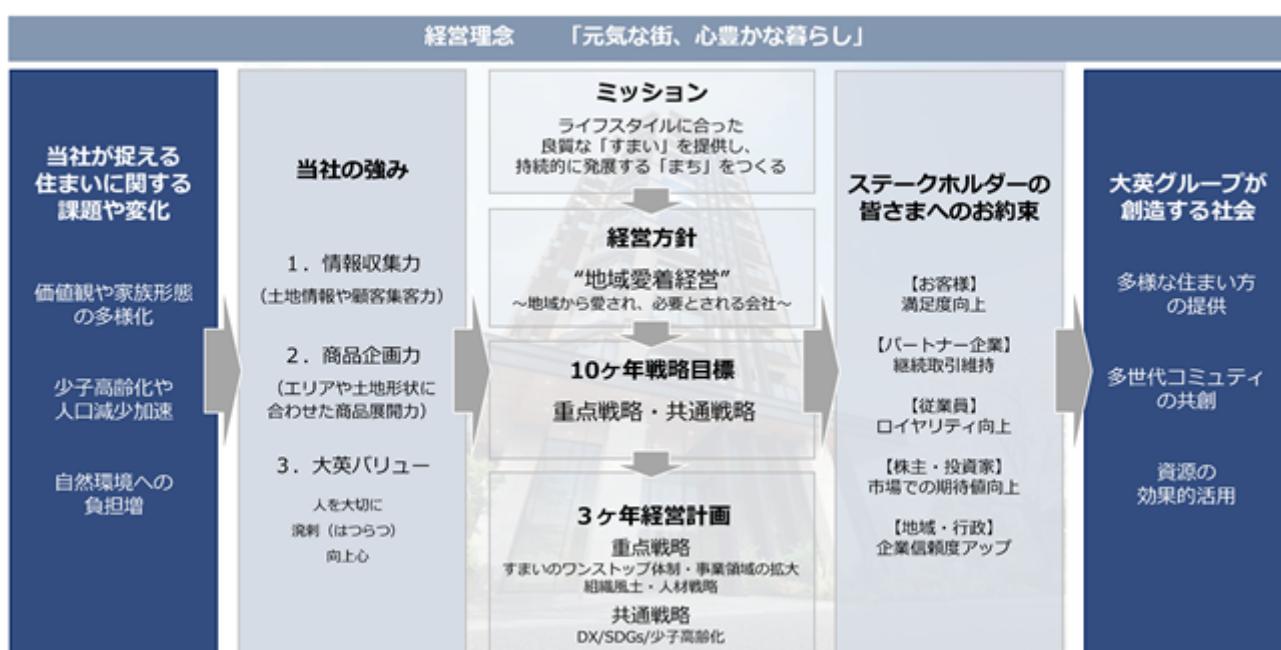
文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

(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生する

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

活性化している

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、いつも元気で活性化とした対応にて、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げたいと考えております。

(4) 経営環境及び中長期的な会社の経営戦略

1. 経営環境の変化と成長戦略の総括

当社グループは、第55期から第57期（2023年9月期～2025年9月期）にかけて、「地域愛着経営」を基本方針とした3ヶ年の成長戦略を推進してまいりました。この期間、外部環境は大きく変化し、顧客ニーズや市場特性の多様化が進みました。こうした変化を受け、当初計画していた「エリア別組織」への移行は、全事業を同一エリアに集約することが市場特性や顧客ニーズの多様化に十分対応できないと判断し、断念いたしました。

一方で、住宅事業のワンストップ化や新規事業の成長など、重点施策に基づく一定の成果も得られました。今後は、事業ごとに最適なエリアや顧客層に合わせて柔軟に事業展開を行い、グループ全体で連携しながら顧客価値の最大化を目指してまいります。加えて、人材力・組織力の強化、DXの推進、事業ポートフォリオの見直しを通じて、持続的な成長と企業価値の向上を目指します。

2. 成長戦略の主な取り組みと成果

重点戦略

住まいのワンストップ体制の構築

住宅事業の店舗において、住まいに関するトータル提案を実施し、WEBサイトを活用したワンストップ型の集客を開始しました。新築戸建と中古住宅を同一店舗で取り扱うことで、お客様が複数の選択肢を比較検討しやすくなり、販売効率の向上につながりました。

事業領域の拡大

富裕層や法人向けの投資用・事業用不動産の販売、インバウンド需要を捉えた宿泊施設事業が成長し、新たな顧客層を獲得しました。今後も新規事業やストック事業の拡大を推進してまいります。

組織風土・人材戦略

ワンストップ戦略や事業領域拡大に伴い、建築子会社（株式会社DAIEIアーキテクツ）の設立や、グループ経営方針に基づく事業推進、人事制度の見直しを進め、チャレンジ精神と成長意欲の醸成に努めました。

共通戦略

DXの推進

AIツールや業務アプリを導入・活用することで、土地情報や顧客情報の一元化、業務の効率化を推進しました。また、メタバース空間を活用し、他業種と合同の採用イベント等も実施しました。

SDGsへの取組み

分譲マンションや分譲住宅における環境配慮型商品の導入、地域産木材の活用（分譲住宅の建築資材への導入、KITAQ WOODの利用拡大）、建築端材のアップサイクル（出張こども大工）など、持続可能な社会への貢献を推進しました。

少子高齢化への取組み

シニア層への認知拡大を目的としたセミナーやイベントの開催、アフターサービスや住宅オプションの拡充、従業員の健康経営推進（「健康経営優良法人2025」認定取得）などに取り組みました。

(5) 優先的に対処すべき課題

当社グループは、住宅・不動産業界を取り巻く事業環境の変化に対応し、経営資源の効率的な配分と、お客様の多様なニーズに応じた住まいの提供を通じて、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。現在、当社グループが優先的に対処すべき課題は以下の通りです。

利益率の低下

資材価格や運送費、人件費の高騰に加え、物価上昇に対する実質賃金の低下や住宅ローン金利上昇リスクの高まりなど、事業環境は大きく変化しております。このような状況下、当期は主力事業である分譲住宅や中古住宅の買取再販の件数が大幅に減少しましたが、利益率は前年同期比で改善傾向にあります。

しかしながら、販管費や人件費の増加リスク、完成在庫や長期滞留在庫の増加リスクなど、利益を圧迫する要因が複数顕在化してきており、グループ全体のさらなる利益率の改善は、今後の持続的成長と財務健全性の確保のために必須であると認識しております。

利益率改善のための対応策としては以下が挙げられます。

1. 事業回転日数の短縮

分譲マンションや分譲住宅等の不動産事業においては、土地の仕入れから建築、お客様への引渡しまで長期間を要します。近年は、各種法令や制度の変更により工期の長期化リスクが顕在化してきており、事業回転日数の短縮が利益率改善の重要な課題となっております。

建築工期の短縮だけでなく、仕入れから着工までの期間、完成から引渡しまでの期間等、各工程の期間短縮に取り組むことで、値引きの抑制やプロジェクト融資金額の圧縮を図り、利益率の向上を目指してまいります。

2. 商品力の向上

建築原価の高騰が続く中、価格転嫁の可否が収益性を左右する重要な要素となっております。顧客ニーズやライフスタイルの多様化に対応した付加価値の高い商品が求められています。

事業ごとに顧客特性を踏まえた付加価値の高い商品開発を推進するとともに、インテリアコーディネートやオプション提案による付帯売上の増加、顧客層に応じた集客手段や販売手法の見直しを行い、利益率の向上を図ってまいります。

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、立地条件が顧客の購買判断における最も重要な要素であり、立地の良い物件は高価格帯でも販売が好調に推移しています。

当社の強みである土地情報の収集力を活かし、仕入れ件数の拡大ではなく、市場特性や顧客ニーズに合致した立地条件の良い土地に絞った仕入れを行うことで、販売効率と利益率の向上を目指してまいります。

売上時期の偏重

当社の主力事業である分譲マンション事業においては、土地の仕入れからお客様への引渡しまで2~3年の期間を要するため、竣工時期により売上計上が特定の四半期に偏重する傾向があります。このような売上の偏重は、自然災害等による引渡し遅延リスクや、時期の偏りによる業務負荷の増大など、事業運営上のリスク要因であり、次期におきましても、第4四半期への偏重が想定されております。

当社は、中長期的な視点で分譲マンション事業の仕入れ計画を見直し、竣工時期の分散化を図るとともに、事業回転日数の短い分譲住宅事業や街づくり事業の一部商品において売上計上の平準化を進めることで、四半期ごとの売上偏重の緩和に取り組んでまいります。

次期（2026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	1棟	2棟	3棟	5棟

新規事業およびストック事業の強化

当社の主力事業である分譲事業は、景気変動や金利動向、建築原価の変動等の外部環境の影響を受けやすく、収益の安定性に課題があります。また、人口減少やライフスタイルの多様化により従来の実需顧客層が縮小傾向にある一方で、法人・富裕層による投資目的の不動産需要や、インバウンド需要の高まり等、新たな市場機会が拡大しております。

持続的な成長と安定した財務体質を構築するためには、主力事業に加え、収益性の高い新規事業の開拓と、継続的な収益を生み出すストック事業の強化が不可欠と考えております。

当社は、法人・富裕層等の新たな顧客層に向けた投資用戸建賃貸や事業用不動産の販売、インバウンド需要の高まりを背景とした宿泊施設事業等、収益性の高い新規事業の拡大に取り組んでおります。今後も、当社の強みを活かし、不動産領域を中心とした新規事業・ストック事業の開発を進めることで、事業ポートフォリオの変革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。

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、部門責任者と共に、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行っています。

(4) 人的資本

人的資本経営に向けた、具体的な目標設定は現段階において行っておりません。

目指す指標の設定と推進に向けて、当期の現状及び課題は以下の通りです。

・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 94% : 女性 6 %

・全従業員の男女比率 男性 55% : 女性 45%

・全従業員の年代

	20代	30代	40代	50代	60代～
構成比率	24%	29%	24%	14%	10%

・その他人材にまつわる当社の現状

	55期	56期	57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	30%	14%	53%
入退社の人数	入社 54名 退社 26名	39名 33名	11名 31名
離職率	7.2%	7.5%	9.5%

（注）1. 管理職には課長以上の役職者が含まれています。

当期の取り組み

- | | |
|-------|--|
| 働きがい | ・ 従業員エンゲージメント調査の実施
・ 「健康経営優良法人2025」認定の取得 |
| 挑戦・成長 | ・ 事業戦略実現に必要な人財像の特定と社内発信
・ 社内外研修の実施 2025年9月期研修費31千円/一人当たり(提出会社:47千円/1人当たり) |
| 多様性 | ・ AIツール活用のための社内研修実施
・ 新卒、キャリア採用の比率 新卒81.8% : キャリア採用18.2%
・ アルムナイネットワーク活用を目的としたイベントの開催(年1回) |

- 現状の課題 : 役員・執行役員・管理職以上の女性比率の向上
事業戦略実現に必要な人材の採用、育成
専門スキルとITリテラシーの強化

人材を「資本」と捉え、その価値を最大限に引き出すことで、中長期的な企業価値向上に繋げてまいります。

(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み
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。

環境配慮型の住宅を供給

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の建築、販売に取り組んでおります。分譲マンションにおいては、省エネ性能と断熱性能が高いマンションタイプのZEH住宅である「ZEH M Oriented」認定を取得したマンションを供給しております。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

分譲住宅の建築における木材廃棄量の削減を目指し、端材をアップサイクルする取り組みを推進しております。当社グループが主体となり推進している「出張こども大工」は、幼稚園、保育園、地域イベント等で子どもたちに端材の木工キットを使用する大工体験の機会を提供しております。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ます。また、北九州市産木材を一部の分譲住宅に使用しております。加えて、北九州市産木材を使用した木材ブランド「KiTAQ WOOD」の推進も行っております。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すが、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) 通期の資金繰りについて

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、金融機関等からの借入金により、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、金利負担は比較的低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
第57期連結会計年度	47,264	30,097	63.7

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ことから、現金及び預金残高は大幅に減少いたします。こうした資金繰りの変動を緩和するため、竣工時期に偏りが生じないよう、用地仕入やゼネコンとの工事請負契約締結のスケジュール調整に取り組んでおります。

しかし、これらが想定通り進まない場合、完成時期や引渡し時期が特定の期間に集中し、売上が一時期に偏重することで、資金繰りが不安定となり、当社グループの財政状態に大きな影響を及ぼす可能性があります。通常で安定した売上を確保することで、有利子負債や現預金残高の変動を緩やかにできるため、売上の偏重は当社が優先して取り組むべき重要な課題と認識しております。

(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が、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

当期において、大手金融機関に続き、当社事業エリア内で多くのお客様が利用されている地方銀行等でも住宅ローン金利が上昇しております。今後さらに、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、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) グループ会社全体のガバナンス不全について

当社グループは、複数のグループ会社を有しており、グループ全体の経営方針や権限規程の理解不足、内部統制の不十分さ等により、グループ会社全体のガバナンスが十分に機能しないリスクがあります。このようなガバナンス不全が発生した場合、経営方針からの逸脱や利益相反取引、法令違反（宅地建物取引業法・建築基準法等）、不正行為の発生につながり、当社グループの経営や社会的信用に重大な影響を及ぼす可能性があります。

(4) 人材の不足及び育成について

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まいりますが、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。

(5) 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を取り扱います。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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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、社外に第三者による相談窓口を設け、全従業を対象としたハラスメント研修を実施しております。

(9) 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」、株式会社DAIEIアーキテクツにおきましては、「建築士法」「建設業法」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(152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(1名) 二級建築士(8名)	2030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-6)第117481号 一級施工管理技士(1名) 二級施工管理技士(7名)	2030年3月30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(5名)	2030年12月16日
大英リビングサポート(株)	宅地建物取引業法	宅地建物取引業免許 福岡県知事(1) 第20643号 宅地建物取引士(6名)	2029年6月18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(10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(11名)	2026年12月9日
(株)DAIEIアーキテクツ	建築士法	一級建築士事務所登録 福岡県知事登録 第1-62579号 一級建築士(1名) 二級建築士(14名)	2030年2月27日
(株)DAIEIアーキテクツ	建設業法	一般建設業許可 福岡県知事許可 (般-7)第117515号 一級施工管理技士(3名) 二級施工管理技士(6名)	2030年4月15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条に定められています。
- b . 一級建築士事務所登録の取消事由は、建築士法第26条に定められています。
- c . 建設業許可の取消事由は、建設業法第29条に定められています。
- 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条に定められています。

(10)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、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。

完工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、完工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。

(11) 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壤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います。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になりますが、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。

(12) 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2025年9月期において67.08%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18.39%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、個人消費や企業の設備投資は持ち直しの動きがみられ、景気は緩やかに回復しております。一方で、消費者物価の上昇、資材価格の高止まり、金融政策の動向の変化、主要国の通商政策動向の影響などにより、先行きは依然として不透明な状況が続いております。

当社の事業エリアである九州・山口の住宅・不動産市場は、国土交通省発表の一戸建て住宅の新設住宅着工戸数は2024年10月から2025年9月まで前期比で96%と市場規模の縮小が緩やかに進んでおります。加えて、少子高齢化・人口減少と都市部への集中、所得格差の拡大、建築コストや住宅ローン金利の上昇を背景に、需要や価格動向の二極化が顕著となっております。具体的には、都市部や交通利便性の高いエリアにおける新築物件・高価格帯物件への需要が引き続き堅調である一方、地方や郊外、築年数の経過した中古物件に対する需要は伸び悩んでおります。この結果、住宅価格や供給量においても、地域や物件特性による格差が拡大しております。顧客層においても価格の高止まりと金利上昇を背景に実需層の購入意欲は慎重である一方、法人や富裕層向けの需要は堅調です。

このような事業環境下で当社グループは、利益率の向上に向け、多様な住宅・不動産の事業ポートフォリオを活かしながら、各事業において仕入の厳選・商品力の強化・事業回転日数の短縮に取り組んでまいりました。

当期の業績は、分譲住宅事業や不動産流通事業の販売戸数が、市場環境の変化を受けて大幅に減少したものの、分譲マンション事業の大型物件の引渡しや街づくり事業の法人や富裕層向けの投資用戸建賃貸住宅、大型の事業用地、事業用不動産の販売が伸長したことにより、売上高は前期比で増収となりました。

売上総利益は、原価上昇の影響を受けつつも、街づくり事業や分譲マンション事業の伸長により、売上総利益率の高い商品の販売割合が増加いたしました。さらに、分譲住宅事業において厳選した土地仕入れと顧客ニーズに対応した建物商品を展開したことにより、売上単価が向上し、前期比で増益となりました。

また、販売費及び一般管理費については、販売件数の減少により販売手数料等の変動費が減少し、また、DX推進による業務プロセスの自動化・効率化や人員配置の最適化など、全社的なコスト削減に取り組みました。その結果、金額はほぼ横ばいとなりましたが、売上に対する比率は低下いたしました。

売上や売上総利益の増加と、販管費率の低下が寄与し、営業利益は前期比で大幅に増加いたしました。さらに、固定資産売却益を特別利益として計上したこともあり、当期純利益も前期を上回りました。

当期は、第55期から第57期（2023年9月期～2025年9月期）における中期経営計画の最終年度でしたが、事業環境の変化に伴い戦略を見直し、2024年10月18日に「中期経営計画における業績目標の下方修正に関するお知らせ」を公表いたしました。建築コストの高止まりや住宅ローン金利の上昇、仕入・販売における競争激化により進捗が遅れ、分譲住宅及び中古住宅の買取再販の販売戸数が伸び悩んだことが、計画を下回った主な要因です。

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39,093百万円（前期比5.4%増）、営業利益1,305百万円（同44.9%増）、経常利益901百万円（同39.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は639百万円（同54.8%増）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)

マンション事業セグメントでは、都心・駅近の利便性の良い物件への選択的投資と事業回転日数の平準化を目指し、分譲マンションの企画・販売・管理を行っております。

当期は「サンパーク博多那珂グラッセ（福岡県福岡市、総戸数55戸）」「サンパーク柳川駅レジデンス（福岡県柳川市、総戸数59戸）」「ザ・サンパーク小倉駅タワーレジデンス（福岡県北九州市、総戸数150戸）」を含む8物件が竣工し、前期に竣工した物件と合わせて463戸の引渡しが完了いたしました。加えて、熊本県での1棟売り物件も計上いたしました。なお、総戸数150戸のザ・サンパーク小倉駅タワーレジデンスは、九州北部の主要ターミナルであるJR小倉駅から徒歩4分という高い交通利便性を背景に販売が想定以上に進捗し、業績を牽引いたしました。

また、前期に竣工した「サンパーク朝倉街道駅グラッセ（福岡県筑紫野市、総戸数40戸）」「サンパーク延岡グラッセ（宮崎県延岡市、総戸数44戸）」「サンパーク佐伯駅前レジデンス（大分県佐伯市、総戸数44戸）」の3物件が完売し、当期に竣工した「サンパーク黒崎駅レジデンス（福岡県北九州市、総戸数56戸）」は竣工前完売となり引渡しまで完了いたしました。

当期は新たに福岡市内で「サンパークシティ香椎（福岡県福岡市、総戸数90戸）」「ザ・サンパーク西新（福岡県福岡市、総戸数24戸）」「ザ・サンパーク姪浜（福岡県福岡市、総戸数42戸）」の3棟、北九州市内で1棟、熊本市内で3棟、その他福岡県内で7棟の合計14棟639戸の分譲を開始いたしました。

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数の増加に伴い、管理戸数は4,886戸（前期比10.6%増）となりました。

これらの結果、マンション事業セグメントの売上高は20,420百万円（前期比27.0%増）、セグメント利益は1,671百万円（同11.5%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、中古物件の買取再販、土地分譲、投資用戸建賃貸住宅、事業用不動産、タウンハウス、リフォーム、宿泊施設事業などを計上しております。前述のとおり、当セグメントにおいても、需要の二極化の影響が顕著に現れました。実需中心の分譲住宅・中古住宅の買取再販は売上戸数が伸び悩んだ一方、個人や法人による収益不動産の需要は底堅く推移し、投資用の戸建賃貸住宅や事業用不動産の販売が好調となりました。こうした環境下、在庫の適正化・厳選した仕入れ・商品の改善・販売費及び一般管理費の選択と集中を進め、利益率の改善に取り組みました。

分譲住宅は、売上戸数及び売上高が前期比で大幅に減少しましたが、在庫数を適正に保ちつつ、厳選した土地の仕入れや顧客ニーズに対応した建物の建築・販売を進めた結果、売上総利益率は向上いたしました。

また、新築戸建てと中古住宅の両方を取り扱う「住まいのワンストップサービス」によりお客様のニーズに応じた提案を行い、集客効率を向上させるとともに、DX（デジタルトランスフォーメーション）による業務効率化を推進いたしました。この結果、販売費及び一般管理費を抑制し、営業利益及び営業利益率も前期比で向上いたしました。

中古住宅の買取再販は、市場環境の変化に対応し、事業規模を縮小したことで販売件数が減少し、売上高は前期比で大幅に減少いたしました。一方で、事業展開エリアを北九州市を中心とした福岡県、熊本県に絞り込んだことに加え、販売費及び一般管理費の削減、さらに厳選した仕入れの推進により在庫の適正化が進み、営業利益は前期並みを維持しました。

土地分譲は、分譲住宅需要の低下により、戸建用地の販売は鈍化傾向が継続している一方で、法人向けの大型事業用地の需要は依然として高く推移しております。この結果、土地分譲の販売件数は前期比で減少したものの、大型案件の増加により売上高は増加いたしました。

投資用戸建賃貸住宅は、北九州市を中心に「サンラプロ」シリーズを展開しております。戸建賃貸住宅は、都市部近郊で自家用車利用のファミリー層からの入居需要が底堅いため、投資用商品としての需要が高く、高い利益率で販売が進捗いたしました。この結果、街づくり事業の営業利益率は前期の1.3%から7.8%と大幅に向上いたしました。

宿泊施設事業は、引き続きインバウンド需要が活況です。当期は福岡市や北九州市で新たに6棟の宿泊施設を供給いたしました。特に、福岡市博多区の当社宿泊施設では、利用者の約7割が外国人であり、平均稼働率は96%を超えました。

今後も各事業分野において、市場や顧客ニーズを的確に捉え、事業ポートフォリオの変革に取り組んでまいります。

なお、当連結会計年度より2024年11月に設立した子会社「株式会社DAIEIアーキテクツ」を連結の範囲に含めており、住宅事業セグメントにて計上いたしました。

引渡数におきましては、分譲住宅が386戸、中古住宅の買取再販が112戸、土地分譲が112区画、投資用戸建賃貸住宅が26戸、タウンハウスなどが9戸となりました。

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18,561百万円（前期比11.3%減）、セグメント利益は753百万円（同89.0%増）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110百万円（前期比40.6%増）、セグメント利益は25百万円（同205.3%増）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47,264百万円となり、前連結会計年度末に比べ5,588百万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、1,399百万円減少し9,933百万円に、仕掛け物件の増加により、仕掛け販売用不動産が2,598百万円増加し22,999百万円に、竣工在庫の増加により販売用不動産が1,720百万円増加し8,691百万円に、建物及び構築物が1,039百万円増加し1,862百万円に、土地が952百万円増加し1,819百万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38,441百万円となり、前連結会計年度末に比べ5,022百万円増加いたしました。これは、支払手形及び買掛金が1,776百万円減少し3,832百万円に、短期借入金が3,746百万円増加し13,366百万円に、長期借入金が1,916百万円増加し9,373百万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8,822百万円となり、前連結会計年度末に比べ566百万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639百万円を計上及び配当金の支払いにより79百万円減少し、利益剰余金が総額で559百万円の増加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1,525百万円減少し、9,333百万円となりました。

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減少は、4,649百万円（前期は4,028百万円の増加）となりました。これは主に税金等調整前当期純利益992百万円、棚卸資産の増加額4,316百万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、2,138百万円（前期は352百万円の減少）となりました。これは主に定期預金の預入による支出157百万円、有形固定資産の取得による支出2,255百万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増加は、5,262百万円（前期は128百万円の減少）となりました。これは主に短期借入れによる収入32,255百万円及び短期借入金の返済による支出28,508百万円、長期借入れによる収入14,110百万円及び長期借入金の返済による支出12,517百万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 2023年10月1日 至 2024年9月30日)		当連結会計年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)	
	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)
マンション事業	425	14,578,569	468	18,502,707
住宅事業	897	20,632,776	671	17,462,087
合計	1,322	35,211,344	1,139	35,964,795

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 2023年10月1日 至 2024年9月30日)		当連結会計年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)	
	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)
マンション事業	488	16,080,571	463	20,420,339
住宅事業	943	20,938,197	645	18,561,867
その他	-	78,911	-	110,922
合計	1,431	37,097,680	1,108	39,093,129

(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 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)	差額
	金額(千円)	金額(千円)	
売上高	37,097,680	39,093,129	1,995,448 (5.4%増)
売上総利益	6,368,930	6,776,170	407,239 (6.4%増)
営業利益	901,210	1,305,541	404,330 (44.9%増)
経常利益	647,575	901,424	253,848 (39.2%増)
親会社株主に帰属する当期純利益	413,127	639,370	226,242 (54.8%増)

(売上高・売上総利益)

当連結会計年度の売上高は、39,093百万円(前期比5.4%増)、売上総利益は6,776百万円(前期比6.4%増)となりました。

分譲住宅事業や不動産流通事業の販売戸数が大幅に減少したものの、分譲マンション事業の大型物件の引渡しや街づくり事業の法人や富裕層向けの投資用戸建賃貸住宅、大型の事業用地、事業用不動産の販売が伸長したことにより、売上高は前期比で増収となりました。

売上総利益は、原価上昇の影響を受けつつも、街づくり事業や分譲マンション事業の伸長により、売上総利益率の高い商品の販売割合が増加いたしました。さらに、分譲住宅事業において売上単価が向上し、前期比で増益となりました。

(営業利益)

販売費及び一般管理費は5,470百万円(前期比0.1%増)、営業利益は1,305百万円(同44.9%増)となりました。

販売費及び一般管理費については、販売件数の減少により販売手数料等の変動費が減少し、また、全社的なコスト削減に取り組みました。その結果、金額はほぼ横ばいとなりましたが、売上に対する比率は低下いたしました。営業利益は、売上や売上総利益の増加と、販管費率の低下が寄与し、前期比で増加いたしました。

(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、188百万円(前期比7.2%減)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、592百万円(同29.7%増)となり、経常利益は901百万円(同39.2%増)となりました。

(特別損益及び親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度の特別利益は91百万円(前期比15,339.1%増)、特別損失は0百万円(同97.0%減)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639百万円(同54.8%増)となりました。

経営成績に重要な影響を与える要因について

当社グループの主要事業は、すべて土地に関連する事業で構成されています。近年の住宅・不動産市場においては、需要や価格動向の二極化が顕著となっており、都市部や交通利便性の高いエリアでは新築・高価格帯物件への需要が堅調である一方、地方や郊外の物件、築年数の経過した中古物件に対する需要は伸び悩んでいます。

このような市場環境下において、用地の取得競争の激化や土地価格の上昇により、良質なプロジェクト用地の確保が困難になる場合、経営成績に重要な影響を及ぼす可能性があります。また、供給過多や市場ニーズに合致しない商品展開による販売不振も、業績に大きな影響を与えます。

当社グループでは、こうしたリスクを踏まえ、地場不動産会社や金融機関との連携強化による土地情報の収集力向上や、顧客ニーズを的確に捉えた商品開発・事業ポートフォリオの見直しを進めることで、安定的な用地確保と販売力の強化に努めています。

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は、土地および物件の仕入に加え、各種プロジェクトの建設費用等が中心です。これらの資金は、金利コスト等を勘案しつつ、自己資金および金融機関からの借入金により調達しています。2025年9月期末時点では、仕掛販売用不動産や販売用不動産の増加に伴い短期・長期借入金が増加したほか、賃貸物件や宿泊施設等の安定収益を生む固定資産の取得により、固定資産が増加しました。これらにより、資産全体が拡大する中でも、安定した財務基盤の維持に努めています。

今後も、仕入の厳選や販売力の強化、事業回転日数の短縮などによる在庫の適正化と早期資金回収に加え、安定収益を生む固定資産の積極的な取得・運用を通じて、資金の有効活用・効率化に努めてまいります。

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、地元に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。2025年9月期の経常利益率は2.3%と、前期比で0.6ポイント改善しましたが、さらなる向上が必要と認識しています。

当社グループの商品別の売上高構成比率では、分譲マンションが47.2%、分譲住宅（戸建）が29.5%を占めており、外部環境の影響を受けやすい構造です。今後は、既存の事業モデルの見直しに加えて、法人・富裕層向けの事業拡大やストック型事業（賃貸・管理・宿泊施設等）の強化による事業ポートフォリオの多角化、DX推進による生産性向上、全社的な販売費及び一般管理費の抑制などにより、利益率の向上と安定した財務基盤の構築を図ります。

5 【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2,241百万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57期及び第58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2,168百万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

2025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m ²)	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	1,311,342	7,694	1,505,343 (8,107.17)	1,223	36,441	2,862,045	148 (31)
熊本店 (熊本県熊本市)	住宅事業	販売設備	98,901	-	147,040 (2,249.39)	-	200	246,142	19 (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	40,430	-	-	-	148	40,579	- (3)
西新マンションギャ ラリー (福岡県福岡市)	マンション事業	販売設備	69,081	-	-	-	6,077	75,159	- (-)
筑紫野ギャラリー (福岡県太宰府市)	マンション事業	販売設備	48,452	-	-	-	497	48,950	- (3)

(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130,520千円であります。

(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) (2025年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2025年12月22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	3,316,500	3,316,500	福岡証券取引所	完全議決権株式であり、 権利内容に何ら限定のな い当社における標準とな る株式であります。ま た、単元株式数は100株 であります。
計	3,316,500	3,316,500	-	-

(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(2025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(2025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

吸收分割

吸收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(2025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(2025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

吸收分割

吸收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」が調整されています。

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)	1,100 (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 16,500 (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(2025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(2025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

吸收分割

吸收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(2025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(2025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

吸收分割

吸收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)
2020年10月1日～ 2021年9月30日 (注)	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)	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)	15,000	3,312,000	4,755	335,650	4,755	237,650
2024年10月1日～ 2025年9月30日 (注)	4,500	3,316,500	1,786	337,436	1,786	239,436

(注)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】

2025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	35	1	6	1,940	1,989	-
所有株式数（単元）	-	886	8	12,038	33	10	20,185	33,160	500
所有株式数の割合（%）	-	2.67	0.02	36.30	0.10	0.03	60.87	100.00	-

(6) 【大株主の状況】

2025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（%）
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	1,169	35.24
一ノ瀬 知子	福岡県北九州市八幡西区	756	22.80
大園 信	福岡県北九州市八幡西区	499	15.07
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	81	2.46
末松 國彦	福岡県行橋市	68	2.07
大園 英彦	福岡県北九州市八幡西区	55	1.65
若杉 精三郎	大分県別府市	43	1.30
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
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	28	0.85
計	-	2,762	83.29

(注) 1. 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。

2. 上記大株主の大園英彦氏は、2024年12月31日に逝去されましたが、2025年9月30日現在において相続手続きが未了のため、同日現在の株主名簿に基づき記載しております。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2025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 3,316,000	33,160	-
単元未満株式	普通株式 500	-	-
発行済株式総数	3,316,500	-	-
総株主の議決権	-	33,160	-

【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あります。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、配当に關しましては、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あります。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24円の配当（うち中間配当12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16.9%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あります。

決議年月日	配当金の総額（百万円）	1株当たりの配当額（円）
2025年4月15日取締役会決議	39	12
2025年10月16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、当社グループ役職員全てにおいて、「人を大切にする、溌剌としている、向上心がある」という共通の価値観（それを当社グループでは「大英バリュー」と呼んでいます。）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努めてまいります。

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（内、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（2025年12月22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います。

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、監査役佐藤爲昭、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。

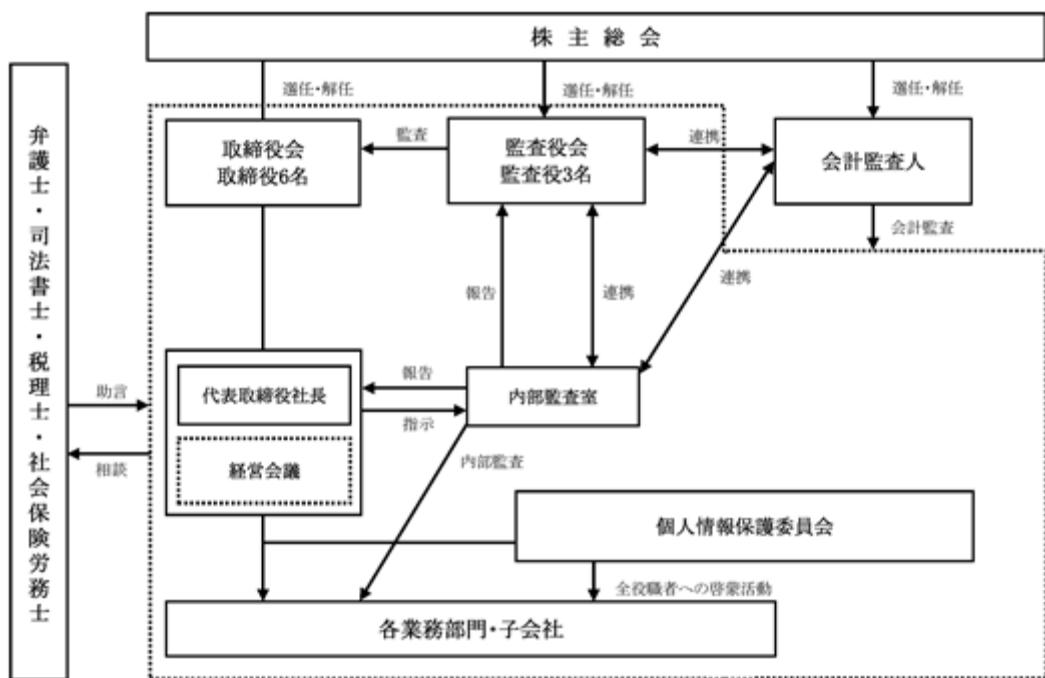
会計監査人は、当社とは利害関係のない三優監査法人と監査契約を締結、選任し監査を実施しております。各四半期決算時及び期末決算時には、会計監査人と常勤取締役、常勤監査役が会計監査について報告、議論しております。

当社は、2025年12月23日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として「取締役6名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決されると当社の取締役は6名（内、社外取締役2名）となります。

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、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者を置くことを求めた場合における当該使用者に関する体制
 - (1) 監査役がその職務を補助すべき使用者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者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者への指揮命令権は、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) 当該使用者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. 取締役及び使用者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) 取締役及び使用者は、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しましたは発見した時は、迅速に監査役に報告する。
 - (3) 子会社の取締役及び使用者は、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者に対して、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者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ます。
 - (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。

□. 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に実施することで、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。

ハ. 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、規約または取締法規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 達暉	14回	14回
幸田 昌則	14回	13回
野中 宏之	14回	14回

(2) 【役員の状況】

2025年12月22日（有価証券報告書提出日）現在の当社の役員の状況は、以下のとおりです。

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 株式会社リビングサポート代表取締役社長就任 2014年12月 大英ソーラー株式会社取締役就任（現任） 2017年12月 株式会社大英工務店代表取締役社長就任 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	499,800
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 管理本部本部長 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本部長 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 株式会社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株式会社取締役就任（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 住宅事業本部兼 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 戸建事業本部本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 株式会社大英不動産販売代表取締役就任 株式会社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 建築本部担当役員 2024年9月 株式会社大英不動産販売取締役就任（現任） 2024年10月 住宅事業本部担当役員（現任）兼 マンション事業本部担当役員（現任） 2024年11月 株式会社DAIEIアーキテクツ取締役就任（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 経営企画室担当役員兼 室長	岡本 達暁	1974年5月5日生	1997年4月 当社入社 2009年10月 マンション事業部事業部長 2014年4月 マンション営業部部長兼 営業企画部部長 2014年10月 住宅事業部事業部長兼住宅企画部部長 2015年10月 建築開発部部長 2016年10月 管理本部本部長兼秘書室室長 2017年3月 取締役就任(現任) 2018年7月 IT推進部部長 2019年7月 情報企画部部長 2021年10月 マンション事業本部担当役員 株式会社大英エステート代表取締役就任 大英リビングサポート株式会社 取締役就任 2022年10月 すまいサポート事業本部担当役員 兼本部長 2022年12月 大英リビングサポート株式会社 代表取締役就任 2023年10月 マンション事業本部担当役員 2024年9月 大英リビングサポート株式会社取締役就任 (現任) 株式会社大英エステート取締役就任(現任) 2024年10月 経営企画室担当役員兼室長(現任)	(注) 4	9,975
取締役	幸田 昌則	1943年2月3日生	1971年4月 日本リクルートセンター(現株式会社 リクルートホールディングス)入社 1989年4月 株式会社ネットワーク88設立 代表取締役就任(現任) 2009年10月 株式会社コスモスニシア社外取締役就任 2011年6月 株式会社スペースデザイン社外取締役就任 2015年3月 当社社外取締役就任(現任) 2017年3月 エリアリンク株式会社外取締役就任 (現任)	(注) 4	-
取締役	野中 宏之	1965年8月2日生	1989年4月 株式会社福岡銀行入行 2004年2月 同行総合企画部主任調査役就任 2009年10月 同行融資第二部部長代理就任 2011年4月 同行名古屋支店長就任 2014年4月 同行八幡支店長就任 2016年4月 同行小倉支店長就任 2018年4月 同行博多駅前支店長就任 2020年4月 同社執行役員就任 同行黒崎支店長委嘱 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 一般社団法人西日本工業俱楽部監事 就任 北九州商工会議所常議員就任 株式会社北九州パワー取締役就任 財団法人北九州国際交流協会監事就任 2023年5月 社団法人北九州貿易協会監事就任 2023年12月 当社社外取締役就任(現任) 2024年6月 学校法人創心会理事就任 2025年4月 株式会社十八親和銀行取締役専務執行役員 就任(現任) 2025年6月 佐世保魚市場株式会社非常勤取締役就任 (現任) 2025年6月 させぼパール・シー株式会社非常勤取締役 (現任)	(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 烏昭	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 株式会社福岡相互銀行（旧福岡シティ銀行、現株式会社西日本シティ銀行）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 株式会社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 株式会社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					523,935

- （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 烏昭、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。

2025年12月23日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役 6名選任の件」を上程しており、当該決議が承認可決されると、当社の役員の状況及びその任期は、以下のとおりとなる予定です。

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 株式会社リビングサポート代表取締役社長就任 2014年12月 大英ソーラー株式会社取締役就任（現任） 2017年12月 株式会社大英工務店代表取締役社長就任 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	499,800
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 管理本部本部長 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本部長 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 株式会社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株式会社取締役就任（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 住宅事業本部兼 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 戸建事業本部本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 株式会社大英不動産販売代表取締役就任 株式会社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 建築本部担当役員 2024年9月 株式会社大英不動産販売取締役就任（現任） 2024年10月 住宅事業本部担当役員（現任）兼 マンション事業本部担当役員（現任） 2024年11月 株式会社DAIEIアーキテクツ取締役就任（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 経営企画室担当役員兼 室長	岡本 達暁	1974年5月5日生	1997年4月 当社入社 2009年10月 マンション事業部事業部長 2014年4月 マンション営業部部長兼 営業企画部部長 2014年10月 住宅事業部事業部長兼住宅企画部部長 2015年10月 建築開発部部長 2016年10月 管理本部本部長兼秘書室室長 2017年3月 取締役就任(現任) 2018年7月 IT推進部部長 2019年7月 情報企画部部長 2021年10月 マンション事業本部担当役員 株式会社大英エステート代表取締役就任 大英リビングサポート株式会社 取締役就任 2022年10月 すまいサポート事業本部担当役員 兼本部長 2022年12月 大英リビングサポート株式会社 代表取締役就任 2023年10月 マンション事業本部担当役員 2024年9月 大英リビングサポート株式会社取締役就任 (現任) 株式会社大英エステート取締役就任(現任) 2024年10月 経営企画室担当役員兼室長(現任)	(注) 4	9,975
取締役	幸田 昌則	1943年2月3日生	1971年4月 日本リクルートセンター(現株式会社 リクルートホールディングス)入社 1989年4月 株式会社ネットワーク88設立 代表取締役就任(現任) 2009年10月 株式会社コスモスニシア社外取締役就任 2011年6月 株式会社スペースデザイン社外取締役就任 2015年3月 当社社外取締役就任(現任) 2017年3月 エリアリンク株式会社外取締役就任 (現任)	(注) 4	-
取締役	大石 聰一郎	1967年1月5日生	1990年4月 株式会社福岡銀行入行 2013年7月 同行北九州本部室長就任 2015年4月 株式会社熊本銀行コンサルティング営業部副部長就任(出向) 2017年4月 株式会社福岡銀行鳥栖支店長就任 2019年4月 同行本店営業部総合営業部長就任 2022年4月 同行執行役員(天神町支店長委嘱) 2024年4月 同行執行役員(県南地区本部長委嘱) 2025年4月 同行常務執行役員 (北九州本部長委嘱)(現任) 一般社団法人西日本工業俱楽部 監事就任(現任) 公益財団法人北九州国際交流協会 監事就任(現任) 2025年5月 一般社団法人北九州銀行協会代表理事 就任(現任) 社団法人北九州貿易協会監事就任 (現任) 2025年6月 株式会社北九州パワー取締役就任(現任) 2025年7月 北九州商工会議所常議員就任(現任) 2025年12月 当社社外取締役就任(現任)	(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 烏昭	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 株式会社福岡相互銀行（旧福岡シティ銀行、現株式会社西日本シティ銀行）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 株式会社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 株式会社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					523,935

- （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、大石 聰一郎は、社外取締役であります。
 3. 監査役柴田 英紀、佐藤 烏昭、竹尾 祐幸は、社外監査役であります。
 4. 2025年12月23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。
 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。

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（2025年12月22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、佐藤篤昭及び竹尾祐幸の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ます、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ます、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、同氏が取締役専務執行役員を務める株式会社十八親和銀行は、当社が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ます、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篤昭は、公認会計士の資格を有しております、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株式会社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。

なお、2025年12月23日開催予定の定時株主総会において取締役の選任議案が承認された場合、野中宏之は退任し、大石聰一郎が新たに社外取締役に就任する予定です。社外取締役候補者の大石聰一郎は、長年にわたり金融機関における経営に従事し、要職を歴任するなど、豊富な実務経験と高い専門性を有しております。これらの知見を活かし、経営全般に対して外部の視点からの建設的な意見や助言を期待し、社外取締役候補者としました。尚、同氏が常務執行役員を務める株式会社福岡銀行は、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。

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査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隨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 篤昭	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。監査役佐藤篤昭は、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 . 繼続監査期間

9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 匠
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 6 名、公認会計士試験合格者等 2 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	28,400	-	29,300	-
連結子会社	-	-	-	-
計	28,400	-	29,300	-

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、使用人分給与は含まない。)、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2.3%（前年度1.7%）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、その具体的な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。

上記に加えて、当社は、2025年11月13日開催の取締役会において、役員報酬制度の見直しを行い、役員退職慰労金制度の廃止及び譲渡制限付株式報酬制度（以下「本制度」といいます。）の導入を決議いたしました。これに伴い、役員退職慰労金制度の廃止に伴う打切り支給及び本制度に関する議案を2025年12月23日開催予定の第57期定時株主総会に付議することといたしました。詳細は以下のとおりです。

(1) 役員退職慰労金制度の廃止について

当社は、役員報酬制度の見直しの一環として、取締役に対する退職慰労金制度を本株主総会終結の時をもって廃止することを決議いたしました。

これに伴い、在任中の取締役4名に対し、それぞれの就任時から本株主総会終結の時までの在任期間に對して、当社所定の基準に従い、相当額の範囲内で取締役に対する退職慰労金を打切り支給いたします。

なお、支給の時期は各取締役の退任時とし、その具体的な金額、方法等につきましては取締役会で決定いたします。また、本議案に基づく支給は、当社の役員退職慰労金規程に基づき算定し支給するものであるため、相当であると判断しております。

当社は從来から将来の役員退職慰労金の支給に備え、所定の基準に基づく支給額を役員退職慰労引当金として計上しておりますので、業績への影響は軽微です。

(2) 譲渡制限付株式報酬制度の導入及び本制度の概要等について

当社の取締役の報酬限度額は、2018年12月21日開催の第50期定時株主総会において、年額250百万円以内（ただし、使用人分給とは含みません。）とご承認いただいております。

今般、当社における役員報酬制度の全般的な見直しの一環として、当社の取締役（社外取締役を除き、以下「対象取締役」といいます。）に当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、上記の報酬額とは別枠で、新たに譲渡制限付株式の付与のための報酬を支給することとし、本制度の導入は、本株主総会において係る報酬を支給することにつき、株主の皆様のご承認を得られることを条件といたします。

本議案に基づき対象取締役に対して譲渡制限付株式の付与のために支給する金銭報酬債権の総額は、上記の目的を踏まえ相当と考えられる金額として、年額25百万円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給とは含みません。）といたします。また、各対象取締役への具体的な支給時期及び配分については、前年度の業績における貢献度等諸般の事項を総合的に勘案し、当社の取締役会において決定することといたします。

また、対象取締役は、当社の取締役会決議に基づき、本議案により生ずる金銭報酬債権の全部を現物出

資財産として扱込み、当社の普通株式について発行又は処分を受けるものとし、これにより発行又は処分される当社の普通株式の総数は年3万株以内（ただし、本株主総会の決議の日以降の日を効力発生日とする当社普通株式の株式分割（当社普通株式の無償割当てを含みます。）又は株式併合が行われた場合、当該効力発生日以降、分割比率・併合比率等に応じて、当該総数を、必要に応じて合理的な範囲で調整します。）とし、その1株当たりの払込金額は各取締役会決議の日の前営業日の福岡証券取引所における当社普通株式の終値（同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値）を基礎として当該普通株式を引き受ける対象取締役に特に有利な金額とならない範囲において、当社の取締役会にて決定されます。

また、これによる当社の普通株式の発行又は処分に当たっては、当社と対象取締役との間で、以下の内容を含む譲渡制限付株式割当契約（以下「本割当契約」といいます。）を締結するものとします。

譲渡制限期間

対象取締役は、本割当契約により割当てを受けた当社普通株式（以下「本割当株式」という。）について、本割当契約により割当てを受けた日から、当社の取締役の地位を退任する日までの間（以下「譲渡制限期間」という。）、譲渡、担保権の設定その他一切の処分をしてはならない（以下「譲渡制限」という。）。

退任時の取扱い

当社は、譲渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役が、当社の取締役会が定める期間（以下「役務提供期間」という。）の満了前に当社の取締役の地位を退任した場合には、死亡、任期満了、定年その他当社の取締役会が正当と認める事由がある場合を除き、当社は、本割当株式を当然に無償で取得する。

譲渡制限の解除

当社は、譲渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役が、役務提供期間中、継続して、上記に定める地位にあったことを条件として、本割当株式の全部について、譲渡制限期間が満了した時点をもって譲渡制限を解除する。ただし、当該対象取締役が、上記に定める死亡、任期満了、定年その他当社の取締役会が正当と認める事由により、役務提供期間が満了する前に上記に定める地位を退任した場合には、譲渡制限を解除する本割当株式の数及び譲渡制限を解除する時期を、必要に応じて合理的に調整するものとする。また、当社は、上記の定めに従い譲渡制限が解除された直後の時点において、なお譲渡制限が解除されていない本割当株式を当然に無償で取得する。

組織再編等における取扱い

上記の定めにかかわらず、当社は、譲渡制限期間中に、当社が消滅会社となる合併契約、当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画その他の組織再編等に関する事項が当社の株主総会（ただし、当該組織再編等に関して当社の株主総会による承認を要しない場合においては、当社の取締役会）で承認された場合には、当社の取締役会の決議により、譲渡制限期間の開始日から当該組織再編等の承認の日までの期間を踏まえて合理的に定める数の本割当株式について、当該組織再編等の効力発生日に先立ち、譲渡制限を解除する。また、当社は、上記に規定する場合、譲渡制限が解除された直後の時点において、譲渡制限が解除されていない本割当株式を当然に無償で取得する。

その他の事項

本割当契約に関するその他の事項は、当社の取締役会において定めるものとする。

なお、本議案における報酬額の上限、発行又は処分される当社の普通株式の総数その他の本議案に基づく対象取締役への譲渡制限付株式の割当ての条件は、上記の目的、当社の業況、当社の取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定に関する方針、その他諸般の事情を考慮して決定されております。また、本議案に基づき1年間に発行又は処分される普通株式の総数は年3万株を上限としており、発行済株式総数（2025年9月末時点）に対する希釈化率は0.9%程度と軽微であることから、本議案の内容は相当なものであると判断しております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (人)
		固定報酬	業績連動 報酬	退職慰労金	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役(社外取締役を除く。)	74,466	62,970	5,796	5,700	-	4
監査役(社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-	-
社外役員	24,600	24,600	-	-	-	5

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	29,740
非上場株式以外の株式	5	14,678

(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) 西日本ファイ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
	11,947	7,768		
(株) ふくおかファイナンシャルグループ	473	473	協力関係の維持・強化 (注)	無
	2,099	1,736		
穴吹興産(株)	200	200	業界情報の収集のため (注)	無
	438	405		
(株) グランディーズ	100	100	業界情報の収集のため (注)	無
	112	146		
フジ住宅(株)	100	100	業界情報の収集のため (注)	無
	81	71		

(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(2024年10月1日から2025年9月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2024年10月1日から2025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 (2024年9月30日)	当連結会計年度 (2025年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 11,332,723	1 9,933,341
売掛金	45,910	82,027
契約資産	-	9,602
販売用不動産	1 6,971,641	1 8,691,881
仕掛販売用不動産	1 20,401,293	1 22,999,608
未成工事支出金	7,072	7,822
原材料及び貯蔵品	7,103	4,366
その他	492,210	1,317,472
流動資産合計	39,257,955	43,046,122
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,896,412	3,012,352
減価償却累計額	1,073,536	1,149,721
建物及び構築物(純額)	1 822,875	1 1,862,630
機械装置及び運搬具	79,430	90,591
減価償却累計額	54,975	59,079
機械装置及び運搬具(純額)	24,454	31,511
土地	1 867,201	1 1,819,901
リース資産		
減価償却累計額	16,916	18,251
リース資産(純額)	2,557	1,223
建設仮勘定	1 229,094	29,969
その他	197,219	210,237
減価償却累計額	167,666	175,518
その他(純額)	29,553	1 34,719
有形固定資産合計	1,975,737	3,779,956
無形固定資産		
その他	37,966	24,086
無形固定資産合計	37,966	24,086
投資その他の資産		
投資有価証券	39,868	49,146
繰延税金資産	225,803	204,570
その他	138,208	160,241
投資その他の資産合計	403,879	413,957
固定資産合計	2,417,582	4,218,000
資産合計	41,675,538	47,264,123

(単位 : 千円)

	前連結会計年度 (2024年 9月30日)	当連結会計年度 (2025年 9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5,609,196	3,832,385
短期借入金	1, 2 9,619,686	1, 2 13,366,160
1年内返済予定の長期借入金	1, 2 7,679,523	1, 2 7,356,602
リース債務	1,441	1,441
未払法人税等	108,578	248,947
賞与引当金	154,232	152,431
株主優待引当金	2,449	3,742
資産除去債務	41,891	41,361
その他	2,270,559	3,537,770
流動負債合計	25,487,559	28,540,841
固定負債		
長期借入金	1, 2 7,457,484	1, 2 9,373,700
リース債務	1,441	-
役員退職慰労引当金	164,690	170,390
完成工事補償引当金	120,632	107,317
退職給付に係る負債	60,358	63,570
資産除去債務	88,114	99,185
その他	39,335	86,626
固定負債合計	7,932,056	9,900,790
負債合計	33,419,615	38,441,632
純資産の部		
株主資本		
資本金	335,650	337,436
資本剰余金	237,650	239,436
利益剰余金	7,680,165	8,239,994
株主資本合計	8,253,466	8,816,867
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,456	5,623
その他の包括利益累計額合計	2,456	5,623
純資産合計	8,255,922	8,822,491
負債純資産合計	41,675,538	47,264,123

【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 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)
売上高	1 37,097,680	1 39,093,129
売上原価	2 30,728,750	2 32,316,959
売上総利益	6,368,930	6,776,170
販売費及び一般管理費	3 5,467,719	3 5,470,628
営業利益	901,210	1,305,541
営業外収益		
受取利息	241	4,904
受取配当金	866	984
受取手数料	104,632	118,184
その他	97,149	64,131
営業外収益合計	202,890	188,205
営業外費用		
支払利息	407,300	525,745
支払手数料	45,161	60,532
その他	4,064	6,044
営業外費用合計	456,526	592,322
経常利益	647,575	901,424
特別利益		
固定資産売却益	4 591	4 91,295
特別利益合計	591	91,295
特別損失		
固定資産除却損	5 3,658	5 110
特別損失合計	3,658	110
税金等調整前当期純利益	644,508	992,608
法人税、住民税及び事業税	217,335	333,388
法人税等調整額	14,045	19,849
法人税等合計	231,380	353,238
当期純利益	413,127	639,370
親会社株主に帰属する当期純利益	413,127	639,370

【連結包括利益計算書】

(単位 : 千円)

	前連結会計年度 (自 2023年10月 1 日 至 2024年 9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月 1 日 至 2025年 9月30日)
当期純利益	413,127	639,370
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	142	3,167
その他の包括利益合計	1, 2 142	1, 2 3,167
包括利益	412,985	642,537
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	412,985	642,537
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 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

当連結会計年度（自 2024年10月1日 至 2025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	335,650	237,650	7,680,165	8,253,466	2,456	2,456	8,255,922
当期変動額							
新株の発行	1,786	1,786		3,573			3,573
剰余金の配当			79,542	79,542			79,542
親会社株主に帰属する当期純利益			639,370	639,370			639,370
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					3,167	3,167	3,167
当期変動額合計	1,786	1,786	559,828	563,401	3,167	3,167	566,568
当期末残高	337,436	239,436	8,239,994	8,816,867	5,623	5,623	8,822,491

【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 2023年10月 1日 至 2024年 9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月 1日 至 2025年 9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	644,508	992,608
減価償却費	295,585	302,551
賞与引当金の増減額(は減少)	12,096	32,072
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	8,573	3,211
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	8,084	5,700
完成工事補償引当金の増減額(は減少)	2,914	13,315
株主優待引当金の増減額(は減少)	579	1,292
受取利息及び受取配当金	1,108	5,889
支払利息	407,300	525,745
有形固定資産売却損益(は益)	591	91,295
有形固定資産除却損	3,658	110
売上債権の増減額(は増加)	9,184	45,719
棚卸資産の増減額(は増加)	1,547,522	4,316,567
その他の流動資産の増減額(は増加)	208,745	816,125
仕入債務の増減額(は減少)	1,298,590	1,776,810
その他の流動負債の増減額(は減少)	268,379	1,296,271
その他	132	27,269
小計	4,684,133	3,943,033
利息及び配当金の受取額	1,108	5,889
利息の支払額	422,344	535,637
法人税等の支払額	234,195	176,659
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,028,701	4,649,441
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	137,390	157,845
定期預金の払戻による収入	179,352	117,736
有形固定資産の取得による支出	334,263	2,255,600
有形固定資産の売却による収入	665	255,525
無形固定資産の取得による支出	908	355
資産除去債務の履行による支出	5,210	14,152
その他	54,299	83,871
投資活動によるキャッシュ・フロー	352,054	2,138,565
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	21,714,146	32,255,213
短期借入金の返済による支出	23,723,534	28,508,739
長期借入れによる収入	9,085,971	14,110,618
長期借入金の返済による支出	7,137,424	12,517,323
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	9,510	3,573
配当金の支払額	75,805	79,572
財務活動によるキャッシュ・フロー	128,578	5,262,327
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	3,548,068	1,525,679
現金及び現金同等物の期首残高	7,310,808	10,858,876
現金及び現金同等物の期末残高	10,858,876	9,333,197

【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 5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

株式会社DAIEIアーキテクツ

上記のうち、株式会社DAIEIアーキテクツについては、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

(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。

なお、投資事業有限責任組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方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）に基づいてあります。

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。

□ 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。

二 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

イ 不動産の販売
顧客との不動産売買契約に基づいて、不動産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、不動産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。

□ 建築工事の請負

顧客との建築請負工事契約に基づいて、一定の期間にわたり建築請負工事の履行義務を負っております。

当該履行義務は、工事の進捗により一定の期間にわたり充足されるものであり、進捗度に基づき収益を認識しております。進捗度の測定は、各報告期間の期末日までに発生した工事原価が、予想される工事原価の総額に占める割合に基づいております。

ただし、建築請負工事契約について、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い場合には、一定の期間にわたり収益を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で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、隨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スクしか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	6,971,641	8,691,881
仕掛販売用不動産	20,401,293	22,999,608
売上原価（棚卸資産評価損）	127,762	67,484

(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)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「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）、「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）及び「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第28号 2022年10月28日）を当連結会計年度の期首から適用しております。なお、当該会計方針の変更による連結財務諸表への影響はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・「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ます。

(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、「営業外費用」の「その他」に含めていた「支払手数料」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記しております。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、「営業外費用」の「その他」に表示していた49,225千円は、「支払手数料」45,161千円、「その他」4,064千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 (2024年9月30日)	当連結会計年度 (2025年9月30日)
現金及び預金	73,763千円	155,992千円
販売用不動産	865,281	1,799,573
仕掛販売用不動産	12,655,315	13,875,046
建物及び構築物	257,300	1,123,647
土地	579,314	1,238,481
建設仮勘定	182,264	-
有形固定資産の「その他」	-	3,644
計	14,613,240	18,196,384

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年9月30日)	当連結会計年度 (2025年9月30日)
短期借入金	6,650,970千円	9,840,766千円
1年内返済予定の長期借入金	6,793,327	5,961,872
長期借入金	6,662,556	8,861,663
計	20,106,854	24,664,301

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14行と当連結会計年度は取引銀行15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 (2024年9月30日)	当連結会計年度 (2025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	22,451,000千円	36,266,200千円
借入実行残高	11,238,994	21,369,206
差引額	11,212,006	14,896,994

(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 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)
	127,762千円	67,484千円

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 2023年10月 1日 至 2024年 9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月 1日 至 2025年 9月30日)
広告宣伝費	600,403千円	691,404千円
販売手数料	869,654	689,554
販売促進費	413,126	414,532
給料及び手当	1,192,594	1,230,507
賞与引当金繰入額	133,714	129,268
退職給付費用	26,306	26,138
役員退職慰労引当金繰入額	8,084	5,700
完成工事補償引当金繰入額	28,480	14,784
株主優待引当金繰入額	2,449	3,742
減価償却費	275,099	243,906

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 2023年10月 1日 至 2024年 9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月 1日 至 2025年 9月30日)
土地	- 千円	91,274千円
機械装置及び運搬具	-	15
その他	591	4
計	591	91,295

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 2023年10月 1日 至 2024年 9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月 1日 至 2025年 9月30日)
建物及び構築物	3,658千円	- 千円
その他	0	110
計	3,658	110

(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 2023年10月 1日 至 2024年 9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月 1日 至 2025年 9月30日)
その他有価証券評価差額金 :		
当期発生額	204千円	4,550千円
組替調整額	-	-
計	204	4,550
法人税等及び税効果調整前合計	204	4,550
法人税等及び税効果額	62	1,383
その他の包括利益合計	142	3,167

2 その他の包括利益に関する法人税等及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2023年10月 1日 至 2024年 9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月 1日 至 2025年 9月30日)
その他有価証券評価差額金 :		
法人税等及び税効果調整前	204千円	4,550千円
法人税等及び税効果額	62	1,383
法人税等及び税効果調整後	142	3,167
その他の包括利益合計		
法人税等及び税効果調整前	204	4,550
法人税等及び税効果額	62	1,383
法人税等及び税効果調整後	142	3,167

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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

当連結会計年度（自 2024年10月 1日 至 2025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）	3,312,000	4,500	-	3,316,500
合計	3,312,000	4,500	-	3,316,500
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

（注）普通株式の発行済株式総数の増加4,500株は、ストック・オプションの行使による増加4,500株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

（1）配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年10月18日 定時取締役会	普通株式	39,744	12	2024年 9月30日	2024年12月27日
2025年 4月15日 定時取締役会	普通株式	39,798	12	2025年 3月31日	2025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
2025年10月16日 定時取締役会	普通株式	39,798	利益剰余金	12	2025年 9月30日	2025年12月24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的金額との関係

	前連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)
現金及び預金勘定	11,332,723千円	9,933,341千円
預入期間が3か月を超える定期預金	473,846	513,956
引出制限預金	-	86,188
現金及び現金同等物	10,858,876	9,333,197

(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:千円)

	前連結会計年度 (2024年9月30日)	当連結会計年度 (2025年9月30日)
1年内	20,813	19,720
1年超	20,635	915
合計	41,448	20,635

(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（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

当連結会計年度（2025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	14,678	14,678	-
資産計	14,678	14,678	-
長期借入金（1年内返済予定を含む）	16,730,302	16,626,961	103,341
負債計	16,730,302	16,626,961	103,341

（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

これらは現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載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 (2024年9月30日)	当連結会計年度 (2025年9月30日)
非上場株式	29,740	29,740
投資事業有限責任組合	-	4,727
出資金	51,470	51,510

市場価格のない株式等については、「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(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	-	-	-

当連結会計年度(2025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	9,933,341	-	-	-
売掛金	82,027	-	-	-
合計	10,015,369	-	-	-

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(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

当連結会計年度(2025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	13,366,160	-	-	-	-	-
長期借入金	7,356,602	5,784,208	1,702,775	396,719	74,229	1,415,767
合計	20,722,762	5,784,208	1,702,775	396,719	74,229	1,415,767

5. 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（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

当連結会計年度（2025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	14,678	-	-	14,678

(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（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

当連結会計年度（2025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	-	16,626,961	-	16,626,961

(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 (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。

当連結会計年度 (2025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	14,678	6,599	8,079
	小計	14,678	6,599	8,079
合計		14,678	6,599	8,079

(注) 非上場株式 (連結貸借対照表計上額29,740千円) 、投資事業有限責任組合への出資 (連結貸借対照表計上額4,727千円) 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 2023年10月 1 日 至 2024年 9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月 1 日 至 2025年 9月30日)
退職給付に係る負債の期首残高	51,785千円	60,358千円
退職給付費用	11,324	11,206
退職給付の支払額	2,750	7,994
退職給付に係る負債の期末残高	60,358	63,570

(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 (2024年 9月30日)	当連結会計年度 (2025年 9月30日)
非積立型制度の退職給付債務	60,358千円	63,570千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	60,358	63,570
退職給付に係る負債	60,358	63,570
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	60,358	63,570

(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 11,324千円 当連結会計年度 11,206千円

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14,982千円、当連結会計年度14,932千円であります。

(ストック・オプション等関係)

1 . ストック・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 . ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・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（2025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	109,500	67,500
権利確定	-	-
権利行使	-	-
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	4,500	-
失効	-	-
未行使残	16,500	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)	-	-
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)	932	-
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 67,636千円

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 621千円

(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 (2024年9月30日)	当連結会計年度 (2025年9月30日)
繰延税金資産		
減価償却超過額	58,328千円	45,420千円
役員退職慰労引当金	50,065	53,332
完工工事補償引当金	36,672	33,417
賞与引当金	47,063	47,173
棚卸資産評価損	32,823	13,897
減損損失	27,851	28,676
資産除去債務	39,521	43,583
未払事業税	8,443	14,778
連結会社内部取引消去	1,064	351
税務上の繰越欠損金(注)	-	16,101
その他	59,364	67,603
繰延税金資産小計	361,198	364,336
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	-	16,101
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	124,245	131,982
繰延税金資産合計	236,953	216,252
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	10,077	9,226
その他有価証券評価差額金	1,072	2,456
繰延税金負債合計	11,149	11,682
繰延税金資産の純額	225,803	204,570

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2024年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2025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)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損金	-	-	-	-	-	16,101	16,101
評価性引当額	-	-	-	-	-	16,101	16,101
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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 (2024年9月30日)	当連結会計年度 (2025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	1.2
住民税均等割	0.8	0.5
留保金課税	1.6	1.8
過年度法人税等	1.8	0.0
評価性引当額の増減	0.4	2.4
税額控除	0.2	1.6
連結子会社との税率差異	0.0	1.1
税率変更による影響	-	0.3
その他	0.5	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.9	35.6

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する連結会計年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026年10月1日開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.4%から31.3%に変更し計算しております。

なお、この税率変更による当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

イ 当該資産除去債務の概要

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

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 2023年10月 1日 至 2024年 9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月 1日 至 2025年 9月30日)
期首残高	127,358千円	130,005千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	8,030	22,487
時の経過による調整額	193	289
資産除去債務の履行による減少額	5,576	12,236
期末残高	130,005	140,546

(賃貸等不動産関係)

賃貸等不動産の総額に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 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。

当連結会計年度（自 2024年10月1日 至 2025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	45,910	81,877
契約資産	-	9,602
契約負債	963,140	864,283

契約資産は、工事の進捗に応じて認識する収益の対価に対する権利のうち、未請求のものであり、対価に対する権利が請求可能となった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えております。建築請負工事契約による取引の対価は、支払条件に従い請求、受領しております。

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、929,465千円であります。

(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 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。

当連結会計年度（自 2024年10月1日 至 2025年9月30日）

1年以内 10,029,356千円

1年超 7,585,284千円

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。

したがって、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います。

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項目」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 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。

当連結会計年度（自 2024年10月1日 至 2025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	20,420,339	18,561,867	38,982,207	34,450	39,016,657
その他の収益（注）2	-	-	-	76,471	76,471
外部顧客への売上高	20,420,339	18,561,867	38,982,207	110,922	39,093,129
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	29,798	29,798	-	29,798
計	20,420,339	18,591,665	39,012,005	110,922	39,122,927
セグメント利益	1,671,313	753,664	2,424,978	25,891	2,450,869
セグメント資産	21,573,080	13,275,980	34,849,060	1,142,957	35,992,018
その他の項目					
減価償却費	174,724	58,715	233,439	26,716	260,156
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	174,697	1,123,836	1,298,534	925,233	2,223,767

（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	37,018,769	39,012,005
「その他」の区分の売上高	78,911	110,922
セグメント間取引消去	-	29,798
連結財務諸表の売上高	37,097,680	39,093,129

（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	1,896,947	2,424,978
「その他」の区分の利益	8,480	25,891
セグメント間取引消去	-	7,406
全社費用（注）	1,004,217	1,137,921
連結財務諸表の営業利益	901,210	1,305,541

（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	29,027,745	34,849,060
「その他」の区分の資産	241,606	1,142,957
セグメント間取引消去	-	7,406
全社資産（注）	12,406,187	11,279,511
連結財務諸表の資産合計	41,675,538	47,264,123

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

（単位：千円）

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度
減価償却費	235,389	233,439	10,938	26,716	49,256	42,395	295,585	302,551
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	305,576	1,298,534	19,310	925,233	17,489	17,826	342,376	2,241,594

（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 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。

当連結会計年度（自 2024年10月1日 至 2025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	20,420,339	18,561,867	110,922	39,093,129

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 2023年10月 1日 至 2024年 9月30日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年10月 1日 至 2025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 2023年10月 1日 至 2024年 9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月 1日 至 2025年 9月30日)
1株当たり純資産額	2,492.73円	2,660.18円
1株当たり当期純利益	125.29円	192.84円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	122.66円	189.85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 2023年10月 1日 至 2024年 9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月 1日 至 2025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）	413,127	639,370
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）	413,127	639,370
普通株式の期中平均株式数（株）	3,297,286	3,315,550
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）	70,789	52,169
（うち新株予約権）	(70,789)	(52,169)
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）

（役員退職慰労金制度の廃止及び譲渡制限付株式報酬制度の導入について）

当社は、2025年11月13日開催の取締役会において、役員報酬制度の見直しを行い、役員退職慰労金制度の廃止及び譲渡制限付株式報酬制度（以下「本制度」といいます。）の導入を決議いたしました。これに伴い、役員退職慰労金制度の廃止に伴う打切り支給及び本制度に関する議案を2025年12月23日開催予定の第57期定時株主総会に付議することといたしました。詳細は以下のとおりです。

（1）役員退職慰労金制度の廃止について

当社は、役員報酬制度の見直しの一環として、取締役に対する退職慰労金制度を本株主総会終結の時をもって廃止することを決議いたしました。

これに伴い、在任中の取締役 4名に対し、それぞれの就任時から本株主総会終結の時までの在任期間に對して、当社所定の基準に従い、相当額の範囲内で取締役に対する退職慰労金を打切り支給いたします。

なお、支給の時期は各取締役の退任時とし、その具体的金額、方法等につきましては取締役会で決定いたします。また、本議案に基づく支給は、当社の役員退職慰労金規程に基づき算定し支給するものであるため、相当であると判断しております。

当社は從来から将来の役員退職慰労金の支給に備え、所定の基準に基づく支給額を役員退職慰労引当金として計上しておりますので、業績への影響は軽微です。

(2) 謙渡制限付株式報酬制度の導入及び本制度の概要等について

当社の取締役の報酬限度額は、2018年12月21日開催の第50期定時株主総会において、年額250百万円以内（ただし、使用人分給与は含みません。）とご承認いただいております。

今般、当社における役員報酬制度の全般的な見直しの一環として、当社の取締役（社外取締役を除き、以下「対象取締役」といいます。）に当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、上記の報酬額とは別枠で、新たに謙渡制限付株式の付与のための報酬を支給することとし、本制度の導入は、本株主総会において係る報酬を支給することにつき、株主の皆様のご承認を得られることを条件といたします。

本議案に基づき対象取締役に対して謙渡制限付株式の付与のために支給する金銭報酬債権の総額は、上記の目的を踏まえ相当と考えられる金額として、年額25百万円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与は含みません。）といたします。また、各対象取締役への具体的な支給時期及び配分については、前年度の業績における貢献度等諸般の事項を総合的に勘案し、当社の取締役会において決定することといたします。

また、対象取締役は、当社の取締役会決議に基づき、本議案により生ずる金銭報酬債権の全部を現物出資財産として払込み、当社の普通株式について発行又は処分を受けるものとし、これにより発行又は処分される当社の普通株式の総数は年3万株以内（ただし、本株主総会の決議の日以降の日を効力発生日とする当社普通株式の株式分割（当社普通株式の無償割当てを含みます。）又は株式併合が行われた場合、当該効力発生日以降、分割比率・併合比率等に応じて、当該総数を、必要に応じて合理的な範囲で調整します。）とし、その1株当たりの払込金額は各取締役会決議の日の前営業日の福岡証券取引所における当社普通株式の終値（同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値）を基礎として当該普通株式を引き受ける対象取締役に特に有利な金額とならない範囲において、当社の取締役会にて決定されます。

また、これによる当社の普通株式の発行又は処分に当たっては、当社と対象取締役との間で、以下の内容を含む謙渡制限付株式割当契約（以下「本割当契約」といいます。）を締結するものとします。

謙渡制限期間

対象取締役は、本割当契約により割当てを受けた当社普通株式（以下「本割当株式」といいます。）について、本割当契約により割当てを受けた日から、当社の取締役の地位を退任する日までの間（以下「謙渡制限期間」といいます。）、謙渡、担保権の設定その他一切の処分をしてはならない（以下「謙渡制限」といいます。）。

退任時の取扱い

当社は、謙渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役が、当社の取締役会が定める期間（以下「役務提供期間」といいます。）の満了前に当社の取締役の地位を退任した場合には、死亡、任期満了、定年その他当社の取締役会が正当と認める事由がある場合を除き、当社は、本割当株式を当然に無償で取得する。

謙渡制限の解除

当社は、謙渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役が、役務提供期間中、継続して、上記に定める地位にあったことを条件として、本割当株式の全部について、謙渡制限期間が満了した時点をもって謙渡制限を解除する。ただし、当該対象取締役が、上記に定める死亡、任期満了、定年その他当社の取締役会が正当と認める事由により、役務提供期間が満了する前に上記に定める地位を退任した場合には、謙渡制限を解除する本割当株式の数及び謙渡制限を解除する時期を、必要に応じて合理的に調整するものとする。また、当社は、上記の定めに従い謙渡制限が解除された直後の時点において、なお謙渡制限が解除されていない本割当株式を当然に無償で取得する。

組織再編等における取扱い

上記の定めにかかわらず、当社は、謙渡制限期間中に、当社が消滅会社となる合併契約、当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画その他の組織再編等に関する事項が当社の株主総会（ただし、当該組織再編等に関して当社の株主総会による承認を要しない場合においては、当社の取締役会）で承認された場合には、当社の取締役会の決議により、謙渡制限期間の開始日から当該組織再編等

の承認の日までの期間を踏まえて合理的に定める数の本割当株式について、当該組織再編等の効力発生日に先立ち、譲渡制限を解除する。また、当社は、上記に規定する場合、譲渡制限が解除された直後の時点において、譲渡制限が解除されていない本割当株式を当然に無償で取得する。

その他の事項

本割当契約に関するその他の事項は、当社の取締役会において定めるものとする。

なお、本議案における報酬額の上限、発行又は処分される当社の普通株式の総数その他の本議案に基づく対象取締役への譲渡制限付株式の割当ての条件は、上記の目的、当社の業況、当社の取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定に関する方針、その他諸般の事情を考慮して決定されております。また、本議案に基づき1年間に発行又は処分される普通株式の総数は年3万株を上限としており、発行済株式総数（2025年9月末時点）に対する希釈化率は0.9%程度と軽微であることから、本議案の内容は相当なものであると判断しております。

【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	9,619,686	13,366,160	1.52	-
1年以内に返済予定の長期借入金	7,679,523	7,356,602	1.72	-
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。）	7,457,484	9,373,700	1.72	2026年～2059年
リース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）	1,441	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	24,759,577	30,097,903	-	-

（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. 長期借入金の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	5,784,208	1,702,775	396,719	74,229

【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半期情報等

(累計期間)	中間連結会計期間	当連結会計年度
売上高(千円)	14,168,695	39,093,129
税金等調整前当期純利益又は 税金等調整前中間純損失 () (千円)	335,340	992,608
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 る中間純損失() (千円)	230,274	639,370
1株当たり当期純利益又は1 株当たり中間純損失 () (円)	69.47	192.84

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 (2024年9月30日)	当事業年度 (2025年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 10,951,270	1 9,267,244
売掛金	2 23,017	2 46,514
契約資産	-	9,602
販売用不動産	1 6,977,249	1 8,696,522
仕掛販売用不動産	1 20,401,403	1 23,008,924
未成工事支出金	7,072	7,667
原材料及び貯蔵品	6,840	4,204
前渡金	273,532	174,636
その他	2 208,406	2 1,131,354
流動資産合計	38,848,794	42,346,670
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 733,449	1 1,750,188
構築物	89,426	1 112,442
機械及び装置	24,454	31,511
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	28,545	1 33,928
土地	1 867,201	1 1,819,901
リース資産	2,557	1,223
建設仮勘定	1 229,094	28,969
有形固定資産合計	1,974,729	3,778,165
無形固定資産		
商標権	3,044	2,770
ソフトウエア	31,237	18,376
その他	2,047	2,047
無形固定資産合計	36,329	23,193
投資その他の資産		
投資有価証券	39,688	48,966
関係会社株式	40,000	50,000
出資金	51,470	51,460
関係会社長期貸付金	-	44,736
長期前払費用	2,129	31,889
繰延税金資産	220,464	190,444
その他	80,319	72,983
投資その他の資産合計	434,072	490,480
固定資産合計	2,445,130	4,291,839
資産合計	41,293,925	46,638,510

(単位 : 千円)

	前事業年度 (2024年 9月30日)	当事業年度 (2025年 9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	3,211,560	2,990,680
買掛金	2,400,838	2,865,353
短期借入金	1, 3 9,619,686	1, 3 13,366,160
1年内返済予定の長期借入金	1, 3 7,679,091	1, 3 7,352,666
リース債務	1,441	1,441
未払金	2 654,318	2 666,689
未払費用	23,051	17,814
未払法人税等	98,082	148,343
未払消費税等	392,209	32,861
前受金	964,298	845,115
未成工事受入金	1,300	24,529
預り金	186,358	1,968,673
賞与引当金	148,527	113,117
株主優待引当金	2,449	3,742
資産除去債務	41,891	41,361
流動負債合計	25,425,104	28,438,549
固定負債		
長期借入金	1, 3 7,455,384	1, 3 9,340,536
リース債務	1,441	-
退職給付引当金	58,845	61,926
役員退職慰労引当金	164,690	170,390
完成工事補償引当金	120,632	107,317
資産除去債務	88,114	99,185
その他	33,200	75,247
固定負債合計	7,922,309	9,854,602
負債合計	33,347,413	38,293,152
純資産の部		
株主資本		
資本金	335,650	337,436
資本剰余金		
資本準備金	237,650	239,436
資本剰余金合計	237,650	239,436
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	6,966,255	7,358,360
利益剰余金合計	7,370,755	7,762,860
株主資本合計	7,944,055	8,339,734
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,456	5,623
評価・換算差額等合計	2,456	5,623
純資産合計	7,946,511	8,345,357
負債純資産合計	41,293,925	46,638,510

【損益計算書】

(単位:千円)

	前事業年度 (自 至 2023年10月1日 2024年9月30日)	当事業年度 (自 至 2024年10月1日 2025年9月30日)
売上高		
不動産売上高	36,014,947	37,553,241
完成工事高	287,342	383,938
その他の売上高	322,132	506,238
売上高合計	36,624,422	38,443,418
売上原価		
不動産売上原価	1 30,157,861	1 31,491,859
完成工事原価	216,393	288,112
その他の売上原価	55,255	182,851
売上原価合計	30,429,509	31,962,823
売上総利益	6,194,912	6,480,594
販売費及び一般管理費	1, 2 5,389,397	1, 2 5,427,795
営業利益	805,515	1,052,799
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,089	5,399
受取手数料	81,039	85,765
その他	1 108,837	1 75,178
営業外収益合計	190,967	166,343
営業外費用		
支払利息	407,260	525,677
支払手数料	45,161	60,532
その他	4,064	4,655
営業外費用合計	456,485	590,866
経常利益	539,996	628,276
特別利益		
固定資産売却益	591	91,279
特別利益合計	591	91,279
特別損失		
固定資産除却損	3,658	110
特別損失合計	3,658	110
税引前当期純利益	536,929	719,444
法人税、住民税及び事業税	189,534	219,160
法人税等調整額	8,632	28,636
法人税等合計	198,166	247,797
当期純利益	338,763	471,647

【不動産売上原価明細書】

		前事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)		当事業年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)	
区分	注記番号	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
用地費		10,753,450	35.7	13,363,359	42.5
建物購入費		1,443,444	4.8	1,013,188	3.2
建設費		17,087,160	56.7	16,469,242	52.3
労務費		174,325	0.6	166,956	0.5
経費		571,717	1.9	411,627	1.3
棚卸資産評価損		127,762	0.3	67,484	0.2
合計		30,157,861	100.0	31,491,859	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】

		前事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)		当事業年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)	
区分	注記番号	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
材料費		28,728	13.3	24,787	8.6
外注費		181,733	84.0	246,200	85.5
労務費		1,392	0.6	56	0.0
経費		4,538	2.1	17,067	5.9
合計		216,393	100.0	288,112	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】

		前事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)		当事業年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)	
区分	注記番号	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
経費		55,255	100.0	182,851	100.0
合計		55,255	100.0	182,851	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

(単位:千円)

資本金	株主資本							
	資本剰余金		利益剰余金				株主資本合計	
	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

当事業年度（自 2024年10月1日 至 2025年9月30日）

(単位：千円)

資本金	株主資本							
	資本剰余金		利益剰余金				株主資本合計	
	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	335,650	237,650	237,650	24,500	380,000	6,966,255	7,370,755	7,944,055
当期変動額								
新株の発行	1,786	1,786	1,786					3,573
剰余金の配当						79,542	79,542	79,542
当期純利益						471,647	471,647	471,647
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	1,786	1,786	1,786	-	-	392,105	392,105	395,678
当期末残高	337,436	239,436	239,436	24,500	380,000	7,358,360	7,762,860	8,339,734

	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	2,456	2,456	7,946,511
当期変動額			
新株の発行			3,573
剰余金の配当			79,542
当期純利益			471,647
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,167	3,167	3,167
当期変動額合計	3,167	3,167	398,845
当期末残高	5,623	5,623	8,345,357

【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

なお、投資事業有限責任組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法を採用しております。

(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未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

(1) 不動産の販売

顧客との不動産売買契約に基づいて、不動産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、不動産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。

(2) 建築工事の請負

顧客との建築請負工事契約に基づいて、一定の期間にわたり建築請負工事の履行義務を負っております。

当該履行義務は、工事の進捗により一定の期間にわたり充足されるものであり、進捗度に基づき収益を認識しております。進捗度の測定は、各報告期間の期末日までに発生した工事原価が、予想される工事原価の総額に占める割合に基づいております。

ただし、建築請負工事契約について、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い場合には、一定の期間にわたり収益を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で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」の範囲外としてあります。

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	6,977,249	8,696,522
仕掛販売用不動産	20,401,403	23,008,924
売上原価（棚卸資産評価損）	127,762	67,484

(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あります。

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)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「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）、「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）及び「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第28号 2022年10月28日）を当事業年度の期首から適用しております。なお、当該会計方針の変更による財務諸表への影響はありません。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度において、「営業外費用」の「その他」に含めていた「支払手数料」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より独立掲記しております。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、「営業外費用」の「その他」に表示していた49,225千円は、「支払手数料」45,161千円、「その他」4,064千円として組み替えてあります。

(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 (2024年9月30日)	当事業年度 (2025年9月30日)
現金及び預金	73,763千円	155,992千円
販売用不動産	865,281	1,799,573
仕掛販売用不動産	12,655,315	13,875,046
建物	257,300	1,103,327
構築物	-	20,319
工具、器具及び備品	-	3,644
土地	579,314	1,238,481
建設仮勘定	182,264	-
計	14,613,240	18,196,384

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年9月30日)	当事業年度 (2025年9月30日)
短期借入金	6,650,970千円	9,840,766千円
1年内返済予定の長期借入金	6,793,327	5,961,872
長期借入金	6,662,556	8,861,663
計	20,106,854	24,664,301

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (2024年9月30日)	当事業年度 (2025年9月30日)
短期金銭債権	8,133千円	10,912千円
短期金銭債務	42,201	221,090

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14行と当事業年度は取引銀行15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 (2024年9月30日)	当事業年度 (2025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	22,451,000千円	36,266,200千円
借入実行残高	11,238,994	21,369,206
差引額	11,212,006	14,896,994

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2023年10月 1日 至 2024年 9月30日)	当事業年度 (自 2024年10月 1日 至 2025年 9月30日)
--	--	--

営業取引による取引高

建設費	48,131千円	163,480千円
販売費及び一般管理費	230,533	548,364
営業取引以外の取引高	14,555	14,449

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度38%、当事業年度40%、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62%、当事業年度60%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 2023年10月 1日 至 2024年 9月30日)	当事業年度 (自 2024年10月 1日 至 2025年 9月30日)
広告宣伝費	575,656千円	615,296千円
販売手数料	1,089,293	1,192,911
販売促進費	414,121	415,190
給料及び手当	1,034,302	943,876
賞与引当金繰入額	129,633	115,886
退職給付費用	24,000	23,720
役員退職慰労引当金繰入額	8,084	5,700
完工工事補償引当金繰入額	28,480	14,784
株主優待引当金繰入額	2,449	3,742
減価償却費	273,144	241,781

(有価証券関係)

前事業年度 (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。

当事業年度 (2025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50,000千円)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 (2024年9月30日)	当事業年度 (2025年9月30日)
繰延税金資産		
減価償却超過額	58,328千円	45,420千円
役員退職慰労引当金	50,065	53,332
完工工事補償引当金	36,672	33,417
賞与引当金	45,152	34,387
棚卸資産評価損	32,823	13,897
減損損失	27,851	28,676
資産除去債務	39,521	43,583
未払事業税	7,567	4,777
その他	57,877	65,764
繰延税金資産小計	355,860	323,258
評価性引当額	124,245	121,131
繰延税金資産合計	231,614	202,127
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	10,077	9,226
その他有価証券評価差額金	1,072	2,456
繰延税金負債合計	11,149	11,682
繰延税金資産の純額	220,464	190,444

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 (2024年9月30日)	当事業年度 (2025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	0.8	1.6
住民税均等割	0.9	0.6
留保金課税	1.9	2.5
過年度法人税等	2.1	0.0
評価性引当額の増減	0.5	0.4
税率変更による影響	-	0.4
その他	0.3	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.9	34.4

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する事業年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026年10月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.4%から31.3%に変更し計算しております。

なお、この税率変更による当事業年度の財務諸表に与える影響は軽微であります。

(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)

(役員退職慰労金制度の廃止及び譲渡制限付株式報酬制度の導入について)

連結財務諸表「注記事項(重要な後発事象)」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。

【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	1,695,156	1,264,736	181,112	222,818	2,778,780	1,028,592
	構築物	201,255	32,635	320	9,359	233,571	121,129
	機械及び装置	61,994	11,592	-	4,534	73,586	42,074
	車両運搬具	17,004	-	-	-	17,004	17,004
	工具、器具及び備品	185,952	28,332	15,519	22,846	198,765	164,836
	土地	867,201	1,116,930	164,229	-	1,819,901	-
	リース資産	19,474	-	-	1,334	19,474	18,251
	建設仮勘定	229,094	2,193,564	2,393,689	-	28,969	-
	計	3,277,134	4,647,791	2,754,871	260,894	5,170,054	1,391,889
無形固定資産	商標権	7,012	355	551	630	6,816	4,046
	ソフトウエア	93,349	-	3,379	12,852	89,970	71,594
	その他	2,047	-	-	-	2,047	-
	計	102,409	355	3,930	13,483	98,834	75,641

(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。

建物及び土地 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2,167,054千円であります。

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 5棟181,112千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	148,527	113,117	148,527	113,117
株主優待引当金	2,449	3,742	2,449	3,742
役員退職慰労引当金	164,690	5,700	-	170,390
完成工事補償引当金	120,632	88,116	101,432	107,317

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

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

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1)有価証券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56期（自2023年10月1日 至 2024年9月30日）2024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添付書類

2024年12月27日福岡財務支局長に提出

(3)半期報告書及び確認書

（第57期中）（自2024年10月1日 至2025年3月31日）2025年5月15日福岡財務支局長に提出

(4)臨時報告書

2024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。

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

2025年12月22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2024年10月1日から2025年9月30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2025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な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8,691,881千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、円安基調の継続やエネルギー価格及び人件費の高騰に加え、建築工期の長期化等により建築原価が高止まりしている状況にあり、また物価上昇の影響から実質賃金の低下が続いている、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>このような状況下において、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">過年度の販売用不動産の評価に関する見積額と実績額と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。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。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。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。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">今後の販売方針を理解するために、経営者及び各部署の責任者へ質問した。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。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。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。

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表明の基礎となる、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ために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲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2025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2025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ために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲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

2025年12月22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2024年10月1日から2025年9月30日までの第57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2025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8,696,522千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、継続企業の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。