



2025年9月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年11月13日

上場会社名 大英産業株式会社 上場取引所 福
コード番号 2974 URL <http://www.daieisangyo.co.jp/>
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 一ノ瀬 謙二
問合せ先責任者 (役職名) 取締役 経営企画室室長 (氏名) 岡本 達暁 TEL 093-613-5500
定時株主総会開催予定日 2025年12月23日 配当支払開始予定日 2025年12月24日
有価証券報告書提出予定日 2025年12月22日
決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2025年9月期の連結業績（2024年10月1日～2025年9月30日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年9月期	39,093	5.4	1,305	44.9	901	39.2	639	54.8
2024年9月期	37,097	3.7	901	△11.8	647	△19.9	413	△21.8

(注) 包括利益 2025年9月期 642百万円 (55.6%) 2024年9月期 412百万円 (△22.3%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2025年9月期	192.84	189.85	7.5	2.0	3.3
2024年9月期	125.29	122.66	5.1	1.6	2.4

(参考) 持分法投資損益 2025年9月期 ー百万円 2024年9月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2025年9月期	47,264	8,822	18.7	2,660.18
2024年9月期	41,675	8,255	19.8	2,492.73

(参考) 自己資本 2025年9月期 8,822百万円 2024年9月期 8,255百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年9月期	△4,649	△2,138	5,262	9,333
2024年9月期	4,028	△352	△128	10,858

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2024年9月期	ー	11.00	ー	12.00	23.00	76	18.4	0.9
2025年9月期	ー	12.00	ー	12.00	24.00	79	12.4	0.9
2026年9月期（予想）	ー	12.00	ー	12.00	24.00		17.1	

3. 2026年9月期の連結業績予想（2025年10月1日～2026年9月30日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期（累計）	13,867	△2.1	△342	ー	△591	ー	△414	ー	△124.95
通期	37,641	△3.7	1,279	△2.0	754	△16.3	466	△27.1	140.61

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更：有

新規 1社 (社名) 株式会社DAIEIアーキテクツ

除外 1社 (社名) -

(注) 詳細は、添付資料P. 12ページ「3. 連結財務諸表及び主な注記 (5) 連結財務諸表に関する注記事項 (連結の範囲又は持分法適用範囲の変更)」をご覧ください。

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：有
② ①以外の会計方針の変更：無
③ 会計上の見積りの変更：無
④ 修正再表示：無

(3) 発行済株式数 (普通株式)

- ① 期末発行済株式数 (自己株式を含む)
② 期末自己株式数
③ 期中平均株式数

2025年9月期	3,316,500株	2024年9月期	3,312,000株
2025年9月期	1株	2024年9月期	1株
2025年9月期	3,315,550株	2024年9月期	3,297,286株

(参考) 個別業績の概要

1. 2025年9月期の個別業績 (2024年10月1日～2025年9月30日)

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年9月期	38,443	5.0	1,052	30.7	628	16.3	471	39.2
2024年9月期	36,624	3.7	805	△10.7	539	△20.9	338	△23.3

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2025年9月期	142.25	140.05
2024年9月期	102.74	100.58

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2025年9月期	46,638	8,345	17.9	2,516.31
2024年9月期	41,293	7,946	19.2	2,399.31

(参考) 自己資本 2025年9月期 8,345百万円 2024年9月期 7,946百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績等の見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等はさまざまな要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料P. 4「1. 経営成績等の概況 (4) 今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	4
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	4
(4) 今後の見通し	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
連結損益計算書	8
連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(会計方針の変更に関する注記)	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(表示方法の変更)	12
(連結の範囲又は持分法適用範囲の変更)	12
(セグメント情報等の注記)	12
(1株当たり情報)	16
(重要な後発事象)	16
4. 補足情報	17
販売及び契約の状況	17

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度の末日現在において判断したものであります。

当連結会計年度（以下「当期」という。）におけるわが国経済は、個人消費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月まで前年同期比で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、売上高は前年同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、前年同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、営業利益は前年同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、当期純利益も前年同期を上回りました。

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。しかしながら、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、当期における業績は、売上高39,093百万円（前年同期比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。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

(マンション事業)

マンション事業セグメントでは、都心・駅近の利便性の良い物件への選択的投資と在庫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（前年同期比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（前年同期比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しました。

分譲住宅は、売上戸数及び売上高が前年同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年同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、売上高は前年同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、営業利益は前年同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、法人向け的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年同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年同期の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月に設立いたしました子会社「株式会社DAIEIアーキテツ」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（前年同期比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（前年同期比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。

（2）当期の財政状態の概況

（資産）

当連結会計年度末における資産合計は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、仕掛物件の増加により仕掛販売用不動産が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、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。

（3）当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ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（前年同期は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（前年同期は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（前年同期は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。

（4）今後の見通し

当社グループは、利益率の向上、売上計上の平準化、新規事業およびストック事業の強化を重点課題と位置づけています。これまで培ってきた多様な住宅・不動産領域における商品開発力、土地の情報収集量を活かした土地仕入力等の強みを基盤に、顧客ニーズに応じた価値提供を推進してまいります。今後は、既存の事業モデルの見直し、法人・富裕層向けの事業拡大による事業ポートフォリオの変革、DX推進等による生産性の向上に取り組む、利益率の向上と安定した財務基盤の構築を図ります。

2026年9月期の業績見通しにつきましては、当期のような分譲マンションの大型物件の竣工や、街づくり事業における大型の仕掛販売用不動産が見込まれないことに加え、戸建住宅市場のさらなる縮小が予想されます。

こうした状況を踏まえ、売上高37,641百万円、営業利益1,279百万円、経常利益754百万円、親会社株主に帰属する当期純利益466百万円と減収減益を見込んでおります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、現状国内のみで事業を行っており、利害関係者のほとんどは、国内の株主、債権者、取引先等であり、海外からの資金調達の必要性が乏しいため、会計基準につきましては当面日本基準を適用し、連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、国際財務報告基準（I F R S）の適用につきましては、状況に応じて適切に対処していく所存であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (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	11,332,723	9,933,341
売掛金	45,910	82,027
契約資産	—	9,602
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
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）	822,875	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	867,201	1,819,901
リース資産	19,474	19,474
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	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	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	9,619,686	13,366,160
1年内返済予定の長期借入金	7,679,523	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	7,457,484	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

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 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	37,097,680	39,093,129
売上原価	30,728,750	32,316,959
売上総利益	6,368,930	6,776,170
販売費及び一般管理費	5,467,719	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	591	91,295
特別利益合計	591	91,295
特別損失		
固定資産除却損	3,658	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	△142	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	—	—

(3) 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

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 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

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(会計方針の変更に関する注記)

(「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。

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「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。

(連結の範囲又は持分法適用範囲の変更)

当連結会計年度において、株式会社DAIEIアーキテクツを新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能なものであり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、本社に事業別の本部機能を置き、各事業本部は、取扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

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

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

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

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

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

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

(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ち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。詳細については、本日公表の「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関するお知らせ」をご覧ください。

4. 補足情報

販売及び契約の状況

当連結会計年度の契約実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 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)		前期比 (%)
	件数	金額 (千円)	件数	件数(千円)	
マンション事業	425	14,578,569	468	18,502,707	26.9%増
住宅事業	897	20,632,776	671	17,462,087	16.7%減
合計	1,322	35,211,344	1,139	35,964,795	1.2%増

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)		前期比 (%)
	件数	金額 (千円)	件数	件数(千円)	
マンション事業	488	16,080,571	463	20,420,339	27.0%増
住宅事業	943	20,938,197	645	18,561,867	11.3%減
その他	—	78,911	—	110,922	40.6%増
合計	1,431	37,097,680	1,108	39,093,129	5.4%増