

第57期定時株主総会
その他電子提供措置事項
(交付書面省略事項)

第57期（2024年10月1日から2025年9月30日まで）

新株予約権等に関する事項	1 頁
業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況	4 頁
連結株主資本等変動計算書	8 頁
連結注記表	9 頁
株主資本等変動計算書	23 頁
個別注記表	24 頁

大英産業株式会社

上記事項につきましては、法令および定款第17条の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面には記載しておりません。
なお、本株主総会におきましては、書面交付請求の有無にかかわらず、株主の皆様へ電子提供措置事項から上記事項を除いたものを記載した書面を一律でお送りいたします。

■ 新株予約権等に関する事項

① 当事業年度の末日に当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況

		第1回新株予約権	第2回新株予約権
発行決議日		2016年12月21日	2017年8月18日
新株予約権の数		7,300個	4,500個
新株予約権の目的となる株式の種類と数		普通株式 109,500株 (新株予約権1個につき15株)	普通株式 67,500株 (新株予約権1個につき15株)
新株予約権の払込金額		新株予約権と引き換えに払い込みは要しない	新株予約権と引き換えに払い込みは要しない
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額		新株予約権1個当たり9,500円 (1株当たり 634円)	新株予約権1個当たり11,900円 (1株当たり 794円)
権利行使期間		2018年12月22日から 2026年12月21日まで	2019年8月19日から 2027年8月18日まで
行使の条件		(注)	(注)
役員の保有状況	取締役 (社外取締役を除く)	新株予約権の数 一個 目的となる株式数 一株 保有者数 一人	新株予約権の数 4,500個 目的となる株式数 67,500株 保有者数 3人
	社外取締役	新株予約権の数 一個 目的となる株式数 一株 保有者数 一人	新株予約権の数 一個 目的となる株式数 一株 保有者数 一人
	監査役	新株予約権の数 一個 目的となる株式数 一株 保有者数 一人	新株予約権の数 一個 目的となる株式数 一株 保有者数 一人

		第3回新株予約権	第4回新株予約権
発行決議日		2017年12月27日	2018年6月19日
新株予約権の数		1,100個	2,700個
新株予約権の目的となる株式の種類と数		普通株式 16,500株 (新株予約権1個につき15株)	普通株式 40,500株 (新株予約権1個につき15株)
新株予約権の払込金額		新株予約権と引き換えに払い込みは要しない	新株予約権と引き換えに払い込みは要しない
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額		新株予約権1個当たり11,900円 (1株当たり 794円)	新株予約権1個当たり18,500円 (1株当たり 1,234円)
権利行使期間		2019年12月28日から 2027年12月27日まで	2020年6月20日から 2028年6月19日まで
行使の条件		(注)	(注)
役員の保有状況	取締役 (社外取締役を除く)	新株予約権の数 一個 目的となる株式数 一株 保有者数 一人	新株予約権の数 一個 目的となる株式数 一株 保有者数 一人
	社外取締役	新株予約権の数 一個 目的となる株式数 一株 保有者数 一人	新株予約権の数 一個 目的となる株式数 一株 保有者数 一人
	監査役	新株予約権の数 一個 目的となる株式数 一株 保有者数 一人	新株予約権の数 500個 目的となる株式数 7,500株 保有者数 1人

(注) 新株予約権を有する者（以下、「新株予約権者」という。）は、次の条件に従い新株予約権を行使するものとする。

①新株予約権者は、権利行使時においても、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じ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、任期満了により退任した場合、または定年退職その他正当な理由のある場合はこの限りではない。

②新株予約権の相続人による新株予約権の行使は認めない。

② **当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対して交付した新株予約権の状況**
該当事項はありません。

③ **その他新株予約権等の状況**
該当事項はありません。

■ 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

(1)業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要

取締役の職務の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その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は以下のとおりであります。

①取締役及び使用人の職務の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

- ・ コンプライアンス責任者を設置し、全役職員のコンプライアンス意識の醸成及び向上に努める。
- ・ 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。
- ・ 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。

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体制

- ・ 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。
- ・ 取締役及び監査役等から要請があった場合に適時に閲覧できる環境を構築するため、ファイリングを徹底する等適切な文書や情報の管理に努める。

③損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ・ 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。
- ・ 経営や業績に大きな影響を及ぼす恐れのあるリスクについて、その発生を未然防止するために取締役会及び経営会議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

- ・ 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。
- ・ 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

- ・ 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。
- ・ 当社の内部監査室は、定期的に子会社の内部監査を実施する。

⑥監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項

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

⑦取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制

- ・ 監査役は、取締役会及び経営会議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。
- ・ 取締役及び使用人は、当社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、または発見したときは、迅速に監査役に報告する。
- ・ 子会社の取締役及び使用人は、子会社において業績に影響を及ぼす重要事項や法令・定款違反等に該当する事項を予見し、または発見したときは、迅速に当社の監査役に報告する。
- ・ 監査役に報告をした当社、子会社の取締役及び使用人に対して、当該報告をしたことを理由として、不利益な扱いを行うことを禁じる。

⑧その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

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

(2)業務の適正を確保するための体制の運用状況

①取締役及び使用人の職務の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

- ・ 当期は取締役会を14回開催し、重要事項について審議・決定したほか、主要部門を担当する取締役から業務執行につき報告を受けました。
- ・ 内部監査室は、内部監査基本計画に基づき、当社及び子会社の内部監査を実施しました。
- ・ 個人情報保護委員会は、文書管理・意識改革・Pマーク更新に取組み、取締役会にて活動報告を行いました。

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体制

- ・ 取締役会の資料及び議事録等の重要事項が記載された文書及び電磁的記録は、セキュリティが確保された場所で適切に保管しております。
- ・ 取締役、監査役及び使用人は、いつでもそれらの情報を閲覧することができます。

③損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ・ リスクマップの取締役会への報告が年1回実施されており、リスクの対処に関する経営判断が行われております。
- ・ 個人情報保護委員会が3ヶ月に1回実施され、半年に1回各委員長より取締役会にリスクの対処状況が報告されております。

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

- ・ 取締役は、関連規程に基づき担当事業を分担して職務を遂行しております。
- ・ 取締役の職務執行の効率化を図るため、マンション事業本部・住宅事業本部に業務担当役員1名が就任しております。

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

- ・ 「関係会社管理規程」を定め決裁権限を明確にするとともに、毎月業務執行状況及び業務の進捗について報告を受けております。

⑥監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項

- ・ 該当事項はありません。

⑦取締役及び使用人が監査役への報告等に関する体制

- ・ 監査役は、取締役会、経営会議その他重要な会議に出席し、職務の遂行状況を確認しました。
- ・ 監査役は、重要な会議の議事録や決裁記録等の文書の閲覧をいつでも行うことができ、各部門や子会社の責任者からの活動報告を必要に応じて受けることができます。

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

- ・ 監査役は、取締役と定期的な会合を開催し情報交換を行いました。
- ・ 監査役は、会計監査人との定期的な会合を開催し情報交換を行いました。
- ・ 監査役は、内部監査室が実施する監査報告を取締役会等重要会議にて適宜共有しております。

連結株主資本等変動計算書

(2024年10月 1 日から)
(2025年 9 月30日まで)

(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 注 記 表

1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

(1) 連結の範囲に関する事項

- ① 連結子会社の状況
 - ・ 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アーキテクト
 - ・ 連結の範囲の変更 当連結会計年度において、株式会社DAIEIアーキテクトを新たに設立したため、連結の範囲に含めております。
- ② 非連結子会社の状況
該当事項はありません。

(2) 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

(3) 連結子会社の事業年度等に関する事項

全ての連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

(4) 会計方針に関する事項

- ① 重要な資産の評価基準及び評価方法
 - イ. 有価証券
 - その他有価証券
 - ・ 市場価格のない株式等 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）
 - 以外のもの
 - ・ 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。

□. 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）

ならびに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物は定額法によっております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 2年～50年

□. 無形固定資産（リース資産を除く）

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

ハ. リース資産

・所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

③ 重要な引当金の計上基準

イ. 賞与引当金

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

□. 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、翌期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 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。

ロ. 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。

⑤ その他連結計算書類の作成のための重要な事項

イ. 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。

ロ. 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。

2. 会計方針の変更に関する注記

(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計算書類への影響はありません。

3. 表示方法の変更に関する注記

(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。

4. 会計上の見積りに関する注記

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計算書類に計上した金額

販売用不動産	8,691,881千円
仕掛販売用不動産	22,999,608千円
売上原価(棚卸資産評価損)	67,484千円

(2) 会計上の見積りの内容について連結計算書類利用者の理解に資するその他の情報

①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。

②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。

③翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

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計算書類に影響を与える可能性があります。

5. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保に供している資産

現金及び預金	155,992千円
販売用不動産	1,799,573千円
仕掛販売用不動産	13,875,046千円
建物及び構築物	1,123,647千円
土地	1,238,481千円
その他	3,644千円
合計	18,196,384千円

② 担保に係る債務

短期借入金	9,840,766千円
1年内返済予定の長期借入金	5,961,872千円
長期借入金	8,861,663千円
合計	24,664,301千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 1,402,570千円

6. 連結損益計算書に関する注記

(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、「連結注記表 9. 収益認識に関する注記 (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。

7. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当連結会計年度の末日における発行済株式の種類及び総数

普通株式 3,316,500株

(2) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額等

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 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 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になるもの

決 議	株式の種類	配当の原資	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
2025年10月16日 取締役会	普通株式	利益剰余金	39,798	12	2025年9月30日	2025年12月24日

(3) 当連結会計年度の末日における新株予約権（権利行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的となる株式の種類及び数

普通株式 234,000株

8. 金融商品に関する注記

(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。

借入金に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されております。

③ 金融商品に係るリスク管理体制

a. 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。

b. 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。

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

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

④ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2025年9月30日における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。

(単位：千円)

	連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
投 資 有 価 証 券	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

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法ならびに有価証券に関する事項

資 産

現金及び預金、売掛金及び契約資産

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、注記を省略しております。

投資有価証券

投資有価証券の時価について、取引所の価格によっております。

負 債

支払手形及び買掛金、短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、注記を省略しております。

長期借入金（1年内返済予定を含む）

長期借入金の時価は、元利金の合計額を、同様の新規借入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	当連結会計年度 (2025年9月30日)
非上場株式	29,740
投資事業有限責任組合	4,727
出資金	51,510

市場価格のない株式等は、「投資有価証券」には含めておりません。

(3) 金融商品の時価の適切な区分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 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融商品

(単位：千円)

区分	時価			
	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 時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融商品

(単位：千円)

区分	時価			
	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。

9. 賃貸等不動産に関する注記

賃貸等不動産の総額に重要性が乏しいため、賃貸等不動産に関する記載を省略しております。

10. 収益認識に関する注記

(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計
	マンション事業	住宅事業	計		
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

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

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

(2) 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、「1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等 (4) 会計方針に関する事項 ④ 収益及び費用の計上基準」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。

(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

(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。

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。

11. 1株当たり情報に関する注記

- | | | |
|-----|------------|-----------|
| (1) | 1株当たり純資産額 | 2,660円18銭 |
| (2) | 1株当たり当期純利益 | 192円84銭 |

12. 重要な後発事象に関する注記

(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。

当社は従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。

①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「譲渡制限期間」といいます。）、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」といいます。）。

②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。

③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①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②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①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。

④組織再編等における取扱い

上記①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さ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。

⑤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。

株主資本等変動計算書

(2024年10月 1 日から)
(2025年 9 月30日まで)

(単位：千円)

	株 主 資 本					
	資 本 金	資 本 剰 余 金		利 益 剰 余 金		
		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
事業年度中の変動額						
新 株 の 発 行	1,786	1,786	1,786			
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事業年度中の変動額(純額)						
事業年度中の変動額合計	1,786	1,786	1,786	－	－	392,105
当 期 末 残 高	337,436	239,436	239,436	24,500	380,000	7,358,360

	株 主 資 本		評 価 ・ 換 算 差 額 等		純 資 産 合 計
	利 益 剰 余 金	株 主 資 本 合 計	その他有価証券 評 価 差 額 金	評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計	
	利益剰余金合計				
当 期 首 残 高	7,370,755	7,944,055	2,456	2,456	7,946,511
事業年度中の変動額					
新 株 の 発 行		3,573			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事業 年度中の変動額(純額)			3,167	3,167	3,167
事業年度中の変動額合計	392,105	395,678	3,167	3,167	398,845
当 期 末 残 高	7,762,860	8,339,734	5,623	5,623	8,345,357

個 別 注 記 表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(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……………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

- ① 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）

- ② 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）

(3) 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）

定率法によっております。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）ならびに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 2～50年

- ② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法によっております。

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。

(4) 引当金の計上基準

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。
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、翌期に発生すると見込まれる額を計上しております。
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。
役員退職慰労引当金	役員の退職慰労金の支給に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく当事業年度末要支給額を計上しております。
完成工事補償引当金	引渡済建物の瑕疵担保責任に基づく補償費の支出に備えるため、過去の完成工事に係る補償費の実績を基準にした金額及び特定の物件については補償費用の個別見積額を計上しております。

(5) 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」の範囲外としております。

(6) その他計算書類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。

2. 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注記」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計算書類への影響はありません。

3. 表示方法の変更に関する注記

(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。

4. 会計上の見積りに関する注記

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	8,696,522千円
仕掛販売用不動産	23,008,924千円
売上原価(棚卸資産評価損)	67,484千円

(2) 会計上の見積りの内容について計算書類利用者の理解に資するその他の情報

①算出方法

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

②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。

③翌事業年度の計算書類に与える影響

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、翌事業年度の計算書類に影響を与える可能性があります。

5. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保に供している資産

現金及び預金	155,992千円
販売用不動産	1,799,573千円
仕掛販売用不動産	13,875,046千円
建物	1,103,327千円
構築物	20,319千円
工具、器具及び備品	3,644千円
土地	1,238,481千円
合計	18,196,384千円

② 担保に係る債務

短期借入金	9,840,766千円
1年内返済予定の長期借入金	5,961,872千円
長期借入金	8,861,663千円
合計	24,664,301千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 1,391,889千円

(3) 関係会社に対する金銭債権、債務（区分掲記したものを除く）

短期金銭債権	10,912千円
短期金銭債務	221,090千円

6. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引による取引高	
外注費	163,480千円
販売費及び一般管理費	548,364千円
営業取引以外の取引高	14,449千円

7. 株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度の末日における自己株式の種類及び数

該当事項はありません。

8. 税効果会計に関する注記

(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

繰延税金資産	
減価償却超過額	45,420千円
役員退職慰労引当金	53,332千円
完成工事補償引当金	33,417千円
賞与引当金	34,387千円
棚卸資産評価損	13,897千円
減損損失	28,676千円
資産除去債務	43,583千円
未払事業税	4,777千円
その他	65,764千円
繰延税金資産小計	323,258千円
評価性引当額	△121,131千円
繰延税金資産合計	202,127千円
繰延税金負債	
資産除去債務に対する除去費用	△9,226千円
その他有価証券評価差額金	△2,456千円
繰延税金負債の合計	△11,682千円
繰延税金資産の純額	190,444千円

(2) 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計算書類に与える影響は軽微であります。

9. 関連当事者との取引に関する注記

該当事項はありません。

10. 収益認識に関する注記

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については、「連結注記表10. 収益認識に関する注記」に同一の内容を記載しておりますので注記を省略しております。

11. 1 株当たり情報に関する注記

(1) 1 株当たり純資産額	2,516円31銭
(2) 1 株当たり当期純利益	142円25銭

12. 重要な後発事象に関する注記

「連結注記表12. 重要な後発事象に関する注記」に同一の内容を記載しておりますので注記を省略しております。