

令和元年6月4日

経済調査室 市場情報課 田頭浩二

エイチ・エス 銘柄レポート

大英産業株式会社

「新築マンションの分譲を中心としたマンション事業および新築一戸建ての分譲を中心とした住宅事業」

コード番号： 2974 主要上場市場：福岡証券取引所

- マンション事業
- 住宅事業

事業の内容	新築マンションの分譲を中心としたマンション事業および新築一戸建ての分譲を中心とした住宅事業
市場区分	福岡証券取引所
代表者の役職氏名	代表取締役社長 大園 信
1単元の株式数	100株

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」を主な事業としている。本社のある北九州市を中心に、マンション事業は沖縄県を除く九州全域と山口県、住宅事業は福岡県全域と山口県・佐賀県の一部を商圈とし、街づくりを通して地域の活性化をもたらす地域密着型経営を基本として事業を展開している。

◎最近の業績動向

決算年月	売上高 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1株当り 純利益(円)	1株当り 純資産(円)
2014年9月期	18,987	638	298	101.63	662.95
2015年9月期	22,528	723	403	137.35	796.25
2016年9月期	25,270	856	579	196.99	991.44
2017年9月期	23,396	1,030	724	246.46	1,240.90
2018年9月期	27,831	971	583	198.38	1,434.43
2019年9月期(予)	31,113	1,813	1,201	394.88	-

(*) 上場時発行済株式数3,252,000株(予定) (会社資料より)

(*) 2016年3月期までは非連結決算、2017年3月期以降は連結決算の数値

(*) 2016年9月期までは「会社計算規則」の規定により算出。2017年9月期より三優監査法人の監査を受けている。

(*) 2019年1月21日付で1株を15株に分割を実施。1株当たりの数値は分割修正後の数値

◎事業の内容

(1)マンション事業

マンション事業は「マンション分譲事業」、「賃貸マンション販売事業」、「タウンハウス分譲事業」、「マンション総合管理事業」の4つの事業で構成されている。

主力の事業は自社ブランド「サンパーク」を冠した新築の「マンション分譲事業」であり、主に沖縄県を除く九州全域と山口県において提供している。

当事業ではデベロッパーとして商品企画部門と販売部門を一体としており、供給地域の顧客のニーズやトレンドを直接商品企画に反映できる体制を構築。1986年の事業開始からの供給実績は7,000戸を超えている。

サンパークシリーズ

- ・「シティ」＝地域との共生や調和をテーマとし、多種多様なライフスタイルを一度に実現する多彩な間取りや共用施設が魅力
- ・「レジデンス」＝ホテルのような上質な空間を追究
- ・「グラッセ」＝家事・育児など、忙しい女性の毎日を楽しさに変えてくれる、工夫を凝らしたすまい
- ・「テラス」＝バルコニーの広さや見晴らしの良い眺望など、開放感あふれる空間をテーマにした上位クラス
- ・「イクシア」＝再開発や区画整理などの新しい町並みに、先進的な設備や仕様を採用
- ・「バイズ」＝自分らしいライフスタイル(価値のある(=VALUE)豊かな毎日、賢く(=WISE)スタイリッシュ)にこだわる
- ・「シェリアン」＝「わんちゃんと暮らす理想の住まい」をコンセプト
- ・「ブリオ」＝家族の絆を大切にするため、必ずリビングを通過する間取りとなっている
- ・「ヴィータジオーネ」＝誰もが羨む洗練された外観デザイン。こだわりの暮らしを追求

取得した立地条件から求められるライフスタイルに合わせた提案ができる商品群となっている。

主要顧客はファミリーだが、最近ではライフスタイルの変化に対応して小家族向けマンションの分譲にも着手している。

一般的に、商品としてマンションに求められる最大のメリットは立地条件の良さと言われているが、土地情報の収集と選定はデベロッパーにとっては生命線と言えるプロセスとなる。

恵まれた条件を持つ土地を取得するには、不動産業者を始め、金融機関を含めた他業種からの情報提供が必要となるが、当社グループは50年に及ぶ社歴と豊富な販売実績の積み重ねにより、九州各地での地主や不動産仲介業者などとの信頼関係を築いてきたことが、当社グループの強みとなっている。

現在、沖縄県を除く九州全域と山口県を中心に多くの土地情報が、これらの地主や不動産仲介業者などから集まっている。

また、北九州各地での再開発事業による土地入札案件にも積極的に参加することで、北九州市小倉南区域野駅前の自衛隊小倉駐屯地跡地の「城野駅前土地区画整理事業」や、北九州市八幡西区黒崎の八幡西区役所跡地を含む「北九州市中心市街地活性化基本計画」に参画し、地域全体の再生や街づくりに積極的に取り組んでいる。

(2)住宅事業

住宅事業は「分譲住宅事業」、「注文住宅事業」、「不動産流通事業」、「土地分譲事業」の4つの事業で構成されている。

主力事業は、自社ブランド「サンコート」を冠した新築一戸建ての「分譲住宅事業」で、福岡県、山口県、佐賀県で展開している。

「サンコート」は、家事・育児・収納を重視した女性にとっての使いやすさがコンセプトで、無駄なスペースを出来るだけ作らずに収納空間として活用するコンパクト設計と、工事の分離発注により建設コストの削減に努めていることに特色がある。

2009年の当社グループにおける分譲住宅事業再編からの供給実績は2,500戸を超え、創業時からの供給実績を合わせると3,000戸超となっている。

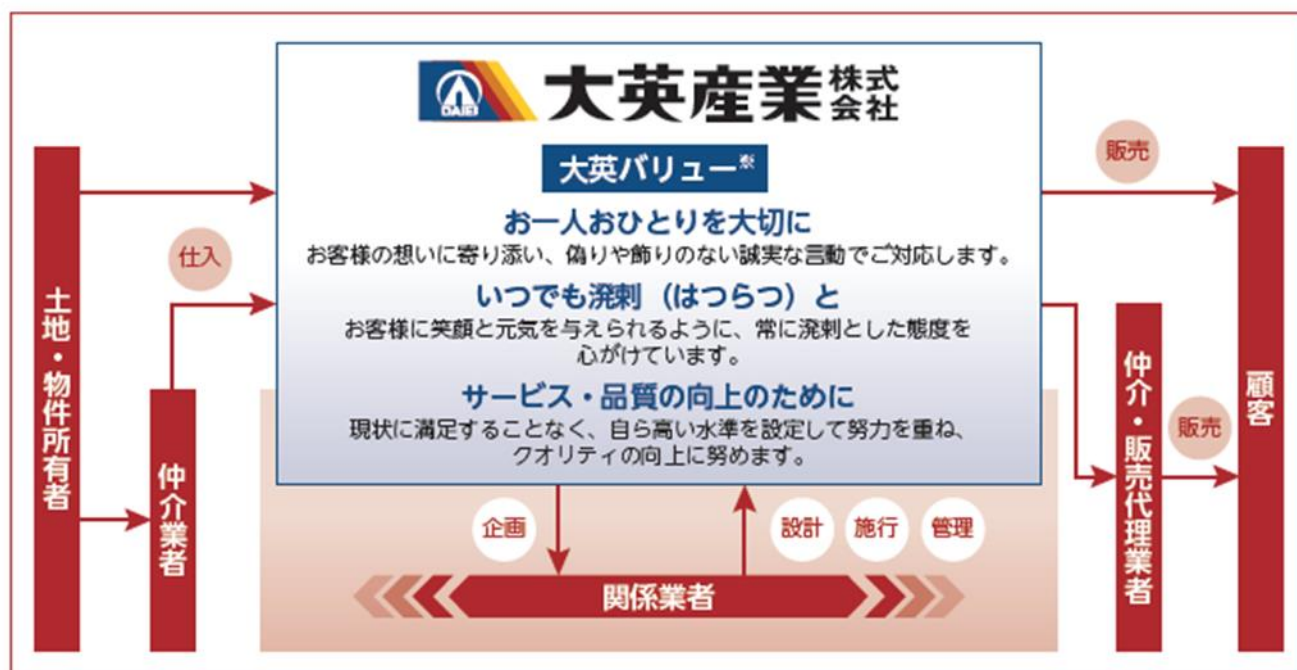
また、分譲住宅の土地仕入に関しては、マンション事業同様、地主や不動産仲介業者などから土地情報収集を行い、学校、スーパー、病院などの生活利便施設や公共交通機関の利便性のある土地を中心に土地仕入選定を行っている。

「注文住宅事業」は、分譲住宅でカバーできない需要に対して規格型の注文住宅を展開している。

「不動産流通事業」は、仕入れた中古住宅にリフォームを施し付加価値を付けた上で転売するというビジネスモデルで、分譲住宅事業、注文住宅事業では予算条件を満たさない顧客のニーズに応えられる商品群を用意している。

当社グループが販売する中古物件には、顧客への訴求ポイントとして、①当社が売主となるため仲介手数料不要 ②当社にて瑕疵担保保険を付与 ③当社調査による隣地との境界確定 ④シロアリ防蟻工事施工済 ⑤いつでも入居可能なリフォーム済 を掲げている。マンション事業、分譲住宅事業の供給・販売実績などで培ってきた様々な経験とノウハウを活かした物件選定により、顧客のニーズに合わせた物件仕入を行っている。

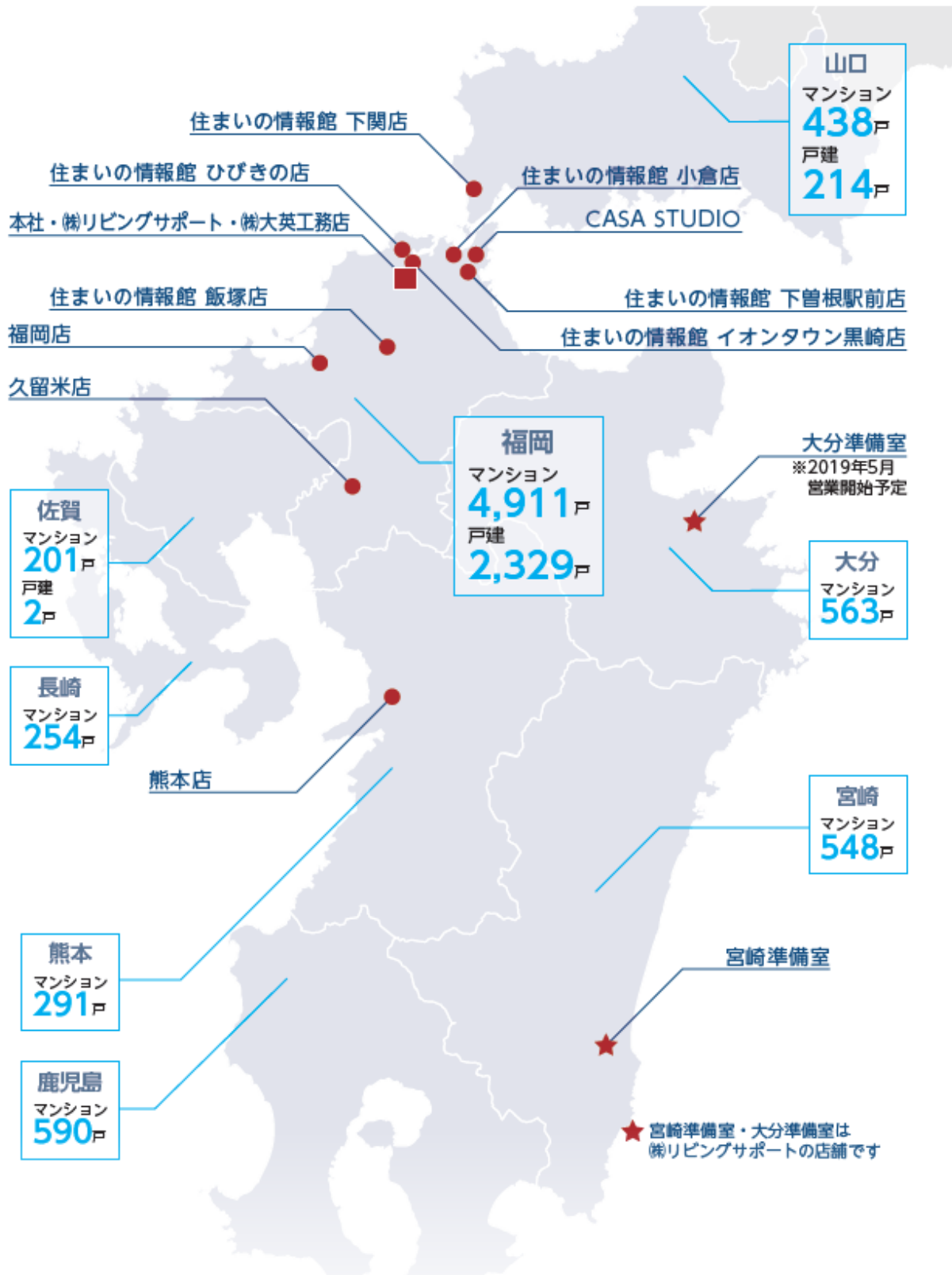
事業の主なビジネスフロー



*お客様に満足していただけるように、心がけている思いを「大英バリューと呼んでいる。

出所：会社資料より HS 証券作成

展開エリア



(注) 店舗情報は4月25日現在のものを、供給戸数は2018年9月末現在のものを記載。

出所：会社資料より HS 証券作成

【ご投資にあたって】

本レポートの記載の内容を参考にして国内金融商品取引所に上場する株式（売買単位未満を除く）を営業店でお取引をされる場合、約定代金に対して最大 1.0476%（税抜）（ただし約定代金の 1.0476%に相当する額が 3,000 円に満たない場合は 3,000 円（税抜）。手数料率等は取引チャネルにより異なります。）の委託手数料をご負担いただきます。

また、株式相場、金利水準、不動産相場、商品相場等の価格の変動等及び有価証券の発行者の信用状況（財務・経営状況含む）の悪化等、それらに関する外部評価の変化等により損失が生じるおそれ（元本欠損リスク）があります。信用取引などを行う場合には、対象となる株式等または指標等の価格変動により損失の額がおお客様の差し入れた委託保証金などの額を上回るおそれ（元本超過損リスク）があります。なお、商品毎に手数料及びリスク等は異なりますので、当該商品の目論見書及び契約締結前交付書面をよくお読みください。

【免責事項】

■本レポートは、信頼できると考えられる情報に基づいて作成されたものですが、エイチ・エス証券はその正確性、完全性、適時性を保証するものではありません。

■本資料に基づき投資を行った結果、お客様に何らかの損害が発生した場合でも、エイチ・エス証券は、理由の如何を問わず責任を負いません。

■本資料は、お客様への情報提供のみを目的としたものであり、特定の銘柄等の勧誘、売買の推奨または相場動向の保証等を行なうものではありません。投資に関する最終決定は、お客様ご自身の判断でなされるようお願い申し上げます。また、本資料をお客様ご自身のためのみ、お客様の限りでご利用ください。なお、当社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

【利益相反情報について】

■当社および関係会社又はその役職員は、本資料に記載された証券についてポジションを保有している場合があります。また、本資料に記載された会社に対して、引受等の投資銀行業務、その他のサービス提供の勧誘を行なう場合があります。

■当社の役員（会社法に規定する取締役、監査役又はこれに準ずる者をいう。）が、以下の会社の役員を兼務しております。

：澤田ホールディングス、エイチ・アイ・エス、クリーク・アンド・リバー社

(商号等) エイチ・エス証券株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第 35 号

(加入協会) 日本証券業協会