

2020年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年11月11日

上場会社名 ケイアイスター不動産株式会社 上場取引所 東
 コード番号 3465 URL <http://www.ki-group.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 埴 圭二
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員経理財務本部長 (氏名) 松澤 修 TEL 0495 (27) 2525
 四半期報告書提出予定日 2019年11月13日 配当支払開始予定日 2019年12月9日
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有
 四半期決算説明会開催の有無 : 有

(百万円未満切捨て)

1. 2020年3月期第2四半期の連結業績（2019年4月1日～2019年9月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、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四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年3月期第2四半期	57,758	38.2	3,310	37.7	3,125	34.6	1,893	33.4
2019年3月期第2四半期	41,800	51.5	2,404	8.3	2,322	6.5	1,419	0.9

(注) 包括利益 2020年3月期第2四半期 2,127百万円 (35.3%) 2019年3月期第2四半期 1,568百万円 (6.9%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2020年3月期第2四半期	133.42	—
2019年3月期第2四半期	100.05	—

(注) 1. 2019年3月期第2四半期及び2020年3月期第2四半期の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、希薄化が生じていないため記載していません。
 2. 当社は役員向け業績連動型株式報酬制度を導入しております。当該制度に係る信託が保有する当社株式は、四半期連結貸借対照表において自己株式として計上しております。また、1株当たり四半期純利益の算定過程における期中平均株式数の計算において、自己株式として取り扱っております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2020年3月期第2四半期	80,679	18,490	21.0
2019年3月期	81,416	17,079	19.2

(参考) 自己資本 2020年3月期第2四半期 16,915百万円 2019年3月期 15,618百万円

(注) 当社は役員向け業績連動型株式報酬制度を導入しております。当該制度に係る信託が保有する当社株式は、四半期連結貸借対照表において自己株式として計上しております。

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
2019年3月期	—	42.00	—	42.00	84.00
2020年3月期	—	42.00	—	—	—
2020年3月期（予想）	—	—	—	42.00	84.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2020年3月期の連結業績予想（2019年4月1日～2020年3月31日）

(%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		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	118,000	14.4	6,400	7.6	6,100	5.7	3,800	9.8	267.77

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無
新規 一社（社名）、除外 一社（社名）

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 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 : 無
- 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

(4) 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）	2020年3月期2Q	14,232,500株	2019年3月期	14,232,500株
② 期末自己株式数	2020年3月期2Q	41,344株	2019年3月期	41,344株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年3月期2Q	14,191,156株	2019年3月期2Q	14,191,156株

(注) 当社は、役員向け業績連動型株式報酬制度を導入しております。当該制度に係る信託が保有する当社株式は、期末自己株式数及び期中平均株式数（四半期累計）の計算において、自己株式として取り扱っておりません。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に掲載されている業績予想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、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

(日付の表示方法の変更)

「2019年3月期 決算短信」より、日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報等)	9
(追加情報)	11

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、個人所得が堅調に回復するとともに個人消費も緩やかに回復したものの、企業収益は高水準を維持しながらも成長性に欠け、景気に足踏み感が見られました。また、日韓関係の悪化や米中貿易摩擦等、世界経済の先行きへの不透明感が強くなっている状況でもあります。

当社グループが所属する住宅業界は、所得環境の改善や継続する住宅取得優遇税制、低金利の住宅ローンなど、引き続き住宅購入に対し追い風が続くも、消費税増税や違法建築問題などの業界イメージ悪化により、先行きの不透明感をぬぐえない状況が続いております。

このような経営環境の下、当社グループは、主力事業である分譲住宅事業の成長戦略に注力を行い「豊かで楽しく快適な暮らしの創造」を経営理念に掲げ、「高品質だけど低価格」な分譲住宅の提供を引き続き行ってまいりました。また、「不動産×IT」を掲げ、居住者がより快適に過ごせる未来型住宅の実現を目指すためのIT活用の研究及び各業務のシステム化を推進しており、令和元年を当社グループのIT成長元年とし、「不動産×IT」を業界トップ水準で実現すべくIT成長戦略に取り組んでおります。

また、財務管理を行う上で回転期間(土地仕入れから売上までの期間)を重要視しており、物件の早期販売や工期短縮による回転期間短縮に努めてまいりました。

これらの結果、当第2四半期連結累計期間の損益は売上高、各段階利益ともに次のとおり過去最高となりました。売上高は、分譲住宅事業の成長戦略を推進したことを主な理由として前第2四半期連結累計期間と比較し15,957,934千円(38.2%)増加の57,758,278千円となりました。営業利益は、売上増加に伴う仲介手数料の増加(変動費の増加)を主な要因として販売費及び一般管理費が1,412,069千円増加したものの、売上高の増加により前第2四半期連結累計期間と比較し905,988千円(37.7%)増加の過去最高となる3,310,667千円となりました。経常利益は、分譲住宅事業の成長戦略の推進に伴い、土地取得資金を金融機関から調達を行ったことで借入金が増加したことにより、支払利息が69,250千円増加したものの、前第2四半期連結累計期間と比較し803,474千円(34.6%)増加の3,125,919千円となりました。これらの結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は、前第2四半期連結累計期間と比較し473,525千円(33.4%)増加の1,893,408千円となりました。

セグメント別の業績は、以下のとおりであります。

① 分譲住宅事業

分譲住宅事業につきましては、シェア拡大戦略の加速を行いました。また、「デザインのケイアイ」を標榜し月々の住宅ローン返済額が家賃以下となる販売価格の設定を行い、より「高品質だけど低価格」な住宅を提供することに引き続き取り組んでまいりました。また、土地の仕入れから売上までの期間を短縮することによる回転期間を重視した経営や、工期短縮や工程改善などによるコスト低減を推進するとともに、地場不動産仲介業者との関係を強化し、土地の仕入れ強化やアウトソースによる販売強化を引き続き行ってまいりました。

以上の結果、販売棟数は前第2四半期連結累計期間と比較し101棟増加の1,309棟(土地販売含む)となり、当事業の売上高は、前第2四半期連結累計期間と比較し7,710,262千円増加の38,409,450千円となりました。セグメント利益は、売上増加に伴う仲介手数料の増加(変動費の増加)があったものの、671,642千円増加の3,248,740千円となりました。

② 注文住宅事業

注文住宅事業につきましては、不動産業者向けの注文住宅「フィットプロ」の受注拡大に注力してまいりました。

以上の結果、販売棟数は前第2四半期連結累計期間と比較し7棟増加の57棟となり、当事業の売上高は、前第2四半期連結累計期間と比較し103,884千円減少の664,238千円、セグメント利益は43,885千円減少の119,655千円となりました。

③ 中古住宅事業

中古住宅事業につきましては、市場環境を注視して、不動産業者等を通じた仕入れを厳選の上行ってまいりました。販売につきましてはリフォーム後に販売する一般中古住宅事業を中心に事業展開しておりますが、中古戸建住宅の再生事業についても推進しております。

以上の結果、販売棟数が前第2四半期連結累計期間と比較し35棟増加の90棟となり、当事業の売上高は、前第2四半期連結累計期間と比較し836,921千円増加の2,466,070千円、セグメント利益は6,599千円減少の38,756千円となりました。

④ よかタウン事業

同社は、福岡県を中心に分譲住宅販売、土地販売及び注文住宅販売を主要な事業として行っております。特に、前連結会計年度より分譲住宅販売事業の強化に注力しております。

以上の結果、分譲住宅販売棟数は前第2四半期連結累計期間と比較し91棟増加の230棟(土地販売含む)、注文住宅販売棟数は前第2四半期連結累計期間と比較し33棟減少の71棟となり、当事業の売上高は前第2四半期連結累計期間と比較し1,657,686千円増加の6,724,008千円、セグメント利益は20,192千円増加の522,099千円となりました。

⑤ 旭ハウジング事業

同社は、神奈川県を中心に分譲住宅販売を主要な事業として行っております。また、引き続き分譲住宅については積極的な開発を推進しております。

以上の結果、分譲住宅販売棟数は前第2四半期連結累計期間と比較し22棟増加の78棟(土地販売含む)となり、当事業の売上高は前第2四半期連結累計期間と比較し917,426千円増加の2,892,002千円、セグメント利益は前第2四半期連結累計期間と比較し53,922千円増加の114,791千円となりました。

⑥ フレスコ事業

同社は、千葉県を中心に土地販売及び注文住宅販売を主要な事業として行っております。注文住宅は、自由設計型の注文住宅及び規格型注文住宅である「はなまるハウス」を主力に事業展開を行っております。また、今後分譲住宅の強化を推進してまいります。

以上の結果、注文住宅販売棟数は47棟、土地販売区画数は32区画、分譲住宅販売棟数は36棟となり、当事業の売上高は前第2四半期連結累計期間と比較し1,556,904千円増加の2,630,607千円、前第2四半期連結累計期間では連結時価評価で棚卸資産が評価益となったものが売上計上されたことに伴い売上原価が増加したことなどにより損失となっていたセグメント損益は、当第2四半期連結累計期間で134,295千円の利益となりました。なお、2018年7月より連結子会社となったことにより報告セグメントに追加したため、前第2四半期連結累計期間は7月から9月の3ヶ月間となっております。

⑦ 建新事業

同社は、神奈川県を中心に分譲住宅販売、注文住宅販売、土地販売及び土木造成工事を主要な事業として行っております。特に造成工事においては、高低差の大きな土地における開発造成実績を多数有しております。また、今後分譲住宅の強化を推進してまいります。

以上の結果、注文住宅販売棟数は30棟、土地販売区画数は14区画、分譲住宅販売棟数は29棟となり、当事業の売上高は3,203,203千円、セグメント利益は21,448千円となりました。なお、2019年1月より連結子会社となったことにより報告セグメントに追加したため、前第2四半期連結累計期間との比較分析は行っておりません。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第2四半期連結会計期間末における資産は、前連結会計年度末と比較し737,391千円減少し80,679,179千円となりました。減少の主な内容は、販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金の合計であるたな卸資産が1,529,232千円増加したものの、現金及び預金が2,245,246千円減少したことなどによるものであります。

(負債)

当第2四半期連結会計期間末における負債は、前連結会計年度末と比較し2,147,978千円減少し62,189,009千円となりました。減少の主な内容は、財務体質の改善を行ったことなどにより、工事未払金が1,389,450千円、短期借入金が1,283,811千円減少したことなどによるものであります。

(純資産)

当第2四半期連結会計期間末における純資産合計は、前連結会計年度末と比較し1,410,586千円増加し18,490,170千円となりました。増加の主な要因は、利益剰余金が親会社株主に帰属する四半期純利益で1,893,408千円増加したものの、配当により597,763千円減少したこと、非支配株主持分が前連結会計年度末と比較し112,689千円増加したことなどによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当社グループの損益は、上期と比較し下期に売上高及び各段階利益が増加する傾向にあります。当第2四半期連結累計期間の業績は、分譲住宅事業の成長戦略を推進した結果、売上高が57,758,278千円(38.2%増)、経常利益が3,125,919千円(34.6%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益が1,893,408千円(33.4%増)となりいずれも過去最高となりました。通期におきましても売上高、各段階利益は、過去最高となる予測であります。

当第2四半期連結累計期間の経営成績は、業績予想を上回り順調に進捗しておりますが、2019年5月10日に発表いたしました連結業績予想について変更はありません。なお、業績予想の修正が必要とされた場合には速やかに開示いたします。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,020,502	11,775,256
完成工事未収入金	517,875	173,368
販売用不動産	26,950,339	24,546,143
仕掛販売用不動産	28,412,462	32,220,062
未成工事支出金	2,293,041	2,418,869
その他	2,000,893	1,664,996
貸倒引当金	△14,659	△14,719
流動資産合計	74,180,454	72,783,978
固定資産		
有形固定資産	4,234,275	4,445,481
無形固定資産		
のれん	934,705	903,391
その他	464,190	574,216
無形固定資産合計	1,398,896	1,477,607
投資その他の資産	1,602,945	1,972,112
固定資産合計	7,236,116	7,895,201
資産合計	81,416,570	80,679,179
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	518,350	439,624
工事未払金	8,066,132	6,676,682
短期借入金	41,718,900	40,435,088
1年内償還予定の社債	122,400	174,200
1年内返済予定の長期借入金	2,149,753	3,362,730
リース債務	14,121	59,153
未払法人税等	1,118,414	1,003,868
賞与引当金	225,697	282,550
その他	3,558,295	3,024,486
流動負債合計	57,492,066	55,458,386
固定負債		
社債	480,600	601,600
長期借入金	6,173,017	5,758,591
リース債務	13,232	178,356
資産除去債務	69,334	67,631
その他	108,735	124,443
固定負債合計	6,844,921	6,730,623
負債合計	64,336,987	62,189,009
純資産の部		
株主資本		
資本金	821,050	821,050
資本剰余金	1,727,835	1,726,245
利益剰余金	13,166,014	14,461,660
自己株式	△77,428	△77,428
株主資本合計	15,637,472	16,931,527
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△18,580	△15,619
その他の包括利益累計額合計	△18,580	△15,619
新株予約権	1,086	1,967
非支配株主持分	1,459,604	1,572,293
純資産合計	17,079,583	18,490,170
負債純資産合計	81,416,570	80,679,179

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第2四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
売上高	41,800,343	57,758,278
売上原価	35,532,093	49,171,970
売上総利益	6,268,250	8,586,307
販売費及び一般管理費	3,863,571	5,275,640
営業利益	2,404,678	3,310,667
営業外収益		
受取利息	51	175
受取配当金	1,858	5,666
不動産取得税還付金	72,979	13,489
持分法による投資利益	1,029	—
その他	61,699	94,465
営業外収益合計	137,619	113,796
営業外費用		
支払利息	208,140	277,391
その他	11,712	21,152
営業外費用合計	219,853	298,544
経常利益	2,322,444	3,125,919
特別利益		
固定資産売却益	133	478
特別利益合計	133	478
特別損失		
固定資産売却損	4,791	—
固定資産除却損	5,779	1,527
特別損失合計	10,570	1,527
税金等調整前四半期純利益	2,312,007	3,124,870
法人税、住民税及び事業税	829,612	1,020,171
法人税等調整額	△85,164	△17,121
法人税等合計	744,448	1,003,049
四半期純利益	1,567,559	2,121,820
非支配株主に帰属する四半期純利益	147,676	228,412
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,419,882	1,893,408

（四半期連結包括利益計算書）
 （第2四半期連結累計期間）

（単位：千円）

	前第2四半期連結累計期間 （自 2018年4月1日 至 2018年9月30日）	当第2四半期連結累計期間 （自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）
四半期純利益	1,567,559	2,121,820
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	615	6,142
その他の包括利益合計	615	6,142
四半期包括利益	1,568,174	2,127,963
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,420,041	1,896,369
非支配株主に係る四半期包括利益	148,133	231,593

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間(自2018年4月1日至2018年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント						
	分譲住宅 事業	注文住宅 事業	中古住宅 事業	よかタウン 事業	旭ハウジ ング事業	フレスコ 事業	計
売上高							
外部顧客への 売上高	30,699,188	768,122	1,629,149	5,066,321	1,974,576	1,073,703	41,211,060
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-	-	-
計	30,699,188	768,122	1,629,149	5,066,321	1,974,576	1,073,703	41,211,060
セグメント利益 又は損失(△)	2,577,098	163,540	45,356	501,907	60,868	△74,311	3,274,459

	その他 (注)1	調整額 (注)2	四半期連結損益 計算書計上額 (注)3
売上高			
外部顧客への 売上高	589,282	-	41,800,343
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	511,825	△511,825	-
計	1,101,108	△511,825	41,800,343
セグメント利益 又は損失(△)	197,950	△1,067,731	2,404,678

(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、不動産賃貸業、不動産仲介事業等を含んでおります。

2. セグメント利益又は損失(△)の調整額は、各セグメントに帰属しない全社費用であります。

3. セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当第2四半期連結累計期間（自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位：千円）

	報告セグメント						
	分譲住宅 事業	注文住宅 事業	中古住宅 事業	よかタウン事業	旭ハウジ ング事業	フレスコ 事業	建新事業
売上高							
外部顧客への 売上高	38,409,450	664,238	2,466,070	6,724,008	2,892,002	2,630,607	3,203,203
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	38,409,450	664,238	2,466,070	6,724,008	2,892,002	2,630,607	3,203,203
セグメント利益 又は損失（△）	3,248,740	119,655	38,756	522,099	114,791	134,295	21,448

	報告セグメント	その他 (注) 1	調整額 (注) 2	四半期連結損益 計算書計上額 (注) 3
	計			
売上高				
外部顧客への 売上高	56,989,582	768,696	—	57,758,278
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	467,317	△467,317	—
計	56,989,582	1,236,013	△467,317	57,758,278
セグメント利益 又は損失（△）	4,199,786	205,122	△1,094,242	3,310,667

（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、不動産賃貸業、不動産仲介事業等を含んでおります。

2. セグメント利益又は損失（△）の調整額は、各セグメントに帰属しない全社費用であります。

3. セグメント利益又は損失（△）は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

前連結会計年度において、株式取得により株式会社建新を連結子会社としたことに伴い、前連結会計年度より建新事業を報告セグメントに追加しております。

(追加情報)

当社は、役員向け業績連動型株式報酬制度を導入しております。当該制度に係る信託が保有する当社株式は、四半期連結貸借対照表において自己株式として計上しております。前第2四半期連結会計期間末ならびに当第2四半期連結会計期間末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、77,356千円、41,300株であります。