

2024年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年8月10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 https://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) 取締役常務執行役員CFO (氏名) 阿部 和彦 TEL 0495 (27) 2525
四半期報告書提出予定日 2023年8月14日 配当支払開始予定日 -
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: 無

(百万円未満切捨て)

1. 2024年3月期第1四半期の連結業績 (2023年4月1日～2023年6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	%
2024年3月期第1四半期	61,096	22.1	2,502	△50.7	2,411	△50.6	2,078	△34.9
2023年3月期第1四半期	50,035	15.7	5,073	△3.8	4,883	△5.7	3,191	△3.0

(注) 包括利益 2024年3月期第1四半期 2,210百万円 (△32.2%) 2023年3月期第1四半期 3,261百万円 (△6.1%)

	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
2024年3月期第1四半期	131.89	131.84
2023年3月期第1四半期	201.80	201.68

(注) 当社は役員向け業績連動型株式報酬制度及び従業員向け株式給付信託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、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) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2024年3月期第1四半期	221,621	59,758	23.3
2023年3月期	199,461	56,528	25.6

(参考) 自己資本 2024年3月期第1四半期 51,586百万円 2023年3月期 50,969百万円

(注) 当社は役員向け業績連動型株式報酬制度及び従業員向け株式給付信託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、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
2023年3月期	-	140.00	-	90.00	230.00
2024年3月期	-	-	-	-	-
2024年3月期(予想)	-	118.00	-	118.00	236.00

(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. 2024年3月期の連結業績予想 (2023年4月1日～2024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	290,000	19.9	19,500	1.6	19,000	2.9	12,000	1.3	761.57

(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）	2024年3月期1Q	15,862,100株	2023年3月期	15,861,700株
② 期末自己株式数	2024年3月期1Q	104,908株	2023年3月期	104,878株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年3月期1Q	15,756,853株	2023年3月期1Q	15,815,801株

(注) 当社は、役員向け業績連動型株式報酬制度及び従業員向け株式給付信託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の計算において、自己株式として取り扱っております。

※ 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。

○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	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(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1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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)	10

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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の5類移行に伴い経済活動の再開が進んだことにより、景気は緩やかに回復している一方、長期化しているロシアウクライナ戦争や続く物価高騰、海外経済の減速等、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社グループが所属する住宅業界は、世界的な部材の価格高騰に伴う建築コスト高騰等により不動産販売価格の上昇が見られるものの、需要は堅調に推移しております。

このような経営環境の下当社グループは、「豊かで楽しく快適な暮らしの創造」を経営理念に掲げ、「すべての人に持ち家を」というビジョンのもと、主力事業である分譲住宅事業の成長戦略に注力を行い「高品質だけど低価格なデザイン住宅」の提供及び、新規エリアへの進出や既存営業エリアの深耕によるシェア拡大を図ってまいりました。

当第1四半期連結会計期間においては、発行済株式の51.6%の株式取得により、京都府を中心に戸建住宅の分譲事業を展開している株式会社エルハウジングを連結子会社とし、近畿エリアにおける分譲住宅事業のシェア拡大を図るため、精力的に統合を進めてまいりました。

なお、株式会社エルハウジングの企業結合において、主に棚卸資産への取得原価の配分を行ったことで時価純資産額が取得原価を上回り、負ののれん発生益を計上しております。また、当該棚卸資産の大部分は当第1四半期連結会計期間に売上計上されており、この影響で売上原価が増加しております。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は、前第1四半期連結累計期間と比較し11,060,697千円(22.1%)増加の61,096,008千円となり、過去最高となりましたが、営業利益は、株式会社エルハウジングの企業結合における売上原価の増加及び、前第1四半期連結累計期間において新型コロナウイルス感染症の影響により高く推移していた不動産需要が、当第1四半期連結累計期間において正常化したことなどにより、前第1四半期連結累計期間と比較し2,571,284千円(△50.7%)減少の2,502,061千円、経常利益は、前第1四半期連結累計期間と比較し2,472,428千円(△50.6%)減少の2,411,481千円となりました。親会社株主に帰属する四半期純利益は、負ののれん発生益を495,863千円計上したことなどにより、前第1四半期連結累計期間と比較し1,113,461千円(△34.9%)減少の2,078,130千円となりました。

セグメント別の経営成績は、以下のとおりであります。

なお、当第1四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しており、以下の前年同四半期比較については、前年同四半期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較分析しております。報告セグメントの変更についての詳細は、「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(セグメント情報等)」に記載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、月々の住宅ローン返済額が家賃以下となる販売価格での「高品質だけど低価格なデザイン住宅」の提供及び、新規エリアへの進出やM&A等によるシェア拡大戦略を推進しております。

以上の結果、販売棟数は前第1四半期連結累計期間と比較し250棟増加の1,625棟(土地販売含む)となり、当事業の売上高は、前第1四半期連結累計期間と比較し11,350,396千円増加の58,903,002千円となりました。セグメント利益は、株式会社エルハウジングの企業結合における売上原価の増加及び新型コロナウイルス感染症の影響により高く推移していた不動産需要の正常化を主因に前第1四半期連結累計期間と比較し2,361,330千円減少の3,161,409千円となりました。

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及び、規格型平屋注文住宅、規格型注文住宅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1四半期連結累計期間と比較し25棟減少の72棟となり、当事業の売上高は、前第1四半期連結累計期間と比較し617,564千円減少の1,218,464千円となったものの、セグメント利益は、ウッドショック等に伴う部材の価格高騰による影響で低下していた売上総利益率が改善したこと及び、受注拡大に伴い販売費及び一般管理費が先行して発生していた規格型平屋注文住宅の売上高が順調に推移したことを主因に前第1四半期連結累計期間と比較し25,662千円増加の83,042千円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四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22,160,527千円増加（内、11,907,306千円は株式会社エルハウジングの連結による増加）し221,621,811千円となりました。勘定科目別での増加の主な内容は、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棚卸資産が33,874,887千円増加したこと、法人税等の納付などにより現金及び預金が14,426,821千円減少したことなどによるものであります。

(負債)

当第1四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18,930,115千円増加（内、8,685,314千円は株式会社エルハウジングの連結による増加）し161,863,074千円となりました。勘定科目別での増加の主な内容は、土地仕入資金の調達により借入金、短期借入金、1年内返済予定の長期借入金、長期借入金合わせて17,673,108千円増加したことなどによるものであります。

(純資産)

当第1四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3,230,412千円増加し59,758,737千円となりました。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2,078,130千円増加したものの、配当により1,427,536千円減少したこと、非支配株主持分が前連結会計年度末と比較し2,612,238千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

2024年3月期の連結業績予想につきましては、売上、各段階利益ともに概ね順調に推移しており、2023年5月12日の「2023年3月期決算短信」で公表いたしました連結業績予想に変更はありません。なお、業績予想について修正すべき事項が発生した場合は、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 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	47,855,517	33,428,696
完成工事未収入金	93,365	296,698
販売用不動産	58,464,976	74,518,202
仕掛販売用不動産	74,224,047	91,580,328
未成工事支出金	4,126,652	4,592,033
前渡金	2,911,032	2,860,319
その他	3,874,441	5,350,077
貸倒引当金	△33,740	△37,164
流動資産合計	191,516,294	212,589,191
固定資産		
有形固定資産	4,196,990	5,044,735
無形固定資産		
のれん	511,465	483,512
その他	438,371	409,733
無形固定資産合計	949,837	893,246
投資その他の資産	2,798,160	3,094,638
固定資産合計	7,944,989	9,032,620
資産合計	199,461,283	221,621,811
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	4,269,404	4,484,138
工事未払金	18,325,676	18,490,219
短期借入金	79,159,885	94,980,460
1年内償還予定の社債	2,380,800	2,400,800
1年内返済予定の長期借入金	8,082,142	12,277,658
リース債務	49,724	43,895
未払法人税等	2,152,434	883,140
賞与引当金	705,496	794,631
その他	3,517,814	5,078,373
流動負債合計	118,643,378	139,433,318
固定負債		
社債	3,387,600	3,591,600
長期借入金	20,604,638	18,261,655
リース債務	6,577	39,169
資産除去債務	69,463	69,137
その他	221,300	468,193
固定負債合計	24,289,580	22,429,755
負債合計	142,932,958	161,863,074

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,815,525	4,816,003
資本剰余金	5,703,643	5,704,122
利益剰余金	40,878,708	41,529,302
自己株式	△377,518	△377,663
株主資本合計	51,020,359	51,671,764
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△48,046	△80,779
為替換算調整勘定	△2,333	△4,689
その他の包括利益累計額合計	△50,379	△85,469
新株予約権	19,288	21,147
非支配株主持分	5,539,056	8,151,294
純資産合計	56,528,325	59,758,737
負債純資産合計	199,461,283	221,621,811

(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1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
売上高	50,035,310	61,096,008
売上原価	40,782,877	53,631,481
売上総利益	9,252,433	7,464,527
販売費及び一般管理費	4,179,087	4,962,465
営業利益	5,073,345	2,502,061
営業外収益		
受取利息	618	7,205
受取配当金	1,935	461
不動産取得税還付金	86,594	139,408
その他	153,642	184,454
営業外収益合計	242,791	331,529
営業外費用		
支払利息	234,782	326,820
支払手数料	162,115	65,935
その他	35,329	29,353
営業外費用合計	432,227	422,108
経常利益	4,883,910	2,411,481
特別利益		
固定資産売却益	967	—
負ののれん発生益	—	495,863
特別利益合計	967	495,863
特別損失		
固定資産除却損	1,014	1,508
特別損失合計	1,014	1,508
税金等調整前四半期純利益	4,883,863	2,905,837
法人税、住民税及び事業税	1,114,470	1,098,379
法人税等調整額	433,099	△438,115
法人税等合計	1,547,570	660,263
四半期純利益	3,336,292	2,245,573
非支配株主に帰属する四半期純利益	144,700	167,443
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,191,592	2,078,130

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
四半期純利益	3,336,292	2,245,573
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△40,693	△32,733
為替換算調整勘定	△33,674	△2,355
その他の包括利益合計	△74,367	△35,089
四半期包括利益	3,261,925	2,210,484
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,117,224	2,043,041
非支配株主に係る四半期包括利益	144,700	167,443

(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1四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)

1 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

(単位:千円)

	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
	分譲住宅 事業	注文住宅 事業	計			
売上高						
外部顧客への売上高	47,552,605	1,713,795	49,266,401	768,909	—	50,035,310
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	122,233	122,233	217,521	△339,755	—
計	47,552,605	1,836,029	49,388,635	986,430	△339,755	50,035,310
セグメント利益	5,522,739	57,379	5,580,118	286,618	△793,391	5,073,345

(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、中古住宅事業、不動産賃貸業、不動産仲介事業等を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△793,391千円は、セグメント間取引消去18,074千円及び各セグメントに帰属しない全社費用△811,465千円であります。

3. セグメント利益は、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1四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)

1 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

(単位:千円)

	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
	分譲住宅 事業	注文住宅 事業	計			
売上高						
外部顧客への売上高	58,903,002	1,218,464	60,121,467	974,541	—	61,096,008
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	155,384	△155,384	—
計	58,903,002	1,218,464	60,121,467	1,129,926	△155,384	61,096,008
セグメント利益	3,161,409	83,042	3,244,451	212,268	△954,657	2,502,061

(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、中古住宅事業、不動産賃貸業、不動産仲介事業等を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△954,657千円は、セグメント間取引消去13,348千円及び各セグメントに帰属しない全社費用△968,006千円であります。

3. セグメント利益は、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

当第1四半期連結会計期間より、全社的な経営資源の最適配分、ガバナンスの強化を目的として、事業ポートフォリオを見直し、経営体制及び業績管理区分を変更しております。これに伴い、当社グループの報告セグメントは従来「分譲住宅事業」「注文住宅事業」「よかタウン事業」「旭ハウジング事業」「建新事業」「ケイアイプレスト事業」に区分しておりましたが、「分譲住宅事業」「注文住宅事業」に区分を変更しております。

なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報については、変更後の区分方法により作成したものを記載しております。

3 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(重要な負ののれん発生益)

「分譲住宅事業」セグメントにおいて、株式会社エルハウジングの株式を取得し連結子会社としたことに伴い、負ののれん発生益が発生しております。当該事象による負ののれん発生益の計上額は、当第1四半期連結累計期間においては495,863千円であります。

なお、負ののれん発生益は特別利益のため、上記セグメント利益には含まれておりません。

(追加情報)

当社は、役員向け業績連動型株式報酬制度及び従業員向け株式給付信託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、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。前連結会計年度末および当第1四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、376,965千円、104,700株であります。