

2024年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年11月13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) 塙 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11月14日 配当支払開始予定日 2023年12月6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（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2024年3月期第2四半期の連結業績（2023年4月1日～2023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	%
2024年3月期第2四半期	125,484	21.3	4,642	△55.2	3,957	△60.3	3,060	△51.9
2023年3月期第2四半期	103,452	13.1	10,369	△16.5	9,974	△18.6	6,367	△18.0

（注）包括利益 2024年3月期第2四半期 3,393百万円（△48.9%） 2023年3月期第2四半期 6,645百万円（△21.0%）

	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2四半期	194.24	194.17
2023年3月期第2四半期	403.01	402.79

（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、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	%
2024年3月期第2四半期	242,436	60,962	21.7
2023年3月期	199,461	56,528	25.6

（参考）自己資本 2024年3月期第2四半期 52,604百万円 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、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
2023年3月期	—	140.00	—	90.00	230.00
2024年3月期	—	118.00	—	—	—
2024年3月期（予想）	—	—	—	62.00	180.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

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	13,500	△29.6	12,000	△35.0	8,000	△32.5	507.71

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

※ 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2Q	15,862,200株	2023年3月期	15,861,700株
② 期末自己株式数	2024年3月期2Q	93,988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2Q	15,758,907株	2023年3月期2Q	15,800,258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（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)	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2四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正常化が進み、景気は緩やかに回復しているものの、原材料価格やエネルギーコストの高騰、続く円安、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、前連結累計期間は新型コロナウイルス感染症の影響により異常に需要が高まっておりましたが、当連結累計期間において需要は正常化したしました。また、継続する物価上昇による消費者マインドの冷え込みや建築資材・外注費の高騰等が不動産需要に影響し、在庫過剰感のあるエリアが見られるようになりました。

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。また、在庫回転率の向上を目指す高回転経営を重視したことにより売上高は増加したものの、積極的な販売活動及び建築コストの高騰により売上総利益率は低下しました。

これらの結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は、前第2四半期連結累計期間と比較し22,031,987千円(21.3%)増加の125,484,748千円となりました。営業利益は、第1四半期連結会計期間にて行われた株式会社エルハウジングの企業結合における棚卸資産の時価評価により売上原価が増加したこと、前第2四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2四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2四半期連結累計期間と比較し5,727,594千円(△55.2%)減少の4,642,326千円、経常利益は、資金調達に伴う支払手数料を主因に営業外費用が431,624千円増加したことなどにより、前第2四半期連結累計期間と比較し6,016,901千円(△60.3%)減少の3,957,840千円となりました。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2四半期連結累計期間と比較し3,306,632千円(△51.9%)減少の3,060,952千円となりました。

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、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2四半期連結累計期間と比較し541棟増加の3,410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22,629,162千円増加の121,464,349千円となりました。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棚卸資産の時価評価により売上原価が増加したこと、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正常化したことを主因に前第2四半期連結累計期間と比較し5,092,260千円減少の6,492,571千円となりました。

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、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2四半期連結累計期間と比較し34棟減少の155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1,071,309千円減少の2,511,443千円となりました。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、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2四半期連結累計期間と比較し43,339千円増加の103,992千円となりました。

(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42,974,877千円増加（内、12,370,127千円は株式会社エルハウジングの新規連結による増加）し242,436,161千円となりました。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47,577,970千円増加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38,540,984千円増加（内、9,083,896千円は株式会社エルハウジングの新規連結による増加）し181,473,943千円となりました。勘定科目別での増加の主な内容は、サステナブルファイナンスの実行や土地仕入資金の調達により借入金が、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37,768,976千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4,433,893千円増加し60,962,218千円となりました。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3,060,952千円増加したものの、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2,797,539千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を、売上高290,000,000千円（19.9%増）、営業利益13,500,000千円（29.6%減）、経常利益12,000,000千円（35.0%減）、親会社に帰属する当期純利益8,000,000千円（32.5%減）に修正しております。詳しくは本日発表の『業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ』をご覧ください。

(注) () 内の数字は、対前期増減率であります。

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2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	47,855,517	42,884,434
完成工事未収入金	93,365	92,300
販売用不動産	58,464,976	88,643,699
仕掛販売用不動産	74,224,047	91,247,085
未成工事支出金	4,126,652	4,502,862
前渡金	2,911,032	2,822,440
その他	3,874,441	3,072,672
貸倒引当金	△33,740	△36,250
流動資産合計	191,516,294	233,229,245
固定資産		
有形固定資産	4,196,990	4,845,167
無形固定資産		
のれん	511,465	455,191
その他	438,371	379,677
無形固定資産合計	949,837	834,869
投資その他の資産	2,798,160	3,526,879
固定資産合計	7,944,989	9,206,915
資産合計	199,461,283	242,436,161
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	4,269,404	4,315,750
工事未払金	18,325,676	18,017,185
短期借入金	79,159,885	97,329,672
1年内償還予定の社債	2,380,800	2,406,800
1年内返済予定の長期借入金	8,082,142	17,414,036
リース債務	49,724	31,790
未払法人税等	2,152,434	1,308,483
賞与引当金	705,496	680,127
その他	3,517,814	4,937,835
流動負債合計	118,643,378	146,441,682
固定負債		
社債	3,387,600	3,614,200
長期借入金	20,604,638	30,871,932
リース債務	6,577	36,382
資産除去債務	69,463	49,685
その他	221,300	460,059
固定負債合計	24,289,580	35,032,260
負債合計	142,932,958	181,473,943

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,815,525	4,816,125
資本剰余金	5,703,643	5,704,244
利益剰余金	40,878,708	42,512,123
自己株式	△377,518	△357,210
株主資本合計	51,020,359	52,675,283
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	△65,891
為替換算調整勘定	△2,333	△4,862
その他の包括利益累計額合計	△50,379	△70,754
新株予約権	19,288	21,093
非支配株主持分	5,539,056	8,336,595
純資産合計	56,528,325	60,962,218
負債純資産合計	199,461,283	242,436,161

(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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
売上高	103,452,760	125,484,748
売上原価	84,486,673	110,460,682
売上総利益	18,966,087	15,024,066
販売費及び一般管理費	8,596,166	10,381,740
営業利益	10,369,921	4,642,326
営業外収益		
受取利息	6,491	22,448
受取配当金	3,709	2,174
不動産取得税還付金	213,872	289,773
その他	256,260	308,255
営業外収益合計	480,333	622,651
営業外費用		
支払利息	509,679	683,882
支払手数料	315,607	558,781
持分法による投資損失	—	4,831
その他	50,225	59,642
営業外費用合計	875,512	1,307,137
経常利益	9,974,742	3,957,840
特別利益		
固定資産売却益	1,759	637
負ののれん発生益	—	495,863
特別利益合計	1,759	496,500
特別損失		
固定資産売却損	97	20
固定資産除却損	2,287	4,303
特別損失合計	2,385	4,323
税金等調整前四半期純利益	9,974,116	4,450,017
法人税、住民税及び事業税	2,919,434	1,684,525
法人税等調整額	328,753	△648,203
法人税等合計	3,248,188	1,036,321
四半期純利益	6,725,927	3,413,696
非支配株主に帰属する四半期純利益	358,343	352,744
親会社株主に帰属する四半期純利益	6,367,584	3,060,952

(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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益	6,725,927	3,413,696
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△51,137	△17,845
為替換算調整勘定	△29,722	△2,454
持分法適用会社に対する持分相当額	—	△74
その他の包括利益合計	△80,859	△20,374
四半期包括利益	6,645,067	3,393,321
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	6,286,724	3,040,577
非支配株主に係る四半期包括利益	358,343	352,744

（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 2022年4月1日 至 2022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			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	98,835,186	3,208,047	102,043,233	1,409,527	—	103,452,760
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	374,706	374,706	432,004	△806,710	—
計	98,835,186	3,582,753	102,417,939	1,841,531	△806,710	103,452,760
セグメント利益	11,584,832	60,652	11,645,485	420,063	△1,695,627	10,369,921

- (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△1,695,627千円は、セグメント間取引消去23,395千円及び各セグメントに帰属しない全社費用△1,719,022千円であります。
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2四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023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			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	121,464,349	2,511,443	123,975,793	1,508,955	—	125,484,748
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	226,150	△226,150	—
計	121,464,349	2,511,443	123,975,793	1,735,106	△226,150	125,484,748
セグメント利益	6,492,571	103,992	6,596,564	229,199	△2,183,437	4,642,326

- (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△2,183,437千円は、セグメント間取引消去18,160千円及び各セグメントに帰属しない全社費用△2,201,598千円であります。
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

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2四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2四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、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、356,511千円、93,780株であります。

なお、20,453千円、10,920株の減少は、役員向け業績連動型株式報酬制度の給付によるものであります。