

2025年3月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2024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 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
半期報告書提出予定日 2024年11月13日 配当支払開始予定日 2024年12月6日
決算補足説明資料作成の有無：有
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. 2025年3月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年4月1日～2024年9月30日）

（1）連結経営成績（累計）

（％表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期中間期	150,935	20.3	6,992	50.6	6,047	52.8	3,645	20.8
2024年3月期中間期	125,484	21.3	4,642	△55.2	3,957	△60.3	3,016	△52.6

（注）包括利益 2025年3月期中間期 4,224百万円（26.2％） 2024年3月期中間期 3,348百万円（△49.6％）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年3月期中間期	233.81	233.76
2024年3月期中間期	191.41	191.34

（注）1. 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. 「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）等を当中間連結会計期間の期首から適用しており、2024年3月期中間期に係る各数値については遡及適用後の数値となっております。

（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	%
2025年3月期中間期	272,330	63,774	20.6
2024年3月期	245,938	61,024	22.1

（参考）自己資本 2025年3月期中間期 56,006百万円 2024年3月期 54,376百万円

（注）1. 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. 「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）等を当中間連結会計期間の期首から適用しており、2024年3月期に係る各数値については遡及適用後の数値となっております。

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
2024年3月期	—	118.00	—	62.00	180.00
2025年3月期	—	65.00	—	—	—
2025年3月期（予想）	—	—	—	65.00	130.00

（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. 2025年3月期の連結業績予想（2024年4月1日～2025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	320,000	13.0	14,500	27.6	12,000	18.5	7,300	6.5	462.82

（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) 当中間期における連結範囲の重要な変更：無
新規 一社 (社名)、除外 一社 (社名)
- (2) 中間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 : 有
 - 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

(注) 詳細は、添付資料P. 9「2. 中間連結財務諸表及び主な注記(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更に関する注記)」をご覧ください。

(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)	2025年3月期中間期	15,863,100株	2024年3月期	15,862,600株
② 期末自己株式数	2025年3月期中間期	381,593株	2024年3月期	89,591株
③ 期中平均株式数(中間期)	2025年3月期中間期	15,590,068株	2024年3月期中間期	15,758,907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(中間期)の計算において、自己株式として取り扱っております。

※ 第2四半期(中間期)決算短信は公認会計士又は監査法人の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。

(金額の表示単位の変更について)

当社の中間連結財務諸表に掲記される科目その他の事項の金額については、従来、千円単位で記載しておりましたが、当中間連結会計期間より百万円単位で記載することに変更いたしました。なお、比較を容易にするため、前連結会計年度及び前中間連結会計期間についても百万円単位に変更して記載しております。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当中間期の経営成績の概況	2
(2) 当中間期の財政状態の概況	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	6
中間連結損益計算書	6
中間連結包括利益計算書	7
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	9
(会計方針の変更に関する注記)	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(中間連結貸借対照表に関する注記)	9
(中間連結損益計算書に関する注記)	10
(セグメント情報等の注記)	11
(追加情報)	12

1. 経営成績等の概況

(1) 当中間期の経営成績の概況

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善や好調なインバウンド需要により緩やかに回復しているものの、不安定な国際情勢や長期化する円安等により、先行き不透明な状況で推移いたしました。

当社グループが所属する住宅業界は、資材価格の高騰や人件費の増加を背景に住宅価格が上昇する中、住宅ローン金利も上昇傾向にあり、住宅取得マインドの低下が懸念される状況が続いております。

このような経営環境のもと当社グループは、「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を軸に新規エリアへの進出や既存営業エリアの深耕、M&Aによるシェア拡大を図ってまいりました。また、戸建住宅はZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)水準仕様への全棟移行を進めており、多様化する顧客需要や政府の省エネ住宅支援への対応を図っております。

これらの結果、当中間連結会計期間の売上高は150,935百万円(前年同中間期比20.3%増)となり、過去最高となりました。利益面では、人件費上昇等の影響があるものの、生産性の向上や市場在庫の調整が緩やかに進んでいることで、売上総利益率の回復傾向は継続しており、営業利益は6,992百万円(同50.6%増)、経常利益は6,047百万円(同52.8%増)、親会社株主に帰属する中間純利益は3,645百万円(同20.8%増)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、中間連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しており、以下の前年同中間期比較については、前年同中間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. 中間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、「高品質だけど低価格なデザイン住宅」を提供し、引き続き新規エリアへの進出と既存営業エリアの深耕によりシェア拡大を図ってまいりました。

以上の結果、販売棟数3,943棟(土地販売含む)、売上高143,120百万円(同18.4%増)、セグメント利益8,241百万円(同28.1%増)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、平屋注文住宅及び規格型注文住宅の受注拡大に注力しております。また、当中間連結会計期間において、山形県を中心に注文住宅事業を展開する新山形ホームテック株式会社及び熊本県を中心に注文住宅事業を展開するTAKASUGI株式会社を連結子会社といたしました。

以上の結果、販売棟数169棟、売上高3,249百万円(同29.4%増)となりましたが、企業結合において取得原価の配分を行った棚卸資産の引渡しに伴い売上原価が増加したこと、注文住宅の引渡しが決算月に偏重する季節的変動があることから、セグメント損失47百万円(前年同中間期はセグメント利益103百万円)となりました。

(2) 当中間期の財政状態の概況

(資産)

当中間連結会計期間末における資産合計は272,330百万円となり、前連結会計年度末から26,392百万円増加いたしました。これは主に販売用不動産及び仕掛販売用不動産が31,162百万円増加したこと、現金及び預金が9,017百万円減少したことによるものであります。

(負債)

当中間連結会計期間末における負債合計は208,556百万円となり、前連結会計年度末から23,642百万円増加いたしました。これは主に土地仕入資金の調達により、借入金が20,760百万円増加したことによるものであります。

(純資産)

当中間連結会計期間末における純資産合計は63,774百万円となり、前連結会計年度末から2,749百万円増加いたしました。これは主に親会社株主に帰属する中間純利益3,645百万円を計上したものの、剰余金の配当983百万円及び自己株式の取得1,000百万円を行ったこと、非支配株主持分が前連結会計年度末と比較し1,119百万円増加したこと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

当社グループは、事業ポートフォリオの最適化による経営基盤の強化に加え、ステークホルダーの皆様からの信頼と満足を得られる事業推進を図るため、「中期経営計画2028」を策定し、本日2024年11月11日付けで公表しております。

「中期経営計画2028」では、経営目標としてROE15%以上、自己資本比率20%以上を掲げ、企業価値の向上と財務安定性の確保を図るとともに、株主還元においては安定的かつ継続的な配当を行うため最低配当を原則として年間130円に定め、また柔軟な自己株式の取得により株主還元の充実を図ってまいります。

なお、2025年3月期の連結業績予想につきましては、売上、利益ともに順調に推移しており、2024年5月13日に公表いたしました連結業績予想に変更はありません。

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	56,046	47,028
完成工事未収入金	331	154
販売用不動産	89,317	108,075
仕掛販売用不動産	76,792	89,196
未成工事支出金	4,423	7,171
前渡金	3,357	3,674
その他	4,779	2,767
貸倒引当金	△6	△8
流動資産合計	235,041	258,061
固定資産		
有形固定資産	4,500	5,165
無形固定資産		
のれん	398	315
その他	304	258
無形固定資産合計	703	574
投資その他の資産	5,692	8,529
固定資産合計	10,896	14,269
資産合計	245,938	272,330
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	3,835	3,487
工事未払金	18,790	18,369
短期借入金	96,586	94,587
1年内償還予定の社債	365	464
1年内返済予定の長期借入金	12,800	10,478
リース債務	7	9
未払法人税等	503	2,597
賞与引当金	650	767
その他	6,262	7,273
流動負債合計	139,801	138,034
固定負債		
社債	6,392	6,428
長期借入金	38,171	63,253
リース債務	38	68
資産除去債務	47	69
その他	461	700
固定負債合計	45,111	70,521
負債合計	184,913	208,556

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,816	4,817
資本剰余金	5,704	5,705
利益剰余金	44,323	46,984
自己株式	△349	△1,347
株主資本合計	54,495	56,159
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△110	△137
為替換算調整勘定	△8	△15
その他の包括利益累計額合計	△119	△152
新株予約権	18	18
非支配株主持分	6,629	7,749
純資産合計	61,024	63,774
負債純資産合計	245,938	272,330

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書
(中間連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
売上高	125,484	150,935
売上原価	110,460	131,927
売上総利益	15,024	19,008
販売費及び一般管理費	10,381	12,016
営業利益	4,642	6,992
営業外収益		
受取利息	22	117
不動産取得税還付金	289	278
その他	310	493
営業外収益合計	622	889
営業外費用		
支払利息	683	1,092
支払手数料	558	660
持分法による投資損失	4	14
その他	59	65
営業外費用合計	1,307	1,833
経常利益	3,957	6,047
特別利益		
固定資産売却益	0	1
子会社株式売却益	—	41
負ののれん発生益	495	160
特別利益合計	496	204
特別損失		
固定資産売却損	0	0
固定資産除却損	4	36
特別損失合計	4	36
税金等調整前中間純利益	4,450	6,215
法人税、住民税及び事業税	1,684	2,503
法人税等調整額	△603	△546
法人税等合計	1,080	1,957
中間純利益	3,369	4,258
非支配株主に帰属する中間純利益	352	612
親会社株主に帰属する中間純利益	3,016	3,645

(中間連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
中間純利益	3,369	4,258
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△17	△26
為替換算調整勘定	△2	△6
持分法適用会社に対する持分相当額	△0	△0
その他の包括利益合計	△20	△33
中間包括利益	3,348	4,224
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	2,996	3,611
非支配株主に係る中間包括利益	352	612

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	4,450	6,215
減価償却費	218	208
のれん償却額	56	56
負ののれん発生益	△495	△160
賞与引当金の増減額(△は減少)	△53	65
受取利息及び受取配当金	△24	△121
持分法による投資損益(△は益)	4	14
支払手数料	558	660
支払利息	683	1,092
棚卸資産の増減額(△は増加)	△35,414	△29,661
仕入債務の増減額(△は減少)	△882	△1,128
その他	1,889	1,958
小計	△29,009	△20,800
利息及び配当金の受取額	24	121
利息の支払額	△1,242	△1,753
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△2,473	43
営業活動によるキャッシュ・フロー	△32,701	△22,389
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△317	△208
有形固定資産の売却による収入	23	3
無形固定資産の取得による支出	△17	△14
定期預金の払戻による収入	44	90
定期預金の預入による支出	△50	△521
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	520
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△694	△54
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	39
貸付けによる支出	△597	△2,128
差入保証金の差入による支出	△82	△28
差入保証金の回収による収入	289	32
その他	10	△85
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,391	△2,354
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	11,990	△4,634
長期借入れによる収入	29,447	35,653
長期借入金の返済による支出	△11,207	△14,204
社債の発行による収入	198	200
社債の償還による支出	△206	△400
リース債務の返済による支出	△26	△26
自己株式の取得による支出	△0	△1,000
配当金の支払額	△1,427	△983
非支配株主への配当金の支払額	△100	△94
その他	0	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	28,669	14,509
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△5,423	△10,234
現金及び現金同等物の期首残高	46,258	53,156
現金及び現金同等物の中間期末残高	40,834	42,922

(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項

(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。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、「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)を当中間連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前中間連結会計期間及び前連結会計年度については遡及適用後の中間連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前中間連結会計期間の中間純利益が44百万円、前連結会計年度の利益剰余金が112百万円減少しております。

(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)

当社は、2024年5月23日開催の取締役会決議に基づき、自己株式292,200株を取得しました。この結果、当中間連結会計期間において自己株式は998百万円増加し、当中間連結会計期間末における自己株式は1,347百万円となっております。

(中間連結貸借対照表に関する注記)

※1 財務制限条項

当社グループは一部の金融機関からの借入に対し、財務制限条項が付されております。財務指標を基準とする主な財務制限条項は、連結及び単体財務諸表の①純資産、②経常利益、③LTV(Loan to Value)、④在庫回転月数、⑤D/Eレシオの一定水準の維持であり、当該指標のいずれかまたは複数に抵触または連続して抵触した場合、期限の利益を喪失する可能性があります。

前連結会計年度末及び当中間連結会計期間末における上記財務制限条項の対象となる借入金残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
短期借入金	72,504百万円	62,534百万円
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	26,907 〃	57,467 〃

※2 その他流動負債のうち、契約負債の金額は次のとおりです。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
契約負債	1,636百万円	2,762百万円

(中間連結損益計算書に関する注記)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
販売手数料	2,784百万円	3,469百万円
給料及び手当	2,564 "	2,687 "
賞与引当金繰入額	92 "	259 "

2 売上高の季節的変動

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)及び当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

当社グループの不動産販売における売上の計上は、主に引渡基準によって行われるため、引渡時期により売上高に偏りが生じることとなります。一般的に住宅の引渡しは、上期(第1四半期から第2四半期)に比較して下期(第3四半期から第4四半期)に引渡しが行われる割合が高く、それに比例して売上高は、上期に比較して下期に高くなる傾向があります。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

前中間連結会計期間(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:百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	調整額 (注) 2	中間連結 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	120,909	2,511	123,420	2,063	—	125,484
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	226	△226	—
計	120,909	2,511	123,420	2,290	△226	125,484
セグメント利益	6,433	103	6,537	288	△2,183	4,642

(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、アパート・収益不動産事業、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△2,183百万円は、セグメント間取引消去18百万円及び各セグメントに帰属しない全社費用△2,201百万円であります。

3. セグメント利益は、中間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、当中間連結会計期間においては495百万円であります。

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。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024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:百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	調整額 (注) 2	中間連結 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	143,120	3,249	146,370	4,565	—	150,935
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	98	△98	—
計	143,120	3,249	146,370	4,663	△98	150,935
セグメント利益 又は損失(△)	8,241	△47	8,193	652	△1,853	6,992

(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、アパート・収益不動産事業、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△1,853百万円は、セグメント間取引消去38百万円及び各セグメントに帰属しない全社費用△1,891百万円であります。

3. セグメント利益は、中間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

2024年11月11日に公表しました中期経営計画2028の策定にあたり、報告セグメントの分譲住宅事業に含まれていたアパート・収益不動産事業に係る部分を「その他」の区分に変更しております。

なお、前中間連結会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)

「注文住宅事業」セグメントにおいて、新山形ホームテック株式会社及びTAKASUGI株式会社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、当中間連結会計期間においては160百万円であります。

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、348百万円、89,344株、当中間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、346百万円、89,044株、であります。

なお、1百万円、300株の減少は、従業員向け株式給付信託制度の給付によるものであります。