

2025年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年2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) 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
配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2025年3月期第3四半期の連結業績（2024年4月1日～2024年12月31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	%
2025年3月期第3四半期	232,834	17.8	11,423	44.9	10,054	43.2	5,859	23.9
2024年3月期第3四半期	197,622	23.4	7,885	△46.3	7,023	△50.5	4,731	△47.8

(注) 包括利益 2025年3月期第3四半期 6,772百万円 (27.0%) 2024年3月期第3四半期 5,332百万円 (△43.8%)

	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
2025年3月期第3四半期	376.73	376.64
2024年3月期第3四半期	300.14	300.04

(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）等を第1四半期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) 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月期第3四半期	287,217	65,309	19.9
2024年3月期	245,938	61,024	22.1

(参考) 自己資本 2025年3月期第3四半期 57,175百万円 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）等を第1四半期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）	—	—	—	83.00	148.00

(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. 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	325,000	14.8	16,500	45.2	14,000	38.2	8,500	26.0	546.50

(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連結範囲の重要な変更：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 : 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. 8「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(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3Q	15,863,200株	2024年3月期	15,862,600株
② 期末自己株式数	2025年3月期3Q	381,622株	2024年3月期	89,591株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2025年3月期3Q	15,553,742株	2024年3月期3Q	15,763,118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。

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：無

※ 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)

当社の四半期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、第1四半期連結会計期間及び第1四半期連結累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第3四半期連結累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) 当四半期の経営成績の概況	2
(2) 当四半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. 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
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(会計方針の変更に関する注記)	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
(四半期連結貸借対照表に関する注記)	8
(四半期連結損益計算書に関する注記)	8
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	8
(セグメント情報等の注記)	9
(追加情報)	10

1. 経営成績等の概況

(1) 当四半期の経営成績の概況

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、所得環境の改善や堅調なインバウンド需要により緩やかな回復基調を維持しているものの、資源価格の高騰や金利の上昇等により、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、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、地域差はあるものの、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、当第3四半期連結累計期間の売上高は232,834百万円（前年同四半期比17.8%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進んだことで、売上総利益率の回復傾向は継続しており、営業利益は11,423百万円（同44.9%増）、経常利益は10,054百万円（同43.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は5,859百万円（同23.9%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（セグメント情報等の注記）」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6,044棟（土地販売含む）、売上高220,190百万円（同15.9%増）、セグメント利益13,299百万円（同29.2%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、当第3四半期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261棟、売上高5,072百万円（同27.0%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105百万円（前年同四半期はセグメント利益450百万円）となりました。

(2) 当四半期の財政状態の概況

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における資産合計は287,217百万円となり、前連結会計年度末から41,279百万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53,711百万円増加したこと、現金及び預金が15,404百万円減少したことによるものであります。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末における負債合計は221,908百万円となり、前連結会計年度末から36,994百万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31,497百万円増加したことによるものであります。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産合計は65,309百万円となり、前連結会計年度末から4,285百万円増加いたしました。これは主に親会社株主に帰属する四半期純利益5,859百万円を計上したものの、剰余金の配当1,995百万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1,486百万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

通期の連結業績予想につきましては、当社グループが展開するエリアの住宅販売が堅調に推移していることを踏まえ、2024年5月13日公表の業績予想を修正しております。また、期末配当につきましても、当社配当方針に基づき前回予想から修正しております。

詳細は本日公表しました『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。

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：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	56,046	40,641
完成工事未収入金	331	197
販売用不動産	89,317	111,862
仕掛販売用不動産	76,792	107,959
未成工事支出金	4,423	2,737
前渡金	3,357	3,441
その他	4,779	3,772
貸倒引当金	△6	△8
流動資産合計	235,041	270,604
固定資産		
有形固定資産	4,500	5,153
無形固定資産		
のれん	398	288
その他	304	235
無形固定資産合計	703	523
投資その他の資産	5,692	10,936
固定資産合計	10,896	16,613
資産合計	245,938	287,217
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	3,835	3,573
工事未払金	18,790	20,254
短期借入金	96,586	101,451
1年内償還予定の社債	365	3,464
1年内返済予定の長期借入金	12,800	11,510
リース債務	7	9
未払法人税等	503	2,443
賞与引当金	650	364
その他	6,262	8,420
流動負債合計	139,801	151,492
固定負債		
社債	6,392	3,398
長期借入金	38,171	66,094
リース債務	38	65
資産除去債務	47	69
その他	461	787
固定負債合計	45,111	70,416
負債合計	184,913	221,908

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,816	4,817
資本剰余金	5,704	5,780
利益剰余金	44,323	48,187
自己株式	△349	△1,422
株主資本合計	54,495	57,361
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△110	△144
為替換算調整勘定	△8	△41
その他の包括利益累計額合計	△119	△186
新株予約権	18	18
非支配株主持分	6,629	8,115
純資産合計	61,024	65,309
負債純資産合計	245,938	287,217

(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3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
売上高	197,622	232,834
売上原価	174,103	203,313
売上総利益	23,519	29,521
販売費及び一般管理費	15,634	18,097
営業利益	7,885	11,423
営業外収益		
受取利息	109	202
不動産取得税還付金	423	420
その他	430	790
営業外収益合計	963	1,414
営業外費用		
支払利息	1,094	1,733
支払手数料	646	853
持分法による投資損失	2	97
その他	81	99
営業外費用合計	1,824	2,783
経常利益	7,023	10,054
特別利益		
固定資産売却益	2	8
投資有価証券売却益	-	46
負ののれん発生益	495	160
特別利益合計	498	215
特別損失		
固定資産売却損	0	0
固定資産除却損	16	40
特別損失合計	16	41
税金等調整前四半期純利益	7,505	10,229
法人税、住民税及び事業税	2,603	3,723
法人税等調整額	△498	△333
法人税等合計	2,104	3,389
四半期純利益	5,401	6,839
非支配株主に帰属する四半期純利益	670	979
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,731	5,859

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
四半期純利益	5,401	6,839
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△58	△33
為替換算調整勘定	△10	△32
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	△68	△66
四半期包括利益	5,332	6,772
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,662	5,792
非支配株主に係る四半期包括利益	670	979

(3) 四半期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。)等を第1四半期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)を第1四半期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、前年四半期及び前連結会計年度については遡及適用後の四半期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、前第3四半期連結累計期間の四半期純利益が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、当第3四半期連結累計期間において自己株式は1,073百万円増加し、当第3四半期連結会計期間末における自己株式は1,422百万円となっております。

(四半期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四半期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)	当第3四半期連結会計期間 (2024年12月31日)
短期借入金	72,504百万円	68,117百万円
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	26,907 "	58,300 "

※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)	当第3四半期連結会計期間 (2024年12月31日)
契約負債	1,636百万円	2,511百万円

(四半期連結損益計算書に関する注記)

売上高の季節的変動

当社グループの住宅事業は、顧客への引渡しが多くなる傾向があります。そのため、売上高に季節的変動が見られ、第4四半期の割合が高くなる傾向があります。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
減価償却費	318百万円	329百万円
のれんの償却額	84 "	83 "

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

前第3四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年12月31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:百万円)

	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	189,965	3,995	193,961	3,661	—	197,622
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	298	△298	—
計	189,965	3,995	193,961	3,959	△298	197,622
セグメント利益	10,294	450	10,745	424	△3,284	7,885

(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△3,284百万円は、セグメント間取引消去26百万円及び各セグメントに帰属しない全社費用△3,310百万円であります。

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495百万円でありませ

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。

当第3四半期連結累計期間(自 2024年4月1日 至 2024年12月31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:百万円)

	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	220,190	5,072	225,263	7,571	—	232,834
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	156	△156	—
計	220,190	5,072	225,263	7,728	△156	232,834
セグメント利益 又は損失(△)	13,299	△105	13,193	1,106	△2,876	11,423

(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△2,876百万円は、セグメント間取引消去51百万円及び各セグメントに帰属しない全社費用△2,928百万円であります。

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

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、前第3四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)

「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、当第3四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、934百万円、239,044株、であります。

なお、2024年11月11日開催の取締役会決議により、役員向け業績連動型株式報酬制度への追加信託を決定し、当3四半期連結会計期間において株式を追加取得したため、帳簿価額及び株式数が前連結会計年度末から588百万円、150,000株増加しております。