

2023年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年11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 http://www.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) 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 2022年11月14日 配当支払開始予定日 2022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. 2023年3月期第2四半期の連結業績（2022年4月1日～2022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	%
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
2022年3月期第2四半期	91,487	38.6	12,413	227.8	12,247	228.7	7,764	251.5

(注) 包括利益 2023年3月期第2四半期 6,645百万円 (△21.0%) 2022年3月期第2四半期 8,413百万円 (240.7%)

	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
2023年3月期第2四半期	403.01	402.79
2022年3月期第2四半期	539.57	539.19

(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	%
2023年3月期第2四半期	191,078	52,721	24.9
2022年3月期	163,240	49,037	27.0

(参考) 自己資本 2023年3月期第2四半期 47,643百万円 2022年3月期 44,026百万円

(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
2022年3月期	—	115.00	—	150.00	265.00
2023年3月期	—	140.00	—	—	—
2023年3月期（予想）	—	—	—	140.00	280.00

(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. 2023年3月期の連結業績予想（2022年4月1日～2023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	220,000	19.3	25,500	7.8	25,000	7.7	16,000	8.5	1,059.53

(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 : 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

(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）	2023年3月期2Q	15,860,600株	2022年3月期	15,857,200株
② 期末自己株式数	2023年3月期2Q	104,833株	2022年3月期	41,433株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年3月期2Q	15,800,258株	2022年3月期2Q	14,390,683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
(会計方針の変更)	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、新型コロナウイルス感染者数の減少や旅行への補助金支給等に伴うサービス消費の持ち直しや水際対策の一部緩和によるインバウンド需要の増加等により、非製造業で景気回復の兆しが見られるものの、長引くウクライナ戦争や止まらない円安による物価高等により製造業の景況感は悪化しております。

当社グループが所属する住宅業界は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による持家志向への急激な高まりに一服感がみられるものの、需要は継続しております。一方、インフレ等による部資材価格高騰や、世界的な半導体の供給遅延等による住設機器類の納期遅延が発生しております。

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」というミッションのもと、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DX（デジタル・トランスフォーメーション）の活用による経営効率の向上を掲げ、情報技術（ミツカルプロなど）の活用により業務効率の向上を行い生産性の向上を図ることで、利益の最適化を図ってまいりました。

これらの結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は、前第2四半期連結累計期間と比較し11,964,793千円（13.1%）増加の103,452,760千円となり、過去最高となりましたが、営業利益は、売上原価の増加などにより前第2四半期連結累計期間と比較し2,043,952千円（△16.5%）減少の10,369,921千円となりました。経常利益は、当社グループの成長資金を機動的に確保することを目的としたシンジケートローン組成に伴う支払手数料を主因に営業外費用が319,388千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2,272,418千円（△18.6%）減少の9,974,742千円となりました。親会社株主に帰属する四半期純利益は、前第2四半期連結累計期間と比較し1,397,200千円（△18.0%）減少の6,367,584千円となりました。

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、従来「東京ビッグハウス事業」として記載していた報告セグメントについては、前連結会計年度に当社の所有する東京ビッグハウス株式会社の株式の一部を売却したことにより、同社を連結の範囲から除外したため、なくなりました。

① 分譲住宅事業

分譲住宅事業につきましては、新規エリアへの進出及び既存営業エリアの深耕によりシェア拡大戦略を行いました。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での「高品質だけど低価格なデザイン住宅」の提供及び、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204棟増加の2,036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6,027,289千円増加の70,423,655千円となりました。セグメント利益は、売上原価の増加を主因に前第2四半期連結累計期間と比較し1,840,986千円減少の9,392,297千円となりました。

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」及び、規格型平屋注文住宅「IKI」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66棟増加の115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949,395千円増加の1,952,399千円、セグメント損益は、規格型平屋注文住宅「IKI」の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ることを要因に、45,998千円減少の22,039千円の損失となりました。

③ 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、特に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65棟増加の471棟（土地販売含む）、注文住宅販売棟数は分譲住宅をメイン事業としているため前第2四半期連結累計期間と比較し6棟減少の27棟となりました。当事業の売上高は前第2四半期連結累計期間と比較し1,599,527千円増加の13,210,583千円、セグメント利益は705,005千円減少の685,069千円となりました。

④ 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27棟増加の162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1,296,047千円増加の7,068,888千円、セグメント利益は前第2四半期連結累計期間と比較し54,596千円増加の1,026,318千円となりました。

⑤ 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、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て51棟増加の166棟(土地販売含む)、注文住宅販売棟数は分譲住宅の強化に注力しているため前第2四半期連結累計期間と比較して15棟減少の47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2,909,212千円増加の9,024,126千円、セグメント利益は前第2四半期連結累計期間と比較し81,136千円増加の517,606千円となりました。

⑥ ケイアイプレスト事業

同社は、埼玉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て26棟増加の34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617,889千円増加の974,610千円、セグメント利益は65,734千円増加の76,562千円となりました。

(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27,837,733千円増加し191,078,494千円となりました。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35,254,346千円増加したこと、法人税等の納付などにより現金及び預金が7,498,099千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24,154,236千円増加し138,357,175千円となりました。増加の主な内容は、土地仕入資金の調達により借入金が、短期借入金、1年内返済予定長期借入金、長期借入金合わせて24,143,176千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3,683,496千円増加し52,721,319千円となりました。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6,367,584千円増加したものの、配当により2,378,560千円減少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

2023年3月期の連結業績予想については、前連結会計年度において一部ウッドショックによる着工遅延が発生し、売上が下期偏重となる予想となりました。現在着工は正常化しており完成在庫も順調に増加し、売上の拡大は順調に進捗しております。また、建築資材の値上げ等あったものの想定通りであり業績予想に影響はありません。なお、通期連結業績予測に対する当第2四半期連結累計期間の達成率は、売上高47.0%、経常利益39.9%、親会社株主に帰属する当期純利益39.8%であり、業績は順調に推移しているため連結業績予想に変更はありません。

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 (2022年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	43,043,330	35,545,230
完成工事未収入金	578,815	185,940
販売用不動産	30,473,523	49,640,902
仕掛販売用不動産	72,763,078	88,801,369
未成工事支出金	4,495,297	4,543,975
前渡金	2,037,313	2,336,162
その他	2,361,831	2,706,790
貸倒引当金	△66,716	△33,814
流動資産合計	155,686,474	183,726,556
固定資産		
有形固定資産	3,988,463	4,049,682
無形固定資産		
のれん	636,615	567,372
その他	521,789	483,275
無形固定資産合計	1,158,405	1,050,648
投資その他の資産	2,407,417	2,251,608
固定資産合計	7,554,287	7,351,938
資産合計	163,240,761	191,078,494
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	3,530,979	4,280,017
工事未払金	14,779,983	16,487,731
短期借入金	56,864,048	73,017,730
1年内償還予定の社債	3,171,000	3,168,000
1年内返済予定の長期借入金	3,700,353	3,112,833
リース債務	51,137	50,269
未払法人税等	5,491,725	2,988,502
賞与引当金	580,149	603,974
その他	3,483,381	3,391,379
流動負債合計	91,652,758	107,100,439
固定負債		
社債	2,603,300	2,695,700
長期借入金	19,658,833	28,235,846
リース債務	52,026	31,684
資産除去債務	69,054	69,751
その他	166,965	223,753
固定負債合計	22,550,179	31,256,735
負債合計	114,202,938	138,357,175

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,810,052	4,814,192
資本剰余金	5,698,164	5,702,310
利益剰余金	33,631,891	37,620,916
自己株式	△77,711	△377,320
株主資本合計	44,062,396	47,760,099
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△59,299	△110,436
為替換算調整勘定	23,205	△6,517
その他の包括利益累計額合計	△36,094	△116,954
新株予約権	12,569	16,011
非支配株主持分	4,998,950	5,062,162
純資産合計	49,037,822	52,721,319
負債純資産合計	163,240,761	191,078,494

(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 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
売上高	91,487,966	103,452,760
売上原価	70,714,749	84,486,673
売上総利益	20,773,217	18,966,087
販売費及び一般管理費	8,359,344	8,596,166
営業利益	12,413,873	10,369,921
営業外収益		
受取利息	1,669	6,491
受取配当金	41,738	3,709
不動産取得税還付金	176,633	213,872
その他	169,368	256,260
営業外収益合計	389,411	480,333
営業外費用		
支払利息	353,122	509,679
支払手数料	121,533	315,607
その他	81,468	50,225
営業外費用合計	556,124	875,512
経常利益	12,247,160	9,974,742
特別利益		
固定資産売却益	302	1,759
投資有価証券売却益	70,114	—
特別利益合計	70,417	1,759
特別損失		
固定資産売却損	1,157	97
固定資産除却損	608	2,287
投資有価証券売却損	75,207	—
特別損失合計	76,974	2,385
税金等調整前四半期純利益	12,240,603	9,974,116
法人税、住民税及び事業税	3,990,651	2,919,434
法人税等調整額	△159,797	328,753
法人税等合計	3,830,854	3,248,188
四半期純利益	8,409,749	6,725,927
非支配株主に帰属する四半期純利益	644,964	358,343
親会社株主に帰属する四半期純利益	7,764,785	6,367,584

(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 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
四半期純利益	8,409,749	6,725,927
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,707	△51,137
為替換算調整勘定	2,183	△29,722
その他の包括利益合計	3,890	△80,859
四半期包括利益	8,413,639	6,645,067
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	7,771,842	6,286,724
非支配株主に係る四半期包括利益	641,797	358,343

（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。

（会計方針の変更）

（時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用）

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。）を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、当第2四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(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 2021年4月1日 至 2021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	よかタウン事業	旭ハウジ ング事業	建新事業
売上高					
外部顧客への 売上高	64,396,366	657,679	11,611,056	5,772,841	6,114,913
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	345,324	—	—	—
計	64,396,366	1,003,003	11,611,056	5,772,841	6,114,913
セグメント利益	11,233,283	23,959	1,390,075	971,721	436,470

	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
	東京ビッグ ハウス事業	ケイアイ プレスト事業	計			
売上高						
外部顧客への 売上高	1,126,287	356,720	90,035,865	1,452,101	—	91,487,966
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	345,324	480,461	△825,785	—
計	1,126,287	356,720	90,381,189	1,932,562	△825,785	91,487,966
セグメント利益	10,800	10,828	14,077,139	178,822	△1,842,088	12,413,873

(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△1,842,088千円は、セグメント間取引消去24,642千円及び各セグメントに帰属しない全社費用△1,866,730千円であります。

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 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				
	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
売上高					
外部顧客への 売上高	70,423,655	1,577,693	13,210,583	7,068,888	9,024,126
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	374,706	—	—	—
計	70,423,655	1,952,399	13,210,583	7,068,888	9,024,126
セグメント利益 又は損失(△)	9,392,297	△22,039	685,069	1,026,318	517,606

	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
	ケイアイ プレスト事業	計			
売上高					
外部顧客への 売上高	974,610	102,279,558	1,173,202	—	103,452,760
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	374,706	432,004	△806,710	—
計	974,610	102,654,264	1,605,206	△806,710	103,452,760
セグメント利益 又は損失(△)	76,562	11,675,815	389,732	△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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

従来「東京ビッグハウス事業」として記載していた報告セグメントについては、前連結会計年度に当社の所有する東京ビッグハウス株式会社の株式の一部を売却したことにより、同社を連結の範囲から除外したため、なくなりました。

（追加情報）

1. 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、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。

2. 当社グループは、当第2四半期連結会計期間より従業員を対象としたインセンティブ・プランの一環として、中長期的な業績の向上及び企業価値の増大への貢献意識を高めることを目的として、従業員向け株式給付信託制度を導入しております。
 - （1）取引の概要

本制度は、当社が金銭を拠出することにより設定する信託が当社株式を取得し、あらかじめ当社取締役会で定めた株式給付規程に基づき、一定の受益者要件を満たした当社及び当社グループ会社の従業員に対して当社株式を給付する株式給付制度です。
 - （2）信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により、純資産の部に自己株式として計上しております。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、299,608千円、63,400株であります。
 - （3）総額法の適用により計上された借入金の帳簿価額

該当事項はありません

3. 新型コロナウイルス感染症の影響により、世界経済の低迷が続いております。新型コロナウイルス感染症の収束時期は不透明であり、当社グループの業績への影響を予測することは困難であります。提出日現在において、会計上の見積りに影響を与えるほどの事象が発生しておりません。従って当第2四半期連結会計期間末における会計上の見積りは新型コロナウイルス感染症の影響を考慮しておりません。