

2023年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023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 <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 2023年2月13日 配当支払開始予定日 ー
 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. 2023年3月期第3四半期の連結業績（2022年4月1日～2022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	%
2023年3月期第3四半期	160,209	17.7	14,683	△19.1	14,183	△20.7	9,055	△19.4
2022年3月期第3四半期	136,112	24.0	18,159	121.4	17,885	117.6	11,235	131.1

(注) 包括利益 2023年3月期第3四半期 9,497百万円 (△22.0%) 2022年3月期第3四半期 12,176百万円 (122.2%)

	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3四半期	573.64	573.35
2022年3月期第3四半期	755.72	755.13

(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3四半期	202,565	53,356	23.7
2022年3月期	163,240	49,037	27.0

(参考) 自己資本 2023年3月期第3四半期 48,109百万円 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）	—	—	—	90.00	230.00

(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. 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	18,500	△21.8	18,000	△22.4	12,000	△18.6	760.54

(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 : 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3Q	15,861,500株	2022年3月期	15,857,200株
② 期末自己株式数	2023年3月期3Q	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3Q	15,785,422株	2022年3月期3Q	14,867,235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3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	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3四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に関する水際対策の大幅緩和によるインバウンド需要の急回復を円安が後押しし、宿泊・飲食サービスなど消費関連の景況感が大幅改善したものの、続く円安や長引くウクライナ戦争等の影響が物価の急激な上昇を引き起こし、国民の家計を圧迫するなど、景気の先行きへの不透明感が続いております。

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、世界的なインフレ等により部資材の価格高騰や調達難が続いております。

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3四半期連結累計期間の売上高は、前第3四半期連結累計期間と比較し24,097,471千円（17.7%）増加の160,209,801千円となり、過去最高となりましたが、営業利益は、積極的な販売促進を行ったことなどにより前第3四半期連結累計期間と比較し3,476,079千円（△19.1%）減少の14,683,688千円となりました。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379,648千円増加したことなどにより、前第3四半期連結累計期間と比較し3,702,294千円（△20.7%）減少の14,183,370千円となりました。親会社株主に帰属する四半期純利益は、前第3四半期連結累計期間と比較し2,180,322千円（△19.4%）減少の9,055,114千円となりました。

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3四半期連結累計期間と比較し458棟増加の3,161棟（土地販売含む）となり、当事業の売上高は、前第3四半期連結累計期間と比較し15,680,817千円増加の109,144,118千円となりました。セグメント利益は、積極的な販売促進を行ったことを主因に前第3四半期連結累計期間と比較し2,685,967千円減少の13,285,991千円となりました。

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3四半期連結累計期間と比較し78棟増加の181棟となり、当事業の売上高は、前第3四半期連結累計期間と比較し1,380,231千円増加の3,348,224千円、セグメント利益は、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ものの、22,420千円増加の96,020千円となりました。

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3四半期連結累計期間と比較し80棟増加の727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3四半期連結累計期間と比較し14棟減少の39棟となりました。当事業の売上高は前第3四半期連結累計期間と比較し2,075,231千円増加の20,511,097千円、セグメント利益は1,153,548千円減少の973,740千円となりました。

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3四半期連結累計期間と比較し52棟増加の249棟(土地販売含む)となり、当事業の売上高は前第3四半期連結累計期間と比較し2,269,576千円増加の10,710,706千円、セグメント利益は前第3四半期連結累計期間と比較し52,736千円増加の1,448,601千円となりました。

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3四半期連結累計期間と比較して85棟増加の271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3四半期連結累計期間と比較して5棟減少の91棟となり、当事業の売上高は前第3四半期連結累計期間と比較し4,071,143千円増加の13,950,976千円、セグメント利益は前第3四半期連結累計期間と比較し57,456千円増加の799,235千円となりました。

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3四半期連結累計期間と比較して48棟増加の62棟(土地販売含む)となり、当事業の売上高は前第3四半期連結累計期間と比較し988,013千円増加の1,679,885千円、セグメント利益は110,287千円増加の127,957千円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四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39,325,111千円増加し202,565,872千円となりました。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51,721,370千円増加したこと、法人税等の納付などにより現金及び預金が13,400,908千円減少したことなど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は、前連結会計年度末と比較し35,006,174千円増加し149,209,113千円となりました。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年内返済予定の長期借入金、長期借入金合わせて35,770,370千円増加したことなどによるものであります。

(純資産)

当第3四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4,318,936千円増加し53,356,758千円となりました。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9,055,114千円増加したものの、配当により4,599,025千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、住宅業界がコロナ特需後の通常市況に戻る中、当社グループでは、高回転経営の継続及び積極的な販売促進を行ってまいりましたが、その結果、新型コロナウイルス感染症流行前よりも高い水準を維持する需要により売上高は順調に推移しているものの、売上総利益率は低下している状況を鑑みて、各段階利益を営業利益18,500,000千円、経常利益18,000,000千円、親会社株主に帰属する当期純利益12,000,000千円にそれぞれ変更しております。詳細は本日発表の当社「業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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：千円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	43,043,330	29,642,422
完成工事未収入金	578,815	60,907
販売用不動産	30,473,523	59,702,104
仕掛販売用不動産	72,763,078	94,651,955
未成工事支出金	4,495,297	5,099,210
前渡金	2,037,313	2,297,173
その他	2,361,831	3,706,135
貸倒引当金	△66,716	△33,814
流動資産合計	155,686,474	195,126,093
固定資産		
有形固定資産	3,988,463	4,156,741
無形固定資産		
のれん	636,615	539,418
その他	521,789	462,901
無形固定資産合計	1,158,405	1,002,320
投資その他の資産	2,407,417	2,280,715
固定資産合計	7,554,287	7,439,778
資産合計	163,240,761	202,565,872
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	3,530,979	4,586,791
工事未払金	14,779,983	17,582,961
短期借入金	56,864,048	85,514,429
1年内償還予定の社債	3,171,000	2,178,000
1年内返済予定の長期借入金	3,700,353	3,199,863
リース債務	51,137	49,724
未払法人税等	5,491,725	781,095
賞与引当金	580,149	257,662
その他	3,483,381	3,815,322
流動負債合計	91,652,758	117,965,851
固定負債		
社債	2,603,300	3,649,700
長期借入金	19,658,833	27,279,311
リース債務	52,026	19,271
資産除去債務	69,054	69,461
その他	166,965	225,518
固定負債合計	22,550,179	31,243,262
負債合計	114,202,938	149,209,113

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,810,052	4,815,281
資本剰余金	5,698,164	5,703,399
利益剰余金	33,631,891	38,087,980
自己株式	△77,711	△377,320
株主資本合計	44,062,396	48,229,340
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	△117,493
為替換算調整勘定	23,205	△2,704
その他の包括利益累計額合計	△36,094	△120,197
新株予約権	12,569	17,736
非支配株主持分	4,998,950	5,229,879
純資産合計	49,037,822	53,356,758
負債純資産合計	163,240,761	202,565,872

(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：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)
売上高	136,112,329	160,209,801
売上原価	105,738,224	132,402,127
売上総利益	30,374,105	27,807,674
販売費及び一般管理費	12,214,337	13,123,985
営業利益	18,159,767	14,683,688
営業外収益		
受取利息	717	12,556
受取配当金	41,738	5,057
不動産取得税還付金	290,703	342,526
その他	271,301	397,753
営業外収益合計	604,461	757,894
営業外費用		
支払利息	547,436	804,719
支払手数料	216,262	387,926
その他	114,865	65,567
営業外費用合計	878,564	1,258,213
経常利益	17,885,664	14,183,370
特別利益		
固定資産売却益	420	1,517
投資有価証券売却益	70,114	—
特別利益合計	70,534	1,517
特別損失		
固定資産売却損	1,157	3,815
固定資産除却損	12,929	2,320
投資有価証券売却損	75,207	—
特別損失合計	89,295	6,135
税金等調整前四半期純利益	17,866,904	14,178,751
法人税、住民税及び事業税	5,740,961	4,098,780
法人税等調整額	△91,625	498,796
法人税等合計	5,649,336	4,597,577
四半期純利益	12,217,568	9,581,173
非支配株主に帰属する四半期純利益	982,131	526,059
親会社株主に帰属する四半期純利益	11,235,436	9,055,114

(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：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)
四半期純利益	12,217,568	9,581,173
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△43,902	△58,193
為替換算調整勘定	2,889	△25,909
その他の包括利益合計	△41,012	△84,103
四半期包括利益	12,176,555	9,497,070
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	11,197,412	8,971,010
非支配株主に係る四半期包括利益	979,142	526,059

（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3四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3四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021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: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	93,463,300	1,323,493	18,435,865	8,441,130	9,879,833
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	644,499	—	—	—
計	93,463,300	1,967,992	18,435,865	8,441,130	9,879,833
セグメント利益	15,971,959	73,600	2,127,288	1,395,864	741,779

	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	1,730,991	691,872	133,966,486	2,145,843	—	136,112,329
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	644,499	715,275	△1,359,775	—
計	1,730,991	691,872	134,610,985	2,861,119	△1,359,775	136,112,329
セグメント利益	50,055	17,670	20,378,218	388,728	△2,607,179	18,159,767

(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△2,607,179千円は、セグメント間取引消去30,500千円及び各セグメントに帰属しない全社費用△2,637,679千円であります。

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3四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022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: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	109,144,118	2,514,285	20,511,097	10,710,706	13,950,976
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	833,938	—	—	—
計	109,144,118	3,348,224	20,511,097	10,710,706	13,950,976
セグメント利益	13,285,991	96,020	973,740	1,448,601	799,235

	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
	ケアイ プレスト事業	計			
売上高					
外部顧客への売上高	1,679,885	158,511,069	1,698,732	—	160,209,801
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	833,938	636,643	△1,470,582	—
計	1,679,885	159,345,008	2,335,375	△1,470,582	160,209,801
セグメント利益	127,957	16,731,547	600,994	△2,648,853	14,683,688

(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△2,648,853千円は、セグメント間取引消去20,325千円及び各セグメントに帰属しない全社費用△2,669,178千円であります。

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、77,356千円、41,300株であります。

2. 当社グループは、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、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3四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。