

2023年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年8月12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://www.ki-group.co.jp/
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 埜 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8月12日 配当支払開始予定日 —
 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：無

(百万円未満切捨て)

1. 2023年3月期第1四半期の連結業績（2022年4月1日～2022年6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1四半期	50,035	15.7	5,073	△3.8	4,883	△5.7	3,191	△3.0
2022年3月期第1四半期	43,261	53.8	5,274	419.6	5,179	458.5	3,289	481.5

(注) 包括利益 2023年3月期第1四半期 3,261百万円 (△6.1%) 2022年3月期第1四半期 3,474百万円 (450.4%)

	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1四半期	201.80	201.68
2022年3月期第1四半期	231.58	231.44

(注) 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。また、1株当たり当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1四半期	172,909	49,629	25.9
2022年3月期	163,240	49,037	27.0

(参考) 自己資本 2023年3月期第1四半期 44,765百万円 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. 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	—	—	—	—	—
2023年3月期（予想）	—	140.00	—	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1Q	15,857,300株	2022年3月期	15,857,200株
② 期末自己株式数	2023年3月期1Q	41,433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1Q	15,815,801株	2022年3月期1Q	14,202,767株

(注) 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、期末自己株式数及び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。

※ 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1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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)	8
(追加情報)	9

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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、原油価格高騰や円安等による物価上昇が続く中、行動制限の緩和に伴うサービス消費の持ち直しや入国者数の上限引き上げに伴うインバウンド需要の増加等により景気回復の兆しが見られましたが、再び新型コロナウイルス感染者数が増加しており、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、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欠品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1四半期連結累計期間の売上高は、前第1四半期連結累計期間と比較し6,774,068千円（15.7%）増加の50,035,310千円となり、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1四半期連結累計期間と比較し201,632千円（△3.8%）減少の5,073,345千円となりました。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143,765千円増加したことなどにより、前第1四半期連結累計期間と比較し295,470千円（△5.7%）減少の4,883,910千円となりました。親会社株主に帰属する四半期純利益は、前第1四半期連結累計期間と比較し97,603千円（△3.0%）減少の3,191,592千円となりました。

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1四半期連結累計期間と比較し120棟増加の993棟（土地販売含む）となり、当事業の売上高は、前第1四半期連結累計期間と比較し3,166,740千円増加の34,167,234千円となりました。セグメント利益は、売上原価の増加を主因に前第1四半期連結累計期間と比較し662,070千円減少の4,585,932千円となりました。

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1四半期連結累計期間と比較し47棟増加の65棟となり、当事業の売上高は、前第1四半期連結累計期間と比較し567,939千円増加の953,020千円、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、29,300千円増加の13,363千円（前第1四半期連結累計期間は15,937千円の損失）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1四半期連結累計期間と比較し32棟増加の212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1四半期連結累計期間と変わらず18棟となりました。当事業の売上高は前第1四半期連結累計期間と比較し787,212千円増加の5,978,840千円、セグメント利益は299,891千円減少の262,617千円となりました。

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1四半期連結累計期間と比較し12棟増加の81棟(土地販売含む)となり、当事業の売上高は前第1四半期連結累計期間と比較し708,619千円増加の3,631,346千円、セグメント利益は前第1四半期連結累計期間と比較し73,350千円増加の545,942千円となりました。

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1四半期連結累計期間と比較して18棟増加の73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1四半期連結累計期間と比較して11棟減少の14棟となり、当事業の売上高は前第1四半期連結累計期間と比較し1,558,548千円増加の4,469,550千円、セグメント利益は前第1四半期連結累計期間と比較し55,449千円増加の215,552千円となりました。

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1四半期連結累計期間と比較して9棟増加の16棟(土地販売含む)となり、当事業の売上高は、前第1四半期連結累計期間と比較し311,539千円増加の428,306千円、セグメント利益は、71,317千円増加の40,469千円(前第1四半期連結累計期間は30,847千円の損失)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四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9,668,411千円増加し172,909,172千円となりました。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15,593,894千円増加したこと、法人税等の納付などにより現金及び預金が6,459,784千円減少したことなどによるものであります。

(負債)

当第1四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9,076,913千円増加し123,279,852千円となりました。増加の主な内容は、土地仕入資金の調達により借入金、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11,506,215千円増加したこと、法人税等の納付により未払法人税等が4,357,032千円減少したことなどによるものであります。

(純資産)

当第1四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591,497千円増加し49,629,320千円となりました。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3,191,592千円増加したものの、配当により2,378,560千円減少したこと、非支配株主持分が前連結会計年度末と比較し150,430千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。また、通期業績予測に対する当1四半期連結会計期間の進捗率は、売上高22.7%、経常利益19.5%、親会社株主に帰属する当期純利益19.9%となっており過去5年平均の売上高19.7%、経常利益15.5%、親会社株主に帰属する当期純利益15.3%をすべて上回っております。よって業績は順調に推移しており連結業績予想に変更はありません。なお、業績予想について修正すべき事項が発生した場合は、速やかに開示いたします。

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 (2022年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	43,043,330	36,583,546
完成工事未収入金	578,815	89,462
販売用不動産	30,473,523	36,153,679
仕掛販売用不動産	72,763,078	83,243,876
未成工事支出金	4,495,297	3,928,238
前渡金	2,037,313	2,381,030
その他	2,361,831	3,460,482
貸倒引当金	△66,716	△33,814
流動資産合計	155,686,474	165,806,501
固定資産		
有形固定資産	3,988,463	4,051,757
無形固定資産		
のれん	636,615	608,186
その他	521,789	502,243
無形固定資産合計	1,158,405	1,110,429
投資その他の資産	2,407,417	1,940,483
固定資産合計	7,554,287	7,102,671
資産合計	163,240,761	172,909,172
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	3,530,979	3,998,114
工事未払金	14,779,983	15,384,676
短期借入金	56,864,048	65,614,841
1年内償還予定の社債	3,171,000	3,191,000
1年内返済予定の長期借入金	3,700,353	3,683,485
リース債務	51,137	50,269
未払法人税等	5,491,725	1,134,692
賞与引当金	580,149	769,653
その他	3,483,381	4,074,827
流動負債合計	91,652,758	97,901,561
固定負債		
社債	2,603,300	2,657,300
長期借入金	19,658,833	22,431,122
リース債務	52,026	45,362
資産除去債務	69,054	69,652
その他	166,965	174,853
固定負債合計	22,550,179	25,378,290
負債合計	114,202,938	123,279,852

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,810,052	4,810,165
資本剰余金	5,698,164	5,698,283
利益剰余金	33,631,891	34,444,923
自己株式	△77,711	△77,711
株主資本合計	44,062,396	44,875,660
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	△99,992
為替換算調整勘定	23,205	△10,469
その他の包括利益累計額合計	△36,094	△110,462
新株予約権	12,569	15,602
非支配株主持分	4,998,950	4,848,520
純資産合計	49,037,822	49,629,320
負債純資産合計	163,240,761	172,909,172

(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1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)
売上高	43,261,242	50,035,310
売上原価	33,789,324	40,782,877
売上総利益	9,471,918	9,252,433
販売費及び一般管理費	4,196,939	4,179,087
営業利益	5,274,978	5,073,345
営業外収益		
受取利息	230	618
受取配当金	41,491	1,935
不動産取得税還付金	64,892	86,594
その他	86,250	153,642
営業外収益合計	192,864	242,791
営業外費用		
支払利息	162,503	234,782
支払手数料	98,634	162,115
その他	27,324	35,329
営業外費用合計	288,462	432,227
経常利益	5,179,380	4,883,910
特別利益		
固定資産売却益	301	967
投資有価証券売却益	2,070	—
特別利益合計	2,371	967
特別損失		
固定資産売却損	1,157	—
固定資産除却損	—	1,014
投資有価証券売却損	75,207	—
特別損失合計	76,365	1,014
税金等調整前四半期純利益	5,105,387	4,883,863
法人税、住民税及び事業税	1,646,720	1,114,470
法人税等調整額	△41,560	433,099
法人税等合計	1,605,159	1,547,570
四半期純利益	3,500,227	3,336,292
非支配株主に帰属する四半期純利益	211,031	144,700
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,289,196	3,191,592

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)
四半期純利益	3,500,227	3,336,292
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△28,392	△40,693
為替換算調整勘定	2,183	△33,674
その他の包括利益合計	△26,208	△74,367
四半期包括利益	3,474,018	3,261,925
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,266,153	3,117,224
非支配株主に係る四半期包括利益	207,864	144,700

(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。)を当第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1四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1四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年6月30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	31,000,494	220,549	5,191,627	2,922,727	2,911,002
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	164,531	—	—	—
計	31,000,494	385,080	5,191,627	2,922,727	2,911,002
セグメント利益又は損失(△)	5,248,003	△15,937	562,509	472,592	160,102

	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	287,588	116,767	42,650,757	610,484	—	43,261,242
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	164,531	295,383	△459,915	—
計	287,588	116,767	42,815,289	905,868	△459,915	43,261,242
セグメント利益又は損失(△)	△80,624	△30,847	6,315,798	△23,596	△1,017,222	5,274,978

(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. セグメント利益又は損失(△)の調整額△1,017,222千円は、セグメント間取引消去4,403千円及び各セグメントに帰属しない全社費用△1,021,626千円であります。

3. セグメント利益又は損失(△)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1四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年6月30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	34,167,234	830,786	5,978,840	3,631,346	4,469,550
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	122,233	—	—	—
計	34,167,234	953,020	5,978,840	3,631,346	4,469,550
セグメント利益	4,585,932	13,363	262,617	545,942	215,552

	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	428,306	49,506,065	529,245	—	50,035,310
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	122,233	217,521	△339,755	—
計	428,306	49,628,299	746,766	△339,755	50,035,310
セグメント利益	40,469	5,663,878	202,859	△793,391	5,073,345

- (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△793,391千円は、セグメント間取引消去18,074千円及び各セグメントに帰属しない全社費用△811,465千円であります。
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)

- 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1四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。
- 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1四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。