

2020年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年8月9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) 埴 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 2019年8月13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 : 無
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2020年3月期第1四半期の連結業績 (2019年4月1日～2019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	%
2020年3月期第1四半期	26,009	53.2	1,283	41.4	1,224	39.0	715	45.1
2019年3月期第1四半期	16,982	39.4	907	30.9	881	27.5	493	13.6

(注) 包括利益 2020年3月期第1四半期 806百万円 (40.1%) 2019年3月期第1四半期 575百万円 (29.1%)

	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
2020年3月期第1四半期	50.41	—
2019年3月期第1四半期	34.74	—

- (注) 1. 2020年3月第1四半期の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、希薄化が生じていないため記載しておりません。また、2019年3月第1四半期の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
 2. 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	%
2020年3月期第1四半期	79,578	17,176	19.8
2019年3月期	81,416	17,079	19.2

(参考) 自己資本 2020年3月期第1四半期 15,736百万円 2019年3月期 15,618百万円

(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
2019年3月期	—	42.00	—	42.00	84.00
2020年3月期	—	—	—	—	—
2020年3月期(予想)	—	42.00	—	42.00	84.00

(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. 2020年3月期の連結業績予想 (2019年4月1日～2020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	118,000	14.4	6,400	7.6	6,100	5.7	3,800	9.8	267.77

(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 : 無
- 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）	2020年3月期1Q	14,232,500株	2019年3月期	14,232,500株
② 期末自己株式数	2020年3月期1Q	41,344株	2019年3月期	41,344株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年3月期1Q	14,191,156株	2019年3月期1Q	14,191,156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。

(日付の表示方法の変更)

「2019年3月期 決算短信」より、日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております。

○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	4
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	7
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	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
(セグメント情報等)	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、個人所得が堅調に回復するとともに個人消費も緩やかに回復したものの、企業収益は高水準を維持しながらも一進一退の状況であり、景気に足踏み感が見られました。また、日韓関係の悪化や米中貿易摩擦等、世界経済の先行きへの不透明感が強くなっている状況でもあります。

当社グループが所属する住宅業界は、所得環境の改善や継続する住宅取得優遇税制、低金利の住宅ローンなど、引き続き住宅購入に対し追い風が続くも、違法建築問題や粉飾決算等、業界に立て続けに起きる不祥事により、住宅業界へのイメージの悪化や不動産市況への懸念が否めない状況が続いております。

このような経営環境の下、当社グループは、主力事業である分譲住宅事業の成長戦略に注力を行い「豊かで楽しく快適な暮らしの創造」を経営理念に掲げ、「高品質だけど低価格」な分譲住宅の提供を引き続き行ってまいりました。また、「不動産×IT」を掲げ、居住者がより快適に過ごせる未来型住宅の実現を目指すためのIT活用の研究及び各業務のシステム化を推進しており、令和元年を当社グループのIT成長元年とし、「不動産×IT」を業界トップ水準で実現すべくIT成長戦略に取り組んでおります。

また、財務管理を行う上で回転期間(土地仕入れから売上までの期間)を重要視しており、物件の早期販売や工期短縮による回転期間短縮に努めてまいりました。

これらの結果、シェア拡大戦略の加速をグループ全体で積極的に推進したことにより当第1四半期連結累計期間の損益は売上高、各段階利益ともに次のとおり過去最高となりました。売上高は前第1四半期連結累計期間と比較し9,027,020千円(53.2%)増加の26,009,865千円となりました。営業利益は、売上増加に伴う仲介手数料の増加(変動費の増加)を主な要因として販売費及び一般管理費が818,399千円増加となりましたが、売上高の増加により前第1四半期連結累計期間と比較し375,948千円(41.4%)増加の過去最高となる1,283,285千円となりました。経常利益は、金融機関からの土地取得資金の調達に伴い支払利息が48,790千円増加したものの、前第1四半期連結累計期間と比較し343,717千円(39.0%)増加の1,224,982千円となりました。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222,372千円(45.1%)増加の過去最高となる715,471千円となりました。

セグメント別の業績は、以下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、シェア拡大戦略の加速を行ないました。また、「デザインのケイアイ」を標榜し住宅ローンが家賃以下となる販売価格の設定を行い、より「高品質だけど低価格」な住宅を提供することに引き続き取り組んでまいりました。また、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100棟増加の593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4,716,875千円増加の17,230,783千円となりました。セグメント利益は、売上増加に伴う仲介手数料の増加(変動費の増加)があったものの、338,293千円増加の1,382,002千円となりました。

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」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8棟増加の29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70,769千円増加の338,075千円、セグメント利益は13,225千円増加の55,752千円となりました。

③ 中古住宅事業

中古住宅事業につきましては、市場環境を注視して、不動産業者等を通じた仕入れを厳選の上行ってまいりました。販売につきましてはリフォーム後に販売する一般中古住宅事業を中心に事業展開しておりますが、中古戸建住宅の再生事業についても推進しております。

以上の結果、販売棟数が前第1四半期連結累計期間と比較し26棟増加の53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638,622千円増加の1,430,336千円、セグメント利益は40,571千円増加の48,725千円となりました。

④ 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ます。特に、前連結会計年度より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、注文住宅販売棟数は前第1四半期連結累計期間と比較し22棟減少の37棟、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48棟増加の105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696,502千円増加の3,163,404千円、セグメント利益は32,284千円増加の272,102千円となりました。

⑤ 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28棟増加の35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554,351千円増加の1,252,533千円、セグメント利益は前第1四半期連結累計期間と比較し23,321千円増加の34,870千円となりました。

⑥ フレスコ事業

同社は、千葉県を中心に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ます。注文住宅は、自由設計型の注文住宅及び規格型注文住宅である「はなまるハウス」を主力に事業展開を行っております。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、注文住宅販売棟数は16棟、土地販売区画数は12区画、分譲住宅販売棟数は11棟となり、当事業の売上高は928,420千円、セグメント損益は25,406千円の損失となりました。なお、2018年7月より連結子会社となったことにより報告セグメントに追加したため、前第1四半期連結累計期間との比較分析は行っておりません。

⑦ 建新事業

同社は、神奈川県横須賀市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、注文住宅販売棟数は20棟、土地販売区画数は5区画、分譲住宅販売棟数は15棟となり、当事業の売上高は1,371,051千円、セグメント損益は17,128千円の損失となりました。なお、2019年1月より連結子会社となったことにより報告セグメントに追加したため、前第1四半期連結累計期間との比較分析は行っておりません。

(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、前第1四半期連結会計期間末と比較し1,837,914千円減少し79,578,656千円となりました。減少の主な内容は、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たな卸資産が1,819,109千円増加したものの、現金及び預金が3,683,477千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、前第1四半期連結会計期間末と比較し1,934,926千円減少し62,402,061千円となりました。減少の主な内容は、財務体質の改善を行ったことなどにより、短期借入金1,663,854千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、前第1四半期連結会計期間末と比較し97,011千円増加し17,176,594千円となりました。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715,471千円増加したものの、配当により597,763千円減少したこと、非支配株主持分が前連結会計年度と比較し21,196千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

当社グループの損益は、上期に比較し下期に売上高及び各段階利益が増加する傾向にあります。当第1四半期連結累計期間の業績は、分譲住宅事業の成長戦略を推進した結果、売上高が26,009,865千円(53.2%増)、経常利益が1,224,982千円(39.0%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益が715,471千円(45.1%増)となりいずれも過去最高となりました。通期におきましても売上高、各段階利益は、過去最高となる予測であります。

当第1四半期連結累計期間の経営成績は、業績予想を上回り順調に進捗しておりますが、2019年5月10日に発表いたしました連結業績予想について変更はありません。なお、業績予想の修正が必要とされた場合に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 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,020,502	10,337,024
完成工事未収入金	517,875	223,569
販売用不動産	26,950,339	31,051,519
仕掛販売用不動産	28,412,462	26,798,176
未成工事支出金	2,293,041	1,625,257
その他	2,000,893	1,985,591
貸倒引当金	△14,659	△14,734
流動資産合計	74,180,454	72,006,404
固定資産		
有形固定資産	4,234,275	4,471,243
無形固定資産		
のれん	934,705	925,912
その他	464,190	533,386
無形固定資産合計	1,398,896	1,459,299
投資その他の資産	1,602,945	1,641,709
固定資産合計	7,236,116	7,572,251
資産合計	81,416,570	79,578,656
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	518,350	459,845
工事未払金	8,066,132	7,105,975
短期借入金	41,718,900	40,055,045
1年内償還予定の社債	122,400	164,400
1年内返済予定の長期借入金	2,149,753	3,113,169
リース債務	14,121	191,752
未払法人税等	1,118,414	421,373
賞与引当金	225,697	415,982
その他	3,558,295	3,625,341
流動負債合計	57,492,066	55,552,887
固定負債		
社債	480,600	397,400
長期借入金	6,173,017	6,205,397
リース債務	13,232	60,738
資産除去債務	69,334	69,466
その他	108,735	116,172
固定負債合計	6,844,921	6,849,174
負債合計	64,336,987	62,402,061

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	821,050	821,050
資本剰余金	1,727,835	1,727,835
利益剰余金	13,166,014	13,283,723
自己株式	△77,428	△77,428
株主資本合計	15,637,472	15,755,181
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△18,580	△18,442
その他の包括利益累計額合計	△18,580	△18,442
新株予約権	1,086	1,448
非支配株主持分	1,459,604	1,438,407
純資産合計	17,079,583	17,176,594
負債純資産合計	81,416,570	79,578,656

(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 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
売上高	16,982,845	26,009,865
売上原価	14,319,943	22,152,614
売上総利益	2,662,901	3,857,250
販売費及び一般管理費	1,755,565	2,573,965
営業利益	907,336	1,283,285
営業外収益		
受取利息	31	134
受取配当金	345	2,969
不動産取得税還付金	36,337	8,555
助成金収入	—	16,991
持分法による投資利益	2,140	—
その他	29,153	63,191
営業外収益合計	68,008	91,840
営業外費用		
支払利息	91,380	140,170
その他	2,698	9,972
営業外費用合計	94,079	150,143
経常利益	881,265	1,224,982
特別損失		
固定資産売却損	4,791	—
固定資産除却損	1,640	—
特別損失合計	6,432	—
税金等調整前四半期純利益	874,833	1,224,982
法人税、住民税及び事業税	297,231	441,241
法人税等調整額	1,177	△22,204
法人税等合計	298,409	419,036
四半期純利益	576,424	805,946
非支配株主に帰属する四半期純利益	83,324	90,474
親会社株主に帰属する四半期純利益	493,099	715,471

(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 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
四半期純利益	576,424	805,946
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△920	460
その他の包括利益合計	△920	460
四半期包括利益	575,503	806,407
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	492,179	715,609
非支配株主に係る四半期包括利益	83,324	90,797

(4) 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。

(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 2018年4月1日 至 2018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	中古住宅 事業	よかタウン 事業	旭ハウジ ング事業	計
売上高						
外部顧客への売上 高	12,513,907	267,305	791,714	2,466,901	698,181	16,738,011
セグメント間の内 部売上高又は振替 高	—	—	—	—	—	—
計	12,513,907	267,305	791,714	2,466,901	698,181	16,738,011
セグメント利益又は 損失(△)	1,043,709	42,526	8,154	239,817	11,549	1,345,757

	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
売上高			
外部顧客への売上 高	244,833	—	16,982,845
セグメント間の内 部売上高又は振替 高	241,340	△241,340	—
計	486,174	△241,340	16,982,845
セグメント利益又は 損失(△)	41,531	△479,952	907,336

(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、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は、各セグメントに帰属しない全社費用であります。

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1四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019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	中古住宅 事業	よかタウン 事業	旭ハウジ ング事業	フレスコ 事業
売上高						
外部顧客への売上 高	17,230,783	338,075	1,430,336	3,163,404	1,252,533	928,420
セグメント間の内 部売上高又は振替 高	—	—	—	—	—	—
計	17,230,783	338,075	1,430,336	3,163,404	1,252,533	928,420
セグメント利益又は 損失(△)	1,382,002	55,752	48,725	272,102	34,870	△25,406

	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
	建新事業	計			
売上高					
外部顧客への売上 高	1,371,051	25,714,604	295,260	—	26,009,865
セグメント間の内 部売上高又は振替 高	—	—	232,067	△232,067	—
計	1,371,051	25,714,604	527,328	△232,067	26,009,865
セグメント利益又は 損失(△)	△17,128	1,750,918	54,457	△522,090	1,283,285

(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、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(△)の調整額は、各セグメントに帰属しない全社費用であります。

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。