

## 2021年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年8月11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) 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 2020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. 2021年3月期第1四半期の連結業績（2020年4月1日～2020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	%
2021年3月期第1四半期	28,129	8.1	1,015	△20.9	927	△24.3	565	△20.9
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

(注) 包括利益 2021年3月期第1四半期 631百万円 (△21.7%) 2020年3月期第1四半期 806百万円 (40.1%)

	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
2021年3月期第1四半期	39.86	—
2020年3月期第1四半期	50.41	—

(注) 1. 2021年3月第1四半期及び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いません。

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	%
2021年3月期第1四半期	96,388	19,874	18.8
2020年3月期	89,936	19,848	20.0

(参考) 自己資本 2021年3月期第1四半期 18,095百万円 2020年3月期 17,998百万円

(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
2020年3月期	—	42.00	—	34.00	76.00
2021年3月期	—	—	—	—	—
2021年3月期（予想）	—	44.00	—	44.00	88.00

(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. 2021年3月期の連結業績予想（2020年4月1日～2021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	130,000	7.7	7,100	10.5	7,000	10.8	4,200	17.2	295.95

(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 : 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）	2021年3月期1Q	14,232,500株	2020年3月期	14,232,500株
② 期末自己株式数	2021年3月期1Q	41,344株	2020年3月期	41,344株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年3月期1Q	14,191,156株	2020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。

○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 .....	4
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	5
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....	6
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	6
(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 .....	8
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間 .....	8
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間 .....	9
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	10
(継続企業の前提に関する注記) .....	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	10
(セグメント情報等) .....	10

## 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、新型コロナウイルスの影響により飲食業、旅行関係をはじめとした国内消費の急激な低迷を招くとともに、雇用環境の悪化、東京オリンピック・パラリンピックの延期など、経済環境は急激に悪化いたしました。2020年5月には感染拡大防止のための緊急事態宣言が解除され、今後の景気回復が期待されていたものの、再び感染者拡大の傾向にあり、いつ収束されるかもわからないコロナ禍に先行きへの不透明感が強くなっております。また、新型コロナウイルスのパンデミックは世界経済にも大きな影響を与え、深刻な景気後退に陥ることとなりました。

当社グループが所属する住宅業界は、多発する自然災害や新型コロナウイルスの影響による雇用環境の悪化等により、顧客の住宅購入に対する慎重な姿勢が高まるものの、リモートワークや外出自粛に伴い長くなったおうち時間をより快適に過ごすため、戸建て住宅への需要は高まっております。引き続き住宅取得優遇税制、低金利の住宅ローンなど、住宅購入しやすい状況は継続しております。

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デザイン住宅」の提供及び、「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引き続き行ってまいりました。

また、株式取得により2020年4月から東京ビッグハウス株式会社及び同社の子会社である東京ビッグハウスコミュニティ株式会社、東京ビッグハウスマーケティング株式会社、住まいの窓口株式会社を連結子会社としました。

さらに、ウィズコロナ支援として、経済的な不安が高まる中でも安心して住宅を購入することができるよう、不測の事態により住宅ローンの支払い能力が失われた際に当社からお見舞金を支給することによる顧客への住宅ローン返済支援サービス「お住まいレス9(キュー)」の実施(サービス期間は2020年7月31日終了)、アルバイト先や派遣先で休業や離職を余儀なくされた学生や主婦を対象とした、自宅近くの近キョリで週1日2時間から好きな時間帯で気軽に働くことができる「近キョリワーク」の人員拡大等、顧客や地域の方々のための新たな取り組みも積極的に行っております。

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2,119,310千円(8.1%)増加の28,129,175千円となり、過去最高となりました。営業利益は、2020年3月から2020年4月まで急激に悪化した経済環境から値引きによる販売強化を行ったため、2020年4月から2020年5月までは売上総利益率は低下したものの、戸建て住宅の需要拡大を背景として2020年6月には売上総利益率は上昇し、売上総利益率は15.1%(対前年同期+0.3%)となりましたが、新規連結及び事業拡大に伴う人件費の増加を主な要因として販売費及び一般管理費が653,401千円増加したことにより前第1四半期連結累計期間と比較し268,152千円(△20.9%)減少の1,015,132千円となりました。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を主因に営業外費用が26,887千円増加したことにより、前第1四半期連結累計期間と比較し297,593千円(△24.3%)減少の927,389千円となりました。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149,785千円(△20.9%)減少の565,686千円となりました。

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、東京都市周辺部を主軸に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の設定を行い、より「高品質だけど低価格なデザイン住宅」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1棟減少の592棟(土地販売含む)となったものの、当事業の売上高は、前第1四半期連結累計期間と比較し596,289千円増加の17,827,072千円となりました。セグメント利益は、新型コロナウイルス感染症対策として販売強化したことによる売上総利益率の一時的な低下と、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、前第1四半期連結累計期間と比較し89,715千円増加の1,471,718千円となりました。

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9棟減少の20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106,548千円減少の231,526千円、セグメント利益は17,359千円減少の38,392千円となりました。

③ 中古住宅事業

中古住宅事業につきましては、分譲事業に集中化を行い仕入れを中止しております。

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38棟減少の15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1,082,369千円減少の347,967千円、セグメント利益は37,538千円減少の11,187千円となりました。

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、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75棟増加の180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比較し9棟減少の28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1,798,056千円増加の4,961,461千円、セグメント利益は113,919千円減少の158,182千円となりました。

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11棟増加の46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491,029千円増加の1,743,563千円、セグメント利益は前第1四半期連結累計期間と比較し46,963千円増加の81,834千円となりました。

⑥ フレスコ事業

同社は、千葉県を中心に分譲住宅販売を主要な事業として行っている他、土地販売及び注文住宅販売も行っております。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。

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1棟減少の22棟(土地販売含む)、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8棟減少の8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162,659千円減少の765,761千円、セグメント利益は、前第1四半期連結累計期間と比較し56,756千円増加の31,349千円となりました。

⑦ 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6棟増加の26棟(土地販売含む)、注文住宅販売棟数は前第1四半期連結累計期間と変わらず20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48,836千円減少の1,322,215千円、セグメント損益は、前第1四半期連結累計期間と比較し56,857千円減少の73,986千円の損失となりました。

⑧ 東京ビッグハウス事業

同社は、東京都を中心に分譲住宅販売、リノベーションマンション販売、リフォームなどを主要な事業として行っております。また、今後分譲住宅について積極的な開発を推進してまいります。

以上の結果、分譲住宅販売棟数は17棟(土地販売含む)、注文住宅販売棟数は13棟となり、当事業の売上高は613,527千円となりました。セグメント損益は、株式の取得費用3,900千円を販売費及び一般管理費に計上したこと、連結時価評価で棚卸資産が評価益となったものが売上計上されたことに伴い売上原価が37,169千円増加したことなどにより67,174千円の損失となりました。なお、当第1四半期連結累計期間より連結子会社に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、前連結会計年度末と比較し6,452,733千円増加し96,388,782千円となりました。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たな卸資産が6,847,110千円増加したものの、現金及び預金が783,456千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6,426,586千円増加し76,514,211千円となりました。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7,150,588千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26,146千円増加し19,874,570千円となりました。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565,686千円増加したものの、配当により483,903千円減少したこと、その他有価証券評価差額金が前連結会計年度末と比較し15,769千円増加したこと、非支配株主持分が前連結会計年度末と比較し71,208千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

当第1四半期連結累計期間の損益は、2020年3月から2020年4月まで急激に悪化した経済環境から値引きによる販売強化を行ったため、2020年4月から2020年5月までは売上総利益率は低下したものの、戸建て住宅の需要拡大を背景として2020年6月には売上総利益率は上昇いたしました。現時点におきましては、戸建て住宅の需要の拡大は当面継続するものと予想しております。なお2020年4月から2020年6月までの当社グループの主力である分譲事業の契約棟数及び契約金額は2020年7月3日に開示いたしました。2020年7月につきましては以下の通りであります。(当社及び当社が設立した子会社の合計)

契約金額の前年対比 134%

契約棟数の前年対比 128%

また、当該契約の売上総利益率についても当第1四半期よりもさらに上昇しております。

これらの経営環境を考慮し業績予想は、売上高130,000百万円(7.7%増)、営業利益7,100百万円(10.5%増)、経常利益7,000百万円(10.8%増)、親会社株主に帰属する当期純利益4,200百万円(17.2%増)を見込んでおります。

当社グループは、現時点において海外物件及び投資用不動産は扱っておらず実需の一般顧客向け戸建て住宅に特化しているため新型コロナウイルス影響下でも底堅い需要があったため上記の予想を行っておりますが、今後新型コロナウイルスの感染拡大により緊急事態宣言などにより更なる日本経済の悪化が起こった場合には、当該業績予想に大きな影響を与える可能性があります。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 (2020年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	14,126,543	13,343,087
完成工事未収入金	500,175	365,326
販売用不動産	28,565,839	32,360,391
仕掛販売用不動産	34,688,814	36,883,571
未成工事支出金	2,412,355	3,270,157
その他	2,461,360	2,318,168
貸倒引当金	△11,349	△48,500
流動資産合計	82,743,738	88,492,201
固定資産		
有形固定資産	4,398,021	4,404,419
無形固定資産		
のれん	845,683	1,283,451
その他	573,530	590,105
無形固定資産合計	1,419,214	1,873,556
投資その他の資産	1,375,073	1,618,604
固定資産合計	7,192,309	7,896,580
資産合計	89,936,048	96,388,782
<b>負債の部</b>		
流動負債		
電子記録債務	434,261	474,059
工事未払金	9,766,640	8,924,877
短期借入金	42,145,532	51,252,813
1年内償還予定の社債	147,400	188,200
1年内返済予定の長期借入金	6,978,669	3,412,973
リース債務	55,450	54,008
未払法人税等	1,047,770	376,461
賞与引当金	250,539	454,535
その他	2,683,733	3,221,933
流動負債合計	63,509,998	68,359,863
固定負債		
社債	512,300	449,300
長期借入金	5,740,755	7,349,758
リース債務	151,832	138,570
資産除去債務	66,582	71,559
その他	106,156	145,158
固定負債合計	6,577,626	8,154,348
負債合計	70,087,624	76,514,211



(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	821,050	821,050
資本剰余金	1,726,245	1,726,245
利益剰余金	15,555,237	15,637,020
自己株式	△77,428	△77,428
株主資本合計	18,025,105	18,106,888
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△26,303	△10,533
為替換算調整勘定	△177	△972
その他の包括利益累計額合計	△26,481	△11,505
新株予約権	3,161	3,757
非支配株主持分	1,846,639	1,775,430
純資産合計	19,848,424	19,874,570
負債純資産合計	89,936,048	96,388,782

(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 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)
売上高	26,009,865	28,129,175
売上原価	22,152,614	23,886,675
売上総利益	3,857,250	4,242,500
販売費及び一般管理費	2,573,965	3,227,367
営業利益	1,283,285	1,015,132
営業外収益		
受取利息	134	233
受取配当金	2,969	1,789
不動産取得税還付金	8,555	14,122
助成金収入	16,991	—
その他	63,191	73,141
営業外収益合計	91,840	89,286
営業外費用		
支払利息	140,170	154,453
その他	9,972	22,576
営業外費用合計	150,143	177,030
経常利益	1,224,982	927,389
特別利益		
固定資産売却益	—	237
特別利益合計	—	237
特別損失		
固定資産除却損	—	174
投資有価証券売却損	—	5,171
特別損失合計	—	5,345
税金等調整前四半期純利益	1,224,982	922,280
法人税、住民税及び事業税	441,241	382,052
法人税等調整額	△22,204	△75,933
法人税等合計	419,036	306,119
四半期純利益	805,946	616,161
非支配株主に帰属する四半期純利益	90,474	50,474
親会社株主に帰属する四半期純利益	715,471	565,686

(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 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)
四半期純利益	805,946	616,161
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	460	15,769
為替換算調整勘定	—	△794
その他の包括利益合計	460	14,975
四半期包括利益	806,407	631,136
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	715,609	574,544
非支配株主に係る四半期包括利益	90,797	56,592

(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。

(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 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等であります。
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 2020年4月1日 至 2020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	17,827,072	231,526	347,967	4,961,461	1,743,563	765,761
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	17,827,072	231,526	347,967	4,961,461	1,743,563	765,761
セグメント利益又は損 失(△)	1,471,718	38,392	11,187	158,182	81,834	31,349

	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	東京ビッグ ハウス事業	計			
売上高						
外部顧客への売上高	1,322,215	613,527	27,813,094	316,081	—	28,129,175
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	277,814	△277,814	—
計	1,322,215	613,527	27,813,094	593,895	△277,814	28,129,175
セグメント利益又は損 失(△)	△73,986	△67,174	1,651,504	25,506	△661,877	1,015,132

(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等であります。

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。