

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年11月14日
【四半期会計期間】	第34期第2四半期（自 2023年7月1日 至 2023年9月30日）
【会社名】	ケイアイスター不動産株式会社
【英訳名】	KI-STAR REAL ESTATE CO.,LTD
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 塙 圭二
【本店の所在の場所】	埼玉県本庄市西富田762番地1
【電話番号】	0495-27-2525（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役常務執行役員CFO 阿部 和彦
【最寄りの連絡場所】	埼玉県本庄市西富田762番地1
【電話番号】	0495-27-2525（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役常務執行役員CFO 阿部 和彦
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第33期 第2四半期 連結累計期間	第34期 第2四半期 連結累計期間	第33期
会計期間	自 2022年4月1日 至 2022年9月30日	自 2023年4月1日 至 2023年9月30日	自 2022年4月1日 至 2023年3月31日
売上高 (千円)	103,452,760	125,484,748	241,879,410
経常利益 (千円)	9,974,742	3,957,840	18,467,839
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	6,367,584	3,060,952	11,845,842
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	6,645,067	3,393,321	12,666,794
純資産額 (千円)	52,721,319	60,962,218	56,528,325
総資産額 (千円)	191,078,494	242,436,161	199,461,283
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	403.01	194.24	750.77
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	402.79	194.17	750.42
自己資本比率 (%)	24.9	21.7	25.6
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	28,087,903	32,701,031	16,394,501
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,580,032	1,391,474	2,476,235
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	21,246,424	28,669,307	22,388,536
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (千円)	34,318,843	40,834,957	46,258,156

回次	第33期 第2四半期 連結会計期間	第34期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自 2022年7月1日 至 2022年9月30日	自 2023年7月1日 至 2023年9月30日
1株当たり四半期純利益 (円)	201.21	62.35

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については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及び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(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【事業の内容】

当第2四半期連結累計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社の異動は、以下のとおりであります。

第1四半期連結会計期間において、発行済株式の51.6%の株式取得により株式会社エルハウジングを連結子会社といたしました。

この結果、2023年9月30日現在では、当社グループは、当社、連結子会社21社及び持分法適用関連会社3社により構成されることとなりました。

なお、第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項（セグメント情報等）セグメント情報 当第2四半期連結累計期間」の「2 報告セグメントの変更等に関する事項」に記載のとおりであります。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第2四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 財政状態及び経営成績の状況

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症の5類移行に伴い経済活動の正常化が進み、景気は緩やかに回復しているものの、原材料価格やエネルギーコストの高騰、続く円安、海外経済の減速等、依然として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、前連結累計期間は新型コロナウイルス感染症の影響により異常に需要が高まっておりましたが、当連結累計期間において需要は正常化したしました。また、継続する物価上昇による消費者マインドの冷え込みや建築資材・外注費の高騰等が不動産需要に影響し、在庫過剰感のあるエリアが見られるようになりました。

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くらしの創造」を経営理念に掲げ、「すべての人に持ち家を」というビジョンのもと、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、在庫回転率の向上を目指す高回転経営を重視したことにより売上高は増加したものの、積極的な販売活動及び建築コストの高騰により売上総利益率は低下しました。

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22,031,987千円(21.3%)増加の125,484,748千円となりました。営業利益は、第1四半期連結会計期間にて行われた株式会社エルハウジングの企業結合における棚卸資産の時価評価により売上原価が増加したこと、前第2四半期連結累計期間において新型コロナウイルス感染症の影響により高く推移していた不動産需要が、当第2四半期連結累計期間において正常化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5,727,594千円(55.2%)減少の4,642,326千円、経常利益は、資金調達に伴う支払手数料を主因に営業外費用が431,624千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6,016,901千円(60.3%)減少の3,957,840千円となりました。親会社株主に帰属する四半期純利益は、負ののれん発生益を495,863千円計上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3,306,632千円(51.9%)減少の3,060,952千円となりました。

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、第1四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しており、以下の前年同四半期比較については、前年同四半期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較分析しております。報告セグメントの変更についての詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等)セグメント情報 当第2四半期連結累計期間」の「2 報告セグメントの変更等に関する事項」に記載のとおりであります。

分譲住宅事業

分譲住宅事業につきましては、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、新規エリアへの進出やM & A等によるシェア拡大戦略を推進しております。

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541棟増加の3,410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22,629,162千円増加の121,464,349千円となりました。セグメント利益は、株式会社エルハウジングの企業結合における棚卸資産の時価評価により売上原価が増加したこと、新型コロナウイルス感染症の影響により高く推移していた不動産需要が正常化したことを主因に前第2四半期連結累計期間と比較し5,092,260千円減少の6,492,571千円となりました。

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、規格型平屋注文住宅、規格型注文住宅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34棟減少の155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1,071,309千円減少の2,511,443千円となりました。セグメント利益は、ウッドショック等に伴う部材の価格高騰による影響で低下していた売上総利益率が改善したこと、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た規格型平屋注文住宅の売上高が順調に推移したことを主因に前第2四半期連結累計期間と比較し43,339千円増加の103,992千円となりました。

(2) 財政状態の分析

(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42,974,877千円増加(内、12,370,127千円は株式会社エルハウジングの新規連結による増加)し242,436,161千円となりました。勘定科目別での増加の主な内容は、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47,577,970千円増加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38,540,984千円増加(内、9,083,896千円は株式会社エルハウジングの新規連結による増加)し181,473,943千円となりました。勘定科目別での増加の主な内容は、サステナブルファイナンスの実行や土地仕入資金の調達により借入金、短期借入金、1年内返済予定の長期借入金、長期借入金合わせて37,768,976千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4,433,893千円増加し60,962,218千円となりました。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3,060,952千円増加したものの、配当により1,427,536千円減少したこと、非支配株主持分が前連結会計年度末と比較し2,797,539千円増加したことなどによるものであります。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物(以下、「資金」という。)は、前第2四半期連結会計期間末と比較し6,516,114千円増加し40,834,957千円となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間において営業活動により使用した資金は、前第2四半期連結累計期間と比較し4,613,128千円増加し、32,701,031千円となりました。

使用した資金増加の主な要因は、税金等調整前四半期純利益が前第2四半期連結累計期間と比較し5,524,099千円減少したことなどによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間において投資活動により使用した資金は、前第2四半期連結累計期間と比較し188,558千円減少し、1,391,474千円となりました。

使用した資金減少の主な要因は、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出が前第2四半期連結累計期間と比較し694,408千円増加したこと、定期預金の預入による支出が前第2四半期連結累計期間と比較し976,590千円減少したことなどによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間において財務活動により得られた資金は、前第2四半期連結累計期間と比較し7,422,883千円増加の28,669,307千円となりました。

得られた資金増加の主な要因は、短期借入金での調達額が純額で4,161,131千円減少したものの、長期借入金での調達額が純額で10,250,442千円増加したことなどによるものであります。

(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第2四半期連結累計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

3【経営上の重要な契約等】

当第2四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	48,000,000
計	48,000,000

【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間末 発行数(株) (2023年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2023年11月14日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	15,862,200	15,862,200	東京証券取引所 プライム市場	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。
計	15,862,200	15,862,200	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2023年11月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2023年7月1日～ 2023年9月30日(注)	100	15,862,200	122	4,816,125	122	4,729,125

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

(5) 【大株主の状況】

2023年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
株式会社フラワーリング	埼玉県本庄市見福3丁目13-3	3,426	21.60
塙 圭二	埼玉県本庄市	3,180	20.05
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	1,509	9.51
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	587	3.70
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NY 10286, U.S.A. (東京都港区港南2丁目15-1 品川イン ターシティA棟)	401	2.53
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタンレーMUFJ 証券株式会社)	25 Cabot Square, Canary Wharf, London E1 4 4QA, U.K. (東京都千代田区大手町1丁目9-7 大 手町フィナンシャルシティ サウスタ ワー)	258	1.63
株式会社足利銀行	栃木県宇都宮市桜4丁目1-25	206	1.30
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都港区港南2丁目15-1 品川イン ターシティA棟)	169	1.07
ケイアイスター不動産従業員持株会	埼玉県本庄市西富田762-1	148	0.93
株式会社埼玉りそな銀行	埼玉県さいたま市浦和区常盤7丁目4番1号	128	0.81
株式会社武蔵野銀行 (常任代理人 日本マスタートラスト信託 銀行株式会社)	埼玉県さいたま市大宮区桜木町1丁目10番地8 (東京都港区浜松町2丁目11番3号)	128	0.81
計	-	10,140	63.94

(注) 1. 所有株式数の割合は、自己株式(208株)を除いて算定しております。

2. 上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、次のとおりであります。

日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 1,509千株

株式会社日本カストディ銀行(信託口) 492 "

3. 株式会社日本カストディ銀行(信託口)の所有株式数には、当社が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として信託している93,780株が含まれております。なお当該株式は、四半期連結貸借対照表においては自己株式として表示しております。

4. 2022年5月17日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、アライアンス・バーンスタイン・エル・ピーが2022年5月13日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2023年9月30日時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
アライアンス・バーンスタイン・エル・ピー	501 Commerce Street, Nashville, TN 37203, U.S.A.	893	5.64

5. 2023年10月6日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書 3において、アセットマネジメントOne株式会社及びその共同保有者であるみずほ証券株式会社が2023年9月29日現在でそれぞれ以下の株式を所有してい

る旨が記載されているものの、当社として2023年9月30日時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。
 なお、その内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
アセットマネジメントOne株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号	574	3.62
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目5番1号	19	0.12

(6)【議決権の状況】

【発行済株式】

2023年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 15,803,800	158,038	-
単元未満株式	普通株式 58,200	-	-
発行済株式総数	15,862,200	-	-
総株主の議決権	-	158,038	-

(注)1. 「完全議決権株式(その他)」の株式数及び議決権の数には、「役員向け業績連動型株式報酬」及び「従業員向け株式給付信託」制度の信託財産として、株式給付信託が保有する当社の株式93,780株及び議決権の数937個が含まれております。

2. 「単元未満株式」には、当社所有の自己株式8株が含まれております。

【自己株式等】

2023年9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) ケイアイスター不動産 株式会社	埼玉県本庄市西富田762番地1	200	-	200	0.00
計	-	200	-	200	0.00

(注)1. 上記のほか、単元未満の自己株式8株を保有しております。

2. 「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」の信託口が保有する当社株式93,780株は、上記に含めておりません。

2【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当四半期累計期間における役員の異動は、次のとおりであります。

(1) 退任役員

役職名	氏名	退任年月日
取締役 常務執行役員 C B O 人材開発およびグループ会社管掌	瀧口 裕一	2023年 9月30日 (辞任による退任)

(2) 異動後の役員の男女別人員及び女性の比率

男性 10名 女性 3名(役員のうち女性の比率 23.1%)

第4【経理の状況】

1 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第2四半期連結会計期間（2023年7月1日から2023年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる四半期レビューを受けております。

1【四半期連結財務諸表】

(1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	47,855,517	42,884,434
完成工事未収入金	93,365	92,300
販売用不動産	58,464,976	88,643,699
仕掛販売用不動産	74,224,047	91,247,085
未成工事支出金	4,126,652	4,502,862
前渡金	2,911,032	2,822,440
その他	3,874,441	3,072,672
貸倒引当金	33,740	36,250
流動資産合計	191,516,294	233,229,245
固定資産		
有形固定資産	4,196,990	4,845,167
無形固定資産		
のれん	511,465	455,191
その他	438,371	379,677
無形固定資産合計	949,837	834,869
投資その他の資産	2,798,160	3,526,879
固定資産合計	7,944,989	9,206,915
資産合計	199,461,283	242,436,161
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	4,269,404	4,315,750
工事未払金	18,325,676	18,017,185
短期借入金	1 79,159,885	1 97,329,672
1年内償還予定の社債	1 2,380,800	1 2,406,800
1年内返済予定の長期借入金	8,082,142	1 17,414,036
リース債務	49,724	31,790
未払法人税等	2,152,434	1,308,483
賞与引当金	705,496	680,127
その他	2 3,517,814	2 4,937,835
流動負債合計	118,643,378	146,441,682
固定負債		
社債	1 3,387,600	1 3,614,200
長期借入金	20,604,638	1 30,871,932
リース債務	6,577	36,382
資産除去債務	69,463	49,685
その他	221,300	460,059
固定負債合計	24,289,580	35,032,260
負債合計	142,932,958	181,473,943

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,815,525	4,816,125
資本剰余金	5,703,643	5,704,244
利益剰余金	40,878,708	42,512,123
自己株式	377,518	357,210
株主資本合計	51,020,359	52,675,283
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	48,046	65,891
為替換算調整勘定	2,333	4,862
その他の包括利益累計額合計	50,379	70,754
新株予約権	19,288	21,093
非支配株主持分	5,539,056	8,336,595
純資産合計	56,528,325	60,962,218
負債純資産合計	199,461,283	242,436,161

(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 2022年 4 月 1 日 至 2022年 9 月30日)	当第 2 四半期連結累計期間 (自 2023年 4 月 1 日 至 2023年 9 月30日)
売上高	103,452,760	125,484,748
売上原価	84,486,673	110,460,682
売上総利益	18,966,087	15,024,066
販売費及び一般管理費	1 8,596,166	1 10,381,740
営業利益	10,369,921	4,642,326
営業外収益		
受取利息	6,491	22,448
受取配当金	3,709	2,174
不動産取得税還付金	213,872	289,773
その他	256,260	308,255
営業外収益合計	480,333	622,651
営業外費用		
支払利息	509,679	683,882
支払手数料	315,607	558,781
持分法による投資損失	-	4,831
その他	50,225	59,642
営業外費用合計	875,512	1,307,137
経常利益	9,974,742	3,957,840
特別利益		
固定資産売却益	1,759	637
負ののれん発生益	-	495,863
特別利益合計	1,759	496,500
特別損失		
固定資産売却損	97	20
固定資産除却損	2,287	4,303
特別損失合計	2,385	4,323
税金等調整前四半期純利益	9,974,116	4,450,017
法人税、住民税及び事業税	2,919,434	1,684,525
法人税等調整額	328,753	648,203
法人税等合計	3,248,188	1,036,321
四半期純利益	6,725,927	3,413,696
非支配株主に帰属する四半期純利益	358,343	352,744
親会社株主に帰属する四半期純利益	6,367,584	3,060,952

【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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益	6,725,927	3,413,696
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	51,137	17,845
為替換算調整勘定	29,722	2,454
持分法適用会社に対する持分相当額	-	74
その他の包括利益合計	80,859	20,374
四半期包括利益	6,645,067	3,393,321
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	6,286,724	3,040,577
非支配株主に係る四半期包括利益	358,343	352,744

(3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	9,974,116	4,450,017
減価償却費	205,582	218,707
長期前払費用償却額	9,567	10,266
のれん償却額	69,243	56,273
負ののれん発生益	-	495,863
貸倒引当金の増減額(は減少)	32,901	1,060
賞与引当金の増減額(は減少)	23,824	53,655
受取利息及び受取配当金	10,201	24,622
持分法による投資損益(は益)	-	4,831
支払手数料	315,607	558,781
支払利息	509,679	683,882
売上債権の増減額(は増加)	26,311	9,259
棚卸資産の増減額(は増加)	35,254,920	35,414,163
仕入債務の増減額(は減少)	2,456,786	882,514
その他	142,855	1,870,602
小計	21,850,159	29,009,257
利息及び配当金の受取額	10,201	24,622
利息の支払額	825,287	1,242,664
法人税等の支払額	5,422,657	2,473,733
営業活動によるキャッシュ・フロー	28,087,903	32,701,031
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	245,891	317,244
有形固定資産の売却による収入	7,882	23,772
無形固定資産の取得による支出	46,776	17,240
定期預金の払戻による収入	114,701	44,800
定期預金の預入による支出	1,026,800	50,210
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	694,408
貸付けによる支出	167,050	597,900
貸付金の回収による収入	19,508	-
差入保証金の差入による支出	239,626	82,619
差入保証金の回収による収入	5,134	289,256
その他	1,113	10,319
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,580,032	1,391,474
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	210,800,822	313,416,932
短期借入金の返済による支出	194,649,003	301,426,244
長期借入れによる収入	15,294,133	29,447,266
長期借入金の返済による支出	7,304,638	11,207,329
社債の発行による収入	170,000	198,600
社債の償還による支出	80,600	206,000
リース債務の返済による支出	15,437	26,844
自己株式の取得による支出	299,608	145
配当金の支払額	2,377,593	1,427,292
非支配株主への配当金の支払額	265,294	100,577
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	29,830	-
その他	3,475	942
財務活動によるキャッシュ・フロー	21,246,424	28,669,307
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	8,421,511	5,423,199
現金及び現金同等物の期首残高	42,740,355	46,258,156
現金及び現金同等物の四半期末残高	34,318,843	40,834,957

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(1) 連結の範囲の重要な変更

第1四半期連結会計期間より、株式会社エルハウジングの株式を取得したことに伴い、連結の範囲に含めております。

また、当第2四半期連結会計期間において、2023年7月10日を効力発生日として、連結子会社である株式会社建新を吸収合併存続会社、連結子会社であったホーム建創株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行っております。

なお、2023年8月10日付で当社の連結子会社であるケイアイホームハウス株式会社は、はなまるハウス株式会社に社名変更しております。

(2) 持分法適用の範囲の重要な変更

当第2四半期連結会計期間より、当社の連結子会社であるKI-STAR REAL ESTATE AUSTRALIA PTY LTDがMUNJAK PTY LTDとの合併会社であるMUNCORP PTY LTDを設立したため、同社を持分法適用の範囲に含めております。

これにより、当第2四半期連結会計期間末の関係会社の数は、以下のとおりとなりました。

連結子会社 21社

ケイアイスターデベロップメント株式会社

ケイアイクラフト株式会社

ケイアイスタービルド株式会社

はなまるハウス株式会社

ケイアイネットクラウド株式会社

カイマッセ不動産株式会社

ケイアイプランニング株式会社

K S キャリア株式会社

IKI株式会社

Casa robotics株式会社

KI-STAR REAL ESTATE AUSTRALIA PTY LTD

株式会社よかタウン

株式会社つかさ

株式会社よかネットクラウド

株式会社よかネットリアルティ 2nd

株式会社旭ハウジング

株式会社建新

ユニオン測量株式会社

ケイアイプレスト株式会社

プロンプト・K株式会社

株式会社エルハウジング

持分法を適用した関連会社の数 3社

MUNCORP PTY LTD

BARWAREE ROAD PTY LTD

FYANSFORD VIEWS PTY LTD

(追加情報)

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、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。前連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、376,965千円、104,700株、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、356,511千円、93,780株であります。

なお、20,453千円、10,920株の減少は、役員向け業績連動型株式報酬制度の給付によるものであります。

(四半期連結貸借対照表関係)

1 財務制限条項

当社グループの短期借入金並びに長期借入金の一部及び社債の一部に対し、連結財務諸表及び個別財務諸表の純資産額、有利子負債残高、棚卸資産残高、経常利益等について、一定水準の維持を条件とする財務制限条項が付されています。

2 その他流動負債のうち、契約負債の金額は次のとおりです。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
契約負債	1,383,652千円	1,468,058千円

(四半期連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
販売手数料	2,217,321千円	2,784,128千円
給料及び手当	2,279,825 "	2,564,475 "
賞与引当金繰入額	137,669 "	92,980 "

2 売上高の季節的変動

前第2四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)及び当第2四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

当社グループの不動産販売における売上の計上は、主に引渡基準によって行われるため、引渡時期により売上高に偏りが生じることとなります。一般的に住宅の引渡しは、上期(第1四半期から第2四半期)に比較して下期(第3四半期から第4四半期)に引渡しが行われる割合が高く、それに比例して売上高は、上期に比較して下期に高くなる傾向があります。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
現金及び預金	35,545,230千円	42,884,434千円
その他流動資産(預け金)	26,209 "	9,625 "
預入期間が3か月を超える定期預金	1,226,025 "	2,011,666 "
役員株式報酬信託銀行勘定貸	26,570 "	47,436 "
現金及び現金同等物	34,318,843千円	40,834,957千円

(株主資本等関係)

前第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. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2022年6月27日 定時株主総会	普通株式	2,378,560	150	2022年3月31日	2022年6月28日	利益剰余金

(注) 配当金の総額には、役員向け業績連動型株式報酬制度に係る信託が保有する当社株式41,300株に対する配当金6,195千円が含まれております。

2. 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間の末日後となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2022年11月10日 取締役会	普通株式	2,220,465	140	2022年9月30日	2022年12月6日	利益剰余金

(注) 配当金の総額には、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に係る信託が保有する当社株式104,700株に対する配当金14,658千円が含まれております。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年6月26日 定時株主総会	普通株式	1,427,536	90	2023年3月31日	2023年6月27日	利益剰余金

(注) 配当金の総額には、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に係る信託が保有する当社株式104,700株に対する配当金9,423千円が含まれております。

2. 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間の末日後となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年11月13日 取締役会	普通株式	1,871,715	118	2023年9月30日	2023年12月6日	利益剰余金

(注) 配当金の総額には、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に係る信託が保有する当社株式93,780株に対する配当金11,066千円が含まれております。

(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 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			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
	分譲住宅 事業	注文住宅 事業	計			
売上高						
外部顧客への 売上高	98,835,186	3,208,047	102,043,233	1,409,527	-	103,452,760
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	374,706	374,706	432,004	806,710	-
計	98,835,186	3,582,753	102,417,939	1,841,531	806,710	103,452,760
セグメント利益	11,584,832	60,652	11,645,485	420,063	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。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023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			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
	分譲住宅 事業	注文住宅 事業	計			
売上高						
外部顧客への 売上高	121,464,349	2,511,443	123,975,793	1,508,955	-	125,484,748
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	-	-	226,150	226,150	-
計	121,464,349	2,511,443	123,975,793	1,735,106	226,150	125,484,748
セグメント利益	6,492,571	103,992	6,596,564	229,199	2,183,437	4,642,326

(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 2,183,437千円は、セグメント間取引消去18,160千円及び各セグメントに属しない全社費用 2,201,598千円であります。

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

第1四半期連結会計期間より、全社的な経営資源の最適配分、ガバナンスの強化を目的として、事業ポートフォリオを見直し、経営体制及び業績管理区分を変更しております。これに伴い、当社グループの報告セグメントは従来「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」「ケイアイプレスト事業」に区分しておりましたが、「分譲住宅事業」「注文住宅事業」に区分を変更しております。

なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報については、変更後の区分方法により作成したものを記載しております。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(重要な負ののれん発生益)

「分譲住宅事業」セグメントにおいて、株式会社エルハウジングの株式を取得し連結子会社としたことに伴い、負ののれん発生益が発生しております。当該事象による負ののれん発生益の計上額は、当第2四半期連結累計期間においては495,863千円であります。

なお、負ののれん発生益は特別利益のため、上記セグメント利益には含まれておりません。

(収益認識関係)

収益認識の時期別に収益を分解した情報

前第2四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注)	合計
	分譲住宅事業	注文住宅事業	計		
一時点で移転される財	98,835,186	3,208,047	102,043,233	1,151,920	103,195,154
一定の期間にわたり移転される財	-	-	-	182,852	182,852
顧客との契約から生じる収益	98,835,186	3,208,047	102,043,233	1,334,772	103,378,006
その他の収益	-	-	-	74,754	74,754
外部顧客への売上高	98,835,186	3,208,047	102,043,233	1,409,527	103,452,760

(注)「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。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注)1	合計
	分譲住宅事業	注文住宅事業	計		
一時点で移転される財	121,464,349	2,511,443	123,975,793	958,014	124,933,807
一定の期間にわたり移転される財	-	-	-	334,555	334,555
顧客との契約から生じる収益	121,464,349	2,511,443	123,975,793	1,292,569	125,268,362
その他の収益	-	-	-	216,385	216,385
外部顧客への売上高	121,464,349	2,511,443	123,975,793	1,508,955	125,484,748

(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.第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等)セグメント情報 当第2四半期連結累計期間」の「2 報告セグメントの変更等に関する事項」に記載のとおりであります。なお、前第2四半期連結累計期間の収益認識の時期別に収益を分解した情報については、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを記載しております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益	403円01銭	194円24銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益(千円)	6,367,584	3,060,952
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 四半期純利益(千円)	6,367,584	3,060,952
普通株式の期中平均株式数(株)	15,800,258	15,758,907
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	402円79銭	194円17銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	8,440	5,669
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

(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、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。なお、自己株式として控除した当該株式の期中平均株式数は、前第2四半期連結累計期間は57,583株、当第2四半期連結累計期間は102,850株であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

2023年11月13日開催の取締役会において、2023年9月30日現在の株主名簿に記録された株主に対し、次のとおり中間配当を行うことを決議いたしました。

中間配当金の総額	1,871,715千円
1株当たりの金額	118円00銭
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	2023年12月6日

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2023年11月14日

ケイアイスター不動産株式会社
取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ
さいたま事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 酒井 博康

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 浅井 則彦

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているケイアイスター不動産株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（2023年7月1日から2023年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、ケイアイスター不動産株式会社及び連結子会社の2023年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

-
- (注) 1. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。