



KEIAI

デザインのケイアイ

ケイアイスター不動産株式会社

証券コード: 3465

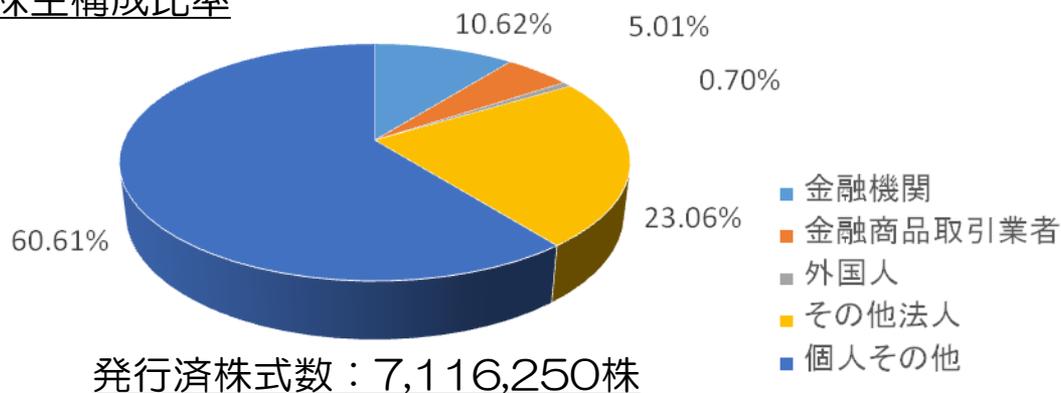
2016年3月期 通期決算説明会資料

1. 会社概要 & 決算報告

会社概要

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.
代表者の氏名	代表取締役社長 塙 圭二
本店所在地	埼玉県本庄市西富田762番地1
設立日	平成2年11月27日
資本金	82,105万円
上場取引所	東京証券取引所 市場第2部
証券コード	3465

平成28年3月末現在 株主構成比率
株主数3,289名



MANEGEMENT PHILOSOPHY 経営理念

我々は豊かで楽しく快適なくらしの創造をめざす

「豊・楽・快」創造企業です。

VISION ビジョン

日本一憧れの会社

もっと、きっと、ずっと
KEIAI
FIT



KEIAI
Casa STYLE
ケイアイカーザスタイル



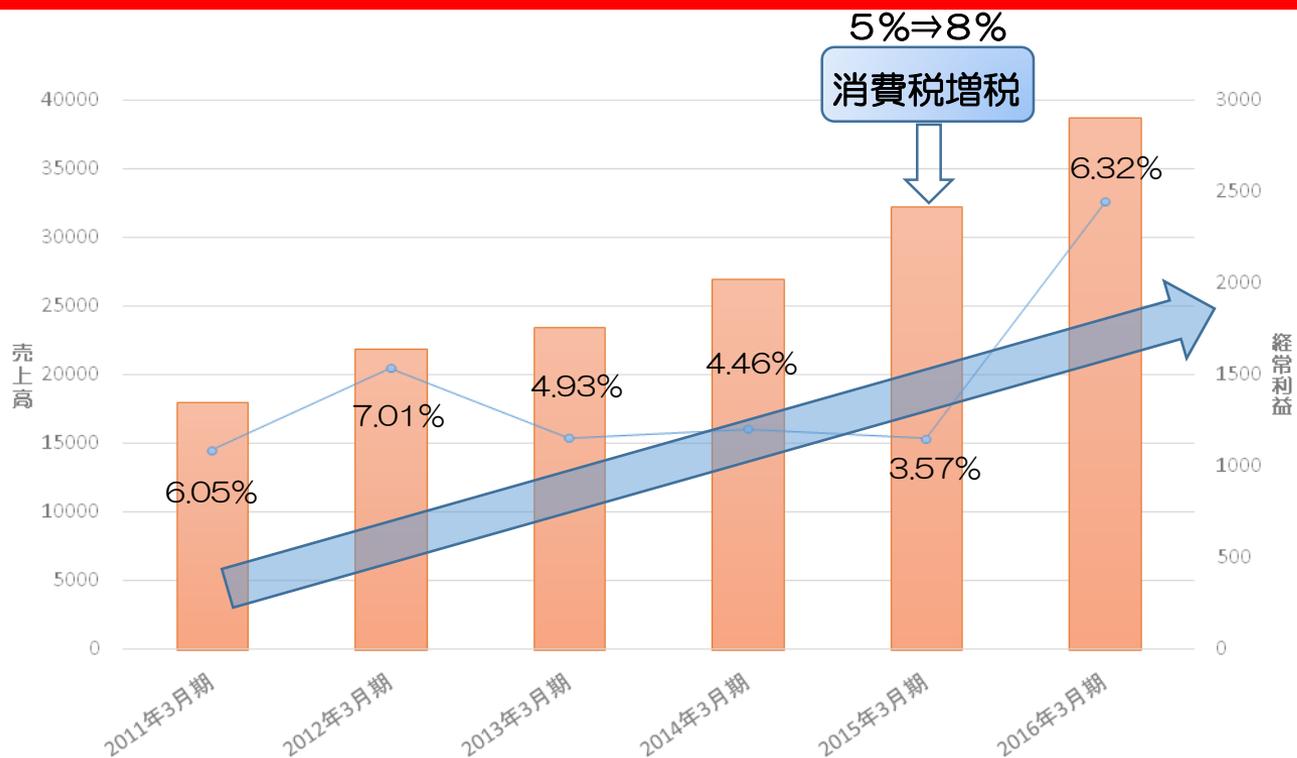
KEIAI
Casa



870万円からの家づくり。
はなまるハウス

多様なニーズに対応するコンセプトを持ち
高品質だけど低価格な住宅を提供

業績ハイライト



売上高成長率

期間	5年	3年	消費増税後
KEIAI	16.5%	18.2%	19.6%
5社平均	11.4%	7.1%	4.2%

※5社平均は上場している類似企業5社の平均値です。

①設立から26期連続増収継続中(売上高38,749百万円)

②過去最高益の達成(当期純利益1,653百万円)

③財務体質の改善(営業キャッシュ・フロー6,932百万円)

今期業績の状況

単位(百万円)

	2015年3月期		2016年3月期		前期比額	前期比率 (%)	コメント
	実績	構成比	実績	構成比			
売上高	32,295	100.0	38,749	100.0	6,454	20.0%	
分譲住宅事業	21,820	67.6	29,457	76.0	7,637	35.0%	
注文住宅事業	4,896	15.2	4,619	11.9	△277	△5.7%	
中古住宅事業	2,169	6.7	1,957	5.1	△212	△9.8%	
マンション事業	3,108	9.6	2,303	5.9	△805	△25.9%	
その他	300	0.9	411	1.1	111	37.0%	
売上総利益	6,279	19.4	7,212	18.6	933	14.9%	戦略的に価格を下げ回転率を重視
販管費及び一般管理費	4,768	14.8	4,477	11.6	△291	△6.1%	広告宣伝費の合理化を中心に削減
営業利益	1,510	4.7	2,734	7.1	1,224	81.1%	販管費の削減と生産性の向上により利益率2.4P増加
経常利益	1,153	3.6	2,447	6.3	1,294	112.1%	借入金の減少等による借入コストの減少により2.7P増加
特別損益	△72	△0.2	20	0.1	92	-	
当期純利益	611	1.9	1,653	4.3	1,042	170.2%	所得拡大促進税制優遇による税負担軽減もあり2.4P増加

セグメント別業績の状況

単位(百万円)

		2015年3月期	2016年3月期	増減額	増減比率	コメント
分譲住宅事業	棟数	774	1,115	341	44.1%	新規エリアの増加及び既存エリアでのシェアの拡大による増加
	売上高	21,820	29,457	7,637	35.0%	
	営業利益	1,890	2,909	1,018	53.9%	
	利益率	8.7%	9.9%	—	—	
注文住宅事業	棟数	310	314	4	1.3%	業者向け請負事業を廃止、単価は低いが高回転で利益の変動も少ないはなまるハウス事業に資源を集中。売上は減少ながら利益を増加
	売上高	4,896	4,619	△277	△5.7%	
	営業利益	348	596	247	71.0%	
	利益率	7.1%	12.9%	—	—	
中古住宅事業	棟数	82	68	△14	△17.1%	優良物件の取り扱いに集中し、適正な利益確保に努めた結果、売上は減少ながら利益を増加
	売上高	2,169	1,957	△212	△9.8%	
	営業利益	151	317	165	109.0%	
	利益率	7.0%	16.2%	—	—	
マンション事業	棟数	116	79	△37	△31.9%	市場でのマンション問題を鑑みて新規での開発を休止、売上・利益ともに減少
	売上高	3,108	2,303	△805	△25.9%	
	営業利益	271	173	△97	△35.9%	
	利益率	8.7%	7.5%	—	—	
その他	売上高	300	411	110	37.0%	
	営業利益	154	90	△63	△41.4%	
	利益率	51.3%	21.9%	—	—	

キャッシュ・フローの状況

単位(百万円)

	2015年3月期	2016年3月期	増減額	コメント
税引前当期純利益	1,081	2,468	1,386	
減価償却費	300	215	△84	
たな卸資産の増減額(△は増加)	△4,001	4,321	8,322	回転率向上により売上増で在庫圧縮
利息の支払額	△427	△294	133	
法人税等の支払額	△323	△464	△141	
その他	455	686	231	
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,915	6,932	9,847	利益の増加とたな卸資産減少による
有形固定資産の売却による収入	1	452	450	閉鎖店舗等処分
定期預金の増減	341	1,734	1,393	定期預金を縮小し手元資金を増加
その他	△210	53	263	
投資活動によるキャッシュ・フロー	132	2,239	2,107	
短期借入金の増減	1,845	△3,474	△5,320	営業CF増により返済
長期借入金の増減	757	△3,079	△3,837	
株式の発行による収入	302	1,141	839	IPOによる公募増資
配当金の支払額	△195	△181	14	
その他	△335	△235	100	
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,374	△5,829	△8,203	
現金及び現金同等物の増減額	△408	3,342	3,751	
現金及び現金同等物の期首残高	2,264	1,855	△409	
現金及び現金同等物の期末残高	1,855	5,197	3,342	

単位(百万円)

	2015年3月期	2016年3月期	増減額	コメント
流動資産	27,619	25,873	△1,746	
現預金	4,772	6,563	1,791	
棚卸資産	21,908	18,578	△3,330	回転率向上による売上増で在庫圧縮
その他	939	732	△207	
固定資産	4,824	2,683	△2,140	
有形・無形固定資産	3,902	2,335	△1,567	販売用不動産への振替
投資その他の資産	921	348	△573	
資産合計	32,444	28,557	△3,886	
流動負債	16,222	13,669	△2,553	
短期/1年以内返済借入・社債	11,822	8,940	△2,882	営業CF増により返済
その他	4,400	4,729	329	
固定負債	9,833	5,910	△3,922	
長期借入金・社債	9,618	5,770	△3,848	営業CF増により返済
その他	215	140	△75	
負債合計	26,055	19,579	△6,476	
純資産	6,388	8,977	2,589	
資本金	238	821	582	IPOによる公募増資
資本剰余金	1,145	1,727	582	IPOによる公募増資
利益剰余金	4,962	6,434	1,471	
評価・換算差額等	42	△5	△48	
純資産合計	6,388	8,977	2,589	
負債及び純資産合計	32,444	28,557	△3,886	

2. 今後の成長戦略

業績予想(2017年3月期)(単体)

単位(百万円)

	2016年3月期 実績	2017年3月期 予想	前期比額	前期比率 (%)	コメント
売上高	38,749	42,070	3,321	8.6%	
分譲住宅事業	29,457	35,670	6,213	21.1%	
注文住宅事業	4,619	4,930	311	6.7%	受注増加
中古住宅事業	1,957	1,130	△827	△42.3%	物件の絞り込み
マンション事業	2,303	—	△2,303	—	
その他	411	340	△71	△17.3%	
売上総利益	7,212	7,810	598	8.3%	
販管費及び一般管理費	4,477	4,770	293	6.5%	仲介手数料の増加
営業利益	2,734	3,040	306	11.2%	
経常利益	2,447	2,760	313	12.8%	
当期純利益	1,653	1,900	247	14.9%	

ニーズに合った商品戦略

KEIAIのデザイン住宅 = 高品質だけど低価格

欲しい間取り・デザインで
欲しい場所に、家賃以下の支払いで
住宅を供給している

ニーズに合った商品を
適正価格で提供し続け
た結果…

5%⇒8%の
消費増税後も

高成長を維持！

売上高成長率

期間	5年	3年	消費 増税後
KEIAI	16.5%	18.2%	19.6%
5社平均	11.4%	7.1%	4.2%

※5社平均は上場している類似
企業5社の平均値です。

継続的な成長に向けたポイント

実需に特化した経営を行うことで 恒常的・安定的な成長を目指す！

- 高回転経営の実現
- デザインのKEIAIの具現化
- ネットとリアル営業の融合
- 販売エリアの拡大とシェアの向上
- FC展開による広域エリアへのアプローチ
- 定期的な新卒採用の実践

高回転経営の実現

責任一貫体制だからこそできる
土地仕入れからお引き渡しまでの工程を短縮



回転率を高めることで適正価格での販売を実現

高回転経営の実現

☆クラフトマン（社員職人育成）制度により、柔軟な工程対応が可能になり、工期を短縮



デザインのKEIAIの具現化



第9回 キッズデザイン賞 受賞!!

【受賞作品】
Kid's5

お子さまの安全 / 安心 / 成長のために



1 設置高さに配慮したスイッチ

子どもが自分でついたり消したりできるように。大人でも扱いやすい高さです。

一般的な高さ 100cm
Kid's5の場合 120cm

Kid's5

お子さまの安全 / 安心 / 成長のために

2 ユニバーサルデザインのコンセント

深く挿を促すことなく使いやすい高さに。子どもからお年寄りまでみんな優しい配慮をしました。

一般的な高さ 40cm
Kid's5の場合 20cm

コンセントの穴を覆いた安心設計。イタズラしても、内部の線が覗かない扉付コンセントを採用しました。

感電防止

4 高さを考慮した階段

一般的な高さ

一般的な高さ 19cm
Kid's5の場合 19cm

蹴上高さを約19cmと低く抑えて、子供でも昇降しやすくしました。

階段の段縁部分にすべり止めを設けました。

滑りにくいだけでなく、万が一の転倒や転落時の衝撃を最小限に抑えます。

3 角を丸めた室内壁

一般的なもの

一般的なもの
Kid's5の場合

室内の角を丸くして、ぶつかったりケガをしにくい工夫をしました。丸みを帯びた角は優しい印象を与えます。

5 視認性を高めた階段

階段に設けたすべり止めは、下りる時の視認性も高めます。

足元灯を階段の上り口と下り口に設置。センサ付なので夜のトイレも安心です。

戸建分譲住宅「CINEMAシリーズ」(高崎市江木の街)



はなまるハウス「はなまる発電所」



第9回キッズデザイン賞他、多数の賞を受賞。商品の付加価値を高め他社との差別化を図っております。

ネットとリアル営業の融合

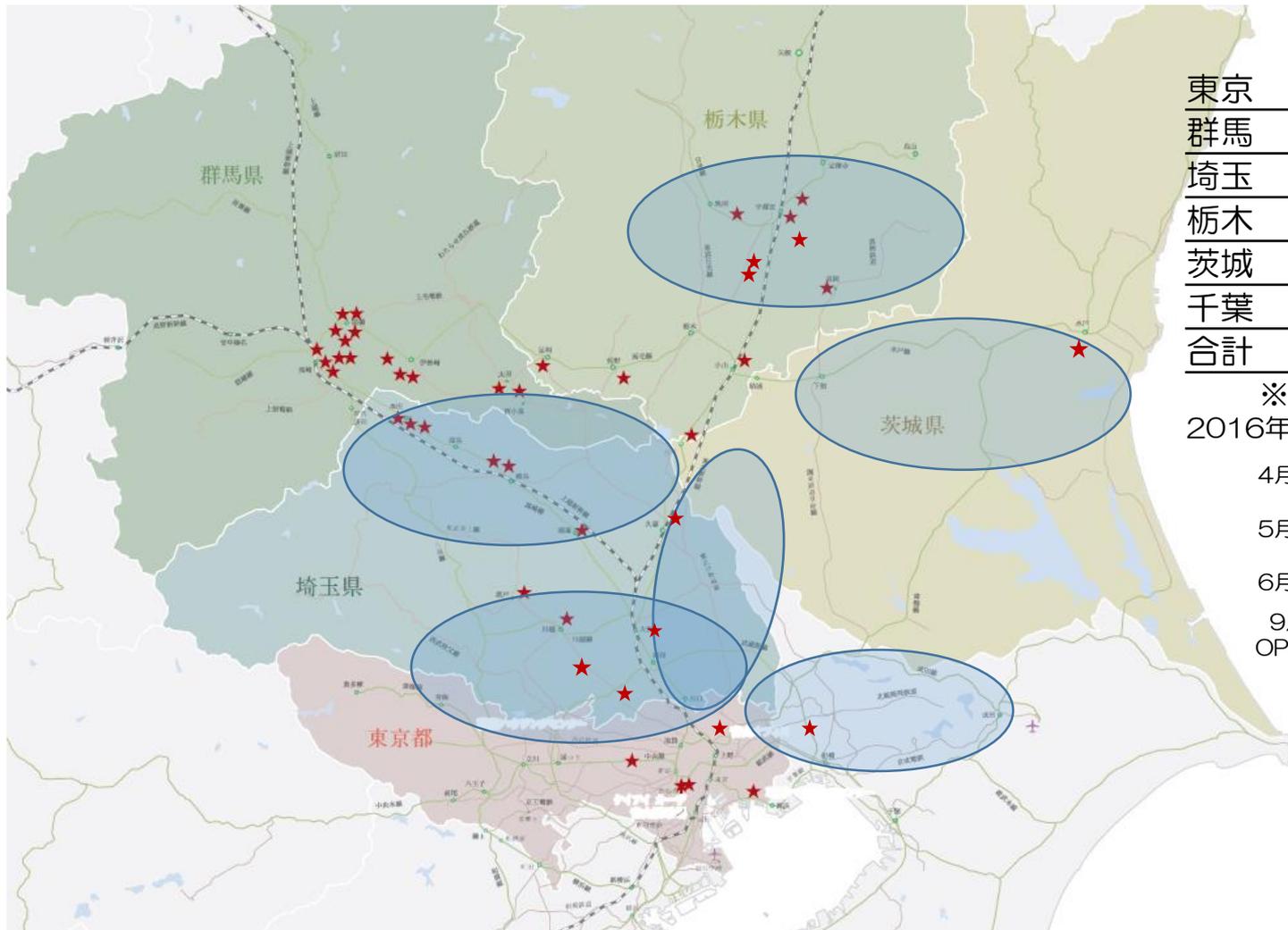


- コーポレートサイトのリニューアル
- 各ブランドサイトの拡充
- 当社独自のマッチングサイトの導入等で新たな導線を開拓 (MEKIKI)



反響の確保
歩留まりの向上

販売エリアの拡大とシェアの向上



	2015年	2016年
東京	3 (0)	4 (0)
群馬	18 (11)	18 (10)
埼玉	8 (2)	8 (2)
栃木	10 (2)	10 (3)
茨城	2 (0)	2 (0)
千葉	1 (0)	1 (0)
合計	42 (15)	43 (15)

※ () 内は注文住宅の店舗

2016年OPEN

4月OPEN

ケイアイカーザ

スタイル太田

5月OPEN

はなまるハウス

宇都宮東営業所

6月OPEN

はなまるハウス

小山営業所

9月以降
OPEN予定

3店舗

従来の自社販売と合わせて、更なる販売チャネルの拡充、分譲・注文・仲介と多角的な展開による顧客ニーズへの対応

FC展開による広域エリアへのアプローチ

・FCビジネス



2016年3月期

2店舗 62棟

2017年3月期見込

4店舗 120棟

今後の加盟店増加により
更なる数値の上乗せが可能!



明確なコンセプトの規格型注文住宅で新規参入でも売しやすい商品



セミナー形式での説明会の開催で加盟店を募り優良企業の選抜でブランド力向上

・当社はなまるの成長性



全国有力ローコスト規格型注文住宅における
過去5年の建築確認許可数の年平均成長率

企業名	本社	2010.3期	2014.3期	年平均成長率
		注文	注文	
C社	山形県	140	275	18.4%
B社	大分県	55	100	16.1%
C社	鳥取県	25	100	41.4%
P社	新潟県	305	235	-6.3%
S社G	石川県	40	50	5.7%
当社	埼玉県	42	212	49.9%

出典：(株)住宅産業研究所 全国No.1ホームビルダー大全集より集計。当社（はなまる）は当社調べによります。

定期的な新卒採用の実践

ヤリキルチカラ
 KI-STAR REAL ESTATE RECRUIT (YARIKIRU-CHIKARA)
 継続する情熱から、感動が生まれる!



新卒採用実績	
2016年卒	44名(19)
2015年卒	69名(28)
2014年卒	72名(32)
2013年卒	72名(29)
2012年卒	45名(15)

※ () 内は女性の採用人数

- 当社の理念、方針に共感した人財の採用
- 内定者時代からの継続した研修教育による意識の統一

理念経営の実現

業績予想(2017年3月期)(連結)

単位(百万円)

	2016年3月期	2017年3月期	前期比額	前期比率 (%)	コメント
売上高	—	47,300	—	—	
分譲住宅事業	—	35,670	—	—	
注文住宅事業	—	4,930	—	—	
中古住宅事業	—	1,130	—	—	
マンション事業	—	0	—	—	
よかタウン	—	5,230	—	—	連結による増加分
その他	—	340	—	—	
売上総利益	—	9,100	—	—	
販管費及び一般管理費	—	5,800	—	—	
営業利益	—	3,300	—	—	
経常利益	—	3,000	—	—	
当期純利益	—	2,100	—	—	
非支配株主に帰属する当期純利益	—	100	—	—	
親会社株主に帰属する当期純利益	—	2,000	—	—	持分50.13%

会社名	株式会社よかタウン
代表者の氏名	代表取締役 野島 幸司
本店所在地	福岡県福岡市東区松島6丁目6番33号
設立日	平成12年5月1日
資本金	8,248万円
上場取引所	非上場
当社持分	50.13%

連結子会社事業概要



家づくりを通して、人や社会に貢献し
すべての人々を幸せにする。

マーケットポジション

福岡県 2014年度ランキング

注文住宅ランキング

順位	注文住宅	
	社名	棟数
1	昭和建設	445
2	東宝ホーム	300
3	悠悠ホーム	260
4	よかタウン	190
5	谷川建設	125
6	健康住宅	85
7	辰巳開発グループ	75
8	レオハウス	75
9	コスモス	60
10	協同建設	55

福岡県ビルダーランキング

順位	社名	14年度					13年度	12年度	伸び率 14/12
		棟数	シェア	持家	分譲	貸家			
1	アーネストワン	505	3.28	20	485		500	455	11.0
2	一建設	475	3.08	25	450	若干	600	465	2.20
3	昭和建設	455	2.95	445	5	5	580	565	▲ 19.5
4	東宝ホーム	345	2.24	300	40	5	360	335	3.0
5	悠悠ホーム	295	1.91	260	10	25	285	250	18.0
6	大英建設	290	1.88	15	275		290	260	11.5
7	よかタウン	210	1.36	190	20		145	110	90.9
8	第一ホーム	195	1.27	20	175		230	195	0.0
9	西鉄グループ	170	1.10	10	160		225	215	▲ 20.9
10	谷川建設	130	0.84	125	5		205	165	▲ 21.2

※ '16全国No.1ホームビルダー大全集(株式会社社住宅産業研究所)より抜粋

単位(百万円)

	2013年 12月期	2014年 12月期	2015年 12月期	3年増減率 (%)
純資産	227	364	591	160.3%
総資産	1,822	2,216	2,568	40.9%
売上高	2,558	3,949	4,705	83.9%
営業利益	99	229	327	230.3%
経常利益	97	227	325	235.0%
当期純利益	63	136	202	220.6%

(注) 税込処理を採用しております。

平成24年度から26年度における売上高伸長率

全国No1!!(株式会社住宅産業研究所調べ
全国の分譲系ビルダー部門において)

今後、当社とのシナジーで成長を更に加速させて参ります。

3. 配当と経営指標について

2017年3月期配当予想と経営指標の実績

1. 配当予想

2017年3月期より連結配当性向30%を採用！

	2015年3月期 (単体)	2016年3月期 (単体)	2017年3月期 (予想) (連結)
1株当たり当期純利益 (円)	106.75	260.19	281.04
1株当たり配当金(円)	300.0	70.0	85.0
配当性向 (%)	28.1%	26.9%	30.2%
期末発行済株式数による配当性向(%)	29.7%	30.1%	30.2%

2. 目標とする経営指標の達成状況について

	2015年3月期	2016年3月期
経常利益率 (%)	3.5%	6.3%
自己資本比率 (%)	19.7%	31.4%

- 提供情報のうち、将来の業績等に関する見通しは歴史的事実ではありません。資料作成時における一定の前提に基づいて作られていますので、実際の業績は多様な不確定要素により、見通しとは大きく異なる結果となり得ることをご承知ください。
- 本資料の目的は、当社への理解を深めていただくための一般的なIR情報を提供することで、投資勧誘を目的としたものではありません。投資に関する決定は、情報利用者ご自身の判断に基づいて実施願います。
- 掲載情報については最新の注意を払っておりますが、内容についていかなる保証を行うものではなく、本資料の情報を利用したことによって生じたあらゆる障害や損害についても、当社は一切責任を負うものではありません。

□本資料に関するお問い合わせ

ケイアイスター不動産株式会社
〒367-0035 埼玉県本庄市西富田762番地1
電話 0495-27-2525 (代表)
Web <http://www.ki-group.co.jp>
経理財務部長 太宰