



平成29年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年11月10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)埜 圭二  
 問合せ先責任者 (役職名)執行役員管理本部長 (氏名)松澤 修 (TEL)0495(27)2525  
 四半期報告書提出予定日 平成28年11月11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 : 有(機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年3月期第2四半期の連結業績(平成28年4月1日~平成28年9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	%
29年3月期第2四半期	23,397	—	1,813	—	1,760	—	1,361	—
28年3月期第2四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 29年3月期第2四半期 1,366百万円(—%) 28年3月期第2四半期 —百万円(—%)

	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
29年3月期第2四半期	191.32	—
28年3月期第2四半期	—	—

(注) 当社は、平成29年3月期第1四半期より四半期連結財務諸表を作成しているため、平成28年3月期第2四半期の数値及び平成29年3月期第2四半期の対前年同四半期増減率の記載を行っておりません。

(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	%
29年3月期第2四半期	33,510	10,165	29.4
28年3月期	—	—	—

(参考) 自己資本 29年3月期第2四半期 9,841百万円 28年3月期 —百万円

(注) 当社は、平成29年3月期第1四半期より四半期連結財務諸表を作成しているため、平成28年3月期の数値については記載しておりません。

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
28年3月期	—	—	—	70 00	70 00
29年3月期	—	—	—	—	—
29年3月期(予想)	—	—	—	110 00	110 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. 平成29年3月期の連結業績予想(平成28年4月1日~平成29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	49,300	—	3,850	—	3,700	—	2,600	—	365.36

(注) 1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

2. 当社は、平成29年3月期第1四半期より四半期連結財務諸表を作成しているため、対前期増減率については記載しておりません。

※ 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 : 有

(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

新規1社(社名)株式会社よかタウン、除外1社

(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)

29年3月期2Q	7,116,250株	28年3月期	7,116,250株
② 期末自己株式数	—株	28年3月期	—株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	7,116,250株	28年3月期2Q	—株

(注) 当社は、平成28年3月期第2四半期において四半期連結財務諸表を作成していないため28年3月期2Qの期中平均株式数(四半期累計)の記載を行っておりません。

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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	1
(1) 経営成績に関する説明	1
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
3. 四半期連結財務諸表	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
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	11
(セグメント情報等)	12

## 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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、雇用情勢や個人所得は堅調に推移したものの、個人消費が横ばいで推移し、輸出や国内生産にも改善が見られず、総じて横ばいで推移いたしました。また、国民投票により英国が欧州連合から離脱する懸念が発生し世界的な株安が発生するなど世界経済の先行きが不透明になる場面も発生いたしました。

当社グループが所属する住宅業界は、日銀によるマイナス金利政策による住宅ローンの引下げなどにより、需要は緩やかな回復基調となりました。

このような経営環境の下、当社は「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・注文住宅の提供などに注力してまいりました。また、平成28年4月に株式会社よかタウンの株式を取得したことにより当第2四半期連結累計期間より連結子会社を有することとなりました。

これらの結果、当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高23,397,176千円、営業利益は1,813,068千円、経常利益は1,760,802千円、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,361,500千円となりました。

なお、当第2四半期連結累計期間より四半期連結損益計算書を作成しているため、前年同四半期連結累計期間との比較分析は行っておりません。

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、「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、土地の仕入れから販売までの期間を短縮することによる回転率を重視した経営や、工期短縮や工程改善などによるコスト低減を推進してまいりました。販路の拡大としましては、新たな販売拠点として平成28年4月に「ケイアイカーザスタイル太田」を出店するとともに、地域不動産仲介業者との関係を強化し、アウトソースによる販売強化にも取り組んでまいりました。

以上の結果、販売棟数が670棟(土地販売含む)となり当事業の売上高は18,021,701千円、営業利益は2,102,365千円となりました。

#### ② 注文住宅事業

注文住宅事業につきましては、「無理しない。でも妥協しない。870万円からの家づくり」をコンセプトに、100種類以上の豊富なプランとバリエーションを備えた規格型注文住宅である「はなまるハウス」を主力商品に据えるとともに、より高品位の「ケイアイカーザ」などを取りそろえ受注拡大に努めました。また「はなまるハウス」の受注拡大を図るため、平成28年4月に、「はなまるハウス宇都宮東営業所」を新規出店いたしました。

以上の結果、販売棟数が141棟となり当事業の売上高は2,073,938千円、営業利益は304,094千円となりました。

#### 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、地場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引き続き、リフォーム後に販売する一般中古住宅事業と、収益物件である賃貸マンションを取得し、リノベーション等を実施した後に販売するオーナーチェンジマンション事業等を行ってまいりました。

以上の結果、販売数が21物件となり当事業の売上高は454,590千円、営業利益は53,649千円となりました。

#### ④ マンション販売事業

マンション販売事業につきましては、マンションに適した土地情報があったときに厳選の上取得しております。前連結会計年度及び当第2四半期連結累計期間においてはマンションの開発を行っていないため、平成27年4月に完工したヴィラヌ前橋の販売を行い完売となりました。これにより当第2四半期連結会計期間末においてマンションの在庫はありません。

以上の結果、販売戸数が9戸となり当事業の売上高は189,500千円、営業利益は7,377千円となりました。

⑤ よかタウン

同社は、注文住宅及び土地の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、分譲住宅についても積極的に開発を進めております。

以上の結果、注文販売棟数が94棟、分譲住宅が18棟、土地販売が67区画となり当事業の売上高は2,517,973千円となりましたが、たな卸資産を連結時に時価評価したことに伴い売上原価が上昇したこと及びのれん償却費を主要要因として23,208千円の営業利益にとどまりました。

⑥ その他事業

その他事業につきましては、賃貸事業、不動産仲介事業などを行ってまいりました。

以上の結果、当事業の外部顧客への売上高は139,472千円、営業利益は88,815千円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

①資産、負債及び純資産の状況

当社は、第1四半期連結会計期間より四半期連結貸借対照表を作成しているため、以下において前連結会計年度末との対比を行っておりません。

(資産)

当第2四半期連結会計期間末における資産は、流動資産が30,197,581千円、固定資産が3,313,094千円で資産合計は33,510,675千円となりました。流動資産の主な内容は、現金及び預金6,768,680千円、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22,616,786千円などであり、固定資産の主な内容は、有形固定資産2,682,387千円、新規連結により計上されたのれん251,492千円などであり、

(負債)

当第2四半期連結会計期間末における負債は、流動負債が17,681,595千円、固定負債が5,663,665千円で負債合計は23,345,260千円となりました。流動負債の主な内容は、工事未払金2,746,052千円、短期借入金10,049,551千円、1年内返済予定の長期借入金1,415,460千円などであり、固定負債の主な内容は、社債122,800千円、長期借入金5,429,979千円などであり、

(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、10,165,415千円となりました。主な内容は、株主資本合計9,846,449千円、その他の包括利益累計額合計△4,666千円、非支配株主持分323,632千円であり、

②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間における現金及び現金同等物(以下、「資金」という。)は、5,429,415千円となりました。なお、当第2四半期連結累計期間より四半期連結キャッシュ・フロー計算書を作成しているため、以下において前年同四半期連結累計期間との増減分析は行っておりません。

(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ける営業活動により使用した資金は、615,945千円となりました。主な内容は、税金等調整前四半期純利益が1,946,204千円となったものの、主に第3四半期以降の分譲住宅事業の売上高の増加を図るため、たな卸資産が増加したことに伴い、たな卸資産の増減額で△2,375,063千円となったこと、法人税等の支払額が△549,659千円となっ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ける投資活動により得られた資金は、74,908千円となりました。主な内容は、有形固定資産の取得による支出で△164,017千円となったものの、有形固定資産の売却による収入で146,862千円とな

り、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入で110,354千円となっ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ける財務活動により得られた資金は、772,877千円となりました。主な内容は、長期借入金純増減額で1,983,226千円の返済となり、配当金の支払額で△498,137千円となったものの、短期借入金純増減額で3,367,251千円の調達となっ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2四半期の業績は、平成28年10月13日公表の第2四半期連結業績予想数値に対し、売上高で197百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益で161百万円上回っており通期の連結業績予想に対する達成度は52.4%であります。現時点では平成29年3月期の連結業績予想に変更はありません。なお、今後の業績動向により修正が必要となる場合には、速やかに開示いたします。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

当第2四半期連結累計期間より、株式会社よかタウンの株式を取得したことにより同社及び同社の子会社である株式会社つかさを連結の範囲に含めております。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

## 3. 四半期連結財務諸表

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)	
<b>資産の部</b>	
流動資産	
現金及び預金	6,768,680
売掛金	9,009
完成工事未収入金	7,733
販売用不動産	12,689,968
仕掛販売用不動産	9,238,582
未成工事支出金	688,236
前渡金	372,308
その他	432,160
貸倒引当金	△9,097
流動資産合計	30,197,581
固定資産	
有形固定資産	2,682,387
無形固定資産	
のれん	251,492
その他	62,198
無形固定資産合計	313,691
投資その他の資産	317,015
固定資産合計	3,313,094
資産合計	33,510,675
<b>負債の部</b>	
流動負債	
電子記録債務	576,667
工事未払金	2,746,052
短期借入金	10,049,551
1年内償還予定の社債	308,200
1年内返済予定の長期借入金	1,415,460
未払法人税等	616,234
賞与引当金	218,689
その他	1,750,739
流動負債合計	17,681,595
固定負債	
社債	122,800
長期借入金	5,429,979
資産除去債務	48,586
その他	62,299
固定負債合計	5,663,665
負債合計	23,345,260

(単位：千円)

当第2四半期連結会計期間  
(平成28年9月30日)

純資産の部	
株主資本	
資本金	821,050
資本剰余金	1,727,835
利益剰余金	7,297,563
株主資本合計	9,846,449
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	△4,666
その他の包括利益累計額合計	△4,666
非支配株主持分	323,632
純資産合計	10,165,415
負債純資産合計	33,510,675

(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)

	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
売上高	23,397,176
売上原価	18,928,569
売上総利益	4,468,607
販売費及び一般管理費	2,655,539
営業利益	1,813,068
営業外収益	
受取利息	388
受取配当金	314
不動産取得税還付金	53,964
その他	37,301
営業外収益合計	91,969
営業外費用	
支払利息	125,272
その他	18,962
営業外費用合計	144,235
経常利益	1,760,802
特別利益	
固定資産売却益	32,580
段階取得に係る差益	92,340
保険解約返戻金	60,480
特別利益合計	185,402
税金等調整前四半期純利益	1,946,204
法人税、住民税及び事業税	569,397
法人税等調整額	11,799
法人税等合計	581,196
四半期純利益	1,365,008
非支配株主に帰属する四半期純利益	3,507
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,361,500

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)

	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
四半期純利益	1,365,008
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	1,008
その他の包括利益合計	1,008
四半期包括利益	1,366,016
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	1,362,508
非支配株主に係る四半期包括利益	3,507

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

当第2四半期連結累計期間  
(自平成28年4月1日  
至平成28年9月30日)

<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税金等調整前四半期純利益	1,946,204
減価償却費	102,903
長期前払費用償却額	6,872
のれん償却額	13,236
段階取得に係る差損益(△は益)	△92,340
保険解約返戻金	△60,480
貸倒引当金の増減額(△は減少)	2,318
賞与引当金の増減額(△は減少)	△6,922
受取利息及び受取配当金	△703
支払手数料	14,329
支払利息	125,272
有形固定資産売却損益(△は益)	△32,580
売上債権の増減額(△は増加)	202
たな卸資産の増減額(△は増加)	△2,375,063
仕入債務の増減額(△は減少)	319,468
その他	90,979
小計	53,697
利息及び配当金の受取額	703
利息の支払額	△120,685
法人税等の支払額	△549,659
営業活動によるキャッシュ・フロー	△615,945
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
有形固定資産の取得による支出	△164,017
有形固定資産の売却による収入	146,862
無形固定資産の取得による支出	△8,602
定期預金の預入による支出	△48,066
定期預金の払戻による収入	75,011
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	110,354
貸付金の回収による収入	889
差入保証金の差入による支出	△55,013
差入保証金の回収による収入	10,646
その他	6,844
投資活動によるキャッシュ・フロー	74,908

(単位：千円)

当第2四半期連結累計期間  
(自 平成28年4月1日  
至 平成28年9月30日)

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	12,614,888
短期借入金の返済による支出	△9,247,637
長期借入れによる収入	4,175,790
長期借入金の返済による支出	△6,159,016
社債の償還による支出	△100,200
リース債務の返済による支出	△12,810
配当金の支払額	△498,137
財務活動によるキャッシュ・フロー	772,877
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	231,841
現金及び現金同等物の期首残高	5,197,573
現金及び現金同等物の四半期末残高	5,429,415

(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】

当第2四半期連結累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28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	中古住宅 事業	マンション 販売事業	よかタウン	計			
売上高									
外部顧客への 売上高	18,021,701	2,073,938	454,590	189,500	2,517,973	23,257,704	139,472	—	23,397,176
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	145,951	△145,951	—
計	18,021,701	2,073,938	454,590	189,500	2,517,973	23,257,704	285,424	△145,951	23,397,176
セグメント利益	2,102,365	304,094	53,649	7,377	23,208	2,490,694	88,815	△766,442	1,813,068

(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、四半期損益計算書の営業利益と調整を行っております。