



**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

2017年3月期 通期決算説明会資料

## 2017年3月期 通期決算トピックス

## 事業進捗

・通期として過去最高の売上高、利益を更新

売上高 51,257百万円

営業利益 4,132百万円

親会社株主に帰属する

当期純利益 2,894百万円

- ▶ 分譲事業は、仲介業者による販売の増加により堅調に推移
- ▶ 注文住宅事業は利益率の向上
- ▶ 経営資源の選択と集中によりマンション、中古事業は減退したが全体としては好調に推移
- ▶ 子会社業績も堅調に推移

## 業績予想

・28期連続増収、利益も過去最高の更新を目指す

売上高 66,900百万円

営業利益 5,230百万円

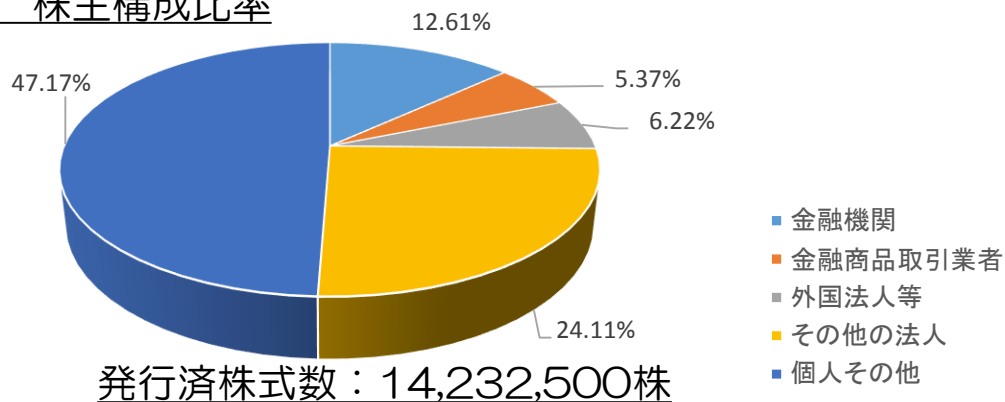
親会社株主に帰属する

当期純利益 3,350百万円

# 1. 会社概要 & 決算報告

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 市場第一部
証券コード	3465

平成29年3月末現在 株主構成比率  
株主数4,771名



## MANAGEMENT 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

## 今期業績の状況

単位(百万円)

	2016.3期 (単体)		2017.3期 (連結)		前期比額	修正後 業績予想	業績予想 増減率 (%)	コメント
	実績	構成比	実績	構成比				
売上高	38,749	100.0	51,257	100.0	12,508	49,300	<u>4.0%</u>	
分譲住宅事業	29,457	76.0	38,208	74.5	8,751			
注文住宅事業	4,619	11.9	4,882	9.5	263			
中古住宅事業	1,957	5.1	1,790	3.5	△167			
マンション事業	2,303	5.9	189	0.4	△2,114			
よかタウン	-	-	5,904	11.5	5,904			
その他	411	1.1	282	0.6	△129			
売上総利益	7,212	18.6	9,647	18.8	2,435			
販管費及び一般管理費	4,477	11.6	5,515	10.8	1,038			
営業利益	2,734	7.1	4,132	8.1	1,398	3,850	<u>7.3%</u>	
経常利益	2,447	6.3	3,996	7.8	1,549	3,700	<u>8.0%</u>	
特別損益	20	0.1	169	0.3	149			
当期純利益	1,653	4.3	2,973	5.8	1,320			所得促進税制優 遇により
親会社株式に帰属する 当期純利益	-	-	2,894	5.6	-	2,600	<u>11.3%</u>	前期50百万、今 期91百万円

## セグメント別業績の状況

単位(百万円)

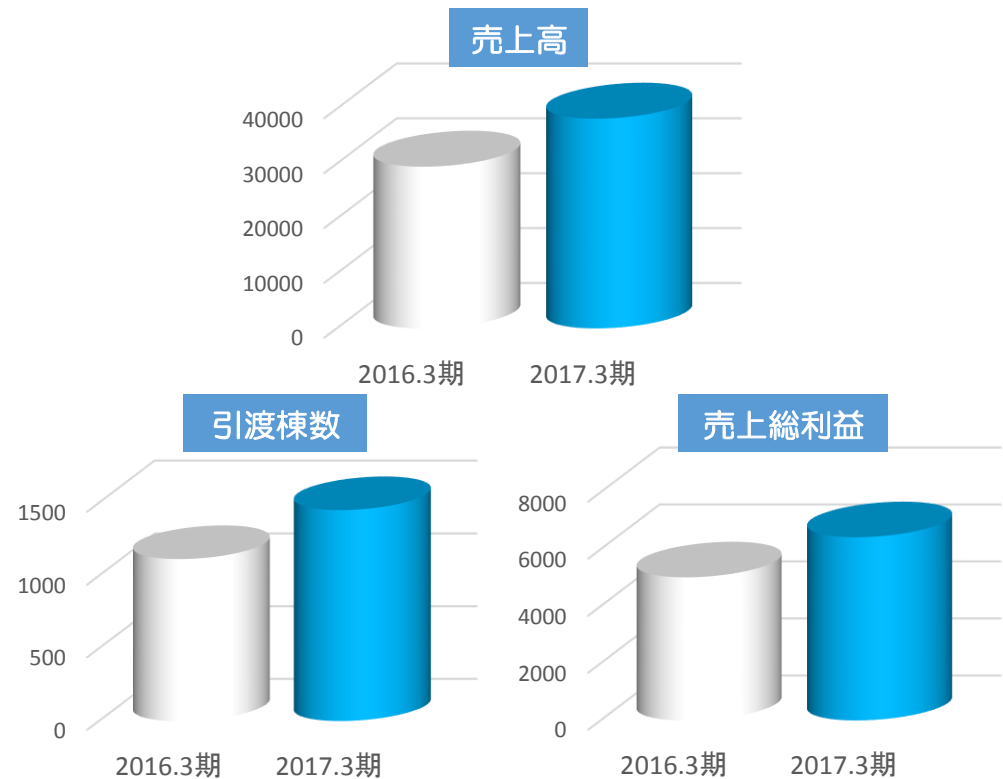
		2016.3期(単体)	2017.3期(連結)	コメント
分譲住宅事業	棟数	1,115	1,451	新規エリアの増加及び既存エリアでのシェアの拡大による増加
	売上高	29,457	38,208	
	営業利益	2,909	4,225	
	利益率	9.9%	11.1%	
注文住宅事業	棟数	314	350	単価は低いが高回転で利益の変動も少ないはなまるハウス事業に資源を集中。売上は微増ながら利益を増加
	売上高	4,619	4,882	
	営業利益	596	925	
	利益率	12.9%	19.0%	
中古住宅事業	棟数	68	60	仕入を厳選したため、売上・利益ともに減少 今後はケイアイスターデベロップメント(株)にて積極的に展開予定
	売上高	1,957	1,790	
	営業利益	317	153	
	利益率	16.2%	8.6%	
マンション事業	戸数	79	9	マンション問題(市場価格等)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	2,303	189	
	営業利益	173	7	
	利益率	7.5%	3.7%	
よかタウン	棟数	-	注文211,分譲48,土地122	たな卸資産の連結時価評価により55百万円営業利益が減少。のれん償却費は26百万円
	売上高	-	5,904	
	営業利益	-	308	
	利益率	-	5.2%	
その他	売上高	411	282	
	営業利益	90	106	
	利益率	21.9%	37.5%	

# 分譲事業の状況

- ・事業の強化により、大幅な販売数の増加
- ・仲介販売の増加により利益率は多少減少したものの、総利益額で大幅な増加
- ・新規エリアへの出店を含め、首都圏エリア(東京、埼玉県南、神奈川、千葉)での店舗を拡大、シェアの向上を目指す

単位(百万円)

	2016.3期	2017.3期	増 減
売上高	29,457	38,208	8,751
引渡棟数	1,115	1,451	336
売上総利益	5,016	6,425	1,409
利益率	17.0%	16.8%	△0.2%





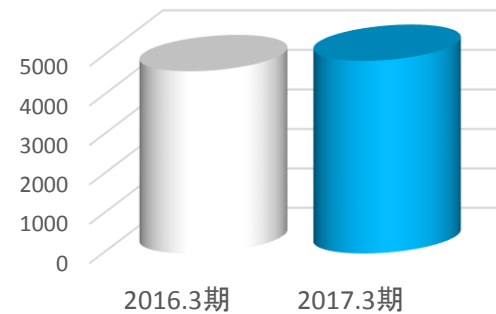
# 注文住宅事業の状況

- ・はなまるハウスの販売に注力し利益率が向上
- ・今後は法人向けの請負事業も並行して行い、販売棟数の増加を目指す  
(2017年3月期:年間で42棟の受注、2017年4月は単月で10棟の受注)

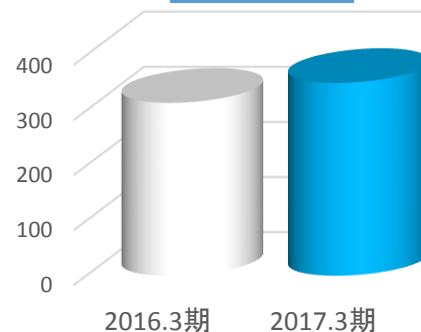
単位(百万円)

	2016.3期	2017.3期	増減
売上高	4,619	4,882	263
引渡棟数	314	350	36
売上総利益	1,303	1,588	285
利益率	28.2%	32.5%	4.3%

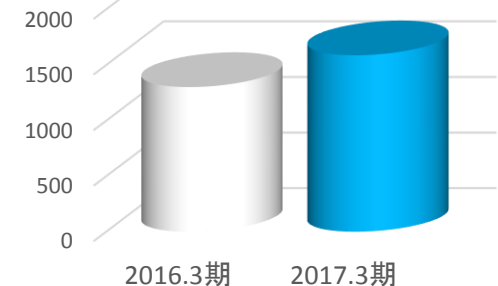
売上高



引渡棟数



売上総利益



# キャッシュ・フローの状況

単位(百万円)

	2016.3期 (単体)	2017.3期 (連結)	コメント
税金等調整前当期純利益	2,468	4,166	
減価償却費	215	250	
たな卸資産の増減額 (△は増加)	4,321	△3,874	当社分譲及びよかタウンの来期以降の売り上げの為に増加
利息の支払額	△294	△224	
法人税等の支払額	△464	△975	
その他	686	1,778	
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,932	1,121	
有形固定資産の売却による収入	452	107	閉鎖店舗売却等
定期預金の増減	1,734	26	定期預金を縮小し手元資金を増加
その他	53	△80	
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,239	53	
短期借入金の増減	△3,474	7,251	たな卸資産増加の為に資金調達、短期借入金へシフト
長期借入金の増減	△3,079	△5,219	
配当金の支払額	△181	△498	
その他	905	△435	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,829	1,099	
現金及び現金同等物の増減額	3,342	2,274	
現金及び現金同等物の期首残高	1,855	5,197	
現金及び現金同等物の期末残高	5,197	7,472	

## 貸借対照表の状況

単位(百万円)

	2016.3期(単体)	構成比	2017.3期(連結)	構成比
流動資産	25,873	90.6	33,910	91.4
現預金	6,563		8,841	
たな卸資産	18,578	65.0	24,083	64.9
その他	732		986	
固定資産	2,683	9.4	3,174	8.5
有形・無形固定資産	2,335		2,893	
投資その他の資産	348		281	
資産合計	28,557	100.0	37,084	100.0
流動負債	13,669	47.9	22,357	60.2
短期/1年以内返済借入・社債	8,940		14,832	
その他	4,729		7,525	
固定負債	5,910	20.7	2,951	8.0
長期借入金・社債	5,770		2,850	
その他	140		101	
負債合計	19,579	68.6	25,308	68.2
純資産				
資本金	821	2.9	821	2.2
資本剰余金	1,727	6.0	1,727	4.6
利益剰余金	6,434	22.5	8,830	23.8
評価・換算差額等	△5	0	△2	0
非支配株主持分	-	0	399	1.0
純資産合計	8,977	31.4	11,775	31.8
負債及び純資産合計	28,557	100.0	37,084	100.0

回転率向上により  
在庫が同水準でも  
売り上げ増加が可能  
となった

2016.3期(単体)実績	
売上原価	31,537
期初たな卸資産	21,908
回転率	1.44

2017.3期(単体)実績	
売上原価	37,083
期初たな卸資産	18,578
回転率	2.00

2018.3期(単体)予想	
売上原価	48,630
期初たな卸資産	21,441
回転率	2.27

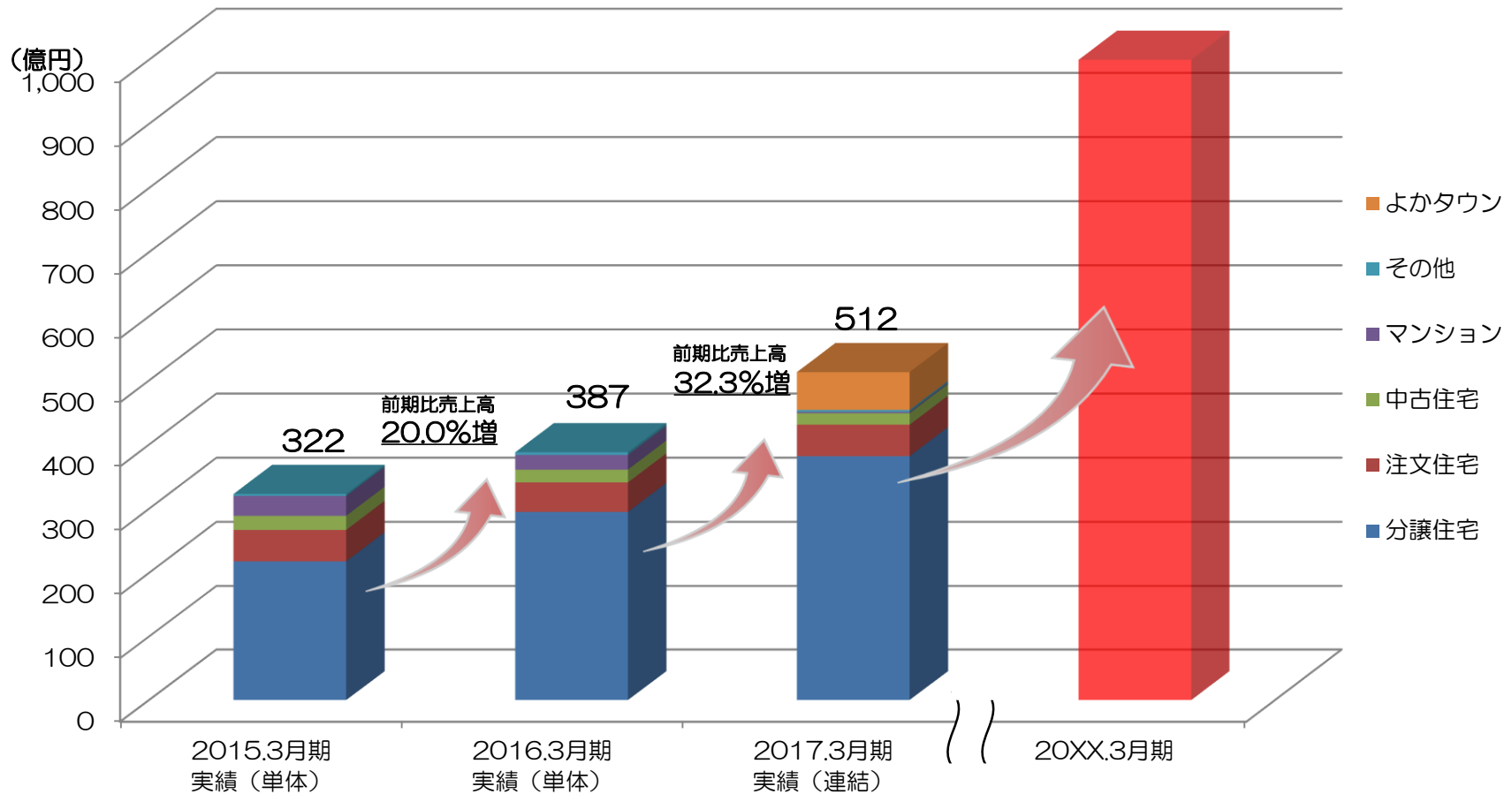
## 2. 今後の成長戦略

## 業績予想(2018年3月期)(連結)

単位(百万円)

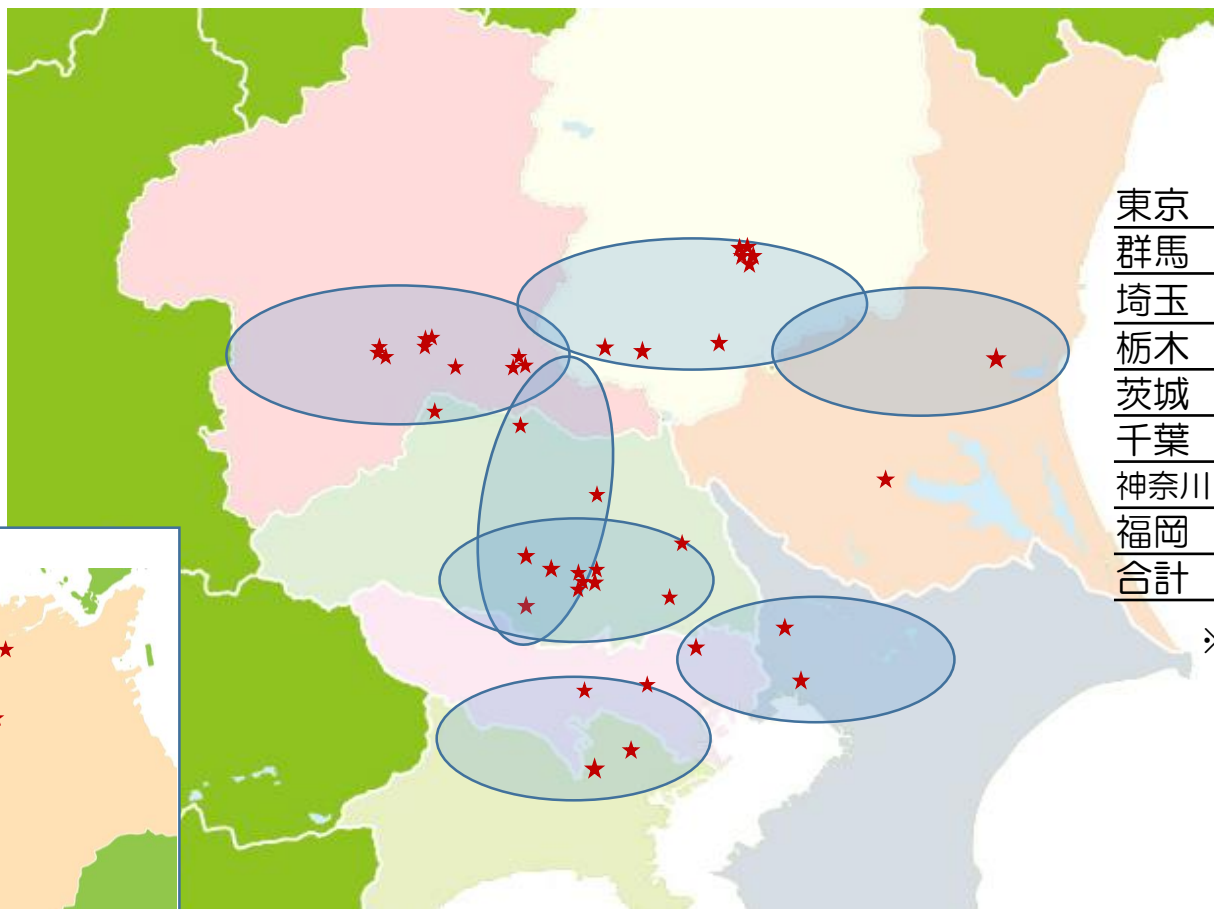
	2017年3月期 実績(連結)	2018年3月期 予想(連結)	前期比額	前期比 増減率 (%)	コメント
売上高	51,257	66,900	15,643	30.5%	
分譲住宅事業	38,208	52,600	14,392	37.7%	
注文住宅事業	4,882	5,180	298	6.1%	受注増加
中古住宅事業	1,790	1,080	△710	△39.7%	物件の絞り込み
マンション事業	189	-	△189	-	
よかタウン	5,904	6,300	396	6.7%	
旭ハウジング	-	1,680	-	-	
その他	282	60	△222	△78.7%	
売上総利益	9,647	11,960	2,313	24.0%	
販管費及び一般管理費	5,515	6,730	1,215	22.0%	仲介手数料の増加および 新規連結による増加
営業利益	4,132	5,230	1,098	26.6%	
経常利益	3,996	5,030	1,034	25.9%	
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,894	3,350	456	15.8%	

# 継続的な安定成長へ



一般消費者向けの戸建住宅に軸足を向けているため  
景気に左右されずに需要が見込め成長を継続できる

# 販売エリアの拡大とシェアの向上(グループ全体)



	2016年3月		2017年3月	
東京	4	(0)	3	(0)
群馬	18	(10)	20	(10)
埼玉	8	(2)	12	(0)
栃木	10	(3)	13	(4)
茨城	2	(0)	3	(0)
千葉	1	(0)	2	(0)
神奈川	0	(0)	1	(0)
福岡	—	—	10	(9)
合計	43	(15)	64	(23)

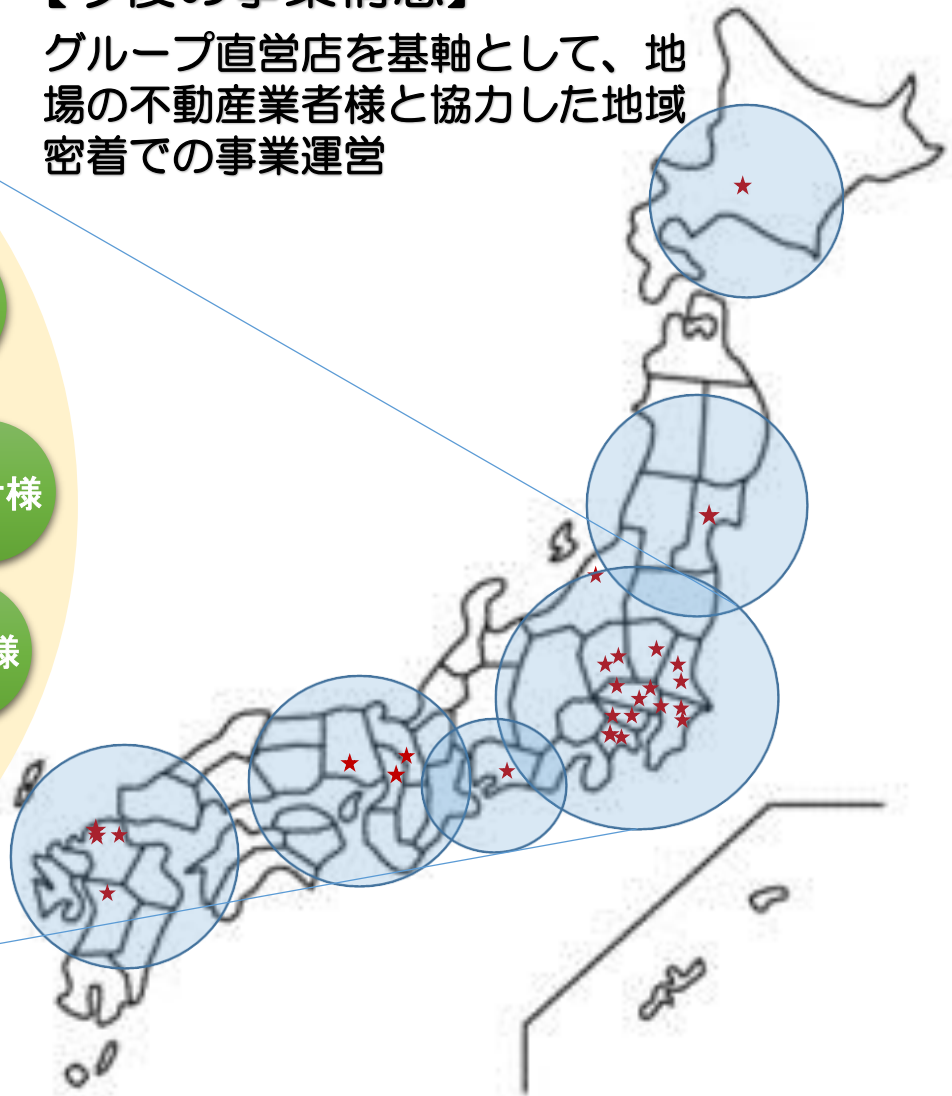
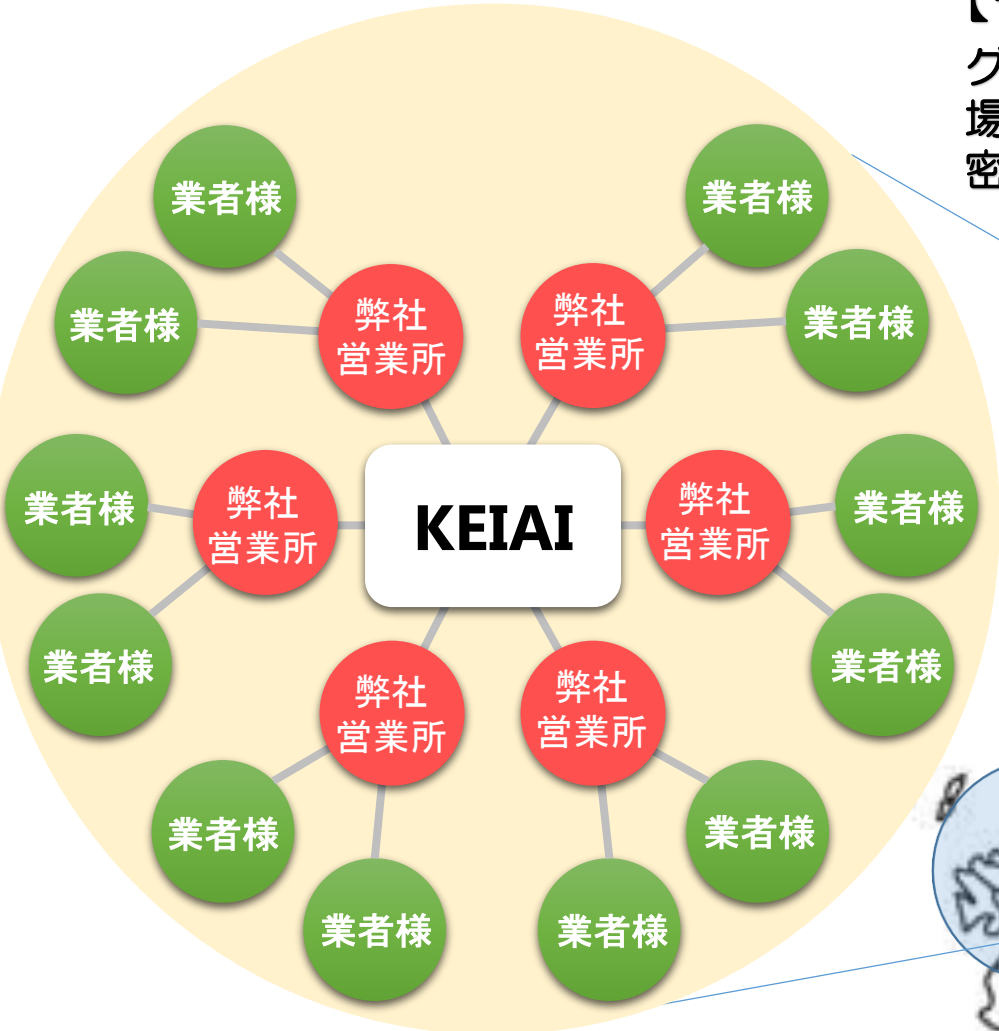
※ ( ) 内は注文住宅の店舗



# 分譲事業におけるエリア拡大

## 【今後の事業構想】

グループ直営店を基軸として、地域の不動産業者様と協力した地域密着での事業運営





# 高回転経営の実現

## 仕入決済から引渡しまでの期間を大幅に短縮

高回転な小ロットの現場の仕入に注力

仕入契約時の特約強化により決済を後ろ倒しに

綿密な工程管理による工期の短縮

高回転を重視した販売戦略



(単体実績)

(単位：百万円)

	2014.3	2015.3	2016.3	2017.3
たな卸資産	17,325	21,908	18,578	21,441
借入金 社債	19,070	21,441	14,711	15,609
借入比率	110.1%	97.9%	79.2%	72.8%

総仕入区画数

2016年3月期：1010区画

2017年3月期：1711区画

2018年3月期の期首在庫1951棟  
今期予算の在庫を確保したが、仕入  
が期末に集中したことで回転率向上  
により期首の完成在庫は減少のため  
売上は下期集中の予定

財務体質の改善を継続中

# ケイアイクラフト設立

☆クラフトマン（社員職人育成）制度部署を子会社化し独立採算制とすることで更なる生産性の向上を目指す

- ★臨機応変な生産体制→職人不足への対応
- ★ケイアイの施工基準に沿った教育・研修  
→質の高い施工品質の確保
- ★協力業者への協力体制  
→職人の高齢化・後継者不足への対応



# M & Aによる事業拡大

M & Aにより今後の広域な事業展開に向けて

KEIAI

地場不動産業者様との関係性構築  
建築協力業者様の採用と育成

M&A先企業

スケールメリットを生かし原価の削減  
ケイアイのノウハウを活用し成長を加速  
管理体制の導入による健全経営の実現

時間と労力の大幅な削減により  
WinWinの関係性を構築し

成長戦略の  
更なる加速

# M & Aによる事業拡大

2017年3月期

株式会社よかタウン

西日本への事業拡大の拠点として活躍

2017年3月期実績

売上高：5,900百万円

2018年3月期

株式会社旭ハウジング

横浜を中心とした神奈川商圏の拡大を図る

2018年3月期見込

売上高：1,680百万円

当社仕入れ担当者を派遣し  
分譲事業の成長を図る



売上増

スケールメリットを生かした  
原価の削減を本格化



利益率向上

# 多様な働き方の実践による人材の確保

## 障がい者アスリートの採用

ケイアイスター不動産株式会社 所属

車いすテニス 堂森 佳南子 選手  
リオ2016パラリンピック競技大会 出場

日の丸を背中に。



◆堂森 佳南子  
(どうもり・かなこ)  
所属/ケイアイスター不動産(株)  
生年月日/1975年6月16日  
ITF国際ランキング ※2016.08現在  
シングルス: 18位 ダブルス: 14位  
JWTA国内ランキング ※2016.08現在  
シングルス: 3位 ダブルス: 2位  
入社入社日/2015年5月16日

当社所属の車椅子テニスプレイヤー堂森選手がリオパラリンピック日本代表として出場致しました。

## 子育てサポート企業として

厚生労働大臣より

「くるみん認定」を取得

働くパパ・ママを応援  
しています！



## 女性が活躍できる企業として

女性の積極採用

女性の採用比率約40%

※新卒中途含む前期採用実績

女性の積極登用

現在、9名の女性管理  
職を登用



# 多様な働き方の実践による人材の確保

様々な年代、部署、性別、ライフスタイルの社員たちにスポットを当てる



ベテランが持つ経験とキラキラ感を仕事と遊びに活かせ。

ベテランならではの経験住宅営業で発揮しません

## 会社員職人

職人なのに色々安定している。それが会社員職人という新しい働き方です。

「日本一の現場監督」になって、「日本一の街」を自分たちの手で作りたいんだよ！

どんなことがあってもくじけない「日本一の営業」がいる。完璧なデザインでお客様の心をつかむ「日本一の設計」がいる。現場でいつも僕らを助けてくれる「日本一の職人」がいる。そして何より、同じ目標に向かって助け合える「日本一の仲間」がいる。

もう怖いものは何もない。僕らが「日本一の街」を創り上げるんだ。

大事な社員、そして日本の未来を担う職人だから、未経験でもしっかり育てます。

高層ビルや大規模な住宅の開発が求められる現場職人。職人たちの存在を、ケイアイの営業やアフターサービスに活かせるように育てていく。一人ひとりの職人として活躍してほしい。

山崎 朋佳

### SPECIAL★COLLABORATION

## ヘルメットガール × ヘルメットボーイ

ヘルメットガール × ヘルメットボーイ

「日本一の現場監督」になって、「日本一の街」を自分たちの手で作りたいんだよ！

どんなことがあってもくじけない「日本一の営業」がいる。完璧なデザインでお客様の心をつかむ「日本一の設計」がいる。現場でいつも僕らを助けてくれる「日本一の職人」がいる。そして何より、同じ目標に向かって助け合える「日本一の仲間」がいる。

もう怖いものは何もない。僕らが「日本一の街」を創り上げるんだ。

## 私たち、土地買ひ女子。

あれもこれも、全部欲しい。土地に貪欲で、悪い？

オシャレにも、自分磨きにも、土地にも貪欲に。

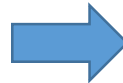
全てを手に入れてもまだ満足しない肉食系、今こそ集え！

### 土地買ひ女子、事業拡大につき、新メンバー求む！

破産スターが持つあのバッグも、雨の嵐へのバカンスも、仕事帰りの高級フレンチも、そしてイキイキと働く私自身も、全て丸ごと手に入れたらいい。そんなあなたのわがままを許えられ、ケイアイスターの「土地買ひ女子」土地の仕入れだけにとどまらず、その土地の「街づくり」のような華やかな案件に携わることも可能。実績はインセンティブとして還元するので、とにかく稼ぎたいという方は大歓迎。もちろん自分に対して高収入の土地買ひ女子、大半は定時に退社しており、週末休みを取るなど、プライベートも充実した土地買ひ女子、大層な女性に大歓迎。欲しい物を手にいれて、高層ビルや大規模な住宅の開発が求められる現場職人として活躍してほしい。

2016年12月26日

多様な働き方の実践と継続



優秀な人財の確保

# 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	
2017年卒	52名(22)
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**

会社名	株式会社旭ハウジング
代表者の氏名	代表取締役 中倉 孝博
本店所在地	神奈川県横浜市青葉区
設立日	平成1年11月17日
資本金	5,000万円
上場取引所	非上場
当社持分	100.00%



## 業績推移(旭ハウジング)

単位(百万円)

	2014年 7月期	2015年 7月期	2016年 7月期	2018年 3月期(予想)
純資産	388	402	425	—
総資産	1,557	1,520	1,467	—
売上高	1,209	1,503	1,528	1,680
営業利益	17	27	34	
経常利益	15	23	34	
当期純利益	10	14	22	

※2016年7月期までは、税込処理により計算しております。

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！

	2016年3月期 (単体)	2017年3月期 (連結)	2018年3月期 (予想) (連結)
1株当たり当期純利益 (円)	130.09	203.34	235.37
1株当たり配当金(円)	35.0	64.0 (記念配当3円含む)	70.0
配当性向 (%)	26.9%	31.5%	29.7%
期末発行済株式数による配当性向(%)	30.1%	31.5%	29.7%

※当社は平成29年2月1日付で1株あたり2株の株式分割を行っております。  
2016年3月期の期首に当該分割が行われたものとして計算しております。

## 2. 目標とする経営指標の達成状況について

	目標数値	2015年3月期 (単体)	2016年3月期 (単体)	2017年3月期 (連結)
経常利益率 (%)	8.0%	3.6%	6.3%	7.8%
自己資本比率 (%)	40.0%	19.7%	31.4%	30.7%

- 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