



平成30年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29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29年11月13日 配当支払開始予定日 平成29年12月4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30年3月期第2四半期の連結業績(平成29年4月1日～平成29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	%
30年3月期第2四半期	27,590	17.9	2,221	22.5	2,180	23.8	1,407	3.4
29年3月期第2四半期	23,397	—	1,813	—	1,760	—	1,361	—

(注) 包括利益 30年3月期第2四半期 1,466百万円(7.4%) 29年3月期第2四半期 1,366百万円(—%)

	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
30年3月期第2四半期	98 95	—
29年3月期第2四半期	95 66	—

- (注) 1. 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. 当社は、平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり四半期純利益を算定しております。
 3. 当連結会計年度より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、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ます。また、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。

(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	%
30年3月期第2四半期	46,645	12,224	25.3
29年3月期	37,084	11,775	30.7

(参考) 自己資本 30年3月期第2四半期 11,795百万円 29年3月期 11,376百万円

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
29年3月期	—	—	—	64 00	64 00
30年3月期	—	35 00	—	—	—
30年3月期(予想)	—	—	—	35 00	70 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30年3月期の連結業績予想(平成29年4月1日～平成30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	66,900	30.5	5,230	26.6	5,030	25.8	3,350	15.8	235.78

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 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 : 無
(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)
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)	30年3月期2Q	14,232,500株	29年3月期	14,232,500株
② 期末自己株式数	30年3月期2Q	41,344株	29年3月期	—株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	30年3月期2Q	14,224,604株	29年3月期2Q	14,232,500株

(注) 当社は、平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、29年3月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、29年3月期2Qの期中平均株式数 (四半期累計) を算定しております。また、当連結会計年度より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。

※ 四半期決算短信は四半期レビューの対象外です

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) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	2
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	3
(1) 四半期連結貸借対照表	3
(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	5
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(セグメント情報等)	8

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、企業活動の持ち直しや、個人消費の回復基調が続くとともに、日経平均株価も2万円台を回復するなど、景気は緩やかな回復基調となりました。

当社グループが所属する住宅業界は、東京五輪の選手村着工や分譲住宅着工数の増加などにより、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、当社グループは、「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引き続き注力してまいりました。注文住宅事業については、法人向けに注力し従来の個人向け注文住宅の人員は分譲住宅事業を行う体制に変更いたしました。また、株式取得により平成29年4月より株式会社旭ハウジング及び同社の子会社である株式会社アルスを連結子会社といたしました。なお、平成29年11月1日にITの戦略的導入のための行動指針を制定し、次世代型不動産業を確立させ、不動産テックでより良い社会の構築を図ることに注力してゆくことを決定いたしました。

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4,193,506千円増加の27,590,683千円となりました。販売費及び一般管理費は、売上高増加に伴う仲介手数料の増加を主因として287,865千円増加したものの営業利益は、売上総利益の増加により前第2四半期連結累計期間と比較し408,096千円増加の2,221,164千円となりました。経常利益は、不動産取得税還付金が14,233千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419,664千円増加の2,180,466千円となりました。親会社株主に帰属する四半期純利益は、前第2四半期連結累計期間に発生した段階取得に係る差益92,340千円が当第2四半期連結累計期間には無かったこと、前第2四半期連結累計期間に発生した固定資産売却益32,580千円が当第2四半期連結累計期間は5,056千円となったことなどを主因として、前第2四半期連結累計期間と比較し46,070千円増加の1,407,570千円となりました。

なお、当第2四半期連結累計期間において株式取得により、株式会社旭ハウジング及び同社の子会社である株式会社アルスを連結子会社といたしました。これに伴い当社グループは、当社及び連結子会社11社により構成されることとなりました。また、株式会社旭ハウジングが営む事業は、注文住宅販売、土地販売、分譲住宅販売、リフォームなどの不動産業であります。報告セグメントについては、大きな変更はなく、株式会社旭ハウジングを単独の事業とし、「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」の5事業としております。

セグメント別の業績は、以下のとおりであります。なお、「マンション販売事業」は、当第2四半期連結累計期間に売上高等が無くなったため報告セグメントより除いております。

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。なお、注文住宅事業の人員を分譲事業にシフトすることによる販売強化を行ってまいりました。

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168棟増加の838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3,702,972千円増加の21,724,674千円となりました。営業利益は、仲介手数料の増加はあったものの380,923千円増加の2,483,289千円となりました。

② 注文住宅事業

注文住宅事業につきましては、部署を増設し不動産業者向けの注文住宅「フィットプロ」の受注拡大に注力いたしました。なお、個人向け規格型注文住宅である「はなまるハウス」については分譲事業の強化を図るため人員を分譲事業にシフトいたしました。

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7棟減少の134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231,262千円減少の1,842,675千円、営業利益は50,671千円減少の253,422千円となりました。

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を中心に事業を推進しております。なお、当事業につきましては、子会社であるケイアイスターデベロップメント株式会社が行っており当第2四半期連結累計期間より積極的な仕入れを行っております。

以上の結果、販売棟数が前第2四半期連結累計期間と比較し4棟減少の17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64,831千円減少の389,758千円、営業利益は32,467千円減少の21,182千円となりました。

④ よかタウン事業

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、注文販売棟数は前第2四半期連結累計期間と同じく94棟、分譲住宅は16棟増加の34棟、分譲住宅に注力しているため土地販売区画数は18区画減少の49区画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514,976千円増加の3,032,950千円、営業利益は154,757千円増加の177,965千円となりました。

⑤ 旭ハウジング事業

同社は、神奈川県を中心に分譲住宅、土地販売、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、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、分譲住宅が3棟、中古住宅が3棟、注文住宅が1棟、土地販売区画数は1区画となりリフォーム事業と合わせて当事業の売上高は432,372千円となりました。営業損益は、株式の取得関連費用48,696千円を販売費及び一般管理費に計上したこと、連結時価評価でたな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8,976千円増加したことなどにより83,895千円の損失となりました。なお、当第2四半期連結累計期間より連結子会社となったことにより報告セグメントに追加したため、前第2四半期連結累計期間との比較分析は行っておりません。

⑥ その他事業

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

以上の結果、当事業の売上高は、300,657千円、営業利益は189,996千円となりました。

(2) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当社グループの損益は、上期に比較し下期に売上高及び各段階利益が増加する傾向にあります。当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高が27,590,683千円、経常利益が2,180,466千円となりいずれも過去最高となりました。当連結会計年度の業績については、当社が、前連結会計年度において売上が好調に推移したことにより分譲住宅の完成在庫数が減少したこと及び土地の仕入れが前第4四半期に集中し増加したことなどにより例年と比較し、さらに、第3四半期から第4四半期連結会計期間(下期)にかけて売上が集中することが予測されております。受注につきましては前年を上回り順調に推移しており、また、当第2四半期連結累計期間の利益も予算を上回って進捗しておりますが、現時点におきまして平成29年5月12日に発表いたしました業績予想について変更はありません。なお、詳細につきましては、本日発表の「平成30年3月期第2四半期決算補足説明資料 第2四半期業績進捗の傾向と通期業績予想に関して」をご参照ください。

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 (平成29年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,841,604	5,968,756
完成工事未収入金	9,908	14,827
販売用不動産	10,497,910	14,166,657
仕掛販売用不動産	12,925,104	20,905,073
未成工事支出金	660,652	863,652
その他	984,130	1,161,733
貸倒引当金	△9,041	△9,033
流動資産合計	33,910,268	43,071,666
固定資産		
有形固定資産	2,595,782	2,813,256
無形固定資産		
のれん	238,256	342,530
その他	58,529	66,269
無形固定資産合計	296,785	408,799
投資その他の資産	281,620	351,726
固定資産合計	3,174,188	3,573,782
資産合計	37,084,456	46,645,448
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	536,198	707,675
工事未払金	3,969,715	4,233,871
短期借入金	13,933,469	24,000,393
1年内償還予定の社債	36,400	56,400
1年内返済予定の長期借入金	862,214	814,814
未払法人税等	866,005	719,781
賞与引当金	276,800	212,094
その他	1,876,387	2,123,653
流動負債合計	22,357,192	32,868,684
固定負債		
社債	86,400	68,200
長期借入金	2,763,710	1,379,732
資産除去債務	63,403	64,136
その他	38,003	39,881
固定負債合計	2,951,516	1,551,951
負債合計	25,308,708	34,420,635

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	821,050	821,050
資本剰余金	1,727,835	1,727,835
利益剰余金	8,830,122	9,326,812
自己株式	—	△77,428
株主資本合計	11,379,008	11,798,270
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△2,849	△2,781
その他の包括利益累計額合計	△2,849	△2,781
非支配株主持分	399,588	429,323
純資産合計	11,775,747	12,224,813
負債純資産合計	37,084,456	46,645,448

(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 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)
売上高	23,397,176	27,590,683
売上原価	18,928,569	22,426,114
売上総利益	4,468,607	5,164,569
販売費及び一般管理費	2,655,539	2,943,404
営業利益	1,813,068	2,221,164
営業外収益		
受取利息	388	205
受取配当金	314	384
不動産取得税還付金	53,964	68,198
その他	37,301	29,738
営業外収益合計	91,969	98,526
営業外費用		
支払利息	125,272	125,516
その他	18,962	13,707
営業外費用合計	144,235	139,224
経常利益	1,760,802	2,180,466
特別利益		
固定資産売却益	32,580	5,056
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	5,056
特別損失		
固定資産除却損	—	1,158
特別損失合計	—	1,158
税金等調整前四半期純利益	1,946,204	2,184,365
法人税、住民税及び事業税	569,397	674,235
法人税等調整額	11,799	43,284
法人税等合計	581,196	717,519
四半期純利益	1,365,008	1,466,845
非支配株主に帰属する四半期純利益	3,507	59,275
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,361,500	1,407,570

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 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)
四半期純利益	1,365,008	1,466,845
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,008	68
その他の包括利益合計	1,008	68
四半期包括利益	1,366,016	1,466,913
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,362,508	1,407,638
非支配株主に係る四半期包括利益	3,507	59,275

(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)

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 事業	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 平成29年4月1日 至 平成29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	よかタウン 事業	旭ハウジング 事業	計			
売上高									
外部顧客への 売上高	21,724,674	1,842,675	389,758	3,032,950	432,372	27,422,431	168,251	—	27,590,683
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	132,405	△132,405	—
計	21,724,674	1,842,675	389,758	3,032,950	432,372	27,422,431	300,657	△132,405	27,590,683
セグメント利益 又は損失(△)	2,483,289	253,422	21,182	177,965	△83,895	2,851,964	189,996	△820,795	2,221,164

(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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

前第2四半期連結累計期間の報告セグメントとしておりました「マンション販売事業」は、当第2四半期連結累計期間に売上高等が無くなったため報告セグメントより除いております。なお当第2四半期連結累計期間のセグメント情報に与える影響はありません。また、株式取得により、株式会社旭ハウジングを連結子会社としたことに伴い、旭ハウジング事業を報告セグメントに追加しております。