

# KEIAI

デザインのケイアイ

2018年3月期第2四半期決算説明資料

ケイアイスター不動産株式会社（東証第一部：3465）

# 2018年3月期 第2四半期 決算概要

社名	ケイアイスター不動産株式会社/KI-STAR REAL ESTATE CO.,LTD.
本社	本庄本社：埼玉県本庄市西富田762-1 東京本社：東京都千代田区丸の内1-8-1 丸の内トラストタワーN館13階
設立	1990年11月27日
代表者	代表取締役社長 塙 圭二
資本金	8億2105万円
従業員	562名 2017年4月1日現在
事業内容	戸建分譲事業、注文住宅事業、総合不動産流通事業、アセット事業、 管理事業、宅地造成
子会社	株式会社よかタウン（注文住宅事業、戸建分譲事業） ケイアイスターデベロップメント株式会社（中古販売事業） ケイアイクラフト株式会社（戸建住宅建築事業） ケイアイスタービルド株式会社（戸建分譲事業・福岡） ケイアイネットリアルティ1st株式会社（不動産流通事業） ケイアイネットリアルティ2nd株式会社（不動産流通事業） ケイアイネットリアルティ3rd株式会社（不動産流通事業） ケイアイネットクラウド株式会社（ネットワーク事業、不動産流通事業） 株式会社旭ハウジング（戸建分譲事業）

- 売上高前年同期比**117.9%**、経常利益前年同期比**123.8%**
- 通期業績予想達成のための在庫・受注は**堅調に推移**
- ITの戦略的導入のための**行動指針**を制定
- 名古屋商圏**への新たな事業展開を決定
- 中間配当**の実施を決定

●売上高、利益ともに堅調に推移し過去最高の実績

単位：百万円

	2017年3月期第2四半期（累計）		2018年3月期第2四半期（累計）		
	金額	比率	金額	比率	前年同期比
売上高	23,397	100.0	27,590	100.0	117.9
売上総利益	4,468	19.1	5,164	18.7	115.6
販管費及び一般管理費	2,655	11.4	2,943	10.7	110.8
営業利益	1,813	7.8	2,221	8.1	122.5
経常利益	1,760	7.5	2,180	7.9	123.8
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1,361	5.8	1,407	5.1	103.4

# セグメント別業績の状況

単位：百万円

		2017年3月期 第2四半期（累計）	2018年3月期 第2四半期（累計）	
分譲住宅事業 （土地含む）	棟数	670	838	新規エリアの増加及び既存エリアでのシェア拡大、社内体制として注文住宅事業の人員を分譲事業にシフトし販売強化
	売上高	18,021	21,724	
	営業利益	2,102	2,483	
注文住宅事業	棟数	141	134	不動産業者向けの注文住宅「フィットプロ」の販売に注力
	売上高	2,073	1,842	
	営業利益	304	253	
中古住宅事業	棟数	21	17	ケイアイスターデベロップメントにて積極的に仕入を行い下期の在庫を確保
	売上高	454	389	
	営業利益	53	21	
よかタウン事業	棟数	分譲18 注文94 土地67	分譲34 注文94 土地49	分譲事業を拡大、グループ化によるコストダウン効果により営業利益率が改善
	売上高	2,517	3,032	
	営業利益	23	177	
旭ハウジング事業	棟数	—	分譲3 中古3 注文1 土地1	株式の取得関連費用48百万円の計上、及びたな卸資産の連結時価評価により9百万円営業利益が減少
	売上高	—	432	
	営業利益	—	△83	
その他 （マンション含む）	売上高	474	300	
	営業利益	96	189	

# 分譲事業の状況

●売上高、棟数ともに前期比120%を超える実績、利益率は微減したものの回転率を上げカバー

	2017年3月期 第2四半期	2018年3月期 第2四半期	増減額
売上高	18,021	21,724	3,703
引渡棟数	670	838	168
売上総利益	3,121	3,654	533
売上総利益率	17.3%	16.8%	△0.5%
営業利益	2,102	2,483	380
営業利益率	11.7%	11.4%	△0.3%



## 分譲事業の状況

- 戸建て住宅から軸足をぶらさず継続した結果、前期における年間1,000棟以上販売する分譲ビルダーにおいて木造戸建て住宅の販売棟数の伸び率1位（前期比144.2%）となりました（2017.10.11日刊木材新聞より抜粋）

順位	会社名	2016年度実績(戸)	前年度比(%)
1(1)	アーネストワン	10,430	96.1
2(2)	一建設	9,904	99.0
3(一)	アイディホーム	4,299	—
4(4)	オープンハウス	4,099	115.7
5(3)	東栄住宅	3,984	104.3
6(5)	ポラスグループ	3,082	103.8
7(6)	アイダ設計	2,632	99.7
8(8)	ケイアイスター不動産	2,060	144.2
9(7)	三栄建築設計	1,698	110.9
10(10)	ホーク・ワン	1,372	108.7
11(9)	グランディハウス	1,346	104.3



# 連結貸借対照表

●戦略的にたな卸資産を増加し更なる成長を目指す。最短で1,000憶企業へ

単位：百万円

	2017年3月期末	2018年3月期 第2四半期	前年増減額
流動資産	33,910	43,071	9,161
内たな卸資産	24,083	35,935	11,851
固定資産	3,174	3,573	399
資産合計	37,084	46,645	9,560
負債	25,308	34,420	9,111
内有利子負債	17,682	26,319	8,637
純資産	11,775	12,224	449
負債・純資産合計	37,084	46,645	9,560

# キャッシュフローの状況

- 成長戦略で在庫を積み増しているため営業キャッシュフローはマイナス

単位：百万円

	2017年3月期 第2四半期	2018年3月期 第2四半期	コメント
営業活動によるキャッシュフロー	△615	△9,222	税金等調整前四半期純利益が2,184百万円となったものの、戦略的にたな卸資産を増加させ△10,966百万円の資金を使用
投資活動によるキャッシュフロー	74	382	
財務活動によるキャッシュフロー	772	6,707	土地仕入資金を主に短期借入金で調達
現金及び現金同等物の増減額	231	△2,132	主に分譲住宅建築費用を自己資金で行ったため
現金及び現金同等物の期首残高	5,197	7,472	
現金及び現金同等物の四半期末残高	5,429	5,339	

●売上高前年同期比**130.5%**、営業利益前年同期比**126.6%**

単位：百万円

	2017年3月期実績	2018年3月期予想	前期比額	前期比増減率
売上高	51,257	66,900	15,643	30.5%
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%
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%

## 2018年3月期 第2四半期受注状況（単体）

### ●受注高は前年比**116.6%**増で推移

	2017年3月期 第2四半期累計	2018年3月期 第2四半期累計	前期比
分譲受注棟数	649	875	134.8%
請負受注棟数	168	134	79.8%
合計受注棟数	817	1,009	123.5%
受注高（百万円）	20,608	24,020	116.6%

### ●今期分の在庫は確保済み、更なる上積みを目指す

在 庫 区 分	売上予測棟数 平成29年10月～ 平成30年3月	在庫棟数 平成29年9月末 （）内3階建て棟数
完成済み棟数	496	496（16）
仕掛棟数	615	1,475（177）
計	1,111	1,971（193）

## 今後の成長戦略

ITの戦略的導入のための行動指針

## 不動産 + IT。 ITで変える。不動産業界が変わる。

IT's Real Estate, and IT.

私たちは、不動産業界のあらゆる課題解決とともに、顧客のさらなる「<sup>ゆたか</sup>豊・楽・快」な暮らしの創造を目指すため、ITを駆使した、新たなサービスを生み出していきます。ITによる改革を行い、「不動産テック」を積極的に推進して、不動産業界の未来を切り開き、日本を代表する不動産企業への進化を目指します。

ケイアイスター不動産株式会社 代表取締役 塙 圭二

### ITによる全体最適プロセス



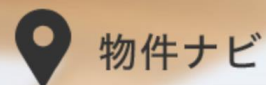
協力加盟店にiPadによる販促ツールを提供し販売促進



## 販促ツールiPadのご提供

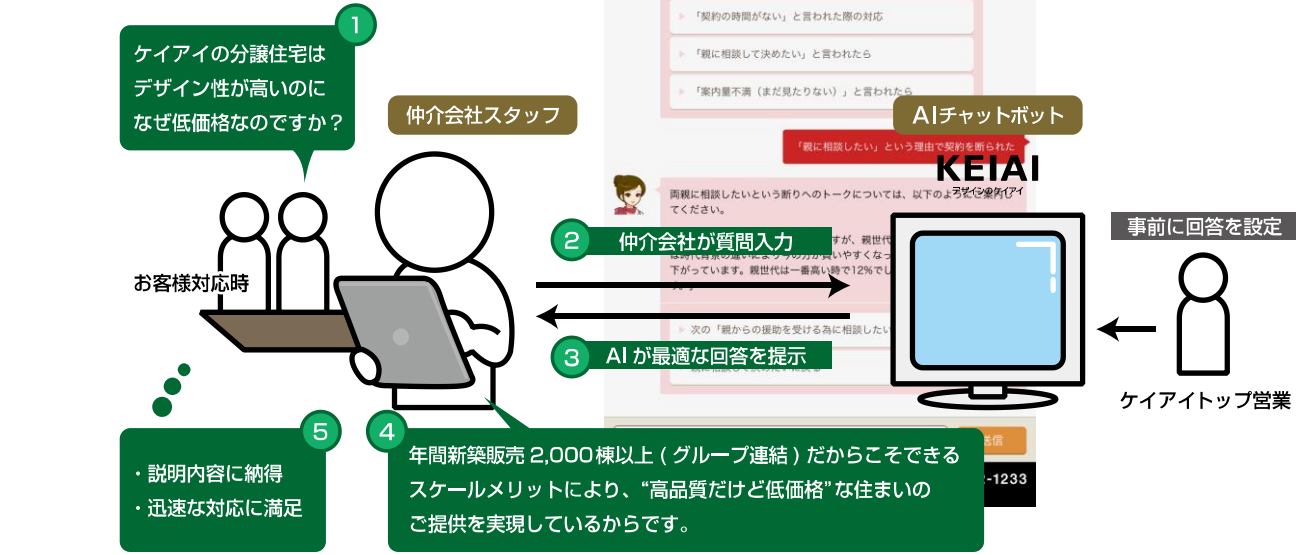
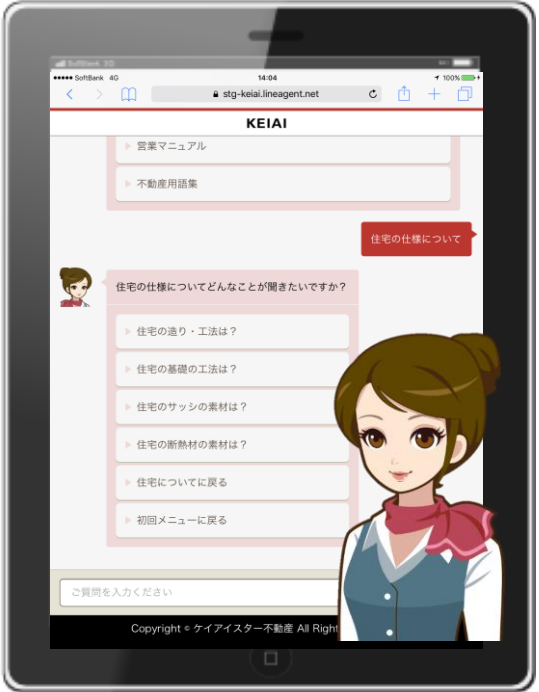
1社様に1台プレゼント!

※2台目以降は別途費用にて承ります。



# AIによる仲介会社向けの商談サポートシステム導入

## AIコンシェルジュによる加盟店へのアシスト



初めまして!  
コンシェルジュの  
ケイコです。

### Point. 1

KEIAIの物件を初めて取り扱う営業の方もベテランの方と同様の知識レベルでの接客が可能になります。

### Point. 2

お客様からのご質問に対してその場でシームレスな回答が可能になります。

### Point. 3

お客様も担当営業のレベルに左右されず適切なアドバイスを受けることが可能になります。





今後、新たな I T 戦略を随時発表予定 . . .

# 販売エリアの拡大状況

## 首都圏を中心に拠点を拡充

### 東京エリア

西葛西営業所 2017年8月

### 埼玉エリア

越谷営業所 2017年7月

川口営業所 2017年8月

上尾営業所 2017年8月

久喜営業所 2017年9月

### 千葉エリア

柏営業所 2017年5月

エリア	2017年3月	2017年9月
東京	3(0)	4(0)
群馬	20(10)	17(9)
埼玉	12(0)	17(0)
栃木	13(4)	11(4)
茨城	3(0)	3(1)
千葉	2(0)	3(0)
神奈川	1(0)	2(0)
福岡	10(9)	14(9)
合計	64(23)	71(23)

## 名古屋への出店を皮切りに今後東海地方でも事業を拡充予定

### 新規開設の事業所

事業所名：ケイアイスター不動産株式会社・名古屋営業所  
事業内容：戸建分譲事業  
所在地：愛知県名古屋市中村区

### 愛知県の経済指標等

#### 新築着工戸数（平成29年4月～9月累計）

順位	新築着工戸数（平成29年4月～9月累計）				
		総数	前年 同期間比	うち 一戸建て	前年 同期間比
1	東京	73,615	96.2%	8,888	90.2%
2	神奈川	39,531	103.5%	8,609	113.0%
3	大阪	34,696	98.8%	5,252	96.6%
4	愛知	31,687	104.5%	5,968	112.4%
5	埼玉	31,426	94.7%	8,006	97.2%

※参照「建築着工統計調査報告：国土交通省」

#### 愛知県の人口及び世帯数の推移

	平成26年	平成27年	平成28年
人口	7,463,690	7,483,128	7,507,691
世帯数	3,023,502	3,063,833	3,108,927

※参照「県推計人口と世帯数の推移：愛知県」

## 財務体質改善を継続中

高回転な小ロットの現場の仕入に注力（平均区画数2.53区画→2.22区画）  
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

	2015年3月期	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期 第2四半期
たな卸資産	21,908	18,578	21,441	29,575
借入金 社債	21,441	14,711	15,609	22,186
借入比率	97.9%	79.2%	72.8%	75.0%

### 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月期第2四半期  
：1461区画

半年で前期の85%強の仕入を完了、今期売り上げ分の在庫は確保済み、来期に向けて更なる在庫の上積みを目指す

不動産仲介会社の組織化を図り当社物件の販売を促進

「KEIAI.net」加盟社数：65社（2017年10月末現在）

● **I T 技術**を活用してのサービス提供

- ✓ A I コンシェルジュによる商談アシスト
- ✓ V R 内覧による反響数増加（予定）

● 当社の **ノウハウ**を生かしてのサービス提供

- ✓ 物件情報の早期提供
- ✓ 仲介会社向け請負住宅「FitPro」の販売
- ✓ S V（スーパーバイザー）派遣
- ✓ 販売・広告戦略コンサルティング



**NET**と  
**リアル**の融合

# ダイバーシティ推進室の発足

多様な働き方の実践により業務効率の向上・優秀な人材の確保

社長直轄でダイバーシティ推進室を発足

- ①女性社員の活躍推進
- ②ワークライフバランスの推進
- ③社員・管理職の意識改革



働き方改革を推進

離職率2016年9月末：7.69%  
→2017年9月末：4.41%

## ママ女子会



KEIAIで働いている女性が、結婚出産などのライフイベントによる離職・キャリアの諦めを防ぎ、皆が平等に永く輝ける為の情報共有の場として開催

## FIVE STAR制度



営業・施工・設計のトップパーフォーマーを「FIVE STAR」として認定し、社内のベンチマークとするとともに社員の働き甲斐の醸成を目的として制定

双方のノウハウと資産を共有しWinWinの関係性を構築

## ●株式会社よかタウン

分譲事業の拡充により売上高が前期同四半期連結累計期間比514,976千円増加  
共同購買等によるコストの削減で営業利益が前期同四半期連結累計期間比  
154,757千円増加

## ●株式会社旭ハウジング

グループ化による資金力の増加と用地仕入れノウハウの共有により  
2016年4月～2017年3月の分譲用地仕入れ20区画  
2017年4月～2017年10月の分譲用地仕入れ66区画

## ●株式会社建新（2017年10月持分法適用関連会社化）

神奈川県横須賀市を中心に高低差のある土地での開発実績多数  
高低差の多い神奈川エリアにおいてノウハウの共有を行い業績拡大に期待

今後も積極的にM & Aを実施し成長戦略を更に加速させてまいります

## 配当と経営指標



## ● 配当予想

### 2018年3月期より中間配当を実施

	2016年3月期実績 (単体)	2017年3月期実績 (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	235.78
1株当たり配当金(円)	35.0	64.0	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株当たり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。

## ● 目標とする経営指標の達成状況

	目標数値	2016年3月期実績 (単体)	2017年3月期実績 (連結)	2018年3月期 第2四半期 (連結)
経常利益率(%)	8.0%	6.3%	7.8%	7.9%
自己資本比率(%)	40.0%	31.4%	30.7%	26.2%

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>  
執行役員 経理財務部長 太宰