

平成30年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成30年2月9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30年2月13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 : 無
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成30年3月期第3四半期の連結業績(平成29年4月1日～平成29年12月31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3四半期	42,719	22.0	3,435	27.1	3,341	28.7	2,073	8.7
29年3月期第3四半期	35,022	—	2,703	—	2,596	—	1,907	—

(注) 包括利益 30年3月期第3四半期 2,218百万円(13.9%) 29年3月期第3四半期 1,947百万円(—%)

	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3四半期	145.90	—
29年3月期第3四半期	134.01	—

- (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3四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3四半期	53,087	12,478	22.5
29年3月期	37,084	11,775	30.7

(参考) 自己資本 30年3月期第3四半期 11,964百万円 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 ー社(社名)、除外 ー社(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3Q	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3Q	41,344株	29年3月期	ー株
----------	---------	--------	----

③ 期中平均株式数(四半期累計)

30年3月期3Q	14,213,414株	29年3月期3Q	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3Q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

※ 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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、個人消費が緩やかに回復するとともに、企業収益も好調を維持し、日経平均株価は2万円台の高値で推移するなど、景気は鮮明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、分譲住宅着工数に著しい増加はないものの、雇用所得環境の改善や住宅取得優遇税制、低金利の継続など、引き続き住宅購入に対し追い風が続いております。

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、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いくことを決定いたしました。それに伴い、平成29年12月には多方面にわたるシステムの開発・提案を行っているアルファテクノロジー株式会社と資本業務提携を締結し、ITを駆使した新たなサービスを生み出す取り組みを進めております。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は、前第3四半期連結累計期間と比較し7,696,945千円(22.0%)増加の42,719,910千円となりました。営業利益は、販売費及び一般管理費が売上増加に伴う仲介手数料の増加を主因として456,518千円増加したものの、売上総利益の増加により前第3四半期連結累計期間と比較し732,177千円(27.1%)増加の3,435,916千円となりました。経常利益は、不動産取得税還付金が25,834千円増加したことなどにより前第3四半期連結累計期間と比較し744,734千円(28.7%)増加の3,341,283千円となりました。親会社株主に帰属する四半期純利益は、前第3四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3四半期連結累計期間には無かったこと、前第3四半期連結累計期間に発生した固定資産売却益33,738千円が当第3四半期連結累計期間は9,946千円となったことなどを主因として、前第3四半期連結累計期間と比較し166,514千円(8.7%)増加の2,073,838千円となりました。

なお、当第3四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。また、土木造成工事、分譲住宅販売を行っている株式会社建新と資本提携を実施し、同社が実施する第三者割当増資の引受けにより、同社及び同社の子会社5社を持分法適用関連会社といたしました。これに伴い当社グループは、当社、連結子会社11社及び持分法適用関連会社6社により構成されることとなりました。

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3四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住宅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3四半期連結累計期間と比較し247棟増加の1,252棟(土地販売含む)となり、当事業の売上高は、前第3四半期連結累計期間と比較し5,541,527千円増加の32,286,031千円となりました。営業利益は、仲介手数料の増加はあったものの438,838千円増加の3,500,371千円となりました。

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」については分譲住宅事業の強化を図るため人員を分譲住宅事業にシフトいたしました。

以上の結果、販売棟数は前第3四半期連結累計期間と比較し15棟増加の225棟となり、当事業の売上高は、前第3四半期連結累計期間と比較し31,848千円増加の3,042,054千円、営業利益は91,046千円増加の550,293千円となりました。

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3四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3四半期連結累計期間と比較し4棟減少の29棟となり、当事業の売上高は、前第3四半期連結累計期間と比較し11,516千円減少の743,067千円、営業利益は59,452千円減少の29,130千円となりました。

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が、分譲住宅の強化も推進しております。

以上の結果、注文販売棟数は前第3四半期連結累計期間と比較し13棟減少の141棟、土地販売区画数は6区画減少の92区画となったものの、分譲住宅は50棟増加の76棟となり、当事業の売上高は前第3四半期連結累計期間と比較し1,381,086千円増加の5,491,867千円、営業利益は295,431千円増加の414,691千円となりました。

⑤ 旭ハウジング事業

同社は、神奈川県を中心に分譲住宅販売、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9棟、中古住宅が4棟、注文住宅が1棟、土地販売区画数は2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870,654千円となりました。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100,755千円の損失となりました。なお、当第3四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3四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、487,257千円、営業利益は310,582千円となりました。

(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3四半期連結累計期間の業績は、売上高が42,719,910千円(22.0%増)、経常利益が3,341,283千円(28.7%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益が2,073,838千円(8.7%増)となりいずれも過去最高となりました。通期におきましても売上高、各段階利益は、過去最高となる予測であります。

当連結会計年度の連結業績予測については、受注及び土地仕入れは好調に推移しておりますが、当第3四半期連結累計期間において外注業者の不足による完工の遅れにより引渡の後ろ倒しが発生しているものの、利益は計画通り推移しております。なお、外注業者の不足は解消しており、現時点において連結業績予想について修正はありません。

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3四半期連結会計期間 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,841,604	3,938,604
完成工事未収入金	9,908	12,113
販売用不動産	10,497,910	17,879,727
仕掛販売用不動産	12,925,104	25,089,568
未成工事支出金	660,652	935,440
その他	984,130	1,290,415
貸倒引当金	△9,041	△9,029
流動資産合計	33,910,268	49,136,840
固定資産		
有形固定資産	2,595,782	2,699,628
無形固定資産		
のれん	238,256	332,819
その他	58,529	67,887
無形固定資産合計	296,785	400,707
投資その他の資産	281,620	850,116
固定資産合計	3,174,188	3,950,453
資産合計	37,084,456	53,087,293
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	536,198	793,813
工事未払金	3,969,715	4,781,060
短期借入金	13,933,469	29,190,866
1年内償還予定の社債	36,400	42,400
1年内返済予定の長期借入金	862,214	1,259,848
未払法人税等	866,005	446,952
賞与引当金	276,800	108,142
その他	1,876,387	2,239,834
流動負債合計	22,357,192	38,862,917
固定負債		
社債	86,400	64,000
長期借入金	2,763,710	1,576,092
資産除去債務	63,403	60,283
その他	38,003	45,788
固定負債合計	2,951,516	1,746,164
負債合計	25,308,708	40,609,082
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	9,494,944
自己株式	—	△77,428
株主資本合計	11,379,008	11,966,402
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	△1,550
その他の包括利益累計額合計	△2,849	△1,550
非支配株主持分	399,588	513,358

純資産合計	11,775,747	12,478,211
負債純資産合計	37,084,456	53,087,293

(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3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)
売上高	35,022,965	42,719,910
売上原価	28,284,819	34,793,068
売上総利益	6,738,145	7,926,842
販売費及び一般管理費	4,034,406	4,490,925
営業利益	2,703,739	3,435,916
営業外収益		
受取利息	515	486
受取配当金	492	574
不動産取得税還付金	53,964	79,799
その他	54,724	49,907
営業外収益合計	109,697	130,768
営業外費用		
支払利息	186,842	199,726
持分法による投資損失	—	5,990
その他	30,045	19,685
営業外費用合計	216,888	225,401
経常利益	2,596,548	3,341,283
特別利益		
固定資産売却益	33,738	9,946
段階取得に係る差益	92,340	—
保険解約返戻金	74,563	1,040
特別利益合計	200,642	10,986
特別損失		
固定資産除却損	—	3,624
特別損失合計	—	3,624
税金等調整前四半期純利益	2,797,190	3,348,645
法人税、住民税及び事業税	781,583	1,050,578
法人税等調整額	70,253	80,918
法人税等合計	851,837	1,131,497
四半期純利益	1,945,353	2,217,148
非支配株主に帰属する四半期純利益	38,029	143,310
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,907,323	2,073,838

四半期連結包括利益計算書
第3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)
四半期純利益	1,945,353	2,217,148
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,463	1,298
その他の包括利益合計	2,463	1,298
四半期包括利益	1,947,816	2,218,447
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,909,787	2,075,137
非支配株主に係る四半期包括利益	38,029	143,310

(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3四半期連結累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)

報告セグメントごとの売上高及び利益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	26,744,504	3,010,206	754,583	189,500	4,110,781	34,809,575	213,389	—	35,022,965
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	209,527	△209,527	—
計	26,744,504	3,010,206	754,583	189,500	4,110,781	34,809,575	422,917	△209,527	35,022,965
セグメント利益	3,061,533	459,247	88,582	7,107	119,260	3,735,731	127,419	△1,159,411	2,703,739

(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3四半期連結累計期間(自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31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	32,286,031	3,042,054	743,067	5,491,867	870,654	42,433,674	286,235	—	42,719,910
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	201,021	△201,021	—
計	32,286,031	3,042,054	743,067	5,491,867	870,654	42,433,674	487,257	△201,021	42,719,910
セグメント利益 又は損失(△)	3,500,371	550,293	29,130	414,691	△100,755	4,393,731	310,582	△1,268,397	3,435,916

(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3四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3四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3四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。