

FY2020 2Q

FINANCIAL RESULTS

2020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

KEIAI
デザインのケイアイ



東証第一部：3465



IR トピックス

- 2019.04.16 BRエステート株式会社の株式取得に関するお知らせ
- 2019.06.04 IT成長戦略に関するお知らせ
- 2019.06.04 IT成長戦略retech「5本の矢」を決定
- 2019.06.20 IoT住宅センサーの共同開発に関するお知らせ
- 2019.06.24 KEIAIFC第1号店となるフランチャイズ契約締結に関するお知らせ
- 2019.07.02 AI特化型メディア企業よりアドバイザーとして社外CAO招へい
- 2019.07.23 不動産業に特化した業務支援クラウドサービス「いえらぶ」と業務提携
- 2019.07.30 高回転経営に向けた、AI、BI、RPAを活用したデータドリブン経営推進を目指しグループ統括生産企画部を設置
- 2019.08.08 「JPX日経中小型株指数」構成銘柄への選定に関するお知らせ
- 2019.08.16 株式会社ハウスの株式取得に関するお知らせ
- 2019.08.20 初のオリジナルキッチン発売決定
- 2019.09.03 「KEIAIでんき」北関東エリアで電気の販売代行事業を開始

KEIAI

2020年3月期 第2四半期 決算概要 _____ P.02

KEIAIの成長戦略 _____ P.09

配当と株主優待 _____ P.21



FY2020 2Q

FINANCIAL RESULTS OVERVIEW

2020年3月期2Q 決算概要



- 分譲住宅事業成長戦略の継続
- 売上高前年同四半期比**138.2%**
- 過去最高利益**1,893**百万円

連結損益計算書



分譲住宅事業の増加を主因として過去最高の実績

単位：百万円

	2019年3月期2Q	2020年3月期2Q	前年同期比 増減率
	金額	金額	比率
売上高	41,800	57,758	138.2%
売上総利益	6,268	8,586	137.0%
販売費及び 一般管理費	3,863	5,275	136.5%
営業利益	2,404	3,310	137.7%
経常利益	2,322	3,125	134.6%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1,419	1,893	133.4%

セグメント別業績の状況



グループ全体での分譲事業強化による成長。M&A後、順調な成長。

単位：百万円

		2019年3月期2Q	2020年3月期2Q	増減率	コメント
分譲住宅事業 (土地含む)	棟数	1,208	1,309		成長戦略遂行による増減
	売上高	30,699	38,409	+25.1%	
	営業利益	2,577	3,248	+26.0%	
注文住宅事業	棟数	50	57		分譲事業へのシフト
	売上高	768	664	△13.5%	
	営業利益	163	119	△27.0%	
中古住宅事業	棟数	55	90		
	売上高	1,629	2,466	+51.4%	
	営業利益	45	38	△15.5%	
よかタウン事業	棟数	分譲105 注文104 土地34	分譲230 注文71		分譲事業強化による増加
	売上高	5,066	6,724	+32.7%	
	営業利益	501	522	+4.1%	
旭ハウジング事業	棟数	分譲(土地含む)56	分譲(土地含む)78		分譲事業強化による増加
	売上高	1,974	2,892	+46.5%	
	営業利益	60	114	+90.0%	
フレスコ事業	棟数	注文33 土地14	分譲36 注文47 土地32		前四半期は3カ月間
	売上高	1,073	2,630	+145.1%	
	営業利益	△74	134	-	
建新事業	棟数	-	分譲29 注文30 土地14		
	売上高	-	3,203	-	
	営業利益	-	21	-	

連結業績予想



年間業績予想達成に向けて、好調な第2四半期実績

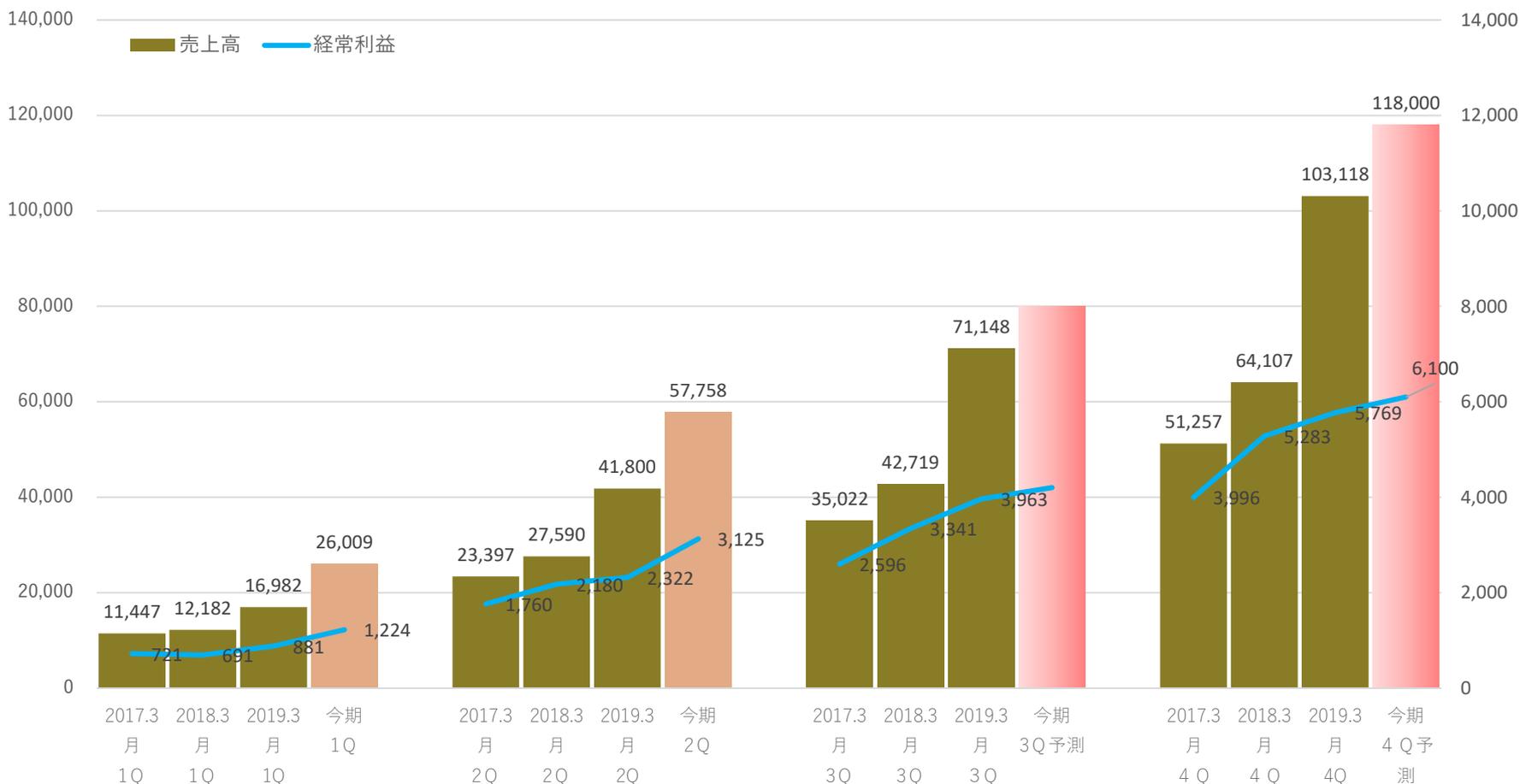
単位：百万円

	2019年3月期 2Q実績	2020年3月期 2Q実績	2Q進捗率 前期	2Q進捗率 当期	2019年3月期 実績	2020年3月期 予想	年間前年 同期比
売上高	41,800	57,758	40.5%	49.0%	103,118	118,000	114.4%
営業利益	2,404	3,310	40.4%	51.7%	5,950	6,400	107.6%
経常利益	2,322	3,125	40.3%	51.2%	5,769	6,100	105.8%
親会社株主に 帰属する当期 純利益	1,419	1,893	41.0%	49.8%	3,461	3,800	109.8%



着実に成長戦略の実行を継続

単位：百万円



※2017年3月期より連結

連結貸借対照表



回転率を重視し資金効率を上げ成長を図る

単位：百万円

	2019年3月期末	2020年3月期2Q	前期末比増減額
流動資産	74,180	72,783	△1,396
(内たな卸資産)	(57,655)	(59,185)	(1,529)
固定資産	7,236	7,895	659
資産合計	81,416	80,679	△737
負債	64,336	62,189	△2,147
(内有利子負債)	(51,190)	(51,009)	△181
純資産	17,079	18,490	1,410
負債・純資産合計	81,416	80,679	△737



GROWTH STRATEGY

成長戦略

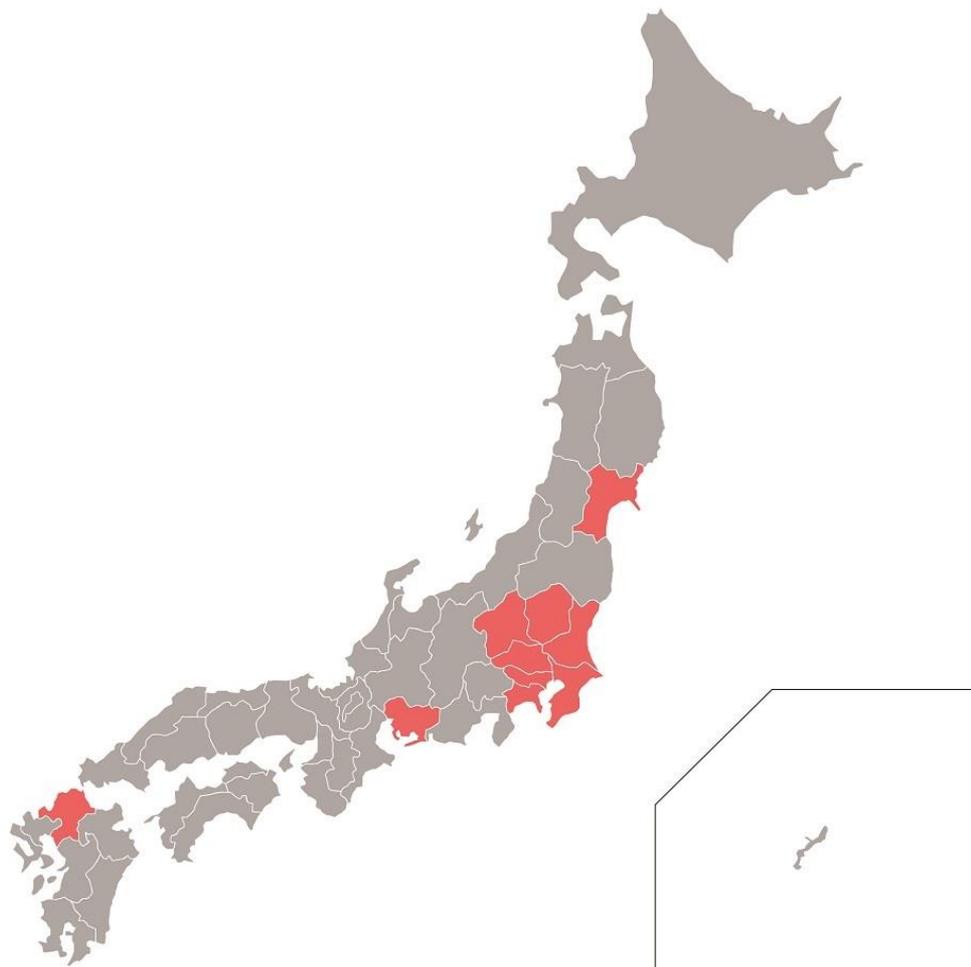
STRATEGY OUTLINE

(戦略の骨子)

- 事業エリアの拡大
- IT・FC・VCによる生産性の向上
- M&A 提携
- 財務戦略
- その他



未進出エリアについて成長要素と認識



関東エリア	70
九州エリア	14
東北エリア	2
東海エリア	2
合計	88

(子会社含む)



政令指定都市店舗をハブとして近隣に順次出店する計画

出店要員については、新卒採用から育った人財で対応できる体制となっている。

(第2四半期進出エリア)

仙台エリア	2	(仙台営業所、仙台中央営業所)
福岡エリア	1	(福岡南営業所)
埼玉エリア	1	(坂戸営業所)
東京エリア	1	(練馬営業所)
神奈川エリア	1	(溝ノ口営業所)
東海エリア	1	(春日井営業所)

(出店効果のイメージ)

過去実績では出店から3年目で平均約80棟の売上規模となっている。

出店コストは平均で1千万円以下。

家との出会いを、
より魅力的に

高崎IoT展示場

特化型住宅物件情報
ポータルサイト

主顧客層の直接的
課題解消IoT住宅

住空間の環境改善
IoTソリューション

選ばれる、
住宅“付加価値”

お客さま

現在の
加盟価値

次の
加盟価値

全方位
加盟価値

商品

販売
ノウハウ

見込み客
の送客

不動産
人財の
供給

IT支援

ブランド

デジタル
マーケ
ティング

加盟店

業界特化型
人財サービス

同業

不動産／住宅／建築
HRソリューション

工務店向け
IoT住宅商品供給

新規プロダクト・
ソリューション

工務店向け
その他商品供給

施工管理・検査
自動化AI

アフター市場向け
商品供給

社内

建築
生産性向上

RPA/AI

施工品質管理システム

BI

社員労働
生産性向上

人財採用強化

基幹システム刷新

社内PRプラットフォーム

HRマーケティング
オートメーション

ナレッジマネジメン
ト基盤

東京本社スマートオフィス化

IT・FC・VCによる生産性の向上



KEIAI.VC (VC: ボランタリーチェーン) による生産性の向上

不動産仲介会社の組織化を図り、販売を促進。2017年2月にスタート後、順次エリア拡大中

累計加盟店数 **231店舗**

※2019年10月末現在



SUPPORT SERVICE MENU

- | | | | |
|---|---------------------|----|---|
| 1 | ビジネスカフェ (有料会) | 8 | メルマガ定期配信
<small>(業界トレンド・法信コラム、他)</small> |
| 2 | ビジネスアワード (表彰式) | 9 | ポータルサイト
特別サービス |
| 3 | ビジネスマナー研修 | 10 | 不動産転職サイト
<small>無料掲載枠提供</small> |
| 4 | KEIAI 物件検索ツール | 11 | ライフライン
取次サービス |
| 5 | オプション紹介手数料 | 12 | スマートフォン
限定プランご紹介 |
| 6 | KEIAI 部資材
販売サービス | 13 | スマート福利厚生
特価提供 |
| 7 | 弁護士による
無料法律相談 | | |

【月額加盟料金(税別)】
本店：2万円 / 支店：1万円

- ✓ FCへの移行
- ✓ 商材の提供
- ✓ 資本提携

IT・FC・VCによる生産性の向上



KEIAI.FC (FC：フランチャイズチェーン) による生産性の向上

VCより関係性の強いFCの拡大により、一層の仕入及び販売の強化を推進。
2019年5月にスタート後、順次エリア拡大中。

加盟店数 13店舗

※2019年10月末現在

KEIAI FC 10のメリット

- 01 店舗ファサード**
ブランドカラーの赤を基調とした視認性の高い看板を設置。ひととき目を惹くデザインで、地域の有名店に。
- 02 スーパーバイザー支援**
市場動向や成金率の情報共有など、豊富な経験を持ったスタッフがアドバイザーとして支援します。
- 03 営業ノウハウ採用・育成ノウハウ**
不動産業界として成熟し続けてきた圧倒的な営業ノウハウを提供。物件管理や営業ノウハウなど、実業の経験とノウハウを徹底的にサポートします。また企業も発展させるために最も重要なのは「人」、マネジメント研修、リーダーシップ研修など、企業発展に貢献する人材を育成や研修で育成します。
- 04 スタートアップ支援**
[業種からの参入]や[独立開業]をゼロから安心サポート。免許取得や人材採用、店舗作りなど、オープンまでの期間をサポート。
- 05 KEIAI物件の販売**
一般の宅建業者では販売できないKEIAIの売主物件も、KEIAI FC加盟店様なら販売可能。他社との差別化で、集客・成約にもUP。
- 06 専用システム [KEIAI PRO NET]**
サイト プロ ネット
加盟店様の営業活動をサポートいたします。【物件成り】物件管理【顧客管理】物件一覧入力【顧客の動向】など、事業展開に必要な基本システムだけでなく、営業に活用できるツールまで提供しております。
- 07 物件の買取**
加盟店様様からの物件をKEIAIが積極的に買い取ります。売却価格のみで買取までなので、売却単価が大幅に向上します。もちろん買取後は販売物件として営業活動が可能です。
- 08 建築請負 商材の提供**
加盟店様の所有地に、KEIAIの建物を建設することができます。もちろん業販価格での提供ですので、土地のみの販売より集客力も収益もUPします。
- 09 部資材提供**
規定の部資材を、業販価格で提供します。新築はもちろん、賃貸や中古再販事業でもご利用いただけます。
- 10 安価な料金設定**
私たちがKEIAIグループのメイン事業は戸建て分譲住宅の建築・販売です。このPCワークスは、加盟店様から多くの利益をいただくという考えから始められたのではなく、最初のノウハウでも、もっと不動産事業を推進、拡大したいという考えから始めました。PC事業を主とする他の企業様の料金設定よりも圧倒的な安価設定でご提供できるのは、このような理由があるからです。



KEIAI × KAMARQ(資本業務提携)



当社オリジナルブランドのキッチンを製造開始。品質を落とさずコストダウンを実現。順次増産予定。

今後KEIAIブランド製品の共同開発を予定。
高品質でコストダウンを図れる製品の共同開発



当第2四半期のM&A

販売力の強化を目的に仲介販売を主に行う2社を実施。

BRエステート株式会社

千葉県を中心に不動産仲介業、リフォーム工事等を行っております。今後は当社グループの分譲住宅物件を中心に仲介を行う予定。

株式会社ハウズライン

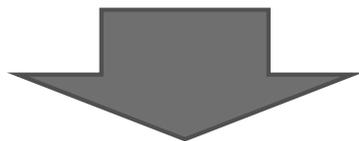
埼玉県を中心に不動産仲介業を行っております。今後は当社グループの分譲住宅物件を中心に仲介を行う予定。

垂直型・水平型のM&Aについて、今後も案件に応じて検討する方針

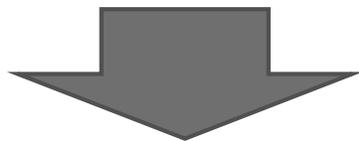


分譲住宅事業の成長資金確保の安定化を図る。

- * 在庫回転率の向上による在庫資金の圧縮
- * 短期借入金の長期借入金化を図る



- * キャッシュポジションの上昇



- * 分譲事業成長資金への投資

その他(ダイバーシティ推進)



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

女性社員の活躍推進のための施策を重点的に実施

ワークスタイル変革

時短勤務・時差出勤・在宅勤務等
ライフスタイルに合わせた働き方を可能に

啓蒙活動

ママ女子会

KEIAIで働く女性が、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



● 公的機関の認定も取得

「えるぼし認定」(厚生労働省)

「くるみん認定」(厚生労働省)



平成30年度「なでしこ銘柄」に選定

「多様な働き方実践企業認定制度」
最上位のプラチナ+(プラス)に認定

その他(ふどうさん女子)



もっと自由に、美しく。働く女性を応援するコミュニティー

業界全体の女性活躍推進を皮切りに、「女性」と「不動産」をもっと身近に



不動産に興味がある方や、不動産業界の方々と交流したい方が気軽に参加でき、自分の働き方や住まいについて、不動産について考える場を提供しています。

直接的な営業活動だけでなく、市場に対して様々な角度から不動産に対する興味関心をお持ちいただけるアプローチを行ってまいります。



Dividend&Shareholder benefits

配当と株主優待

配当と株主優待



配当予想 2018年3月期より中間配当を実施

	2018年3月期実績 (連結)	2019年3月期実績 (連結)	2020年3月期予想 (連結)
1株当たり当期純利益 (円)	238.87	243.88	267.77
1株当たり配当金 (円)	71.0	84.0	84.0
うち1株当たり中間配当金 (円)	35.0	42.0	42.0
配当性向 (%)	29.7%	34.4%	31.4%

株主優待

目的：当社株式の魅力高め、より多くの株主様に中長期的に当社株式を保有していただくこと

対象：毎年9月30日時点の当社株主名簿に記載もしくは記録された1単元以上保有の株主様

基準日時点での保有株数	株主優待特典
100株以上499株まで	Quoカード (1,000円)
500株以上	Quoカード (3,000円)

将来見通しに関する注意事項



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細心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 東京本社 www.ki-group.co.jp

〒100-0005 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17F TEL:03-6268-0520 (経営企画部直通) 経営企画本部 経営企画部 松澤