



平成30年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年8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)堀 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8月14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 : 有
 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1四半期の連結業績(平成29年4月1日～平成29年6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1四半期	12,182	6.4	693	△6.4	691	△4.2	434	△30.1
29年3月期第1四半期	11,447	—	740	—	721	—	621	—

(注) 包括利益 30年3月期第1四半期 445百万円(△27.0%) 29年3月期第1四半期 610百万円(—%)

	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1四半期	30 50	—
29年3月期第1四半期	43 64	—

- (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、29年3月期第1四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、29年3月期第1四半期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. 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(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1四半期	39,988	11,281	27.3
29年3月期	37,084	11,775	30.7

(参考) 自己資本 30年3月期第1四半期 10,898百万円 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	—	—	—	—	—
30年3月期(予想)	—	—	—	70 00	70 00

(注) 直前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	235.37

(注) 直前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) ー、除外 ー社(社名) ー

(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1Q	14,232,500株	29年3月期	14,232,500株
30年3月期1Q	44株	29年3月期	—株
30年3月期1Q	14,232,471株	29年3月期1Q	14,232,500株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(四半期累計)

(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月期第1四半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1Qの期中平均株式数(四半期累計)を算定しております。

※ 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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、企業活動における生産指数が上昇し、個人消費にも回復の兆しがみられるなど、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。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。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は、前第1四半期連結累計期間と比較し735,816千円増加の12,182,820千円となりました。営業利益は、子会社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などにより前第1四半期連結累計期間と比較し47,256千円減少の693,418千円となりました。経常利益は、不動産取得税還付金が18,182千円増加したことなどにより前第1四半期連結累計期間と比較し30,049千円減少の691,190千円となりました。親会社株主に帰属する四半期純利益は、前第1四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1四半期連結累計期間には無かったこと、前第1四半期連結累計期間に発生した固定資産売却益31,469千円が当第1四半期連結累計期間は5,056千円となったことを主因として、前第1四半期連結累計期間と比較し187,031千円減少の434,106千円となりました。

なお、当第1四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1四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してまいりました。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。

以上の結果、販売棟数が前第1四半期連結累計期間と比較し17棟増加の355棟(土地販売含む)となり、当事業の売上高は、前第1四半期連結累計期間と比較し364,448千円増加の9,477,041千円、営業利益は仲介手数料の増加などにより44,363千円減少の969,792千円となりました。

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。規格型注文住宅である「はなまるハウス」については引き続きの営業を行っておりますが分譲住宅も受注できる体制に変更し、新築戸建販売についてシナジー効果の最大化を図っております。

以上の結果、販売棟数が前第1四半期連結累計期間と比較し10棟増加の62棟となり、当事業の売上高は、前第1四半期連結累計期間と比較し106,934千円増加の831,479千円、営業利益は48,323千円増加の103,534千円となりました。

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と、収益物件である賃貸マンションを取得し、リノベーション等を実施した後に販売するオーナーチェンジマンション事業等を行っております。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1四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1四半期連結累計期間と比較し9棟減少の7棟となり、当事業の売上高は、前第1四半期連結累計期間と比較し186,171千円減少の153,770千円、営業利益は35,583千円減少の5,957千円となりました。

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、注文販売棟数が5棟減少の42棟、分譲住宅が12棟増加の16棟、土地販売8区画増加の24区画となり当事業の売上高は前第1四半期連結累計期間と比較し358,622千円増加の1,397,567千円、営業利益は77,669千円増加の38,443千円となりました。

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1棟、注文住宅が4棟となりリフォーム事業と合わせて当事業の売上高は238,459千円となりました。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68,611千円の損失となりました。なお、当第1四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1四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、当事業の外部顧客への売上高は、前第1四半期連結累計期間と比較し5,386千円増加の84,503千円、営業利益は21,334千円増加の60,235千円となりました。

(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1四半期連結累計期間の業績は、売上高が過去最高となる12,182,820千円となったものの、経常利益は30,049千円の減益となりました。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。また、受注につきましては前年を上回り順調に推移しており、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1四半期決算補足説明資料 第1四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1四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,841,604	5,507,840
完成工事未収入金	9,908	15,957
販売用不動産	10,497,910	14,191,810
仕掛販売用不動産	12,925,104	14,670,968
未成工事支出金	660,652	906,611
その他	984,130	1,164,328
貸倒引当金	△9,041	△9,049
流動資産合計	33,910,268	36,448,467
固定資産		
有形固定資産	2,595,782	2,794,443
無形固定資産		
のれん	238,256	352,240
その他	58,529	53,413
無形固定資産合計	296,785	405,654
投資その他の資産	281,620	340,310
固定資産合計	3,174,188	3,540,408
資産合計	37,084,456	39,988,876
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	536,198	687,020
工事未払金	3,969,715	3,845,791
短期借入金	13,933,469	18,557,122
1年内償還予定の社債	36,400	72,400
1年内返済予定の長期借入金	862,214	1,058,971
未払法人税等	866,005	234,279
賞与引当金	276,800	370,064
その他	1,876,387	2,107,701
流動負債合計	22,357,192	26,933,351
固定負債		
社債	86,400	68,200
長期借入金	2,763,710	1,609,934
資産除去債務	63,403	63,793
その他	38,003	32,567
固定負債合計	2,951,516	1,774,495
負債合計	25,308,708	28,707,846

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年6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	8,353,348
自己株式	—	△71
株主資本合計	11,379,008	10,902,163
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	△3,305
その他の包括利益累計額合計	△2,849	△3,305
非支配株主持分	399,588	382,171
純資産合計	11,775,747	11,281,029
負債純資産合計	37,084,456	39,988,876

(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1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年6月30日)
売上高	11,447,004	12,182,820
売上原価	9,381,831	9,978,581
売上総利益	2,065,173	2,204,239
販売費及び一般管理費	1,324,497	1,510,820
営業利益	740,675	693,418
営業外収益		
受取利息	104	84
受取配当金	111	384
不動産取得税還付金	32,313	50,496
その他	19,289	15,472
営業外収益合計	51,819	66,438
営業外費用		
支払利息	62,745	59,585
その他	8,509	9,080
営業外費用合計	71,254	68,665
経常利益	721,240	691,190
特別利益		
固定資産売却益	31,469	5,056
段階取得に係る差益	92,340	—
特別利益合計	123,810	5,056
特別損失		
固定資産除却損	—	891
特別損失合計	—	891
税金等調整前四半期純利益	845,051	695,355
法人税、住民税及び事業税	245,597	220,788
法人税等調整額	△10,986	28,337
法人税等合計	234,610	249,126
四半期純利益	610,440	446,229
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△10,697	12,122
親会社株主に帰属する四半期純利益	621,137	434,106

四半期連結包括利益計算書

第1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年6月30日)
四半期純利益	610,440	446,229
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△131	△456
その他の包括利益合計	△131	△456
四半期包括利益	610,308	445,772
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	621,006	433,649
非支配株主に係る四半期包括利益	△10,697	12,122

(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1四半期連結累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年6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	9,112,593	724,544	339,941	151,863	1,038,944	11,367,887	79,116	—	11,447,004
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	54,110	△54,110	—
計	9,112,593	724,544	339,941	151,863	1,038,944	11,367,887	133,226	△54,110	11,447,004
セグメント利益 又は損失(△)	1,014,156	55,211	41,540	3,954	△39,225	1,075,637	38,901	△373,862	740,675

(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セグメント損失(△)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セグメント損失(△)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。

当第1四半期連結累計期間(自 平成29年4月1日 至 平成29年6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	9,477,041	831,479	153,770	1,397,567	238,459	12,098,317	84,503	—	12,182,820
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	55,247	△55,247	—
計	9,477,041	831,479	153,770	1,397,567	238,459	12,098,317	139,750	△55,247	12,182,820
セグメント利益 又は損失(△)	969,792	103,534	5,957	38,443	△68,611	1,049,117	60,235	△415,934	693,418

(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セグメント損失(△)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セグメント損失(△)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1四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1四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1四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。