

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成30年11月13日
【四半期会計期間】	第29期第2四半期（自平成30年7月1日至平成30年9月30日）
【会社名】	ケイアイスター不動産株式会社
【英訳名】	KI-STAR REAL ESTATE CO.,LTD
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 塙 圭二
【本店の所在の場所】	埼玉県本庄市西富田762番地1
【電話番号】	0495-27-2525（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員経理財務本部長 松澤 修
【最寄りの連絡場所】	埼玉県本庄市西富田762番地1
【電話番号】	0495-27-2525（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員経理財務本部長 松澤 修
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

## 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第28期 第2四半期 連結累計期間	第29期 第2四半期 連結累計期間	第28期
会計期間	自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日	自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日	自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日
売上高 (千円)	27,590,683	41,800,343	64,107,202
経常利益 (千円)	2,180,466	2,322,444	5,283,873
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	1,407,570	1,419,882	3,393,964
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	1,466,913	1,568,174	3,596,534
純資産額 (千円)	12,224,813	15,183,524	13,856,757
総資産額 (千円)	46,645,448	72,763,486	60,058,946
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	98.95	100.05	238.87
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	25.3	19.5	22.1
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	9,222,583	9,046,714	15,779,366
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	382,243	667,329	491,708
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	6,707,722	6,527,614	15,886,838
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (千円)	5,339,489	4,884,858	8,071,288

回次	第28期 第2四半期 連結会計期間	第29期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自 平成29年7月1日 至 平成29年9月30日	自 平成30年7月1日 至 平成30年9月30日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	68.47	65.31

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 第29期第2四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額については、希薄化が生じていないため記載しておりません。また、第28期第2四半期連結累計期間及び第28期の潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
4. 第28期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及び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(当期)純利益金額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【事業の内容】

当第2四半期連結累計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）において営まれている事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社の異動は、以下のとおりであります。

（分譲住宅事業）

ケイアイプランニング株式会社を新規設立したことにより、子会社となりました。

（フレスコ事業）

株式取得により、株式会社フレスコ及び同社の子会社である株式会社おゆみ野住宅を連結子会社といたしました。

株式会社フレスコの営む事業は、土地販売及び注文住宅販売の不動産業であり、報告セグメントについては、株式会社フレスコグループを単独の事業とし、「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」「フレスコ事業」の6事業としております。

なお、第1四半期連結会計期間にて、株式会社建新を存続会社とする吸収合併により、株式会社建新パートナーズ、株式会社建新ホームズ、株式会社みらいの3社が消滅しております。また、ホーム建創株式会社を存続会社とする吸収合併により、有限会社ホームペイントが消滅しております。

また、当第2四半期連結会計期間にて、株式会社旭ハウジングを存続会社とする吸収合併により、株式会社アルスが消滅しております。

この結果、平成30年9月30日現在では、当社グループは、当社、連結子会社15社及び持分法適用関連会社2社により構成されることとなりました。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当第2四半期連結累計期間において、当四半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項の発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありません。

### 2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループが判断したものであります。なお、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、財政状態の状況については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値で前連結会計年度との比較・分析を行っております。

#### (1) 財政状態及び経営成績の状況

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、米国の保護主義的な通商政策や不安定な金融市場、度重なる自然災害の影響により景況感の悪化が見られるものの、依然として企業収益は堅調を維持し、所得も緩やかに回復するなど、景気の回復基調が持続しております。

当社グループが所属する住宅業界は、所得環境の改善や継続する住宅取得優遇税制、低金利の住宅ローンなど、引き続き住宅購入に対し追い風が続くも、投資用住宅資金の不正融資等、業界に立て続けに起きるトラブルにより、不動産市況への懸念が否めない状況でもあります。

このような経営環境の下、当社グループは、主力事業である分譲住宅事業の成長戦略に注力を行い「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」な分譲住宅の提供を行ってまいりました。また、「不動産×IT」を掲げ、居住者がより快適に過ごせる未来型住宅の実現を目指すためのIT活用の研究及び各業務のシステム化を推進しております。

また、在庫管理を行う上で、回転期間(土地仕入れから分譲住宅引き渡しまでの期間)を重要視しております。当第1四半期連結会計期間末時点で前連結会計年度において職人不足等により回転期間が長くなった在庫について財務体質の改善を目的に当第2四半期連結会計期間において販売を強化いたしました。

これらの結果、当第2四半期連結累計期間の損益は売上高、各段階利益ともに次のとおり過去最高となりました。売上高は、販売を強化したことにより前第2四半期連結累計期間と比較し14,209,660千円(51.5%)増加の41,800,343千円となりました。営業利益は、売上高の増加はあったものの財務体質改善を目的とし在庫の早期販売に努めたことにより売上総利益率が低下したことにより売上総利益が1,103,681千円の増加にとどまったこと、売上増加に伴う仲介手数料の増加(変動費の増加)を主要要因として販売費及び一般管理費が920,167千円増加したことなどがありました。前第2四半期連結累計期間と比較し183,513千円(8.3%)増加の過去最高となる2,404,678千円となりました。経常利益は、分譲住宅の成長戦略の推進に伴い、土地取得資金を金融機関から調達を行ったことで借入金が増加したことにより、支払利息が82,624千円増加したものの、前第2四半期連結累計期間と比較し141,978千円(6.5%)増加の2,322,444千円となりました。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と比較し12,312千円(0.9%)増加の1,419,882千円となりました。

セグメント別の経営成績は、以下のとおりであります。

#### 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。

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370棟増加の1,208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8,974,514千円増加の30,699,188千円となりました。セグメント利益は、在庫の早期販売に努めたことによる売上総利益率の低下と、売上増加に伴う仲介手数料の増加(変動費の増加)があったものの、93,809千円増加の2,577,098千円となりました。

#### 注文住宅事業

注文住宅事業につきましては、分譲事業強化のため人員を当事業よりシフトしたため、前連結会計年度より一般顧客向けの営業は廃止し、不動産業者向けの注文住宅「フィットプロ」の受注拡大に注力してまいりました。

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84棟減少の50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1,074,553千円減少の768,122千円、セグメント利益は89,882千円減少の163,540千円となりました。

#### 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、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。また、中古戸建住宅の再生事業も開始し、再生事業につきましては、子会社であるKEIAIカイマッセ株式会社積極的に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38棟増加の55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1,239,390千円増加の1,629,149千円、セグメント利益は24,174千円増加の45,356千円となりました。

#### よかタウン事業

同社は、分譲住宅販売、土地販売及び注文住宅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。

以上の結果、注文住宅販売棟数は前第2四半期連結累計期間と比較し10棟増加の104棟、分譲住宅販売棟数は71棟増加の105棟、土地販売区画数は15区画減少の34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2,033,371千円増加の5,066,321千円、セグメント利益は323,941千円増加の501,907千円となりました。

#### 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を主要な事業として行っております。また、引き続き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、分譲住宅販売棟数は前第2四半期連結累計期間と比較し52棟増加の56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1,542,203千円増加の1,974,576千円、セグメント利益は前第2四半期連結累計期間と比較し144,764千円増加の60,868千円となりました。

#### フレスコ事業

同社は、千葉県を中心に土地販売及び注文住宅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、今後分譲住宅の強化を推進してまいります。

以上の結果、注文住宅販売棟数は33棟、土地販売区画数は14区画となり、当事業の売上高は1,073,703千円となりました。セグメント損益は、連結時価評価で棚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86,104千円増加したことなどにより74,311千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。

#### 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1,101,108千円、営業利益は197,950千円となりました。

## (2) 財政状態の分析

### (資産)

当第2四半期連結会計期間末における資産は、前連結会計年度と比較し12,704,539千円増加し72,763,486千円となりました。増加の主な内容は、分譲住宅事業の成長戦略に伴い用地の仕入を増加させたことを主因として販売用不動産が7,618,895千円（内、2,073,282千円は新規連結に伴う増加）増加、仕掛販売用不動産が5,737,840千円増加したことなどによるものであります。

### (負債)

当第2四半期連結会計期間末における負債は、前連結会計年度と比較し11,377,771千円増加し57,579,961千円となりました。増加の主な内容は、分譲用地の仕入資金及び建設資金を金融機関より資金調達を行ったことを主因として短期借入金が6,087,177千円増加、新規連結を主因として長期借入金が1年内返済予定の長期借入金と合わせて3,766,200千円増加、分譲住宅の着工数の増加に伴い工事未払金が701,657千円増加したことなどによるものであります。

### (純資産)

当第2四半期連結会計期間末における純資産合計は、前連結会計年度と比較し1,326,767千円増加し15,183,524千円となりました。増加の主な要因は、利益剰余金が親会社株主に帰属する四半期純利益で1,419,882千円増加し、新規連結などにより非支配株主持分が418,275千円増加したものの、配当により512,368千円減少したことなどによるものであります。

## (3) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）は、前第2四半期連結会計期間末と比較し454,630千円減少し、4,884,858千円となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間において営業活動により使用した資金は、前第2四半期連結累計期間と比較し175,869千円減少し、9,046,714千円となりました。

減少の主な要因は、税金等調整前四半期純利益が前第2四半期連結累計期間と比較し127,642千円増加し、その他に含まれる未払金の増減額で481,979千円増加したものの、仕入債務の増減額で450,299千円減少したことなどによるものであります。

### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間において投資活動により使用した資金は、667,329千円（前第2四半期連結累計期間は382,243千円の獲得）となりました。

使用した資金の主な要因は、資本業務提携に伴う投資有価証券の取得による支出で558,435千円となったこと、業務のシステム化等に伴う無形固定資産の取得による支出が246,044千円となったことなどによるものであります。

### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間において財務活動により得られた資金は、前第2四半期連結累計期間と比較し180,108千円減少し、6,527,614千円となりました。

減少の主な要因は、財務体質改善を目的とし在庫の早期販売に努めたことに伴い短期借入金での調達額が純額で3,503,846千円減少したものの、長期借入金での調達額が純額で2,879,184千円増加し、配当金の支払額が398,054千円減少したことなどによるものであります。

## (4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第2四半期連結累計期間において、事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

## 3【経営上の重要な契約等】

当第2四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

### 第3【提出会社の状況】

#### 1【株式等の状況】

##### (1)【株式の総数等】

###### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	48,000,000
計	48,000,000

###### 【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間末 発行数(株) (平成30年9月30日)	提出日現在発行数 (株) (平成30年11月13日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	14,232,500	14,232,500	東京証券取引所 (市場第一部)	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。
計	14,232,500	14,232,500	-	-

##### (2)【新株予約権等の状況】

###### 【ストックオプション制度の内容】

###### 第1回新株予約権

決議年月日	平成30年6月26日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社従業員 33
新株予約権の数(個)	41
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 4,100 新株予約権 1個につき100株 (注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	295,400 (注)2
新株予約権の行使期間	自平成32年7月1日 至平成35年6月30日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 2,954 資本組入額 1,477
新株予約権の行使の条件	(注)3
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4

新株予約権の発行時(平成30年7月13日)における内容を記載しております。

- (注)1. 新株予約権を割り当てる日後、当社が普通株式につき株式分割(株式無償割当てを含む。株式分割の記載につき、以下同じ。)または株式併合を行う場合、次の算式により付与株式数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の付与株式数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てます。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

また、上記の他、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、当社は必要と認められる付与株式数の調整を行います。

2. 割当日後に当社が普通株式につき株式分割または株式併合を行う場合、行使価額は、次の算式により調整され、調整の結果生じる1円未満の端数については、これを切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、割当日後に当社が普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分(当社が発行する新株予約権が行使された結果として行われる場合を除く。)を行う場合、行使価額は、次の算式により調整され、調整の結果生じる1円未満の端数については、これを切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の1株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

上記算式において、「既発行株式数」とは、当社普通株式にかかる発行済株式総数から当社普通株式にかかる自己株式数を控除した数とし、当社普通株式にかかる自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に、「新規発行前の1株当たり時価」を「自己株式の処分前の1株当たり時価」にそれぞれ読み替えるものとする。

また、上記の他、行使価額の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、当社は必要と認める行使価額の調整を行う。

### 3. 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権の行使時において、当社または当社の関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。
- (2) 前号の規定に関わらず、次のいずれかに該当する場合には、新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権を行使することができるものとする。  
当社または当社の関係会社の取締役、監査役を任期満了により退任した場合。  
定年退職その他正当な理由のある場合
- (3) 新株予約権の割当を受けた者の相続人による新株予約権の行使は認めない。
- (4) その他の新株予約権の行使条件は、取締役会決議に基づき、新株予約権の割当を受けた者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。

### 4. 当社が、合併（合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転をする場合の新株予約権の発行及びその条件

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（これらを総称して、以下「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生の時点において残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づき、それぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

交付する再編対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案の上、上記（注）1に準じて決定する。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上、行使価額を調整して得られる再編払込金額に上記に従って決定される当該新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。

新株予約権を行使することができる期間

上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の承認を要する。

新株予約権の行使及び取得の条件

上記（注）3に準じて決定する。



## 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

## (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

## (4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成30年9月30日	-	14,232,500	-	821,050	-	734,050

## (5) 【大株主の状況】

平成30年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
塙 圭二	埼玉県本庄市	3,690	25.93
株式会社フラワーリング	埼玉県本庄市見福3丁目13-3	3,200	22.48
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	1,100	7.73
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	894	6.28
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/FIM/LUXEMBOURG FUNDS/UCITS ASSETS  (常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部)	33 RUE DE GASPERICH, L-5826 HOWALD-HESPERANG E, LUXEMBOURG  (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	674	4.74
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	317	2.23
GOVERNMENT OF NORWAY  (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	BANKPLASSEN 2, 0107 OSLO 1 OSLO 0107 NO  (東京都新宿区新宿6丁目27-30)	223	1.57
株式会社足利銀行	栃木県宇都宮市桜4丁目1-25	206	1.45
JPMCB NA ITS LONDON CLIENTS AC MORGAN STANLEY AND CO INTERNATIONAL LIMITED  (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	25. CABOT SQUARE, LONDON E14 4QA, UNITED KINGDOM  (東京都港区港南2丁目15-1 品川インターシティA棟)	145	1.02
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	東京都中央区晴海1丁目8-11	137	0.96
計	-	10,589	74.40

(注) 1. 上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、次のとおりであります。

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 1,058千株

日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 894 "

資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) 317 "

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5) 137 "

2. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)の所有株式数及び(注)1.における同社の株式数には、当社が信託している41,300株が含まれております。なお、当該株式は、四半期連結貸借対照表においては自己株式として表示しております。

3. 平成30年9月21日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書 3において、三井住友アセットマネジメント株式会社が平成30年9月14日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として当第2四半期会計期間末における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
三井住友アセットマネジメント株式会社	東京都港区愛宕二丁目5番1号 愛宕グリーンヒルズMORIタワー28階	845	5.94

(6) 【議決権の状況】  
 【発行済株式】

平成30年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株 14,230,900	142,309	-
単元未満株式	普通株式 1,600	-	-
発行済株式総数	14,232,500	-	-
総株主の議決権	-	142,309	-

- (注) 1. 「完全議決権株式(その他)」の株式数及び議決権の数には、「役員向け業績連動型株式報酬」制度の信託財産として、株式給付信託が保有する当社の株式41,300株及び議決権の数413個が含まれております。  
 2. 「単元未満株式」には、自己株式44株が含まれております。

【自己株式等】

平成30年9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

- (注) 1. 当社は、単元未満の自己株式44株を保有しております。  
 2. 「役員向け業績連動型株式報酬制度の信託口」が保有する当社株式41,300株は、上記に含めておりません。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4【経理の状況】

### 1 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第2四半期連結会計期間（平成30年7月1日から平成30年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成30年4月1日から平成30年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる四半期レビューを受けております。

## 1【四半期連結財務諸表】

## (1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年9月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	8,066,564	5,017,042
完成工事未収入金	15,831	9,481
販売用不動産	20,491,892	28,110,788
仕掛販売用不動産	25,181,037	30,918,878
未成工事支出金	734,071	1,252,349
その他	1,428,712	1,373,208
貸倒引当金	9,021	9,000
流動資産合計	55,909,087	66,672,747
<b>固定資産</b>		
有形固定資産	2,703,771	3,391,321
無形固定資産		
のれん	323,108	358,024
その他	82,624	298,801
無形固定資産合計	405,733	656,826
投資その他の資産	1,040,353	2,042,591
固定資産合計	4,149,859	6,090,738
資産合計	60,058,946	72,763,486
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
電子記録債務	789,788	762,113
工事未払金	5,572,025	6,273,683
短期借入金	32,641,685	38,728,863
1年内償還予定の社債	22,400	56,400
1年内返済予定の長期借入金	1,255,880	1,767,793
未払法人税等	1,093,003	882,152
賞与引当金	208,203	248,263
その他	2,380,328	3,082,400
流動負債合計	43,963,316	51,801,669
<b>固定負債</b>		
社債	64,000	335,800
長期借入金	2,051,478	5,305,767
資産除去債務	67,395	69,451
その他	55,998	67,273
固定負債合計	2,238,873	5,778,292
負債合計	46,202,189	57,579,961
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	821,050	821,050
資本剰余金	1,727,835	1,727,835
利益剰余金	10,815,070	11,722,585
自己株式	77,428	77,428
株主資本合計	13,286,528	14,194,042
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	3,224	2,609
その他の包括利益累計額合計	3,224	2,609
新株予約権	-	362
非支配株主持分	573,453	991,729
純資産合計	13,856,757	15,183,524
負債純資産合計	60,058,946	72,763,486

## ( 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29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
売上高	27,590,683	41,800,343
売上原価	22,426,114	35,532,093
売上総利益	5,164,569	6,268,250
販売費及び一般管理費	1 2,943,404	1 3,863,571
営業利益	2,221,164	2,404,678
営業外収益		
受取利息	205	51
受取配当金	384	1,858
不動産取得税還付金	68,198	72,979
持分法による投資利益	-	1,029
その他	29,738	61,699
営業外収益合計	98,526	137,619
営業外費用		
支払利息	125,516	208,140
その他	13,707	11,712
営業外費用合計	139,224	219,853
経常利益	2,180,466	2,322,444
特別利益		
固定資産売却益	5,056	133
特別利益合計	5,056	133
特別損失		
固定資産売却損	-	4,791
固定資産除却損	1,158	5,779
特別損失合計	1,158	10,570
税金等調整前四半期純利益	2,184,365	2,312,007
法人税、住民税及び事業税	674,235	829,612
法人税等調整額	43,284	85,164
法人税等合計	717,519	744,448
四半期純利益	1,466,845	1,567,559
非支配株主に帰属する四半期純利益	59,275	147,676
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,407,570	1,419,882

## 【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29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
四半期純利益	1,466,845	1,567,559
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	68	615
その他の包括利益合計	68	615
四半期包括利益	1,466,913	1,568,174
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,407,638	1,420,041
非支配株主に係る四半期包括利益	59,275	148,133

## (3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前第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)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	2,184,365	2,312,007
減価償却費	85,422	98,487
長期前払費用償却額	5,837	8,047
のれん償却額	19,421	20,814
貸倒引当金の増減額(は減少)	10	81
賞与引当金の増減額(は減少)	67,533	25,497
受取利息及び受取配当金	589	1,910
支払手数料	10,672	6,224
支払利息	125,516	208,140
有形固定資産売却損益(は益)	3,898	10,437
売上債権の増減額(は増加)	2,050	31,492
たな卸資産の増減額(は増加)	10,966,816	10,939,620
仕入債務の増減額(は減少)	358,982	91,316
その他	39,574	596,955
小計	8,290,254	7,777,808
利息及び配当金の受取額	566	1,910
利息の支払額	115,523	213,982
法人税等の支払額	817,372	1,056,833
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,222,583	9,046,714
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	104,891	130,368
有形固定資産の売却による収入	92,450	5,628
無形固定資産の取得による支出	32,789	246,044
投資有価証券の取得による支出	-	558,435
投資有価証券の売却による収入	-	453
定期預金の払戻による収入	745,616	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	-	264,730
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	260,003	-
貸付金の回収による収入	462	4,671
差入保証金の差入による支出	58,747	11,404
差入保証金の回収による収入	7,854	1,817
その他	7,708	1,622
投資活動によるキャッシュ・フロー	382,243	667,329
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	20,370,715	29,986,260
短期借入金の返済による支出	11,070,192	24,189,582
長期借入れによる収入	352,177	2,635,295
長期借入金の返済による支出	1,879,390	1,283,322
社債の発行による収入	-	18,200
社債の償還による支出	34,200	56,400
リース債務の返済による支出	5,412	9,650
自己株式の取得による支出	86,071	-
配当金の支払額	910,364	512,309
非支配株主への配当金の支払額	29,539	60,874
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,707,722	6,527,614
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	2,132,617	3,186,429
現金及び現金同等物の期首残高	7,472,106	8,071,288
現金及び現金同等物の四半期末残高	5,339,489	4,884,858



## 【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当第2四半期連結累計期間  
(自平成30年4月1日 至 平成30年9月30日)

## (1) 連結の範囲の重要な変更

第1四半期連結会計期間より、ケイアイプランニング株式会社を新規設立したことにより連結の範囲に含めております。

また、当第2四半期連結会計期間より、株式会社フレスコを50.5%の株式を取得したことにより子会社としたため、株式会社フレスコ及び同社の子会社である株式会社おゆみ野住宅を連結の範囲に含めております。

なお、当第2四半期連結会計期間にて、株式会社旭ハウジングを存続会社とする吸収合併により、株式会社アルスが消滅しております。

## (2) 持分法適用の範囲の重要な変更

第1四半期連結会計期間にて、株式会社建新を存続会社とする吸収合併により、株式会社建新パートナーズ、株式会社建新ホームズ、株式会社みらいの3社が消滅しております。また、ホーム建創株式会社を存続会社とする吸収合併により、有限会社ホームペイントが消滅しております。

これにより、当第2四半期連結会計期間末の関係会社の数は、以下のとおりとなりました。

連結子会社 15社

株式会社よかタウン

株式会社つかさ

株式会社よかネットクラウド

ケイアイスターデベロップメント株式会社

株式会社旭ハウジング

ケイアイクラフト株式会社

ケイアイスタービルド株式会社

ケイアイネットリアルティ1st株式会社

ケイアイネットリアルティ2nd株式会社

ケイアイネットリアルティ3rd株式会社

ケイアイネットクラウド株式会社

KEIAIカイマッセ株式会社

ケイアイプランニング株式会社

株式会社フレスコ

株式会社おゆみ野住宅

持分法適用関連会社 2社

株式会社建新

ホーム建創株式会社

## (追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

## (四半期連結損益計算書関係)

## 1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前第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)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
給料及び手当	854,091千円	1,094,294千円
賞与引当金繰入額	90,373 "	130,441 "

## 2 売上高の季節的変動

前第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)及び当第2四半期連結累計期間(自平成30年4月1日至平成30年9月30日)

当社グループの不動産販売における売上の計上は、主に引渡基準によって行われるため、引渡時期により売上高に偏りが生じることとなります。一般的に住宅の引渡しは、上期(第1四半期から第2四半期)に比較して下期(第3四半期から第4四半期)に引渡しが行われる割合が高く、それに比例して売上高は、上期に比較して下期に高くなる傾向があります。

## (四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前第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)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
現金及び預金	5,968,756千円	5,017,042千円
流動資産その他(預け金)	11,449 "	10,963 "
預入期間が3か月を超える定期預金	634,245 "	134,443 "
役員株式報酬信託銀行勘定貸	6,470 "	8,703 "
現金及び現金同等物	5,339,489千円	4,884,858千円

(株主資本等関係)

前第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. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成29年6月27日 定時株主総会	普通株式	910,880	64	平成29年3月31日	平成29年6月28日	利益剰余金

2. 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間の  
 末日後となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成29年11月10日 取締役会	普通株式	498,135	35	平成29年9月30日	平成29年12月11日	利益剰余金

(注) 配当金の総額には、この配当の基準日である平成29年9月30日現在で役員向け業績連動型株式報酬制度に係る  
 信託が保有する当社株式41,300株に対する配当金1,445千円が含まれております。

当第2四半期連結累計期間(自平成30年4月1日至平成30年9月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成30年6月26日 定時株主総会	普通株式	512,368	36	平成30年3月31日	平成30年6月27日	利益剰余金

(注) 配当金の総額には、この配当の基準日である平成30年3月31日現在で役員向け業績連動型株式報酬制度に係る  
 信託が保有する当社株式41,300株に対する配当金1,486千円が含まれております。

2. 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間の  
 末日後となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成30年11月9日 取締役会	普通株式	597,763	42	平成30年9月30日	平成30年12月10日	利益剰余金

(注) 配当金の総額には、この配当の基準日である平成30年9月30日現在で役員向け業績連動型株式報酬制度に係る  
 信託が保有する当社株式41,300株に対する配当金1,734千円が含まれております。

(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。

当第2四半期連結累計期間(自平成30年4月1日至平成30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							計
	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	フレスコ 事業		
売上高								
外部顧客への 売上高	30,699,188	768,122	1,629,149	5,066,321	1,974,576	1,073,703	41,211,060	
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-	-	-	
計	30,699,188	768,122	1,629,149	5,066,321	1,974,576	1,073,703	41,211,060	
セグメント利益 又は損失( )	2,577,098	163,540	45,356	501,907	60,868	74,311	3,274,459	

	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
売上高			
外部顧客への 売上高	589,282	-	41,800,343
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	511,825	511,825	-
計	1,101,108	511,825	41,800,343
セグメント利益 又は損失( )	197,950	1,067,731	2,404,678

(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

株式取得により、株式会社フレスコを連結子会社としたことに伴い、フレスコ事業を報告セグメントに追加しております。

( 1 株当たり情報 )

1 株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前第 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 )	当第 2 四半期連結累計期間 ( 自 平成30年 4 月 1 日 至 平成30年 9 月30日 )
1 株当たり四半期純利益金額	98円95銭	100円05銭
( 算定上の基礎 )		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額 ( 千円 )	1,407,570	1,419,882
普通株主に帰属しない金額 ( 千円 )	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 四半期純利益金額 ( 千円 )	1,407,570	1,419,882
普通株式の期中平均株式数 ( 株 )	14,224,604	14,191,156
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当 たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株 式で、前事業年度末から重要な変動があったものの 概要	-	平成30年 6 月26日開催の第28 回定時株主総会決議による第 1 回新株予約権 新株予約権の数 41個 ( 普通株式 4,100株 )

( 注 ) 1 . 当第 2 四半期連結累計期間の潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額については、希薄化が生じていな  
 いため記載しておりません。また、前第 2 四半期連結累計期間の潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金  
 額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 . 前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。なお自己株  
 式として控除した当該株式の期中平均株式数は、前第 2 四半期連結累計期間は7,859株、当第 2 四半期連結  
 累計期間は41,300株であります。

( 重要な後発事象 )

該当事項はありません。

2 【その他】

第29期 ( 平成30年 4 月 1 日から平成31年 3 月31日まで ) の中間配当について、平成30年11月 9 日開催の取締役会に  
 おいて、平成30年 9 月30日の株主名簿に記録された株主に対し、次のとおり中間配当を行うことを決議いたしまし  
 た。

配当金の総額	597,763千円
1 株当たりの金額	42円00銭
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	平成30年12月10日

**第二部【提出会社の保証会社等の情報】**

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成30年11月8日

ケイアイスター不動産株式会社  
取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 羽鳥 良彰

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 小松 聡

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているケイアイスター不動産株式会社の平成30年4月1日から平成31年3月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（平成30年7月1日から平成30年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成30年4月1日から平成30年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、ケイアイスター不動産株式会社及び連結子会社の平成30年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

- (注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。