



平成29年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年8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28年8月10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29年3月期第1四半期の連結業績(平成28年4月1日~平成28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	%
29年3月期第1四半期	11,447	—	740	—	721	—	621	—
28年3月期第1四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 29年3月期第1四半期 610百万円(—%) 28年3月期第1四半期 —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
29年3月期第1四半期	87 28	—
28年3月期第1四半期	—	—

(注) 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28年3月期第1四半期の数値及び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) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
29年3月期第1四半期	31,516	9,409	28.9
28年3月期	—	—	—

(参考) 自己資本 29年3月期第1四半期 9,100百万円 28年3月期 —百万円

(注) 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28年3月期の数値については記載しておりません。

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
28年3月期	—	—	—	70 00	70 00
29年3月期	—	—	—	—	—
29年3月期(予想)	—	—	—	85 00	85 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29年3月期の連結業績予想(平成28年4月1日~平成29年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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
第2四半期(累計)	21,500	—	1,300	—	1,200	—	870	—	120 85
通期	47,300	—	3,300	—	3,000	—	2,000	—	281 04

(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 : 有  
(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)  
新規1社(社名)株式会社よかタウン、除外—社
- (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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

29年3月期1Q	7,116,250株	28年3月期	7,116,250株
29年3月期1Q	—株	28年3月期	—株
29年3月期1Q	7,116,250株	28年3月期1Q	—株

(注) 当社は、平成28年3月期第1四半期において四半期連結財務諸表を作成していないため28年3月期1Qの期中平均株式数(四半期累計)の記載を行っておりません。

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※ 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) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	2
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	3
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	3
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	3
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	3
3. 四半期連結財務諸表	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(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	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報等)	9

## 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、個人消費が横ばいで推移し、改善が見られた設備投資も足踏み状態となりましたが、雇用環境は改善するなど、総じて横ばいで推移いたしました。しかし、国民投票により英国が欧州連合から離脱する懸念が発生し世界的な株安が発生するなど世界経済の先行きが不透明になる場面も発生いたしました。

当社グループが所属する住宅業界は、日銀によるマイナス金利政策による住宅ローンの引下げなどにより、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注力してまいりました。また、平成28年4月に株式会社よかタウンの株式を取得したことにより当第1四半期連結累計期間より連結子会社を有することとなりました。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高11,447,004千円、営業利益は740,675千円、経常利益は721,240千円、親会社株主に帰属する四半期純利益は621,137千円となりました。

なお、当第1四半期連結累計期間より四半期連結損益計算書を作成しているため、前年同四半期連結累計期間との比較分析は行っていません。

セグメント別の業績は、以下のとおりであります。

#### 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。販路の拡大としましては、新たな販売拠点として平成28年4月に「カーザスタイル太田」を出店するとともに、地域不動産仲介業者との関係を強化し、アウトソースによる販売強化にも取り組んでまいりました。

以上の結果、販売棟数が338棟(土地販売含む)となり当事業の売上高は9,112,593千円、営業利益は1,014,156千円となりました。

#### ② 注文住宅事業

注文住宅事業につきましては、「無理しない。でも妥協しない。870万円からの家づくり」をコンセプトに、100種類以上の豊富なプランとバリエーションを備えた規格型注文住宅である「はなまるハウス」を主力商品に据えるとともに、より高品位の「ケイアイカーザ」などを取りそろえ受注拡大に努めました。また「はなまるハウス」の受注拡大を図るため、平成28年4月に、「はなまるハウス宇都宮東」を平成28年6月に「はなまるハウス小山」を新規出店いたしました。

以上の結果、販売棟数が52棟となり当事業の売上高は724,544千円、営業利益は55,211千円となりました。

#### 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まいりました。

以上の結果、販売数が16物件となり当事業の売上高は339,941千円、営業利益は41,540千円となりました。

#### ④ マンション販売事業

マンション販売事業につきましては、マンションに適した土地情報があったときに厳選の上取得しております。前連結会計年度及び当第1四半期連結累計期間においてはマンションの開発を行っていないため、平成27年4月に完工したヴィラーヌ前橋の販売を行ってまいりました。

以上の結果、販売戸数が7戸となり当事業の売上高は151,863千円、営業利益は3,954千円となりました。

⑤ よかタウン

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47棟、分譲住宅が4棟、土地販売が16区画となり当事業の売上高は1,038,944千円となりましたが、たな卸資産を連結時に時価評価したことに伴い売上原価が上昇したこと及びのれん償却費を主要因として39,225千円の営業損失となりました。

⑥ その他事業

その他事業につきましては、賃貸事業、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79,116千円、営業利益は38,901千円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

①資産、負債及び純資産の状況

当社は、当第1四半期連結会計期間より四半期連結貸借対照表を作成しているため、以下において前連結会計年度末との対比を行っておりません。

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における資産は、流動資産が28,093,902千円、固定資産が3,423,070千円で資産合計は31,516,972千円となりました。流動資産の主な内容は、現金及び預金5,662,623千円、販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金の合計であるたな卸資産21,521,939千円などであり、固定資産の主な内容は、有形固定資産2,749,922千円、新規連結により計上されたのれん258,110千円などであり、

(負債)

当第1四半期連結会計期間末における負債は、流動負債が15,720,485千円、固定負債が6,386,778千円で負債合計は22,107,264千円となりました。流動負債の主な内容は、工事未払金3,046,889千円、短期借入金8,110,567千円、1年内返済予定の長期借入金1,664,078千円などであり、固定負債の主な内容は、社債122,800千円、長期借入金6,142,049千円などであり、

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産合計は、9,409,708千円となりました。主な内容は、株主資本合計9,106,087千円、その他の包括利益累計額合計△5,806千円、非支配株主持分309,427千円であり、

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第1四半期の業績は、公表の予想数値に対し概ね計画どおり順調に推移しており、平成29年3月期の連結業績予想に変更はございません。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

当第1四半期連結累計期間より、株式会社よかタウンの株式を取得したことにより同社及び同社の子会社である株式会社つかさを連結の範囲に含めております。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

## 3. 四半期連結財務諸表

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

当第1四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)	
<b>資産の部</b>	
流動資産	
現金及び預金	5,662,623
売掛金	8,429
完成工事未収入金	6,999
販売用不動産	13,001,583
仕掛販売用不動産	7,563,436
未成工事支出金	956,919
その他	900,683
貸倒引当金	△6,773
流動資産合計	28,093,902
固定資産	
有形固定資産	2,749,922
無形固定資産	
のれん	258,110
その他	67,224
無形固定資産合計	325,335
投資その他の資産	347,812
固定資産合計	3,423,070
資産合計	31,516,972
<b>負債の部</b>	
流動負債	
電子記録債務	103,626
工事未払金	3,046,889
短期借入金	8,110,567
1年内償還予定の社債	308,200
1年内返済予定の長期借入金	1,664,078
未払法人税等	269,139
賞与引当金	305,219
その他	1,912,765
流動負債合計	15,720,485
固定負債	
社債	122,800
長期借入金	6,142,049
資産除去債務	46,760
その他	75,169
固定負債合計	6,386,778
負債合計	22,107,264

(単位：千円)

当第1四半期連結会計期間  
(平成28年6月30日)

純資産の部	
株主資本	
資本金	821,050
資本剰余金	1,727,835
利益剰余金	6,557,201
株主資本合計	9,106,087
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	△5,806
その他の包括利益累計額合計	△5,806
非支配株主持分	309,427
純資産合計	9,409,708
負債純資産合計	31,516,972



(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)

	当第1四半期連結累計期 (自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)
売上高	11,447,004
売上原価	9,381,831
売上総利益	2,065,173
販売費及び一般管理費	1,324,497
営業利益	740,675
営業外収益	
受取利息	104
受取配当金	111
不動産取得税還付金	32,313
その他	19,289
営業外収益合計	51,819
営業外費用	
支払利息	62,745
その他	8,509
営業外費用合計	71,254
経常利益	721,240
特別利益	
固定資産売却益	31,469
段階取得に係る差益	92,340
特別利益合計	123,810
税金等調整前四半期純利益	845,051
法人税、住民税及び事業税	245,597
法人税等調整額	△10,986
法人税等合計	234,610
四半期純利益	610,440
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△10,697
親会社株主に帰属する四半期純利益	621,137

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)

	当第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)
四半期純利益	610,440
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	△131
その他の包括利益合計	△131
四半期包括利益	610,308
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	621,006
非支配株主に係る四半期包括利益	△10,697

(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】

当第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)

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	マンション 販売事業	よかタウン	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、四半期損益計算書の営業利益と調整を行っております。