



KEIAI

デザインのケイアイ

ケイアイスター不動産株式会社

証券コード: 3465

2017年3月期 第2四半期決算説明会資料

2017年3月期 第2四半期決算トピックス

第2四半期
事業進捗

- ・第2四半期として過去最高の売上高、利益を更新
 売上高 23,397百万円
 営業利益 1,813百万円
 親会社株主に帰属する
 四半期純利益 1,361百万円
 - ▶分譲事業は、仲介業者による販売の増加により堅調に推移
 - ▶注文住宅事業は利益率の向上
 - ▶経営資源の選択と集中によりマンション、中古事業は減退したが全体としては好調に推移

業績予想
修正

- ・27期連続増収、利益も過去最高の更新を目指す
 売上高 47,300百万円 → 49,300百万円
 営業利益 3,300百万円 → 3,850百万円
 親会社株主に帰属する
 当期純利益 2,000百万円 → 2,600百万円

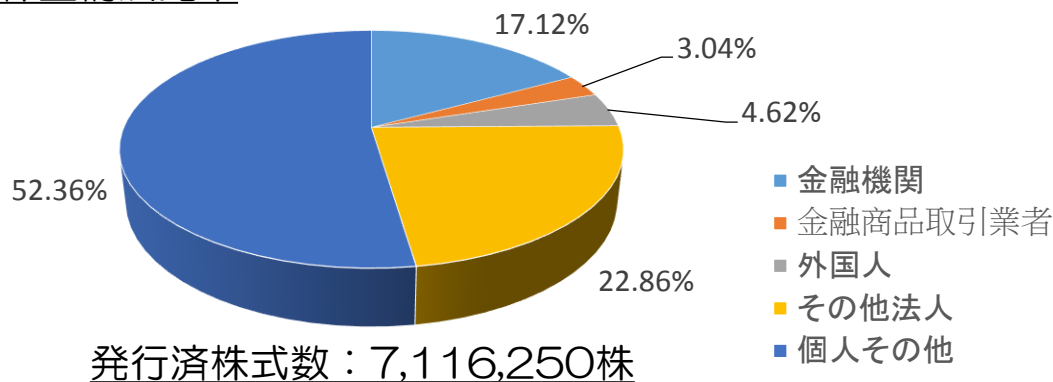
配当予想
修正

- ・上記修正に伴い、配当金予想を増額修正
 期末配当金1株当たり85.00円 → 110.00円
 (前期比40.00円増)に修正

1. 会社概要 & 決算報告

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.
代表者の氏名	代表取締役社長 塙 圭二
本店所在地	埼玉県本庄市西富田762番地1
設立日	平成2年11月27日
資本金	82,105万円
上場取引所	東京証券取引所 市場第2部
証券コード	3465

平成28年9月末現在 株主構成比率
株主数2,532名



MANAGEMENT PHILOSOPHY 経営理念

我々は豊かで楽しく快適な暮らしの創造をめざす

「豊・楽・快」創造企業です。

VISION ビジョン

日本一憧れの会社

もっと、きっと、ずっと
KEIAI
FIT



KEIAI
Casa STYLE
ケイアイカーザスタイル



多様なニーズに対応するコンセプトを持ち
高品質だけど低価格なデザイン住宅を提供

今期業績の状況

単位(百万円)

	2016.3期2Q (単体)		2017.3期2Q (連結)		前期比額	当初 業績予想	当初業績 予想比率 (%)	コメント
	実績	構成比	実績	構成比				
売上高	18,514	100.0	23,397	100.0	4,883	21,500	<u>8.8%</u>	分譲住宅の売上 増による増加
分譲住宅事業	13,314	71.9	18,021	77.0	4,707			
注文住宅事業	2,228	12.0	2,073	8.9	△155			
中古住宅事業	1,380	7.5	454	1.9	△926			
マンション事業	1,430	7.7	189	0.8	△1,241			
よかタウン	—	—	2,517	10.8	2,517			
その他	160	0.9	139	0.6	△21			
売上総利益	3,425	18.5	4,468	19.1	1,043			
販管費及び一般管理費	2,224	12.0	2,655	11.3	431			
営業利益	1,201	6.5	1,813	7.7	612	1,300	<u>39.5%</u>	販管費の削減及 び売上増
経常利益	1,037	5.6	1,760	7.5	723	1,200	<u>46.7%</u>	
特別損益	63	0.3	185	0.8	122			
四半期純利益	750	4.1	1,365	5.8	615			
親会社株式に帰属する 四半期純利益	—	—	1,361	5.8	1,361	870	<u>56.4%</u>	

セグメント別業績の状況

単位(百万円)

		2016.3期2Q (単体)	2017.3期2Q (連結)	コメント
分譲住宅事業	棟数	481	670	新規エリアの増加及び既存エリアでのシェアの拡大による増加
	売上高	13,314	18,021	
	営業利益	1,258	2,102	
	利益率	9.4%	11.7%	
注文住宅事業	棟数	146	141	単価は低いが高回転で利益の変動も少ないはなまるハウス事業に資源を集中。売上は減少ながら利益を増加
	売上高	2,228	2,073	
	営業利益	229	304	
	利益率	10.3%	14.7%	
中古住宅事業	棟数	39	21	仕入を厳選したため、売上・利益ともに減少
	売上高	1,380	454	
	営業利益	277	53	
	利益率	20.1%	11.8%	
マンション事業	棟数	49	9	マンション問題(市場価格等)を鑑みて新規での開発を休止、売上・利益ともに減少
	売上高	1,430	189	
	営業利益	137	7	
	利益率	9.6%	3.9%	
よかタウン	棟数	—	分譲18 注文94 土地67	たな卸資産の連結時価評価により55百万円営業利益が減少
	売上高	—	2,517	
	営業利益	—	23	
	利益率	—	0.9%	
その他	売上高	160	139	
	営業利益	52	88	
	利益率	32.5%	63.7%	

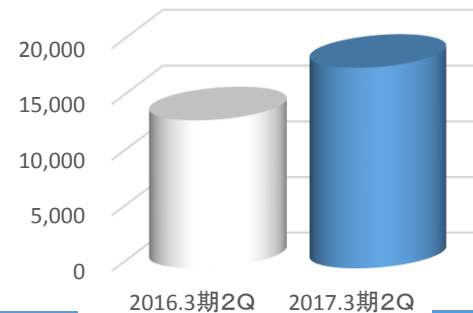
分譲事業の状況

- ・事業の強化により、大幅な販売数の増加
- ・高回転での販売により不要な値引きを抑えて利益率向上
- ・新規エリアへの出店を含め、首都圏エリア(東京、埼玉県南、神奈川、千葉)での店舗を拡大、シェアの向上を目指す

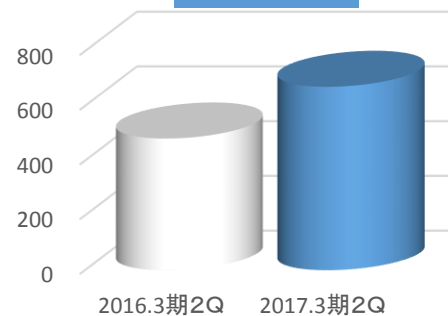
単位(百万円)

	2016.3期 2Q	2017.3期 2Q	増 減
売上高	13,314	18,021	4,707
引渡棟数	481	670	189
売上 総利益	2,217	3,121	904
利益率	16.7%	17.3%	0.6%

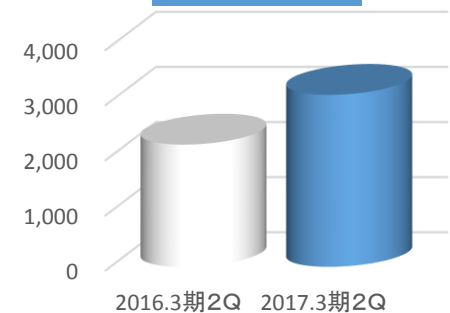
売上高



引渡棟数



売上総利益



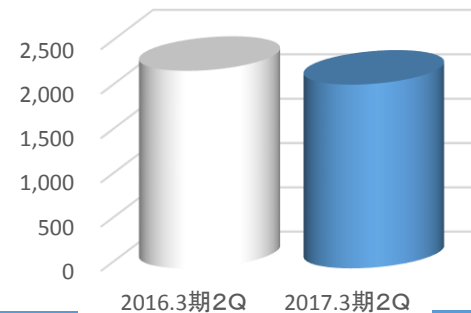
注文住宅事業の状況

- ・はなまるハウスの販売に注力し利益率が向上
- ・今期売上が下期に集中したため売上高は若干の減少

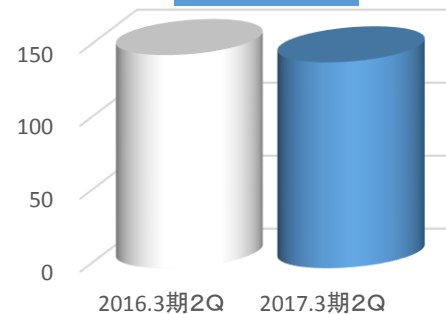
単位(百万円)

	2016.3期 2Q	2017.3期 2Q	増 減
売上高	2,228	2,073	△155
引渡棟数	146	141	△5
売上 総利益	575	652	77
利益率	25.8%	31.5%	5.7%

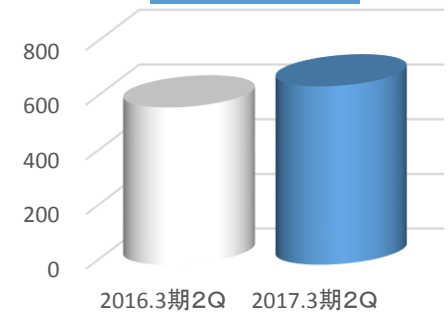
売上高



引渡棟数



売上総利益



キャッシュ・フローの状況

単位(百万円)

	2016.3期2Q (単体)	2017.3期2Q (連結)	コメント
税金等調整前四半期純利益	1,101	1,946	
減価償却費	122	102	
たな卸資産の増減額(△は増加)	105	△2,375	当社分譲及びよかタウンの下期以降の売り上げの為に増加
利息の支払額	△175	△120	
法人税等の支払額	△271	△549	
その他	535	381	
営業活動によるキャッシュ・フロー	1417	△615	たな卸資産の増加により
有形固定資産の売却による収入	292	146	閉鎖店舗等処分
定期預金の増減	1,684	27	定期預金を縮小し手元資金を増加
その他	67	△99	
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,043	74	
短期借入金の増減	△1,219	3,367	たな卸資産増加の為に資金調達
長期借入金の増減	△413	△1,983	
配当金の支払額	△181	△498	
その他	△119	△114	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,932	772	
現金及び現金同等物の増減額	1,528	231	
現金及び現金同等物の期首残高	1,855	5,197	
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,384	5,429	

貸借対照表の状況

単位(百万円)

	2016.3期2Q (単体)	構成比	2017.3期2Q (連結)	構成比
流動資産	27,416	88.0	30,197	90.1
現預金	4,679	15.0	6,768	20.2
棚卸資産	22,043	70.8	22,616	67.5
その他	694	2.2	813	2.4
固定資産	3,726	12.0	3,313	9.9
有形・無形固定資産	3,325	10.7	2,996	8.9
投資その他の資産	401	1.3	317	0.9
資産合計	31,143	100.0	33,510	100.0
流動負債	14,715	47.2	17,681	52.7
短期/1年以内返済借入・社債	10,391	33.4	11,773	35.1
その他	4,324	13.9	5,908	17.6
固定負債	9,508	30.5	5,663	16.9
長期借入金・社債	9,330	30.0	5,552	16.6
その他	178	0.6	111	0.3
負債合計	24,224	77.8	23,345	69.7
純資産				
資本金	238	0.8	821	2.5
資本剰余金	1,145	3.7	1,727	5.2
利益剰余金	5,531	17.8	7,297	21.8
評価・換算差額等	4	0.01	△4	—
非支配株主持分	—	0	323	1.0
純資産合計	6,919	22.2	10,165	30.3
負債及び純資産合計	31,143	100.0	33,510	100.0

回転率向上により
在庫が同水準でも
売り上げ増加が可
能となった

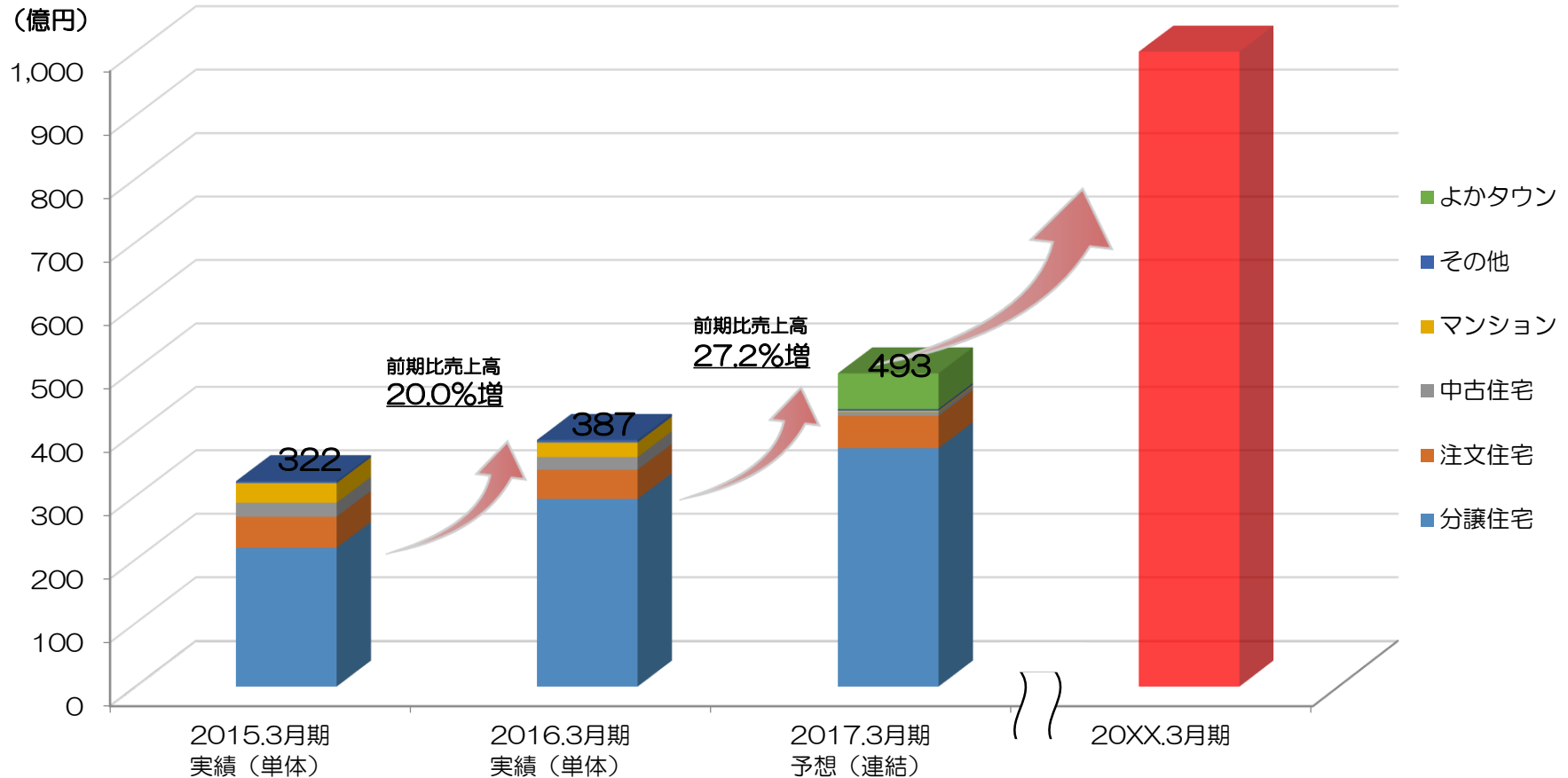
2. 今後の成長戦略

業績予想(2017年3月期)(連結)

単位(百万円)

	2016年3月期 実績(単体)	2017年3月期 予想(連結)	前期比額	前期比率 (%)	コメント
売上高	38,749	49,300	10,551	27.2%	
分譲住宅事業	29,457	37,470	8,013	27.2%	
注文住宅事業	4,619	5,120	501	10.8%	受注増加
中古住宅事業	1,957	630	△1,327	△67.8%	物件の絞り込み
マンション事業	2,303	189	△2,114	△91.8%	
よかタウン	—	5,590	5,590	—	新規連結による増加
その他	411	301	△110	△26.8%	
売上総利益	7,212	9,350	2,138	29.6%	
販管費及び一般管理費	4,477	5,500	1,023	22.9%	新規連結による増加
営業利益	2,734	3,850	1,116	40.8%	
経常利益	2,447	3,700	1,253	51.2%	
当期純利益	1,653	2,600	947	57.3%	

継続的な安定成長へ



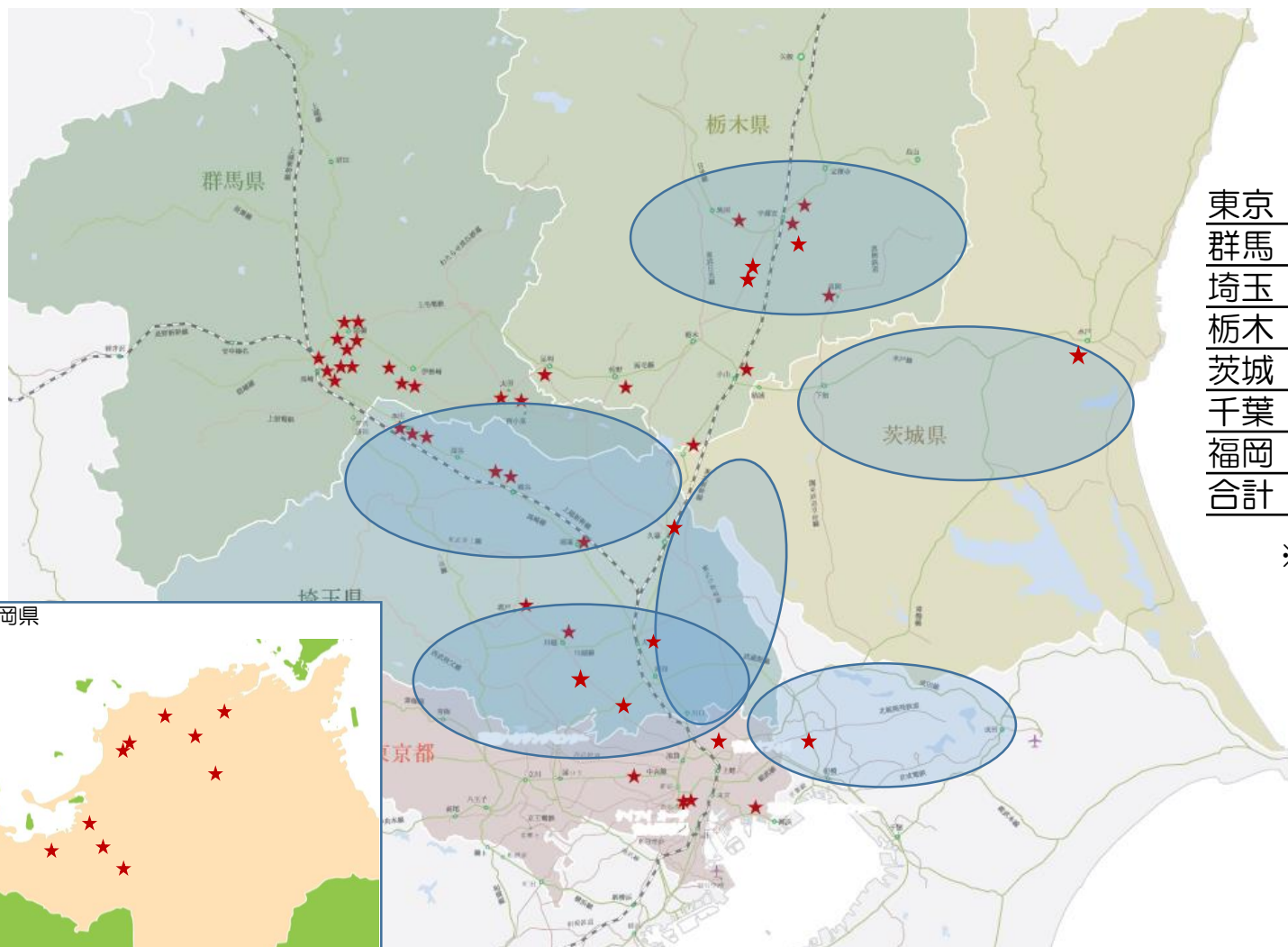
一般消費者向けの戸建住宅に軸足を向けているため
景気に左右されずに需要が見込め成長を継続できる

継続的な成長に向けたポイント

実需に特化した経営を行うことで 恒常的・安定的な成長を目指す！

- ▣ 販売エリアの拡大とシェアの向上
- ▣ 高回転経営の実現
- ▣ デザインのKEIAIの具現化
- ▣ ネットとリアル営業の融合
- ▣ M&Aによる事業拡大
- ▣ FC展開による広域エリアへのアプローチ
- ▣ 多様な働き方の実践による人材の確保

販売エリアの拡大とシェアの向上(グループ全体)

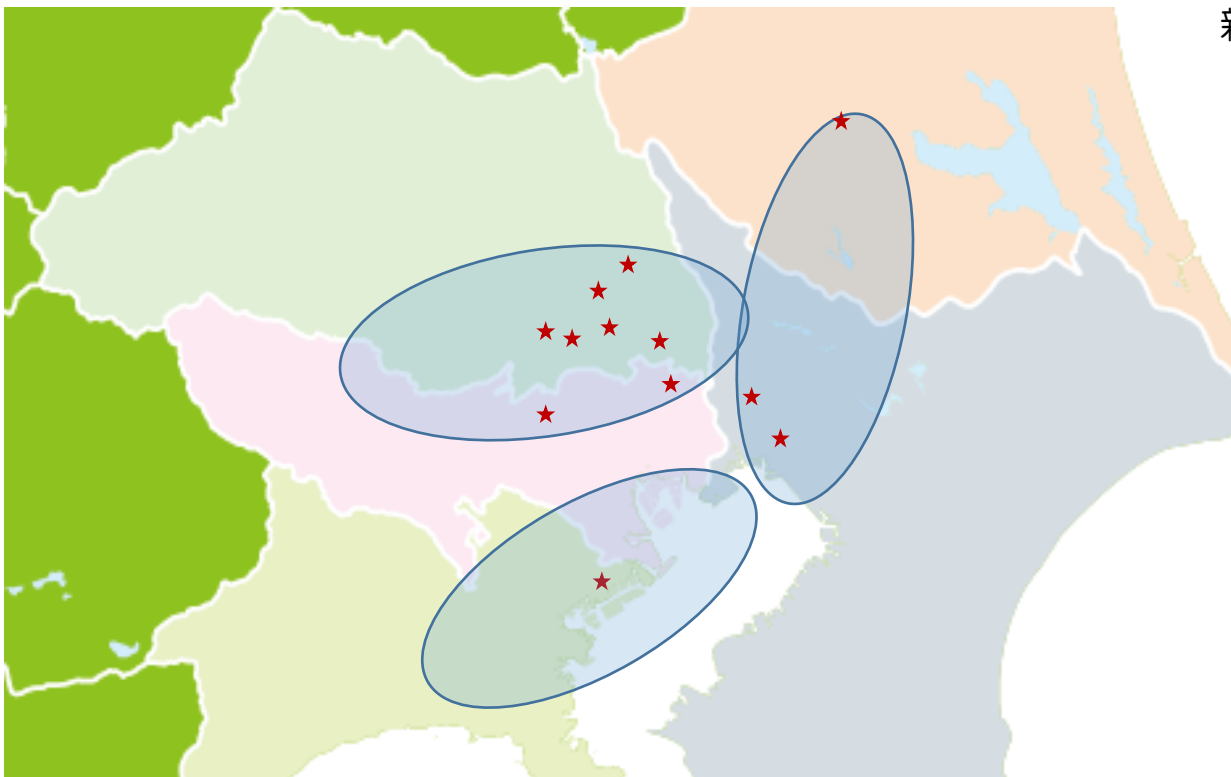


	2016年3月		2016年9月	
東京	4	(0)	4	(0)
群馬	18	(10)	18	(10)
埼玉	8	(2)	14	(2)
栃木	10	(3)	13	(3)
茨城	2	(0)	3	(0)
千葉	1	(0)	1	(0)
福岡	—	—	10	(9)
合計	43	(15)	63	(24)

※ () 内は注文住宅の店舗

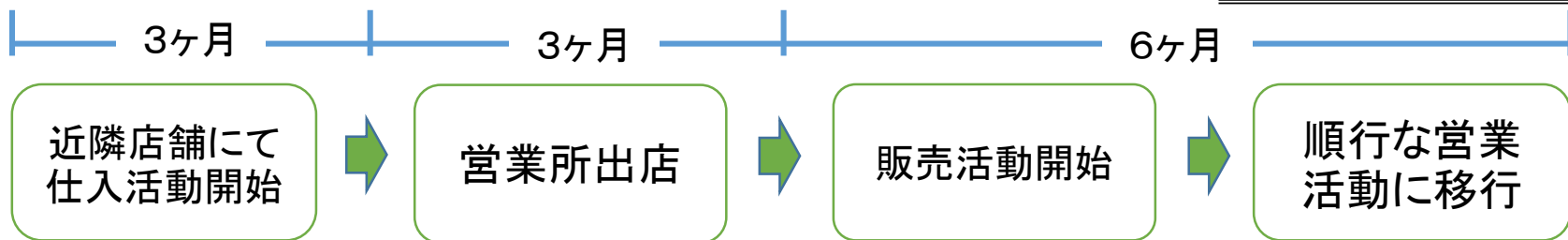
従来の自社販売と合わせて、更なる販売チャネルの拡充、分譲・注文・仲介と多角的な展開による顧客ニーズへの対応

販売エリアの拡大とシェアの向上(分譲住宅事業)



新規出店営業所 (2015.9以降)

東京エリア	出店月
北千住営業所	2015.9
国分寺営業所	2016.9
埼玉県南エリア	
朝霞営業所	2015.11
くらしデザイン研究所	2016.2
蓮田営業所	2016.4
さいたま北営業所	2016.4
南越谷営業所	2016.9
浦和営業所	2016.1
千葉エリア	
松戸営業所	2015.9
船橋営業所	2016.10
神奈川エリア	
川崎営業所	2016.10
茨城エリア	
つくば営業所	2016.9



首都圏エリアでの出店後1年経過後の月平均販売棟数=5.17棟

高回転経営の実現

仕入決済から引渡しまでの期間を大幅に短縮

高回転な小ロットの現場の仕入に注力

仕入契約時の特約強化により決済を後ろ倒しに

綿密な工程管理による工期の短縮

高回転を重視した販売戦略



(単体実績)

(単位：百万円)

	2014.3	2015.3	2016.3	2016.9
たな卸資産	17,325	21,908	18,578	20,351
借入金 社債	19,070	21,441	14,711	15,360
借入比率	110.1%	97.9%	79.2%	75.5%

総仕入区画数

2016年3月期：1010区画

2017年3月期2Q：811区画

2Q時点で

前期対比約80%の仕入実績

財務体質の大幅な改善を実現

高回転経営の実現

☆クラフトマン（社員職人育成）制度により、柔軟な工程対応が可能になり、工期を短縮

クラフトマン人員推移 () 内ベトナム訓練生

	2016年3月末	2016年9月末
人員数	35名 (13名)	40名 (13名)



デザインのKEIAIの具現化



公益社団法人日本不動産学会
Japan Association for Real Estate Sciences

田中啓一賞受賞



この度、はなまるハウスのシリーズ商品「はなまる発電所」が、(公社)日本不動産学会「田中啓一賞」の2015年度表彰を受賞いたしました。「はなまる発電所」は、「第5回優良事業表彰」の受賞を含め、2度目の受賞経歴となります。



注文住宅「ケアイカーザ」(O様邸)



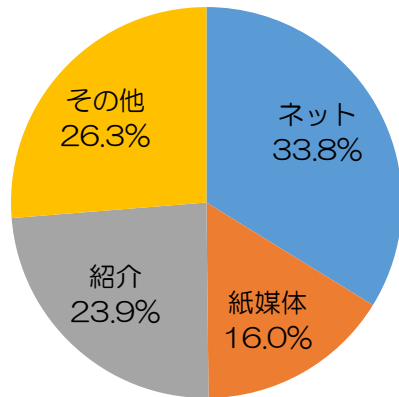
「優良事業表彰」とは、全国1300社以上が加盟する業界団体、一般社団法人 全国住宅産業協会の主催する表彰制度で、良質な住宅供給および住環境の整備を促進すること等を目的とし、住宅性能やデザイン、周辺環境との調和などに優れた事業を表彰するものです。
ケアイスター不動産では、昨年の「第5回」に続き2年連続の受賞となりました。

商品の付加価値を高め他社との差別化を図っております。

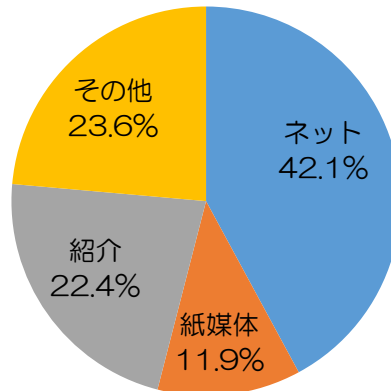
ネットとリアル営業の融合（単体実績）

媒体別反響割合 ※反響＝当社が顧客を認知した数

2016.3月期実績



2017.3月期見込

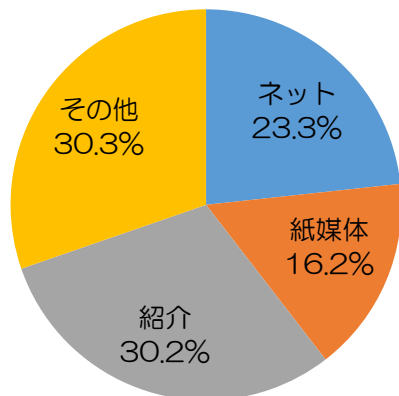


総反響に対する成約率

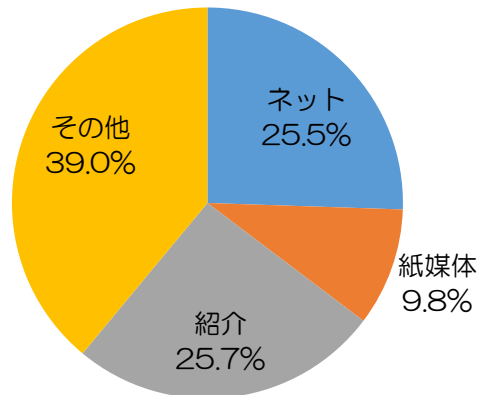
2016.3月期実績 2017.3月期見込
14.40% ⇒ 17.23%

媒体別成約割合

2016.3月期実績



2017.3月期見込



- ネット媒体による広告の充実により成約率向上
- 紙媒体の縮小により広告宣伝費の大幅な削減

単体ベースで前期比△25%

※第2四半期実績で算出

M & Aによる事業拡大

今期実績：株式会社よかタウン 西日本への事業拡大の拠点として期待
 2017年3月期2Q実績 売上高：2,517百万円

当社仕入れ担当者を派遣し
 分譲事業の成長を図る → 売上増

スケールメリットを生かした
 原価の削減を本格化 → 利益率向上

M & Aにより今後の広域な事業展開に向けて

KEIAI

地場不動産業者様との関係性構築
 建築協力業者様の採用と育成

M&A先企業

スケールメリットを生かし原価の削減
 ケイアイのノウハウを活用し成長を加速
 管理体制の導入による健全経営の実現

時間と労力の大幅な削減により
 WinWinの関係性を構築し

成長戦略の
 更なる加速

FC展開による広域エリアへのアプローチ

FCビジネス



同業者様向けのセミナーを実施

セミナー2回開催
参加者数
27社33名



当社はなまるの成長性

受注棟数推移



受注ベースで112%
成長の見込み



こういった取り組みを継続しながら
はなまるハウスの知名度向上と
有益な提携先の構築に努めてまいります

多様な働き方の実践による人材の確保

障がい者アスリートの採用



ケイアイスター不動産株式会社 所属

車いすテニス 堂森 佳南子 選手
リオ2016パラリンピック競技大会 出場

日の丸を背中に。

◆堂森 佳南子
(どうもり かなこ)
所属/ケイアイスター不動産(株)
生年月日/1975年6月16日
ITF国際ランキング ※2016.08現在
シングルス: 18位 ダブルス: 14位
JWTA国内ランキング ※2016.08現在
シングルス: 3位 ダブルス: 2位
入社日/2015年5月16日

当社所属の車椅子テニスプレイヤー堂森選手がリオパラリンピック日本代表として出場致しました。

子育てサポート企業として

厚生労働大臣より
「くるみん認定」を取得
働くパパ・ママを応援
しています！



女性が活躍できる企業として

女性の積極採用
女性の採用比率約40%
※新卒中途含む今期採用実績
女性の積極登用
今期新たに5名の女性
管理職を登用



多様な働き方の実践と継続



優秀な人財の確保

3. 配当と経営指標について

2017年3月期配当予想と経営指標の実績

1. 配当予想

2017年3月期より連結配当性向30%を採用！

	2015年3月期 (単体)	2016年3月期 (単体)	2017年3月期 (予想) (連結)
1株当たり当期純利益 (円)	106.75	260.19	365.36
1株当たり配当金(円)	300.0	70.0	110.0
配当性向 (%)	28.1%	26.9%	30.1%
期末発行済株式数による配当性向(%)	29.7%	30.1%	30.1%

2. 目標とする経営指標の達成状況について

	2015年3月期 (単体)	2016年3月期 (単体)	2017年3月期 2Q (連結)
経常利益率 (%)	3.6%	6.3%	7.5%
自己資本比率 (%)	19.7%	31.4%	29.4%

- 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最新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
〒367-0035 埼玉県本庄市西富田762番地1
電話 0495-27-2525 (代表)
Web <http://www.ki-group.co.jp>
経理財務部長 太宰