



平成31年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成30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)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30年8月13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31年3月期第1四半期の連結業績(平成30年4月1日~平成30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	%
31年3月期第1四半期	16,982	39.4	907	30.9	881	27.5	493	13.6
30年3月期第1四半期	12,182	6.4	693	△6.4	691	△4.2	434	△30.1

(注) 包括利益 31年3月期第1四半期 575百万円(29.1%) 30年3月期第1四半期 445百万円(△27.0%)

	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
31年3月期第1四半期	34 74	—
30年3月期第1四半期	30 50	—

- (注) 1. 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. 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。

(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	%
31年3月期第1四半期	64,093	13,859	20.7
30年3月期	60,058	13,856	22.1

(参考) 自己資本 31年3月期第1四半期 13,263百万円 30年3月期 13,283百万円

(注) 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。

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
30年3月期	—	35 00	—	36 00	71 00
31年3月期	—	—	—	—	—
31年3月期(予想)	—	42 00	—	42 00	84 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31年3月期の連結業績予想(平成30年4月1日~平成31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	85,840	33.9	6,380	20.4	6,040	14.3	4,000	17.9	281.86

(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 : 無

(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

新規 — 社(社名) — 、除外 — 社(社名) —

(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)

31年3月期1Q	14,232,500株	30年3月期	14,232,500株
31年3月期1Q	41,344株	30年3月期	41,344株
31年3月期1Q	14,191,156株	30年3月期1Q	14,232,471株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(四半期累計)

(注) 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、期末自己株式数及び期中平均株式数(四半期累計)の計算において、自己株式として取り扱っております。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の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
(追加情報)	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、大企業製造業における景況感の悪化など、これまでの景気拡大に足踏み感が見られるものの、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。

一方、米国の保護主義的な通商政策や、大阪北部地震、西日本豪雨による被害の影響等、景気の先行きが不透明な状況も続いております。

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、住宅着工数は弱含みで推移いたしました。

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。

平成30年4月26日には、家具×IoTを具現化したSOUND TABLEなど、これまでにないコンセプトのプロダクトを生み出しているKAMARQ HOLDINGS PTE. LTD. (カマルク)と資本業務提携を締結、また、平成30年6月5日には、IoT分野のスマートホームセキュリティ「Secual」を開発する株式会社Secualと資本業務提携を締結し、生活空間にIoTを積極的に活用することにより、安全で効率の良い快適な住宅の開発を進めております。

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4,800,024千円(39.4%)増加の16,982,845千円となりました。営業利益は、売上高の増加により売上総利益が458,662千円増加したこと、売上増加に伴う仲介手数料の増加(変動費の増加)はあったものの、全体としての費用コントロールを行うことで販売費及び一般管理費を244,744千円の増加に抑えたことにより前第1四半期連結累計期間と比較し213,917千円(30.9%)増加の907,336千円となりました。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31,794千円増加したものの、前第1四半期連結累計期間と比較し190,074千円(27.5%)増加の881,265千円となりました。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と比較し58,992千円(13.6%)増加の493,099千円となりました。

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1四半期連結累計期間と比較し138棟増加の493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3,036,866千円増加の12,513,907千円となりました。セグメント利益は、仲介手数料(変動費)の増加はあったものの売上総利益の増加により73,916千円増加の1,043,709千円となりました。

② 注文住宅事業

注文住宅事業につきましては、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大幅に縮小し、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1四半期連結累計期間と比較し41棟減少の21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564,173千円減少の267,305千円、セグメント利益は61,007千円減少の42,526千円となりました。

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、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が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20棟増加の27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637,943千円増加の791,714千円、セグメント利益は2,197千円増加の8,154千円となりました。

④ 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、引き続き分譲住宅の強化を推進しております。

以上の結果、注文販売棟数は前第1四半期連結累計期間と比較し17棟増加の59棟、分譲住宅販売棟数は31棟増加の47棟、土地販売区画数は14区画減少の10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1,069,334千円増加の2,466,901千円、セグメント利益は201,373千円増加の239,817千円となりました。

⑤ 旭ハウジング事業

同社は、神奈川県を中心に分譲住宅販売、土地販売など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1四半期連結累計期間と比較し4棟増加の7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459,722千円増加の698,181千円、セグメント利益は前第1四半期連結累計期間と比較し80,160千円増加の11,549千円となりました。

(2) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第1四半期連結累計期間の業績は、分譲住宅事業の成長戦略を推進した結果、売上高及び経常利益がそれぞれ16,982,845千円(39.4%増)、881,265千円(27.5%増)で過去最高となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は、493,099千円(13.6%増)で増収増益となりました。当第1四半期連結累計期間の経営成績は、業績予想を上回り順調に進捗しておりますが、平成30年5月10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、業績予想の修正が見込まれる状況となった場合には、速やかに開示いたします。なお、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。

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30年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成30年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,066,564	4,774,287
完成工事未収入金	15,831	14,659
販売用不動産	20,491,892	25,399,864
仕掛販売用不動産	25,181,037	26,900,477
未成工事支出金	734,071	686,236
その他	1,428,712	1,482,887
貸倒引当金	△9,021	△8,997
流動資産合計	55,909,087	59,249,415
固定資産		
有形固定資産	2,703,771	2,719,270
無形固定資産		
のれん	323,108	313,398
その他	82,624	214,135
無形固定資産合計	405,733	527,534
投資その他の資産	1,040,353	1,596,854
固定資産合計	4,149,859	4,843,659
資産合計	60,058,946	64,093,075
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	789,788	764,968
工事未払金	5,572,025	6,283,785
短期借入金	32,641,685	35,821,690
1年内償還予定の社債	22,400	36,400
1年内返済予定の長期借入金	1,255,880	1,329,452
未払法人税等	1,093,003	300,327
賞与引当金	208,203	340,647
その他	2,380,328	2,459,997
流動負債合計	43,963,316	47,337,269
固定負債		
社債	64,000	31,800
長期借入金	2,051,478	2,725,902
資産除去債務	67,395	68,890
その他	55,998	70,193
固定負債合計	2,238,873	2,896,786
負債合計	46,202,189	50,234,056

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成30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	10,815,070	10,795,801
自己株式	△77,428	△77,428
株主資本合計	13,286,528	13,267,259
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△3,224	△4,145
その他の包括利益累計額合計	△3,224	△4,145
非支配株主持分	573,453	595,904
純資産合計	13,856,757	13,859,018
負債純資産合計	60,058,946	64,093,075

(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29年4月1日 至平成29年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年6月30日)
売上高	12,182,820	16,982,845
売上原価	9,978,581	14,319,943
売上総利益	2,204,239	2,662,901
販売費及び一般管理費	1,510,820	1,755,565
営業利益	693,418	907,336
営業外収益		
受取利息	84	31
受取配当金	384	345
不動産取得税還付金	50,496	36,337
持分法による投資利益	—	2,140
その他	15,472	29,153
営業外収益合計	66,438	68,008
営業外費用		
支払利息	59,585	91,380
その他	9,080	2,698
営業外費用合計	68,665	94,079
経常利益	691,190	881,265
特別利益		
固定資産売却益	5,056	—
特別利益合計	5,056	—
特別損失		
固定資産売却損	—	4,791
固定資産除却損	891	1,640
特別損失合計	891	6,432
税金等調整前四半期純利益	695,355	874,833
法人税、住民税及び事業税	220,788	297,231
法人税等調整額	28,337	1,177
法人税等合計	249,126	298,409
四半期純利益	446,229	576,424
非支配株主に帰属する四半期純利益	12,122	83,324
親会社株主に帰属する四半期純利益	434,106	493,099

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29年4月1日 至平成29年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年6月30日)
四半期純利益	446,229	576,424
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△456	△920
その他の包括利益合計	△456	△920
四半期包括利益	445,772	575,503
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	433,649	492,179
非支配株主に係る四半期包括利益	12,122	83,324

(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29年4月1日 至 平成29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	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1四半期連結累計期間(自 平成30年4月1日 至 平成30年6月30日)

報告セグメントごとの売上高及び利益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	12,513,907	267,305	791,714	2,466,901	698,181	16,738,011	244,833	—	16,982,845
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	241,340	△241,340	—
計	12,513,907	267,305	791,714	2,466,901	698,181	16,738,011	486,174	△241,340	16,982,845
セグメント利益	1,043,709	42,526	8,154	239,817	11,549	1,345,757	41,531	△479,952	907,336

(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。

(追加情報)

「『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)等を当第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。