

平成31年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成31年2月12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) 埴 圭二
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員経理財務本部長 (氏名) 松澤 修 TEL 0495 (27) 2525
 四半期報告書提出予定日 平成31年2月13日 配当支払開始予定日 ー
 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3四半期の連結業績（平成30年4月1日～平成30年12月31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3四半期	71,148	66.5	4,117	19.8	3,963	18.6	2,351	13.4
30年3月期第3四半期	42,719	22.0	3,435	27.1	3,341	28.7	2,073	8.7

(注) 包括利益 31年3月期第3四半期 2,627百万円 (18.4%) 30年3月期第3四半期 2,218百万円 (13.9%)

	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3四半期	165.71	—
30年3月期第3四半期	145.90	—

(注) 1. 31年3月期第3四半期の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、希薄化が生じていないため記載しておりません。また、30年3月期第3四半期の潜在株式調整後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3四半期	71,495	15,645	20.3
30年3月期	60,058	13,856	22.1

(参考) 自己資本 31年3月期第3四半期 14,507百万円 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	—	42.00	—		
31年3月期(予想)				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（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無
新規 一社（社名）、除外 一社（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3Q	14,232,500株	30年3月期	14,232,500株
② 期末自己株式数	31年3月期3Q	41,344株	30年3月期	41,344株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	31年3月期3Q	14,191,156株	30年3月期3Q	14,213,414株

（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	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	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	5
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
(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)	7
(追加情報)	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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、度重なる自然災害等により悪化していた景況感に小幅回復が見られるとともに、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、中国経済の減速や米国の保護主義姿勢の強まり等の景気の下振れリスクにより、先行きへの不透明感が続いている状況でもあります。

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も続いております。

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引き続き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、財務管理を行う上で、回転期間(土地仕入れから売上までの期間)を重要視しております。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3四半期連結累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3四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3四半期連結累計期間と比較し28,428,164千円(66.5%)増加の71,148,074千円となりました。営業利益は、財務体質改善を目的とし回転期間が長くなった在庫の早期販売に努めたことに伴い売上総利益率が低下したことにより、売上総利益が2,305,759千円の増加にとどまり、また、売上増加に伴う仲介手数料の増加(変動費の増加)を主な要因として、販売費及び一般管理費が1,624,592千円増加しましたが、前第3四半期連結累計期間と比較し681,166千円(19.8%)増加の過去最高となる4,117,083千円となりました。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121,942千円増加したものの、前第3四半期連結累計期間と比較し621,924千円(18.6%)増加の3,963,207千円となりました。親会社株主に帰属する四半期純利益は、前第3四半期連結累計期間と比較し277,785千円(13.4%)増加の2,351,624千円となりました。

なお、当第3四半期累計期間において、50.5%の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。これに伴い当社グループは、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。

株式会社フレスコが営む事業は、土地販売及び注文住宅販売であります。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。

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、土地の仕入れから売上までの期間を短縮することによる回転期間を重視した経営や、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3四半期連結累計期間と比較し746棟増加の1,998棟(土地販売含む)となり、当事業の売上高は、前第3四半期連結累計期間と比較し19,654,415千円増加の51,940,446千円となりました。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、502,025千円増加の4,002,397千円となりました。

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3四半期連結累計期間と比較し147棟減少の78棟となり、当事業の売上高は、前第3四半期連結累計期間と比較し1,945,006千円減少の1,097,048千円、セグメント利益は352,620千円減少の197,673千円となりました。

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積極的に仕入れを行っており、販売も開始しております。

以上の結果、販売棟数が前第3四半期連結累計期間と比較し66棟増加の95棟となり、当事業の売上高は、前第3四半期連結累計期間と比較し1,947,505千円増加の2,690,572千円、セグメント利益は61,881千円増加の91,012千円となりました。

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3四半期連結累計期間と比較し71棟増加の212棟、分譲住宅販売棟数は127棟増加の203棟、土地販売区画数は26区画減少の66区画となり、当事業の売上高は前第3四半期連結累計期間と比較し3,416,267千円増加の8,908,135千円、セグメント利益は476,719千円増加の891,410千円となりました。

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3四半期連結累計期間と比較し87棟増加の98棟（土地販売含む）となり、当事業の売上高は前第3四半期連結累計期間と比較し2,579,447千円増加の3,450,102千円、セグメント利益は前第3四半期連結累計期間と比較し196,098千円増加の95,343千円となりました。

⑥ 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54棟、土地販売区画数は39区画、分譲住宅販売棟数は16棟となり、当事業の売上高は2,132,253千円となりました。セグメント利益は、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87,934千円増加したことなどにより5,418千円の利益にとどまりました。なお、当第3四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3四半期連結累計期間との比較分析は行っておりません。

⑦ 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1,661,033千円、セグメント利益は400,332千円となりました。

(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、上期と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3四半期連結累計期間の業績は、売上高が71,148,074千円（66.5%増）、経常利益が3,963,207千円（18.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益が2,351,624千円（13.4%増）となりいずれも過去最高となりました。通期におきましても売上高、各段階利益は、過去最高となる予測であります。

平成31年3月期の連結業績予想につきましては、当第3四半期連結累計期間において、回転期間（注）が長くなった在庫について財務体質の改善を目的に販売を強化したことにより売上高は予想を上回り進捗しております。価格を下げ販売促進を行ったことで売上総利益率に低下はあったものの、売上高が予想を上回り進捗していることにより、各段階利益は順調に進捗しているため連結業績予想の変更は行っておりません。なお、開示が必要と判断された場合には速やかに開示いたします。

（注）当社は、分譲住宅について財務健全性のため社内基準で土地仕入れより売上までの期間（回転期間）を定め在庫コントロールを厳密に行っております。前連結会計年度において土地の仕入れは好調に進捗いたしました。職人不足等による分譲物件の着工遅れにより土地仕入れから建物完成までの期間が当社の標準とする期間より長くなった物件が発生いたしました。この影響により回転期間が社内基準よりも長くなった物件について、財務健全性の観点から、早期販売を行うため価格を下げ販売促進を行なったものであります。なお、すでに職人不足等の問題は解消しており今後及ぼす影響は無いと判断しております。

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3四半期連結会計期間 (平成30年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,066,564	6,041,596
完成工事未収入金	15,831	9,820
販売用不動産	20,491,892	26,776,379
仕掛販売用不動産	25,181,037	30,008,069
未成工事支出金	734,071	1,082,440
その他	1,428,712	1,623,667
貸倒引当金	△9,021	△8,998
流動資産合計	55,909,087	65,532,975
固定資産		
有形固定資産	2,703,771	3,347,201
無形固定資産		
のれん	323,108	346,920
その他	82,624	406,033
無形固定資産合計	405,733	752,954
投資その他の資産	1,040,353	1,862,486
固定資産合計	4,149,859	5,962,641
資産合計	60,058,946	71,495,617
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	789,788	706,912
工事未払金	5,572,025	6,589,243
短期借入金	32,641,685	37,860,230
1年内償還予定の社債	22,400	38,200
1年内返済予定の長期借入金	1,255,880	1,755,841
未払法人税等	1,093,003	419,286
賞与引当金	208,203	109,724
その他	2,380,328	2,826,690
流動負債合計	43,963,316	50,306,129
固定負債		
社債	64,000	312,800
長期借入金	2,051,478	5,099,092
資産除去債務	67,395	68,848
その他	55,998	63,243
固定負債合計	2,238,873	5,543,983
負債合計	46,202,189	55,850,112
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	12,056,563
自己株式	△77,428	△77,428
株主資本合計	13,286,528	14,528,021
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	△20,055
その他の包括利益累計額合計	△3,224	△20,055
新株予約権	—	724
非支配株主持分	573,453	1,136,814
純資産合計	13,856,757	15,645,504
負債純資産合計	60,058,946	71,495,617

（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3四半期連結累計期間）

（単位：千円）

	前第3四半期連結累計期間 （自平成29年4月1日 至平成29年12月31日）	当第3四半期連結累計期間 （自平成30年4月1日 至平成30年12月31日）
売上高	42,719,910	71,148,074
売上原価	34,793,068	60,915,473
売上総利益	7,926,842	10,232,601
販売費及び一般管理費	4,490,925	6,115,517
営業利益	3,435,916	4,117,083
営業外収益		
受取利息	486	72
受取配当金	574	4,680
不動産取得税還付金	79,799	89,326
持分法による投資利益	—	2,472
その他	49,907	90,070
営業外収益合計	130,768	186,622
営業外費用		
支払利息	199,726	321,669
持分法による投資損失	5,990	—
その他	19,685	18,829
営業外費用合計	225,401	340,498
経常利益	3,341,283	3,963,207
特別利益		
固定資産売却益	9,946	133
保険解約返戻金	1,040	—
特別利益合計	10,986	133
特別損失		
固定資産売却損	—	4,820
固定資産除却損	3,624	9,348
特別損失合計	3,624	14,168
税金等調整前四半期純利益	3,348,645	3,949,171
法人税、住民税及び事業税	1,050,578	1,236,998
法人税等調整額	80,918	55,081
法人税等合計	1,131,497	1,292,079
四半期純利益	2,217,148	2,657,092
非支配株主に帰属する四半期純利益	143,310	305,467
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,073,838	2,351,624

（四半期連結包括利益計算書）
 （第3四半期連結累計期間）

（単位：千円）

	前第3四半期連結累計期間 （自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31日）	当第3四半期連結累計期間 （自 平成30年4月1日 至 平成30年12月31日）
四半期純利益	2,217,148	2,657,092
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,298	△29,008
持分法適用会社に対する持分相当額	—	△527
その他の包括利益合計	1,298	△29,536
四半期包括利益	2,218,447	2,627,555
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,075,137	2,334,793
非支配株主に係る四半期包括利益	143,310	292,761

(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3四半期連結累計期間(自平成29年4月1日 至 平成29年12月31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					
	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	32,286,031	3,042,054	743,067	5,491,867	870,654	42,433,674
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	32,286,031	3,042,054	743,067	5,491,867	870,654	42,433,674
セグメント利益又は 損失(△)	3,500,371	550,293	29,130	414,691	△100,755	4,393,731

	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	286,235	—	42,719,910
セグメント間の内部 売上高又は振替高	201,021	△201,021	—
計	487,257	△201,021	42,719,910
セグメント利益又は 損失(△)	310,582	△1,268,397	3,435,916

(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3四半期連結累計期間（自平成30年4月1日 至平成30年12月31日）

1. 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						
	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	計
売上高							
外部顧客への売上高	51,940,446	1,097,048	2,690,572	8,908,135	3,450,102	2,132,253	70,218,558
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	51,940,446	1,097,048	2,690,572	8,908,135	3,450,102	2,132,253	70,218,558
セグメント利益	4,002,397	197,673	91,012	891,410	95,343	5,418	5,283,254

	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	929,516	—	71,148,074
セグメント間の内部 売上高又は振替高	731,517	△731,517	—
計	1,661,033	△731,517	71,148,074
セグメント利益	400,332	△1,566,503	4,117,083

(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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

第2四半期連結会計期間より、株式を取得したことで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。

（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。