



平成29年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年2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29年2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29年3月期第3四半期の連結業績(平成28年4月1日~平成28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	%
29年3月期第3四半期	35,022	—	2,703	—	2,596	—	1,907	—
28年3月期第3四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 29年3月期第3四半期 1,947百万円(—%) 28年3月期第3四半期 —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3四半期	134.01	—
28年3月期第3四半期	—	—

- (注) 1. 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3四半期の数値及び平成29年3月期第3四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. 当社は、平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり四半期純利益を算定しております。

(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	%
29年3月期第3四半期	34,849	10,747	29.8
28年3月期	—	—	—

(参考) 自己資本 29年3月期第3四半期 10,389百万円 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)	—	—	—	58 00	58 00

- (注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無
 2. 当社は、平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っており、29年3月期(予想)に記載している配当額は分割後の金額となっております。

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、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	49,300	—	3,850	—	3,700	—	2,600	—	182.68

- (注) 1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無
 2. 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、対前期増減率については記載しておりません。
 3. 当社は、平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算定しております。

※ 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1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)

29年3月期3Q	14,232,500株	28年3月期	14,232,500株
29年3月期3Q	—株	28年3月期	—株
29年3月期3Q	14,232,500株	28年3月期3Q	—株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(四半期累計)

(注) 1. 当社は、平成28年3月期第3四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3Q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。

2. 当社は、平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、期末発行済株式及び期中平均株式数を算定しております。

※ 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)	8
(重要な後発事象)	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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、輸出及び設備投資の増加を背景に景気は緩やかな持ち直しとなりました。しかし、雇用情勢は堅調に推移したものの、個人消費は低迷が長期化し、更なる景気回復に不透明感を否めない状況で推移いたしました。また、英国が欧州連合から離脱する懸念が発生し、米国ではトランプ新政権が発足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3四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3四半期連結累計期間の業績は、売上高35,022,965千円、営業利益は2,703,739千円、経常利益は2,596,548千円、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,907,323千円となりました。

なお、当第3四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「ケイアイ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1,005棟(土地販売含む)となり当事業の売上高は26,744,504千円、営業利益は3,061,533千円となりました。

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営業所」を新規出店いたしました。

以上の結果、販売棟数が210棟となり当事業の売上高は3,010,206千円、営業利益は459,247千円となりました。

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33物件となり当事業の売上高は754,583千円、営業利益は88,582千円となりました。

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3四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ヌ前橋の販売を行い完売となりました。これにより当第3四半期連結会計期間末においてマンションの在庫はありません。

以上の結果、販売戸数が9戸となり当事業の売上高は189,500千円、営業利益は7,107千円となりました。

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154棟、分譲住宅が26棟、土地販売が98区画となり当事業の売上高は4,110,781千円となりましたが、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な要因として119,260千円の営業利益にとどまりました。

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213,389千円、営業利益は127,419千円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

資産、負債及び純資産の状況

当社は、第1四半期連結会計期間末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3四半期連結会計期間末における資産は、流動資産が31,635,272千円、固定資産が3,214,694千円で資産合計は34,849,967千円となりました。流動資産の主な内容は、現金及び預金5,899,199千円、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24,849,871千円などであり、固定資産の主な内容は、有形固定資産2,614,869千円、新規連結により計上されたのれん244,874千円などであり、

(負債)

当第3四半期連結会計期間末における負債は、流動負債が19,928,662千円、固定負債が4,174,088千円で負債合計は24,102,751千円となりました。流動負債の主な内容は、工事未払金3,197,442千円、短期借入金12,317,314千円、1年内返済予定の長期借入金1,248,181千円などであり、固定負債の主な内容は、社債86,400千円、長期借入金3,993,708千円などであり、

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産合計は、10,747,216千円となりました。主な内容は、株主資本合計10,392,273千円、その他の包括利益累計額合計△3,211千円、非支配株主持分358,154千円であり、

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第3四半期の業績は、公表の予想数値の進捗に対し計画どおり順調に推移しております。第4四半期は、他の四半期と比較し例年売上が多い傾向にありますが、現時点では平成29年3月期(通期)の連結業績予想に変更はございません。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。

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3四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3四半期連結会計期間
(平成28年12月31日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	5,899,199
売掛金	9,009
完成工事未収入金	7,389
販売用不動産	13,073,703
仕掛販売用不動産	10,947,233
未成工事支出金	828,934
前渡金	434,847
その他	444,046
貸倒引当金	△9,091
流動資産合計	31,635,272
固定資産	
有形固定資産	2,614,869
無形固定資産	
のれん	244,874
その他	58,375
無形固定資産合計	303,249
投資その他の資産	296,575
固定資産合計	3,214,694
資産合計	34,849,967
負債の部	
流動負債	
電子記録債務	558,164
工事未払金	3,197,442
短期借入金	12,317,314
1年内償還予定の社債	36,400
1年内返済予定の長期借入金	1,248,181
未払法人税等	424,502
賞与引当金	74,387
その他	2,072,269
流動負債合計	19,928,662
固定負債	
社債	86,400
長期借入金	3,993,708
資産除去債務	47,013
その他	46,966
固定負債合計	4,174,088
負債合計	24,102,751
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	7,843,387
株主資本合計	10,392,273
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	△3,211
その他の包括利益累計額合計	△3,211

非支配株主持分	358,154
純資産合計	10,747,216
負債純資産合計	34,849,967

(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)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)
売上高	35,022,965
売上原価	28,284,819
売上総利益	6,738,145
販売費及び一般管理費	4,034,406
営業利益	2,703,739
営業外収益	
受取利息	515
受取配当金	492
不動産取得税還付金	53,964
その他	54,724
営業外収益合計	109,697
営業外費用	
支払利息	186,842
その他	30,045
営業外費用合計	216,888
経常利益	2,596,548
特別利益	
固定資産売却益	33,738
段階取得に係る差益	92,340
保険解約返戻金	74,563
特別利益合計	200,642
税金等調整前四半期純利益	2,797,190
法人税、住民税及び事業税	781,583
法人税等調整額	70,253
法人税等合計	851,837
四半期純利益	1,945,353
非支配株主に帰属する四半期純利益	38,029
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,907,323

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)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)
四半期純利益	1,945,353
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	2,463
その他の包括利益合計	2,463
四半期包括利益	1,947,816
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	1,909,787
非支配株主に係る四半期包括利益	38,029

(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3四半期連結累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28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						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	26,744,504	3,010,206	754,583	189,500	4,110,781	34,809,575	213,389	—	35,022,965
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	209,527	△209,527	—
計	26,744,504	3,010,206	754,583	189,500	4,110,781	34,809,575	422,917	△209,527	35,022,965
セグメント利益	3,061,533	459,247	88,582	7,107	119,260	3,735,731	127,419	△1,159,411	2,703,739

(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、四半期損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(重要な後発事象)

当社は、平成28年12月2日開催の取締役会において株式分割による新株式の発行を行う旨の決議をし、以下の株式分割を行っております。当該株式分割の内容は、次のとおりであります。

1. 目的

当社普通株式の流動性を高めることで、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、投資家層の拡大を図ることを目的としております。

2. 株式分割の割合及び時期：平成29年2月1日付をもって平成29年1月31日の株主名簿に記録された株主の所有株式数を1株につき2株の割合をもって分割する。

3. 分割により増加する株式数 普通株式7,116,250株

4. 1株当たり情報に及ぼす影響は反映されております。