

【表紙】

【提出書類】 四半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の7第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成28年2月10日

【四半期会計期間】 第26期第3四半期(自 平成27年10月1日 至 平成27年12月31日)

【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

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 埴 圭二

【本店の所在の場所】 埼玉県本庄市西富田762番地1

【電話番号】 0495-27-2525(代表)

【事務連絡者氏名】 執行役員管理本部長 松澤 修

【最寄りの連絡場所】 埼玉県本庄市西富田762番地1

【電話番号】 0495-27-2525(代表)

【事務連絡者氏名】 執行役員管理本部長 松澤 修

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次		第26期 第3四半期累計期間	第25期
会計期間		自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日	自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日
売上高	(千円)	27,750,118	32,295,018
経常利益	(千円)	1,664,822	1,153,884
四半期(当期)純利益	(千円)	1,171,699	611,979
持分法を適用した場合の 投資利益	(千円)	-	-
資本金	(千円)	821,050	238,300
発行済株式総数	(株)	7,116,250	606,625
純資産額	(千円)	8,499,246	6,388,342
総資産額	(千円)	30,376,270	32,444,014
1株当たり 四半期(当期)純利益金額	(円)	191.94	106.75
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額	(円)	-	-
1株当たり配当額	(円)	-	300
自己資本比率	(%)	28.0	19.7

回次		第26期 第3四半期会計期間
会計期間		自 平成27年10月1日 至 平成27年12月31日
1株当たり四半期純利益金額	(円)	68.11

- (注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社が存在しないため記載しておりません。
4. 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
5. 当社は、第25期第3四半期累計期間の四半期財務諸表を作成していないため、第25期第3四半期累計期間に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
6. 当社は、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日公表分)、
「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分)及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第9号 平成22年6月30日)を適用しております。平成26年6月25日付で普通株式1株につき2,000株の株式分割を、また、平成27年9月29日に普通株式1株につき10株の株式分割を行っておりますが、第25期の期首にそれぞれの株式分割が行われたと仮定し1株当たり四半期(当期)純利益金額を算定しております。
7. 平成27年9月29日に普通株式1株につき10株の株式分割を行っておりますが、第25期の期首に当該株式分割が行われたと仮定した場合の第25期の1株当たり配当額は、30円であります。

2 【事業の内容】

当第3四半期累計期間において、当社が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第3四半期累計期間において新たに発生したリスクはありません。

2 【経営上の重要な契約等】

当第3四半期会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

3 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期会計期間の末日現在において当社が判断したものであります。

(1) 業績の状況

当第3四半期累計期間におけるわが国経済は、良好な企業収益を受け設備投資が持ち直し、また、個人消費も穏やかながら増加傾向となるなど、緩やかな回復基調となったものの、景気回復の期待感から一時2万円台に回復した日経平均株価が、中国経済の不安等から乱高下となり、年末にかけては下落傾向になるなど先行きが不透明になる場面も発生いたしました。

当社が所属する住宅業界は、消費税増税後の長引く低迷から、新築着工棟数の増加など、徐々に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、高品質で低価格な分譲住宅・注文住宅の提供などに注力してまいりました。

これらの結果、当第3四半期累計期間の業績は、売上高27,750,118千円、営業利益は1,894,319千円、経常利益は1,664,822千円、四半期純利益は1,171,699千円となりました。

なお、当第3四半期が四半期決算を行った初年度であるため、前年同四半期累計期間との比較分析は行っておりません。

セグメント別の業績は、以下のとおりであります。

分譲住宅事業

分譲住宅事業につきましては、「高品質で低価格」な住宅を安心・安全に提供することを目的として、土地の仕入れからアフターサービスまで自社で行う社内責任一貫体制を推進するとともに、工期短縮や工程改善などのコスト低減を実施してまいりました。また、新たな販売拠点として平成27年4月に「カーザスタイル高崎」を新規出店し、分譲住宅の拡販に努めてまいりました。また、分譲事業の拡大に合わせ自社販売だけでなく、地域不動産仲介業者との関係を強化し、仲介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786棟(土地販売含む)となり当事業の売上高は20,589,710千円、営業利益は2,071,390千円となりました。

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」をコンセプトとした「はなまるハウス」を主力商品に据え、お客様のニーズにより「ケイアイカーザ」などを取りそろえ受注拡大に努めるとともに、平成27年7月に、はなまるハウス小山展示場を出店し事業領域の拡大を図ってまいりました。また、「はなまるハウス」についてはフランチャイズによる事業展開を推進しており、平成27年5月にフランチャイズ1号店との契約を締結しております。

以上の結果、販売棟数が214棟となり当事業の売上高は3,192,611千円、営業利益は357,783千円となりました。

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、地場不動産仲介業者等の物件情報提供者を通じた仕入れを機動的に行い、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後に販売するオーナーチェンジマンション事業を推進してまいりました。

以上の結果、販売数が56物件となり当事業の売上高は1,744,948千円、営業利益は323,194千円となりました。

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、優良な土地を厳選し仕入れを行っており、当第3四半期累計期間は、前事業年度に完工したヴィラヌ川口、ヴィラヌ高崎及び、平成27年4月に完工したヴィラヌ前橋の販売に努めてまいりました。

以上の結果、販売戸数が67戸となり当事業の売上高は1,953,497千円、営業利益は183,129千円となりました。

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の拡充に努めてまいりました。

以上の結果、当事業の売上高は269,350千円、営業利益は60,065千円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当第3四半期会計期間末における資産合計は、前事業年度末と比較して2,067,743千円減少し30,376,270千円となりました。減少の主な内容は、増資により現金及び預金が1,023,368千円増加したものの、仕掛販売用不動産が1,868,723千円減少したこと、売却及び保有目的の変更を主な要因として有形固定資産が625,769千円減少したこと、投資有価証券の売却などにより投資その他の資産が564,794千円減少したことなどによるものであります。

(負債)

当第3四半期会計期間末における負債合計は、前事業年度末と比較して4,178,647千円減少し21,877,024千円となりました。減少の主な内容は、返済により短期借入金が2,158,650千円減少したこと、長期借入金が、1,694,570千円減少したことなどによるものであります。

(純資産)

当第3四半期会計期間末における純資産合計は、前事業年度末と比較して2,110,903千円増加し8,499,246千円となりました。増加の主な内容は、利益剰余金が配当により181,987千円減少したものの、増資により資本金及び資本準備金がそれぞれ582,750千円増加したこと、四半期純利益により1,171,699千円増加したことなどによるものであります。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期累計期間において、事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

第3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	24,000,000
計	24,000,000

(注) 平成27年9月7日開催の取締役会決議、平成27年9月29日開催の臨時株主総会決議により定款の変更を行い、発行可能株式総数は22,400,000株増加し、24,000,000株となっております。

【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末 発行数(株) (平成27年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成28年2月10日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	7,116,250	7,116,250	東京証券取引所 (市場第二部)	完全議決権株式であり、 権利内容に何ら限定のない 当社における標準となる 株式であります。なお、 単元株式数は100株 であります。
計	7,116,250	7,116,250		

(注) 平成27年12月24日付で、当社株式は東京証券取引所市場第二部に上場しております。

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成27年12月22日(注)	1,050,000	7,116,250	582,750	821,050	582,750	734,050

(注) 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 1,200円
引受価格 1,110円
資本組入額 555円

(6) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成27年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 6,066,100	60,661	
単元未満株式	150		
発行済株式総数	6,066,250		
総株主の議決権		60,661	

(注) 当第3四半期会計期間末現在の「発行株式」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(平成27年9月30日)に基づく株主名簿による記載をしております。

【自己株式等】

該当事項はありません。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4 【経理の状況】

1 四半期財務諸表の作成方法について

当社の四半期財務諸表は、「四半期財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第63号)に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期会計期間(平成27年10月1日から平成27年12月31日まで)及び第3四半期累計期間(平成27年4月1日から平成27年12月31日まで)に係る四半期財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる四半期レビューを受けております。

3 最初に提出する四半期報告書の記載上の特例

当四半期報告書は、「企業内容等の開示ガイドライン24の4の7-6」の規定に準じて前年同四半期との対比は行っておりません。

1 【四半期財務諸表等】

(1) 【四半期貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当第3四半期会計期間 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,772,373	5,795,742
売掛金	9,661	27,374
完成工事未収入金	18,012	2,624
販売用不動産	12,701,298	13,059,529
仕掛販売用不動産	8,757,845	6,889,121
未成工事支出金	449,640	471,411
その他	916,027	499,709
貸倒引当金	5,226	5,435
流動資産合計	27,619,633	26,740,076
固定資産		
有形固定資産	3,843,120	3,217,351
無形固定資産	59,774	62,151
投資その他の資産	921,485	356,690
固定資産合計	4,824,380	3,636,194
資産合計	32,444,014	30,376,270
負債の部		
流動負債		
工事未払金	2,514,478	2,483,485
短期借入金	9,665,850	7,507,200
1年内償還予定の社債	200,400	198,900
1年内返済予定の長期借入金	1,956,605	2,107,360
未払法人税等	293,014	225,847
未成工事受入金	823,756	691,364
賞与引当金	119,601	51,390
その他	648,819	717,696
流動負債合計	16,222,525	13,983,243

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当第3四半期会計期間 (平成27年12月31日)
固定負債		
社債	531,200	330,800
長期借入金	9,087,523	7,392,953
資産除去債務	46,763	46,443
その他	167,658	123,584
固定負債合計	9,833,145	7,893,780
負債合計	26,055,671	21,877,024
純資産の部		
株主資本		
資本金	238,300	821,050
資本剰余金	1,145,085	1,727,835
利益剰余金	4,962,357	5,952,070
株主資本合計	6,345,743	8,500,956
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	42,598	1,709
評価・換算差額等合計	42,598	1,709
純資産合計	6,388,342	8,499,246
負債純資産合計	32,444,014	30,376,270

(2) 【四半期損益計算書】

【第3四半期累計期間】

(単位：千円)

	当第3四半期累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)
売上高	27,750,118
売上原価	22,528,165
売上総利益	5,221,952
販売費及び一般管理費	
広告宣伝費	525,638
給料及び手当	1,204,210
賞与引当金繰入額	31,115
その他	1,566,668
販売費及び一般管理費合計	3,327,633
営業利益	1,894,319
営業外収益	
受取利息	1,175
受取配当金	3,927
不動産取得税還付金	37,838
その他	55,692
営業外収益合計	98,634
営業外費用	
支払利息	278,794
社債利息	4,993
支払手数料	19,545
その他	24,797
営業外費用合計	328,131
経常利益	1,664,822
特別利益	
固定資産売却益	23,284
投資有価証券売却益	53,942
特別利益合計	77,226
特別損失	
投資有価証券売却損	2,014
特別損失合計	2,014
税引前四半期純利益	1,740,035
法人税、住民税及び事業税	406,585
法人税等調整額	161,749
法人税等合計	568,335
四半期純利益	1,171,699

【注記事項】

(四半期貸借対照表関係)

有形固定資産から販売用不動産への振替について

保有目的の変更に伴い、下記の有形固定資産を販売用不動産に振替えております。

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当第3四半期会計期間 (平成27年12月31日)
建物	61,543千円	5,288千円
構築物	406千円	-千円
土地	253,638千円	11,775千円
合計	315,588千円	17,064千円

(四半期損益計算書関係)

当第3四半期累計期間(自平成27年4月1日至平成27年12月31日)

売上高の季節的変動

当社の不動産販売における売上の計上は、主に引渡基準によって行われるため、引渡時期により売上高に偏りが生じることとなります。一般的に住宅の引渡しは、当社における上期(第1四半期から第2四半期)に比較して下期(第3四半期から第4四半期)に引渡しが行われる割合が高く、それに比例して売上高は、上期に比較して下期に高くなる傾向があります。

(四半期キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期累計期間に係る四半期キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	当第3四半期累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)
減価償却費	174,643千円

(株主資本等関係)

当第3四半期累計期間(自平成27年4月1日至平成27年12月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成27年6月25日 定時株主総会	普通株式	181,987	300	平成27年3月31日	平成27年6月26日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四半期累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の著しい変動

当社は、平成27年12月22日付で、有償一般募集(ブックビルディングによる募集)により増資の払込みを受けました。この結果、当第3四半期累計期間において資本金及び資本準備金がそれぞれ582,750千円増加し、当第3四半期会計期間末において資本金が821,050千円、資本準備金が734,050千円となっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当第3四半期累計期間(自 平成27年4月1日 至 平成27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	計			
売上高								
外部顧客への売上高	20,589,710	3,192,611	1,744,948	1,953,497	27,480,767	269,350	-	27,750,118
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-	-	-
計	20,589,710	3,192,611	1,744,948	1,953,497	27,480,767	269,350	-	27,750,118
セグメント利益	2,071,390	357,783	323,194	183,129	2,935,498	60,065	1,101,244	1,894,319

(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。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当第3四半期累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)
1株当たり四半期純利益金額	191円94銭
(算定上の基礎)	
四半期純利益金額(千円)	1,171,699
普通株主に帰属しない金額(千円)	-
普通株式に係る四半期純利益金額(千円)	1,171,699
普通株式の期中平均株式数(株)	6,104,432
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前事業年度末から重要な変動があったものの概要	-

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 当社は、平成27年9月29日に普通株式1株につき10株の株式分割を行っておりますが、当事業年度の期首に株式分割が行われたと仮定し1株当たり四半期純利益金額を算定しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

該当事項はありません。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成28年2月9日

ケイアイスター不動産株式会社
取締役会 御中

有限責任監査法人 トーマツ

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 松田道春

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鎌田竜彦

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているケイアイスター不動産株式会社の平成27年4月1日から平成28年3月31日までの第26期事業年度の第3四半期会計期間(平成27年10月1日から平成27年12月31日まで)及び第3四半期累計期間(平成27年4月1日から平成27年12月31日まで)に係る四半期財務諸表、すなわち、四半期貸借対照表、四半期損益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して四半期財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して、ケイアイスター不動産株式会社の平成27年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

- (注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。