

**【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8月10日

**【四半期会計期間】** 第27期第1四半期(自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30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27期 第 1 四半期 連結累計期間
会計期間	自 平成28年 4 月 1 日 至 平成28年 6 月30日
売上高 (千円)	11,447,004
経常利益 (千円)	721,240
親会社株主に帰属する 四半期純利益 (千円)	621,137
四半期包括利益 (千円)	610,308
純資産額 (千円)	9,409,708
総資産額 (千円)	31,516,972
1 株当たり四半期 純利益金額 (円)	87.28
潜在株式調整後 1 株当たり 四半期純利益金額 (円)	
自己資本比率 (%)	28.9

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の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. 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。
4. 当社は、第27期第 1 四半期連結累計期間より四半期連結財務諸表を作成しているため、第26期第 1 四半期連結累計期間及び第26期連結会計年度の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 【事業の内容】

当第 1 四半期連結累計期間において株式取得により、株式会社よかタウン及び同社の子会社である株式会社つかさ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、当社及び連結子会社 2 社により構成されることとなりました。なお、株式会社よかタウンが営む事業は、注文住宅販売、土地販売、分譲住宅販売などの不動産業であります。

報告セグメントについては、株式会社よかタウンを単独の事業とし、従来の「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」に「よかタウン」を追加し 5 事業としております。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、当四半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項の発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありません。

### 2 【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、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、当四半期連結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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、個人消費が横ばいで推移し、改善が見られた設備投資も足踏み状態となりましたが、雇用環境は改善するなど、総じて横ばいで推移いたしました。しかし、国民投票により英国が欧州連合から離脱する懸念が発生し世界的な株安が発生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1四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1四半期連結累計期間の業績は、売上高11,447,004千円、営業利益は740,675千円、経常利益は721,240千円、親会社株主に帰属する四半期純利益は621,137千円となりました。

なお、当第1四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、「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「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338棟(土地販売含む)となり当事業の売上高は9,112,593千円、営業利益は1,014,156千円となりました。

#### 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、より高品質の「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」を平成28年6月に「はなまるハウス小山」を新規出店いたしました。

以上の結果、販売棟数が52棟となり当事業の売上高は724,544千円、営業利益は55,211千円となりました。

#### 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16物件となり当事業の売上高は339,941千円、営業利益は41,540千円となりました。

#### 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、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1四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ってまいりました。

以上の結果、販売戸数が7戸となり当事業の売上高は151,863千円、営業利益は3,954千円となりました。

#### 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47棟、分譲住宅が4棟、土地販売が16区画となり当事業の売上高は1,038,944千円となりましたが、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39,225千円の営業損失となりました。

#### 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79,116千円、営業利益は38,901千円となりました。

### (2) 財政状態の分析

当社は、当第1四半期連結会計期間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1四半期連結会計期間末における資産は、流動資産が28,093,902千円、固定資産が3,423,070千円で資産合計は31,516,972千円となりました。流動資産の主な内容は、現金及び預金5,662,623千円、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21,521,939千円などであり、固定資産の主な内容は、有形固定資産2,749,922千円、新規連結により計上されたのれん258,110千円などであり、

#### (負債)

当第1四半期連結会計期間末における負債は、流動負債が15,720,485千円、固定負債が6,386,778千円で負債合計は22,107,264千円となりました。流動負債の主な内容は、工事未払金3,046,889千円、短期借入金8,110,567千円、1年内返済予定の長期借入金1,664,078千円などであり、固定負債の主な内容は、社債122,800千円、長期借入金6,142,049千円などであり、

#### (純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産合計は、9,409,708千円となりました。主な内容は、株主資本合計9,106,087千円、その他の包括利益累計額合計 5,806千円、非支配株主持分309,427千円であり、

### (3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結累計期間において、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

###### 【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末 発行数(株) (平成28年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成28年8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		

##### (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28年6月30日		7,116,250		821,050		734,050

##### (6) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は、第1四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28年6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 7,115,600	71,156	
単元未満株式	普通株式 650		
発行済株式総数	7,116,250		
総株主の議決権		71,156	

(注) 当第1四半期会計期間末日現在の「発行済株式」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28年3月31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 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。)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1四半期連結会計期間(平成28年4月1日から平成28年6月30日まで)及び第1四半期連結累計期間(平成28年4月1日から平成28年6月30日まで)に係る四半期連結財務諸表について、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、「企業内容等開示ガイドライン24の4の7-6」の規定に準じて前年四半期との対比は行っておりません。

## 1 【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1四半期連結会計期間  
(平成28年6月30日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	5,662,623
売掛金	8,429
完成工事未収入金	6,999
販売用不動産	13,001,583
仕掛販売用不動産	7,563,436
未成工事支出金	956,919
その他	900,683
貸倒引当金	6,773
流動資産合計	28,093,902
固定資産	
有形固定資産	2,749,922
無形固定資産	
のれん	258,110
その他	67,224
無形固定資産合計	325,335
投資その他の資産	347,812
固定資産合計	3,423,070
資産合計	31,516,972
負債の部	
流動負債	
電子記録債務	103,626
工事未払金	3,046,889
短期借入金	8,110,567
1年内償還予定の社債	308,200
1年内返済予定の長期借入金	1,664,078
未払法人税等	269,139
賞与引当金	305,219
その他	1,912,765
流動負債合計	15,720,485
固定負債	
社債	122,800
長期借入金	6,142,049
資産除去債務	46,760
その他	75,169
固定負債合計	6,386,778
負債合計	22,107,264



(単位：千円)

当第1四半期連結会計期間  
(平成28年6月30日)

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	6,557,201
株主資本合計	9,106,087
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	5,806
その他の包括利益累計額合計	5,806
非支配株主持分	309,427
純資産合計	9,409,708
負債純資産合計	31,516,972

## (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)

	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年6月30日)
売上高	11,447,004
売上原価	9,381,831
売上総利益	2,065,173
販売費及び一般管理費	1,324,497
営業利益	740,675
営業外収益	
受取利息	104
受取配当金	111
不動産取得税還付金	32,313
その他	19,289
営業外収益合計	51,819
営業外費用	
支払利息	62,745
その他	8,509
営業外費用合計	71,254
経常利益	721,240
特別利益	
固定資産売却益	31,469
段階取得に係る差益	92,340
特別利益合計	123,810
税金等調整前四半期純利益	845,051
法人税、住民税及び事業税	245,597
法人税等調整額	10,986
法人税等合計	234,610
四半期純利益	610,440
非支配株主に帰属する四半期純損失( )	10,697
親会社株主に帰属する四半期純利益	621,137

## 【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)

	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年6月30日)
四半期純利益	610,440
その他の包括利益	
其他有価証券評価差額金	131
その他の包括利益合計	131
四半期包括利益	610,308
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	621,006
非支配株主に係る四半期包括利益	10,697

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当第1四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)
(1) 連結の範囲の重要な変更 当第1四半期連結会計期間より、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) 持分法適用の範囲の重要な変更 該当事項はありません。

(追加情報)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当第1四半期連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

この結果、当第1四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(四半期連結損益計算書関係)

当第1四半期連結累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)

売上高の季節的変動

当社グループ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、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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	当第1四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)
減価償却費	58,176千円
のれんの償却額	6,618 "

(株主資本等関係)

当第1四半期連結累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30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28年6月27日 定時株主総会	普通株式	498,137	70	平成28年3月31日	平成28年6月28日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

(企業結合等関係)

(株式取得による企業結合)

当社は、平成28年4月14日開催の取締役会において、当社フランチャイズ1号店である株式会社よかタウンの株式の過半数を取得し子会社化することを決議し、平成28年4月28日に株式を取得いたしました。

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業内容

被取得企業の名称： 株式会社よかタウン

事業内容： 不動産の売買・仲介、建築の請負

(2) 企業結合を行った主な理由

福岡県福岡市を中心に戸建住宅の建築請負事業をコア事業として今後の成長見込みが高い企業を獲得することで、未開拓地域への進出及び当社との連携による戸建分譲事業の競争力を高め、企業価値の最大化を図るため。

(3) 企業結合日

平成28年4月28日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式の取得

(5) 結合後企業の名称

結合後の企業の名称に変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

企業結合直前に所有していた議決権比率	10.0%
企業結合日に追加取得した議決権比率	40.1%
取得後の議決権比率	50.1%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価とした株式取得により被取得企業の議決権の過半数を所有したためであります。

2. 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

平成28年4月1日から平成28年6月30日まで

3. 取得原価の算定等に関する事項

(1) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

企業結合直前に所有していた普通株式の企業結合日における時価	117,300千円
追加取得した普通株式の対価	469,203千円
取得原価	<u>586,503千円</u>

(2) 被取得企業の取得原価と取得するに至った取引ごとの取得原価の合計額との差額

段階取得に係る差益 92,340千円

(3) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

発生したのれんの金額

264,729千円

発生原因

主として株式会社よかタウンが展開する事業における当社とのシナジー効果によって期待される超過収益力であります。

償却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28年6月30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	9,112,593	724,544	339,941	151,863	1,038,944	11,367,887	79,116		11,447,004
セグメント間 の内部売上高 又は振替高							54,110	54,110	
計	9,112,593	724,544	339,941	151,863	1,038,944	11,367,887	133,226	54,110	11,447,004
セグメント利益 又は損失( )	1,014,156	55,211	41,540	3,954	39,225	1,075,637	38,901	373,862	740,675

(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セグメント損失( )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セグメント損失( )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。

## (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1四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年6月30日)
1株当たり四半期純利益金額	87円28銭
(算定上の基礎)	
親会社株主に帰属する四半期純利益金額(千円)	621,137
普通株主に帰属しない金額(千円)	
普通株式に係る親会社株主に帰属する 四半期純利益金額(千円)	621,137
普通株式の期中平均株式数(株)	7,116,250
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) 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。

## (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 8月10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 小松 聡

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28年4月1日から平成29年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間(平成28年4月1日から平成28年6月30日まで)及び第1四半期連結累計期間(平成28年4月1日から平成28年6月30日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

### 四半期連結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連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結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連結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連結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、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結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及び連結子会社の平成28年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結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。