

当PDF文書は上に示されている企業に関する詳細レポートのアップデート版として作成されたものです。
 詳細レポート全体につきましては[弊社ウェブサイト](#)をご覧ください。

2018年11月9日、ケイアイスター不動産株式会社は、2019年3月期第2四半期決算を発表した。

四半期業績推移 (累計期間) (百万円)	18年3月期				19年3月期				19年3月期	
	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	(進捗率)	通期会予
売上高	12,183	27,591	42,720	64,107	16,983	41,800			48.7%	85,840
前年比	6.4%	17.9%	22.0%	25.1%	39.4%	51.5%				33.9%
売上総利益	2,204	5,165	7,927	11,567	2,663	6,268				
前年比	6.7%	15.6%	17.6%	19.9%	20.8%	21.4%				
売上総利益率	18.1%	18.7%	18.6%	18.0%	15.7%	15.0%				
販管費	1,511	2,943	4,491	6,268	1,756	3,864				
前年比	14.1%	10.8%	11.3%	13.7%	16.2%	31.3%				
売上高販管費比率	12.4%	10.7%	10.5%	9.8%	10.3%	9.2%				
営業利益	693	2,221	3,436	5,299	907	2,405			37.7%	6,380
前年比	-6.4%	22.5%	27.1%	28.2%	30.8%	8.3%				20.4%
営業利益率	5.7%	8.1%	8.0%	8.3%	5.3%	5.8%				7.4%
経常利益	691	2,180	3,341	5,284	881	2,322			38.5%	6,040
前年比	-4.2%	23.8%	28.7%	32.2%	27.5%	6.5%				14.3%
経常利益率	5.7%	7.9%	7.8%	8.2%	5.2%	5.6%				7.0%
四半期純利益	434	1,408	2,074	3,394	493	1,420			35.5%	4,000
前年比	-30.1%	3.4%	8.7%	17.3%	13.6%	0.9%				17.9%
当期利益率	3.6%	5.1%	4.9%	5.3%	2.9%	3.4%				4.7%

四半期業績推移 (百万円)	18年3月期				19年3月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
売上高	12,183	15,408	15,129	21,387	16,983	24,817		
前年比	6.4%	28.9%	30.1%	31.7%	39.4%	61.1%		
売上総利益	2,204	2,960	2,762	3,640	2,663	3,605		
前年比	6.7%	23.2%	21.7%	25.1%	20.8%	21.8%		
売上総利益率	18.1%	19.2%	18.3%	17.0%	15.7%	14.5%		
販管費	1,511	1,433	1,548	1,777	1,756	2,108		
前年比	14.1%	7.6%	12.2%	20.0%	16.2%	47.1%		
売上高販管費比率	12.4%	9.3%	10.2%	8.3%	10.3%	8.5%		
営業利益	693	1,528	1,215	1,863	907	1,497		
前年比	-6.4%	42.5%	36.4%	30.4%	30.8%	-2.0%		
営業利益率	5.7%	9.9%	8.0%	8.7%	5.3%	6.0%		
経常利益	691	1,489	1,161	1,943	881	1,441		
前年比	-4.2%	43.3%	38.9%	38.7%	27.5%	-3.2%		
経常利益率	5.7%	9.7%	7.7%	9.1%	5.2%	5.8%		
四半期純利益	434	973	666	1,320	493	927		
前年比	-30.1%	31.5%	22.1%	33.8%	13.6%	-4.8%		
当期利益率	3.6%	6.3%	4.4%	6.2%	2.9%	3.7%		

出所：同社資料よりSR社作成

*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

セグメント別四半期業績推移

四半期累計 (百万円)	18年3月期				19年3月期			
	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q
売上高	12,183	27,591	42,720	64,107	16,983	41,800		
前年比	6.4%	17.9%	22.0%	25.1%	39.4%	51.5%		
分譲住宅事業	9,477	21,725	32,286	48,978	12,514	30,699		
前年比	4.0%	20.5%	20.7%	28.2%	32.0%	41.3%		
注文住宅事業	831	1,843	3,042	3,824	267	768		
前年比	14.8%	-11.2%	1.1%	-21.7%	-67.9%	-58.3%		
よかタウン事業	1,398	3,033	5,492	7,598	2,467	5,066		
前年比	34.5%	20.5%	33.6%	28.7%	76.5%	67.0%		
旭ハウジング事業	238	432	871	1,679	698	1,975		
前年比	-	-	-	-	192.8%	356.7%		
フレスコ事業	-	-	-	-	-	1,074		
前年比	-	-	-	-	-	-		
営業利益	693	2,221	3,436	5,299	907	2,405		
前年比	-6.4%	22.5%	27.1%	28.2%	30.8%	8.3%		
分譲住宅事業	970	2,483	3,500	5,460	1,044	2,577		
前年比	-4.4%	18.1%	14.3%	29.2%	7.6%	3.8%		
営業利益率	10.2%	11.4%	10.8%	11.1%	8.3%	8.4%		
注文住宅事業	104	253	550	754	43	164		
前年比	87.5%	-16.7%	19.8%	-18.6%	-58.9%	-35.5%		
営業利益率	12.5%	13.8%	18.1%	19.7%	15.9%	21.3%		
よかタウン事業	38	178	415	584	240	502		
前年比	-	666.8%	247.7%	89.4%	523.8%	182.0%		
営業利益率	2.8%	5.9%	7.6%	7.7%	9.7%	9.9%		
旭ハウジング事業	-69	-84	-101	-39	12	61		
前年比	-	-	-	-	-	-		
営業利益率	-	-	-	-	1.7%	3.1%		
フレスコ事業	-	-	-	-	-	-74		
前年比	-	-	-	-	-	-		
営業利益率	-	-	-	-	-	-		
調整額	-416	-821	-1,268	-1,762	-480	-1,068		

四半期 (百万円)	18年3月期				19年3月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
売上高合計	12,183	15,408	15,129	21,387	16,983	24,817		
前年比	6.4%	28.9%	30.1%	31.7%	39.4%	61.1%		
分譲住宅事業	9,477	12,248	10,561	16,692	12,514	18,185		
前年比	4.0%	37.5%	21.1%	45.6%	32.0%	48.5%		
注文住宅事業	831	1,011	1,199	782	267	501		
前年比	14.8%	-25.1%	28.1%	-58.2%	-67.9%	-50.5%		
よかタウン事業	1,398	1,635	2,459	2,106	2,467	2,599		
前年比	34.5%	10.6%	54.4%	17.4%	76.5%	58.9%		
旭ハウジング事業	238	194	438	808	698	1,276		
前年比	-	-	-	-	192.8%	558.2%		
フレスコ事業	-	-	-	-	-	1,074		
前年比	-	-	-	-	-	-		
営業利益	693	1,528	1,215	1,863	907	1,497		
前年比	-6.4%	42.5%	36.4%	30.4%	30.8%	-2.0%		
分譲住宅事業	970	1,513	1,017	1,960	1,044	1,533		
前年比	-4.4%	39.1%	6.0%	68.3%	7.6%	1.3%		
営業利益率	10.2%	12.4%	9.6%	11.7%	8.3%	8.4%		
注文住宅事業	104	150	297	203	43	121		
前年比	87.5%	-39.8%	91.3%	-56.4%	-58.9%	-19.3%		
営業利益率	12.5%	14.8%	24.8%	26.0%	15.9%	24.2%		
よかタウン事業	38	140	237	169	240	262		
前年比	-	123.5%	146.5%	-10.6%	523.8%	87.8%		
営業利益率	2.8%	8.5%	9.6%	8.0%	9.7%	10.1%		
旭ハウジング事業	-69	-15	-17	62	12	49		
前年比	-	-	-	-	-	-		
営業利益率	-	-	-	7.7%	1.7%	3.9%		
フレスコ事業	-	-	-	-	-	-74		
前年比	-	-	-	-	-	-		
営業利益率	-	-	-	-	-	-		
調整額	-416	-405	-448	-494	-480	-588		

出所：同社資料よりSR社作成

*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

*2019年3月期第2四半期において、2018年8月に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た。

販売棟数、土地販売区画数の四半期推移

四半期累計 (百万円)	18年3月期				19年3月期			
	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q
分譲住宅事業 販売棟数 (棟)	355	838	1,252	1,905	493	1,208		
前年比	5.0%	25.1%	24.6%	31.3%	38.9%	44.2%		
注文住宅事業 販売棟数 (棟)	62	134	225	283	21	50		
前年比	19.2%	-5.0%	7.1%	-19.1%	-66.1%	-62.7%		
よかタウン事業 注文住宅販売棟数 (棟)	42	94	141	188	59	104		
前年比	-10.6%	0.0%	-8.4%	-10.9%	40.5%	10.6%		
よかタウン事業 土地販売区画数 (区画)	24	49	92	117	10	34		
前年比	50.0%	-26.9%	-6.1%	-4.1%	-58.3%	-30.6%		
よかタウン事業 分譲販売戸数 (棟)	16	34	76	112	47	105		
前年比	300.0%	88.9%	192.3%	133.3%	193.8%	208.8%		

四半期 (百万円)	18年3月期				19年3月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
分譲住宅事業 販売棟数 (棟)	355	483	414	653	493	715		
前年比	5.0%	45.5%	23.6%	46.4%	38.9%	48.0%		
注文住宅事業 販売棟数 (棟)	62	72	91	58	21	29		
前年比	19.2%	-19.1%	31.9%	-58.6%	-66.1%	-59.7%		
よかタウン事業 注文住宅販売棟数 (棟)	42	52	47	47	59	45		
前年比	-10.6%	10.6%	-21.7%	-17.5%	40.5%	-13.5%		
よかタウン事業 土地販売区画数 (区画)	24	25	43	25	10	24		
前年比	50.0%	-51.0%	38.7%	4.2%	-58.3%	-4.0%		
よかタウン事業 分譲販売戸数 (棟)	16	18	42	36	47	58		
前年比	300.0%	28.6%	425.0%	63.6%	193.8%	222.2%		

出所：同社資料よりSR社作成

*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

同社の不動産販売における売上の計上は主に引き渡し基準によって行われるため、引き渡し時期により売上高に偏りが生じることとなる。住宅の引き渡しは上期（第1四半期および第2四半期）と比較して下期（第3四半期および第4四半期）に行われる比率が高く、売上高は上期より下期が多くなる傾向がある。

(参考) 分譲住宅着工戸数の推移

四半期累計 (戸)	18年3月期				19年3月期			
	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q
関東	18,335	36,145	54,716	70,898	18,533			
前年比	6.2%	0.6%	2.6%	1.8%	1.1%			
東京	4,514	8,888	13,974	18,227	5,183			
前年比	-4.3%	-8.5%	-2.1%	-3.8%	14.8%			
埼玉	3,966	8,006	11,970	15,342	3,966			
前年比	3.0%	-0.6%	1.6%	-0.8%	0.0%			
北関東3県	1,967	3,936	6,110	8,081	2,193			
前年比	6.0%	7.5%	10.3%	9.1%	11.5%			
栃木	594	1,106	1,800	2,433	632			
前年比	22.5%	6.2%	8.6%	7.6%	6.4%			
茨城	765	1,624	2,432	3,152	869			
前年比	-3.3%	7.0%	8.5%	7.4%	13.6%			
群馬	608	1,206	1,878	2,496	692			
前年比	5.0%	9.3%	14.7%	13.0%	13.8%			

四半期 (戸)	18年3月期				19年3月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
関東	18,335	17,810	18,571	16,182	18,533			
前年比	6.2%	-4.6%	6.5%	-0.7%	1.1%			
東京	4,514	4,374	5,086	4,253	5,183			
前年比	-4.3%	-12.5%	11.6%	-8.9%	14.8%			
埼玉	3,966	4,040	3,964	3,372	3,966			
前年比	3.0%	-3.8%	6.4%	-8.6%	0.0%			
北関東3県	1,967	1,969	2,174	1,971	2,193			
前年比	6.0%	9.0%	15.9%	5.4%	11.5%			
栃木	594	512	694	633	632			
前年比	22.5%	-7.9%	12.7%	4.6%	6.4%			
茨城	765	859	808	720	869			
前年比	-3.3%	18.2%	11.6%	3.7%	13.6%			
群馬	608	598	672	618	692			
前年比	5.0%	14.1%	25.6%	8.2%	13.8%			

出所：国土交通省資料よりSR社作成

(参考) 世帯数の推移

(千世帯)	17年 6月	17年 9月	17年 12月	18年 3月	18年 6月	18年 9月	18年 12月	19年 3月
東京	7,077	7,085	7,099	7,096	7,179			
前年比	1.5%	1.5%	1.5%	1.4%	1.4%			
うち区部	5,061	5,068	5,080	5,078	5,141			
前年比	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%			
うち市部	1,975	1,976	1,978	1,977	1,996			
前年比	1.2%	1.2%	1.1%	1.1%	1.1%			
埼玉	3,053	3,061	3,069	3,073	3,101			
前年比	1.5%	1.5%	1.5%	1.6%	1.5%			
栃木	824	826	827	828	832			
前年比	1.1%	1.1%	1.1%	1.0%	1.0%			
茨城	1,146	1,149	1,152	1,152	1,158			
前年比	1.1%	1.1%	1.1%	1.2%	1.1%			
群馬	838	840	841	843	847			
前年比	1.0%	1.1%	1.1%	1.0%	1.0%			

出所：各県の統計資料をもとにSR社作成

(参考) 有効求人倍率の推移

(倍)	18年3月期				19年3月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
全国	1.49	1.52	1.57	1.59	1.60			
前年同期差 (ポイント)	0.14	0.15	0.16	0.15	0.11			
東京	2.06	2.09	2.13	2.08	2.13			
前年同期差 (ポイント)	0.05	0.06	0.07	0.03	0.07			
埼玉	1.20	1.25	1.31	1.29	1.32			
前年同期差 (ポイント)	0.19	0.19	0.20	0.14	0.12			
栃木	1.34	1.35	1.38	1.40	1.44			
前年同期差 (ポイント)	0.17	0.16	0.14	0.12	0.10			
茨城	1.43	1.48	1.53	1.57	1.60			
前年同期差 (ポイント)	0.21	0.22	0.24	0.22	0.17			
群馬	1.61	1.62	1.65	1.62	1.74			
前年同期差 (ポイント)	0.18	0.16	0.17	0.05	0.13			

出所：厚生労働省「一般職業紹介状況」をもとにSR社作成

(参考) フラット35金利の推移

	17年 6月	17年 9月	17年 12月	18年 3月	18年 6月	18年 9月	18年 12月	19年 3月
フラット35 (期間21年~35年)	1.09	1.08	1.34	1.36	1.37			
前年同期差 (ポイント)	-0.01	0.06	0.24	0.24	0.28			

出所：住宅金融支援機構の資料をもとにSR社作成

*「フラット35」は民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して消費者に提供している全期間固定金利住宅ローン

*2017年9月までは、借入期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下の場合の最低金利

*2017年12月以降は、借入期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下、新機構団信付きの場合の最低金利

2019年3月期第2四半期実績

売上高41,800百万円（前年同期比51.5%増）、営業利益2,405百万円（同8.3%増）、経常利益2,322百万円（同6.5%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,420百万円（同0.9%増）となった。

売上高について、前期の職人不足等により第1四半期（2018年4-6月）末時点で回転期間が長くなった在庫について、第2四半期（2018年7-9月）においては、財務体質の改善を目的に販売を強化し、増収となった。

利益面では、売上総利益が増収に伴い増益となった。売上総利益率は、財務体質改善を目的とし在庫の早期販売に努めたことにより、15.0%（前年同期比3.7ポイント低下）となった。販売費及び一般管理費が仲介手数料の増加に伴い3,864百万円（同31.3%増）となったが売上総利益が増加し、営業利益は増益となった。経常利益は、支払利息が増加したものの、営業利益が増加したことで増益となった。親会社株主に帰属する四半期純利益は、固定資産売却損4,791百万円（前年同期は0百万円）、固定資産除却損5,779百万円（同1,158百万円）を計上したが、経常利益の増加に伴い増益となった。

セグメント別の業績は、以下のとおりである。報告セグメントについては、「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事業としている。2018年8月に株式会社フレスコ

コを連結子会社としたことに伴い、当第2四半期にフレスコ事業を報告セグメントに追加した。ただし、当第2四半期において、「中古住宅事業」「旭ハウジング事業」「フレスコ事業」の業績寄与は軽微である。

分譲住宅事業

売上高30,699百万円（前年同期比41.3%増）、営業利益2,577百万円（同3.8%増）、販売棟数（土地販売含む）は1,208棟（同44.2%増）、1棟当たり売上高は25.4百万円（同2.0%減）となった。売上高は、販売等数の増加に伴い増収となったが、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によって、セグメント利益の増加率は売上高の増加率を下回った。

「デザインのケアイ」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、「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だ。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た。さらに、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た。

注文住宅事業

売上高768百万円（前年同期比58.3%減）、営業利益164百万円（同35.5%減）、販売棟数は50棟（同62.7%減）となった。

分譲事業強化のため人員を注文住宅事業から異動し、前期に一般顧客向けの営業を廃止し、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た。

よかタウン事業

売上高5,066百万円（前年同期比67.0%増）、営業利益502百万円（同182.0%増）、注文販売棟数は104棟（同10.6%増）、土地販売区画数は34区画（同30.6%減）、分譲住宅は105棟（同208.8%増）となった。

子会社である株式会社よかタウン（2016年4月に連結化）は、福岡県において注文住宅及び分譲住宅、土地の販売を主要な事業として行っている。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いる。引き続き、分譲住宅の販売強化を推進した。

今期会社予想

(百万円)	18年3月期			19年3月期		
	上期実績	下期実績	通期実績	上期実績	下期会予	通期会予
売上高	27,591	36,517	64,107	41,800	44,040	85,840
前年比	17.9%	31.1%	25.1%	51.5%	20.6%	33.9%
売上原価	22,426	30,114	52,540	35,532	36,073	71,605
売上総利益	5,165	6,402	11,567	6,268	7,967	14,235
前年比	15.6%	23.6%	19.9%	21.4%	24.4%	23.1%
売上総利益率	18.7%	17.5%	18.0%	15.0%	18.1%	16.6%
販売費及び一般管理費	2,943	3,325	6,268	3,864	3,991	7,855
売上高販売管理費率	10.7%	9.1%	9.8%	9.2%	9.1%	9.2%
営業利益	2,221	3,078	5,299	2,405	3,975	6,380
前年比	22.5%	32.7%	28.2%	8.3%	29.2%	20.4%
営業利益率	8.1%	8.4%	8.3%	5.8%	9.0%	7.4%
経常利益	2,180	3,103	5,284	2,322	3,718	6,040
前年比	23.8%	38.8%	32.2%	6.5%	19.8%	14.3%
経常利益率	7.9%	8.5%	8.2%	5.6%	8.4%	7.0%
当期純利益	1,408	1,986	3,394	1,420	2,580	4,000
前年比	3.4%	29.6%	17.3%	0.9%	29.9%	17.9%

出所：会社データよりSR社作成

*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

このリサーチメモは、掲載企業の[最新版レポート](#)にも掲載されています。

株式会社シェアードリサーチは今までにない画期的な形で日本企業の基本データや分析レポートのプラットフォーム提供を目指しています。さらに、徹底した分析のもとに顧客企業のレポートを掲載し随時更新しています。

ディスクレーム

本レポートは、情報提供のみを目的としております。投資に関する意見や判断を提供するものでも、投資の勧誘や推奨を意図したものではありません。SR Inc.は、本レポートに記載されたデータの信憑性や解釈については、明示された場合と黙示の場合の両方につき、一切の保証を行わないものとします。SR Inc.は本レポートの使用により発生した損害について一切の責任を負いません。

本レポートの著作権、ならびに本レポートとその他Shared Researchレポートの派生品の作成および利用についての権利は、SR Inc.に帰属します。本レポートは、個人目的の使用においては複製および修正が許されていますが、配布・転送その他の利用は本レポートの著作権侵害に該当し、固く禁じられています。SR Inc.の役員および従業員は、SR Inc.の調査レポートで対象としている企業の発行する有価証券に関して何らかの取引を行っており、または将来行う可能性があります。そのため、SR Inc.の役員および従業員は、該当企業に対し、本レポートの客観性に影響を与える利害を有する可能性があることにご留意ください。

金融商品取引法に基づく表示

本レポートの対象となる企業への投資または同企業が発行する有価証券への投資についての判断につながる意見が本レポートに含まれている場合、その意見は、同企業からSR Inc.への対価の支払と引き換えに盛り込まれたものであるか、同企業とSR Inc.の間に存在する当該対価の受け取りについての約束に基づいたものです。

連絡先

株式会社シェアードリサーチ / Shared Research Inc.
東京都文京区千駄木3-31-12
HP: <https://sharedresearch.jp>
TEL : (03)5834-8787
Email: info@sharedresearch.jp