

【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】	2021年2月12日
【四半期会計期間】	第31期第3四半期（自 2020年10月1日 至 2020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 塙 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】	執行役員経理財務本部長 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】	執行役員経理財務本部長 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30期 第3四半期 連結累計期間	第31期 第3四半期 連結累計期間	第30期
会計期間	自 2019年4月1日 至 2019年12月31日	自 2020年4月1日 至 2020年12月31日	自 2019年4月1日 至 2020年3月31日
売上高 (千円)	87,056,738	109,803,934	120,710,862
経常利益 (千円)	4,049,226	8,219,696	6,317,322
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	2,506,656	4,861,800	3,584,748
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	2,811,197	5,480,471	4,082,787
純資産額 (千円)	18,576,238	24,094,682	19,848,424
総資産額 (千円)	85,783,031	106,944,709	89,936,048
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	176.63	342.59	252.60
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	-	342.57	-
自己資本比率 (%)	19.7	20.4	20.0

回次	第30期 第3四半期 連結会計期間	第31期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 2019年10月1日 至 2019年12月31日	自 2020年10月1日 至 2020年12月31日
1株当たり四半期純利益 (円)	43.21	186.91

- (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. 第30期第3四半期連結累計期間及び第30期の潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)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。
4. 当社は、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及び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(当期)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【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）において営まれている事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社の異動は、以下のとおりであります。

（注文住宅事業）

当第3四半期連結会計期間において、新規設立によりCasa robotics株式会社を連結の範囲に含めております。

（よかタウン事業）

第1四半期連結会計期間において、新規設立により株式会社よかネットリアルティ2ndを連結の範囲に含めております。

（東京ビッグハウス事業）

第1四半期連結会計期間において、株式取得により、東京ビッグハウス株式会社及び同社の子会社である東京ビッグハウスコミュニティ株式会社、東京ビッグハウスマーケティング株式会社、住まいの窓口株式会社を連結子会社といたしました。

東京ビッグハウス株式会社が営む主な事業は、分譲住宅販売、リノベーションマンション販売、リフォームなどの不動産業であります。

報告セグメントについては、東京ビッグハウス株式会社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」「建新事業」「東京ビッグハウス事業」の8事業としております。

（その他）

第2四半期連結会計期間において新規設立によりケイアイネットリアルティ4th株式会社、当第3四半期連結会計期間において株式取得によりカマルク特定技術研究所株式会社を連結の範囲に含めております。

この結果、2020年12月31日において、当社グループは、当社及び連結子会社29社により構成されることとなりました。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、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【経営者による財政状態、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グループが判断したものであります。

(1) 財政状態及び経営成績の状況

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルスの影響により低下した国内消費の回復を目的としたG o T oキャンペーン等の経済政策の実施により、景気の回復傾向がみられていたものの、再び新型コロナウイルス感染が拡大したことに伴い二度目の緊急事態宣言が発令され、個人消費の低迷長期化や失業率の上昇等による景気の悪化が懸念されております。新型コロナウイルス感染再拡大は国外でも同様で、欧州の多くの地域で活動制限が再び強化されたことにより景気の回復に遅れがみられる等、景気水準の世界的正常化は見通しが立たない状況が続いております。一方、日経平均の30年ぶりの高値更新、N Yダウの史上最高値更新など、株式市場は高値で推移しております。

当社グループが所属する住宅業界は、多発する自然災害や新型コロナウイルスの影響による雇用環境の悪化等により、顧客の住宅購入に対する慎重な姿勢が高まるものの、リモートワークや外出自粛に伴い長くなったおうち時間をより快適に過ごすため、住宅購入の需要は高まっております。引き続き住宅取得優遇税制、低金利の住宅ローンなど、住宅購入しやすい状況は継続しております。

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デザイン住宅」の提供及び、「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引き続き行ってまいりました。

また、株式取得により2020年4月から東京ビッグハウス株式会社及び同社の子会社である東京ビッグハウスコミュニティ株式会社、東京ビッグハウスマーケティング株式会社、住まいの窓口株式会社を連結子会社としました。

さらに、ウィズコロナ支援として、経済的な不安が高まる中でも安心して住宅を購入することができるよう、不測の事態により住宅ローンの支払い能力が失われた際に当社からお見舞金を支給することによる顧客への住宅ローン返済支援サービス「お住まいレス9（キュー）」の実施（サービス期間は2020年7月31日終了）、アルバイト先や派遣先で休業や離職を余儀なくされた学生や主婦を対象とした、自宅近くの近キヨリで週1日2時間から好きな時間帯で気軽に働くことができる「近キヨリワーク」の人員及びエリアの拡大等、顧客や地域の方々のための新たな取り組みも積極的に行っております。

2020年8月には、ウィズコロナで顕在化する生活スタイルと住宅ニーズの変化に向けて、規格型注文平屋住宅「IKI（イキ）」を販売する無人内覧システム搭載のモデルハウスを群馬県高崎市にオープンし、無人内覧システムとチャットボット商談を活用した非接触型営業を行ってまいりました。また、2020年10月には内覧中のお客様と音声にて直接やり取りができる新たな遠隔接客サービスを導入し、より充実した無人内覧型モデルハウスの運営を可能といたしました。新型コロナウイルス感染防止対策としてだけではなく、多様化する顧客のニーズに寄り添ったサービスを充実すべく、今後も様々なテクノロジーを駆使した無人内覧システム搭載のモデルハウスの運営及び非接触型営業の拡充を図ってまいります。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は、新型コロナウイルス感染症拡大によるライフスタイルの変化に伴い住宅需要が高まったことを背景に、前第3四半期連結累計期間と比較し22,747,196千円(26.1%)増加の109,803,934千円となり、過去最高となりました。営業利益は、2020年3月から2020年4月まで急激に悪化した経済環境から在庫回転重視により販売強化を行ったため、2020年4月から2020年5月までは売上総利益率は低下したものの、住宅購入の需要拡大を背景として2020年6月以降は売上総利益率が上昇したことにより売上総利益が6,152,583千円(49.1%)増加となったことにより、連結子会社の増加及び事業拡大に伴う人件費や売上増加に伴う販売仲介手数料等の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2,206,666千円増加したものの、前第3四半期連結累計期間と比較し3,945,916千円(92.7%)増加の8,204,052千円となり過去最高益を更新いたしました。経常利益は、金融機関からの土地取得資金の調達に伴い支払利息を主因に営業外費用が155,074千円増加したものの、不動産取得税還付金が246,391千円増加したことなどにより、前第3四半期連結累計期間と比較し4,170,469千円(103.0%)増加の8,219,696千円となりました。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2,355,144千円(94.0%)増加の4,861,800千円となり過去最高益となりました。

なお、当第3四半期連結会計期間と前第3四半期連結会計期間で比較すると、売上高は49.5%増、営業利益は366.2%増、経常利益は386.7%増、親会社株主に帰属する四半期純利益は332.5%増となっており、当第3四半期連結累計期間は、売上高及び全ての段階利益において前第3四半期連結累計期間を大幅に上回り過去最高となっております。

セグメント別の経営成績は、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、東京都市周辺部を主軸にシェア拡大戦略を行いました。また、「デザインのケイアイ」を標榜し月々の住宅ローン返済額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デザイン住宅」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305棟増加の2,227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15,167,745千円増加の71,991,452千円となりました。セグメント利益は、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、3,375,681千円増加の8,012,744千円となりました。

注文住宅事業

注文住宅事業につきましては、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13棟減少の61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117,273千円減少の737,870千円、セグメント利益は32,285千円減少の152,017千円となりました。

中古住宅事業

中古住宅事業につきましては、分譲事業に集中化を行い仕入れを中止しております。

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67棟減少の52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1,944,894千円減少の1,383,420千円、セグメント利益は13,557千円増加の55,690千円となりました。

よかタウン事業

同社は、福岡県を中心に分譲住宅販売、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、特に分譲住宅販売事業の強化に注力しております。

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154棟増加の544棟(土地販売含む)、注文住宅販売棟数は分譲住宅をメイン事業としているため前第3四半期連結累計期間と比較し34棟減少の65棟となりました。当事業の売上高は前第3四半期連結累計期間と比較し3,677,879千円増加の14,776,749千円、セグメント利益は419,665千円増加の1,197,613千円となりました。

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38棟増加の175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1,791,621千円増加の6,913,296千円、セグメント利益は前第3四半期連結累計期間と比較し406,504千円増加の584,089千円となりました。

フレスコ事業

同社は、千葉県を中心に分譲住宅販売を主要な事業として行っている他、土地販売及び注文住宅販売も行っております。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、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27棟増加の126棟(土地販売含む)、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65棟減少の34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566,209千円増加の4,391,351千円、セグメント利益は、前第3四半期連結累計期間と比較し133,662千円増加の261,057千円となりました。

建新事業

同社は、神奈川県を中心に分譲住宅販売、注文住宅販売、土地販売及び土木造成工事を主要な事業として行っております。特に造成工事においては、高低差の大きな土地における開発造成実績を多数有しております。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、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て47棟増加の141棟(土地販売含む)、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て53棟増加の90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1,998,578千円増加の6,916,252千円、セグメント利益は、前第3四半期連結累計期間と比較し233,920千円増加の152,205千円となりました。

東京ビッグハウス事業

同社は、東京都を中心に分譲住宅販売、リノベーションマンション販売、リフォームなどを主要な事業として行っております。また、今後分譲住宅について積極的な開発を推進してまいります。

以上の結果、分譲住宅販売及びマンション販売棟数は32棟(土地販売含む)、注文住宅販売棟数は25棟となり、当事業の売上高は1,503,133千円となりました。セグメント損益は、株式の取得費用3,900千円の販売費及び一般管理費への計上や、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う売上原価37,169千円の増加があったものの4,714千円の利益となりました。なお、当第3四半期連結累計期間より連結子会社に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いません。

(2) 財政状態の分析

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における資産は、前連結会計年度末と比較し17,008,661千円増加し106,944,709千円となりました。増加の主な内容は、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が4,215,331千円、現金及び預金が11,849,181千円増加したことなどによるものであります。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末における負債は、前連結会計年度末と比較し12,762,402千円増加し82,850,026千円となりました。増加の主な内容は、土地仕入資金の調達により借入金が、短期借入金、1年内返済予定の長期借入金、長期借入金合わせて8,642,387千円増加したことなどによるものであります。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産合計は、前連結会計年度末と比較し4,246,258千円増加し24,094,682千円となりました。増加の主な要因は、利益剰余金が親会社株主に帰属する四半期純利益で4,861,800千円増加したものの、配当により1,110,129千円減少したこと、非支配株主持分が前連結会計年度末と比較し479,566千円増加したことなどによるものであります。

(3) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第3四半期連結累計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

3【経営上の重要な契約等】

当第3四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。

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	48,000,000
計	48,000,000

【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末 発行数(株) (2020年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2021年2月12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	14,232,500	14,232,500	東京証券取引所 (市場第一部)	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	14,232,500	14,232,500	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の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)【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)
2020年12月31日	-	14,232,500	-	821,050	-	734,050

(5)【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。

(6)【議決権の状況】

【発行済株式】

2020年12月31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 14,229,500	142,295	-
単元未満株式	普通株式 3,000	-	-
発行済株式総数	14,232,500	-	-
総株主の議決権	-	142,295	-

(注)1. 「完全議決権株式(その他)」の株式数及び議決権の数には、「役員向け業績連動型株式報酬」制度の信託財産として、株式給付信託が保有する当社の株式41,300株及び議決権の数413個が含まれております。

2. 「単元未満株式」には、自己株式92株が含まれております。

3. 当第3四半期会計期間末現在の「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(2020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】

2020年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

(注)1. 当社は、単元未満の自己株式92株を保有しております。

2. 「役員向け業績連動型株式報酬制度の信託口」が保有する当社株式41,300株は、上記に含めておりません。

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）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3四半期連結会計期間（2020年10月1日から2020年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2020年4月1日から2020年12月31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。

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)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,126,543	25,975,724
完成工事未収入金	500,175	288,420
販売用不動産	28,565,839	32,649,260
仕掛販売用不動産	34,688,814	33,698,590
未成工事支出金	2,412,355	3,534,489
その他	2,461,360	2,946,275
貸倒引当金	11,349	81,384
流動資産合計	82,743,738	99,011,377
固定資産		
有形固定資産	4,398,021	4,491,531
無形固定資産		
のれん	845,683	1,244,964
その他	573,530	583,917
無形固定資産合計	1,419,214	1,828,881
投資その他の資産	1,375,073	1,612,919
固定資産合計	7,192,309	7,933,332
資産合計	89,936,048	106,944,709
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	434,261	756,163
工事未払金	9,766,640	9,084,697
短期借入金	42,145,532	48,987,913
1年内償還予定の社債	147,400	185,800
1年内返済予定の長期借入金	6,978,669	6,918,174
リース債務	55,450	53,047
未払法人税等	1,047,770	1,945,903
賞与引当金	250,539	186,367
その他	2,683,733	3,423,923
流動負債合計	63,509,998	71,541,991
固定負債		
社債	512,300	3,372,400
長期借入金	5,740,755	7,601,256
リース債務	151,832	112,046
資産除去債務	66,582	65,364
その他	106,156	156,967
固定負債合計	6,577,626	11,308,034
負債合計	70,087,624	82,850,026
純資産の部		
株主資本		
資本金	821,050	821,050
資本剰余金	1,726,245	1,726,245
利益剰余金	15,555,237	19,306,908
自己株式	77,428	77,519
株主資本合計	18,025,105	21,776,684
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	26,303	9,847
為替換算調整勘定	177	1,263
その他の包括利益累計額合計	26,481	11,110
新株予約権	3,161	2,902
非支配株主持分	1,846,639	2,326,206
純資産合計	19,848,424	24,094,682
負債純資産合計	89,936,048	106,944,709

(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 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
売上高	87,056,738	109,803,934
売上原価	74,513,221	91,107,834
売上総利益	12,543,517	18,696,100
販売費及び一般管理費	8,285,381	10,492,047
営業利益	4,258,135	8,204,052
営業外収益		
受取利息	1,055	3,100
受取配当金	6,798	3,110
不動産取得税還付金	63,169	309,561
その他	154,564	289,444
営業外収益合計	225,588	605,215
営業外費用		
支払利息	399,803	481,719
その他	34,694	107,852
営業外費用合計	434,497	589,572
経常利益	4,049,226	8,219,696
特別利益		
固定資産売却益	2,389	1,018
投資有価証券売却益	-	2,068
特別利益合計	2,389	3,087
特別損失		
固定資産除却損	1,798	25,229
投資有価証券評価損	-	150,000
その他	-	3,439
特別損失合計	1,798	178,668
税金等調整前四半期純利益	4,049,817	8,044,114
法人税、住民税及び事業税	1,330,820	2,796,523
法人税等調整額	78,567	202,913
法人税等合計	1,252,252	2,593,610
四半期純利益	2,797,565	5,450,504
非支配株主に帰属する四半期純利益	290,908	588,703
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,506,656	4,861,800

【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 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
四半期純利益	2,797,565	5,450,504
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	13,875	31,052
為替換算調整勘定	242	1,085
その他の包括利益合計	13,632	29,967
四半期包括利益	2,811,197	5,480,471
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,513,860	4,878,114
非支配株主に係る四半期包括利益	297,337	602,356

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当第3四半期連結累計期間
(自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)

(1) 連結の範囲の重要な変更

第1四半期連結会計期間より、株式取得により東京ビッグハウス株式会社及び同社の子会社である東京ビッグハウスコミュニティ株式会社、東京ビッグハウスマーケティング株式会社、住まいの窓口株式会社、新規設立により株式会社よかネットリアルティ2nd、第2四半期連結会計期間より、新規設立によりケイアイネットリアルティ4th株式会社、当3四半期連結会計期間より、新規設立によりCasa robotics株式会社、株式取得によりカマルク特定技術研究所株式会社を連結子会社といたしました。

(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。

これにより、当第3四半期連結会計期間末の関係会社の数は、以下のとおりとなりました。

連結子会社 29社

株式会社よかタウン
株式会社つかさ
ケイアイスターデベロップメント株式会社
株式会社旭ハウジング
ケイアイクラフト株式会社
ケイアイスタービルド株式会社
ケイアイネットリアルティ1st株式会社
ケイアイネットリアルティ2nd株式会社
ケイアイネットリアルティ3rd株式会社
ケイアイネットクラウド株式会社
カイマッセ不動産株式会社
株式会社よかネットクラウド
ケイアイプランニング株式会社
株式会社フレスコ
株式会社建新
ホーム建創株式会社
ユニオン測量株式会社
BRエステート株式会社
株式会社ハウスライン
LOFTY ACCESSION PHILIPPINE INTERNATIONAL SERVICE INC.
KSキャリア株式会社
東京ビッグハウス株式会社
東京ビッグハウスコミュニティ株式会社
東京ビッグハウスマーケティング株式会社
住まいの窓口株式会社
株式会社よかネットリアルティ2nd
ケイアイネットリアルティ4th株式会社
Casa robotics株式会社
カマルク特定技術研究所株式会社

(追加情報)

1. 当社は、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、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。前連結会計年度末ならびに当第3四半期連結会計期間末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、77,356千円、41,300株であります。
2. 世界的な新型コロナウイルスの拡大により、世界経済の悪化が懸念されております。新型コロナウイルスの収束時期は不透明であり、当社グループの業績への影響を予測することは困難であります。提出日現在において、会計上の見積もりに影響を与えるほどの事象が発生しておりません。従って当第3四半期連結会計期間末における会計上の見積もりは新型コロナウイルスの影響を考慮しておりません。

(四半期連結貸借対照表関係)

財務制限条項

前連結会計年度(2020年3月31日)

該当事項はありません。

当第3四半期連結会計期間(2020年12月31日)

以下の借入金については、下記の通り財務制限条項が付されております。

- (1) 短期借入金残高のうち2,000,000千円及び社債のうち3,000,000千円については、下記の財務制限条項が付されており、それに抵触した場合には、期限の利益を喪失いたします。
 - ・各事業年度の第2四半期および決算期の末日における連結決算の貸借対照表における純資産の部の金額を13,000,000千円以上かつ前年同期比70%以上に維持すること。
 - ・各事業年度の第2四半期および決算期における連結決算の損益計算書に示される売上高総利益率を2.0%以上に維持すること。ここでいう売上高総利益率とは、売上総利益を売上高で除した比率をいう。
- (2) 短期借入金残高のうち299,300千円については、下記の財務制限条項が付されており、それに抵触した場合には、期限の利益を喪失いたします。
 - ・借入人は各年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期末日における純資産の部の金額の75%以上に維持すること。
 - ・借入人は各年度の決算期の末日における単体の損益計算書における経常損益について、経常損失を計上しないこと。
- (3) 短期借入金残高のうち106,000千円については、下記の財務制限条項が付されており、いずれかに2度抵触した場合には、期限の利益を喪失いたします。
 - ・各事業年度の本決算の末日における借入人の報告書等に含まれる連結の損益計算書及び別途作成される単体の損益計算書に記載される経常損益を、2021年3月以降、それぞれ2期連続して損失としないこと。
 - ・各事業年度の本決算の末日における借入人の報告書等に含まれる連結の貸借対照表及び別途作成される単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額を、2020年3月期又は直前の事業年度の本決算の末日における借入人の報告書等に含まれる連結の貸借対照表及び別途作成される単体の貸借対照表の純資産の部の合計金額のいずれか高い方(同額である場合は当該額)の金額の75%以上にそれぞれ維持すること。
 - ・各事業年度の本決算の末日における借入人の報告書等に含まれる連結の貸借対照表及び別途作成される単体の貸借対照表から算出される単体及び連結のLTVの値を、100%以上としないこと。
 - ・各事業年度の本決算の末日における借入人の報告書等に含まれる連結の貸借対照表及び損益計算書並びに別途作成される単体の貸借対照表及び損益計算書から算出される単体及び連結の在庫回転期間を、連結で8.8ヶ月、単体で8.3ヶ月以上としないこと。
 - ・各事業年度の本決算の末日における借入人の報告書等に含まれる連結の貸借対照表及び別途作成される単体の貸借対照表から算出される単体及び連結のNET D/Eレシオの値を、連結で275%、単体で200%以上としないこと。

(注) LTV: 有利子負債/在庫

在庫回転期間: 在庫/(報告決算期の直前の本決算の売上/12)

NET D/Eレシオ: (有利子負債 - 報告決算期の直前の現預金)/報告決算期の直前の自己資本

(四半期連結損益計算書関係)

売上高の季節的変動

前第3四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)及び当第3四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)

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3四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3四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。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
減価償却費	209,360千円	241,972千円
のれんの償却額	78,901 "	121,323 "

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019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
2019年6月25日 定時株主総会	普通株式	597,763	42	2019年3月31日	2019年6月26日	利益剰余金
2019年11月11日 取締役会	普通株式	597,763	42	2019年9月30日	2019年12月9日	利益剰余金

(注) 1. 2019年6月25日開催の定時株主総会決議による配当金の総額には、この配当の基準日である2019年3月31日現在で役員向け業績連動型株式報酬制度に係る信託が保有する当社株式41,300株に対する配当金1,734千円が含まれております。

2. 2019年11月11日開催の取締役会決議による配当金の総額には、この配当の基準日である2019年9月30日現在で役員向け業績連動型株式報酬制度に係る信託が保有する当社株式41,300株に対する配当金1,734千円が含まれております。

2. 基準日が当第3四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3四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。

当第3四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020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
2020年6月25日 定時株主総会	普通株式	483,903	34	2020年3月31日	2020年6月26日	利益剰余金
2020年11月10日 取締役会	普通株式	626,225	44	2020年9月30日	2020年12月7日	利益剰余金

(注) 1. 2020年6月25日開催の定時株主総会決議による配当金の総額には、この配当の基準日である2020年3月31日現在で役員向け業績連動型株式報酬制度に係る信託が保有する当社株式41,300株に対する配当金1,404千円が含まれております。

2. 2020年11月10日開催の取締役会決議による配当金の総額には、この配当の基準日である2020年9月30日現在で役員向け業績連動型株式報酬制度に係る信託が保有する当社株式41,300株に対する配当金1,817千円が含まれております。

2. 基準日が当第3四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3四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。

(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 2019年4月1日 至 2019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
売上高						
外部顧客への売上高	56,823,707	855,144	3,328,314	11,098,869	5,121,674	3,825,141
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	56,823,707	855,144	3,328,314	11,098,869	5,121,674	3,825,141
セグメント利益又は 損失()	4,637,062	184,302	42,132	777,947	177,584	127,395

	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
	建新事業	計			
売上高					
外部顧客への売上高	4,917,674	85,970,525	1,086,213	-	87,056,738
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	703,761	703,761	-
計	4,917,674	85,970,525	1,789,974	703,761	87,056,738
セグメント利益又は 損失()	81,714	5,864,710	239,443	1,846,018	4,258,135

(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 1,846,018千円は、セグメント間取引消去25,507千円及び各セグメントに帰属しない全社費用 1,871,525千円であります。

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 2020年4月1日 至 2020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
売上高						
外部顧客への売上高	71,991,452	737,870	1,383,420	14,776,749	6,913,296	4,391,351
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	71,991,452	737,870	1,383,420	14,776,749	6,913,296	4,391,351
セグメント利益又は 損失()	8,012,744	152,017	55,690	1,197,613	584,089	261,057

	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
	建新事業	東京ビッグ ハウス事業	計			
売上高						
外部顧客への売上高	6,916,252	1,503,133	108,613,525	1,190,409	-	109,803,934
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	902,815	902,815	-
計	6,916,252	1,503,133	108,613,525	2,093,224	902,815	109,803,934
セグメント利益又は 損失()	152,205	4,714	10,420,132	178,171	2,037,907	8,204,052

(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。

- セグメント利益又は損失()の調整額 2,037,907千円は、セグメント間取引消去27,207千円及び各セグメントに帰属しない全社費用 2,065,114千円であります。
- 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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

当第3四半期連結累計期間において、株式取得により東京ビッグハウス株式会社を連結子会社としたことに伴い、当第3四半期連結累計期間より東京ビッグハウス事業を報告セグメントに追加しております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益	176円63銭	342円59銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益(千円)	2,506,656	4,861,800
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(千円)	2,506,656	4,861,800
普通株式の期中平均株式数(株)	14,191,156	14,191,131
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	-	342円57銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	-	985
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の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	2019年6月25日開催の第29回定時株主総会決議による第2回新株予約権 新株予約権の数 43個 (普通株式 4,300株)	-

(注) 1. 前第3四半期連結累計期間の潜在株式調整後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。

2. 当社は、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。なお自己株式として控除した当該株式の期中平均株式数は、前第3四半期連結累計期間、当第3四半期連結累計期間ともに41,300株であります。

(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

2021年2月12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
さいたま事務所

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 浅井 則彦

監査人の結論

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2020年4月1日から2021年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2020年10月1日から2020年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2020年4月1日から2020年12月31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。

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2020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全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書にお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。

監査人は、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従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 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する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。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。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、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、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子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。