

**【表紙】**

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年6月25日
【事業年度】	第31期（自 2020年4月1日 至 2021年3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】

(1) 連結経営指標等

回次	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
決算年月	2017年3月	2018年3月	2019年3月	2020年3月	2021年3月
売上高 (千円)	51,257,604	64,107,202	103,118,889	120,710,862	155,753,311
経常利益 (千円)	3,996,964	5,283,873	5,769,143	6,317,322	12,781,626
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	2,894,058	3,393,964	3,461,076	3,584,748	7,616,253
包括利益 (千円)	2,976,348	3,596,534	3,837,356	4,082,787	8,600,918
純資産額 (千円)	11,775,747	13,856,757	17,079,583	19,848,424	29,218,829
総資産額 (千円)	37,084,456	60,058,946	81,416,570	89,936,048	110,127,073
1株当たり純資産額 (円)	799.30	936.02	1,100.60	1,268.29	1,728.44
1株当たり当期純利益金額 (円)	203.34	238.87	243.88	252.60	536.69
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	536.56
自己資本比率 (%)	30.7	22.1	19.2	20.0	22.3
自己資本利益率 (%)	25.4	27.5	24.0	21.3	35.8
株価収益率 (倍)	7.7	11.2	6.8	4.5	7.5
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,121,808	15,779,366	709,742	2,411,982	12,008,718
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	53,545	491,708	309,659	680,324	348,916
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,099,179	15,886,838	5,242,984	3,236,846	4,480,879
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	7,472,106	8,071,288	13,714,356	13,858,896	29,999,578
従業員数 (名)	605	760	1,006	1,253	1,665
〔外、平均臨時雇用者数〕	〔63〕	〔109〕	〔160〕	〔199〕	〔244〕

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、人材会社からの派遣社員を含む。)は、年間平均人員を〔〕にて外数で記載しております。

3. 2017年2月1日に普通株式1株につき普通株式2株の割合で株式分割を行っております。第27期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

4. 第29期及び第30期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化が生じていないため記載しておりません。また、第27期及び第28期の潜在株式調整後1株当たり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. 第27期の自己資本利益率については、連結初年度のため第27期連結会計年度末の数値により算定しております。

6. 第28期より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。また、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額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) 提出会社の経営指標等

回次	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
決算年月	2017年 3月	2018年 3月	2019年 3月	2020年 3月	2021年 3月
売上高 (千円)	45,611,263	53,910,810	74,048,531	74,525,672	91,982,254
経常利益 (千円)	3,792,236	4,923,473	4,257,287	4,517,682	8,805,039
当期純利益 (千円)	2,754,387	3,404,594	2,954,614	2,918,279	6,074,780
資本金 (千円)	821,050	821,050	821,050	821,050	821,050
発行済株式総数 (株)	14,232,500	14,232,500	14,232,500	14,232,500	14,232,500
純資産額 (千円)	11,236,487	13,153,822	14,996,310	16,719,580	21,686,142
総資産額 (千円)	33,322,803	51,269,683	56,007,940	59,507,575	74,304,643
1株当たり純資産額 (円)	789.49	926.90	1,056.65	1,177.94	1,527.86
1株当たり配当額 (円)	64	71	84	76	139
(1株当たり中間配当額)	( - )	( 35 )	( 42 )	( 42 )	( 44 )
1株当たり当期純利益金額 (円)	193.52	239.62	208.20	205.64	428.06
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	427.96
自己資本比率 (%)	33.7	25.7	26.8	28.1	29.2
自己資本利益率 (%)	27.3	27.9	21.0	18.4	31.6
株価収益率 (倍)	8.1	11.2	8.0	5.5	9.4
配当性向 (%)	33.1	29.6	40.3	37.0	32.5
従業員数 (名)	507	397	451	530	695
[外、平均臨時雇用者数]	[59]	[86]	[83]	[86]	[101]
株主総利回り (%)	199.0	344.5	230.4	173.7	285.6
(比較指標：日経225) (%)	(112.8)	(128.0)	(126.5)	(112.9)	(154.3)
最高株価 (円)	3,540	3,225	3,020	2,195	4,500
	3,540				
	1,738				
最低株価 (円)	1,492	1,458	1,457	1,033	1,009
	1,492				
	1,565				

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

- 2017年2月1日に普通株式1株につき普通株式2株の割合で株式分割を行っております。第27期の期首に株式分割が行われたと仮定し1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
- 最高株価及び最低株価は、2016年12月26日より東京証券取引所市場第一部におけるものであり、それ以前は東京証券取引所市場第二部におけるものであります。なお、第27期の最高株価及び最低株価のうち 印は東京証券取引所市場第二部におけるものであります。また、 印は、株式分割(2017年2月1日、1株 2株)による権利落ち後の株価であります。
- 第29期及び第30期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化が生じていないため記載しておりません。また、第28期以前の潜在株式調整後1株当たり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. 従業員数は就業人員（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。）であり、臨時雇  
用者数（パートタイマー、人材会社からの派遣社員を含む。）は、年間平均人員を〔 〕にて外数で記載して  
おります。
6. 第28期より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、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株当たり純資産額及び1株当たり当期  
純利益金額の算定において、自己株式として取り扱っております。

## 2【沿革】

当社は、1990年に埼玉県本庄市本庄において、不動産の売買及び不動産の賃貸等を目的として、当社の前身である「有限会社ケイアイプランニング」を創業いたしました。設立以降の経緯は次のとおりであります。

年月	概要
1990年11月	埼玉県本庄市本庄に不動産の売買及び賃貸等を目的とした有限会社ケイアイプランニングを設立
1993年6月	有限会社ケイアイプランニングから株式会社ケイアイプランニングに組織変更
1994年2月	住宅の建設を目的として株式会社グランビルホームを設立
1997年12月	不動産販売会社として有限会社ユーフォリアを設立
1998年11月	株式会社グランビルホームが株式会社ケイアイコーポレーションに商号変更
2000年9月	埼玉県本庄市本庄より、埼玉県本庄市見福に本社移転
2001年12月	有限会社ユーフォリアから株式会社ユーフォリアに組織変更
2002年6月	株式会社ユーフォリアから新日本ランディック株式会社に商号変更
2002年7月	住宅メンテナンス事業を目的とした有限会社ケイアイコミュニティを設立
2005年11月	有限会社ケイアイコミュニティからケイアイスター不動産千葉株式会社に組織変更
2005年12月	株式会社ケイアイプランニングからケイアイスター不動産株式会社に商号変更
2005年12月	埼玉県本庄市見福より、埼玉県本庄市西富田に本社移転
2006年6月	ケイアイスター不動産千葉株式会社がケイアイスター不動産販売株式会社に商号変更
2006年8月	株式会社ケイアイコーポレーション及び株式会社ゴールドクオリティを吸収合併
2006年12月	新日本ランディック株式会社からストーリーハウス株式会社に商号変更
2007年5月	ストーリーハウス株式会社、ケイアイスター不動産販売株式会社、有限会社アトム社、有限会社スクリープ、有限会社イーグルハウスを吸収合併
2009年8月	注文住宅である「はなまるハウス」の提供開始
2015年5月	「はなまるハウス」について、株式会社よかタウンと当社第一号となるフランチャイズ契約を締結
2015年12月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
2016年4月	株式会社よかタウンの株式を追加取得し子会社化
2016年12月	東京証券取引所市場第二部から東京証券取引所市場第一部に銘柄指定
2017年2月	中古住宅等の販売を目的とした子会社ケイアイスターデベロップメント株式会社を設立
2017年3月	「はなまるハウス」について、株式会社フレスコとフランチャイズ契約を締結
2017年4月	株式会社旭ハウジングの株式を取得し子会社化
2017年4月	戸建住宅の建設工事及び職人育成を目的とした子会社ケイアイクラフト株式会社を設立
2017年5月	九州地区での分譲事業を目的とした子会社ケイアイスタービルド株式会社を設立
2017年6月	不動産仲介業を目的とした子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を設立
2018年3月	中古住宅等の販売を目的とした子会社カイマッセ不動産株式会社を設立
2018年5月	名古屋地区での分譲事業を目的とした子会社ケイアイプランニング株式会社を設立
2018年7月	株式会社フレスコの株式を取得し子会社化
2019年1月	関連会社であった株式会社建新の株式を追加取得し子会社化
2019年4月	BRESTATE株式会社の株式を取得し子会社化
2019年8月	株式会社ハウスラインの株式を取得し子会社化
2019年10月	株式会社フレスコと株式会社よかタウンにより合弁会社LOFTY ACCESSION PHILIPPINE INTERNATIONAL SERVICE INC.を設立
2020年3月	採用・教育に関する課題解決・サポートを目的とした子会社KSCキャリア株式会社を設立
2020年4月	東京ビッグハウス株式会社の株式を取得し子会社化

年月	概要
2020年8月	不動産仲介業を目的とした子会社ケイアイネットリアルティ4th株式会社を設立
2020年11月	規格型ひら家注文住宅事業を目的としたCasa robotics株式会社を設立
2020年12月	プロンプト・K株式会社の株式を取得し子会社化
2021年1月	株式会社プレスト・ホームの株式を取得し子会社化
2021年3月	プロンプト・K株式会社とCasa robotics株式会社の統括を目的としたDRC TECH Holdings株式会社を設立

### 3【事業の内容】

当社グループは、当社および連結子会社31社により構成されており、その主たる事業は、分譲住宅の販売を行う「分譲住宅事業」、注文住宅の販売を行う「注文住宅事業」、中古住宅の販売を行う「中古住宅事業」、福岡県で分譲住宅販売、注文住宅販売、土地販売等を行っている「よかタウン事業」、神奈川県を中心に分譲住宅販売等を行っている「旭ハウジング事業」、千葉県を中心に分譲住宅販売、注文住宅販売、土地販売等を行っている「フレスコ事業」、神奈川県横須賀市を中心に分譲住宅販売、土地販売、土木造成工事等を行っている「建新事業」、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、リフォーム等を行っている「東京ビッグハウス事業」、埼玉県を中心に戸建注文住宅の設計・販売を行っている「ケイアイプレスト事業」であります。

セグメント別の詳細は以下のとおりであります。

#### (1) 分譲住宅事業

当社グループの分譲住宅事業は、多くの都県を営業地域としております。

「高品質だけど低価格なデザイン住宅」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推進しております。また、「ケイアイフィット」、「QUADRIFOGLIO」、「Ricca」、「BIG HOUSE GOOD HOUSE」等、仕様・価格帯の異なる商品を取り揃えることにより、地域特性やお客様のニーズに対応しております。近年においては「デザインのケイアイ」を標榜し、建物のデザインだけでなく「街づくり」をコンセプトとした開発地域全体のデザインにも注力すると同時に、「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活用研究も推進し、デザイン性と機能性を兼ね揃えた住宅の開発に取り組んでおります。

#### (2) 注文住宅事業

当社の注文住宅事業は、主として不動産業者向けに開発した「フィットプロ」の請負を行っております。また、多様化する住宅ニーズに対応すべく規格型注文ひら屋住宅「IKI」の請負を拡充しております。

#### (3) 中古住宅事業

当社グループの中古住宅事業は、主に不動産仲介業者を通じて仕入れた物件をリフォーム後に販売する一般中古住宅事業と、中古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中古マンション再生事業、中古戸建住宅を取得しリノベーション等を実施後に販売する中古戸建住宅再生事業を行ってまいりましたが、現在当事業は仕入れを中止しております。

#### (4) よかタウン事業

子会社である株式会社よかタウンは、分譲住宅販売、注文住宅販売、土地販売などの事業を福岡県で行っており、同事業を単独のセグメントとしております。

#### (5) 旭ハウジング事業

子会社である株式会社旭ハウジングは、分譲住宅販売などの事業を神奈川県を中心に行っており、同事業を単独のセグメントとしております。

#### (6) フレスコ事業

子会社である株式会社フレスコは、分譲住宅販売、注文住宅販売、土地販売などの事業を千葉県で行っており、同事業を単独のセグメントとしております。

#### (7) 建新事業

子会社である株式会社建新は、分譲住宅販売、注文住宅販売、土地販売、土木造成工事などの事業を神奈川県で行っており、同事業を単独のセグメントとしております。

#### (8) 東京ビッグハウス事業

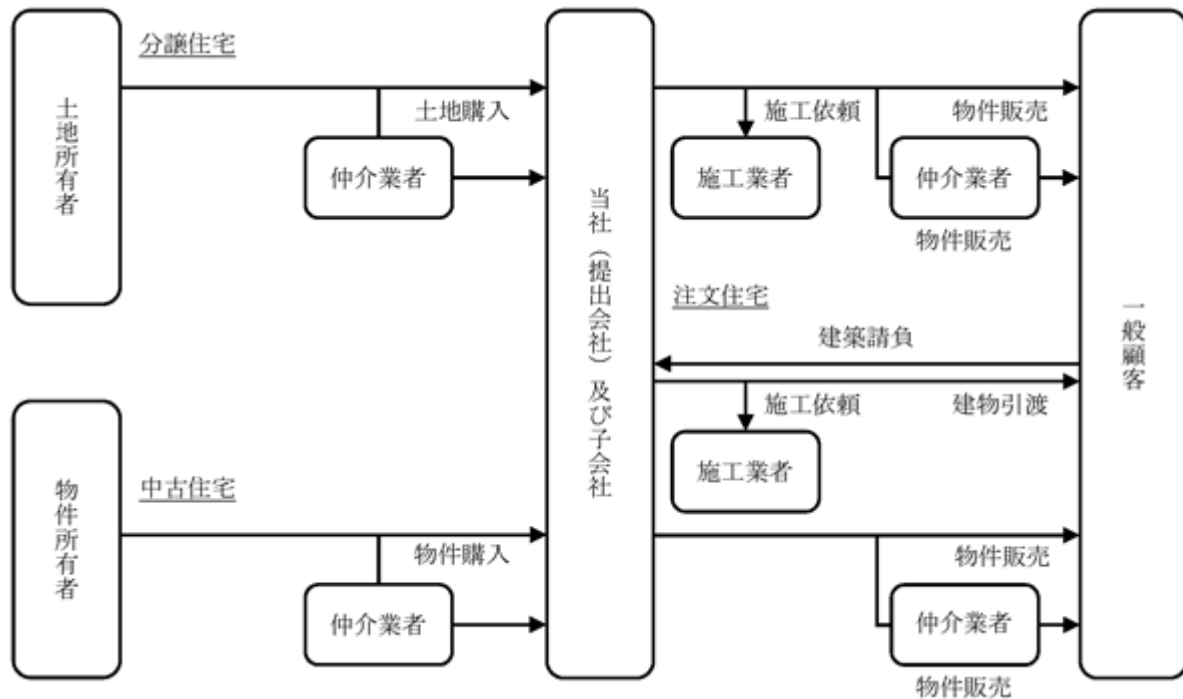
子会社である東京ビッグハウス株式会社は、分譲住宅販売、リノベーションマンション販売、リフォームなどの事業を東京都で行っており、同事業を単独のセグメントとしております。

## (9) ケアイプレスト事業

子会社である株式会社プレスト・ホーム（現ケアイプレスト株式会社）は、戸建注文住宅の設計・販売などの事業を埼玉県で行っており、今後は分譲住宅販売に注力してまいります。なお同事業を単独のセグメントとしております。

事業の系統図は、次のとおりであります。

[ 事業系統図 ]





## 4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は出資金(千円)	主要な事業の内容	議決権の所有(又は被所有)割合(%)	関係内容
(連結子会社)					
株式会社よかタウン (注)2、4	福岡県福岡市東区	82,480	よかタウン事業	50.1	役員の兼任1名 フランチャイズ契約
ケイアイスターデベロップメント株式会社	東京都千代田区	10,000	分譲住宅事業	100.0	役員の兼任2名
株式会社旭ハウジング	神奈川県横浜市青葉区	50,000	旭ハウジング事業	100.0	役員の兼任1名 資金援助
ケイアイクラフト株式会社	埼玉県本庄市	10,000	全社(共通)	100.0	役員の兼任2名
ケイアイスタービルド株式会社	福岡県福岡市東区	10,000	分譲住宅事業	95.0	役員の兼任2名
ケイアイネットリアルティ1st株式会社	群馬県高崎市	10,000	その他	100.0	役員の兼任1名
ケイアイネットリアルティ2nd株式会社	栃木県宇都宮市	10,000	その他	100.0	役員の兼任1名
ケイアイネットリアルティ3rd株式会社	群馬県前橋市	10,000	その他	100.0	役員の兼任1名
ケイアイネットクラウド株式会社	東京都千代田区	25,000	その他	100.0	役員の兼任2名
カイマッセ不動産株式会社	群馬県高崎市	10,000	分譲住宅事業	95.0	役員の兼任1名
ケイアイプランニング株式会社	愛知県名古屋市中村区	10,000	分譲住宅事業	95.0	役員の兼任2名
株式会社フレスコ	千葉県千葉市中央区	50,000	フレスコ事業	51.5	役員の兼任2名 フランチャイズ契約
株式会社建新(注)2	神奈川県横須賀市	90,000	建新事業	72.4	役員の兼任1名
BRESTATE株式会社	千葉県柏市	5,000	その他	100.0	役員の兼任1名 資金援助
株式会社ハウズライン	埼玉県朝霞市	5,000	その他	80.0	役員の兼任1名
KSキャリア株式会社	東京都千代田区	20,000	その他	100.0	役員の兼任1名
東京ビッグハウス株式会社	東京都新宿区	30,000	東京ビッグハウス事業	50.0	役員の兼任1名
ケイアイネットリアルティ4th株式会社	茨城県水戸市	10,000	その他	100.0	役員の兼任1名
Casa robotics株式会社	群馬県高崎市	10,000	注文住宅事業	100.0	
プロンプト・K株式会社	鹿児島県鹿児島市	10,000	その他	100.0	
株式会社プレスト・ホーム	埼玉県蓮田市	20,000	ケイアイプレスト事業	100.0	役員の兼任1名
DRC TECH Holdings株式会社	埼玉県本庄市	35,000	その他	100.0	役員の兼任1名
その他9社					

(注)1.「主要な事業の内容」欄には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。

2.特定子会社であります。

3.有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

4. 株式会社よかタウンについては、売上高（連結会社相互間の内部売上高を除く）の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	売上高	20,248,766千円
	経常利益	1,802,851 "
	当期純利益	1,205,957 "
	純資産額	3,316,303 "
	総資産額	12,606,586 "

## 5【従業員の状況】

## (1) 連結会社の状況

2021年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
分譲住宅事業	570 (67)
注文住宅事業	23 (-)
中古住宅事業	- (-)
よかタウン事業	192 (15)
旭ハウジング事業	40 (3)
フレスコ事業	116 (4)
建新事業	106 (19)
東京ビッグハウス事業	42 (2)
ケアイプレスト事業	8 (6)
その他	222 (85)
全社(共通)	346 (43)
合計	1,665 (244)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり退職者を含んでおりません。  
 2. 臨時雇用者数は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。  
 3. 全社(共通)として記載している従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門等に所属しているものであります。  
 4. 臨時雇用者にはパートタイマー、派遣社員を含んでおります。  
 5. 前連結会計年度末に比べ従業員数が412名増加しております。主な理由は、連結子会社の増加及び事業規模の拡大によるものであります。

## (2) 提出会社の状況

2021年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
695 (101)	32.1	4.7	5,106

セグメントの名称	従業員数(名)
分譲住宅事業	454 (62)
全社(共通)	241 (39)
合計	695 (101)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり退職者を含んでおりません。  
 2. 臨時雇用者数は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。  
 3. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。  
 4. 全社(共通)として記載している従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門等に所属しているものであります。  
 5. 臨時雇用者にはパートタイマー、派遣社員を含んでおります。  
 6. 前事業年度に比べ従業員数が165名増加しております。主な理由は、事業規模の拡大によるものです。

## (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておきませんが、労使関係は円満に推移しております。

## 第2【事業の状況】

### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において、当社グループが判断したものであります。

#### 経営理念及び方針

当社グループは、「豊かで楽しく快適な暮らしの創造」を経営理念としております。常に“本当に豊かな住まいとは何か？”を自らに問いかけ住まいづくりに取り組むことで、お客様に、より「高品質だけど低価格なデザイン住宅」を提供し続けることを会社の経営の基本方針とし、デザインによる住まいの進化、住みやすい街づくり、資産価値の向上をテーマに事業展開しております。

当社グループは、私たちに関わるすべての方々を「豊・楽・快(ゆ・た・か)」にするという理念の下、社会的な責任として地域社会への貢献を果たすとともに、多様化する価値観にも迅速に適応し、持続的な成長を目指します。

#### 経営戦略等

当社グループは、企業構造として、戸建住宅に特化し経営を行っていく方針であります。主要製品である分譲住宅は、「デザイン性の高さ・高品質だけど低価格」にこだわり、住宅ローンの支払額が家賃以下となるような価格設定を行い購買動機の醸成を行っております。販売方法は、当社グループによる販売（自社販売）と不動産業者による販売（仲介販売）を行っており、事業規模の拡大にも対応できる体制としております。拡大戦略の骨子は、営業エリアの拡大及びM&Aによる事業基盤の拡大であります。

#### 経営環境

分譲住宅における市場の状況は、地場不動産から大手住宅メーカーまで多くの企業が参入しております。当社グループは、「デザイン性の高さ・高品質だけど低価格」にこだわることにより最も購買層がある低価格帯に参入しております。低価格帯住宅は、事業規模を生かした購買（ボリュームディスカウント）等を行うことにより実現できるため、他社と比較し優位性を有しているものと考えております。また、低金利の住宅ローンや住宅取得優遇税制等に恵まれておりますが、消費税増税や自然災害の増加による顧客の住宅購入に対する慎重な姿勢の強まりや、新型コロナウイルス感染症の影響等、先行きの見通しが難しい状況でもあります。なお、新型コロナウイルス感染症の影響は、2021年5月末現在限定的であります。当社グループは、居住用の戸建住宅に特化しております。投資用の不動産と比較し居住用については不況時にも底堅い需要があるものと考えております。

#### 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

今後の日本経済は、新型コロナウイルスの影響により急激な落ち込みが懸念されます。不動産業界にもその影響があるものと予測されます。早期終息を願い、当社グループ一丸となり対応に尽力してまいります。

なお、当社グループは、今後の企業の成長を推進する上で以下の項目を重要な経営課題として認識しており、これらの課題に対処して収益基盤の拡大を図ってまいります。

#### (1) 事業エリアと領域の拡充

当社グループは、多くの都県で、主として分譲住宅事業、注文住宅事業を行っております。

今後さらなる業容の拡大を推進するためには、未出店地域へ事業エリアの拡大と総合不動産事業会社として事業領域を充実する必要があると考えております。事業エリアの拡大については、当社のビジネスモデルがフィットする地域を選定し、営業拠点の出店を図ってまいります。また、経営理念の共有やシナジー効果を期待できる企業に対しては、M&Aやフランチャイズ等を軸にグループ化を推進する予定であります。注文住宅事業については一般ユーザーよりの請負を縮小し、不動産業者からの請負を推進してまいります。

事業エリアと領域の拡充に合わせ、自社販売だけでなく当社グループと友好な協力関係にある地場不動産業者と広範囲な事業ネットワークを構築し、更なる販売力の強化にも取り組んでまいります。

(2) 分譲用地取得の強化

当社グループの主要な事業である分譲住宅事業を推進していく上で、優良な住宅用地の取得が必要不可欠であります。用地取得にあたっては、専任部署を設置して不動産情報を有する業者と親密な関係を強化することで、必要な住宅用地仕入れルートの拡充と安定化を促進しております。今後とも、好立地の土地を適正価格で取得できるよう、不動産情報を有する業者との一層の関係強化に努め、仕入れの拡充を図ってまいります。

(3) 新商品の開発

当社は、多様化するお客様のニーズや同業他社との差別化を図るため「デザインのケイアイ」を標榜し、デザイン性（建物、間取り、暮らしの動線、街づくり等）を重視するとともに、価格帯の異なる商品開発にも注力しております。また、環境に配慮した機能と設備の充実にも取り組んでおります。分譲住宅事業においては「ケイアイフィット」、「Ricca」、「KEIAI和楽」、「KEIAI TERRACE」等、注文住宅については「はなまるハウス」、「フィットプロ」等様々なタイプの住宅を開発してまいりました。また、需要の広がりから平屋住宅の開発に力を入れており、分譲平屋住宅「QUADRIFOGLIO」、規格型注文ひら屋住宅「IKI」を開発し、販売および受注を開始しております。今後とも、安心と安全、環境への配慮、機能性とコストパフォーマンスを追求し、新商品の開発とともに非接触型営業の推進にも積極的に取り組んでまいります。

(4) 財務管理の強化

当社グループは、分譲用土地の取得資金等を主として金融機関からの借入れにより行ってきたため、有利子負債の占める割合が高く、金利動向に大きな影響を受ける財務体質となっております。今後の事業拡大においては、より精緻なたな卸資産の管理と財務バランスの管理を行っていく必要があると認識しております。在庫回転期間を重視し、事業の成長と財務バランスの安定性を考慮した財務管理を行ってまいります。

(5) 内部管理体制の充実

当社グループは、内部管理体制の充実を図り、将来にわたって経営の健全性および透明性を確保してまいります。内部統制システム等に関する基本方針について適時見直しを行いながら、その確実な運用の徹底に努めておりますが、今後とも、コンプライアンス体制、リスク管理体制ならびに情報管理体制が有効に機能するように、コーポレート・ガバナンス体制の強化に取り組んでまいります。

(6) 人材の確保及び育成

当社グループは、事業を拡大し持続的な成長を達成するために、人材の確保と育成を重要な経営課題と位置付けて、他社との差別化を図ってまいります。新卒者採用については早期の戦力化を図るための教育研修を実施するほか、職種別、階層別に教育計画を作成し、知識とスキルを高めるとともに、経営理念および行動指針を実践する社員の育成を行ってまいります。また、有能で即戦力となる中途採用についても、新卒採用と同様に社内教育を実施し積極的に対応してまいります。

なお、住宅建築における職人については、職人不足が懸念されることから当社では、当該職人の不足に対応し、内製化比率を高めるための「クラフトマン制度」を設け当該職人の養成を行っております。不足への対応策として今後とも、より多くの「クラフトマン」の養成に注力してまいります。

(注) クラフトマン制度とは、当社の特徴である自社責任一貫体制をより強固なものにするため、外注施工主体で行っている施工業務について、当社の子会社であるケイアイクラフト株式会社の人員により行えるよう教育を実施しているものであります。具体的には、クラフトマンの研修施設を群馬県伊勢崎市に設置し、大工工事・基礎工事・内装工事・設備工事の各工程の若手職人を育成しております。

## 2【事業等のリスク】

有価証券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、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

当社グループでは、これらリスクを十分に認識した上で、前述の「1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」に記載する方法などにより、事態の発生を回避するとともに発生した場合には的確な対応を行うための努力を継続してまいります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

### (1) 景気動向、金利動向の影響について

当社グループの事業における主たる販売先は、個人のお客様であり住宅ローンの利用も多く、景気動向や金融情勢、住宅税制などの変化に影響を受ける可能性があります。住宅取得者にとって借入利息率上昇等不利な変化が生じた場合は、当社グループの売上高及び各段階利益の減少を招く可能性があります。但し、金融システムの安定は日本銀行が適切にコントロールされているため、現時点では急激な変化が起こる可能性は低いと考えております。

### (2) 競合について

当社グループは現在、多くの都県に営業拠点を設けて新築一戸建住宅の分譲・販売、注文住宅の請負、中古物件の販売並びに仲介事業を行っておりますが、大手建売住宅販売会社・ハウスメーカーから個人事業者に至るまでの大小様々な既存競合他社が多数存在しており、大変厳しい競争環境にあります。今後においても競合他社は多く、他地域からの新規参入など競争がさらに激化する可能性があり、仕入価格及び販売価格の大幅な変動等により、当社グループの売上高及び各段階利益減少を招く可能性があります。急激な変化が起こる可能性は低いと考えておりますが、当社グループは地場不動産業者等とのリレーションを強化し、「高品質だけど低価格」な製品を追求することにより価格競争に巻き込まれない対応を行っております。

### (3) 資材調達等について

当社グループの販売する住宅は、主たる材料が木質系であることから、主要部材である木材・建材等の急激な市況の変化等により資材価格の急騰や想定通りの調達ができない場合、当社グループの売上原価上昇による各段階利益の減少を招く可能性があります。急激な変化が起こる可能性は低いと考えておりますが、当社グループは、仕入先を複数にすることにより仕入価格上昇に対するリスクヘッジを行っております。なお、木材の調達が出来なくなった場合には、計画通りの販売戸数を確保できない可能性があります。

### (4) 有利子負債への依存について

当社グループは事業用地の取得や運転資金の一部を主に金融機関からの借入金によって調達していることから、有利子負債への依存度が高く当連結会計年度末における負債純資産合計に対する借入金、社債の比率は55.0%となっております。そのため当初の計画通りに物件の引渡しができなくなった場合や金融情勢が大きく変化した場合に、円滑な資金調達が困難になることや、返済期限の延長が行えないこととなる可能性があります。かかる状況が出現した局面で、代替の資金調達手段が確保できない場合には、当社グループの売上高及び各段階利益減少を招く可能性があります。急激な変化が起こる可能性は低いと考えておりますが、複数の金融機関と取引を継続的に行うことにより当該リスクに備えております。

### (5) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産について

当社グループは、年度予算等に基づいて、住宅用地を仕入れ、「高品質だけど低価格なデザイン住宅」等を企画販売しております。早期完売による在庫リスクの回避を図っておりますが、景気動向・不動産市況の悪化や競合激化で価格競争に巻き込まれた場合等、販売が長期化する可能性があります。かかる状況となった場合、販売価格の下落やたな卸資産の評価損発生等から、当社グループの売上高及び各段階利益減少を招く可能性があります。

(6) 業績の季節変動及び物件の引渡し時期について

当社グループの不動産販売における売上計上は、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、当社グループにおける上期（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。

また、物件の引渡しが当初想定より遅くなる場合には、当社グループの売上高及び各段階利益減少を招く可能性があります。

なお、2020年3月期及び2021年3月期における四半期ごとの売上高及び売上高比率は、以下のとおりであります。

2020年3月期（連結）

会計期間	第1四半期	第2四半期	上期	第3四半期	第4四半期	下期	通期
売上高（千円）	26,009,865	31,748,412	57,758,278	29,298,459	33,654,124	62,952,584	120,710,862
売上高比率（％）	21.5	26.3	47.8	24.3	27.9	52.2	100.0

2021年3月期（連結）

会計期間	第1四半期	第2四半期	上期	第3四半期	第4四半期	下期	通期
売上高（千円）	28,129,175	37,861,627	65,990,803	43,813,131	45,949,376	89,762,507	155,753,311
売上高比率（％）	18.1	24.3	42.4	28.1	29.5	57.6	100.0

（注）上記金額には、消費税等は含まれません。

(7) 外注管理について

当社グループは、新築一戸建住宅の建設に際して、施工監理業務（品質管理・安全管理・工程管理・予算管理）を除き、施工業務は主に協力業者に分離発注方式で外注しております。

このように施工業務の大部分を外注に依存しているため、販売戸数の増加に伴い発注量が急激に増大した場合、外注先を十分に確保できない、又は外注先の経営不振や繁忙等により工期が遅延した場合、当社グループの売上高及び各段階利益減少を招く可能性があります。また、住宅建築における職人については、将来減少することが予想されております。当該職人の不足に対応し、内製化比率を高めるため「クラフトマン制度」を設け当該職人の養成を行って対応しておりますが、内製化の進捗を大きく上回る形で外注先の職人が減少した場合には、完工棟数の減少や外注費の高騰が予測され、当社グループの売上高及び各段階利益減少を招く可能性があります。

(8) 瑕疵担保責任について

当社グループは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により、住宅供給者は新築住宅の構造上主要な部分並びに雨水の侵入を防止する部分について10年間、中古不動産については引渡し後2年間の瑕疵担保責任を負っております。また、2009年10月1日以降に「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づき、住宅の品質確保措置を確保するために国土交通大臣の指定する保険法人と当社グループは保険契約を交わしており、当該保険によって瑕疵の補修工事等に必要な資力を確保しております。しかしながら何らかの事情により品質管理に不備が生じた場合には、クレーム件数の増加や補償工事の増加等により、当社グループの売上高及び各段階利益減少を招く可能性があります。

## (9) 法的規制について

当社グループは、不動産販売、住宅建設事業を展開していることから、遵守すべき法令・規制等は多岐にわたっております。具体的には、宅地建物取引業法、建設業法、建築士法、建築基準法、国土利用計画法、住宅品質確保促進法、廃棄物処理法（廃棄物の処理及び清掃に関する法律）、下請法、消費者契約法、個人情報保護法、など様々な法令・規制等があります。当社グループは法令遵守を事業の根幹に据え、関連する社内規程の整備、社内研修の実施、内部監査部門や監査役による法令遵守の確認等、積極的なコンプライアンス活動に取り組んでおります。しかしこれらの法令・規制等が改廃された場合や新たな法的規制が設けられる場合、又は何らかの事情により許認可が取消され又は、これらの更新が認められない場合には、不動産販売、住宅建設事業における営業活動に重大な支障をきたし、当社グループの売上高及び各段階利益減少を招く可能性があります。

なお、当連結会計年度末現在において、事業の継続に支障を来す事象は発生しておりません。また、法令に準拠するため法務課を設置し法令改正に対応するとともに内部監査が順守状況を監査しております。

また、当社の主な許認可、免許及び登録等の状況は以下のとおりであります。

取得年月	2021年 4月	2016年 8月	2021年 6月	2017年12月
許認可等の名称	一級建築士事務所登録	二級建築士事務所登録	宅地建物取引業免許	一般建設業
所管官庁等	埼玉県	埼玉県	国土交通大臣	国土交通大臣
許認可等の内容	埼玉県知事登録 (3)第10269号	埼玉県知事登録 (3)第10320号	国土交通大臣免許 (6)第5508号	国土交通大臣免許 (搬 - 29) 第22480号
有効期限	2026年 4月19日	2021年 8月 8日	2026年 6月27日	2022年12月25日
法令違反の要件及び 主な許認可取消事由	免許取消事由 本人からの免許取り消し要請、死亡の届出、虚偽又は不正の事実に基づいて免許を受けたことが判明したとき、建築士法は建築物の建築に関する他の法律又はこれらに基づく命令若しくは条例の規定に違反したとき等。	免許取消事由 本人からの免許取り消し要請、死亡の届出、虚偽又は不正の事実に基づいて免許を受けたことが判明したとき、建築士法は建築物の建築に関する他の法律又はこれらに基づく命令若しくは条例の規定に違反したとき等。	免許取消事由 破産手続開始の決定がされたとき、暴力団員等に該当するとき、不正の手段により免許を受けたとき、業務停止処分に違反し業務を行った場合等。	免許取消事由 建設業法第7条に定める経営業務の管理責任者、専任技術者、財産的基礎、誠実性を満たさなくなったとき及び建設業法第8条に定める欠格要件に該当したとき等。

## (10) 訴訟等の可能性について

当社グループでは、現段階において業績に重大な影響を及ぼす訴訟を提起されている事実はありません。

しかしながら、当社グループの販売する住宅、不動産において、瑕疵等の発生、又は工事期間中における事故あるいは、近隣からの様々なクレーム等が発生した場合、これらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。

当社グループでは、施工に当たり近隣対策や周辺環境への配慮を含めお客様の満足度を高めるために徹底した品質管理に努めておりますが、訴訟等が発生した場合には、当該状況に対応するために多額の費用の発生や当社グループの信用を大きく毀損する可能性があり、当社グループの売上高及び各段階利益減少を招く可能性があります。

## (11) 固定資産の減損について

当社グループは、損益管理の最小単位として、店舗を基本単位としたグルーピングを行っております。そのため、店舗環境の変化や経済的要因等により店舗ごとの事業の収益性が大幅に低下し、その事業に関連する固定資産の投資額の回収が見込めなくなった場合には、帳簿価額を回収可能額まで減損処理を行う必要があります。当該減損処理が必要となった場合、当社グループの親会社株主に帰属する当期利益減少を招く可能性があります。

## (12) 特定人物への依存について

当社の代表取締役社長である埴圭二氏は、最高経営責任者として経営方針や経営戦略の決定等、事業活動上の重要な役割を果たしております。当社においては、同人に過度に依存することがないよう、合議制や権限委譲の推進を図っておりますが、現時点において同人が何らかの理由により経営者として業務を遂行できなくなった場合には、当社グループの売上高及び各段階利益減少を招く可能性があります。なお、取締役役に順位を定め事故があった場合に混乱が生じないように対応を行っております。



(13) 営業地域について

当社グループは、多くの都県を主な営業地域としており、当該地域の中でも人口集積地域をターゲットに地域密着型の営業活動を展開しております。将来的には営業地域の拡大による収益規模の拡大を図り、営業エリアが一定地域に集中することのないようリスクを分散していく方針であります。当社グループの営業地域における不動産市況や人口動態、景況感の変動は、当社グループの事業展開に影響を及ぼす可能性があります。また、当社グループの営業地域において地震や台風等の大規模な自然災害が発生した場合には、当社グループの売上高及び各段階利益減少を招く可能性があります。

(14) 個人情報について

当社グループは、各事業を通して取得した個人情報を多数保有しております。これらの個人情報については、個人情報の保護に関する法律等により規制を受けていることから、個人情報保護規程を制定し細心の注意を払って管理しております。しかしながら、万が一、外部漏洩等の事態が発生した場合には、損害賠償や社会的信用を大きく毀損することとなり、当社グループの売上高及び各段階利益減少を招く可能性があります。

(15) 消費税率の影響

消費税率及び地方消費税率について、税率が現在の10%から引き上げられた場合は、当社グループの商品が住宅のため高額となることから一般消費者の購買行動に影響を与える可能性があり、消費税率の引上げにより一般消費者の購買意欲の減退が長期化した場合には、当社グループの売上高及び各段階利益減少を招く可能性があります。

(16) 人材の確保

当社グループが事業を拡大し持続的な成長を達成するためには、人材の確保を行うことが重要な課題であると認識しております。当社グループでは優秀な人材を獲得すべく、新卒・中途とも積極的な採用活動に努めておりますが、十分な人材の確保ができなかった場合には、当社グループの売上高及び各段階利益減少を招く可能性があります。

(17) 災害及びパンデミック等のリスク

地震、台風等の自然災害、火災等の事故により、当社グループの資産や営業所が深刻な被害を受けた場合や、感染症の世界的流行(パンデミック)により、部材供給の遅延に伴う工期の遅れや個人消費の低迷及び集客の減少等が生じた場合は、当社グループの売上高及び各段階利益減少を招く可能性があります。なお、新型コロナウイルス感染症による影響は、2021年5月末現在において軽微であり限定的であります。

(18) 新規事業、事業提携、M & A等について

総合不動産事業会社として事業エリアの拡大と事業領域の充実を図るため、M & Aやフランチャイズ等を軸にグループ化を推進しております。これらについては計画が予定どおり進捗しないことや期待した効果が出ない可能性があります。当社グループにおける主力事業である分譲住宅事業における利益額が大きいこと、業績に与える影響は軽微であると考えております。

### 3【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】

#### (1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループ（当社及び連結子会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

##### 財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、長引く新型コロナウイルス及びその変異株の世界的な流行により経済活動が大きく制約される状況が続きました。

当社グループが所属する住宅業界は、新型コロナウイルスの流行による外出自粛により、自宅で過ごす時間が大幅に増加し、世界的に持家への志向が高まっております。

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」の提供を引き続き行ってまいりました。また、「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推進しております。

また、財務管理を行う上で、回転期間（土地仕入れから売上までの期間）を重要視しております。昨今導入した、土地仕入れから販売までを最適化する「KEIAIプラットフォーム」により、回転期間はより短期化を図っております。

これらの結果、シェア拡大戦略をグループ全体で積極的に推進したことにより当連結会計年度の損益は売上高、各段階利益ともに次のとおり過去最高となりました。売上高は、販売を強化したことにより前連結会計年度と比較し35,042,448千円(29.0%)増加の155,753,311千円となりました。営業利益は、売上増加に伴う仲介手数料の増加（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3,848,637千円増加となったものの、売上高の増加により前連結会計年度と比較し6,136,015千円(95.5%)増加の過去最高となる12,561,699千円となりました。経常利益は、金融機関からの土地取得資金の調達及び連結子会社の増加により借入金が増加したことに伴い支払利息が91,181千円増加したものの、前連結会計年度と比較し6,464,304千円(102.3%)増加の12,781,626千円となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は、資本業務提携を行ったKAMARQ HOLDINGS PTE.LTD.の株式について株式価値の低下などにより203,811千円の投資有価証券評価損を計上したものの、前連結会計年度と比較し4,031,504千円(112.5%)増加の過去最高となる7,616,253千円となりました。

セグメント別の経営成績は、次のとおりであります。

#### a. 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、販売棟数は前連結会計年度と比較し588棟増加の3,179棟（土地販売含む）となり、当事業の売上高は、前連結会計年度と比較し23,937,105千円増加の101,348,847千円となりました。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、5,394,315千円増加の12,249,360千円となりました。

#### b. 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、販売棟数は前連結会計年度と比較し67棟増加の176棟となり、当事業の売上高は、前連結会計年度と比較し242,999千円増加の1,461,453千円、セグメント利益は9,243千円減少の245,193千円となりました。

#### c. 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、販売棟数が前連結会計年度と比較し213棟減少の91棟となり、当事業の売上高は、前連結会計年度と比較し2,446,932千円減少の1,825,503千円、セグメント利益は56,841千円減少の29,596千円となりました。

d . 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連結会計年度と比較し189棟増加の742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連結会計年度と比較し49棟減少の85棟となりました。当事業の売上高は前連結会計年度と比較し4,430,044千円増加の20,248,766千円、セグメント利益は676,611千円増加の1,716,413千円となりました。

e . 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連結会計年度と比較し38棟増加の213棟(土地販売含む)となり、当事業の売上高は前連結会計年度と比較し1,946,788千円増加の8,480,651千円、セグメント利益は前連結会計年度と比較し492,344千円増加の730,379千円となりました。

f . 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の注文住宅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連結会計年度と比較し43棟増加の206棟(土地販売含む)、注文住宅販売棟数は前連結会計年度と比較し52棟減少の45棟となり、当事業の売上高は前連結会計年度と比較し1,105,056千円増加の7,271,421千円、セグメント利益は、前連結会計年度と比較し301,603千円増加の516,695千円となりました。

g . 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、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連結会計年度と比較して80棟増加の230棟(土地販売含む)、注文住宅販売棟数は前連結会計年度と比較して52棟増加の124棟となり、当事業の売上高は前連結会計年度と比較し3,345,565千円増加の11,268,780千円、セグメント利益は、前連結会計年度と比較し197,304千円増加の418,623千円となりました。

h . 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27棟、注文住宅販売棟数は27棟となり、当事業の売上高は2,096,705千円となりました。セグメント損益は、株式の取得費用3,900千円を販売費及び一般管理費に計上したこと、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い売上原価が46,200千円増加したことなどにより81,607千円の損失となりました。なお、当連結会計年度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、前連結会計年度との比較分析は行っておりません。

i . ケイアイプレスト事業

同社は、埼玉県を中心に戸建注文住宅の設計・販売事業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、注文住宅販売及び分譲住宅販売棟数は9棟(土地販売含む)となり、当事業の売上高は198,736千円となりました。セグメント損益は、株式の取得費用20,865千円を販売費及び一般管理費へ計上したこと、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い売上原価が13,138千円増加したことなどにより16,359千円の損失となりました。なお、当連結会計年度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、前連結会計年度との比較分析は行っておりません。

財政状態の分析については、次のとおりであります。

(資産)

当連結会計年度末における資産は、前連結会計年度末と比較し20,191,025千円増加し110,127,073千円となりました。増加の主な内容は、現金及び預金が16,173,000千円増加したこと、仕掛販売用不動産が2,138,440千円増加したことなどによるものであります。

(負債)

当連結会計年度末における負債は、前連結会計年度末と比較し10,820,619千円増加の80,908,244千円となりました。増加の主な内容は、土地仕入れ資金の調達により長期借入金が3,954,191千円増加したこと、社債が2,865,000千円増加したこと、利益の増加に伴い未払法人税等が2,390,152千円増加したことなどによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は、前連結会計年度末と比較し9,370,405千円増加し29,218,829千円となりました。増加の主な要因は、利益剰余金が親会社株主に帰属する当期純利益で7,616,253千円増加したこと及び配当により1,110,129千円減少したこと、子会社の増資及び利益により非支配株主持分が2,839,539千円増加したことなどによるものであります。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下、「資金」という。)は、前連結会計年度と比較し16,140,681千円増加の29,999,578千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりです。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において営業活動により得られた資金は、前連結会計年度と比較し14,420,700千円増加し、12,008,718千円となりました。

増加の主な要因は、税金等調整前当期純利益が6,604,475千円増加したこと、たな卸資産の増減額で使用した資金が6,299,578千円減少したことなどによるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において投資活動により使用した資金は、前連結会計年度と比較し331,408千円減少の348,916千円となりました。

使用した資金減少の主な要因は、貸付金の回収による収入が161,318千円増加したこと、貸付けによる支出が185,192千円減少したことなどによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において財務活動により得られた資金は、前連結会計年度と比較し1,244,033千円増加の4,480,879千円となりました。

増加の主な要因は、社債の発行による収入で2,793,000千円増加したこと、連結子会社の増資による収入で2,000,000千円増加したことなどによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
自己資本比率	19.2%	20.0%	22.3%
時価ベースの自己資本比率	29.1%	17.8%	52.0%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	71.4倍	- 倍	5.0倍
インタレスト・カバレッジ・レシオ	1.5倍	- 倍	15.8倍

(注) 1. 自己資本比率: 自己資本 / 総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率: 有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ: 営業キャッシュ・フロー / 利息の支払額

2. いずれも連結ベースの財務数値により算定しております。

3. 有利子負債は、貸借対照表に計上されている債務のうち利子を支払っている全ての負債を対象としておりません。

4. 2020年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

## 生産、受注及び販売の実績

## a. 生産実績

当連結会計年度における生産実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	生産高(千円)	前年同期比(%)
分譲住宅事業	95,864,030	+25.8
注文住宅事業	495,458	+2.8
よかタウン事業	19,133,707	+12.2
旭ハウジング事業	8,090,280	+1.6
フレスコ事業	9,044,716	+86.8
建新事業	11,210,163	+73.7
東京ビッグハウス事業	1,185,463	-
ケイアイプレスト事業	176,482	-
合計	145,200,302	+28.5

(注) 1. セグメント間取引については、相殺消去しております。

2. 金額は、販売価格によっております。

3. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

4. 東京ビッグハウス事業及びケイアイプレスト事業は、東京ビッグハウス株式会社及び株式会社プレスト・ホームが連結子会社になったことに伴い当連結会計年度より報告セグメントに追加したため、前年同期比の記載はしておりません。

## b. 受注実績

当連結会計年度における受注実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	受注高(千円)	前年同期比(%)	受注残高(千円)	前年同期比(%)
分譲住宅事業	117,100,929	+36.4	16,854,513	+139.6
注文住宅事業	1,360,235	22.2	1,188,377	+129.8
中古住宅事業	1,772,715	61.0	21,357	86.4
よかタウン事業	20,130,410	+33.5	4,013,426	+8.4
旭ハウジング事業	8,945,193	+35.5	1,633,623	+150.8
フレスコ事業	7,231,141	+46.8	1,143,969	+31.2
建新事業	9,825,564	+59.3	1,510,366	+247.0
東京ビッグハウス事業	1,066,200	-	116,500	-
ケイアイプレスト事業	90,579	-	263,714	-
合計	167,522,969	+34.1	26,745,847	+100.1

(注) 1. セグメント間取引については、相殺消去しております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3. 東京ビッグハウス事業及びケイアイプレスト事業は、東京ビッグハウス株式会社及び株式会社プレスト・ホームが連結子会社になったことに伴い当連結会計年度より報告セグメントに追加したため、前年同期比の記載はしておりません。

## c. 販売実績

当連結会計年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	販売高(千円)	前年同期比(%)
分譲住宅事業	101,348,847	+30.9
注文住宅事業	1,245,894	+2.3
中古住宅事業	1,825,503	57.3
よかタウン事業	20,248,766	+28.0
旭ハウジング事業	8,480,651	+29.8
フレスコ事業	7,271,421	+17.9
建新事業	11,268,780	+42.2
東京ビッグハウス事業	2,096,705	-
ケイアイプレスト事業	198,736	-
その他	1,768,003	+29.4
合計	155,753,311	+29.0

(注) 1. セグメント間取引については、相殺消去しております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3. 東京ビッグハウス事業及びケイアイプレスト事業は、東京ビッグハウス株式会社及び株式会社プレスト・ホームが連結子会社になったことに伴い当連結会計年度より報告セグメントに追加したため、前年同期比の記載はしておりません。

## (2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

## 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成にあたり、会計方針の選択、資産・負債及び収益・費用の報告金額に影響を与える見積りを行うことが必要となります。見積りについては、過去の実績等を勘案し合理的に行っておりますが、その不確実性から実際の結果が見積りと異なる場合があります。

当社グループが選択する重要な会計方針につきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) 4. 会計方針に関する事項」に記載のとおりであります。なお、世界的な新型コロナウイルス感染症の拡大により、世界経済の悪化が懸念されておりますが、新型コロナウイルス感染症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。2021年5月末現在において、会計上の見積りに影響を与えるほどの事象が発生しておりません。従って当連結会計年度末における会計上の見積りは新型コロナウイルス感染症の影響を考慮しておりません。

## 当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社グループの当連結会計年度の経営成績等は、成長戦略に基づき売上高35,042,448千円(29.0%)増、経常利益6,464,304千円(102.3%)増、親会社株主に帰属する当期純利益4,031,504千円(112.5%)増となり順調な結果になったと認識しております。成長戦略の骨子は、分譲事業のエリア及びマーケットシェアの拡大、M&Aによる新規エリアへの進出及びシナジー効果による業容拡大であり計画通りに推移しているものと分析しております。なお、新型コロナウイルス感染症の業績に与える影響は、当連結会計年度におきましては限定的であります。

当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因といたしましては、「第2 事業の状況 2 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

当社グループの資本の財源については、分譲事業が土地の仕入れから開始し建築までの間、資金が先行し支出されることから他人資本での調達が不可欠となります。成長戦略を推進するに当たり他人資本(主として借入金)の増加が発生するものと分析しております。但し、土地仕入れから引渡までの回転期間を短縮することにより他人資本の増加を少なくすること等に注力しております。また、自己資本比率、有利子負債に対するEBIT

D A倍率、翌期の売上計画等を勘案し財務バランスを監視しております。たな卸資産に対する資金であり運転資金の需要であることから他人資本（主として借入金）での調達を基本としておりますが、財務バランス、成長角度等を勘案し、自己資本での調達も考慮してまいります。

当社グループの資金の流動性については、固定性の資金は持たないことが基本方針であるため、経常支出、配当、設備投資等により支出した後に余剰した資金はすべて、分譲事業の資金に使用されております。

セグメントごとの財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容は、次のとおりであります。

#### 分譲住宅事業

当事業は、当社グループにおける主力事業であり、成長戦略の根幹をなしております。成長戦略の骨子は、エリア及びマーケットシェアの拡大であり、当連結会計年度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。その結果、売上高は前連結会計年度と比較し23,937,105千円（30.9%）増、セグメント利益は、5,394,315千円（78.7%）増となりました。成長戦略は順調に推移しているものと分析しております。

#### 注文住宅事業

当事業は、不動産業者向けの注文住宅「フィットプロ」の営業を中心に行っております。その結果、売上高は前連結会計年度と比較し242,999千円（19.9%）増、セグメント利益は9,243千円（3.6%）減となりました。セグメント利益は減少いたしましたが、計画通りであると分析しております。

#### 中古住宅事業

当事業は、分譲事業に集中化を行い仕入を中止しております。その結果、売上高は前連結会計年度と比較し2,446,932千円（57.3%）減、セグメント利益は56,841千円（65.8%）減となりました。

#### よかタウン事業

当事業は、福岡県にて分譲住宅販売を主力に事業展開を行っております。その結果、売上高は前連結会計年度と比較し4,430,044千円（28.0%）増、セグメント利益は676,611千円（65.1%）増となりました。成長戦略の骨子である分譲住宅強化の成果が現れてきており、順調に業績を伸ばしていると分析しております。

#### 旭ハウジング事業

当事業は、神奈川県を中心に分譲住宅販売を主力に事業展開を行っております。その結果、売上高は前連結会計年度と比較し1,946,788千円（29.8%）増、セグメント利益は492,344千円（206.8%）増となりました。成長戦略の骨子である分譲住宅強化の成果が現れてきており、順調に業績を伸ばしていると分析しております。

#### フレスコ事業

当事業は、千葉県を中心に分譲住宅販売を主力に事業展開を行っております。その結果、売上高は前連結会計年度と比較し1,105,056千円（17.9%）増、セグメント利益は301,603千円（140.2%）増となりました。

#### 建新事業

当事業は、神奈川県横須賀市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力に事業展開を行っておりますが、分譲住宅の強化を推進しております。その結果、売上高は前連結会計年度と比較し3,345,565千円（42.2%）増、セグメント利益は197,304千円（89.1%）増となりました。

#### 東京ビッグハウス事業

当事業は、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。

当連結会計年度は、売上高は2,096,705千円、セグメント損益は81,607千円の損失となりましたが、その損失の要因は株式の取得費用3,900千円を販売費及び一般管理費に計上したこと、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い売上原価が46,200千円増加したことなどによるものであり、単体ベースでは利益となっております。なお、2020年4月より連結子会社となったことにより報告セグメントに追加したため、当連結会計年度は4月から3月の12ヶ月間となっております。



#### ケイアイプレスト事業

当事業は、埼玉県を中心に戸建注文住宅の設計・販売事業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。

当連結会計年度は、売上高は198,736千円、セグメント損益は16,359千円の損失となりましたが、その損失の要因は株式の取得費用20,865千円を販売費及び一般管理費へ計上したこと、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い売上原価が13,138千円増加したことなどによるものであり、単体ベースでは利益となっております。なお、2021年1月より連結子会社となったことにより報告セグメントに追加したため、当連結会計年度は1月から3月の3ヶ月間となっております。

#### キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

当社グループは土地の仕入れから販売までの期間に時間を要するため土地仕入れ資金を金融機関から調達しております。分譲事業の成長戦略を推進しているため当該資金調達が増加し借入残高もそれに比例し増加しております。今後も成長戦略推進のための資金ニーズは発生していくものと認識しております。現時点で金融機関からの融資は潤沢であります。今後はその時の状況に応じて金融機関からの調達、資本での調達などを考慮する方針であります。

#### 4【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

#### 5【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当連結会計年度の設備投資は、事業所の増設などにより総額488,973千円の設備投資を実施しております。

#### 2【主要な設備の状況】

##### (1) 提出会社

2021年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)	
			建物及び 構築物	機械装置 及び車両 運搬具	土地 (面積㎡)	リース資 産	その他		合計
本社 (埼玉県本庄市)	全社	本社機能	232,763	6,877	168,390 (4,224)	149,247	20,313	577,593	217
社宅 (埼玉県本庄市)	全社	その他	31,689	-	40,594 (700)	-	-	72,283	-
東京本社 (東京都千代田区)	全社	本社機能	36,563	-	-	-	3,482	40,046	88
賃貸物件 (埼玉県本庄市 他)	その他	賃貸用	145,225	-	37,409 (1,708)	-	-	182,634	-
大宮営業所 他 法人営業部営業所48ヶ所 (埼玉県さいたま市大宮区 他)	分譲住宅	営業所	42,384	-	27,002 (266)	-	6,901	76,289	366
クラフトマントレーニングセ ンター (群馬県伊勢崎市)	全社	研修所	88,970	0	132,170 (3,221)	1,899	181	223,221	-
高崎ハウジングセンター 他 仲介販売店舗25店舗 (群馬県高崎市 他)	その他	営業店舗	101,296	-	551,661 (6,533)	-	1,222	654,179	-

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。  
 2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。  
 3. 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品であります。  
 4. 上記の他、連結会社以外から賃借している主な設備の内容は下記のとおりであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	床面積(㎡)	年間賃借料 (千円)
東京本社 (東京都千代田区)	全社	本社機能	731	119,540
大宮営業所 他 法人営業部営業所28ヶ所 (埼玉県さいたま市大宮区 他)	分譲住宅	営業所	4,299	122,827
太田ハウジングセンター 他 仲介販売店舗4店舗 (群馬県太田市 他)	その他	営業店舗	1,215	14,197

## (2) 国内子会社

2021年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内 容	帳簿価額(千円)						従業員数 (名)
				建物及び 構築物	機械装置 及び運搬 具	土地 (面積㎡)	リース資産	その他	合計	
株式会社よかタウン、株式会社つかさ、株式会社よかネットワーク及び株式会社よかネットリアルティ2nd	本社建物・営業所6店舗他(福岡県福岡市東区他)	よかタウン	本社・店舗	478,323	20,079	333,966 (6,756)	-	4,941	837,310	192
株式会社旭ハウジング	本社・賃貸物件(神奈川県横浜市青葉区他)	旭ハウジング	賃貸用不動産他	34,877	212	143,246 (584)	-	2,492	180,829	40
株式会社フレスコ	本社土地建物他(千葉県千葉市他)	フレスコ	本社・営業所他	277,977	483	436,025 (5,300)	-	5,410	719,896	116
株式会社建新、ホーム建創株式会社及びユニオン測量株式会社	本社土地建物他(神奈川県横須賀市他)	建新	本社・営業所他	182,283	1,428	644,999 (1,155)	1,420	25,790	855,923	106
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及び住まいの窓口株式会社	本社事務所他(東京都新宿区西新宿他)	東京ビッグハウス	本社・営業所他	7,075	14,042	- (-)	-	2,901	24,019	42
ケイアイプレス株式会社	本社事務所他(埼玉県蓮田市他)	ケイアイプレス	本社・営業所他	13,606	0	- (-)	2,574	952	17,133	8

(注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。

2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

3. 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品及び建設仮勘定の合計であります。

## 4. 上記の他、連結会社以外から賃借している主な設備の内容は、下記のとおりであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	面積 (㎡)	年間賃借料 (千円)
株式会社旭ハウジング本社他 営業所 4 ヶ所 (神奈川県横浜市青葉区他)	旭ハウジング	本社他建物・土地	651	18,803
株式会社フレスコ成田支店他 営業所 3 ヶ所 (千葉県成田市他)	フレスコ	営業所土地	474	13,846
株式会社建新横浜店他 事業所 4 ヶ所 (神奈川県横浜市港南区他)	建新	支店他建物・土地	553	17,861
東京ビッグハウス株式会社本社他 営業所 3 ヶ所 (東京都新宿区西新宿他)	東京ビッグハウス	本社他建物・土地	409	34,141
株式会社プレスト・ホーム上尾店 他 営業所等 3 ヶ所 (埼玉県上尾市他)	ケイアイプレスト	営業所他建物・土地	1,511	19,382

## 3 【設備の新設、除却等の計画】

## (1) 重要な設備の新設等

重要な設備の新設等の計画はありません。

## (2) 重要な設備の除却等

重要な設備の除却等の計画はありません。

## 第4【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	事業年度末現在発行数 (株) (2021年3月31日)	提出日現在発行数 (株) (2021年6月25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	14,245,300	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	14,245,300	-	-

## (2)【新株予約権等の状況】

## 【ストックオプション制度の内容】

決議年月日	2019年6月25日	2020年6月25日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社従業員 29	当社従業員 82
新株予約権の数(個)	36	134
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 3,600 新株予約権 1個につき100株(注)1	普通株式 13,400 新株予約権 1個につき100株(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	182,900 (注)2	189,800 (注)2
新株予約権の行使期間	自 2021年7月1日 至 2024年6月30日	自 2022年7月1日 至 2025年6月30日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1,829 資本組入額 915	発行価格 1,898 資本組入額 949
新株予約権の行使の条件	(注)3	
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4	

当事業年度末(2021年3月31日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2021年5月31日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

- (注)1. 新株予約権を割り当てる日後、当社が普通株式につき株式分割(株式無償割当てを含む。株式分割の記載につき、以下同じ。)または株式併合を行う場合、次の算式により付与株式数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の付与株式数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てます。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

また、上記の他、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、当社は必要と認める付与株式数の調整を行います。

2. 割当日後に当社が普通株式につき株式分割または株式併合を行う場合、行使価額は、次の算式により調整され、調整の結果生じる1円未満の端数については、これを切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、割当日後に当社が普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分(当社が発行する新株予約権が行使された結果として行われる場合を除く。)を行う場合、行使価額は、次の算式により調整され、調整の結果生じる1円未満の端数については、これを切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の1株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

上記算式において、「既発行株式数」とは、当社普通株式にかかる発行済株式総数から当社普通株式にかかる自己株式数を控除した数とし、当社普通株式にかかる自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に、「新規発行前の1株当たり時価」を「自己株式の処分前の1株当たり時価」にそれぞれ読み替えるものとする。

また、上記の他、行使価額の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、当社は必要と認める行使価額の調整を行う。

3. 新株予約権の行使の条件

- (1)新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権の行使時において、当社または当社の関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。

- (2)前号の規定に関わらず、次のいずれかに該当する場合には、新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権を行使することができるものとする。
- 当社または当社の関係会社の取締役、監査役を任期満了により退任した場合  
定年退職その他正当な理由のある場合
- (3)新株予約権の割当を受けた者の相続人による新株予約権の行使は認めない。
- (4)その他の新株予約権の行使条件は、取締役会決議に基づき、新株予約権の割当を受けた者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。

4. 当社が、合併（合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転をする場合の新株予約権の発行及びその条件

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（これらを総称して、以下「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生の時点において残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づき、それぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

(1)交付する再編対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

(2)新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

(3)新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案の上、上記（注）1に準じて決定する。

(4)新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上、行使価額を調整して得られる再編払込金額に上記に従って決定される当該新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。

(5)新株予約権を行使することができる期間

上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

(6)新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

(7)譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の承認を要する。

(8)新株予約権の行使及び取得の条件

上記（注）3に準じて決定する。

（当連結会計年度末日の翌日から本報告書提出日までに決議されたストックオプション）

従業員に対してストックオプションとして新株予約権を発行する件

当社は、2021年5月24日開催の取締役会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、当社の従業員に対してストックオプションとして新株予約権を発行すること及びその募集事項の決定を当社取締役会に委任することについて承認を求める議案を、2021年6月25日開催の当社第31回定時株主総会に付議することを決議し、同株主総会において承認されました。

1. 特に有利な条件による新株予約権の発行を必要とする理由

職務遂行及び業績向上に対する意欲や士気を高めることを目的とし、当社従業員に対し、以下に記載の要領により、金銭の払込みを要することなく新株予約権を発行するものであります。

2. 委任に基づいて募集事項の決定をすることのできる新株予約権の内容及び数の上限

(1) 新株予約権の目的である株式の種類及び数

新株予約権の目的である株式の種類は当社普通株式とし、各新株予約権の目的である株式の数（以下「付与株式数」という。）は新株予約権1個につき100株とする。

なお、新株予約権を割り当てる日（以下「割当日」という。）後、当社が普通株式につき株式分割（株式無償割当てを含む。株式分割の記載につき、以下同じ。）または株式併合を行う場合、次の算式により付与株式数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の付与株式数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てる。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

また、上記の他、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、当社は必要と認める付与株式数の調整を行う。

(2) 新株予約権の数の上限

150個を上限とする。

(新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式の総数は、当社普通株式15,000株を上限とし、上記(1)に定める付与株式数の調整を行った場合は、調整後付与株式数に上記新株予約権の上限数を乗じた数を上限とする。)

(3) 募集新株予約権の払込金額またはその算定方法

金銭の払込みを要しない。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額またはその算定方法

各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、次により算定される、新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式1株当たりの出資金額（以下、「行使価額」という。）に付与株式数を乗じた金額とする。

行使価額は、新株予約権の募集事項を定める取締役会決議の日の属する月の前月の各日（取引が成立していない日を除く。）における東京証券取引所における当社株式普通取引の終値の平均値又は新株予約権の募集事項を定める取締役会決議の日の前日の東京証券取引所における当社株式普通取引の終値（取引が成立しない場合はそれに先立つ直近日の終値）のうちいずれか高い方に1.05を乗じた金額とし、また、1円未満の端数は切り上げる。

なお、割当日後に当社が普通株式につき株式分割または株式併合を行う場合、行使価額は、次の算式により調整され、調整の結果生じる1円未満の端数については、これを切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、割当日後に当社が普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分（当社が発行する新株予約権が行使された結果として行われる場合を除く。）を行う場合、行使価額は、次の算式により調整され、調整の結果生じる1円未満の端数については、これを切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の1株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

上記算式において、「既発行株式数」とは、当社普通株式にかかる発行済株式総数から当社普通株式にかかる自己株式数を控除した数とし、当社普通株式にかかる自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に、「新規発行前の1株当たり時価」を「自己株式の処分前の1株当たり時価」にそれぞれ読み替えるものとする。

また、上記の他、行使価額の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、当社は必要と認める行使価額の調整を行う。



( 5 ) 新株予約権を行使することができる期間

2023年7月1日から2026年6月30日までとする。

( 6 ) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

( 7 ) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。

( 8 ) 会社が新株予約権を取得することができる事由及び取得の条件

当社が消滅会社となる吸収合併契約もしくは新設合併契約、または、当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画が当社株主総会（株主総会決議の承認を受ける必要がない場合には、当社取締役会）で承認されたときは、当社は当社取締役会が定める日が到来することをもって、本新株予約権を無償で取得することができる。

当社は、新株予約権の割当てを受けた者又はその相続人が、本総会決議及び取締役会決議に基づき当社と対象従業員の間で締結する「新株予約権割当契約」による新株予約権の行使の条件に該当しなくなった場合は、当社取締役会が別に定める日に、当該新株予約権を無償で取得することができる。

( 9 ) 当社が、合併（合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転をする場合の新株予約権の発行及びその条件

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（これらを総称して、以下「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生の時点において残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づき、それぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

交付する再編対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案の上、上記（1）に準じて決定する。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上、行使価額を調整して得られる再編払込金額に上記に従って決定される当該新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。

新株予約権を行使することができる期間

上記（5）に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記（5）に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

上記（6）に準じて決定する。

譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の承認を要する。

新株予約権の行使及び取得の条件

上記（8）に準じて決定する。

(10) 新株予約権の行使により発生する端数の切捨て

新株予約権を行使した新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。

(11) 募集事項の決定の委任等

上記に定めるものの他、新株予約権の募集事項及び細目事項については、別途開催される取締役会の決議により定める。

【ライツプランの内容】

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)
2017年2月1日 (注)1	7,116,250	14,232,500	-	821,050	-	734,050

(注)1. 2016年12月2日開催の取締役会決議により、2017年2月1日付で1株を2株に株式分割いたしました。

2. 2021年4月8日付で、当社を株式交換完全親会社とし、ケイアイスタービルド株式会社及びケイアイプランニング株式会社をそれぞれ株式交換完全子会社とする株式交換を行い、株式交換に伴う新株発行により発行済株式総数が12,800株、資本金及び資本準備金がそれぞれ26,752千円増加しております。

(5) 【所有者別状況】

2021年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							計	単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	23	28	47	76	2	4,886	5,062	-
所有株式数(単元)	-	25,190	4,121	36,712	18,487	3	57,772	142,285	4,000
所有株式数の割合(%)	-	17.70	2.90	25.80	13.00	0.00	40.60	100.00	-

(注)1. 自己株式は「単元未満株式の状況」に92株含まれております。

2. 株式会社証券保管振替機構名義の株式はありません。

3. 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は、「金融機関」に413単元含まれております。

## (6)【大株主の状況】

2021年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
塙 圭二	埼玉県本庄市	3,669	25.77
株式会社フラワーリング	埼玉県本庄市見福3丁目13-3	3,426	24.07
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	811	5.70
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	525	3.69
J P M O R G A N C H A S E B A N K 385632 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5 J P, UNITED KINGDOM (東京都港区南2丁目15-1 品川インターシティA棟)	500	3.51
GOVERNMENT OF NORWAY (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	BANKPLASSEN 2. 0107 OSLO 1 OSLO 0107 NO (東京都新宿区新宿6丁目27-30)	270	1.89
株式会社足利銀行	栃木県宇都宮市桜4丁目1-25	206	1.44
株式会社埼玉りそな銀行	埼玉県さいたま市浦和区常盤7丁目4-1	128	0.89
株式会社群馬銀行 (常任代理人 株式会社カストディ銀行)	群馬県前橋市元総社町194 (東京都中央区晴海1丁目8-12)	128	0.89
株式会社武蔵野銀行 (常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社)	埼玉県さいたま市大宮区桜木町1丁目10-8 (東京都港区浜松町2丁目11-3)	128	0.89
計	-	9,791	68.80

(注) 1. 所有株式数の割合は、自己株式(92株)を除いて算定しております。

2. 上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、次のとおりであります。

株式会社日本カストディ銀行(信託口) 769千株

日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 524千株

3. 株式会社日本カストディ銀行(信託口)の所有株式数には(注)1.における同社の株式数及び当社が信託している41,300株が含まれております。なお当該株式は、連結貸借対照表においては自己株式として表示しております。

4. 2021年3月22日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、アセットマネジメントOne株式会社が2021年3月15日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2021年3月31日時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
アセットマネジメントOne株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号	650	4.57
アセットマネジメントOneインターナショナル	Mizuho House, 30 Old Bailey, London, EC4M 7AU, UK	73	0.51

## (7)【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2021年3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 14,228,500	142,285	-
単元未満株式	普通株式 4,000	-	-
発行済株式総数	14,232,500	-	-
総株主の議決権	-	142,285	-

(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。

## 【自己株式等】

2021年3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。

## (8)【役員・従業員株式所有制度の内容】

## 役員向け業績連動型株式報酬制度の概要

当社は、当社の取締役(社外取締役を除く)を対象に、中長期的視野を持って業績向上と企業価値の増大への貢献意識を高めることを目的に、役員向け業績連動型株式報酬制度を導入しております。

本制度は、当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託を通じて取得され、取締役に対して、当社が定める役員報酬に係る株式給付規程に従って、業績達成度、業績貢献度に応じて当社株式を給付する業績連動型の株式報酬制度です。なお、取締役が当社株式の給付を受ける時期は、原則として取締役の退任時となります。

対象となる取締役に取得させる予定の株式の総数

41,300株

なお、2017年8月29日時点で買い付けは終了しております。

当該役員向け業績連動型株式報酬制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲  
当社の取締役(社外取締役を除きます。)

## 2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	48	91
当期間における取得自己株式	41	192

(注) 当期間における取得自己株式には、2021年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。なお、第28期より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取得した当社株式は貸借対照表において自己株式として取り扱っておりますが、上記に含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(-)	-	-	-	-
保有自己株式数	92	-	133	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2021年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。なお、第28期より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取得した当社株式は貸借対照表において自己株式として取り扱っておりますが、上記に含まれておりません。

## 3【配当政策】

当社は、株主の皆様への利益還元を経営上の重要政策のひとつと位置付け、経営体質の強化と将来の事業展開のために内部留保を確保しつつ、株主の皆様へ安定的かつ継続的な配当を行うことを基本方針としております。

なお、利益剰余金からの配当は、連結による損益を基礎とし、特別な損益状態である場合を除き、連結配当性向30%程度を目標としております。

配当の回数につきましては、当社定款において中間配当が可能である旨定めており、中間と期末の年2回の期末配当を行うことを基本方針としております。なお、中間配当については取締役会、期末配当については株主総会を配当の決定機関としております。

また、基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
2020年11月10日 取締役会決議	626,225	44
2021年6月25日 定時株主総会決議	1,352,078	95

## 4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社のコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方は、豊かで楽しく快適な暮らしの創造を目指す「豊・楽・快(ゆ・た・か)創造企業」を経営理念とし、「高品質だけど低価格なデザイン住宅」を提供する企業としてその社会的責任を果たし、お客様・株主・取引先・地域社会・従業員等、全てのステークホルダーから信頼される企業を目指すために、コーポレート・ガバナンスの充実を経営の最重要課題と位置付け、「企業行動基準」並びに「コンプライアンス基本方針」を定めることによりコンプライアンス経営を実現し、迅速かつ的確な意思決定を行い、経営の健全性・透明性の確保に努めるというものであります。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、監査役会制度を採用しており、提出日現在、取締役は10名(内、社外取締役3名)、監査役は3名(内、社外監査役2名)であります。設置する会社の機関は取締役会及び監査役会であります。また、内部監査室を代表取締役社長直轄の組織として設置しております。

当該体制を採用する理由は、取締役会と監査役会を分離し経営機能と監査機能の役割分担を明確にすることで、企業統治目的を達成するためであります。また、内部監査室により業務監査を実施し会社全体のコンプライアンス・規程の遵守状況を監視することで、企業統治目的を達成するためであります。

それぞれの目的、権限及び構成員の氏名は以下のとおりであります。

#### (取締役会)

目的	会社法に準拠し設置しております。毎月1回開催されるほか必要に応じて開催され、各取締役の職務の執行状況の報告や、経営の意思決定を行うことを目的としております。
権限	会社法に定める決議事項、社内規定に定められた決議事項を審議し決定する権限を有しております。
構成員	塙圭二(代表取締役)、瀧口裕一、園部守、松倉誠、土屋陽一、浅見匡紀、真杉恵美、松沢博(社外取締役)、阿部和彦(社外取締役)、花井健(社外取締役)

#### (監査役会)

目的	会社法に準拠し設置しております。取締役会に出席し必要に応じて質疑や意見を述べるほか、取締役への意見聴取や資料の閲覧により取締役の業務執行の監視を行い、法令遵守状況や定款の適合性を監査する目的で設置しております。
権限	会社法に定める権限を有しております。
構成員	堤己代志(常勤監査役)、塚越通永(社外監査役)、佐藤晋治(社外監査役)

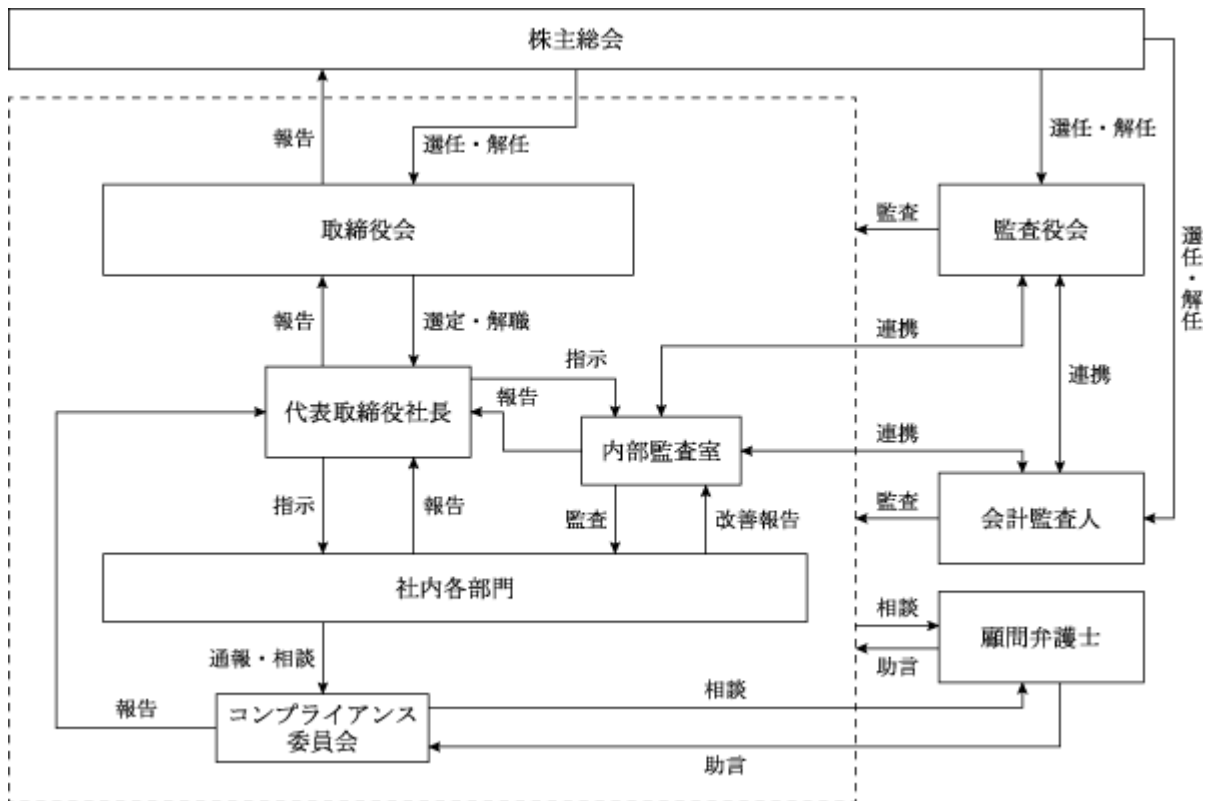
#### (内部監査室)

目的	業務監査を実施し、必要に応じて当社監査役と連携を取り、業務執行部門の監視を行う目的で設置しております。
権限	部門を問わず業務監査を行なう権限を有しております。
構成員	藤原和広、増田達博

## (コンプライアンス委員会)

目的	法令及び規程の遵守に関する周知・指導、問題が生じた場合の調査、対策立案を行う目的で設置しております。
権限	コンプライアンスに問題が生じた場合の調査、対策立案を行う権限を有しております。
構成員	委員長 瀧口裕一（取締役）、小林修、必要に応じて招集するメンバー

体制図は、次のとおりであります。



また当社は、上記以外に賞罰委員会を設置しております。  
賞罰委員会の目的、権限及び構成員の氏名は以下のとおりであります。

## (賞罰委員会)

目的	賞すべき者、罰すべき者が生じた場合、調査の上審議を行い代表取締役に意見具申を行う目的で設置しております。
権限	賞罰対象者の調査、代表取締役に意見具申を行う権限を有しております。
構成員	委員長 瀧口裕一（取締役）、園部守（取締役）、松倉誠（取締役）、土屋陽一（取締役）、浅見匡紀（取締役）、真杉恵美（取締役）、小林修、藤原和広

企業統治に関するその他の事項

a. 内部統制システムの整備状況

当社は取締役会で内部統制システム構築の基本方針を定めております。この基本方針に基づき内部統制システムを整備し運用を行っております。

b. リスク管理体制の整備の状況

当社は、事業活動に伴う各種リスクに対応するためリスク管理規程を制定し、リスクマネジメント総括部署を定めたくえで対応を行っております。

また、不祥事を未然に防止するために内部通報規程を定めるとともに、社内及び社外に内部通報窓口を設置しております。不測の事態が発生した場合には、社長を本部長とする緊急対策本部の設置ほか、迅速かつ適切に対応できる体制を整えることとしております。

c. 当社の子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

子会社の取締役または監査役を当社から派遣し、子会社の取締役の職務執行及び経営の適法性・効率性等につき監視・監督または監査を行っております。

「子会社管理規程」に基づき、子会社の経営について自主性を尊重しつつ、重要事項について事前協議を行うこととします。また、子会社の業績、経営計画の進捗状況、業務の執行状況について定期的に報告を求めるとともに、当該子会社において重要な事象が発生した場合には、適宜報告を求めるとしております。

当社の内部監査室が子会社のコンプライアンス体制・リスク管理体制を監視すると同時に、内部統制システムの状況を監査し、整備・運用を指導します。監査役はこれらの結果を踏まえ、監査を行っております。当社内に子会社の内部通報窓口を設けることにより、業務の適正確保に努めております。

d. 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役とは、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する額としております。

e. 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、以下の通り役員等賠償責任保険に加入しております。

(対象範囲) 取締役、監査役、執行役員、管理職従業員等

(填補の対象となる保険事故の概要) 株主代表訴訟、第三者訴訟等

f. 取締役の定数

当社の取締役は、15名以内とする旨を定款に定めております。

g. 取締役の選任の決議要件

当社は、決議の確実性を高めるため、取締役の選任決議について、議決権を行使することのできる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨を定款に定めております。

また、取締役の選任決議は累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

h. 剰余金の配当(中間配当)等の決定機関

当社は、会社法第454条第5項に定める剰余金の配当(中間配当)を、取締役会の決議によって行うことができる旨を定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行えるようにすることを目的とするものであります。

i. 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。



## ( 2 ) 【 役員の状況】

## 役員一覧

男性 12名 女性 1名 ( 役員のうち女性の比率 7.7% )

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 ( 株 )
代表取締役社長	塙 圭二	1967年 5 月 5 日	1986年 4 月 株式会社加藤ハウジング入社 1988年 4 月 株式会社グランビル入社 1989年 5 月 株式会社住宅センター入社 1990年11月 有限会社ケイアイプランニング ( 現当社 ) 設立 1991年 7 月 有限会社ケイアイプランニング ( 現当社 ) 代表取締役社長就任 ( 現任 ) 2011年 3 月 株式会社フラワーリング代表取締 役就任 ( 現任 ) 2017年 4 月 ケイアイクラフト株式会社取締 役就任 ( 現任 ) 2017年 5 月 ケイアイスタービルド株式会社取 締役就任 ( 現任 ) 2018年 5 月 ケイアイプランニング株式会 社取締役就任 ( 現任 ) 2018年 8 月 ケイアイネットクラウド株式 会社取締役就任 ( 現任 ) 2020年 3 月 ケイアイスターデベロップメント 株式会社取締役就任 ( 現任 )	( 注 ) 3	3,669,000
取締役 専務執行役員	瀧口 裕一	1972年10月19日	1995年 4 月 株式会社中央住宅入社 1999年 3 月 中央グリーン開発株式会社入社 2008年 1 月 当社入社 当社常務執行役員就任 2008年 6 月 当社常務取締役就任 2011年 6 月 当社専務取締役就任 ( 現任 ) 2016年 6 月 株式会社よかタウン取締役就任 ( 現任 ) 2017年12月 株式会社建新取締役就任 ( 現任 ) 2018年10月 株式会社フレスコ取締役就任 ( 現 任 ) 2020年3月 K S キャリア株式会社代表取締 役就任 ( 現任 )	( 注 ) 3	25,000
取締役 常務執行役員	園部 守	1967年 4 月 6 日	1985年 4 月 戸矢運輸株式会社入社 1986年 4 月 株式会社関東宇佐美入社 1996年 9 月 株式会社ケイアイプランニング ( 現当社 ) 入社 2000年 9 月 株式会社ケイアイコーポレーシ ョン入社 2005年 9 月 株式会社ゴールドクオリティー代 表取締役就任 2006年 5 月 株式会社ケイアイコーポレーシ ョン取締役就任 2006年 8 月 当社取締役就任 2012年 4 月 当社常務取締役就任 ( 現任 ) 2015年 6 月 当社常務取締役流通事業部長就任 2017年 4 月 ケイアイクラフト株式会社代表 取締役就任 ( 現任 )	( 注 ) 3	12,500

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 常務執行役員 ファーストドア分譲事業部長	松倉 誠	1973年3月10日	1991年4月 株式会社東都入社 1993年3月 株式会社ロートス入社 2003年5月 株式会社ケイアイプランニング (現当社)入社 2008年4月 当社第二住宅事業部長 2011年6月 当社取締役就任 2014年6月 当社常務取締役就任 2015年6月 当社常務取締役北関東事業部長就 任(現ファーストドア分譲事業部 長)(現任) 2017年5月 ケイアイスタービルド株式会社取 締役就任(現任) 2017年6月 ケイアイネットリアルティ3rd株 式会社取締役就任(現任) 2018年4月 ケイアイネットリアルティ1st株 式会社取締役就任(現任) 2018年10月 株式会社フレスコ取締役就任(現 任) 2019年3月 ケイアイネットリアルティ2nd株 式会社取締役就任(現任) 2020年8月 ケイアイネットリアルティ4th株 式会社取締役就任(現任)	(注)3	11,000
取締役 常務執行役員 K I S 戸建分譲事業部長	浅見 匡紀	1979年5月29日	2002年4月 株式会社中央住宅入社 2008年4月 当社入社 2013年4月 当社東京分譲事業部長 2014年6月 当社取締役東京分譲事業部長就任 2015年6月 当社取締役東京事業部長就任(現 K I S 戸建分譲事業部長)(現 任) 2017年2月 ケイアイスターデベロップメント 株式会社代表取締役就任(現任) 2019年4月 B R エス テート株式会社取締役就 任(現任) 2019年8月 株式会社ハウスライン取締役就任 (現任)	(注)3	7,500
取締役 執行役員	土屋 陽一	1967年12月19日	1990年7月 有限会社土屋商店入社 1995年3月 株式会社群馬総合土地販売入社 1997年9月 株式会社ケイアイプランニング (現当社)入社 2011年4月 当社アセット事業部長 2013年6月 当社執行役員アセット事業部長就 任 2014年6月 当社取締役はなまるハウス事業部 長就任 2015年6月 当社取締役注文住宅事業部長就任 2017年6月 ケイアイネットクラウド株式会社 (旧ケイアイネットPLUS株 式会社)代表取締役就任 2018年3月 カイマッセ不動産株式会社(旧K E I A I カイマッセ株式会社)代 表取締役就任(現任)	(注)3	7,500

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 執行役員 戦略開発本部長	真杉 恵美	1975年1月24日	1994年8月 株式会社大阪有線放送社入社 1996年10月 株式会社東芝入社 1996年11月 株式会社グランビルホーム入社 2013年4月 当社戦略開発部長 2014年6月 当社執行役員戦略開発部長 2016年5月 当社執行役員戦略開発本部長 2017年6月 ケイアイネットクラウド株式会社 (旧ケイアイネットPLUS株式 会社)専務取締役就任 2017年6月 当社取締役戦略開発本部長就任 (現任) 2018年4月 ケイアイネットクラウド株式会社 (旧ケイアイネットPLUS株式 会社)代表取締役就任(現任) 2018年5月 ケイアイプランニング株式会社取締 役就任(現任) 2018年6月 株式会社旭ハウジング取締役就任 (現任) 2020年4月 東京ビッグハウス株式会社取締役 就任(現任) 2021年1月 ケイアイプレスト株式会社(旧株 式会社プレスト・ホーム)取締 役就任(現任) 2021年3月 D R C T E C H H o l d i n g s 株式会社取締役就任(現任)	(注)3	7,100
取締役	松沢 博	1959年6月16日	1983年4月 象印マホービン株式会社入社 1997年5月 株式会社中央住宅入社 2011年1月 アトラクターズ・ラボ株式会社 (現スタイルアクト株式会社)入社 2014年6月 当社社外取締役就任(現任) 2016年9月 戸建分譲研究所株式会社代表取締 役就任(現任) 2016年9月 株式会社F A B 取締役就任(現 任) 2018年10月 松沢合同会社代表社員(現任)	(注)3	-
取締役	阿部 和彦	1963年10月4日	1987年4月 株式会社三菱銀行(現株式会社三 菱UFJ銀行)入行 1994年7月 同行ニューヨーク支店 Vice President 1999年2月 株式会社光通信入社 2000年11月 同社執行役員 2002年1月 インテュイット株式会社(現弥生 株式会社)入社 同社執行役員 2003年3月 株式会社カブコン入社 2004年4月 同社執行役員経営企画部長 2006年4月 同社常務執行役員 2006年6月 同社取締役最高財務責任者就任 (CFO) 2011年4月 同社取締役専務執行役員海外事業 管掌就任 2013年4月 Japan Society of Northern California 理事(現任) 2016年8月 株式会社ネクスト(現株式会 社LIFULL)入社 2016年10月 同社執行役員グループ経営推進本 部長 2019年12月 R P A ホールディングス株式会 社入社 2020年1月 同社執行役員経営管理本部長(現 任) 2020年9月 当社顧問 2021年6月 当社社外取締役就任(現任)	(注)3	2,000

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	花井 健	1954年10月16日	1977年4月 株式会社日本興業銀行入行 2000年7月 同行国際為替営業部長 2002年4月 株式会社みずほコーポレート銀行 本店営業第四部長 2004年4月 同行執行役員上海支店長 2006年3月 同行常務執行役員アジア・オセア ニア地域統括役員 2008年4月 同行常務執行役員・営業統括役員 2009年5月 楽天株式会社(現楽天グループ株 式会社)常務執行役員 2009年9月 楽天証券株式会社取締役就任 2010年3月 楽天株式会社(現楽天グループ株 式会社)取締役常務執行役員就任 2010年6月 楽天銀行株式会社取締役就任 2011年8月 新日鉄興和不動産株式会社顧問 2011年10月 大阪市立大学非常勤講師・国際セ ンターアドバイザー(現任) 2012年2月 株式会社華健代表取締役就任(現 任) 2012年8月 日中投資促進機構特選顧問(現 任) 2013年6月 株式会社ネクスト(現LIFULL)社 外監査役就任(現任) 2014年6月 株式会社アシックス社外取締役就 任 2014年6月 株式会社丸運社外取締役就任 2015年6月 日本精線株式会社社外取締役就任 (現任) 2017年6月 タツタ電線株式会社社外取締役就 任(現任) 2020年6月 ギークス株式会社社外取締役就任 (現任) 2021年2月 当社顧問 2021年6月 当社社外取締役就任(現任)	(注)3	-
監査役 (常勤)	堤 己代志	1953年1月10日	1976年4月 株式会社足利銀行入行 2004年7月 株式会社セキチュー入社 2013年3月 群馬県商工会議所連合会入会 2014年3月 当社入社 2014年6月 当社監査役就任(現任)	(注)4	-
監査役	塚越 通永	1949年2月19日	1971年4月 株式会社太陽銀行(現株式会社三 井住友銀行)入行 2000年3月 中央化学株式会社社外監査役就任 2003年3月 中央化学株式会社取締役就任 2008年3月 中央化学株式会社常務取締役就任 2014年6月 当社社外監査役就任(現任)	(注)4	-
監査役	佐藤 晋治	1987年3月28日	2009年4月 あずさ監査法人(現有限責任 あ ずさ監査法人)入所 2012年10月 公認会計士登録 2014年1月 株式会社AGSコンサルティング入 社 2015年6月 当社社外監査役就任(現任) 2021年2月 佐藤晋治公認会計士事務所 所長 (現任)	(注)4	-
計					3,741,600

(注)1. 取締役松沢博、阿部和彦、花井健は、社外取締役であります。

2. 監査役塚越通永及び佐藤晋治は、社外監査役であります。

3. 任期は、2021年6月25日開催の定時株主総会終結の時から選任後2年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。

4. 任期は、2019年6月25日開催の定時株主総会終結の時から選任後4年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。

## 社外役員の状況

当社の社外取締役は3名であり、社外取締役の阿部和彦は当社株式2,000株を保有しておりますが当社との間には特別な利害関係はありません。その他の社外取締役については当社との間に人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。

当社の社外監査役は2名であり、各監査役と当社との間に人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役が当社の企業統治において果たしている機能及び役割は、独立性を確保しつつそれぞれの高い専門知識を背景に取締役会での経営判断について意見を述べるとともに監督を行っております。

社外監査役が当社の企業統治において果たしている機能及び役割は、それぞれの高い専門知識・経験より法令遵守、定款の適合性等独立した立場から、監査を行っております。

社外役員選任に当たり独立性を重視しており、当社との独立性に関する基準を定めております。その内容は、次に掲げる事項のいずれにも該当しない場合となります。1.当社及びその連結子会社(以下、「当社グループ」と総称する。)の業務執行者、2.当社の大株主(総議決権の10%以上の議決権を直接又は間接的に保有している者)又はその業務執行者、3.次のいずれかに該当する企業等の業務執行者(1)当社グループの主要な取引先(2)当社グループの主要な借入先、4.当社グループが総議決権の10%以上の議決権を直接又は間接的に保有している者又はその業務執行者、5.当社グループの会計監査人である監査法人に所属する者、6.当社グループから役員報酬以外に、多額の金銭その他の財産上の利益を受けているコンサルタント、会計士、税理士、弁護士、司法書士等、7.当社グループから多額の寄付を受けている者、8.社外役員の相互就任関係となる他の会社の業務執行者、9.過去5年間に於いて上記2から8に該当していた者、10.上記1から9に該当する者が重要な者である場合において、その者の配偶者又は二親等以内の親族。

なお、各社外取締役及び各社外監査役の選任に関する当社の考え方は以下のとおりであります。

社外取締役松沢博は独立性の基準を満たしているとともに、長年にわたる不動産業界経験と不動産市場の分析に高い専門知識を有しており、独立した視点からの当社の経営に有用な意見を期待して選任いたしました。

社外取締役廣木富雄は独立性の基準を満たしているとともに、経営及び金融・財務に関する豊富な経験・知見を有しており、この経験を活かして、業務執行に対する一層の監督強化を期待し選任しております。

社外監査役塚越通永は独立性の基準を満たしているとともに、企業の内部統制に関する経験及び直接会社の経営に關与した経営者経験を活かして独立した立場からの、監査を期待し選任しております。

社外監査役佐藤晋治は独立性の基準を満たしているとともに、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する専門知識及び経験を活かして独立した立場からの、監査を期待し選任しております。

## 社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外監査役は、内部監査室、会計監査人と監査計画や監査結果に関する意見交換を随時実施することで相互に連携し、監査品質の向上を図っております。社外取締役及び社外監査役は、定期的に独立役員会を開催し意見交換を行うとともに、代表取締役との意見交換を行っております。

## (3) 【監査の状況】

## 監査役監査の状況

当社の監査役監査は常勤監査役1名及び社外監査役2名を含む3名により実施しております。監査役会にて期首に監査役監査計画を策定したうえで、監査役監査計画に基づき監査役監査を実施しております。

具体的には監査役は取締役会に出席し必要に応じて質疑や意見を述べるほか、取締役への意見聴取や資料の閲覧により取締役の業務執行を監視しております。また、各部門や店舗への往査を実施し、業務の意思決定や業務執行について法令及び社内規程への遵守状況の確認を行っております。

なお、常勤監査役堤己代志氏及び社外監査役塚越通永氏は、金融・財務・経営に関する高度の知見と豊富な経験があり、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。また、社外取締役佐藤晋治氏は、会社経営に直接関与した経験はありませんが、公認会計士の資格を取得しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

当事業年度において当社は監査役会を14回開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
堤 己代志	14	14
塚越 通永	14	14
佐藤 晋治	14	14

監査役会の主な検討事項は、取締役会の決議事項の適法性評価、事業報告書及びその附属明細書の監査、内部統制システムの有効性評価であります。

なお、常勤監査役である堤己代志の活動は、上記に加え内部監査に同行し業務監査を行っております。

## 内部監査の状況

当社の内部監査は内部監査室が2名で行っております。内部監査室は期首に内部監査計画を策定したうえで、内部監査計画に従い当社の各部門及び店舗の内部監査を実施しております。監査の内容は業務の法令及び社内規程への遵守状況や、業務の有効性及び妥当性について監査を行っております。

また、必要に応じて監査役会や会計監査人との連携を行い、相互に情報共有や意見交換を行うことで、効率的で組織的な監査を実施するよう努めております。

## 会計監査の状況

## a. 監査法人の名称

有限責任監査法人トーマツ

会計監査については有限責任監査法人トーマツと監査契約を結んでおります。当社と同監査法人及び業務執行社員との間に、特別な利害関係はありません。

## b. 継続監査期間

8年間

## c. 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 小松 聡

指定有限責任社員 業務執行社員 浅井 則彦

## d. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士7名、資格合格者3名、その他5名

## e. 監査法人の選定方針と理由

監査法人の選定に当たっては、上場会社の監査能力を有すること、監査品質を保つ体制があることを中心に考慮しております。有限責任監査法人トーマツはこの基準を十分に満たしていると判断し選定いたしました。なお、会計監査人の解任または不再任の決定の方針は以下のとおりであります。

監査役会は、当該会計監査人が会社法、公認会計士法等の法令に違反し、または抵触した場合等、その必要があると判断した場合は、監査役の過半数をもって、「会計監査人の解任」または「会計監査人の不再任」に関する株主総会に提出する議題の内容を決定します。また、監査役会は、当該会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める事由に該当すると判断した場合は、監査役全員の同意に基づき、当該会計監査人を解任します。

## f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役及び監査役会は、監査法人に対して評価を行っております。会社法に基づく会計監査人よりの監査役会への監査の報告について、その監査の方法及び結果の検討を行う過程で、その確認を通じて監査法人の評価を行っております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	42,500	-	52,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	42,500	-	52,000	-

b. 監査公認会計士等と同一のネットワーク(デロイトトーマツグループ)に対する報酬(a.を除く)

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	-	3,067	-	21,630
連結子会社	-	-	-	-
計	-	3,067	-	21,630

(前連結会計年度)

当社における非監査業務の内容は、税務申告業務等であります。

(当連結会計年度)

当社における非監査業務の内容は、税務申告業務及び事業計画にかかるアドバイザリー業務等であります。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

監査日数等を勘案し、監査役会も交え監査法人との協議を行い、監査役会の同意を得たうえで決定しております。

e. 監査役会が会計監査人の報酬に同意した理由

取締役会が提案した会計監査人に対する報酬等に対して、監査役会が会社法第399条第1項の同意をした理由は、監査項目及びそれに対する監査日数・工数から報酬額が妥当であると判断したことによるものであります。

## (4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は、2021年3月16日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針を決議しております。

また、取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法および決定された報酬等の内容が取締役会で決議された決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針の内容は次のとおりです。

## a. 基本方針

当社の取締役の報酬等は、企業価値の持続的な向上を図るインセンティブとして十分に機能するよう株主利益と連動した報酬体系とし、個々の取締役の報酬等の決定に際しては各職責を踏まえた適正な水準とすることを基本方針とする。具体的には、取締役の報酬等は、基本報酬（固定報酬として支払われる金銭報酬をいう。以下同じ。）および業績連動型株式報酬を支払うこととし、基本報酬および業績連動型株式報酬が取締役の報酬等の額の全部を占めるものとする。また、会社の親会社株主に帰属する当期純利益が前年と比べ著しく（原則50%以上）向上した場合および特筆した成果を出した取締役に特別報酬を支給する場合がある。

## b. 基本報酬（金銭報酬）の個人別の報酬等の額の決定に関する方針（報酬等を与える時期または条件の設定に関する方針を含む）

当社の取締役の基本報酬等は、月例の固定報酬等とし、役位、職責、在任年数に応じて他社水準、当社の業績、従業員給与の水準をも考慮しながら、総合的に勘案して決定するものとする。

## c. 業績連動報酬等ならびに非金銭報酬等の内容および額または数の算定方法の決定に関する方針（報酬等を与える時期または条件の決定に関する方針を含む）

業績連動型株式報酬については、組成ごとに算定方法を規定する方針とする。なお、業績指標等については公表する業績予想・社内予算等合理的に算定できる数値を使用する方針とする。特別報酬は利益の増加額および会社への貢献度を考慮し支給額を算定する。

## d. 基本報酬等の額、業績連動報酬等の額又は非金銭報酬等の額の取締役の個人別の報酬等の額に対する割合に関する決定方針

当社の取締役の報酬等は、基本報酬等および業績連動型株式報酬で構成している。基本報酬は恒常的に行うが、業績連動型株式報酬は組成ごとに検討する方針とする。そのため、基本報酬と業績連動報酬の割合は定めていない。

## e. 取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

個人別の報酬等の額については取締役会決議に基づき代表取締役がその具体的内容の決定について委任をうけるものとし、その権限の内容は、各取締役の基本報酬等の額とする。上記の委任をうけた代表取締役は、各職責を踏まえた適正な水準とすることを基本方針として個人別の報酬等の額を決定しなければならないこととする。なお、代表取締役により当該権限が適切に行使されているかどうかは、監査役会が管理監督する。一方、業績連動型株式報酬については、当社の取締役（社外取締役を除く）を対象に、中長期的視野を持って業績向上と企業価値の増大への貢献意識を高めることを目的に、組成ごとに算定方法を規定する方針とする。なお、業績指標等については公表する業績予想・社内予算等合理的に算定できる数値を使用する方針とする。

特別報酬についてはその支給について取締役会により決議し、代表取締役がその具体的内容の決定について委任をうけるものとする。

当社の役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針は、取締役会及び監査役会にて決定しております。取締役会及び監査役会で決定されるため権限・裁量の範囲については定めておりません。

当社は取締役及び監査役の報酬等の総額は株主総会の決議による旨を定款に定めております。2015年9月29日開催の臨時株主総会において取締役の報酬総額は500,000千円以内、監査役の報酬総額は30,000千円以内と決議をいただいております。また、役員の数については、取締役15名以内、監査役4名以内と定款に定めております。

当事業年度における当社の役員の報酬等の額は、2020年6月25日開催の定時株主総会后、同日に開催された取締役会にて決定いたしました。

なお、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容の一部は、取締役会決議に基づき代表取締役がその具体的内容の決定について委任をうけるものとしているため、各取締役の基本報酬等の額については、代表取締役である埜圭二が決定しております。なお、代表取締役により当該権限が適切に行使されているかは、監査役会が管理監督しております。



当社の役員報酬は、固定報酬と業績連動型株式報酬により構成されており、基本報酬は恒常的に行うが、業績連動型株式報酬は組成ごとに検討する方針としているため、基本報酬と業績連動報酬の割合は定めておりません。

業績連動報酬等にかかる業績指標は公表した業績予想及び社内予算であり、その実績は個別に異なっておりますが、平均で234%の達成率であります。当該指標を選択した理由は業績向上におけるインセンティブ効果が高いためであります。当社の業績連動報酬は、職位別の基準額に対して業績達成率による加算率を乗じたもので算定されております。

当事業年度における目標額は42億円であり達成率は166%であります。

当社の役員の報酬等のうち、非金銭報酬等は株式による業績連動報酬であります。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	業績連動 報酬	賞与	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役を除く。)	199,336	178,433	20,903	-	20,903	7
監査役 (社外監査役を除く。)	5,850	5,850	-	-	-	1
社外役員	16,380	16,380	-	-	-	4

(注) 取締役(社外取締役を除く)に対する非金銭報酬等は、業績連動型株式報酬20,903千円であります。

役員毎の連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、当該株式を売買することにより利益を得ることを目的として取得したものを純投資目的である投資株式とし、関係強化や関係強化によるシナジー効果を目的として取得したものを純投資目的以外の目的である投資株式として区分しております。但し純投資目的の株式は原則として取得しない方針であります。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

- a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

関係強化を目的に取得した株式については関係の継続を前提に保有する方針であり、保有の合理性は関係の継続を確認することにより検証しております。なお、取引が終了した場合には、当該銘柄の保有の適否を取締役会にて検証いたします。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	3	50,006
非上場株式以外の株式	1	8,855

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(千円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	-	-

- c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報  
 特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
株式会社めぶきフィ ナンシャルグループ	33,930	33,930	保有目的は取引関係の維持・強化であります。また、定量的な保有効果については金融取引の金額(継続・維持等)により確認しております。	無
	8,855	7,464		

みなし保有株式

該当事項はありません。

## 保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	-	-	-	-
非上場株式以外の株式	3	381	3	229

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(千円)	売却損益の 合計額(千円)	評価損益の 合計額(千円)
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	78

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したものの該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したものの該当事項はありません。

## 第5【経理の状況】

### 1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下、「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

### 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、連結会計年度(2020年4月1日から2021年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2020年4月1日から2021年3月31日まで)の財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる監査を受けております。

### 3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等についての確に対応できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。また、専門的な情報を有する団体等が主催する研修・セミナーに積極的に参加しております。

## 1【連結財務諸表等】

## (1)【連結財務諸表】

## 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	2 14,126,543	2 30,299,544
完成工事未収入金	500,175	332,298
販売用不動産	2 28,565,839	2 28,583,777
仕掛販売用不動産	2 34,688,814	2 36,827,255
未成工事支出金	2 2,412,355	2,810,683
前渡金	1,412,759	1,794,217
その他	1,048,600	1,440,182
貸倒引当金	11,349	72,104
<b>流動資産合計</b>	<b>82,743,738</b>	<b>102,015,854</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物(純額)	1, 2 1,679,981	1, 2 1,750,725
機械装置及び運搬具(純額)	1 38,352	1 48,532
土地	2 2,570,626	2 2,499,950
リース資産(純額)	1 14,141	1 9,511
建設仮勘定	22,675	29,302
その他(純額)	1 72,244	1 84,736
<b>有形固定資産合計</b>	<b>4,398,021</b>	<b>4,422,759</b>
<b>無形固定資産</b>		
のれん	845,683	1,230,918
その他	573,530	603,858
<b>無形固定資産合計</b>	<b>1,419,214</b>	<b>1,834,777</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	442,729	295,055
繰延税金資産	455,401	838,576
その他	476,943	720,051
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>1,375,073</b>	<b>1,853,683</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>7,192,309</b>	<b>8,111,219</b>
<b>資産合計</b>	<b>89,936,048</b>	<b>110,127,073</b>

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
電子記録債務	434,261	1,819,977
工事未払金	9,766,640	10,279,090
短期借入金	2, 3 42,145,532	2, 3, 4 43,526,441
1年内償還予定の社債	147,400	190,000
1年内返済予定の長期借入金	2 6,978,669	2 3,763,085
リース債務	55,450	54,803
未払法人税等	1,047,770	3,437,923
賞与引当金	250,539	403,427
その他	2,683,733	4,021,181
流動負債合計	63,509,998	67,495,931
<b>固定負債</b>		
社債	512,300	4 3,377,300
長期借入金	2 5,740,755	2 9,694,947
リース債務	151,832	99,928
資産除去債務	66,582	72,992
その他	106,156	167,144
固定負債合計	6,577,626	13,412,312
負債合計	70,087,624	80,908,244
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
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	22,061,361
自己株式	77,428	77,519
株主資本合計	18,025,105	24,531,137
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	26,303	207
為替換算調整勘定	177	2,360
その他の包括利益累計額合計	26,481	2,568
新株予約権	3,161	4,082
非支配株主持分	1,846,639	4,686,178
純資産合計	19,848,424	29,218,829
負債純資産合計	89,936,048	110,127,073

## 【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

## 【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
売上高	120,710,862	155,753,311
売上原価	102,950,301	128,008,097
売上総利益	17,760,560	27,745,213
販売費及び一般管理費		
販売手数料	2,156,573	2,849,258
広告宣伝費	823,923	1,145,078
給料及び手当	3,217,725	4,346,267
賞与引当金繰入額	135,097	223,379
その他	5,001,556	6,619,530
販売費及び一般管理費合計	11,334,876	15,183,513
営業利益	6,425,684	12,561,699
営業外収益		
解約手付金収入	15,030	26,923
不動産取得税還付金	251,302	379,955
雇用調整助成金	-	145,373
その他	287,949	476,643
営業外収益合計	554,281	1,028,895
営業外費用		
支払利息	582,126	673,308
支払手数料	65,134	85,423
その他	15,382	50,236
営業外費用合計	662,643	808,968
経常利益	6,317,322	12,781,626
特別利益		
固定資産売却益	1,587	1,475
投資有価証券売却益	-	2,068
特別利益合計	5,877	6,821
特別損失		
固定資産売却損	-	33,076
固定資産除却損	2,703,309	2,319,972
投資有価証券売却損	872	3,938
投資有価証券評価損	352,843	203,811
その他	-	12,000
特別損失合計	424,026	284,798
税金等調整前当期純利益	5,899,174	12,503,649
法人税、住民税及び事業税	1,962,264	4,291,246
法人税等調整額	158,930	343,079
法人税等合計	1,803,333	3,948,167
当期純利益	4,095,840	8,555,481
非支配株主に帰属する当期純利益	511,091	939,228
親会社株主に帰属する当期純利益	3,584,748	7,616,253

## 【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
当期純利益	4,095,840	8,555,481
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	12,874	47,619
為替換算調整勘定	177	2,183
その他の包括利益合計	13,052	45,436
包括利益	4,082,787	8,600,918
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,576,934	7,641,224
非支配株主に係る包括利益	505,853	959,693



## 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	821,050	1,727,835	13,166,014	77,428	15,637,472
当期変動額					
剰余金の配当			1,195,526		1,195,526
親会社株主に帰属する 当期純利益			3,584,748		3,584,748
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動		1,590			1,590
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	1,590	2,389,222	-	2,387,632
当期末残高	821,050	1,726,245	15,555,237	77,428	18,025,105

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益 累計額合計			
当期首残高	18,580	-	18,580	1,086	1,459,604	17,079,583
当期変動額						
剰余金の配当						1,195,526
親会社株主に帰属する 当期純利益						3,584,748
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動						1,590
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	7,722	177	7,900	2,074	387,034	381,208
当期変動額合計	7,722	177	7,900	2,074	387,034	2,768,840
当期末残高	26,303	177	26,481	3,161	1,846,639	19,848,424

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	821,050	1,726,245	15,555,237	77,428	18,025,105
当期変動額					
剰余金の配当			1,110,129		1,110,129
親会社株主に帰属する 当期純利益			7,616,253		7,616,253
自己株式の取得				91	91
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	6,506,123	91	6,506,032
当期末残高	821,050	1,726,245	22,061,361	77,519	24,531,137

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益 累計額合計			
当期首残高	26,303	177	26,481	3,161	1,846,639	19,848,424
当期変動額						
剰余金の配当						1,110,129
親会社株主に帰属する 当期純利益						7,616,253
自己株式の取得						91
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	26,095	2,183	23,912	921	2,839,539	2,864,373
当期変動額合計	26,095	2,183	23,912	921	2,839,539	9,370,405
当期末残高	207	2,360	2,568	4,082	4,686,178	29,218,829

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	5,899,174	12,503,649
減価償却費	336,989	322,864
長期前払費用償却額	10,476	23,655
のれん償却額	113,492	157,280
貸倒引当金の増減額(は減少)	3,310	7,062
賞与引当金の増減額(は減少)	22,822	106,315
受取利息及び受取配当金	9,881	7,224
支払手数料	65,134	85,423
支払利息	582,126	673,308
固定資産除売却損益(は益)	54,536	60,296
投資有価証券評価損益(は益)	352,843	203,811
売上債権の増減額(は増加)	14,913	60,373
たな卸資産の増減額(は増加)	7,929,517	1,629,938
仕入債務の増減額(は減少)	1,612,499	1,810,765
その他	910,408	367,070
小計	182,064	14,623,965
利息及び配当金の受取額	9,881	7,224
利息の支払額	531,179	758,731
法人税等の支払額	2,072,749	1,863,739
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>2,411,982</b>	<b>12,008,718</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	257,325	358,169
有形固定資産の売却による収入	24,551	80,380
無形固定資産の取得による支出	308,389	130,804
定期預金の払戻による収入	72,065	87,700
定期預金の預入による支出	41,111	111,510
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	70,263	18,214
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	444	<sup>2</sup> 80,273
貸付けによる支出	200,000	14,807
貸付金の回収による収入	21,595	182,913
差入保証金の差入による支出	146,252	87,154
差入保証金の回収による収入	93,223	96,948
その他	8,500	32,353
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>680,324</b>	<b>348,916</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	63,192,122	83,205,845
短期借入金の返済による支出	62,830,625	82,262,053
長期借入れによる収入	9,099,701	24,376,802
長期借入金の返済による支出	4,912,264	24,402,393
社債の発行による収入	815,000	3,608,000
社債の償還による支出	758,300	735,400
リース債務の返済による支出	62,171	55,889
配当金の支払額	1,194,620	1,110,465
非支配株主への配当金の支払額	111,994	143,475
連結子会社の増資による収入	-	2,000,000
その他	-	91
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>3,236,846</b>	<b>4,480,879</b>
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	144,540	16,140,681
現金及び現金同等物の期首残高	13,714,356	13,858,896
現金及び現金同等物の期末残高	<sup>1</sup> 13,858,896	<sup>1</sup> 29,999,578

## 【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

## 1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数

31社

連結子会社の名称

株式会社よかタウン

株式会社つかさ

株式会社よかネットクラウド

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 1 s t 株式会社

ケイアイネットリアルティ 2 n d 株式会社

ケイアイネットリアルティ 3 r d 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

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

B R 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.

K S 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 2 n d

ケイアイネットリアルティ 4 t h 株式会社

Casa robotics株式会社

プロンプト・K 株式会社

株式会社プレスト・ホーム

DRC TECH Holdings株式会社

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は、2020年4月に同社の株式50.0%を取得したことにより連結子会社となりました。

プロンプト・K 株式会社は、2020年12月に同社の株式100.0%を取得したことにより連結子会社となりました。

株式会社プレスト・ホームは、2021年1月に同社の株式100.0%を取得したことにより連結子会社となりました。

株式会社よかネットリアルティ 2 n d は2020年4月に、ケイアイネットリアルティ 4 t h 株式会社は2020年8月に、Casa robotics株式会社は2020年11月に、DRC TECH Holdings株式会社は2021年3月に、新規設立したことにより連結子会社となりました。

## 2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

## 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

#### 4. 会計方針に関する事項

##### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金

個別法による原価法（収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

貯蔵品

最終仕入原価法による原価法（収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

##### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

定率法（ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法）を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 3～50年

無形固定資産（のれん及びリース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

##### (3) 重要な引当金の計上基準

賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度に見合う分を計上しております。

貸倒引当金

債権の貸倒等による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収不能額を算定しております。

##### (4) のれんの償却方法及び償却期間

個別案件ごとに判断し、5年及び10年間の定額法により償却しております。

##### (5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクが負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は当連結会計年度の費用として処理しております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。

(重要な会計上の見積り)

会計上の見積りにより当連結会計年度に係る連結財務諸表にその額を計上した科目であって、翌連結会計年度に係る連結財務諸表に重要な影響を及ぼす可能性があるのは、次のとおりです。

販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度に係る連結財務諸表に計上した額

販売用不動産	28,583,777 千円
--------	---------------

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積り内容に関する情報

販売用不動産については、個別法による原価法（収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しており、販売価格等に基づき算定された正味売却価額が取得原価を下回る場合には棚卸評価損を計上しております。

なお、正味売却価額は、景気動向や金利動向、不動産市況の悪化、競争激化による価格競争等の外部要因、不動産関連税制や不動産及び金融関連の法制度・政策等の変化等、将来の不確実な条件の変動の結果によって影響を受ける可能性があり、前提とした条件が変化した場合、正味売却価額の算定結果が異なる可能性があります。

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日 企業会計基準委員会）

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用いたします。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

- ・「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

(1) 概要

国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、「時価の算定に関する会計基準」及び「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（以下「時価算定会計基準等」という。）が開発され、時価の算定方法に関するガイダンス等が定められました。時価算定会計基準等は次の項目の時価に適用されます。

- ・「金融商品に関する会計基準」における金融商品
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」におけるトレーディング目的で保有する棚卸資産

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用いたします。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(表示方法の変更)

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号2020年3月31日）を当連結会計年度の年度末に係る連結財務諸表から適用し、連結財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書き定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る内容については記載しておりません。

(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。前連結会計年度及び当連結会計年度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感染症の拡大により、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感染症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。2021年5月末現在において、会計上の見積りに影響を与えるほどの事象が発生しておりません。従って当連結会計年度末における会計上の見積りは新型コロナウイルス感染症の影響を考慮しておりません。

(連結貸借対照表関係)

1 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	1,399,906千円	1,882,758千円

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
現金及び預金	145,100千円	10,000千円
販売用不動産	2,824,288 "	3,723,774 "
仕掛販売用不動産	5,953,341 "	8,772,198 "
未成工事支出金	59,404 "	- "
建物	1,030,325 "	552,996 "
土地	1,772,716 "	1,249,388 "
計	11,785,177千円	14,308,358千円

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
短期借入金	4,614,193千円	8,717,635千円
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	3,507,434 "	3,699,785 "
計	8,121,627千円	12,417,421千円

なお、前連結会計年度については上記以外の短期借入金8,772,930千円及び長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)834,500千円は、担保留保となっております。

また、当連結会計年度については上記以外の短期借入金6,492,730千円及び長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)467,800千円は、担保留保となっております。

3 当社及び連結子会社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行40行(前連結会計年度は35行)と当座貸越契約を締結しております。

連結会計年度末における当座貸越契約に係る借入金未実行残高等は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
当座貸越極度額	52,931,500千円	65,361,000千円
借入実行残高	37,427,022 "	36,863,000 "
差引額	15,504,477千円	28,498,000千円

4 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。

当連結会計年度(2021年3月31日)

以下の借入金及び社債については、下記の通り財務制限条項が付されております。

(1) 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186,600千円については、下記の財務制限条項が付されおり、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188,500千円については、下記の財務制限条項が付されおり、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

(4) 短期借入金残高のうち135,000千円については、下記の財務制限条項が付されおり、2期連続抵触した場合には、期限の利益を喪失いたします。

- ・2021年3月決算期を初回とする各年度決算期の末日における借入人の連結の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2020年3月決算期の年度決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること
- ・各年度決算期の末日における借入人の連結の損益計算書において、経常損益の金額を0円以上に維持すること。
- ・2021年3月期を初回とする各四半期の末日における借入人の連結の損益計算書及び連結の貸借対照表を用いて算出した以下の計算式の基準値が、12を上回らない状態を維持すること。

基準値 = 棚卸資産 ÷ 月商

(注) 本号の抵触の有無の判定日は、決算月は各年度決算期の末日の属する月の4ヶ月後の月の末日とし、決算月以外は各四半期末日の属する月の翌々月末日とする。

- ・2021年3月期を初回とする各四半期の末日における借入人の連結の貸借対照表において、以下の計算式の基準値 (NetD/E倍率) が3を上回らない状態を維持すること。但し、以下の計算式における純資産額がゼロ又は負の数値となる場合は、基準値が3を上回ったものとみなす。

基準値 = 純有利子負債額 ÷ 純資産額

(注1) 純有利子負債額 = 総有利子負債 - 現預金 - 短期有価証券 (流動資産に記載される有価証券)  
(上記計算式 < 0の場合は、純有利子負債額 = 0として計算)

(注2) 総有利子負債額 = 借入人の連結の貸借対照表における「社債」、「借入金」、「リース債務」の合計

(注3) 純資産額 = 借入人の連結の貸借対照表における「資本合計」

(注4) 本号の抵触の有無の判定日は、決算月は各年度決算期の末日の属する月の4ヶ月後の月の末日とし、決算月以外は各四半期末日の属する月の翌々月末日とする。

(連結損益計算書関係)

1 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
建物及び構築物	1,590千円	- 千円
機械装置及び運搬具	4,286 "	4,752 "
計	5,877千円	4,752千円

2 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
建物及び構築物	55,949千円	27,762千円
機械装置及び運搬具	13,810 "	105 "
ソフトウェア	70 "	1,094 "
その他	479 "	3,010 "
計	70,309千円	31,972千円

3 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
機械装置及び運搬具	- 千円	497千円
土地	- "	32,458 "
その他	- "	119 "
計	- 千円	33,076千円

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

(千円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	19,259	71,636
組替調整額	-	-
税効果調整前	19,259	71,636
税効果額	6,384	24,016
その他有価証券評価差額金	12,874	47,619
為替換算調整勘定		
当期発生額	177	2,183
その他の包括利益合計	13,052	45,436

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

## 1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	14,232,500	-	-	14,232,500

## 2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	41,344	-	-	41,344

当連結会計年度首及び当連結会計年度末の自己株式数には、信託が保有する自社の株式が41,300株含まれております。

## 3 新株予約権等に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	2018年ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	2,537
	2019年ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	623
合計		-	-	-	-	-	3,161

なお上記ストック・オプションは権利行使期間の初日が到来しておりません。

## 4 配当に関する事項

## (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
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
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

(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) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	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
2020年6月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	483,903	34	2020年3月31日	2020年6月26日

(注) 2020年6月25日定時株主総会決議による配当金の総額には、役員向け業績連動型株式報酬制度の導入に伴い、当該制度に係る信託が保有する当社株式に対する配当金1,404千円が含まれております。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式（株）	14,232,500	-	-	14,232,500

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式（株）（注）1、2	41,344	48	-	41,392

（注）1．当連結会計年度首及び当連結会計年度末の自己株式数には、信託が保有する自社の株式が41,300株含まれております。

2．普通株式の自己株式の株式数の増加48株は、単元未満株式の買取請求によるものであります。

3 新株予約権等に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計 年度末残高 （千円）
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 （親会社）	2019年ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	1,559
	2020年ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	2,522
合計		-	-	-	-	-	4,082

なお上記ストック・オプションは権利行使期間の初日が到来していません。

4 配当に関する事項

(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
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
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

（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) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	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
2021年6月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,352,078	95	2021年3月31日	2021年6月28日

（注）2021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2021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3,923千円が含まれております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

- 1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
現金及び預金	14,126,543千円	30,299,544千円
流動資産その他(預け金)	10,857 "	40,292 "
投資その他の資産その他(定期預金)	- "	18,000 "
預入期間が3か月を超える定期預金	266,926 "	345,738 "
役員株式報酬信託銀行勘定貸(注)	11,577 "	12,520 "
現金及び現金同等物	13,858,896千円	29,999,578千円

(注) 役員向け業績連動型株式報酬信託に属するものです。

- 2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳  
 前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

資産及び負債の金額の重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

株式の取得により新たに東京ビッグハウス株式会社及びそ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したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに東京ビッグハウス株式会社の取得価額と東京ビッグハウス株式会社取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	1,239,374千円
固定資産	200,976
のれん	478,208
流動負債	1,023,417
固定負債	373,349
非支配株主持分	21,792
株式の取得価額	500,000
現金及び現金同等物	473,076
差引:取得による支出	26,923

また、当連結会計年度に株式の取得により新たに連結子会社となったその他の会社の資産及び負債の金額は、重要性が乏しいため記載を省略しております。

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

有形固定資産

主として、車両及びOA機器(「工具、器具及び備品」)であります。

無形固定資産

ソフトウェアであります。

(2) リース資産の減価償却の方法

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
1年内	119,540千円	119,540千円
1年超	288,889 "	169,349 "
合計	408,430千円	288,889千円

## (金融商品関係)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、仕入計画及び設備投資計画に照らして、必要な資金（主に銀行借入や社債発行）を調達しております。一時的な余資は主に流動性の高い金融資産で運用し、また、短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びに管理体制

完成工事未収入金、投資有価証券については、定期的の時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握し、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

営業債務である電子記録債務、工事未払金、未払法人税等については、そのほとんどが3ヶ月以内の支払期日であります。借入金、社債については主に仕入や設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、返済または償還日は決算日後概ね5年以内であります。これらは流動性リスクに晒されておりますが、当該リスクに関しては各部署からの報告に基づき財務課が適時に資金繰計画を作成・更新することにより管理しております。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（（注2）を参照ください。）。

前連結会計年度（2020年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	14,126,543	14,126,543	-
(2) 完成工事未収入金	500,175	500,175	-
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	188,389	188,389	-
資産計	14,815,108	14,815,108	-
(1) 電子記録債務	434,261	434,261	-
(2) 工事未払金	9,766,640	9,766,640	-
(3) 短期借入金	42,145,532	42,145,532	-
(4) 未払法人税等	1,047,770	1,047,770	-
(5) 社債（1年内償還予定の社債を含む）	659,700	659,753	53
(6) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）	12,719,424	12,849,611	130,186
負債計	66,773,329	66,903,570	130,240

当連結会計年度(2021年3月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	30,299,544	30,299,544	-
(2) 完成工事未収入金	332,298	332,298	-
(3) 投資有価証券 其他有価証券	244,497	244,497	-
資産計	30,876,339	30,876,339	-
(1) 電子記録債務	1,819,977	1,819,977	-
(2) 工事未払金	10,279,090	10,279,090	-
(3) 短期借入金	43,526,441	43,526,441	-
(4) 未払法人税等	3,437,923	3,437,923	-
(5) 社債(1年内償還予定の社債を含む)	3,567,300	3,567,300	-
(6) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	13,458,032	13,664,083	206,050
負債計	76,088,765	76,294,816	206,050

(注1) 金融商品の時価の算定方法及び有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 完成工事未収入金

これらはすべて短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

これらの時価については、取引所の価格によっており、債券は取引所の価格又は取引金融機関から提示された価格によっております。

負 債

(1) 電子記録債務、(2) 工事未払金、(3) 短期借入金、(4) 未払法人税等

これらはすべて短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(5) 社債、(6) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	2020年3月31日	2021年3月31日
非上場株式	254,339	50,557

上記有価証券は市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(3) 投資有価証券」には含めておりません。



(注3) 金銭債権の連結決算日後の償還予定額  
前連結会計年度(2020年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	14,126,543	-	-	-
完成工事未収入金	500,175	-	-	-

当連結会計年度(2021年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	30,299,544	-	-	-
完成工事未収入金	332,298	-	-	-

(注4) 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額  
前連結会計年度(2020年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	42,145,532	-	-	-	-	-
社債	147,400	218,800	145,800	92,800	29,900	25,000
長期借入金	6,978,669	2,460,910	1,378,849	709,115	396,520	795,359
合計	49,271,601	2,679,710	1,524,649	801,915	426,420	820,359

当連結会計年度(2021年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	43,526,441	-	-	-	-	-
社債	190,000	3,162,000	104,000	50,000	21,000	40,300
長期借入金	3,763,085	3,316,349	1,657,084	906,074	667,016	3,148,422
合計	47,479,527	6,478,349	1,761,084	956,074	688,016	3,188,722

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2020年3月31日)

重要性が乏しいため注記を省略しております。

当連結会計年度(2021年3月31日)

重要性が乏しいため注記を省略しております。

2. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

重要性が乏しいため注記を省略しております。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

重要性が乏しいため注記を省略しております。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
売上原価	1,122	1,930
販売費及び一般管理費	952	1,528

2. 権利不行使による失効により利益として計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
新株予約権戻入益	-	2,894

3. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	2019年ストック・オプション	2020年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社従業員 29名	当社従業員 82名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 3,600株	普通株式 13,400株
付与日	2019年7月30日	2020年7月31日
権利確定条件	権利確定日まで継続して勤務していること。	権利確定日まで継続して勤務していること。
対象勤務期間	自2019年7月1日 至2021年6月30日	自2020年7月1日 至2022年6月30日
権利行使期間	自2021年7月1日 至2024年6月30日	自2022年7月1日 至2025年6月30日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2021年3月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	2018年ストック・オプション	2019年ストック・オプション	2020年ストック・オプション
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	4,100	4,300	-
付与	-	-	13,400
失効	4,100	700	-
権利確定	-	-	-
未確定残	-	3,600	13,400
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	-	-	-
権利確定	-	-	-
権利行使	-	-	-
失効	-	-	-
未行使残	-	-	-

単価情報

	2019年ストック・オプション	2020年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	1,829	1,898
行使時平均株価 (円)	-	-
付与日における公正な評価単価 (円)	417	543

4. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与された2020年ストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

使用した評価技法                      ブラック・ショールズ式

主な基礎数値及び見積方法

	2020年ストック・オプション
株価変動性(注) 1	56.93%
予想残存期間(注) 2	3.5年
予想配当(注) 3	76円 / 株
無リスク利率(注) 4	0.12%

(注) 1. 2016年7月から2020年6月末までの株価実績に基づき算定しております。

2. 十分なデータの蓄積がなく、合理的な見積りが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。

3. 2020年3月期の配当実績によっております。

4. 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

5. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

## (税効果会計関係)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	75,005千円	120,014千円
未払事業税	65,949 "	210,875 "
棚卸資産の評価減	41,752 "	24,484 "
減損損失	158,338 "	216,190 "
資産除去債務	20,019 "	19,396 "
税務上の繰越欠損金	79,425 "	254,139 "
その他有価証券評価差額金	31,400 "	7,373 "
その他	33,767 "	79,347 "
繰延税金資産小計	505,658千円	931,823千円
評価性引当額	8,463 "	42,988 "
繰延税金資産合計	497,195千円	888,835千円
繰延税金負債		
合併受入時土地評価差額	21,765 "	21,765 "
資産除去債務に対応する除去費用	8,822 "	9,121 "
固定資産圧縮積立金	9,540 "	9,348 "
その他	1,666 "	10,022 "
繰延税金負債合計	41,794 "	50,258 "
繰延税金資産純額	455,401千円	838,576千円

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
法定実効税率	- %	29.92%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	- %	0.06%
受取配当金等永久に損金に算入されない項目	- %	0.34%
住民税均等割等	- %	0.27%
評価性引当額の増減	- %	0.34%
子会社との適用税率の差異	- %	2.20%
その他	- %	0.87%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	- %	31.58%

(注) 前連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

(東京ビッグハウス株式会社)

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 東京ビッグハウス株式会社  
 事業の内容 不動産業

(2) 企業結合を行った主な理由

事業の規模の拡大とシナジー効果による不動産事業の競争力を高めるため。

(3) 企業結合日

2020年4月1日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とした株式の取得

(5) 結合後企業の名称

東京ビッグハウス株式会社

(6) 取得した議決権比率

50.0%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社の株式取得により被取得企業の議決権の過半数を有したことによるものであります。

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2020年4月1日から2021年3月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	500,000千円
取得原価		500,000千円

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

デューデリジェンスに対する報酬・手数料等 3,900千円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

478,208千円

(2) 発生原因

主として東京ビッグハウス株式会社が分譲住宅事業を拡大することによる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。

(3) 償却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	1,239,374千円
固定資産	679,184 "
資産合計	1,918,559 "
流動負債	1,023,417 "
固定負債	373,349 "
負債合計	1,396,767 "

7. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

連結会計年度の開始日である4月1日をみなし取得日としているため、影響ありません。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、注記を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

重要性が乏しいため、注記を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は商品・サービス別の事業本部を置き、各事業本部は取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社は事業本部を基礎とした商品・サービス別セグメントから構成されており、「分譲住宅事業」、「注文住宅事業」、「中古住宅事業」を報告セグメントとしております。また、連結子会社である株式会社よかタウン、株式会社旭ハウジング、株式会社フレスコ、株式会社建新、東京ビッグハウス株式会社、ケイアイプレスト株式会社は単独の事業とし、報告セグメントとしております。なお、東京ビッグハウス株式会社、ケイアイプレスト株式会社は当連結会計年度より連結子会社となったため新たに報告セグメントに追加しております。この変更が前事業年度のセグメント情報に与える影響はありません。

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

「分譲住宅事業」は分譲住宅の販売や分譲住宅に係る追加工事などのサービスを提供しております。

「注文住宅事業」は注文住宅の販売や注文住宅に係る追加工事などのサービスを提供しております。

「中古住宅事業」は中古住宅の販売等を行っております。

「よかタウン事業」は福岡県で分譲住宅の販売及び注文住宅や土地の販売を主要な事業として行っております。

「旭ハウジング事業」は神奈川県で分譲住宅の販売及び土地の販売を主要な事業として行っております。

「フレスコ事業」は千葉県で分譲住宅の販売及び注文住宅や土地の販売を主要な事業として行っております。

「建新事業」は神奈川県で分譲住宅の販売及び注文住宅や土地の販売、土木造成工事を主要な事業として行っております。

「東京ビッグハウス事業」は関東で分譲住宅の販売及び注文住宅、中古住宅の販売などを主要な事業として行っております。

「ケイアイプレスト事業」は関東で分譲住宅の販売及び注文住宅などを主要な事業として行っております。

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報  
前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

	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	77,411,742	1,218,453	4,272,435	15,818,722	6,533,863	6,166,364
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	77,411,742	1,218,453	4,272,435	15,818,722	6,533,863	6,166,364
セグメント利益	6,855,045	254,437	86,437	1,039,802	238,034	215,092
セグメント資産	44,056,081	200,353	2,251,573	11,044,089	4,468,546	6,651,777
その他の項目						
減価償却費	18,857	5,502	374	48,190	5,168	29,493
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	9,133	-	1,912	356,735	4,740	53,795

(単位：千円)

	報告セグメント		その他 (注)1	調整額 (注)2	連結財務諸表計上額 (注)3
	建新事業	計			
売上高					
外部顧客への売上高	7,923,215	119,344,796	1,366,065	-	120,710,862
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	1,124,827	1,124,827	-
計	7,923,215	119,344,796	2,490,893	1,124,827	120,710,862
セグメント利益	221,319	8,910,169	326,186	2,810,672	6,425,684
セグメント資産	8,374,779	77,047,201	1,805,207	11,083,639	89,936,048
その他の項目					
減価償却費	68,581	176,168	41,883	118,938	336,989
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	23,069	449,387	12,880	103,447	565,715

(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. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 2,810,672千円には、セグメント間取引消去39,064千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 2,849,736千円が含まれております。全社費用は、主に各セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額は、各セグメントに帰属しない全社資産であります。

(3) その他の項目の調整額は、各セグメントに帰属しない全社費用及び全社資産の増加額であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

	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	101,348,847	1,245,894	1,825,503	20,248,766	8,480,651	7,271,421
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	215,558	-	-	-	-
計	101,348,847	1,461,453	1,825,503	20,248,766	8,480,651	7,271,421
セグメント利益又は損失（ ）	12,249,360	245,193	29,596	1,716,413	730,379	516,695
セグメント資産	46,828,213	387,804	696,730	12,738,667	5,021,055	7,173,344
その他の項目						
減価償却費	20,930	2,921	-	52,219	6,148	20,162
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	60,513	34,399	-	42,448	13,482	49,195

(単位：千円)

	報告セグメント				その他 (注)1	調整額 (注)2	連結財務諸表計上額 (注)3
	建新事業	東京ビッグハウス事業	ケイアイプレスト事業	計			
売上高							
外部顧客への売上高	11,268,780	2,096,705	198,736	153,985,307	1,768,003	-	155,753,311
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	215,558	1,126,509	1,342,067	-
計	11,268,780	2,096,705	198,736	154,200,866	2,894,512	1,342,067	155,753,311
セグメント利益又は損失（ ）	418,623	81,607	16,359	15,808,296	153,700	3,092,896	12,561,699
セグメント資産	8,578,095	2,545,321	848,422	84,817,655	2,470,395	22,839,022	110,127,073
その他の項目							
減価償却費	25,938	9,031	667	138,020	45,243	139,600	322,864
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	54,557	21,661	-	276,258	66,230	146,484	488,973

(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. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失（ ）の調整額 3,092,896千円には、セグメント間取引消去43,015千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 3,135,911千円が含まれております。全社費用は、主に各セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額は、各セグメントに帰属しない全社資産であります。

(3) その他の項目の調整額は、各セグメントに帰属しない全社費用及び全社資産の増加額であります。

3. セグメント利益又は損失（ ）は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。



【関連情報】

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産の金額が僅少のため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高は、ほとんどが一般顧客であり、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産の金額が僅少のため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高は、ほとんどが一般顧客であり、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、該当事項はありません。

## 【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

該当事項はありません。

## 【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

	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	建新事業	計
当期償却額	-	-	-	26,472	12,369	5,573	66,539	110,954
当期末残高	-	-	-	158,837	86,586	45,977	532,349	823,750

(単位：千円)

	その他	全社・消去	合計
当期償却額	2,537	-	113,492
当期末残高	21,933	-	845,683

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

	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	建新事業	東京ビッグ ハウス事業
当期償却額	-	-	-	26,472	12,369	5,573	60,447	47,820
当期末残高	-	-	-	132,364	74,217	40,404	471,901	430,387

(単位：千円)

	報告セグメント		その他	全社・消去	合計
	ケアイブ レスト事業	計			
当期償却額	547	153,231	4,048	-	157,280
当期末残高	21,363	1,170,638	60,280	-	1,230,918

## 【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者の取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

該当事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の重要な子会社の役員等

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
重要な子会社の役員	野島 幸司	-	-	子会社の役員	(0.15%)	債務被保証及び担保の受け入れ (注.2)	金融機関からの借入に対する債務被保証及び担保の受け入れ	60,864	-	-
重要な子会社の役員の近親者	子会社役員 中倉孝博の父	-	-	-	-	-	地代家賃の支払 (注.3)	13,927	前払家賃	1,171

(注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 金融機関の借入に対し債務保証及び担保の提供を受けております。なお、保証料の支払いは行っておりません。

3. 取引条件及び取引条件の決定方針

市場価格を勘案し価格を決定しております。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
重要な子会社の役員	野島 幸司	-	-	子会社の役員	(0.15%)	債務被保証及び担保の受け入れ (注.2)	金融機関からの借入に対する債務被保証及び担保の受け入れ	44,887	-	-
重要な子会社の役員	大口 隆弘	-	-	子会社の役員	-	債務被保証 (注.3)	金融機関からの借入に対する債務被保証	147,083	-	-
重要な子会社の役員の近親者	子会社役員 中倉孝博の父	-	-	-	-	-	地代家賃の支払 (注.4)	12,777	前払家賃	1,064
重要な子会社の役員	荒武 優樹	-	-	子会社の役員	-	-	建物の請負工事 (注.4)	31,515	-	-

(注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 金融機関の借入に対し債務保証及び担保の提供を受けております。なお、保証料の支払いは行っておりません。

3. 金融機関の借入に対し債務保証を受けております。なお、保証料の支払いは行っておりません。

4. 取引条件及び取引条件の決定方針

市場価格を勘案し価格を決定しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

## ( 1株当たり情報 )

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり純資産額	1,268.29円	1,728.44円
1株当たり当期純利益金額	252.60円	536.69円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	-円	536.56円

(注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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、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株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額の算定において、自己株式として取り扱っております。なお1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額の算定において自己株式として控除した当該株式の期中平均株式数は、前連結会計年度、当連結会計年度ともに41,300株であります。

3. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	3,584,748	7,616,253
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当期純利益(千円)	3,584,748	7,616,253
普通株式の期中平均株式数(株)	14,191,156	14,191,125
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	第1回新株予約権 41個 (普通株式 4,100株) 第2回新株予約権 43個 (普通株式 4,300株)	該当事項はありません

4. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度末 (2020年3月31日)	当連結会計年度末 (2021年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	19,848,424	29,218,829
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	1,849,800	4,690,260
(うち新株予約権(千円))	(3,161)	(4,082)
(うち非支配株主持分(千円))	(1,846,639)	(4,686,178)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	17,998,623	24,528,568
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	14,191,156	14,191,108

## ( 重要な後発事象 )

該当事項はありません。

## 【連結附属明細表】

## 【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
ケイアイスター 不動産(株)	第18回無担保社債 (株式会社足利銀行保証付、適格機関投資家限定) (注)1	2013年 12月27日	9,600	- (-)	1.01	無担保	2020年 12月27日
"	第19回無担保社債 (社債間限定同順位特約付、適格機関投資家限定) (注)1	2020年 10月23日	-	3,000,000 (-)	1.30	無担保	2022年 10月21日
(株)よかタウン	第1回無担保社債 (株式会社西日本シティ銀行保証付、適格機関投資家限定)(注)1	2019年 9月26日	180,000	100,000 (40,000)	0.45	無担保	2024年 9月26日
(株)フレスコ	第3回無担保社債 (株式会社みずほ銀行保証付、適格機関投資家限定) (注)1	2017年 6月30日	40,000	8,000 (16,000)	0.10	無担保	2022年 6月30日
"	第4回無担保社債 (株式会社千葉銀行保証付、適格機関投資家限定)(注)1	2018年 3月30日	60,000	20,000 (20,000)	0.36	無担保	2023年 3月30日
"	第5回無担保社債 (株式会社京葉銀行保証付、適格機関投資家限定)(注)1	2018年 6月25日	35,000	15,000 (10,000)	0.30	無担保	2023年 6月23日
"	第6回無担保社債 (株式会社千葉興業銀行保証付、適格機関投資家限定)(注)1	2018年 6月28日	70,000	30,000 (20,000)	0.70	無担保	2023年 6月28日
(株)建新	第1回無担保社債 (横浜銀行・神奈川県信用保証協会協同保証付、分譲譲渡制限特約付) (注)1	2016年 9月29日	51,000	23,000 (14,000)	0.30	無担保	2023年 9月29日
"	第2回無担保社債 (横浜銀行・神奈川県信用保証協会協同保証付、分譲譲渡制限特約付) (注)1	2017年 9月27日	65,000	37,000 (14,000)	0.39	無担保	2024年 9月27日

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
㈱建新	第4回無担保社債 (横浜銀行・神奈川県信用保証協会 共同保証付、分割譲渡制限特約付) (注)1	2019年 9月30日	65,100	45,500 (9,800)	0.52	無担保	2026年 9月30日
"	第3回無担保社債 (きらぼし銀行保証付及び適格機関 投資家限定) (注)1	2018年 9月28日	49,000	- (15,000)	0.80	無担保	2021年 9月28日
"	第5回無担保社債 (横浜銀行・神奈川県信用保証協会 共同保証付、分割譲渡制限特約付) (注)1	2021年 2月25日	-	68,800 (11,200)	0.49	無担保	2028年 2月25日
ホーム建創㈱	第1回無担保社債 (りそな銀行・神奈川県信用保証協会 協同保証付、分割譲渡制限特約付) (注)1	2018年 9月25日	35,000	15,000 (10,000)	0.49	無担保	2023年 9月25日
東京ビッグハウス㈱	第1回無担保社債 (注)1	2018年 4月10日	-	15,000 (10,000)	0.44	無担保	2023年 4月10日
合計			659,700	3,377,300 (190,000)			

(注)1. 「当期末残高」欄の上段は1年超償却予定の金額、( )内は1年内償還予定の金額であります。

2. 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
190,000	3,162,000	104,000	50,000	21,000

## 【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	42,145,532	43,526,441	1.0	-
1年内返済予定の長期借入金	6,978,669	3,763,085	1.1	-
1年内返済予定のリース債務	55,450	54,803	-	-
長期借入金(1年内返済予定のものを除く。)	5,740,755	9,694,947	1.2	2022年4月1日～ 2036年6月20日
リース債務(1年内返済予定のものを除く。)	151,832	99,928	-	2022年4月1日～ 2024年6月30日
合計	55,072,239	57,139,206		

(注) 1. 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。なお、リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、「平均利率」を記載しておりません。

2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額の総額

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	3,316,349	1,657,084	906,074	667,016
リース債務	51,137	48,420	370	-

## 【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

## (2)【その他】

## 当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	28,129,175	65,990,803	109,803,934	155,753,311
税金等調整前四半期(当期)純利益金額 (千円)	922,280	3,699,256	8,044,114	12,503,649
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益金額 (千円)	565,686	2,209,327	4,861,800	7,616,253
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	39.86	155.68	342.59	536.69

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	39.86	115.82	186.91	194.09



## 2【財務諸表等】

## (1)【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	8,446,585	20,122,988
売掛金	4,677,558	4,194,212
完成工事未収入金	32,586	325,341
販売用不動産	1,169,003,380	1,155,519,976
仕掛販売用不動産	1,21,009,978	1,22,689,038
未成工事支出金	150,465	686,230
貯蔵品	1,054	435
前渡金	819,707	867,030
前払費用	130,386	206,181
関係会社貸付金	576,000	318,000
未収消費税等	134,821	420,271
関係会社預け金	5,016,842	5,895,501
その他	4,472,032	4,676,428
貸倒引当金	5,431	24,431
流動資産合計	53,752,968	67,736,935
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,698,304	1,663,465
構築物	19,223	15,427
車両運搬具	469	6,877
工具、器具及び備品	29,227	32,102
土地	1,957,228	1,957,228
リース資産	12,026	5,516
建設仮勘定	-	11,215
有形固定資産合計	1,716,480	1,691,833
無形固定資産		
ソフトウェア	87,868	411,849
ソフトウェア仮勘定	262,059	2,049
リース資産	194,050	145,630
その他	3,017	3,017
無形固定資産合計	546,996	562,547
投資その他の資産		
投資有価証券	261,511	59,243
出資金	8,000	8,000
関係会社株式	2,724,733	3,567,199
長期前払費用	10,225	23,648
繰延税金資産	254,143	400,181
その他	232,518	255,053
投資その他の資産合計	3,491,131	4,313,326
固定資産合計	5,754,609	6,567,708
資産合計	59,507,575	74,304,643

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
電子記録債務	434,261	1,819,977
工事未払金	5,667,444	6,102,127
短期借入金	1, 2 28,648,372	1, 2 30,538,040
1年内償還予定の社債	9,600	-
1年内返済予定の長期借入金	1 3,374,074	1 1,545,149
リース債務	55,450	53,047
未払金	4 246,506	4 416,706
未払費用	456,280	641,126
未払法人税等	691,255	2,150,940
未成工事受入金	261,742	521,634
預り金	31,894	100,224
賞与引当金	128,285	185,300
関係会社預り金	187,722	338,957
その他	4 128,707	4 116,526
<b>流動負債合計</b>	<b>40,321,598</b>	<b>44,529,757</b>
<b>固定負債</b>		
社債	-	3,000,000
長期借入金	1 2,188,869	1 2,847,540
関係会社長期借入金	-	2,000,000
リース債務	151,832	98,784
資産除去債務	64,241	59,192
その他	4 61,455	4 83,225
<b>固定負債合計</b>	<b>2,466,398</b>	<b>8,088,743</b>
<b>負債合計</b>	<b>42,787,997</b>	<b>52,618,500</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	821,050	821,050
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	734,050	734,050
その他資本剰余金	993,785	993,785
<b>資本剰余金合計</b>	<b>1,727,835</b>	<b>1,727,835</b>
<b>利益剰余金</b>		
利益準備金	21,750	21,750
<b>その他利益剰余金</b>		
繰越利益剰余金	14,231,515	19,196,166
<b>利益剰余金合計</b>	<b>14,253,265</b>	<b>19,217,916</b>
自己株式	77,428	77,519
<b>株主資本合計</b>	<b>16,724,722</b>	<b>21,689,282</b>
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	8,303	7,221
<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>8,303</b>	<b>7,221</b>
新株予約権	3,161	4,082
<b>純資産合計</b>	<b>16,719,580</b>	<b>21,686,142</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>59,507,575</b>	<b>74,304,643</b>

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
売上高	1 74,525,672	1 91,982,254
売上原価	1 64,529,226	1 76,448,136
売上総利益	9,996,445	15,534,118
販売費及び一般管理費		
販売手数料	1 1,923,260	1 2,347,549
広告宣伝費	267,786	414,161
給料及び手当	1,007,902	1,198,126
賞与引当金繰入額	54,731	77,458
減価償却費	144,520	161,298
その他	1 2,195,715	1 2,766,138
販売費及び一般管理費合計	5,593,916	6,964,734
営業利益	4,402,529	8,569,383
営業外収益		
受取利息	1 67,897	1 90,342
受取配当金	113,090	145,708
不動産取得税還付金	214,857	304,181
解約手付金収入	9,030	20,623
その他	1 63,265	1 141,798
営業外収益合計	468,141	702,654
営業外費用		
支払利息	1 314,643	1 372,485
社債利息	223	19,500
支払手数料	37,848	75,013
その他	272	0
営業外費用合計	352,988	466,999
経常利益	4,517,682	8,805,039
特別損失		
固定資産除却損	68,436	27,234
投資有価証券評価損	352,843	203,811
特別損失合計	421,280	231,046
税引前当期純利益	4,096,402	8,573,992
法人税、住民税及び事業税	1,306,189	2,645,712
法人税等調整額	128,066	146,500
法人税等合計	1,178,122	2,499,211
当期純利益	2,918,279	6,074,780

## 【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)		当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
材料費	1	45,143,529	68.3	51,491,881	67.0
労務費		2,142,017	3.3	2,261,142	2.9
経費	2	2,104,471	3.2	2,329,328	3.0
外注費		16,625,820	25.2	20,807,672	27.1
当期総製造費用		66,015,839	100.0	76,890,025	100.0
販売用不動産期首棚卸高		17,388,490		16,900,380	
仕掛販売用不動産期首棚卸高		18,741,526		21,009,978	
未成工事支出金期首棚卸高		130,104		150,465	
合計		102,275,960		114,950,850	
販売用不動産期末棚卸高		16,900,380		15,551,976	
仕掛販売用不動産期末棚卸高		21,009,978		22,689,038	
未成工事支出金期末棚卸高		150,465		686,230	
差引計		64,215,136		76,023,604	
貸貸原価		24,536		22,571	
原材料売上原価		289,553		401,960	
売上原価		64,529,226		76,448,136	

## 原価計算の方法

原価計算の方法は個別原価計算によっております。

(注) 1 材料費には、建材等の仕入れに加え、用地の仕入高及び中古住宅の仕入高を含めております。

2 主な内訳は、次のとおりであります。

項目	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)
検査保証料	435,386	351,519
租税公課	559,896	703,791
報酬手数料	311,933	338,679

## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			利益剰余金 合計		
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他 利益剰余金	繰越利益 剰余金			
当期首残高	821,050	734,050	993,785	1,727,835	21,750	12,508,762	12,530,512	77,428	15,001,969	
当期変動額										
剰余金の配当						1,195,526	1,195,526		1,195,526	
当期純利益						2,918,279	2,918,279		2,918,279	
株主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)										
当期変動額合計	-	-	-	-	-	1,722,752	1,722,752	-	1,722,752	
当期末残高	821,050	734,050	993,785	1,727,835	21,750	14,231,515	14,253,265	77,428	16,724,722	

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他 有価証券評 価差額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	6,746	6,746	1,086	14,996,310
当期変動額				
剰余金の配当				1,195,526
当期純利益				2,918,279
株主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	1,557	1,557	2,074	517
当期変動額合計	1,557	1,557	2,074	1,723,270
当期末残高	8,303	8,303	3,161	16,719,580

当事業年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他 利益剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計		
当期首残高	821,050	734,050	993,785	1,727,835	21,750	14,231,515	14,253,265	77,428	16,724,722
当期変動額									
剰余金の配当						1,110,129	1,110,129		1,110,129
当期純利益						6,074,780	6,074,780		6,074,780
自己株式の取得								91	91
株主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)									
当期変動額合計	-	-	-	-	-	4,964,651	4,964,651	91	4,964,559
当期末残高	821,050	734,050	993,785	1,727,835	21,750	19,196,166	19,217,916	77,519	21,689,282

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他 有価証券評 価差額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	8,303	8,303	3,161	16,719,580
当期変動額				
剰余金の配当				1,110,129
当期純利益				6,074,780
自己株式の取得				91
株主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	1,081	1,081	921	2,003
当期変動額合計	1,081	1,081	921	4,966,562
当期末残高	7,221	7,221	4,082	21,686,142

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式  
移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券  
時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金  
個別法による原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。

貯蔵品

最終仕入原価法による原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。

2 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法(ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)及び2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については定額法)を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3～50年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

3 引当金の計上基準

(1) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度に見合う分を計上しております。

(2) 貸倒引当金

債権の貸倒等による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収不能額を算定しております。

4 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は当事業年度の費用として処理しております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。

(重要な会計上の見積り)

会計上の見積りにより当事業年度に係る財務諸表にその額を計上した科目であって、翌事業年度に係る財務諸表に重要な影響を及ぼす可能性があるのは、次のとおりです。

販売用不動産の評価

(1) 当事業年度に係る財務諸表に計上した額

販売用不動産 15,551,976 千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積内容に関する情報

当該注記については、連結財務諸表「注記事項（重要な会計上の見積り）」に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。

(表示方法の変更)

当該注記については、連結財務諸表「注記事項（表示方法の変更）」に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。

(追加情報)

当該注記については、連結財務諸表「注記事項（追加情報）」に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。



(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
販売用不動産	452,701千円	855,242千円
仕掛販売用不動産	1,316,856 "	2,034,213 "
建物	510,597 "	47,769 "
土地	934,508 "	387,604 "
計	3,214,664千円	3,324,829千円

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
短期借入金	1,242,300千円	1,672,350千円
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金 を含む)	220,135 "	504,417 "
計	1,462,435千円	2,176,767千円

なお、前事業年度については上記以外の短期借入金3,857,930千円が、担保留保となっております。  
 また、当事業年度については上記以外の短期借入金3,036,730千円が、担保留保となっております。

2 当社は運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行27行(前事業年度は24行)と当座貸越契約を締結しております。

事業年度末における当座貸越契約に係る借入金未実行残高等は次のとおりであります。

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
当座貸越極度額	40,331,500千円	52,337,800千円
借入実行残高	28,690,652 "	28,338,210 "
差引額	11,640,847千円	23,999,590千円

3 保証債務

子会社の金融機関からの借入に対し、以下の債務保証を行っております。

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
株式会社旭ハウジング	2,727,480千円	2,474,018千円
株式会社建新	1,000,000 "	1,045,951 "
B R エステート株式会社	62,576 "	64,755 "
計	3,790,056千円	3,584,724千円

4 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
短期金銭債権	248,831千円	620,058千円
短期金銭債務	119,760 "	88,193 "
長期金銭債務	10,000 "	10,000 "

## (損益計算書関係)

## 1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業取引による取引高	1,529,052千円	2,772,445千円
営業取引以外の取引による取引高	109,385 "	293,021 "

## (有価証券関係)

子会社株式は、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められるため、子会社株式の時価を記載しておりません。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式の貸借対照表計上額は次のとおりです。

(単位：千円)

区分	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
子会社株式	2,724,733	3,567,199
計	2,724,733	3,567,199

## (税効果会計関係)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	38,382千円	55,441千円
未払事業税	38,776 "	113,022 "
棚卸資産の評価減	18,258 "	10,818 "
減損損失	134,205 "	181,580 "
資産除去債務	19,221 "	17,710 "
その他	28,773 "	45,605 "
繰延税金資産合計	277,617千円	424,179千円
繰延税金負債		
合併受入時土地評価差額	15,207千円	15,207千円
資産除去債務に対応する除去費用	8,260 "	8,766 "
その他	6 "	24 "
繰延税金負債合計	23,474千円	23,997千円
繰延税金資産純額	254,143千円	400,181千円

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主な項目別の内訳

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 【附属明細表】

## 【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	698,304	51,151	35,917	50,074	663,465	582,770
	構築物	19,223	-	1,036	2,759	15,427	56,487
	車両運搬具	469	8,342	105	1,829	6,877	4,063
	工具、器具及び備品	29,227	25,879	2,673	20,330	32,102	82,956
	土地	957,228	-	-	-	957,228	-
	リース資産	12,026	-	-	6,509	5,516	66,727
	建設仮勘定	-	11,215	-	-	11,215	-
	計	1,716,480	96,589	39,732	81,503	1,691,833	793,006
無形固定資産	ソフトウェア	87,868	368,982	663	44,338	411,849	
	ソフトウェア仮勘定	262,059	71,515	331,525	-	2,049	
	リース資産	194,050	-	-	48,420	145,630	
	その他	3,017	-	-	-	3,017	
	計	546,996	440,497	332,188	92,758	562,547	

## 【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	5,431	19,000	-	24,431
賞与引当金	128,285	185,300	128,285	185,300

## (2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

## (3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日、3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	-
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告により行う。但し、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、東京都において発行する日本経済新聞に掲載する方法により行う。
株主に対する特典	毎年9月30日現在の当社株主名簿に記載又は記録された1単元(100株)以上を保有する株主に対し、保有株式数に応じ以下の通りクオカードを贈呈いたします。 保有株式数 100株から500株未満 1,000円分 保有株式数 500株以上 3,000円分

(注) 定款の規定により、単元未満株式を有する株主は、その有する単元未満株式について、以下の権利以外の権利を行使することができません。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社には親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第30期（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日） 2020年6月26日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2020年6月26日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第31期第1四半期（自 2020年4月1日 至 2020年6月30日） 2020年8月13日関東財務局長に提出。

第31期第2四半期（自 2020年7月1日 至 2020年9月30日） 2020年11月12日関東財務局長に提出。

第31期第3四半期（自 2020年10月1日 至 2020年12月31日） 2021年2月12日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）の規定に基づく臨時報告書を、2020年6月26日関東財務局長に提出。

金融商品取引法第24条の5第4項並びに企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第6号の2の規定に基づく臨時報告書を、2021年3月16日関東財務局長に提出。

(5) 臨時報告書の訂正報告書

2021年3月16日提出の臨時報告書に係る訂正報告書を、2021年3月18日関東財務局長に提出。

## 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。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2021年6月25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

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「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連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ケイアイスター不動産株式会社及び連結子会社の2021年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

分譲住宅事業等に関する販売用不動産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応

<p>ケイアイスター不動産株式会社の当連結会計年度の連結貸借対照表において、販売用不動産28,583,777千円が計上されており、連結総資産の26.0%を占めている。このうち、主たる事業である「分譲住宅事業」及び「よかタウン事業」に含まれる分譲住宅販売（以下「分譲住宅事業等」という。）に関する販売用不動産の評価に係る事項は、長期間の滞留や収益性が低下している販売用不動産に関連する。</p> <p>これらの販売用不動産の評価に関して、【注記事項】（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、販売価格等に基づき算定された正味売却価額が取得原価を下回る場合には棚卸評価損を計上している。</p> <p>会社は在庫回転期間を重視し販売用不動産の在庫滞留リスクの回避を図っているものの、竣工から売上までの期間が長期化し、収益性の低下により評価損が発生する可能性がある。</p> <p>このため、販売用不動産が滞留する場合には販売促進のため、市況や社内規程に基づき竣工から経過日数等に応じた値引が実施されているが、景気動向や金利動向、不動産市況の悪化、競合激化による価格競争等の外部要因、不動産関連税制や不動産及び金融関連の法制度・政策の変化等に大きく影響を受ける。このような外部要因等を前提に販売用不動産の評価損を算定することは、将来の住宅販売市況等についての経営者の予測や期待において主観的な判断を伴うものである。</p> <p>以上から、当監査法人は、分譲住宅事業等に関する販売用不動産の評価の合理性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、分譲住宅事業等に関する販売用不動産の評価の合理性を検討するため、主として以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <p>社内規程に基づき物件の販売価格の変更が適切に行われていること、変更後の販売価格が基幹システムに適切に反映され、また、会社の経営方針に従って適切に評価減の計算が行われていることに関して、内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。</p> <p>(2) 正味売却価額の見積りの合理性の評価</p> <p>個々の販売用不動産の正味売却価額の見積りについて、以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 過年度の棚卸資産の評価に関する見積りと実績額について適切的な検討を実施し、過年度の見積りの妥当性について検討した。</li> <li>・ 住宅着工棟数、販売価格、住宅ローン金利に関する統計データを用いた推移分析、競合他社との業績推移比較分析、また、不動産関連税制等に関する改正の内容を確認し、外部要因等による見積りの前提条件の変動について検討した。</li> <li>・ 販売用不動産の各物件について竣工からの経過期間、販売までの経過期間に関する資料の正確性を検討した。また、各物件の当初決定価格から現在の販売価格の差となる値引率を確認し、当期の販売用不動産に対する評価損の計上漏れがないことを検討した。</li> <li>・ 長期滞留した物件として大幅な販売価格の見直しを行った物件の有無を取締役会資料の閲覧、経理財務本部長への質問によって検討した。</li> </ul>
---	--

#### 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企業会計の基準に準拠して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。

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企業会計の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。

#### 連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において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連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手



した監査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。

- ・ 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企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見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、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

#### < 内部統制監査 >

##### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、ケイアイスター不動産株式会社の2021年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、ケイアイスター不動産株式会社が2021年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

##### 監査意見の根拠

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

##### 内部統制報告書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、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

##### 内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見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財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見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、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の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. 上記は監査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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2021年6月25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

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「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日までの第31期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ケイアイスター不動産株式会社の2021年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

分譲住宅事業に関する販売用不動産の評価

ケイアイスター不動産株式会社の当事業年度の貸借対照表において、販売用不動産15,551,976千円が計上されており、総資産の20.9%を占めている。このうち、主たる事業である分譲住宅事業に関する販売用不動産の評価に係る事項は、長期間の滞留や収益性が低下している販売用不動産に関連する。

これらの販売用不動産の評価に関して、【注記事項】（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、販売価格等に基づき算定された正味売却価額が取得原価を下回る場合には棚卸評価損を計上している。

当該事項について、監査上の主要な検討事項の内容、決定理由及び監査上の対応については、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（分譲住宅事業等に関する販売用不動産の評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

#### 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企業会計の基準に準拠して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。

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企業会計の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。

#### 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・ 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企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

#### 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. 上記は監査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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。