

【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】	2023年6月26日
【事業年度】	第33期（自 2022年4月1日 至 2023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 埴 圭二
【本店の所在の場所】	埼玉県本庄市西富田762番地1
【電話番号】	0495-27-2525（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役常務執行役員CFO 阿部 和彦
【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】	取締役常務執行役員CFO 阿部 和彦
【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29期	第30期	第31期	第32期	第33期
決算年月	2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月
売上高 (千円)	103,118,889	120,710,862	155,753,311	184,388,059	241,879,410
経常利益 (千円)	5,769,143	6,317,322	12,781,626	23,203,891	18,467,839
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	3,461,076	3,584,748	7,616,253	14,746,079	11,845,842
包括利益 (千円)	3,837,356	4,082,787	8,600,918	15,958,468	12,666,794
純資産額 (千円)	17,079,583	19,848,424	29,218,829	49,037,822	56,528,325
総資産額 (千円)	81,416,570	89,936,048	110,127,073	163,240,761	199,461,283
1株当たり純資産額 (円)	1,100.60	1,268.29	1,728.44	2,783.70	3,234.79
1株当たり当期純利益 (円)	243.88	252.60	536.69	976.49	750.77
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	536.56	975.80	750.42
自己資本比率 (%)	19.2	20.0	22.3	27.0	25.6
自己資本利益率 (%)	24.0	21.3	35.8	43.0	24.9
株価収益率 (倍)	6.8	4.5	7.5	5.3	5.5
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	709,742	2,411,982	12,008,718	20,706,190	16,394,501
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	309,659	680,324	348,916	3,109,309	2,476,235
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	5,242,984	3,236,846	4,480,879	36,556,276	22,388,536
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	13,714,356	13,858,896	29,999,578	42,740,355	46,258,156
従業員数 (名)	1,006	1,253	1,665	1,769	2,067
〔外、平均臨時雇用者数〕	〔160〕	〔199〕	〔244〕	〔214〕	〔171〕

- (注) 1. 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。
2. 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。
3. 第29期、第30期、第31期及び第32期は役員向け業績連動型株式報酬制度を、第33期より役員向け業績連動型株式報酬制度及び従業員向け株式給付信託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。
4. 「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)等を第32期の期首から適用しており、第32期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっておりますが、これによる影響はありません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
決算年月	2019年 3月	2020年 3月	2021年 3月	2022年 3月	2023年 3月
売上高 (千円)	74,048,531	74,525,672	91,982,254	108,800,776	143,453,512
経常利益 (千円)	4,257,287	4,517,682	8,805,039	14,533,138	11,562,863
当期純利益 (千円)	2,954,614	2,918,279	6,074,780	10,571,060	8,269,189
資本金 (千円)	821,050	821,050	821,050	4,810,052	4,815,525
発行済株式総数 (株)	14,232,500	14,232,500	14,232,500	15,857,200	15,861,700
純資産額 (千円)	14,996,310	16,719,580	21,686,142	37,016,369	40,415,581
総資産額 (千円)	56,007,940	59,507,575	74,304,643	118,786,435	147,150,636
1株当たり純資産額 (円)	1,056.65	1,177.94	1,527.86	2,339.68	2,563.73
1株当たり配当額 (円)	84	76	139	265	230
(1株当たり中間配当額)	(42)	(42)	(44)	(115)	(140)
1株当たり当期純利益 (円)	208.20	205.64	428.06	700.02	524.08
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	427.96	699.53	523.84
自己資本比率 (%)	26.8	28.1	29.2	31.2	27.5
自己資本利益率 (%)	21.0	18.4	31.6	36.0	21.4
株価収益率 (倍)	8.0	5.5	9.4	7.5	7.9
配当性向 (%)	40.3	37.0	32.5	37.9	43.9
従業員数 (名)	451	530	695	884	1,109
[外、平均臨時雇用者数]	[83]	[86]	[101]	[104]	[81]
株主総利回り (%)	65.2	47.9	161.4	217.3	184.0
(比較指標：日経225) (%)	(98.8)	(88.2)	(136.0)	(129.7)	(130.7)
最高株価 (円)	3,020	2,195	4,500	9,320	5,900
最低株価 (円)	1,457	1,033	1,009	3,460	4,005

(注) 1. 最高株価及び最低株価は、2022年4月4日より東京証券取引所プライム市場におけるものであり、それ以前については東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

2. 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。

3. 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。

4. 第29期、第30期、第31期及び第32期は役員向け業績連動型株式報酬制度を、第33期より役員向け業績連動型株式報酬制度及び従業員向け株式給付信託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。

5. 「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)等を第32期の期首から適用しており、第32期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっておりますが、これによる影響はありません。

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（2022年1月にケイアイネットリアルティ1st株式会社が、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、ケイアイネットリアルティ4th株式会社と合併し、商号をケイアイネットリアルティ株式会社に变更、2023年4月にケイアイネットリアルティ株式会社がケイアイホームハウス株式会社へ商号変更）
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
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
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K Sキャリア株式会社を設立
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（2022年11月に、Casa robotics株式会社がIKI株式会社に、DRC TECH Holdings株式会社がCasa robotics株式会社に商号変更）
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所の市場第一部からプライム市場に移行
2023年4月	株式会社エルハウジングの株式を取得し子会社化

3【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社21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」、福岡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「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」、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」、埼玉県を中心に分譲住宅販売等を行っている「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、多くの都府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) 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。

(4) 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。

(5) 建新事業

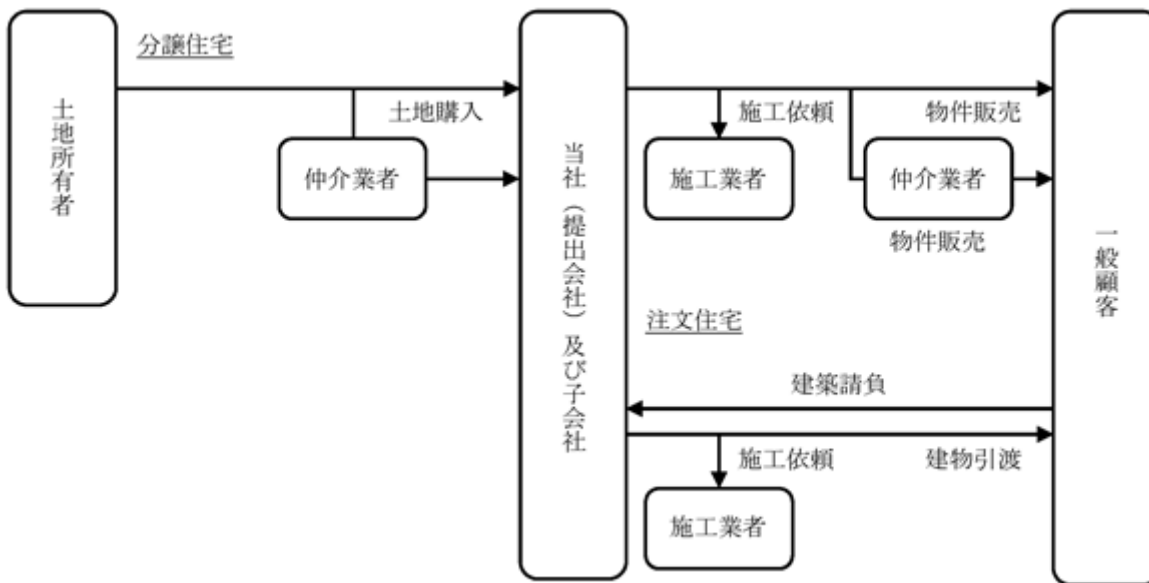
子会社である株式会社建新は、分譲住宅販売、注文住宅販売、土地販売、土木造成工事などの事業を神奈川県を中心に行っており、同事業を単独のセグメントとしております。

(6) ケイアイプレスト事業

子会社であるケイアイプレスト株式会社は、分譲住宅販売などの事業を埼玉県で行っており、同事業を単独のセグメントとしております。

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)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 PMENT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
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	100.0	役員の兼任2名
ケイアイネットリアル ティ株式会社	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	100.0	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	100.0	役員の兼任2名
株式会社建新	神奈川県横須賀市	90,000	建新事業	72.4	役員の兼任1名
K S キャリア株式会社	東京都中央区	20,000	その他	100.0	役員の兼任1名
ケイアイプレスト株式会 社	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 資金援助
KI-STAR REAL ESTATE AUSTRALIA PTY LTD	豪州ニューサウス ウェールズ州	806	その他	100.0	役員の兼任1名
その他8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. ケイアイネットリアルティ株式会社は、2023年4月1日付でケイアイホームハウス株式会社に社名変更して
おります。

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	30,838,309千円
	経常利益	1,607,384 "
	当期純利益	1,059,659 "
	純資産額	5,255,407 "
	総資産額	21,062,215 "

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2023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	1,128	(58)
注文住宅事業	44	(2)
よかタウン事業	213	(43)
旭ハウジング事業	72	(4)
建新事業	151	(11)
ケイアイプレスト事業	11	(3)
その他	164	(21)
全社(共通)	284	(29)
合計	2,067	(171)

- (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298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あります。

(2) 提出会社の状況

2023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)
1,109 (81)	31.9	3.9	4,561

セグメントの名称	従業員数(名)	
分譲住宅事業	825	(52)
全社(共通)	284	(29)
合計	1,109	(81)

- (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225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りませんが、労使関係は円満に推移しております。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異
提出会社

管理職に占める女性労働者の割合(%) (注)1.	男性労働者の育児休業取得率(%) (注)2.	当事業年度				補足説明
		労働者の男女の賃金の差異(%) (注)1.				
		全労働者	うち正規雇用労働者 (管理職)	うち正規雇用労働者 (一般)	うち臨時雇用者	
7.1	15.6	64.4	100.0	81.8	87.0	(注)3.

(注)1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

3. 「労働者の男女の賃金の差異」について、賃金制度・体系において性別による差異はありません。男女の賃金の差異は主に臨時雇用者において勤務時間が短いパートタイムの女性労働者が多いことによるものです。

連結子会社

名称	管理職に占める女性労働者の割合(%) (注)1.	補足説明
ケアイプランニング株式会社	0.0	-
株式会社よかタウン	10.0	-
株式会社建新	8.0	-

(注)1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

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】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題は、以下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、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くらしの創造」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、私たちに關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應し、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、月々の住宅ローン返済額が家賃以下となるような価格設定を行い購買動機を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、事業規模を活かした購買(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、2023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。

経営上の目標及び指標の達成状況

当社グループは、経営上の目標として分譲住宅のシェア拡大を主軸としております。具体的には分譲事業における新規エリアへの進出、既存営業エリアの深耕を図ってまいります。

またDX(デジタル・トランスフォーメーション)の活用による経営効率の向上を掲げております。情報技術(ミツカルプロなど)の活用により業務効率の向上を行い生産性の向上を図ることで、住宅マーケットが沈滞する状態にあっても柔軟に対応し利益の最適化を図ってまいります。

当該目標達成の指標は、売上高の対前年比での増加としております。なお指標については、上場以来8期連続で達成しております。

優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

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、多くの都府県で、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、未出店地域への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、不動産業者向けの注文住宅及び規格型ひら屋注文住宅の受注拡大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的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」、「ZutPLUS」、「KEIAI TERRACE」等、注文住宅については規格型注文住宅「はなまるハウス」、不動産業者向け注文住宅「フィットプロ」、規格型注文ひら屋住宅「IKI」等様々なタイプの住宅を開発してまいりました。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、新商品の開発に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、より精緻な棚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及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、リスク管理体制並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、経営理念及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【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、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当社グループが判断したものであります。

(1) ガバナンス

当社グループは、気候変動を含むサステナビリティ課題への取組みを全社的に推進するため、サステナビリティ委員会を設置しています。サステナビリティ委員会は代表取締役社長を委員長とし、取締役及び執行役員により構成されます。

本委員会では、サステナビリティに関連するリスク及び機会の評価、方針及び計画の策定等を行い、具体的な取組みの実行については、サステナビリティ推進室を中心として活動しています。取組みの進捗状況は、四半期毎にサステナビリティ委員会において報告・審議されるとともに、その結果は取締役会に報告されます。

(2) 戦略

当社グループでは、サステナビリティに関連するリスク及び機会が事業戦略及び財務計画に与える影響を評価するため、分譲住宅事業（分譲住宅販売を行う全ての事業セグメントを含む）を対象としてシナリオ分析等のリスク評価を行っています。

影響度評価の結果、識別した重要なリスクについては、いずれも対応計画を策定・実行しているか、または短期的に対応可能であるものと評価しており、事業戦略の見直しが必要なものはないと判断しています。

企業価値の向上に向けた人材の多様性の確保を含む採用や育成の方針については、性別・国籍・中途採用等の属性に関わらず、能力や実績に応じた管理職登用を継続して行っております。特に女性管理職については、女性管理職比率15%を目標として、女性の活躍を推進しています。

(3) リスク管理

当社グループでは、気候変動に関連するリスク及び機会の評価については、TCFDの提言に基づき実施しています。気候関連リスク及び機会の選別はサステナビリティ推進室が中心となって当社グループの各部署を対象に実施し、サステナビリティ委員会において影響度を評価しています。また、その結果はリスク管理委員会に共有するとともに取締役会に報告されます。

気候関連以外の事業活動に関わるリスク管理については、リスクの早期発見と継続的な対応を行うべく、リスク管理委員会を設置しています。リスクの選別はリスク管理事務局が中心となって当社グループの各部署を対象に実施し、リスク管理委員会において影響度を評価しています。リスク管理委員会は、気候変動を含む全てのリスク評価結果に基づき、リスク軽減・移転・受入・制御を一体として検討し、取締役会へ報告するとともに、具体的な取組みは経営会議を通じて実行されます。

(4) 指標及び目標

当社グループでは、気候変動課題に関する取組みについては、次の指標を用いて評価しております。

GHG排出量の削減については、今後、対象範囲をScope3へ拡大し、その削減に向けた取組みを進めてまいります。

指標	目標
GHG排出量（Scope1,2）	2030年度までに2022年度比で46%削減 2050年度までにカーボンネットゼロ

また、当社グループでは、上記「(2) 戦略」において記載した、人材の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針について、次の指標を用いております。当該指標に関する目標及び実績は、次のとおりであります。

指標	目標	実績（当連結会計年度）
管理職に占める女性労働者の割合	2024年度までに15%以上	8.7%

3【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して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率の上昇等、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、多くの都府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ます。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57.0%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。また、一部の借入金には財務制限条項が付されており、財務制限条項に抵触した場合は期限の利益を喪失いたします。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。なお、財務制限条項の内容は、「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 (連結貸借対照表関係)」に記載のとおりです。

(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、販売価格の下落や棚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の計上は、主に引渡基準によって行われるため、引渡時期により売上高に偏りが生じることとなります。一般的に住宅の引渡しは、当社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、2022年3月期及び2023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。

2022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）	43,261,242	48,226,724	91,487,966	44,624,363	48,275,729	92,900,092	184,388,059
売上高比率（％）	23.5	26.1	49.6	24.2	26.2	50.4	100.0

2023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）	50,035,310	53,417,449	103,452,760	56,757,041	81,669,608	138,426,649	241,879,410
売上高比率（％）	20.7	22.1	42.8	23.5	33.7	57.2	100.0

(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浸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	2021年 8月	2021年 6月	2022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 (4)第10320号	国土交通大臣免許 (6)第5508号	国土交通大臣免許 (般 - 4) 第22480号
有効期限	2026年 4月19日	2026年 8月 8日	2026年 6月27日	2027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、多くの都府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、2023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いため、業績に与える影響は軽微であると考えております。

4【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、長く続いたコロナ禍からの社会経済活動の正常化を背景に、ゆるやかな持ち直しが進んだものの、続く円安や物価高、終わらないロシアウクライナ戦争や国外の金融不安等、多くの懸念材料により先行きへの不透明感が続きました。

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感染症拡大の影響による持家志向への急激な高まりは落ち着いたものの、住宅税制優遇制度の継続や省エネ住宅への補助金制度等が追い風となり、需要は堅調に推移いたしました。一方、世界的なインフレ等による部材の価格高騰や調達難により、建築コストの高騰が続いております。

このような経営環境の下当社グループは、「豊かで楽しく快適な暮らしの創造」を経営理念に掲げ、「すべての人に持ち家を」というビジョンのもと、主力事業である分譲住宅事業の成長戦略に注力を行い「高品質だけど低価格なデザイン住宅」の提供及び、新規エリアへの進出や既存営業エリアの深耕によるシェア拡大並びにコスト削減に努めてまいりました。

また、DX（デジタル・トランスフォーメーション）の活用による経営効率の向上を掲げ、情報技術（ミツカルプロなど）の積極的な活用により、建築コストが高騰する中で業務上のロスや発生コストを削減し、業務効率の向上及び生産性の向上を図ることで、利益の最適化を図ってまいりました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は、前連結会計年度と比較し57,491,351千円(31.2%)増加の241,879,410千円となり過去最高となりましたが、営業利益は、積極的な販売促進を行ったことなどにより前連結会計年度と比較し4,469,944千円(18.9%)減少の19,189,419千円となりました。経常利益は、営業外費用が368,034千円増加したことなどにより、前連結会計年度と比較し4,736,051千円(20.4%)減少の18,467,839千円となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は、前連結会計年度と比較し2,900,237千円(19.7%)減少の11,845,842千円となりました。

セグメント別の経営成績は、以下のとおりであります。

なお、従来「東京ビッグハウス事業」として記載していた報告セグメントについては、前連結会計年度に当社の所有する東京ビッグハウス株式会社の株式の一部を売却したことにより、同社を連結の範囲から除外したため、なくなりました。

a. 分譲住宅事業

分譲住宅事業につきましては、新規エリアへの進出及び既存営業エリアの深耕により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での「高品質だけど低価格なデザイン住宅」の提供及び、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1,187棟増加の4,791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40,837,180千円増加の165,212,634千円となりました。セグメント利益は、積極的な販売促進を行ったことを主因に前連結会計年度と比較し3,478,966千円減少の17,198,020千円となりました。

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」及び、規格型平屋注文住宅「I K I」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76棟増加の266棟となり、当事業の売上高は、前連結会計年度と比較し1,464,968千円増加の4,770,911千円、セグメント利益は、規格型平屋注文住宅「I K I」の受注拡大に伴い販売費及び一般管理費が先行して発生しているものの、45,596千円増加の156,086千円となりました。

c. 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180棟増加の1,078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26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5,372,538千円増加の30,838,309千円、セグメント利益は1,113,383千円減少の1,563,105千円となりました。

d. 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85棟増加の357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3,560,548千円増加の15,166,402千円、セグメント利益は前連結会計年度と比較し141,374千円減少の1,711,177千円となりました。

e. 建新事業

同社は、神奈川県を中心に分譲住宅販売、注文住宅販売、土地販売及び土木造成工事を主要な事業として行っております。特に造成工事においては、高低差の大きな土地における開発造成実績を多数有しております。また、今後分譲住宅の強化を推進してまいります。

以上の結果、分譲住宅販売棟数は前連結会計年度と比較して154棟増加の443棟(土地販売含む)、注文住宅販売棟数は分譲住宅の強化に注力しているため前連結会計年度と比較して11棟減少の98棟となり、当事業の売上高は前連結会計年度と比較し6,654,568千円増加の21,413,647千円、セグメント利益は前連結会計年度と比較し147,151千円増加の1,288,417千円となりました。

f. ケイアイプレスト事業

同社は、埼玉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て66棟増加の98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1,285,945千円増加の2,523,568千円、セグメント利益は前連結会計年度と比較し51,754千円増加の147,590千円となりました。

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36,220,522千円増加し199,461,283千円となりました。増加の主な内容は、販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金の合計である棚卸資産が29,083,777千円増加したこと、現金及び預金が4,812,187千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28,730,020千円増加し142,932,958千円となりました。増加の主な内容は、土地仕入資金の調達のため、短期借入金、1年内返済予定の長期借入金、長期借入金が合わせて27,623,431千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7,490,502千円増加し56,528,325千円となりました。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11,845,842千円増加したものの、配当により4,599,025千円減少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、前連結会計年度末と比較し3,517,801千円増加の46,258,156千円となりました。

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使用した資金は、前連結会計年度と比較し4,311,689千円減少の16,394,501千円となりました。

使用した資金減少の主な要因は、棚卸資産の増減額で使用した資金が15,527,952千円減少したものの、税金等調整前当期純利益が4,722,903千円減少し、法人税等の支払額が3,590,649千円増加したことなどによるものであります。

(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633,074千円減少の2,476,235千円となりました。

使用した資金減少の主な要因は、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出が1,797,181千円減少したこと、定期預金の預け入れによる支出が1,262,694千円増加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14,167,740千円減少の22,388,536千円となりました。

減少の主な要因は、長期借入金での調達額が純額で8,669,569千円減少したこと、株式の発行による収入が7,920,234千円減少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

	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
自己資本比率	22.3%	27.0%	25.6%
時価ベースの自己資本比率	52.0%	51.2%	33.0%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	5.0倍	- 倍	- 倍
インタレスト・カバレッジ・レシオ	15.8倍	- 倍	- 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

- 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。
- 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す。
- 2022年3月期及び2023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	153,974,613	+32.4
注文住宅事業	3,017,262	+18.0
よかタウン事業	33,832,987	+21.9
旭ハウジング事業	15,826,267	+29.5
建新事業	21,908,472	+85.4
ケアイプレスト事業	3,161,324	+207.0
合計	231,720,927	+35.0

(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. 金額は、販売価格によっております。

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	159,909,868	+24.0	16,090,215	24.8
注文住宅事業	3,525,969	18.1	2,840,138	7.4
よかタウン事業	30,141,257	+18.8	3,214,833	17.8
旭ハウジング事業	15,336,388	+31.5	1,858,113	+10.1
建新事業	20,488,546	+28.2	1,813,589	33.8
ケアイプレスト事業	2,304,494	+80.2	85,904	71.8
合計	231,706,525	+23.6	25,902,794	21.7

(注) セグメント間取引については、相殺消去しております。

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	165,212,634	+32.8
注文住宅事業	3,751,736	+54.4
よかタウン事業	30,838,309	+21.1
旭ハウジング事業	15,166,402	+30.7
建新事業	21,413,647	+45.1
ケアイプレスト事業	2,523,568	+103.9
その他	2,973,112	+6.8
合計	241,879,410	+31.2

(注) セグメント間取引については、相殺消去しております。

(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影響により、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。2023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57,491,351千円(31.2%)増、経常利益4,736,051千円(20.4%)減、親会社株主に帰属する当期純利益2,900,237千円(19.7%)減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 3 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必要となります。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EBITDA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。棚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)での調度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40,837,180千円(32.8%)増、セグメント利益は、3,478,966千円(16.8%)減となりました。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」及び規格型ひら屋注文住宅「IKI」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1,464,968千円(44.3%)増、セグメント利益は45,596千円(41.3%)増となりました。規格型ひら屋注文住宅「IKI」の受注拡大に伴い販売費及び一般管理費が先行して発生しているもののセグメント利益は増加しており、計画通りであると分析しております。

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5,372,538千円（21.1%）増、セグメント利益は1,113,383千円（41.6%）減となりました。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3,560,548千円（30.7%）増、セグメント利益は141,374千円（7.6%）減となりました。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。

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6,654,568千円（45.1%）増、セグメント利益は147,151千円（12.9%）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。

ケイアイプレスト事業

当事業は、埼玉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1,285,945千円（103.9%）増、セグメント利益は51,754千円（54.0%）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。

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。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【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615,584千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

2023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	219,018	9,579	168,390 (4,224)	53,504	41,373	491,866	203
社宅 (埼玉県本庄市)	全社	その他	29,581	-	40,594 (700)	-	-	70,176	-
賃貸物件 (埼玉県本庄市 他)	その他	賃貸用	132,346	-	37,409 (1,708)	-	-	169,756	-
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	78,737	0	132,170 (3,221)	-	78	210,985	-

(注) 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品であります。

(2) 国内子会社

2023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 クラウド及び株 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	557,732	11,229	449,626 (7,474)	-	1,852	1,020,441	250
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	36,593	2,941	143,246 (585)	-	1,593	184,375	76
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	284,747	18,113	856,453 (1,284)	366	17,301	1,176,981	159
ケアイプレ スト株式会社	本社事務所他 (埼玉県蓮田 市他)	ケアイプレ スト	本社・営 業所他	11,767	0	- (-)	-	222	11,990	14

(注) 1. 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。

2. 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7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	898	30,097
株式会社建新横浜店他 事業所6ヶ所 (神奈川県横浜市港西区他)	建新	支店他建物・土地	585	19,340
ケアイプレスト株式会社 本社及び営業所1ヶ所(埼玉県蓮 田市他)	ケアイプレスト	本社他建物・土地	154	2,503

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設

会社名 事業所名	所在地	セグメン トの名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達 方法	着手及び完了予定年月		完成後の 増加能力
				総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了	
当社東京 本社	東京都中 央区	その他	本社機能	400,000	93,500	自己資金	2023. 3	2023. 7	-

(注) 完成後の増加能力については、計数的把握が困難であるため、記載を省略しております。

(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) (2023年3月31日)	提出日現在発行数 (株) (2023年6月26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	15,861,700	15,861,800	東京証券取引所 プライム市場	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	15,861,700	15,861,800	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2023年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(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	2021年6月25日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社従業員 13 [12]	当社従業員 52	当社従業員 93
新株予約権の数(個)	15 [14]	83	125
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 1,500 [1,400] 新株予約権 1個につき100株(注)1	普通株式 8,300 新株予約権 1個につき100株(注)1	普通株式 12,500 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	548,100 (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	自 2023年7月1日 至 2026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	発行価格 5,481 資本組入額 2,741
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(2023年3月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2023年5月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

- (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、当社は必要と認められ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、当社は必要と認められ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後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。

【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)
2021年4月8日(注)1	12,800	14,245,300	26,752	847,802	26,752	760,802
2021年9月7日(注)2	1,400,000	15,645,300	3,443,580	4,291,382	3,443,580	4,204,382
2021年9月28日(注)3	210,000	15,855,300	516,537	4,807,919	516,537	4,720,919
2021年7月1日～ 2022年3月31日(注)4	1,900	15,857,200	2,133	4,810,052	2,133	4,723,052
2022年4月1日～ 2023年3月31日(注)4	4,500	15,861,700	5,472	4,815,525	5,472	4,728,525

- (注) 1. 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、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。
2. 有償一般募集(公募による新株式発行)による増加であります。
発行価格 5,131円
発行価額 4,919.40円
資本組入額 2,459.70円
3. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)による増加であります。
発行価格 4,919.40円
資本組入額 2,459.70円
割当先 大和証券株式会社
4. 新株予約権の行使による増加であります。
5. 2023年4月1日から2023年5月31日までの間に、新株予約権行使により、発行済株式が100株、資本金及び資本準備金がそれぞれ112千円増加しております。

(5) 【所有者別状況】

2023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)	-	21	29	156	109	21	11,568	11,904	-
所有株式数(単元)	-	29,641	3,460	36,639	18,928	36	69,167	157,871	74,600
所有株式数の割合(%)	-	18.78	2.19	23.21	11.99	0.02	43.81	100.00	-

- (注) 1. 自己株式178株は、「個人その他」に1単元、「単元未満株式の状況」に78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及び従業員向け株式給付信託制度に係る信託が保有する当社株式は、「金融機関」に1,047単元含まれております。

(6)【大株主の状況】

2023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(%)
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	21.59
埴 圭二	埼玉県本庄市	3,180	20.05
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	1,383	8.72
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	765	4.82
JP MORGAN CHASE BANK 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 JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南2丁目15-1 品川インターシティA棟)	324	2.04
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NY 10286, U.S.A (東京都港区港南2丁目15-1 品川インターシティA棟)	323	2.04
株式会社足利銀行	栃木県宇都宮市桜4丁目1-25	206	1.29
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都港区港南2丁目15-1 品川インターシティA棟)	183	1.15
ケイアイスター不動産従業員持株会	埼玉県本庄市西富田762-1	142	0.89
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	0.80
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	0.80
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	0.80
計	-	10,316	64.99

(注) 1. 所有株式数の割合は、自己株式(178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。

日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 1,383千株

株式会社日本カストディ銀行(信託口) 659千株

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104,700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. 2022年5月17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、アライアンス・バーンスタイン・エル・ピーが2022年5月13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2023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 (%)
アライアンス・バーンスタイン・エル・ピー	501 Commerce Street, Nashville, TN 37203, U.S.A	893	5.64

5. 2022年7月25日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書 1において、アセットマネジメントOne株式会社が2022年7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2023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	803	5.06

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023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)	(自己保有株式) 普通株式 100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 15,787,000	157,870	-
単元未満株式	普通株式 74,600	-	-
発行済株式総数	15,861,700	-	-
総株主の議決権	-	157,870	-

(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」及び「従業員向け株式給付信託」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104,700株及び議決権の数1,047個が含まれております。

2. 「単元未満株式」には、自己株式78株が含まれております。

【自己株式等】

2023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(%)
(自己保有株式) ケイアイスター不動産 株式会社	埼玉県本庄市西富田762番地1	100	-	100	0.00
計	-	100	-	100	0.00

(注) 1. 上記のほか、単元未満の自己株式78株を保有しております。

2. 「役員向け業績連動型株式報酬」及び「従業員向け株式給付信託」制度の信託口が保有する当社株式104,700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)

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。）

(従業員向け株式給付信託制度)

従業員向け株式給付信託制度の概要

当社グループは、従業員を対象としたインセンティブ・プランの一環として、中長期的な業績の向上及び企業価値の増大への貢献意識を高めることを目的として、従業員向け株式給付信託制度を導入しております。

本制度は、当社が金銭を拠出することにより設定する信託が当社株式を取得し、あらかじめ当社取締役会で定めた株式給付規程に基づき、一定の受益者要件を満たした当社及び当社グループ会社の従業員に対して当社株式を給付する株式給付制度です。

対象となる従業員に取得させる予定の株式の総数

63,400株

なお、2022年8月15日時点で買い付けは終了しております。

当該従業員向け株式給付信託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

当社及び当社グループ会社の従業員

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	45	197
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式には、2023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、「役員向け業績連動型株式報酬制度」及び「従業員向け株式給付信託制度」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	178	-	178	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2023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、「役員向け業績連動型株式報酬制度」及び「従業員向け株式給付信託制度」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)
2022年11月10日 取締役会決議	2,220,465	140
2023年6月26日 定時株主総会決議	1,427,536	90

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

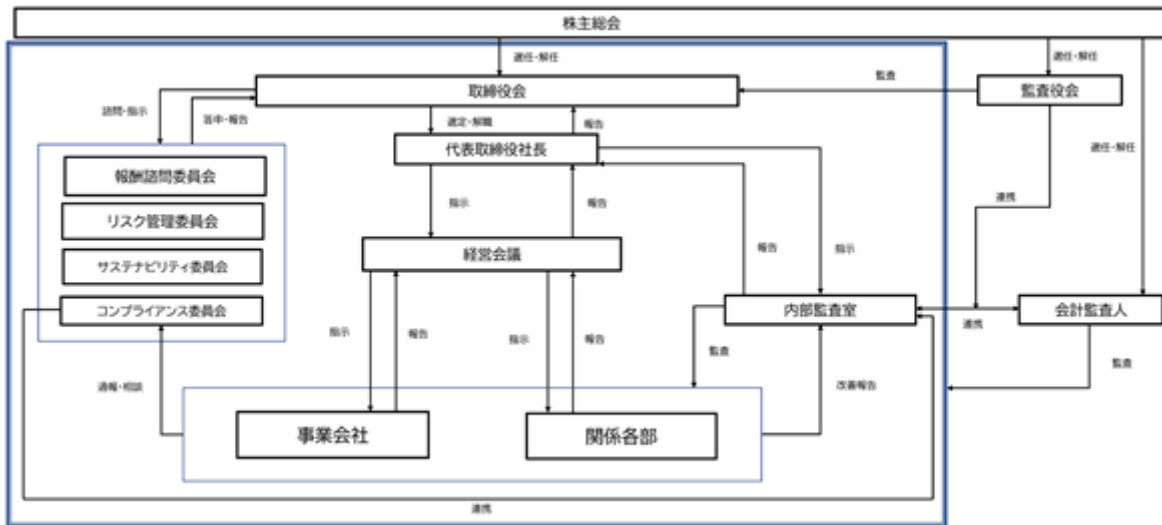
(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

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・ガバナンスの強化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、監査役会設置会社を選択しています。その理由として、社外取締役を含む取締役会が、重要事項の決定及び業務執行状況を監督するとともに、取締役会から独立した監査役及び社外監査役が、内部監査室と連携して業務執行を監査する体制が、ガバナンスの強化を重要課題とする当社において最適な体制であると判断しているためです。当社の企業統治体制図は、次のとおりであります。



(取締役会)

取締役会は、代表取締役社長塙圭二を議長とする取締役10名(うち社外取締役4名)で構成されております。構成員の氏名等につきましては「(2) 役員の状況」に記載のとおりです。取締役会は、毎月の定時取締役会のほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営の基本方針その他重要事項を決定するとともに、業務執行の状況を監督しております。また、監査役は取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べるほか、職務執行状況の聴取を行う等、業務執行を監査しております。

当事業年度における活動状況は次のとおりです。

地位	氏名	出席状況
代表取締役	塙 圭 二	100% (18回/18回)
取締役	瀧 口 裕 一	100% (18回/18回)
取締役	浅 見 匡 紀	100% (18回/18回)
取締役	松 倉 誠	100% (18回/18回)
取締役	園 部 守	100% (18回/18回)
取締役	土 屋 陽 一	100% (18回/18回)
取締役	真 杉 恵 美	100% (18回/18回)
取締役	阿 部 和 彦	100% (18回/18回)
社外取締役	松 沢 博	100% (18回/18回)
社外取締役	花 井 健	94% (17回/18回)
社外取締役	江 黒 早 耶 香	100% (14回/14回)
常勤監査役	塚 己 代 志	100% (18回/18回)
社外監査役	塚 越 通 永	100% (18回/18回)
社外監査役	佐 藤 晋 治	100% (18回/18回)

(注) 江黒早耶香氏については、2022年6月27日開催の第32期定時株主総会において新たに取締役に選任されましたので、就任後に開催された取締役会の出席状況を記載しております。

なお、当事業年度における主な検討事項は、サステナビリティ、従業員向け株式給付信託の導入、資金調達、M & Aに関する事項等であります。

(監査役会)

監査役会は、監査役4名(うち社外監査役3名)で構成されております。構成員の氏名等につきましては「(2) 役員の状況」に記載のとおりです。監査役は、監査役会で定めた監査の方針、監査計画等に従い、取締役の職務執行の監査を行っています。

当事業年度における活動の詳細に関しては、「(3) 監査の状況」に記載のとおりです。

(内部監査室)

内部監査室は、内部監査を担当する社長直属の部署として設置しており、専任の人員は1名です。内部監査の結果は、被監査部門長へ報告した上で、社長に報告しています。また、業務の改善に向けた具体的な助言や勧告を行うほか、内部監査室・監査役・会計監査人と相互に連携し、監査を行っております。

(コンプライアンス委員会)

コンプライアンス委員会は、取締役常務執行役員CBO瀧口裕一氏を委員長とし、委員長が指名する役職員で構成されており、内部監査室と連携して法令及び規程の遵守に関する周知・指導、コンプライアンス違反の調査、再発防止策の審議を行っています。当委員会で審議された内容は、必要に応じて取締役会に報告されます。

(リスク管理委員会)

リスク管理委員会は、代表取締役社長埜圭二を委員長とし、取締役及び執行役員により構成されております。当委員会は、当社グループにおけるリスクの早期発見と継続的な対応を行うことを目的として、四半期毎に開催しています。

リスクの選別はリスク管理事務局が中心となって当社グループの各部署を対象に実施し、リスク管理委員会において影響度を評価しています。リスク管理委員会は、気候変動を含む全てのリスク評価結果に基づき、リスク軽減・移転・受入・制御を一体として検討し、取締役会へ報告するとともに、具体的な取組みは経営会議を通じて実行されます。

(サステナビリティ委員会)

サステナビリティ委員会は、当社グループにおける気候変動を含むサステナビリティ課題への取り組みを全社的に推進することを目的として設置しています。

権限及び構成員については「第2 事業の状況 2. サステナビリティに関する考え方及び取組(1)ガバナンス」に記載のとおりです。

(報酬諮問委員会)

報酬諮問委員会は、取締役会の諮問機関として取締役及び執行役員の報酬等に関し、方針及び手続の客観性・透明性を確保することを目的として、2023年6月に設置いたしました。当委員会は、過半数を社外取締役で構成し、取締役及び執行役員の報酬等に係る基本方針や報酬額について、取締役会の諮問を受けて審議を行い、その結果を取締役に答申します。

(賞罰委員会)

賞罰委員会は、賞すべき者、罰すべき者を審議または調査の上、代表取締役に意見具申を行う目的で設置されております。当該委員会は、取締役常務執行役員CBO瀧口裕一氏を委員長とし、取締役常務執行役員Co-CSO浅見匡紀氏、取締役常務執行役員Co-CSO松倉誠氏、取締役常務執行役員CCO真杉恵美、内部監査室を中心として構成されます。

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するとともに、起こりうるリスクを早期に発見し継続的なリスク対応を行うため、「リスク管理委員会」を設置しております。

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、「リスク管理委員会」にて調査・検討を行い、迅速かつ適切に対応できる体制を整えております。

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 11名 女性 3名 (役員のうち女性の比率 21.4%)

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	埴 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	3,180,700
取締役 常務執行役員CBO 人材開発およびグループ会社 管掌	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 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) 2020年3月 K S キャリア株式会社代表取締役就任(現任) 2021年6月 当社取締役専務執行役員就任 2022年6月 当社取締役上席執行役員CBO就任 2022年6月 ケイアイネットリアルティ株式会社(現ケイアイホームハウス株式会社)代表取締役就任(現任) 2023年4月 株式会社エルハウジング取締役(現任) 2023年6月 当社常務執行役員CBO 人材開発およびグループ会社管掌 就任(現任)	(注)3	36,000
取締役 常務執行役員Co-CSO K I S 戸建分譲事業管掌	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) 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) 2021年6月 当社取締役常務執行役員K I S 戸建分譲事業部長就任 2022年6月 当社取締役上席執行役員Co-CSO K I S 戸建分譲事業部長就任 2023年6月 当社取締役常務執行役員Co-CSO K I S 戸建分譲事業管掌 就任(現任)	(注)3	18,500

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Co-CSO ファーストドア分譲事業管掌	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) 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 2018年4月 ケイアイネットリアルティ株式会社 (旧ケイアイネットリアルティ1st 株式会社)取締役就任 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 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 2021年6月 当社取締役常務執行役員ファースト ドア分譲事業部長就任 2022年6月 当社取締役上席執行役員Co-CSO ファーストドア分譲事業部長就任 2023年6月 当社取締役常務執行役員Co-CSO ファーストドア分譲事業管掌 就任(現任)	(注)3	22,000
取締役 常務執行役員CCO 広報IRおよび戦略開発管掌	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 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 2021年1月 株式会社プレスト・ホーム(現ケイ アイプレスト株式会社)取締役就任 (現任) 2021年3月 DRC TECH Holdings株式会社(現 Casa robotics株式会社)取締役就 任(現任) 2021年6月 当社取締役執行役員戦略開発本部長 就任 2023年6月 当社取締役常務執行役員CCO 広報IRおよび戦略開発管掌 就任(現任)	(注)3	26,400

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CFO コーポレート経営管掌	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 RPA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 2020年9月 当社顧問 2021年6月 当社社外取締役就任 2022年6月 当社取締役就任 2023年6月 当社取締役常務執行役員CFOコーポレート経営管掌就任(現任)	(注)3	5,800
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FAB取締役就任 2018年10月 松沢合同会社代表社員(現任)	(注)3	100
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 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	-
役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)

取締役	酒井 弘行	1957年2月25日	<p>1980年10月 白鳥栄一公認会計士事務所（ア－サーアンダーセン）入所</p> <p>1985年4月 坪井公認会計士共同事務所入所（同事務所はその後、朝日監査法人に加入、さらに名称変更を経て現在のおずさ監査法人に至る）</p> <p>2015年7月 あずさ監査法人の中国事業本部長、IT監査本部長、東京事務所 第3事業部長、専務理事、東京事務所長等を経験したのち、あずさ監査法人理事長並びにKPMG Japan, CEO</p> <p>2019年6月 KPMG Japan, CEO/あずさ監査法人退任</p> <p>2020年1月 酒井・柿沼・遠藤・金子事務所（その後、名称変更により、酒井&パートナーズ）代表就任（現任）</p> <p>2021年7月 農林中央金庫監事就任（現任）</p> <p>2022年3月 株式会社Doctorbook 社外取締役（監査等委員）就任（現任）</p> <p>2023年4月 株式会社メディアハウスホールディングス非常勤監査役就任（現任）</p> <p>2023年6月 当社社外取締役就任（現任）</p>	(注) 3	-
取締役	金子 恵美	1978年2月27日	<p>2000年4月 株式会社新潟放送入社</p> <p>2007年4月 新潟市議会議員選挙当選</p> <p>2010年7月 新潟県議会議員選挙当選</p> <p>2012年12月 第46回衆議院議員総選挙当選</p> <p>2014年12月 第47回衆議院議員総選挙当選</p> <p>2016年8月 総務大臣政務官（IT行政、郵政担当）就任</p> <p>2023年6月 当社社外取締役就任（現任）</p>	(注) 3	-
監査役 (常勤)	堤 己代志	1953年1月10日	<p>1976年4月 株式会社足利銀行入行</p> <p>2004年7月 株式会社セキチュー入社</p> <p>2013年3月 群馬県商工会議所連合会入会</p> <p>2014年3月 当社入社</p> <p>2014年6月 当社監査役就任（現任）</p>	(注) 4	-
監査役	廣岡 健司	1974年6月5日	<p>2000年4月 弁護士登録（東京第二弁護士会）</p> <p>2005年1月 ニューヨーク州弁護士登録</p> <p>2015年4月 アンダーソン毛利友常法律事務所パートナー（現任）</p> <p>2015年4月 成蹊大学法科大学院非常勤講師（企業法展開特殊講義）</p> <p>2023年6月 当社社外監査役就任（現任）</p>	(注) 4	-
監査役	垣内 美都里	1965年5月11日	<p>1988年4月 日産自動車株式会社入社</p> <p>2014年7月 株式会社ぐるなび入社</p> <p>2014年12月 株式会社ぐるなび執行役員就任</p> <p>2015年6月 株式会社ぐるなび取締役執行役員就任</p> <p>2018年5月 株式会社ぐるなび取締役上席執行役員就任</p> <p>2019年8月 デロイトトーマツコンサルティング合同会社ディレクター・執行役員就任</p> <p>2021年4月 エリクソン・ジャパン株式会社コンプライアンスオフィサー就任（現任）</p> <p>2023年6月 当社社外監査役就任（現任）</p>	(注) 4	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	江副 弘隆	1960年11月2日	1983年4月 株式会社埼玉銀行（現埼玉りそな銀行）入行 1999年7月 株式会社あさひ銀行（現埼玉りそな銀行）南越谷支店長就任 2002年3月 株式会社あさひ銀行（現埼玉りそな銀行）企画部次長就任 2002年9月 株式会社あさひ銀行（現埼玉りそな銀行）埼玉りそな開設準備室次長就任 2005年6月 株式会社あさひ銀行（現埼玉りそな銀行）人材サービス部長就任 2006年6月 株式会社りそな銀行人材サービス室長就任 2007年6月 株式会社りそな銀行執行役員人材サービス室長就任 2007年10月 株式会社りそな銀行執行役員人材サービス部長就任 2009年6月 株式会社りそな銀行常務執行役員人材サービス部担当兼人材育成部担当就任 2012年4月 株式会社埼玉りそな銀行取締役兼常務執行役員内部監査部担当就任 2015年4月 株式会社りそな銀行常勤監査役就任 2017年11月 株式会社関西みらいフィナンシャルグループ社外取締役就任 2019年6月 公益財団法人埼玉県公園緑地協会理事長就任（現任） 2019年6月 首都圏リース株式会社社外監査役就任（現任） 2019年12月 明和グラビア株式会社非常勤監査役就任（現任） 2023年6月 当社社外監査役就任（現任）	(注) 4	-
計					3,289,500

(注) 1. 取締役花井健、松沢博、酒井弘行、金子恵美は、社外取締役であります。

2. 監査役廣岡健司、垣内美都里、江副弘隆は、社外監査役であります。

3. 任期は、2023年6月26日開催の定時株主総会終結の時から選任後1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、2023年6月26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4名であり、各取締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。

当社の社外監査役は3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。

社外取締役花井健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。

社外取締役酒井弘行は独立性の基準を満たしているとともに、経営及び会計に関する豊富な経験と知見を有しており、この経験を活かして業務執行に対する監督強化を図っていただくことを期待し、選任しております。

社外取締役金子恵美は独立性の基準を満たしているとともに、衆議院議員時代に主に福祉、IT、子育て支援、女性活躍を政策テーマとしており、この知見を活かし、取締役会において社内取締役とは違った立場から有益な意見を期待し、選任しております。

社外監査役廣岡健司は独立性の基準を満たしているとともに、法務・財務・会計に関する高度の知見と豊富な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。

社外監査役垣内美都里は独立性の基準を満たしているとともに、法務・コンプライアンス・ガバナンスに関する高度の知見と豊富な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。

社外監査役江副弘隆は独立性の基準を満たしているとともに、財務・会計・人事に関する高度の知見と豊富な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3名を含む4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江副弘隆氏は、財務・会計に関する相当程度の知見と豊富な経験を有しております。社外取締役廣岡健司氏は、弁護士の資格を取得しており、法務・財務・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15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	15	15
塚越 通永	15	15
佐藤 晋治	15	15

(注) 塚越通永氏及び佐藤晋治氏は2023年6月26日開催の第33回定時株主総会終結の時をもって、任期満了により退任しております。

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1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。

監査結果は内部監査報告会を開催し、社長と関係役員に文書で報告されており、被監査部署に対しては改善を要する事項についてフォロー監査を実施することにより内部監査の実効性を担保しております。

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

10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 酒井 博康

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6名、会計士試験合格者等2名、その他7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	51,000	2,800	47,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	51,000	2,800	47,000	-

(前連結会計年度)

当社における非監査業務の内容は、公募増資に係るコンフォートレター作成業務であります。

(当連結会計年度)

当社における非監査業務の内容は、該当事項はありません。

また、連結子会社における非監査業務の内容は、該当事項はありません。

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	-	3,110	-	7,111
連結子会社	-	-	-	1,081
計	-	3,110	-	8,192

(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、税務申告業務及び国際税務に関するアドバイザリー業務等であります。

また、連結子会社における非監査業務の内容は、税務申告業務であります。

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。上記の委任を受けた代表取締役は、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、2022年6月27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受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、代表取締役である塙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。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。

なお、当事業年度の支給はありません。

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	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役を除く。)	221,350	221,350	-	-	8
監査役 (社外監査役を除く。)	6,000	6,000	-	-	1
社外役員	28,500	28,500	-	-	5

役員ごと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に検証いたします。

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	4	242,606
非上場株式以外の株式	2	388,903

(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	1	0
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、業務提携等の概要、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)	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)	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	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
	10,993	8,686	8,686	8,686		
株式会社Robot Home	1,710,000	1,710,000	1,710,000	1,710,000	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当社のデジタル化推進等の進捗により確認しております。	有
	377,910	364,230	364,230	364,230		

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	414	3	433

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	15	-	111

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(2022年4月1日から2023年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2022年4月1日から2023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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	43,043,330	2 47,855,517
完成工事未収入金	578,815	93,365
販売用不動産	2 30,473,523	2 58,464,976
仕掛販売用不動産	2 72,763,078	2 74,224,047
未成工事支出金	4,495,297	4,126,652
前渡金	2,037,313	2,911,032
その他	2,361,831	3,874,441
貸倒引当金	66,716	33,740
流動資産合計	155,686,474	191,516,294
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1, 2 1,586,224	1, 2 1,526,372
機械装置及び運搬具(純額)	1 43,638	1 46,268
土地	2 2,245,809	2 2,413,066
リース資産(純額)	1 2,906	1 5,079
建設仮勘定	25,050	99,401
その他(純額)	1 84,834	1 106,801
有形固定資産合計	3,988,463	4,196,990
無形固定資産		
のれん	636,615	511,465
その他	521,789	438,371
無形固定資産合計	1,158,405	949,837
投資その他の資産		
投資有価証券	626,933	648,022
繰延税金資産	1,163,084	877,654
その他	617,399	1,272,484
投資その他の資産合計	2,407,417	2,798,160
固定資産合計	7,554,287	7,944,989
資産合計	163,240,761	199,461,283

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	3,530,979	4,269,404
工事未払金	14,779,983	18,325,676
短期借入金	2, 3, 4 56,864,048	2, 3, 4 79,159,885
1年内償還予定の社債	4 3,171,000	4 2,380,800
1年内返済予定の長期借入金	2 3,700,353	2, 3 8,082,142
リース債務	51,137	49,724
未払法人税等	5,491,725	2,152,434
賞与引当金	580,149	705,496
その他	5 3,483,381	5 3,517,814
流動負債合計	91,652,758	118,643,378
固定負債		
社債	4 2,603,300	4 3,387,600
長期借入金	2, 3 19,658,833	2, 3 20,604,638
リース債務	52,026	6,577
資産除去債務	69,054	69,463
その他	166,965	221,300
固定負債合計	22,550,179	24,289,580
負債合計	114,202,938	142,932,958
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,810,052	4,815,525
資本剰余金	5,698,164	5,703,643
利益剰余金	33,631,891	40,878,708
自己株式	77,711	377,518
株主資本合計	44,062,396	51,020,359
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	59,299	48,046
為替換算調整勘定	23,205	2,333
その他の包括利益累計額合計	36,094	50,379
新株予約権	12,569	19,288
非支配株主持分	4,998,950	5,539,056
純資産合計	49,037,822	56,528,325
負債純資産合計	163,240,761	199,461,283

【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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高	1 184,388,059	1 241,879,410
売上原価	144,348,475	204,219,460
売上総利益	40,039,583	37,659,949
販売費及び一般管理費		
販売手数料	3,676,795	5,242,003
広告宣伝費	937,302	662,823
給料及び手当	4,474,181	4,531,202
賞与引当金繰入額	375,092	498,575
その他	6,916,849	7,535,925
販売費及び一般管理費合計	16,380,220	18,470,530
営業利益	23,659,363	19,189,419
営業外収益		
解約手付金収入	17,308	27,646
不動産取得税還付金	431,295	462,064
その他	416,972	477,791
営業外収益合計	865,576	967,502
営業外費用		
支払利息	774,463	1,118,867
支払手数料	397,286	469,179
その他	149,298	101,034
営業外費用合計	1,321,048	1,689,082
経常利益	23,203,891	18,467,839
特別利益		
固定資産売却益	2 3,897	2 2,685
投資有価証券売却益	70,114	-
特別利益合計	74,011	2,685
特別損失		
固定資産売却損	4 1,157	4 3,815
固定資産除却損	3 22,724	3 21,707
投資有価証券売却損	86,115	-
特別損失合計	109,997	25,522
税金等調整前当期純利益	23,167,905	18,445,002
法人税、住民税及び事業税	7,493,818	5,483,302
法人税等調整額	317,906	280,620
法人税等合計	7,175,911	5,763,922
当期純利益	15,991,994	12,681,079
非支配株主に帰属する当期純利益	1,245,914	835,237
親会社株主に帰属する当期純利益	14,746,079	11,845,842

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
当期純利益	15,991,994	12,681,079
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	59,091	11,253
為替換算調整勘定	25,566	25,539
その他の包括利益合計	33,525	14,285
包括利益	15,958,468	12,666,794
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	14,715,543	11,831,556
非支配株主に係る包括利益	1,242,925	835,237

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022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	22,061,361	77,519	24,531,137
当期変動額					
新株の発行	3,960,117	3,960,117			7,920,234
新株の発行（新株予約権の行使）	2,133	2,133			4,267
剰余金の配当			3,175,549		3,175,549
親会社株主に帰属する当期純利益			14,746,079		14,746,079
自己株式の取得				192	192
株式交換による増加	26,752	9,667			36,419
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	3,989,002	3,971,918	11,570,530	192	19,531,259
当期末残高	4,810,052	5,698,164	33,631,891	77,711	44,062,396

	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	207	2,360	2,568	4,082	4,686,178	29,218,829
当期変動額						
新株の発行						7,920,234
新株の発行（新株予約権の行使）						4,267
剰余金の配当						3,175,549
親会社株主に帰属する当期純利益						14,746,079
自己株式の取得						192
株式交換による増加						36,419
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	59,091	25,566	33,525	8,487	312,771	287,733
当期変動額合計	59,091	25,566	33,525	8,487	312,771	19,818,992
当期末残高	59,299	23,205	36,094	12,569	4,998,950	49,037,822

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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	4,810,052	5,698,164	33,631,891	77,711	44,062,396
当期変動額					
新株の発行					
新株の発行（新株予約権の行使）	5,472	5,472			10,945
剰余金の配当			4,599,025		4,599,025
親会社株主に帰属する当期純利益			11,845,842		11,845,842
自己株式の取得				299,806	299,806
連結子会社株式の取得による持分の増減		6			6
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	5,472	5,479	7,246,817	299,806	6,957,963
当期末残高	4,815,525	5,703,643	40,878,708	377,518	51,020,359

	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	59,299	23,205	36,094	12,569	4,998,950	49,037,822
当期変動額						
新株の発行						
新株の発行（新株予約権の行使）						10,945
剰余金の配当						4,599,025
親会社株主に帰属する当期純利益						11,845,842
自己株式の取得						299,806
連結子会社株式の取得による持分の増減						6
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	11,253	25,539	14,285	6,718	540,106	532,539
当期変動額合計	11,253	25,539	14,285	6,718	540,106	7,490,502
当期末残高	48,046	2,333	50,379	19,288	5,539,056	56,528,325

【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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	23,167,905	18,445,002
減価償却費	384,048	433,114
長期前払費用償却額	25,449	22,415
のれん償却額	155,675	125,149
貸倒引当金の増減額(は減少)	21,993	32,976
賞与引当金の増減額(は減少)	215,423	125,346
受取利息及び受取配当金	43,364	25,970
支払手数料	397,286	469,179
支払利息	774,463	1,118,867
固定資産除売却損益(は益)	19,985	22,836
売上債権の増減額(は増加)	37,175	1,990
棚卸資産の増減額(は増加)	44,612,862	29,084,910
仕入債務の増減額(は減少)	7,010,196	4,284,117
その他	1,875,839	1,890,597
小計	14,322,463	5,986,433
利息及び配当金の受取額	43,364	25,970
利息の支払額	1,171,749	1,588,047
法人税等の支払額	5,255,341	8,845,990
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,706,190	16,394,501
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	690,285	531,828
有形固定資産の売却による収入	13,344	5,406
無形固定資産の取得による支出	108,719	83,756
定期預金の払戻による収入	4,804	79,901
定期預金の預入による支出	67,306	1,330,000
投資有価証券の取得による支出	448,327	10,060
投資有価証券の売却による収入	-	5,034
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	² 1,797,181	-
貸付けによる支出	1,455	248,010
貸付金の回収による収入	45,543	19,838
差入保証金の差入による支出	77,171	389,088
差入保証金の回収による収入	26,416	10,756
その他	8,970	4,428
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,109,309	2,476,235
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	286,422,068	501,943,002
短期借入金の返済による支出	270,704,746	479,649,028
長期借入れによる収入	20,488,477	15,157,950
長期借入金の返済による支出	6,491,314	9,830,356
社債の発行による収入	2,679,000	3,170,000
社債の償還による支出	328,000	3,175,900
リース債務の返済による支出	51,568	41,089
株式の発行による収入	7,920,234	-
自己株式の取得による支出	-	299,806
配当金の支払額	3,174,151	4,596,667
非支配株主への配当金の支払額	207,005	265,294
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	-	29,830
その他	3,282	5,556
財務活動によるキャッシュ・フロー	36,556,276	22,388,536
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	12,740,777	3,517,800
現金及び現金同等物の期首残高	29,999,578	42,740,355
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 42,740,355	¹ 46,258,156

【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

21社

連結子会社の名称

ケイアイスターデベロップメント株式会社

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

K S キャリア株式会社

IKI株式会社(旧Casa robotics株式会社)

Casa robotics株式会社(旧DRC TECH Holdings株式会社)

KI-STAR REAL ESTATE AUSTRALIA PTY LTD

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

株式会社よかネットリアルティ 2nd

株式会社旭ハウジング

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

ケイアイプレスト株式会社

プロンプト・K株式会社

B R エステート株式会社は、2022年4月1日付で当社を吸収合併存続会社としB R エステート株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行っております。

Casa robotics株式会社は、2022年11月10日付でIKI株式会社に社名変更しております。

DRC TECH Holdings株式会社は、2022年11月10日付でCasa robotics株式会社に社名変更しております。

ケイアイネットリアルティ株式会社は、2023年4月1日付でケイアイホームハウス株式会社に社名変更しております。

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

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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。

市場価格のない株式等

主として移動平均法による原価法を採用しております。

棚卸資産

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。

(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) 繰延資産の償却方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

(4) 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。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点については、（収益認識関係）に記載のとおりです。

(6) 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。

(7) 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しか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。

(8) 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、控除対象外消費税等を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。

販売用不動産及び仕掛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

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
販売用不動産	30,473,523千円	58,464,976千円
仕掛販売用不動産	72,763,078 "	74,224,047 "

(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

販売用不動産及び仕掛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低下の方法により算定)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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「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 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響はありません。

(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。前連結会計年度末及び当連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、77,356千円、41,300株であります。
2. 当社グループは、当連結会計年度より従業員を対象としたインセンティブ・プランの一環として、中長期的な業績の向上及び企業価値の増大への貢献意識を高めることを目的として、従業員向け株式給付信託制度を導入しております。
 - (1) 取引の概要
本制度は、当社が金銭を拠出することにより設定する信託が当社株式を取得し、あらかじめ当社取締役会で定めた株式給付規程に基づき、一定の受益者要件を満たした当社及び当社グループ会社の従業員に対して当社株式を給付する株式給付制度です。
 - (2) 信託に残存する自社の株式
信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により、純資産の部に自己株式として計上しております。当連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、299,608千円、63,400株であります。
 - (3) 総額法の適用により計上された借入金の帳簿価額
該当事項はありません。
3. 世界的な新型コロナウイルスの影響により、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。従って2023年5月末現在において、会計上の見積もりに影響を与えるほどの事象が発生しておりません。従って当連結会計年度末における会計上の見積も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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	1,452,025千円	1,555,368千円

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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
現金及び預金	- 千円	1,000,000千円
販売用不動産	2,387,002 "	7,498,431 "
仕掛販売用不動産	10,165,048 "	12,831,376 "
建物	523,337 "	483,204 "
土地	919,038 "	901,445 "
計	13,994,427千円	22,714,457千円

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
短期借入金	12,219,978千円	16,164,347千円
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	1,537,485 "	5,709,860 "
計	13,757,463千円	21,874,207千円

- 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、取引銀行と貸出コミットメント契約及び当座貸越契約を締結しております。これらの契約に係る連結会計年度末の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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
貸出コミットメント及び 当座貸越極度額の総額	76,950,000千円	95,100,000千円
借入実行残高	50,457,548 "	79,785,210 "
差引額	26,492,451千円	15,314,790千円

4 財務制限条項

前連結会計年度(2022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ており、それに抵触した場合には、期限の利益を喪失いたします。
- 各事業年度の第2四半期および決算期の末日における連結決算の貸借対照表における純資産の部の金額を13,000,000千円以上かつ前年同期比70%以上に維持すること。
 - 各事業年度の第2四半期および決算期における連結決算の損益計算書に示される売上高総利益率を2.0%以上に維持すること。ここでいう売上高総利益率とは、売上総利益を売上高で除した比率をいう。
- (2) 社債のうち2,000,000千円については、下記の財務制限条項が付されており、それに抵触した場合には、期限の利益を喪失いたします。
- 各事業年度の第2四半期および決算期の末日における連結貸借対照表に示される純資産の部の金額を20,000,000千円以上、かつ、2022年3月期以降は前年度末日の純資産の部の金額の75%以上に維持しなければならない。
 - 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貸借対照表から算出されるNetD/E倍率の値が3を上回らない状態を維持しなければならない。本項において、NetD/E倍率とは、NET借入金(有利子負債-現金及び預金)を純資産額(資本合計)で除した比率をいう。
 - 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損益計算書に示される経常利益を2期連続して損失としてはならない。

(3) 短期借入金のうち28,710,000千円については、下記の財務制限条項が付されており、それに抵触した場合には、期限の利益を喪失いたします。

- ・各事業年度の第2四半期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借入人単体の損益計算書に記載される経常利益をそれぞれ2期連続して損失としないこと。
- ・各事業年度の末日における借入人の報告書等に含まれる連結及び借入人単体の損益計算書に記載される経常利益をそれぞれ2期連続して損失としないこと。
- ・各事業年度の第2四半期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借入人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月決算期又は直前の事業年度の第2四半期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借入人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ほう（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。
- ・各事業年度の末日における借入人の報告書等に含まれる連結及び借入人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月決算期又は直前の事業年度の第2四半期の末日における借入人の報告書等に含まれる連結及び借入人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ほう（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。
- ・各事業年度の末日における借入人の報告書等から算出される借入人単体及び連結の本件LTVの値が100%を超えないこと。
- ・各事業年度の末日における借入人の報告書等から算出される借入人単体及び連結の本件在庫回転期間が10ヶ月を超えないこと。
- ・各事業年度の末日における借入人の報告書等から算出される借入人単体及び連結の本件D/Eレシオの値が以下の数値を超えないこと。
（単体）180%
（連結）230%
- ・各事業年度の第2四半期の末日及び当該事業年度の末日における借入人単体の貸借対照表に記載される現金及び預金の合計金額を50億円以上に維持すること。

（注）LTV：NET借入金÷在庫

在庫回転期間：在庫÷（売上原価÷12）

D/Eレシオ：NET借入金÷純資産合計

NET借入金：有利子負債 - 現金及び預金

(4) 短期借入金のうち2,000,000千円については、下記の財務制限条項が付されており、それに抵触した場合には、期限の利益を喪失いたします。

- ・2022年3月期決算以降、各年度の決算期の末日における連結の貸借対照表上の純資産の部の金額を2021年3月決算期末日における連結の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%および直前の決算期末日における連結の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%のいずれか高い方の金額以上に維持すること。
- ・2022年3月期決算以降の決算期を初回の決算期とする連続する2期について、各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が2期連続して損失とにならないようにすること。なお、本号の遵守に関する最初の判定は、2023年3月決算期およびその直前の期の決算を対象として行われる。
- ・2022年3月期決算以降、各年度の決算期末日における連結の報告書等から算出される本件LTVの値が100%を超えないこと。

本件LTV = Net 有利子負債 (1) ÷ 在庫残高 (2)

(1) Net有利子負債 = (短期借入金 + 1年内償還予定の社債 + 1年内返済予定の長期借入金 + リース債務 + 社債 + 長期借入金) - 現金及び預金

(2) 在庫残高 = 販売用不動産 + 仕掛販売用不動産 + 未成工事支出金

- ・2022年3月期決算以降、各年度の決算期末日における連結の報告書等から算出される本件在庫回転期間が以下の数値を超えないこと。

(連結) 10ヶ月

本件在庫回転期間 = 在庫残高 ÷ (各決算期末日の売上高 ÷ 12)

- ・2022年3月期決算以降、各年度の決算期末日における連結の報告書等から算出される本件D/Eレシオの値が以下の数値を超えないこと。

(連結) 275%

本件D/E レシオ = Net有利子負債 ÷ 連結の純資産の部の金額

(5) 短期借入金のうち1,541,000千円については、下記の財務制限条項が付されており、同時に3個以上に抵触した場合には、期限の利益を喪失いたします。

- ・2022年3月に終了する決算期以降、各年度の決算期の末日における借入人の連結貸借対照表における純資産の部の合計金額を、当該決算期の末日の直前の中間期の末日における借入人の連結貸借対照表における純資産の部の合計金額の75%の金額以上に維持すること。
- ・2022年9月中間期以降、各年度の中間期の末日における借入人の連結貸借対照表における純資産の部の合計金額を、当該中間期の直前の決算期の末日における借入人の連結貸借対照表における純資産の部の合計金額の75%の金額以上に維持すること。
- ・2022年3月に終了する決算期以降、各年度の決算期における借入人の連結損益計算書に示される経常損益が損失とにならないようにすること。
- ・2022年9月に終了する中間期以降、各年度の中間期における借入人の連結損益計算書に示される経常損益が損失とにならないようにすること。
- ・2022年3月に終了する決算期以降、各年度の決算期における借入人の単体の損益計算書に示される経常損益が損失とにならないようにすること。
- ・2022年3月に終了する決算期以降、各年度の各四半期に係る借入人の連結損益計算書、当該各四半期末及び当該各四半期末の前四半期末における連結貸借対照表の数値を用いて算出される棚卸資産回転期間が、2四半期連続で10ヶ月以上としないこと。

(注) 棚卸資産回転期間：棚卸資産 ÷ 売上原価

当連結会計年度（2023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ており、それに抵触した場合には、期限の利益を喪失いたします。
- ・各事業年度の第2四半期および決算期の末日における連結決算の貸借対照表における純資産の部の金額を13,000,000千円以上かつ前年同期比70%以上に維持すること。
 - ・各事業年度の第2四半期および決算期における連結決算の損益計算書に示される売上高総利益率を2.0%以上に維持すること。ここでいう売上高総利益率とは、売上総利益を売上高で除した比率をいう。
- (2) 社債のうち2,000,000千円については、下記の財務制限条項が付されており、それに抵触した場合には、期限の利益を喪失いたします。
- ・各事業年度の第2四半期および決算期の末日における連結貸借対照表に示される純資産の部の金額を20,000,000千円以上、かつ、2022年3月期以降は前年度末日の純資産の部の金額の75%以上に維持しなければならない。
 - ・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貸借対照表から算出されるNetD/E倍率の値が3を上回らない状態を維持しなければならない。本項において、NetD/E倍率とは、NET借入金（有利子負債 - 現金及び預金）を純資産額（資本合計）で除した比率をいう。
 - ・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損益計算書に示される経常利益を2期連続して損失としてはならない。
- (3) 短期借入金のうち32,167,800千円については、下記の財務制限条項が付されており、それに抵触した場合には、期限の利益を喪失いたします。
- ・各事業年度の第2四半期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借入人単体の損益計算書に記載される経常利益をそれぞれ2期連続して損失としないこと。
 - ・各事業年度の末日における借入人の報告書等に含まれる連結及び借入人単体の損益計算書に記載される経常利益をそれぞれ2期連続して損失としないこと。
 - ・各事業年度の第2四半期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借入人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月決算期又は直前の事業年度の第2四半期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借入人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ほう（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。
 - ・各事業年度の末日における借入人の報告書等に含まれる連結及び借入人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月決算期又は直前の事業年度の第2四半期の末日における借入人の報告書等に含まれる連結及び借入人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ほう（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。
 - ・各事業年度の末日における借入人の報告書等から算出される借入人単体及び連結の本件LTVの値が100%を超えないこと。
 - ・各事業年度の末日における借入人の報告書等から算出される借入人単体及び連結の本件在庫回転期間が10ヶ月を超えないこと。
 - ・各事業年度の末日における借入人の報告書等から算出される借入人単体及び連結の本件D/Eレシオの値が以下の数値を超えないこと。
（単体）180%
（連結）230%
 - ・各事業年度の第2四半期の末日及び当該事業年度の末日における借入人単体の貸借対照表に記載される現金及び預金の合計金額を50億円以上に維持すること。
- (注) LTV：NET借入金 ÷ 在庫
在庫回転期間：在庫 ÷ (売上原価 ÷ 12)
D/Eレシオ：NET借入金 ÷ 純資産合計
NET借入金：有利子負債 - 現金及び預金

(4) 短期借入金のうち2,000,000千円については、下記の財務制限条項が付されており、それに抵触した場合には、期限の利益を喪失いたします。

- ・2022年3月期決算以降、各年度の決算期の末日における連結の貸借対照表上の純資産の部の金額を2021年3月決算期末日における連結の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%および直前の決算期末日における連結の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%のいずれか高い方の金額以上に維持すること。
- ・2022年3月期決算以降の決算期を初回の決算期とする連続する2期について、各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が2期連続して損失とにならないようにすること。なお、本号の遵守に関する最初の判定は、2023年3月決算期およびその直前の期の決算を対象として行われる。
- ・2022年3月期決算以降、各年度の決算期末日における連結の報告書等から算出される本件LTVの値が100%を超えないこと。

$$\text{本件LTV} = \text{Net 有利子負債 (1)} \div \text{在庫残高 (2)}$$

$$(1) \text{ Net有利子負債} = (\text{短期借入金} + \text{1年内償還予定の社債} + \text{1年内返済予定の長期借入金} + \text{リース債務} + \text{社債} + \text{長期借入金}) - \text{現金及び預金}$$

$$(2) \text{ 在庫残高} = \text{販売用不動産} + \text{仕掛販売用不動産} + \text{未成工事支出金}$$

- ・2022年3月期決算以降、各年度の決算期末日における連結の報告書等から算出される本件在庫回転期間が以下の数値を超えないこと。

(連結) 10ヶ月

$$\text{本件在庫回転期間} = \text{在庫残高} \div (\text{各決算期末日の売上高} \div 12)$$

- ・2022年3月期決算以降、各年度の決算期末日における連結の報告書等から算出される本件D/Eレシオの値が以下の数値を超えないこと。

(連結) 275%

$$\text{本件D/E レシオ} = \text{Net有利子負債} \div \text{連結の純資産の部の金額}$$

(5) 短期借入金のうち4,791,400千円については、下記の財務制限条項が付されており、同時に3個以上に抵触した場合には、期限の利益を喪失いたします。

- ・2022年3月に終了する決算期以降、各年度の決算期の末日における借入人の連結貸借対照表における純資産の部の合計金額を、当該決算期の末日の直前の中間期の末日における借入人の連結貸借対照表における純資産の部の合計金額の75%の金額以上に維持すること。
- ・2022年9月中間期以降、各年度の中間期の末日における借入人の連結貸借対照表における純資産の部の合計金額を、当該中間期の直前の決算期の末日における借入人の連結貸借対照表における純資産の部の合計金額の75%の金額以上に維持すること。
- ・2022年3月に終了する決算期以降、各年度の決算期における借入人の連結損益計算書に示される経常損益が損失とにならないようにすること。
- ・2022年9月に終了する中間期以降、各年度の中間期における借入人の連結損益計算書に示される経常損益が損失とにならないようにすること。
- ・2022年3月に終了する決算期以降、各年度の決算期における借入人の単体の損益計算書に示される経常損益が損失とにならないようにすること。
- ・2022年3月に終了する決算期以降、各年度の各四半期に係る借入人の連結損益計算書、当該各四半期末及び当該各四半期末の前四半期末における連結貸借対照表の数値を用いて算出される棚卸資産回転期間が、2四半期連続で10ヶ月以上とにならないこと。

(注) 棚卸資産回転期間：棚卸資産 ÷ 売上原価

5 その他流動負債のうち、契約負債の金額は次のとおりです。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
契約負債	1,559,885千円	1,383,652千円

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
建物及び構築物	50千円	- 千円
機械装置及び運搬具	3,847 "	2,685 "
計	3,897千円	2,685千円

3 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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
建物及び構築物	20,270千円	16,153千円
機械装置及び運搬具	- "	1,678 "
ソフトウェア	1,534 "	2,220 "
その他	919 "	1,654 "
計	22,724千円	21,707千円

4 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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
建物及び構築物	- 千円	2,028千円
土地	- "	1,689 "
ソフトウェア	819 "	- "
その他	338 "	97 "
計	1,157千円	3,815千円

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	77,127	16,063
組替調整額	-	-
税効果調整前	77,127	16,063
税効果額	18,035	4,810
その他有価証券評価差額金	59,091	11,253
為替換算調整勘定		
当期発生額	25,566	25,539
その他の包括利益合計	33,525	14,285

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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) (注)1、2、3、4	14,232,500	1,624,700	-	15,857,200

(注)1. 普通株式の発行済株式総数の増加12,800株は、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による増加であります。

2. 普通株式の発行済株式総数の増加1,400,000株は、有償一般募集(公募による新株式発行)による増加であります。

3. 普通株式の発行済株式総数の増加210,000株は、有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)による増加であります。

4. 普通株式の発行済株式総数の増加1,900株は、新株予約権の行使による増加であります。

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	41,392	41	-	41,433

(注)1. 当連結会計年度期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41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	-	-	-	-	-	708
	2020年ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	6,023
	2021年ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	5,837
合計		-	-	-	-	-	12,569

なお2020年及び2021年のストック・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
2021年6月25日 定時株主総会	普通株式	1,352,078	95	2021年3月31日	2021年6月28日
2021年11月9日 取締役会	普通株式	1,823,470	115	2021年9月30日	2021年12月6日

(注)1. 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。

2. 2021年11月9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2021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4,749千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
2022年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	2,378,560	150	2022年3月31日	2022年6月28日

(注) 2022年6月27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2022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6,195千円が含まれております。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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)(注)	15,857,200	4,500	-	15,861,700

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加4,500株は、新株予約権の行使による増加であります。

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	41,433	63,445	-	104,878

(注) 1. 当連結会計年度期首の自己株式数には、信託が保有する自社の株式が41,300株、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104,700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63,445株は、当連結会計年度より導入した従業員向け株式給付信託制度において信託が当社株式を取得したことによる増加63,400株、単元未満株式の買取請求による増加45株であります。

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	-	-	-	-	-	625
	2020年ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	4,550
	2021年ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	14,112
合計		-	-	-	-	-	19,288

なお2021年のストック・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
2022年6月27日 定時株主総会	普通株式	2,378,560	150	2022年3月31日	2022年6月28日
2022年11月10日 取締役会	普通株式	2,220,465	140	2022年9月30日	2022年12月6日

- (注) 1. 2022年6月27日開催の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に係る信託が保有する当社株式41,300株に対する配当金6,195千円が含まれております。
2. 2022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、役員向け業績連動型株式報酬制度及び従業員向け株式給付信託制度に係る信託が保有する当社株式104,700株に対する配当金14,658千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
2023年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,427,536	90	2023年3月31日	2023年6月27日

- (注) 2023年6月26日開催の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及び従業員向け株式給付信託制度に係る信託が保有する当社株式104,700株に対する配当金9,423千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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
現金及び預金	43,043,330千円	47,855,517千円
流動資産その他(預け金)	30,965 "	6,023 "
預入期間が3か月を超える定期預金	313,926 "	1,564,025 "
信託銀行勘定貸(注)	20,014 "	39,359 "
現金及び現金同等物	42,740,355千円	46,258,156千円

(注)前連結会計年度は役員向け業績連動型株式報酬信託に属するもの、当連結会計年度は役員向け業績連動型株式報酬信託及び従業員向け株式給付信託に属するものです。

- 2 株式の売却により連結子会社でなく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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

株式の売却により、株式会社フレスコが連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びに株式の売却価額と売却による支出は次のとおりです。

流動資産	6,134,641千円
固定資産	1,039,838
流動負債	4,438,041
固定負債	1,616,439
非支配株主持分	528,335
株式売却損	70,813
株式の売却価額	520,850
現金及び現金同等物	1,532,960
差引：売却による支出	1,012,110

株式の一部売却により、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マーケティング株式会社、住まいの窓口株式会社が連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びに株式の売却価額と売却による支出は次のとおりです。

流動資産	2,084,676千円
固定資産	310,548
流動負債	660,081
固定負債	1,259,909
非支配株主持分	156,825
株式売却損	10,907
株式の売却価額	307,500
現金及び現金同等物	1,050,291
差引：売却による支出	742,791

また、当連結会計年度に株式の売却により連結子会社でなく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。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

(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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
1年内	127,216千円	374,455千円
1年超	60,242 "	1,185,714 "
合計	187,459千円	1,560,170千円

(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。

前連結会計年度（2022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) 投資有価証券	377,962	377,962	-
資産計	377,962	377,962	-
(1) 短期借入金	56,864,048	56,864,048	-
(2) 社債（1年内償還予定の社債を含む）	5,774,300	5,770,227	4,072
(3) 長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金を含む）	23,359,186	23,300,313	58,872
負債計	85,997,534	85,934,589	62,945

当連結会計年度（2023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) 投資有価証券	404,025	404,025	-
資産計	404,025	404,025	-
(1) 短期借入金	79,159,885	79,159,885	-
(2) 社債（1年内償還予定の社債を含む）	5,768,400	5,770,758	2,358
(3) 長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金を含む）	28,686,781	28,346,768	340,012
負債計	113,615,066	113,277,412	337,653

（注1） 現金及び預金、完成工事未収入金、電子記録債務、工事未払金、短期借入金、未払法人税等は、短期間で決済されるものであり、時価が帳簿価額に近似しています。

（注2） 市場価格のない株式等は、「(1)投資有価証券」には含めておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりです。

区分	2022年3月31日（千円）	2023年3月31日（千円）
投資有価証券	248,971	243,997

（注3） 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度（2022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	43,043,330	-	-	-
完成工事未収入金	578,815	-	-	-
合計	43,622,145	-	-	-

当連結会計年度（2023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	47,855,517	-	-	-
完成工事未収入金	93,365	-	-	-
合計	47,948,883	-	-	-

（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（2022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	56,864,048	-	-	-	-	-
社債	3,171,000	2,361,000	122,000	65,000	42,500	12,800
長期借入金	3,700,353	5,324,158	7,763,429	2,059,682	2,766,900	1,744,663
合計	63,735,401	7,685,158	7,885,429	2,124,682	2,809,400	1,757,463

当連結会計年度（2023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	79,159,885	-	-	-	-	-
社債	2,380,800	145,800	3,080,800	112,300	31,000	17,700
長期借入金	8,082,142	8,180,549	2,704,490	2,381,755	3,822,070	3,515,772
合計	89,622,827	8,326,349	5,785,290	2,494,055	3,853,070	3,533,472

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度（2022年3月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	373,765	-	-	373,765
その他	-	4,196	-	4,196
資産計	373,765	4,196	-	377,962

当連結会計年度（2023年3月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	389,733	-	-	389,733
その他	-	14,292	-	14,292
資産計	389,733	14,292	-	404,025

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度（2022年3月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
短期借入金	-	56,864,048	-	56,864,048
社債（1年内償還予定の社債を含む）	-	5,770,227	-	5,770,227
長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金を含む）	-	23,300,313	-	23,300,313
負債計	-	85,934,589	-	85,934,589

当連結会計年度（2023年3月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
短期借入金	-	79,159,885	-	79,159,885
社債（1年内償還予定の社債を含む）	-	5,770,758	-	5,770,758
長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金を含む）	-	28,346,768	-	28,346,768
負債計	-	113,277,412	-	113,277,412

（注） 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式は取引所の市場価格を用いて評価しており、レベル1の時価に分類しております。債券は取引金融機関より提示された価格を用いて評価しており、レベル2の時価に分類しております。

短期借入金

これらの時価は、その将来キャッシュ・フローと、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率を基に割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

社債（1年内償還予定を含む）、長期借入金（1年内返済予定を含む）

これらの時価は、元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2022年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	427	294	132
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	4,196	2,000	2,196
	小計	4,624	2,294	2,329
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	373,337	467,937	94,600
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	373,337	467,937	94,600
合計		377,962	470,233	92,271

(注) 市場価格のない投資有価証券(連結貸借対照表計上額 248,971千円)については、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(2023年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	406	294	111
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	4,292	2,000	2,292
	小計	4,699	2,294	2,404
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	389,326	467,938	78,612
	(2) 債券	10,000	10,000	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	399,326	477,938	78,612
合計		404,025	480,233	76,207

(注) 市場価格のない投資有価証券(連結貸借対照表計上額 243,997千円)については、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
(1) 株式	11,700	2,070	99
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	11,700	2,070	99

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上原価	5,586	6,125
販売費及び一般管理費	4,597	3,552

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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
新株予約権戻入益	903	540

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	2021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 13名	当社従業員 52名	当社従業員 93名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 1,500株	普通株式 8,300株	普通株式 12,500株
付与日	2019年7月30日	2020年7月31日	2021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。	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	自2021年7月1日 至2023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	自2023年7月1日 至2026年6月30日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（2023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

	2019年ストック・オプション	2020年ストック・オプション	2021年ストック・オプション
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	-	12,700	13,300
付与	-	-	-
失効	-	-	800
権利確定	-	12,700	-
未確定残	-	-	12,500
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	1,700	-	-
権利確定	-	12,700	-
権利行使	200	4,300	-
失効	-	100	-
未行使残	1,500	8,300	-

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	2021年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	1,829	1,898	5,481
行使時平均株価 (円)	5,096	4,953	-
付与日における公正な評価単価 (円)	417	543	1,266

4. 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 (2022年 3月31日)	当連結会計年度 (2023年 3月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	183,141千円	229,059千円
未払事業税	389,967 "	162,614 "
棚卸資産の評価減	24,609 "	82,396 "
減損損失	187,120 "	36,995 "
資産除去債務	20,814 "	20,943 "
税務上の繰越欠損金	298,351 "	244,211 "
その他有価証券評価差額金	25,146 "	20,363 "
その他	144,302 "	182,551 "
繰延税金資産小計	1,273,453千円	979,134千円
評価性引当額	68,867 "	60,735 "
繰延税金資産合計	1,204,585千円	918,398千円
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	9,796 "	7,820 "
固定資産圧縮積立金	9,151 "	8,957 "
その他	787 "	2,200 "
繰延税金負債合計	41,501 "	40,744 "
繰延税金資産純額	1,163,084千円	877,654千円

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 (2022年 3月31日)

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。

当連結会計年度 (2023年 3月31日)

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)

該当事項はありません。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				
	分譲住宅 事業	注文住宅 事業	よかタウン 事業	旭ハウジ ング事業	建新事業
一時点で移転される財	124,375,453	2,429,474	25,465,770	11,591,528	14,724,648
一定の期間にわたり移 転される財	-	-	-	-	-
顧客との契約から生じ る収益	124,375,453	2,429,474	25,465,770	11,591,528	14,724,648
その他の収益	-	-	-	14,325	34,430
外部顧客への売上高	124,375,453	2,429,474	25,465,770	11,605,853	14,759,079

	報告セグメント			その他 (注)	合計
	東京ビッグ ハウス事業	ケイアイ プレスト事業	計		
一時点で移転される財	1,638,308	1,237,622	181,462,806	2,363,834	183,826,640
一定の期間にわたり移 転される財	40,225	-	40,225	352,888	393,114
顧客との契約から生じ る収益	1,678,534	1,237,622	181,503,032	2,716,722	184,219,755
その他の収益	52,457	-	101,214	67,090	168,304
外部顧客への売上高	1,730,991	1,237,622	181,604,246	2,783,812	184,388,059

(注)「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、中古住宅事業、不動産賃貸業、不動産仲介事業等を含んでおります。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				
	分譲住宅 事業	注文住宅 事業	よかタウン 事業	旭ハウジ ング事業	建新事業
一時点で移転される財	165,212,634	3,751,736	30,835,813	15,153,725	21,359,099
一定の期間にわたり移 転される財	-	-	-	-	-
顧客との契約から生じ る収益	165,212,634	3,751,736	30,835,813	15,153,725	21,359,099
その他の収益	-	-	2,495	12,677	54,547
外部顧客への売上高	165,212,634	3,751,736	30,838,309	15,166,402	21,413,647

	報告セグメント		その他 (注)	合計
	ケイアイ プレスト事業	計		
一時点で移転される財	2,523,568	238,836,577	2,331,339	241,167,917
一定の期間にわたり移 転される財	-	-	533,305	533,305
顧客との契約から生じ る収益	2,523,568	238,836,577	2,864,645	241,701,223
その他の収益	-	69,720	108,466	178,187
外部顧客への売上高	2,523,568	238,906,298	2,973,112	241,879,410

(注)「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、中古住宅事業、不動産賃貸業、不動産仲介事業等を含んでおります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

(分譲住宅販売)

分譲住宅の販売は、顧客との不動産売買契約に基づき、物件の引渡時に履行義務が充足されると判断し、一時点で移転される財として収益を認識しております。収益の額は不動産売買契約の取引価格で測定し、支払条件は物件の引渡しと同時に決済としております。

(注文住宅建築)

注文住宅の建築請負は、顧客との工事請負契約に基づき、工事の進捗に応じて履行義務が充足されると判断し、一定の期間にわたり移転される財として進捗度に応じた収益を認識しております。ただし、取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い契約は、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。収益の額は工事請負契約の取引価格で測定し、支払条件は物件の引渡しと同時に決済としております。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約負債の残高等

	前連結会計年度(千円)	当連結会計年度(千円)
契約負債(期首残高)	1,389,170	1,559,885
契約負債(期末残高)	1,559,885	1,383,652

当連結会計年度に認識した収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた金額は、1,474,828千円です。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

個別の契約期間が1年を超える重要な取引はありません。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

(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」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、株式会社建新、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、「東京ビッグハウス事業」については、前連結会計年度に当社の所有する東京ビッグハウス株式会社の株式の一部を売却したことにより、同社を連結の範囲から除外したため、なくなりました。

(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。

「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。

「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。

「ケイアイプレスト事業」は関東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。

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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

	報告セグメント			
	分譲住宅事業	注文住宅事業	よかタウン事業	旭ハウジング事業
売上高				
外部顧客への売上高	124,375,453	2,429,474	25,465,770	11,605,853
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	876,468	-	-
計	124,375,453	3,305,943	25,465,770	11,605,853
セグメント利益	20,676,987	110,490	2,676,489	1,852,551
セグメント資産	69,572,658	920,242	17,883,201	9,208,697
その他の項目				
減価償却費	46,564	11,776	44,327	7,247
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	114,990	49,847	259,462	11,896

(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	14,759,079	1,730,991	1,237,622	181,604,246	2,783,812	-	184,388,059
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	876,468	964,967	1,841,435	-
計	14,759,079	1,730,991	1,237,622	182,480,715	3,748,779	1,841,435	184,388,059
セグメント利益	1,141,265	50,055	95,835	26,603,675	575,304	3,519,616	23,659,363
セグメント資産	13,240,349	-	850,487	111,675,636	2,552,217	49,012,907	163,240,761
その他の項目							
減価償却費	29,287	6,624	2,687	148,517	38,660	196,870	384,048
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	260,783	3,156	1	700,138	12,082	86,783	799,004

(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、中古住宅事業、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 3,519,616千円には、セグメント間取引消去31,746千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 3,551,363千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 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

	報告セグメント			
	分譲住宅事業	注文住宅事業	よかタウン事業	旭ハウジング事業
売上高				
外部顧客への売上高	165,212,634	3,751,736	30,838,309	15,166,402
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	1,019,174	-	-
計	165,212,634	4,770,911	30,838,309	15,166,402
セグメント利益	17,198,020	156,086	1,563,105	1,711,177
セグメント資産	86,679,057	832,311	21,129,959	10,865,113
その他の項目				
減価償却費	55,388	18,286	42,014	8,029
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	40,668	6,372	102,777	4,876

(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	ケアイプレスト事業	計			
売上高						
外部顧客への売上高	21,413,647	2,523,568	238,906,298	2,973,112	-	241,879,410
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	1,019,174	849,464	1,868,639	-
計	21,413,647	2,523,568	239,925,473	3,822,576	1,868,639	241,879,410
セグメント利益	1,288,417	147,590	22,064,398	892,472	3,767,451	19,189,419
セグメント資産	15,689,102	812,398	136,007,942	1,909,846	61,543,494	199,461,283
その他の項目						
減価償却費	48,727	1,062	173,509	28,906	230,699	433,114
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	228,781	320	383,797	7,761	224,025	615,584

(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、中古住宅事業、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 3,767,451千円には、セグメント間取引消去41,047千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 3,808,499千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。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022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 2022年4月1日 至 2023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 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

	報告セグメント					
	分譲住宅 事業	注文住宅 事業	よかタウン 事業	旭ハウジング 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	72,631	35,865
当期末残高	-	-	105,891	61,847	399,270	-

（単位：千円）

	報告セグメント		その他	全社・消去	合計
	ケイアイブ レスト事業	計			
当期償却額	2,191	149,530	6,144	-	155,675
当期末残高	19,171	586,182	50,433	-	636,615

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

	報告セグメント						
	分譲住宅 事業	注文住宅 事業	よかタウン 事業	旭ハウジング 事業	建新事業	ケイアイブ レスト事業	計
当期償却額	-	-	26,472	12,369	66,539	2,191	107,572
当期末残高	-	-	79,418	49,478	332,731	16,980	478,609

（単位：千円）

	その他	全社・消去	合計
当期償却額	17,577	-	125,149
当期末残高	32,856	-	511,465

【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 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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

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 2021年 4月 1日 至 2022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	(0.13%)	債務被保証及び担保の受け入れ (注.1)	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	34,531	-	-
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.2)	12,777	前払家賃	1,171
重要な子会社の役員の近親者	子会社役員 田頭昌季の義兄	-	-	-	-	-	建物の請負工事(注.2)	31,256	-	-

- (注) 1. 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。
2. 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 2022年 4月 1日 至 2023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	(0.13%)	債務被保証及び担保の受け入れ (注.1)	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	25,347	-	-
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.2)	12,777	前払家賃	1,171

- (注) 1. 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。
2. 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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり純資産額	2,783.70円	3,234.79円
1株当たり当期純利益	976.49円	750.77円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	975.80円	750.42円

(注) 1. 当社は、役員向け業績連動型株式報酬制度及び従業員向け株式給付信託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、前連結会計年度は41,300株、当連結会計年度は81,077株であります。

2. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	14,746,079	11,845,842
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)	14,746,079	11,845,842
普通株式の期中平均株式数(株)	15,101,055	15,778,355
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	10,695	7,239
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	該当事項はありません	第4回新株予約権 125個 (普通株式 12,500株)

3. 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 (2022年3月31日)	当連結会計年度末 (2023年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	49,037,822	56,528,325
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	5,011,520	5,558,345
(うち新株予約権(千円))	(12,569)	(19,288)
(うち非支配株主持分(千円))	(4,998,950)	(5,539,056)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	44,026,302	50,969,979
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)	15,815,767	15,756,822

(重要な後発事象)

取得による企業結合

当社は、2023年3月14日開催の取締役会決議に基づき、以下のとおり、株式会社エルハウジングの株式を取得する株式譲渡契約を2023年3月28日付で締結し、2023年4月7日付で株式を取得いたしました。

(1) 企業結合の概要

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：株式会社エルハウジング

事業の内容：不動産売買、販売代理、仲介、賃貸、リフォーム

企業結合を行った主な理由

株式会社エルハウジングは、1989年の創業以来、経営理念である「人々の暮らしに悦びの輪を広げる」のもと、京都府を中心に戸建住宅の分譲事業を展開しております。近年は、滋賀県や大阪府の枚方エリア・北摂エリアも進出し、戸建分譲事業の拡大を積極的に図ってまいりました。

当社グループは2021年5月に初めて兵庫県に出店したのを皮切りに、2022年3月には大阪府に出店するなど、近畿エリアにおける分譲戸建事業の拡大を積極的に図っており、同社のグループ化により、相互の持つ仕組みやノウハウ等の経営資源の融合を通じて、更なる企業価値の向上を図るためであります。

企業結合日

2023年4月7日

企業結合の法的形式

株式取得

結合後企業の名称

変更はありません。

取得した議決権比率

51.6%

取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が議決権の過半数を取得したことによるものです。

(2) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得価額については、株式譲渡契約の定めにより秘密保持義務を負うことから非開示といたしますが、第三者機関が算定した合理的な価格に基づき決定しております。

(3) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザーに対する報酬・手数料等 7,100千円

(4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定していません。

(5) 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

現時点では確定していません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期末残高 (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
"	第20回無担保社債 (株式会社福島銀 行保証付及び適格 機関投資家限定) (注)1	2021年 6月30日	90,000	50,000 (20,000)	0.04	無担保	2026年 6月30日
"	第21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	2021年 12月29日	2,000,000	- (2,000,000)	1.30	無担保	2023年 12月29日
"	第22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)	2022年 10月31日	-	3,000,000 (-)	1.40	無担保	2025年 10月31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	100,000	20,000 (40,000)	0.45	無担保	2024年 9月26日
"	第2回無担保社債 (株式会社佐賀銀 行保証付・適格機 関投資家限定) (注)1	2021年 9月30日	45,000	25,000 (10,000)	0.41	無担保	2026年 9月25日
"	第3回無担保社債 (株式会社北九州 銀行保証付・適格 機関投資家限定) (注)1	2021年 11月30日	100,000	36,000 (32,000)	0.40	無担保	2024年 11月29日
"	第4回無担保社債 (株式会社肥後銀 行保証付・適格機 関投資家限定) (注)1	2022年 2月18日	200,000	- (200,000)	0.40	無担保	2024年 2月16日
"	第5回無担保社債 (株式会社佐賀銀 行・福岡県信用保 証協会行同保証 付・分割譲渡制限 特約付)(注)1	2022年 3月22日	50,000	50,000 (-)	0.47	無担保	2027年 3月25日
(株)よかタウン	第3回無担保社債 (株式会社佐賀共 栄銀行保証付・適 格機関投資家限 定)	2022年 4月28日	-	70,000 (20,000)	0.82	無担保	2027年 4月28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	23,000	- (9,000)	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	37,000	9,000 (14,000)	0.39	無担保	2024年 9月27日
"	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	45,500	25,900 (9,800)	0.52	無担保	2026年 9月30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	46,400 (11,200)	0.49	無担保	2028年 2月25日
"	第6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)	2023年 3月26日	-	55,300 (9,800)	0.63	無担保	2029年 9月26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、分譲 譲渡制限特約付)(注)1	2018年 9月25日	15,000	- (5,000)	0.49	無担保	2023年 9月25日
合計			5,774,300	3,387,600 (2,380,800)			

(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)
2,380,800	145,800	3,080,800	112,300	31,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	56,864,048	79,159,885	1.02	-
1年内返済予定の長期借入金	3,700,353	8,082,142	1.22	-
1年内返済予定のリース債務	51,137	49,724	-	-
長期借入金(1年内返済予定のものを除く。)	19,658,833	20,604,638	1.10	2024年4月25日～ 2037年4月25日
リース債務(1年内返済予定のものを除く。)	52,026	6,577	-	2024年4月1日～ 2027年4月30日
合計	80,326,398	107,902,968		

(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	8,180,549	2,704,490	2,381,755	3,822,070
リース債務	2,723	2,353	1,391	108

【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)	50,035,310	103,452,760	160,209,801	241,879,410
税金等調整前四半期(当期)純利益 (千円)	4,883,863	9,974,116	14,178,751	18,445,002
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	3,191,592	6,367,584	9,055,114	11,845,842
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	201.80	403.01	573.64	750.77

(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 (円)	201.80	201.21	170.63	177.13

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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	34,132,868	1 39,666,588
完成工事未収入金	5 602,227	5 852,646
販売用不動産	1 18,759,639	1 34,766,373
仕掛販売用不動産	1 43,956,123	1 43,159,154
未成工事支出金	1,228,466	1,519,437
前渡金	1,059,351	1,602,502
前払費用	90,839	131,997
関係会社貸付金	777,268	815,363
未収消費税等	845,094	2,086,026
関係会社預け金	10,248,626	14,015,500
その他	5 560,549	5 1,699,451
貸倒引当金	24,431	5,431
流動資産合計	112,236,625	140,309,611
固定資産		
有形固定資産		
建物	621,474	550,864
構築物	10,392	8,405
車両運搬具	4,561	9,579
工具、器具及び備品	29,112	55,816
土地	780,892	780,892
リース資産	1,231	4,713
建設仮勘定	3,466	93,500
有形固定資産合計	1,451,130	1,503,771
無形固定資産		
ソフトウェア	382,511	350,559
リース資産	97,210	48,790
その他	3,017	3,017
無形固定資産合計	482,740	402,367
投資その他の資産		
投資有価証券	615,955	631,923
出資金	8,000	4,140
関係会社株式	2,856,787	2,809,797
長期前払費用	25,540	21,434
関係会社長期貸付金	249,144	406,691
繰延税金資産	549,239	383,416
その他	311,272	677,482
投資その他の資産合計	4,615,939	4,934,887
固定資産合計	6,549,810	6,841,025
資産合計	118,786,435	147,150,636

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	3,530,979	4,269,404
工事未払金	5 8,533,155	5 11,297,639
短期借入金	1, 2, 3 39,167,410	1, 2, 3 57,830,090
1年内償還予定の社債	3 3,020,000	3 2,020,000
1年内返済予定の長期借入金	2,323,272	1, 2 4,242,878
リース債務	49,994	49,724
未払金	5 266,527	5 280,514
未払費用	696,404	779,231
未払法人税等	2,959,334	1,141,216
未成工事受入金	598,320	508,216
預り金	147,836	313,895
賞与引当金	372,485	414,685
関係会社預り金	876,359	1,634,095
その他	5 88,425	5 76,501
流動負債合計	62,630,506	84,858,092
固定負債		
社債	3 2,070,000	3 3,050,000
長期借入金	2 14,863,852	1, 2 16,620,974
関係会社長期借入金	2,000,000	2,000,000
リース債務	48,790	4,391
資産除去債務	63,349	63,648
その他	5 93,567	5 137,949
固定負債合計	19,139,559	21,876,963
負債合計	81,770,066	106,735,055
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,810,052	4,815,525
資本剰余金		
資本準備金	4,723,052	4,728,525
その他資本剰余金	993,785	993,785
資本剰余金合計	5,716,838	5,722,311
利益剰余金		
利益準備金	21,750	21,750
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	26,591,677	30,261,840
利益剰余金合計	26,613,427	30,283,590
自己株式	77,711	377,518
株主資本合計	37,062,606	40,443,909
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	58,807	47,616
評価・換算差額等合計	58,807	47,616
新株予約権	12,569	19,288
純資産合計	37,016,369	40,415,581
負債純資産合計	118,786,435	147,150,636

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高	1 108,800,776	1 143,453,512
売上原価	1 85,797,376	1 122,041,901
売上総利益	23,003,400	21,411,611
販売費及び一般管理費		
販売手数料	1 2,691,602	1 3,488,195
広告宣伝費	343,717	193,295
給料及び手当	1,607,462	1,747,209
賞与引当金繰入額	203,850	223,927
減価償却費	206,086	245,823
その他	1 3,260,678	1 3,787,623
販売費及び一般管理費合計	8,313,398	9,686,074
営業利益	14,690,002	11,725,537
営業外収益		
受取利息	1 119,840	1 234,000
受取配当金	1 266,619	1 273,177
不動産取得税還付金	310,303	306,544
解約手付金収入	12,701	21,583
その他	1 96,554	1 180,300
営業外収益合計	806,019	1,015,606
営業外費用		
支払利息	1 558,522	1 783,005
社債利息	45,580	62,818
支払手数料	297,827	325,713
その他	60,952	6,742
営業外費用合計	962,883	1,178,280
経常利益	14,533,138	11,562,863
特別利益		
固定資産売却益	10,173	-
投資有価証券売却益	144,239	-
特別利益合計	154,413	-
特別損失		
固定資産除却損	12,533	10,839
特別損失合計	12,533	10,839
税引前当期純利益	14,675,017	11,552,024
法人税、住民税及び事業税	4,230,991	3,121,790
法人税等調整額	127,033	161,044
法人税等合計	4,103,957	3,282,835
当期純利益	10,571,060	8,269,189

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)		当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
材料費	1	79,519,175	72.0	93,641,642	68.3
労務費		2,922,530	2.5	3,564,681	2.6
経費	2	2,807,678	2.5	3,608,856	2.6
外注費		25,410,652	23.0	36,339,720	26.5
当期総製造費用		110,660,036	100.0	137,154,901	100.0
販売用不動産期首棚卸高		15,551,976		18,759,639	
仕掛販売用不動産期首棚卸高		22,689,038		43,956,123	
未成工事支出金期首棚卸高		686,230		1,228,466	
合計		149,587,282		201,099,131	
販売用不動産期末棚卸高		18,759,639		34,766,373	
仕掛販売用不動産期末棚卸高		43,956,123		43,159,154	
未成工事支出金期末棚卸高		1,228,466		1,519,437	
差引計		85,643,052		121,654,165	
貸貸原価		40,458		52,663	
原材料売上原価		113,864		335,072	
売上原価		85,797,376		122,041,901	

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	508,609	712,436
租税公課	917,294	979,496
報酬手数料	408,435	443,457

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2021年4月1日 至 2022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					
		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	19,196,166	19,217,916	77,519	21,689,282	
当期変動額										
新株の発行	3,960,117	3,960,117		3,960,117					7,920,234	
新株の発行（新株 予約権の行使）	2,133	2,133		2,133					4,267	
剰余金の配当						3,175,549	3,175,549		3,175,549	
当期純利益						10,571,060	10,571,060		10,571,060	
自己株式の取得								192	192	
株式交換による増 加	26,752	26,752		26,752					53,504	
株主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）										
当期変動額合計	3,989,002	3,989,002	-	3,989,002	-	7,395,510	7,395,510	192	15,373,323	
当期末残高	4,810,052	4,723,052	993,785	5,716,838	21,750	26,591,677	26,613,427	77,711	37,062,606	

	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	7,221	7,221	4,082	21,686,142
当期変動額				
新株の発行				7,920,234
新株の発行（新株 予約権の行使）				4,267
剰余金の配当				3,175,549
当期純利益				10,571,060
自己株式の取得				192
株式交換による増 加				53,504
株主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）	51,585	51,585	8,487	43,097
当期変動額合計	51,585	51,585	8,487	15,330,226
当期末残高	58,807	58,807	12,569	37,016,369

当事業年度（自 2022年4月1日 至 2023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			自己株式		
		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	4,810,052	4,723,052	993,785	5,716,838	21,750	26,591,677	26,613,427	77,711	37,062,606	
当期変動額										
新株の発行（新株 予約権の行使）	5,472	5,472		5,472					10,945	
剰余金の配当						4,599,025	4,599,025		4,599,025	
当期純利益						8,269,189	8,269,189		8,269,189	
自己株式の取得								299,806	299,806	
株主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）										
当期変動額合計	5,472	5,472	-	5,472	-	3,670,163	3,670,163	299,806	3,381,302	
当期末残高	4,815,525	4,728,525	993,785	5,722,311	21,750	30,261,840	30,283,590	377,518	40,443,909	

	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	58,807	58,807	12,569	37,016,369
当期変動額				
新株の発行（新株 予約権の行使）				10,945
剰余金の配当				4,599,025
当期純利益				8,269,189
自己株式の取得				299,806
株主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）	11,190	11,190	6,718	17,909
当期変動額合計	11,190	11,190	6,718	3,399,212
当期末残高	47,616	47,616	19,288	40,415,581

【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

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

市場価格のない株式等以外のもの

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。

市場価格のない株式等

主として移動平均法による原価法を採用しております。

(2) 棚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(貸借対照表価額については、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 繰延資産の償却方法

(1) 社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

4 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。

5 収益及び費用の計上基準

約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点については、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」に記載のとおりです。

6 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、控除対象外消費税等を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。

販売用不動産及び仕掛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

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
販売用不動産	18,759,639千円	34,766,373千円
仕掛販売用不動産	43,956,123 "	43,159,154 "

(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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「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 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、当事業年度の財務諸表に与える影響はありません。

(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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
現金及び預金	- 千円	1,000,000千円
販売用不動産	1,008,271 "	2,852,728 "
仕掛販売用不動産	3,660,893 "	5,795,686 "
計	4,669,164千円	9,648,414千円

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
短期借入金	4,313,000千円	7,703,340千円
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	- "	2,000,000 "
計	4,313,000千円	9,703,340千円

2 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、取引銀行と貸出コミットメント契約及び当座貸越契約を締結しております。これらの契約に係る事業年度末の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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
当座貸越極度額	61,500,000千円	74,900,000千円
借入実行残高	39,266,910 "	65,807,290 "
差引額	22,233,090千円	9,092,710千円

3 財務制限条項については、連結財務諸表「注記事項(連結貸借対照表関係)」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。

4 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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
株式会社旭ハウジング	3,943,990千円	4,917,350千円
株式会社建新	3,713,064 "	3,669,370 "
B R エステート株式会社	262,216 "	- "
ケイアイプレスト株式会社	- "	229,175 "
計	7,919,270千円	8,815,895千円

5 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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
短期金銭債権	810,457千円	2,523,641千円
短期金銭債務	178,810 "	141,361 "
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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
営業取引による取引高	5,701,209千円	8,027,678千円
営業取引以外の取引による取引高	497,775 "	725,710 "

(有価証券関係)

子会社株式

市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

区分	前事業年度 (千円)	当事業年度 (千円)
子会社株式	2,856,787	2,809,797

(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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	111,447千円	128,649千円
未払事業税	161,408 "	73,978 "
棚卸資産の評価減	12,259 "	59,537 "
減損損失	187,120 "	36,995 "
資産除去債務	18,954 "	19,043 "
その他	82,788 "	88,026 "
繰延税金資産合計	573,979千円	406,230千円
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	9,493 "	7,572 "
その他	39 "	33 "
繰延税金負債合計	24,740千円	22,813千円
繰延税金資産純額	549,239千円	383,416千円

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

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
法定実効税率	29.92%	29.92%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.03%	0.07%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	1.64%	0.67%
住民税均等割	0.25%	0.39%
所得拡大促進税制による税額控除	0.91%	1.69%
その他	0.32%	0.39%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	27.97%	28.42%

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」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。

(重要な後発事象)

取得による企業結合

連結財務諸表「注記事項(重要な後発事象)」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。

【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	621,474	27,334	5,559	92,385	550,864	640,869
	構築物	10,392	-	135	1,852	8,405	54,287
	車両運搬具	4,561	14,027	4,299	4,710	9,579	6,653
	工具、器具及び備品	29,112	49,796	618	22,474	55,816	90,065
	土地	780,892	-	-	-	780,892	-
	リース資産	1,231	5,772	-	2,290	4,713	45,624
	建設仮勘定	3,466	100,605	10,571	-	93,500	-
	計	1,451,130	197,536	21,183	123,712	1,503,771	837,500
無形固定資産	ソフトウェア	382,511	72,578	2,220	102,309	350,559	-
	リース資産	97,210	-	-	48,420	48,790	-
	その他	3,017	-	-	-	3,017	-
	計	482,740	72,578	2,220	150,729	402,367	-

【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	24,431	-	19,000	5,431
賞与引当金	372,485	414,685	372,485	414,685

(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 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	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 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32期（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日） 2022年6月27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

2022年6月27日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第33期第1四半期（自 2022年4月1日 至 2022年6月30日） 2022年8月12日関東財務局長に提出。

第33期第2四半期（自 2022年7月1日 至 2022年9月30日） 2022年11月14日関東財務局長に提出。

第33期第3四半期（自 2022年10月1日 至 2022年12月31日） 2023年2月13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、2022年6月29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

2023年6月26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 酒井 博康

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2022年4月1日から2023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2023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等の評価	
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58,464,976千円及び仕掛販売用不動産74,224,047千円を計上しており（以下、「販売用不動産等」）、連結総資産の66.5%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等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等に関連する。</p> <p>これらの販売用不動産等の評価に関して、【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等の在庫滞留リスクの回避を図っているものの、用地仕入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>販売用不動産等の評価の見積りにおいて、予定販売価格及び予定原価等は、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、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、原材料価格の変動等により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等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等の評価の合理性が、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等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 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> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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等に対する評価損の計上漏れがないことを検討した。 ・仕掛販売用不動産について、予定販売価格及び予定原価が妥当な水準か確かめるため、近隣物件との比較により検討した。 ・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、会社への質問によって検討した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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2023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2023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 . 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2 . X B R L 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

2023年6月26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 酒井 博康

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2022年4月1日から2023年3月31日までの第33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2023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等の評価

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34,766,373千円及び仕掛販売用不動産43,159,154千円を計上しており（以下、「販売用不動産等」）、総資産の52.9%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等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等に関連する。

これらの販売用不動産等の評価に関して、【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。

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等の評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。