

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年8月14日
【四半期会計期間】	第34期第1四半期（自 2023年4月1日 至 2023年6月30日）
【会社名】	ケイアイスター不動産株式会社
【英訳名】	KI-STAR REAL ESTATE CO.,LTD
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 埴 圭二
【本店の所在の場所】	埼玉県本庄市西富田762番地1
【電話番号】	0495-27-2525（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役常務執行役員 C F O 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 C F O 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】

回次	第33期 第1四半期 連結累計期間	第34期 第1四半期 連結累計期間	第33期
会計期間	自 2022年4月1日 至 2022年6月30日	自 2023年4月1日 至 2023年6月30日	自 2022年4月1日 至 2023年3月31日
売上高 (千円)	50,035,310	61,096,008	241,879,410
経常利益 (千円)	4,883,910	2,411,481	18,467,839
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	3,191,592	2,078,130	11,845,842
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	3,261,925	2,210,484	12,666,794
純資産額 (千円)	49,629,320	59,758,737	56,528,325
総資産額 (千円)	172,909,172	221,621,811	199,461,283
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	201.80	131.89	750.77
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	201.68	131.84	750.42
自己資本比率 (%)	25.9	23.3	25.6

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 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、四半期連結貸借対照表及び連結貸借対照表において自己株式として計上しております。また、1株当たり四半期(当期)純利益の算定過程における期中平均株式数の計算において、自己株式として取り扱っております。

2【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社の異動は、以下のとおりであります。

当第1四半期連結会計期間において、発行済株式の51.6%の株式取得により株式会社エルハウジングを連結子会社といたしました。

この結果、2023年6月30日現在では、当社グループは、当社及び連結子会社22社により構成されることとなりました。

なお、当第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等)セグメント情報 当第1四半期連結累計期間」の「2 報告セグメントの変更等に関する事項」に記載のとおりであります。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 財政状態及び経営成績の状況

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の5類移行に伴い経済活動の再開が進んだことにより、景気は緩やかに回復している一方、長期化しているロシアウクライナ戦争や続く物価高騰、海外経済の減速等、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社グループが所属する住宅業界は、世界的な部資材の価格高騰に伴う建築コスト高騰等により不動産販売価格の上昇が見られるものの、需要は堅調に推移しております。

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を図ってまいりました。

当第1四半期連結会計期間においては、発行済株式の51.6%の株式取得により、京都府を中心に戸建住宅の分譲事業を展開している株式会社エルハウジングを連結子会社とし、近畿エリアにおける分譲住宅事業のシェア拡大を図るため、精力的に統合を進めてまいりました。

なお、株式会社エルハウジングの企業結合において、主に棚卸資産への取得原価の配分を行ったことで時価純資産額が取得原価を上回り、負ののれん発生益を計上しております。また、当該棚卸資産の大部分は当第1四半期連結会計期間に売上計上されており、この影響で売上原価が増加しております。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は、前第1四半期連結累計期間と比較し11,060,697千円(22.1%)増加の61,096,008千円となり、過去最高となりましたが、営業利益は、株式会社エルハウジングの企業結合における売上原価の増加及び、前第1四半期連結累計期間において新型コロナウイルス感染症の影響により高く推移していた不動産需要が、当第1四半期連結累計期間において正常化したことなどにより、前第1四半期連結累計期間と比較し2,571,284千円(50.7%)減少の2,502,061千円、経常利益は、前第1四半期連結累計期間と比較し2,472,428千円(50.6%)減少の2,411,481千円となりました。親会社株主に帰属する四半期純利益は、負ののれん発生益を495,863千円計上したことなどにより、前第1四半期連結累計期間と比較し1,113,461千円(34.9%)減少の2,078,130千円となりました。

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、当第1四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しており、以下の前年同四半期比較については、前年同四半期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較分析しております。報告セグメントの変更についての詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等)セグメント情報 当第1四半期連結累計期間」の「2 報告セグメントの変更等に関する事項」に記載のとおりであります。

分譲住宅事業

分譲住宅事業につきましては、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、新規エリアへの進出やM & A等によるシェア拡大戦略を推進しております。

以上の結果、販売棟数は前第1四半期連結累計期間と比較し250棟増加の1,625棟(土地販売含む)となり、当事業の売上高は、前第1四半期連結累計期間と比較し11,350,396千円増加の58,903,002千円となりました。セグメント利益は、株式会社エルハウジングの企業結合における売上原価の増加及び新型コロナウイルス感染症の影響により高く推移していた不動産需要の正常化を主因に前第1四半期連結累計期間と比較し2,361,330千円減少の3,161,409千円となりました。

注文住宅事業

注文住宅事業につきましては、不動産業者向けの注文住宅及び、規格型平屋注文住宅、規格型注文住宅の受注拡大に注力してまいりました。

以上の結果、販売棟数は前第1四半期連結累計期間と比較し25棟減少の72棟となり、当事業の売上高は、前第1四半期連結累計期間と比較し617,564千円減少の1,218,464千円となったものの、セグメント利益は、ウッドショック等に伴う部資材の価格高騰による影響で低下していた売上総利益率が改善したこと及び、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た規格型平屋注文住宅の売上高が順調に推移したことを主因に前第1四半期連結累計期間と比較し25,662千円増加の83,042千円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における資産は、前連結会計年度末と比較し22,160,527千円増加(内、11,907,306千円は株式会社エルハウジングの連結による増加)し221,621,811千円となりました。勘定科目別での増加の主な内容は、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33,874,887千円増加したこと、法人税等の納付などにより現金及び預金が14,426,821千円減少したことなどによるものであります。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末における負債は、前連結会計年度末と比較し18,930,115千円増加(内、8,685,314千円は株式会社エルハウジングの連結による増加)し161,863,074千円となりました。勘定科目別での増加の主な内容は、土地仕入資金の調達により借入金が、短期借入金、1年内返済予定の長期借入金、長期借入金合わせて17,673,108千円増加したことなどによるものであります。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産合計は、前連結会計年度末と比較し3,230,412千円増加し59,758,737千円となりました。増加の主な要因は、利益剰余金が親会社株主に帰属する四半期純利益で2,078,130千円増加したものの、配当により1,427,536千円減少したこと、非支配株主持分が前連結会計年度末と比較し2,612,238千円増加したことなどによるものであります。

(3) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

3【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	48,000,000
計	48,000,000

【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末 発行数(株) (2023年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (2023年8月14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	15,862,100	15,862,200	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	15,862,100	15,862,200	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2023年8月1日からこの四半期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】

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)
2023年4月1日～ 2023年6月30日(注)1	400	15,862,100	478	4,816,003	478	4,729,003

(注)1. 新株予約権の行使による増加であります。

2. 2023年7月1日から2023年7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122千円増加しております。

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(2023年3月31日)に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

2023年6月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(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6月30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制度」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。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期連結会計期間（2023年4月1日から2023年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる四半期レビューを受けております。

1【四半期連結財務諸表】

(1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	47,855,517	33,428,696
完成工事未収入金	93,365	296,698
販売用不動産	58,464,976	74,518,202
仕掛販売用不動産	74,224,047	91,580,328
未成工事支出金	4,126,652	4,592,033
前渡金	2,911,032	2,860,319
その他	3,874,441	5,350,077
貸倒引当金	33,740	37,164
流動資産合計	191,516,294	212,589,191
固定資産		
有形固定資産	4,196,990	5,044,735
無形固定資産		
のれん	511,465	483,512
その他	438,371	409,733
無形固定資産合計	949,837	893,246
投資その他の資産	2,798,160	3,094,638
固定資産合計	7,944,989	9,032,620
資産合計	199,461,283	221,621,811
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	4,269,404	4,484,138
工事未払金	18,325,676	18,490,219
短期借入金	1 79,159,885	1 94,980,460
1年内償還予定の社債	1 2,380,800	1 2,400,800
1年内返済予定の長期借入金	8,082,142	12,277,658
リース債務	49,724	43,895
未払法人税等	2,152,434	883,140
賞与引当金	705,496	794,631
その他	2 3,517,814	2 5,078,373
流動負債合計	118,643,378	139,433,318
固定負債		
社債	1 3,387,600	1 3,591,600
長期借入金	20,604,638	18,261,655
リース債務	6,577	39,169
資産除去債務	69,463	69,137
その他	221,300	468,193
固定負債合計	24,289,580	22,429,755
負債合計	142,932,958	161,863,074

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,815,525	4,816,003
資本剰余金	5,703,643	5,704,122
利益剰余金	40,878,708	41,529,302
自己株式	377,518	377,663
株主資本合計	51,020,359	51,671,764
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	48,046	80,779
為替換算調整勘定	2,333	4,689
その他の包括利益累計額合計	50,379	85,469
新株予約権	19,288	21,147
非支配株主持分	5,539,056	8,151,294
純資産合計	56,528,325	59,758,737
負債純資産合計	199,461,283	221,621,811

(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
売上高	50,035,310	61,096,008
売上原価	40,782,877	53,631,481
売上総利益	9,252,433	7,464,527
販売費及び一般管理費	4,179,087	4,962,465
営業利益	5,073,345	2,502,061
営業外収益		
受取利息	618	7,205
受取配当金	1,935	461
不動産取得税還付金	86,594	139,408
その他	153,642	184,454
営業外収益合計	242,791	331,529
営業外費用		
支払利息	234,782	326,820
支払手数料	162,115	65,935
その他	35,329	29,353
営業外費用合計	432,227	422,108
経常利益	4,883,910	2,411,481
特別利益		
固定資産売却益	967	-
負ののれん発生益	-	495,863
特別利益合計	967	495,863
特別損失		
固定資産除却損	1,014	1,508
特別損失合計	1,014	1,508
税金等調整前四半期純利益	4,883,863	2,905,837
法人税、住民税及び事業税	1,114,470	1,098,379
法人税等調整額	433,099	438,115
法人税等合計	1,547,570	660,263
四半期純利益	3,336,292	2,245,573
非支配株主に帰属する四半期純利益	144,700	167,443
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,191,592	2,078,130

【四半期連結包括利益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
四半期純利益	3,336,292	2,245,573
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	40,693	32,733
為替換算調整勘定	33,674	2,355
その他の包括利益合計	74,367	35,089
四半期包括利益	3,261,925	2,210,484
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,117,224	2,043,041
非支配株主に係る四半期包括利益	144,700	167,443

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(1) 連結の範囲の重要な変更

当第1四半期連結会計期間より、株式会社エルハウジングの株式を取得したことに伴い、連結の範囲に含めております。

(2) 持分法適用の範囲の重要な変更

該当事項はありません。

これにより、当第1四半期連結会計期間末の関係会社の数は、以下のとおりとなりました。

連結子会社 22社

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

ケイアイホームハウス株式会社

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

Casa robotics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 2 n d

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

株式会社エルハウジング

(追加情報)

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。前連結会計年度末および当第1四半期連結会計期間末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、376,965千円、104,700株であります。

(四半期連結貸借対照表関係)

1 財務制限条項

当社グループの短期借入金の一部及び社債の一部に対し、連結財務諸表及び個別財務諸表の純資産額、有利子負債残高、棚卸資産残高、経常利益等について、一定水準の維持を条件とする財務制限条項が付されています。

2 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 (2023年 3 月31日)	当第 1 四半期連結会計期間 (2023年 6 月30日)
契約負債	1,383,652千円	1,799,156千円

(四半期連結損益計算書関係)

売上高の季節的変動

当社グループの不動産販売における売上の計上は、主に引渡基準によって行われるため、引渡時期により売上高に偏りが生じることとなります。一般的に住宅の引渡しは、上期(第1四半期から第2四半期)に比較して下期(第3四半期から第4四半期)に引渡しが行われる割合が高く、それに比例して売上高は、上期に比較して下期に高くなる傾向があります。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
減価償却費	82,468千円	98,759千円
のれんの償却額	28,429 "	27,953 "

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
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	利益剰余金

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

該当事項はありません。

当第1四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年6月26日 定時株主総会	普通株式	1,427,536	90	2023年3月31日	2023年6月27日	利益剰余金

(注) 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。

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

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)

1 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注)1	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
	分譲住宅 事業	注文住宅 事業	計			
売上高						
外部顧客への売上高	47,552,605	1,713,795	49,266,401	768,909	-	50,035,310
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	-	122,233	122,233	217,521	339,755	-
計	47,552,605	1,836,029	49,388,635	986,430	339,755	50,035,310
セグメント利益	5,522,739	57,379	5,580,118	286,618	793,391	5,073,345

(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. セグメント利益の調整額 793,391千円は、セグメント間取引消去18,074千円及び各セグメントに帰属しない全社費用 811,465千円であります。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当第1四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)

1 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注)1	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
	分譲住宅 事業	注文住宅 事業	計			
売上高						
外部顧客への売上高	58,903,002	1,218,464	60,121,467	974,541	-	61,096,008
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	-	-	-	155,384	155,384	-
計	58,903,002	1,218,464	60,121,467	1,129,926	155,384	61,096,008
セグメント利益	3,161,409	83,042	3,244,451	212,268	954,657	2,502,061

(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. セグメント利益の調整額 954,657千円は、セグメント間取引消去13,348千円及び各セグメントに帰属しない全社費用 968,006千円であります。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2 報告セグメントの変更等に関する事項

当第1四半期連結会計期間より、全社的な経営資源の最適配分、ガバナンスの強化を目的として、事業ポートフォリオを見直し、経営体制及び業績管理区分を変更しております。これに伴い、当社グループの報告セグメントは従来「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」「ケイアイプレスト事業」に区分しておりましたが、「分譲住宅事業」「注文住宅事業」に区分を変更しております。

なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報については、変更後の区分方法により作成したものを記載しております。

3 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(重要な負ののれん発生益)

「分譲住宅事業」セグメントにおいて、株式会社エルハウジングの株式を取得し連結子会社としたことに伴い、負ののれん発生益が発生しております。当該事象による負ののれん発生益の計上額は、当第1四半期連結累計期間においては495,863千円であります。

なお、負ののれん発生益は特別利益のため、上記セグメント利益には含まれておりません。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：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

(2) 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「人々の暮らしに喜びの輪を広げる」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、分譲戸建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。

(3) 企業結合日

2023年4月7日

(4) 企業結合の法的形式

株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

51.6%

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

2023年4月1日から2023年6月30日まで

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得価額については、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。

4. 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

5. 負ののれん発生益の金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 負ののれん発生益の金額

495,863千円

(2) 発生原因

企業結合時における被取得企業の時価純資産額が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれん発生益として認識しております。

(収益認識関係)

収益認識の時期別に収益を分解した情報

前第1四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注)1	合計
	分譲住宅事業	注文住宅事業	計		
一時点で移転される財	47,552,605	1,713,795	49,266,401	640,518	49,906,919
一定の期間にわたり移転される財	-	-	-	90,672	90,672
顧客との契約から生じる収益	47,552,605	1,713,795	49,266,401	731,191	49,997,592
その他の収益	-	-	-	37,718	37,718
外部顧客への売上高	47,552,605	1,713,795	49,266,401	768,909	50,035,310

(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。

当第1四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注)1	合計
	分譲住宅事業	注文住宅事業	計		
一時点で移転される財	58,903,002	1,218,464	60,121,467	788,876	60,910,344
一定の期間にわたり移転される財	-	-	-	156,911	156,911
顧客との契約から生じる収益	58,903,002	1,218,464	60,121,467	945,788	61,067,255
その他の収益	-	-	-	28,753	28,753
外部顧客への売上高	58,903,002	1,218,464	60,121,467	974,541	61,096,008

(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.当第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等)セグメント情報 当第1四半期連結累計期間」の「2 報告セグメントの変更等に関する事項」に記載のとおりであります。なお、前第1四半期連結累計期間の収益認識の時期別に収益を分解した情報については、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを記載しております。

(1株当たり情報)

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

項目	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益	201円80銭	131円89銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益(千円)	3,191,592	2,078,130
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期純利益(千円)	3,191,592	2,078,130
普通株式の期中平均株式数(株)	15,815,801	15,756,853
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	201円68銭	131円84銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	9,031	5,632
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前事業年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

(注) 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、四半期連結貸借対照表において自己株式として計上しております。また、1株当たり四半期純利益の算定過程における期中平均株式数の計算において、自己株式として取り扱っております。なお自己株式として控除した当該株式の期中平均株式数は、前第1四半期連結累計期間は41,300株、当第1四半期連結累計期間は104,700株であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2023年8月14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

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているケイアイスター不動産株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2023年4月1日から2023年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、ケイアイスター不動産株式会社及び連結子会社の2023年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。