

【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】	2024年6月24日
【事業年度】	第34期（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）
【会社名】	ケイアイスター不動産株式会社
【英訳名】	KI-STAR REAL ESTATE CO.,LTD
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 塙 圭二
【本店の所在の場所】	埼玉県本庄市西富田762番地1
【電話番号】	0495-27-2525（代表）
【事務連絡者氏名】	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】	ケイアイスター不動産株式会社東京本社 （東京都中央区八重洲二丁目2番1号） 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30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月	2024年3月
売上高 (千円)	120,710,862	155,753,311	184,388,059	241,879,410	283,084,374
経常利益 (千円)	6,317,322	12,781,626	23,203,891	18,467,839	10,130,716
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	3,584,748	7,616,253	14,746,079	11,845,842	6,856,301
包括利益 (千円)	4,082,787	8,600,918	15,958,468	12,666,794	7,838,327
純資産額 (千円)	19,848,424	29,218,829	49,037,822	56,528,325	61,137,166
総資産額 (千円)	89,936,048	110,127,073	163,240,761	199,461,283	246,050,962
1株当たり純資産額 (円)	1,268.29	1,728.44	2,783.70	3,234.79	3,454.57
1株当たり当期純利益 (円)	252.60	536.69	976.49	750.77	434.89
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	536.56	975.80	750.42	434.75
自己資本比率 (%)	20.0	22.3	27.0	25.6	22.1
自己資本利益率 (%)	21.3	35.8	43.0	24.9	13.0
株価収益率 (倍)	4.5	7.5	5.3	5.5	8.8
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	2,411,982	12,008,718	20,706,190	16,394,501	15,281,845
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	680,324	348,916	3,109,309	2,476,235	4,891,931
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	3,236,846	4,480,879	36,556,276	22,388,536	27,072,529
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	13,858,896	29,999,578	42,740,355	46,258,156	53,156,908
従業員数 (名)	1,253	1,665	1,769	2,067	2,516
〔外、平均臨時雇用者数〕	〔199〕	〔244〕	〔214〕	〔171〕	〔211〕

- (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30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	2020年 3月	2021年 3月	2022年 3月	2023年 3月	2024年 3月
売上高 (千円)	74,525,672	91,982,254	108,800,776	143,453,512	159,700,734
経常利益 (千円)	4,517,682	8,805,039	14,533,138	11,562,863	6,903,637
当期純利益 (千円)	2,918,279	6,074,780	10,571,060	8,269,189	5,341,762
資本金 (千円)	821,050	821,050	4,810,052	4,815,525	4,816,604
発行済株式総数 (株)	14,232,500	14,232,500	15,857,200	15,861,700	15,862,600
純資産額 (千円)	16,719,580	21,686,142	37,016,369	40,415,581	42,424,724
総資産額 (千円)	59,507,575	74,304,643	118,786,435	147,150,636	174,452,147
1株当たり純資産額 (円)	1,177.94	1,527.86	2,339.68	2,563.73	2,688.50
1株当たり配当額 (円)	76	139	265	230	180
(1株当たり中間配当額)	(42)	(44)	(115)	(140)	(118)
1株当たり当期純利益 (円)	205.64	428.06	700.02	524.08	338.82
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	-	427.96	699.53	523.84	338.72
自己資本比率 (%)	28.1	29.2	31.2	27.5	24.3
自己資本利益率 (%)	18.4	31.6	36.0	21.4	12.9
株価収益率 (倍)	5.5	9.4	7.5	7.9	11.4
配当性向 (%)	37.0	32.5	37.9	43.9	53.1
従業員数 (名)	530	695	884	1,109	1,366
[外、平均臨時雇用者数]	[86]	[101]	[104]	[81]	[107]
株主総利回り (%)	72.2	255.0	344.9	291.2	284.9
(比較指標：日経225) (%)	(89.2)	(137.6)	(131.2)	(132.2)	(190.4)
最高株価 (円)	2,195	4,500	9,320	5,900	5,320
最低株価 (円)	1,033	1,009	3,460	4,005	3,025

(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ーを吸収合併
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変更、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
2024年4月	新山形ホームテック株式会社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、連結子会社22社及び持分法適用関連会社10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」、注文住宅の請負を行う「注文住宅事業」であります。

なお、当連結会計年度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(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

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。

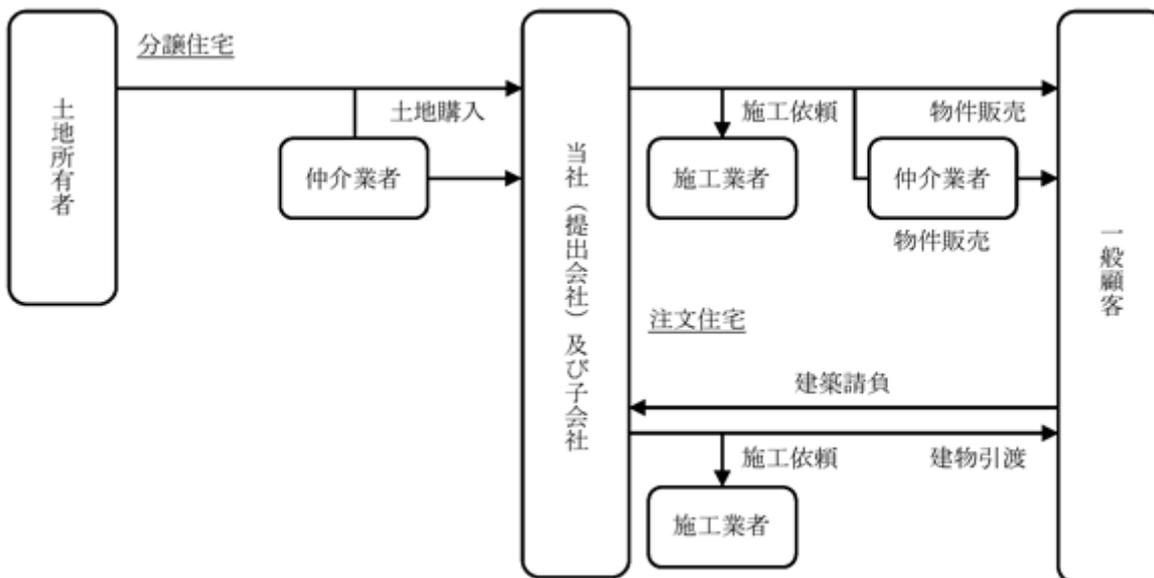
「高品質だけど低価格なデザイン住宅」を安心・安全に提供することを目的として、土地の仕入れからアフターサービスまで自社で行う社内責任一貫体制を推進するとともに、工期短縮や工程改善などのコスト低減を推進しております。また、「QUADRIFOGLIO」、「KEIAI Style」、「BIG HOUSE GOOD HOUSE」等、仕様・価格帯の異なる商品を取り揃えることにより、地域特性やお客様のニーズに対応しております。近年においては「デザインのケイアイ」を標榜し、建物のデザインだけでなく「街づくり」をコンセプトとした開発地域全体のデザインにも注力すると同時に、「不動産×IT」を掲げ、居住者がより快適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平屋注文住宅「IKI」の請負、「無理しない。でも、妥協しない。」をコンセプトにした規格型2階建て注文住宅「はなまるハウス」の請負を拡充しております。

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)					
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
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
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
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
KI-STAR REAL ESTATE AMERICA, INC. 株式会社よかタウン (注)3	米国デラウェア州	7,260	その他	100.0	役員の兼任1名
株式会社旭ハウジング	福岡県福岡市東区	82,480	分譲住宅事業	50.1	役員の兼任1名 フランチャイズ契約
株式会社建新	神奈川県横浜市 青葉区	50,000	分譲住宅事業	100.0	役員の兼任1名
ケイアイプレスト株式会 社	神奈川県横須賀市	90,000	分譲住宅事業	72.4	役員の兼任1名
株式会社エルハウジング	埼玉県蓮田市	20,000	分譲住宅事業	100.0	役員の兼任1名 資金援助
その他8社	京都府京都市右京区	60,000	分譲住宅事業	51.6	役員の兼任1名
(持分法適用関連会社)					
MUNCORP PTY LTD	豪州ビクトリア州	9,093	その他	49.9	-
その他9社					

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

2. 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。

3. 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	35,807,494千円
	経常利益	1,455,601 "
	当期純利益	970,972 "
	純資産額	6,120,414 "
	総資産額	23,903,110 "

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

2024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	2,031 (154)
注文住宅事業	104 (7)
その他	91 (10)
全社(共通)	290 (40)
合計	2,516 (211)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり休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449名増加しております。事業拡大および当連結会計年度より株式会社エルハウジングを連結の範囲に含めたことによるものであります。

### (2) 提出会社の状況

2024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)
1,366 (107)	32.6	3.8	4,241

セグメントの名称	従業員数(名)
分譲住宅事業	1,056 (67)
全社(共通)	310 (40)
合計	1,366 (107)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり休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257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

当事業年度						補足説明
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.	労働者の男女の賃金の差異(%) (注)1.				
		全労働者	正規雇用労働者 (管理職)	正規雇用労働者 (一般)	パート・有期労働者	
9.2	40.0	65.5	86.7	77.9	84.7	(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

当事業年度		補足説明
名称	管理職に占める女性労働者の割合(%) (注)1.	
ケアイプランニング株式会社	8.3	-
株式会社よかタウン	11.4	-
株式会社旭ハウジング	8.3	-
株式会社建新	9.4	-
株式会社エルハウジング	5.3	-

(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。

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

#### 経営戦略等

当社グループは、「すべての人に持ち家を」をビジョンとして掲げ、主力事業である分譲住宅事業の拡大に注力しています。新規エリアへの進出及び既存エリアの深耕により、「高品質だけど低価格なデザイン住宅」のシェア拡大を継続しております。また、事業ポートフォリオを見直しており、海外分譲事業への進出、M&A等を活用した国内注文事業の拡充にも積極的に取り組んでおります。

#### 経営環境

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の影響で急増した住宅需要が社会経済活動の正常化により落ち着きを取り戻し、一部で住宅の供給過剰エリアが見られるようになりましたが、市場在庫の調整が進むことで需給のバランスが回復に向かうことが想定されます。一方で、原材料価格や人件費の上昇、マイナス金利政策の転換に伴う金利の上昇など、先行き不透明な状況が続くものとみられます。

#### 経営上の目標及び指標の達成状況

当社グループは引き続き、経営上の目標として分譲住宅事業のシェア拡大を主軸としております。DX(デジタル・トランスフォーメーション)の活用により、業務効率・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大化を図るとともに、M&Aなどの戦略投資については、今後も積極的に実施してまいります。

なお、当社グループは主要な指標を売上高としており、上場以来9期連続で増収を達成しております。

#### 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、規格型平屋注文住宅及び規格型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取り組んでおります。分譲住宅事業においては「Zut PLUS」、「CRAFT PIT」、「Erde」等、注文住宅事業については「はなまるハウス」、「フィットプロ」、「IKI」等様々なタイプの住宅を開発してまいりました。また、2050年カーボンニュートラルの実現へ向けた取り組みとして、分譲住宅・注文住宅ともにZEH水準仕様への変更を始めております。今後とも、安心と安全、環境への配慮、機能性とコストパフォーマンスを追求し、新商品の開発とともに非接触型営業の推進にも積極的に取り組んでまいります。

### (4) 財務管理の強化

当社グループは、分譲用土地の取得資金等を主として金融機関からの借入れにより行ってきたため、有利子負債の占める割合が高く、金利動向に大きな影響を受ける財務体質となっております。今後の事業拡大においては、より精緻な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に図り、将来にわたって経営の健全性および透明性を確保してまいります。内部統制システム等に関する基本方針について適時見直しを行いながら、その確実な運用の徹底に努めておりますが、今後とも、コンプライアンス体制、リスク管理体制ならびに情報管理体制が有効に機能するように、コーポレート・ガバナンス体制の強化に取り組んでまいります。

### (6) 人材の確保及び育成

当社グループは、事業を拡大し持続的な成長を達成するために、人材の確保と育成を重要な経営課題と位置付けています。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、知識やスキルを高めるとともに、経営理念を実践する社員の育成を行ってまいります。また、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。

また、住宅建築業界における職人不足と高齢化が社会問題となっていることから、当社グループでは、建築現場に従事する社員職人の早期育成を目指し、多様な人材が正当な評価を受け活躍できることを目的とした「マイスター制度」を設けています。国籍・性別・経験の有無に関係なく、多くの社内職人を養成しており、今後もより多くの社内職人の養成に注力してまいります。

### (7) 海外成長市場への参入及び事業拡大

当連結会計年度において、オーストラリア市場での事業拡大を目的として、現地パートナーとの合併会社「MunCorp Pty Ltd」を設立しております。現在、出資案件を含む7件のプロジェクトが進行しておりますが、引き続き更なる事業の拡大に注力してまいります。

また、当連結会計年度において、アメリカ合衆国に当社グループの海外現地法人「KI-Star Real Estate America, Inc.」を設立いたしました。米国市場への参入調査を進め、当地企業との事業提携やM & A等を推進してまいります。

### (8) サステナビリティ経営の推進

当社グループでは、事業活動に直接的・間接的に関わるすべての人を『豊・楽・快』にすることを目指しております。事業活動を通じて環境・社会・経済にポジティブなインパクトを与え、すべてのステークホルダーの皆様と持続的にお互いに発展することを目的として、事業活動との関連性が強く、社会的ニーズの高い6つのマテリアリティを特定しましたので、引き続きサステナビリティ経営を推進してまいります。

- ・環境保全
- ・高品質、だけど低価格なデザイン住宅の供給
- ・サプライチェーン&パートナーシップの高度化
- ・ダイバーシティ & インクルージョン推進
- ・職人・技術者の育成
- ・ガバナンスの強化

## 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、気候変動及び人的資本を含むサステナビリティに関わる取り組みを全社的に推進するため、取締役会の諮問機関として「サステナビリティ委員会」を、執行機関である経営会議の附属機関として「サステナビリティ推進室」を設置しています。サステナビリティ委員会は社外取締役を委員長として、取締役により構成されます。サステナビリティ推進室は担当執行役員を室長として、取締役及び執行役員等により構成されます。

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のほか、具体的な取組みの実行についてもサステナビリティ推進室が中心となり、当社グループの各部署と連携して活動しています。取組みの進捗状況は、四半期毎に監督機関である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) リスク管理

サステナビリティに関わる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、その結果はリスク委員会に共有されます。リスク委員会では、サステナビリティに関わるリスク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。

なお、気候変動に関わるリスク及び機会については、TCFDの提言に基づき評価しています。

### (3) 「戦略」並びに「指標及び目標」

#### 人的資本

##### <戦略>

当社グループは、事業を拡大し持続的に成長するために、人材の確保と育成を重要な経営課題と位置付けています。人材の確保については、新卒採用、即戦力となるキャリア採用に加え、再雇用にも積極的に取り組むほか、多様な働き方を促進することで、高い売上高成長率を支える人的資本の量的拡大を継続しています。人材の育成については、職種別・階層別研修の拡充、ダイバーシティ&インクルージョンの推進等により、当社グループに多様な知識や経験、多角的な視点を確保し、生産性の向上や事業ポートフォリオの拡大を支える人的資本の質的向上につなげています。

また、住宅建築業界においては、職人不足と高齢化が社会問題化していることから、協力工務店等の地域パートナーの確保を重要な経営課題と位置付け、協力業者数の量的拡大と品質及び健康・安全等の環境確保に積極的に取り組んでいます。加えて、当社グループでは、建築現場に従事する社員職人の早期育成を目指し、多様な人材が正当な評価を受け活躍できることを目的とした「マイスター制度」を設け、国籍・性別・経験の有無に関係なく、多くの社内職人を養成しています。

##### <指標及び目標>

人的資本に関わるマテリアリティ及び主な指標は次のとおりです。

指標	目標
ダイバーシティ&インクルージョン推進 ・女性管理職比率 ・女性の育児休業取得率/復帰率 ・男性の育児休業取得率/復帰率 ・労働災害件数(従業員)	2030年度までに30% 取得率100%/復帰率100%を維持 2030年度までに取得率85% 0件/年
サプライチェーン・パートナーシップの高度化 ・協力会社数 ・労働災害件数(協力業者)	+10.0%以上/年平均 0件/年
職人・技術者の育成 ・社内職人数	+10.0%以上/年平均

気候変動

<戦略>

当社グループでは、気候変動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、分譲住宅事業を対象としてシナリオ分析を行っています。シナリオ分析では、IPCC(気候変動に関する政府間パネル)やIEA(国際エネルギー機関)が公表する複数のシナリオを参照し、リスク及び機会を評価しています。

シナリオ分析により特定した主な気候関連リスク及び機会並びに対応方針は次のとおりです。

住宅の省エネ基準の引き上げ ... 移行リスク・機会

日本では、2030年度の温室効果ガス排出削減目標の達成や2050年までのカーボンニュートラル実現に向け、住宅の省エネ基準の段階的な水準の引上げが予定されており、短期～中期的に追加原価の発生に伴う住宅原価増加の可能性が高いと判断しています。

一方で、ZEH等の省エネ水準の高い住宅の需要拡大に対し、省エネ基準を満たす高品質で低価格なデザイン住宅を提供することは、新規市場の拡大及び一棟単価・粗利の増加に繋がり、短期～中期的に売上高・利益が増加する可能性があり、財務的影響は大きいと判断しています。

リスクを最小化し、機会を最大化するため、2050年カーボンニュートラルの実現へ向けた取り組みとして、分譲住宅・注文住宅ともに全棟ZEH水準仕様への移行を進めております。

カーボンプライシング(炭素税・排出量取引等)の導入 ... 移行リスク

カーボンプライシングは欧州を中心に世界中で導入が進んでおり、日本においても段階的な導入が検討されているため、中期～長期的に発現する可能性が高いと判断しています。また、炭素税や排出量規制がサプライチェーン全体に導入された場合、価格転嫁による住宅原価増加の可能性があり、炭素税等の単価を1.8万円/t-CO2と仮定すると、その財務的影響は大きいと判断しています。

財務的影響を最小化するため、指標と目標に記載のとおり、2030年度、2050年度に向けたScope1,2,3のCO2排出量の排出削減目標を設定し、その達成に向けた取組みを進めてまいります。

気温上昇に伴う自然災害の激甚化や熱中症の増加 ... 物理リスク

豪雨や台風などの自然災害が激甚化することにより、取引先の工場や物流等のサプライチェーンの被災や、施工現場が直接被災するリスクが高まり、生産性が低下する可能性があります。調達ルート分散化しているため、財務的影響は小さいと判断しています。

また、住宅業界において大工業者の減少と高齢化が問題となる中、夏季の気温上昇は熱中症等のリスクが高まり、施工現場の生産性が低下する可能性があります。当該リスクの発現する時期は中期～長期的、財務的影響は中程度と判断しています。

自然災害の激甚化については、協力会社や調達ルートの分散化を行っておりますが、対策の強化を継続してまいります。また、大工業者の減少・高齢化と熱中症の増加については、社内職人制度の強化拡大や作業負荷が少ない工法の研究開発を推進してまいります。

<指標及び目標>

当社グループでは、日本政府が掲げる温室効果ガス排出量削減目標に合わせて、グループ全体のScope1及びScope2のCO2排出量の販売棟数原単位(CO2排出量を販売棟数で除したものを)、2030年度までに33.6%削減(2022年度比)すること、2050年度までにカーボンネットゼロとすることを目標といたしました。

Scope3については、Category11のCO2排出量の販売棟数原単位を、2030年度までに29.6%削減(2022年度比)することを目標といたしました。また、今後は削減の対象範囲を拡大し、削減目標と併せて公表してまいります。

指標	目標
CO2排出量の販売棟数原単位 ・ Scope1,2 ・ Scope3 Category11	2030年度までに33.6%削減( 4.2%/年)、2050年度までにカーボンネットゼロ 2030年度までに29.6%削減( 3.7%/年)

### 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) 住宅市場の動向について

当社グループが属する住宅業界は、住宅需要の面では、お客様の住宅購入意欲が景気や金利の動向、住宅に関わる税制や優遇措置等の影響を受けやすいという特性があります。住宅供給の面では、競合他社の動向や市場在庫、地価・資材価格・人件費の変動等により、住宅価格及び供給数に影響を及ぼす可能性があり、急激な変化が起きた場合には財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、住宅の需給状況を常に分析しており、新規エリアへの進出や既存エリアでの仕入・販売を判断しております。また、在庫回転率を重視したコンパクト分譲を展開することで、上記のリスクを分散・最小化しています。

#### (2) 有利子負債への依存について

当社グループは、住宅用地の取得資金や運転資金を主に金融機関からの借入れにより調達しており、当連結会計年度末における総資産に占める有利子負債の比率は62.7%になります。そのため調達環境が悪化した場合、予定した時期・規模で調達できない可能性があります。また、有利子負債の一部には財務制限条項が付されており、抵触した場合に期限の利益を喪失する可能性があります。

資金調達リスクを低減するため、キャッシュマネジメントシステム等によるグループ資金の効率化を図るとともに、金融機関との良好な関係の維持・強化に努めています。また、財務制限条項については、様々なシナリオを想定した検討及び早期の対応を行っており、抵触するリスクは低いと判断しておりますが、事業規模の拡大に合わせて金融機関と条件等を協議し、適宜見直しを図っております。

#### (3) 棚卸資産の保有について

当社グループが保有する販売用不動産等の棚卸資産は、景気や金利の動向、不動産市況、競合他社との価格競争、不動産及び金融関連の法制度や政策等の影響を受けるため、保有期間の長期化や販売価格の下落により、財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、在庫回転率を重視したコンパクト分譲を展開しており、棚卸資産の保有期間を適切に管理することで、長期化や価格下落のリスクを低減しています。

#### (4) 人的資本について

当社グループは、事業を拡大し持続的に成長するために、人材の確保と育成を重要な経営課題と位置付けております。また、住宅建築においては、施工業務の大部分を協力業者に依存していますが、住宅建築業界では職人不足と高齢化が社会問題化していることから、協力工務店等の地域パートナーの確保も重要な経営課題と位置付けております。そのため十分な人材及び協力業者を確保できない場合は、新規エリアや新たな事業への進出が遅れ、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、人的資本に関する戦略、指標と目標については、「2 サステナビリティに関する考え方及び取組 (3) 「戦略」並びに「指標及び目標」 人的資本」に記載のとおりです。

#### (5) 法的規制について

当社グループは、事業を展開する上で様々な法的規制の適用を受けており、具体的には、宅地建物取引業法、建設業法、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、下請法、個人情報保護法等の法令を遵守しております。これら法的規制の大幅な改正や重大な法令違反が発生した場合、財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは法令遵守を徹底するため、関連する規程等の整備、研修の実施、内部監査部門や監査役による監査等を行っており、当連結会計年度末において事業活動に影響を及ぼす法令違反等は発生しておりません。また、事業に関連する法的規制の新設やの改廃については、その動向及びリスクを評価し、対策を協議しております。

#### (6) M & A、新規事業等について

当社グループは、事業エリアの拡大と事業領域の充実を図るため、M & A や海外事業等への進出を積極的に行っております。そのため期待した効果が現れないことや計画が予定どおり進捗しないこと等により、将来の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

M & A や新規事業への進出に際しては、外部専門家の助言を含む調査を実施し、取締役会において審議しております。また、統合プロセスや新規事業の進捗状況についても取締役会に報告し、対応策等を検討しています。

(7) 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、財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

## 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、新型コロナウイルス感染症の5類移行に伴う経済活動の正常化により景気は緩やかに回復し始め、企業の景況感も改善しているものの、継続する原材料価格やエネルギーコストの高騰、円安、不安定な国際情勢等、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、前連結会計年度の新型コロナウイルス感染症の影響により異常に高まっていた需要が当連結会計年度において正常化したものの、建築コストの高騰による不動産価格の上昇が見られる一方で首都圏を中心に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。また、在庫回転率の向上を目指す高回転経営を重視したことにより売上高は増加したものの、積極的な販売活動及び建築コストの高騰により売上総利益率は低下しました。

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41,204,963千円(17.0%)増加の283,084,374千円となりました。営業利益は、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の影響で売上原価が増加したこと、前連結会計年度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、当連結会計年度において正常化したことなどにより、前連結会計年度と比較し7,827,380千円(40.8%)減少の11,362,038千円、経常利益は、資金調達に伴う支払手数料を主因に営業外費用が884,893千円増加したことなどにより、前連結会計年度と比較し8,337,122千円(45.1%)減少の10,130,716千円となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は、負ののれん発生益を495,863千円計上したものの、前連結会計年度と比較し4,989,540千円(42.1%)減少の6,856,301千円となりました。

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、当連結会計年度より、報告セグメントの区分を変更しており、以下の前連結会計年度比較については、前連結会計年度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5．経理の状況 1 連結財務諸表等 注記事項（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」に記載のとおりであります。

#### a．分譲住宅事業

分譲住宅事業につきましては、「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、販売棟数は前連結会計年度と比較し1,075棟増加の7,842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40,763,966千円増加の273,091,718千円となりました。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いて、主に棚卸資産への取得原価の配分を行ったことの影響で売上原価が増加したこと、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正常化したことを主因に前連結会計年度と比較し7,174,226千円減少の14,418,520千円となりました。

#### 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、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、販売棟数は前連結会計年度と比較し50棟減少の360棟となり、当事業の売上高は、前連結会計年度と比較し1,362,520千円減少の5,479,004千円となりました。セグメント利益は、ウッドショック等に伴う部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、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連結会計年度と比較し524,034千円増加の796,775千円となりました。

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46,589,678千円増加(内、11,611,930千円は株式会社エルハウジングの新規連結による増加)し246,050,962千円となりました。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33,718,019千円増加したこと、サステナブルファイナンスの実行などにより現金及び預金が8,190,703千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41,980,836千円増加(内、8,190,050千円は株式会社エルハウジングの新規連結による増加)し184,913,795千円となりました。勘定科目別での増加の主な内容は、サステナブルファイナンスの実行や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39,711,906千円増加(内、6,791,634千円は株式会社エルハウジングの新規連結による増加)、社債が、1年内償還予定の社債、社債合わせて989,200千円増加(内、240,000千円は株式会社エルハウジングの新規連結による増加)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4,608,841千円増加し61,137,166千円となりました。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6,856,301千円増加したものの、配当により3,299,252千円減少したこと、非支配株主持分が前連結会計年度末と比較し1,090,206千円増加したことなどによるものであります。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下、「資金」という。)は、前連結会計年度末と比較し6,898,752千円増加の53,156,908千円となりました。

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1,112,656千円減少の15,281,845千円となりました。

使用した資金減少の主な要因は、税金等調整前当期純利益が7,820,904千円減少したものの、棚卸資産の増減額で使用した資金が7,530,867千円減少したこと、法人税等の支払額が3,254,579千円減少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2,415,696千円増加の4,891,931千円となりました。

使用した資金増加の主な要因は、貸付金の貸付による支出が2,435,092千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4,683,993千円増加の27,072,529千円となりました。

増加の主な要因は、短期借入金での調達額が純額で11,046,500千円減少したものの、長期借入金での調達額が純額で15,598,489千円増加したことなどによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期
自己資本比率	27.0%	25.6%	22.1%
時価ベースの自己資本比率	51.2%	33.0%	24.9%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	倍	倍	倍
インタレスト・カバレッジ・レシオ	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、2023年3月期及び2024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	264,078,798	+ 15.5
注文住宅事業	3,439,627	+ 14.0
合計	267,518,426	+ 15.4

(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	276,577,873	+ 21.2	29,974,305	+ 30.0
注文住宅事業	4,490,076	+ 27.3	1,851,210	34.8
合計	281,067,949	+ 21.3	31,825,515	+ 22.9

(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	273,091,718	+ 17.5
注文住宅事業	5,479,004	5.9
その他	4,513,651	+ 21.0
合計	283,084,374	+ 17.0

(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。

### 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、売上高41,204,963千円(17.0%)増、経常利益8,337,122千円(45.1%)減、親会社株主に帰属する当期純利益4,989,540千円(42.1%)減となりました。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、シェア拡大戦略は計画通りに推移しているものと分析しております。

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)での調達を基本としておりますが、財務バランス、成長角度等を勘案し、自己資本での調達も考慮してまいります。

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

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

### 分譲住宅事業

当事業は、当社グループにおける主力事業であり、成長戦略の根幹をなしております。成長戦略の骨子は、エリア及びマーケットシェアの拡大であり、当連結会計年度は東京都周辺部を主軸にシェア拡大戦略を行いました。売上高は前連結会計年度と比較し40,763,966千円(17.5%)増、セグメント利益は、7,174,226千円(33.2%)減となりました。

### 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」、規格型平屋注文住宅「IKI」及び規格型注文住宅「はなまるハウス」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1,362,520千円(5.9%)減となったものの、セグメント利益は524,034千円(192.1%)増となり、順調に推移しているもの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810,407千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

2024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)	本社	本社機能	208,577	6,389	168,390 (4,224)	34,703	32,698	450,759	176
東京本社 (東京都中央区)	本社	本社機能	226,291	-	-	-	42,920	269,212	219
クラフトマントレーニングセ ンター (群馬県伊勢崎市)	本社	研修所	73,718	-	132,170 (3,220)	-	-	205,951	-

(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

2024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、株式会 社よかクレスト	本社建物・営 業所他(福岡 県福岡市東区 他)	分譲	本社・店 舗	469,425	13,063	332,720 (5,957)	-	3,295	818,505	287
株式会社建新及 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)	分譲	本社・営 業所他	254,678	15,712	700,891 (1,283)	-	12,132	983,415	174
株式会社エルハ ウジング	本社建物・賃 貸物件他 (京都府京都 市右京区他)	分譲 その他	本社・賃 貸物件他	316,560	0	287,494 (8250)	8,504	53,289	665,849	117

(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9ヶ所 (神奈川県横浜市青葉区他)	分譲	本社他建物・土地	1,246	33,546
株式会社エルハウジング本社・ 事業所他 (京都府京都市右京区他)	分譲 その他	本社他建物・土地	3,207	39,465

#### 3【設備の新設、除却等の計画】

##### (1) 重要な設備の新設

重要な設備の新設等の計画はありません。

##### (2) 重要な設備の除却等

重要な設備の除却等の計画はありません。

## 第4【提出会社の状況】

## 1【株式等の状況】

## (1)【株式の総数等】

## 【株式の総数】

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

## 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2024年3月31日)	提出日現在発行数 (株) (2024年6月24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	15,862,600	15,862,800	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	15,862,600	15,862,800	-	-

(注) 「提出日現在発行数」欄には、2024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 43	当社従業員 134	当社従業員 140
新株予約権の数(個)	13	75[73]	113
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 1,300 新株予約権1個につき100株(注)1	普通株式 7,500[7,300] 新株予約権1個につき100株(注)1	普通株式 11,300 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(2024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(2024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、当社は必要と認める付与株式数の調整を行います。

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

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

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

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

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

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

### 3. 新株予約権の行使の条件

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

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

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

- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数  
残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
- (2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類  
再編対象会社の普通株式とする。
- (3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数  
組織再編行為の条件等を勘案の上、上記（注）1に準じて決定する。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上、行使価額を調整して得られる再編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
2023年4月1日～ 2024年3月31日(注)4	900	15,862,600	1,078	4,816,604	1,078	4,729,604

(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. 2024年4月1日から2024年5月31日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式が200株、資本金及び資本準備金がそれぞれ244千円増加しております。

## (5)【所有者別状況】

2024年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								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	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	17	31	195	143	59	20,622	21,067	-
所有株式数(単元)	-	21,229	6,762	37,431	12,927	125	79,365	157,839	78,700
所有株式数の割合(%)	-	13.46	4.28	23.71	8.19	0.08	50.28	100.00	-

(注)1. 自己株式247株は、「個人その他」に2単元、「単元未満株式の状況」に47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893単元含まれております。

## (6)【大株主の状況】

2024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)	東京都港区赤坂1丁目8-1 赤坂インターシティAIR	924	5.82
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	483	3.04
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタンレー M U F G証券株式会社)	25 Cabot Square, Canary Wharf, London E14 4QA, U.K. (東京都千代田区大手町1丁目9-7 大手町フィナンシャルシティサウスタワー)	209	1.31
株式会社足利銀行	栃木県宇都宮市桜4丁目1-25	206	1.29
J P モルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目7-3 東京ビルディング	163	1.03
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	156	0.98
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	2 KING EDWARD STREET, LONDON EC1A 1HQ UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内2丁目7-1 決済事業部)	128	0.81
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 (東京都港区赤坂1丁目8-1 赤坂インターシティAIR)	128	0.80
計	-	9,131	57.52

(注) 1. 所有株式数の割合は、自己株式(247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) 924千株

株式会社日本カストディ銀行(信託口) 393千株

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89,344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. 2023年10月6日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書 3において、アセットマネジメントOne株式会社及びその共同保有者であるみずほ証券株式会社が2023年9月29日現在でそれぞれ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2024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	574	3.62
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目5番1号	19	0.12

5. 2023年12月20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、アライアンス・バーンスタイン・エル・ピーが2023年12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2024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	593	3.74

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024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 200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 15,783,700	157,837	-
単元未満株式	普通株式 78,700	-	-
発行済株式総数	15,862,600	-	-
総株主の議決権	-	157,837	-

(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89,344株及び議決権の数893個が含まれております。

2. 「単元未満株式」には、自己株式47株が含まれております。

【自己株式等】

2024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	200	-	200	0.00
計	-	200	-	200	0.00

(注) 1. 上記のほか、単元未満の自己株式47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89,344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3号に該当する普通株式の取得及び会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

## (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】

会社法第165条第2項による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
取締役会(2024年5月23日)での決議状況 (取得期間 2024年5月24日~2024年7月30日)	400,000(上限)	1,000,000(上限)
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	-	-
残存決議株式の総数及び価額の総額	400,000	1,000,000
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	100.0	100.0
当期間における取得自己株式	292,200	1,000,000
提出日現在の未行使割合(%)	27.0	0.0

## (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	69	282
当期間における取得自己株式	1	3

(注) 当期間における取得自己株式には、2024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	247	-	1	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2024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%程度を目途にしております。

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)
2023年11月13日 取締役会決議	1,871,715	118
2024年6月24日 定時株主総会決議	983,465	62

## 4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

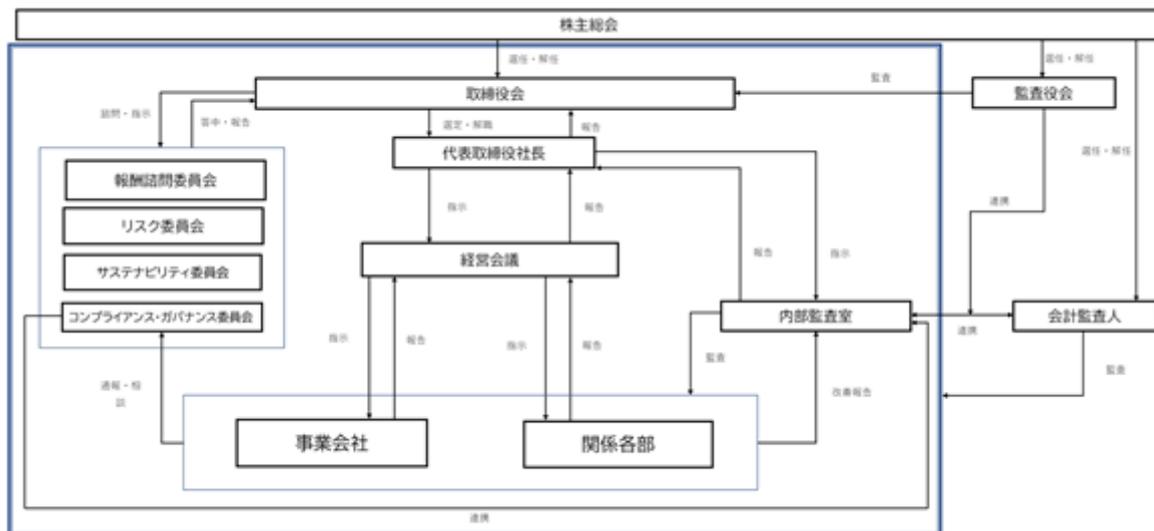
### (1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

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、代表取締役社長埴圭二を議長とする取締役9名(うち社外取締役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。なお、当事業年度における具体的な検討事項は、海外事業展開、資金調達、サステナビリティ、M & Aに関する事項等であります。

地位	氏名	出席状況
代表取締役	埴 圭 二	100% (18回/18回)
取締役	瀧 口 裕 一	100% (9回/9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	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	100% (18回/18回)
社外取締役	酒 井 弘 行	100% (14回/14回)
社外取締役	金 子 恵 美	100% (14回/14回)
社外取締役	江 黒 早 耶 香	100% (4回/4回)
常勤監査役	堤 己 代 志	100% (18回/18回)
社外監査役	廣 岡 健 司	100% (14回/14回)
社外監査役	垣 内 美 都 里	100% (14回/14回)
社外監査役	江 副 弘 隆	100% (14回/14回)
社外監査役	塚 越 通 永	100% (4回/4回)
社外監査役	佐 藤 晋 治	100% (4回/4回)

- (注) 1. 酒井弘行氏及び金子恵美氏については、2023年6月26日開催の第33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。
2. 廣岡健司氏、垣内美都里氏及び江副弘隆氏については、2023年6月26日開催の第33期定時株主総会において新たに監査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。
3. 瀧口裕一氏については、2023年9月30日をもって辞任されておりますので、辞任までに開催された取締役会の出席状況を記載しております。
4. 江黒早耶香氏は、2023年6月26日開催の第33期定時株主総会終結の時をもって任期満了により取締役を退任されておりますので、退任までに開催された取締役会の出席状況を記載しております。
5. 塚越通永氏及び佐藤晋治氏は、2023年6月26日開催の第33期定時株主総会終結の時をもって任期満了により監査役を退任されておりますので、退任までに開催された取締役会の出席状況を記載しております。

(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。

(コンプライアンス・ガバナンス委員会)

コンプライアンス・ガバナンス委員会は、社外監査役廣岡健司氏を委員長とし、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。

(リスク委員会)

リスク委員会は、社外取締役松沢博氏を委員長とし、取締役及び監査役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、当社グループの各部署を対象にグループリスク管理委員会が中心となって実施し、リスク委員会において影響度を評価しています。リスク委員会は、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、社外取締役酒井弘行氏を委員長とし、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設置しています。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。

当事業年度における具体的な検討事項は、当委員会の運営方針、取締役の個人別の基本報酬、株主総会へ付議される役員報酬議案であり、当事業年度における活動状況は次のとおりです。

氏名	開催回数	出席回数
酒 井 弘 行	2	2
花 井 健	2	2
塙 圭 二	2	2

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. 取締役会で決議できる株主総会決議事項

当社は、株主への機動的な利益還元を行うことを目的として、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。

当社は、機動的に自己株式の取得を行うことを目的として、会社法第165条第2項の規定に従い、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。

i. 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を目的として、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。

## (2) 【役員の状況】

## 役員一覧

男性 10名 女性 3名 ( 役員のうち女性の比率 23.0% )

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 有限会社ケアイプランニング(現当社)設立 1991年7月 有限会社ケアイプランニング(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 ケアイクラフト株式会社取締役就任 2017年5月 ケアイスタービルド株式会社取締役就任 2018年5月 ケアイプランニング株式会社取締役就任 2018年8月 ケアイネットクラウド株式会社取締役就任 2020年3月 ケアイスターデベロップメント株式会社取締役就任	(注)3	3,180,700
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) 2024年4月 株式会社ゆたかパートナーズ取締役就任(現任)	(注)3	18,500
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 株式会社ルートス入社 2003年5月 株式会社ケアイプランニング(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 ケアイスタービルド株式会社取締役就任(現任) 2017年6月 ケアイネットリアルティ3rd株式会社取締役就任 2018年4月 ケアイネットリアルティ株式会社(旧ケ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) 2023年8月 株式会社建新取締役就任(現任) 2024年4月 株式会社ゆたかパートナーズ取締役就任(現任)	(注)3	22,000

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CCO 広報IRおよび戦略開発管掌	真杉 恵美	1975年 1月24日	<p>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) 2023年 8月 KSキャリア株式会社代表取締役就任 (現任) ケイアイネットクラウド株式会社取締 役会長就任 2024年 6月 カイマッセ不動産株式会社代表取締 役就任(現任) ケイアイネットクラウド株式会社代 表取締役就任(現任) IKI株式会社代表取締役就任 (現任) はなまるハウス株式会社取締役就任 (現任)</p>	(注) 3	26,400
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	<p>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) 株式会社よかタウン監査役就任 2024年 6月 株式会社よかタウン取締役就任 (現任)</p>	(注) 3	18,600
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COO グループ生産管掌	原田 賢	1975年10月 1 日	<p>2003年10月 当社入社</p> <p>2009年 4 月 当社群馬分譲事業部高崎前橋ブロッ ク部長</p> <p>2012年 1 月 当社埼玉分譲事業部長</p> <p>2014年 1 月 当社執行役員建設本部長</p> <p>2017年 4 月 ケイアイクラフト株式会社取締役 (現任)</p> <p>2018年 4 月 カイマッセ不動産株式会社取締役 (現任)</p> <p>2020年10月 当社執行役員グループ統括生産本部 長(現グループ生産統括)(現任)</p> <p>2021年 3 月 プロンプト・K株式会社監査役(現 任)</p> <p>2023年 8 月 株式会社エルハウジング取締役(現 任)</p> <p>2024年 6 月 当社取締役常務執行役員COO グループ生産管掌就任(現任)</p>	(注) 3	4,200
取締役	花井 健	1954年10月16日	<p>1977年 4 月 株式会社日本興業銀行入行</p> <p>2000年 7 月 同行国際為替営業部長</p> <p>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</p> <p>2004年 4 月 同行執行役員上海支店長</p> <p>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</p> <p>2008年 4 月 同行常務執行役員・営業統括役員</p> <p>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</p> <p>2009年 9 月 楽天証券株式会社取締役就任</p> <p>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</p> <p>2010年 6 月 楽天銀行株式会社取締役就任</p> <p>2011年 8 月 新日鉄興和不動産株式会社顧問</p> <p>2012年 2 月 株式会社華健代表取締役就任(現 任)</p> <p>2012年 8 月 日中投資促進機構特選顧問(現任)</p> <p>2013年 6 月 株式会社ネクスト(現LIFULL)社外 監査役就任</p> <p>2014年 6 月 株式会社アシックス社外取締役就任</p> <p>2014年 6 月 株式会社丸運社外取締役就任</p> <p>2015年 6 月 日本精線株式会社社外取締役就任</p> <p>2017年 6 月 タツタ電線株式会社社外取締役就任 (現任)</p> <p>2020年 6 月 ギークス株式会社社外取締役就任 (現任)</p> <p>2021年 2 月 当社顧問</p> <p>2021年 6 月 当社社外取締役就任(現任)</p> <p>2022年 6 月 株式会社メディアハウスホールディ ングス社外取締役就任(現任)</p>	(注) 3	-
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(アー 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 のあ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>2019年 7 月 一般財団法人 日中経済協会監事 (現任)</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&amp;パー トナズ)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	-
役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)

取締役	金子 恵美 (戸籍名： 宮崎 恵美)	1978年2月27日	2000年4月 株式会社新潟放送入社 2007年4月 新潟市議会議員選挙当選 2010年7月 新潟県議会議員選挙当選 2012年12月 第46回衆議院議員総選挙当選 2014年12月 第47回衆議院議員総選挙当選 2016年8月 総務大臣政務官(IT行政、郵政担当)就任 2023年6月 当社社外取締役就任(現任)	(注)3	-
監査役 (常勤)	堤 己代志	1953年1月10日	1976年4月 株式会社足利銀行入行 2004年7月 株式会社セキチュー入社 2013年3月 群馬県商工会議所連合会入会 2014年3月 当社入社 2014年6月 当社監査役就任(現任)	(注)4	-
監査役	廣岡 健司	1974年6月5日	2000年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会) 2005年1月 ニューヨーク州弁護士登録 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) 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) 2023年6月 当社社外監査役就任(現任)	(注)4	-
監査役	垣内 美都里 (戸籍名： 森原 美都里)	1965年5月11日	1988年4月 日産自動車株式会社入社 2014年7月 株式会社ぐるなび入社 2014年12月 株式会社ぐるなび執行役員就任 2015年6月 株式会社ぐるなび取締役執行役員就任 2018年5月 株式会社ぐるなび取締役上席執行役員就任 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 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) 2023年6月 当社社外監査役就任(現任)	(注)4	-
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 2019年6月 首都圏リース株式会社社外監査役就任 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) 2024年1月 首都圏リース株式会社(現りそなリース株式会社)常勤監査役就任(現任)	(注)4	100
計					3,270,500

- (注)1. 取締役花井健、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、2024年6月24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3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。

社外取締役花井健氏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氏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氏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氏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氏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氏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12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	12	12
廣 岡 健 司	8	8
垣内 美都里	8	8
江 副 弘 隆	8	8
塚 越 通 永	4	4
佐 藤 晋 治	4	4

(注) 1. 廣岡健司氏、垣内美都里氏及び江副弘隆氏については、2023年6月26日開催の第33期定時株主総会において新たに監査役に選任されましたので、就任後に開催された監査役会の出席状況を記載しております。

2. 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されておりますので、退任までの監査役会の出席状況を記載しております。

監査役会の具体的な検討事項は、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氏の活動は、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

当社の内部監査は社長直属の部署として設置した内部監査室が行っており、専任の人員は2名です。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、社長及び関係役員に文書で報告されるとともに、取締役会に報告されます。また、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

11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7名、会計士試験合格者等3名、その他6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	47,000	-	48,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	47,000	-	48,000	-

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

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	-	7,111	-	3,131
連結子会社	-	1,081	-	-
計	-	8,192	-	3,131

(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。

(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、2024年6月24日開催の定時株主総会后、同日に開催された取締役会にて決定いたしました。

なお、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容の一部は、取締役会決議に基づき代表取締役がその具体的内容の決定について委任をうけるものとしているため、各取締役の基本報酬等の額については、代表取締役である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。

なお、2024年6月24日開催の定時株主総会の決議に基づき、取締役に対する業績連動報酬制度を一部改定しております。同改定を条件として、2024年5月23日開催の取締役会にて「取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針」の変更を決議しており、2024年6月24日開催の定時株主総会の決議を経て、適用を開始しております。変更後の同方針は以下のとおりであります。

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（固定金銭報酬）、業績連動金銭報酬(STI:Short Term Incentive)、業績連動株式報酬(LTI:Long Term Incentive)から構成する。

なお、社外取締役については、その職務に鑑み、基本報酬のみを支給する。

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

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踏まえ、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

業績連動金銭報酬(STI)は、役位及び担当分野毎に掲げる単年度業績指標等の達成度に応じて、基本報酬の0～3ヶ月分を目安として、每期一定の時期に支給する。単年度業績指標等については、公表する業績予想や社内予算等、客観的かつ合理的に算定できる財務数値及び非財務数値を使用する。

業績連動株式報酬(LTI)は、役位及び担当分野毎に掲げる中長期業績指標等の達成度に応じて、基本報酬の0～12ヶ月分に相当する株式数を目安として、譲渡制限付株式を每期一定の時期に交付する。株式数の算定方法に関する規定は取締役会で決議し、算定に用いる中長期業績指標等は、中長期の事業計画やマテリアリティに関する数値目標等、客観的かつ合理的に算定できる財務数値及び非財務数値とする。

なお、譲渡制限は取締役、執行役員又は使用人のいずれの地位をも退任又は退職した時点で解除する。また、在任中の不正行為や法令違反等の重大な事由が明らかになった場合は、株式の無償取得又は返還請求を行うものとする。ただし、現行の業績連動株式報酬より前に制定された業績連動株式報酬にかかる規程に従い付与されたポイントにかかる株式については、当該規程に従い交付する。

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

各報酬の構成割合は、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、指標達成時の業績連動報酬の額は基本報酬の0.5倍～1.0倍を目安とし、上位の役位ほど株式報酬の比率が高まる構成とする。

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は、取締役会決議に基づき代表取締役社長が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の額、業績連動報酬に関する業績指標等とする。代表取締役社長は、決定手続の透明性及び公平性を担保し、委任された権限が適切に行使されるよう、報酬諮問委員会に諮問し、その提言に基づいて決定する。

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。 )	215,100	215,100	-	-	6
監査役 ( 社外監査役を除く。 )	6,000	6,000	-	-	1
社外役員	50,000	50,000	-	-	10

(注)対象となる役員の員数には、2023年6月26日開催の第33回定時株主総会終了の時をもって任期満了により退任した取締役1名及び監査役2名(うち社外監査役2名)並びに2023年9月30日付で辞任した取締役1名を含んでおります。

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	297,798

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

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

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

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

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

銘柄	当事業年度		前事業年度		保有目的、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
	17,358	17,358	10,993	10,993		
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
	280,440	280,440	377,910	377,910		

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	650	3	414

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	0	-	347

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(2023年4月1日から2024年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2023年4月1日から2024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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2 47,855,517	2 56,046,221
完成工事未収入金	93,365	331,814
販売用不動産	2 58,464,976	2 89,317,757
仕掛販売用不動産	2 74,224,047	2 76,792,613
未成工事支出金	4,126,652	4,423,325
前渡金	2,911,032	3,357,348
その他	3,874,441	4,779,273
貸倒引当金	33,740	6,936
流動資産合計	191,516,294	235,041,417
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1, 2 1,526,372	1, 2 1,907,281
機械装置及び運搬具(純額)	1 46,268	1 43,091
土地	2 2,413,066	2 2,313,082
リース資産(純額)	1 5,079	1 42,837
建設仮勘定	99,401	36,040
その他(純額)	1 106,801	1 158,204
有形固定資産合計	4,196,990	4,500,537
無形固定資産		
のれん	511,465	398,550
その他	438,371	304,983
無形固定資産合計	949,837	703,533
投資その他の資産		
投資有価証券	648,022	563,398
長期貸付金	266,220	2,950,839
繰延税金資産	877,654	1,159,270
その他	1,006,264	1,131,965
投資その他の資産合計	2,798,160	5,805,473
固定資産合計	7,944,989	11,009,545
資産合計	199,461,283	246,050,962

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
電子記録債務	4,269,404	3,835,340
工事未払金	18,325,676	18,790,127
短期借入金	2, 3, 4 79,159,885	2, 3, 4 96,586,458
1年内償還予定の社債	4 2,380,800	4 365,000
1年内返済予定の長期借入金	2, 3 8,082,142	2, 3, 4 12,800,989
リース債務	49,724	7,580
未払法人税等	2,152,434	503,330
賞与引当金	705,496	650,385
その他	5 3,517,814	5 6,262,720
流動負債合計	118,643,378	139,801,932
<b>固定負債</b>		
社債	4 3,387,600	4 6,392,600
長期借入金	2, 3 20,604,638	2, 3, 4 38,171,124
リース債務	6,577	38,575
資産除去債務	69,463	47,672
その他	221,300	461,890
固定負債合計	24,289,580	45,111,863
負債合計	142,932,958	184,913,795
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	4,815,525	4,816,604
資本剰余金	5,703,643	5,704,722
利益剰余金	40,878,708	44,435,758
自己株式	377,518	349,037
株主資本合計	51,020,359	54,608,047
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	48,046	110,945
為替換算調整勘定	2,333	8,162
その他の包括利益累計額合計	50,379	119,108
新株予約権	19,288	18,963
非支配株主持分	5,539,056	6,629,263
純資産合計	56,528,325	61,137,166
負債純資産合計	199,461,283	246,050,962

## 【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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
売上高	1 241,879,410	1 283,084,374
売上原価	204,219,460	250,508,120
売上総利益	37,659,949	32,576,253
販売費及び一般管理費		
販売手数料	5,242,003	6,320,275
広告宣伝費	662,823	782,465
給料及び手当	4,531,202	5,031,631
賞与引当金繰入額	498,575	279,053
その他	7,535,925	8,800,788
販売費及び一般管理費合計	18,470,530	21,214,214
営業利益	19,189,419	11,362,038
営業外収益		
受取利息	19,201	177,289
解約手付金収入	27,646	34,236
不動産取得税還付金	462,064	572,248
その他	458,590	558,879
営業外収益合計	967,502	1,342,653
営業外費用		
支払利息	1,118,867	1,502,533
支払手数料	469,179	956,645
持分法による投資損失	-	4,965
その他	101,034	109,830
営業外費用合計	1,689,082	2,573,975
経常利益	18,467,839	10,130,716
特別利益		
固定資産売却益	2 2,685	2 25,332
負ののれん発生益	-	495,863
特別利益合計	2,685	521,196
特別損失		
固定資産売却損	4 3,815	4 212
固定資産除却損	3 21,707	3 27,601
特別損失合計	25,522	27,814
税金等調整前当期純利益	18,445,002	10,624,098
法人税、住民税及び事業税	5,483,302	3,434,494
法人税等調整額	280,620	717,451
法人税等合計	5,763,922	2,717,043
当期純利益	12,681,079	7,907,055
非支配株主に帰属する当期純利益	835,237	1,050,753
親会社株主に帰属する当期純利益	11,845,842	6,856,301

## 【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益	12,681,079	7,907,055
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	11,253	62,899
為替換算調整勘定	25,539	6,137
持分法適用会社に対する持分相当額	-	308
その他の包括利益合計	14,285	68,728
包括利益	12,666,794	7,838,327
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	11,831,556	6,787,572
非支配株主に係る包括利益	835,237	1,050,754

## 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（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
自己株式の処分					-
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
自己株式の処分						-
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

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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	4,815,525	5,703,643	40,878,708	377,518	51,020,359
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）	1,078	1,078			2,157
剰余金の配当			3,299,252		3,299,252
親会社株主に帰属する当期純利益			6,856,301		6,856,301
自己株式の取得				282	282
自己株式の処分				28,762	28,762
連結子会社株式の取得による持分の増減					-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	1,078	1,078	3,557,049	28,480	3,587,688
当期末残高	4,816,604	5,704,722	44,435,758	349,037	54,608,047

	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	48,046	2,333	50,379	19,288	5,539,056	56,528,325
当期変動額						
新株の発行（新株予約権の行使）						2,157
剰余金の配当						3,299,252
親会社株主に帰属する当期純利益						6,856,301
自己株式の取得						282
自己株式の処分						28,762
連結子会社株式の取得による持分の増減						-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	62,899	5,828	68,728	324	1,090,206	1,021,153
当期変動額合計	62,899	5,828	68,728	324	1,090,206	4,608,841
当期末残高	110,945	8,162	119,108	18,963	6,629,263	61,137,166

## 【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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	18,445,002	10,624,098
減価償却費	433,114	473,291
のれん償却額	125,149	112,915
負ののれん発生益	-	495,863
貸倒引当金の増減額(は減少)	32,976	30,373
賞与引当金の増減額(は減少)	125,346	83,398
受取利息及び受取配当金	25,970	180,924
持分法による投資損益(は益)	-	4,965
支払手数料	469,179	956,645
支払利息	1,118,867	1,502,533
固定資産除売却損益(は益)	22,836	2,481
棚卸資産の増減額(は増加)	29,084,910	21,554,043
仕入債務の増減額(は減少)	4,284,117	589,983
その他	1,866,192	1,845,477
小計	5,986,433	7,412,178
利息及び配当金の受取額	25,970	180,924
利息の支払額	1,588,047	2,459,179
法人税等の支払額	8,845,990	5,591,411
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,394,501	15,281,845
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	531,828	767,365
有形固定資産の売却による収入	5,406	130,434
無形固定資産の取得による支出	83,756	43,042
定期預金の払戻による収入	79,901	-
定期預金の預入による支出	1,330,000	834,521
投資有価証券の取得による支出	10,060	120
投資有価証券の売却による収入	5,034	900
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	2 694,408
貸付けによる支出	248,010	2,683,102
貸付金の回収による収入	19,838	2,430
差入保証金の差入による支出	389,088	164,276
差入保証金の回収による収入	10,756	158,170
その他	4,428	2,969
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,476,235	4,891,931
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	501,943,002	632,284,512
短期借入金の返済による支出	479,649,028	621,037,038
長期借入れによる収入	15,157,950	51,263,264
長期借入金の返済による支出	9,830,356	30,337,181
社債の発行による収入	3,170,000	3,348,400
社債の償還による支出	3,175,900	2,619,200
リース債務の返済による支出	41,089	26,844
自己株式の取得による支出	299,806	282
配当金の支払額	4,596,667	3,299,358
非支配株主への配当金の支払額	265,294	277,919
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	-
子会社の自己株式の取得による支出	-	2,228,000
その他	5,556	2,177
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,388,536	27,072,529
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	3,517,800	6,898,752
現金及び現金同等物の期首残高	42,740,355	46,258,156
現金及び現金同等物の期末残高	1 46,258,156	1 53,156,908

【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

22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

はなまるハウス株式会社

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

KI-STAR REAL ESTATE AMERICA, INC.

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

株式会社よかクレスト

株式会社旭ハウジング

株式会社建新

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

当連結会計年度において、株式会社エルハウジングの株式を取得したことに伴い、同社を連結の範囲に含めております。

当連結会計年度において、連結子会社である株式会社建新を吸収合併存続会社、連結子会社であったホーム建創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。

当連結会計年度において、ケイアイホームハウス株式会社ははなまるハウス株式会社に社名変更しております。

当連結会計年度において、株式会社よかネットリアルティ 2 n d は株式会社よかクレストに社名変更しております。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用の関連会社数

10社

主要な会社等の名称

MUNCORP PTY LTD

当連結会計年度において、当社の連結子会社であるKI-STAR REAL ESTATE AUSTRALIA PTY LTDがMUNJAK PTY LTDとの合併会社であるMUNCORP PTY LTDを設立したため、同社を持分法適用の範囲に含めております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
販売用不動産	58,464,976千円	89,317,757千円
仕掛販売用不動産	74,224,047 "	76,792,613 "

(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切下げの方法により算定)を採用しており、販売価格等に基づき算定された正味売却価額が取得原価を下回る場合には棚卸評価損を計上しております。

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

(未適用の会計基準等)

- ・「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

2018年2月に企業会計基準第28号「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等(以下「企業会計基準第28号等」)が公表され、日本公認会計士協会における税効果会計に関する実務指針の企業会計基準委員会への移管が完了されましたが、その審議の過程で、次の2つの論点について、企業会計基準第28号等の公表後に改めて検討を行うこととされていたものが、審議され、公表されたものであります。

- ・税金費用の計上区分(その他の包括利益に対する課税)
- ・グループ法人税制が適用される場合の子会社株式等(子会社株式又は関連会社株式)の売却に係る税効果

(2) 適用予定日

2025年3月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において、「投資その他の資産」の「その他」に含めていた「長期貸付金」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「投資その他の資産」の「その他」に表示していた1,272,484千円は、「長期貸付金」266,220千円、「その他」1,006,264千円として組み替えております。

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取利息」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた477,791千円は、「受取利息」19,201千円、「その他」458,590千円として組み替えております。

(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。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度376,965千円、104,700株、当連結会計年度348,202千円、89,344株であります。

## (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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	1,555,368千円	1,655,885千円

## 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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
現金及び預金	1,000,000千円	1,700,000千円
販売用不動産	7,498,431 "	15,192,674 "
仕掛販売用不動産	12,831,376 "	23,045,947 "
建物	483,204 "	423,552 "
土地	901,445 "	765,744 "
計	22,714,457千円	41,127,919千円

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
短期借入金	16,164,347千円	23,407,224千円
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	5,709,860 "	12,849,641 "
計	21,874,207千円	36,256,865千円

- 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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024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	95,100,000千円	98,690,000千円
借入実行残高	79,785,210 "	80,943,926 "
差引額	15,314,790千円	17,746,073千円

## 4 財務制限条項

前連結会計年度(2023年3月31日)

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。

当連結会計年度(2024年3月31日)

当社グループの短期借入金並びに長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。

## 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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
契約負債	1,383,652千円	1,636,814千円

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
土地、建物及び構築物	- 千円	16,290千円
機械装置及び運搬具	2,685 "	9,032 "
その他	- "	9 "
計	2,685千円	25,332千円

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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
建物及び構築物	16,153千円	18,252千円
機械装置及び運搬具	1,678 "	0 "
ソフトウェア	2,220 "	1,304 "
その他	1,654 "	8,043 "
計	21,707千円	27,601千円

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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
土地、建物及び構築物	3,717千円	192千円
その他	97 "	20 "
計	3,815千円	212千円

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	16,063	89,683
組替調整額	-	-
税効果調整前	16,063	89,683
税効果額	4,810	26,784
その他有価証券評価差額金	11,253	62,899
為替換算調整勘定		
当期発生額	25,539	6,137
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	-	308
その他の包括利益合計	14,285	68,728

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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)	15,861,700	900	-	15,862,600

- (注) 普通株式の発行済株式総数の増加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、3	104,878	69	15,356	89,591

- (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104,700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89,344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69株は、単元未満株式の買取請求による増加であります。
3. 普通株式の自己株式の株式数の減少15,356株は、役員向け業績連動型株式報酬制度に係る退任取締役への株式交付等による減少であります。

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	-	-	-	-	542	
	2020年ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	4,115	
	2021年ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	14,305	
合計		-	-	-	-	18,963	

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
2023年6月26日 定時株主総会(注)1	普通株式	1,427,536	90	2023年3月31日	2023年6月27日
2023年11月13日 取締役会(注)2	普通株式	1,871,715	118	2023年9月30日	2023年12月6日

- (注) 1. 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. 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93,780株に対する配当金11,066千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
2024年6月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	983,465	62	2024年3月31日	2024年6月25日

- (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89,344株に対する配当金5,539千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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
現金及び預金	47,855,517千円	56,046,221千円
流動資産その他(預け金)	6,023 "	7,647 "
預入期間が3か月を超える定期預金	1,564,025 "	2,840,778 "
信託銀行勘定貸(注)	39,359 "	56,182 "
現金及び現金同等物	46,258,156千円	53,156,908千円

(注) 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 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

株式の取得により新たに株式会社エルハウジングを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と取得のための支出(純額)は次のとおりであります。

流動資産	14,666,181千円
固定資産	850,375 "
流動負債	7,670,931 "
固定負債	2,585,188 "
負のれん発生益	495,863 "
非支配株主持分	2,545,372 "
株式の取得価額	2,219,200 "
現金及び現金同等物	1,524,791 "
差引: 取得のための支出	694,408千円

(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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年内	374,455千円	354,400千円
1年超	1,185,714 "	1,138,816 "
合計	1,560,170千円	1,493,217千円

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びに管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前連結会計年度（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

## 当連結会計年度（2024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	314,341	314,341	-
資産計	314,341	314,341	-
(1) 短期借入金	96,586,458	96,586,458	-
(2) 社債（1年内償還予定の社債を含む）	6,757,600	6,740,432	17,167
(3) 長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金を含む）	50,972,114	50,594,625	377,489
負債計	154,316,172	153,921,516	394,656

（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	2023年3月31日（千円）	2024年3月31日（千円）
投資有価証券	243,997	249,057

（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（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	-	-	-

## 当連結会計年度（2024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	56,046,221	-	-	-
完成工事未収入金	331,814	-	-	-
合計	56,378,036	-	-	-

（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（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

## 当連結会計年度（2024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	96,586,458	-	-	-	-	-
社債	365,000	3,500,000	2,361,300	165,600	332,400	33,300
長期借入金	12,800,989	9,952,339	8,902,727	4,727,147	11,464,013	3,124,896
合計	109,752,448	13,452,339	11,264,027	4,892,747	11,796,413	3,158,196

### 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（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

当連結会計年度（2024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	298,864	-	-	298,864
その他	-	15,477	-	15,477
資産計	298,864	15,477	-	314,341

#### (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（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

当連結会計年度（2024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	-	96,586,458	-	96,586,458
社債（1年内償還予定の社債を含む）	-	6,740,432	-	6,740,432
長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金を含む）	-	50,594,625	-	50,594,625
負債計	-	153,921,516	-	153,921,516

（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(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。

当連結会計年度(2024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	650	302	347
	(2) 債券	10,004	10,000	4
	(3) その他	5,473	2,000	3,473
	小計	16,127	12,302	3,824
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	298,214	467,930	169,716
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	298,214	467,930	169,716
合計		314,341	480,233	165,891

(注) 市場価格のない投資有価証券(連結貸借対照表計上額 249,057千円)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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
売上原価	6,125	1,353
販売費及び一般管理費	3,552	709

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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
新株予約権戻入益	540	1,924

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 11名	当社従業員 46名	当社従業員 83名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 1,300株	普通株式 7,500株	普通株式 11,300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（2024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	-	-	12,500
付与	-	-	-
失効	-	-	1,200
権利確定	-	-	11,300
未確定残	-	-	-
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	1,500	8,300	-
権利確定	-	-	11,300
権利行使	200	700	-
失効	-	100	-
未行使残	1,300	7,500	11,300

## 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)	4,257	4,433	-
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り方法

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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	229,059千円	238,097千円
未払事業税	162,614 "	55,390 "
棚卸資産の評価減	82,396 "	161,789 "
減損損失	36,995 "	32,596 "
資産除去債務	20,943 "	27,569 "
税務上の繰越欠損金	244,211 "	447,302 "
その他有価証券評価差額金	20,363 "	47,621 "
株式報酬費用	36,057 "	55,988 "
その他	146,493 "	237,812 "
繰延税金資産小計	979,134千円	1,304,168千円
評価性引当額	60,735 "	62,503 "
繰延税金資産合計	918,398千円	1,241,665千円
繰延税金負債		
合併受入時土地評価差額	21,765 "	21,765 "
連結子会社の時価評価差額	- "	47,027 "
資産除去債務に対応する除去費用	7,820 "	2,163 "
固定資産圧縮積立金	8,957 "	8,763 "
その他	2,200 "	2,674 "
繰延税金負債合計	40,744 "	82,395 "
繰延税金資産純額	877,654千円	1,159,270千円

## 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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
法定実効税率	- %	29.92%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	-	0.13
住民税均等割	-	0.59
税額控除	-	2.87
負ののれん発生益	-	1.40
その他	-	0.80
税効果会計適用後の法人税等の負担率	-	25.57

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

(企業結合等関係)

取得による企業結合

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. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2023年4月1日から2024年3月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	2,219,200千円
取得原価		2,219,200千円

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)

## 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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注)	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	232,327,752	5,822,349	238,150,102	3,017,814	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	232,327,752	5,822,349	238,150,102	3,551,120	241,701,223
その他の収益	-	-	-	178,187	178,187
外部顧客への売上高	232,327,752	5,822,349	238,150,102	3,729,308	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。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31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	273,091,718	5,479,004	278,570,722	3,607,278	282,178,001
一定の期間にわたり移 転される財	-	-	-	709,580	709,580
顧客との契約から生じ る収益	273,091,718	5,479,004	278,570,722	4,316,858	282,887,581
その他の収益	-	-	-	196,792	196,792
外部顧客への売上高	273,091,718	5,479,004	278,570,722	4,513,651	283,084,374

(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. 当連結会計年度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5 経理の状況 1 連結財務諸表等 注記事項(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」に記載のとおりであります。なお、前連結会計年度の顧客との契約から生じる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。

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)	1,559,885	1,383,652
契約負債(期末残高)	1,383,652	1,636,814

前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。

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、1,255,812千円です。

(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。

なお、当連結会計年度より、全社的な経営資源の最適配分及び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、前連結会計年度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。

(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」は注文住宅の請負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。

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 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（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
	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	232,327,752	5,822,349	238,150,102	3,729,308	-	241,879,410
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	1,019,174	1,019,174	849,464	1,868,639	-
計	232,327,752	6,841,524	239,169,276	4,578,773	1,868,639	241,879,410
セグメント利益	21,592,747	272,741	21,865,488	1,091,382	3,767,451	19,189,419
セグメント資産	135,175,631	832,311	136,007,942	1,909,846	61,543,494	199,461,283
その他の項目						
減価償却費	155,222	18,286	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	377,424	6,372	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。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（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
	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	273,091,718	5,479,004	278,570,722	4,513,651	-	283,084,374
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	370,570	370,570	-
計	273,091,718	5,479,004	278,570,722	4,884,222	370,570	283,084,374
セグメント利益	14,418,520	796,775	15,215,296	523,495	4,376,753	11,362,038
セグメント資産	190,574,559	977,382	191,551,942	4,027,778	50,471,241	246,050,962
その他の項目						
減価償却費	197,277	16,539	213,816	15,941	243,532	473,291
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	501,096	818	501,914	28,806	279,686	810,407

(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 4,376,753千円には、セグメント間取引消去60,648千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 4,437,401千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 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。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			その他	全社・消去	合計
	分譲住宅 事業	注文住宅 事業	計			
当期償却額	107,572	-	107,572	17,577	-	125,149
当期末残高	478,609	-	478,609	32,856	-	511,465

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			その他	全社・消去	合計
	分譲住宅 事業	注文住宅 事業	計			
当期償却額	108,676	-	108,676	4,239	-	112,915
当期末残高	369,933	-	369,933	28,616	-	398,550

【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 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

「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、当連結会計年度においては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。

【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との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等  
 前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）  
 該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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)
役員	松倉 誠	-	-	当社取締役	(0.13%)	不動産の 販売	不動産の販売 (注)	87,777	-	-
役員	真杉 恵美	-	-	当社取締役	(0.16%)	不動産の 販売	不動産の販売 (注)	96,353	-	-

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針

当社と関連を有しない他の事業者と同様の条件によっております。

(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

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）  
 該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）  
 該当事項はありません。

## ( 1株当たり情報 )

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	3,234.79円	3,454.57円
1株当たり当期純利益	750.77円	434.89円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	750.42円	434.75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81,077株、当連結会計年度は96,388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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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)	11,845,842	6,856,301
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)	11,845,842	6,856,301
普通株式の期中平均株式数(株)	15,778,355	15,765,573
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)	7,239	5,051
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の算定に含めなかった潜在株式の概要	第4回新株予約権 125個 (普通株式 12,500株)	第4回新株予約権 113個 (普通株式 11,300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 (2023年3月31日)	当連結会計年度末 (2024年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	56,528,325	61,137,166
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	5,558,345	6,648,227
(うち新株予約権(千円))	(19,288)	(18,963)
(うち非支配株主持分(千円))	(5,539,056)	(6,629,263)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	50,969,979	54,488,939
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)	15,756,822	15,773,009

(重要な後発事象)

(自己株式の取得に係る事項の決定)

当社は、2024年5月23日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式の取得に係る事項を決議しました。

1. 自己株式の取得を行う理由

株主の皆様への利益還元を図るとともに、企業価値の持続的な向上を図るインセンティブとして導入しております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関連して交付する株式として活用することを目的とするものです。

2. 取得に係る事項の内容

- (1) 取得する株式の種類 : 当社普通株式
- (2) 取得する株式の総数 : 400,000株(上限)  
(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合約2.54%)
- (3) 株式の取得価額の総額 : 1,000,000千円(上限)
- (4) 取得期間 : 2024年5月24日～2025年7月30日
- (5) 取得方法 : 東京証券取引所における市場買付

3. 自己株式の取得結果

上記決議に基づき、2024年5月24日～6月5日の間に当社普通株式292,200株を1,000,000千円で取得し、当該決議に基づく自己株式の取得を終了いたしました。

## 【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㈱	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	70,000	30,000 (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	- (-)	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) (注)1	2022年 10月31日	3,000,000	3,000,000 (-)	1.40	無担保	2025年 10月31日
"	第23回無担保社債 (株式会社武蔵野銀行保証付および適格機関投資家限定)(注)1	2023年 12月8日	-	400,000 (100,000)	0.82	無担保	2028年 12月8日
"	第24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	2024年 1月18日	-	2,000,000 (-)	1.70	無担保	2027年 1月18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	60,000	- (20,000)	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	35,000	15,000 (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	68,000	- (36,000)	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	- (-)	0.40	無担保	2024年 2月16日
(株)よかタウン	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

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
"	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)(注)1	2022年 4月28日	90,000	50,000 (20,000)	0.82	無担保	2027年 4月28日
"	第7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	2023年 9月29日	-	70,000 (20,000)	0.86	無担保	2028年 9月29日
"	第1回無担保社債 (株式会社福岡銀行保証付・適格機関投資家限定)(注)1	2023年 11月27日	-	66,800 (33,200)	0.55	無担保	2026年 11月25日
"	第1回無担保社債 (株式会社福岡中央銀行保証付及び適格機関投資家限定)(注)1	2023年 12月29日	-	50,000 (-)	0.59	無担保	2026年 12月30日
"	第10回無担保社債 (株式会社肥後銀行保証付および適格機関投資家限定)(注)1	2024年 2月22日	-	200,000 (-)	0.67	無担保	2026年 2月20日
"	第11回無担保社債 (株式会社大分銀行保証付および適格機関投資家限定、分割譲渡制限特約付)(注)1	2024年 3月25日	-	66,600 (33,400)	0.43	無担保	2027年 3月25日
(株)建新	第1回無担保社債 (横浜銀行・神奈川県信用保証協会協同保証付、分割譲渡制限特約付)(注)1	2016年 9月29日	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、分割譲渡制限特約付)(注)1	2017年 9月27日	23,000	- (9,000)	0.39	無担保	2024年 9月27日
(株)建新	第4回無担保社債 (横浜銀行・神奈川県信用保証協会共同保証付、分割譲渡制限特約付)(注)1	2019年 9月30日	35,700	16,100 (9,800)	0.52	無担保	2026年 9月30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
"	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	57,600	35,200 (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) (注)1	2023年 3月26日	65,100	45,500 (9,800)	0.63	無担保	2029年 9月26日
"	第7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	2023年 11月27日	-	77,400 (12,600)	0.96	無担保	2028年 11月27日
ホーム建創(株)	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 譲渡制限特約 付)(注)1	2018年 9月25日	5,000	- (-)	0.49	無担保	2023年 9月25日
(株)エルハウジン グ	第1回無担保社債 (株式会社京都銀行保証付 ・適格機関投資家 限定)(注)1	2021年 3月31日	-	20,000 (20,000)	0.25	無担保	2026年 3月31日
"	第3回無担保社債 (京都中央信用金 庫保証付および 分割譲渡制限特約 付)(注)1	2021年 11月5日	-	200,000 (-)	0.34	無担保	2028年 11月5日
合計			5,768,400	6,392,600 (365,000)			

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

2. 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
365,000	3,500,000	2,361,300	165,600	332,400

## 【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	79,159,885	96,586,458	1.05	-
1年内返済予定の長期借入金	8,082,142	12,800,989	1.05	-
1年内返済予定のリース債務	49,724	7,580	-	-
長期借入金(1年内返済予定のものを除く。)	20,604,638	38,171,124	1.09	2025年5月30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。)	6,577	38,575	-	2025年4月1日～ 2028年10月28日
合計	107,902,968	147,604,728		

(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	9,952,339	8,902,727	4,727,147	11,464,013
リース債務	13,056	23,068	1,588	863

## 【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)	61,096,008	125,484,748	197,622,814	283,084,374
税金等調整前四半期(当期)純利益 (千円)	2,905,837	4,450,017	7,505,885	10,624,098
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	2,078,130	3,060,952	4,775,647	6,856,301
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	131.89	194.24	302.96	434.89

(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)	131.89	62.35	108.72	131.93

## 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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1 39,666,588	1 41,836,134
完成工事未収入金	5 852,646	5 907,553
販売用不動産	1 34,766,373	1 54,203,733
仕掛販売用不動産	1 43,159,154	1 41,095,397
未成工事支出金	1,519,437	1,312,845
前渡金	1,602,502	1,872,175
前払費用	131,997	228,825
関係会社貸付金	815,363	311,300
未収消費税等	2,086,026	2,095,554
関係会社預け金	14,015,500	19,810,168
その他	5 1,699,451	5 875,333
貸倒引当金	5,431	5,431
流動資産合計	140,309,611	164,543,590
固定資産		
有形固定資産		
建物	550,864	744,470
構築物	8,405	6,827
車両運搬具	9,579	6,389
工具、器具及び備品	55,816	93,131
土地	780,892	665,879
リース資産	4,713	34,332
建設仮勘定	93,500	1,333
有形固定資産合計	1,503,771	1,552,365
無形固定資産		
ソフトウェア	350,559	262,973
リース資産	48,790	370
その他	3,017	3,017
無形固定資産合計	402,367	266,361
投資その他の資産		
投資有価証券	631,923	541,054
出資金	4,140	4,130
関係会社株式	2,809,797	4,796,097
長期前払費用	21,434	25,077
関係会社長期貸付金	406,691	1,564,474
繰延税金資産	383,416	494,630
その他	677,482	664,365
投資その他の資産合計	4,934,887	8,089,830
固定資産合計	6,841,025	9,908,557
資産合計	147,150,636	174,452,147

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
電子記録債務	4,269,404	3,835,340
工事未払金	5 11,297,639	5 11,632,215
短期借入金	1, 2, 3 57,830,090	1, 2, 3 63,159,433
1年内償還予定の社債	3 2,020,000	3 120,000
1年内返済予定の長期借入金	1, 2 4,242,878	1, 2 11,624,696
リース債務	49,724	7,580
未払金	5 280,514	5 1,737,460
未払費用	779,231	1,097,330
未払法人税等	1,141,216	-
未成工事受入金	508,216	605,564
預り金	313,895	591,714
賞与引当金	414,685	285,305
関係会社預り金	1,634,095	639,584
その他	5 76,501	5 83,950
<b>流動負債合計</b>	<b>84,858,092</b>	<b>95,420,174</b>
<b>固定負債</b>		
社債	3 3,050,000	3 5,430,000
長期借入金	1, 2 16,620,974	1, 2 30,898,258
関係会社長期借入金	2,000,000	-
リース債務	4,391	28,206
資産除去債務	63,648	41,855
その他	5 137,949	5 208,927
<b>固定負債合計</b>	<b>21,876,963</b>	<b>36,607,248</b>
<b>負債合計</b>	<b>106,735,055</b>	<b>132,027,423</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	4,815,525	4,816,604
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	4,728,525	4,729,604
その他資本剰余金	993,785	993,785
<b>資本剰余金合計</b>	<b>5,722,311</b>	<b>5,723,390</b>
<b>利益剰余金</b>		
利益準備金	21,750	21,750
<b>その他利益剰余金</b>		
繰越利益剰余金	30,261,840	32,304,351
<b>利益剰余金合計</b>	<b>30,283,590</b>	<b>32,326,101</b>
自己株式	377,518	349,037
<b>株主資本合計</b>	<b>40,443,909</b>	<b>42,517,058</b>
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	47,616	111,297
<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>47,616</b>	<b>111,297</b>
新株予約権	19,288	18,963
<b>純資産合計</b>	<b>40,415,581</b>	<b>42,424,724</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>147,150,636</b>	<b>174,452,147</b>

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
売上高	1 143,453,512	1 159,700,734
売上原価	1 122,041,901	1 143,016,049
売上総利益	21,411,611	16,684,684
販売費及び一般管理費		
販売手数料	1 3,488,195	1 3,777,863
広告宣伝費	193,295	192,799
給料及び手当	1,747,209	2,026,177
賞与引当金繰入額	223,927	65,501
減価償却費	245,823	262,320
その他	1 3,787,623	1 4,398,534
販売費及び一般管理費合計	9,686,074	10,723,196
営業利益	11,725,537	5,961,488
営業外収益		
受取利息	1 234,000	1 345,194
受取配当金	1 273,177	1 1,848,855
不動産取得税還付金	306,544	373,718
解約手付金収入	21,583	23,436
その他	1 180,300	1 199,276
営業外収益合計	1,015,606	2,790,481
営業外費用		
支払利息	1 783,005	1 1,026,371
社債利息	62,818	69,885
支払手数料	325,713	740,605
その他	6,742	11,470
営業外費用合計	1,178,280	1,848,331
経常利益	11,562,863	6,903,637
特別損失		
固定資産除却損	10,839	1,154
子会社株式売却損	-	376,800
特別損失合計	10,839	377,954
税引前当期純利益	11,552,024	6,525,682
法人税、住民税及び事業税	3,121,790	1,267,946
法人税等調整額	161,044	84,025
法人税等合計	3,282,835	1,183,920
当期純利益	8,269,189	5,341,762

## 【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)		当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
材料費	1	93,641,642	68.3	106,951,561	66.9
労務費		3,564,681	2.6	4,331,461	2.7
経費	2	3,608,856	2.6	4,223,222	2.6
外注費		36,339,720	26.5	44,377,925	27.8
当期総製造費用		137,154,901	100.0	159,884,171	100.0
販売用不動産期首棚卸高		18,759,639		34,766,373	
仕掛販売用不動産期首棚卸高		43,956,123		43,159,154	
未成工事支出金期首棚卸高		1,228,466		1,519,437	
合計		201,099,131		239,329,136	
販売用不動産期末棚卸高		34,766,373		54,203,733	
仕掛販売用不動産期末棚卸高		43,159,154		41,095,397	
未成工事支出金期末棚卸高		1,519,437		1,312,845	
差引計		121,654,165		142,717,159	
貸貸原価		52,663		83,371	
原材料売上原価		335,072		215,518	
売上原価		122,041,901		143,016,049	

## 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	712,436	812,215
租税公課	979,496	1,103,740
報酬手数料	443,457	530,362

## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他 利益剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計		
当期首残高	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
自己株式の処分									
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
自己株式の処分				
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

当事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他 利益剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計		
当期首残高	4,815,525	4,728,525	993,785	5,722,311	21,750	30,261,840	30,283,590	377,518	40,443,909
当期変動額									
新株の発行（新株 予約権の行使）	1,078	1,078		1,078					2,157
剰余金の配当						3,299,252	3,299,252		3,299,252
当期純利益						5,341,762	5,341,762		5,341,762
自己株式の取得								282	282
自己株式の処分								28,762	28,762
株主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）									
当期変動額合計	1,078	1,078	-	1,078	-	2,042,510	2,042,510	28,480	2,073,148
当期末残高	4,816,604	4,729,604	993,785	5,723,390	21,750	32,304,351	32,326,101	349,037	42,517,058

	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	47,616	47,616	19,288	40,415,581
当期変動額				
新株の発行（新株 予約権の行使）				2,157
剰余金の配当				3,299,252
当期純利益				5,341,762
自己株式の取得				282
自己株式の処分				28,762
株主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）	63,680	63,680	324	64,005
当期変動額合計	63,680	63,680	324	2,009,142
当期末残高	111,297	111,297	18,963	42,424,724

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
販売用不動産	34,766,373千円	54,203,733千円
仕掛販売用不動産	43,159,154 "	41,095,397 "

(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。

(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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
現金及び預金	1,000,000千円	1,700,000千円
販売用不動産	2,852,728 "	5,135,572 "
仕掛販売用不動産	5,795,686 "	6,429,279 "
計	9,648,414千円	13,264,851千円

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
短期借入金	7,703,340千円	8,341,120千円
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	2,000,000 "	11,634,600 "
計	9,703,340千円	19,975,720千円

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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
当座貸越極度額	74,900,000千円	68,400,000千円
借入実行残高	65,807,290 "	59,840,863 "
差引額	9,092,710千円	8,559,136千円

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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
株式会社旭ハウジング	4,917,350千円	5,520,160千円
株式会社建新	3,669,370 "	2,864,812 "
株式会社エルハウジング	- "	916,670 "
ケイアイプレスト株式会社	229,175 "	163,571 "
KI-STAR REAL ESTATE AUSTRALIA PTY LTD	- "	1,699,288 "
計	8,815,895千円	11,164,501千円

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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
短期金銭債権	2,523,641千円	1,263,922千円
短期金銭債務	141,361 "	89,167 "
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 2022年4月1日 至 2023年3月31日 )	当事業年度 ( 自 2023年4月1日 至 2024年3月31日 )
営業取引による取引高	8,027,678千円	8,656,404千円
営業取引以外の取引による取引高	725,710 "	2,390,658 "

( 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	2,809,797	4,796,097

( 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 ( 2023年3月31日 )	当事業年度 ( 2024年3月31日 )
繰延税金資産		
賞与引当金	128,649千円	98,422千円
未払事業税	73,978 "	13,702 "
棚卸資産の評価減	59,537 "	103,292 "
減損損失	36,995 "	32,596 "
資産除去債務	19,043 "	25,589 "
株式報酬費用	36,057 "	55,988 "
子会社株式売却損	- "	116,129 "
その他	51,968 "	66,307 "
繰延税金資産合計	406,230千円	512,030千円
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	7,572 "	2,087 "
その他	33 "	103 "
繰延税金負債合計	22,813千円	17,399千円
繰延税金資産純額	383,416千円	494,630千円

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 ( 2023年3月31日 )	当事業年度 ( 2024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	0.07%	0.17%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.67%	8.40%
住民税均等割	0.39%	0.78%
所得拡大促進税制による税額控除	1.69%	3.41%
その他	0.39%	0.92%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	28.42%	18.14%

( 企業結合等関係 )

取得による企業結合

連結財務諸表「注記事項（企業結合等関係）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

（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）

（自己株式の取得）

当社は、2024年5月23日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式の取得に係る事項について決議いたしました。概要については「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（重要な後発事象）」に記載しております。

## 【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	550,864	265,524	1,099	70,818	744,470	642,644
	構築物	8,405	-	0	1,577	6,827	55,177
	車両運搬具	9,579	-	0	3,189	6,389	9,176
	工具、器具及び備品	55,816	73,152	55	35,781	93,131	102,301
	土地	780,892	-	115,012	-	665,879	-
	リース資産	4,713	42,609	-	12,990	34,332	42,128
	建設仮勘定	93,500	99,355	191,521	-	1,333	-
	計	1,503,771	480,641	307,688	124,358	1,552,365	851,428
無形固定資産	ソフトウェア	350,559	30,476	0	118,062	262,973	-
	リース資産	48,790	-	-	48,420	370	-
	その他	3,017	-	-	-	3,017	-
	計	402,367	30,476	0	166,482	266,361	-

## 【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	5,431	-	-	5,431
賞与引当金	414,685	285,305	414,685	285,305

## (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33期（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日） 2023年6月26日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2023年6月26日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第34期第1四半期（自 2023年4月1日 至 2023年6月30日） 2023年8月14日関東財務局長に提出。

第34期第2四半期（自 2023年7月1日 至 2023年9月30日） 2023年11月14日関東財務局長に提出。

第34期第3四半期（自 2023年10月1日 至 2023年12月31日） 2024年2月14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、2023年6月28日関東財務局長に提出。

(5) 自己株券買付状況報告書

金融商品取引法第24条の6第1項に基づく自己株券買付状況報告書 2024年6月3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

2024年6月24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

< 連結財務諸表監査 >

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2023年4月1日から2024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2024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89,317,757千円及び仕掛販売用不動産76,792,613千円を計上しており（以下、販売用不動産等）、連結総資産の67.5%を占めている。このうち、主たる事業である「分譲住宅事業」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するなど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・資材の需要、価格の変動等により大きく影響を受ける。なお、当期においては、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正常化したこと、建築コストの高騰により売上総利益率は低下している。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"> <li>・過年度の棚卸資産の評価に関する見積りと実績額について適切的な検討を実施し、過年度の見積りの妥当性について検討した。</li> <li>・住宅着工棟数、販売価格、住宅ローン金利に関する統計データを用いた推移分析、競合他社との業績推移比較分析、また、不動産関連税制等に関する改正の内容を確認し、外部要因等による見積りの前提条件の変動について検討した。</li> <li>・販売用不動産の各物件について竣工からの経過期間、販売までの経過期間に関する資料の正確性を検討した。また、各物件の当初決定価格から現在の販売価格の差となる値引率を確認し、当期の販売用不動産等に対する評価損の計上漏れがないことを検討した。</li> <li>・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。</li> <li>・長期滞留した物件として大幅な販売価格の見直しを行った物件の有無を取締役会資料の閲覧、会社への質問によって検討した。</li> </ul>

#### 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。

#### 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。

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2024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2024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。

### < 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

### 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

2024年6月24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2023年4月1日から2024年3月31日までの第34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2024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54,203,733千円及び仕掛販売用不動産41,095,397千円を計上しており（以下、販売用不動産等）、総資産の54.6%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。

当該事項について、監査上の主要な検討事項の内容、決定理由及び監査上の対応については、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（分譲住宅事業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を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。

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。

#### < 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

#### 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。