

【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】	2025年 6 月20日
【事業年度】	第35期（自 2024年 4 月 1 日 至 2025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 C F O 阿部 和彦
【最寄りの連絡場所】	埼玉県本庄市西富田762番地 1
【電話番号】	0495-27-2525（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役常務執行役員 C F O 阿部 和彦
【縦覧に供する場所】	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31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	2021年 3 月	2022年 3 月	2023年 3 月	2024年 3 月	2025年 3 月
売上高 (百万円)	155,753	184,388	241,879	283,084	342,553
経常利益 (百万円)	12,781	23,203	18,467	10,130	15,124
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	7,616	14,746	11,845	6,743	8,862
包括利益 (百万円)	8,600	15,958	12,666	7,725	10,265
純資産額 (百万円)	29,218	49,037	56,528	61,024	68,801
総資産額 (百万円)	110,127	163,240	199,461	245,938	294,552
1株当たり純資産額 (円)	1,728.44	2,783.70	3,234.79	3,447.42	3,883.65
1株当たり当期純利益 (円)	536.69	976.49	750.77	427.74	570.44
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	536.56	975.80	750.42	427.60	570.31
自己資本比率 (%)	22.3	27.0	25.6	22.1	20.4
自己資本利益率 (%)	35.8	43.0	24.9	12.8	15.5
株価収益率 (倍)	7.5	5.3	5.5	8.8	7.9
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	12,008	20,706	16,394	15,281	626
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	348	3,109	2,476	4,891	7,539
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	4,480	36,556	22,388	27,072	22,214
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	29,999	42,740	46,258	53,156	67,204
従業員数 (名)	1,665	1,769	2,067	2,516	2,664
〔外、平均臨時雇用者数〕	〔244〕	〔214〕	〔171〕	〔211〕	〔118〕

(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。

3. 「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)等を第35期の期首から適用しており、2024年3月期に係る各数値については遡及適用後の数値となっております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	2021年 3 月	2022年 3 月	2023年 3 月	2024年 3 月	2025年 3 月
売上高 (百万円)	91,982	108,800	143,453	159,700	198,683
経常利益 (百万円)	8,805	14,533	11,562	6,903	8,478
当期純利益 (百万円)	6,074	10,571	8,269	5,341	5,743
資本金 (百万円)	821	4,810	4,815	4,816	4,818
発行済株式総数 (株)	14,232,500	15,857,200	15,861,700	15,862,600	15,863,800
純資産額 (百万円)	21,686	37,016	40,415	42,424	45,194
総資産額 (百万円)	74,304	118,786	147,150	174,452	200,719
1株当たり純資産額 (円)	1,527.86	2,339.68	2,563.73	2,688.50	2,918.12
1株当たり配当額 (円)	139	265	230	180	151
(1株当たり中間配当額)	(44)	(115)	(140)	(118)	(65)
1株当たり当期純利益 (円)	428.06	700.02	524.08	338.82	369.66
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	369.58
自己資本比率 (%)	29.2	31.2	27.5	24.3	22.5
自己資本利益率 (%)	31.6	36.0	21.4	12.9	13.1
株価収益率 (倍)	9.4	7.5	7.9	11.4	12.3
配当性向 (%)	32.5	37.9	43.9	53.1	40.8
従業員数 (名)	695	884	1,109	1,366	1,456
〔外、平均臨時雇用者数〕	〔101〕	〔104〕	〔81〕	〔107〕	〔81〕
株主総利回り (%)	370.4	503.5	424.0	414.7	487.6
(比較指標：日経225) (%)	(154.2)	(147.1)	(148.2)	(213.4)	(188.3)
最高株価 (円)	4,500	9,320	5,900	5,320	4,775
最低株価 (円)	1,009	3,460	4,005	3,025	2,864

- (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35期の1株当たり配当額151円のうち、期末配当金86円については、2025年6月23日開催予定の定時株主総会の決議事項になっています。
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。

## 2【沿革】

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

年月	概要
1990年11月	埼玉県本庄市本庄に不動産の売買及び賃貸等を目的とした有限会社ケイアイプランニングを設立
1993年 6 月	有限会社ケイアイプランニングから株式会社ケイアイプランニングに組織変更
1994年 2 月	住宅の建設を目的として株式会社グランビルホームを設立
1997年12月	不動産販売会社として有限会社ユーフォリアを設立
1998年11月	株式会社グランビルホームが株式会社ケイアイコーポレーションに商号変更
2000年 9 月	埼玉県本庄市本庄より、埼玉県本庄市見福に本社移転
2001年12月	有限会社ユーフォリアから株式会社ユーフォリアに組織変更
2002年 6 月	株式会社ユーフォリアから新日本ランディック株式会社に商号変更
2002年 7 月	住宅メンテナンス事業を目的とした有限会社ケイアイコミュニティを設立
2005年11月	有限会社ケイアイコミュニティからケイアイスター不動産千葉株式会社に組織変更
2005年12月	株式会社ケイアイプランニングからケイアイスター不動産株式会社に商号変更
2005年12月	埼玉県本庄市見福より、埼玉県本庄市西富田に本社移転
2006年 6 月	ケイアイスター不動産千葉株式会社がケイアイスター不動産販売株式会社に商号変更
2006年 8 月	株式会社ケイアイコーポレーション及び株式会社ゴールドクオリティを吸収合併
2006年12月	新日本ランディック株式会社からストーリーハウス株式会社に商号変更
2007年 5 月	ストーリーハウス株式会社、ケイアイスター不動産販売株式会社、有限会社アトム社、有限会社スクリープ、有限会社イーグルハウスを吸収合併
2009年 8 月	注文住宅である「はなまるハウス」の提供開始
2015年 5 月	「はなまるハウス」について、株式会社よかタウンと当社第一号となるフランチャイズ契約を締結
2015年12月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
2016年 4 月	株式会社よかタウンの株式を追加取得し子会社化
2016年12月	東京証券取引所市場第二部から東京証券取引所市場第一部に銘柄指定
2017年 2 月	中古住宅等の販売を目的とした子会社ケイアイスターデベロップメント株式会社を設立
2017年 4 月	株式会社旭ハウジングの株式を取得し子会社化
2017年 4 月	戸建住宅の建設工事及び職人育成を目的とした子会社ケイアイクラフト株式会社を設立
2017年 5 月	九州地区での分譲事業を目的とした子会社ケイアイスタービルド株式会社を設立
2017年 6 月	不動産仲介業を目的とした子会社ケイアイネットリアルティ 1 s t 株式会社、ケイアイネットリアルティ 2 n d 株式会社、ケイアイネットリアルティ 3 r d 株式会社、ケイアイネットクラウド株式会社を設立（2022年 1 月にケイアイネットリアルティ 1 s t 株式会社が、ケイアイネットリアルティ 2 n d 株式会社、ケイアイネットリアルティ 3 r d 株式会社、ケイアイネットリアルティ 4 t h 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、2023年 8 月にケイアイホームハウス株式会社がはなまる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（2025年 2 月にカイマッセ不動産株式会社がケイアイエポックメイキング株式会社に商号変更）
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 4 t h 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
2024年 4 月	銀行代理業を目的とした子会社株式会社ゆたかパートナーズを設立
2024年 5 月	T A K A S U G I 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、当社及び連結子会社24社及び持分法適用会社18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。

セグメント別の詳細は次のとおりであります。

#### 分譲住宅事業

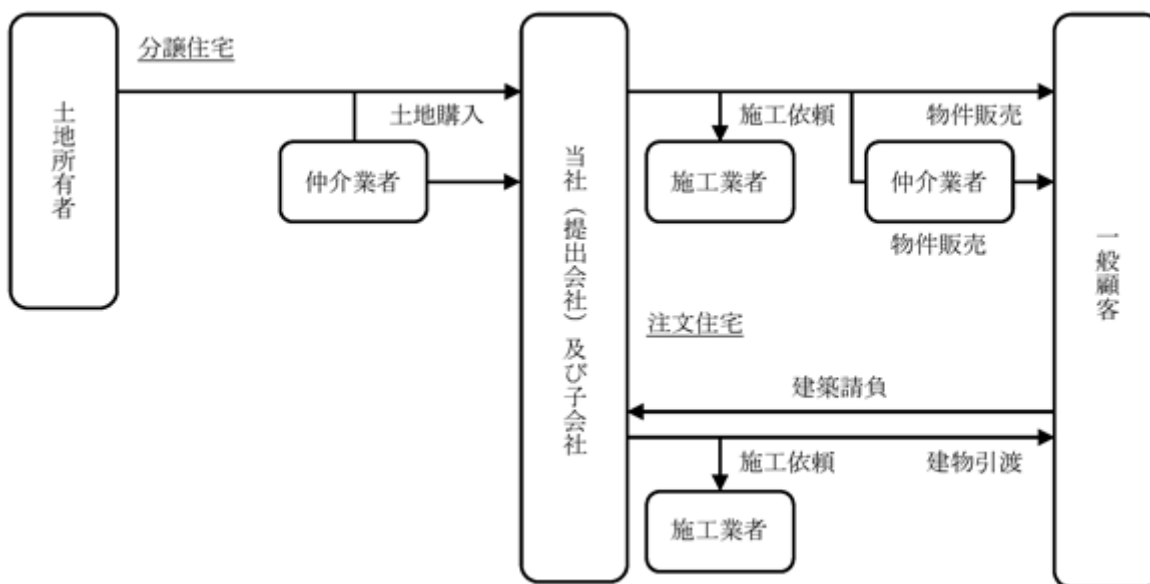
分譲住宅事業においては「高品質、だけど低価格なデザイン住宅」を安定的に供給することを通じて、持続的に企業価値を向上させるとともに、『豊・楽・快（ゆたか）』なくらしの創造を目指し、地域・社会・環境の発展にも貢献しています。規格型デザインを基盤としながらも、各地域や周辺環境に合わせた住宅デザインを一つひとつ提供することで、高品質・低価格・デザイン性を兼ね備えた住宅を供給できる独自のビジネスモデルを構築し、価値創造につなげてきました。これにより市場シェアの拡大を目指し、積極的な成長戦略を推進しております。

#### 注文住宅事業

注文住宅事業においても、「高品質、だけど低価格なデザイン住宅」を提供することを目指し、規格型注文住宅を中心に事業展開を行っています。フルオーダー型の注文住宅に比べ、安定した品質で低価格な住宅を短期間で提供できる体制を構築し、規格の充実を図ることで、注文住宅に求められる自由度を高めています。さらに、規格型住宅は分譲住宅事業とのシナジーが高く、特に当社独自の「1棟からのコンパクト分譲」で培われた生産管理や品質管理の体制、多様な分譲地から生まれる多様なプランの蓄積、調達・生産面におけるスケールメリットの共有など、シナジーの最大化を図っています。

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 (百万円)	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)					
ケイアイプランニング株式会社	愛知県名古屋市 中村区	10	分譲住宅事業	100.0	役員の兼任 1 名
株式会社よかタウン (注) 4	福岡県福岡市東区	82	分譲住宅事業	50.1	役員の兼任 1 名
株式会社旭ハウジング	神奈川県横浜市 青葉区	50	分譲住宅事業	100.0	役員の兼任 1 名
株式会社建新	神奈川県横須賀市	90	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	京都府京都市右京区	60	分譲住宅事業	51.6	役員の兼任 1 名
KI-STAR REAL ESTATE AUSTRALIA PTY LTD (注) 2	豪州ニューサウス ウェールズ州	2,514	その他	100.0	役員の兼任 1 名
KI-STAR REAL ESTATE AMERICA, INC. その他17社	米国デラウェア州	241	その他	100.0	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	その他	49.9	-
ホームポジション株式会社 (注) 3 その他16社	静岡県静岡市清水区	1,395	分譲住宅事業	35.6	役員の兼任 1 名

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

2. 特定子会社に該当しております。

3. 有価証券報告書を提出しております。

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

主要な損益情報等	売上高	42,917百万円
	経常利益	3,421 "
	当期純利益	2,259 "
	純資産額	8,280 "
	総資産額	27,923 "

## 5【従業員の状況】

## (1) 連結会社の状況

2025年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数（名）	
分譲住宅事業	1,998	(83)
注文住宅事業	154	(11)
その他	289	(10)
全社（共通）	223	(14)
合計	2,664	(118)

- (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、( )にて外数で記載しており、パートタイマー、派遣社員を含んでおります。
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. 2024年11月に公表しました中期経営計画2028の策定にあたり、当連結会計年度より事業区分を変更しております。

## (2) 提出会社の状況

2025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）
1,456 (81)	32.3	3.9	5,175

セグメントの名称	従業員数（名）	
分譲住宅事業	1,147	(67)
その他	100	(2)
全社（共通）	209	(12)
合計	1,456	(81)

- (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、( )にて外数で記載しており、パートタイマー、派遣社員を含んでおります。
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. 2024年11月に公表しました中期経営計画2028の策定にあたり、当事業年度より事業区分を変更しております。

## (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	
10.4	108.6	67.5	79.5	78.5	72.7	（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６第２号における育児休業等の取得割合を算出したものです。

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．	
ケイアイプランニング株式会社	16.7	-
株式会社よかタウン	13.2	-
株式会社旭ハウジング	6.3	-
株式会社建新	8.8	-
株式会社エルハウジング	7.1	-

（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1990年11月の創業以来、「豊かで楽しく快適な暮らしの創造をめざす、『豊・楽・快（ゆたか）』創造企業」を経営理念として掲げています。すべての従業員が“本当に豊かな住まいとは何か？”を常に追求し、住まいづくりに取り組んでいます。

また私たちには、関わるすべての方々を『豊・楽・快』にしたいという想いがあります。当社グループの事業は、お客様、従業員、不動産仲介会社、サプライヤー、協力工務店などのパートナーの皆様、地域社会、そして株主の皆様と、多くの方々に支えられています。すべてのステークホルダーの皆様と、これからも持続的に相互に発展し、ともに『豊・楽・快』な未来を実現していきます。

#### 経営環境、経営戦略及び優先的に対処すべき課題等

当社グループが属する住宅業界は、中長期的には、少子高齢化や世帯数の減少に伴い、今後も新築住宅着工戸数は緩やかな減少傾向が続くと見込まれます。

こうした経営環境を踏まえ、当社グループは2024年11月に「中期経営計画2028」を公表しました。この公表により、事業成長への強い意志とコミットメントを社内外に共有し、「戸建住宅事業の成長」「戸建住宅事業以外の事業の拡大」「経営基盤の強化」の3つの方針を掲げ、2028年3月期売上高5,000億円、純利益180億円の達成に向けて、全社員一丸となって取り組んでいます。

#### 分譲住宅事業の成長

日本国内では、少子高齢化及び人口・世帯数の減少に伴い、新築住宅の着工戸数は緩やかな減少が続くため、地域毎に人口動態の変化を踏まえて事業戦略を考える必要があります。

分譲住宅事業の成長については、当社グループの経営戦略上、一定規模までのシェア拡大は必要不可欠と考え、当面の目標を販売棟数15,000棟/年、年平均成長率を10%以上として、販売棟数増加に向けた事業戦略を講じます。具体的には、当社グループが今後展開する事業エリアを「安定成長エリア」「拡大注力エリア」「ネットワーク活用エリア」に区分し、新規出店や事業提携・M&A等、それぞれ最適な投資戦略を推進することで、事業の成長及びシェアの拡大を進めてまいります。

#### 分譲住宅事業以外の事業拡大

分譲住宅事業以外の事業については、次の3つの取り組みを展開し、2028年3月期までに分譲住宅事業以外の連結売上高構成比を現在の5%から15%へ伸張させる方針です。

分譲住宅事業を深化させた既存事業の拡張

・・・ 注文住宅事業、中古住宅事業、アパート・収益不動産事業、分譲マンション事業

海外事業の拡大 ・・・ 豪州、米国

顧客LTV（Life Time Value）の最大化 ・・・ リフォーム事業、ストック事業

#### 経営基盤の強化

経営基盤の強化については、経営の仕組み化を通じて、数字を主体とした「経営の見える化」を徹底することで事業リスク評価を強化し、より迅速な投資判断及び実行が可能な体制を構築してまいります。また、企業の持続的成長を支えるため、人材の量的確保と育成による質的向上を目的としたDE&Iを推進してまいります。

## 2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。

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

### (1) ガバナンス

当社グループは、気候変動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・障がい者雇用・外国人雇用・高齢者雇用に積極的に取り組み、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、成果に基づく抜擢人事、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、生産性の向上や新規事業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ZEH水準を標準仕様としております。

### 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、リスク対策費用としてのカーボンクレジット単価を3,300円/t-CO<sub>2</sub>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CO<sub>2</sub>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。調達ルートを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おります。

### <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CO<sub>2</sub>排出量の販売棟数原単位(CO<sub>2</sub>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しております。

Scope3については、Category11のCO<sub>2</sub>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)することを目標としております。

指標	目標
CO <sub>2</sub> 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。また、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、住宅価格及び住宅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M & A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62.5%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・規模で資金を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、これに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令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、新規エリアや新規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塙圭二氏は、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、所得環境の改善や堅調なインバウンド需要により緩やかな回復基調を維持しているものの、資源価格の高騰や金利の上昇等により、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、資材価格の高騰や人件費の増加を背景に住宅価格が上昇する中、地域差はあるものの、需要は堅調に推移しました。

このような経営環境のもと当社グループは、「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を軸に新規エリアへの進出や既存営業エリアの深耕、M & Aによるシェア拡大を図ってまいりました。また、戸建住宅はZ E H（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）水準仕様への全棟移行を進めており、多様化する顧客需要や政府の省エネ住宅支援への対応を図っております。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は342,553百万円（前期比21.0%増）となり、過去最高となりました。利益面では、人件費上昇等の影響があるものの、生産性の向上や市場在庫の調整が進んだことで、売上総利益率の回復傾向は継続しており、営業利益は17,255百万円（同51.9%増）、経常利益は15,124百万円（同49.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は8,862百万円（同31.4%増）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、2024年11月に公表しました中期経営計画2028の策定にあたり、報告セグメントの分譲住宅事業に含まれていたアパート・収益不動産事業に係る部分を「その他」の区分に変更しております。

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」を提供し、引き続き新規エリアへの進出と既存営業エリアの深耕によりシェア拡大を図ってまいりました。

以上の結果、販売棟数8,767棟（土地販売含む）、売上高322,844百万円（同19.5%増）、セグメント利益19,258百万円（同35.9%増）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、平屋注文住宅及び規格型注文住宅の受注拡大に注力しております。また、当連結会計年度において、山形県を中心に注文住宅事業を展開する新山形ホームテック株式会社及び熊本県を中心に注文住宅事業を展開するT A K A S U G I株式会社を連結子会社といたしました。

以上の結果、販売棟数358棟、売上高6,951百万円（同26.9%増）となりましたが、企業結合において取得原価の配分を行った棚卸資産の引渡しに伴い売上原価が増加したことを主因にセグメント利益38百万円（同95.2%減）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合計は294,552百万円となり、前連結会計年度末から48,614百万円増加いたしました。これは主に現金及び預金が15,859百万円増加したこと、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が27,863百万円増加したこと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合計は225,750百万円となり、前連結会計年度末から40,837百万円増加いたしました。これは主に土地仕入資金の調達により、借入金が29,672百万円増加したこと、未払法人税等が3,643百万円増加したこと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68,801百万円となり、前連結会計年度末から7,777百万円増加しました。これは主に親会社株主に帰属する当期純利益8,862百万円を計上したものの、剰余金の配当1,995百万円及び自己株式の取得1,000百万円を行ったこと、非支配株主持分が前連結会計年度末と比較し2,029百万円増加したこと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14,047百万円増加し67,204百万円となりました。

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あります。

（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、626百万円となりました。

これは主に、税金等調整前当期純利益を15,290百万円計上したものの、棚卸資産の増減額が21,279百万円となっ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、7,539百万円となりました。

これは主に、貸付による支出が4,344百万円となっ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22,214百万円となりました。

これは主に、自己株式の取得による支出が1,001百万円あったものの、短期借入金及び長期借入金での調達額が純額で25,725百万円となったことなどによるものであります。

資本の財源及び資金の流動性に係る情報

当社グループの資金需要のうち主なものは、分譲住宅事業に係る分譲用地取得及び建設のための投資資金並びに運転資金であります。また、中期経営計画2028においては、注文住宅事業、アパート・収益不動産事業、中古住宅事業、リフォーム事業、豪州での住宅用地の開発事業についても、事業の進捗度に応じて一定規模の資金を投下する方針です。

これらの資金需要に対し、運転資金については自己資金を活用し、投資資金等については、主に金融機関からの借入により調達しています。なお、複数の金融機関とコミットメントライン契約及び当座貸越契約を締結しており、十分な流動性を確保しています。また、当社及び主要な連結子会社は、キャッシュマネジメントシステム（CMS）を導入しており、各社の余剰資金を当社へ集約し、資金効率を高めております。

## 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（百万円）	前年同期比（％）
分譲住宅事業	292,167	+ 10.6
注文住宅事業	8,655	+ 151.6
合計	300,822	+ 12.4

（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。

３．2024年11月11日に公表しました中期経営計画2028の策定にあたり、報告セグメントの分譲住宅事業に含まれていたアパート・収益不動産事業に係る部分を「その他」の区分に変更しており、前連結会計年度との比較分析は、変更後の区分に基づいております。

## 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（百万円）	前年同期比（％）	受注残高（百万円）	前年同期比（％）
分譲住宅事業	329,214	+ 19.0	36,134	+ 21.4
注文住宅事業	11,228	+ 150.1	4,083	+ 120.6
合計	340,443	+ 21.1	40,217	+ 27.2

（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。

２．2024年11月11日に公表しました中期経営計画2028の策定にあたり、報告セグメントの分譲住宅事業に含まれていたアパート・収益不動産事業に係る部分を「その他」の区分に変更しており、前連結会計年度との比較分析は、変更後の区分に基づいております。

## 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（百万円）	前年同期比（％）
分譲住宅事業	322,844	+ 19.5
注文住宅事業	6,951	+ 26.9
その他	12,758	+ 72.4
合計	342,553	+ 21.0

（注）１．セグメント間取引については、相殺消去しております。

２．2024年11月11日に公表しました中期経営計画2028の策定にあたり、報告セグメントの分譲住宅事業に含まれていたアパート・収益不動産事業に係る部分を「その他」の区分に変更しており、前連結会計年度との比較分析は、変更後の区分に基づいております。

## 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。



経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

中期経営計画2028では、重要な経営指標であるROEを15%以上に設定し、資本効率の向上を目指します。

当面はレバレッジを利かせた経営を行うこととなりますが、在庫の回転期間や長期在庫比率を一定水準以下に維持することでリスクを抑えるとともに自己資本比率20%以上を確保しながら、25～30%程度まで引き上げていきます。なお、当連結会計年度におけるROEは15.5%、自己資本比率は20.4%となりました。

## 5 【重要な契約等】

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における財務指標の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。

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（連結貸借対照表関係） 5 財務制限条項に記載のとおりであります。

## 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450百万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

2025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(百万円)						従業員数 (名)
			建物及び 構築物	機械装置 及び車両 運搬具	土地 (面積㎡)	リース資 産	その他	合計	
本社 (埼玉県本庄市)	全社	本社機能	180	17	168 (4,224)	18	39	424	163
東京本社 (東京都中央区)	全社	本社機能	249	-	-	-	29	279	188
クラフトマントレーニングセ ンター (群馬県伊勢崎市)	全社	研修所	71	0	132 (3,220)	-	0	203	-

(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

2025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(百万円)						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	325	0	308 (8,250)	4	12	652	117
TAKASUGI株式会 社	本社事務所他 (熊本県熊本市他)	注文 その他	本社・営 業所他	261	13	186 (1,608)	13	15	490	110

(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 (百万円)
株式会社旭ハウジング本社他 営業所12ヶ所 (神奈川県横浜市青葉区他)	分譲 注文	本社他建物・土地	1,462	42
株式会社エルハウジング本社他営 業所5ヶ所 (京都府京都市右京区他)	分譲	本社他建物・土地	3,348	42

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) (2025年3月31日)	提出日現在発行数 (株) (2025年6月20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	15,863,800	15,865,600	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	15,863,800	15,865,600	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2025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	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 134	当社従業員 140
新株予約権の数(個)	59[41]	100
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 5,900[4,100] 新株予約権 1 個につき100株(注) 1	普通株式 10,000 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)	189,800 (注) 2	548,100 (注) 2
新株予約権の行使期間	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 1,898 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(2025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(2025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。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 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に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 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
2021年4月8日(注)1	12,800	14,245,300	26	847	26	760
2021年9月7日(注)2	1,400,000	15,645,300	3,443	4,291	3,443	4,204
2021年9月28日(注)3	210,000	15,855,300	516	4,807	516	4,720
2021年7月1日～ 2022年3月31日(注)4	1,900	15,857,200	2	4,810	2	4,723
2022年4月1日～ 2023年3月31日(注)4	4,500	15,861,700	5	4,815	5	4,728
2023年4月1日～ 2024年3月31日(注)4	900	15,862,600	1	4,816	1	4,729
2024年4月1日～ 2025年3月31日(注)4	1,200	15,863,800	1	4,818	1	4,731

(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26百万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. 2025年4月1日から2025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1,800株、資本金及び資本準備金がそれぞれ2百万円増加しております。

## ( 5 ) 【所有者別状況】

2025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	23	124	100	35	13,874	14,173	-
所有株式数（単元）	-	28,913	4,433	56,867	24,548	62	43,319	158,142	49,600
所有株式数の割合（％）	-	18.28	2.80	35.96	15.52	0.04	27.40	100.00	-

(注)1. 自己株式142,600株は、「個人その他」に1,426単元含まれております。

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2,390単元含まれております。

## ( 6 ) 【大株主の状況】

2025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	5,426	34.51
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A I R	1,244	7.92
塙 圭二	埼玉県本庄市	1,180	7.51
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	821	5.22
NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN (CASHPB) (常任代理人 野村證券株式会社)	1 ANGEL LANE, LONDON, EC4R 3AB, UNITED KINGDOM (東京都中央区日本橋1丁目13-1)	436	2.78
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	BAHNHOFSTRASSE 45, 8001 ZURICH, SWITZERLAND (東京都新宿区新宿6丁目27番30号)	355	2.26
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタンレー MUFG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)	208	1.33
株式会社足利銀行	栃木県宇都宮市桜4丁目1-25	206	1.31
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC) (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内1丁目4番5号)	171	1.09
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	166	1.06
計	-	10,213	64.99

(注) 1. 所有株式数の割合は、自己株式(142,600株)を除いて算定しております。

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

日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 1,244千株

株式会社日本カストディ銀行(信託口) 581千株

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239,044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2025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2025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

6. 2025年4月4日付で講習の縦覧に供されている変更報告書 11において、野村證券株式会社が2025年3月31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2025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 (%)
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	132	0.84
ノムラ インターナショナル ピーエルシー	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kingdom	4	0.03
ノムラ セキュリティーズ インターナショナル	Worldwide Plaza 309 West 49th Street New York, New York 10019-7316	0	0.00
野村アセットマネジメント株式会社	東京都江東区豊洲二丁目2番1号	449	2.83



## ( 7 ) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2025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 142,600	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 15,671,600	156,716	-
単元未満株式	普通株式 49,600	-	-
発行済株式総数	15,863,800	-	-
総株主の議決権	-	156,716	-

(注)「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239,044株及び議決権の数2,390個が含まれております。

## 【自己株式等】

2025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	142,600	-	142,600	0.90
計	-	142,600	-	142,600	0.90

(注)「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239,044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 )

当社は、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するために、当社取締役（社外取締役を除く）及び当社執行役員を対象に、信託を用いた業績連動型株式報酬制度を導入しております。

本制度は、当社が金銭を拠出して設定する信託が当社株式を取得し、当社が対象者に付与するポイント数に相当する数の当社株式を本信託を通じて対象者に交付する制度です。なお、当該株式については、当社と対象者との間で譲渡制限契約を締結し、退任又は退職までの譲渡制限を付しております。

名称	役員向け株式給付信託
委託者	当社
受託者 （再信託受託者）	株式会社りそな銀行 （株式会社日本カストディ銀行）
受益者	取締役及び執行役員のうち受益者要件を満たす者
信託管理人	当社と利害関係を有しない第三者
議決権行使	行使しない
信託の種類	金銭信託以外の金銭の信託（他益信託）
信託契約日	2017年8月24日
金銭を信託した日	2017年8月24日
信託終了日	2017年8月24日から本信託が終了するまで
信託が保有する株式数（2025年3月31日現在）	175,944株

( 従業員向け株式給付信託制度 )

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、当社が金銭を拠出して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（以下、当社等）の従業員に対して当社株式を交付する制度です。

名称	従業員向け株式給付信託
委託者	当社
受託者 （再信託受託者）	株式会社りそな銀行 （株式会社日本カストディ銀行）
受益者	当社等の従業員のうち受益者要件を満たす者
信託管理人	当社等の従業員から選定
議決権行使	行使しない
信託の種類	金銭信託以外の金銭の信託（他益信託）
信託契約日	2022年8月15日
金銭を信託した日	2022年8月15日
信託終了日	2022年8月15日から本信託が終了するまで
信託が保有する株式数（2025年3月31日現在）	63,100株

## 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(百万円)
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(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	292,200	1,000
残存決議株式の総数及び価額の総額	107,800	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	27.0	0.0
当期間における取得自己株式	-	-
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(百万円)
当事業年度における取得自己株式	153	0
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式には、2025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 (百万円)	株式数(株)	処分価額の総額 (百万円)
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(株式報酬制度に係る信託への第三者割当による自己株式の処分)	150,000	588	-	-
保有自己株式数	142,600	-	-	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2025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、最低配当額を原則として年間130円とし、業績や財務状況に応じて配当性向と自社株買いのバランスを踏まえた株主還元を実施する方針です。成長投資や財務健全性、ROE、配当を含めた株主還元の水準を総合的に斟酌し、適宜判断してまいります。

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を定めております。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（百万円）	1株当たり配当額（円）
2024年11月11日 取締役会決議	1,012	65
2025年 6月23日 定時株主総会決議（予定）	1,352	86

### 4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

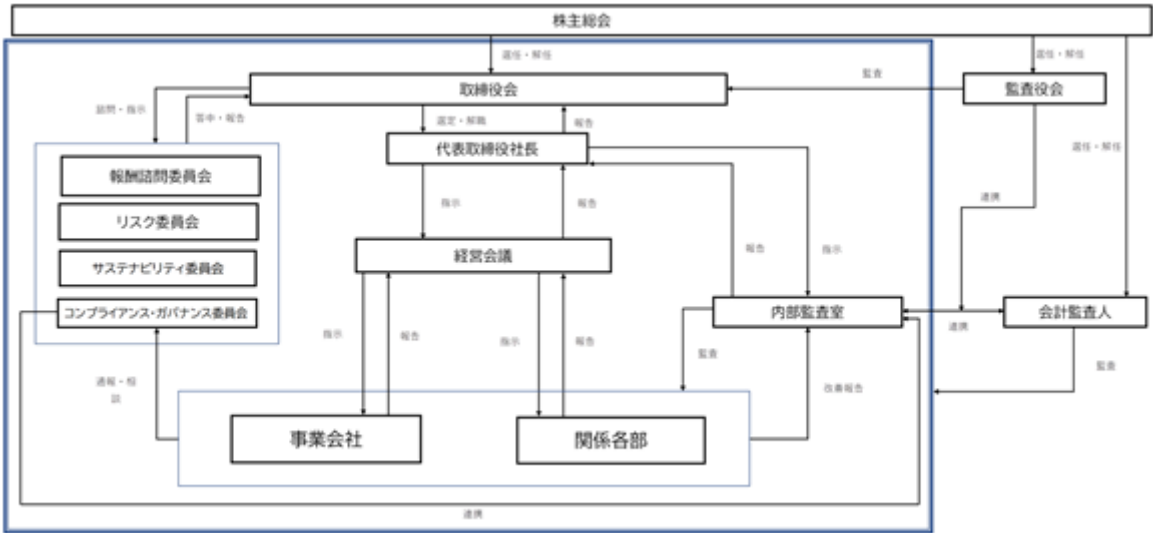
#### （１）【コーポレート・ガバナンスの概要】

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、提出日（2025年6月20日）現在、代表取締役社長塙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）役員の状況」に記載のとおりです。取締役会は、毎月の定時取締役会のほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営の基本方針その他重要事項を決定するとともに、業務執行の状況を監督しております。また、監査役は取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べるほか、職務執行状況の聴取を行う等、業務執行を監査しております。

なお、当社は、2025年6月23日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として「取締役9名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決されると、当社の取締役は9名（うち社外取締役3名）となります。また、当該議案が承認可決された場合の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。

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、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	塙 圭 二	100%（18回/18回）
取 締 役	浅 見 匡 紀	100%（18回/18回）
取 締 役	松 倉 誠	100%（18回/18回）
取 締 役	真 杉 恵 美	100%（18回/18回）
取 締 役	阿 部 和 彦	100%（18回/18回）
取 締 役	原 田 賢	100%（14回/14回）
社 外 取 締 役	松 沢 博	100%（4回/4回）
社 外 取 締 役	花 井 健	89%（16回/18回）
社 外 取 締 役	酒 井 弘 行	100%（18回/18回）
社 外 取 締 役	金 子 恵 美	100%（18回/18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%（18回/18回）
社 外 監 査 役	垣 内 美 都 里	100%（18回/18回）
社 外 監 査 役	江 副 弘 隆	100%（18回/18回）

（注）1．原田賢氏については、2024年6月24日開催の第34期定時株主総会終結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．松沢博氏については、2024年6月24日開催の第34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。

3．花井健氏は、病気療養のため取締役会を2回欠席しております。

## (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、業績連動金銭報酬及び業績連動株式報酬の支給内容であり、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	3	3
花 井 健	3	3
塙 圭 二	3	3

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、適宜報告を求めることとしております。

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】

提出日現在（2025年6月20日）の当社の役員の状況は、以下のとおりです。

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	塙 圭二	1967年5月5日	1990年11月 有限会社ケイアイプランニング（現当社）設立 1991年7月 有限会社ケイアイプランニング（現当社）代表取締役社長就任（現任） 2011年3月 株式会社フラワーリング代表取締役就任（現任） 2017年4月 ケイアイクラフト株式会社取締役就任 2017年5月 ケイアイスタービルド株式会社取締役就任 2018年5月 ケイアイプランニング株式会社取締役就任 2018年8月 ケイアイネットクラウド株式会社取締役就任 2020年3月 ケイアイスターデベロップメント株式会社取締役就任 2021年5月 KI-STAR REAL ESTATE AUSTRALIA PTY LTD 取締役就任（現任） 2023年12月 KI-Star Real Estate America, Inc. 取締役就任（現任）	(注) 3	1,180,700
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 2012年10月 当社東京営業部長就任 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 戸建分譲事業管掌）（現任） 2017年2月 ケイアイスターデベロップメント株式会社代表取締役就任（現任） 2022年6月 当社取締役上席執行役員Co-CSO就任 2023年6月 当社取締役常務執行役員Co-CSO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	2003年5月 株式会社ケイアイプランニング（現当社）入社 2007年7月 当社第二販売部部長就任 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管掌）（現任） 2017年5月 ケイアイスタービルド株式会社取締役就任（現任） 2018年4月 ケイアイネットリアルティ1st株式会社取締役就任（現はなまるハウス株式会社） 2022年6月 当社取締役上席執行役員Co-CSO就任 2023年6月 当社取締役常務執行役員Co-CSO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） 2024年6月 新山形ホームテック株式会社取締役（現任） 2025年5月 ケイアイスタービルド株式会社代表取締役就任	(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	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 当社戦略開発部長就任 2014年 6 月 当社執行役員戦略開発部長就任 2016年 5 月 当社執行役員戦略開発本部長就任 2017年 6 月 当社取締役戦略開発本部長就任（現 戦略開発管掌）（現任） 2018年 4 月 ケイアイネットクラウド株式会社代 表取締役就任 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） 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 2021年 3 月 Casa robotics株式会社取締役就任 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 IKI株式会社代表取締役就任 はなまるハウス株式会社取締役就任 ケイアイネットクラウド株式会社代 表取締役就任 カイマッセ不動産株式会社（現ケイ アイエボックメイキング株式会社） 代表取締役就任（現任） 2024年 8 月 はなまるハウス株式会社代表取締役 就任（現任）	(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	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） 2024年 9 月 はなまるハウス株式会社取締役就任 （現任） 2024年11月 ホームポジション株式会社取締役・ 監査等委員就任（社外取締役）（現 任）	(注) 3	19,700

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CQO グループ生産管掌	原田 賢	1975年10月 1 日	2003年10月 当社入社 2009年 4 月 当社群馬分譲事業部高崎前橋ブロック部長就任 2012年 1 月 当社埼玉分譲事業部長就任 2014年 1 月 当社執行役員建設本部長就任 2017年 4 月 ケイアイクラフト株式会社取締役就任(現任) 2018年 3 月 カイマッセ不動産株式会社(現ケイエボックメイキング株式会社)取締役就任(現任) 2020年10月 当社執行役員グループ統括生産本部長就任(現グループ生産管掌)(現任) 2021年 3 月 プロンプト・K株式会社監査役就任 2023年 8 月 株式会社エルハウジング取締役就任(現任) 2024年 6 月 当社取締役常務執行役員CQOグループ生産管掌就任(現任)	(注) 3	13,000
取締役	花井 健	1954年10月16日	1977年 4 月 株式会社日本興業銀行入行 2000年 7 月 同行国際為替営業部長 2002年 4 月 株式会社みずほコーポレート銀行本店営業第四部長 2004年 4 月 同行執行役員上海支店長 2006年 3 月 同行常務執行役員アジア・オセアニア地域統括役員 2008年 4 月 同行常務執行役員・営業統括役員 2009年 5 月 楽天株式会社(現楽天グループ株式会社)常務執行役員 2009年 9 月 楽天証券株式会社取締役就任 2010年 3 月 楽天株式会社(現楽天グループ株式会社)取締役常務執行役員就任 2010年 6 月 楽天銀行株式会社取締役就任 2011年 8 月 新日鉄興和不動産株式会社顧問 2012年 2 月 株式会社華健代表取締役就任(現任) 2012年 8 月 日中投資促進機構特選顧問(現任) 2013年 6 月 株式会社ネクスト(現LIFULL)社外監査役就任 2014年 6 月 株式会社アシックス社外取締役就任 2014年 6 月 株式会社丸運社外取締役就任 2015年 6 月 日本精線株式会社社外取締役就任 2017年 6 月 タツタ電線株式会社社外取締役就任 2020年 6 月 ギークス株式会社社外取締役就任 2021年 2 月 当社顧問 2021年 6 月 当社社外取締役就任(現任) 2022年 4 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)	(注) 3	-
取締役	酒井 弘行	1957年 2 月25日	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 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) 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 2019年 6 月 KPMG Japan,CEO/あずさ監査法人退任 2019年 7 月 一般財団法人 日中経済協会監事(現任) 2020年 1 月 酒井・柿沼・遠藤・金子事務所(その後、名称変更により、酒井&パートナーズ)代表就任(現任) 2021年 7 月 農林中央金庫監事就任(現任) 2022年 3 月 株式会社Doctorbook 社外取締役(監査等委員)就任 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) 2023年 6 月 当社社外取締役就任(現任)	(注) 3	-
役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)

取締役	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（現株式会社BSN メディアホールディングス）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					1,280,400

- (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。

2025年6月23日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役9名選任の件」を上程しており、当該決議が承認可決されますと、当社の役員の状況及びその任期は、以下のとおりとなる予定です。

なお、役員の役職等については、当該定時株主総会の直後に開催が予定される取締役会の決議事項の内容（役職等）を含めて記載しています。

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	塙 圭二	1967年5月5日	1990年11月 有限会社ケアイブランニング（現当社）設立 1991年7月 有限会社ケアイブランニング（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 ケアイブランニング株式会社取締役就任 2018年8月 ケアイネットワーク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 2021年5月 KI-STAR REAL ESTATE AUSTRALIA PTY LTD 取締役就任（現任） 2023年12月 KI-Star Real Estate America, Inc. 取締役就任（現任）	（注）3	1,180,700
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 2012年10月 当社東京営業部長就任 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 戸建分譲事業管掌）（現任） 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） 2022年6月 当社取締役上席執行役員Co-CSO就任 2023年6月 当社取締役常務執行役員Co-CSO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	2003年5月 株式会社ケアイブランニング（現当社）入社 2007年7月 当社第二販売部部長就任 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管掌）（現任） 2017年5月 ケアイスタービルド株式会社取締役就任（現任） 2018年4月 ケアイネットリアルティ1st株式会社取締役就任（現はなまるハウス株式会社） 2022年6月 当社取締役上席執行役員Co-CSO就任 2023年6月 当社取締役常務執行役員Co-CSO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） 2024年6月 新山形ホームテック株式会社取締役（現任） 2025年5月 ケアイスタービルド株式会社代表取締役就任	（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	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 当社戦略開発部長就任 2014年 6 月 当社執行役員戦略開発部長就任 2016年 5 月 当社執行役員戦略開発本部長就任 2017年 6 月 当社取締役戦略開発本部長就任（現戦略開発管掌）（現任） 2018年 4 月 ケイアイネットクラウド株式会社代表取締役就任 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） 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 2021年 3 月 Casa robotics株式会社取締役就任 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 IKI株式会社代表取締役就任 はなまるハウス株式会社取締役就任 ケイアイネットクラウド株式会社代表取締役就任 カイマッセ不動産株式会社（現ケイアイエボックメイキング株式会社）代表取締役就任（現任） 2024年 8 月 はなまるハウス株式会社代表取締役就任（現任）	(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	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） 2024年 9 月 はなまるハウス株式会社取締役就任（現任） 2024年11月 ホームポジション株式会社取締役・監査等委員就任（社外取締役）（現任）	(注) 3	19,700

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CQO グループ生産管掌	原田 賢	1975年10月 1 日	2003年10月 当社入社 2009年 4 月 当社群馬分譲事業部高崎前橋ブロック部長就任 2012年 1 月 当社埼玉分譲事業部長就任 2014年 1 月 当社執行役員建設本部長就任 2017年 4 月 ケイアイクラフト株式会社取締役就任(現任) 2018年 3 月 カイマッセ不動産株式会社(現ケイエボックメイキング株式会社)取締役就任(現任) 2020年10月 当社執行役員グループ統括生産本部長就任(現グループ生産管掌)(現任) 2021年 3 月 ブロンプト・K株式会社監査役就任 2023年 8 月 株式会社エルハウジング取締役就任(現任) 2024年 6 月 当社取締役常務執行役員CQOグループ生産管掌就任(現任)	(注) 3	13,000
取締役	花井 健	1954年10月16日	1977年 4 月 株式会社日本興業銀行入行 2000年 7 月 同行国際為替営業部長 2002年 4 月 株式会社みずほコーポレート銀行本店営業第四部長 2004年 4 月 同行執行役員上海支店長 2006年 3 月 同行常務執行役員アジア・オセアニア地域統括役員 2008年 4 月 同行常務執行役員・営業統括役員 2009年 5 月 楽天株式会社(現楽天グループ株式会社)常務執行役員 2009年 9 月 楽天証券株式会社取締役就任 2010年 3 月 楽天株式会社(現楽天グループ株式会社)取締役常務執行役員就任 2010年 6 月 楽天銀行株式会社取締役就任 2011年 8 月 新日鉄興和不動産株式会社顧問 2012年 2 月 株式会社華健代表取締役就任(現任) 2012年 8 月 日中投資促進機構特邀顧問(現任) 2013年 6 月 株式会社ネクスト(現LIFULL)社外監査役就任 2014年 6 月 株式会社アシックス社外取締役就任 2014年 6 月 株式会社丸運社外取締役就任 2015年 6 月 日本精線株式会社社外取締役就任 2017年 6 月 タツタ電線株式会社社外取締役就任 2020年 6 月 ギークス株式会社社外取締役就任 2021年 2 月 当社顧問 2021年 6 月 当社社外取締役就任(現任) 2022年 4 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)	(注) 3	-
取締役	酒井 弘行	1957年 2 月25日	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 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) 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 2019年 6 月 KPMG Japan,CEO/あずさ監査法人退任 2019年 7 月 一般財団法人 日中経済協会監事(現任) 2020年 1 月 酒井・柿沼・遠藤・金子事務所(その後、名称変更により、酒井&パートナーズ)代表就任(現任) 2021年 7 月 農林中央金庫監事就任(現任) 2022年 3 月 株式会社Doctorbook 社外取締役(監査等委員)就任 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) 2023年 6 月 当社社外取締役就任(現任)	(注) 3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
-----	----	------	----	----	--------------

取締役	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（現株式会社BSN メディアホールディングス）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					1,280,400

(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、2025年6月23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、IT、女性活躍、地方創生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当社のサステナビリティ経営を客観的に評価・指導していただくことを期待し、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14回開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりであります。

氏 名	開催回数	出席回数
堤 己 代 志	14	14
廣 岡 健 司	14	14
垣内 美都里	14	14
江 副 弘 隆	14	14

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

12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11名、会計士試験合格者等 3 名、その他 9 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（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	48	-	46	-
連結子会社	-	-	-	-
計	48	-	46	-

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（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	-	3	-	3
連結子会社	-	-	-	-
計	-	3	-	3

（前連結会計年度）

当社における非監査業務の内容は、税務申告業務であります。

（当連結会計年度）

当社における非監査業務の内容は、税務申告業務であります。

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、2024年5月23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、報酬諮問委員会からの答申が尊重され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。

役員の報酬等に関する株主総会決議の内容

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500百万円以内、監査役の報酬総額は30百万円以内と決議をいただいております。また、役員の員数については、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。

上記金銭報酬とは別に、業績連動型株式報酬として株式給付信託を採用しており、2024年6月24日開催の定時株主総会において、3年間の対象期間中に取締役に付与されるポイント数（原則として1ポイント当たり1株に換算）の上限を36万ポイント以内、株式給付信託へ拠出される金銭の上限を9億円以内と決議いただいております。なお、当該定時株主総会終結時点の対象取締役の員数は6名です。

業績連動型株式報酬の譲渡制限及び報酬の返還

業績連動株式報酬は、原則として各事業年度に係る定時株主総会終結時から1カ月以内に譲渡制限付株式を交付するものとし、譲渡制限は取締役、執行役員または使用人のいずれの地位も退任または退職した時点で解除するものとしております。

また、取締役の過度なリスクテイクを抑制し、経営の健全性を確保することを目的に、取締役の職務執行または行為に関して不正行為や法令違反などの重大な事由が生じた場合には、報酬諮問委員会の審議を踏まえた取締役会決議により、交付済み譲渡制限付株式の全部または一部について、無償取得または返還請求ができる旨の「クローバック条項」を設定しています。

取締役の報酬の決定に関する事項

当事業年度に係る取締役の年間の報酬総額については、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しております。

なお、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、代表取締役社長は決定手続の透明性及び公平性が担保されるよう、報酬諮問委員会に諮問し、その提言に基づいて各取締役の基本報酬の額、業績連動報酬に係る業績指標等を決定しております。また、当事業年度における業績指標は連結営業利益及び事業部別営業利益であり、連結営業利益の目標は業績予想の14,500百万円、実績は17,255百万円であります。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 （百万円）	報酬等の種類別の総額（百万円）			対象となる 役員の員数 （名）
		固定報酬	業績連動報酬		
			金銭報酬	株式報酬	
取締役 （社外取締役を除く。）	375	234	18	122	6
監査役 （社外監査役を除く。）	6	6	-	-	1
社外役員	50	50	18	122	7

(注)対象となる役員の員数には、2024年6月24日開催の第34回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名（うち社外取締役1名）を含んでおります。

報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

氏名	報酬等の総額 (百万円)	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の額(百万円)		
				固定報酬	業績連動報酬	
					金銭報酬	株式報酬
塙 圭二	209	取締役	提出会社	114	-	94

( 5 ) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

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

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

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

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

b . 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 ( 銘柄 )	貸借対照表計上額の 合計額 ( 百万円 )
非上場株式	4	242
非上場株式以外の株式	2	327

( 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 ( 百万円 )	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 ( 百万円 )
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）		
	貸借対照表計上額 （百万円）	貸借対照表計上額 （百万円）		
株式会社めぶきフィ ナンシャルグループ	33,930	33,930	保有目的は取引関係の維持・強化であ ります。また、定量的な保有効果につ いては金融取引の金額（継続・維持 等）により確認しております。	無
	24	17		
株式会社Robot Home	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
	302	280		

## 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（百万円）	銘柄数 （銘柄）	貸借対照表計上額の 合計額（百万円）
非上場株式	-	-	-	-
非上場株式以外の株式	3	0	3	0

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額（百万円）	売却損益の 合計額（百万円）	評価損益の 合計額（百万円）
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	0	-	0

## 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

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

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。

(3) 当社の連結財務諸表及び財務諸表に掲記される科目、その他の事項の金額については、従来、千円単位で記載しておりましたが、当連結会計年度及び当事業年度より百万円単位で記載することに変更しております。なお、比較を容易にするため、前連結会計年度及び前事業年度についても百万円単位に組替え表示しております。

### 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(2024年4月1日から2025年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2024年4月1日から2025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的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：百万円 )

	前連結会計年度 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3 56,046	3 71,906
完成工事未収入金	331	149
販売用不動産	3 89,317	3 102,518
仕掛販売用不動産	3 76,792	3 91,455
未成工事支出金	4,423	2,087
前渡金	3,357	3,988
その他	4,779	4,337
貸倒引当金	6	7
流動資産合計	235,041	276,435
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1, 3 1,907	1, 3 2,306
機械装置及び運搬具（純額）	1 43	1 96
土地	3 2,313	3 2,571
リース資産（純額）	1 42	1 55
建設仮勘定	36	4
その他（純額）	1 158	1 158
有形固定資産合計	4,500	5,192
無形固定資産		
のれん	398	260
その他	304	217
無形固定資産合計	703	478
投資その他の資産		
投資有価証券	563	2 2,704
長期貸付金	2,950	7,295
繰延税金資産	1,046	1,423
その他	1,131	1,223
貸倒引当金	-	200
投資その他の資産合計	5,692	12,445
固定資産合計	10,896	18,117
資産合計	245,938	294,552

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
電子記録債務	3,835	3,881
工事未払金	18,790	20,916
短期借入金	3, 4, 5 96,586	3, 4, 5 98,376
1 年内償還予定の社債	5 365	5 3,564
1 年内返済予定の長期借入金	3, 4, 5 12,800	3, 4, 5 13,601
リース債務	7	16
未払法人税等	503	4,146
賞与引当金	650	764
その他	6 6,262	6 11,040
流動負債合計	139,801	156,309
固定負債		
社債	5 6,392	5 3,136
長期借入金	3, 4, 5 38,171	3, 4, 5 65,252
リース債務	38	51
資産除去債務	47	178
その他	461	822
固定負債合計	45,111	69,440
負債合計	184,913	225,750
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	4,816	4,818
資本剰余金	5,704	5,780
利益剰余金	44,323	51,189
自己株式	349	1,422
株主資本合計	54,495	60,365
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	110	89
為替換算調整勘定	8	148
その他の包括利益累計額合計	119	238
新株予約権	18	15
非支配株主持分	6,629	8,658
純資産合計	61,024	68,801
負債純資産合計	245,938	294,552

## 【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：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
売上高	1 283,084	1 342,553
売上原価	250,508	300,565
売上総利益	32,576	41,988
販売費及び一般管理費		
販売手数料	6,320	8,004
広告宣伝費	782	673
給料及び手当	5,031	5,184
賞与引当金繰入額	279	460
その他	8,800	10,409
販売費及び一般管理費合計	21,214	24,733
営業利益	11,362	17,255
営業外収益		
受取利息	177	469
解約手付金収入	34	20
不動産取得税還付金	572	597
その他	558	853
営業外収益合計	1,342	1,941
営業外費用		
支払利息	1,502	2,469
支払手数料	956	1,204
持分法による投資損失	4	43
その他	109	354
営業外費用合計	2,573	4,072
経常利益	10,130	15,124
特別利益		
固定資産売却益	2 25	2 9
投資有価証券売却益	-	46
負ののれん発生益	495	160
特別利益合計	521	215
特別損失		
固定資産売却損	4 0	4 0
固定資産除却損	3 27	3 50
特別損失合計	27	50
税金等調整前当期純利益	10,624	15,290
法人税、住民税及び事業税	3,434	5,445
法人税等調整額	604	540
法人税等合計	2,829	4,905
当期純利益	7,794	10,384
非支配株主に帰属する当期純利益	1,050	1,522
親会社株主に帰属する当期純利益	6,743	8,862

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
当期純利益	7,794	10,384
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	62	21
為替換算調整勘定	6	140
持分法適用会社に対する持分相当額	0	0
その他の包括利益合計	68	119
包括利益	7,725	10,265
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,674	8,743
非支配株主に係る包括利益	1,050	1,521

【連結株主資本等変動計算書】  
前連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	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	5,703	40,878	377	51,020
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）	1	1			2
剰余金の配当			3,299		3,299
親会社株主に帰属する当期純利益			6,743		6,743
自己株式の取得				0	0
自己株式の処分				28	28
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	1	3,444	28	3,474
当期末残高	4,816	5,704	44,323	349	54,495

	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	2	50	19	5,539	56,528
当期変動額						
新株の発行（新株予約権の行使）						2
剰余金の配当						3,299
親会社株主に帰属する当期純利益						6,743
自己株式の取得						0
自己株式の処分						28
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	62	5	68	0	1,090	1,021
当期変動額合計	62	5	68	0	1,090	4,496
当期末残高	110	8	119	18	6,629	61,024

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

	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	4,816	5,704	44,323	349	54,495
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）	1	1			2
剰余金の配当			1,995		1,995
親会社株主に帰属する当期純利益			8,862		8,862
自己株式の取得				1,588	1,588
自己株式の処分		74		514	589
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	76	6,866	1,073	5,870
当期末残高	4,818	5,780	51,189	1,422	60,365

	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	110	8	119	18	6,629	61,024
当期変動額						
新株の発行（新株予約権の行使）						2
剰余金の配当						1,995
親会社株主に帰属する当期純利益						8,862
自己株式の取得						1,588
自己株式の処分						589
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	21	140	119	3	2,029	1,906
当期変動額合計	21	140	119	3	2,029	7,777
当期末残高	89	148	238	15	8,658	68,801

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025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	10,624	15,290
減価償却費	473	443
のれん償却額	112	110
負ののれん発生益	495	160
引当金の増減額 ( は減少 )	113	261
受取利息及び受取配当金	180	475
持分法による投資損益 ( は益 )	4	43
支払手数料	956	1,204
支払利息	1,502	2,469
棚卸資産の増減額 ( は増加 )	21,554	21,279
仕入債務の増減額 ( は減少 )	589	1,812
その他	1,847	4,199
小計	7,412	3,920
利息及び配当金の受取額	180	475
利息の支払額	2,459	3,674
法人税等の支払額又は還付額 ( は支払 )	5,591	1,349
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,281	626
<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	767	416
有形固定資産の売却による収入	130	12
無形固定資産の取得による支出	43	34
定期預金の払戻による収入	-	672
定期預金の預入による支出	834	1,695
投資有価証券の取得による支出	0	2,085
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	-	2 520
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	2 54
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	-	3 39
貸付けによる支出	2,683	4,344
差入保証金の差入による支出	164	100
差入保証金の回収による収入	158	44
その他	6	97
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,891	7,539
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 ( は減少 )	11,247	845
長期借入れによる収入	51,263	46,732
長期借入金の返済による支出	30,337	20,160
社債の発行による収入	3,348	100
社債の償還による支出	2,619	492
リース債務の返済による支出	26	28
自己株式の取得による支出	0	1,001
配当金の支払額	3,299	1,997
非支配株主への配当金の支払額	277	94
子会社の自己株式の取得による支出	2,228	-
その他	2	1
財務活動によるキャッシュ・フロー	27,072	22,214
現金及び現金同等物の増減額 ( は減少 )	6,898	14,047
現金及び現金同等物の期首残高	46,258	53,156
現金及び現金同等物の期末残高	1 53,156	1 67,204



【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

24社

主要な連結子会社の名称

ケイアイプランニング株式会社

株式会社よかタウン

株式会社旭ハウジング

株式会社建新

株式会社エルハウジング

KI-STAR REAL ESTATE AUSTRALIA PTY LTD

KI-STAR REAL ESTATE AMERICA, INC.

当連結会計年度において、株式を取得した新山形ホームテック株式会社、TAKASUGI株式会社他計5社を連結の範囲に含めています。

当連結会計年度において、ケイアイネットクラウド株式会社他計3社は吸収合併により、プロンプト・K株式会社は全株式の売却により、連結の範囲から除外しております。

2 . 持分法の適用に関する事項

持分法適用の関連会社数

18社

主要な会社等の名称

MUNCORP PTY LTD

ホームポジション株式会社

当連結会計年度において、株式を取得したホームポジション株式会社他計8社を持分法の適用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

連結子会社のうち新山形ホームテック株式会社の決算日は2月末日、TAKASUGI株式会社の決算日は5月末日であります。連結財務諸表作成にあたっては、新山形ホームテック株式会社は決算日現在の財務諸表を使用し、TAKASUGI株式会社は2月末日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。また、連結決算日までの間に生じた重要な取引については、必要な調整を行っております。

なお、その他の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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
販売用不動産	89,317百万円	102,518百万円
仕掛販売用不動産	76,792 "	91,455 "

(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。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「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。以下「2022年改正会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分（その他の包括利益に対する課税）に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、「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）を当連結会計年度の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の利益剰余金及び当期純利益が112百万円減少しております。

また、1株当たり情報において、前連結会計年度の1株当たり純資産額、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が、それぞれ7円15銭減少しております。



( 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 ( 2024年 3 月31日 )	当連結会計年度 ( 2025年 3 月31日 )
有形固定資産の減価償却累計額	1,655百万円	2,092百万円

2 関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 ( 2024年 3 月31日 )	当連結会計年度 ( 2025年 3 月31日 )
投資有価証券 ( 株式 )	- 百万円	2,074百万円

3 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 ( 2024年 3 月31日 )	当連結会計年度 ( 2025年 3 月31日 )
現金及び預金	1,700百万円	1,700百万円
販売用不動産	15,192 "	18,531 "
仕掛販売用不動産	23,045 "	25,084 "
建物	423 "	347 "
土地	765 "	791 "
計	41,127百万円	46,455百万円

	前連結会計年度 ( 2024年 3 月31日 )	当連結会計年度 ( 2025年 3 月31日 )
短期借入金	23,407百万円	28,929百万円
長期借入金 ( 1 年内返済予定の長期借入金を含む )	12,849 "	18,416 "
計	36,256百万円	47,345百万円

4 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 ( 2024年 3 月31日 )	当連結会計年度 ( 2025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	98,690百万円	112,310百万円
借入実行残高	80,943 "	86,334 "
差引額	17,746百万円	25,975百万円

5 財務制限条項

当社グループは一部の金融機関からの借入に対し、財務制限条項が付されております。財務指標を基準とする主な財務制限条項は、連結及び単体財務諸表の 純資産、 経常利益、 LTV(Loan to Value)、 在庫回転月数、 D/Eレシオの一定水準の維持であり、当該指標のいずれかまたは複数に抵触または連続して抵触した場合、期限の利益を喪失する可能性があります。

前連結会計年度末及び当連結会計年度末における上記財務制限条項の対象となる借入金残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 ( 2024年 3 月31日 )	当連結会計年度 ( 2025年 3 月31日 )
短期借入金	72,504百万円	65,338百万円
長期借入金 ( 1 年内返済予定の長期借入金を含む )	26,907 "	56,358 "

6 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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
契約負債	1,636百万円	2,432百万円

## (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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
土地、建物及び構築物	16百万円	- 百万円
機械装置及び運搬具	9 "	8 "
その他	0 "	0 "
計	25百万円	9百万円

## 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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
建物及び構築物	18百万円	46百万円
機械装置及び運搬具	0 "	0 "
ソフトウェア	1 "	0 "
その他	8 "	2 "
計	27百万円	50百万円

## 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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
土地、建物及び構築物	0百万円	- 百万円
その他	0 "	0 "
計	0百万円	0百万円

## (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並びに法人税等及び税効果額

(百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	89	26
組替調整額	-	-
法人税等及び税効果調整前	89	26
法人税等及び税効果額	26	5
その他有価証券評価差額金	62	21
為替換算調整勘定		
当期発生額	6	140
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	0	0
その他の包括利益合計	68	119

## (連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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 (百万円)
			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	-	-	-	-	-	0
	2020年ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	4
	2021年ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	14
合計		-	-	-	-	-	18

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 (百万円)	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	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	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9百万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11百万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 (百万円)	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	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5百万円が含まれております。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025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)	15,862,600	1,200	-	15,863,800

- (注) 普通株式の発行済株式総数の増加1,200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	89,591	442,353	150,300	381,644

- (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89,344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239,044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442,353株のうち、292,200株は取締役会決議に基づく自己株式の取得による増加、150,000株は役員向け業績連動型株式報酬制度の追加信託による増加、153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150,300株のうち、150,000株は役員向け業績連動型株式報酬制度の追加拠出に伴う第三者割当による自己株式処分による減少、300株は従業員向け株式給付信託制度に係る従業員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 (百万円)
			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)	2020年ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	3
	2021年ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	12
合計		-	-	-	-	-	15



## 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 (百万円)	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(注)1	普通株式	983	62	2024年3月31日	2024年6月25日
2024年11月11日 取締役会(注)2	普通株式	1,012	65	2024年9月30日	2024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89,344株に対する配当金5百万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89,044株に対する配当金5百万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

2025年6月23日開催予定の定時株主総会の議案として、次のとおり付議する予定です。

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2025年6月23日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,352	86	2025年3月31日	2025年6月24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239,044株に対する配当金20百万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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
現金及び預金	56,046百万円	71,906百万円
流動資産その他(預け金)	7 "	8 "
預入期間が3か月を超える定期預金	2,840 "	4,647 "
信託銀行勘定貸(注)	56 "	62 "
現金及び現金同等物	53,156百万円	67,204百万円

(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 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	14,666百万円
固定資産	850 "
流動負債	7,670 "
固定負債	2,585 "
負ののれん発生益	495 "
非支配株主持分	2,545 "
株式の取得価額	2,219 "
現金及び現金同等物	1,524 "
差引: 取得のための支出	694百万円

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

- 3 株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

有形固定資産

主として、車両及びＯＡ機器（「工具、器具及び備品」）であります。

無形固定資産

ソフトウェアであります。

(2) リース資産の減価償却の方法

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

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
1年内	354百万円	432百万円
1年超	1,138 "	797 "
合計	1,493百万円	1,229百万円

(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、定期的に時価や発行体（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（2024年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 投資有価証券	314	314	-
資産計	314	314	-
(1) 短期借入金	96,586	96,586	-
(2) 社債（1年内償還予定の社債を含む）	6,757	6,740	17
(3) 長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金を含む）	50,972	50,594	377
負債計	154,316	153,921	394

## 当連結会計年度（2025年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 投資有価証券	2,438	1,551	887
資産計	2,438	1,551	887
(1) 短期借入金	98,376	98,376	-
(2) 社債（1年内償還予定の社債を含む）	6,700	6,642	58
(3) 長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金を含む）	78,854	77,594	1,260
負債計	183,931	182,612	1,318

（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することから、記載を省略しております。

（注2） 投資有価証券には持分法適用の上場関連会社株式を含めており、差額は当該株式の時価評価によるものです。

（注3） 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	2024年3月31日（百万円）	2025年3月31日（百万円）
投資有価証券	249	265

（注4） 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（2024年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	56,046	-	-	-
完成工事未収入金	331	-	-	-
合計	56,378	-	-	-

当連結会計年度（2025年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	71,906	-	-	-
完成工事未収入金	149	-	-	-
合計	72,056	-	-	-

（注5） 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（2024年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	96,586	-	-	-	-	-
社債	365	3,500	2,361	165	332	33
長期借入金	12,800	9,952	8,902	4,727	11,464	3,124
合計	109,752	13,452	11,264	4,892	11,796	3,158

当連結会計年度（2025年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	98,376	-	-	-	-	-
社債	3,564	2,415	209	358	138	14
長期借入金	13,601	15,890	26,836	12,697	4,115	5,713
合計	115,542	18,305	27,046	13,055	4,254	5,727

### 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（2024年３月31日）

区分	時価（百万円）			
	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	-	-	298
その他	-	15	-	15
資産計	298	15	-	314

当連結会計年度（2025年３月31日）

区分	時価（百万円）			
	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	1,530	-	-	1,530
その他	-	20	-	20
資産計	1,530	20	-	1,551

#### (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（2024年３月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
短期借入金	-	96,586	-	96,586
社債（１年内償還予定の社債を含む）	-	6,740	-	6,740
長期借入金 （１年内返済予定の長期借入金を含む）	-	50,594	-	50,594
負債計	-	153,921	-	153,921

当連結会計年度（2025年3月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
短期借入金	-	98,376	-	98,376
社債（1年内償還予定の社債を含む）	-	6,642	-	6,642
長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金を含む）	-	77,594	-	77,594
負債計	-	182,612	-	182,612

（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(2024年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	0	0	0
	(2) 債券	10	10	0
	(3) その他	5	2	3
	小計	16	12	3
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	467	169
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	298	467	169
合計		314	480	165

(注) 市場価格のない投資有価証券(連結貸借対照表計上額 249百万円)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(2025年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	41	27	14
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	5	2	3
	小計	46	29	17
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	302	448	145
	(2) 債券	15	20	4
	(3) その他	-	-	-
	小計	317	468	150
合計		364	497	132

(注) 市場価格のない投資有価証券(連結貸借対照表計上額 265百万円)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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025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: 百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
売上原価	1	-
販売費及び一般管理費	0	-

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: 百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
新株予約権戻入益	1	2

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 43名	当社従業員 82名	当社従業員 106名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 4,300株	普通株式 13,400株	普通株式 14,000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tock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（2025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	-	-	-
付与	-	-	-
失効	-	-	-
権利確定	-	-	-
未確定残	-	-	-
権利確定後（株）			
前連結会計年度末	1,300	7,500	11,300
権利確定	-	-	-
権利行使	300	900	-
失効	1,000	700	1,300
未行使残	-	5,900	10,000

## 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）	3,547	3,769	-
付与日における公正な評価単価（円）	417	543	1,266

## 4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

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

## (税効果会計関係)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	238百万円	269百万円
未払事業税	55 "	311 "
棚卸資産の評価減	161 "	108 "
減損損失	32 "	36 "
資産除去債務	27 "	19 "
税務上の繰越欠損金	447 "	580 "
その他有価証券評価差額金	47 "	39 "
株式報酬費用	55 "	95 "
その他	125 "	244 "
繰延税金資産小計	1,191百万円	1,707百万円
評価性引当額	62 "	128 "
繰延税金資産合計	1,128百万円	1,578百万円
繰延税金負債		
合併受入時土地評価差額	21 "	22 "
連結子会社の時価評価差額	47 "	56 "
資産除去債務に対応する除去費用	2 "	31 "
固定資産圧縮積立金	8 "	8 "
その他	2 "	35 "
繰延税金負債合計	82 "	155 "
繰延税金資産純額	1,046百万円	1,423百万円

## 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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025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	0.13	0.08
連結子会社の適用税率差異	2.09	2.16
住民税均等割	0.59	0.44
税額控除	2.87	2.38
負ののれん発生益	1.40	0.31
評価性引当額の増減	0.02	0.49
その他	2.87	1.68
税効果会計適用後の法人税等の負担率	25.57	32.08

## 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に公布され、2026年4月1日以降に開始する連結会計年度から防衛特別法人税が課されることとなりました。これに伴い、2026年4月1日以降に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産及び繰延税金負債を計算する法定実効税率が変更されます。

なお、この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)が13百万円、その他有価証券評価差額金が1百万円、それぞれ増加し、法人税等調整額が12百万円減少しております。

(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位:百万円)

	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	270,203	5,479	275,682	6,495	282,178
一定の期間にわたり移 転される財	-	-	-	709	709
顧客との契約から生じ る収益	270,203	5,479	275,682	7,205	282,887
その他の収益	-	-	-	196	196
外部顧客への売上高	270,203	5,479	275,682	7,401	283,084

(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、アパート・収益不動産事業、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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位:百万円)

	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	322,844	6,951	329,795	11,739	341,535
一定の期間にわたり移 転される財	-	-	-	659	659
顧客との契約から生じ る収益	322,844	6,951	329,795	12,398	342,194
その他の収益	-	-	-	359	359
外部顧客への売上高	322,844	6,951	329,795	12,758	342,553

(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、アパート・収益不動産事業、不動産賃貸業、不動産仲介事業等を含んでおります。

2. 2024年11月11日に公表しました中期経営計画2028の策定にあたり、当連結会計年度より、報告セグメントの分譲住宅事業に含まれていたアパート・収益不動産事業に係る部分を「その他」の区分に変更しております。

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. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

### (分譲住宅販売)

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

### (注文住宅建築)

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

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

### (1) 契約負債の残高等

	前連結会計年度(百万円)	当連結会計年度(百万円)
契約負債(期首残高)	1,383	1,636
契約負債(期末残高)	1,636	2,432

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、1,255百万円であります。

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、1,426百万円であります。

### (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、2024年11月11日に公表しました中期経営計画2028の策定にあたり、報告セグメントの分譲住宅事業に含まれていたアパート・収益不動産事業に係る部分を「その他」の区分に変更しております。

また、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 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	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	270,203	5,479	275,682	7,401	-	283,084
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	370	370	-
計	270,203	5,479	275,682	7,772	370	283,084
セグメント利益	14,174	796	14,970	767	4,376	11,362
セグメント資産	183,346	4,841	188,188	7,391	50,358	245,938
その他の項目						
減価償却費	197	16	213	16	243	473
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	501	0	501	28	279	810

（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、アパート・収益不動産事業、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 4,376百万円には、セグメント間取引消去60百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 4,437百万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 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

	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	322,844	6,951	329,795	12,758	-	342,553
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	199	199	-
計	322,844	6,951	329,795	12,957	199	342,553
セグメント利益	19,258	38	19,296	1,894	3,935	17,255
セグメント資産	210,549	5,169	215,719	13,623	65,209	294,552
その他の項目						
減価償却費	162	51	213	24	204	443
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	252	71	324	39	87	450

（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、アパート・収益不動産事業、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 3,935百万円には、セグメント間取引消去56百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 3,991百万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 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。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	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	-	108	4	-	112
当期末残高	369	-	369	28	-	398

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

	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	109	-	109	1	-	110
当期末残高	260	-	260	-	-	260

【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 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495百万円であります。

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。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

「注文住宅事業」セグメントにおいて、新山形ホームテック株式会社及びTAKASUGI株式会社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160百万円であります。

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 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 (百万円)	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 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
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	-	-
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	-	-

（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。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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 (百万円)	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 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	MAYSS株式会社 (注) 1	東京都台東区	1	不動産賃貸業	-	-	不動産の販売 (注) 2	243	-	-

（注）取引条件及び取引条件の決定方針

1. 当社取締役浅見匡紀氏が議決権の100%（間接保有を含む）を保有しております。
2. 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 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日 )	当連結会計年度 ( 自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日 )
1 株当たり純資産額	3,447.42円	3,883.65円
1 株当たり当期純利益	427.74円	570.44円
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	427.60円	570.31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96,388株、当連結会計年度は140,530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 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日 )	当連結会計年度 ( 自 2024年 4 月 1 日 至 2025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 ( 百万円 )	6,743	8,862
普通株主に帰属しない金額 ( 百万円 )	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 ( 百万円 )	6,743	8,862
普通株式の期中平均株式数 ( 株 )	15,765,573	15,536,014
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 ( 百万円 )	-	-
普通株式増加数 ( 株 )	5,051	3,393
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 113個 ( 普通株式 11,300株 )	第 4 回新株予約権 100個 ( 普通株式 10,000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 ( 2024年 3 月31日 )	当連結会計年度末 ( 2025年 3 月31日 )
純資産の部の合計額 ( 百万円 )	61,024	68,801
純資産の部の合計額から控除する金額 ( 百万円 )	6,648	8,674
( うち新株予約権 ( 百万円 ) )	(18)	(15)
( うち非支配株主持分 ( 百万円 ) )	(6,629)	(8,658)
普通株式に係る期末の純資産額 ( 百万円 )	54,376	60,127
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 )	15,773,009	15,482,156

## ( 重要な後発事象 )

該当事項はありません。

## 【連結附属明細表】

## 【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
ケイアイスター 不動産(株)	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	50	10 (20)	0.04	無担保	2026年 6月30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	- (3,000)	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	500	300 (100)	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	2,000 (-)	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	20	- (-)	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	25	5 (10)	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	36	- (-)	0.40	無担保	2024年 11月29日
"	第2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	50 (-)	0.47	無担保	2027年 3月25日
"	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	70	30 (20)	0.82	無担保	2027年 4月28日
(株)よかタウン	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	90	50 (20)	0.86	無担保	2028年 9月29日

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
"	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	100	33 (33)	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	50 (-)	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	- (200)	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	100	33 (33)	0.43	無担保	2027年 3月25日
(株)建新	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	9	- (-)	0.39	無担保	2024年 9月27日
"	第4回無担保社債 (横浜銀行・神奈川県信用保証協会 共同保証付、分割譲渡制限特約付) (注)1	2019年 9月30日	25	6 (9)	0.52	無担保	2026年 9月30日
"	第5回無担保社債 (横浜銀行・神奈川県信用保証協会 共同保証付、分割譲渡制限特約付) (注)1	2021年 2月25日	46	24 (11)	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	2022年 9月26日	55	35 (9)	0.63	無担保	2029年 9月26日
(株)建新	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	90	64 (12)	0.96	無担保	2028年 11月27日

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
"	第8回無担保社債 (株式会社群馬銀行保証付 および 適格機関投資家限定) (注)1	2024年 12月25日	-	80 (20)	0.89	無担保	2029年 12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	40	- (20)	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	200 (-)	0.34	無担保	2028年 11月5日
TAKASUGI(株)	第5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	2020年 9月25日	-	29 (14)	0.73	無担保	2027年 9月24日
"	第6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	2021年 3月25日	-	5 (10)	0.30	無担保	2026年 3月25日
"	第7回無担保社債 (株式会社熊本銀行保証付・適格機 関投資家限定) (注)1	2021年 3月25日	-	5 (10)	0.30	無担保	2026年 3月25日
"	第8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 9月11日	-	25 (10)	0.62	無担保	2028年 8月25日
TAKASUGI(株)	第9回無担保社債 (株式会社肥後銀行保証付および適 格投資家限定) (注)1	2024年 3月22日	-	100 (-)	0.99	無担保	2029年 3月22日
合計			6,757	3,136 (3,564)			

(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 （百万円）	1 年超 2 年以内 （百万円）	2 年超 3 年以内 （百万円）	3 年超 4 年以内 （百万円）	4 年超 5 年以内 （百万円）
3,564	2,415	209	358	138

## 【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	96,586	98,376	1.46	-
1年内返済予定の長期借入金	12,800	13,601	1.03	-
1年内返済予定のリース債務	7	16	-	-
長期借入金(1年内返済予定のものを除く。)	38,171	65,252	1.34	2026年～2037年
リース債務(1年内返済予定のものを除く。)	38	51	-	2026年～2029年
合計	147,604	177,299	-	-

(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 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	15,890	26,836	12,697	4,115
リース債務	40	6	3	0

## 【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、連結財務諸表規則第92条の2の規定により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	中間連結会計期間	第 3 四半期	当連結会計年度
売上高 ( 百万円 )	67,568	150,935	232,834	342,553
税金等調整前中間 ( 当期 ) ( 四半期 ) 純利益 ( 百万円 )	2,353	6,215	10,229	15,290
親会社株主に帰属する中間 ( 当期 ) ( 四半期 ) 純利益 ( 百万円 )	1,288	3,645	5,859	8,862
1 株当たり中間 ( 当期 ) ( 四半期 ) 純利益 ( 円 )	82.07	233.81	376.73	570.44

( 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 )	82.07	151.74	142.92	193.71

( 注 ) 当社は、第 1 四半期及び第 3 四半期について金融商品取引所の定める規則により四半期に係る財務情報を作成しておりますが、当該四半期に係る財務情報に対する期中レビューは受けておりません。

## 2【財務諸表等】

## (1)【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 41,836	1 53,056
完成工事未収入金	5 907	5 2,447
販売用不動産	1 54,203	1 54,934
仕掛販売用不動産	1 41,095	1 49,742
未成工事支出金	1,312	2,241
前渡金	1,872	2,363
前払費用	228	296
関係会社貸付金	311	883
未収消費税等	2,095	1,629
関係会社預け金	19,810	16,926
その他	5 875	5 517
貸倒引当金	5	5
流動資産合計	164,543	185,034
固定資産		
有形固定資産		
建物	744	779
構築物	6	5
車両運搬具	6	17
工具、器具及び備品	93	90
土地	665	665
リース資産	34	18
建設仮勘定	1	-
有形固定資産合計	1,552	1,577
無形固定資産		
ソフトウェア	262	171
リース資産	0	-
その他	3	3
無形固定資産合計	266	174
投資その他の資産		
投資有価証券	541	570
出資金	4	4
関係会社株式	4,796	11,530
長期前払費用	25	19
関係会社長期貸付金	1,564	635
繰延税金資産	494	454
その他	664	718
投資その他の資産合計	8,089	13,933
固定資産合計	9,908	15,685
資産合計	174,452	200,719

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年 3 月31日)	当事業年度 (2025年 3 月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
電子記録債務	3,835	3,881
工事未払金	5 11,632	5 14,019
短期借入金	1, 2, 3 63,159	1, 2, 3 56,317
1年内償還予定の社債	3 120	3 3,120
1年内返済予定の長期借入金	1, 2 11,624	1, 2, 3 10,228
リース債務	7	7
未払金	1,737	4,741
未払費用	1,097	1,116
未払法人税等	-	2,058
未成工事受入金	605	828
預り金	591	921
賞与引当金	285	378
関係会社預り金	639	196
その他	5 83	5 120
流動負債合計	95,420	97,936
<b>固定負債</b>		
社債	3 5,430	3 2,310
長期借入金	1, 2 30,898	1, 2, 3 54,578
リース債務	28	20
資産除去債務	41	149
その他	5 208	5 529
固定負債合計	36,607	57,588
負債合計	132,027	155,525
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	4,816	4,818
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	4,729	4,731
その他資本剰余金	993	1,068
資本剰余金合計	5,723	5,799
<b>利益剰余金</b>		
利益準備金	21	21
<b>その他利益剰余金</b>		
繰越利益剰余金	32,304	36,051
利益剰余金合計	32,326	36,073
自己株式	349	1,422
株主資本合計	42,517	45,268
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	111	89
評価・換算差額等合計	111	89
新株予約権	18	15
純資産合計	42,424	45,194
負債純資産合計	174,452	200,719

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
売上高	159,700	198,683
売上原価	143,016	176,313
売上総利益	16,684	22,369
販売費及び一般管理費		
販売手数料	3,777	4,511
広告宣伝費	192	136
給料及び手当	2,026	2,354
賞与引当金繰入額	65	256
減価償却費	262	232
その他	4,398	4,989
販売費及び一般管理費合計	10,723	12,480
営業利益	5,961	9,889
営業外収益		
受取利息	345	381
受取配当金	1,848	118
不動産取得税還付金	373	415
解約手付金収入	23	14
その他	199	153
営業外収益合計	2,790	1,084
営業外費用		
支払利息	1,026	1,504
社債利息	69	79
支払手数料	740	843
その他	11	68
営業外費用合計	1,848	2,495
経常利益	6,903	8,478
特別利益		
抱合せ株式消滅差益	-	53
特別利益合計	-	53
特別損失		
固定資産除却損	1	30
子会社株式売却損	376	-
債権放棄損	-	200
特別損失合計	377	230
税引前当期純利益	6,525	8,301
法人税、住民税及び事業税	1,267	2,418
法人税等調整額	84	139
法人税等合計	1,183	2,557
当期純利益	5,341	5,743

【売上原価明細書】

		前事業年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日 )		当事業年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日 )	
区分	注記 番号	金額 ( 百万円 )	構成比 ( % )	金額 ( 百万円 )	構成比 ( % )
材料費		106,951	66.9	129,207	69.3
労務費		4,331	2.7	4,993	2.7
経費		4,223	2.6	4,844	2.6
外注費		44,377	27.8	47,285	25.4
当期総製造費用		159,884	100.0	186,331	100.0
販売用不動産期首棚卸高		34,766		54,203	
仕掛販売用不動産期首棚卸高		43,159		41,095	
未成工事支出金期首棚卸高		1,519		1,312	
合計		239,329		282,943	
販売用不動産期末棚卸高		54,203		54,934	
仕掛販売用不動産期末棚卸高		41,095		49,742	
未成工事支出金期末棚卸高		1,312		2,241	
差引計		142,717		176,025	
賃貸原価		83		131	
原材料売上原価		215		156	
売上原価		143,016		176,313	

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 ) 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。

## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	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	利益剰余金 合計		
						繰越利益 剰余金			
当期首残高	4,815	4,728	993	5,722	21	30,261	30,283	377	40,443
当期変動額									
新株の発行（新株 予約権の行使）	1	1		1					2
剰余金の配当						3,299	3,299		3,299
当期純利益						5,341	5,341		5,341
自己株式の取得								0	0
自己株式の処分								28	28
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	1	-	1	-	2,042	2,042	28	2,073
当期末残高	4,816	4,729	993	5,723	21	32,304	32,326	349	42,517

	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	47	19	40,415
当期変動額				
新株の発行（新株 予約権の行使）				2
剰余金の配当				3,299
当期純利益				5,341
自己株式の取得				0
自己株式の処分				28
株主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）	63	63	0	64
当期変動額合計	63	63	0	2,009
当期末残高	111	111	18	42,424

当事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

	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	4,816	4,729	993	5,723	21	32,304	32,326	349	42,517
当期変動額									
新株の発行（新株 予約権の行使）	1	1		1					2
剰余金の配当						1,995	1,995		1,995
当期純利益						5,743	5,743		5,743
自己株式の取得								1,588	1,588
自己株式の処分			74	74				514	589
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	1	74	76	-	3,747	3,747	1,073	2,751
当期末残高	4,818	4,731	1,068	5,799	21	36,051	36,073	1,422	45,268

	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	111	111	18	42,424
当期変動額				
新株の発行（新株 予約権の行使）				2
剰余金の配当				1,995
当期純利益				5,743
自己株式の取得				1,588
自己株式の処分				589
株主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）	21	21	3	18
当期変動額合計	21	21	3	2,770
当期末残高	89	89	15	45,194

【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 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
販売用不動産	54,203百万円	54,934百万円
仕掛販売用不動産	41,095 "	49,742 "

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積内容に関する情報

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

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「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。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。

なお、当該会計方針の変更による財務諸表への影響はありません。

(追加情報)

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

## (貸借対照表関係)

## 1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
現金及び預金	1,700百万円	1,700百万円
販売用不動産	5,135 "	7,177 "
仕掛販売用不動産	6,429 "	10,860 "
計	13,264百万円	19,737百万円

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
短期借入金	8,341百万円	12,887百万円
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金 を含む)	11,634 "	15,381 "
計	19,975百万円	28,268百万円

- 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 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
当座貸越極度額	68,400百万円	67,900百万円
借入実行残高	59,840 "	54,382 "
差引額	8,559百万円	13,517百万円

- 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 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
ケイアイプランニング株式会社	- 百万円	217百万円
株式会社旭ハウジング	5,520 "	6,479 "
株式会社建新	2,864 "	2,376 "
株式会社エルハウジング	916 "	808 "
ケイアイプレスト株式会社	163 "	132 "
KI-STAR REAL ESTATE AUSTRALIA PTY LTD	1,699 "	4,812 "
計	11,164百万円	14,827百万円

## 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 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
短期金銭債権	1,263百万円	2,674百万円
短期金銭債務	89 "	96 "
長期金銭債務	10 "	10 "

( 損益計算書関係 )  
関係会社との取引高

	前事業年度 ( 自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日 )	当事業年度 ( 自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日 )
営業取引による取引高	8,656百万円	12,093百万円
営業取引以外の取引による取引高	2,390 "	572 "

( 有価証券関係 )  
子会社株式及び関連会社株式  
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 ( 百万円 )	当事業年度 ( 百万円 )
子会社株式	4,796	9,444
関連会社株式	-	2,085

## ( 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 ( 2024年 3 月31日 )	当事業年度 ( 2025年 3 月31日 )
繰延税金資産		
賞与引当金	98百万円	130百万円
未払事業税	13 "	117 "
棚卸資産の評価減	103 "	58 "
減損損失	32 "	32 "
資産除去債務	25 "	16 "
株式報酬費用	55 "	95 "
その他	182 "	50 "
繰延税金資産合計	512百万円	502百万円
繰延税金負債		
合併受入時土地評価差額	15百万円	15百万円
資産除去債務に対応する除去費用	2 "	31 "
その他	0 "	0 "
繰延税金負債合計	17百万円	47百万円
繰延税金資産純額	494百万円	454百万円

## 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 ( 2024年 3 月31日 )	当事業年度 ( 2025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	0.17%	- %
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	8.40%	- %
住民税均等割	0.78%	- %
所得拡大促進税制による税額控除	3.41%	- %
その他	0.92%	- %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	18.14%	- %

( 注 ) 当事業年度は、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。

## 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」( 令和 7 年法律第13号 ) が2025年 3 月31日に公布され、2026年 4 月 1 日以降に開始する事業年度から防衛特別法人税が課されることとなりました。これに伴い、2026年 4 月 1 日以降に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産及び繰延税金負債を計算する法定実効税率が変更されます。

なお、この税率変更により、繰延税金資産の金額( 繰延税金負債の金額を控除した金額 ) が4百万円、その他有価証券評価差額金が1百万円、それぞれ増加し、法人税等調整額が2百万円減少しております。

## ( 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 )

該当事項はありません。

## 【附属明細表】

## 【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

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	744	154	31	88	779	655
	構築物	6	-	0	1	5	48
	車両運搬具	6	21	5	5	17	5
	工具、器具及び備品	93	39	0	41	90	140
	土地	665	-	-	-	665	-
	リース資産	34	-	-	15	18	41
	建設仮勘定	1	0	1	-	-	-
	計	1,552	216	38	152	1,577	891
無形固定資産	ソフトウェア	262	20	-	111	171	-
	リース資産	0	-	-	0	-	-
	その他	3	-	-	-	3	-
	計	266	20	-	112	174	-

(注) 建物の増加は、主に本社建物附属設備等を取得したことによるものです。

## 【引当金明細表】

(単位：百万円)

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	-	-	5
賞与引当金	285	378	285	378

## (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34期）（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）2024年6月24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

2024年6月24日関東財務局長に提出。

(3) 半期報告書及び確認書

（第35期中）（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）2024年11月13日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

2024年6月26日関東財務局長に提出。

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

2024年12月19日関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号（主要株主の異動）の規定に基づく臨時報告書

(5) 半期報告書の訂正報告書及び確認書

2024年12月5日関東財務局長に提出。

2024年11月13日提出の半期報告書の訂正報告書及び確認書

(6) 有価証券届出書（参照方式）

2024年11月11日関東財務局長に提出。

その他の者に対する割当に係る有価証券届出書

(7) 有価証券届出書（参照方式）の訂正届出書

2024年11月13日関東財務局長に提出。

2024年11月11日提出の有価証券届出書（参照方式）の訂正届出書

(8) 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

報告期間（自 2024年5月24日 至 2024年5月31日）2024年6月3日関東財務局長に提出。

報告期間（自 2024年6月1日 至 2024年6月30日）2024年7月11日関東財務局長に提出。

報告期間（自 2024年7月1日 至 2024年7月31日）2024年8月7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

2025年 6 月20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2024年4月1日から2025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2025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102,518百万円及び仕掛販売用不動産91,455百万円を計上しており（以下、販売用不動産等）、連結総資産の65.8%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、競争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。このような外部要因等を前提に販売用不動産等の評価損を算定することは、将来の住宅販売市況等についての経営者の予測や期待において主観的な判断を伴うものである。</p> <p>以上から、当監査法人は、分譲住宅事業等に関する販売用不動産等の評価の合理性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、分譲住宅事業等に関する販売用不動産等の評価の合理性を検討するため、主として以下の監査手続を実施した。</p> <p>（１）内部統制の評価</p> <p>社内規程に基づき物件の販売価格の変更が適切に行われていること、変更後の販売価格が基幹システムに適切に反映され、また、会社の経営方針に従って適切に評価減の計算が行われていることに関して、内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。</p> <p>（２）正味売却価額の見積りの合理性の評価</p> <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遡及的な検討を実施し、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期末日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となっていることを、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表明の基礎となる、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ために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲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2025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2025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ために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲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

2025年6月20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2024年4月1日から2025年3月31日までの第35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2025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54,934百万円及び仕掛販売用不動産49,742百万円を計上しており（以下、販売用不動産等）、総資産の52.1%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（分譲住宅事業等に関する販売用不動産等の評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

#### 財務諸表監査における監査人の責任

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

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

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去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。