

**【表紙】**

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年8月13日
【四半期会計期間】	第32期第1四半期（自 2021年4月1日 至 2021年6月30日）
【会社名】	ケイアイスター不動産株式会社
【英訳名】	KI-STAR REAL ESTATE CO.,LTD
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 埴 圭二
【本店の所在の場所】	埼玉県本庄市西富田762番地1
【電話番号】	0495-27-2525（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員経理財務本部長 松澤 修
【最寄りの連絡場所】	埼玉県本庄市西富田762番地1
【電話番号】	0495-27-2525（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員経理財務本部長 松澤 修
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第31期 第1四半期 連結累計期間	第32期 第1四半期 連結累計期間	第31期
会計期間	自 2020年4月1日 至 2020年6月30日	自 2021年4月1日 至 2021年6月30日	自 2020年4月1日 至 2021年3月31日
売上高 (千円)	28,129,175	43,261,242	155,753,311
経常利益 (千円)	927,389	5,179,380	12,781,626
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	565,686	3,289,196	7,616,253
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	631,136	3,474,018	8,600,918
純資産額 (千円)	19,874,570	30,612,327	29,218,829
総資産額 (千円)	96,388,782	115,268,925	110,127,073
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	39.86	231.58	536.69
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	-	231.44	536.56
自己資本比率 (%)	18.8	23.0	22.3

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

2. 第31期第1四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額については、希薄化が生じていないため記載しておりません。

3. 当社は、役員向け業績連動型株式報酬制度を導入しております。当該制度に係る信託が保有する当社株式は、四半期連結貸借対照表及び連結貸借対照表において自己株式として計上しております。また、1株当たり四半期(当期)純利益金額の算定過程における期中平均株式数の計算において、自己株式として取り扱っております。

#### 2【事業の内容】

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

また、主要な関係会社の異動は、以下のとおりであります。

##### (フレスコ事業)

当社の連結子会社であった株式会社フレスコは、当第1四半期連結会計期間において、当社の所有する同社の全株式を売却したことにより、連結の範囲から除外しております。

##### (その他)

当社の連結子会社であった株式会社ハウスラインは、当第1四半期連結会計期間において、当社の所有する同社の株式の一部を売却したことにより持分が低下したため、連結の範囲から除外しております。

この結果、2021年6月30日現在では、当社グループは、当社及び連結子会社28社により構成されることとなりました。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

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

### 2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

#### (1) 財政状態及び経営成績の状況

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、海外経済の回復に伴う輸出の増加などを背景に景気の持ち直しが見られるものの、度々の緊急事態宣言やまん延防止措置の発令により、規制を受ける対象である飲食業や観光業は、いまだ新型コロナウイルス感染症の影響が大きく、景況感は業種による二極化が進んでおります。

当社グループが所属する住宅業界は、新型コロナウイルス感染症拡大による外出自粛に伴う世界的な巣ごもり需要の広がりにより、持家志向への高まりが持続しております。一方、その持家志向の高まりを一因として、世界規模で木材の需要と供給のバランスが崩れ、輸入木材の供給不足や価格高騰、いわゆるウッドショックが起き、一時的な混乱を招く場面もありました。

このような経営環境の下当社グループは、主力事業である分譲住宅事業の成長戦略に注力を行い「豊かで楽しく快適な暮らしの創造」を経営理念に掲げ、「高品質だけど低価格なデザイン住宅」の提供及び、「不動産×IT」を掲げ、居住者がより快適に過ごせる未来型住宅の実現を目指すためのIT活用の研究及び各業務のシステム化を引き続き行ってまいりました。

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

また、木材輸送による炭素の排出量減少を目的に、一部の商品における国産材100%への仕様変更や、同業2社とともに、高品質で安心して住める木造住宅の普及、国内森林の多面的機能の維持回復のための木造分譲住宅における国産木材の利用促進等を目的とした、一般社団法人日本木造分譲住宅協会を設立するなど、SDGsにも積極的に取り組んでおります。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は、前第1四半期連結累計期間と比較し15,132,067千円(53.8%)増加の43,261,242千円となり、過去最高となりました。営業利益は、戸建て住宅の需要拡大を背景として売上総利益率が上昇し、売上総利益率が21.9%(対前年同期+6.8%)となったことなどにより前第1四半期連結累計期間と比較し4,259,845千円(419.6%)増加の5,274,978千円となりました。経常利益は、当社グループの成長資金を機動的に確保することを目的としたシンジケートローン組成に伴う支払手数料を主因に営業外費用が111,431千円増加したものの、前第1四半期連結累計期間と比較し4,251,991千円(458.5%)増加の5,179,380千円となりました。親会社株主に帰属する四半期純利益は、前第1四半期連結累計期間と比較し2,723,509千円(481.5%)増加の3,289,196千円となりました。

セグメント別の経営成績は、以下のとおりであります。

なお、当第1四半期連結会計期間より、従来「中古住宅事業」として記載していた報告セグメントについては、分譲住宅事業に集中化を行い仕入れを中止していたことにより量的な重要性が乏しくなったため、「その他」の区分に含めております。これに合わせて前第1四半期連結累計期間のセグメント情報については変更後のセグメント区分に組み替えた数値により作成しております。

また、従来「フレスコ事業」として記載していた報告セグメントについては、当第1四半期連結会計期間に当社の所有する株式会社フレスコの全株式を売却したことにより、同社を連結の範囲から除外したため、なくなりました。

#### 分譲住宅事業

分譲住宅事業につきましては、東京都周辺部を主軸にシェア拡大戦略を行いました。また、「デザインのケイアイ」を標榜し月々の住宅ローン返済額が家賃以下となる販売価格の設定を行い、より「高品質だけど低価格なデザイン住宅」を提供することに引き続き取り組んでまいりました。また、土地の仕入れから売上までの期間を短縮することによる回転期間を重視した経営や、工期短縮や工程改善などによるコスト低減を推進するとともに、地場不動産仲介業者との関係を強化し、土地の仕入れ強化やアウトソースによる販売強化を引き続き行ってまいりました。

以上の結果、販売棟数は前第1四半期連結累計期間と比較し281棟増加の873棟(土地販売含む)となり、当事業の売上高は、前第1四半期連結累計期間と比較し13,173,421千円増加の31,000,494千円となりました。セグメント利益は、売上増加に伴う仲介手数料の増加(変動費の増加)があったものの、前第1四半期連結累計期間と比較し3,776,284千円増加の5,248,003千円となりました。

#### 注文住宅事業

注文住宅事業につきましては、不動産業者向けの注文住宅「フィットプロ」の受注拡大に注力してまいりました。また、規格型平屋注文住宅「IKI」の受注拡大にも力を入れております。

以上の結果、販売棟数は前第1四半期連結累計期間と比較し2棟減少の18棟となり、当事業の売上高は、前第1四半期連結累計期間と比較し153,554千円増加の385,080千円、セグメント損益は、規格型平屋注文住宅「IKI」の受注拡大に伴い販売費及び一般管理費が先行して発生していることを要因に、54,330千円減少の15,937千円の損失となりました。

#### よかタウン事業

同社は、福岡県を中心に分譲住宅販売、土地販売及び注文住宅販売を主要な事業として行っており、特に分譲住宅販売事業の強化に注力しております。

以上の結果、分譲住宅販売棟数は前第1四半期連結累計期間と変わらず180棟(土地販売含む)、注文住宅販売棟数は分譲住宅をメイン事業としているため前第1四半期連結累計期間と比較し10棟減少の18棟となりました。当事業の売上高は前第1四半期連結累計期間と比較し230,166千円増加の5,191,627千円、セグメント利益は404,326千円増加の562,509千円となりました。

#### 旭ハウジング事業

同社は、神奈川県を中心に分譲住宅販売を主要な事業として行っております。また、引き続き分譲住宅については積極的な開発を推進しております。

以上の結果、分譲住宅販売棟数は前第1四半期連結累計期間と比較し23棟増加の69棟(土地販売含む)となり、当事業の売上高は前第1四半期連結累計期間と比較し1,179,163千円増加の2,922,727千円、セグメント利益は前第1四半期連結累計期間と比較し390,757千円増加の472,592千円となりました。

#### 建新事業

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

以上の結果、分譲住宅販売棟数は前第1四半期連結累計期間と比較して29棟増加の55棟(土地販売含む)、注文住宅販売棟数は前第1四半期連結累計期間と比較して5棟増加の25棟となり、当事業の売上高は前第1四半期連結累計期間と比較し1,588,787千円増加の2,911,002千円、セグメント利益は前第1四半期連結累計期間と比較し234,088千円増加の160,102千円(前第1四半期連結累計期間は73,986千円の損失)となりました。

#### 東京ビッグハウス事業

同社は、東京都を中心に分譲住宅販売、リノベーションマンション販売、リフォームなどを主要な事業として行っております。また、今後分譲住宅について積極的な開発を推進してまいります。

以上の結果、分譲住宅販売棟数は前第1四半期連結累計期間と比較して10棟減少の7棟(土地販売含む)、注文住宅販売棟数は、分譲住宅事業へ注力を行ったため前第1四半期連結累計期間と比較して13棟減少の0棟となり、当事業の売上高は前第1四半期連結累計期間と比較し325,938千円減少の287,588千円、セグメント損益は前第1四半期連結累計期間と比較し13,449千円減少の80,624千円の損失となりました。

#### ケイアイプレスト事業

同社は、埼玉県を中心に戸建注文住宅の設計・販売事業を主要な事業として行っております。また、今後分譲住宅について積極的な開発を推進してまいります。

以上の結果、注文住宅販売及び分譲住宅販売棟数は7棟(土地販売含む)となり、当事業の売上高は116,767千円、セグメント損益は30,847千円の損失となりました。なお、2021年1月より連結子会社となったことにより報告セグメントに追加したため、前第1四半期連結累計期間との比較分析は行っておりません。

(2) 財政状態の分析

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における資産は、前連結会計年度末と比較し5,141,851千円増加し115,268,925千円となりました。増加の主な内容は、販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金の合計である棚卸資産が4,460,576千円増加したこと、現金及び預金が1,317,373千円増加したことなどによるものであります。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末における負債は、前連結会計年度末と比較し3,748,354千円増加し84,656,598千円となりました。増加の主な内容は、土地仕入資金の調達により借入金、短期借入金、1年内返済予定長期借入金、長期借入金合わせて4,635,146千円増加したことなどによるものであります。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産合計は、前連結会計年度末と比較し1,393,497千円増加し30,612,327千円となりました。増加の主な要因は、利益剰余金が親会社株主に帰属する四半期純利益で3,289,196千円増加したものの、配当により1,352,078千円減少したこと、非支配株主持分が前連結会計年度末と比較し554,708千円減少したことなどによるものであります。

(3) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

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

3 【経営上の重要な契約等】

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

### 第3【提出会社の状況】

#### 1【株式等の状況】

##### (1)【株式の総数等】

###### 【株式の総数】

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

###### 【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末 発行数(株) (2021年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (2021年8月13日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	14,245,300	14,245,300	東京証券取引所 (市場第一部)	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。
計	14,245,300	14,245,300	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2021年8月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

##### (2)【新株予約権等の状況】

###### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

##### (4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2021年4月8日 (注)	12,800	14,245,300	26,752	847,802	26,752	760,802

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

##### (5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(2021年3月31日)に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

2021年6月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 14,228,500	142,285	-
単元未満株式	普通株式 4,000	-	-
発行済株式総数	14,232,500	-	-
総株主の議決権	-	142,285	-

- (注) 1. 「完全議決権株式(その他)」の株式数及び議決権の数には、「役員向け業績連動型株式報酬」制度の信託財産として、株式給付信託が保有する当社の株式41,300株及び議決権の数413個が含まれております。
2. 「単元未満株式」には、自己株式92株が含まれております。

【自己株式等】

2021年6月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

- (注) 1. 当社は、単元未満の自己株式92株を保有しております。
2. 「役員向け業績連動型株式報酬制度の信託口」が保有する当社株式41,300株は、上記に含めておりません。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4【経理の状況】

### 1 四半期連結財務諸表の作成方法について

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

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期連結会計期間（2021年4月1日から2021年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2021年4月1日から2021年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる四半期レビューを受けております。



## 1【四半期連結財務諸表】

## (1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	30,299,544	31,616,917
完成工事未収入金	332,298	248,224
販売用不動産	28,583,777	26,201,806
仕掛販売用不動産	36,827,255	42,997,945
未成工事支出金	2,810,683	3,482,541
前渡金	1,794,217	1,814,466
その他	1,440,182	1,625,060
貸倒引当金	72,104	72,098
流動資産合計	102,015,854	107,914,862
固定資産		
有形固定資産	4,422,759	3,682,003
無形固定資産		
のれん	1,230,918	1,140,336
その他	603,858	589,110
無形固定資産合計	1,834,777	1,729,446
投資その他の資産	1,853,683	1,942,613
固定資産合計	8,111,219	7,354,063
資産合計	110,127,073	115,268,925
<b>負債の部</b>		
流動負債		
電子記録債務	1,819,977	2,638,065
工事未払金	10,279,090	10,538,860
短期借入金	43,526,441	49,670,043
1年内償還予定の社債	190,000	119,000
1年内返済予定の長期借入金	3,763,085	4,334,561
リース債務	54,803	54,591
未払法人税等	3,437,923	1,509,878
賞与引当金	403,427	634,634
その他	4,021,181	3,819,579
流動負債合計	67,495,931	73,319,215
固定負債		
社債	3,377,300	3,404,300
長期借入金	9,694,947	7,615,015
リース債務	99,928	90,462
資産除去債務	72,992	75,292
その他	167,144	152,312
固定負債合計	13,412,312	11,337,382
負債合計	80,908,244	84,656,598

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	821,050	847,802
資本剰余金	1,726,245	1,735,913
利益剰余金	22,061,361	23,998,478
自己株式	77,519	77,711
株主資本合計	24,531,137	26,504,481
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	207	28,599
為替換算調整勘定	2,360	-
その他の包括利益累計額合計	2,568	28,599
新株予約権	4,082	4,975
非支配株主持分	4,686,178	4,131,470
純資産合計	29,218,829	30,612,327
負債純資産合計	110,127,073	115,268,925

## ( 2 ) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

## 【四半期連結損益計算書】

## 【第1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)
売上高	28,129,175	43,261,242
売上原価	23,886,675	33,789,324
売上総利益	4,242,500	9,471,918
販売費及び一般管理費	3,227,367	4,196,939
営業利益	1,015,132	5,274,978
営業外収益		
受取利息	233	230
受取配当金	1,789	41,491
不動産取得税還付金	14,122	64,892
その他	73,141	86,250
営業外収益合計	89,286	192,864
営業外費用		
支払利息	154,453	162,503
支払手数料	15,078	98,634
その他	7,498	27,324
営業外費用合計	177,030	288,462
経常利益	927,389	5,179,380
特別利益		
固定資産売却益	237	301
投資有価証券売却益	-	2,070
特別利益合計	237	2,371
特別損失		
固定資産除却損	174	-
固定資産売却損	-	1,157
投資有価証券売却損	5,171	75,207
特別損失合計	5,345	76,365
税金等調整前四半期純利益	922,280	5,105,387
法人税、住民税及び事業税	382,052	1,646,720
法人税等調整額	75,933	41,560
法人税等合計	306,119	1,605,159
四半期純利益	616,161	3,500,227
非支配株主に帰属する四半期純利益	50,474	211,031
親会社株主に帰属する四半期純利益	565,686	3,289,196

## 【四半期連結包括利益計算書】

## 【第1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)
四半期純利益	616,161	3,500,227
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	15,769	28,392
為替換算調整勘定	794	2,183
その他の包括利益合計	14,975	26,208
四半期包括利益	631,136	3,474,018
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	574,544	3,266,153
非支配株主に係る四半期包括利益	56,592	207,864

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(1) 連結の範囲の重要な変更

当社の連結子会社である株式会社フレスコの当社保有全株式を譲渡したことに伴い、当第1四半期連結会計期間より株式会社フレスコを連結の範囲から除外しております。

また、当社の連結子会社である株式会社ハウスラインの当社保有株式の一部株式を譲渡したことに伴い持分が低下したため、当第1四半期連結会計期間より株式会社ハウスラインを連結の範囲から除外しております。

(2) 持分法適用の範囲の重要な変更

該当事項はありません。

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

連結子会社 28社

株式会社よかタウン  
株式会社つかさ  
ケイアイスターデベロップメント株式会社  
株式会社旭ハウジング  
ケイアイクラフト株式会社  
ケイアイスタービルド株式会社  
ケイアイネットリアルティ1st株式会社  
ケイアイネットリアルティ2nd株式会社  
ケイアイネットリアルティ3rd株式会社  
ケイアイネットクラウド株式会社  
カイマッセ不動産株式会社  
株式会社よかネットクラウド  
ケイアイプランニング株式会社  
株式会社建新  
ホーム建創株式会社  
ユニオン測量株式会社  
BRエステート株式会社  
KSキャリア株式会社  
東京ビッグハウス株式会社  
東京ビッグハウスコミュニティ株式会社  
東京ビッグハウスマーケティング株式会社  
住まいの窓口株式会社  
株式会社よかネットリアルティ2nd  
ケイアイネットリアルティ4th株式会社  
Casa robotics株式会社  
プロンプト・K株式会社  
ケイアイプレスト株式会社  
DRC TECH Holdings株式会社

(会計方針の変更)

1. 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、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することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識基準第84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が、利益剰余金の期首残高に与える影響はありません。また、当第1四半期連結累計期間の損益に与える影響もありません。なお、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第1四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

2. 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。なお、当第1四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

1. 当社は、役員向け業績連動型株式報酬制度を導入しております。当該制度に係る信託が保有する当社株式は、連結貸借対照表において自己株式として計上しております。前連結会計年度末ならびに当第1四半期連結会計期間末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、77,356千円、41,300株であります。

2. 世界的な新型コロナウイルスの拡大により、世界経済の悪化が懸念されております。新型コロナウイルスの収束時期は不透明であり、当社グループの業績への影響を予測することは困難であります。提出日現在において、会計上の見積りに影響を与えるほどの事象が発生しておりません。従って当第1四半期連結会計期間末における会計上の見積りは新型コロナウイルスの影響を考慮しておりません。

## ( 四半期連結貸借対照表関係 )

## 財務制限条項

前連結会計年度 ( 2021年 3月31日 )

以下の借入金及び社債については、下記の通り財務制限条項が付されております。

- ( 1 ) 社債のうち3,000,000千円については、下記の財務制限条項が付されており、それに抵触した場合には、期限の利益を喪失いたします。
- ・各事業年度の第 2 四半期および決算期の末日における連結決算の貸借対照表における純資産の部の金額を13,000,000千円以上かつ前年同期比70%以上に維持すること。
  - ・各事業年度の第 2 四半期および決算期における連結決算の損益計算書に示される売上高総利益率を2.0%以上に維持すること。ここでいう売上高総利益率とは、売上総利益を売上高で除した比率をいう。
- ( 2 ) 短期借入金残高のうち186,600千円については、下記の財務制限条項が付されており、それに抵触した場合には、期限の利益を喪失いたします。
- ・借入人は各年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期末日における純資産の部の金額の75%以上に維持すること。
  - ・借入人は各年度の決算期の末日における単体の損益計算書における経常損益について、経常損失を計上しないこと。
- ( 3 ) 短期借入金残高のうち188,500千円については、下記の財務制限条項が付されており、いずれかに 2 度抵触した場合には、期限の利益を喪失いたします。
- ・各事業年度の本決算の末日における借入人の報告書等に含まれる連結の損益計算書及び別途作成される単体の損益計算書に記載される経常損益を、2021年 3月以降、それぞれ 2 期連続して損失としないこと。
  - ・各事業年度の本決算の末日における借入人の報告書等に含まれる連結の貸借対照表及び別途作成される単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額を、2020年 3 月期又は直前の事業年度の本決算の末日における借入人の報告書等に含まれる連結の貸借対照表及び別途作成される単体の貸借対照表の純資産の部の合計金額のいずれか高い方(同額である場合は当該額)の金額の75%以上にそれぞれ維持すること。
  - ・各事業年度の本決算の末日における借入人の報告書等に含まれる連結の貸借対照表及び別途作成される単体の貸借対照表から算出される単体及び連結の L T V の値を、100%以上としないこと。
  - ・各事業年度の本決算の末日における借入人の報告書等に含まれる連結の貸借対照表及び損益計算書並びに別途作成される単体の貸借対照表及び損益計算書から算出される単体及び連結の在庫回転期間を、連結で8.8ヶ月、単体で8.3ヶ月以上としないこと。
  - ・各事業年度の本決算の末日における借入人の報告書等に含まれる連結の貸借対照表及び別途作成される単体の貸借対照表から算出される単体及び連結の N E T D / E レシオの値を、連結で275%、単体で200%以上としないこと。

( 注 ) L T V : 有利子負債 / 在庫

在庫回転期間 : 在庫 / ( 報告決算期の直前の本決算の売上 / 12 )

N E T D / E レシオ : ( 有利子負債 - 報告決算期の直前の現預金 ) / 報告決算期の直前の自己資本

- ( 4 ) 短期借入金残高のうち135,000千円については、下記の財務制限条項が付されており、2 期連続抵触した場合には、期限の利益を喪失いたします。
- ・2021年3月決算期を初回とする各年度決算期の末日における借入人の連結の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2020年3月決算期の年度決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること
  - ・各年度決算期の末日における借入人の連結の損益計算書において、経常損益の金額を0円以上に維持すること。
  - ・2021年3月期を初回とする各四半期の末日における借入人の連結の損益計算書及び連結の貸借対照表を用いて算出した以下の計算式の基準値が、12を上回らない状態を維持すること。

基準値 = 棚卸資産 ÷ 月商

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

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

基準値 = 純有利子負債額 ÷ 純資産額

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

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

(注3) 純資産額 = 借入人の連結の貸借対照表における「資本合計」

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

#### 当第1四半期連結会計期間(2021年6月30日)

以下の借入金及び社債については、下記の通り財務制限条項が付されております。

- (1) 社債のうち3,000,000千円については、下記の財務制限条項が付されおり、それに抵触した場合には、期限の利益を喪失いたします。
- 各事業年度の第2四半期および決算期の末日における連結決算の貸借対照表における純資産の部の金額を13,000,000千円以上かつ前年同期比70%以上に維持すること。
  - 各事業年度の第2四半期および決算期における連結決算の損益計算書に示される売上高総利益率を2.0%以上に維持すること。ここでいう売上高総利益率とは、売上総利益を売上高で除した比率をいう。
- (2) 短期借入金残高のうち234,300千円については、下記の財務制限条項が付されおり、それに抵触した場合には、期限の利益を喪失いたします。
- 借入人は各年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期末日における純資産の部の金額の75%以上に維持すること。
  - 借入人は各年度の決算期の末日における単体の損益計算書における経常損益について、経常損失を計上しないこと。
- (3) 短期借入金残高のうち1,172,800千円については、下記の財務制限条項が付されおり、2期連続抵触した場合には、期限の利益を喪失いたします。
- 2021年3月決算期を初回とする各年度決算期の末日における借入人の連結の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2020年3月決算期の年度決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること
  - 各年度決算期の末日における借入人の連結の損益計算書において、経常損益の金額を0円以上に維持すること。
  - 2021年3月期を初回とする各四半期の末日における借入人の連結の損益計算書及び連結の貸借対照表を用いて算出した以下の計算式の基準値が、12を上回らない状態を維持すること。  
基準値 = 棚卸資産 ÷ 月商
  - (注) 本号の抵触の有無の判定日は、決算月は各年度決算期の末日の属する月の4ヶ月後の月の末日とし、決算月以外は各四半期末日の属する月の翌々月末日とする。
  - 2021年3月期を初回とする各四半期の末日における借入人の連結の貸借対照表において、以下の計算式の基準値 (NetD/E倍率) が3を上回らない状態を維持すること。但し、以下の計算式における純資産額がゼロ又は負の数値となる場合は、基準値が3を上回ったものとみなす。  
基準値 = 純有利子負債額 ÷ 純資産額
  - (注1) 純有利子負債額 = 総有利子負債 - 現預金 - 短期有価証券 (流動資産に記載される有価証券)  
(上記計算式 < 0 の場合は、純有利子負債額 = 0 として計算)
  - (注2) 総有利子負債額 = 借入人の連結の貸借対照表における「社債」、「借入金」、「リース債務」の合計
  - (注3) 純資産額 = 借入人の連結の貸借対照表における「資本合計」
  - (注4) 本号の抵触の有無の判定日は、決算月は各年度決算期の末日の属する月の4ヶ月後の月の末日とし、決算月以外は各四半期末日の属する月の翌々月末日とする。



(四半期連結損益計算書関係)

前第1四半期連結累計期間(自2020年4月1日至2020年6月30日)及び当第1四半期連結累計期間(自2021年4月1日至2021年6月30日)

売上高の季節的変動

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

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前第1四半期連結累計期間 (自2020年4月1日 至2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2021年4月1日 至2021年6月30日)
減価償却費	111,713千円	89,712千円
のれんの償却額	40,441 "	46,476 "

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自2020年4月1日至2020年6月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2020年6月25日 定時株主総会	普通株式	483,903	34	2020年3月31日	2020年6月26日	利益剰余金

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

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

該当事項はありません。

当第1四半期連結累計期間(自2021年4月1日至2021年6月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2021年6月25日 定時株主総会	普通株式	1,352,078	95	2021年3月31日	2021年6月28日	利益剰余金

(注) 2021年6月25日定時株主総会決議による配当金の総額には、役員向け業績連動型株式報酬制度の導入に伴い、当該制度に係る信託が保有する当社株式に対する配当金3,923千円が含まれております。

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

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)

1 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント					
	分譲住宅 事業	注文住宅 事業	よかタウン 事業	旭ハウジ ング事業	フレスコ 事業	建新事業
売上高						
外部顧客への売上高	17,827,072	231,526	4,961,461	1,743,563	765,761	1,322,215
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	17,827,072	231,526	4,961,461	1,743,563	765,761	1,322,215
セグメント利益又は損 失( )	1,471,718	38,392	158,182	81,834	31,349	73,986

	報告セグメント		その他 (注)1	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
	東京ビッグ ハウス事業	計			
売上高					
外部顧客への売上高	613,527	27,465,127	664,048	-	28,129,175
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	277,814	277,814	-
計	613,527	27,465,127	941,862	277,814	28,129,175
セグメント利益又は損 失( )	67,174	1,640,317	36,693	661,877	1,015,132

(注)1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、中古住宅事業、不動産賃貸業、不動産仲介事業等を含んでおります。

2. セグメント利益又は損失( )の調整額 661,877千円は、セグメント間取引消去5,955千円及び各セグメントに帰属しない全社費用 667,833千円であります。

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

当第1四半期連結累計期間（自 2021年4月1日 至 2021年6月30日）

1 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

（単位：千円）

	報告セグメント				
	分譲住宅 事業	注文住宅 事業	よかタウン 事業	旭ハウジ ング事業	建新事業
売上高					
外部顧客への売上高	31,000,494	220,549	5,191,627	2,922,727	2,911,002
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	164,531	-	-	-
計	31,000,494	385,080	5,191,627	2,922,727	2,911,002
セグメント利益又は損 失（ ）	5,248,003	15,937	562,509	472,592	160,102

	報告セグメント			その他 (注)1	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
	東京ビッグ ハウス事業	ケアイプレスト 事業	計			
売上高						
外部顧客への売上高	287,588	116,767	42,650,757	610,484	-	43,261,242
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	164,531	295,383	459,915	-
計	287,588	116,767	42,815,289	905,868	459,915	43,261,242
セグメント利益又は損 失（ ）	80,624	30,847	6,315,798	23,596	1,017,222	5,274,978

- (注)1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、中古住宅事業、不動産賃貸業、不動産仲介事業等を含んでおります。
2. セグメント利益又は損失（ ）の調整額 1,017,222千円は、セグメント間取引消去4,403千円及び各セグメントに帰属しない全社費用 1,021,626千円であります。
3. セグメント利益又は損失（ ）は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2 報告セグメントの変更等に関する事項

当第1四半期連結会計期間から、従来「中古住宅事業」として記載していた報告セグメントについては、量的な重要性が乏しくなったため、「その他」の区分に含めております。

なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報は、当第1四半期連結累計期間の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

また、従来「フレスコ事業」として記載していた報告セグメントについては、当第1四半期連結会計期間に当社の所有する株式会社フレスコの全株式を売却したことにより、同社を連結の範囲から除外したため、なくなりました。

(収益認識関係)

収益認識の時期別に収益を分解した情報

当第1四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント				
	分譲住宅事業	注文住宅事業	よかタウン事業	旭ハウジング事業	建新事業
一時点で移転される財	31,000,494	220,549	5,191,627	2,919,326	2,902,679
一定の期間にわたり移転される財	-	-	-	3,400	8,323
顧客との契約から生じる収益	31,000,494	220,549	5,191,627	2,922,727	2,911,002
その他の収益	-	-	-	-	-
外部顧客への売上高	31,000,494	220,549	5,191,627	2,922,727	2,911,002

	報告セグメント			その他 (注)	合計
	東京ビッグハウス 事業	ケイアイプレスト 事業	計		
一時点で移転される財	227,978	116,767	42,579,423	524,719	43,104,143
一定の期間にわたり移転される財	27,454	-	39,178	85,764	124,943
顧客との契約から生じる収益	255,433	116,767	42,618,602	610,484	43,229,087
その他の収益	32,155	-	32,155	-	32,155
外部顧客への売上高	287,588	116,767	42,650,757	610,484	43,261,242

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、中古住宅事業、不動産賃貸業、不動産仲介事業等を含んでおります。
2. 「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第1四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

## (1株当たり情報)

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

項目	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益	39円86銭	231円58銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益(千円)	565,686	3,289,196
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期純利益(千円)	565,686	3,289,196
普通株式の期中平均株式数(株)	14,191,156	14,202,767
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	-	231円44銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	-	8,972
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前事業年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

(注) 1. 前第1四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、希薄化が生じていないため記載しておりません。

2. 当社は、役員向け業績連動型株式報酬制度を導入しております。当該制度に係る信託が保有する当社株式は、四半期連結貸借対照表において自己株式として計上しております。また、1株当たり四半期純利益の算定過程における期中平均株式数の計算において、自己株式として取り扱っております。なお自己株式として控除した当該株式の期中平均株式数は、前第1四半期連結累計期間、当第1四半期連結累計期間ともに41,300株であります。

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 2【その他】

該当事項はありません。

**第二部【提出会社の保証会社等の情報】**

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2021年8月13日

ケイアイスター不動産株式会社  
取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ  
さいたま事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 酒井 博康

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 浅井 則彦

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているケイアイスター不動産株式会社の2021年4月1日から2022年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2021年4月1日から2021年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2021年4月1日から2021年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、ケイアイスター不動産株式会社及び連結子会社の2021年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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

四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

#### 四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

- 
- (注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。  
2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。