

# 第31回定時株主総会招集ご通知に関するの インターネット開示事項

## 連結注記表 個別注記表

第31期（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

## ケイアイスター不動産株式会社

上記の事項につきましては、法令および当社定款第14条の規定に基づき、インターネット上の当社ホームページ「IR情報」欄 (<https://ki-group.co.jp/ir/library/>) に掲載することにより株主のみなさまに提供しております。

## 連結注記表

(連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記)

### 1. 連結の範囲に関する事項

- (1) 連結子会社の数 31社
- (2) 連結子会社の名称
  - 株式会社よかタウン
  - 株式会社つかさ
  - 株式会社よかネットクラウド
  - 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
  - ケイアイプランニング株式会社
  - 株式会社フレスコ
  - 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
  - B R エステート株式会社
  - 株式会社ハウスライン
  - LOFTY ACCESSION PHILIPPINE INTERNATIONAL SERVICE INC.
  - K S 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
  - 株式会社プレスト・ホーム
  - DRC TECH Holdings株式会社

東京ビッグハウス株式会社及び同社の子会社である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は、2020年4月に同社の株式50.0%を取得したことにより連結子会社となりました。

プロンプト・K株式会社は、2020年12月に同社の株式100.0%を取得したことにより連結子会社となりました。

株式会社プレスト・ホームは、2021年1月に同社の株式100.0%を取得したことにより連結子会社となりました。

株式会社よかネットリアルティ2ndは2020年4月に、ケイアイネットリアルティ4th株式会社は2020年8月に、Casa robotics株式会社は2020年11月に、DRC TECH Holdings株式会社は2021年3月に、新規設立したことにより連結子会社となりました。

## 2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

## 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、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

#### ① その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（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。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

#### ② たな卸資産

##### a 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。

##### b 貯蔵品

最終仕入原価法による原価法（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

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

② 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。

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) 重要な引当金の計上基準

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連結会計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。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期間のものを除く）については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法による）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

(5) 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年から10年間の定額法により償却しております。

(6) その他連結計算書類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、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は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。

## (表示方法の変更に関する注記)

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号2020年3月31日)を当連結会計年度の年度末に係る連結計算書類から適用し、連結計算書類に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

## (会計上の見積りに関する注記)

会計上の見積りにより当連結会計年度に係る連結計算書類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計算書類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。

販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度に係る連結計算書類に計上した額

販売用不動産	28,583,777 千円
--------	---------------

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積り内容に関する情報

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。

(連結貸借対照表に関する注記)

1. 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。

現金及び預金	10,000千円
販売用不動産	3,723,774 //
仕掛販売用不動産	8,772,198 //
建物	552,996 //
土地	1,249,388 //
計	14,308,358 //

短期借入金	8,717,635千円
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	3,699,785 //
計	12,417,421 //

なお、上記以外の短期借入金6,492,730千円及び長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)467,800千円は、担保留保となっております。

2. 当座貸越契約

当座貸越極度額	65,361,000千円
借入実行残高	36,863,000 //
差引額	28,498,000 //

3. 有形固定資産の減価償却累計額 1,882,758千円

## (連結株主資本等変動計算書に関する注記)

### 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)	14,232,500	—	—	14,232,500

### 2. 配当に関する事項

#### (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	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
2020年11月10日 取締役会	普通株式	626,225	44	2020年9月30日	2020年12月7日	利益剰余金

(注) 1. 2020年6月25日開催の定時株主総会決議による配当金の総額には、この配当の基準日である2020年3月31日現在で役員向け業績連動型株式報酬制度に係る信託が保有する当社株式41,300株に対する配当金1,404千円が含まれております。

2. 2020年11月10日開催の取締役会決議による配当金の総額には、この配当の基準日である2020年9月30日現在で役員向け業績連動型株式報酬制度に係る信託が保有する当社株式41,300株に対する配当金1,817千円が含まれております。

#### (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (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) 1. 上記配当は、本株主総会の決議事項となっております。

2. 2021年6月25日開催の定時株主総会決議による配当金の総額には、この配当の基準日である2021年3月31日現在で役員向け業績連動型株式報酬制度に係る信託が保有する当社株式41,300株に対する配当金3,923千円が含まれております。

### 3. 新株予約権に関する事項

新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しているものがないため、記載しておりません。

## (金融商品に関する注記)

### 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部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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（注2）を参照ください。）。

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
資産			
(1) 現金及び預金	30,299,544	30,299,544	—
(2) 完成工事未収入金	332,298	332,298	—
(3) 投資有価証券	244,497	244,497	—
負債			
(1) 電子記録債務	1,819,977	1,819,977	—
(2) 工事未払金	10,279,090	10,279,090	—
(3) 短期借入金	43,526,441	43,526,441	—
(4) 未払法人税等	3,437,923	3,437,923	—
(5) 社債（1年以内に償還予定の社債を含む）	3,567,300	3,567,300	—
(6) 長期借入金（1年以内に返済予定の長期借入金を含む）	13,458,032	13,664,083	206,050

(注1) 金融商品の時価の算定方法及び有価証券に関する事項

### 資 産

- (1) 現金及び預金、(2) 完成工事未収入金

これらはすべて短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

- (3) 投資有価証券

これらの時価については、取引所の価格によっており、債券は取引所の価格又は取引金融機関から提示された価格によっております。

### 負 債

- (1) 電子記録債務、(2) 工事未払金、(3) 短期借入金、(4) 未払法人税等

これらはすべて短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

- (5) 社債、(6) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	2021年3月31日
投資有価証券	50,557

上記有価証券は市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(2) 投資有価証券」には含めておりません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	30,299,544	—	—	—
完成工事未収入金	332,298	—	—	—

(注4) 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	43,526,441	—	—	—	—	—
社債	190,000	3,162,000	104,000	50,000	21,000	40,300
長期借入金	3,763,085	3,316,349	1,657,084	906,074	667,016	3,148,422
合計	47,479,527	6,478,349	1,761,084	956,074	688,016	3,188,722

(1株当たり情報に関する注記)

- |                 |           |
|-----------------|-----------|
| 1. 1株当たり純資産額    | 1,728円44銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益金額 | 536円69銭   |

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

### (その他の注記)

1. 連結計算書類に記載の金額については、表示単位未満の端数を切捨てて表示しております。
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、連結貸借対照表において自己株式として計上しております。当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。
3. 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。

## 個別注記表

### (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

#### 1. 資産の評価基準及び評価方法

##### (1) その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（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。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

##### (2) たな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。

貯蔵品

最終仕入原価法による原価法（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年～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. 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。

### 4. 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期間のものを除く）については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法による）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

### 5. その他計算書類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、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は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。

#### (表示方法の変更に関する注記)

当該注記については、「連結注記表（表示方法の変更に関する注記）」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。

#### (会計上の見積りに関する注記)

会計上の見積りにより当事業年度に係る計算書類にその額を計上した科目であって、翌事業年度に係る計算書類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。

販売用不動産の評価

##### (1) 当事業年度に係る計算書類に計上した額

販売用不動産 15,551,976 千円

##### (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積り内容に関する情報

当該注記については、「連結注記表（会計上の見積りに関する注記）」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。

## (貸借対照表に関する注記)

### 1. 担保資産及び担保付債務に関する事項

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。

販売用不動産	855,242千円
仕掛販売用不動産	2,034,213 //
建物	47,769 //
土地	387,604 //
計	3,324,829 //

短期借入金	1,672,350千円
長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）	504,417 //
計	2,176,767 //

なお、上記以外の短期借入金3,036,730千円については、担保留保となっております。

### 2. 当座貸越契約

当座貸越極度額	52,337,800千円
借入実行残高	28,338,210 //
差引額	23,999,590 //

### 3. 有形固定資産の減価償却累計額

793,006千円

### 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。

株式会社旭ハウジング	2,474,018千円
株式会社建新	1,045,951 //
B R エステート株式会社	64,755 //
計	3,584,724 //

### 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）

短期金銭債権	620,058千円
短期金銭債務	88,193千円
長期金銭債務	10,000千円

**(損益計算書に関する注記)**

**関係会社との取引高**

営業取引による取引高	2,772,445千円
営業取引以外の取引による取引高	293,021千円

**(株主資本等変動計算書に関する注記)**

**当事業年度末における自己株式の種類及び株式数**

普通株式	41,392株
------	---------

(注) 上記株式数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41,300株が含まれております。

**(税効果会計に関する注記)**

**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**

**繰延税金資産**

賞与引当金	55,441千円
未払事業税	113,022 //
棚卸資産の評価減	10,818 //
減損損失	181,580 //
資産除去債務	17,710 //
その他	45,605 //
繰延税金資産合計	424,179 //

**繰延税金負債**

合併受入時土地評価差額	15,207千円
資産除去債務に対応する除去費用	8,766 //
その他	24 //
繰延税金負債合計	23,997 //
繰延税金資産純額	400,181 //

(関連当事者との取引に関する注記)

子会社

種類	会社等の名称 又は氏名	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
子会社	ケイアイスターデ ベロップメント 株式会社	100.0	資金の貸付 資金の借入 役員の兼任	資金の貸付	1,399,486	関係会社預け金	946,473
				資金の回収	1,209,377		
				利息の受取	13,418	—	—
				資金の借入	2,000,000	関係会社 長期借入金	2,000,000
				資金の返済	—		
利息の支払	8,493	—	—				
子会社	ケイアイスタービ ルド株式会社	95.0	資金の貸付 役員の兼任	資金の貸付	2,966,415	関係会社預け金	1,175,273
				資金の回収	3,832,497		
				利息の受取	26,511	—	—
子会社	ケイアイプランニ ング株式会社	95.0	資金の貸付 役員の兼任	資金の貸付	3,873,455	関係会社預け金	2,842,706
				資金の回収	3,147,175		
				利息の受取	33,279	—	—
子会社	株式会社旭ハウジ ング	100.0	債務保証 役員の兼任	債務保証	2,474,018	—	—
子会社	株式会社建新	72.4	債務保証 役員の兼任	債務保証	1,045,951	—	—

(注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針

貸付および借入については、金銭消費貸借契約及びキャッシュ・マネジメント・システムによる取引であり、金利は市場金利を勘案して合理的に決定しております。

3. 債務保証については、銀行からの借入金に対して債務保証を行っております。なお、保証料は受領しておりません。

(1株当たり情報に関する注記)

1. 1株当たり純資産額	1,527円86銭
2. 1株当たり当期純利益金額	428円06銭

### (重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

### (その他の注記)

1. 計算書類に記載の金額については、表示単位未満の端数を切捨てて表示しております。
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、貸借対照表において自己株式として計上しております。当事業年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、77,356千円、41,300株であります。
3. 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。