第28回
定時株主総会招集ご通知

KEIAI

開催日時　平成30年６月26日（火曜日）午前10時
（受付開始時刻：午前９時30分）

開催場所　埼玉県本庄市駅南二丁目２番１号
埼玉グランドホテル本庄　３階
ロイヤルホール

会議の目的事項

報告事項 ►
１．第28期（平成29年４月１日から平成30年３月31日まで）事業報告および連結計算書類ならびに会計監査人および監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
２．第28期（平成29年４月１日から平成30年３月31日まで）計算書類報告の件

決議事項 ►
第１号議案　剰余金の処分の件
第２号議案　従業員に対してストックオプションとして新株予約権を発行する件

ケイアイスター不動産株式会社
証券コード 3465

証券コード：3465
平成30年６月４日

株主各位

埼玉県本庄市西富田762番地１
ケイアイスター不動産株式会社
代表取締役社長　塙　　圭　二

第28回定時株主総会招集ご通知

拝啓　平素は格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、第28回定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、平成30年６月25日（月曜日）午後６時30分までに到着するようご返送ください。

敬　具

記

１．日　　時　　平成30年６月26日（火曜日）午前10時00分
(受付開始時刻：午前９時30分)

２．場　　所　　埼玉県本庄市駅南二丁目２番１号
埼玉グランドホテル本庄　３階ロイヤルホール
(末尾の会場案内図をご参照ください。)

３．目的事項

報告事項

１．第28期（平成29年４月１日から平成30年３月31日まで）事業報告、連結計算書類ならびに会計監査人および監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
２．第28期（平成29年４月１日から平成30年３月31日まで）計算書類報告の件

決議事項

第１号議案　剰余金の処分の件
第２号議案　従業員に対してストックオプションとして新株予約権を発行する件

以　上

◎当日ご出席の際は、同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。また、資源節約のため、本招集ご通知をご持参くださいますようお願い申し上げます。
◎代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の株主の方１名を代理人として株主総会にご出席いただけます。ただし、代理権を証明する書面のご提出が必要となりますのでご了承ください。
◎次の事項につきましては、法令ならびに当社定款第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://www.ki-group.co.jp）に掲載しておりますので、本招集ご通知に記載しておりません。したがって、本招集ご通知の添付書類は、監査報告を作成するに対し、監査役および会計監査人が監査をした対象の一部であります。
①連結計算書類の連結注記表 ②計算書類の個別注記表
◎株主総会参考書類、事業報告、計算書類および連結計算書類の記載事項に関し、修正の必要が生じた場合は、修正内容を当社ホームページ「IR情報」欄（https://www.ki-group.co.jp）に掲載させていただきます。

（添 付 書 類）

事 業 報 告

（平成29年 4 月 1 日から
平成30年 3 月31日まで）

1. 企業集団の現況に関する事項

（1）事業の経過および成果

当連結会計年度におけるわが国経済は、個人消費が緩やかに回復するとともに、企業収益も好調を維持し、輸出も緩やかな増加傾向にあるなど、景気の回復が持続しております。

一方、米国の輸入制限発動や、緊迫化する中東情勢等地政学リスク、人手不足の深刻化等景気の先行きへの不透明感を否めない状況でもあります。

当社グループが所属する住宅業界は、分譲住宅着工数に著しい増加はないものの、雇用所得環境の改善や住宅取得優遇税制、低金利の継続など、引き続き住宅購入に対し追い風が続いております。

このような経営環境の下、当社グループは、「豊かで楽しく快適な暮らしの創造」を経営理念に掲げ、「高品質だけど低価格」な分譲住宅・注文住宅の提供などに引き続き注力してまいりました。注文住宅事業については、法人向けに注力し従来の個人向け注文住宅の人員は分譲住宅事業を行う体制に変更いたしました。

平成29年11月1日には、ＩＴの戦略的導入のための行動指針を制定し、次世代型不動産業を確立させ不動産テックでより良い社会の構築を図ることに注力していくことを決定いたしました。それに伴い、平成29年12月には多方面にわたるシステムの開発・提案を行っているアルファテクノロジー株式会社と資本業務提携を締結し、また、平成30年1月に住宅ローン専用アプリの開発実績のある株式会社ＭＦＳと業務提携を締結し、オンラインで住宅ローンの申込から契約、アフターサポートまで受けられるプラットフォーム「モゲチェックＰｌｕｓ」の開発に協力することにより、ＩＴ化による更なる顧客満足及び生産性向上を図ってまいります。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は、前連結会計年度と比較し12,849,598千円(25.1％)増加の64,107,202千円となりました。営業利益は、販売費及び一般管理費が売上増加に伴う仲介手数料の増加を主因として752,922千円増加したものの、売上総利益の増加により前連結会計年度と比較し1,166,715千円(28.2％)増加の5,298,715千円となりま

した。経常利益は、不動産取得税還付金が117,093千円増加したことなどにより前連結会計年度と比較し1,286,909千円(32.2%)増加の5,283,873千円となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は、前連結会計年度に発生した段階取得に係る差益92,340千円が当連結会計年度には無かったことを主因として、前連結会計年度と比較し499,905千円(17.3%)増加の3,393,964千円となりました。

なお、当連結会計年度において株式取得により株式会社旭ハウジング及び同社の子会社である株式会社アルスを連結子会社といたしました。また、土木造成工事、分譲住宅販売を行っている株式会社建新と資本提携を実施し、同社が実施する第三者割当増資の引受けにより、同社及び同社の子会社５社を持分法適用関連会社といたしました。これに伴い当社グループは、当社、連結子会社13社及び持分法適用関連会社６社により構成されることとなりました。

株式会社旭ハウジングが営む事業は、注文住宅販売、土地販売、分譲住宅販売、リフォームなどの不動産業であります。報告セグメントについては、大きな変更はなく、株式会社旭ハウジングを単独の事業とし、「分譲住宅事業」「注文住宅事業」「中古住宅事業」「よかタウン事業」「旭ハウジング事業」の５事業としております。

なお、「マンション販売事業」は、当連結会計年度に売上高等が無くなったため報告セグメントより除いております。

セグメント別の業績は、次のとおりであります。

① 分譲住宅事業

分譲住宅事業につきましては、「デザインのケイアイ」を標榜し住宅ローン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、土地の仕入れから販売までの期間を短縮することによる回転率を重視した経営と、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。なお、 注文住宅事業の人員を分譲住宅事業にシフトすることによる販売強化を行ってまいりました。

以上の結果、販売棟数は前連結会計年度と比較し454棟増加の1,905棟(土地販売含む)

となり、当事業の売上高は、前連結会計年度と比較し10,769,981千円増加の48,978,370千円となりました。営業利益は、仲介手数料の増加はあったものの1,234,403千円増加の5,460,272千円となりました。

② 注文住宅事業

注文住宅事業につきましては、部署を新設し不動産業者向けの注文住宅「フィットプロ」の受注拡大に注力いたしました。なお、個人向け規格型注文住宅である「はなまるハウス」については、分譲住宅事業の強化を図るため人員を分譲住宅事業にシフトいたしました。

以上の結果、販売棟数は前連結会計年度と比較し67棟減少の283棟となり、当事業の売上高は、前連結会計年度と比較し1,058,577千円減少の3,823,934千円、営業利益は172,142千円減少の753,713千円となりました。

③ 中古住宅事業

中古住宅事業につきましては、市場環境を注視して、地場不動産業者等を通じた仕入れを厳選の上行ってまいりました。販売につきましては引き続き、リフォーム後に販売する一般中古住宅事業を中心に事業を推進しております。なお、当事業につきましては、子会社であるケイアイスターデベロップメント株式会社が行っており当連結会計年度より積極的な仕入れを行っております。

また、平成30年1月には、新たな販売チャネルを確立し更なる業績拡大の実現のため、中国北京市にて海外の不動産情報を専門に取り扱うサイトを運営している北京有路前行科技発展有限公司と業務提携を締結いたしました。

以上の結果、販売棟数が前連結会計年度と比較し23棟減少の37棟となり、当事業の売上高は、前連結会計年度と比較し267,859千円減少の1,522,284千円、営業利益は90,385千円減少の63,139千円となりました。

④ よかタウン事業

同社は、注文住宅及び土地の販売を主要な事業として行っております。注文住宅は、自由設計型の注文住宅及び規格型注文住宅である「はなまるハウス」を主力に事業展開を行

っております。また、分譲住宅の強化を推進しております。

以上の結果、注文販売棟数は前連結会計年度と比較し23棟減少の188棟、土地販売区画数は５区画減少の117区画となったものの、分譲住宅は64棟増加の112棟となり、当事業の売上高は前連結会計年度と比較し1,693,356千円増加の7,597,581千円、営業利益は275,455千円増加の583,551千円となりました。

⑤ 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、土地販売、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、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、分譲住宅販売棟数が29棟(土地販売含む)となり、リフォーム事業と合わせて当事業の売上高は1,679,124千円となりました。営業損益は、株式の取得関連費用48,696千円を販売費及び一般管理費に計上したこと、連結時価評価でたな卸資産が評価益となったものが売上計上されたことに伴い売上原価が8,976千円増加したことなどにより38,570千円の損失となりました。なお、当連結会計年度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、前連結会計年度との比較分析は行っておりません。

(2) 設備投資の状況

特記すべき事項はありません。

(3) 資金調達の状況

特記すべき事項はありません。

(4) 対処すべき課題

当社グループは、今後の企業の成長を推進する上で以下の項目を重要な経営課題として認識しており、これらの課題に対処して収益基盤の拡大を図ってまいります。

① 事業エリアと領域の拡充

当社グループは、東京都・埼玉県・群馬県・栃木県・茨城県・千葉県・神奈川県・福岡県・愛知県の１都8県を中心に、主として分譲住宅事業、注文住宅事業を行っております。

今後さらなる業容の拡大を推進するためには、上記以外の地域へ事業エリアの拡大と総合不動産事業会社として事業領域を充実する必要があると考えております。事業エリアの拡大については、当社のビジネスモデルがフィットする地域を選定し、営業拠点の出店を図ってまいります。また、経営理念の共有やシナジー効果を期待できる企業に対しては、M&AやFC等を軸にグループ化を推進する予定であります。注文住宅事業については一般ユーザーよりの請負を廃止し、不動産業者からの請負を推進してまいります。また「はなまるハウス」については、フランチャイズによる事業の拡大を図ってまいります。また、中古住宅事業につきましては、従来の中古住宅に加え、再生型中古住宅事業にも取り組んでまいります。

事業エリアと領域の拡充に合わせ、自社販売だけでなく当社グループと友好な協力関係にある地場不動産業者と広範囲な事業ネットワークを構築し、更なる販売力の強化にも取り組んでまいります。

② 分譲用地取得の強化

当社グループの主要な事業である分譲住宅事業を推進していく上で、優良な住宅用地の取得が必要不可欠であります。用地取得にあたっては、専任部署を設置して不動産情報を有する業者と親密な関係を強化することで、必要な住宅用地仕入れルートの拡充と安定化を促進しております。今後とも、好立地の土地を適正価格で取得できるよう、不動産情報を有する業者との更なる関係強化に努め、仕入力の拡充を図ってまいります。

③ 新商品の開発

当社は、多様化するお客様のニーズや同業他社との差別化を図るため「デザインのケイ

アイ」を標榜し、デザイン性(建物、間取り、暮らしの動線、街づくり等)を重視するとともに、価格帯の異なる商品開発にも注力しております。また、環境に配慮した機能と設備の充実にも取組んでおります。分譲住宅事業においては「ケイアイフィット」、「北欧ハウス」、「カーザスタイル」を、注文住宅については「はなまるハウス」、「フィットプロ」を開発してまいりました。今後とも、安心と安全、環境への配慮、機能性とコストパフォーマンスを追求し、新商品の開発に積極的に取り組んでまいります。

④　財務管理の強化

当社グループは、販売用土地の取得資金等を主として金融機関からの借入れにより行ってきたため、有利子負債の占める割合が高く、金利動向に大きな影響を受ける財務体質となっております。今後の事業拡大においては、より精緻なたな卸資産の管理と財務バランスの管理を行っていく必要があると認識しております。在庫回転率を重視し、事業の成長と財務バランスの安定性を考慮した財務管理を行ってまいります。

⑤　内部管理体制の充実

当社グループは、内部管理体制の充実を図り、将来にわたって経営の健全性および透明性を確保してまいります。内部統制システム等に関する基本方針について適時見直しを行いながら、その確実な運用の徹底に努めておりますが、今後とも、コンプライアンス体制、リスク管理体制ならびに情報管理体制が有効に機能するように、コーポレート・ガバナンス体制の強化に取り組んでまいります。

⑥　人材の確保および育成

当社グループは、事業を拡大し持続的な成長を達成するために、人材の確保と育成を重要な経営課題と位置付けて、他社との差別化を図ってまいります。新卒者採用については早期の戦力化を図るための教育研修を実施するほか、職種別、階層別に教育計画を作成し、知識とスキルを高めるとともに、経営理念および行動指針を実践する社員の育成を行ってまいります。また、有能で即戦力となる中途採用についても、新卒採用と同様に社内教育を実施し積極的に対応してまいります。

なお、住宅建築における職人については、職人不足が懸念されることから、当社では、

当該職人の不足に対応し、内製化比率を高めるための「クラフトマン制度」を設け当該職人の養成を行っております。不足への対応策として今後とも、より多くの「クラフトマン」の養成に注力してまいります。

(注) クラフトマン制度とは、当社の特徴である自社責任一貫体制をより強固なものにするため、外注施工主体で行っている施工業務について、当社の子会社であるケイアイクラフト株式会社の人員により行えるよう教育を実施しているものであります。具体的には、クラフトマンの研修施設を群馬県伊勢崎市に設置し、大工工事・基礎工事・内装工事・設備工事の各工程の若手職人を育成しております。

(5)他の会社の株式の取得の状況

当社は、平成29年４月に株式会社旭ハウジングの全株式1,000株、平成29年10月に株式会社建新の株式90株、平成29年12月にアルファテクノロジー株式会社の株式11,000株を取得いたしました。

(6) 財産および損益の状況の推移

区　　分	平成26年度 第25期	平成27年度 第26期	平成28年度 (連結)第27期	平成29年度 (当連結会計年度)第28期
売上高	32,295,018 千円	38,749,367 千円	51,257,604 千円	64,107,202 千円
経常利益	1,153,884 千円	2,447,598 千円	3,996,964 千円	5,283,873 千円
親会社株主に帰属する当期純利益	― 千円	― 千円	2,894,058 千円	3,393,964 千円
当期純利益	611,979 千円	1,653,830 千円	― 千円	― 千円
1株当たり当期純利益	53.37 円	130.09 円	203.34 円	238.87 円
総資産	32,444,014 千円	28,557,045 千円	37,084,456 千円	60,058,946 千円
純資産	6,388,342 千円	8,977,412 千円	11,775,747 千円	13,856,757 千円
1株当たり純資産額	526.54 円	630.76 円	799.30 円	936.02 円

(注) 1．第27期より連結決算に移行しております。
2．当社は、平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、第25期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益及び1株当たり純資産額を算定しております。
3．当連結会計年度より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。また、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。

(7) 重要な親会社および子会社の状況

重要な子会社の状況

会社名	資本金（千円）	出資比率	主要な事業内容
株式会社よかタウン	82,480	50.1%	不動産の売買・仲介、建築の請負
株式会社旭ハウジング	50,000	100.0%	不動産の売買・仲介、建築の請負
ケイアイスターデベロップメント株式会社	10,000	100.0%	不動産の売買・仲介、建築の請負
ケイアイクラフト株式会社	10,000	100.0%	建設業
ケイアイスタービルド株式会社	10,000	100.0%	不動産の売買・仲介、建築の請負
ケイアイネットリアルティ１ｓｔ株式会社	10,000	100.0%	不動産の仲介
ケイアイネットリアルティ２ｎｄ株式会社	10,000	100.0%	不動産の仲介
ケイアイネットリアルティ３ｒｄ株式会社	10,000	100.0%	不動産の仲介
ケイアイネットクラウド株式会社	25,000	100.0%	不動産の仲介
ＫＥＩＡＩカイマッセ株式会社	10,000	95.0%	不動産の売買・仲介、建築の請負

(8) 主要な事業内容

当社グループは、当社、連結子会社13社および持分法適用関連会社６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」、注文住宅の販売を行う「注文住宅事業」、中古住宅の販売を行う「中古住宅事業」、福岡県で注文住宅販売、土地販売、分譲住宅販売等を行っている「よかタウン事業」、神奈川県を中心に分譲住宅販売、土地販売、リフォーム等を行っている「旭ハウジング事業」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。

① 分譲住宅事業

当社グループの分譲住宅事業は、東京都・埼玉県・群馬県・栃木県・茨城県・千葉県・神奈川県・福岡県・愛知県の１都８県を主な営業地域としております。

「高品質だけど低価格」な住宅を安心・安全に提供することを目的として、土地の仕入れからアフターサービスまで自社で行う社内責任一貫体制を推進するとともに、工期短縮

や工程改善などのコスト低減を推進しております。また、「ケイアイフィット」、「カーザスタイル」等、仕様・価格帯の異なる商品を取り揃えることにより、地域特性やお客様のニーズに対応しております。近年においては「デザインのケイアイ」を標榜し、建物のデザインだけでなく、「街づくり」をコンセプトとした開発地域全体のデザインにも注力しております。

② 注文住宅事業

当社の注文住宅事業は、不動産業者向けに開発した「フィットプロ」の請負を行っております。

③ 中古住宅事業

当社グループの中古住宅事業は、主に不動産仲介業者を通じて仕入れた物件をリフォーム後に販売する一般中古住宅事業と、中古マンションを取得しリノベーション等を実施後に販売する中古マンション再生事業等を行っております。なお、今般、中古戸建住宅の再生事業も開始することといたしました。

④ よかタウン事業

子会社である株式会社よかタウンは、注文住宅販売、土地販売、分譲住宅販売などの事業を福岡県で行っており、同事業を単独のセグメントとしております。

⑤ 旭ハウジング事業

子会社である株式会社旭ハウジングは、土地販売、分譲住宅販売、リフォームなどの事業を神奈川県で行っており、同事業を単独のセグメントとしております。

（9）主要な営業所等

当社

名　　称	所　在　地	電話番号
本社	埼玉県本庄市西富田762-1	0495-27-2525
東京本社	東京都千代田区丸の内1-8-1　丸の内トラストタワーN館13階	03-6551-2502
国分寺営業所	東京都国分寺市西恋ヶ窪2-15-23　ＮＦ９　3階	042-349-6873
北千住営業所	東京都足立区千住仲町19-7　森本ビル5階	03-6806-1466
西葛西営業所	東京都江戸川区西葛西5-6-16　中里ビル2F	03-6663-8631
朝霞営業所	埼玉県朝霞市本町2-5-35　朝霞駅前テナントビル4階	048-458-0651
川越営業所	埼玉県川越市田町3-8　ウィンサムハイツ1階	049-227-7070
さいたま北営業所	埼玉県さいたま市北区別所町52-11　ウェルズ別所町C-102	048-782-8002
春日部営業所	埼玉県春日部市粕壁東2-9-21　細田ビル１階	048-812-7207
浦和営業所	埼玉県さいたま市浦和区高砂4-3-21　三協ビル1階	048-799-3600
東所沢営業所	埼玉県所沢市東所沢和田1-1-18　栄ビル2階 Ｄ号室	04-2941-3311
南越谷営業所	埼玉県越谷市南越谷1-12-11　イーストサンビル24D室	048-940-7411
大宮営業所	埼玉県さいたま市大宮区下町2-55　明邦下町ビル1F・A号室	048-783-5100
越谷営業所	埼玉県越谷市越ケ谷1-1-12　エガワプラザビル2－C	048-971-8915
川口営業所	埼玉県川口市幸町3-4-16　アビタ・川口1F101	048-229-2967
上尾営業所	埼玉県上尾市上町1-4-1　関東商工会館ビル3-A	048-783-3608
浦和東口営業所	埼玉県さいたま市浦和区東仲町1-20　田中ビル2階	048-767-4240
久喜営業所	埼玉県久喜市上早見489-10　101号室	0480-48-6867

名　　称	所　在　地	電話番号
宇都宮営業所	栃木県宇都宮市滝の原1-3-38	028-612-6766
小山営業所	栃木県小山市城東3-2-20　プラザホテル1階103号室	0285-39-6815
ケイアイカーザ高崎展示場	群馬県高崎市南大類町910　上毛新聞REALマイホームプラザ高崎駅東会場内	027-386-2366
ケイアイカーザ新前橋展示場	群馬県前橋市古市町180-3　上毛新聞マイホームプラザMIRAI STYLE内	027-280-5166
はなまるハウス伊勢崎展示場	群馬県伊勢崎市宮子町3602-1　TBSハウジング伊勢崎会場内	0270-40-5505
水戸営業所	茨城県水戸市城南3-16-4	029-297-6006
つくば営業所	茨城県つくば市花園14-19　花室ヒルズB棟5号室	029-846-0081
松戸営業所	千葉県松戸市本町19-17　松戸本町第一ビル6階	047-712-2507
柏営業所	千葉県柏市柏3-6-29　サンライズ吉野202	04-7199-8055
船橋営業所	千葉県船橋市湊町2-1-2　Y.M.A.Office ビル　3階3号	047-401-1517
川崎営業所	神奈川県川崎市川崎区東田町11-26　三起ビル東田2階	044-272-3370

株式会社よかタウン

名　　称	所　在　地	電話番号
本社	福岡県福岡市東区松島6-6-33	092-612-1188
糟屋営業所	福岡県糟屋郡志免町志免中央3-5-18	092-936-1186
筑紫野営業所	福岡県筑紫野市杉塚2-12-5	092-918-1818
福津営業所	福岡県福津市小竹1-2-18	0940-42-1818
飯塚営業所	福岡県飯塚市枝国453-12	0948-30-1188
北九州営業所	福岡県北九州市八幡西区則松5-9-11	093-616-1188

名　　称	所　在　地	電話番号
法人営業部 福岡東オフィス	福岡県福岡市東区松島6-6-33	092-292-9019
法人営業部 福岡南オフィス	福岡県太宰府市梅香苑1-19-10	092-922-1188
法人営業部 福岡西オフィス	福岡県福岡市早良区飯倉7-1-1	092-871-1133
法人営業部 福岡北オフィス	福岡県福岡市東区松島6-6-33	092-292-9019
法人営業部 福津オフィス	福岡県福津市小竹1-2-18	0940-42-1818
はなまるハウス福津展示場	福岡県福津市日蒔野6-19-5	0940-42-1178
はなまるハウス中間展示場	福岡県中間市中央1-2-1	093-281-1188
はなまるハウス直方営業所	福岡県直方市大字下境607-4	0949-29-1188
はなまるハウス岡垣営業所	福岡県遠賀郡岡垣町山田峠1-1-10	093-281-1188
福津モデルハウス	福岡県福津市日蒔野6-36	—
飯塚モデルハウス	福岡県飯塚市枝国453-12	—
北九州モデルハウス	福岡県北九州市八幡西区星和町4	—
筑紫野モデルハウス	福岡県筑紫野市光が丘4-7	—

株式会社旭ハウジング

名　　称	所　在　地	電話番号
本社	神奈川県横浜市青葉区新石川2-3-8	045-913-5111

ケイアイスターデベロップメント株式会社

名　　称	所　在　地	電話番号
本社	東京都千代田区丸の内1-8-1　丸の内トラストタワーN館13階	03-6551-2387

ケイアイクラフト株式会社

名　　称	所　在　地	電話番号
本社	埼玉県本庄市西富田762-1	0495-71-5512
トレーニングセンター	群馬県伊勢崎市上泉町146-1	0270-61-6536

ケイアイスタービルド株式会社

名　　称	所　在　地	電話番号
本社	福岡県福岡市東区松崎2-14-14	092-719-1177

ケイアイネットリアルティ１ｓｔ株式会社

名　　称	所　在　地	電話番号
本社（高崎ハウジングセンター）	群馬県高崎市上中居町1727	027-388-0577
前橋ハウジングセンター	群馬県前橋市表町1-22-8	027-226-7000
太田ハウジングセンター	群馬県太田市浜町52-6	0276-60-3233
伊勢崎ハウジングセンター	群馬県伊勢崎市茂呂町1-408-7	0270-30-1688
本庄ハウジングセンター	埼玉県本庄市早稲田の杜3-1-8	0495-23-0609

ケイアイネットリアルティ２ｎｄ株式会社

名　　称	所　在　地	電話番号
本社 （宇都宮西ハウジングセンター）	栃木県宇都宮市西川田町50-1	028-611-1488
宇都宮東ハウジングセンター	栃木県宇都宮市宿郷3-9-5	028-610-1170

名　　称	所　在　地	電話番号
真岡ハウジングセンター	栃木県真岡市上高間木3-2-11	0285-80-7337
佐野ハウジングセンター	栃木県佐野市高萩町1332-4	0283-27-0303
小山ハウジングセンター	栃木県小山市駅東通り2-32-5	0285-30-1158
久喜ハウジングセンター	埼玉県久喜市野久喜547-17　K&Eホームズ１階	0480-38-6106
東大宮ハウジングセンター	埼玉県さいたま市見沼区東大宮4-9-5　マルヤマビル１階	048-729-5168

ケイアイネットリアルティ３ｒｄ株式会社

名　　称	所　在　地	電話番号
本社 （ケイアイカーザスタイル前橋）	群馬県前橋市南町2-49-2	027-289-2882
ケイアイカーザスタイル高崎	群馬県高崎市飯塚町1767-1	027-384-6166
ケイアイカーザスタイル太田	群馬県太田市西矢島町165-1	0276-57-8850
ケイアイカーザスタイル熊谷	埼玉県熊谷市桜町2-9-43	048-599-0055

ケイアイネットクラウド株式会社

名　　称	所　在　地	電話番号
本社	東京都千代田区丸の内1-8-1　丸の内トラストタワーN館13階	03-6551-2345
はなまるハウス高崎展示場	群馬県高崎市上中居町1619-2	027-329-7776
はなまるハウス太田展示場	群馬県太田市内ヶ島町2005-2	0276-30-3313
はなまるハウス伊勢崎営業所	群馬県伊勢崎市連取町2064-2	0270-61-7070
はなまるハウス前橋けやき営業所	群馬県前橋市南町3-76-1	027-212-7676
はなまるハウス宇都宮展示場	栃木県宇都宮市元今泉7-3-11	028-612-8188

名　　称	所　在　地	電話番号
はなまるハウス小山展示場	栃木県小山市西城南6-12-4	0285-38-8188

ＫＥＩＡＩカイマッセ株式会社

名　　称	所　在　地	電話番号
本社	埼玉県本庄市西富田762-1	0495-71-5607

（10）当社グループの従業員の状況

従　業　員　数	前連結会計年度末比増減
760 名	＋ 155 名

（11）主要な借入先

借　　入　　先	借　　入　　額
株式会社　足利銀行	5,758,501 千円
株式会社　埼玉りそな銀行	3,740,693
株式会社　群馬銀行	3,131,994
株式会社　武蔵野銀行	2,899,160
埼玉縣信用金庫	1,775,880

2. 会社の株式に関する事項

(1) 発行可能株式の総数　　48,000,000株

(2) 発行済株式の総数　　14,232,456株（自己株式44株を除く。）

(3) 株主数　　3,854名

(4) 大株主

株主名	持株数	持株比率
塙　圭二	3,690,000株	25.92%
株式会社フラワーリング	3,200,000	22.48
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	1,216,600	8.54
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,039,100	7.30
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG／JASDEC／FIM／LUXEMBOURG FUNDS／UCITS ASSETS	660,000	4.63
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	335,200	2.35
株式会社足利銀行	206,000	1.44
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口５）	135,100	0.94
株式会社埼玉りそな銀行	128,000	0.89
株式会社群馬銀行	128,000	0.89
株式会社武蔵野銀行	128,000	0.89

（注）１．持株比率は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。
　　２．持株比率は、自己株式（44株）を除いて算定しております。

(5) その他株式に関する重要な事項

当連結会計年度より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。

3. 会社の新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 会社役員に関する事項

（1）取締役および監査役の氏名等

氏　　名	地　　位	担当および重要な兼職の状況
塙　　圭二	代表取締役社長	株式会社フラワーリング代表取締役、ケイアイスターデベロップメント株式会社取締役
瀧口　裕一	専務取締役	株式会社よかタウン取締役、株式会社建新取締役
園部　　守	常務取締役	ケイアイクラフト株式会社代表取締役
松倉　　誠	常務取締役	第一分譲事業部長、ケイアイネットリアルティ１ｓｔ株式会社代表取締役
土屋　陽一	取　締　役	はなまるハウス事業部長、ケイアイネットクラウド株式会社代表取締役、ＫＥＩＡＩカイマッセ株式会社代表取締役
浅見　匡紀	取　締　役	第二分譲事業部長、ケイアイスターデベロップメント株式会社代表取締役
真杉　恵美	取　締　役	戦略開発事業部長
松沢　　博	取　締　役	株式会社ＦＡＢ取締役、戸建分譲研究所株式会社代表取締役
廣木　富雄	取　締　役	イートランド株式会社特別顧問
堤　己代志	常勤監査役	
塚越　通永	監　査　役	
佐藤　晋治	監　査　役	

（注）① 取締役松沢博、廣木富雄の両氏は、会社法第２条第15号に定める社外取締役であります。

② 監査役塚越通永、佐藤晋治の両氏は、会社法第２条第16号に定める社外監査役であります。

③ 取締役真杉恵美氏は、平成29年６月27日に就任いたしました。

④ 監査役塚越通永氏は、金融・財務・経営に関する高度の知見と豊富な経験があり、財務および会計に関する相当程度の知見を有しております。

⑤ 監査役佐藤晋治氏は、公認会計士の資格を取得しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有しております。

⑥ 当社は、松沢博氏、廣木富雄氏、塚越通永氏、佐藤晋治氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

(2) 当事業年度に係る取締役および監査役の報酬等の額

区　分	支給人員	支給額
取締役	9名	210,652千円
監査役	3名	13,200千円
合計	12名	223,852千円

(注) ① 取締役の支給額には、使用人兼務取締役の使用人分の給与は含まれておりません。
② 上記のうち、社外役員（社外取締役および社外監査役）に対する報酬等の総額は４名16,800千円であります。
③ 取締役の報酬限度額は、平成27年９月29日開催の臨時株主総会において、年額５億円以内（使用人給与相当額を除く）と決議いただいております。
④ 監査役の報酬限度額は、平成27年９月29日開催の臨時株主総会において、年額３千万円以内と決議いただいております。

(3) 社外役員に関する事項

①重要な兼職先である他の法人等と当社との関係

社外取締役松沢博の兼職先である株式会社ＦＡＢおよび戸建分譲研究所株式会社は、当社との関係はありません。

社外取締役廣木富雄の兼職先であるイートランド株式会社は、当社との関係はありません。

②当事業年度における主な活動状況

区　分	氏　名	当社での主な活動状況	責任限定契約の内容
取締役	松沢　　博	当事業年度に開催された取締役会25回のうち全てに出席し、住宅業界における高度の専門的知識と豊富な経験に基づき、社外取締役として適時必要な発言を行っております。	当社と会社法第423条第１項の賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく賠償責任限度額は、法令の定める最低限度額としております。
取締役	廣木　富雄	当事業年度に開催された取締役会25回のうち全てに出席し、金融・財務・経営に関する高度の知見と豊富な経験に基づき、社外取締役として適時必要な発言を行っております。	
監査役	塚越　通永	当事業年度に開催された取締役会25回のうち全て、監査役会14回のうち全てに出席し、金融・財務・経営に関する高度の知見と豊富な経験に基づき、社外監査役として適時必要な発言を行っております。	
監査役	佐藤　晋治	当事業年度に開催された取締役会25回のうち全て、監査役会14回のうち全てに出席し、公認会計士としての高度の知見と経験に基づき、社外監査役として適時必要な発言を行っております。	

5. 会計監査人の状況

(1) 会計監査人の名称

有限責任監査法人トーマツ

(2) 責任限定契約の内容の概要

該当事項はありません。

(3) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

区　分	金　額
① 当事業年度に係る会計監査人としての報酬等の額	38,000千円
② 当社および当社子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	38,000千円

(注) 1. 当社と会計監査人との監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の報酬について区分しておらず、実質的にも区分できないため①の金額には、それらの合計額を記載しております。

2. 監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況および報酬見積りの算出根拠などが適切かどうかについて検討した結果、会計監査人の報酬等について会社法第399条第１項の同意を行っております。

(4) 非監査業務の内容

該当事項はありません。

(5) 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

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」に関する議題を株主総会に提案します。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。

6. 会社の体制および方針

（1）取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制その他業務の適正を確保するための体制

当社は、当社グループ（当社およびその関係会社）の取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制その他業務の適正を確保するための体制（内部統制システム）について、その基本方針を次のように定めております。

① 取締役および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

a. 取締役会は、法令等遵守のための体制を含む内部統制システムの整備方針・計画について決定するとともに、定期的に状況報告を受けるものとします。

b. 当社は、企業行動基準、コンプライアンス規程などの倫理綱領を明確にし、役職員のコンプライアンスの実践と意識の維持・向上を図ります。

c. 当社は、内部通報窓口を社内および社外に設置し、法令等違反またはそのおそれのある事実の早期発見に努めます。

d. 監査役は、内部統制システムの整備状況を含めた取締役の職務執行に対する監査の充実に努めます。

e. 内部監査部門は社長直属とし、内部統制システムの整備状況を監査し、不正過誤の防止と業務の改善・指導を行います。

② 取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

a. 当社は、取締役の職務執行に係る重要事項が記載された文書および電磁的記録について、文書保管管理規程等の関係諸規程に基づき、適切に作成・保管・管理を行います。

b. 取締役および監査役は、これらの文書等を適宜閲覧できるものとします。

③ 当社グループにおける損失の危険に関する規程その他の体制

a. 当社は、事業の継続と安定的な発展を確保するため、リスク管理規程に基づきリスクマネジメントを実践し、リスクの把握、リスクの回避および損失の最小化を図ります。

b. 緊急事態の発生時には、危機管理規程に基づき迅速かつ適切な対応を行います。
c. 内部監査室は、対象部署ごとに監査項目を決定し、リスクマネジメント監査を実施します。

④ 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

a. 取締役は、定時または臨時に開催される取締役会において会社の意思決定および業務執行状況の報告を行います。なお、重要事項の意思決定にあたっては、事前に社長を議長とする取締役等で構成される経営会議において議論を行ってまいります。
b. 当社は、職務権限規程により決裁権限を明確化し、その中で権限の下部委譲を行ってまいります。
c. 執行役員制度を採用し、取締役の職務執行の効率化を図ります。

⑤ 当社グループにおける業務の適正を確保するための体制

a. 関係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および経営の適法性・効率性等につき監視・監督または監査を行います。
b. 「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ます。
c. 管理本部・内部監査室が関係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、監査を行います。
d. 当社内に関係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ます。

⑥ 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項および当該使用人の取締役からの独立性に関する事項ならびに当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

a. 監査役は、必要に応じて当社の使用人から補助者を置くことができるものとします。
b. 監査役が補助者を置いた場合、その補助者に関する指揮命令権は監査役に委譲され、その間は取締役および他の使用人は指揮命令権を有しないものとします。

c. 監査役の職務を補助する使用人の人事の決定ないし変更については、監査役会との事前協議を要するものとします。

⑦ 取締役および使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制

a. 監査役は、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役および使用人から職務の執行状況について報告を受けるものとします。

b. 当社グループの取締役および使用人は、重要なリスク情報、当社グループに著しい損害・不利益を及ぼす恐れのある事項、法令・定款・諸規程等に違反する行為を発見した場合、速やかに監査役へ報告します。

c. 内部監査室は、内部監査結果について定期的に監査役へ報告します。

⑧ 監査役に報告した者が当該報告をしたことを理由として不利益な取扱いを受けないことを確保するための体制

当社は、監査役への報告を行った者が、当該報告を行ったことを理由として不利益な取扱いを受けることを禁止し、その旨を当社ならびに当社グループの取締役および使用人に周知徹底します。また、内部通報を行った者に対しても、通報者の不利益な取扱いを禁止します。

⑨ 監査役の職務の執行について生ずる費用の前払または償還の手続きその他の当該職務の執行について生ずる費用または債務の処理に係る方針に関する事項

当社は、監査役がその職務の執行について、費用の前払等の請求をしたときは、当該請求に係る費用または債務が当該監査役の職務の執行に必要でないと認められた場合を除き、速やかに当該費用または債務を処理します。

⑩ その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

a. 監査役は、取締役および使用人に対し、その職務遂行上必要があると判断した事項について、いつでも報告を求めることができるものとします。

b. 監査役は、代表取締役との間で定期的に会議を行います。

c. 監査役は、内部監査室・会計監査人と意見・情報交換を行う等連携を図ります。また、必要に応じて外部専門家から助言を受けることができるものとします。

(2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要
当連結会計年度における主な運用状況は下記のとおりであります。

① 取締役および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制
・当期は取締役会を25回開催し、重要事項について審議・決定したほか、主要部門を担当する取締役・執行役員から業務執行につき報告を受けました。
・コンプライアンス委員会は、全社員対象のコンプライアンス・セルフアセスメントチェックを半期ごとに行い、その結果を取締役会に報告いたしました。
・内部監査室は、全部署を対象に１次監査およびフォローアップ監査を実施しました。
・外部機関を含めた内部通報窓口を設置しております。

② 取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に対する体制
・取締役会の資料および議事録等の重要事項が記載された文書および電磁的記録は、セキュリティーが確保された場所で適切に保管しております。
・取締役、監査役およびそれらに指名された使用人は、いつでもそれらの情報を閲覧することができます。

③ 当社グループにおける損失の危険に関する規程その他の体制
・損失の危険に関しては、経営目標・事業活動に悪影響を与える可能性を「リスク」、リスクが顕在化することを「危機」として、「リスク」と「危機」を適切に管理する体制を整備しております。
・内部監査室は、当社グループの全部署を対象にリスクマネジメント体制の整備・運用状況について監査を実施しました。

④　取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

・取締役は、関連規程に基づき分担して職務を遂行しております。

・取締役の職務執行の効率化を図るため、管理・建設・経理財務・営業の４部門に執行役員４名が就任しております。

⑤　当社グループにおける業務の適正を確保するための体制

・「子会社管理規程」を定め決裁権限を明確にするとともに、毎月業務執行状況および業績の進捗について報告を受けております。

・当社の内部監査室が業務の適正な管理・運用について実地指導を行うとともに、内部監査室および監査役において、別途１次監査およびフォローアップ監査を実施しております。

・当社内に外部機関を含めた内部通報窓口を設置しております。

⑥　監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項および当該使用人の取締役からの独立性に関する事項ならびに当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

・該当事項はありません。

⑦　取締役および使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制

・監査役は、取締役会、経営会議、コンプライアンス委員会その他重要な会議に出席し職務の遂行状況を確認しました。

・監査役は、重要な会議の議事録や決裁記録等の文書の閲覧をいつでも行うことができ、各部門や子会社の責任者から活動の状況報告を必要に応じて受けることができます。

⑧　監査役に報告した者が当該報告をしたことを理由として不利益な取扱いを受けないことを確保するための体制

・通報者について、内部通報規程に不利益な取扱いを受けない旨を定めております。

⑨　監査役の職務の執行について生ずる費用の前払または償還の手続きその他の当該職務の執行について生ずる費用または債務の処理に係る方針に関する事項

・該当事項はありません。

⑩　その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

・監査役は、会計監査人と定期的な会合を開催し情報交換しました。
・監査役は、代表取締役との定期的な会合を開催し情報交換しました。
・監査役は、内部監査室が実施する監査に同行するとともに、随時・必要に応じて監査役監査を実施しております。また、 内部監査室と月例会議を実施して内部監査の結果報告を受けるほか適宜情報を共有しております。

(3) 株式会社の支配に関する基本方針

該当事項はありません。

(4) 剰余金の配当等の決定に関する方針

当社は、株主の皆様への利益還元を経営上の重要政策のひとつと位置付け、経営体質の強化と将来の事業展開のために内部留保を確保しつつ、株主の皆様へ安定的かつ継続的な配当を行うことを基本方針としております。

なお、利益剰余金からの配当は、連結による損益を基礎とし、特別な損益状態である場合を除き、連結配当性向30%程度を目途にしております。

配当の回数につきましては、当社定款において中間配当が可能である旨を定めております。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。

(注)　本事業報告書中の記載金額・株数は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

連結貸借対照表

(平成30年３月31日現在)

(単位：千円)

科目	金額	科目	金額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	56,098,842	流動負債	43,963,316
現金及び預金	8,066,564	電子記録債務	789,788
完成工事未収入金	15,831	工事未払金	5,572,025
販売用不動産	20,491,892	短期借入金	32,641,685
仕掛販売用不動産	25,181,037	１年内償還予定の社債	22,400
未成工事支出金	734,071	１年内返済予定の長期借入金	1,255,880
前渡金	655,237	リース債務	21,921
繰延税金資産	189,754	未払法人税等	1,093,003
その他	773,475	賞与引当金	208,203
貸倒引当金	△9,021	その他	2,358,407
固定資産	3,960,104	固定負債	2,238,873
有形固定資産	2,703,771	社債	64,000
建物及び構築物(純額)	1,129,508	長期借入金	2,051,478
機械装置及び運搬具(純額)	32,510	リース債務	28,406
土地	1,412,037	資産除去債務	67,395
リース資産(純額)	47,315	その他	27,592
建設仮勘定	42,061	負債合計	46,202,189
その他(純額)	40,337	(純資産の部)	
無形固定資産	405,733	株主資本	13,286,528
のれん	323,108	資本金	821,050
その他	82,624	資本剰余金	1,727,835
投資その他の資産	850,598	利益剰余金	10,815,070
投資有価証券	542,027	自己株式	△77,428
繰延税金資産	32,957	その他の包括利益累計額	△3,224
その他	275,613	その他有価証券評価差額金	△3,224
		非支配株主持分	573,453
		純資産合計	13,856,757
資産合計	60,058,946	負債純資産合計	60,058,946

連結損益計算書

（自平成29年４月１日
至平成30年３月31日）

（単位：千円）

科目	金額	
売上高		64,107,202
売上原価		52,540,272
売上総利益		11,566,929
販売費及び一般管理費		6,268,213
営業利益		5,298,715
営業外収益		
解約手付金収入	13,540	
不動産取得税還付金	200,924	
その他	103,306	317,771
営業外費用		
支払利息	286,577	
支払手数料	32,232	
持分法による投資損失	5,493	
その他	8,309	332,613
経常利益		5,283,873
特別利益		
固定資産売却益	9,946	9,946
特別損失		
固定資産除却損	11,362	11,362
税金等調整前当期純利益		5,282,457
法人税、住民税及び事業税	1,672,823	
法人税等調整額	12,764	1,685,588
当期純利益		3,596,869
非支配株主に帰属する当期純利益		202,904
親会社株主に帰属する当期純利益		3,393,964

連結株主資本等変動計算書

（自平成29年４月１日
至平成30年３月31日）

（単位：千円）

項目	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	821,050	1,727,835	8,830,122	—	11,379,008
当期変動額					
剰余金の配当			△1,409,015		△1,409,015
親会社株主に帰属する当期純利益			3,393,964		3,393,964
自己株式の取得				△77,428	△77,428
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					—
当期変動額合計	—	—	1,984,948	△77,428	1,907,519
当期末残高	821,050	1,727,835	10,815,070	△77,428	13,286,528

項目	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△2,849	△2,849	399,588	11,775,747
当期変動額				
剰余金の配当				△1,409,015
親会社株主に帰属する当期純利益				3,393,964
自己株式の取得				△77,428
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△375	△375	173,864	173,489
当期変動額合計	△375	△375	173,864	2,081,009
当期末残高	△3,224	△3,224	573,453	13,856,757

貸借対照表

(平成30年3月31日現在)

(単位：千円)

科目	金額	科目	金額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	47,298,744	流動負債	36,622,174
現金及び預金	6,580,671	電子記録債務	789,788
売掛金	39,298	工事未払金	4,748,141
完成工事未収入金	4,671	短期借入金	27,339,386
販売用不動産	17,086,774	1年内償還予定の社債	22,400
仕掛販売用不動産	19,487,809	1年内返済予定の長期借入金	1,037,972
未成工事支出金	113,168	リース債務	21,921
貯蔵品	1,290	未払金	397,251
前渡金	518,562	未払費用	377,544
前払費用	113,864	未払法人税等	915,461
関係会社貸付金	288,000	未成工事受入金	230,984
未収消費税等	373,421	預り金	109,183
関係会社預け金	2,488,870	賞与引当金	109,057
繰延税金資産	105,718	その他	523,081
その他	102,053	固定負債	1,493,686
貸倒引当金	△5,431	社債	64,000
固定資産	3,970,938	長期借入金	1,302,911
有形固定資産	1,902,886	リース債務	28,406
建物	820,080	資産除去債務	67,395
構築物	25,586	その他	30,973
車両運搬具	11,703	負債合計	38,115,861
工具、器具及び備品	28,998	(純資産の部)	
土地	957,228	株主資本	13,157,486
建設仮勘定	11,972	資本金	821,050
リース資産	47,315	資本剰余金	1,727,835
無形固定資産	78,209	資本準備金	734,050
ソフトウエア	56,191	その他資本剰余金	993,785
その他	22,017	利益剰余金	10,686,029
投資その他の資産	1,989,843	利益準備金	21,750
投資有価証券	64,301	その他利益剰余金	10,664,279
出資金	10,030	繰越利益剰余金	10,664,279
関係会社株式	1,686,287	自己株式	△77,428
長期前払費用	17,173	評価・換算差額等	△3,664
繰延税金資産	18,879	その他有価証券評価差額金	△3,664
その他	193,170	純資産合計	13,153,822
資産合計	51,269,683	負債純資産合計	51,269,683

損 益 計 算 書

(自平成29年 4 月 1 日
至平成30年 3 月31日)

(単位：千円)

科目	金額	
売上高		53,910,810
売上原価		44,485,652
売上総利益		9,425,158
販売費及び一般管理費		4,575,531
営業利益		4,849,626
営業外収益		
受取利息	13,103	
受取配当金	30,260	
不動産取得税還付金	185,636	
解約手付金収入	13,040	
その他	84,062	326,103
営業外費用		
支払利息	229,289	
社債利息	808	
支払手数料	19,037	
その他	3,121	252,256
経常利益		4,923,473
特別利益		
固定資産売却益	9,946	9,946
特別損失		
固定資産除却損	10,206	10,206
税引前当期純利益		4,923,213
法人税、住民税及び事業税	1,449,912	
法人税等調整額	68,706	1,518,619
当期純利益		3,404,594

株主資本等変動計算書

（自平成29年 4 月 1 日
至平成30年 3 月31日）

（単位：千円）

項目	株主資本			
	資本金	資本剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計
当期首残高	821,050	734,050	993,785	1,727,835
当期変動額				
剰余金の配当				—
当期純利益				—
自己株式の取得				—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				—
当期変動額合計	—	—	—	—
当期末残高	821,050	734,050	993,785	1,727,835

項目	株主資本				株主資本合計
	利益剰余金			自己株式	
	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	21,750	8,668,701	8,690,451	—	11,239,337
当期変動額					
剰余金の配当		△1,409,015	△1,409,015		△1,409,015
当期純利益		3,404,594	3,404,594		3,404,594
自己株式の取得			—	△77,428	△77,428
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			—		—
当期変動額合計	—	1,995,578	1,995,578	△77,428	1,918,149
当期末残高	21,750	10,664,279	10,686,029	△77,428	13,157,486

項目	評価・換算差額等		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	△2,849	△2,849	11,236,487
当期変動額			
剰余金の配当		—	△1,409,015
当期純利益		—	3,404,594
自己株式の取得		—	△77,428
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△815	△815	△815
当期変動額合計	△815	△815	1,917,334
当期末残高	△3,664	△3,664	13,153,822

連結計算書類に係る会計監査人の監査報告書　謄本

独立監査人の監査報告書

平成30年５月23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

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	小　松　　聡	㊞
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	羽　鳥　良　彰	㊞
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	鎌　田　竜　彦	㊞

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、ケイアイスター不動産株式会社の平成29年４月１日から平成30年３月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

連結計算書類に対する経営者の責任

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計算書類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計算書類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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。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。監査の基準は、当監査法人に連結計算書類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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結計算書類の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結計算書類の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、連結計算書類の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況をすべ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。

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

会計監査人の監査報告書　謄本

独立監査人の監査報告書

平成30年５月23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

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	小　松　　聡	㊞
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	羽　鳥　良　彰	㊞
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	鎌　田　竜　彦	㊞

当監査法人は、会社法第436条第２項第１号の規定に基づき、ケイアイスター不動産株式会社の平成29年４月１日から平成30年３月31日までの第28期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

計算書類等に対する経営者の責任

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計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細書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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。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。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、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、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべ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。

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

監査役会の監査報告書　謄本

監　査　報　告　書

当監査役会は、平成29年４月１日から平成30年３月31日までの第28期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

１．監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

(1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

(2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、執行役員、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。

① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社からの事業の報告を受けました。

② 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして、会社法施行規則第100条第１項及び第３項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。

③ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類(連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表)について検討いたしました。

２．監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。

② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。

③ 内部統制システムの整備に関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人有限責任監査法人トーマツの監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人有限責任監査法人トーマツの監査の方法及び結果は相当であると認めます。

平成30年５月24日

ケイアイスター不動産株式会社　監査役会

常勤監査役	堤　　己代志	㊞
監　査　役 (社外監査役)	塚　越　通　永	㊞
監　査　役 (社外監査役)	佐　藤　晋　治	㊞

以　上

株主総会参考書類

議案および参考事項

第１号議案　剰余金の処分の件

期末配当に関する事項

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して位置付け、経営体質の強化と将来の事業展開のために内部留保を確保しつつ、株主の皆様へ安定的かつ継続的な配当を行うことを基本方針としております。なお、利益剰余金からの配当は、連結による損益を基礎として、特別な損益状態である場合を除き、連結配当性向30％程度を目途にしております。

期末配当につきましては、当事業年度の連結業績を勘案し、以下のとおりとさせていただきたいと存じます。

（１）配当財産の種類

金銭といたします。

（２）株主に対する配当財産の割当てに関する事項およびその総額

当社普通株式１株につき金36円

総額512,368,416円となります。

（３）剰余金の配当が効力を生じる日

平成30年６月27日といたします。

第２号議案　従業員に対してストックオプションとして新株予約権を発行する件

当社は、平成30年５月18日開催の当社取締役会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、当社の従業員に対してストックオプションとして新株予約権を発行すること及び募集事項の決定を当社取締役会に委任することについて、ご承認をお願いするものであります。

１．特に有利な条件による新株予約権の発行を必要とする理由

職務遂行及び業績向上に対する意欲や士気を高めることを目的とし、当社従業員に対し、以下に記載の要領により、金銭の払込みを要することなく新株予約権を発行するものであります。

２．委任に基づいて募集事項の決定をすることのできる新株予約権の内容及び数の上限

（１）新株予約権の目的である株式の種類及び数

新株予約権の目的である株式の種類は当社普通株式とし、各新株予約権の目的である株式の数（以下「付与株式数」という。）は新株予約権１個につき100株とする。

なお、新株予約権を割り当てる日（以下「割当日」という。）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、これを切り捨てる。

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う。

（２）新株予約権の数の上限

45個を上限とする。

(新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式の総数は、当社普通株式4,500株を上限とし、上記(1)に定める付与株式数の調整を行った場合は、調

整後付与株式数に上記新株予約権の上限数を乗じた数を上限とする。）

（3）募集新株予約権の払込金額またはその算定方法

金銭の払込みを要しない。

（4）新株予約権の行使に際して出資される財産の価額またはその算定方法

各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、次により算定される、新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式１株当たりの出資金額（以下、「行使価額」という。）に付与株式数を乗じた金額とする。

行使価額は、新株予約権の募集事項を定める取締役会決議の日の属する月の前月の各日（取引が成立していない日を除く。）における東京証券取引所における当社株式普通取引の終値の平均値又は新株予約権の募集事項を定める取締役会決議の日の前日の東京証券取引所における当社株式普通取引の終値（取引が成立しない場合はそれに先立つ直近日の終値）のうちいずれか高い方に1.05を乗じた金額とし、また、１円未満の端数は切り上げる。

なお、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。

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

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。

（5）新株予約権を行使することができる期間

平成32年７月１日から平成35年６月30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

① 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。

② 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①記載の資本金等増加限度額から上記①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、当社取締役会の決議による承認を要する。

（8）会社が新株予約権を取得することができる事由及び取得の条件

① 当社が消滅会社となる吸収合併契約もしくは新設合併契約、または、当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画が当社株主総会（株主総会決議の承認を受ける必要がない場合には、当社取締役会）で承認されたときは、当社は当社取締役会が定める日が到来することをもって、本新株予約権を無償で取得することができる。

② 当社は、新株予約権の割当てを受けた者又はその相続人が、本総会決議及び取締役会決議に基づき当社と対象従業員の間で締結する「新株予約権割当契約」による新

株予約権の行使の条件に該当しなくなった場合は、当社取締役会が別に定める日に、当該新株予約権を無償で取得することができる。

（9）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（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払込金額に上記③に従って決定される当該新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。

⑤ 新株予約権を行使することができる期間
上記（5）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（5）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

上記（6）に準じて決定する。

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（8）に準じて決定する。

(10) 新株予約権の行使により発生する端数の切捨て

新株予約権を行使した新株予約権者に交付する株式の数に 1 株に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。

(11) 募集事項の決定の委任等

上記に定めるものの他、新株予約権の募集事項及び細目事項については、別途開催される取締役会の決議により定める。

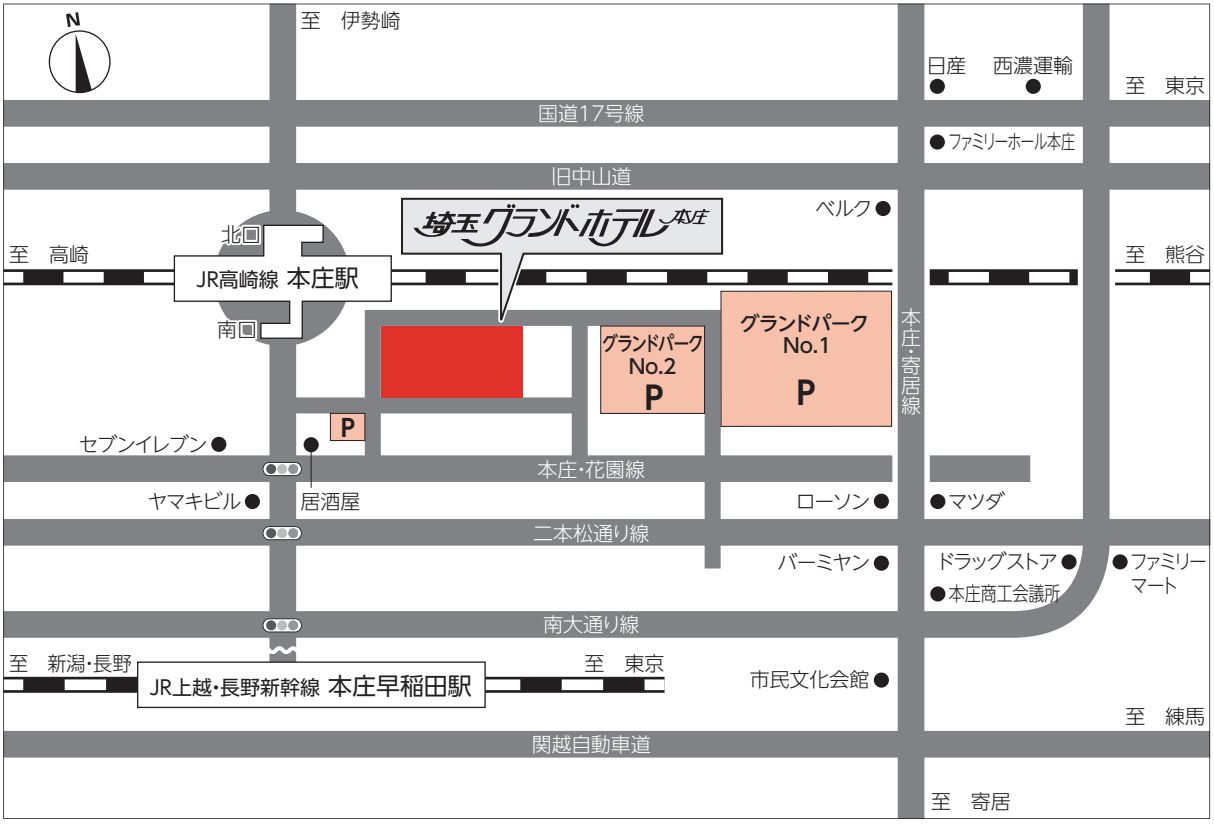
以　上

〈メ　モ　欄〉

〈メ　モ　欄〉

第28回定時株主総会会場のご案内

会場　埼玉県本庄市駅南二丁目２番１号
埼玉グランドホテル本庄　３階　ロイヤルホール
電話 0495-21-2111



ＪＲ高崎線　本庄駅南口より徒歩約１分

UD FONT
見やすいユニバーサルデザイン
フォントを採用しています。