

第27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27期（自 平成28年4月1日 至 平成29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（<http://www.ki-group.co.jp>）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 3社

(2)連結子会社の名称

ケイアイスターデベロップメント株式会社

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は、平成29年2月に新規設立したことにより子会社となりました。株式会社よかタウン及びその子会社である株式会社つかさは、平成28年4月に株式会社よかタウンの株式を取得したことにより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。

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、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）及び平成28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 4～50年

②無形固定資産

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

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。

(追加情報)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度より適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

この変更が、当連結会計年度の連結計算書類に与える影響は軽微であります。

(連結貸借対照表に関する注記)

1. 有形固定資産の減価償却累計額 1,095,931千円
2. 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 | 20,000千円 |
| 販売用不動産 | 2,908,750 // |
| 仕掛販売用不動産 | 2,305,282 // |
| 建物 | 502,133 // |
| 土地 | 1,121,708 // |
| 計 | 6,857,875千円 |
- 短期借入金 1,650,370千円
- 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む) 2,518,232 //
- 計 4,168,602千円
- なお、上記以外の短期借入金4,984,440千円及び長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)34,200千円は、担保留保となっております。
3. 当座貸越契約
- | | |
|---------|---------------|
| 当座貸越極度額 | 26,804,000千円 |
| 借入実行残高 | 12,368,510 // |
| 差引額 | 14,435,490千円 |

(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)	7,116,250	7,116,250	-	14,232,500

(注)増加の内容は、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たことによるものです。

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
平成28年6月27日 定時株主総会	普通株式	498,137	70	平成28年3月31日	平成28年6月28日	利益剰余金

(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
平成29年6月27日 定時株主総会	普通株式	910,880	64	平成29年3月31日	平成29年6月28日	利益剰余金

(注) 上記配当は、本株主総会の決議事項となっております。

(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

投資有価証券は上場株式等であり、市場価格の変動リスクに晒されております。当該リスクに関しては定期的に時価や発行体の財務状況等を把握し、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、未払金、預り金については、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。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	8,841,604	8,841,604	—
(2) 投資有価証券	15,476	15,476	—
負債			
(1) 電子記録債務	536,198	536,198	—
(2) 工事未払金	3,969,715	3,969,715	—
(3) 短期借入金	13,933,469	13,933,469	—
(4) 未払法人税等	866,005	866,005	—
(5) 社債(1年以内に償還予定の社債を含む)	122,800	124,081	1,281
(6) 長期借入金(1年以内に返済予定の長期借入金を含む)	3,625,924	3,679,735	53,811

(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

現金及び預金は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。

(2) 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貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	平成29年3月31日
投資有価証券	270

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	8,841,604	—	—	—

(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	13,933,469	—	—	—	—	—
社債	36,400	36,400	40,400	9,600	—	—
長期借入金	862,214	1,816,899	283,268	213,658	94,273	355,612
合計	14,832,083	1,853,299	323,668	223,258	94,273	355,612

(1株当たり情報に関する注記)

1.	1株当たり純資産額	799円30銭
2.	1株当たり当期純利益金額	203円34銭

(注) 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、当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額および1株当たり当期純利益金額を算定しております。

(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. 企業結合等に関する注記

株式取得による企業結合

(1) 企業結合の概要

① 被取得企業の名称及びその事業内容

被取得企業の名称	株式会社よかタウン
事業内容	不動産の売買・仲介、建築の請負

② 企業結合を行った主な理由

福岡県福岡市を中心に戸建住宅の建築請負事業をコア事業として今後の成長見込みが高い企業を獲得することで、未開拓地域への進出及び当社との連携による戸建分譲事業の競争力を高め、企業価値の最大化を図るため。

③ 企業結合日

平成28年4月28日

④ 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式の取得

⑤ 結合後企業の名称

結合後の企業の名称に変更はありません。

⑥ 取得した議決権比率

企業結合直前に所有していた議決権比率	10.0%
企業結合日に追加取得した議決権比率	40.1%
取得後の議決権比率	50.1%

⑦ 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価とした株式取得により被取得企業の議決権の過半数を所有したためであります。

(2) 連結計算書類に含まれている被取得企業の業績の期間

平成28年4月1日から平成29年3月31日まで

- (3) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳
- | | |
|-------------------------------|-----------|
| 企業結合直前に所有していた普通株式の企業結合日における時価 | 117,300千円 |
| 追加取得した普通株式の対価 | 469,203千円 |
| 取得原価 | 586,503千円 |
- (4) 被取得企業の取得原価と取得するに至った取引ごとの取得原価の合計額との差額
段階取得に係る差益 92,340千円
- (5) 主要な取得関連費用の内容及び金額
デューデリジェンス費用等 3,850千円
- (6) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間
- ① 発生したのれん
264,729千円
- ② 発生原因
主として今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力から発生したものであります。
- ③ 償却方法及び償却期間
10年間にわたる均等償却
- (7) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳
- | | | |
|------|-----------|----|
| 流動資産 | 2,096,708 | 千円 |
| 固定資産 | 796,516 | 千円 |
| 資産合計 | 2,893,225 | 千円 |
| 流動負債 | 1,593,845 | 千円 |
| 固定負債 | 657,480 | 千円 |
| 負債合計 | 2,251,326 | 千円 |
- (8) 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法
影響額はありませぬ。

2. 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。

個別注記表

(重要な会計方針に係る事項)

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、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）及び平成28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 5年～50年

(2) 無形固定資産

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。

(会計方針の変更に係る事項)

「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」の適用

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当事業年度より適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

この変更が、当事業年度の計算書類に与える影響は軽微であります。

(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。

現金及び預金	20,000千円
販売用不動産	2,748,443 //
仕掛販売用不動産	2,120,140 //
建物	419,327 //
土地	924,336 //
計	6,232,248千円
短期借入金	1,526,230千円
長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）	2,089,830 //
計	3,616,060千円

なお、上記以外の短期借入金4,619,280千円及び長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）34,200千円は、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	24,604,000千円
借入実行残高	11,287,350 //
差引額	13,316,650千円

3. 有形固定資産の減価償却累計額

976,892千円

4. 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	24,206 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	243,117 千円
営業取引以外の取引による取引高	5,156 千円

(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	74,772千円
未払事業税	41,821 //
棚卸資産の評価減	35,131 //
減損損失	16,360 //
資産除去債務	18,970 //
その他	29,324 //
繰延税金資産合計	<u>216,381千円</u>
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	8,234 //
繰延税金負債合計	<u>23,442 //</u>
繰延税金資産純額	<u>192,938千円</u>

(1 株当たり情報に関する注記)

1. 1 株当たり純資産額 789円49銭

2. 1 株当たり当期純利益 193円52銭

(注) 当社は平成29年2月1日に普通株式1株につき普通株式2株の割合で株式分割を行っております。当事業年度の期首に株式分割が行われたものと仮定して1株当たり純資産額および1株当たり当期純利益金額を算定しております。

(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. 企業結合等に関する注記

連結注記表に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

2. 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。