

2027年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年8月13日

上場会社名 ケイアイスター不動産株式会社 上場取引所 東
 コード番号 3465 URL https://ki-group.co.jp
 代表者 （役職名）代表取締役社長 （氏名）塙 圭二
 問合せ先責任者 （役職名）取締役常務執行役員CFO （氏名）阿部 和彦 TEL 0495（27）2525
 配当支払開始予定日 —
 決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2027年3月期第1四半期の連結業績（2026年4月1日～2026年6月30日）

（1）連結経営成績（累計）

（％表示は、対前年同四半期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％
2027年3月期第1四半期	102,715	21.5	8,371	85.7	7,605	93.2	4,809	100.5
2026年3月期第1四半期	84,574	25.2	4,506	71.0	3,937	76.7	2,399	86.2

（注）包括利益 2027年3月期第1四半期 5,240百万円（97.6％） 2026年3月期第1四半期 2,652百万円（70.4％）

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2027年3月期第1四半期	154.93	154.93
2026年3月期第1四半期	77.48	77.46

- （注）1. 当社は、2026年4月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前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株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益を算定しております。
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。

（2）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	％
2027年3月期第1四半期	367,560	84,488	20.7
2026年3月期	355,621	82,983	20.6

（参考）自己資本 2027年3月期第1四半期 76,054百万円 2026年3月期 73,181百万円

（注）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。

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2026年3月期	—	100.00	—	135.00	235.00
2027年3月期	—	—	—	—	—
2027年3月期（予想）	—	75.00	—	75.00	150.00

（注）1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

2. 当社は、2026年4月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。2026年3月期については当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。

3. 2027年3月期の連結業績予想（2026年4月1日～2027年3月31日）

（％表示は、対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
通期	百万円 460,000	% 16.8	百万円 34,500	% 27.8	百万円 31,500	% 26.2	百万円 19,300	% 25.7	円 銭 621.65

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

※ 注記事項

（1）当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更：無

新規 一社 （社名）、除外 一社 （社名）

（2）四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

（3）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

（4）発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2027年3月期1Q	31,738,600株	2026年3月期	31,737,200株
② 期末自己株式数	2027年3月期1Q	691,740株	2026年3月期	691,740株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2027年3月期1Q	31,045,673株	2026年3月期1Q	30,965,692株

（注）1. 当社は、2026年4月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前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、期末発行済株式数、期末自己株式数及び期中平均株式数を算定しております。

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、期末自己株式数及び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。

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：無

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に掲載されている業績予想等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当四半期の経営成績の概況	2
(2) 当四半期の財政状態の概況	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(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	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(四半期連結貸借対照表に関する注記)	8
(四半期連結損益計算書に関する注記)	8
(セグメント情報等の注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	10
(追加情報)	10

1. 経営成績等の概況

(1) 当四半期の経営成績の概況

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果により、緩やかな回復基調を維持しているものの、地政学リスクの長期化に伴うエネルギー・資源価格の乱高下や、為替相場の変動、国内金利の上昇局面への移行など、依然として不確実性の高い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、建築資材費や人件費などのコスト上昇に加え、一部部材の供給不安定による工期の長期化や住宅ローン金利の動向を背景とした顧客の購買マインドの慎重化などを要因として、住宅着工数は低水準で推移いたしました。一方で、ライフスタイルの変化や取得形態の見直しを背景に、実需層における分譲住宅や中古・リノベーション等への関心は高く、省エネ性能などを備えた高品質な住宅に対する潜在ニーズも底堅く推移するなど、顧客の選択基準の多様化が進んでおります。

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、中期経営計画2028の実現に向け取り組んでおります。主力の分譲住宅事業における大都市圏での出店・仕入拡大による収益性の向上や、中古住宅再生事業における対象エリア拡大とネットワークを活かした仕入強化による市場シェアの拡大を推進するとともに、アパート・収益不動産事業におきましては、底堅い投資需要を背景に厳選仕入と施工体制の強化を行い事業規模の拡大に注力したほか、海外事業の展開も推進してまいりました。また、供給面におきましては、先行発注や調達ルートの分散化をはじめとするリスク低減策を通じ、部材確保と工期遅延の回避に努めてまいりました。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は102,715百万円（前年同期比21.5%増）となり、過去最高となりました。利益面では、資材価格や人件費が上昇する中、営業利益は8,371百万円（同85.7%増）、経常利益は7,605百万円（同93.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は4,809百万円（同100.5%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、当第1四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しており、以下の前年同期比較については、前第1四半期連結累計期間の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較分析しております。報告セグメントの変更についての詳細は、「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記（3）四半期連結財務諸表に関する注記事項（セグメント情報等の注記）」に記載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、住宅需要が堅調に推移している大都市圏のシェア拡大を図り、郊外エリアは中古住宅再生事業との再編を行うなど、収益性の向上を図ってまいりました。

以上の結果、販売棟数2,251棟（土地販売含む）、売上高93,521百万円（同17.0%増）、セグメント利益8,888百万円（同65.9%増）となりました。

② アパート・収益不動産事業

アパート・収益不動産事業につきましては、資産運用ニーズの高まりを背景に、投資用木造アパートおよび中古収益不動産の開発・販売を推進いたしました。首都圏を中心とした厳選仕入と施工体制の強化により事業規模の拡大に努めたほか、投資用木造アパートにおいては物件引渡後の賃貸管理業務まで一貫して提供することで安定的なストック収益を継続的に獲得いたしました。

以上の結果、販売棟数24棟、売上高5,956百万円（同263.0%増）、セグメント利益558百万円（同816.8%増）となりました。

(2) 当四半期の財政状態の概況

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における資産合計は367,560百万円となり、前連結会計年度末から11,939百万円増加いたしました。これは主に棚卸資産が38,132百万円増加したこと、現金及び預金が32,657百万円減少したこと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合計は283,072百万円となり、前連結会計年度末から10,433百万円増加いたしました。これは主に借入金が15,101百万円増加したこと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84,488百万円となり、前連結会計年度末から1,505百万円増加しました。これは主に親会社株主に帰属する四半期純利益4,809百万円、剰余金の配当2,123百万円によるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2026年3月期の連結業績予想につきましては、分譲住宅の販売が堅調に推移していることを踏まえ、2026年5月14日に公表しました業績予想を修正しております。また、中間及び期末配当につきましても、当社配当方針に基づき前回予想から修正しております。

詳細は本日(2026年8月13日)公表しました『業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ』をご覧ください。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2026年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	76,029	43,372
完成工事未収入金	333	512
販売用不動産	115,222	120,556
仕掛販売用不動産	126,893	159,098
未成工事支出金	2,489	3,083
前渡金	6,375	6,734
その他	10,507	10,237
貸倒引当金	△20	△20
流動資産合計	337,832	343,575
固定資産		
有形固定資産	5,074	5,237
無形固定資産		
のれん	151	136
その他	160	161
無形固定資産合計	312	298
投資その他の資産	12,401	18,449
固定資産合計	17,788	23,985
資産合計	355,621	367,560
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	4,167	3,820
工事未払金	22,836	23,332
短期借入金	116,809	125,299
1年内償還予定の社債	2,488	2,458
1年内返済予定の長期借入金	27,575	39,943
リース債務	13	11
未払法人税等	6,113	2,317
賞与引当金	1,369	2,165
その他	13,388	11,396
流動負債合計	194,761	210,744
固定負債		
社債	5,613	5,508
長期借入金	70,892	65,134
リース債務	12	10
資産除去債務	209	262
その他	1,148	1,410
固定負債合計	77,876	72,327
負債合計	272,638	283,072

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2026年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年6月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,828	4,830
資本剰余金	5,815	5,933
利益剰余金	63,621	66,308
自己株式	△1,293	△1,293
株主資本合計	72,971	75,778
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△56	△83
為替換算調整勘定	266	359
その他の包括利益累計額合計	209	276
新株予約権	148	184
非支配株主持分	9,653	8,248
純資産合計	82,983	84,488
負債純資産合計	355,621	367,560

(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)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年4月1日 至 2026年6月30日)
売上高	84,574	102,715
売上原価	73,387	86,138
売上総利益	11,186	16,577
販売費及び一般管理費	6,679	8,205
営業利益	4,506	8,371
営業外収益		
受取利息	144	233
不動産取得税還付金	184	189
持分法による投資利益	15	13
為替差益	38	168
その他	179	192
営業外収益合計	562	798
営業外費用		
支払利息	784	1,197
支払手数料	326	344
その他	21	22
営業外費用合計	1,132	1,564
経常利益	3,937	7,605
特別利益		
固定資産売却益	1	4
負ののれん発生益	-	117
特別利益合計	1	121
特別損失		
固定資産除却損	14	68
特別損失合計	14	68
税金等調整前四半期純利益	3,924	7,658
法人税、住民税及び事業税	1,461	2,288
法人税等調整額	△191	195
法人税等合計	1,269	2,484
四半期純利益	2,654	5,173
非支配株主に帰属する四半期純利益	255	363
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,399	4,809

(四半期連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年4月1日 至 2026年6月30日)
四半期純利益	2,654	5,173
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△23	△26
為替換算調整勘定	21	93
その他の包括利益合計	△2	66
四半期包括利益	2,652	5,240
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,397	4,874
非支配株主に係る四半期包括利益	255	365

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(四半期連結貸借対照表に関する注記)

1 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①純資産、②経常利益、③LTV(Loan to Value)、④在庫回転月数、⑤D/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四半期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 (2026年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年6月30日)
短期借入金	70,884百万円	76,800百万円
長期借入金(1年内返済予定長期借入金を含む)	69,198 〃	78,421 〃

2 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 (2026年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年6月30日)
契約負債	2,941百万円	3,231百万円

(四半期連結損益計算書に関する注記)

売上高の季節的変動

当社グループの住宅事業は、顧客への引渡しが多くなる傾向があります。そのため、売上高に季節的変動が見られ、第4四半期の割合が高くなる傾向があります。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)

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: 百万円)

	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
	分譲住宅 事業	アパート・収益 不動産事業	計			
売上高						
外部顧客への売上高	79,959	1,641	81,600	2,973	—	84,574
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	148	△148	—
計	79,959	1,641	81,600	3,122	△148	84,574
セグメント利益	5,359	60	5,420	298	△1,211	4,506

(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、注文住宅事業、中古住宅再生事業、不動産賃貸業、不動産仲介事業等を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△1,211百万円は、セグメント間取引消去17百万円及び各セグメントに帰属しない全社費用△1,229百万円であります。

3. セグメント利益は、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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2026年4月1日 至 2026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: 百万円)

	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
	分譲住宅 事業	アパート・収益 不動産事業	計			
売上高						
外部顧客への売上高	93,521	5,956	99,478	3,237	—	102,715
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	28	△28	—
計	93,521	5,956	99,478	3,266	△28	102,715
セグメント利益	8,888	558	9,447	210	△1,286	8,371

(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、注文住宅事業、中古住宅再生事業、不動産賃貸業、不動産仲介事業等を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△1,286百万円は、セグメント間取引消去27百万円及び各セグメントに帰属しない全社費用△1,314百万円であります。

3. セグメント利益は、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. 報告セグメントごとの固定資産の現存損失又はのれん等に関する情報

「その他」セグメントにおいて、1社の株式を取得し連結子会社としたことに伴い、負ののれん発生益を認識しております。当該事象による負ののれん発生益の計上額は、当第1四半期連結累計期間においては117百万円であります。当該負ののれん発生益の金額は、当連結会計期間末において取得原価の配分が完了していないため、暫定的に算定された金額であります。

なお、当該事象による負ののれん発生益は特別利益であるため、セグメント利益には含めておりません。

3. 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において、量的重要性の判断により、従来報告セグメントとして記載していた「注文住宅事業」について「その他」の区分に含め、「その他」に含まれていたアパート・収益不動産事業を報告セグメントとして記載する方法に変更しております。

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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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 2025年4月1日 至 2025年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年4月1日 至 2026年6月30日)
減価償却費	134百万円	102百万円
のれんの償却額	27 "	15 "

(追加情報)

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。前連結会計年度末及び当第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、805百万円、406,444株であります。

なお、当社は、2026年4月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前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、前連結会計年度末の自己株式数を記載しております。