

KEIAI

デザインのケイアイ

FY2027 1Q FINANCIAL RESULTS

2027年3月期 第1四半期 決算説明資料

ケイアイスター不動産株式会社



経営理念

Our Purpose

我々は豊かで楽しく快適なくらしの創造をめざす、
「豊・楽・快（ゆたか）」創造企業です

ビジョン

Our Vision

すべての人に持ち家を

2027年3月期 1Q決算サマリー

- 売上高は前期比121%となる1,027億円で、第1四半期で過去最高を更新
- 各段階利益も第1四半期最高益を更新し、予算達成に向けて好調なスタート
- 大都市圏での分譲戸建住宅に対する需要は継続して旺盛であり、粗利率も大幅に改善
- 新規事業の成長により、事業ポートフォリオの最適化・強固な経営基盤構築が進行

		2027年3月期1Q実績	前期比
2027年3月期 1Q業績	売上高	1,027億円	21.5%
	営業利益	83億円	85.7%
	経常利益	76億円	93.2%
	親会社株主に帰属する 四半期純利益	48億円	100.5%

2027年3月期 通期業績（連結）予想の修正

第1四半期の好調な業績を受け、通期業績予想を上方修正。マンション価格の高騰は継続しており、今期も分譲戸建住宅の需要は底堅いと予想。新規事業も順調に成長しており、二刀流戦略として強化している中古住宅再生事業も積極的に推進していく。

（金額単位：百万円）

	2026.3期（参考）	2027.3期	2027.3期		
	通期実績	当初予想	修正予想	修正差異	当初予想対比
売上高	393,905	450,000	460,000	10,000	2.2%
営業利益	26,995	31,500	34,500	3,000	9.5%
経常利益	24,963	28,500	31,500	3,000	10.5%
親会社株主に帰属する 当期純利益	15,355	17,500	19,300	1,800	10.3%

2027年3月期 第1四半期決算概要

連結損益計算書（第1四半期会計期間）

売上高は1,027.1億円（前期比21.5%増）、経常利益は76.0億円（同、93.2%増）、純利益は48.0億円（同、100.5%増）となった。売上高は1,000億超えと第1四半期過去最高の売上高を更新。大都市圏における分譲戸建住宅への需要は非常に旺盛であり、販売単価上昇とあわせて粗利率が大幅に改善。

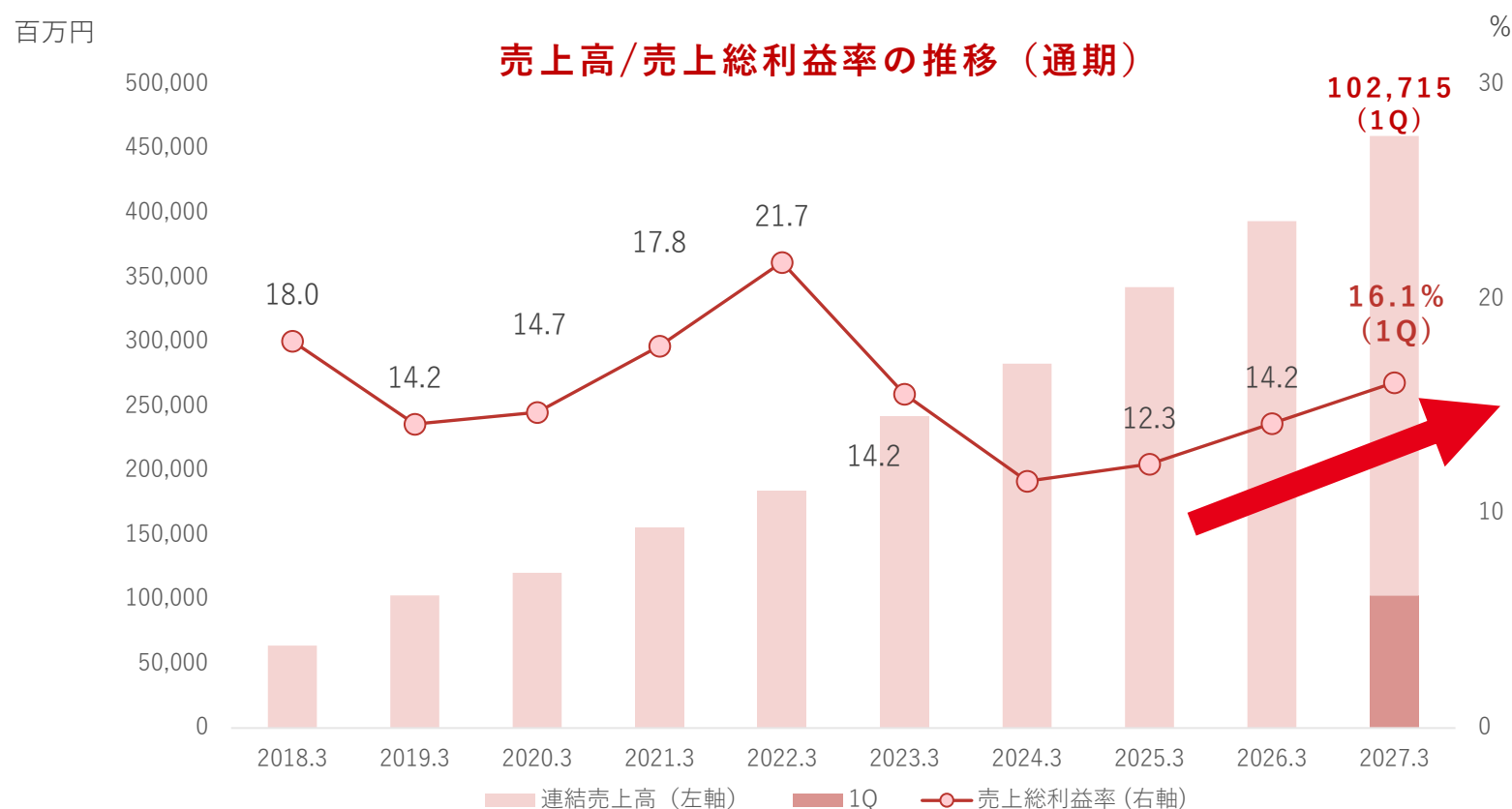
（単位：百万円）

	2026年3月期1Q（4-6月）		2027年3月期1Q（4-6月）		対前期増減率
	金額	構成比	金額	構成比	
売上高	84,574	100.0%	102,715	100.0%	21.5%
売上総利益	11,186	13.2%	16,577	16.1%	48.2%
販売費及び一般管理費	6,679	7.9%	8,205	8.0%	22.9%
営業利益	4,506	5.3%	8,371	8.2%	85.7%
経常利益	3,937	4.7%	7,605	7.4%	93.2%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	2,399	2.8%	4,809	4.7%	100.5%

通期業績推移（連結）：売上・粗利率の推移

分譲戸建住宅に対する旺盛な需要が継続しており、予算進捗率は売上高で22.3%・経常利益額で24.1%と下期編重の傾向が多いなか非常に順調なスタート。

利益面では中計の前倒し達成を射程圏内にし、新規事業をあわせてさらなる事業拡大を目指す。

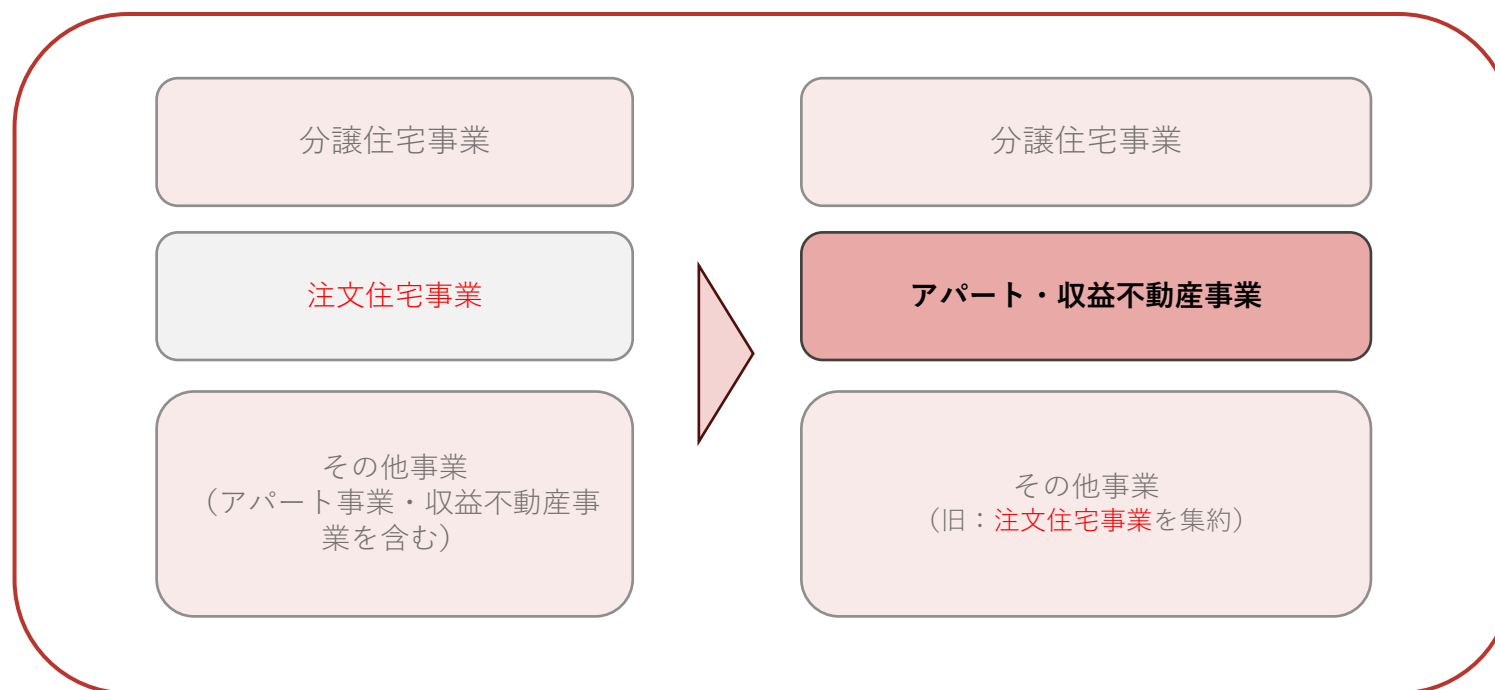


セグメント別業績：セグメント区分の変更（統合および独立）

【変更の目的・背景】

- アパート・収益不動産事業：底堅い投資需要を背景に順調に成長しており、今後の事業拡大に大きく寄与すると考え、開示透明性の向上を目的に独立開示
- 注文住宅事業：インフレが進んでいる等外部環境の変化にあわせ、経営資源を他事業へ集中

【新旧セグメント入替図】



セグメント別業績：セグメント区分の変更後

分譲住宅事業は、エリア毎の在庫水準を注視し、需給バランスにあわせた販売戦略を実施。販売単価の上昇と値引き率の減少から大幅に利益が改善。

新設したアパート・収益不動産事業においては、仕入ならびに生産体制を強化し事業拡大を図る。

(売上高・営業利益 単位：百万円)

		2026年3月期 1Q	2027年3月期 1Q	対前期増減率
分譲住宅事業 (土地含む)	販売棟数	2,076	2,251	8.4%
	売上高	79,959	93,521	17.0%
	営業利益	5,359	8,888	65.9%
アパート・収益不動産事業	売上高	1,641	5,956	263.0%
	営業利益	60	558	816.8%
その他事業*	売上高	2,973	3,237	8.9%
	営業利益	298	210	△29.4%

*その他：海外事業、注文住宅事業、ストック事業、リフォーム事業、分譲マンション事業、中古住宅再生事業

分譲住宅事業（全体）

外部環境は継続して良好であり、販売単価が上昇し値引き率も低いことから粗利率も順調に増加中。エリア毎の需給バランスに注視し、安定した生産体制を維持

分譲住宅事業の売上高・販売棟数は順調に増加し、粗利率も大幅に改善。

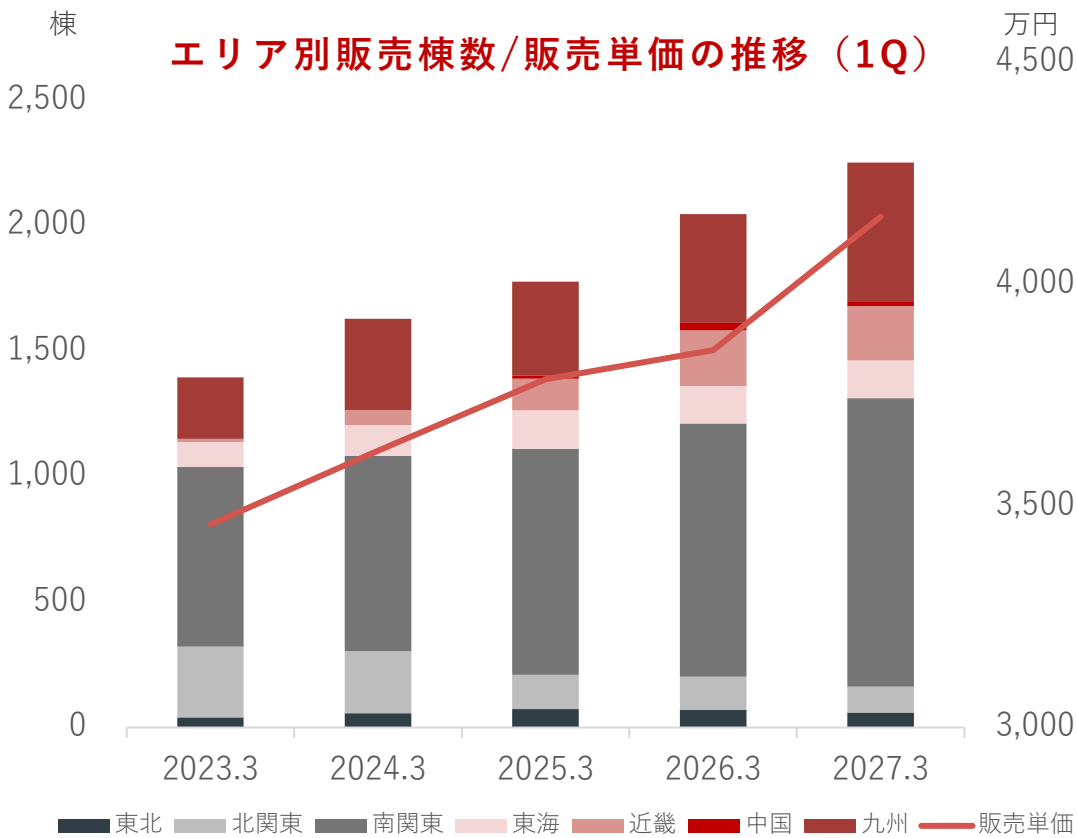
中東情勢の影響は注視しつつ、資材調達は問題なく対応できており、生産・供給も安定。原価上昇は最低限に維持しつつ、しっかりと販売価格へ転嫁できている状況。

売上高/セグメント利益率の推移（分譲事業）



分譲住宅事業（販売）

マンション価格は継続して高騰している状態のため、分譲戸建住宅への顧客流入が安定して高い状況。



エリア別着工シェア				早期に 全国着工棟数 シェア10%の 達成を目指す
	2024.3	2025.3	2026.3	
東北	8.7%	5.2%	5.0%	
北関東	9.6%	9.9%	6.4%	
南関東	6.7%	8.1%	8.6%	
東海	5.2%	4.1%	3.9%	
近畿	3.0%	4.8%	5.2%	
中国	1.4%	3.7%	4.3%	
九州	18.4%	21.6%	26.4%	
全国	6.8%	7.8%	8.3%	

大都市圏でのシェアが順調に拡大。
シェア減少エリアでは中古住宅再生事業による
販売拡大を図る。

※東北（宮城、福島、北海道）、北関東（群馬、栃木、茨城）、南関東（東京、埼玉、千葉、神奈川）、東海（愛知、静岡、岐阜）、近畿（大阪、京都、奈良、滋賀、兵庫）、中国（広島、岡山、山口）、九州（福岡、熊本、佐賀、大分）、全国（上記都道府県のみ）

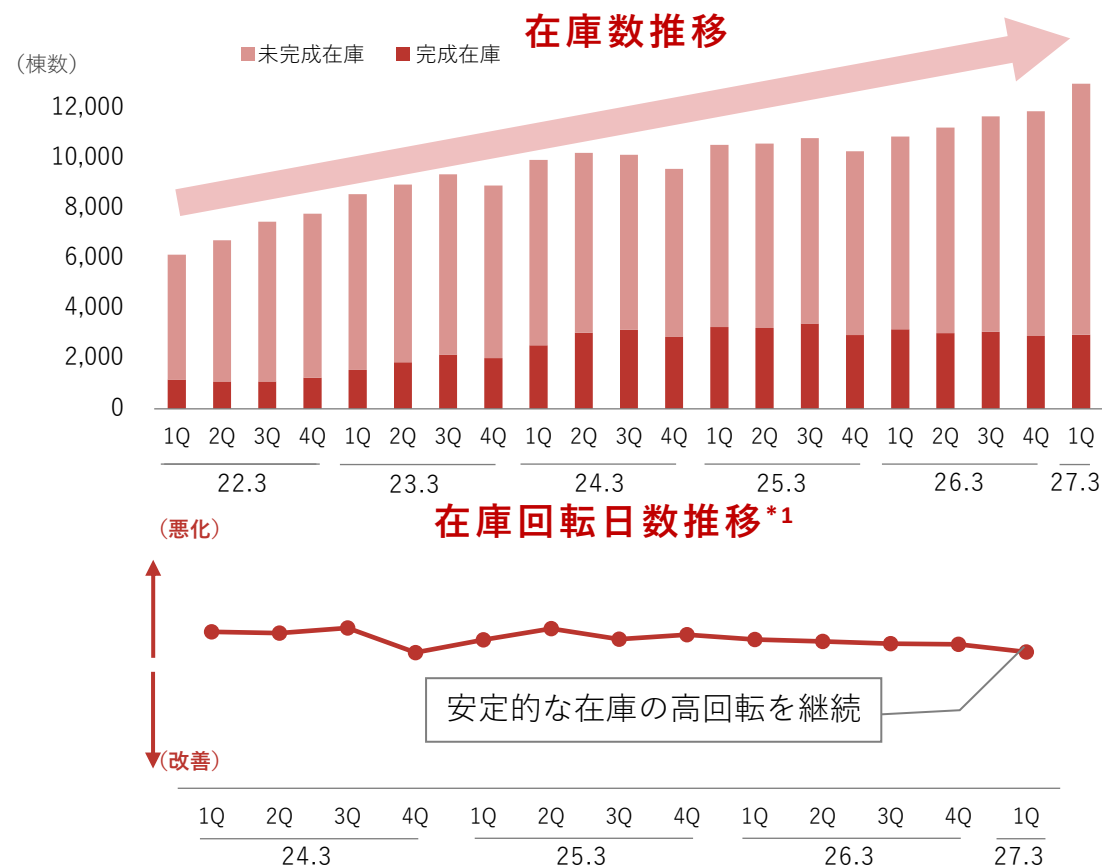
分譲住宅事業（在庫）

在庫回転日数は安定した水準を維持しつつ、契約済みを含む総在庫数は安定して増加中。中東情勢を注視しながらも生産・供給体制は問題なし

契約済み総在庫数は12,000棟を超え、予算達成に向けて順調に積み上げ。

部資材の調達状況には引き続き問題はなく、生産体制を強化し完成在庫の拡大を目指す。

KEIAIプラットフォームを活用することで回転日数は安定して推移しており、在庫の適正水準を維持している。



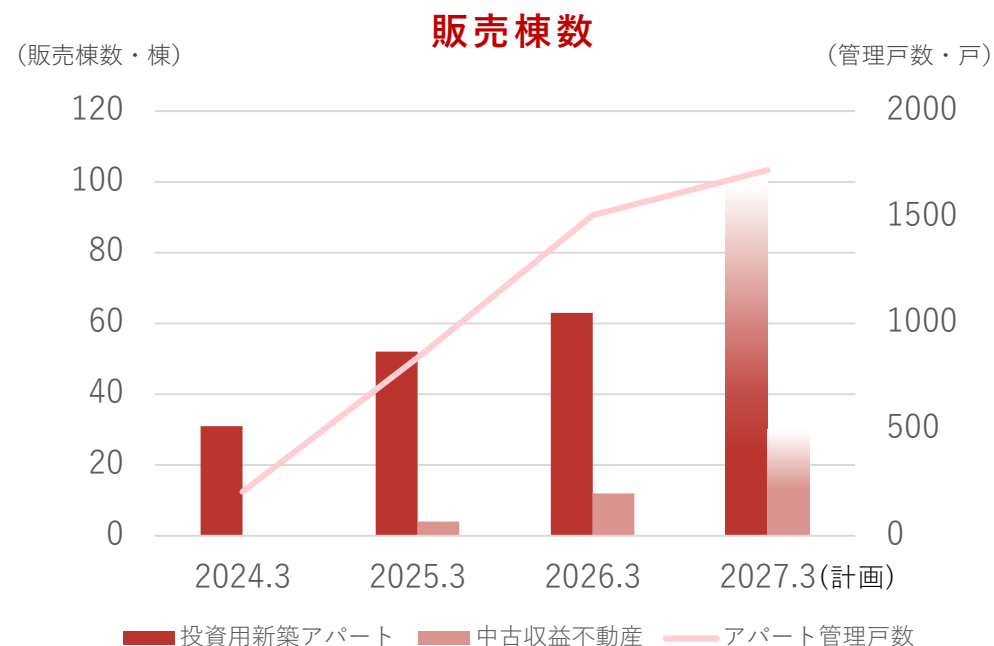
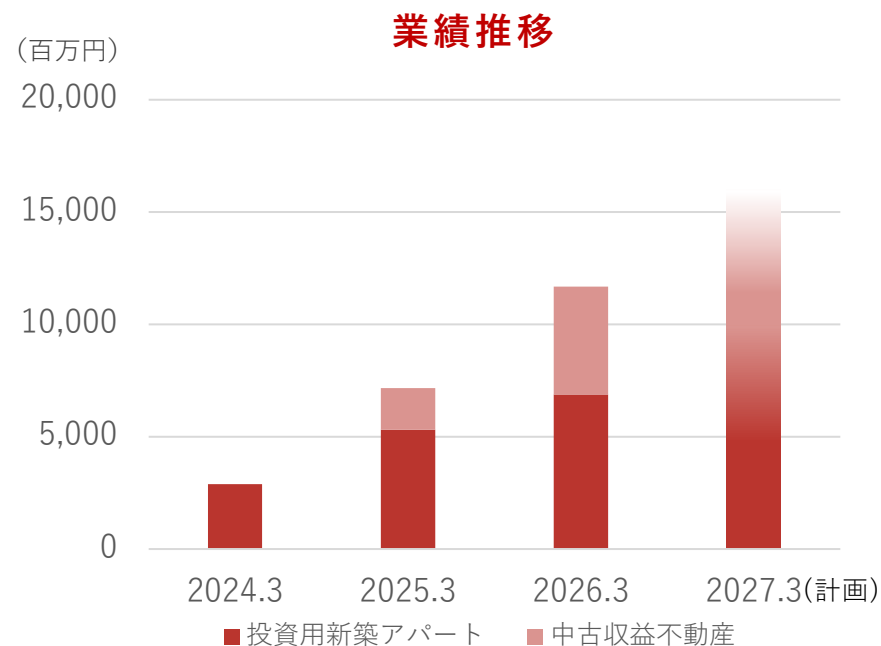
^{*1}仕入決済から建物販売決済までの平均回転日数（エルハウジング社・新山形ホームテック社・タカスギ社を除くグループ平均）

アパート・収益不動産事業（全体）

底堅い投資需要を追い風に、投資用木造アパートや中古収益不動産の業績が拡大。 今期より独立セグメントとして開示

仕入ネットワークの最大活用により、投資関連事業が安定成長中。アパート事業においては管理まで自社でおこない、ストックとフローの両面で収益を最大化。

中古収益不動産も保有在庫の増加を図り、売上高の急成長を継続していく。



※2027年3月期：管理戸数は6月末時点の実績

アパート・収益不動産事業（事例）

< アパート 施工事例 >



構造	木造
階層	2階～3階
戸数	約6～15戸
エリア	東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
購入層	会社員、公務員、士業等
単価	約0.8～1.8億円

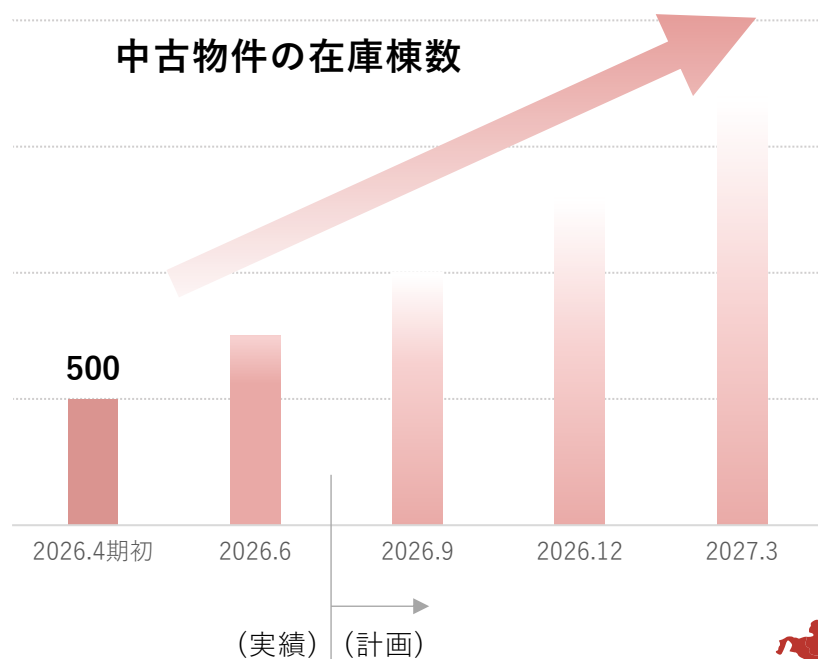
< 収益不動産取得事例 >



種別	一棟レジデンス、ビル等
構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨造
エリア	東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
購入層	個人投資家等
単価	約2～10億円

その他事業（中古住宅再生事業）

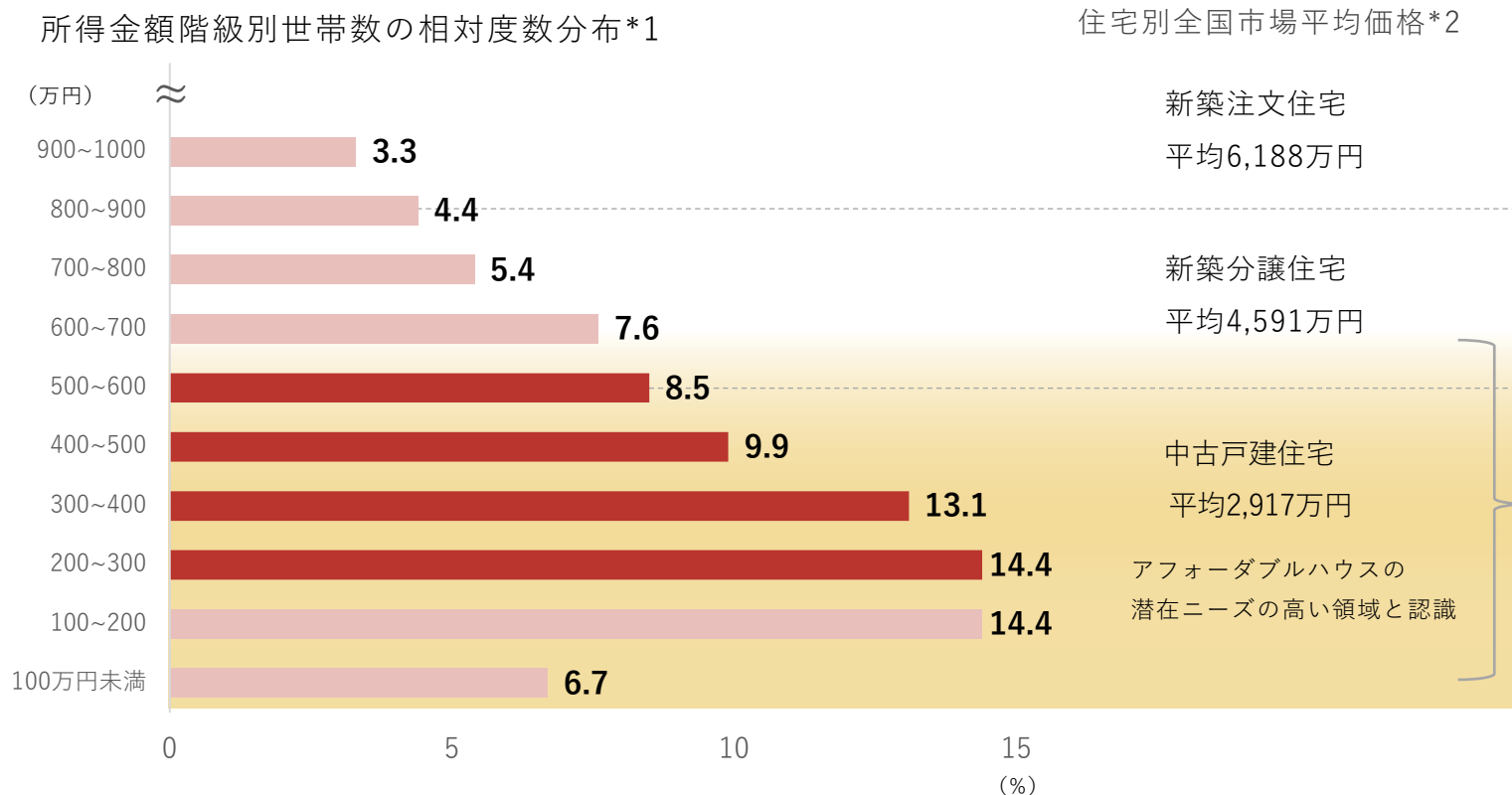
仕入在庫数は順調に積み上げを続けており、商品化に向けたリフォームを強化。それに伴い販売棟数を本格的に増加させ、**二刀流戦略**を積極的に推進



その他事業（中古住宅再生事業）

インフレや金利上昇により、今後もアフォーダブル住宅は潜在ニーズが高いと認識。

平均販売価格1,700万円台～のアフォーダブル住宅の開発を強化継続し、新たな顧客層の獲得・販売拡大を目指す。



幅広い商品提供による
顧客ターゲットの拡大

従来からの
当社分譲住宅購入層

当社アフォーダブル住宅
購入層に向け、
平均販売価格1,700万円台
を中心に商品開発を強化

*1出典：厚生労働省「2024（令和6）年 国民生活基礎調査の概況」より当社作成

*2出典：国土交通省「令和6年度 住宅市場動向調査報告書」

その他事業（中古住宅再生事業）

- 施工事例（リフォーム前）



- 施工事例（リフォーム後）



その他事業トピックス：海外事業（豪州）

当社グループ会社であるMunCorp社（当社が株式の49.9%を保有）が展開するビクトリア州のアフォーダブル住宅需要は引き続き旺盛。仕入・販売共に好調のため、さらなる成長を目指し新規エリアとしてクイーンズランド州など他州への展開も検討中

また、新規設立した現地建築請負会社である Kintegra Living社（当社が株式の70%を保有）による戸建て住宅の請負受注も今期より開始予定



<建築予定の住宅イメージ>

開発中プロジェクトについては順調に受注が進行。未受注区画を使って住宅建築事業に着手しており、建売住宅の販売も強化していく。

その他事業トピックス：海外事業（豪州）

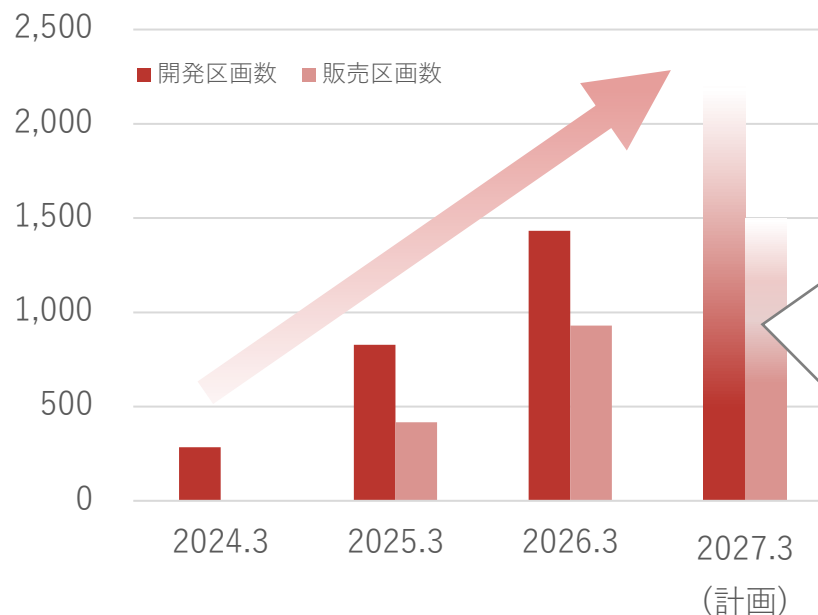
MunCorp社では積極的な仕入により順調に在庫が積みあがっており、販売活動も好調に進捗中。
MunCorp社の利益貢献に加え、早ければ今期より現地建築会社の売上高が計上される見込み



MunCorpが自社販売する戸建分譲住宅の建築請負を発注



(区画) 土地開発区画数／土地販売数推移の推移



- 当社は株式の49.9%を保有
- 土地販売/自社の戸建分譲販売の利益部分のみを当社の連結利益に取込む

- 当社は株式の70%を保有
- Kintegra Living社はMunCorp社から戸建分譲住宅の建築を請負。売上を当社の連結売上高に取込む
- 今期から請負を開始。MunCorp社の土地開発のうち最大で30%程度を目途に建築請負を進める方針

販売費及び一般管理費

販管費の売上高比率は8.0％と前期比で横ばい。

人件費等必要なコストを選別し、今後もDX活用などによる販管費の最適化を推進する。

(単位: 百万円)

	2026年3月期1Q（4-6月）		2027年3月期1Q（4-6月）		対前期増減率
	実績	売上対比	実績	売上対比	
販管費及び一般管理費	6,679	7.9%	8,205	8.0%	22.9%
販売手数料	2,046	2.4%	2,423	2.4%	18.4%
給料及び手当	1,367	1.6%	1,689	1.6%	23.5%
租税公課	876	1.0%	1,100	1.1%	25.5%
賞与引当金繰入額	352	0.4%	395	0.4%	12.2%
その他	2,036	2.4%	2,597	2.5%	27.6%

連結貸借対照表

資産合計は3,675.6億円、純資産は844.8億円となった。

(単位: 百万円)

	2026年3月期 通期	2027年3月期 1Q	前期末比増減額
流動資産	337,832	343,575	5,742
固定資産	17,788	23,985	6,196
資産合計	355,621	367,560	11,939
流動負債	194,761	210,744	15,983
固定負債	77,876	72,327	△5,549
負債合計	272,638	283,072	10,433
純資産	82,983	84,488	1,505
負債・純資産合計	355,621	367,560	11,939

棚卸資産の概況

棚卸資産は、前期比381.3億円増加。分譲住宅用地の契約済総在庫は12,000棟を超え、シェア拡大に向けて確実に増加。中古住宅やアパート用地などその他仕入もあわせて積極的に展開する。

(単位: 百万円)

	2026年3月期 通期	2027年3月期 1Q	対前期増減額
棚卸資産	244,606	282,738	38,132
販売用不動産	115,222	120,556	5,333
仕掛販売用不動産	126,893	159,098	32,204
未完成工事支出金	2,489	3,083	593

株主還元

株主還元

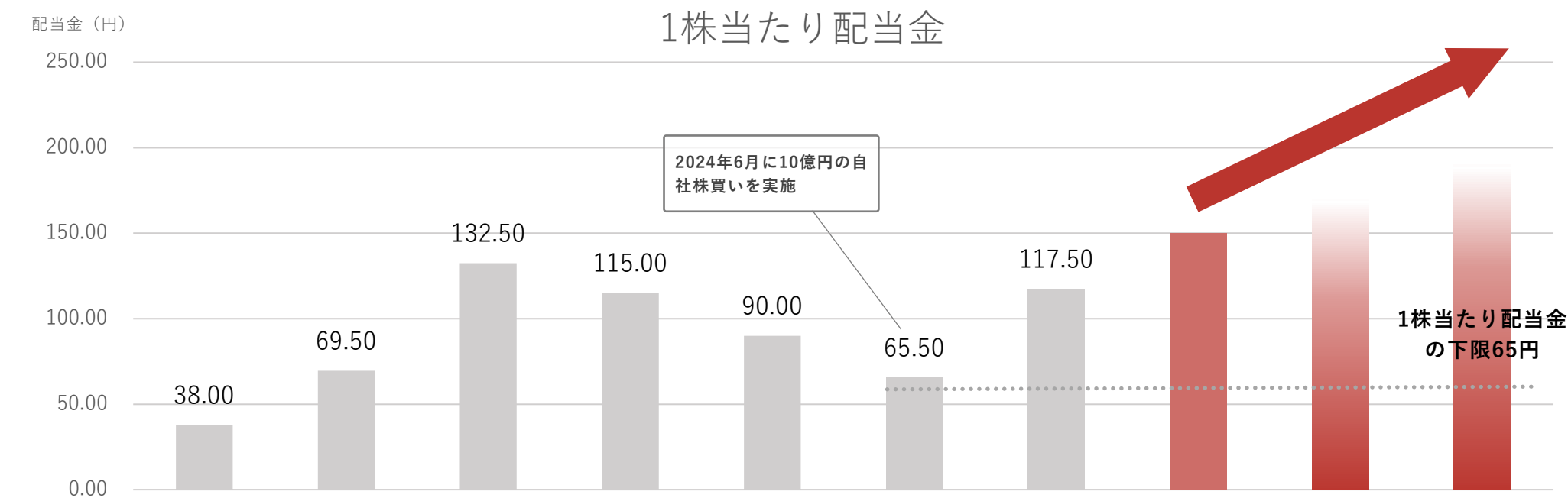
通期業績予想を上方修正につき配当金も140円から150円と増配を予想。

今後も利益と財務状況に応じた株主還元をおこなう。

	2026年3月期 (連結)	2027年3月期 当初予想 (連結)	2027年3月期 修正後予想 (連結)
1株当たり当期純利益 (円)	495.15	563.69	621.65
1株当たり配当金 (円)	235.00	140.00	150.00
うち1株当たり中間配当金 (円)	100.00	70.00	75.00
配当性向 (%)	23.7%	24.8%	24.1%

※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実施。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。

株主還元



	2020.3	2021.3	2022.3	2023.3	2024.3	2025.3	2026.3	2027.3 (予想)	2028.3 (計画)	2029.3 (計画)
1株当たり配当金	38.00円	69.50円	132.50円	115.00円	90.00円	65.50円	117.50円	150.00円	1株当たり配当金を65円を下限に 業績や財務状況に応じた 株主還元を実施	
配当性向 (自社株買い含む)	30.1%	25.9%	27.1%	30.6%	42.1%	26.5% (37.8%)	23.7%	24.1%		

※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実施。2026年3月期以前の配当金は遡及して当該株式分割後換算にて金額記載。

Appendix

Appendix ▶ ESG/SDGsへの取り組み

サステナビリティ体制を確立

当社グループは、国内外のあらゆる社会課題に積極的に取り組み、人々が幸せに暮らせる住環境の創造を通じて持続可能で豊かな社会づくりに貢献し、企業価値を高めるため「サステナビリティ委員会」をガバナンス上重要な機関として設置し、国内外の社会的な課題の解決や環境への対応、人権に関する課題、及びコンプライアンスの維持・改善に取り組む。



サステナビリティ推進マテリアリティ

01 | 高品質、だけど低価格なデザイン住宅の供給

Social



02 | サプライチェーン・パートナーシップの高度化

Social



03 | ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン推進

Social



04 | 職人・技術者の育成

Social



05 | 環境保全

Environment



06 | ガバナンスの強化

Governance



持続可能な社会への貢献 エネルギー効率の高い住まいを供給

- 2024年1月1日以降に仕入れた戸建分譲事業の全棟、規格型注文住宅「IKI」の全プランをZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）水準の仕様に変更。
- エネルギー効率の高い住宅をより多くのお客様に提供し、住宅市場におけるエコフレンドリーな選択肢を増やしていくことを目指していく。



・戸建分譲住宅 全棟 ZEH 水準仕様へ変更 : https://ki-group.co.jp/wp/wp-content/uploads/2024/04/2024.04.25_bunjyo_zehsuijyun.pdf
・規格型平屋注文住宅「IKI」 全プランをグレードアップし ZEH住宅へ : https://ki-group.co.jp/wp/wp-content/uploads/2024/04/2024.4.3_IKI_ZEH.pdf

CDP2025 「サプライヤー・エンゲージメント評価：A-」を獲得

「サプライヤー・エンゲージメント評価」において「A-」スコアの評価を獲得した。

- 「サプライヤー・エンゲージメント評価」は企業が気候変動課題に対してどのように効果的にサプライヤーと協働しているかを評価するもの。
- この評価は8段階あるうちの最高評価である「A」に次ぐ水準に位置し、「リーダーシップレベル」に認められたことを示している。
- 今回のサプライヤーエンゲージメント評価は、「CDP2025 気候変動」において「A-」スコアを獲得した際の当社の回答をもとに評価を得た。

※CDP2025 最終結果まとめ

- ・ 気候変動：A- 「リーダーシップレベル」
- ・ フォレスト（森林）：B- 「マネジメントレベル」
- ・ サプライヤー・エンゲージメント評価：A- 「リーダーシップレベル」



サステナビリティへの取り組み実績

一般社団法人日本ろう者サッカー協会と キッズパートナー契約を締結

一般社団法人日本ろう者サッカー協会とのキッズパートナー契約を締結しました。本協賛を通じて、デフサッカー（ろう者サッカー）およびデフフットサル（ろう者フットサル）の活動、ならびに次世代のアスリート育成環境の充実をサポートし、誰もが自分らしく挑戦できる共生社会の実現に貢献します。



当社プレスリリース
一般社団法人日本ろう者サッカー協会とキッズパートナー契約を締結
https://ki-group.co.jp/news/pdf/1782779760_2026.06.30_JDFA_kyosan.pdf

LGBTQ+への理解と支援を広げる 「Pride Action30」に初協賛

LGBTQ+をはじめとするマイノリティの方々にとって働きやすい環境づくりを前進させることを目的にしたプロジェクトである

「PrideAction30」に初めて協賛しました。

今回の協賛を通じて、社内外におけるLGBTQ+に関する理解促進と、多様性を尊重する文化の醸成をさらに強化します。



当社プレスリリース
ケイアイスター不動産がLGBTQ+への理解と支援を広げる「Pride Action30」に初協賛
https://ki-group.co.jp/news/pdf/1782694207_2026.06.29_LGBTQ_0624.pdf

持続可能な社会の実現に向けたサステナブルファイナンスの取り組み

持続可能な社会の実現を目指す取り組みの一つとして、2023年9月より「サステナビリティ・リンク・ローン」や「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」を実行中。

2026年6月29日、株式会社足利銀行から、シンジケートローンの組成による「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」が実行された。

今後も環境課題や社会課題の解決を図るために、ESGやSDGsへの取り組みを一層推進する。



当社リリース： https://ki-group.co.jp/news/pdf/1782785737_2026.06.29_ashikagaginko_PIF.pdf

Appendix ▶ ニューストピックス

S & P Global 社「The Sustainability Yearbook 2026」の 「Sustainability Yearbook Member」に初選定

S&P Global社によるサステナビリティ評価「The Sustainability Yearbook 2026」において、当社は「Sustainability Yearbook Member」に初選定された。

当社は、産業区分「住宅建設（Homebuilding）」において、上位8%以内の評価スコアを獲得し、掲載に至った世界848社の一社としてグローバル基準で高く評価された。

Sustainability Yearbook Member：

世界の主要企業約9,200社を対象に企業の持続可能性を評価し、各産業において特に評価の高い上位15%に該当する企業を選定するもの。



平屋専門 FC で加盟店数 No.1※を獲得

規格型平屋注文住宅「IKI（イキ）」の FC 事業「IKI.net（イキドットネット）」が好調に推移し加盟店数が全国で 2026 年 3 月末に 54 社まで拡大。

前年同月比で 4.5 倍の急拡大を見せるとともに、平屋専門の建築フランチャイズ事業において加盟店数 No.1※を獲得。



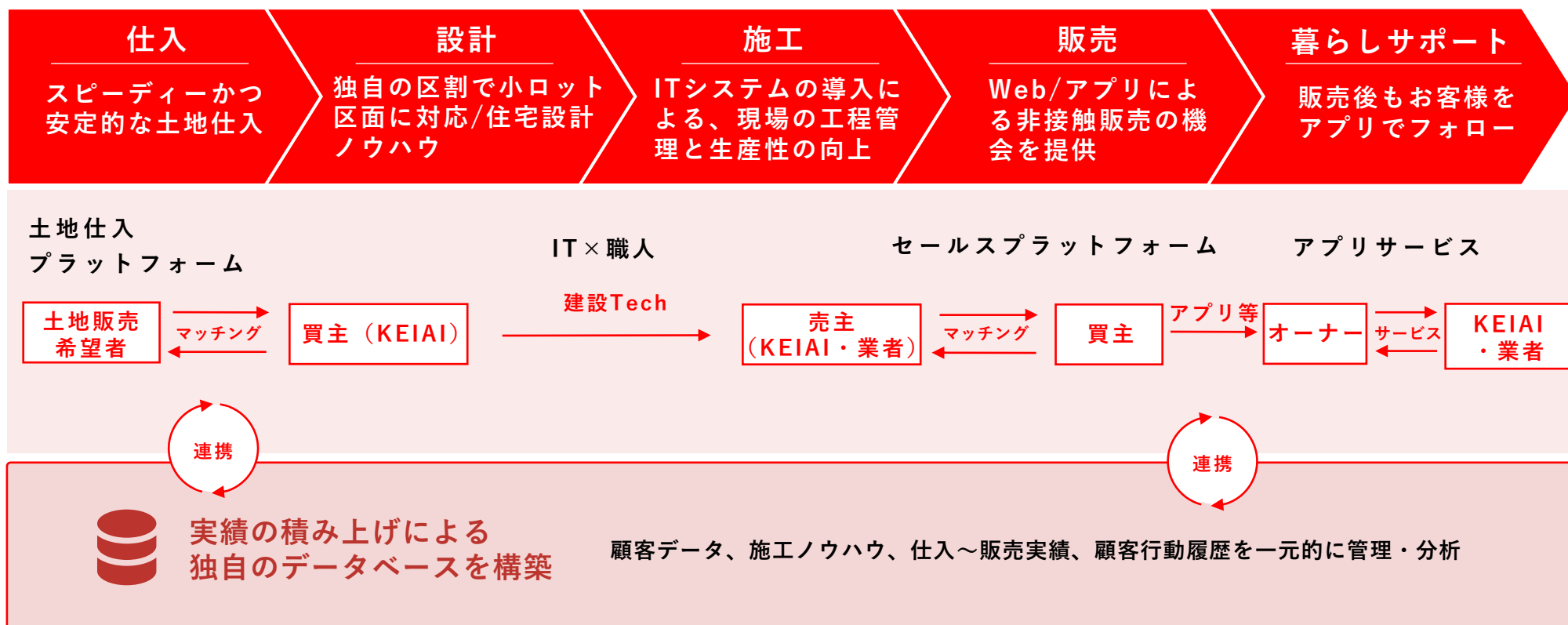
※2026 年 3 月 自社調べ／日本国内における平屋専門の建築フランチャイズ事業を対象

Appendix ▶ ビジネスモデル

一気通貫の「リアル×テクノロジー」プラットフォーム

日本の戸建住宅サプライチェーンを革新する「リアル×テクノロジー」モデルによる、土地仕入から設計・施工・販売、サポートまでの一気通貫のプラットフォームを構築

● リアル×テクノロジーのKEIAIプラットフォーム概要

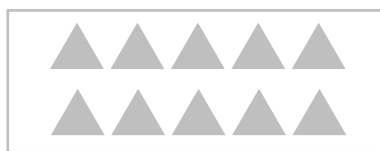


コンパクト分譲開発による用地仕入の優位性

ケイアイ独自のコンパクト分譲開発ビジネスモデルによって短期間で大量のデータ蓄積が可能

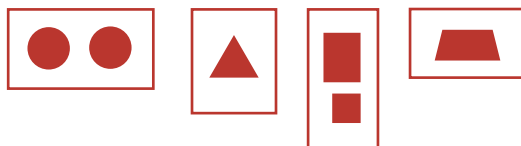
従来の分譲住宅

4棟～10棟規模の多棟一括開発による
画一的な従来型の分譲住宅の開発
＝「少品種大ロット」



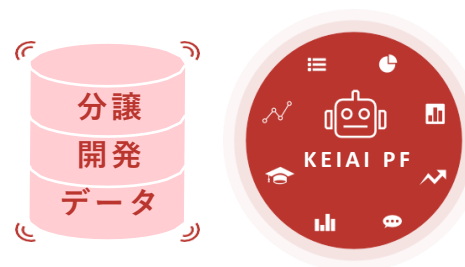
コンパクト分譲開発

多棟中心の従来事業者が参入しにくい
1～2棟の小ロット区画にデザイン性の
高いコンパクト分譲住宅を多数、高回
転で開発＝「多品種小ロット」

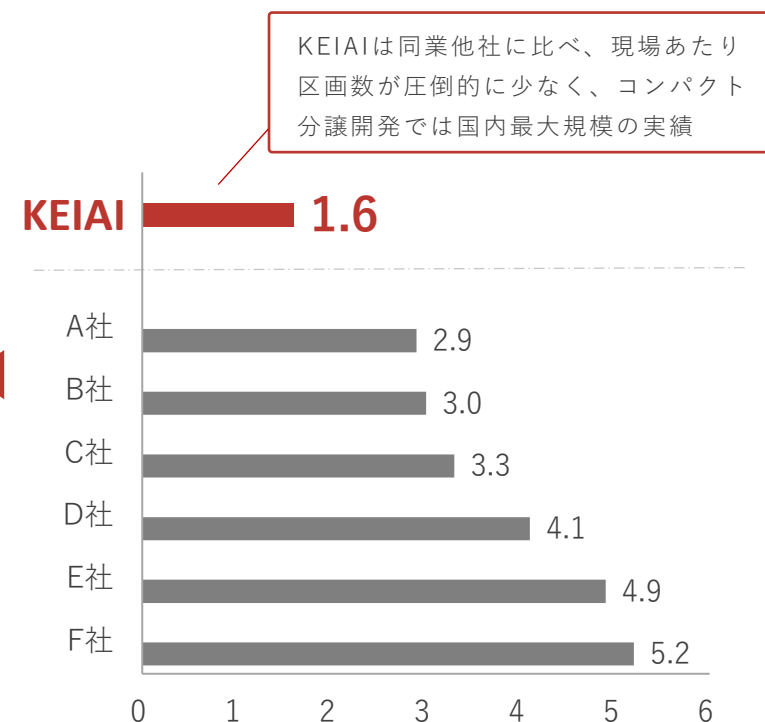


土地情報数の増加

- 分譲開発の経験・データを短期間で大量に蓄積することが可能
- 蓄積されたデータはKEIAIプラットフォームに格納され、用地仕入/販売・マーケティングの高度化に寄与

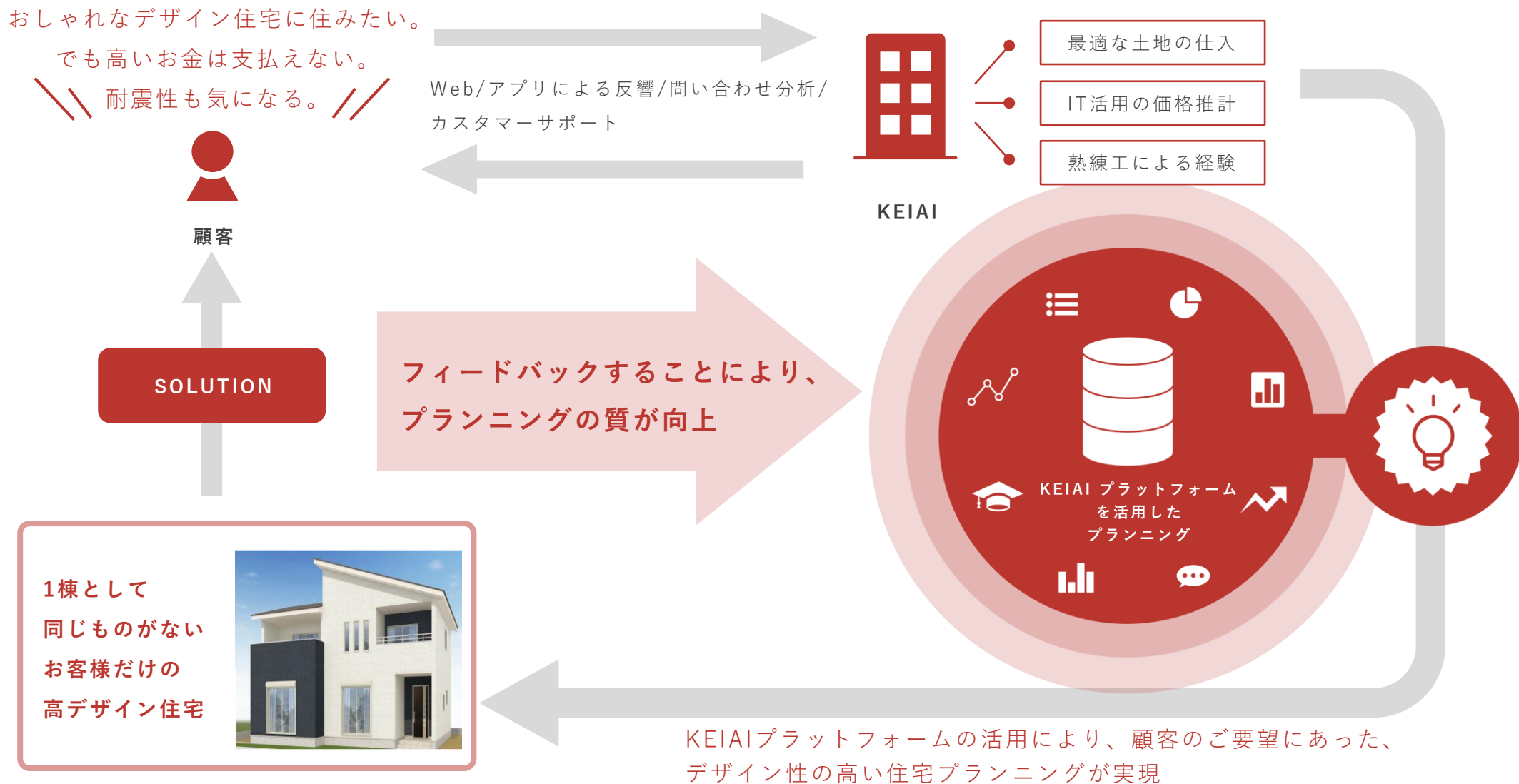


分譲現場あたり平均区画数*1の同業他社比較

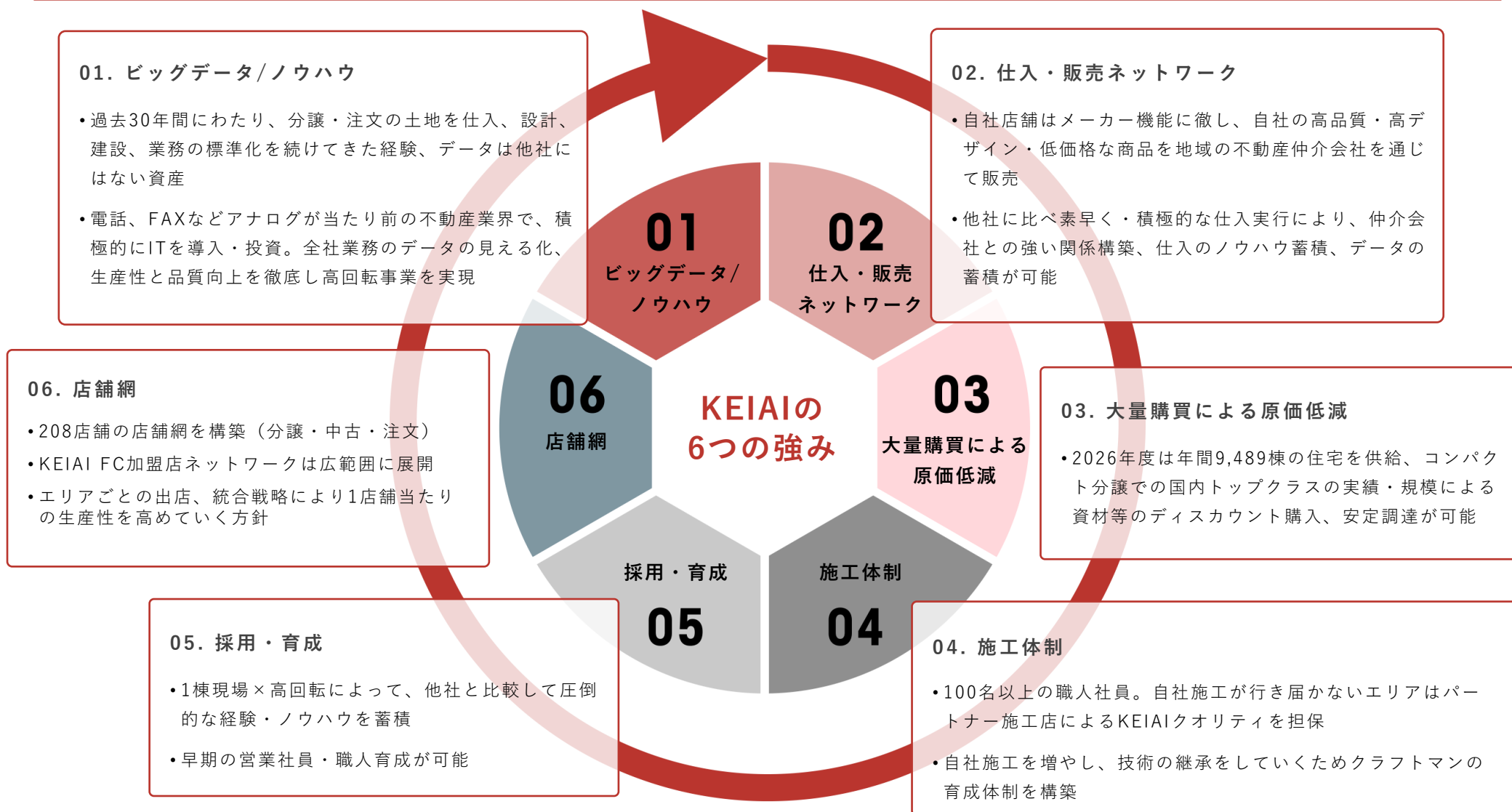


*1: 当社（2025年度実績・M&A子会社除く）および業界同業社の分譲住宅開発状況（2020年12月時点）※当社調査による推計値

コンパクト分譲開発によるセミオーダー住宅の実現



KEIAIグループ成長を支える6つの強み



営業拠点・着工シェア

営業拠点
(2026/6/30時点)

	分譲	中古
東北 (北海道含)	7	1
北関東 (新潟含)	7	7
南関東	103	8
東海	7	1
近畿	18	3
中国	1	3
九州	32	3
全国	175	26

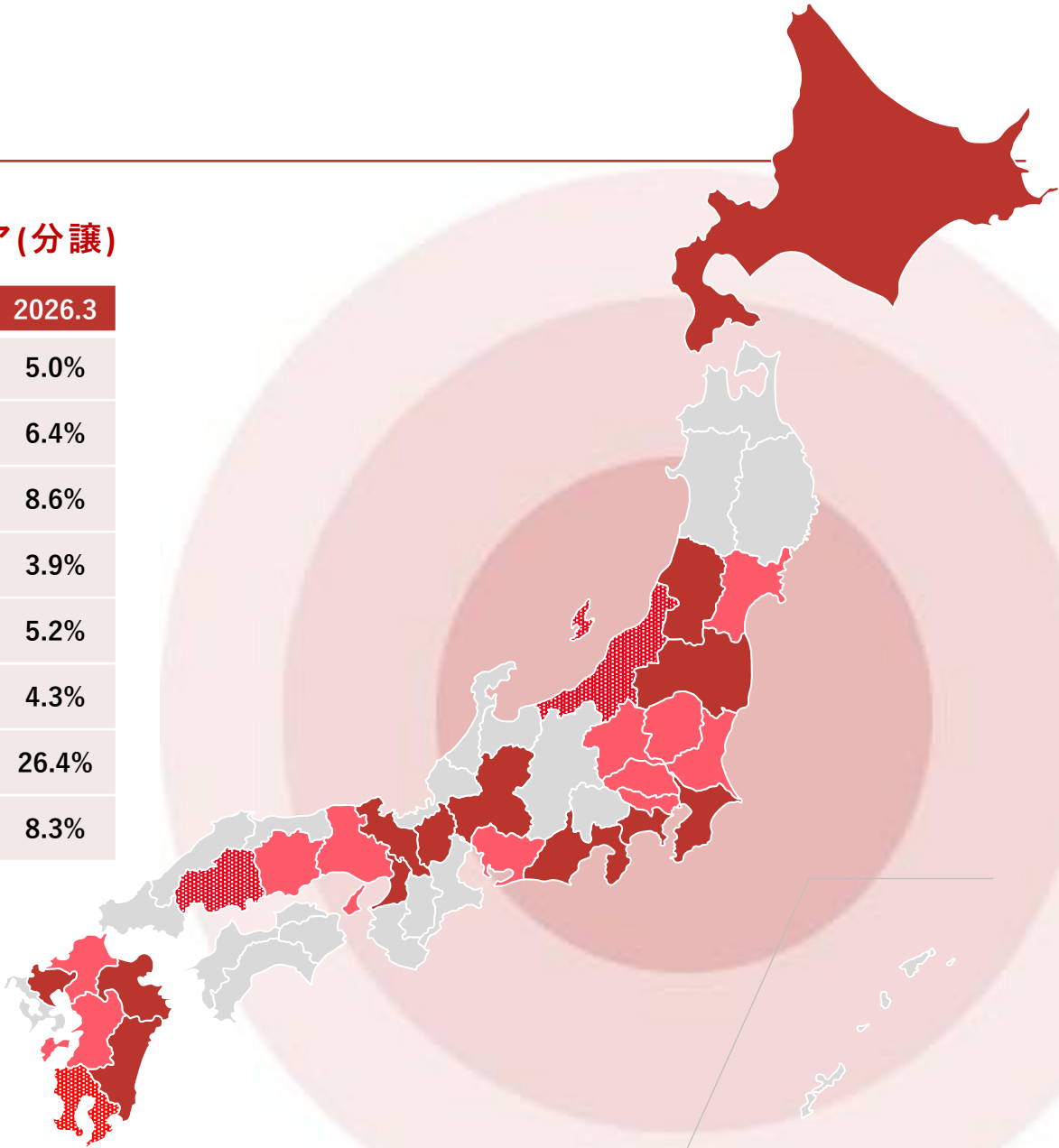
エリア別着工シェア(分譲)

	2024.3	2025.3	2026.3
東北	8.7%	5.2%	5.0%
北関東	9.6%	9.9%	6.4%
南関東	6.7%	8.1%	8.6%
東海	5.2%	4.1%	3.9%
近畿	3.0%	4.8%	5.2%
中国	1.4%	3.7%	4.3%
九州	18.4%	21.6%	26.4%
全国	6.8%	7.8%	8.3%

①分譲展開エリア・・・

②中古展開エリア・・・

③分譲×中古展開エリア・・・

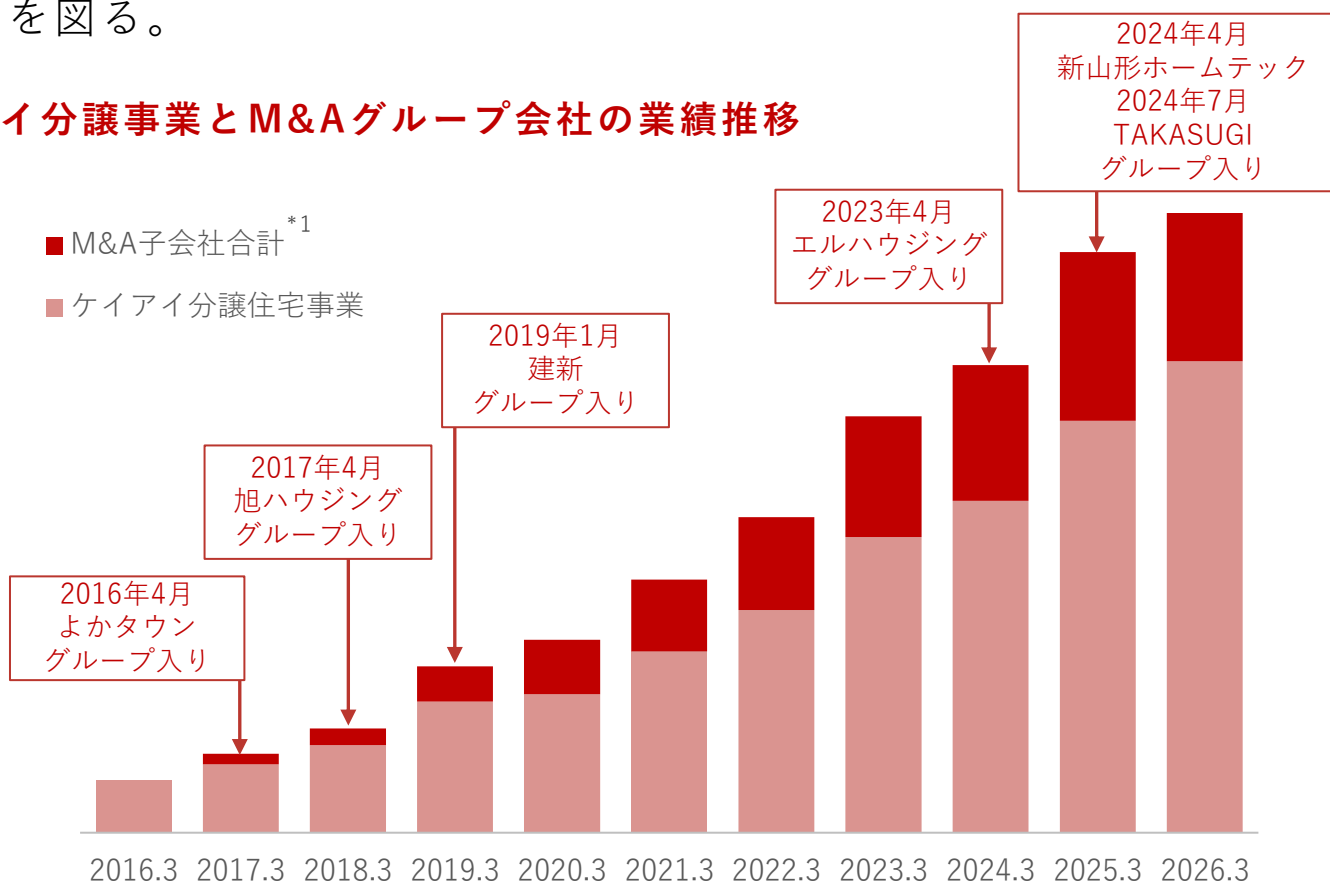


※分譲事業に関しては、東北（宮城、福島、北海道）、北関東（群馬、栃木、茨城）、南関東（東京、埼玉、千葉、神奈川）、東海（愛知、静岡、岐阜）、近畿（大阪、京都、奈良、滋賀、兵庫）、中国（広島、岡山、山口）、九州（福岡、熊本、佐賀、大分）、全国（前記都道府県のみ）

連結業績に占めるM&Aグループ会社の売上推移

M&Aによってケイアイグループ入りした会社は、成長率が高まり、グループ連結売上高の拡大に貢献。新山形ホームテック・TAKASUGIに関しても、グループ入りによるシナジー効果を発揮させ、売上増加を図る。

ケイアイ分譲事業とM&Aグループ会社の業績推移



*1: M&A子会社合計は、よかタウン、旭ハウジング、建新、エルハウジング、新山形ホームテック、TAKASUGIの6社の合計

将来見通しに関する注意事項

提供情報のうち、将来の業績等に関する見通しは歴史的事実ではありません。

資料作成時における一定の前提に基づいて作られていますので、実際の業績は多様な不確定要素により、見通しとは大きく異なる結果となり得ることをご承知ください。

本資料の目的は、当社への理解を深めていただくための一般的なIR情報を提供することで、投資勧誘を目的としたものではありません。

投資に関する決定は、情報利用者ご自身の判断に基づいて実施願います。

掲載情報については細心の注意を払っておりますが、内容についていかなる保証を行うものではなく、本資料の情報を利用したことによって生じたあらゆる障害や損害についても、当社は一切責任を負うものではありません。

本資料に関する
お問い合わせ

ケイアイスター不動産株式会社 IR室

URL: www.ki-group.co.jp

当社 HP「IR問い合わせ」より必要事項記載の上、お問い合わせください。