KEIAI

2027年３月期　第２四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年11月12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）塩　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
半期報告書提出予定日　　2026年11月13日　　配当支払開始予定日　2026年12月７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２四半期（中間期）の連結業績（2026年４月１日～2026年９月30日）

（１）連結経営成績（累計）　　（%表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2027年３月期中間期	212,383	17.2	18,375	63.4	16,395	58.0	10,453	64.9
2026年３月期中間期	181,190	20.0	11,246	60.8	10,379	71.6	6,340	73.9

（注）包括利益 2027年３月期中間期　11,220百万円（58.2%）　2026年３月期中間期　7,094百万円（67.9%）

	１株当たり中間純利益	潜在株式調整後１株当たり中間純利益
	円 銭	円 銭
2027年３月期中間期	336.47	336.47
2026年３月期中間期	204.64	204.63

（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株当たり中間純利益及び潜在株式調整後１株当たり中間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月期中間期	397,643	90,534	20.5
2026年３月期	355,621	82,983	20.6

（参考）自己資本　　2027年３月期中間期　　81,663百万円　　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	－	75.00			
2027年３月期（予想）			－	95.00	170.00

（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
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	460,000	16.8	34,500	27.8	31,500	26.2	19,300	25.7	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：無

※　注記事項

（１）当中間期における連結範囲の重要な変更：無

新規　－社　（社名）、除外　－社　（社名）

（２）中間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月期中間期	31,738,600株	2026年３月期	31,737,200株
②　期末自己株式数	2027年３月期中間期	622,814株	2026年３月期	691,740株
③　期中平均株式数（中間期）	2027年３月期中間期	31,069,622株	2026年３月期中間期	30,984,014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。

※　第２四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です。

※　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）当中間期の経営成績の概況 …… 2
（２）当中間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．中間連結財務諸表及び主な注記 …… 4
（１）中間連結貸借対照表 …… 4
（２）中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書 …… 6
中間連結損益計算書 …… 6
中間連結包括利益計算書 …… 7
（３）中間連結キャッシュ・フロー計算書 …… 8
（４）中間連結財務諸表に関する注記事項 …… 9
（中間連結貸借対照表に関する注記） …… 9
（中間連結損益計算書に関する注記） …… 9
（セグメント情報等の注記） …… 10
（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記） …… 11
（継続企業の前提に関する注記） …… 11
（追加情報） …… 11

１．経営成績等の概況

（１）当中間期の経営成績の概況

当中間連結会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、さらには日本銀行による段階的な政策金利の引き上げなど、依然として先行き不透明な状況が続きました。

当社グループが所属する住宅業界は、建築資材価格や人件費の高止まりや、住宅ローン金利の先高感による顧客の購買慎重姿勢などを要因に、住宅着工戸数は低水準で推移いたしました。一方で、実需層を中心に価格と品質のバランスに優れた分譲住宅や中古・リノベーション住宅への関心は高く、省エネ性能を備えた高品質住宅への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くらしの創造」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、当中間連結会計期間の売上高は212,383百万円（前年同中間期比17.2%増）となり、過去最高となりました。利益面では、人件費上昇等の影響があるものの、都心部を中心に需要が堅調に推移したことに伴う利益率の改善が継続しており、営業利益は18,375百万円（同63.4%増）、経常利益は16,395百万円（同58.0%増）、親会社株主に帰属する中間純利益は10,453百万円（同64.9%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、中間連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しており、以下の前年同中間期比較については、前年同中間期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．中間連結財務諸表及び主な注記（４）中間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、収益性の改善を図ってまいりました。

以上の結果、販売棟数4,663棟（土地販売含む）、売上高195,028百万円（同14.8%増）、セグメント利益19,240百万円（同48.2%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46棟、売上高10,005百万円（同92.2%増）、セグメント利益1,158百万円（同203.4%増）となりました。

（２）当中間期の財政状態の概況

(資産)

当中間連結会計期間末における資産合計は397,643百万円となり、前連結会計年度末から42,022百万円増加いたしました。これは主に棚卸資産が71,177百万円増加したこと、現金及び預金が33,699百万円減少したことによるものであります。

(負債)

当中間連結会計期間末における負債合計は307,109百万円となり、前連結会計年度末から34,471百万円増加いたしました。これは主に借入金が32,447百万円増加したことによるものであります。

(純資産)

当中間連結会計期間末における純資産合計は90,534百万円となり、前連結会計年度末から7,551百万円増加しました。これは主に親会社株主に帰属する中間純利益10,453百万円、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

当社グループは、「中期経営計画2028」の最終利益目標を１年前倒しで達成する見込みです。これに伴い、基本方針を踏襲しつつも、金利上昇等の外部環境の変化に適合した財務体質とするため、新たに「中期経営計画2030」を策定し、本日2026年11月12日付けで公表しております。

「中期経営計画2030」では、高水準の資本効率（ROE）は維持しつつ、自己資本比率25%以上、Net D/Eレシオ1.5倍以下を目標指標として掲げ、「成長投資」「財務健全化」「積極的な株主還元」への投下資本の最適配分により、更なる企業価値の向上を図ってまいります。

2027年３月期の連結業績予想につきまして変更はございませんが、積極的な株主還元の一環として、配当予想を修正しております。また、期末記念株主優待の実施も決定しております。

詳細は本日（2026年11月12日）公表いたしました『配当予想の修正（増配）及び記念株主優待実施に関するお知らせ』をご覧ください。

２．中間連結財務諸表及び主な注記

（１）中間連結貸借対照表

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (2026年３月31日)	当中間連結会計期間 (2026年９月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	76,029	42,329
完成工事未収入金	333	570
販売用不動産	115,222	131,550
仕掛販売用不動産	126,893	181,018
未成工事支出金	2,489	3,214
前渡金	6,375	7,309
その他	10,507	7,227
貸倒引当金	△20	△20
流動資産合計	337,832	373,199
固定資産		
有形固定資産	5,074	5,607
無形固定資産		
のれん	151	121
その他	160	187
無形固定資産合計	312	308
投資その他の資産	12,401	18,527
固定資産合計	17,788	24,444
資産合計	355,621	397,643
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	4,167	3,860
工事未払金	22,836	23,612
短期借入金	116,809	140,685
１年内償還予定の社債	2,488	2,530
１年内返済予定の長期借入金	27,575	47,593
リース債務	13	24
未払法人税等	6,113	5,541
賞与引当金	1,369	1,704
その他	13,388	14,758
流動負債合計	194,761	240,311
固定負債		
社債	5,613	5,857
長期借入金	70,892	59,445
リース債務	12	47
資産除去債務	209	261
その他	1,148	1,185
固定負債合計	77,876	66,798
負債合計	272,638	307,109

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2026年３月31日）	当中間連結会計期間 （2026年９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	5,829
利益剰余金	63,621	71,952
自己株式	△1,293	△1,168
株主資本合計	72,971	81,444
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△56	△50
為替換算調整勘定	266	269
その他の包括利益累計額合計	209	219
新株予約権	148	230
非支配株主持分	9,653	8,641
純資産合計	82,983	90,534
負債純資産合計	355,621	397,643

（２）中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

（中間連結損益計算書）

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
売上高	181,190	212,383
売上原価	156,197	177,442
売上総利益	24,992	34,941
販売費及び一般管理費	13,746	16,565
営業利益	11,246	18,375
営業外収益		
受取利息	359	610
不動産取得税還付金	384	378
持分法による投資利益	100	501
その他	436	375
営業外収益合計	1,281	1,865
営業外費用		
支払利息	1,643	2,632
支払手数料	457	1,081
その他	47	130
営業外費用合計	2,148	3,844
経常利益	10,379	16,395
特別利益		
固定資産売却益	2	5
負ののれん発生益	－	117
特別利益合計	2	122
特別損失		
固定資産除却損	37	82
特別損失合計	37	82
税金等調整前中間純利益	10,344	16,435
法人税、住民税及び事業税	3,807	5,303
法人税等調整額	△415	△78
法人税等合計	3,391	5,224
中間純利益	6,953	11,211
非支配株主に帰属する中間純利益	612	757
親会社株主に帰属する中間純利益	6,340	10,453

（中間連結包括利益計算書）

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
中間純利益	6,953	11,211
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	30	6
為替換算調整勘定	110	2
その他の包括利益合計	141	9
中間包括利益	7,094	11,220
（内訳）		
親会社株主に係る中間包括利益	6,480	10,463
非支配株主に係る中間包括利益	613	757

（３）中間連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	10,344	16,435
減価償却費	248	212
のれん償却額	54	30
負ののれん発生益	－	△117
賞与引当金の増減額（△は減少）	798	335
受取利息及び受取配当金	△361	△613
持分法による投資損益（△は益）	△100	△501
支払手数料	457	1,081
支払利息	1,643	2,632
棚卸資産の増減額（△は増加）	△30,057	△70,897
仕入債務の増減額（△は減少）	△765	333
その他	△1,800	1,586
小計	△19,537	△49,482
利息及び配当金の受取額	323	467
利息の支払額	△2,152	△3,774
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△4,001	△5,658
営業活動によるキャッシュ・フロー	△25,368	△58,448
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△284	△282
有形固定資産の売却による収入	2	82
無形固定資産の取得による支出	△47	△56
定期預金の払戻による収入	112	1,406
定期預金の預入による支出	△832	△1,365
投資有価証券の取得による支出	△14	△0
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	－	△197
貸付けによる支出	△1,242	△11,355
貸付金の回収による収入	927	8,018
差入保証金の差入による支出	△19	△75
差入保証金の回収による収入	9	11
その他	△21	△10
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,410	△3,823
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	13,526	23,866
長期借入れによる収入	14,155	34,064
長期借入金の返済による支出	△11,694	△25,701
社債の発行による収入	280	500
社債の償還による支出	△182	△213
リース債務の返済による支出	△12	△11
自己株式の取得による支出	△0	－
配当金の支払額	△1,352	△2,122
非支配株主への配当金の支払額	△496	△504
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	△57	△1,265
その他	4	16
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,169	28,628
現金及び現金同等物に係る換算差額	26	△34
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△12,582	△33,677
現金及び現金同等物の期首残高	67,204	71,079
現金及び現金同等物の中間期末残高	54,622	37,401

（４）中間連結財務諸表に関する注記事項

（中間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中間連結会計期間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）	当中間連結会計期間 （2026年９月30日）
短期借入金	70,884百万円	91,212百万円
長期借入金（１年内返済予定の長期借入金を含む）	69,198　〃	74,410　〃

※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）	当中間連結会計期間 （2026年９月30日）
契約負債	2,941百万円	3,400百万円

（中間連結損益計算書に関する注記）

※１　販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
販売手数料	4,361百万円	5,045百万円
給料及び手当	2,783　〃	3,379　〃
賞与引当金繰入額	654　〃	873　〃

２　売上高の季節的変動

当社グループの住宅事業は、顧客への引渡しが第４四半期に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　前中間連結会計期間（自　2025年４月１日　至　2025年９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	中間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	169,917	5,206	175,124	6,066	－	181,190
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	－	115	△115	－
計	169,917	5,206	175,124	6,181	△115	181,190
セグメント利益	12,982	381	13,364	402	△2,520	11,246

（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△2,520百万円は、セグメント間取引消去38百万円及び各セグメントに帰属しない全社費用△2,558百万円であります。

３．セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

Ⅱ　当中間連結会計期間（自　2026年４月１日　至　2026年９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	中間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	195,028	10,005	205,034	7,349	－	212,383
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	－	48	△48	－
計	195,028	10,005	205,034	7,397	△48	212,383
セグメント利益	19,240	1,158	20,398	417	△2,441	18,375

（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△2,441百万円は、セグメント間取引消去57百万円及び各セグメントに帰属しない全社費用△2,498百万円であります。

３．セグメント利益は、中間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減損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、当中間連結会計期間においては117百万円であります。当該負ののれん発生益の金額は、当中間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

当中間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、前中間連結会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。

（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、当中間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、680百万円、337,518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。