

2026年3月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年11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
半期報告書提出予定日 2025年11月14日 配当支払開始予定日 2025年12月8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. 2026年3月期第2四半期（中間期）の連結業績（2025年4月1日～2025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	%
2026年3月期中間期	181,190	20.0	11,246	60.8	10,379	71.6	6,340	73.9
2025年3月期中間期	150,935	20.3	6,992	50.6	6,047	52.8	3,645	20.8

（注）包括利益 2026年3月期中間期 7,094百万円（67.9％） 2025年3月期中間期 4,224百万円（26.2％）

	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
2026年3月期中間期	409.28	409.27
2025年3月期中間期	233.81	233.76

（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）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2026年3月期中間期	313,737	74,122	20.9
2025年3月期	294,552	68,801	20.4

（参考）自己資本 2026年3月期中間期 65,417百万円 2025年3月期 60,127百万円

（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
2025年3月期	—	65.00	—	86.00	151.00
2026年3月期	—	100.00	—	—	—
2026年3月期（予想）	—	—	—	100.00	200.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2026年3月期の連結業績予想（2025年4月1日～2026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	370,000	8.0	23,000	33.3	20,000	32.2	12,000	35.4	775.09

（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 一社 (社名)、除外 一社 (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)	2026年3月期中間期	15,866,400株	2025年3月期	15,863,800株
② 期末自己株式数	2026年3月期中間期	345,870株	2025年3月期	381,644株
③ 期中平均株式数 (中間期)	2026年3月期中間期	15,492,007株	2025年3月期中間期	15,590,068株

(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、期末自己株式数及び期中平均株式数 (中間期) 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	2
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	3
(1) 中間連結貸借対照表	3
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	5
中間連結損益計算書	5
中間連結包括利益計算書	6
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	8
(中間連結貸借対照表に関する注記)	8
(中間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
(追加情報)	10

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つつも、国際的な通商政策の変化や中東・アジア地域における地政学的リスクの高まりにより、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、住宅着工数の減少等による需給の改善から需要は堅調に推移しておりますが、原材料価格の高騰等による住宅価格の高止まりや住宅ローン金利の上昇により顧客の購買意欲に与える影響が懸念されます。

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。分譲住宅事業において新規エリアへの出店や既存店舗の再編を行うことで収益性の向上を図るとともに、注文住宅事業の経営統合、アパート・収益不動産事業や海外事業の拡大、中古住宅再生事業のエリア拡大など、事業ポートフォリオの最適化を図っております。また、建築基準法の改正により全ての新築住宅に対して省エネ基準への適合が義務化されましたが、ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)水準仕様への全棟移行や積極的な国産木材の利用等にも引き続き取り組んでおります。

これらの結果、当中間連結会計期間の売上高は181,190百万円(前年同中間期比20.0%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11,246百万円(同60.8%増)、経常利益は10,379百万円(同71.6%増)、親会社株主に帰属する中間純利益は6,340百万円(同73.9%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。

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4,354棟(土地販売含む)、売上高169,852百万円(同18.7%増)、セグメント利益12,616百万円(同53.1%増)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、子会社の経営統合等による粗利益率の改善や販管費の削減が進みました。

以上の結果、販売棟数123棟、売上高2,854百万円(同12.2%減)、セグメント利益70百万円(前年同中間期はセグメント損失47百万円)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313,737百万円となり、前連結会計年度末から19,184百万円増加いたしました。これは主に棚卸資産が30,054百万円増加したこと、現金及び預金が11,903百万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239,615百万円となり、前連結会計年度末から13,864百万円増加いたしました。これは主に借入金が16,171百万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74,122百万円となり、前連結会計年度末から5,320百万円増加しました。これは主に親会社株主に帰属する中間純利益6,340百万円を計上したものの、剰余金の配当1,352百万円を行ったこと、非支配株主持分が前連結会計年度末と比較し33百万円増加したこと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、売上高・利益ともに順調に推移しておりますが、高止まりしている資材価格や人件費及び住宅ローン等の金利の動向が不透明なため、2025年5月15日に公表いたしました連結業績予想の変更は行っておりません。業績予想の修正が必要な場合には速やかに公表いたします。

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 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	71,906	60,002
完成工事未収入金	149	367
販売用不動産	102,518	114,593
仕掛販売用不動産	91,455	109,158
未成工事支出金	2,087	2,363
前渡金	3,988	4,298
その他	4,337	5,072
貸倒引当金	△7	△20
流動資産合計	276,435	295,836
固定資産		
有形固定資産	5,192	5,255
無形固定資産		
のれん	260	206
その他	217	198
無形固定資産合計	478	404
投資その他の資産	12,445	12,241
固定資産合計	18,117	17,901
資産合計	294,552	313,737
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	3,881	3,922
工事未払金	20,916	20,110
短期借入金	98,376	111,902
1年内償還予定の社債	3,564	3,452
1年内返済予定の長期借入金	13,601	17,654
リース債務	16	37
未払法人税等	4,146	3,968
賞与引当金	764	1,563
その他	11,040	8,741
流動負債合計	156,309	171,354
固定負債		
社債	3,136	3,346
長期借入金	65,252	63,844
リース債務	51	18
資産除去債務	178	204
その他	822	845
固定負債合計	69,440	68,260
負債合計	225,750	239,615

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,818	4,821
資本剰余金	5,780	5,808
利益剰余金	51,189	56,178
自己株式	△1,422	△1,293
株主資本合計	60,365	65,514
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△89	△58
為替換算調整勘定	△148	△38
その他の包括利益累計額合計	△238	△97
新株予約権	15	12
非支配株主持分	8,658	8,692
純資産合計	68,801	74,122
負債純資産合計	294,552	313,737

(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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
売上高	150,935	181,190
売上原価	131,927	156,197
売上総利益	19,008	24,992
販売費及び一般管理費	12,016	13,746
営業利益	6,992	11,246
営業外収益		
受取利息	117	359
不動産取得税還付金	278	384
持分法による投資利益	-	100
その他	493	436
営業外収益合計	889	1,281
営業外費用		
支払利息	1,092	1,643
支払手数料	660	457
持分法による投資損失	14	-
その他	65	47
営業外費用合計	1,833	2,148
経常利益	6,047	10,379
特別利益		
固定資産売却益	1	2
子会社株式売却益	41	-
負ののれん発生益	160	-
特別利益合計	204	2
特別損失		
固定資産売却損	0	-
固定資産除却損	36	37
特別損失合計	36	37
税金等調整前中間純利益	6,215	10,344
法人税、住民税及び事業税	2,503	3,807
法人税等調整額	△546	△415
法人税等合計	1,957	3,391
中間純利益	4,258	6,953
非支配株主に帰属する中間純利益	612	612
親会社株主に帰属する中間純利益	3,645	6,340

(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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
中間純利益	4,258	6,953
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△26	30
為替換算調整勘定	△6	110
持分法適用会社に対する持分相当額	△0	—
その他の包括利益合計	△33	141
中間包括利益	4,224	7,094
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	3,611	6,480
非支配株主に係る中間包括利益	612	613

(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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025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	6,215	10,344
減価償却費	208	248
のれん償却額	56	54
負ののれん発生益	△160	-
賞与引当金の増減額(△は減少)	65	798
受取利息及び受取配当金	△121	△361
持分法による投資損益(△は益)	14	△100
支払手数料	660	457
支払利息	1,092	1,643
棚卸資産の増減額(△は増加)	△29,661	△30,057
仕入債務の増減額(△は減少)	△1,128	△765
その他	1,958	△1,800
小計	△20,800	△19,537
利息及び配当金の受取額	121	323
利息の支払額	△1,753	△2,152
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	43	△4,001
営業活動によるキャッシュ・フロー	△22,389	△25,368
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	△208	△284
有形固定資産の売却による収入	3	2
無形固定資産の取得による支出	△14	△47
定期預金の払戻による収入	90	112
定期預金の預入による支出	△521	△832
投資有価証券の取得による支出	-	△14
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	520	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△54	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	39	-
貸付けによる支出	△2,128	△1,242
貸付金の回収による収入	-	927
差入保証金の差入による支出	△28	△19
差入保証金の回収による収入	32	9
その他	△85	△21
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,354	△1,410
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)	△4,634	13,526
長期借入れによる収入	35,653	14,155
長期借入金の返済による支出	△14,204	△11,694
社債の発行による収入	200	280
社債の償還による支出	△400	△182
リース債務の返済による支出	△26	△12
自己株式の取得による支出	△1,000	△0
配当金の支払額	△983	△1,352
非支配株主への配当金の支払額	△94	△496
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
その他	0	4
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,509	14,169
現金及び現金同等物に係る換算差額	0	26
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△10,234	△12,582
現金及び現金同等物の期首残高	53,156	67,204
現金及び現金同等物の中間期末残高	42,922	54,622

(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 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
短期借入金	65,338百万円	71,690百万円
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	56,358 "	56,214 "

※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 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
契約負債	2,432百万円	2,624百万円

(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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
販売手数料	3,469百万円	4,361百万円
給料及び手当	2,687 "	2,783 "
賞与引当金繰入額	259 "	654 "

2 売上高の季節的変動

前中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)及び当中間連結会計期間(自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)

当社グループの不動産販売における売上の計上は、主に引渡基準によって行われるため、引渡時期により売上高に偏りが生じることとなります。一般的に住宅の引渡しは、上期(第1四半期から第2四半期)に比較して下期(第3四半期から第4四半期)に引渡しが行われる割合が高く、それに比例して売上高は、上期に比較して下期に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】

前中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失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	注文住宅 事業	計			
売上高						
外部顧客への 売上高	143,120	3,249	146,370	4,565	—	150,935
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	98	△98	—
計	143,120	3,249	146,370	4,663	△98	150,935
セグメント利益 又は損失(△)	8,241	△47	8,193	652	△1,853	6,992

(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、中古住宅再生事業、アパート・収益不動産事業、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△1,853百万円は、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△1,891百万円であります。

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

(重要な負ののれん発生益)

「注文住宅事業」セグメントにおいて、新山形ホームテック株式会社及びTAKASUGI株式会社の株式を取得し連結子会社としたことに伴い、負ののれん発生益が発生しております。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160百万円であります。

なお、負ののれん発生益は特別利益のため、上記セグメント利益には含まれておりません。

当中間連結会計期間(自 2025年4月1日 至 2025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	注文住宅 事業	計			
売上高						
外部顧客への 売上高	169,852	2,854	172,706	8,483	—	181,190
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	115	△115	—
計	169,852	2,854	172,706	8,598	△115	181,190
セグメント利益	12,616	70	12,686	743	△2,184	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、中古住宅再生事業、アパート・収益不動産事業、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△2,184百万円は、セグメント間取引消去43百万円及び各セグメントに帰属しない全社費用△2,228百万円であります。

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。

(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、934百万円、239,044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、805百万円、203,222株であります。