

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年11月13日
【中間会計期間】	第35期中（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）
【会社名】	ケイアイスター不動産株式会社
【英訳名】	KI-STAR REAL ESTATE CO.,LTD
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 塙 圭二
【本店の所在の場所】	埼玉県本庄市西富田762番地 1
【電話番号】	0495-27-2525（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役常務執行役員 C F O 阿部 和彦
【最寄りの連絡場所】	埼玉県本庄市西富田762番地 1
【電話番号】	0495-27-2525（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役常務執行役員 C F O 阿部 和彦
【縦覧に供する場所】	ケイアイスター不動産株式会社東京本社 （東京都中央区八重洲二丁目2番1号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第34期 中間連結会計期間	第35期 中間連結会計期間	第34期
会計期間	自 2023年4月1日 至 2023年9月30日	自 2024年4月1日 至 2024年9月30日	自 2023年4月1日 至 2024年3月31日
売上高 (百万円)	125,484	150,935	283,084
経常利益 (百万円)	3,957	6,047	10,130,716
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (百万円)	3,016	3,645	6,743
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	3,348	4,224	7,725
純資産額 (百万円)	60,917	63,774	61,024
総資産額 (百万円)	242,391	272,330	245,938
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	191.41	233.81	427.74
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益 (円)	191.34	233.76	427.60
自己資本比率 (%)	21.7	20.6	22.1
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	32,701	22,389	15,281
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	1,391	2,354	4,891
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	28,669	14,509	27,072
現金及び現金同等物の中間期末 (期末)残高 (百万円)	40,834	42,922	53,156

- (注) 1. 当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
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、中間連結貸借対照表及び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。また、1株当たり中間(当期)純利益の算定過程における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。
3. 「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しており、前中間連結会計期間及び前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。なお、2022年改正会計基準については第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱いを適用し、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日)については第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いを適用しております。この結果、当中間連結会計期間に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社の異動は、以下のとおりであります。

当中間連結会計期間において、株式取得により新山形ホームテック株式会社及びTAKASUGI株式会社を連結子会社といたしました。

当中間連結会計期間において、当社を存続会社、当社の連結子会社であったケイアイネットクラウド株式会社を消滅会社とする吸収合併を行っております。また同日付で、当社の連結子会社であるはなまるハウス株式会社を存続会社、当社の連結子会社であったI K I株式会社及びCasa robotics株式会社を消滅会社とする吸収合併を行っております。

当中間連結会計期間において、当社の連結子会社であったプロンプト・K株式会社の全株式を売却したため、連結の範囲から除外しております。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 財政状態及び経営成績の状況

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善や好調なインバウンド需要により緩やかに回復しているものの、不安定な国際情勢や長期化する円安等により、先行き不透明な状況で推移いたしました。

当社グループが所属する住宅業界は、資材価格の高騰や人件費の増加を背景に住宅価格が上昇する中、住宅ローン金利も上昇傾向にあり、住宅取得マインドの低下が懸念される状況が続いております。

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、主力事業である分譲住宅事業の成長戦略を軸に新規エリアへの進出や既存営業エリアの深耕、M&Aによるシェア拡大を図ってまいりました。また、戸建住宅はZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）水準仕様への全棟移行を進めており、多様化する顧客需要や政府の省エネ住宅支援への対応を図っております。

これらの結果、当中間連結会計期間の売上高は150,935百万円（前年同中間期比20.3%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、生産性の向上や市場在庫の調整が緩やかに進んでいることで、売上総利益率の回復傾向は継続しており、営業利益は6,992百万円（同50.6%増）、経常利益は6,047百万円（同52.8%増）、親会社株主に帰属する中間純利益は3,645百万円（同20.8%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、「第4 経理の状況 1 中間連結財務諸表 注記事項（セグメント情報等）セグメント情報 当中間連結会計期間 2. 報告セグメントの変更等に関する事項」に記載のとおりであります。

分譲住宅事業

分譲住宅事業につきましては、「高品質だけど低価格なデザイン住宅」を提供し、引き続き新規エリアへの進出と既存営業エリアの深耕によりシェア拡大を図ってまいりました。

以上の結果、販売棟数3,943棟（土地販売含む）、売上高143,120百万円（同18.4%増）、セグメント利益8,241百万円（同28.1%増）となりました。

注文住宅事業

注文住宅事業につきましては、平屋注文住宅及び規格型注文住宅の受注拡大に注力しております。また、当中間連結会計期間において、山形県を中心に注文住宅事業を展開する新山形ホームテック株式会社及び熊本県を中心に注文住宅事業を展開するTAKASUGI株式会社を連結子会社といたしました。

以上の結果、販売棟数169棟、売上高3,249百万円（同29.4%増）となりましたが、企業結合において取得原価の配分を行った棚卸資産の引渡しに伴い売上原価が増加したこと、注文住宅の引渡しが決算月に偏重する季節的変動があることから、セグメント損失47百万円（前年同中間期はセグメント利益103百万円）となりました。

(2) 財政状態の分析

(資産)

当中間連結会計期間末における資産合計は272,330百万円となり、前連結会計年度末から26,392百万円増加いたしました。これは主に販売用不動産及び仕掛販売用不動産が31,162百万円増加したこと、現金及び預金が9,017百万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208,556百万円となり、前連結会計年度末から23,642百万円増加いたしました。これは主に土地仕入資金の調達により、借入金が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63,774百万円となり、前連結会計年度末から2,749百万円増加しました。これは主に親会社株主に帰属する中間純利益3,645百万円を計上したものの、剰余金の配当983百万円及び自己株式の取得1,000百万円を行ったこと、非支配株主持分が前連結会計年度末と比較し1,119百万円増加したことによるものであります。

(3) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物(以下、「資金」という。)は、前中間連結会計期間末と比較し2,087百万円増加し42,922百万円となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間において営業活動により使用した資金は、22,389百万円となりました。

これは主に、税金等調整前中間純利益を6,215百万円計上したものの、棚卸資産の増減額が29,661百万円となったことなどによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間において投資活動により使用した資金は、2,354百万円となりました。

これは主に、貸付による支出が2,128百万円となったことなどによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間において財務活動により得られた資金は14,509百万円となりました。

これは主に、自己株式の取得による支出が1,000百万円あったものの、短期借入金及び長期借入金での調達額が純額で16,813百万円となったことなどによるものであります。

(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

3【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	48,000,000
計	48,000,000

【発行済株式】

種類	中間会計期間末 発行数(株) (2024年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2024年11月13日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	15,863,100	15,863,100	東京証券取引所 プライム市場	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。
計	15,863,100	15,863,100	-	-

(注) 「提出日現在発行数」欄には、2024年11月1日からこの半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2024年4月1日～ 2023年9月30日(注)	500	15,863,100	0	4,817	0	4,730

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

(5) 【大株主の状況】

2024年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
株式会社フラワーリング	埼玉県本庄市見福3丁目13-3	3,426	22.00
塙 圭二	埼玉県本庄市	3,180	20.43
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区赤坂1丁目8番1号 赤坂イン ターシティAIR	1,194	7.67
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	396	2.55
JP JPMSE LUX RE UBSAG LONDON BRANCH EQ CO (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	BAHNHOFSTRASSE 45 ZURICH SWITZERLAND 8098 (東京都千代田区丸の内1丁目4番5号 決済事業部)	385	2.47
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋1丁目13番1号	307	1.98
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC) (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内1丁目4番5号 決済事業部)	225	1.45
株式会社足利銀行	栃木県宇都宮市桜4丁目1-25	206	1.32
野村信託銀行株式会社(信託口)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	185	1.19
ケイアイスター不動産従業員持株会	埼玉県本庄西富田762-1	167	1.08
計	-	9,671	62.14

- (注) 1. 上記のほか、自己株式が292,549株あり、所有株式数の割合は、自己株式を除いて算定しております。
2. 上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、次のとおりであります。
- | | |
|-------------------------|---------|
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 1,194千株 |
| 株式会社日本カストディ銀行(信託口) | 307 " |
3. 株式会社日本カストディ銀行(信託口)の所有株式数には、当社が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として信託している89,044株が含まれております。なお当該株式は、中間連結貸借対照表においては自己株式として表示しております。
4. 2022年5月17日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、アライアンス・バーンスタイン・エル・ピーが2022年5月13日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2024年9月30日時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。
- なお、その内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
アライアンス・バーンスタイン・エル・ピー	501 Commerce Street, Nashville, TN 37203, U.S.A.	893	5.64

5. 2023年10月6日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書 3において、アセットマネジメントOne株式会社及びその共同保有者であるみずほ証券株式会社が2023年9月29日現在でそれぞれ以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2024年9月30日時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。
- なお、その内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
アセットマネジメントOne株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号	574	3.62
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目5番1号	19	0.12

6. 2024年10月4日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書 6において、野村證券株式会社及びその共同保有者であるNOMURA INTERNATIONAL PLC・NOMURA SECURITIES INTWRNATIONAL, Inc.・野村アセットマネジメント株式会社が2024年9月30日現在でそれぞれ以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2024年9月30日時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。
- なお、その内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋1丁目13番1号	725	4.58
NOMURA INTERNATIONAL PLC	1 Angel Lane, London EC 4R 3 AB United Kingdom	19	0.12
NOMURA SECURITIES INTWRNATIONAL, Inc.	Worldwide Plaza 309 West 49th Street New York, New York 10019-7316	-	-
野村アセットマネジメント株式会社	東京都江東区豊洲二丁目2番1号	640	4.04

(6) 【議決権の状況】
 【発行済株式】

2024年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 292,500	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 15,506,500	155,065	-
単元未満株式	普通株式 64,100	-	-
発行済株式総数	15,863,100	-	-
総株主の議決権	-	155,065	-

- (注) 1. 「完全議決権株式(その他)」の株式数及び議決権の数には、「役員向け業績連動型株式報酬」及び「従業員向け株式給付信託」制度の信託財産として、株式給付信託が保有する当社の株式89,044株及び議決権の数890個が含まれております。
2. 「単元未満株式」には、当社所有の自己株式49株が含まれております。

【自己株式等】

2024年9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) ケイアイスター不動産 株式会社	埼玉県本庄市西富田762番地1	292,500	-	292,500	1.84
計	-	292,500	-	292,500	1.84

- (注) 1. 上記のほか、単元未満の自己株式49株を保有しております。
2. 「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」の信託口が保有する当社株式89,044株は、上記に含めておりません。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1 中間連結財務諸表の作成方法について

(1) 当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

(2) 当社の中間連結財務諸表に掲記される科目その他の事項の金額については、従来、千円単位で記載しておりましたが、当中間連結会計期間より百万円単位をもって記載することに変更しました。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる期中レビューを受けております。

1【中間連結財務諸表】

(1)【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	56,046	47,028
完成工事未収入金	331	154
販売用不動産	89,317	108,075
仕掛販売用不動産	76,792	89,196
未成工事支出金	4,423	7,171
前渡金	3,357	3,674
その他	4,779	2,767
貸倒引当金	6	8
流動資産合計	235,041	258,061
固定資産		
有形固定資産	4,500	5,165
無形固定資産		
のれん	398	315
その他	304	258
無形固定資産合計	703	574
投資その他の資産	5,692	8,529
固定資産合計	10,896	14,269
資産合計	245,938	272,330
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	3,835	3,487
工事未払金	18,790	18,369
短期借入金	1 96,586	1 94,587
1年内償還予定の社債	365	464
1年内返済予定の長期借入金	1 12,800	1 10,478
リース債務	7	9
未払法人税等	503	2,597
賞与引当金	650	767
その他	2 6,262	2 7,273
流動負債合計	139,801	138,034
固定負債		
社債	6,392	6,428
長期借入金	1 38,171	1 63,253
リース債務	38	68
資産除去債務	47	69
その他	461	700
固定負債合計	45,111	70,521
負債合計	184,913	208,556

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,816	4,817
資本剰余金	5,704	5,705
利益剰余金	44,323	46,984
自己株式	349	1,347
株主資本合計	54,495	56,159
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	110	137
為替換算調整勘定	8	15
その他の包括利益累計額合計	119	152
新株予約権	18	18
非支配株主持分	6,629	7,749
純資産合計	61,024	63,774
負債純資産合計	245,938	272,330

(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 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月30日)
売上高	125,484	150,935
売上原価	110,460	131,927
売上総利益	15,024	19,008
販売費及び一般管理費	1 10,381	1 12,016
営業利益	4,642	6,992
営業外収益		
受取利息	22	117
不動産取得税還付金	289	278
その他	310	493
営業外収益合計	622	889
営業外費用		
支払利息	683	1,092
支払手数料	558	660
持分法による投資損失	4	14
その他	59	65
営業外費用合計	1,307	1,833
経常利益	3,957	6,047
特別利益		
固定資産売却益	0	1
子会社株式売却益	-	41
負ののれん発生益	495	160
特別利益合計	496	204
特別損失		
固定資産売却損	0	0
固定資産除却損	4	36
特別損失合計	4	36
税金等調整前中間純利益	4,450	6,215
法人税、住民税及び事業税	1,684	2,503
法人税等調整額	603	546
法人税等合計	1,080	1,957
中間純利益	3,369	4,258
非支配株主に帰属する中間純利益	352	612
親会社株主に帰属する中間純利益	3,016	3,645

【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 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
中間純利益	3,369	4,258
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	17	26
為替換算調整勘定	2	6
持分法適用会社に対する持分相当額	0	0
その他の包括利益合計	20	33
中間包括利益	3,348	4,224
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	2,996	3,611
非支配株主に係る中間包括利益	352	612

(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 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024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	4,450	6,215
減価償却費	218	208
のれん償却額	56	56
負ののれん発生益	495	160
賞与引当金の増減額(は減少)	53	65
受取利息及び受取配当金	24	121
持分法による投資損益(は益)	4	14
支払手数料	558	660
支払利息	683	1,092
棚卸資産の増減額(は増加)	35,414	29,661
仕入債務の増減額(は減少)	882	1,128
その他	1,889	1,958
小計	29,009	20,800
利息及び配当金の受取額	24	121
利息の支払額	1,242	1,753
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	2,473	43
営業活動によるキャッシュ・フロー	32,701	22,389
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	317	208
有形固定資産の売却による収入	23	3
無形固定資産の取得による支出	17	14
定期預金の払戻による収入	44	90
定期預金の預入による支出	50	521
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	694	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	597	2,128
差入保証金の差入による支出	82	28
差入保証金の回収による収入	289	32
その他	10	85
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,391	2,354
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)	11,990	4,634
長期借入れによる収入	29,447	35,653
長期借入金の返済による支出	11,207	14,204
社債の発行による収入	198	200
社債の償還による支出	206	400
リース債務の返済による支出	26	26
自己株式の取得による支出	0	1,000
配当金の支払額	1,427	983
非支配株主への配当金の支払額	100	94
その他	0	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	28,669	14,509
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	5,423	10,234
現金及び現金同等物の期首残高	46,258	53,156
現金及び現金同等物の中間期末残高	40,834	42,922

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

連結の範囲の重要な変更

当中間連結会計期間において、株式取得により新山形ホームテック株式会社及びTAKASUGI株式会社を連結子会社といたしました。

当中間連結会計期間において、当社を存続会社、当社の連結子会社であったケイアイネットクラウド株式会社を消滅会社とする吸収合併を行っております。また同日付で、当社の連結子会社であるはなまるハウス株式会社を存続会社、当社の連結子会社であったIKI株式会社及びCasa robotics株式会社を消滅会社とする吸収合併を行っております。

当中間連結会計期間において、当社の連結子会社であったプロンプト・K株式会社の全株式を売却したため、連結の範囲から除外しております。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日)を当中間連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前中間連結会計期間及び前連結会計年度については遡及適用後の中間連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前中間連結会計期間の中間純利益が44百万円、前連結会計年度の利益剰余金が112百万円減少しております。

(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、348百万円、89,344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、346百万円、89,044株であります。

なお、1百万円、300株の減少は、従業員向け株式給付信託制度の給付によるものであります。

(中間連結貸借対照表関係)

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純資産、経常利益、LTV(Loan to Value)、在庫回転月数、D/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 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
短期借入金	72,504百万円	62,534百万円
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	26,907 "	57,467 "

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 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
契約負債	1,636百万円	2,762百万円

(中間連結損益計算書関係)

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2023年4月1日 至2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自2024年4月1日 至2024年9月30日)
販売手数料	2,784百万円	3,469百万円
給料及び手当	2,564 "	2,687 "
賞与引当金繰入額	92 "	259 "

2 売上高の季節的変動

前中間連結会計期間(自2023年4月1日至2023年9月30日)及び当中間連結会計期間(自2024年4月1日至2024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。

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自2023年4月1日 至2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自2024年4月1日 至2024年9月30日)
現金及び預金	42,884百万円	47,028百万円
その他流動資産(預け金)	9 "	9 "
預入期間が3か月を超える定期預金	2,011 "	4,056 "
役員株式報酬信託銀行勘定貸	47 "	59 "
現金及び現金同等物	40,834百万円	42,922百万円

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年6月26日 定時株主総会	普通株式	1,427	90	2023年3月31日	2023年6月27日	利益剰余金

(注) 配当金の総額には、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に係る信託が保有する当社株式104,700株に対する配当金9百万円が含まれております。

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年11月13日 取締役会	普通株式	1,871	118	2023年9月30日	2023年12月6日	利益剰余金

(注) 配当金の総額には、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に係る信託が保有する当社株式93,780株に対する配当金11百万円が含まれております。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年6月24日 定時株主総会	普通株式	983	62	2024年3月31日	2024年6月25日	利益剰余金

(注) 配当金の総額には、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に係る信託が保有する当社株式89,344株に対する配当金5百万円が含まれております。

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年11月11日 取締役会	普通株式	1,012	65	2024年9月30日	2024年12月6日	利益剰余金

(注) 配当金の総額には、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に係る信託が保有する当社株式89,044株に対する配当金5百万円が含まれております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023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	120,909	2,511	123,420	2,063	-	125,484
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	-	-	226	226	-
計	120,909	2,511	123,420	2,290	226	125,484
セグメント利益	6,433	103	6,537	288	2,183	4,642

(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 2,183百万円は、セグメント間取引消去18百万円及び各セグメントに帰属しない
 全社費用 2,201百万円であります。

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)

「分譲住宅事業」セグメントにおいて、株式会社エルハウジング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495百万円であります。

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 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. 報告セグメントの変更等に関する事項

2024年11月11日に公表しました中期経営計画2028の策定にあたり、報告セグメントの分譲住宅事業に含まれて
 いたアパート・収益不動産事業に係る部分を「その他」の区分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。

3. 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。

(収益認識関係)

収益認識の時期別に収益を分解した情報

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注)	合計
	分譲住宅事業	注文住宅事業	計		
一時点で移転される財	120,909	2,511	123,420	1,512	124,933
一定の期間にわたり移 転される財	-	-	-	334	334
顧客との契約から生じ る収益	120,909	2,511	123,420	1,847	125,268
その他の収益	-	-	-	216	216
外部顧客への売上高	120,909	2,511	123,420	2,063	125,484

(注)「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。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注)1	合計
	分譲住宅事業	注文住宅事業	計		
一時点で移転される財	143,120	3,249	146,370	4,005	150,375
一定の期間にわたり移 転される財	-	-	-	341	341
顧客との契約から生じ る収益	143,120	3,249	146,370	4,346	150,716
その他の収益	-	-	-	219	219
外部顧客への売上高	143,120	3,249	146,370	4,565	150,935

(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. 2024年11月11日に公表しました中期経営計画2028の策定にあたり、報告セグメントの分譲住宅事業に含まれていたアパート・収益不動産事業に係る部分を「その他」の区分に変更しております。

なお、前中間連結会計期間の収益認識の時期別に収益を分解した情報については、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。

(1 株当たり情報)

1 株当たり中間純利益及び算定上の基礎、潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前中間連結会計期間 (自 2023年 4 月 1 日 至 2023年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)
(1) 1 株当たり中間純利益	191円41銭	233円81銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益 (百万円)	3,016	3,645
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 中間純利益 (百万円)	3,016	3,645
普通株式の期中平均株式数 (株)	15,758,907	15,590,068
(2) 潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益	191円34銭	233円76銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益調整額 (百万 円)	-	-
普通株式増加数 (株)	5,669	3,521
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当 たり中間純利益の算定に含めなかった潜在株式で、 前連結会計年度末から重要な変動があったものの概 要	-	-

- (注) 1 . 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、中間連結貸借対照表において自己株式として計上しており、1 株当たり中間純利益の算定過程における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。なお、自己株式として控除した当該株式の期中平均株式数は、前中間連結会計期間は102,850株、当中間連結会計期間は89,275株であります。
- 2 . 「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。) 等を当中間連結会計期間の期首から適用しており、前中間連結会計期間に係る各数値については遡及適用後の数値となっております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

2024年11月11日開催の取締役会において、2024年 9 月30日現在の株主名簿に記録された株主に対し、次のとおり中間配当を行うことを決議いたしました。

中間配当金の総額	1,012百万円
1 株当たりの金額	65円00銭
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	2024年12月 6 日

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024年11月13日

ケイアイスター不動産株式会社
取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ
さいたま事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 酒井 博康

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 浅井 則彦

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているケイアイスター不動産株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ケイアイスター不動産株式会社及び連結子会社の2024年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは期中レビューの対象には含まれていません。