【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】	2026年11月13日
【中間会計期間】	第37期中（自　2026年４月１日　至　2026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ＣＦＯ　　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ＣＦＯ　　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36期 中間連結会計期間	第37期 中間連結会計期間	第36期
会計期間		自　2025年４月１日 至　2025年９月30日	自　2026年４月１日 至　2026年９月30日	自　2025年４月１日 至　2026年３月31日
売上高	（百万円）	181,190	212,383	393,905
経常利益	（百万円）	10,379	16,395	24,963
親会社株主に帰属する中間（当期）純利益	（百万円）	6,340	10,453	15,355
中間包括利益又は包括利益	（百万円）	7,094	11,220	17,340
純資産額	（百万円）	74,122	90,534	82,983
総資産額	（百万円）	313,737	397,643	355,621
１株当たり中間（当期）純利益	（円）	204.64	336.47	495.15
潜在株式調整後１株当たり中間（当期）純利益	（円）	204.63	336.47	495.13
自己資本比率	（%）	20.9	20.5	20.6
営業活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	△25,368	△58,448	△27,480
投資活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	△1,410	△3,823	△4,046
財務活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	14,169	28,628	35,312
現金及び現金同等物の中間期末（期末）残高	（百万円）	54,622	37,401	71,079

（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．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。第36期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（当期）純利益及び潜在株式調整後１株当たり中間（当期）純利益を算定しております。

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もありません。

なお、当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ます。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）」に記載のとおりであります。

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、「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）」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及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）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）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17,220百万円減少し37,401百万円となりました。

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、58,448百万円となりました。

これは主に、税金等調整前中間純利益を16,435百万円計上したものの、棚卸資産の増減額が70,897百万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、3,823百万円となりました。

これは主に、貸付けによる支出が11,355百万円、貸付金の回収による収入が8,018百万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28,628百万円となりました。

これは主に、短期借入金及び長期借入金での調達額が純額で32,229百万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【重要な契約等】

当社は、当中間連結会計期間において、ローン契約に付される財務上の特約を有する重要な契約を締結し、その内容は以下のとおりであります。

１　当座貸越契約

（１）本契約を締結した年月日

2026年９月30日

（２）本契約の相手方の属性

都市銀行

（３）本契約に係る債務の元本の額及び弁済期限並びに当該債務に付された担保の内容

①債務の元本の額	13,000百万円（借入限度額）
②弁済期限	2027年９月30日（契約期間）
③当該債務に付された担保の内容	抵当権、根抵当権（土地）

（４）財務上の特約の内容

①各年度の決算期の末日における連結及び単体の貸借対照表上の純資産の部の金額を2021年３月決算期末日における連結及び単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%及び直前の決算期末日における連結及び単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%のいずれか高い方の金額以上に維持すること。

②各年度の決算期における連結及び単体の損益計算書に示される経常損益が２期連続して損失とならないようにすること。

２　当座貸越契約

（１）本契約を締結した年月日

2026年９月30日

（２）本契約の相手方の属性

都市銀行

（３）本契約に係る債務の元本の額及び弁済期限並びに当該債務に付された担保の内容

①債務の元本の額	11,500百万円（借入限度額）
②弁済期限	2027年９月30日（契約期間）
③当該債務に付された担保の内容	根抵当権（土地）、根質権（預金）

（４）財務上の特約の内容

①各年度決算期の末日における借入人の連結の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2026年３月決算期の年度決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

②各年度決算期の末日における借入人の連結の損益計算書において、経常損益の金額を０円以上に維持すること。

第３【提出会社の状況】

１【株式等の状況】

（１）【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	96,000,000
計	96,000,000

②【発行済株式】

種類	中間会計期間末 発行数（株） （2026年９月30日）	提出日現在 発行数（株） （2026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	31,738,600	31,738,600	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	31,738,600	31,738,600	―	―

（注）「提出日現在発行数」欄には、2026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】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【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）
2026年４月１日（注）１	15,868,600	31,737,200	―	4,828	―	4,741
2026年４月１日～ 2026年９月30日（注）２	1,400	31,738,600	2	4,830	2	4,743

（注）１.株式分割（１：２）によるものであります。
２.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】

2026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	10,852	34.50
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	2,008	6.38
KH合同会社	埼玉県本庄市見福３丁目13－３	1,400	4.45
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	1,373	4.37
塙　圭二	埼玉県本庄市	1,057	3.36
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)	693	2.21
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT （常任代理人　シティバンク、エヌ・エイ東京支店）	BAHNHOFSTRASSE 45,8001 ZURICH, SWITZERLAND （東京都新宿区新宿６丁目27番30号）	551	1.75
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内２丁目７－３　東京ビルディング	478	1.52
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋１丁目13番１号	464	1.48
BNP PARIBAS LUXEMBOURG/2S/JASDEC/FIM/LUXEMBOURG FUNDS/UCITS ASSETS （常任代理人　香港上海銀行東京支店）	33 RUE DE GASPERICH,L-5826 HOWALD-HESPERANGE,LUXEMBOURG (東京都中央区日本橋３丁目11-1)	415	1.32
計	－	19,291	61.34

（注）１．上記のほか、自己株式が285,296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）　2,008千株
株式会社日本カストディ銀行（信託口）　1,028〃
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337,518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．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。
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2026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。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が、保有株券等の数については、当該株式分割前の株式数を記載しております。

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

６．2023年12月20日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書№１において、アライアンス・バーンスタイン・エル・ピーが2023年12月15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2026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。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が、保有株券等の数については、当該株式分割前の株式数を記載しております。

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	593	3.74

７．2025年４月４日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書№11において、野村證券株式会社及びその共同保有者が2025年３月31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2026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。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が、保有株券等の数については、当該株式分割前の株式数を記載しております。

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一丁目13番１号	132	0.84
ノムラ　インターナショナル　ピーエルシー	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kingdom	4	0.03
ノムラ　セキュリティーズ　インターナショナル	Worldwide Plaza 309 West 49th Street New York, New York 10019-7316	0	0.00
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	449	2.83

（６）【議決権の状況】

①【発行済株式】

2026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 285,200	―	―
完全議決権株式（その他）	普通株式 31,385,600	313,856	―
単元未満株式	普通株式 67,800	―	―
発行済株式総数	31,738,600	―	―
総株主の議決権	―	313,856	―

（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337,518株及び議決権の数3,375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96株が含まれております。

②【自己株式等】

2026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	285,200	-	285,200	0.90
計	―	285,200	-	285,200	0.90

（注）１．上記のほか、単元未満の自己株式96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337,518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

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　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（2026年４月１日から2026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 (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	※1 116,809	※1 140,685
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	※1 27,575	※1 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	※2 13,388	※2 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	※1 70,892	※1 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	※1 13,746	※1 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	※1 54,622	※1 37,401

【注記事項】

（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。

（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　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。

（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　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）
現金及び預金	60,002百万円	42,329百万円
その他流動資産（預け金）	8　〃	19　〃
預入期間が３か月を超える定期預金	△5,306　〃	△4,823　〃
役員株式報酬信託銀行勘定貸	△82　〃	△123　〃
現金及び現金同等物	54,622百万円	37,401百万円

（株主資本等関係）

前中間連結会計期間（自　2025年４月１日　至　2025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
2025年６月23日 定時株主総会	普通株式	1,352	86	2025年３月31日	2025年６月24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239,044株に対する配当金20百万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
2025年11月13日 取締役会	普通株式	1,572	100	2025年９月30日	2025年12月８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203,222株に対する配当金20百万円が含まれております。

当中間連結会計期間（自　2026年４月１日　至　2026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
2026年６月26日 定時株主総会	普通株式	2,123	135	2026年３月31日	2026年６月29日	利益剰余金

（注）１．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203,222株に対する配当金27百万円が含まれております。
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。１株当たり配当額は、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。

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
2026年11月12日 取締役会	普通株式	2,358	75	2026年９月30日	2026年12月７日	利益剰余金

（注）１．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337,518株に対する配当金25百万円が含まれております。
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。１株当たり配当額は、当該株式分割後の実際の配当金の額を記載しております。

（セグメント情報等）

【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。

（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　2025年４月１日　至　2025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	アパート・収益不動産事業	計		
一時点で移転される財	169,917	5,119	175,036	5,701	180,738
一定の期間にわたり移転される財	―	51	51	192	243
顧客との契約から生じる収益	169,917	5,170	175,087	5,893	180,981
その他の収益	―	36	36	172	208
外部顧客への売上高	169,917	5,206	175,124	6,066	181,190

（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、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。

当中間連結会計期間（自　2026年４月１日　至　2026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	アパート・収益不動産事業	計		
一時点で移転される財	195,028	9,626	204,654	7,087	211,742
一定の期間にわたり移転される財	―	174	174	64	238
顧客との契約から生じる収益	195,028	9,800	204,828	7,151	211,980
その他の収益	―	205	205	198	403
外部顧客への売上高	195,028	10,005	205,034	7,349	212,383

（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．　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　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）
(1) １株当たり中間純利益	204円64銭	336円47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）	6,340	10,453
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）	6,340	10,453
普通株式の期中平均株式数（株）	30,984,014	31,069,622
(2) 潜在株式調整後１株当たり中間純利益	204円63銭	336円47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）	1,162	108
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、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て、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、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461,646株、当中間連結会計期間は383,092株であります。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

２【その他】

2026年11月12日開催の取締役会において、2026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。

①　中間配当金の総額　2,358百万円
②　１株当たりの金額　75円00銭
③　支払請求権の効力発生日及び支払開始日　2026年12月７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

2026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	大村　広樹
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	佐 藤　 元

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2026年4月1日から2027年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2026年4月1日から2026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、期中連結財務諸表に係る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2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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、期中連結財務諸表に係る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、期中連結財務諸表に係る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、期中連結財務諸表に係る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、期中連結財務諸表に係る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。