KEIAI
デザインのケイアイ

FY2027 2Q FINANCIAL RESULTS

2027年3月期　第２四半期　決算説明資料

ケイアイスター不動産株式会社

KEIAI

JPX
PRIME

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

経営理念とビジョン

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

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

2027年3月期　2Q決算サマリー

- 売上高は前期比17.2％となる2,123億円で、販売活動は好調に推移
- 大都市圏のシェア拡大と、当社の強みである「高品質、だけど低価格なデザイン住宅」という商品性が旺盛な需要を取り込み、各段階利益も前期比で大きく改善を継続。
- 積極的な仕入活動を展開し、下期以降のさらなる事業拡大を推進する

		2027年3月期2Q実績	前期比
2027年3月期 2Q業績	売上高	**2,123億円**	17.2%
	営業利益	**183億円**	63.4%
	経常利益	**163億円**	58.0%
	親会社株主に帰属する 中間純利益	**104億円**	64.9%

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

2027年3月期 第２四半期決算概要

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

連結損益計算書（第２四半期連結累計期間）

売上高は2,123.8億円（前期比17.2％増）、経常利益は163.9億円（同、58.0%増）、純利益は104.5億円（同、64.9%増）となった。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、粗利率は16％台を維持。積極的な資金調達をおこなうも経常利益も安定して増加。

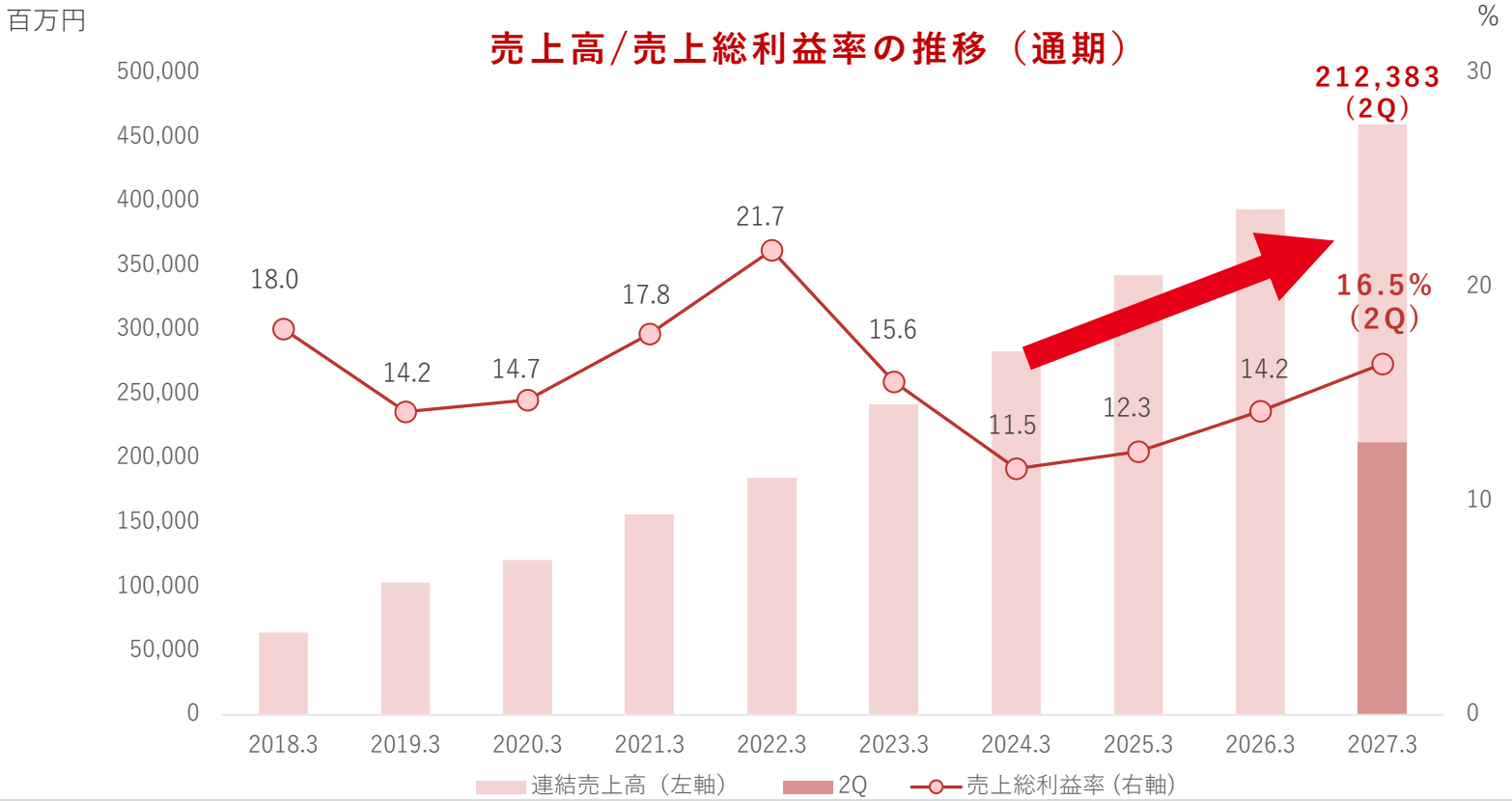
（単位: 百万円）

	2026年3月期2Q（4-9月）		2027年3月期2Q（4-9月）		対前期増減率
	金額	構成比	金額	構成比	
売上高	181,190	100.0%	**212,383**	100.0%	17.2%
売上総利益	24,992	13.8%	**34,941**	16.5%	39.8%
販売費及び一般管理費	13,746	7.6%	**16,565**	7.8%	20.5%
営業利益	11,246	6.2%	**18,375**	8.7%	63.4%
経常利益	10,379	5.7%	**16,395**	7.7%	58.0%
親会社株主に帰属する中間純利益	6,340	3.5%	**10,453**	4.9%	64.9%

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

通期業績推移（連結）：売上・粗利率の推移

積極的な大都市圏シフトが奏功し、金利上昇局面においても旺盛な分譲戸建住宅に対する需要取り込みが継続。上方修正後の予算に対しても進捗率は売上高で46.2％・経常利益額で52.1％と安定的に伸長。大都市圏のシェア拡大とともに新規事業の拡大を図り、事業ポートフォリオの最適化を進める。



Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

セグメント別業績

分譲住宅事業は、当社の強みである「高品質、だけど低価格なデザイン住宅」という商品性が旺盛な需要を取り込み、順調に拡大。今後の金利動向による影響を注視しつつ、エリア毎の需給バランスにあわせ適正な販売単価を設定し、下期に向けてより積極的に販売を推進する。
アパート・収益不動産事業においては、高利回りな投資用アパート物件に対する安定した需要が継続。
中古住宅再生事業を含むその他事業も順調に成長中。

(売上高・営業利益 単位：百万円)

		2026年3月期　2Q	2027年3月期　2Q	対前期増減率
分譲住宅事業 (土地含む)	販売棟数	4,354	4,663	7.1%
	売上高	169,917	195,028	14.8%
	営業利益	12,982	19,240	48.2%
アパート・収益不動産事業	売上高	5,206	10,005	92.2%
	営業利益	381	1,158	203.4%
その他事業*	売上高	6,181	7,397	19.7%
	営業利益	402	417	3.9%

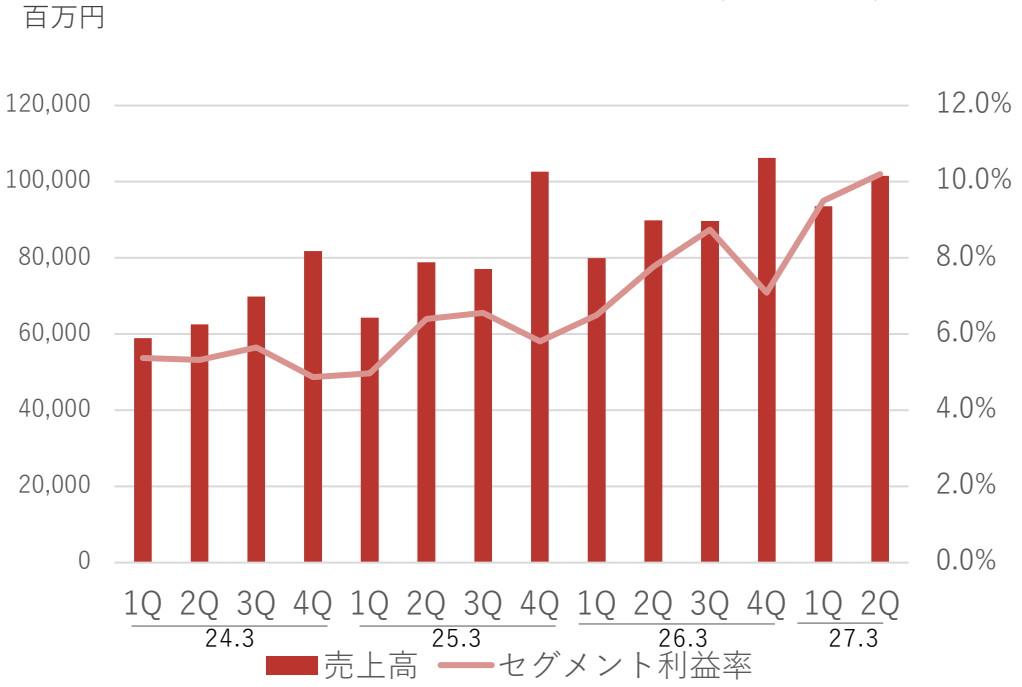
*その他：注文住宅事業、ストック事業、リフォーム事業、分譲マンション事業、中古住宅再生事業

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

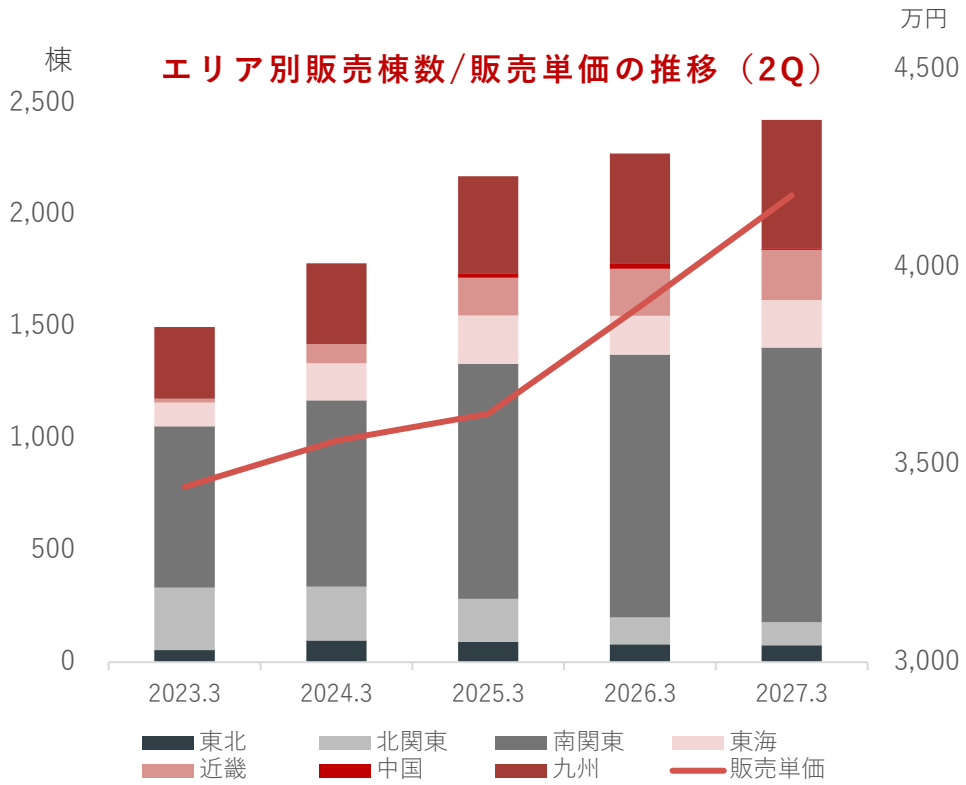
分譲住宅事業（販売）

マンション価格は依然として高く、金利上昇局面においても都心部の購買意欲は堅調であり外部環境は引き続き良好。継続して今後の金利・物価動向を注視しつつ、適正な販売価格を設定し、エリアや立地がよくデザインの優れた住宅供給を強化していく。

売上高/セグメント利益率の推移（分譲事業）



エリア別販売棟数/販売単価の推移（2Q）

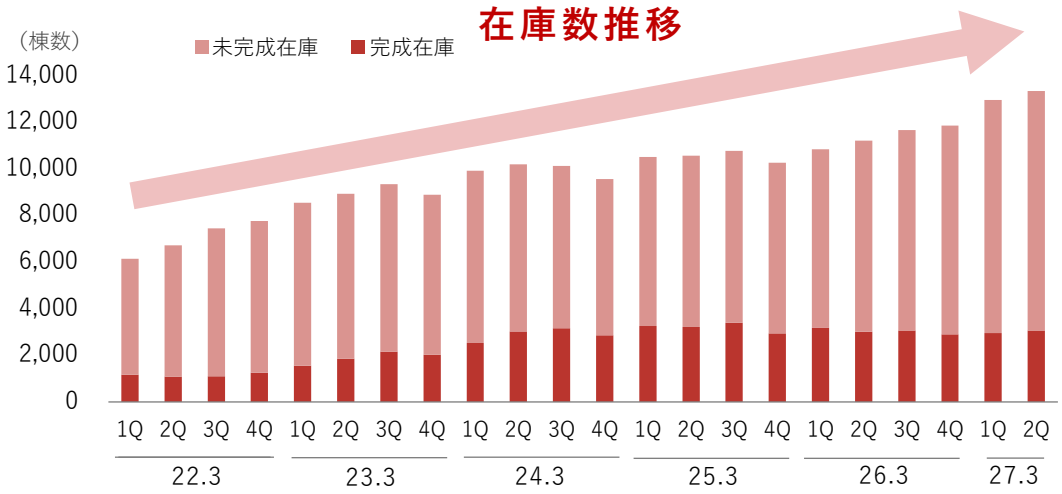


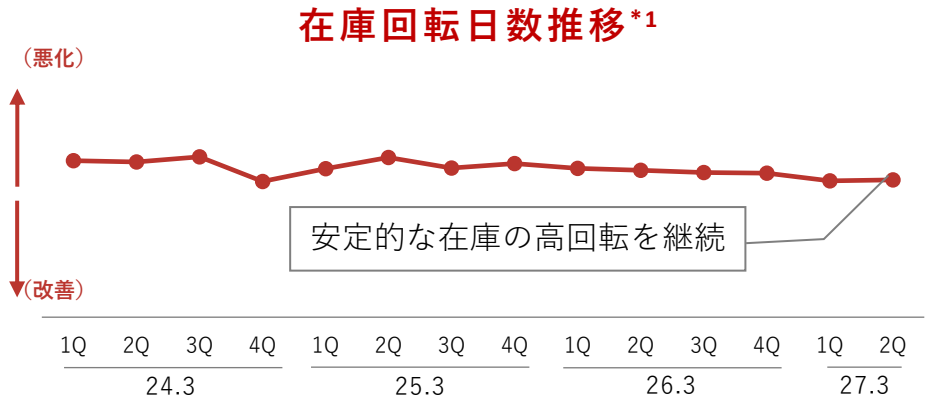
※東北（宮城、福島、北海道）、北関東（群馬、栃木、茨城）、南関東（東京、埼玉、千葉、神奈川）、東海（愛知、静岡、岐阜）、近畿（大阪、京都、奈良、滋賀、兵庫）、中国（広島、岡山、山口）、九州（福岡、熊本、佐賀、大分）、全国（上記都道府県のみ）

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

分譲住宅事業（在庫）

積極的な仕入を展開し、第二四半期末における契約済み総在庫数は13,000棟を突破。KEIAIプラットフォームを活用することで回転日数も安定して推移しており、在庫が増加した状態においても適正水準を維持している。ここからさらに生産体制の強化を進め、繁忙期に向けてより一層の完成在庫の積み増しを図り、販売活動を強化する。



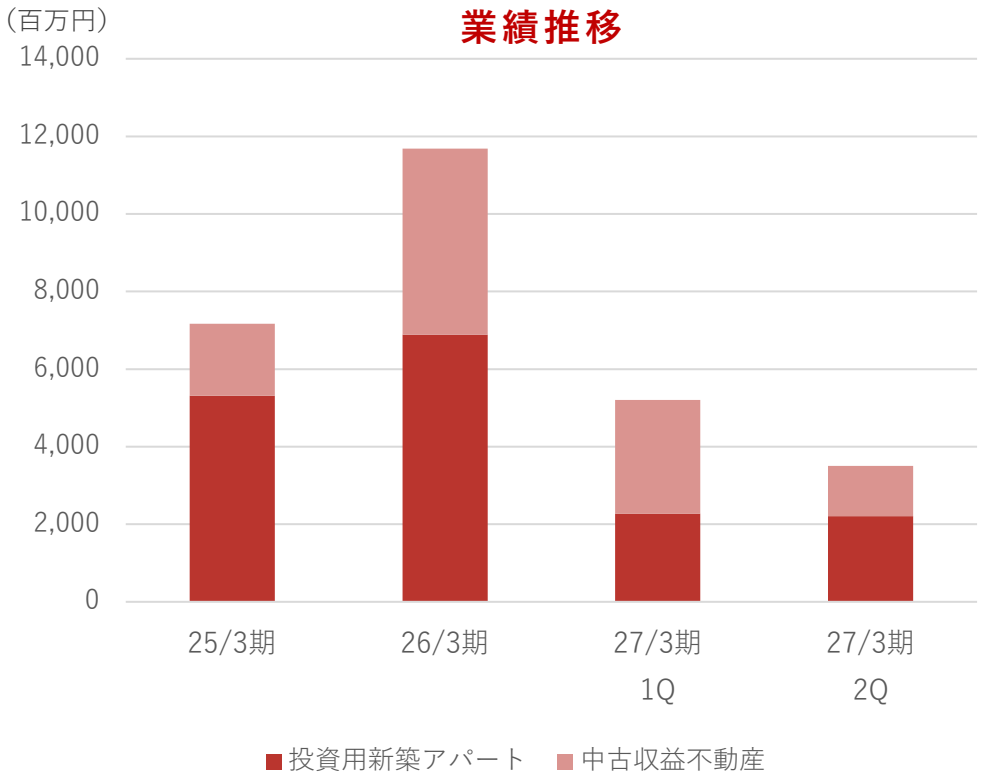


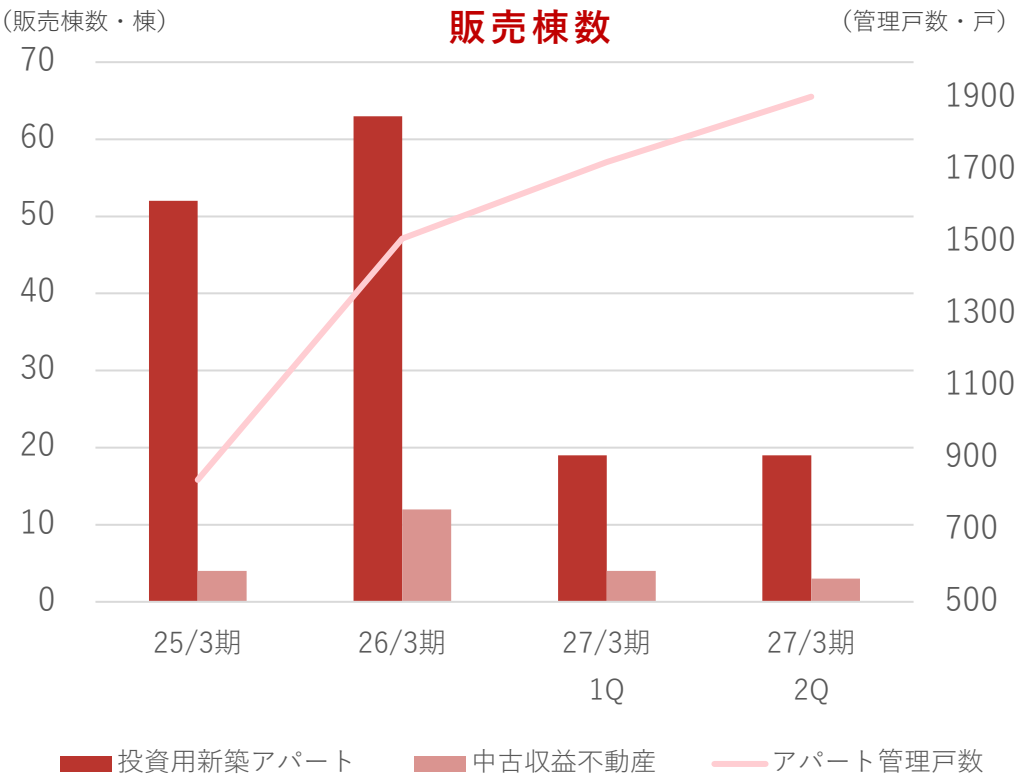
*1仕入決済から建物販売決済までの平均回転日数（エルハウジング社・新山形ホームテック社・タカスギ社を除くグループ平均）

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

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、1都３県を中心に投資用木造アパート販売は好調を維持。アパート事業においては管理まで自社でおこなっており、管理戸数は1,500棟を突破し順調に推移。中古収益不動産販売も金利動向やマーケットを注視しながら保有在庫の増加を図り、売上成長の継続を狙う。





Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

アパート・収益不動産事業（事例）

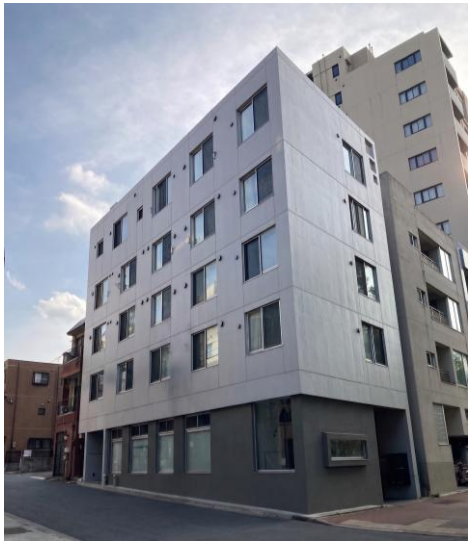
＜アパート施工事例＞





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

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

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、9月末時点で750棟を突破、店舗数も28店舗と着実にエリア網を構築。独自の仕入ネットワークや部資材調達力をフルに生かし、リフォーム済み在庫の販売も順次開始され売上貢献が本格化。中古再生事業のスケール拡大を力強く牽引中。

展開店舗数

28 店舗

2026年9月末時点（郊外エリアへの出店加速）

仕入在庫棟数

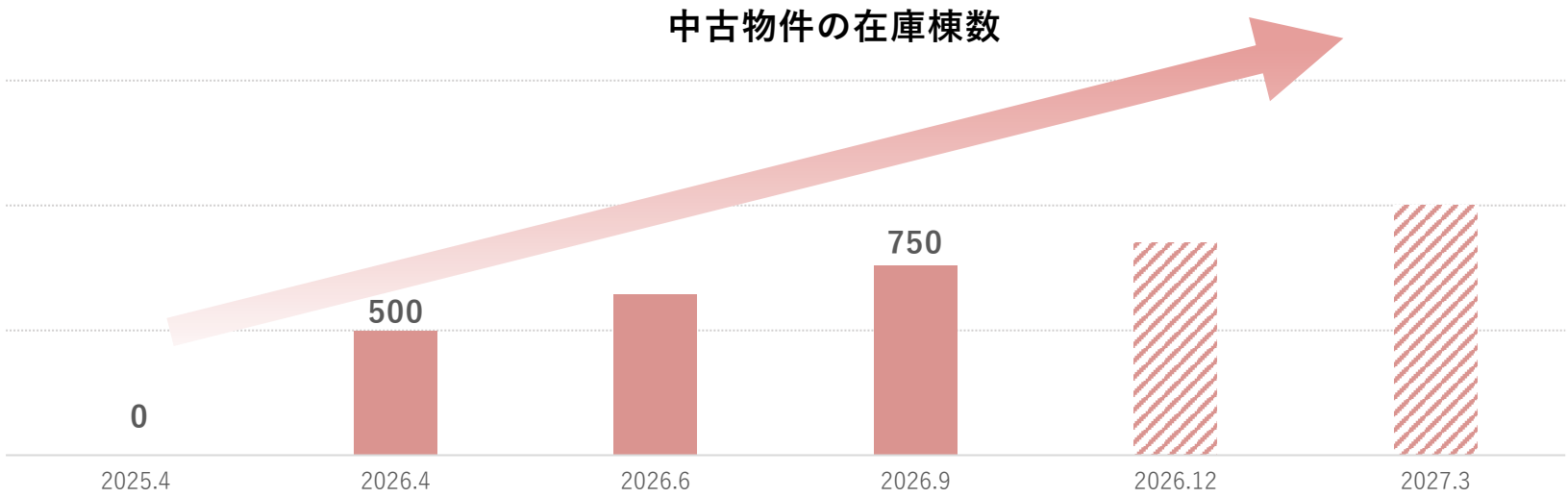
750 棟超

2026年9月末時点（期初500棟から+50%急拡大）

平均販売価格帯

1,700 万円台～

幅広い購買層に支持されるアフォーダブル住宅



Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

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）



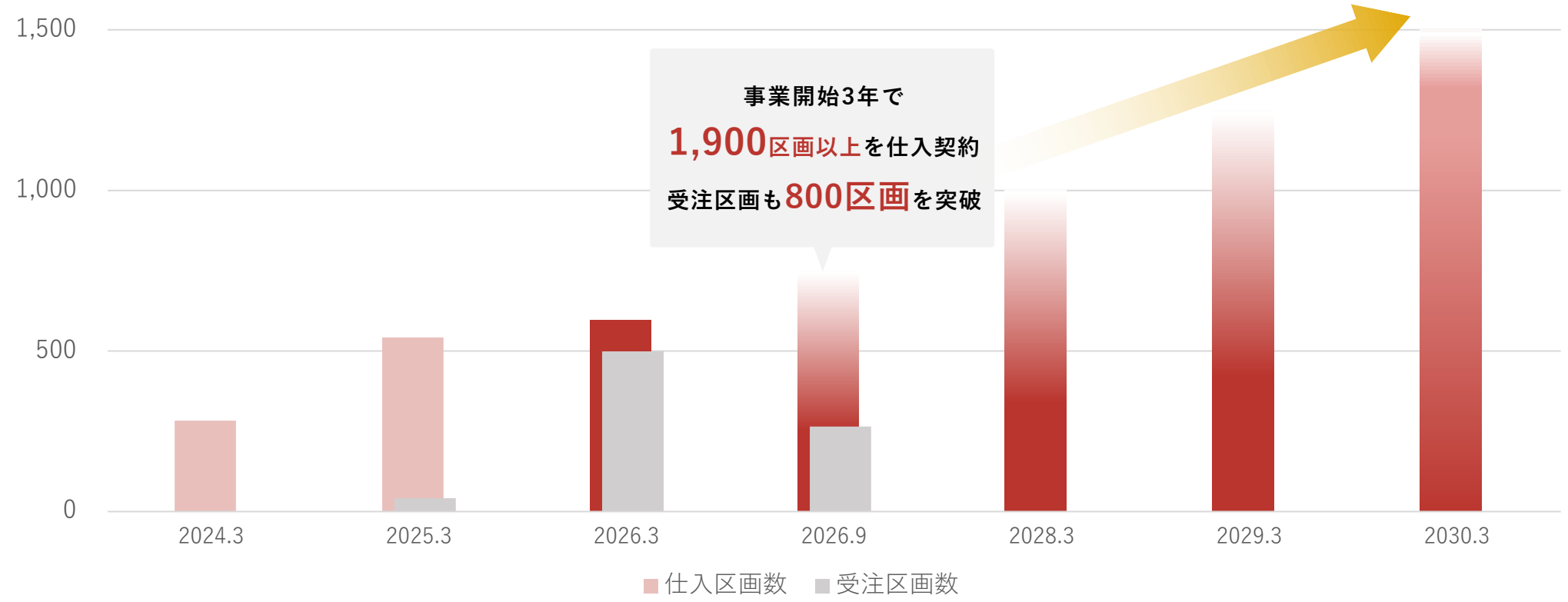



Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

その他事業：海外事業（豪州）

ビクトリア州メルボルンにおいて足元で累計1,900区画超の仕入れを実施し順調に事業拡大を継続。金利上昇局面においても、実需層（第一次取得層）にマッチした区割りや価格設定により受注区画数も累計800区画を突破。今後はビクトリア州以外の他州への展開も検討し、豪州事業の更なる成長を推進。

仕入・受注区画数（件）



Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

その他事業：海外事業（豪州）

旺盛な実需を背景にMunCorp社による土地開発が順調に進捗するなか、現地建築会社Kintegra Living社による住宅建築・請負が本格始動。従来の『土地造成』にとどまらず『建築』までを取り込む一気通貫体制を確立し、豪州事業の収益性拡大を推進。



MunCorp社 土地開発プロジェクト

土地造成フェーズ

1,900区画超の大規模用地造成

メルボルン近郊など実需の強いエリアで計画的な土地開発を推進。
アフォーダブル住宅用の良質な宅地を順調に供給。



Kintegra Living社 建築請負（開発現場）

建築請負フェーズ

造成地への住宅建築が本格始動

現地建築子会社Kintegra Living社による分譲住宅の請負工事が進行。
造成地をそのまま建築へつなぐ一気通貫体制で収益化を加速。

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

販売費及び一般管理費

積極的な事業活動により販管費の売上高比率は7.8％と前期比で微増。

期末に向けて確実なコントロールを進める。

（単位: 百万円）

	2026年3月期2Q（4-9月）		2027年3月期2Q（4-9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	13,746	7.6%	16,565	7.8%	20.5%
販売手数料	4,361	2.4%	5,045	2.4%	15.7%
給料及び手当	2,783	1.5%	3,379	1.6%	21.4%
租税公課	1,821	1.0%	2,232	1.1%	22.6%
賞与引当金繰入額	654	0.4%	873	0.4%	33.5%
その他	4,126	2.3%	5,034	2.4%	22.0%

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

連結貸借対照表

資産合計は3,976.4億円、純資産は905.3億円となった。

（単位: 百万円）

	2026年3月期 通期	2027年3月期 2Q	前期末比増減額
流動資産	337,832	**373,199**	35,367
固定資産	17,788	**24,444**	6,655
資産合計	355,621	**397,643**	42,022
流動負債	194,761	**240,311**	45,549
固定負債	77,876	**66,798**	△11,078
負債合計	272,638	**307,109**	34,471
純資産	82,983	**90,534**	7,551
負債・純資産合計	355,621	**397,643**	42,022

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

棚卸資産の概況

棚卸資産は、前期比711.7億円増加。分譲住宅用地の契約済総在庫は13,000棟を超え、シェア拡大に向けて戦略的に積極仕入を実施。中古住宅やアパート用地などその他仕入もあわせて成長。期末に向けて生産と販売の両面を強化する。

（単位: 百万円）

	2026年3月期　通期	2027年3月期　2Q	対前期増減額
棚卸資産	244,606	**315,783**	71,177
販売用不動産	115,222	**131,550**	16,327
仕掛販売用不動産	126,893	**181,018**	54,125
未完成工事支出金	2,489	**3,214**	724

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

株主還元

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

株主還元：業績好調に伴う増配（170円）および記念優待の実施

第2四半期までの好調な業績進捗ならびに中期経営計画の利益目標1年前倒し達成を踏まえ、年間配当予想を150円から170円（中間75円・期末95円）へ大幅増配することを決定。あわせて東証一部上場（現プライム市場）10周年の感謝として、保有期間を問わず全対象株主様へ「10周年記念株主優待」を追加実施。今後も財務健全性と資本効率を両立させ、積極的な株主還元を推進。

	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）	**2027年3月期 今回修正予想 （連結）**
1株当たり当期純利益（円）	495.15	563.69	621.65	**621.65**
1株当たり配当金（円）	235.00	140.00	150.00	**170.00**
うち1株当たり中間配当金（円）	100.00	70.00	75.00	**75.00**
配当性向（%）	23.7%	24.8%	24.1%	**27.3%**

※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。EPSは株式分割後換算、2026年3月期の配当金は株式分割前の実際の額を記載しております（配当性向は株式分割後換算の年間配当117.50円に基づき算出）

東証上場10周年 記念株主優待の実施

対象株主様：2027年3月31日時点の株主名簿に記載された200株以上保有の株主様
進呈内容　**：通常の電子マネー等（2,000円～10,000円分）に加え、記念ギフトを一律上乗せ進呈**

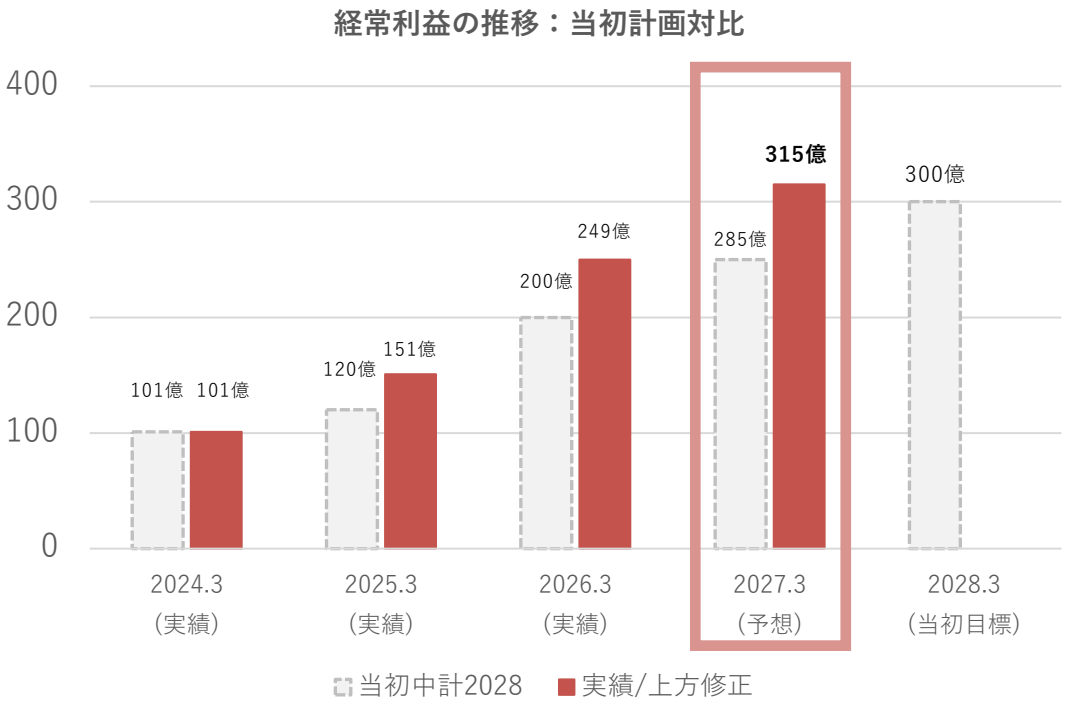
Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

新中期経営計画2030

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

収益構造の変化：利益目標を1年前倒しで達成の見通し

大都市圏シフトによる粗利率回復と新規事業の立ち上がりにより、当初中計の最終利益目標（経常利益300億円）を2027年3月期（315億円予想）で1年前倒しで達成する見通し。2025年3月期からの2年間で売上高+34.3%（+1,175億円）、経常利益は2.1倍（151億円→315億円）へ急伸。単なる規模拡大にとどまらず、1棟あたり採算性と資本効率を重視した高収益体質へと進化した。



経常利益（年成長率 +46%） 2.1倍に急拡大

151億円 (25.3期) → **315 億円** (+109%)

連結売上高（年成長率 +16%） 当初中計目標に肉薄

3,425億円 (25.3期) → **4,600 億円** (+34%)

分譲粗利率（採算性の向上） 大都市圏にシフト

12.3% (25.3期) → **16.5 %** (27.3期2Q)(+4.2pt)

新規事業の垂直立ち上げ 収益源の複線化

- **アパート・収益不動産：**売上150億規模へ急成長・セグメント独立化
- **中古住宅再生：** 参入1半年で在庫750棟・28拠点へ拡大
- **海外事業：**オーストラリアにおける保有在庫は1,900区画を突破

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

財務・非財務情報の進化

高回転経営を梃子にROE 20.0%水準への到達を見込む高効率経営を推進。利益率の回復に伴い自己資本は約950億円まで積み上がる見通しとなり、財務健全性の維持と積極的な株主還元（増配・優待拡充）を両立。

資本効率・株主価値

ROE

15.5%（25.3期）→ **20.0 %**（+5.5）（27.3期予想）

1株当たり年間配当金（分割後換算）

65.5円（25.3期）→ **170.0 円**（+160%）（27.3期予想）

1株当たり当期純利益（EPS）

285.22円（25.3期）→ **621.7 円**（+118%）（27.3期予想）

株主優待の拡充： 年2回（3月・9月）へ拡大、デジタルギフト導入で利便性向上

財務健全性・資産基盤

自己資本（純資産の蓄積）

688億円（25.3期末）→ **約950 億円**（+38%）（27.3期予想）

自己資本比率

20.4%（25.3期末）→ **23.0 %**（+2.6pt）（27.3期予想）

在庫回転マネジメント

総在庫 13,000棟超 → **高回転を堅持**

資金調達実行：金融機関との取引強化・拡大（SLLの実行等）

人的資本・ESG評価

障がい者雇用率（法定 2.5%）

2.66%（24.6時点）→ **2.79 %**（高水準維持）（26.7.1時点）

CDP 気候変動評価スコア

スコア「B」 → **「A-」獲得**（リーダーシップ）

分譲戸建住宅の環境性能

全棟標準仕様 → **ZEH水準 100%**（標準化完了）

子育て支援・採用： 「プラチナくるみん」認定／初任給引き上げ（最大30万円）

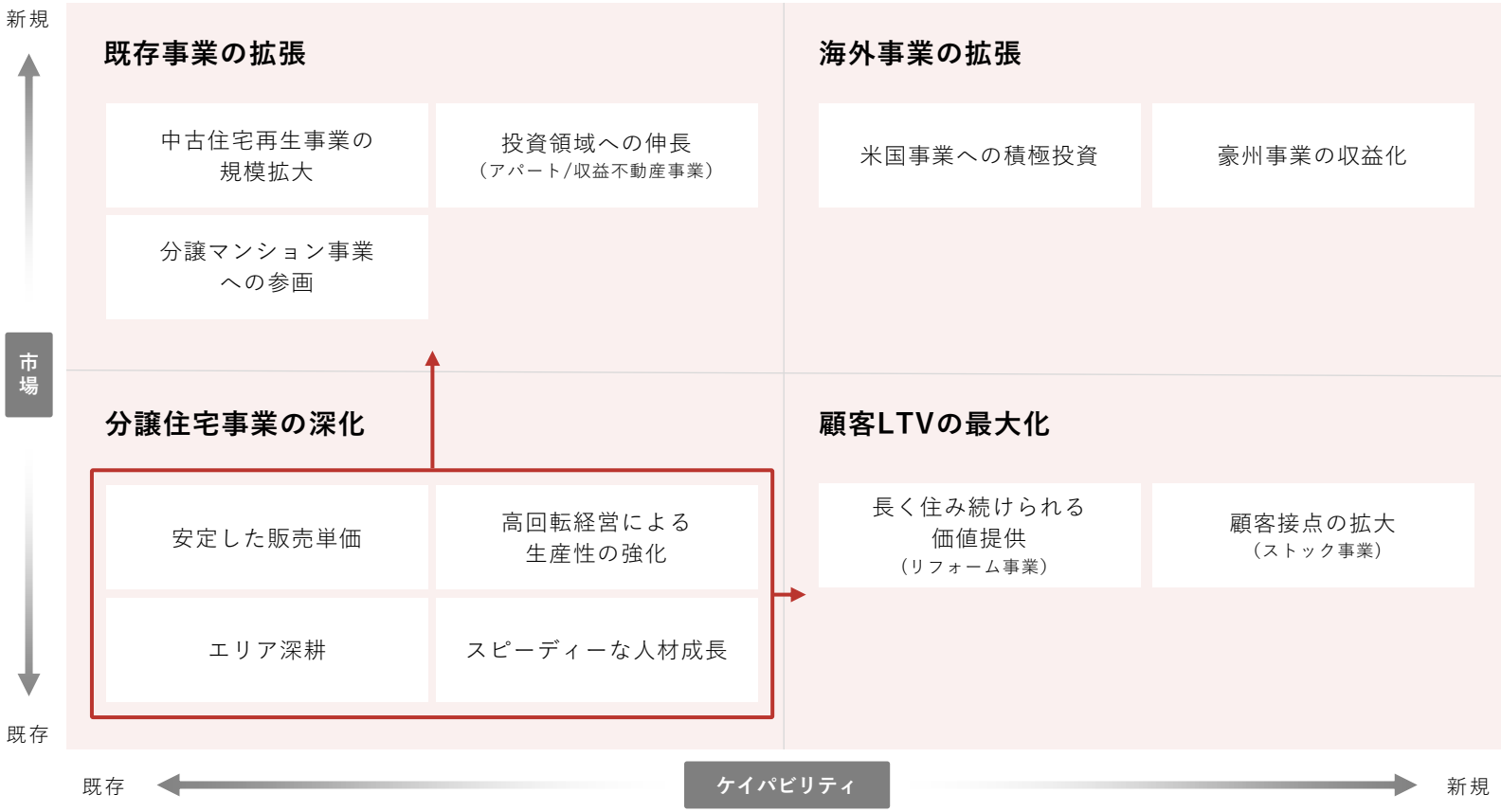
Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

新中期経営計画の方針

基本方針

中期経営計画2028の基本方針を踏襲し、事業ポートフォリオの最適化による経営基盤の強化に加え、金利上昇等の外部環境変化に耐えうる強い財務体質を作る

取り組み方針



＋

財務体質・経営基盤の強化

さらなる成長に備える財務体質の強化

＋

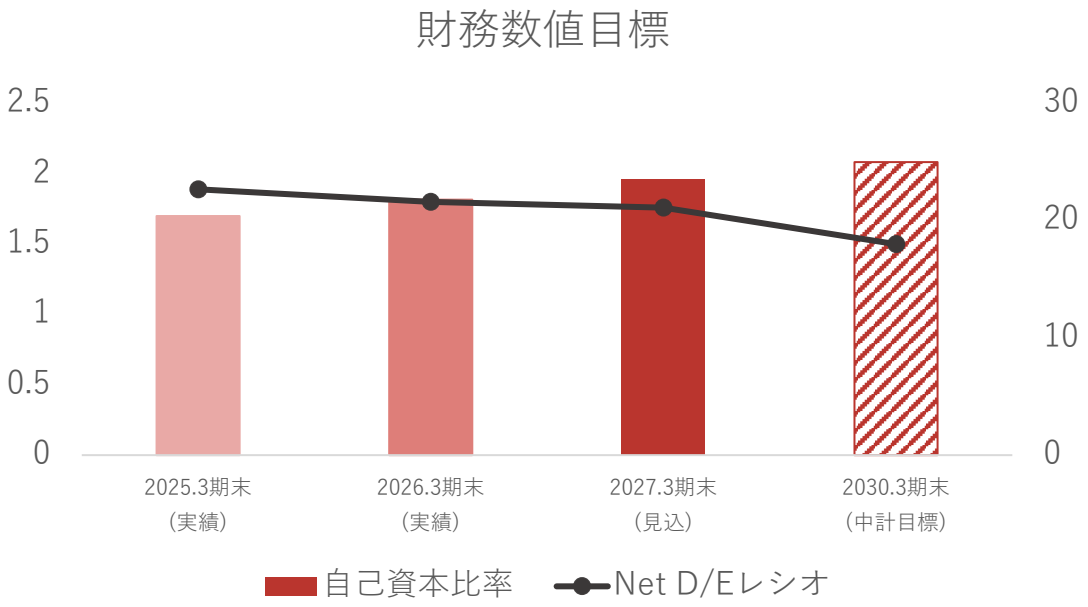
人材採用の強化
次世代経営人材の育成

働き方改革と生産性の向上
DE&Iの推進

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

新中期経営計画の方針：次の成長を支える強い財務基盤を作る

積極的な投資により主力の分譲住宅事業の収益基盤が定着したいま、次のステージに向けて財務体質をより筋肉質なものへ転換する。金利や物価の変動にも揺らぐことなく、外部環境の変化にしなやかに対応しながら成長を牽引する強固な財務構造を実現する。



自己資本比率

資本蓄積の加速

20.4% (25.3月期)➔ **25.0%**

分譲在庫成長率を安定成長目線の105%程度とし、高収益基盤を確立。利益剰余金を安定的に積み増していくことで、中計目標水準（25.0%）へ着実に到達

NET D/Eレシオ

負債マネジメント

1.86倍(25.3月期) ➔ **1.5 倍以下**

手元現預金を厚く確保しつつ有利子負債の膨張を抑制。金利上昇局面にも耐えうる健全水準へ圧縮

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

新中期経営計画の全体戦略：分譲事業の深化と新規領域の成長加速

全体戦略は中期経営計画2028を踏襲し、国内外の住宅事業を網羅的にカバーする唯一無二の住宅供給企業を目指す。コア事業である分譲住宅事業の着実で強固な拡大をベースに、アパート・収益不動産事業・中古住宅再生事業・海外事業の成長ドライバーとなる事業へ経営資源を積極的に投下。その他新規事業もあわせて強化する。



KEIAIの強みを新たな領域へ展開し、唯一無二の住宅供給企業へ

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

新中期経営計画の連結数値目標

前倒し達成見込みの2027年3月期（修正予想：売上高4,600億円、経常利益315億円）を起点とし、3年間で売上高CAGR 10.5%、経常利益CAGR 6.5%の成長を計画。2030年3月期には売上高6,200億円、経常利益380億円、当期純利益236億円を目指す。

（単位：百万円 / カッコ内は前年比）

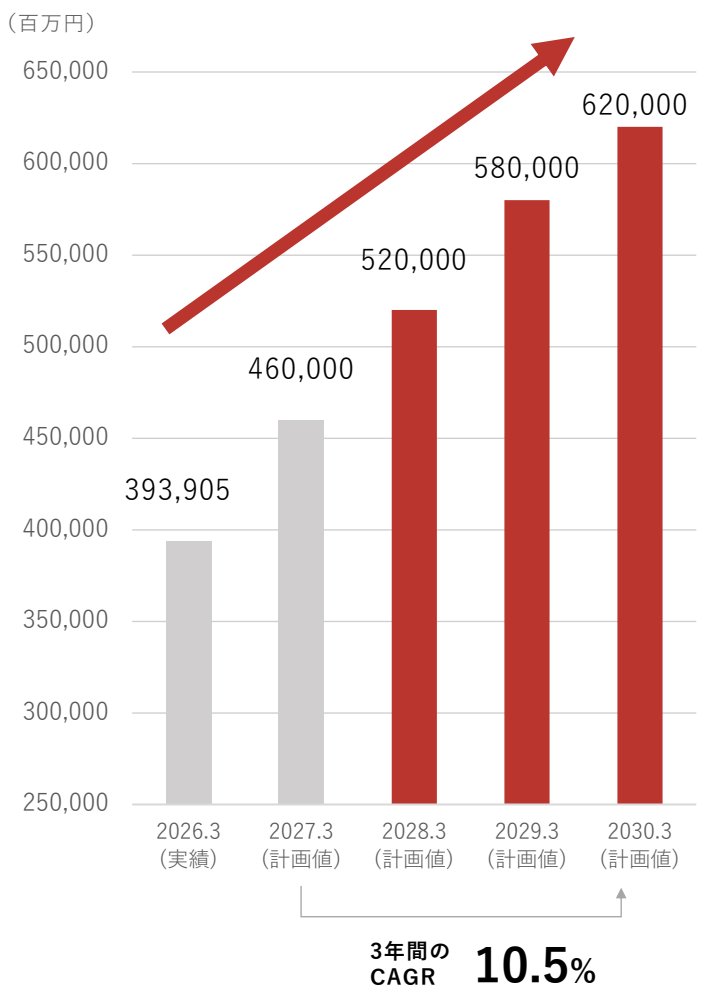
	2026年3月期	2027年3月期	2028年3月期	2029年3月期	2030年3月期
	実績値	修正予想値	計画値	計画値	計画値
売上高	393,095	460,000 (117%)	520,000 (113%)	580,000 (112%)	620,000 (107%)
経常利益	24,963	31,500 (126%)	33,500 (106%)	35,500 (106%)	38,000 (107%)
親会社株主に帰属する当期純利益	15,355	19,300 (126%)	20,800 (108%)	22,000 (106%)	23,600 (107%)
1株当たり当期純利益 （単位：円）	495.15	621.65 (126%)	667.51 (107%)	707.36 (106%)	757.17 (107%)

※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月期のEPSは株式分割後換算にて記載。

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

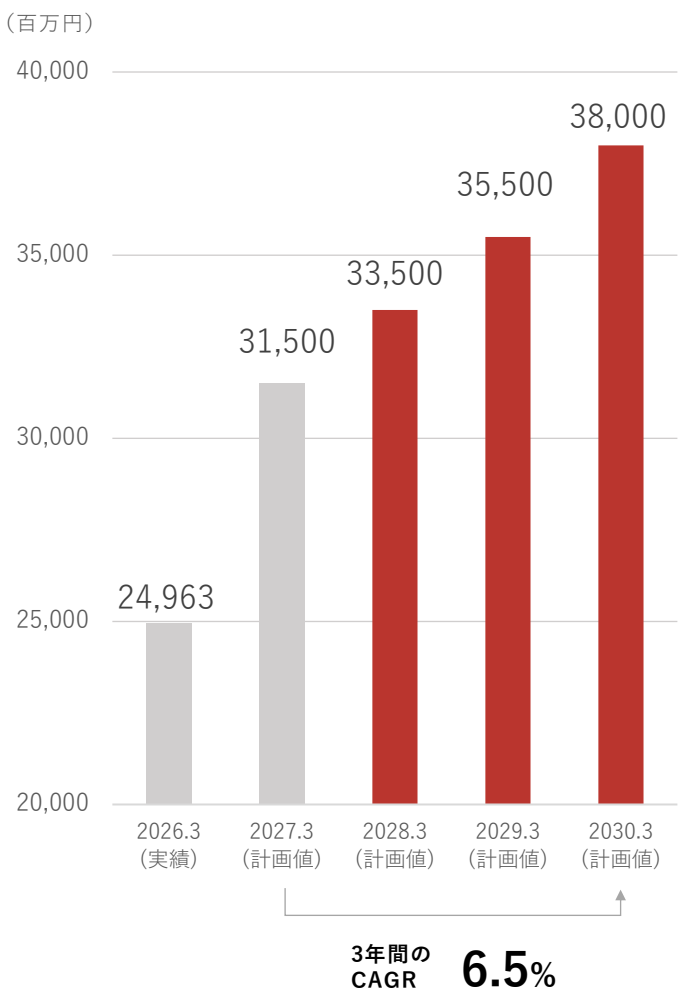
新中期経営計画の連結数値目標

売上高



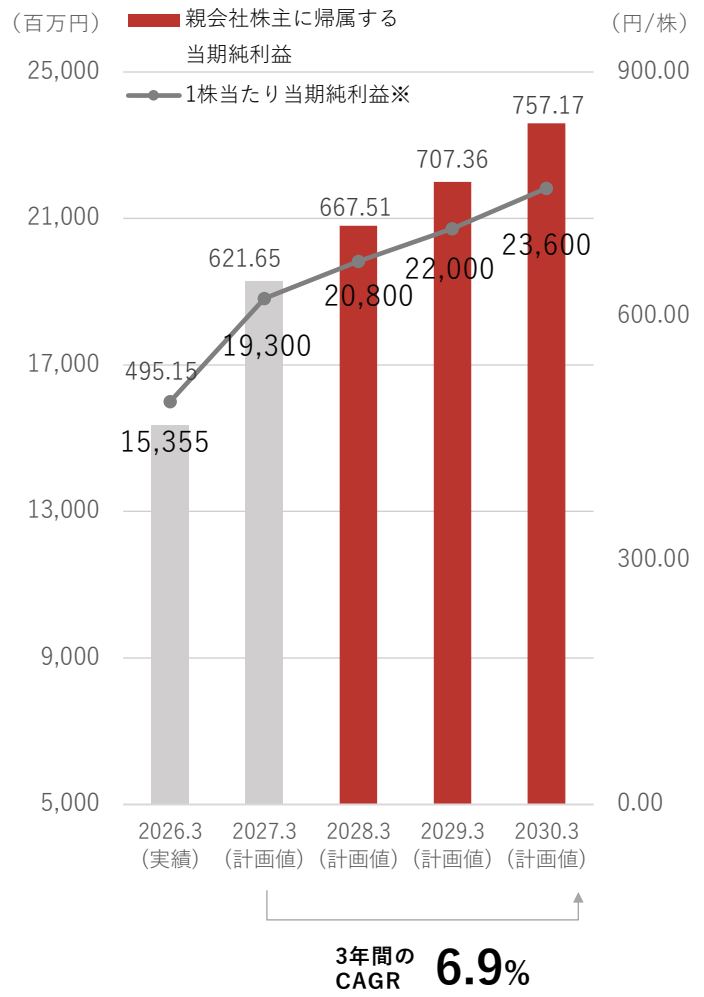
3年間の CAGR **10.5%**

経常利益



3年間の CAGR **6.5%**

当期純利益



3年間の CAGR **6.9%**

※発行済株式数（自己株式除く） 31,115,786株

※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月期のEPSは株式分割後換算にて記載。

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

新中期経営計画のセグメント別数値目標

開示区分（分譲住宅事業、アパート・収益不動産事業、その他事業）に基づき計画を策定。分譲が約90%の基盤を支えつつ、金利上昇局面においてはアパート・収益不動産は成長率を保守的に設定。実需層を取り込む中古再生事業を含むその他事業が高い水準で成長する見込み。海外事業に関しては建築事業の成長による業績貢献拡大を図る。

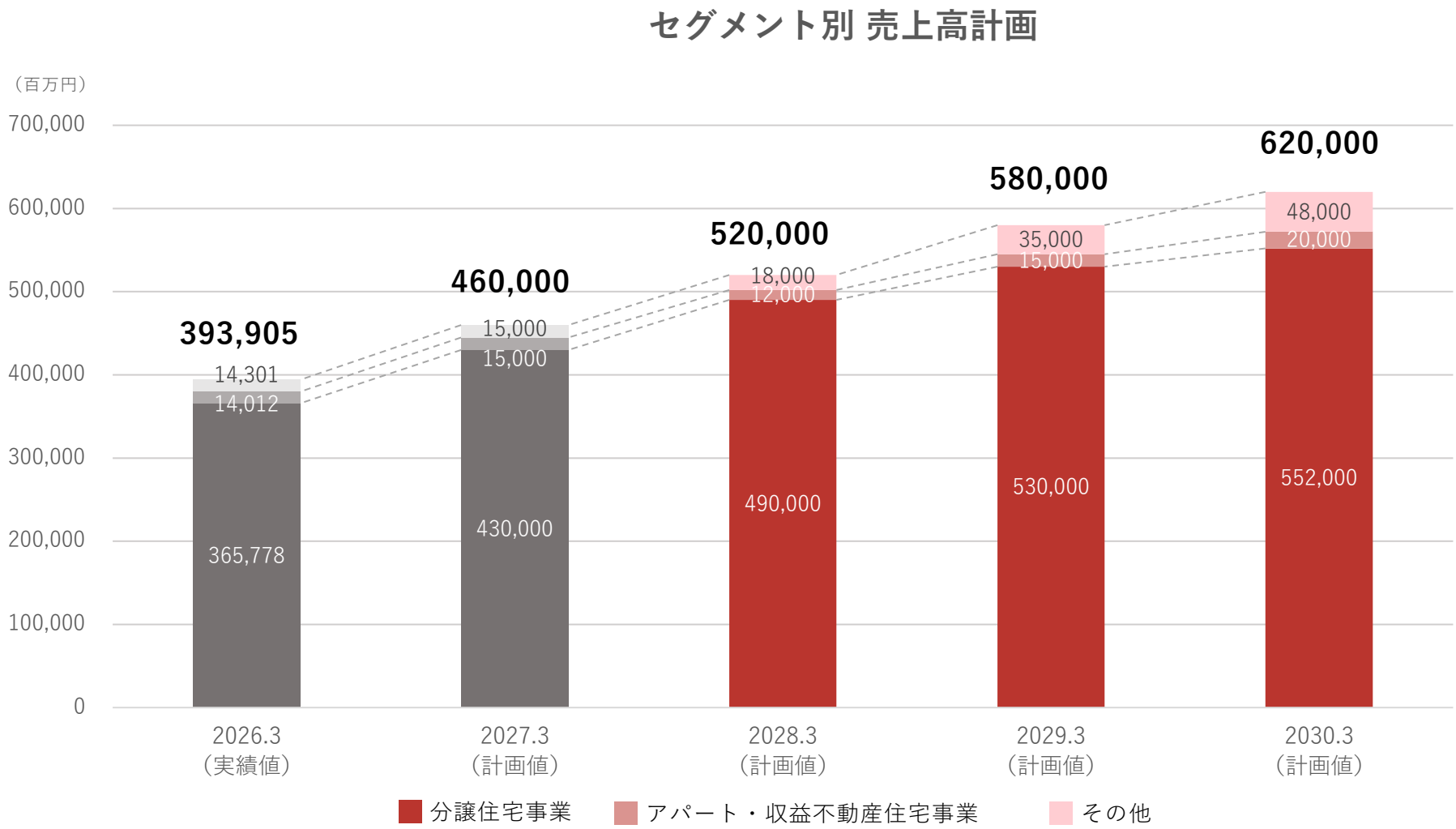
（単位：百万円 / カッコ内は前年比）

	2026年3月期	2027年3月期	2028年3月期	2029年3月期	2030年3月期
	実績値	計画値	計画値	計画値	計画値
分譲住宅事業	365,778	430,000 (118%)	490,000 (114%)	530,000 (108%)	552,000 (104%)
アパート・ 収益不動産事業	14,012	15,000 (107%)	12,000 (80%)	15,000 (125%)	20,000 (133%)
その他※	14,301	15,000 (105%)	18,000 (120%)	35,000 (194%)	48,000 (137%)
売上高合計	**393,905**	**460,000 (117%)**	**520,000 (113%)**	**580,000 (112%)**	**620,000 (107%)**

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

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

新中期経営計画のセグメント別数値目標



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

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

新中期経営計画実現に向けたロードマップ（2030）

中期経営計画2030

2026年　2027年　4月　2028年　2029年　2030年　3月

分譲住宅事業	都心部（首都圏・大阪・名古屋）への新規出店による事業の拡大/国内シェアの拡大
	仕入強化・生産性の向上による収益性の継続的改善
中古住宅再生事業	中古住宅再生事業 参入フェーズ → 中古住宅再生事業の拡大・強化 / 分譲住宅事業のノウハウを活用して全国各地への展開
アパート・収益不動産事業	アパート・収益不動産事業 事業基盤の強化 → アパート・収益不動産事業の拡大・強化 / 分譲住宅事業のノウハウを活用して他大都市圏への展開
その他事業	海外事業の強化
	豪州事業の拡大 → 豪州事業の拡大（他エリアへの展開）/ 住宅建設事業の垂直立上げおよび事業の拡大
	米国事業の開始 → 米国事業の拡大及び収益拡大（他エリアへの展開）/ 住宅建設事業の垂直立上げおよび拡大
	国内新規事業への戦略的投資
	分譲マンション事業への投資 / 同事業のノウハウを活用して新規事業の立上げ
	リフォーム・ストック・フランチャイズ・証券化等への戦略的投資
経営基盤	財務規律の強化（第三次中計における大きな成長への礎を築くための財務体質の強化）
	人材採用の強化・次世代経営人材の採用および育成 /AIを活用した生産性の向上・DE&Iの推進

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

新中期経営計画の戦略骨子

新築分譲 × **中古住宅再生**

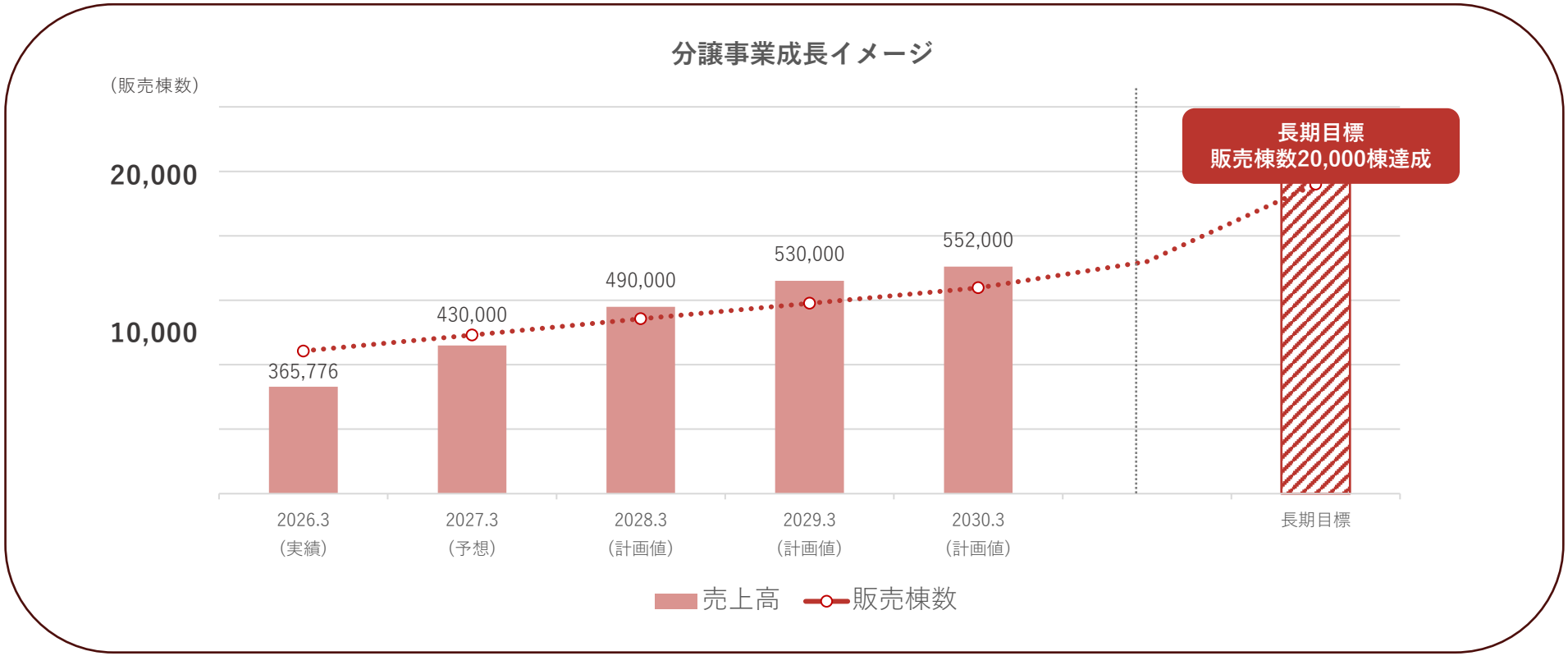
二刀流戦略で
すべての人に持ち家を



Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

① 分譲住宅事業 – クオリティ重視の安定成長

分譲事業は「クオリティ重視（高採算）の安定成長」へシフト。堅実に在庫を積み上げるとともに、高水準の利益率と高回転を維持しながら長期目標として供給数20,000棟達成を目指す。営業生産性の向上を図り、効果的に生み出された営業CFにより手元資金を厚くし、強固な財務体質の構築を実現させる。



Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

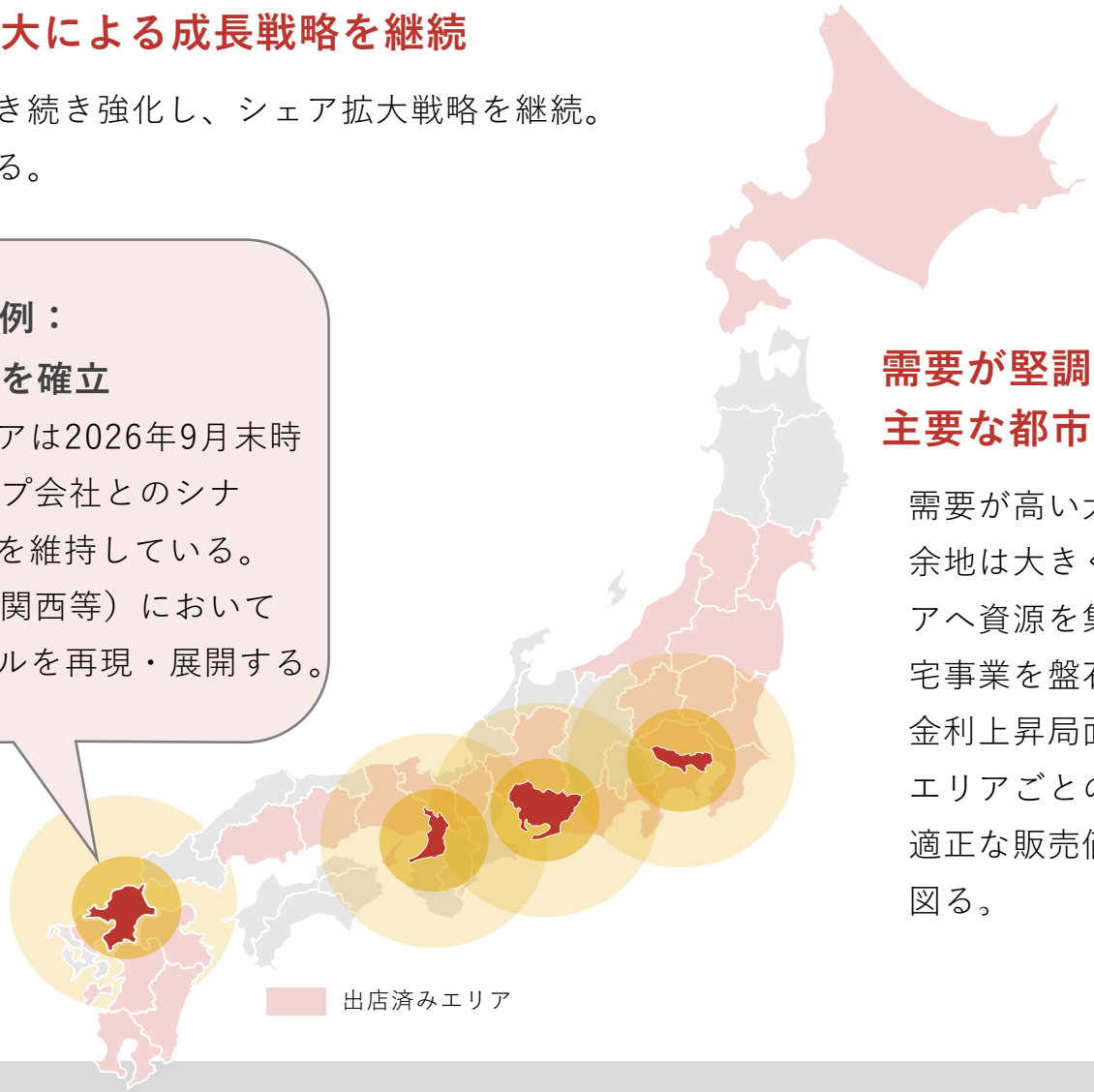
① 分譲住宅事業 – 大都市圏でのシェア定着へ

都心エリアのシェア拡大による成長戦略を継続

大都市圏における出店は引き続き強化し、シェア拡大戦略を継続。
需要の取り込みを加速させる。

■ 先行エリアの成功事例：
福岡でシェア30%超を確立

福岡エリアにおけるシェアは2026年9月末時点で30％を突破。グループ会社とのシナジーも発揮し高い成長率を維持している。
他の大都市圏（1都3県・関西等）においても同様のシェア拡大モデルを再現・展開する。



需要が堅調な１都３県および関西など主要な都市へ経営資源を集中投下

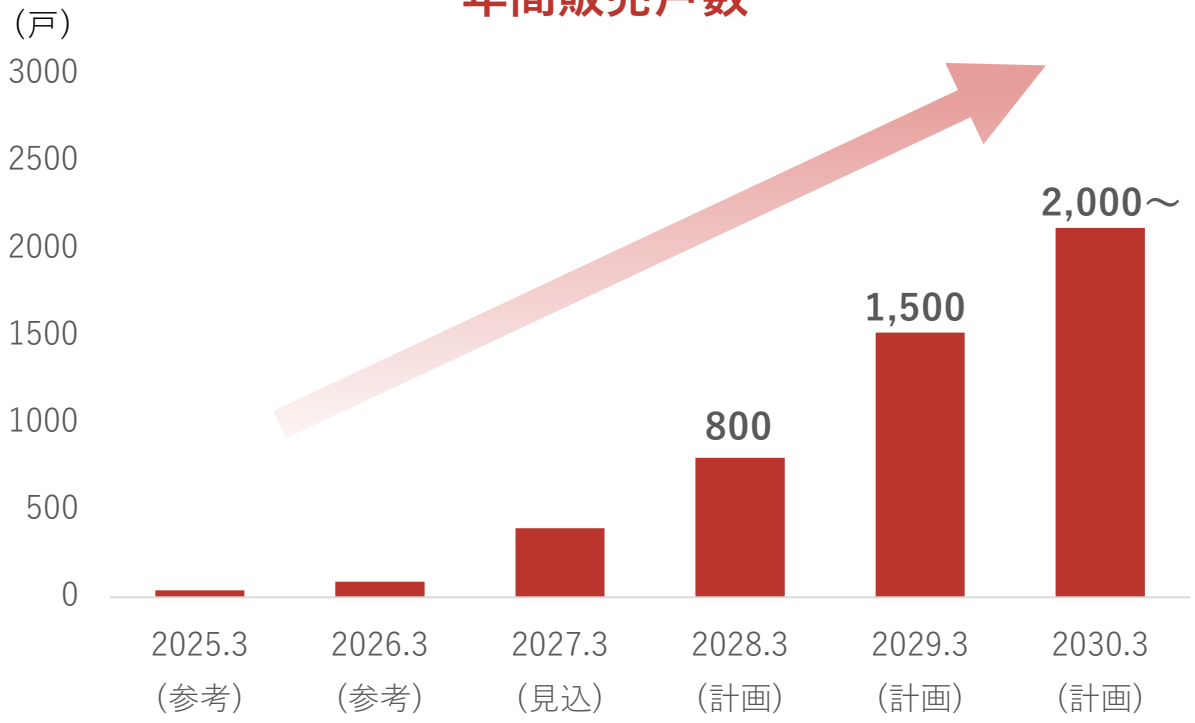
需要が高い大都市圏でのシェア拡大の余地は大きく残っており、主要なエリアへ資源を集中投下することで分譲住宅事業を盤石なものに作り上げる。
金利上昇局面においては、外部環境やエリアごとの需給バランスに注視し、適正な販売価格で高回転な事業運営を図る。

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

② 中古住宅再生事業 – 基盤確立から今後10年で業界No.1へ

空き家率上昇と、金利上昇やインフレによるアフォーダブル住宅への需要拡大を追い風に、新中計3年間で全国50店舗・年間販売2,000戸超の販売体制の確立を目指す。自社責任一貫体制による高利益水準を強みに、今後10年で年間10,000戸超を供給できる、名実ともに中古住宅再生業界No.1を獲得する確かな足掛かりに。

年間販売戸数



今後の目標成長ステップ

■ 新中計目標（3年）

全国50店舗へ拡大し、1店舗あたり月5～6棟の仕入をおこなうことで急速な在庫成長・事業確立を進める。

■分譲住宅事業のインフラ横展開

分譲事業の土地仕入網（古家付土地の選別）と職人社員の施工力を完全共有。仕入・リフォーム・販売・アフターを自社で完結し、原価を徹底的に管理することで高利益を実現。平均販売価格1,700万円台で供給棟数拡大を目指す。

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

② 中古住宅再生事業 – 責任一貫体制×KEIAIインフラの活用

分譲住宅事業で構築した仕入力・施工力・営業力のKEIAIインフラを最大限に活用し、中古住宅再生事業へ横展開を進める。
当社独自の強みを生かした推進力で最短での成長を目指す。

仕入れ

既存200店舗網
分譲拠点の仕入インフラをフル活用

分譲事業で取引のある全国の不動産仲介会社から、古家付土地や空き家情報を大量に取得。分譲事業やアパート・収益不動産など、情報を最大活用できる当社の強みを発揮。

リフォーム

年9,000棟以上
分譲住宅事業との共同大量調達

新築分譲と部資材（水回り・建具等）を一括共同調達し、大量購買による原価低減を実現。自社職人や協力会社ネットワークをフル活用しリフォームも最短で実施。

販売

1,700万円台
実需特化アフォーダブル

全国へ展開する直営店舗と既存営業力を活かし、様々なニーズに応える販売活動を可能に。
安価な現況販売から手の届きやすい価格のフルリフォーム住宅など様々な商品を販売。

アフターケア

自社一貫
KEIAI家サポ連携

専門部署や社内職人による購入後の手厚いケアを実施。
購入後も安心して暮らせる住まいを提供していく。

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

③ アパート・収益不動産事業 – 堅実な需要を捉え、着実な収益拡大へ

金利上昇局面に伴う投資市況の変動を慎重に見極め、新中計3年間の売上計画は150億円から200億円規模への着実な成長を目線に設定。中古収益不動産のボラティリティには注視しつつ、会社員・公務員などの「サラリーマン大家」層から強い支持を集める高利回り・高デザイン木造アパートを牽引役に、手堅く収益基盤を拡大する。





※当社アパート事業施工事例（外観／内装）

■「サラリーマン大家」層の旺盛な資産形成需要を獲得

将来不安やインフレヘッジを見据えた会社員・公務員・士業などの個人投資家層における実需・資産防衛ニーズは依然として底堅く推移。手の届きやすい投資規模と高い収益性を両立させた商品設計により、金利上昇局面でも堅実な販売消化を見込む。

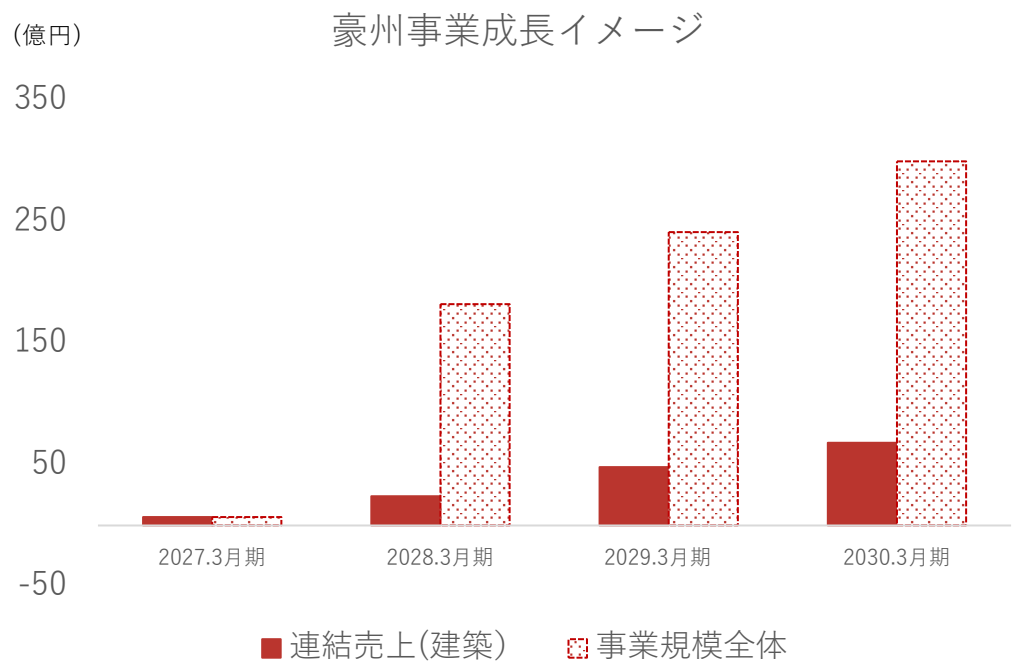
■金利上昇局面における中古収益不動産の規律ある運営

金利変動に左右されやすい中古収益不動産については、市場の投資マインドを慎重に見極め仕入を実施。在庫リスクを抑制しながら、利益率の高い確実な案件に絞り込むことで財務健全性を優先。

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

④ 海外事業 –豪州での事業確立と中長期的な北米展開の布石

豪州JVのMunCorp社（49.9%出資）による土地開発利益の持分法取込に加え、現地建築会社Kintegra Living社（70%出資）による請負売上を連結計上。外資規制・TAXメリットに応じた最適体制を取りつつ、事業規模は約300億円になる見込み。ビクトリア州以外への進出も積極的に検討し、さらなる事業拡大を目指す。



豪州事業の開示構造と成長性

■ 制度連結売上（その他事業に計上）

Kintegra Living社による戸建建築請負売上を連結売上高に反映。

■ 持分法投資利益（営業外収益）

MunCorp社の土地造成・販売利益（当社持分49.9%）を持分法投資利益として経常利益へダイレクトに取込。

■ 海外事業規模イメージ

土地造成＋住宅建築による事業拡大に伴い、2030年には約300億円の事業規模に到達する見込み。

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

④ 海外事業 –豪州での事業確立と中長期的な北米展開の布石

豪州事業では土地開発（MunCorp）と建築事業（Kintegra Living）開始に伴い、自社建売住宅を開発する事業モデルを確立し、住宅需要を取り込みと収益成長を加速させる戦略を強化。加えて、北米市場においては現地市場のスタディを継続し、優良なビルダーを対象としたM&A機会を慎重に探索することで、中長期的な第2の海外拠点構築に向けた参入準備を着実に進める。



規律ある投資方針を維持：まずは豪州における着実な成長を優先。北米事業においては過度なリスクテイクは行わず慎重に調査・探索を継続する。

※北米事業は現在スタディおよびM&A候補先の探索フェーズであり、新中計の数値には含めておりません。

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

⑤ その他事業 – 住宅事業分野で確実に成長投資

分譲マンション事業

「K HOUSE横浜仲町台」「K HOUSE大宮」と好立地でのマンション販売を相次いで開始。積極的に用地仕入れを進め事業の拡大を図る。

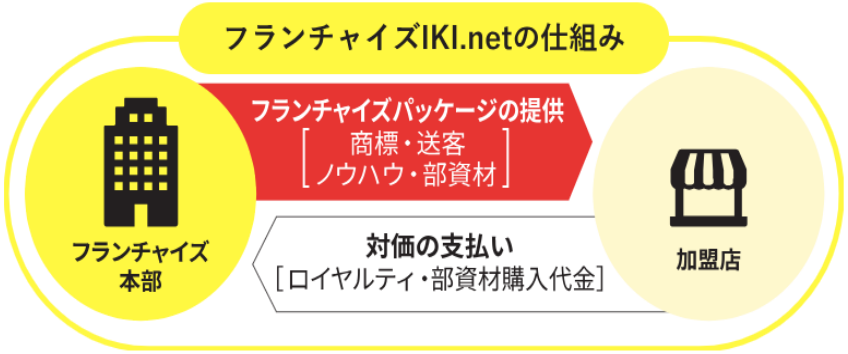


K HOUSE 大宮



フランチャイズ事業

当社で高い販売実績を誇る規格型平屋注文住宅「IKI（イキ）」の部資材をパッケージ化し、地場工務店や建築会社へフランチャイズ制で展開。
加盟店の募集エリアを拡大し、事業拡大を進める。



「IKI」の図面や部資材をフランチャイズ本部としての当社から提供することで、自社の主力商品をして打ち出すことが可能。

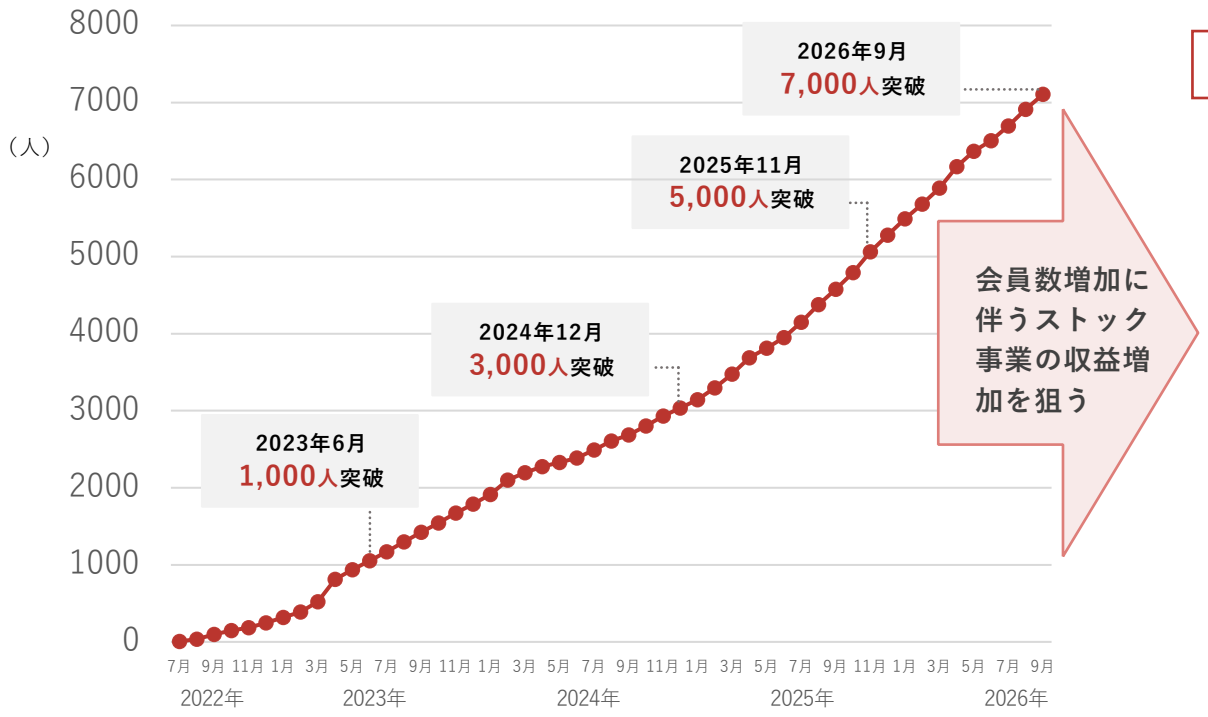
Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

⑤ その他事業 – 住宅事業分野で確実に成長投資

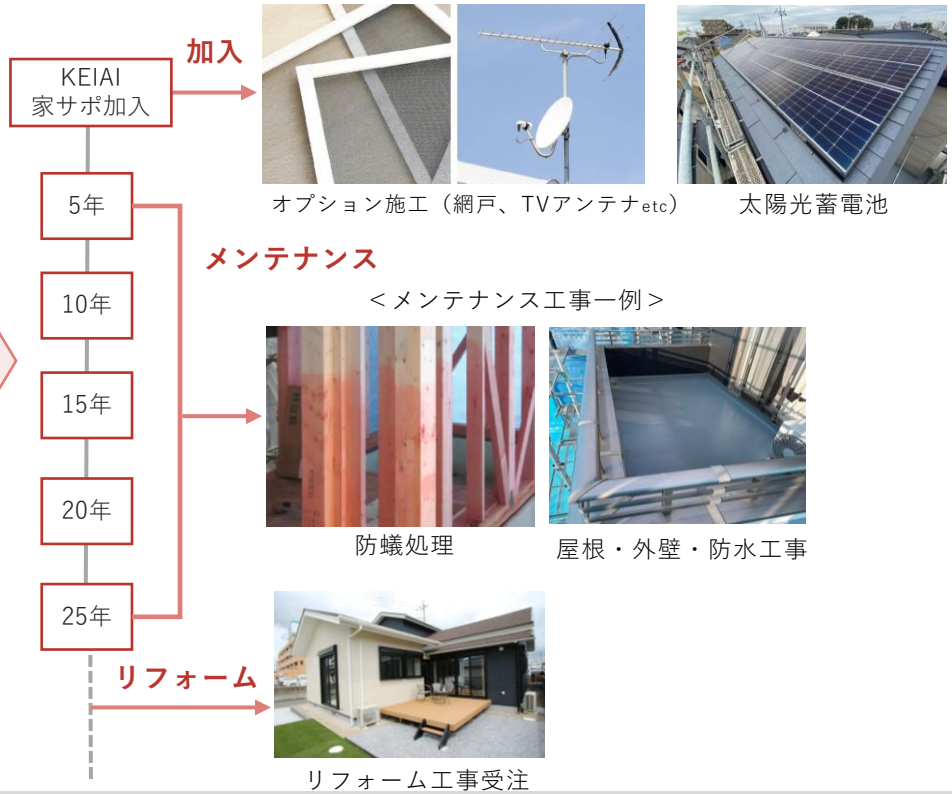
ストック事業

当社グループの分譲戸建住宅を購入されたお客様向けの有料会員サービスが安定的に成長中。お客様の住宅購入後の不安を取り除き、安心して住み続けられる住まいを提供する。プロダクト強化を軸に会員規模の拡大を加速させ、強固な収益基盤として主力事業を支える。

「家サポ」有料会員登録数の推移



「家サポ」を中心としたストック事業の収益タイミング



Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

資本政策と株主還元

営業生産性によるCFの最大化を原資に、「成長投資」「財務健全化」「積極的な株主還元」へ最適配分。金利上昇局面にも揺らがない強固な財務体質（自己資本比率25.0%、Net D/Eレシオ1.5倍以下）を構築しつつ、高い資本効率（ROE 20%超）を堅持。株主還元は「下限配当65円」を維持した上で、業績や財務状況にあわせて柔軟に検討。

キャッシュ・アロケーション

資本効率ターゲット

ROE **20.0**%超

主力事業から力強く創出される営業キャッシュフローを原資に、都心分譲・中古住宅再生・豪州事業へ成長投資を重点配分。
生産性向上によりROE 20%超の高収益体質を維持。

BSマネジメント＆財務規律

BS健全化ターゲット（2030目標）

自己資本比率 **25.0**%

好業績に伴う利益蓄積により自己資本厚く積み増し。NetD/Eレシオを1.86倍から1.5倍以下へ段階的に圧縮し、金利上昇局面にも揺らがない強固なBSを確立。

株主還元コミットメント

年間下限配当 ＆ 今期配当予想

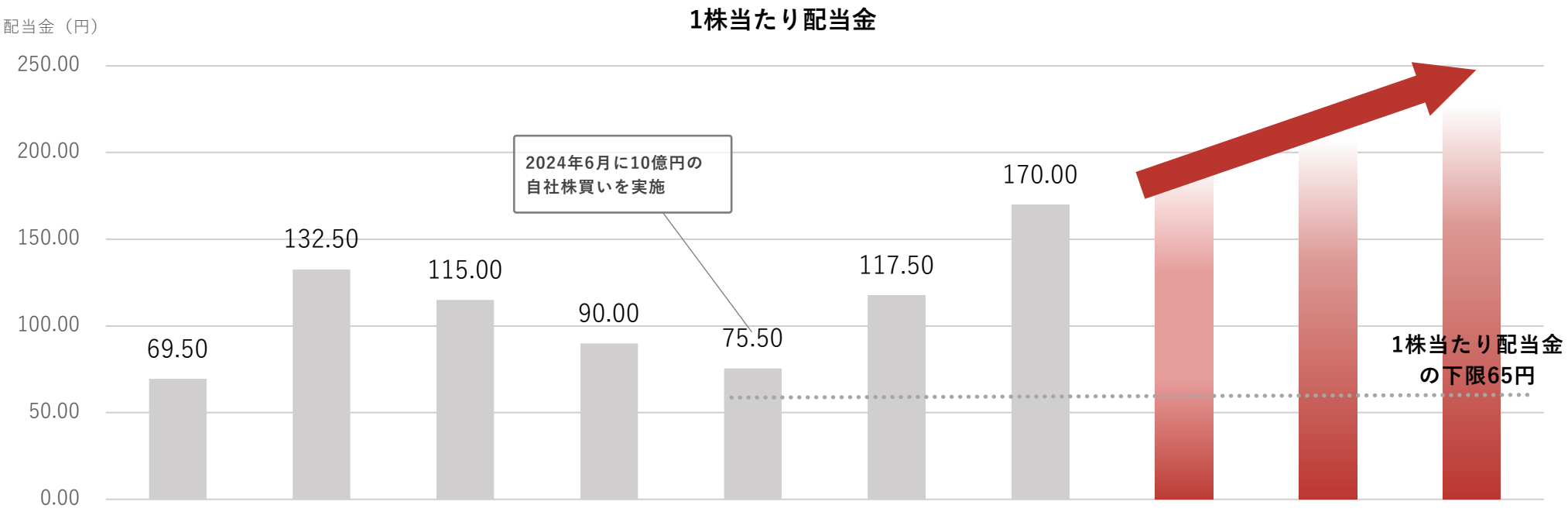
65円下限→**170円**

市況に左右されない「年間下限配当65円」を堅持しつつ、今期は利益急伸を反映し170円予想へ大幅増配。
年2回のデジタル優待新設や機動的な自社株買いにより総還元魅力を極大化。

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

株主還元

原則として1株あたりの配当金は65円を下限とし、業績や財務状況に応じて自社株買いや増配等の株主還元を実施



	2021.3	2022.3	2023.3	2024.3	2025.3	2026.3	2027.3（予想）	2028.3（計画）	2029.3（計画）	2030.3（計画）
1株当たり配当金	69.50円	132.50円	115.00円	90.00円	75.50円	117.50円	170.00円			
配当性向（自社株買い含む）	25.9%	27.1%	30.6%	41.4%	26.5%（37.8%）	23.7%	27.4%			

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

※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。

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

Appendix

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

Appendix › ESG/SDGsへの取り組み

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

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。



Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

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



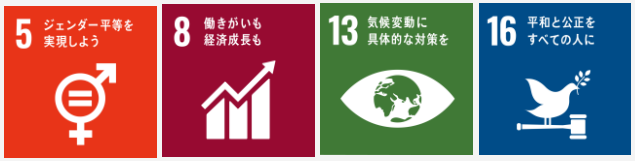
02 | サプライチェーン・パートナーシップの高度化

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



Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

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

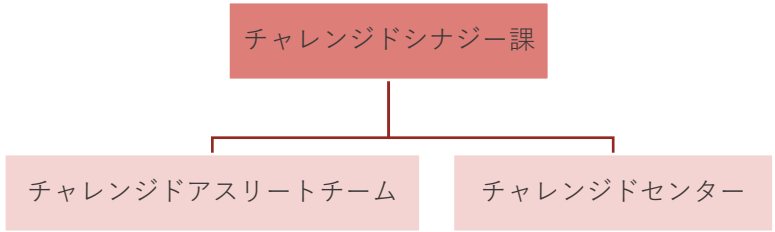
Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

多様な人材活用推進、障がい者雇用率 2.79％を達成

当社は、人権、国籍、障がい、年齢、性別の有無などを尊重し、あらゆる社員が共に活躍・成長できる職場環境の実現を目指しており、多様な人材の活用に積極的に取り組んでおります。2026年7月1日現在52名の障がいがある従業員が勤務しており、障害者雇用状況報告(※1) に関しまして、民間企業の法定雇用率は2.7％とされているところ、当社では2026年7月1日時点で障がい者雇用率2.79％を達成しました。

■ **具体的な取り組み**

- **2015年：障がい者アスリート雇用を開始**
- **2019年：ケイアイチャレンジドアスリートチームを発足**　ー現在障がい者アスリート8名が所属
- **2024年：チャレンジドシナジー課を設置**　ー障がい者雇用を一手に担う課として2つのチームが所属
- **2025年：新卒採用開始**





ケイアイアスリートチーム

※1…厚生労働省 障害者雇用状況報告書及び記入要領等https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/koyou_roudou/koyou/shougaisha-koyou_00002.html
※2…2026年7月1日時点
・当社プレスリリースhttps://ki-group.co.jp/news/pdf/1785310412_2026.07.31_syogaisyakoyoritu.pdf

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

第 3 回 KEIAI の森を作ろう！植樹体験会を開催

環境保全活動の一環として、茨城県久慈郡大子町「KEIAI no WA ゆたかの森」にて第 3 回植樹体験会を開催し、新たに杉の苗木100本を植樹。
第1回に植樹した苗木が235cmまで順調に成長していることを確認したほか、間伐材を活用したクラフト体験を実施。今後も木造住宅を供給する企業として森林資源の循環サイクルを推進し、持続可能な地域社会づくりに貢献する。



協力会社 平林林業 従業員様および当社従業員とそのご家族





※当日の植樹体験会の様子

当社リリース：https://ki-group.co.jp/news/pdf/2026/09/2026.09.15_dai3kai_syokujyutaikenkai.pdf

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

サステナビリティへの取り組み実績

パラスポーツを通じた障がい理解と共生社会の実現
城東小学校で「デフスポーツ体験会」を実施

中央区立城東小学校の4年生52名を対象に、教育プログラムの一環としてデフスポーツ体験会を実施しました。当社所属のケイアイチャレンジドアスリートチームが講師を務め、実技体験や交流を通じて障がいへの理解を深め、共生社会への関心を広げる機会を創出しました。



当社プレスリリース
パラスポーツを通じて子どもたちの障がい理解と共生社会の実現へ 今年度も城東小学校でデフスポーツ体験会を実施
https://ki-group.co.jp/news/pdf/1790039871_2026.09.24.1600_zyotosyougakkou_0922.pdf

単なる支援で終わらせない「相互に価値を生む雇用モデル」

パラアスリートのキャリア支援事例を
都の交流会で発表

東京都主催の交流会にて、パラスポーツ支援と障がい者雇用に関する事例を発表しました。出社型「デュアルキャリア」や引退後の正社員登用、社員向け健康相談窓口による社内還元など、企業価値創出と持続可能なキャリア支援を両立する独自の雇用モデルを共有しました。



当社プレスリリース
単なる支援で終わらせない「相互に価値を生む雇用モデル」を共有 ケイアイスター不動産が事例を発表
https://ki-group.co.jp/news/pdf/1788927999_2026.09.09__athlete_career_koryukai.pdf

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

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7月31日、株式会社池田泉州銀行からサステナビリティ・リンク・ローンが実行された。

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：池田泉州銀行による サステナビリティ・リンク・ローンの実行について
https://ki-group.co.jp/news/pdf/1784788083_2026.07.31_Sustainability-Linked%20Loan_zaimu.pdf

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

Appendix › ニューストピックス

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

通算 7 度目となる「第 20 回キッズデザイン賞」受賞

- 受賞作品：リマインドヌック–現代の多忙な生活を支える『住まいの OS』アップデート
- 受賞部門：出産・子育て支援部門

➢ 概要

共働き世帯の散らかりや家事負担に対し、玄関と学習空間（ヌック）を直結する新動線を開発。
子どもの自立習慣と親の家事軽減を両立する次世代モデルとして、戸建分譲住宅の標準仕様へ展開。



左：「リマインドヌック」を採用した物件外観 右：家族が集う広々としたリビング空間



左：集中して学習できるヌック空間 右上：子どもの手が届きやすい収納棚 右下：玄関側カウンターへ「置く・スライド」で準備完了

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

全国８ヵ所・約 1,700 名が参加「安全大会」を開催

労働災害防止と施工現場の防災・安全意識向上を目的に、全国８ヵ所で「安全大会」を開催。当社社員および協力会社から約 1,700 名が参加し、労働基準監督署による講話や参加者全員での「安全宣言」を実施。現場で働く一人ひとりの意識を高め、協力会社とともに安心・安全な施工環境の整備と住まいづくりを推進。



当日の様子

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

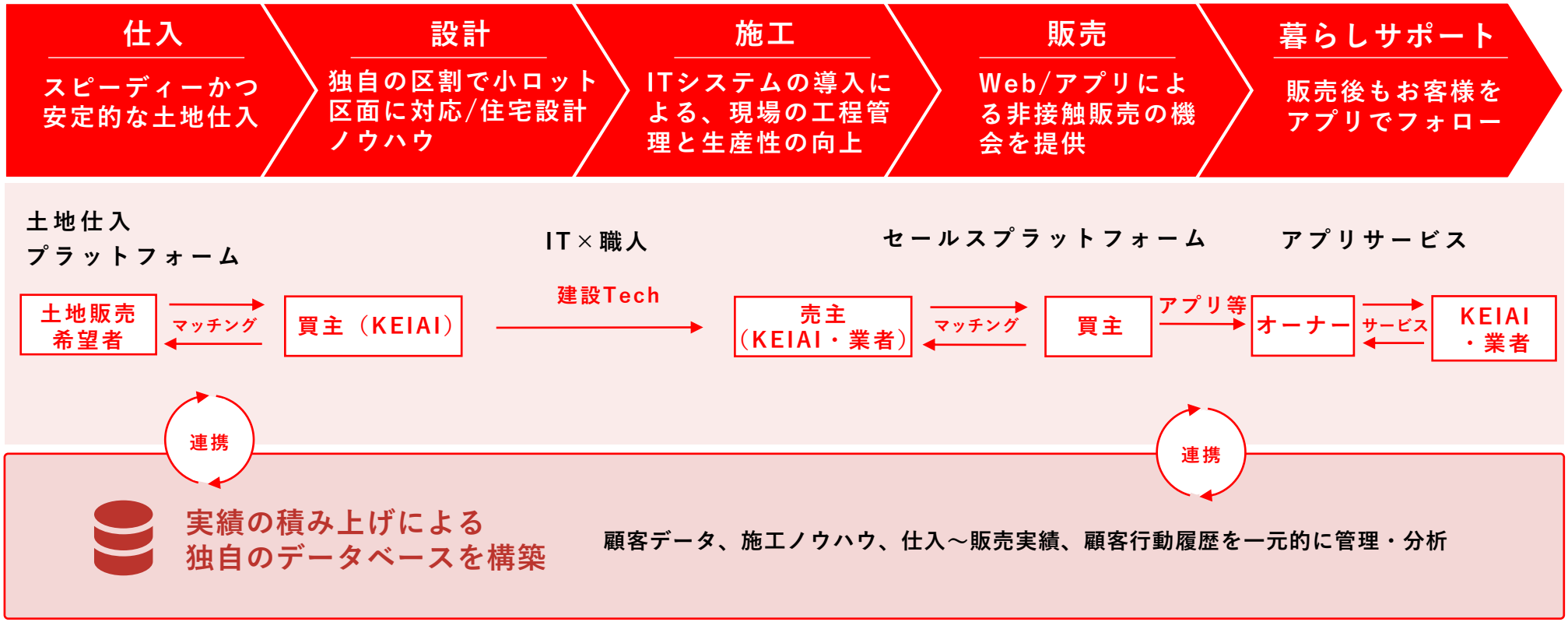
Appendix › ビジネスモデル

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

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



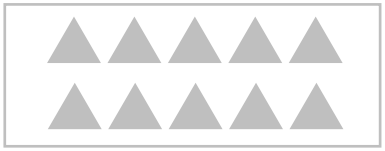
Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

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

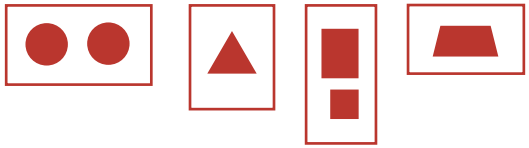
従来の分譲住宅

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」



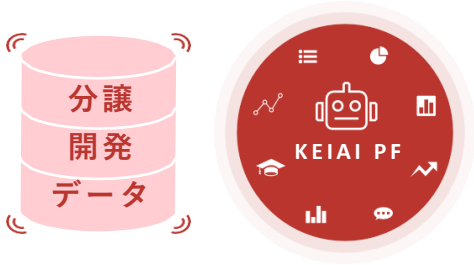
コンパクト分譲開発

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」

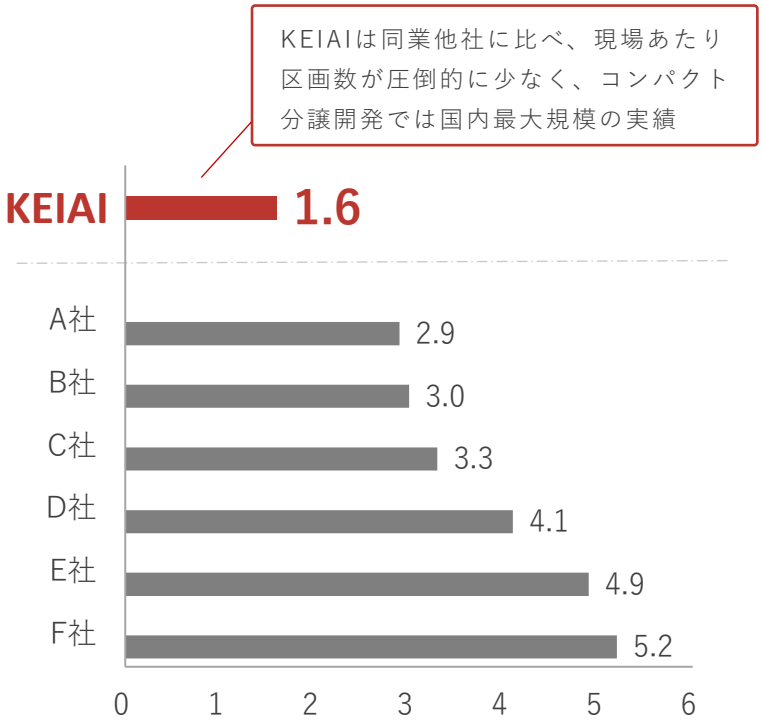


土地情報数の増加

- 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

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

コンパクト分譲開発によるセミオーダー住宅の実現

おしゃれなデザイン住宅に住みたい。
でも高いお金は支払えない。
耐震性も気になる。

顧客

Web/アプリによる反響/問い合わせ分析/
カスタマーサポート

KEIAI

- 最適な土地の仕入
- IT活用の価格推計
- 熟練工による経験

KEIAI プラットフォーム
を活用した
プランニング

フィードバックすることにより、
プランニングの質が向上

SOLUTION

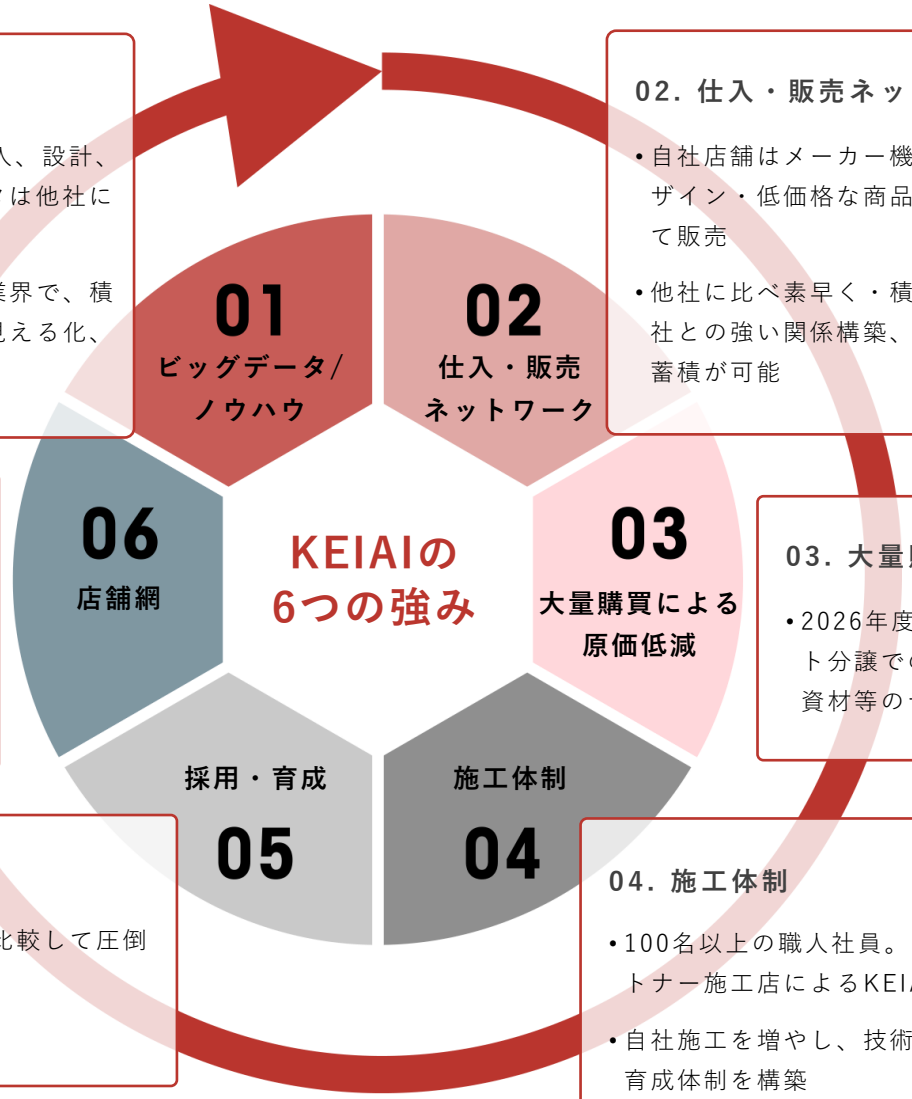
1棟として
同じものがない
お客様だけの
高デザイン住宅



KEIAIプラットフォームの活用により、顧客のご要望にあった、
デザイン性の高い住宅プランニングが実現

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

KEIAIグループ成長を支える6つの強み



01. ビッグデータ/ノウハウ

- 過去30年間にわたり、分譲・注文の土地を仕入、設計、建設、業務の標準化を続けてきた経験、データは他社にはない資産
- 電話、FAXなどアナログが当たり前の不動産業界で、積極的にITを導入・投資。全社業務のデータの見える化、生産性と品質向上を徹底し高回転事業を実現

02. 仕入・販売ネットワーク

- 自社店舗はメーカー機能に徹し、自社の高品質・高デザイン・低価格な商品を地域の不動産仲介会社を通じて販売
- 他社に比べ素早く・積極的な仕入実行により、仲介会社との強い関係構築、仕入のノウハウ蓄積、データの蓄積が可能

03. 大量購買による原価低減

- 2026年度は年間9,489棟の住宅を供給、コンパクト分譲での国内トップクラスの実績・規模による資材等のディスカウント購入、安定調達が可能

04. 施工体制

- 100名以上の職人社員。自社施工が行き届かないエリアはパートナー施工店によるKEIAIクオリティを担保
- 自社施工を増やし、技術の継承をしていくためクラフトマンの育成体制を構築

05. 採用・育成

- 1棟現場×高回転によって、他社と比較して圧倒的な経験・ノウハウを蓄積
- 早期の営業社員・職人育成が可能

06. 店舗網

- 226店舗の店舗網を構築（分譲・中古・注文）
- KEIAI FC加盟店ネットワークは広範囲に展開
- エリアごとの出店、統合戦略により1店舗当たりの生産性を高めていく方針

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

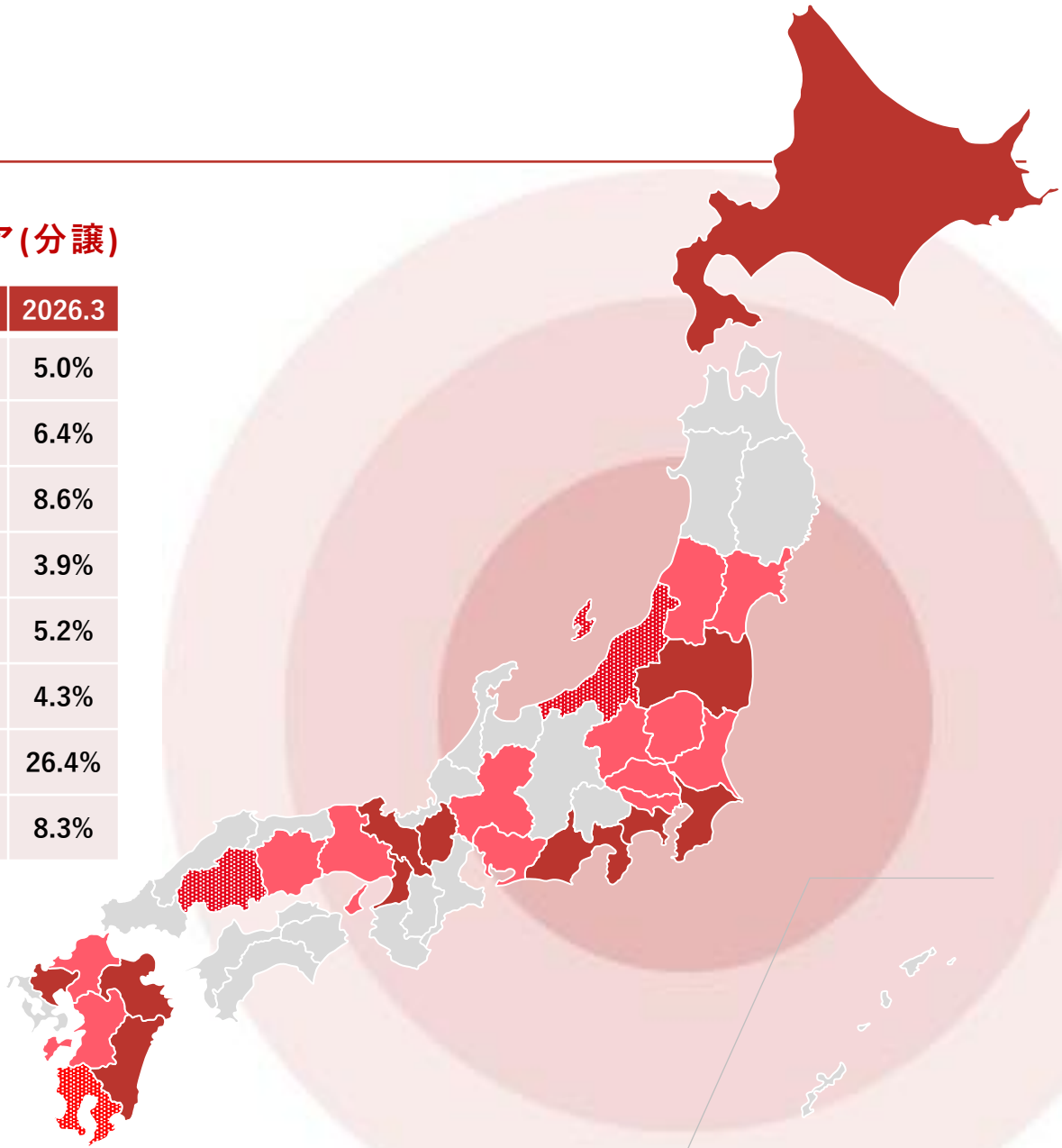
営業拠点・着工シェア

営業拠点 (2026/9/30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	9	2
近畿	21	3
中国	3	3
九州	46	4
全国	196	28

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%



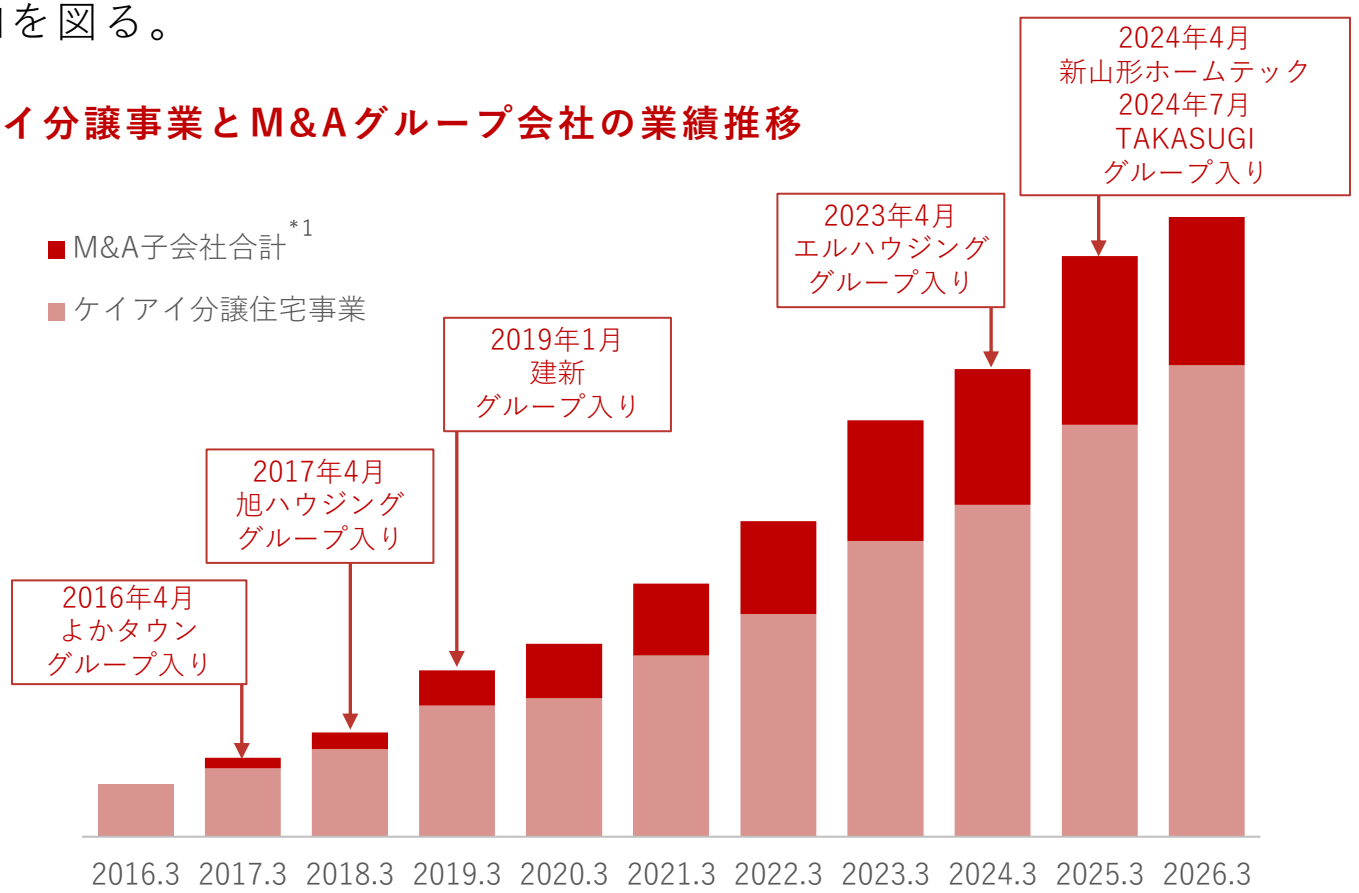
※分譲事業に関しては、東北（宮城、福島、北海道）、北関東（群馬、栃木、茨城）、南関東（東京、埼玉、千葉、神奈川）、東海（愛知、静岡、岐阜）、近畿（大阪、京都、奈良、滋賀、兵庫）、中国（広島、岡山、山口）、九州（福岡、熊本、佐賀、大分）、全国（前記都道府県のみ）

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

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

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.

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。

Copyright © KI-STAR REAL ESTATE CO., LTD All Rights Reserved.