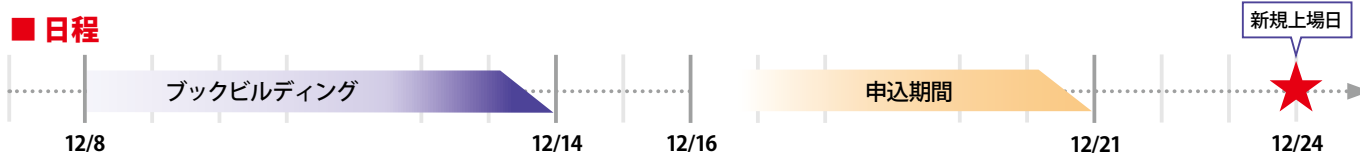


IPO銘柄 ケイアイスター不動産 (3465・東証2部)

コード	投資単位	公開株式数	仮条件 (上限 PER)	主幹事証券
3465	100株	公募: 105.00万株 売出: 105.00万株 (OA31.50万株)	1,130円~1,200円 (6.1倍)	大和証券



首都圏で一次取得者向けに不動産事業を手掛ける

■ 事業内容

東京都、埼玉県、群馬県、栃木県、茨城県の関東の1都4県で不動産事業を手掛ける。主力は分譲住宅事業で、世帯収入が300万~500万円台の一次取得者である若年層が対象。1都4県に地域密着型の店舗を出店し、各地の需要にあった住宅を提供。商品面では「ケイアイフィット」「ケイアイカーザスタイル」「北欧ハウス」など価格帯の異なる商品をそろえている。注文住宅事業では規格型注文住宅「はなまるハウス」、自由型注文住宅「ケイアイカーザ」の2商品を中心に店舗、展示場を出店して事業を展開。このほか、中古住宅事業、マンション販売事業も手掛ける。16年3月期第2四半期累計(15年4~9月)実績の売上高構成比は、分譲住宅事業が71.9%、注文住宅事業が12.0%、中古住宅事業が7.5%、マンション販売事業が7.7%、その他が0.9%となっている。

■ 特徴

主力の分譲住宅事業は「高品質で低価格」な住宅を安心・安全に提供することを目的とし、土地の仕入れからアフターサービスまで自社で行う一貫体制を進めるとともに、工期短縮や工程改善などのコスト低減も推進する。近年はデザインだけでなく、街づくりをコンセプトとした開発地域全体のデザインにも力を入れている。

アナリストコメント

■ 定量分析

16年3月期の非連結経常利益は前期比56.1%増の18億円と予想する。分譲住宅事業では群馬県高崎市に新規出店したほか、地域不動産仲介業者との関係強化にも努めた。注文住宅事業でも栃木県小山市に展示場を出店するなど、事業領域の拡大に力を入れている。

■ 定性分析

初値買いの集まりにくい東証2部上場案件で、不動産事業もIPOマーケットにおける人気業種ではない。見所は、1株当たり配当金53円、仮条件上限1,200円ベースで試算した場合の、4.4%と高い水準にある配当利回りで、上場初日はこれが下支えする展開になるとみられる。

■ 需給状況

仮条件の上限で試算した市場からの吸収金額は29億円程度。初値買いの入りづらい東証2部への上場案件ということもあり、楽観視ができない状況だ。ただ、同社が上場するのが、需給状況の改善している15年のIPOマーケットの最終盤であることはポジティブな要素か。

(小泉健太)

■ 類似企業

ケイアイスター不動産(3465・東証2部)	予想PER6.1倍 (仮条件上限)
THE グローバル社(3271・東証2部)	予想PER8.6倍
新日本建物(8893・JASDAQ)	予想PER6.0倍

■ 引受証券

大和証券、SMBC 日興証券、みずほ証券、むさし証券、SBI証券、いちよし証券

業績・財務指標

	売上高 (百万円)	前年比 (%)	経常利益 (百万円)	前年比 (%)	純利益 (百万円)	前年比 (%)	EPS (円)	1株あたり 年間配当金(円)
14年3月期(実績)	27,012	15.0	1,205	4.1	653	3.0倍	130.4	34.5
15年3月期(実績)	32,295	19.6	1,153	▲4.3	611	▲6.4	106.8	30.0
16年3月期(会社予想)	36,300	12.4	1,800	56.1	1,250	2.0倍	196.8	53.0

※株式分割を14年6月(1株→2,000株)、15年9月(1株→10株)に実施。14年3月期、15年3月期のEPSは遡及修正

	発行済み 株式総数(株)	総資産 (百万円)	純資産 (百万円)	資本金 (百万円)	BPS (円)	自己資本比率 (%)	自己資本当期 純利益率(%)
14年3月期	284	29,144	5,651	87	995.0	19.4	12.1
15年3月期	606,625	32,444	6,388	238	1,053.1	19.7	10.2

※14年3月期および15年3月期のBPSは遡及修正

大株主上位(上場前)

氏名または名称	所有株式数(株)	所有割合(%)
1 塙 圭二	4,080,000	67.26
2 フラワーリング	1,600,000	26.38
3 足利銀行	103,000	1.70
4 埼玉りそな銀行	64,000	1.06
4 群馬銀行	64,000	1.06
4 武蔵野銀行	64,000	1.06
7 ケイアイスター不動産従業員持株会	35,000	0.58
8 常陽銀行	25,000	0.41
9 瀧口 裕一	12,500	0.21
10 園部 守	6,250	0.10

経営陣

役職	氏名
代表取締役社長	塙 圭二
専務取締役	瀧口 裕一
常務取締役 流通事業部長	園部 守
常務取締役 北関東事業部長	松倉 誠
取締役 注文住宅事業部長	土屋 陽一
取締役 東京事業部長	浅見 匡紀
取締役(非常勤)	松沢 博
監査役	堤 己代志
監査役(非常勤)	塚越 通永
監査役(非常勤)	佐藤 晋治

モーニングスターIPOレポートの読み方

特 徴

モーニングスター IPO^(※1) レポートでは、日本国内の取引所に新たに上場する銘柄を取り上げ、モーニングスターが位置する中立的な第三者としての立場から IPO に関する情報を提供いたします。ブックビルディング^(※2) が始まる前にレポートを提供することにより、IPO への参加を検討している投資家にとって有用な情報となるでしょう。モーニングスター IPO レポートには、企業名・コード・公開株式数など基本情報やブックビルディング期間・申込期間など IPO 日程のほか、モーニングスターの担当アナリストによるコメントを掲載いたします。

※1 IPO (Initial Public Offering)：新規株式公開。

※2 ブックビルディング：引受証券会社が機関投資家などの意見をもとに決定した仮条件を投資家に提示し、投資家の需要がどの程度あるかを把握することによって、マーケットの動向に即した公開価格を決定する方法。一般的に需要積み上げ方式と呼ばれる。

項目説明

■ 事業内容

新規上場企業の事業概略を解説します。主要製品やサービスのほか、セグメント別の売上高構成比率などを記載。新規上場時の事業の状況や、先行きの見通しなども交えて分かり易くお伝えいたします。

■ 特徴

新規上場企業の設立経緯から現在の事業環境、ビジネスモデルや事業の強み、顧客動向、業績内容、海外展開、経営陣など様々な観点から特筆すべきエッセンスのみを抽出し、掲載いたします。

■ 定量分析

新規上場時に開示される前期、前々期の業績実績と今期の会社計画を用い、業績の成長性や収益性、財務安定性の面から新規上場銘柄を分析いたします。

■ 定性分析

新規上場銘柄が持つ事業の特性や事業環境、セクター動向などを踏まえ、定性的な評価をするほか、足元の株式市場の状況などを考慮して、マーケットから見た新規上場銘柄に対する見方なども掲載します。

■ 需給状況

公募・売り出しの株数と仮条件をふまえ、市場からの吸収金額を試算するほか、足元の新興市場の動向、類似企業の株価推移、ベンチャーキャピタルによる保有株放出の可能性なども考慮し、上場初日の需給状況を予想いたします。

■ 類似企業

新規上場企業と同じ業種に属する競合他社や類似企業を取り上げて PER を併記いたします。PER の水準は初値の参考指標として有効です。

本資料のご留意事項

- ・本資料は投資判断の参考としての情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的とするものではありません。銘柄の選択、投資判断の最終決定はお客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
- ・本資料は、SBI証券が、モーニングスター株式会社が信頼できると判断して作成したレポートを有償で提供を受けておりますが、その正確性、安全性等について保証するものではありません。本資料に掲載された意見は、作成日における判断であり、予告なしに変更される場合があります。
- ・本資料の著作権、知的所有権等一切の権利はモーニングスター株式会社並びに Morningstar.inc に帰属しますので、許可なく複製、転写、引用等を行うことを禁じます。

手数料およびリスク等について

国内株式取引の手数料

- ・株式取引にあたっては、所定の手数料がかかります（手数料はお客様の取引コース、取引チャネル、取引プランや売買代金等により異なることから記載していません）。詳しくは、SBI証券WEBサイトの当該商品等のページ、金融商品取引法に係る表示又は上場有価証券等書面等をご確認ください。

国内株式取引のリスク情報について

- ・国内株式の取引は、株価の変動等により損失が生じるおそれがあります。
- ・信用取引は、少額の委託保証金で多額の取引を行うことができることから、時として多額の損失が発生する可能性を有しています。
- ・信用取引の対象となっている株価の変動等により損失が生じるおそれがあります。また、その損失の額が、差入れた委託保証金額を上回るおそれがあります。

留意点

- ・SBI証券が保有する株式等や主幹事担当会社の重要な開示事項（利益相反関係等）についてはSBI証券WEBサイト（http://search.sbisecc.co.jp/v2/popwin/info/home/pop690_kaiji.html）をご確認ください。または、カスタマーサービスセンター（0120-104-214（携帯電話・PHSからは03-5562-7530））までお問い合わせください。
- ・取引コースや商品ごとに手数料等およびリスクが異なりますので、契約締結前交付書面、上場有価証券等書面、ウェブサイト、等をよくご確認ください。または最寄の取扱店までお問い合わせください。
- ・最終的な投資判断は目論見書の内容をご確認ください。目論見書はSBI証券のホームページで入手いただけます。

商号等：株式会社 SBI証券 金融商品取引業者
登録番号：関東財務局長（金商）第 44 号
加入協会：日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会
一般社団法人第二種金融商品取引業協会