

2021年8月23日

各位

会社名 ケイアイスター不動産株式会社
代表者名 代表取締役社長 塙 圭二
(コード番号：3465 東証第一部)
問合せ先 執行役員 経理財務本部長 松澤 修
(TEL. 0495-27-2525)

新株式発行及び株式売出しに関するお知らせ

当社は、2021年8月23日付の取締役会において、新株式発行及び当社株式の売出しに関し、下記のとおり決議いたしましたので、お知らせいたします。

【本資金調達目的】

当社グループは「豊かで楽しく快適な暮らしの創造」をグループ経営理念として掲げ、「高品質だけど低価格なデザイン住宅」を世界に提供し続けることを経営の基本方針とし、デザインによる住まいの進化、住みやすい街づくり、資産価値の向上をテーマとして国内を中心として事業を展開しております。

当社グループでは、分譲による新築戸建住宅の供給を主たる事業領域とし、戸建住宅の供給に特化した事業構造を有しております。当社の事業構造に最適化されたITシステムを活用することによって、従来型の大規模区画数の分譲住宅の開発とは異なる小規模区画数の開発を主とするコンパクトな戸建分譲住宅の開発に特化し、「デザイン性の高さ・高品質だけど低価格」なセミオーダー型の新築住宅を提供するユニークなビジネスモデルを構築しております。このような商品の特徴を持つケイアイスターの戸建分譲住宅は、当社がターゲットとする年収層より好評をいただいたことに加え、住宅ローンの支払額が家賃以下となるような価格設定を行うことで、ケイアイの住宅商品の魅力を潜在的な住宅購買層に訴求して参りました。これらの取り組みにより、これまで不動産購入を躊躇していた潜在需要層に対しても「おトクな不動産」であるケイアイスター不動産の戸建住宅に対する需要を喚起し、新たな購買層を開拓し、顧客として取り込むことで、当社の継続的な事業成長を実現して参りました。

さらに、当社は2019年に策定した「IT成長戦略 ReTech『5本の矢』」の方針に基づき開発された住宅供給・管理システム「KEIAI テクノロジープラットフォーム」の導入及び社内へ蓄積された大量の実販売等のデータを活用するデータドリブン経営による高回転経営の推進、AI/IoTによる顧客体験の向上、戸建住宅供給フローの一气通貫による最適な供給体制の構築等の積極的なIT活用の取り組みを推進しております。

また、ESG/SDGsに向けては、当社の平屋住宅商品「IKI」の販売プランに太陽光発電電力プランを標準導入することで、当社の住宅事業を通じた再生可能エネルギーの普及を促進し、2021年4月には、国内森林の持続的な保全や国産木材の安定供給等を目的とする「一般社団法人 日本木造分譲住宅協会」を設立しております。これらの取り組みにより、当社は将来の「脱炭素社会の実現」に向けた施策を積極的に推進しております。

これらの持続的な成長に向けた積極的な取り組みによって、当社の基盤エリアである関東エリアにおける戸建分譲住宅市場シェアを高めながら、近年では関東エリアから全国へと販売網を積極的に拡大することにより、加速的な事業成長の実現に成功しております。

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

一方で、国内における当社の展開地域は1都14県にとどまっております。当社の日本国内における一戸建て分譲住宅供給戸数の想定シェアは2020年度において3.6%（国土交通省「住宅着工統計」における新築戸建て分譲住宅棟数に占める当社の日本国内における一戸建て分譲住宅供給戸数により試算）に過ぎず、当社のさらなる成長の実現のためには、より一層の積極的な販売エリアの充実と拡大、及び新規の展開地域における積極的な「分譲用地の仕入」が必要不可欠な状況となっております。また、当社はこれまでの事業拡大により、用地仕入れに伴う金融機関等からの借入額も拡大しているため、当社の事業成長、事業規模に見合った財務基盤の強化、自己資本比率の向上も求められております。

今回の新株式発行による調達資金は、当社主力事業である国内の「分譲住宅事業」の成長を加速させ、国内シェアを高めるため、分譲開発に必要な土地仕入れ・建築等の事業の運転資金に充当する予定です。当社の自己資金を拡充させ、機動的・積極的な土地仕入れを行い、既存展開地域での事業深耕、及び新規エリアでの事業展開を推進して参ります。また、「コンパクト分譲開発」を強みとする「分譲住宅事業」の全国展開を加速させ、市場シェアのさらなる向上を進めるとともに、自己資本比率を向上させ、財務体質を強化することによって、今後の安定的かつ持続的な事業成長の実現を目指します。

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

記

1. 公募による新株式発行（一般募集）

- | | |
|--------------------------|---|
| (1) 募集株式の種類及び数 | 当社普通株式 1,400,000 株 |
| (2) 払込金額の
決定方法 | 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第 25 条に規定される方式により、2021 年 9 月 1 日（水）から 2021 年 9 月 6 日（月）までの間のいずれかの日（以下、「発行価格等決定日」という。）に決定する。 |
| (3) 増加する資本金及び
資本準備金の額 | 増加する資本金の額は、会社計算規則第 14 条第 1 項に従い算出される資本金等増加限度額の 2 分の 1 の金額とし、計算の結果 1 円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げる。また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。 |
| (4) 募集方法 | 一般募集とし、大和証券株式会社（事務主幹事会社）及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を共同主幹事会社兼ブックランナーとする引受団（以下、「引受人」と総称する。）に全株式を買取引受けさせる。

なお、一般募集における発行価格（募集価格）は、日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第 25 条に規定される方式により、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に 0.90～1.00 を乗じた価格（1 円未満端数切捨て）を仮条件として、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定する。

募集株式の一部につき、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除く。）の海外投資家に対して販売されることがある。 |
| (5) 引受人の対価 | 引受手数料は支払わず、これに代わるものとして一般募集における発行価格（募集価格）と引受人により当社に払込まれる金額である払込金額との差額の総額を引受人の手取金とする。 |
| (6) 申込期間 | 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の 2 営業日後の日までとする。 |
| (7) 払込期日 | 2021 年 9 月 7 日（火）から 2021 年 9 月 10 日（金）までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の 4 営業日後の日とする。 |
| (8) 受渡期日 | 上記払込期日の翌営業日とする。 |
| (9) 申込証拠金 | 1 株につき発行価格と同一の金額とする。 |
| (10) 申込株数単位 | 100 株 |

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出し目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

- (11) 払込金額、増加する資本金及び資本準備金の額、その他本一般募集に必要な一切の事項の決定については、代表取締役社長に一任する。
- (12) 前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

2. 当社株式の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）（後記[ご参考] 1. を参照のこと。）

- (1) 売出株式の種類及び数 当社普通株式 210,000 株
なお、上記売出株式数は上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又は本株式の売出しそのものが全く行われぬ場合がある。最終の売出株式数は、需要状況等を勘案した上で発行価格等決定日に決定される。
- (2) 売 出 人 大和証券株式会社
- (3) 売 出 価 格 未定（発行価格等決定日に決定される。なお、売出価格は一般募集における発行価格（募集価格）と同一の金額とする。）
- (4) 売 出 方 法 大和証券株式会社が、一般募集の需要状況等を勘案し、210,000 株を上限として当社株主より借受ける当社普通株式について売出しを行う。
- (5) 申 込 期 間 一般募集における申込期間と同一とする。
- (6) 受 渡 期 日 一般募集における受渡期日と同一とする。
- (7) 申 込 証 拠 金 一般募集における申込証拠金と同一の金額とする。
- (8) 申 込 株 数 単 位 100 株
- (9) 売出価格、その他本株式の売出しに必要な一切の事項の承認については、当社代表取締役社長に一任する。
- (10) 前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

3. 第三者割当による新株式発行（後記[ご参考] 1. を参照のこと。）

- (1) 募集株式の種類及び数 当社普通株式 210,000 株
- (2) 払込金額の決定方法 発行価格等決定日に決定する。なお、払込金額は一般募集における払込金額と同一の金額とする。
- (3) 増加する資本金及び資本準備金の額 増加する資本金の額は、会社計算規則第 14 条第 1 項に従い算出される資本金等増加限度額の 2 分の 1 の金額とし、計算の結果 1 円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げる。また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。
- (4) 割 当 先 大和証券株式会社
- (5) 申 込 期 間 2021 年 9 月 27 日（月）
- (6) 払 込 期 日 2021 年 9 月 28 日（火）

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

- (7) 申込株数単位 100株
- (8) 上記(5)記載の申込期間までに申込みのない株式については、発行を取り止める。
- (9) 払込金額、増加する資本金及び資本準備金の額、その他本第三者割当による新株式発行に必要な一切の事項の決定については、代表取締役社長に一任する。
- (10) 前記各号については、本第三者割当による新株式発行の発行価額(払込金額)の総額が1億円以上となる場合、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

以上

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出目論見書及び訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

[ご参考]

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

前記「2. 当社株式の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）」に記載のオーバーアロットメントによる売出しは、前記「1. 公募による新株式発行（一般募集）」に記載の一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、210,000株を上限として大和証券株式会社が当社株主より借受ける当社普通株式（以下、「貸借株式」という。）の売出しであります。オーバーアロットメントによる売出しの売出株式数は上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、当社は2021年8月23日（月）付の取締役会において、一般募集とは別に、大和証券株式会社を割当先とする当社普通株式210,000株の第三者割当増資（以下、「本件第三者割当増資」という。）を2021年9月28日（火）を払込期日として行うことを決議しております。

大和証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間（以下、「申込期間」という。）中、当社普通株式について安定操作取引を行う場合があります、当該安定操作取引で買付けた株式の全部又は一部を貸借株式の返還に充当する場合があります。

また、大和証券株式会社は、申込期間終了日の翌日から2021年9月22日（水）までの間（以下、「シンジケートカバー取引期間」という。）、オーバーアロットメントによる売出しを行った株式数を上限として、株式会社東京証券取引所において当社普通株式の買付け（以下、「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります、当該シンジケートカバー取引で買付けられた株式は全て貸借株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、大和証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しを行った株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

大和証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しを行った株式数から上記の安定操作取引及びシンジケートカバー取引に係る貸借株式の返還に充当する株式数を減じた株式数について、本件第三者割当増資に係る割当に応じる予定であります。

したがって、本件第三者割当増資における発行株式数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行株式数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、安定操作取引及びシンジケートカバー取引に関して、大和証券株式会社は、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社と協議の上、これらを行います。

2. 今回の一般募集及び第三者割当増資による発行済株式総数の推移

現在の発行済株式総数	14,246,000株	（2021年8月23日現在）
一般募集による増加株式数	1,400,000株	
一般募集後の発行済株式総数	15,646,000株	
第三者割当増資による増加株式数	210,000株	（注）
第三者割当増資後の発行済株式総数	15,856,000株	（注）

（注）前記「3. 第三者割当による新株式発行」に記載の募集株式数の全株に対し大和証券株式会社から申込み

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

があり、当社普通株式の発行がなされた場合の株式数です。

3. 調達資金の用途

(1) 今回調達資金の用途

今回の一般募集及び本件第三者割当増資による手取概算額9,121,000,000円について、全額を2022年10月末までに、分譲住宅事業の土地仕入れ・建築等の資金に充当する予定です。具体的には、主に当社主力事業である国内分譲住宅事業をさらに成長させるための土地仕入れ・建築等の運転資金に充当する予定です。国内分譲住宅事業においては、コロナ禍での一時的な落ち込みはあるものの、分譲住宅の着工数は増加傾向（国土交通省「住宅着工統計」）にあり、当社としては戸建分譲住宅の市場規模は拡大傾向にあると考えております。当該資金により、機動的・積極的な土地仕入れを行うことで、既存展開地域での事業深耕及び新規エリアでの事業展開を加速化し、当社のビジネスモデルである「コンパクト分譲開発」（小規模区画数の開発を主とするコンパクトな戸建分譲住宅の開発）のシェア向上を目指して参ります。また、これまでの事業拡大により、用地仕入れに伴う金融機関等からの借入額も拡大し続けております。分譲住宅事業においては重要な土地仕入れを今後も迅速かつ機動的に行うべく、当社の事業成長、事業規模に見合った財務基盤の強化、自己資本比率の向上も同時に進めて参ります。本資金調達は、当社が今後さらなる事業成長のための重要な「礎」を築くため重要なものであると考えております。

(2) 前回調達資金の用途の変更

該当事項はありません。

(3) 業績に与える影響

2022年3月期の業績に与える影響は軽微であります。増資により財務基盤を強化するとともに、分譲事業の成長に必要な資金を確保することで当社の成長を加速させるものと考えております。

4. 株主への利益配分等

(1) 利益配分に関する基本方針

当社は、株主の皆様への利益還元を経営上の重要政策のひとつと位置付け、経営体質の強化と将来の事業展開のために内部留保を確保しつつ、株主の皆様へ安定的かつ継続的な配当を行うことを基本方針としております。

なお、利益剰余金からの配当は、連結による損益を基礎とし、特別な損益状態である場合を除き、連結配当性向30%程度を目途にしております。

配当の回数につきましては、当社定款において中間配当が可能である旨定めており、中間と期末の年2回の期末配当を行うことを基本方針としております。なお、中間配当については取締役会、期末配当については株主総会を配当の決定機関としております。

(2) 配当決定にあたっての考え方

上記方針に基づき、財務健全性を考慮の上決定いたします。

(3) 内部留保資金の用途

主として分譲住宅事業の資金となります。

(4) 過去3決算期間の配当状況等

	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
1株当たり連結当期純利益	243.88円	252.60円	536.69円

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

1株当たり年間配当金 (内、1株当たり中間配当金)	84円 (42円)	76円 (42円)	139円 (44円)
実績連結配当性向	34.4%	30.1%	25.9%
自己資本連結当期純利益率	24.0%	21.3%	35.8%
連結純資産配当率	8.2%	5.9%	9.3%

- (注) 1. 実績連結配当性向は、1株当たり年間配当金を1株当たり連結当期純利益で除した値です。
2. 自己資本連結当期純利益率は、親会社株主に帰属する連結当期純利益を自己資本で除した数値です。
3. 連結純資産配当率は、1株当たりの年間配当金を1株当たりの連結純資産(期首と期末の平均)で除した数値です。

5. その他

(1) 配分先の指定

該当事項はありません。

(2) 潜在株式による希薄化情報

当社は、会社法に基づく新株予約権(ストック・オプション)を発行しております。当該新株予約権の内容は次のとおりであります。なお、今回の一般募集及び本件第三者割当増資後の発行済株式総数(15,856,000株)に対する下記の交付株式残数の比率は0.2%となる見込みであります。

(注) 下記交付株式残数がすべて新株式で交付された場合の潜在株式の比率となります。

新株予約権(ストック・オプション)の付与状況(2021年8月23日現在)

決議日	交付株式 残数	新株予約権の行 使時の払込金額	資本組入額	行使期間
2019年6月25日	3,600株	1,829円	915円	自 2021年7月1日 至 2024年6月30日
2020年6月25日	13,400株	1,898円	949円	自 2022年7月1日 至 2025年6月30日
2021年6月25日	14,000株	5,481円	1,266円	自 2023年7月1日 至 2026年6月30日

(3) 過去3年間に行われたエクイティ・ファイナンスの状況等

①エクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません

②過去3決算期間及び直前の株価等の推移

	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
始 値	2,722円	1,683円	1,108円	4,090円
高 値	3,020円	2,198円	4,510円	6,570円
安 値	1,425円	1,017円	968円	3,455円
終 値	1,667円	1,127円	4,035円	5,740円
株価収益率 (連結)	6.8倍	4.5倍	7.5倍	—

- (注) 1. 2022年3月期の株価については、2021年8月20日現在で表示しております。
2. 株価収益率(連結)は決算期末の株価(終値)を当該決算期の1株当たり連結当期純利益で除した

ご注意: この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出目論見書及び訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

値です。また 2022 年 3 月期については未確定のため記載しておりません。

(4) ロックアップについて

一般募集に関連して、当社株主である埼玉二及び株式会社フラワーリングは、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して 180 日目の日に終了する期間（以下、「ロックアップ期間」という。）中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社株式、当社株式に転換若しくは交換されうる証券又は当社株式を取得若しくは受領する権利を表章する証券の売却等を行わない旨合意しております。

また、当社は、共同主幹事会社に対し、ロックアップ期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社株式、当社株式に転換若しくは交換されうる証券又は当社株式を取得若しくは受領する権利を表章する証券の発行等（ただし、一般募集、本件第三者割当増資及び株式分割並びに既存のストック・オプションの行使に係る新株式発行等を除く。）及びそのための機関決定を行わない旨合意しております。

上記のいずれの場合においても、共同主幹事会社は、ロックアップ期間中であってもその裁量で当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しております。

以 上

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出し目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。