



令和元年 5 月 23 日

各 位

会 社 名 ルーデン・ホールディングス株式会社  
代表者名 代表取締役社長 西岡 孝  
(JASDAQ・コード1400)  
問合せ先 取締役管理部門管掌兼管理本部長  
佐々木 悟  
電 話 03-6427-8088

### 第三者割当により発行される新株予約権の募集に関するお知らせ

当社は、令和元年 5 月 23 日開催の取締役会において、以下のとおり、第三者割当により発行される第 12 回新株予約権（以下「本新株予約権」といいます。）の募集を行うこと（以下、「本第三者割当」といいます。）について決議いたしましたので、お知らせいたします。

#### I. 第三者割当により発行される新株予約権の募集について

##### 1. 募集の概要

＜本新株予約権の募集の概要＞

##### 第 12 回新株予約権

(1)割当日	令和元年 6 月 10 日
(2)新株予約権の総数	19,500 個
(3)発行価額	総額 9,321,000 円 (新株予約権 1 個当たり 478 円)
(4)当該発行による潜在株式数	1,950,000 株
(5)資金調達の額	1,025,271,000 円 (内訳) 新株予約権発行分 9,321,000 円 新株予約権行使分 1,015,950,000 円 上記資金調達の額は、本新株予約権の払込金の総額に、すべての新株予約権が行使されたと仮定して算出された金額の合計額です。新株予約権の権利行使期間内に行使が行われない場合及び当社が取得した新株予約権を消却した場合には、上記資金調達の額は減少します。
(6)行使価額	1 株当たり 521 円
(7)募集又は割当方法 (割当予定先)	第三者割当の方法により、次の者に割り当てます。 有賀克成

<p>(8) その他</p>	<p>①譲渡制限 本新株予約権の当該権利の譲渡については、当社取締役会の承認を要するものとします。</p> <p>②取得条項 本新株予約権の割当日以降いつでも、当社は取締役会により本新株予約権を取得する旨及び本新株予約権を取得する日（以下、「取得日」といいます。）を決議することができます。当社は、当該取締役会決議の後、取得の対象となる本新株予約権の新株予約権者に対し、取得日の通知を当該取得日の14日前までに行うことにより、取得日の到来をもって、本新株予約権1個につき本新株予約権1個当たりの払込価額と同額で、取得日に残存する本新株予約権全部又は一部を取得することができます。</p> <p>③当社による行使指定 当社は、本新株予約権の割当予定先である有賀克成に対して本新株予約権を行使すべき旨及び行使すべき新株予約権の数を指定することができること、当社は、割当予定先が本新株予約権の全部又は一部につき、行使することができない期間を指定することができます。</p> <p>④その他 前記各号については、金融商品取引法に基づく届出の効力発生を条件とします。</p>
----------------	--

(注) 末尾に本新株予約権の発行要項を添付しております。

## 2. 募集の目的及び理由

### (1) 資金調達のための目的及び理由

当社グループ(当社及び当社の関係会社)は、当社及び連結子会社5社の計6社により構成されており、新築住宅の壁、フローリングなどへのコーティング加工、住宅の設備交換、リフォーム工事、インテリア、家電商品などの販売、卸を手掛けるハウスクエア事業、事業用ビル管理、マンション管理、ビルメンテナンス、公共施設の清掃・設備管理を手掛けるビル総合管理事業及び用地の取得、建造物計画の作成、不動産販売などを行う不動産開発、不動産仲介および不動産コンサルティングを手掛ける総合不動産事業を行うことで、生活に関わる様々なサービスを提供するトータルライフケアサービス(生活総合支援企業)を展開しております。

当社グループのマンションデベロッパー及び管理会社との取引関係のさらなる強化及び新規法人開拓の強化といった課題に取り組んでおり、平成30年12月期においては、前年度対比で営業損失は縮小したものの、営業黒字化の達成に向け、既存の収益基盤を強固にすることが、最善の解決策であると考えております。なお、当社2019年12月期第1四半期の連結財務諸表において販売用不動産及び仕掛販売用不動産の残高は1,540百万円ございますが、開発マンション用地や戸建て開発用地等で、早期売却は厳しいと判断しております。

現在、不動産の仕入においても都心部を中心とした分譲マンション物件に対するニーズが高いことが伺えることから、当社の経営指針としても効率的な収益獲得という点を重点課題とし、こうしたニーズが豊富にあり販売用不動産として資産回転性を重視し、バランスシートの拡大を抑制できると見込まれるレジデンス物件の仕入販売に一層の注力を行う計画をしております。

また、平成30年1月10日付適時開示「第三者割当により発行される株式及び新株予約権の募集並びに

主要株主の異動の見込みに関するお知らせ)にてお知らせしたとおり、第11回新株予約権の資金使途であった中国人旅行者をターゲットし、日本国内への不動産視察を目的とした「不動産視察ツアー」の状況は芳しくなく、中国人旅行者と成約に至ることはございませんでした。第11回新株予約権にて調達した資金により取得した不動産については通常の当社顧客への販売を行っております。この状況が、早急に好転することは考えづらいため、今回の資金調達において、当該取り組みは実施せず、基本的には日本国内の法人及び個人を対象として販売を行う予定であります。

しかしながら、不動産の仕入においても都心部を中心とした分譲マンション物件に対するニーズが高いことが伺えます。当社の経営指針としても効率的な収益獲得という点を重点課題とし、こうした収益力の高いレジデンス物件の仕入販売に一層の注力を行う計画をしております。

現在、当社における既存顧客からは口頭で物件購入に向けた要望を複数頂戴しており、旺盛な不動産購入ニーズを認識していることから、当社企業価値向上のためには収益を上げる好機と捉えております。こうした理由から早急に販売用の不動産物件が必要であると認識しており、当社2019年12月期第1四半期の連結財務諸表上においては、現預金残高が615百万円ございますが、こちらも安定的な経営に向けた運転資金という観点から、販売用不動産の仕入に充当することは予定しておらず、本第三者割当増資は更なる不動産需要に対する不動産物件の調達に向け、本第三者割当増資を行うことと致しました。

## (2) 資金調達の方法として本第三者割当による新株予約権発行を選定した理由

当社の資金需要につきましては、上述のとおりであります。借入や社債による資金調達では、利払い負担や返済負担が生じるとともに、当社の財務健全性の低下が見込まれることや、収益規模の拡大という資金使途の性質と、財務体質のさらなる安定性を確保する必要性から、間接金融ではなく、直接金融での資金調達を行うことといたしました。

直接金融による資金調達の代表的な方法として公募増資という方法もありますが、調達に要する時間及びコストが第三者割当による新株式または新株予約権の発行より割高であることから、現時点における資金調達方法としては合理的ではないと判断いたしました。

本新株予約権による資金調達方法は、案件ごとに当社が資金が必要なタイミングに合わせて資金調達が可能であるため、当社から割当先に提案し、割当先の合意を得たものであります。また、必ずしも本新株予約権は一度に大量の新株式を発行するものではないため、当社および当社既存の株主にとっても、既存株式の希薄化が段階的に進む点で優位性があると判断して採用いたしました。行使価額修正条項付新株予約権も検討いたしましたが、株価下落を招く恐れがあることからの既存株主に対する配慮のため行使価額は固定の形態といたしました。

なお、当初の計画通りに、本新株予約権の行使による資金調達を行うことができない場合、支出予定時期を調整するとともに別途資金調達を検討することにより対応する予定であります。なお本第三者割当増資の資金使途として予定する販売用不動産の取得については、別途当社が取り組んでおりますICOの資金使途である、開発中のプラットフォーム用の個別不動産取得資金には充当することはありません。

また、本新株予約権の内容は、新株予約権の行使価額と対象株式数を固定することにより、既存株主の皆様の株式価値の希薄化の抑制が図られるように定められており、以下の特徴があります。なお、当社と割当予定先は、本新株予約権の行使を行う上で、当社の資金ニーズ及び市場環境等を勘案しながら、適宜行使を行っていくことを共通認識として確認しております。

### (本新株予約権の特徴)

本新株予約権の特徴は、次のとおりとなります。

<メリットとなる要素>

- (1) 本新株予約権は、発行当初から行使価額は521円で固定されており、行使価額修正条項付きのいわゆるMSCBやMSワラントとは異なり、将来的な市場株価の変動によって行使価額が変動することはありません。また、新株予約権の目的となる株式の総数についても、発行当初から1,950,000株と固定されており、市場株価の変動によって潜在株式数が変動することはありません。なお、株式分割等の一定の事由が生じた場合には、行使価額及び割当株式

数の双方が各新株予約権の発行要項に従って調整されます。

- (2)本新株予約権には、当社が任意でこれらの新株予約権を取得可能とする任意取得条項が付されており、本新株予約権の割当日以降いつでも、当社は取締役会により本新株予約権を取得する旨及び本新株予約権を取得する日を決議することができます。
- (3)本新株予約権の当該権利の譲渡については、当社取締役会の承認を要するものとします。
- (4)本新株予約権の割当予定先との間で締結が予定されている新株予約権の引受契約書においては、当社株価が本新株予約権の行使価額の120%を5営業日以上継続して推移した場合に1ヶ月以内に割当した新株予約権の10%を上限として当社からの行使指示が可能となる条件を盛り込み、行使の促進性が確保されております。
- (5)本新株予約権の割当予定先との間で締結が予定されている本新株予約権の引受契約書においては、当社が本新株予約権の行使について停止することができる旨の条件を盛り込んでおり、取得を希望する物件が存在しない場合には、行使停止により希薄化による既存株主の利益を毀損しない特性を有しております。

<デメリットとなる要素>

- (1)本新株予約権の行使が進んだ場合、1,950,000株の新株式が交付されるため、既存株式の希薄化が生じることになります。
- (2)新株予約権の行使が進まない可能性  
当社株価が行使価額を下回って推移している場合には、本新株予約権の行使が進まず当社の予定する資金調達が行えない可能性があります。
- (3)当社の株価が下落する可能性  
割当予定先である有賀克成氏は、本新株予約権の行使によって取得した当社普通株式について市場において売却する可能性があります。この場合、当社の株価が下落する可能性があります。

### 3. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

#### (1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

①払込金額の総額	1,025,271,000円
(内訳)	
(ア) 新株予約権の発行	9,321,000円
(イ) 新株予約権の行使	1,015,950,000円
②発行諸費用の概算額	8,200,000円
③差引手取概算額	1,017,071,000円

(注) 1. 払込金額の総額は、本新株予約権の発行価格の総額9,321,000円及び行使に際して払い込むべき金額の合計額1,015,950,000円を合算した金額であります。

なお、本新株予約権の行使期間内に行使が行われない場合及び当社が本新株予約権を消却した場合には、上記差引手取概算額は減少します。

2. 発行諸費用の概算額には、消費税等は含まれておりません。

3. 発行諸費用の概算額の内訳は、登記費用・弁護士費用3,500,000円、割当予定先等調査費用200,000円、新株予約権価格算定費用2,500,000円、有価証券届出書作成費用2,000,000円、を予定しております。なお、発行諸費用の内訳については概算額であり、変動する可能性があります。

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期  
 <本新株予約権の行使により調達する資金の具体的な使途>

(単位：百万円)

具体的な使途	金額	支出予定時期
販売用不動産の取得資金	940	令和元年6月～令和4年6月
物件取得に関する調査費	9	令和元年6月～令和4年6月
物件取得に関する専門家費用	29	令和元年6月～令和4年6月
取得物件に対するリノベーション費用	39	令和元年6月～令和4年6月

- (注) 1. 調達資金を実際に支出するまでは、当社の取引金融機関の預金口座にて管理いたします。  
 2. 株価低迷により権利行使が進まない場合は、手元資金乃至は、手元資金で賄えない場合は、規模を縮小して対応予定です。  
 3. 今後、当社を取り巻く環境に変化が生じた場合等、その時々状況に応じて、資金の使途又は金額は変更する可能性があります。資金の使途又は金額に変更があった場合には、速やかに開示・公表いたします。

本第三者割当により調達される手取金の使途のより具体的な内容につきましては、以下の通りです。

上記、「本新株予約権の行使により調達する資金の具体的な使途」に記載のとおり、当社グループが投資対象として判断する販売用不動産取得の資金として1,017百万円を予定しております。なおこちらで取得した不動産は賃貸収入を主とせず、短期的な転売による収益獲得を目的とするものであります。まだ、具体的に仕入が確定している物件はありませんが、調達した資金で約20物件程度の調達を予定しており、都市部を中心に5～7%以上の利回りが期待できる1件あたり20～100百万円程度の早期売却に適した区分所有の分譲マンションを中心に物件の検討を進めています。すでに当社では上記要件に該当する案件を中心に、精査している段階であります。加えて、候補不動産に関する物件調査を行う必要があり、これらに要する費用に充当する予定です。なお、物件調査費用は過去の傾向に基づき、物件仕入額の平均1%程度を使用する予定となります。こうした先行費用は、案件の成否にかかわらず、常に先行して、かつ、継続的に支出することを要するものであり、当社が望む収益が見込める不動産を取得するためには不可欠な費用であります。

したがって、具体的な不動産に係る取得資金として使用するだけでなく、継続的な必要経費（専門家等に依頼する費用（権利関係が複雑な場合や任意売却等で債務がある場合には土地家屋調査士や弁護士、司法書士等に依頼）として過去の傾向に基づき物件の仕入額に対して3%程度を使用することも予定しております。さらに、不動産購入後、バリューアップ（水廻り及び表装のリノベーション）費用として過去の傾向に基づき物件の仕入額に対して平均4%程度を使用予定しております。また、現時点においては、具体的な物件が合意に至っているものではありませんが、令和元年6月から令和4年6月までの期間において充当する予定であります。

本新株予約権には行使指示条件を付しており、当社株価が各新株予約権の行使価額の120%を5営業日以上継続して推移した場合には、1ヶ月以内に割当した新株予約権の10%を上限として本新株予約権の行使を指示できる設計としており、当社株価が上記の条件を充足している場合においては、当社が取得を希望する条件の物件が発掘できたタイミングで適時に調達を行うことができるように設計をされております。

#### 4. 資金使途の合理性に関する考え方

本第三者割当により調達する資金は、上記「3. (2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期」に記載のとおり、当社が判断する販売用不動産の取得資金及び関連費用として1,017百万円を予定しており当該資金に充当する予定であります。

これらの資金使途は、上記「3. (2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期」に記載のとおり、企業価値及び株主価値を向上させると判断しているため、本第三者割当による新株予約権の発行により調達する資金の使途には、合理性があると判断しております。

#### 5. 発行条件等の合理性

##### (1) 払込金額の算定根拠及びその具体的内容

###### (ア) 第12回新株予約権

本新株予約権の発行価額の公正価値の算定には、他の上場企業の第三者割当増資における公正価値の算定実績をもとに選定した第三者機関である東京フィナンシャル・アドバイザーズ株式会社（住所：東京都千代田区永田町一丁目11番28号、代表者：代表取締役社長 能勢 元）に依頼し、本新株予約権の評価報告書を取得いたしました。

また、当該機関の公正価値の算定については、本新株予約権の諸条件、本新株予約権の発行決議に先立つ当社普通株式の株価の推移、当社普通株式の株価変動性（ボラティリティ）、本新株予約権の発行要項及び割当予定先との間で締結する予定の総数引受契約に定められた諸条件を考慮し、ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針でも参照されている離散型時間モデルの一つであるモンテカルロ・シミュレーションによる算定方法を採用しております。

なお、当該機関による算定の条件として、基準となる当社株価434円（令和元年5月22日の終値）、権利行使価額521円、ボラティリティ75.30%（平成28年4月から平成31年4月の月次株価を利用し年率換算して算出）、権利行使期間3年、リスクフリーレート $\Delta 0.165\%$ （評価基準日における中期国債レート）、配当率0%、当社による取得条項、新株予約権の行使に伴う株式の希薄化、当社株式の流動性、当社の信用リスク等を参考に公正価値評価を実施し、本新株予約権1個につき478円との結果を得ております。

本新株予約権の行使価額については、本第三者割当に関する取締役会決議日の直前営業日の東京証券取引所における当社普通株式の終値の20%のプレミアムを乗じた521円といたしました。当該プレミアムを20%と設定した理由としては、当社株式が割安であることを前提に当社より割当予定先へ打診、交渉したところ、割当予定先より納得いただいたことで当社本行使価額の設定となっております。

また、本新株予約権の行使価額521円は本調達に係る取締役会決議日の前日までの最近1ヶ月平均354円に対して52.03%のプレミアム、前日までの最近3ヶ月平均339円に対して58.83%のプレミアム、前日までの最近6ヶ月平均376円に対して43.11%のプレミアムとなっております。

以下、モンテカルロ・シミュレーションによる算定の前提となる各条件について記載いたします。

i. 割当予定先の権利行使については、モンテカルロ・シミュレーションによる算定の前提として、行使期間最終日（令和4年6月9日）に時価が行使価額以上である場合には残存する本新株予約権の全てを行使するものと仮定しております。行使期間中においては、最小二乗法を組み合わせたモンテカルロ・シミュレーションに基づき行使タイミングを計算しております。具体的には、新株予約権を行使した場合の行使価値と、継続して保有した場合の継続価値を比較し、継続価値よりも行使価値が高いと判断された時に割当予定先が新株予約権を行使することを仮定しております。

ii. 取得条項があることは、割当予定先にとっては、株価上昇に伴い新株予約権の価値が上昇しているにも関わらず発行体の任意による新株予約権の取得及びその消却が行われる可能性があることから、投資

的・経済的な観点からはデメリットといえます。よって、取得条項があることは本新株予約権の価値を減価する要因の一つとなります。当社の取得条項の発動前提は、基本的には引受先からの権利行使を前提としておりますが、株価が行使価額に代替資金調達コストを加えた額を超過した場合には、取得条項を発動するとの前提を置いております。具体的には、代替資金調達コストは修正CAPMにより算定した株主資本コスト7.87%に当社の想定格付けから推定した信用コスト分25.56%を加えた33.43%としており、取得条項を発動する株価水準は、行使価額521円に代替資金調達コスト分175円を加えた696円としております。なお、当社は、取得条項がない場合についても、取得条項がある場合と比べ本新株予約権の価値が高く評価されることを確認しております。

iii. 株価の希薄化については、時価よりも高い行使価額で新株式を発行することによる、1株当たり企業価値の希薄化の影響を下記の算定式により考慮しております。

行使後の株価＝（行使時株価×発行済株式総数+行使価額×行使による発行株式数） / （発行済株式総数+行使による発行株式数）

iv. 株式の流動性については、全量行使で取得した株式を1営業日あたり3,895株（最近1年間の日次売買高の中央値である38,950株の10%）ずつ売却することができる前提を置いております。日次売買高の10%という数値につきましては、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」の100%ルール（自己株式の買付けに伴う相場操縦等により市場の公正性・健全性が損なわれないよう、取引高を売買高の100%を上限とする規制）を参照し、市場環境への影響を鑑みて取引上限高である100%のうち平均してその10%～20%程度の自己株式の取引が市場でなされると想定し、その水準の取引高は株価への影響が軽微であること、また新株予約権の評価を行う一般的な算定機関において通常利用している数値でもあることから、日次売買高の10%という数値を採用しており、このような前提は妥当であると考えております。

これらを踏まえた上で、当社は本新株予約権の公正価値（1個当たり478円）と本新株予約権の払込金額（1個当たり478円）を比較し、本新株予約権を公正価値で発行することから、本新株予約権の発行が特に有利な条件に該当しないと判断いたしました。

なお、当社は、本新株予約権に係る有価証券届出書や適時開示資料の作成等の業務委託を行っている先である東京フィナンシャル・アドバイザーズ株式会社に対し、第三者機関としての本新株予約権の価値算定の業務委託を行っていますが、この点を踏まえても、当社監査役3名（うち2名は社外監査役）全員から、当社との取引関係は有価証券届出書や適時開示資料の作成等の業務委託のみで、継続的な取引がなく、限定的であり、当社経営陣から独立していると認められること、割当予定先からも独立した立場で評価を行っていること、また、新株予約権の価額算定方法としては市場慣行に従った一般的な方法で行われている同社の新株予約権算定報告書において報告された公正価値評価額と同額の払込金額として決定していることから、有利発行には該当せず、適法である旨の意見を表明しております。

そして、当社取締役会においては、監査役3名から上記意見表明についての説明を受け、取締役全員の賛同のもと、本新株予約権の発行を決議しております。

## （2）発行数量及び株式の希薄化規模の合理性に関する考え方

本新株予約権の発行に係る潜在株式数は、本新株予約権1,950,000株（議決権個数は19,500個）であり、平成30年12月31日現在の当社発行済株式総数12,418,500株に対して15.70%、同日現在の議決権総数124,175個に対しては15.70%となります。そのため、本第三者割当による新株予約権の発行により、一定の希薄化が生じることになります。

しかしながら本第三者割当増資による新株予約権の発行による資金調達は、当社の企業価値及び株主価値の向上に寄与できるものと考えられ、希薄化の程度を踏まえても、今回の募集規模は合理的であると判断しております。

また、割当予定先である有賀克成は、本新株予約権を行使して取得した当社株式（1,950,000株）を中長期保有ではなく、株価の状況や市場での株式取引状況を鑑みながら市場で売却する方針ですが、当社株式の直近1か月間の1日当たりの平均出来高は177,182株、直近3か月間の1日当たりの平均出来高は82,740株、直近6か月間の1日当たりの平均出来高は55,413株、となっており、一定の流動性を有しております。また、有賀克成が本新株予約権を行使して取得した場合の当社株式数1,950,000株を本新株予約権の行使期間である3年間（245日／年営業日で計算）で売却すると仮定した場合の1日当たりの数量は2,653株（小数点以下切捨て）となり、上記直近1か月間の1日当たりの平均出来高の1.50%、直近3か月間の1日当たりの平均出来高の3.21%、直近6か月間の1日当たりの平均出来高の4.79%となるため、これらの売却が市場内で短期間に行われた場合の流通市場への影響は軽微であり、処分数量および希薄化の規模は合理的であると判断しております。

## 6. 割当先の選定理由等

### (1) 割当予定先の概要

名称	有賀 克成
住所	長野県駒ヶ根市
職業の内容	会社役員（不動産業 代表取締役）
上場会社と当該個人との関係	該当事項はありません。 (現時点及び本第三者割当増資後においても、 営業取引の予定はありません。)

### (2) 割当予定先を選定した理由

当社は本第三者割当増資において、割当予定先を選定するに当たり、当社の経営方針・経営戦略、及び資金調達の時期等、当社の状況を理解していただける割当予定先であるかどうかを重視し、検討を行ってまいりました。

当社は本第三者割当増資の引受先の選定に際して、平成16年10月頃に当社取締役であった西岡進が不動産事業における会合において有賀克成氏と知り合い、当社の経営方針・経営戦略、財務内容を含めた説明を平成31年1月頃より行い、当社の現状を理解していただきました。当社として、早急な黒字化を達成するためには、安定的な収入源と成りうる不動産事業を展開することが、最善であると判断し、有賀氏に対する複数回の説明を経て、当社の不動産販売方針等を含め将来的な株式価値の向上が望めるものと投資判断頂き、株価や既存株主の利益に十分に配慮しながら必要資金を調達したいという当社のニーズを充足し得る資金調達手法として、新株予約権を同氏に割り当てる手法の提案を有賀克成氏より口頭で受けました。

また、今回の資金調達のスキームは、本新株予約権の発行により、割当予定先が当社に対して段階的に投資を行うことができるように配慮したものであります。加えて、新株予約権は一度に大量の新株式を発行しないため、既存株式の希薄化が段階的に進む点で優位性があると判断いたしました。以上より、当社は、同氏を割当予定先として選定いたしました。

### (3) 割当予定先の保有方針

当社は、割当予定先である有賀克成氏より株式の保有方針について、短期的なキャピタルゲインを目的としているため保有方針は純投資であることを確認しています。割当予定先はキャピタルゲインの獲得のみを目的としているため、当社の株価の動向により一定のキャピタルゲインが得られる場合には、新株予約権の行使によって入手した当社株式を市場で売却する意向であります。当社株式を売却する場合には可能な限り市場動向に配慮しながら行う意向であることの説明を当社取締役管理本部長である佐々木悟が

口頭で受けております。

(4) 割当予定先の払込みに要する財産の存在について確認した内容

当社は、本新株予約権に係る払込みについて、割当予定先である有賀克成氏の平成31年4月17日時点の預金残高を残高証明書により確認し、当該割当予定先が本新株予約権に係る払込みに十分な現預金を自己資金にて保有していることを確認しております。

有賀克成氏は、本新株予約権の行使に係る資金の全額を現時点で有していることは確認できておりませんが、本新株予約権の一部を行使して取得した当社株式を市場で売却することにより資金を回収するという行為を繰り返して、本新株予約権の行使に必要な資金を調達することが可能である旨を口頭で確認しており、資金面で問題はないと判断しております。

(5) 割当予定先の実態

割当予定先である有賀克成が反社会的勢力の影響を受けているか否か、犯罪歴を有するか否か、並びに警察当局から何らかの捜査対象になっているか否かについて独自の専門の信用調査機関（株式会社セキュリティ&リサーチ 東京都港区赤坂二丁目8番11号 代表取締役 羽田寿次）に調査を依頼しました。その調査結果として、割当予定先が反社会勢力との取引関係および資本関係を一切有していないことを確認し、その旨の確認書を株式会社東京証券取引所に提出しております。

7. 募集後の大株主及び持株比率

募集前（平成30年12月31日現在）	
株式会社ランドネットワーク	14.49%
西岡 勇人	8.27%
加藤 匠翔	7.64%
西岡 夏奈子	5.54%
西塚 美紀	4.02%
森 利子	3.14%
西岡 史織	3.05%
西岡 里紗	3.05%
西岡 江美	2.81%
株式会社カプセルデヴィジョン	2.05%

(注) 1. 今回の本新株予約権の募集分については、権利行使後の株式保有について長期保有を約していないため、今回の本新株予約権の募集に係る潜在株式数を反映した「募集後の大株主及び持株比率」を表示しておりません。なお、割当予定先が本新株予約権を全て行使した上で取得する当社普通株式を全て保有し、かつ、本件の他に新株式発行・自己株式処分・自己株式取得を行わないと仮定した場合、割当予定先に係る権利行使後の所有株式数は1,950,000株、総議決権数に対する所有議決権数の割合は、13.57%となります。

2. 持株比率は、総議決権数に対する所有議決権数の割合であり、小数点以下第3位を四捨五入しております。

3. 上記募集前の大株主の状況は平成30年12月31日現在の株主名簿に基づき記載しております。

## 8. 今後の見通し

本第三者割当による新株予約権の発行による当社の2019年12月期の業績に及ぼす影響は軽微であり、2019年12月期の連結業績予想には本第三者割当増資の資金使途である不動産物件の販売による影響は含まれておりません。今後、業績への影響を精査し、修正の必要性及び公表すべき事項が生じた場合は、速やかにお知らせいたします。

## 9. 企業行動規範上の手続きに関する事項

本第三者割当は、①希薄化率が25%未満であること、②支配株主の異動を伴うものではないこと（新株予約権は取得請求権すべてが権利行使された場合であっても、支配株主の異動が見込まれるものではないこと）から、株式会社東京証券取引所の定める上場規程第432条に定める独立第三者からの意見入手及び株主の意思確認手続きは要しません。

## 10. 最近3年間の業績及びエクイティ・ファイナンスの状況

### (1) 最近3年間の業績（連結）

（単位：百万円）

	平成28年12月期	平成29年12月期	平成30年12月期
連結売上高	2,465百万円	2,355百万円	2,968百万円
連結営業利益 又は営業損失	50百万円	△51百万円	△5百万円
連結経常利益 又は経常損失	65百万円	△42百万円	△16百万円
親会社株主に帰属する 当期純利益又は 親会社株主に帰属する当期純損失	58百万円	△60百万円	△48百万円
1株当たり連結当期純利益金額 又は1株当たり連結当期純損失金額	5.80円	△5.93円	△4.07円
1株当たり配当金	－円	－円	－円
1株当たり連結純資産	173.11円	166.77円	196.31円

### (2) 現時点における発行済株式数及び潜在株式数の状況

（平成30年12月31日現在）

	株式数	発行済株式数に対する比率
発行済株式数	12,418,500株	100%
現時点の転換価格（行使価額） における潜在株式数	－	－
下限値の転換価格（行使価額） における潜在株式数	－	－
上限値の転換価格（行使価額） における潜在株式数	－	－

### (3) 最近の株価の状況

#### ① 最近3年間の状況

	平成 28 年 12 月期	平成 29 年 12 月期	平成 30 年 12 月期
始 値	172 円	160 円	375 円
高 値	178 円	386 円	973 円
安 値	115 円	150 円	327 円
終 値	161 円	374 円	394 円

① 最近 6 か月間の状況

	30 年 11 月	30 年 12 月	30 年 1 月	31 年 2 月	31 年 3 月	31 年 4 月
始 値	520 円	511 円	371 円	386 円	336 円	311 円
高 値	592 円	514 円	424 円	398 円	368 円	438 円
安 値	444 円	327 円	366 円	331 円	300 円	304 円
終 値	513 円	394 円	394 円	332 円	310 円	333 円

② 決議日前営業日における株価

	令和元年 5 月 22 日
始 値	440 円
高 値	460 円
安 値	425 円
終 値	434 円

(4) 最近 3 年間のエクイティ・ファイナンスの状況

・ 第三者割当増資による新株式および第 11 回新株予約権発行

【新株式】

払込期日	平成 30 年 1 月 26 日
調達資金の額	374, 107, 000 円
発行価額	1 株につき 370 円
募集時における発行済株式数	10, 111, 300 株
当該募集における発行株式数	1, 011, 100 株
割当先	チャイナトラベル 1 号有限責任事業組合 (1, 011, 100 株)
発行時における当初の資金用途	① 販売用不動産取得における資金 ② 新規マンション建設に向けた土地仕入資金
発行時における支出予定時期	① 販売用不動産取得における資金 (平成 30 年 1 月 ～平成 30 年 2 月) ② 新規マンション建設に向けた土地仕入資金 (平成 30 年 3 月～平成 30 年 4 月)
現時点における資金の充当状況	① 販売用不動産取得における資金 349, 107 千円 ② 新規マンション建設に向けた土地仕入資金 25, 000 千円

【第 11 回新株予約権】

払込期日	平成 30 年 1 月 26 日
発行新株予約権数	10, 111 個

発行価額	総額 5,237,498 円 (新株予約権 1 個当たり 518 円)
発行時における調達予定資金の額 (差引手取概算額)	379,344,498 円
割当先	チャイナトラベル 2 号有限責任事業組合 (10,111 個)
募集時における発行済株式数	10,361,300 株
当該募集における潜在株式数	1,011,100 株
現時点における行使状況	行使株式数 1,011,100 株 (残新株予約権数 0 株 行使価額 370 円)
現時点における調達した資金の額 (差引手取概算額)	379,344,498 円
発行時における当初の資金使途	①新規マンション建設に向けた土地仕入資金
発行時における支出予定時期	①新規マンション建設に向けた土地仕入資金：平成 30 年 3 月～平成 30 年 4 月
現時点における資金の充当状況	①新規マンション建設に向けた土地仕入資金： 125,000 千円

注) 1 : ①の新規マンション建設に向けた残りの土地仕入資金は令和元年 12 月頃までに 254,000 千円の充当を予定しております。こちらは対象不動産が 2 筆に分筆されていることから、1 筆の取得は行いましたが、残りの 1 筆の所有者との交渉が長期化しているため、令和元年 12 月末までの充当を見込んでおります。本第三者割当の資金が当該資金使途に充当されることはありません。

#### 11. 発行要項

本第三者割当の発行要項については、末尾に記載される別紙「ルーデン・ホールディングス株式会社 第 12 回新株予約権発行要項」をご参照ください。

(別紙)

ルーデン・ホールディングス株式会社

第12回新株予約権発行要項

新株予約権の目的となる株式の種類	当社普通株式 完全議決権株式であり、株主の権利に何ら制限のない株式である。 なお、単元株式数は100株である。
申込期日	令和元年6月10日
割当日	令和元年6月10日
払込期日	令和元年6月10日
新株予約権の目的となる株式の数	<p>1. 本新株予約権の目的である株式の種類は当社普通株式とし、その総数1,950,000株とする(本新株予約権1個当たりの目的である株式の数(以下、「割当株式数」という。)は100株とする。)。但し、本欄第2項ないし第4項により、割当株式数が調整される場合には、本新株予約権の目的である株式の総数は調整後割当株式数に応じて調整されるものとする。</p> <p>2. 当社が本表別欄「新株予約権の行使時の払込金額」欄の規定に従って行使価額の調整を行う場合には、割当株式数は次の算式により調整されるものとする。但し、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てるものとする。 なお、かかる算式における調整前行使価額及び調整後行使価額は、本表別欄「新株予約権の行使時の払込金額」第3項に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とする。</p> $\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前割当株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$ <p>3. 調整後割当株式数の適用日は、当該調整事由にかかる本表別欄「新株予約権の行使時の払込金額」第3項第(2)号及び第(5)号による行使価額の調整に関し、各号に定める調整後行使価額を適用する日と同日とする。</p> <p>4. 割当株式数の調整を行うときは、当社は、調整後割当株式数の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前割当株式数、調整後割当株式数及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。</p>
新株予約権の行使時の払込金額	<p>1. 本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額 各本新株予約権の行使に際して出資される財産は金銭とし、その価額は、行使価額に割当株式数を乗じた額とする。</p> <p>2. 本新株予約権の行使により当社が当社普通株式を交付する場合における株式1株当たりの出資される財産の価額(以下、「行使価額」といいます。)は、金521円とする。</p> <p>3. 行使価額の調整 (1) 当社は、本新株予約権の割当日後、本欄第3項第(2)号に掲げる各事由により当社の発行済普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合は、次に定める算式(以下、「行使価額調整式」といいます。)をもって行使価額を調整する。</p>

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行普通株式数} + \frac{\text{交付普通株式数} \times \text{1株当りの払込金額}}{\text{1株当りの時価}}}{\text{既発行普通株式数} + \text{交付普通株式数}}$$

(2) 行使価額調整式により行使価額の調整を行う場合及び調整後行使価額の適用時期については、次に定めるところによる。

① 本欄第3項第(4)号②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を新たに発行し、又は当社の有する当社普通株式を処分する場合（無償割当てによる場合を含む。）（但し、新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。）

調整後行使価額は、払込期日（募集に際して払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当ての場合はその効力発生日とする。）以降、又はかかる発行若しくは処分につき株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日の翌日以降これを適用する。

② 株式分割により当社普通株式を発行する場合

調整後の行使価額は、当社普通株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。

③ 本欄第3項第(4)号②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は本欄第3項第(4)号②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）を発行又は付与する場合

調整後行使価額は、取得請求権付株式の全部に係る取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日（新株予約権の場合は割当日）以降又は（無償割当ての場合は）効力発生日以降これを適用する。但し、株主に割当てを受ける権利を与えるための株主割当日がある場合には、その日の翌日以降これを適用する。

④ 当社の発行した取得条項付株式又は取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の取得と引換えに本欄第3項第(4)号②に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する場合

調整後行使価額は、取得日の翌日以降にこれを適用する。

(3) 行使価額調整式により算出された調整後の行使価額と調整前の行使価額との差額が1円未満にとどまる場合は、行使価額の調整は行わない。但し、その後の行使価額の調整を必要とする事由が発生し行使価額を調整する場合は、行使価額調整式中の調整前行使価額に代えて、調整前行使価額からこの差額を差引いた額を使用する。

(4) その他

① 行使価額調整式の計算については、円位未満小数第3位まで算出し、小数

	<p>第3位を切り捨てるものとする。</p> <p>② 行使価額調整式で使用する時価は、調整後行使価額が初めて適用される日に先立つ45取引日目に始まる30取引日（終値のない日数を除く。）の金融商品取引所における当社普通株式の普通取引の終値の単純平均値とする。この場合、平均値の計算は、円位未満小数第3位まで算出し、その小数第3位を切り捨てるものとする。</p> <p>③ 行使価額調整式で使用する既発行普通株式数は、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、かかる基準日がない場合は、調整後行使価額を初めて適用する日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の保有する当社普通株式を控除した数とする。</p> <p>(5) 本欄第3項第(2)号の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は必要な行使価額の調整を行う。</p> <p>① 株式の併合、資本の減少、会社分割、株式移転、株式交換又は合併のために行使価額の調整を必要とするとき。</p> <p>② その他当社の発行済普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により行使価額の調整を必要とするとき。</p> <p>③ 行使価額を調整すべき複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後行使価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。</p> <p>(6) 行使価額の調整を行うときは、当社は、調整後行使価額の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前行使価額、調整後行使価額及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。</p>
<p>新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価額の総額</p>	<p>1,025,271,000円</p> <p>(注) すべての新株予約権が行使されたと仮定して算出された金額である。新株予約権の権利行使期間内に行使が行われない場合、新株予約権者がその権利を喪失した場合及び当社が取得した新株予約権を消却した場合には、上記株式の発行価額の総額は減少する。</p>
<p>新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額</p>	<p>1. 本新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式1株の発行価格 本新株予約権の行使により発行する当社普通株式1株の発行価格は、行使請求に係る各本新株予約権の行使に際して出資される財産の総額に、行使請求に係る各本新株予約権の払込金額の総額を加えた額を、本表別欄「新株予約権の目的となる株式の数」記載の株式の数で除した額とする。</p> <p>2. 本新株予約権の行使により株式を発行する場合の増加する資本金及び資本準備金 本新株予約権の行使により当社普通株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項の規定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円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。）、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を増加する資本準備金の額とする。</p>
<p>新株予約権の行使期間</p>	<p>令和元年6月10日から令和4年6月9日までとする。（但し、本表別欄「自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件」に従って当社が本新株予約権の全部又は一部を取得する場合、当社が取得する本新株予約権については、取得日の前日までとする。）</p>

新株予約権の行使請求の受付場所、取次場所及び払込取扱場所	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新株予約権の行使請求の受付場所 ルーデン・ホールディングス株式会社 管理本部 東京都渋谷区桜丘町20番1号 渋谷インフォスタワー2階</li> <li>2. 新株予約権の行使請求の取次場所 該当事項はありません。</li> <li>3. 新株予約権の行使請求の払込取扱場所 三井住友銀行 新宿西口支店 東京都新宿区</li> </ol>
新株予約権の行使の条件	本新株予約権の1個未満の行使はできない。その他の行使の条件は、取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権引受契約書」に定めるところによる。
自己新株予約権の取得事由及び取得の条件	本新株予約権の割当日以降いつでも、当社は取締役会により本新株予約権を取得する旨及び本新株予約権を取得する日（以下「取得日」という。）を決議することができるものとする。当社は、当該取締役会決議の後、取得の対象となる本新株予約権の新株予約権者に対し、取得日の通知を当該取得日の14日前までに行うことにより、取得日の到来をもって、本新株予約権1個につき本新株予約権1個当たりの払込価額と同額で、取得日に残存する本新株予約権の全部又は一部を取得することができるものとする。
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権の当該権利の譲渡については、当社取締役会の承認を要するものとしします。
代用払込みに関する事項	該当事項はありません。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	<p>当社が、合併（合併により当社が消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以下、総称して「組織再編成行為」といいます。）をする場合、当該組織再編成行為の効力発生の時点において残存する本新株予約権（以下、「残存新株予約権」といいます。）を有する本新株予約権者に対し、会社法第236条第1項第8号のイないしホに掲げる株式会社（以下、総称して「再編成対象会社」といいます。）の新株予約権を、次の条件にて交付できるものとする。この場合においては、以下の条件に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 交付する再編成対象会社の新株予約権の数 残存新株予約権の新株予約権者が保有する残存新株予約権の数を基準に、組織再編成行為の条件等を勘案して合理的に決定される数とする。</li> <li>② 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類 再編成対象会社の普通株式とする。</li> <li>③ 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数 組織再編成行為の条件等を勘案して合理的に決定される数とする。</li> <li>④ 新株予約権を行使することのできる期間 別欄「新株予約権の行使期間」に定める本新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編成行為の効力が生ずる日のいずれか遅い日から、別欄「新株予約権の行使期間」に定める本新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。</li> <li>⑤ 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項 別欄「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資</li> </ol>

	<p>本組入額」に準じて決定する。</p> <p>⑥ 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額 別欄「新株予約権の行使時の払込金額」第2項に定める行使価額を基準に組織再編成行為の条件等を勘案して合理的に決定される価額に、交付する新株予約権1個当たりの目的である再編成対象会社の株式の数を乗じて得られる価額とする。</p> <p>⑦ その他の新株予約権の行使条件、新株予約権の取得事由及び取得条件 別欄「新株予約権の行使の条件」及び別欄「自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件」に準じて決定する。</p> <p>⑧ 新株予約権を行使した新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。</p>
--	---

以上