



平成 25 年 2 月 25 日

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

(J A S D A Q ・ 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 03-5332-5374

第三者割当による新株式発行に関するお知らせ

当社は、平成 25 年 2 月 25 日開催の取締役会において、第三者割当による新株式の発行について決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1.募集の概要

(1)発行期日	平成 25 年 3 月 12 日
(2)発行新株式数	普通株式 11,500 株
(3)発行価額	1 株につき 金 8,100 円
(4)発行価額の総額	金 93,150,000 円
(5)資本組入額	1 株につき 金 4,050 円
(6)資本組入額の総額	金 46,575,000 円
(7)募集又は割当方法 (割 当 先)	第三者割当の方法による 西岡千栄子 1,000 株 西岡江美 3,500 株 西岡勇人 3,500 株 株式会社カプセルデヴィジョン 3,500 株
(8) その他	・発行要項につきましては、12 発行要項をご参照下さい。 ・本件第三者割当増資については、有価証券通知書を提出いたします。

2. 第三割当により発行される新株式の募集の目的及び理由

当社グループの経営成績は上場以来、厳しい状況にあり、平成 22 年 12 月期においても 62 百万円の純損失を計上いたしました。このような状況下、継続的な施策および大幅な経費削減を行った結果、平成 23 年 12 月期の売上は当初計画を下回ったものの、経常利益 97 百万円、純利益も 106 百万円を計上することが出来、販売用不動産の売却により営業キャッシュフローの改善も図ることが出来ました。このような結果は不動産事業の寄与が大きく、当社グループは引き続き収益性の高い不動産事業への資金の導入が重要との結論に達しました。しかしながら、前会計年度において、マンションディベロッパー及び管理会社との更なる関係強化及び新規法人開拓の強化に努め、販管費の継続的な見直し、既存販売用不動産の早期販売を行ってまいりましたが、平成 24 年 10 月 10 日にお知らせした「当社子会社の特別損失の計上および調停の申し立てに関するお知らせ」のとおり、総合不動産事業において 211 百万円の特別損失を計上することといたしました。この結果、平成 24 年 12 月期の業績は、売上高 2,558 百万円（前年同期比 16.9%減）、営業利益 177 百万円（同 22.5%増）、経常利益 145 百万円（同 13.0%増）、当期純損失 77 百万円（前年同期は当期純利益 106 百万円）となりました。尚、前述の特別損失計上につきましての詳細は以下の通りです。当社子会社である株式会社エルトレードは、平成 24 年 4 月 13 日付で明和地所株式会社との間で契約した一棟のマンションの売買契約（売主：明和地所株式会社 買主：株式会社エルトレード）において、契約解除に伴う、違約金 1 億 8980 万円および本契約に伴う仲介手数料 21,904,762 円の合計 211,704,762 を特別損失に計上することとなり、不動産事業に投資可能な資金が減ることとなりました。そもそも不動産は、市場環境を見ながら利潤最大化を目指して売却するため、次の投資案件に必要な資金に対して、直ぐに振り向けられるわけではありません。今回の第三者割当増資による資金提供により、当社の収益拡大に寄与する投資物件の購入費用に充てることが可能となります。不動産市況が停滞し、不確実性が増す中、当社は他人資本である借入金に頼るのはやめたほうがよいと判断しました。第三者割当増資により、借入した場合の返済金とその金利による負担を避けることができ、中長期的に当社のビジネスモデルを構築し、収益構造の変換を図りたいと考えております。

上記のことから、確実に当社に払込みが見込まれ、株式の長期保有により、市場での売却を避けることができ、株式市場への影響を最小限にできる方への割当が必要と判断しました。今回、当社代表取締役西岡孝氏配偶者西岡千栄子氏、当社取締役会長西岡進氏配偶者西岡江美氏、当社取締役会長西岡進氏長男西岡勇人氏より第三者割当による新株式を引き受けることが可能であるとの申し出を受けたため、以上の 3 氏を割当先とし、また、当社の既存株主である株式会社カプセルデヴィジョンより、当社の経営方針を理解し、当該増資に関しても合理的であると判断され、新株式を引き受ける事が可能であるとの申し出を受けたため、割当先とし、第三者割当による新株式発行を実施することといたしました。

本株式の発行により、手元資金を確保し、今回必要となる当社グループ子会社株式会社エルトレードによる新規不動産物件購入資金等に充当することで、基幹事業の不動産ディレクション事業を充実させることにつながり、より一層、業績拡大に努めてまいります。

今後とも、上場会社としての企業価値を高め、当社及びグループ会社全体で株主の皆様のご期待に応えていきたいと考えております。

3. 第三者割当による新株式発行を選択する理由

当社グループは厳しい決算を続けており、金融機関等からの借入れが困難であることと、割当先等からの借入れを想定する事では有利子負債や金利負担によるコストの増加を招くことから、間接金融からの借入れは困難な状況であります。また、直接金融におきましては、公募増資、株主割当増資について検討したところ、早急な資金調達は困難であること、および資金調達額が不透明であると判断いたしました。不動産事業における資金不足を解消し、早急な資金調達が可能であり、中長期的に事業を成功させる為には第三者割当による資金調達が有効であると判断いたしました。

4. 調達する資金の額及び使途

(1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

調達する資金の総額	93,150,000 円
発行諸費用の概算額	2,700,000 円
差引手取概算額	90,450,000 円

(注) 1. 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。

2. 発行諸費用の概算額の内訳は、コンサル及び株価算定費用 200 万円、登記費用 40 万円、その他費用 30 万円であります。

(2) 調達する資金の具体的な使途

具体的な使途	金額	支出予定時期
販売用不動産開発費用	90,450,000 円	平成 25 年 3 月

上記差引手取概算額 90,450,000 円につきましては、当社グループ子会社、株式会社エルトレードによる、新規不動産開発費用に充当いたします。当不動産の残金については既存の所有不動産の売却資金で賄うというリスクはございますが、比較的余裕を持った販売計画を基に、資金繰りを想定しておりますので、当初予定通りの収益が上げられるものと考えております。不動産市況は昨今の景気低迷による底値圏を固め、不動産仕入の環境が整ってきております。さらに、優良な物件は首都圏物件を中心に、不動産が動きつつあります。当社におきましては、今後も不動産事業育成、収益拡大を図り、さらなる企業価値を高めていくことを目指してまいります。

5. 調達する資金使途の合理性に関する考え方

当社グループの不動産事業は収益確保に相当な部分を占めております。しかしながら、資金は潤沢ではなく、販売計画に遅れが生じると、優良な物件情報があっても、収益が見込めず、購入は出来ない状況となります。このため、当社及び当社グループは調達した資金を収益確保のための投資に活用することが必要不可欠と考えております。

収益確保の為の投資による収益力向上によって、キャッシュ・フローを潤沢にし、事業規模の拡大を計画しております。今回の第三者割当による新株式発行は、当社の経営基盤の強化と信用補完に必要なものであり、これによって企業価値を高めることは、株主価値を高めることにつながると判断しており、資金使途については合理性があると考えております。

6. 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

本株式の発行価額につきましては、第三者機関であるアクア会計事務所による株式価値算定報告書（以下「本報告書」といいます。）を参考にいたしました。アクア会計事務所は、本第三者割当増資における合理的な算定方法を検討した結果、ディスカウント・キャッシュ・フロー法（以下「DCF法」といいます。）及び市場株価法の各手法を用いて、当社普通株式の株価の算定を行いました。本報告書によれば、採用した手法とその算定株価の範囲は次の通りです。

DCF法による株価	:	7,275円～7,888円
市場株価法による株価	:	7,700円～8,059円

当社はこれを参考にしつつ、本第三者割当に係る取締役会決議日の直前営業日（平成25年2月22日）の大阪証券取引所JASDAQスタンダード市場における当社普通株式の直前営業日終値である7,700円からのプレミアム率5.19%である8,100円といたしました。なお、当該発行価額につきましては、直前営業日までの過去6ヶ月間の終値の平均値8,010円からのプレミアム率が1.12%、直前営業日までの過去3ヶ月間の終値の平均値7,833円からのプレミアム率が3.41%、直前営業日までの過去1ヶ月間の終値の平均値8,059円からのプレミアム率が0.50%であります。

日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」に準拠して算定されたものであり、上記発行価格が割当予定先に特に有利な金額又は特に有利な条件による発行には該当しないと判断しております。

さらに、当社監査役会および当社独立役員から、発行価額8,100円につきまして、直前営業日の終値、過去6ヶ月間の終値の平均値、過去3ヶ月間の終値の平均値、過去1ヶ月間の終値の平均値のいずれも上回る価額であり、当該発行価額が割当先に特に有利でない旨の意見を得ております。

(2) 発行数量及び株式の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

今回の第三者割当増資により発行される株式11,500株につきましては、第三者割当増資前である平成25年2月22日の発行済株式総数88,613株に対する希薄化率は12.98%であります。

当該第三者割当増資による株式の募集は、手元資金を確保し、今回必要となる当社グループ子会社株式会社エルトレードによる新規不動産物件購入資金等に充当することで、基幹事業の不動産ディレクション事業を充実させることを通じて、企業価値の向上を目的としたものであり、かかる目的に照らし、今回の第三者割当増資の募集規模は、合理的な水準にあると判断しております。

また、当社監査役会から当社グループは現在、不動産に対する投資を計画しており、それに充当すべき資金を迅速かつ確実に調達する手段として相当である旨の意見が出され、当社独立役員からも本件増資の目的は、不動産事業における投資計画のための資金調達の必要性に基づくものであり、適切な投資により将来的に当社の企業価値の増大が期待されることから、既存株主にも合理的な資金調達であるといえ、本件増資は相当である旨の意見書が提出されています。

7. 割当先の選定理由

(1) 割当先の概要

本件各割当先の概要は以下の通りであります。

① 西岡 千栄子 氏

住所	大阪府堺市
当社との関係	当社代表取締役社長西岡孝氏の配偶者。
当社への出資状況	ありません。

② 西岡 江美 氏

住所	東京都渋谷区
当社との関係	当社取締役会長西岡進氏の配偶者。
当社への出資状況	ありません。

③ 西岡 勇人 氏

住所	東京都渋谷区
当社との関係	当社取締役会長西岡進氏の親族
当社への出資状況	ありません。

④ 株式会社カプセルデヴィジョン

(1) 商号	株式会社カプセルデヴィジョン		
(2) 本店所在地	東京都港区西麻布3丁目5番2号		
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 合谷 梢		
(4) 事業内容	不動産業等		
(5) 資本金	3000万円		
(6) 設立年月日	平成16年1月20日		
(7) 発行済株式数	600株		
(8) 決算期	12月31日		
(9) 従業員数	6名		
(10) 主要取引先	—		
(11) 主要取引銀行	三菱東京UFJ銀行		
(12) 大株主及び持株比率	合谷 梢 100%		
(13) 当社との関係			
資本関係	議決権所有割合 2.88%所有		
人的関係	当社の社外監査役1名が当該会社の監査役を兼任しております。		
取引関係	記載すべき関係はありません。		
関連当事者への該当状況	記載すべき関係はありません。		
(14) 最近3年間の経営成績及び財政状態			
決算期	21年12月期	22年12月期	23年12月期
純資産	62,809,511円	△138,181,044円	75,552,394円
総資産	364,321,831円	455,445,508円	558,584,746円
1株当たり純資産(円)	104,682円	△230,301円	125,920円
売上高	745,595,240円	179,347,091円	298,549,704円
営業利益	△15,806,135円	△227,981,074円	226,066,494円
経常利益	1,437,911円	△228,803,755円	228,935,538円
当期純利益	1,081,911円	△200,993,555円	213,736,438円
1株当たり当期純利益(円)	1,803円	△334,989円	356,227円
1株当たり配当金(円)	0円	0円	0円

(2) 割当先を選定した理由

当社グループは不動産事業に本格的に参入するに当たり、資金的に十分でなかった為、優良な物件の調達の方法が限定的でありました。また、当社グループを取り巻く環境は非常に厳しく、業績も回復途上な為、金融機関からの借入れや一般投資家からの資金調達は困難な状況でありました。さらに、借入れを継続することでは、利息が発生することとなり、事業収支も厳しい状況となります。中長期的にも解決しなければならない問題でありました。そこで、当社は、従前より、既存株主の皆様、証券会社、事業会社、個人投資家等の候補先の中から、株主・お客様・取引先・従業員・地域社会ほかすべてのステークホルダーの皆様とともに、長期的な信頼関係を築きながら持続的成長を図り、地域社会に貢献するという当社の事業方針を理解した上で出資いただける候補先から資金調達を行うことを検討してまいりました。当社の現況や事業方針、資金調達の目的、株式の保有方針を理解し、当社の企業価値向上にご協力いただけるということを目眼として選定を行いました。この間、事業会社及び個人投資家等から資金提供等の申し出があり協議したものの、短期的な株式の売却による利益が目的である等、当社の事業方針を理解し、中長期（少なくとも1年以上）にわたる投資として株式を保有する方針の割当先を選定するという条件に合致することはなく、適切な割当先が見つからない状況が継続しておりました。

そうした中、当社の現況を理解し、事業方針、資金調達の目的、株式の保有方針について同意した上で、当社の企業価値向上にご協力いただけるということで、当社代表取締役西岡孝氏の親族である西岡千栄子氏、当社取締役会長西岡進氏の親族である西岡江美氏、西岡勇人氏、また、当社既存株主である株式会社カプセルデヴィジョンにお願いをしたところ、当社への思いを強く持ち、増資を引き受けることにより、資金繰りの改善による経営基盤の安定化を図ることを希望され、当社は上記3氏及び1社の申出を受け、協議を開始いたしました。協議の中で、西岡氏及び株式会社カプセルデヴィジョンは増資後も当社の株式を長期的に保有する意向を示されたので割り当てることといたしました。

西岡千栄子氏は当社代表取締役西岡孝氏の配偶者、西岡江美氏は当社取締役会長西岡進氏の配偶者であり、西岡勇人氏は親族であります。また、株式会社カプセルデヴィジョンは当社第6位の2,549株所有の株主であります。当社としては、本割当先の条件を充分満たしていると判断しております。なお、当社は割当先から反社会勢力との関係がない旨の確認書を受領しております。

(3) 割当先の保有方針

当社は、割当先の保有方針として、西岡千栄子氏においては、当社代表取締役西岡孝氏の親族であり、西岡江美氏、西岡勇人氏においては、当社取締役会長西岡進氏の親族であり、当社は三氏の今後の保有方針を確認したところ、長期的（2年間）に保有する意向を保有意思確認書を締結することで確認しております。また、株式会社カプセルデヴィジョンは既存株主であり、当社の事業方針を理解し、長期的（2年間）に保有する意向を確認しております。

当社は割当先より、割当先が払込期日から2年間において当該株式の全部または一部を譲渡した場合には、直ちに譲渡を受けた者の名称および住所、譲渡株式数、譲渡価格、譲渡日、譲渡の理由、及び、譲渡の方法等の内容を当社に書面により報告すること、当社が当該報告内容を株式会社大阪証券取引所に報告すること、並びに当該報告内容が公衆の縦覧に供される事につき、確約書を受領する予定です。

(4) 割当先の払込みに要する財産の存在について確認した内容

当社は割当先である、西岡千栄子氏の資金については、金融機関の通帳の写しにより確認いたしました。西岡江美氏の資金については、残高証明にて確認いたしました。また、西岡勇人氏の資金については、貸付金の回収により充当することを確認いたしました。また、株式会社カプセルデヴィジョンについては、残高証明により当該資金の確認をしております。以上の結果、割当予定先の資産状況等を総合的に勘案した結果、割当予定先は払込が十分に可能であると判断しております。

(5) 割当予定先及びその関係者が反社会的勢力と関係ないことについて確認した内容

当社は、割当予定先である3氏及び1社について、反社会的勢力等とは一切関係が無いこと、また将来においても同関係を有しないことについて、割当予定先との面談や現状の財務状況、取引状況を確認の上、判断いたしました。また、割当予定先からは反社会的勢力等とは一切関係がないこと、また、将来におきましても同関係を有しないことの確認書を受領いたしております。さらに、西岡千栄子氏にしましては当社代表取締役西岡孝氏の親族であり、西岡江美氏、西岡勇人氏にしましては、当社取締役会長である西岡進氏の親族である事から、当社代表取締役西岡孝氏および当社取締役会長西岡進氏より、それぞれの親族が、反社会勢力等と一切関係が無いこと、また将来においても同関係を有しない旨の同意確認書を受け入れる予定です。また、株式会社カプセルデヴィジョンについては、調査機関を通じて反社会勢力等と一切関係が無いことを確認しております。

(6) 株券貸借について

該当事項はありません。

(7) その他の契約

当社と割当先との保有意思確認書を締結いたします。それ以外に重要な契約はありません。

8. 大株主及び持株比率

増資前（平 25 年 2 月 22 日現在）	増資後
フォレスト・フォールディング(株) 32.95%	フォレスト・フォールディング(株) 29.16%
(株) ウ エ ス ト 13.88%	(株) ウ エ ス ト 12.29%
(株) イーストアンドウエスト 11.46%	(株) イーストアンドウエスト 10.14%
酒 井 竹 志 6.55%	(株) カプセルデヴィジョン 6.04%
森 利 子 3.50%	酒 井 竹 志 5.79%
(株) カプセルデヴィジョン 2.88%	西 岡 江 美 3.50%
(株) ピーチジャム 2.82%	西 岡 勇 人 3.50%
西 塚 美 紀 2.26%	森 利 子 3.10%
米 谷 絵 里 1.58%	(株) ピーチジャム 2.50%
長 井 宏 行 1.51%	西 塚 美 紀 2.00%

※大株主順位につきましては、平成 24 年 12 月 31 日現在の株主名簿、大量保有報告書で確認された当社株式の異動を勘案し、現時点で当社にて想定した順位を記載しております。

9. 今後の見通し

業績に与える影響につきましては現在精査中であり、確定次第お知らせいたします。

本件第三者割当増資により、財政基盤の強化は図ることは、当社グループ全体の企業体質の強化に繋がると考えております。

10. 企業行動規範上の手続きに関する事項

本件第三者割当は、①希釈化率が25%未満であること②支配株主の異動が伴わないことから、第三者からの意見は必要ありませんが、当社役員の近親者にも割当てること等から、監査役会から発行にかかる発行条件につき意見を求めたところ、当社の今回の新株式発行について妥当であると認められるとの意見書、また、独立役員より、第三者割当増資による新株式発行にかかる発行条件等につき調査し、本件増資が相当であると判断したとの意見書を受領しております。

11. 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

① 連結

(単位：千円)

決算期	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期
売上高	2,135,918	3,077,602	2,558,076
営業利益	△49,424	144,585	177,089
経常利益	△37,543	128,305	145,032
当期純利益	△62,312	106,616	△77,523
1株当たり当期純利益(円)	△1,023.57	1,259.14	△874.87
潜在株式調整後			
1株当たり当期純利益(円)	—	—	—
1株当たり配当金(円)	—	—	—
1株当たり純資産(円)	17,555.32	13,550.26	12,674.24

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益について、平成22年12月期につきましては潜在株式が存在するものの、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。また、平成23年12月期並びに平成24年12月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在していないため記載しておりません。

3. 平成24年の業績につきましては決算短信の発表値になります。

② 個別

(単位：千円)

決算期	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期
売上高	180,000	129,000	168,000
営業利益	27,320	19,641	55,479
経常利益	36,582	25,968	39,837
当期純利益	△85,384	11,340	9,966
1株当たり当期純利益(円)	△1,402.57	133.93	112.58
潜在株式調整後			
1株当たり当期純利益(円)	—	—	—

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益について、平成22年12月期につきましては潜在株式が存在するものの、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。また、平成23年12月期並びに平成24年12月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在していないため記載しておりません。

3. 平成24年の業績につきましては決算短信の発表値になります。

(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 25 年 2 月 25 日現在）

種 類	株 式 数	発行済株式数に対する比率
発 行 済 株 式 数	88,613 株	100%
現時点の転換価額（行使価額）における潜在株式数	—	—
下限値の転換価額（行使価額）における潜在株式数	—	—
上限値の転換価額（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 22 年 12 月期	平成 23 年 12 月期	平成 24 年 12 月期
始 値	4,950 円	5,910 円	6,400 円
高 値	13,900 円	9,470 円	13,000 円
安 値	4,130 円	4,810 円	6,000 円
終 値	6,200 円	6,440 円	7,660 円

(注) 株価は、平成 22 年 10 月 12 日より大阪証券取引所 J A S D A Q（グロース）によるものであり、それ以前は大阪証券取引所ヘラクレスにおけるものであります。

②最近 6 ヶ月間の状況

	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月
始 値	8,870 円	8,410 円	8,140 円	7,850 円	6,800 円	7,710 円
高 値	9,700 円	8,810 円	8,380 円	8,250 円	8,390 円	8,850 円
安 値	7,650 円	8,010 円	7,360 円	6,810 円	6,530 円	7,700 円
終 値	8,540 円	8,150 円	8,240 円	6,900 円	7,660 円	8,150 円

③発行決議日前日における株価

	平成 25 年 2 月 22 日
始値	7,600 円
高値	7,700 円
安値	7,600 円
終値	7,700 円

(4) 最近3年間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません。

12. 発行要領

(1) 発行新株式数	: 普通株式	11,500 株
(2) 発行価額	: 1株あたり	8,100 円
(3) 発行価額の総額	:	93,150,000 円
(4) 資本組入れ額	:	46,575,000 円
(5) 募集又は割当方法	: 新株を第三者割当の方法により次の者に割り当てる。	
	西岡 千栄子	1,000 株
	西岡 江美	3,500 株
	西岡 勇人	3,500 株
	株式会社カプセルデヴィジョン	3,500 株
(6) 申込期間	: 平成 25 年 3 月 12 日 (火)	
(7) 払込期日	: 平成 25 年 3 月 12 日 (火)	

以上