

Mortgage Service Japan Limited

September 4th, 2020

日本モーゲージサービス株式会社（東証一部：7192）

# 第三者割当による第2回新株予約権の 発行に関する補足説明資料

（行使価額修正条項付新株予約権（停止指定条項付）の発行）

# オンリーワンの総合住宅金融サービス会社

～住宅事業者のファイナンス・リスクマネジメント分野と経営合理化を支援～

## 住宅金融サービスとクラウドを融合し、住宅事業者に対しONEストップで提供

(住宅分野の金融・保険・保証サービス)

事業セグメント①

### 住宅金融事業

事業主体： 当社

住宅ローンなど  
住宅金融サービスを提供  
**MULTI FINANCE**

事業セグメント②

### 住宅瑕疵保険等事業

事業主体： 株式会社ハウスジーン※  
一般社団法人住宅技術協議会※

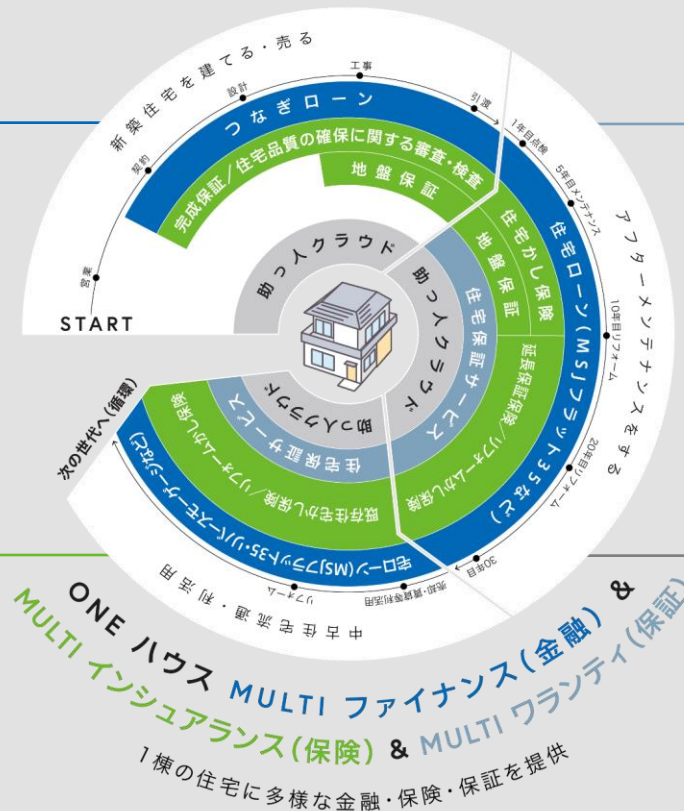
住宅品質を確保するための  
保険・保証・審査・検査を提供  
**MULTI INSURANCE**

事業セグメント③

### 住宅アカデミア事業

事業主体： 株式会社住宅アカデミア※

住宅引渡後の  
住宅保証サービスを提供  
**MULTI WARRANTY**



戦略ツール

### 住宅事業一気通貫型 クラウドサービス

助っ人クラウド  
(住宅事業者に無償で提供)

※ 連結子会社

# 垂直的・通時的な市場統合

～分断された多様な住宅金融市場を「つなげる」ことで、圧倒的差別化と利益確保を実現～

当社グループが狙う（創造する）市場

## ONEハウス MULTIファイナンス(金融) & インシュアランス(保険) & ワランティ(保証) 市場

- 住宅関連の金融マーケットは、実は多様。商品別に細かく分かれ、プレイヤーも異なる。分断された各市場を合わせると、市場規模は巨大になる
- 当社グループは、分断された各市場を垂直的・通時的に統合できるポテンシャルを持つ、唯一の総合金融サービス会社
- 助っ人クラウドや、新たな金融・保証サービスを開発することで、つなげる仕組みを構築。差別化を加速させる

### 住宅ローン市場

推計市場規模：約20兆円（手数料換算：約4,000億円）

【つなげる役割】

- ・助っ人クラウド
- ・新たな金融・保証サービス

### 住宅かし保険市場

推計市場規模：約300億円

### キャプティブファイナンス市場

推計市場規模：約15兆円  
（手数料換算：約3,000億円）

### 地盤保証市場

その他住宅設備保証  
など住宅保証市場

- ・土地つなぎ融資
- ・建物つなぎ融資
- ・工事資金つなぎ融資
- ・建材・資材仕入つなぎ融資
- …など

住宅会社向け  
技術支援サービス市場

# 住宅業界のパラダイムシフト

～コロナ・ショックにより顕在化した住宅業界の共通課題を解決し、更なる成長を目指す～

従来の共通課題①

## デジタル化による効率化・透明化

住宅業界の産業構造は複雑で、他業界と比べてデジタル化が遅れており、業務効率化・生産性向上が課題

当社グループの課題解決①

## 住宅事業一元化クラウド無償提供

クラウドサービスを無償で提供し、住宅事業者の業務効率化・経営合理化を強力に支援

従来の共通課題②

## コスト上昇のなかでの利益確保

新築住宅市場は人口減などにより縮小局面。そのなかで人件費や建設原価などが上昇し、住宅事業者は住宅販売や利益確保が困難になっている

当社グループの課題解決②

## 様々な金融サービスによる経営支援

充実したラインナップにより、住宅販売や住宅引渡後のアフター事業などの新たな利益創出を支援

2020年、コロナ・ショックにより課題が深刻化。パラダイムシフトへ

より鮮明になった共通課題①

感染予防対策→テレワークやオンライン対応の重要性

→デジタル化へのニーズの急速な高まり

より鮮明になった共通課題②

住宅部品製造・流通の遅れ→工事・引渡遅延の発生→  
住宅事業者の資金繰り悪化の懸念

→新たな産業金融へのニーズの高まり

当社グループの事業の起点は「住宅業界の課題解決」  
業界変化のタイミングこそ、当社グループの大きな成長機会（チャンス）

# 新商品開発費用など合計約20億円

## ① 新規商品開発による組成費用及びシステム開発費用

住宅関連業界における新しい金融ニーズや住宅環境の変化に対応するため、アレンジャーとなる金融機関と提携し、新たな住宅ローン商品を開発するための資金

<2020年10月～2021年12月>

## ② 代理店ネットワークシステム、営業拠点拡充、人材確保による運転資金

営業拡大・営業効率向上・リスク管理などを目的とし、営業拠点の拡充、サテライトオフィスの設置、人材確保、代理店ネットワークシステムの強化などを行うための資金

<2020年10月～2021年2月>

## ③ 既存商品拡充による現金準備金資金

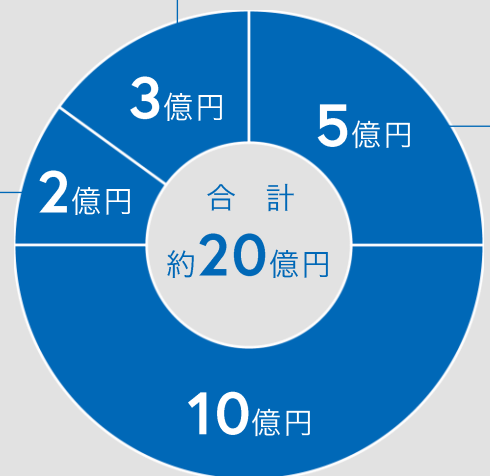
プロパー住宅ローンやつなぎ融資など、証券化スキームに係る現金準備金を必要とする既存商品の販売増加に備えるための資金

<2020年12月～2022年12月>

## ④ 新商品開発のための運転資金

持続的成長のための新商品開発の継続において、商機を逃さず機動的なトライアルなどを行うための資金

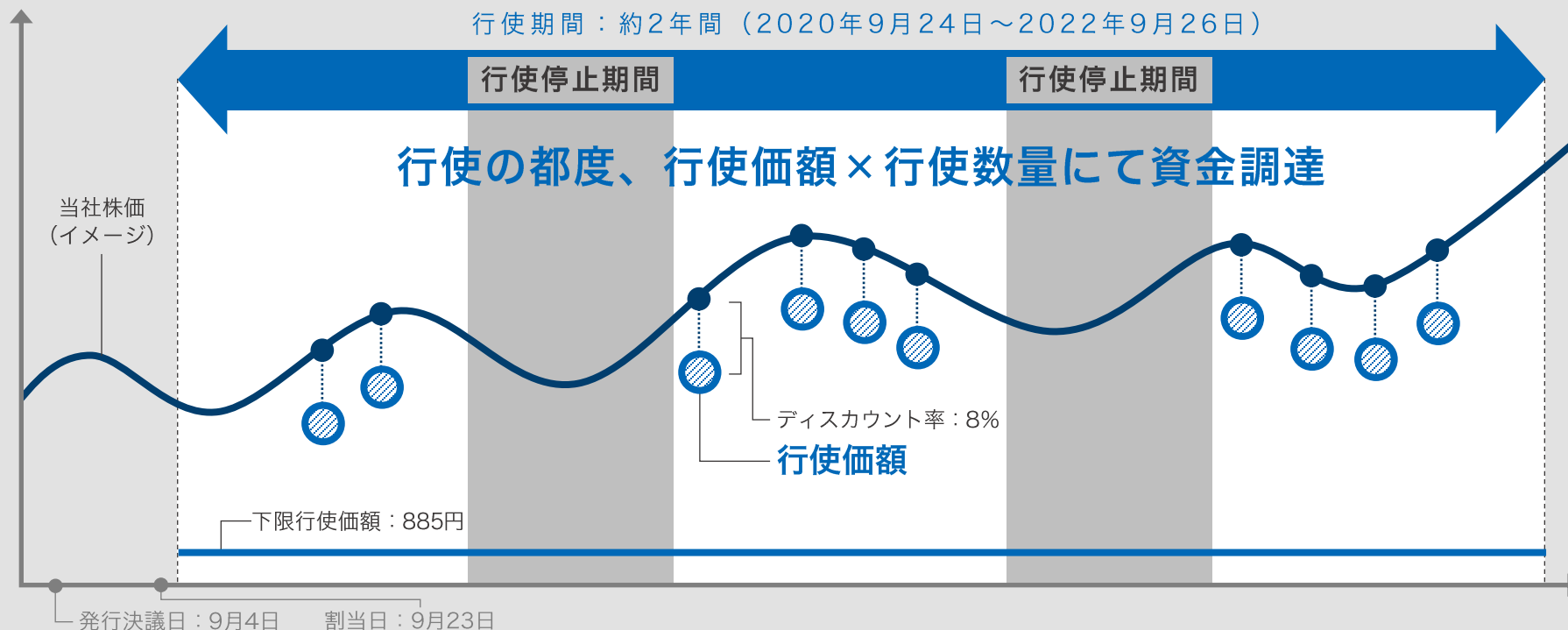
<2020年9月～2022年12月>



## 第2回新株予約権

発行概要	募集又は割当方法	みずほ証券株式会社（以下「みずほ証券」）に対する第三者割当方式			
	資金調達額	2,019百万円（当初行使価額で全額行使された場合。実際の金額は株価動向により変動）			
	新株予約権の個数・形式	16,000個			
	当該発行による潜在株式数	1,600,000株（2020年9月4日付当社発行済株式総数14,274,000株に対して最大11.2%）			
	行使期間	約2年間（2020年9月24日～2022年9月26日）			
行使価額	当初行使価額	1,264円			
	修正条件 （行使価額修正条項）	本新株予約権の各行使請求の効力発生日の前取引日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式終値の92%に相当する金額			
	上限行使価額	なし			
	下限行使価額	885円			
その他 条項等	停止指定条項	当社の判断により、みずほ証券が本新株予約権を行使することができない期間を指定できる			
	譲渡制限条項	当社取締役会による承認を得た場合を除き、みずほ証券は本新株予約権を第三者に譲渡することができない			
	本新株予約権の 取得請求条項等	<table border="0"> <tr> <td>当社による取得</td> <td>・ 事前通知により、当社は残存する新株予約権を取得できる</td> </tr> <tr> <td>みずほ証券による取得請求</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 株価が5取引日連続で下限行使価額を下回った場合、又は行使期間末日の30取引日前以降、みずほ証券は当社に対し残存する新株予約権の取得を請求することができる</li> <li>・ 当社は、行使期間末日に残存する新株予約権を取得する</li> </ul> </td> </tr> </table>	当社による取得	・ 事前通知により、当社は残存する新株予約権を取得できる	みずほ証券による取得請求
当社による取得	・ 事前通知により、当社は残存する新株予約権を取得できる				
みずほ証券による取得請求	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 株価が5取引日連続で下限行使価額を下回った場合、又は行使期間末日の30取引日前以降、みずほ証券は当社に対し残存する新株予約権の取得を請求することができる</li> <li>・ 当社は、行使期間末日に残存する新株予約権を取得する</li> </ul>				

# 当社需要に応じた臨機応変な資金調達



## POINT① 行使価額修正条項

- 各行使請求の効力発生日の直前取引日の当社普通株式終値の92%（ディスカウント率：8%）に相当する額に修正

## POINT② 停止指定条項

- 当社から「行使停止要請通知」を行うことで、新株予約権の行使停止を何度でも行うことができる。みずほ証券は、行使停止期間の満了又は「行使停止要請通知」の撤回により新株予約権の行使ができる

# 本新株予約権に関するQ&A

**Q1. 本資金調達の詳細を教えてください**

**A1.** 行使期間を約2年間とする本新株予約権を、当社がみずほ証券に割り当て、みずほ証券が本新株予約権を行使することにより、当社は行使価額相当の金銭の払込を受け、みずほ証券に当社普通株式を交付し、当社は資金調達及び資本増強を行います。行使価額は、行使請求の直前取引日の当社普通株式終値の92%に相当する金額に修正され、下限行使価額よりも低い行使価額で行使がされることはありません

**Q2. 本資金調達方法のメリットを教えてください**

**A2.**

- ① みずほ証券の裁量により資金調達を行いながら、当社の資金需要や株価に応じて、当社が停止指定を発することができるため、臨機応変な資金調達を図ることができます
- ② 下限行使価額の設定により、株価が下限行使価額を下回る場合などにおいては、さらなる株価低迷を招き得る当社普通株式の供給過剰を回避できます。一方、上限行使価額の設定はないため、株価上昇時には調達金額が増大します
- ③ 資金調達が不要になった場合の柔軟性があります（当社が残存する本新株予約権の全部を取得することで資金調達が完了します）

**Q3. 本資金調達方法のデメリットを教えてください**

**A3.**

- ① みずほ証券による権利行使の進捗に応じて、行使完了までに一定の時間がかかります
- ② 株価の下落局面においては、本新株予約権の行使価額も下方修正されるため、調達額が当初予定額を下回る可能性があります
- ③ 株価が下限行使価額を下回って推移した場合など、行使が進まず資金調達ができない可能性があります。また、一定期間下限行使価額を下回った場合、みずほ証券が当社に対し取得請求を行う可能性があります

**Q4. 公募増資など他の資金調達方法があるなかで、なぜこの新株予約権を選択したのですか**

**A4.** 財務健全性を保持しながらも、希薄化を一定程度コントロールでき、柔軟な資金調達が可能であり、今回の当社のニーズを充足できるためです

- 公募増資の場合は、一時に全額の資金調達が可能とする反面、1株当たりの利益の希薄化も一時に発生するため、株価への影響が大きくなるリスクがあります
- 株主割当増資の場合は、希薄化リスクはありませんが、既存投資家の参加率に左右され、当社の資金需要に応じた調達ができない可能性があります
- 銀行借入の場合は、調達金額が全額負債となるため、財務健全性の低下につながります



# 本新株予約権に関するQ&A

**Q5.** 希薄化の規模はどの程度ですか

**A5.** 交付株式数は最大1,600,000株であり、2020年9月4日現在の当社発行済株式総数14,274,000株に対し、最大11.2%（※）の希薄化となります（※ 1,600,000株÷14,274,000株×100にて算出）

**Q6.** 調達予定額はいくらですか

**A6.** 発行諸費用の概算額を差し引き、2,019百万円を想定しております。ただし、この額は行使価額ですべての新株予約権が行使されたと仮定した場合の金額となり、行使の進捗状況や行使価額の修正などに応じて変動します

**Q7.** 資金使途を教えてください

**A7.** ① 新規商品開発による組成費用及びシステム開発費用  
② 代理店ネットワークシステム、営業拠点拡充、人材確保による運転資金  
③ 既存商品拡充による現金準備金資金  
④ 新商品開発のための運転資金  
詳細はP.05をご確認ください

**Q8.** 今後の業績に与える影響はありますか

**A8.** 今回の資金調達による2021年3月期業績予想における影響はありません。今回の資金調達により、一層の事業拡大、収益の向上及び財務体質の強化を図ることが可能になり、中長期的な収益向上に寄与できると考えております

**Q9.** 貸株・空売りなどは行われますか

**A9.** みずほ証券は、本新株予約権の権利行使により取得する当社株式の数量内で行う売付けなど以外の本件に関わる空売りを目的として、当社株式の借株は行いません

## 注意事項

# CAUTIONARY POINTS

- 本資料は、第三者割当による第2回新株予約権の発行（行使価額修正条項付新株予約権（停止指定条項付）の発行）に関する情報提供を目的としたものであり、当社への投資勧誘またはそれに類似する行為を目的としておりません。投資を行う際は、必ずご自身の判断で行っていただきますようお願いいたします
- 本資料に掲載されている情報は、見通し情報を含みます。これらは、現時点における見込み・予測・リスクを伴う想定に基づくものであり、実質的にこれらの記述とは異なる可能性があります。これらのリスク要因や不確実な要素は、一般的な業界及び市場環境、金利、為替変動といった一般的な国内・国際的な経済状況を含みます
- 当社は、本資料に含まれる見通し情報の更新・修正を行う義務は負いません。また、本資料中の情報によって生じた影響や損害についても、当社は一切責任を負いません
- なお、いかなる目的であれ、本資料を無断で複写複製、または転送などを行わないようお願いいたします

## 問合せ先

# CONTACT INFORMATION

日本モーゲージサービス株式会社 IR担当

E-mail [ir-info@m-s-j.jp](mailto:ir-info@m-s-j.jp)

TEL. 03-5408-8160