

証券コード 3482  
2019年3月8日

株 主 各 位

東京都中央区銀座一丁目10番6号  
ロードスターキャピタル株式会社  
代表取締役社長 岩 野 達 志

### 第7回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第7回定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、2019年3月27日(水曜日)午後6時までに到着するようご返送くださいますようお願い申し上げます。

敬具

記

- |                 |  |
|-----------------|--|
| 1. 日 時          | 2019年3月28日(木曜日)午前10時   |
| 2. 場 所          | 東京都中央区銀座一丁目10番6号<br>銀座ファーストビル 2階<br>ロードスターキャピタル株式会社内 セミナールーム<br>(末尾の会場ご案内図をご参照ください。)                                 |
| 3. 目的事項<br>報告事項 | 1. 第7期(2018年1月1日から2018年12月31日まで)事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件<br>2. 第7期(2018年1月1日から2018年12月31日まで)計算書類報告の件 |
| 決議事項            |  |
| 第1号議案           | 剰余金処分の件  |
| 第2号議案           | 取締役3名選任の件  |
| 第3号議案           | 取締役の報酬額改定の件  |

以 上

当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。

なお、株主総会参考書類並びに事業報告、計算書類及び連結計算書類に修正が生じた場合は、修正後の事項をインターネット上の当社ウェブサイト(アドレス <https://loadstarcapital.com>)に掲載させていただきます。

(提供書面)

## 事業報告

( 2018年 1月 1日から )  
( 2018年12月31日まで )

### 1. 企業集団の現況

#### (1) 当事業年度の事業の状況

##### ① 事業の経過及び成果

2018年におけるわが国の経済は、好調な企業業績やそれに伴う雇用・所得環境の改善を背景とした底堅い個人消費に牽引され堅調に推移いたしました。一方で、米連邦準備制度理事会による金利引上げ動向や米中貿易摩擦の動向、ブレグジットをはじめとしたEU情勢の不透明な状況などが世界経済へ与える影響に注視する必要があります。

当社グループが属する不動産及び不動産金融業界、特にB to Bのオフィス不動産マーケットにおきましては、日本銀行の金融緩和政策が継続し、金融機関の融資姿勢に大きな変化は見られないため資金調達環境が良好であり、物件取得意欲は依然として旺盛なものとなっております。三鬼商事(株)の最新オフィスビル市況(2018年12月時点)によれば、都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の既存オフィスビルの空室率は1.88%と引き続き低位で推移しており、坪当たり平均賃料についても20,887円と前年同月比8.94%、60か月連続の上昇となっております。

また、(株)矢野経済研究所「国内クラウドファンディング市場の調査を実施(2018年)」(2018年12月3日発表)

(ご参考 : [https://www.yano.co.jp/press-release/show/press\\_id/2036](https://www.yano.co.jp/press-release/show/press_id/2036))  
によると、国内のクラウドファンディング市場規模は、高い成長率で拡大しており、2018年度の市場規模は前期比20.3%増の2,044億円となる見込みです。

こうした環境の中、当社グループでは、コーポレートファンディング事業において、当社の注力市場である東京都心の数億円～30億円程度の中規模オフィス等への投資によって自己保有資産残高の拡大を図りました。また、クラウドファンディング事業においては、不動産を担保とした貸付型に加えて、不動産SPCに出資を行うエクイティ投資型商品の提供を開始し、投資家会員数と累積投資金額が増加いたしました。

これらの活動の結果、売上高9,670百万円(前連結会計年度比10.0%増)、営業利益2,392百万円(同75.3%増)、経常利益2,117百万円(同78.0%増)、親会社株主に帰属する当期純利益1,359百万円(同71.2%増)となりました。

主要なサービス別の概況は以下のとおりであります。なお、当社グループは単一セグメントであるため、セグメントごとに記載しておらず、サービス別に区分して記載しております。

a. コーポレートファンディング事業

イ. 不動産投資事業

9物件を売却した結果、不動産投資売上は8,214百万円(前連結会計年度比5.8%増)となりました。

ロ. 不動産賃貸事業

9物件を売却しましたが、新たに11物件を取得した結果、不動産賃貸売上は1,234百万円(同27.9%増)となりました。

b. クラウドファンディング事業

営業貸付金を3,340百万円(同186.1%増)まで増加させた結果、クラウドファンディング事業の売上は220百万円(同239.5%増)となりました。

c. その他事業

事務手数料売上等により0百万円(同25.8%減)となりました。

事業別売上高

事業区分	第6期 (2017年12月期) (前連結会計年度)		第7期 (2018年12月期) (当連結会計年度)		前連結会計年度比 増減	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	増減率 (%)
コーポレートファンディング (不動産投資)事業	7,762	88.3	8,214	84.9	451	5.8
コーポレートファンディング (不動産賃貸)事業	965	11.0	1,234	12.8	269	27.9
クラウドファンディング事業	65	0.7	220	2.3	155	239.5
その他事業	1	0.0	0	0.0	△0	△25.8
合計	8,794	100.0	9,670	100.0	875	10.0

② 資金調達の様況

当社は、コーポレートファンディング事業の拡大による安定した収益の確保と保有資産の着実な成長による事業の安定化を図るために、市場環境に応じて効率的な財務戦略を立案し実行しております。当連結会計年度においては、主に物件の購入に充てるために10,470百万円の借入を行っております。

(2) 直前3事業年度の財産及び損益の様況

① 企業集団の財産及び損益の様況

区 分	第 4 期 (2015年12月期)	第 5 期 (2016年12月期)	第 6 期 (2017年12月期)	第 7 期 (当連結会計年度) (2018年12月期)
売 上 高(百万円)	2,992	4,659	8,794	9,670
経 常 利 益(百万円)	688	703	1,189	2,117
親会社株主に 帰属する(百万円)	442	468	794	1,359
当期純利益 1株当たり (円)	27.32	27.66	44.33	64.93
総 資 産(百万円)	6,218	14,286	21,979	33,028
純 資 産(百万円)	1,610	2,180	4,557	5,880
1株当たり 純 資 産 (円)	38.22	128.36	218.08	277.03

(注)2015年3月14日開催の取締役会決議により2015年3月14日付で株式1株につき100株の株式分割、2016年8月31日開催の取締役会決議により2016年8月31日付で株式1株につき100株の株式分割、2017年11月15日開催の取締役会決議により2017年12月15日付で株式1株につき2株の株式分割、2018年10月30日開催の取締役会決議により2018年11月30日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、2015年12月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

② 当社の財産及び損益の状況

区 分	第 4 期 (2015年12月期)	第 5 期 (2016年12月期)	第 6 期 (2017年12月期)	第 7 期 (当事業年度) (2018年12月期)
売 上 高(百万円)	2,988	4,652	8,729	9,456
経 常 利 益(百万円)	681	680	1,081	1,851
当 期 純 利 益(百万円)	440	466	767	1,300
1 株 当 た り 当 期 純 利 益 (円)	27.20	27.53	42.86	62.10
総 資 産(百万円)	6,023	13,929	19,743	27,485
純 資 産(百万円)	1,609	2,176	4,527	5,792
1 株 当 た り 純 資 産 (円)	38.15	128.17	216.67	272.85

(注)2015年3月14日開催の取締役会決議により2015年3月14日付で株式1株につき100株の株式分割、2016年8月31日開催の取締役会決議により2016年8月31日付で株式1株につき100株の株式分割、2017年11月15日開催の取締役会決議により2017年12月15日付で株式1株につき2株の株式分割、2018年10月30日開催の取締役会決議により2018年11月30日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、2015年12月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

(3) 重要な親会社及び子会社の状況

① 親会社の状況

該当事項はありません。

② 重要な子会社の状況

会 社 名	資 本 金	当社の 議決権比率	主 要 な 事 業 内 容
ロードスターファンディング株式会社	25百万円	100.0%	貸金業

#### (4) 対処すべき課題

当社グループが現在対処すべき課題は、以下のとおりであります。

##### ① 経営基盤となるコーポレートファンディング事業の持続的な成長

###### a. 安定的な経営基盤の確立

当社は、不動産賃貸収入で会社固定費を賄うべく不動産保有資産残高を増加させることにより、安定的な経営基盤の確立を目指しております。また、新規取得と合わせて適度に案件を入れ替えることで、投資ノウハウを社内に蓄積し、案件ごとの利益率の向上を図るとともに、事業成長促進を意識した投資ポートフォリオの運用を行ってまいります。現在の状況では、不動産市場における良好な資金調達環境や空室率の低下などから、当社がターゲットとする規模の物件取得環境は引き続き樂觀できない状況が続くものと考えられますが、当社の強みであるスピーディーな意思決定と円滑な契約事務処理能力、及び当社独自のネットワークと仲介会社との連携を駆使して、取得する物件の規模を徐々に大きくしていく方針であります。

###### b. 仕入体制の強化・維持

当社の主な投資領域である東京23区は限られた範囲であることから、他社との厳しい競争の中でいかに早く情報収集を行いその情報に対してスピーディーな対応ができるかが重要と考えております。当社グループでは、過去に数十から数百の物件の取得・管理・売却の経験を有する当社メンバーが、当該経験に基づきデューデリジェンスから意思決定まで迅速に行うことで対応しておりますし、今後もこの体制を維持しつつ、優秀な人材の補充や業務にかかる知識と経験、投資ノウハウの蓄積等によって、その強化に努めてまいります。

###### c. 不動産情報の強化

当社グループの強みは不動産業界における経験が豊富なメンバーが有する人的ネットワークですが、今後の継続的な成長を図るためにもさらなる情報ルートやネットワークの強化が必要不可欠であります。そのため、既存情報提供元との良好な取引関係を維持するとともに、情報ルートの多様化、強化に努め、引き続き優良な情報の確保を進める方針であります。

d. 付加価値の向上

不動産市場においては、適切な管理運営がなされていないために割安となっている物件があります。当社ではそうした物件を取得し、物件そのものの価値を高めるための改修工事、適切なリーシング(空室のある物件に対してテナントを誘致することや周辺賃料に比した適正賃料への契約改定)を行うことによる稼働率の上昇、及び、管理コストの低減等に努めることで、物件の付加価値を高め、更なる収益増加に積極的に努めてまいります。

② 不動産市場の個人への開放を目的とした事業等

当社は、「不動産とテクノロジーの融合が未来のマーケットを切り開く」という経営理念を掲げ、不動産投資市場をITの力で個人投資家に開放していくことに取り組んでおります。具体的には、クラウドファンディングサービスとAIを利用したオフィス価値算定プログラムを提供しております。

a. クラウドファンディング事業

現在の不動産市場において、個人投資家の投資選択肢としては、J-REIT若しくは不動産への直接投資しかありませんがそれぞれ投資資金や利回りに一長一短があります。当社グループはこの問題を解決するため貸付型クラウドファンディング商品を提供しており、さらに、エクイティ投資型クラウドファンディング商品の提供を開始いたしました。

クラウドファンディング事業の対処すべき課題としては、投資家会員数と累積投資金額の拡大が挙げられます。この課題を解決するため、エンジニアの採用を強化し、システムの増強をいたしました。また、メディアへの露出やセミナーの実施を通じてクラウドファンディング市場と当社のクラウドファンディング事業のプラットフォームである『OwnersBook』の認知度の向上に力を入れております。

b. AIを利用したオフィス価値査定プログラム

当社は、不動産仲介会社向けに人工知能(AI)によるオフィス価値査定サービス『AI-Checker』をリリースしておりますが、精度向上のためのデータが不足しております。オフィス不動産市場は公開情報が少なく、個人投資家が参入しづらい市場と言われておりますが、今後はさらなる情報の蓄積を行うことによりサービスの精度を高め、将来的には個人投資家でもオフィスの適正価値を知ることができる環境を整えることで、不動産投資マーケットの活性化と健全な発展に寄与する所存です。

③ その他不動産関連サービスの継続

日本の不動産に興味を持っている海外投資家が多数いるものの、海外向けに不動産情報の提供サービスを行っているのは主に大手不動産会社であり、各社の窓口も比較的少ないことから需要に供給が追いついていない状況であります。当社は、海外の投資ファンドや外資系アセットマネジメント会社に勤務経験を有するメンバーを多数擁しており、海外投資家への不動産関連サービスに強みがあるため、今後も引き続き海外投資家や海外投資家とのネットワークを多く抱える会社を取引先として、収益獲得を目指してまいります。

また、アセットマネジメント以外の不動産仲介及びコンサルティングといった業務についても、これまでの不動産ビジネスに関する知識と経験を活かし、継続して携わってまいります。

④ 人材の確保・育成について

当社グループの持続的な発展のためには、優秀な人材の確保が必要です。このため、優秀な人材の採用を強化することはもちろんのこと、優秀な人材の流出を防ぐために、福利厚生制度の充実等や新しい人材を育成する教育制度の整備に努めてまいります。

⑤ 内部管理体制の強化について

当社は、これからも急速な事業成長を見込んでおり、求められる機能も拡大しております。今後も、各部門でコア人材となりうる高い専門性や豊富な経験を有している人材の採用活動を継続するとともに、さらなる内部管理体制の強化を図ることで、コーポレート・ガバナンスの充実により一層努めてまいります。

(5) 主要な事業内容(2018年12月31日現在)

事業区分	事業内容
コーポレートファンディング事業	東京23区を中心とした中規模オフィスビル等の不動産売買、賃貸、管理
クラウドファンディング事業	クラウドファンディングを通じた一般投資家からの出資の募集、出資された金銭による不動産を取得する特別目的会社への出資もしくは不動産を担保とした法人への貸付、及びその管理
その他事業	不動産仲介、コンサルティング、及び不動産アセットマネジメント

(6) 主要な営業所(2018年12月31日現在)

① 当社

本 社	東京都中央区
-----	--------

② 子会社

ロードスターファンディング株式会社	東京都中央区
-------------------	--------

(7) 使用人の状況(2018年12月31日現在)

企業集団の使用人の状況

使用人数	前連結会計年度末比	平均年齢	平均勤続年数
48(5)名	17(3)名増	40.7歳	1.8年

(注) 使用人数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、パート及び嘱託社員は( )内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(8) 主要な借入先の状況(2018年12月31日現在)

借入先	借入額
株式会社三井住友銀行	9,824百万円
西武信用金庫	3,915
株式会社関西アーバン銀行	1,681
株式会社みずほ銀行	1,174
株式会社東日本銀行	859

(9) その他企業集団の現況に関する重要な事項

当社は、2018年10月29日付をもって、本社を東京都中央区銀座一丁目10番6号に移転いたしました。

## 2. 会社の現況

### (1) 株式の状況(2018年12月31日現在)

- |            |             |
|------------|-------------|
| ① 発行可能株式総数 | 80,000,000株 |
| ② 発行済株式の総数 | 21,224,000株 |
| ③ 株主数      | 2,730名      |
| ④ 大株主      |             |

株 主 名	持 株 数	持 株 比 率
RENREN LIANHE HOLDINGS	7,640千株	36.0%
岩 野 達 志	3,360	15.8
森 田 泰 弘	3,020	14.2
日本マスタートラスト信託銀行 株 式 会 社 ( 信 託 口 )	800	3.8
中 川 由 紀 子 ( 戸 籍 上 の 氏 名 : 佐 藤 由 紀 子 )	680	3.2
藤 岡 義 久	524	2.5
久 保 直 之	280	1.3
成 田 洋	248	1.2
日本トラスティ・サービス信託 銀 行 株 式 会 社 ( 信 託 口 )	231	1.1
資産管理サービス信託銀行株式 会 社 ( 証 券 投 資 信 託 口 )	216	1.0

(注) 持株比率は自己株式(112株)を控除して計算しております。

### (2) その他株式に関する重要な事項

当社は、2018年10月30日開催の取締役会において、2018年11月30日付で普通株式1株を2株に株式分割することを決議し、当社定款を変更いたしました。これにより、発行可能株式総数は40,000,000株、発行済株式の総数は10,478,000株、それぞれ増加しております。

(3) 新株予約権等の状況

- ① 当事業年度の末日において当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況

新株予約権の名称	第1回新株予約権	第4回新株予約権
発行決議日	2015年11月30日	2018年3月9日
新株予約権の数	20個	60個
新株予約権の目的となる株式の種類と数	普通株式 80,000株 (新株予約権1個につき 4,000株)	普通株式 120,000株 (新株予約権1個につき 2,000株)
新株予約権の払込金額	新株予約権1個当たり 5,580円	新株予約権1個当たり 7,831円
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額	新株予約権1個当たり 620,000円 (1株当たり 155円)	新株予約権1個当たり 2,456,000円 (1株当たり 1,228円)
権利行使期間	2016年12月1日から 2026年11月30日まで	2021年4月1日から 2025年3月31日まで
行使の条件	(注)1	(注)2
役員の保有状況	取締役 新株予約権の数 20個 目的となる株式数 80,000株 保有者数 1名	取締役 新株予約権の数 60個 目的となる株式数 120,000株 保有者数 1名

(注)1 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権の割当を受けた者(以下、「新株予約権者」という。)は、権利行使時において、当社の役職員及び業務委託先(但し、当社取締役会の決議にて認められた委託先に限る。)その他これに準ずる地位(以下、「権利行使資格」という。)を保有していることとする。但し、任期満了による退任、定年退職、又はその他権利行使資格を喪失した場合で当社取締役会の承認を得た場合はこの限りではない。
- (2) 新株予約権者が、当社の取締役会の事前の承諾なくして、他社の役職員に就任し、若しくは就任することを承諾した場合又は当社の事業と直接的若しくは間接的に競合する事業を営んだ場合には、新株予約権者は新株予約権を行使することはできない。
- (3) 新株予約権者に法令又は当社の内部規律に対する重大な違反行為があった場合、新株予約権者は新株予約権を行使することはできない。
- (4) 新株予約権者が死亡した場合には、新株予約権者の相続人は、新株予約権を行使することはできない。
- (5) 新株予約権の1個を分割して行使することはできない。
- (6) その他の条件については、取締役会決議に基づき、当社と新株予約権の割当を受ける者との間で締結する「新株予約権割当契約書」の定めるところによる。

- (7) 2016年8月31日開催の取締役会決議により、2016年8月31日付で株式1株につき100株の株式分割を、2017年11月15日開催の取締役会決議により、2017年12月15日付で普通株式1株につき2株の株式分割を、2018年10月30日開催の取締役会決議により、2018年11月30日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の種類と数」及び「新株予約権の行使に際して出資される財産の価額」が調整されております。

(注)2 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権者は、2018年12月期乃至2022年12月期のいずれかの事業年度において、有価証券報告書における連結損益計算書上の売上高が15,000百万円を超過し、かつ営業利益が2,700百万円を超過した場合に限り、割り当てられた本新株予約権を行使することができるものとする。
- (2) 上記(1)の判定において、国際財務報告基準の適用等により参照すべき売上高・営業利益等の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を取締役に定めて定めるものとする。
- (3) 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- (4) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
- (5) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- (6) 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。
- (7) その他の条件については、取締役会決議に基づき、当社と新株予約権の割当を受ける者との間で締結する「新株予約権割当契約書」の定めるところによる。
- (8) 2018年10月30日開催の取締役会決議により、2018年11月30日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の種類と数」及び「新株予約権の行使に際して出資される財産の価額」が調整されております。
- (9) 本新株予約権は、取締役就任前に付与されたものであります。

② 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対し交付した新株予約権の状況

新株予約権の名称		第4回新株予約権	
使用人等への交付状況	当社使用人	新株予約権の数 目的となる株式数 交付者数	150個 300,000株 27名

(注)1. 第4回新株予約権の権利内容の概要は、「①当事業年度の末日において当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況」の該当部分と同様です。

2. 上記「交付者数」には、現在の当社役員1名を含みます。

(4) 会社役員の状況

① 取締役及び監査役の状況(2018年12月31日現在)

会社における地位	氏名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	岩野達志	ロードスターファンディング㈱代表取締役社長
代表取締役副社長	森田泰弘	当社営業本部長、ロードスターファンディング㈱代表取締役副社長
取締役	中川由紀子 (戸籍上の氏名: 佐藤由紀子)	当社管理本部長
取締役	貝塚浩康	当社運用本部長
取締役	ジェイムズ・ ジェン・リウ	Renren Inc. COO
取締役	和波英雄	
常勤監査役	田中宏	
監査役	有泉毅	
監査役	上埜喜章	

- (注)1. 取締役ジェイムズ・ジェン・リウ氏及び和波英雄氏は、社外取締役であります。  
 2. 監査役有泉毅氏及び監査役上埜喜章氏は、社外監査役であります。  
 3. 監査役上埜喜章氏は、公認会計士試験に合格し、監査法人及び金融機関に勤務しておりましたため、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。  
 4. 当社は、取締役和波英雄氏、監査役有泉毅氏及び監査役上埜喜章氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

② 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役和波英雄氏、社外監査役有泉毅氏及び社外監査役上埜喜章氏は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、年額報酬の2年分の合計金額又は法令の定める最低責任限度額とのいずれか高い額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役及び社外監査役が責任原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

③ 取締役及び監査役の報酬等

当事業年度に係る報酬等の総額

区 分	員 数	報 酬 等 の 額
取 締 役 (う ち 社 外 取 締 役)	5名 (1)	95百万円 (2)
監 査 役 (う ち 社 外 監 査 役)	3 (2)	12 (4)
合 計 (う ち 社 外 役 員)	8 (3)	107 (7)

- (注) 1. 取締役の報酬限度額は、2018年3月29日開催の第6回定時株主総会において、年額200百万円以内(金銭報酬180百万円以内(うち社外取締役分20百万円以内)・非金銭報酬20百万円以内)と決議いただいております。
2. 監査役の報酬限度額は、2017年6月15日開催の臨時株主総会において、年額30百万円以内と決議いただいております。

④ 社外役員に関する事項

イ. 他の法人等の兼職状況

区 分	氏 名	兼 務 先 及 び 兼 職 内 容	兼 務 先 と 当 社 と の 関 係
取締役	ジェイムズ・ジェン・リウ	Renren Inc. COO	特別の関係はありません。

ロ. 当事業年度における主な活動状況

区 分	氏 名	出 席 状 況 及 び 発 言 状 況
取締役	ジェイムズ・ジェン・リウ	当事業年度開催の取締役会には、44回中43回出席し、主に会社経営経験の観点から、適宜発言を行っております。
取締役	和波 英雄	2018年3月29日就任以降に開催された当事業年度開催の取締役会には、32回中32回出席し、主に国税庁で培った会計と税務の知見から、適宜発言を行っております。
監査役	有 泉 毅	当事業年度開催の取締役会44回中44回、監査役会14回中14回出席し、長年のビジネス経験及び会社経営経験の観点から、適宜発言を行っております。
監査役	上 埜 喜 章	当事業年度開催の取締役会44回中44回、監査役会14回中14回出席し、監査法人及び金融機関で培った経験から、適宜発言を行っております。

(5) 会計監査人の状況

① 名称 有限責任監査法人トーマツ

② 報酬等の額

	報酬等の額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	15百万円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭 その他の財産上の利益の合計額	15

(注)1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

2. 監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

③ 非監査業務の内容

該当事項はありません。

④ 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

⑤ 責任限定契約の内容の概要

該当事項はありません。

### 3. 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

#### (1) 業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要

当社は、業務の適正性を確保するための体制として、「内部統制システム構築の基本方針」を定めており、当該方針に基づき内部統制システムの運用を行っております。当該方針の内容は以下のとおりであります。

##### a 取締役の職務の執行にかかる情報の保存及び管理に関する体制

- イ. 取締役の職務の執行にかかる情報は、社内規程の定めその他、法令・定款に従い適切に保管・管理する体制を構築しております。
- ロ. 保管・管理されている情報は、取締役及び監査役から要請があった場合は適時閲覧可能な状態を維持しております。

##### b 当社グループの損失の危険の管理に関する規程その他の体制

損失の危険の管理に関する体制は、社内外の情報が集まる取締役会において、リスクの認識・評価・予防策・対応策の検討及び実施を行います。また、必要に応じて各部署の担当者を取締役会に出席させ、リスクの識別と評価に関して報告を実施いたします。

##### c 当社グループの取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- イ. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するため、原則毎月1回の定時取締役会の開催その他、必要に応じて随時臨時取締役会を開催することにより、業務執行に関わる意思決定を行っております。
- ロ. 業務執行に関しては、社内規程により権限と責任を定めており、必要に応じて随時見直しを行っております。

##### d 当社グループの取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- イ. 当社においては取締役の職務執行を監督する取締役会及び監査する権限を持つ監査役会を設置し、社外役員(社外取締役又は社外監査役)を選任することにより、取締役の職務の執行について厳正な監視を行い、取締役の職務の執行が法令、定款及び社内規程に適合することを確保しております。
- ロ. 内部監査室を設置し、当社及び子会社も含めた当社グループ全体に対して法令、定款及び社内規程の遵守状況の監査、問題点の指摘及び改善策の提案等を行っております。

e 当社の子会社の取締役、従業員の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する体制

当社の子会社の取締役として当社の取締役を兼任させることで職務執行の状況について随時把握するとともに、当社の取締役会で子会社の職務執行の状況について当該取締役が報告を行っております。

f 監査役の職務を補助すべき使用人を置くことに関する事項

監査役会又は監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合は、監査役を補助する使用人として、必要な人員を配置します。

g 監査役を補助する使用人の取締役からの独立性に関する事項

監査役を補助する使用人の独立性を確保するために、監査役を補助する使用人の人事異動、人事評価、懲戒に関しては、監査役会の同意を得るものとします。

h 監査役を補助する使用人に対する監査役からの指示の実効性の確保に関する事項

イ. 監査役の業務を補助すべき使用人に対する指揮権は、監査役が指定する補助すべき期間中は、監査役に移譲されるものとし、代表取締役の指揮命令は受けないものとしております。

ロ. 前項の内容を当社の役員及び使用人に周知徹底しております。

i 当社グループにおいて、取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制

イ. 監査役及び社外監査役は、取締役会に出席して重要事項等の報告を受けております。

ロ. 当社グループにおいて、役員及び使用人は会社に著しい損害を及ぼすおそれがある事実を発見したときは直ちに当社の監査役に報告するものとしております。

j 監査役へ報告した者が当該報告をしたことを理由として不利益な取扱いを受けないことを確保するための体制

イ. 当社は、監査役に報告したことを理由として、当該報告を行った役員及び使用人に対しいかなる不利益な取り扱いを行ってはならないものとしております。

ロ. 前項の内容を当社の役員及び使用人に周知徹底しております。

k 監査役の職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続きその他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項

イ. 監査役は、必要に応じて弁護士、公認会計士、その他の外部専門家を活用し、費用を支出する権限を有しております。

ロ. 監査役がその職務の執行について費用の支出の請求をしたときは、当該請求に係る費用が監査役の職務の執行に必要でないことを証明した場合を除き、当社より速やかに支払うものとしております。

l 監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

イ. 代表取締役は、監査役と可能な限り会合を持ち、取締役会での業務報告とは別に会社運営に関する意見交換ほか、意思疎通を図るものとしております。

ロ. 監査役は定期的に会計監査人、内部監査室と協議の場を設け、実効的な監査を行うための情報交換を行うものとしております。

m 反社会的勢力を排除するための体制

当社は、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力及び団体とは決して関わりを持たず、不当な要求に対しては外部弁護士や警察等とも連携し毅然とした姿勢で対応しております。

## (2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社は、上記の業務の適正を確保するための体制について、体制の整備当初から、内部統制システムの整備及び運用状況について内部監査室を中心に継続的に監査を実施しており、代表取締役にその内容を報告しております。また、監査の結果判明した問題点については、是正措置を講じ、より適切な内部統制システムの構築・運用に努めております。

なお、当社の取締役会は、取締役6名で構成されており、その取締役会には取締役及び監査役が出席して、各取締役から業務執行状況の報告が行われるとともに、重要事項の審議・決議を行っております。

議場において社外取締役は、独立した立場から決議に加わるとともに、経営の監視・監督を行っており、各監査役についても同様に経営の監査を行っております。

#### 4. 剰余金の配当等の決定に関する方針

当社は、収益力の強化や事業基盤の整備を実施しつつ、将来の事業拡大のために必要な内部留保とのバランスを図りながら、配当性向15%を目安として、配当による株主への利益還元を安定的かつ継続的に実施する方針であります。

内部留保につきましては、クラウドファンディング事業の拡大のためのマーケティング費用、コーポレートファンディング事業における投資資金、人材採用および管理システムの強化など経営基盤の強化・拡充に役立てることとし、将来における株主の利益確保のために備えてまいります。

なお、剰余金の配当を行う場合、年1回の期末配当を基本方針としており、期末配当の決定機関は株主総会となっております。また、当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当制度を採用しており、中間配当を取締役会の決議によって行うことができる旨を定款に定めております。

## 連結貸借対照表

(2018年12月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	32,785	流動負債	5,359
現金及び預金	5,871	短期借入金	50
営業貸付金	3,340	1年内返済予定の 長期借入金	4,365
販売用不動産	23,194	未払法人税等	454
繰延税金資産	28	その他	488
その他	350	固定負債	21,787
固定資産	242	長期借入金	14,751
有形固定資産	71	匿名組合出資預り金	6,358
建物	59	その他	677
工具、器具及び備品	11	負債合計	27,147
その他	0	(純資産の部)	
無形固定資産	8	株主資本	5,879
ソフトウェア	5	資本金	1,369
その他	3	資本剰余金	1,359
投資その他の資産	162	利益剰余金	3,150
投資有価証券	23	自己株式	△0
繰延税金資産	13	新株予約権	1
その他	125	純資産合計	5,880
資産合計	33,028	負債純資産合計	33,028

## 連結損益計算書

( 2018年 1月 1日から  
2018年12月31日まで )

(単位：百万円)

科 目	金	額
売上高		9,670
売上原価		6,401
売上総利益		3,269
販売費及び一般管理費		876
営業利益		2,392
営業外収益		
受取保険金	3	
違約金収入	3	
消費税差額	6	
その他	1	14
営業外費用		
支払利息	187	
デリバティブ評価損	25	
支払手数料	76	
その他	0	289
経常利益		2,117
特別損失		
本社移転費用	14	14
匿名組合損益分配前		2,102
匿名組合損益分配額		174
税金等調整前当期純利益		1,928
法人税、住民税及び事業税	595	
法人税等調整額	△26	569
当期純利益		1,359
非支配株主に帰属する当期純利益		-
親会社株主に帰属する当期純利益		1,359

## 連結株主資本等変動計算書

( 2018年 1月 1日から  
2018年12月31日まで )

(単位：百万円)

	株 主 資 本				株主資本計 合 計
	資 本 金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	
当連結会計年度期首残高	1,330	1,320	1,905	—	4,557
当連結会計年度変動額					
新 株 の 発 行	39	39	—	—	78
剰 余 金 の 配 当	—	—	△114	—	△114
自 己 株 式 の 取 得	—	—	—	△0	△0
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益	—	—	1,359	—	1,359
株主資本以外の項目の 当連結会計年度変動額 ( 純 額 )	—	—	—	—	—
当 連 結 会 計 年 度 変 動 額 合 計	39	39	1,244	△0	1,322
当連結会計年度末残高	1,369	1,359	3,150	△0	5,879

	新株予約権	純資産合計
当連結会計年度期首残高	0	4,557
当連結会計年度変動額		
新 株 の 発 行	—	78
剰 余 金 の 配 当	—	△114
自 己 株 式 の 取 得	—	△0
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益	—	1,359
株主資本以外の項目の 当連結会計年度変動額 ( 純 額 )	0	0
当 連 結 会 計 年 度 変 動 額 合 計	0	1,323
当連結会計年度末残高	1	5,880

## 連結注記表

### 1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

#### (1) 連結の範囲に関する事項

##### ① 連結子会社の状況

- ・連結子会社の数 1社
- ・主要な連結子会社の名称 ロードスターファンディング株式会社

##### ② 非連結子会社の状況

- ・主要な非連結子会社の名称 該当事項はありません。

#### (2) 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

#### (3) 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度末日は、連結決算日と一致しております。

#### (4) 会計方針に関する事項

##### ① 重要な資産の評価基準及び評価方法

###### イ. 有価証券

###### その他有価証券

時価のないもの：移動平均法による原価法を採用しております。

なお、匿名組合出資金については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方式によっております。

###### ロ. デリバティブ

時価法を採用しております。

###### ハ. たな卸資産

###### 販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。なお、賃貸中の販売用不動産については有形固定資産に準じて減価償却を行っております。

##### ② 重要な減価償却資産の減価償却の方法

###### イ. 有形固定資産

定率法を採用しております。ただし、建物(附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した附属設備については、定額法を採用しております。なお、主な耐用年数は5年から8年であります。

###### ロ. 無形固定資産

定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

③ 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

④ その他連結計算書類の作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、当社の資産に係る控除対象外消費税等は個々の資産の取得原価に算入しております。

繰延資産の処理方法

株式交付費・・・支出時に全額費用として処理しております。

2. 会計方針の変更に関する注記

従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い等の適用

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号 平成30年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)等を2018年4月1日以後適用し、従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引については、「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)等に準拠した会計処理を行うことといたしました。

ただし、実務対応報告第36号の適用については、実務対応報告第36号第10項(3)に定める経過的な取扱いに従っており、実務対応報告第36号の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、従来採用していた会計処理を継続しております。

### 3. 連結貸借対照表に関する注記

#### (1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

##### ① 担保に供している資産

販売用不動産 23,181百万円

##### ② 担保に係る債務

1年内返済予定の長期借入金 4,365百万円

長期借入金 14,751百万円

計 19,117百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 11百万円

### 4. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

#### (1) 当連結会計年度の末日における発行済株式の種類及び総数

普通株式 21,224,000株

#### (2) 剰余金の配当に関する事項

##### ① 配当金支払額等

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2018年 3月29日 定時株主総会	普通株式	114百万円	11円	2017年 12月31日	2018年 3月30日

##### ② 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度になるもの

決議予定	株式の種類	配当の原資	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2019年 3月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	201百万円	9.5円	2018年 12月31日	2019年 3月29日

#### (3) 当連結会計年度の末日における新株予約権(権利行使期間の初日が到来していないものを除く。)の目的となる株式の種類及び数

普通株式 364,000株

## 5. 金融商品に関する注記

### (1) 金融商品の状況に関する事項

#### ① 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については安全性の高い金融資産に限定し、また、資金調達については、銀行等の金融機関からの借入により資金を調達しております。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、内部管理規程に従い、実需の範囲で行うこととしております。

#### ② 金融商品の内容及び当該金融商品に係るリスク

営業債権である営業貸付金は顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は非上場株式及び匿名組合出資金であるため市場価格変動リスクはありませんが、発行体の信用リスクに晒されております。

匿名組合出資預り金はクラウドファンディング事業において投資家が出資した金銭等であり、流動性リスクに晒されております。

借入金は、主に不動産投資物件の取得のための調達を目的としたものであり、最終返済期日は、決算日後で最長48年後であります。借入金は、金利の変動リスクに晒されております

デリバティブ取引は、借入金に係る金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした取引であります。

#### ③ 金融商品に係るリスク管理体制

##### イ. 信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

営業債権については、顧客ごとの期日管理、残高管理及び担保となる不動産に根抵当権を設定することによりリスク低減を図っております。

投資有価証券については、定期的に発行体の財務状況等を把握することにより管理しております。

デリバティブ取引については、取引相手先を高格付を有する金融機関に限定しているため信用リスクはほとんどないと認識しております。

##### ロ. 市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限を定めた管理規程に従い、担当部署が決裁担当者の承認を得て行っております。

##### ハ. 金融負債に係る流動性リスク(支払期日に支払を実行できなくなるリスク)の管理

借入金については担当部署が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。匿名組合出資預り金については匿名組合契約に基づき資金繰計画を作成・更新するとともに、分別管理や手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

④ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動価格を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2018年12月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
現金及び預金	5,871百万円	5,871百万円	－百万円
営業貸付金	3,340	3,341	1
資産計	9,211	9,212	1
長期借入金(*)	19,117	19,117	－
負債計	19,117	19,117	－
デリバティブ取引	△51	△51	－

(\*) 長期借入金は、1年内返済予定の長期借入金と長期借入金の合計額を記載しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

現金及び預金

現金及び預金は短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

営業貸付金

当社では、営業貸付金の時価の算定は、その将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な指標に信用スプレッドを上乗せした利率で割り引いた現在価値により算定しております。

負債

長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引  
金利関連

(単位：百万円)

区分	取引の種類	契約額	契約額等のうち1年超	時価
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	324	309	△20
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	3,000	3,000	△30
合計		3,324	3,309	△51

(注) 時価の算定方法：取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引  
該当事項はありません。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額 (2018年12月31日)
投資有価証券(非上場株式等)	23
匿名組合出資預り金	6,358

(注) 投資有価証券及び匿名組合出資預り金については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象としておりません。

6. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 277円03銭  
(2) 1株当たり当期純利益 64円93銭

(注) 2018年10月30日開催の取締役会決議により、2018年11月30日付で株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、2018年12月期の期首に当該分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

7. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

## 貸借対照表

(2018年12月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	27,192	流動負債	5,516
現金及び預金	3,625	短期借入金	50
販売用不動産	23,194	関係会社短期借入金	0
前渡金	10	1年内返済予定の長期借入金	4,365
前払費用	18	1年内返済予定の関係会社長期借入金	185
繰延税金資産	28	未払金	70
その他	315	未払費用	81
固定資産	292	未払法人税等	428
有形固定資産	71	前受金	300
建物	59	預り金	33
工具、器具及び備品	11	その他	0
その他	0	固定負債	16,176
無形固定資産	8	長期借入金	14,751
ソフトウェア	5	関係会社長期借入金	747
その他	3	その他	677
投資その他の資産	212	負債合計	21,692
投資有価証券	23	(純資産の部)	
関係会社株式	50	株主資本	5,790
出資金	10	資本金	1,369
長期前払費用	26	資本剰余金	1,359
繰延税金資産	13	資本準備金	1,359
その他	89	利益剰余金	3,061
資産合計	27,485	その他利益剰余金	3,061
		繰越利益剰余金	3,061
		自己株式	△0
		新株予約権	1
		純資産合計	5,792
		負債純資産合計	27,485

## 損 益 計 算 書

( 2018年 1月 1日から  
2018年12月31日まで )

(単位：百万円)

科 目	金	額
売 上 高		9,456
売 上 原 価		6,401
売 上 総 利 益		3,055
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		877
営 業 利 益		2,177
営 業 外 収 益		
受 取 保 険 金	3	
違 約 金 収 入	3	
そ の 他	0	7
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	231	
デ リ バ テ ィ ブ 評 価 損	25	
支 払 手 数 料	76	
そ の 他	0	333
経 常 利 益		1,851
特 別 損 失		
本 社 移 転 費 用	14	14
税 引 前 当 期 純 利 益		1,836
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	562	
法 人 税 等 調 整 額	△26	536
当 期 純 利 益		1,300

## 株主資本等変動計算書

( 2018年 1月 1日から )  
( 2018年12月31日まで )

(単位：百万円)

	株 主 資 本						株主資本計
	資 本 金	資 本 剰 余 金		利 益 剰 余 金		自 己 株 式	
		資本準備金	資本剰余金計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金計		
当 期 首 残 高	1,330	1,320	1,320	1,876	1,876	—	4,527
当 期 変 動 額							
新 株 の 発 行	39	39	39	—	—	—	78
剰 余 金 の 配 当	—	—	—	△114	△114	—	△114
自 己 株 式 の 取 得	—	—	—	—	—	△0	△0
当 期 純 利 益	—	—	—	1,300	1,300	—	1,300
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	—	—	—	—	—	—	—
当 期 変 動 額 合 計	39	39	39	1,185	1,185	△0	1,263
当 期 末 残 高	1,369	1,359	1,359	3,061	3,061	△0	5,790

	新株予約権	純資産合計
当 期 首 残 高	0	4,527
当 期 変 動 額		
新 株 の 発 行	—	78
剰 余 金 の 配 当	—	△114
自 己 株 式 の 取 得	—	△0
当 期 純 利 益	—	1,300
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	0	0
当 期 変 動 額 合 計	0	1,264
当 期 末 残 高	1	5,792

## 個別注記表

### 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

#### (1) 資産の評価基準及び評価方法

##### ① 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

##### ② その他有価証券

時価のないもの：移動平均法による原価法を採用しております。

なお、匿名組合出資金については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方式によっております。

#### (2) デリバティブ等の評価基準及び評価方法

##### デリバティブ

時価法を採用しております。

#### (3) たな卸資産の評価基準及び評価方法

##### 販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。なお、賃貸中の販売用不動産については有形固定資産に準じて減価償却を行っております。

#### (4) 固定資産の減価償却の方法

##### ① 有形固定資産

定率法を採用しております。ただし、建物(附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した附属設備については、定額法を採用しております。なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	6～8年
工具、器具及び備品	5～8年

##### ② 無形固定資産

定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

#### (5) 引当金の計上基準

##### 貸倒引当金

債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(6) その他計算書類の作成のための重要な事項

① 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、当社の資産に係る控除対象外消費税等は個々の資産の取得原価に算入しております。

② 繰延資産の処理方法

株式交付費・・・支出時に全額費用として処理しております。

2. 会計方針の変更に関する注記

従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い等の適用

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号 平成30年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)等を2018年4月1日以後適用し、従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引については、「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)等に準拠した会計処理を行うことといたしました。

ただし、実務対応報告第36号の適用については、実務対応報告第36号第10項(3)に定める経過的な取扱いに従っており、実務対応報告第36号の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、従来採用していた会計処理を継続しております。

### 3. 貸借対照表に関する注記

#### (1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

##### ① 担保に供している資産

販売用不動産	23,194百万円
--------	-----------

##### ② 担保に係る債務

関係会社短期借入金	0百万円
-----------	------

1年内返済予定の長期借入金	4,365百万円
---------------	----------

1年内返済予定の関係会社長期借入金	185百万円
-------------------	--------

長期借入金	14,751百万円
-------	-----------

関係会社長期借入金	747百万円
-----------	--------

計	20,050百万円
---	-----------

(2) 有形固定資産の減価償却累計額	11百万円
--------------------	-------

#### (3) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分したものを除く)

短期金銭債権	1百万円
--------	------

短期金銭債務	0百万円
--------	------

### 4. 損益計算書に関する注記

#### 関係会社との取引高

営業取引による取引高	3百万円
------------	------

営業取引以外の取引高	43百万円
------------	-------

### 5. 株主資本等変動計算書に関する注記

#### 当事業年度の末日における自己株式の種類及び株式数

普通株式	112株
------	------

#### 6. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産(流動)	
未払事業税	23百万円
未払金	5百万円
繰延税金資産(流動)合計	28百万円
繰延税金資産(固定)	
支払手数料	10百万円
減価償却超過額	1百万円
資産除去債務	0百万円
繰延税金資産(固定)合計	13百万円
繰延税金資産合計	41百万円

#### 7. 関連当事者との取引に関する注記

子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称	議決権等の所有 (被所有)割合	関連当事者との 関係	取引内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
子会社	ロードスター ファンディング 株式会社	所有 直接 100.0%	資金貸借取引 役員の兼任	資金の借入 (注)3	691	関係会社 短期借入金	0
						1年内返済 予定の 関係会社 長期借入金	185
						関係会社 長期借入金	747
				事務手数料 及びアレン ジメントフ ィーの支払	3	-	-
				事務管理業 務等の費用 立替	-	立替金	1
			利息の支払	43	未払費用	0	

(注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

一般の取引条件と同等に決定しております。

3. 借入に際しては、当社が保有する販売用不動産を担保として提供しております。

#### 8. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額 272円85銭

(2) 1株当たり当期純利益 62円10銭

(注) 2018年10月30日開催の取締役会決議により、2018年11月30日付で株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、2018年12月期の期首に当該分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

#### 9. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

## 連結計算書類に係る会計監査報告

### 独立監査人の監査報告書

平成31年2月15日

ロードスターキャピタル株式会社

取締役会 御中

#### 有限責任監査法人トーマツ

指定有限責任社員 公認会計士 三井勇治 ⑩  
業務執行社員  
指定有限責任社員 公認会計士 竹田 裕 ⑩  
業務執行社員

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、ロードスターキャピタル株式会社の平成30年1月1日から平成30年12月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

#### 連結計算書類に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結計算書類を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結計算書類に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結計算書類の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結計算書類の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結計算書類の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ロードスターキャピタル株式会社及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

## 計算書類に係る会計監査報告

### 独立監査人の監査報告書

平成31年2月15日

ロードスターキャピタル株式会社

取締役会 御中

#### 有限責任監査法人トーマツ

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 三井勇治 ㊞  
指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 竹田 裕 ㊞

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、ロードスターキャピタル株式会社の平成30年1月1日から平成30年12月31日までの第7期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

#### 計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

## 監査役会の監査報告

### 監 査 報 告 書

当監査役会は、2018年1月1日から2018年12月31日までの第7期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

#### 1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、監査計画、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査の方針、監査計画、職務の分担等に従い、取締役、内部監査室その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
  - ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び内部監査室その他の使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社において業務及び財産の状況を調査いたしました。また子会社については、子会社の取締役と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から報告を受けました。
  - ② 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制(内部統制システム)について、取締役及び内部監査室その他の使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
  - ③ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」(会社計算規則第131条各号に掲げる事項)を「監査に関する品質管理基準」(平成17年10月28日企業会計審議会)等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類(貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表)及びその附属明細書並びに連結計算書類(連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表)について検討いたしました。

## 2. 監査の結果

### (1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

### (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人有限責任監査法人トーマツの監査の方法及び結果は相当であると認めます。

### (3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人有限責任監査法人トーマツの監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2019年2月20日

ロードスターキャピタル株式会社 監査役会

常勤監査役 田 中 宏 ㊟

社外監査役 有 泉 毅 ㊟

社外監査役 上 埜 喜 章 ㊟

以 上

## 株主総会参考書類

### 第1号議案 剰余金処分の件

当社は株主の皆様への利益還元を経営上の最重要課題のひとつと考え、安定配当の維持を基本としながら、今後の事業展開等を勘案して、以下のとおり第7期の期末配当をいたしたいと存じます。

#### 期末配当に関する事項

- ① 配当財産の種類  
金銭といたします。
- ② 配当財産の割当てに関する事項及びその総額  
当社普通株式1株につき金9円50銭といたしたく存じます。  
なお、この場合の配当総額は201,626,936円となります。
- ③ 剰余金の配当が効力を生じる日  
2019年3月29日といたしたく存じます。

第2号議案 取締役3名選任の件

本総会終結の時をもって、取締役佐藤(中川)由紀子及び取締役ジェイムズ・ジェン・リウは、辞任により退任いたします。つきましては、経営体制の強化を図るため1名を増員し、取締役3名の選任をお願いするものであります。

取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者 番号	氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位及び担当 (重要な兼職の状況)	所有する当 社の株式数
1	新任 久保直之 (1973年5月15日)	1996年 4月 農林中央金庫入社 1999年11月 ㈱日本不動産研究所入社 2014年 2月 当社入社 2017年 1月 当社執行役員営業部長就任(現任) 2018年 5月 ソラリオ㈱設立 代表取締役就任(現任) (重要な兼職の状況) ソラリオ㈱ 代表取締役	280,000株
2	新任 成田洋 (1983年9月2日)	2006年 4月 ファイナンシャル・セキュリティ・ア シユアランス・インク入社 2009年 9月 タッチストーン・キャピタル・マネー ジメント㈱入社 2014年 7月 当社入社 2017年 1月 当社執行役員運用部長就任(現任)	248,000株
3	新任 大西純 (1973年4月28日)	1996年 4月 ㈱日本不動産研究所入社 2011年 1月 あると法律経済総合事務所入所 あると不動産鑑定事務所設立 所長就任 2012年 2月 市ヶ谷駅前法律事務所入所 (あると不動産鑑定事務所を市ヶ谷駅 前不動産鑑定事務所に改称) 2013年11月 大西東京法律不動産鑑定事務所設立 所長就任(現任) (市ヶ谷駅前不動産鑑定事務所は同所 に屋号統合) (重要な兼職の状況) 大西東京法律不動産鑑定事務所 所長	-

- (注) 1. 各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。  
 2. 所有する当社の株式数は2018年12月31日現在のものです。  
 3. 大西純氏は、社外取締役候補者であります。  
 4. (1) 久保直之氏を取締役候補者とした理由は、次のとおりです。同氏は国内の不動産鑑定士資格の他、米国ビジネススクール留学中に英国・米国の不動産鑑定士資格も取得し、日本のみならず海外の不動産の評価にも豊富な知識と経験があります。また、当社創業初期から営業部門を統括し、当社業績に大きく貢献し

てまいりました。上記経歴から当社経営体制の一層の強化・充実を図ることを期待できる人材であると判断し、取締役としての選任をお願いするものであります。

- (2) 成田洋氏を取締役候補者とした理由は、次のとおりです。同氏は不動産投資に係るアセット・マネジメント業務や海外機関投資家による不動産投資のサポート業務に知見があります。また当社ではクラウドファンディング事業を統括し、システム対応や当局対応など幅広く同事業の運用を担ってまいりました。上記経歴から当社の注力領域であるクラウドファンディング事業の一層の強化・充実を図ることを期待できる人材であると判断し、取締役としての選任をお願いするものであります。
  - (3) 大西純氏を社外取締役候補者とした理由は、弁護士資格及び不動産鑑定士資格を有し、不動産関連法務のみならず不動産鑑定評価にも精通していることから、取締役会の監督機能強化等、当社経営体制の一層の強化・充実を図ることを期待できる人材であると判断し、社外取締役としての選任をお願いするものであります。
5. 大西純氏の選任が承認された場合は、当社は同氏との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結する予定であります。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、年額報酬の2年分の合計金額又は法令の定める最低責任限度額とのいずれか高い額とする予定です。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役が責任原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。
  6. 大西純氏は東京証券取引所の定めに基づく独立役員の要件を満たしており、本議案が可決され社外取締役に選任された場合、独立役員として届け出る予定であります。

### 第3号議案 取締役の報酬額改定の件

当社の取締役の報酬額は、2018年3月29日開催の第6回定時株主総会において、年額200百万円以内(金銭報酬180百万円以内(うち社外取締役分20百万円以内)・非金銭報酬20百万円以内)とご承認を頂き現在に至っていますが、当社グループの更なる企業価値向上への動機付けを与えることを目的として、新たな報酬制度を導入したいと存じます。

改定後の報酬制度につきましては、金銭報酬として年額100百万円に前事業年度における連結税金等調整前当期純利益の5パーセント相当額を加算した金額(うち社外取締役分20百万円以内)の範囲内を支給し、非金銭報酬は廃止とします。なお、各取締役の報酬額の算定方法、支給時期、配分等については取締役会にご一任願いたいと存じます。

上記報酬制度については、第7期(2018年1月1日から2018年12月31日まで)の業績に連動して支給される報酬から適用させていただきたいと存じます。

なお、現在の取締役は6名(うち社外取締役は2名)ですが、第2号議案が原案どおり承認可決されますと、取締役は7名(うち社外取締役2名)となります。

以 上



