

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第11項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年3月29日
【事業年度】	第7期(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
【会社名】	ロードスターキャピタル株式会社
【英訳名】	Loadstar Capital K.K.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 岩野 達志
【本店の所在の場所】	東京都中央区銀座一丁目10番6号
【電話番号】	03-6630-6690
【事務連絡者氏名】	執行役員最高財務責任者 川畑 拓也
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区銀座一丁目10番6号
【電話番号】	03-6630-6690
【事務連絡者氏名】	執行役員最高財務責任者 川畑 拓也
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月
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当期純利益 (百万円)	442	468	794	1,359
包括利益 (百万円)	442	469	815	1,359
純資産額 (百万円)	1,610	2,180	4,557	5,880
総資産額 (百万円)	6,218	14,286	21,979	33,028
1株当たり純資産額 (円)	38.22	128.36	218.08	277.03
1株当たり当期純利益金額 (円)	27.32	27.66	44.33	64.93
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	-	42.73	63.49
自己資本比率 (%)	25.89	15.25	20.73	17.80
自己資本利益率 (%)	38.89	24.73	23.58	26.05
株価収益率 (倍)	-	-	16.93	11.55
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	1,055	6,944	777	4,398
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	83	41	2	153
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	2,123	6,955	4,126	5,807
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	1,216	1,269	4,615	5,871
従業員数 (人)	15	23	31	48
(外、平均臨時雇用者数)	(1)	(1)	(1)	(1)

(注)1. 2015年12月期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 2016年12月期以前の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、当社株式が当時非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。また、2017年12月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、当社株式が2017年9月28日に東京証券取引所マザーズ市場に上場したため、新規上場日から前連結会計年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

4. 2016年12月期以前の株価収益率については、当社株式が当時非上場であったため、記載しておりません。

5. 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日付で株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、当該株式分割については2015年12月期の期首に行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月		2014年12月	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月
売上高	(百万円)	756	2,988	4,652	8,729	9,456
経常利益	(百万円)	201	681	680	1,081	1,851
当期純利益	(百万円)	122	440	466	767	1,300
資本金	(百万円)	247	499	549	1,330	1,369
発行済株式総数						
普通株式		210	21,000	4,244,000	10,448,000	21,224,000
A種優先株式	(株)	105	10,500	-	-	-
B種優先株式		35	3,500	-	-	-
C種優先株式		-	6,900	-	-	-
純資産額	(百万円)	664	1,609	2,176	4,527	5,792
総資産額	(百万円)	3,231	6,023	13,929	19,743	27,485
1株当たり純資産額	(円)	14.21	38.15	128.17	216.67	272.85
1株当たり配当額	(円)	-	-	-	5.50	9.50
(うち1株当たり中間配当額)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額	(円)	9.78	27.20	27.53	42.86	62.10
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	(円)	-	-	-	41.32	60.73
自己資本比率	(%)	20.56	26.71	15.62	22.93	21.07
自己資本利益率	(%)	33.20	38.73	24.65	22.91	25.20
株価収益率	(倍)	-	-	-	17.51	12.08
配当性向	(%)	-	-	-	14.97	15.51
従業員数	(人)	7	15	23	31	48
(外、平均臨時雇用者数)		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)

(注)1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 2016年12月期以前の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、当社株式が当時非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。また、2017年12月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、当社株式が2017年9月28日に東京証券取引所マザーズ市場に上場したため、新規上場日から前事業年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
3. 2016年12月期以前の株価収益率については、当社株式が当時非上場であったため、記載しておりません。
4. 2015年12月期以降の財務諸表については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、有限責任監査法人トーマツの監査を受けております。なお、2014年12月期については、「会社計算規則」(平成18年法務省令第13号)に基づき算出した各数値を記載しておりますが、当該数値については有限責任監査法人トーマツの監査を受けておりません。
5. 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日付で株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、当該株式分割については2014年12月期の期首に行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり配当額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2 【沿革】

当社は、2012年に創業し、「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て事業を運営しております。

年月	概要
2012年 3月	東京都渋谷区恵比寿においてロードスターキャピタル株式会社を設立
2012年 6月	宅地建物取引業免許を取得
2012年 9月	第二種金融商品取引業、投資助言・代理業登録
2013年12月	東京都渋谷区恵比寿(同区内)に本社移転
2014年 3月	当社がRenren Lianhe Holdingsを引受先とする第三者割当増資を実施し、同社が当社のその他の関係会社となる。
2014年 5月	不動産特化型のクラウドファンディングサービスの実施のため、当社100%出資子会社としてロードスターファンディング株式会社を設立
2014年 9月	「OwnersBook：オーナーズブック」のブランド名のもとインターネット上での貸付型クラウドファンディングサービスを開始
2015年 4月	東京都中央区銀座に本社移転
2015年 7月	ロードスターファンディング株式会社が貸金業登録
2016年 2月	当社が株式会社カカコムを引受先とする第三者割当増資を実施
2016年 5月	総合不動産投資顧問業者登録
2017年 9月	東京証券取引所マザーズに株式を上場
2018年 1月	投資運用業・電子申込型電子募集取扱業務登録
2018年 8月	エクイティ投資型クラウドファンディングサービスを開始
2018年10月	東京都中央区銀座(同区内)に本社移転

3 【事業の内容】

当社グループの企業集団は、当社及び連結子会社(ロードスターファンディング株式会社)の計2社で構成されており、オフィスビル等への不動産自己投資を中心に、不動産賃貸事業(以下、不動産投資事業及び不動産賃貸事業を合わせて「コーポレートファンディング事業」という。)、不動産特化型のクラウドファンディング(注1)事業、不動産仲介・コンサルティング事業、及び不動産アセットマネジメント事業を展開しております。

当社グループは不動産関連事業の単一セグメントであるため、各サービス別に記載をしております。

(1) コーポレートファンディング事業

不動産投資事業

当社のコーポレートファンディング(不動産投資)事業では、物件本来の価値よりも割安となっている中規模オフィスビルを取得し、適正なマネジメントを行うことで付加価値を高めるサービスを行っております。

当社の主な投資対象は、東京23区内の数億円から30億円程度の中規模オフィスビル等のうち、テナント不在で稼働率が低い物件、管理が適切に行われていない物件や借地権付建物や区分所有権者・共有者が多数のため権利関係が複雑な物件としております。理由としては、当該物件はこれらの要因により本来の適正価格よりも割安となって市場に出回っているものが多くあるにもかかわらず、中規模オフィスビルは購入希望者が限定的であるため、商品価値は高いが買手がついていない物件があるためです。購入希望者が限定的である理由としては、不動産の取得から賃貸、及び売却に至る一連の手續に係る管理コストが必ずしも不動産の規模に比例するわけではないことから、大手不動産投資会社等は収益性の高い大規模オフィスビルを投資対象とすることが比較的多く、また、中規模以上のオフィスビルを投資対象に出来る資金力を持つ個人投資家は限定的であることによります。

情報を入手した物件については、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不動産鑑定士や宅地建物取引士により構成される当社メンバーがデューデリジェンスを行い、遵法性、投資対象の物件状況、流動性を把握するほか、購入の可能性が高い案件については外部の不動産鑑定評価業者より不動産鑑定評価を取得した上で、物件本来の価値より割安となっているものを峻別するとともに、迅速な意思決定により物件を取得しております。

物件の取得後においては、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)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、付加価値を高めてまいります。

付加価値を高めた物件については保有を継続していくものの、当該物件の状況やマーケットの状況を鑑みて売却も選択肢の1つとしております。なぜなら、不動産価格は必ずしも1つではなく、購入者の状況判断やタイミングによって変化することがあり、例えば不動産投資ファンド等の予算消化、事業会社の自社利用、相続に絡む買い替え需要等においては高めの価格での交渉が可能な傾向にあります。このように日々刻々と変化するマーケット情報を、経験豊富な当社メンバーのネットワークを駆使することで収集・把握し、物件の運用効果が最大限になるように努めております。

不動産賃貸事業

当社がコーポレートファンディング(不動産投資)事業で取得したオフィスビル等は賃貸により運用しております。不動産のマーケット価格が下落傾向にある時期であっても保有を継続しながら長期賃貸運営を行うことにより物件の運用効果の最大化、経営の安定化を図っております。

賃貸運用中は、単なる保有者としてではなく、テナントのニーズをくみ取り、管理運用に必要な追加投資(適切な修繕等)を行うことでテナント及び管理会社等との信頼関係を構築し、高稼働率の維持と毎期の安定利益の確保に努めております。

(2) クラウドファンディング事業

当社グループは不動産特化型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(オーナーズブック)』を運営しております。OwnersBookは、インターネット上で一口1万円からの資金で不動産投資をはじめられることを可能にした新しい資産運用サービスであり、貸付型とエクイティ投資型の2つの商品があります。貸付型商品では、当社連結子会社のロードスターファンディング株式会社が個人を主とする投資家会員との間で匿名組合契約を締結し、投資家会員から集めた匿名組合出資金を原資として法人向け不動産担保貸付を行っております。貸付先からは手数料を受領する他、返済や利息の支払を受け、投資家会員に対しては元本の返還と利息の配当を行っております。

一方、エクイティ投資型商品では投資家会員から集めた匿名組合出資金を不動産SPCのエクイティ部分に出資・運用し、不動産の賃貸収益や売却収益を配当として投資家会員に還元いたします。当社は当該出資金の募集に際して手数料を受領するほか、当社がアセットマネージャーとして関与する場合はアセットマネジメント報酬を得ることになります。また、2019年12月期からは海外展開も予定しております。

OwnersBookの投資家会員の特徴としては、償還後の自己資金を別案件に再投資するリピーターが多いため、多様な投資機会を提供することで更なる再投資を促し、投資家会員と継続的かつ安定的な関係を構築し、事業拡大に努めて参ります。

なお、投資家会員数と累積投資金額の推移は以下のとおりです。

	2014年	2015年	2016年	2017年				2018年			
	12月	12月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月
投資家会員数(人)	56	443	1,758	2,551	3,953	5,821	7,635	10,406	12,502	14,541	16,812
累積投資金額(百万円)	33	286	1,031	1,415	1,809	2,677	3,652	4,909	5,849	7,118	8,426

(注1) クラウドファンディング

クラウドファンディングとは、不特定多数の人が主にインターネット経由で他の人々や組織に財源の提供や協力などを行う仕組みです。

(3) その他

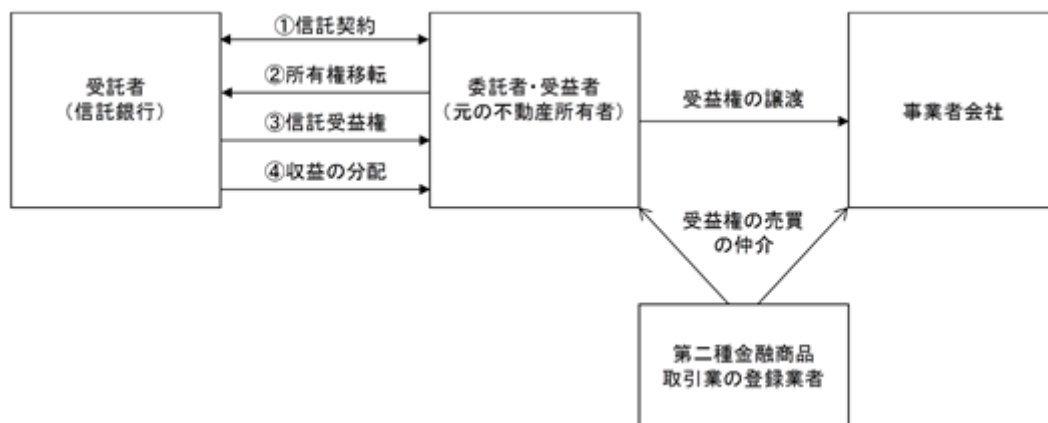
当社は、宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業者としての現物不動産売買及び賃貸の仲介(注2)、金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業としての不動産信託受益権売買に係る仲介(注3)、不動産に関する固定費削減やキャッシュフローマネジメント等のアドバイスを主な内容とした不動産コンサルティング事業、及び第三者が保有する不動産(現物不動産及び不動産信託受益権)の運用につき管理・助言等を行うアセットマネジメント事業を営んでおります。

(注2) 宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業者としての現物不動産売買及び賃貸の仲介

業として土地建物等の現物不動産の売買を行う場合、及び、現物不動産の売買や貸借をするときの仲介を行う場合には、宅地建物取引業法により規制を受け、宅地建物取引業免許が必要となります。

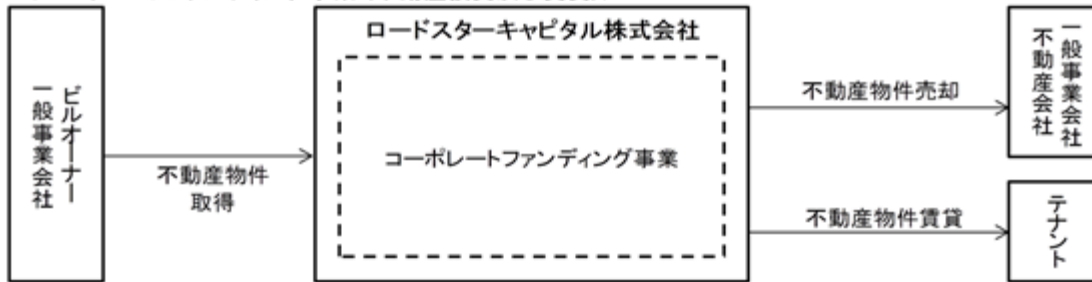
(注3) 金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業としての不動産信託受益権売買に係る仲介

信託とは、財産権を移転する法形式をとって、財産の管理・運用・処分を他人に任せることをいいますが、土地建物の所有権が信託財産とされる場合には、委託者(所有者)と受託者(信託銀行)の間で信託契約が締結され、委託者が受託者(信託銀行)に土地建物の所有権を移転し、委託者が信託受益権を取得し、受託者(信託銀行)が土地建物の管理・運用・処分を行って土地建物から生ずる収益が、受託者から受益者に分配されます。信託財産から生み出される収益を受け取ることのできる権利を信託受益権といいますが、不動産の信託受益権は金融商品取引法により有価証券とみなされるため、不動産信託受益権の売買の仲介には金融商品取引法の規制により、第二種金融商品取引業の事前登録が必要となります。

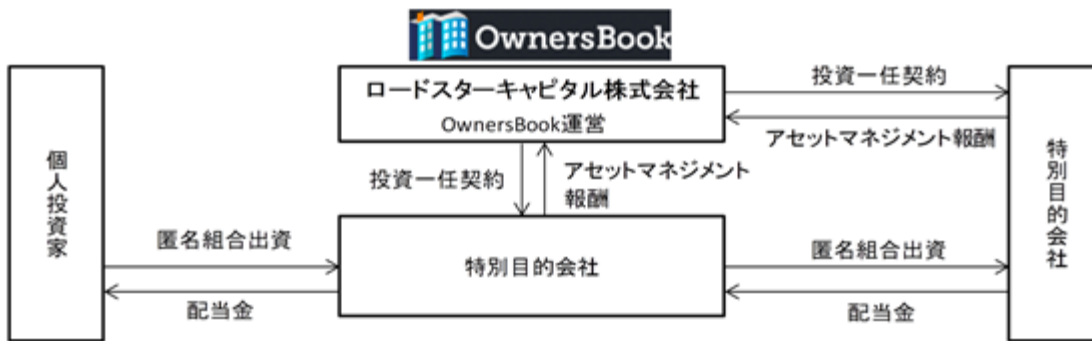


〔事業系統図〕

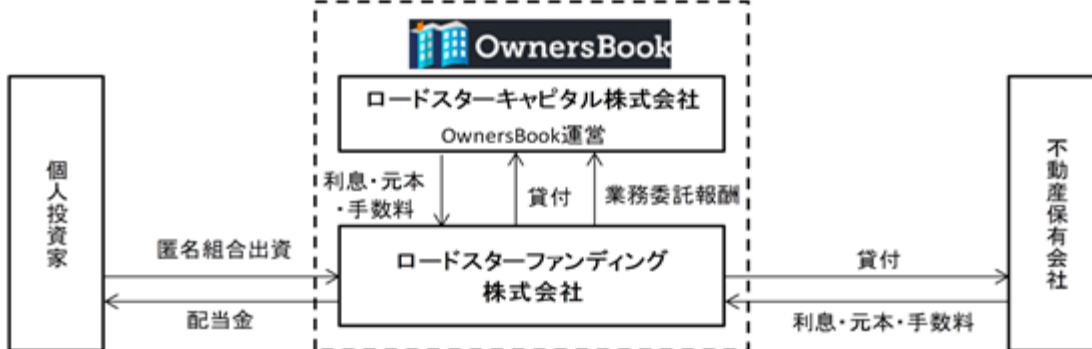
＜コーポレートファンディング事業（不動産投資及び賃貸）＞



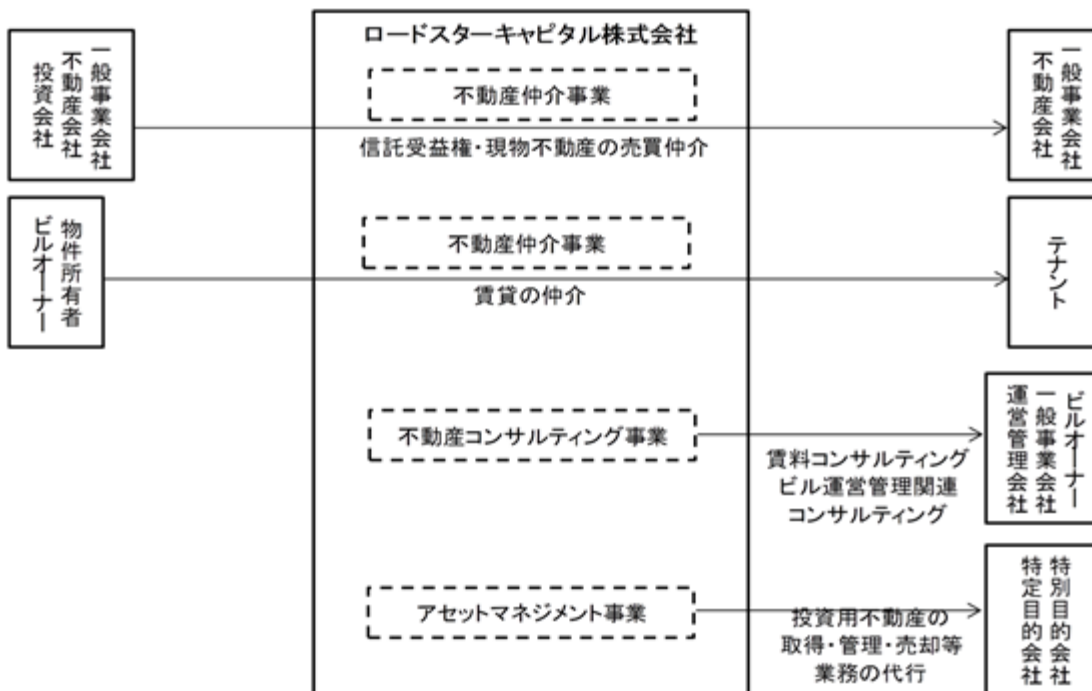
＜クラウドファンディング事業（エクイティ投資型）＞



＜クラウドファンディング事業（貸付型）＞



＜その他事業＞



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権の所有割合又は被所有割合(%)	関係内容
(連結子会社) ロードスター ファンディング(株)	東京都中央区	25 百万円	貸金業	100.0	当社へ資金の貸付 当社へ管理業務を委託 役員の兼任
(その他の関係会社) Renren Lianhe Holdings	英国領 ケイマン諸島	10 千米ドル	投資業	被所有 36.0	-
(その他の関係会社) Oak Pacific Investment	英国領 ケイマン諸島	816 千米ドル	投資業、 広告代理業	被所有 36.0 (36.0) (注)	-

(注) 議決権の所有割合の()内は間接所有割合で内数であり、Oak Pacific Investmentの100%子会社であるRenren Lianhe Holdingsが保有する議決権36.0%が含まれております。

5 【従業員の状況】

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はしていません。

(1) 連結会社の状況

2018年12月31日現在

セグメント名称	従業員数(人)
不動産関連事業	48 (1)

(注)1. 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
 2. 従業員が前連結会計年度末に比べ17名増加しましたのは、主として業務拡大に伴う採用によるものであります。

(2) 提出会社の状況

2018年12月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
48 (1)	40.7	1.8	9,339

(注)1. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
 2. 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
 3. 従業員が前事業年度末に比べ17名増加しましたのは、主として業務拡大に伴う採用によるものであります。

(3) 労働組合の状況

当社には、労働組合は結成されておませんが、全従業員の互選により労働者代表が選出されております。なお、労使関係については円滑な関係にあり、特記すべき事項はありません。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営方針

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、「不動産投資マーケットの個人への開放」と「間接金融から直接金融への移行による市場の安定化」を使命としております。

当社は、役職員の豊富な経験に裏付けされた不動産に対する幅広い情報収集力と、不動産鑑定士や不動産証券化協会認定マスター等の不動産関連資格保有者の高度な物件評価能力を活かし、東京都心エリアを中心としたオフィスビル等への不動産投資を中心に、不動産アセットマネジメント業務、不動産仲介・コンサルティング業務に加え、不動産特化型クラウドファンディング業務やAIを利用したオフィス価値算定サービスを提供しております。

今後も、不動産及び不動産金融に関するプロフェッショナル集団としての知見とITを駆使した事業戦略の差別化により、収益を最大化していきたいと考えております。

(2) 経営戦略等

(コーポレートファンディング事業)

自己投資資産残高の拡大による賃料収入等の増加

更なる賃料上昇が期待できる東京都心エリアの中規模オフィスビルへの投資に注力していくことで、自己投資資産残高を拡大し、賃料収入のみで会社固定費を賄える事業規模への到達を目指します。また、保有物件の付加価値を高めることで収益の拡大とノウハウの獲得を図ります。

財務基盤の強化

コーポレートファンディング事業の拡大による収益の確保と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。また、自己保有物件を担保とした借入金の返済期間を原則10年から50年とする長期間のファイナンスにより、安定した財務基盤を構築いたします。

(クラウドファンディング事業)

個人投資家による少額不動産投資市場の形成

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は、IT技術によって投資募集業務を効率化し、一口1万円からの不動産投資を可能にしました。今後はエクイティ投資型商品を成長させることで、従来機関投資家等が独占していた不動産投資領域を、少額から始められる新たな不動産投資市場として個人投資家に開放してまいります。

多様な不動産投資商品の組成

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実質的にJ-REIT若しくは現物不動産への直接投資しかありませんが、それぞれ利回りや投資資金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クラウドファンディング事業において貸付型商品とエクイティ投資型商品を提供しております。これらの商品の提供により、不動産投資市場を個人投資家に開放すると共に、従来、資金供給源が主に金融機関に限定されていた不動産投資市場に個人マネーを引き入れることで同市場の安定化へ貢献してまいります。

(その他事業)

アセットマネジメント事業機会の獲得

世界的には東京の不動産は魅力的なマーケットでありますため、今後も投資ニーズがある海外投資家の開拓を推進してまいります。また、海外投資家に対するアセットマネジメント事業の展開を企図し、年間数十億円程度のファンド資産残高の積み上げを目指してまいります。

コンサルティング・仲介事業による収益の確保

社内に蓄積された不動産ビジネスのノウハウをコンサルティング・仲介事業に活かすべく、継続的に案件の獲得と収益の確保を目指してまいります。

AIの活用による不動産市場の効率化

オフィス不動産のデータ蓄積と登録内容の充実による『AI-Checker』の精度の向上とAIに強い会社との連携等によるサービスの認知度向上を図り、不動産仲介市場への利用促進を進めてまいります。将来的には広く一般にも公開し、誰もがオフィスの適正価値を知ることができる環境を整え、不動産投資市場の活性化と健全な発展に寄与する所存です。

(3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社は、売上高と経常利益を重要な経営指標ととらえ、これらの中長期的に成長させていくことを基本的な考え方としております。また、クラウドファンディング事業の持続的な拡大を図っていくために、OwnersBookの投資家会員数及び投資案件の累積投資金額を重要な経営指標としております。

(4) 経営環境

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。一方で、同業界は個人に対する参入障壁が高く、金融機関に依存した産業構造であるため、当社は同業界を個人に開放していくことで、新しい不動産投資市場の創出と市場の安定化を目指してまいります。

(5) 事業上及び財務上の対処すべき課題

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物件を入れ替えることで、投資ノウハウを社内に蓄積し、物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楽観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区に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、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。

不動産投資市場の個人への開放を目的としたクラウドファンディング事業等

a. クラウドファンディング事業

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算定プログラム

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。

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は多数いるものの、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。

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あります。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。

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、求められる会社機能も拡大していくものと考えております。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。

2 【事業等のリスク】

本書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経済状況等の影響について

当社グループが属する不動産業界は、景気動向、金利動向及び地価動向等の経済情勢の影響を受けやすく、当社グループにおいてもこれらの経済情勢の変化により各事業の業績に影響を受けます。将来地価が下落した場合には、たな卸資産の評価損が発生する可能性があります。また、土地の価格が高騰し、これに伴い購入金額が上昇した場合には、物件の仕入が困難となる可能性があり、また、仕入が出来たとしてもその収益性が低下し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。これらは主にコーポレートファンディング事業に関するリスクですが、エクイティ投資型クラウドファンディング商品においても同様のリスクがあります。一方、貸付型クラウドファンディング商品においては、債務者の財政状態が悪化した場合、債権回収費用等が増加し当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 不動産投資に関するリスク

当社グループでは、新規不動産の取得等にあたっては、物件の収益の安定性や成長性について専門的な見地から十分に検討を重ねたうえで投資判断を行っておりますが、顧客の需要動向、金利動向、販売価格動向等、種々の変化によって、当初想定していたとおりの収益が確保できなかった場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 不動産賃貸に関するリスク

当社は、コーポレートファンディング事業で取得したオフィスビル等については賃貸により運用しております。賃貸運用中は、テナントのニーズをくみ取り必要な追加投資を行うことでテナントとの信頼関係を構築し、高稼働率の維持と毎期の安定利益の確保に努めておりますが、景気悪化等による賃料相場の低下、テナントの財政状態の悪化等による賃料引下げ要求及び賃料延滞の発生、空室率上昇等により、当初想定していたとおりの収益が確保できなかった場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 競合に関するリスク

当社グループはコーポレートファンディング事業を中心に、不動産アセットマネジメント事業、不動産仲介・コンサルティング事業、及び不動産特化型クラウドファンディング事業を展開しております。今後、当社グループが展開する領域において、規制緩和等に伴う新規参入業者の増加や既存の競合他社との競争が激化した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 有利子負債への依存について

当社は、物件の取得資金を主に金融機関からの借入金によって調達しております。このため、市場金利が上昇する局面や、不動産業界又は当社のリスクプレミアムが上昇した場合には、支払利息等が増加し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、物件の購入資金を調達する際には、特定の金融機関に依存することなく、個別の物件毎に金融機関に融資を打診しており、現時点では安定的に調達ができております。しかしながら、当社の財政状態が著しく悪化する等により当社の信用力が低下し、安定的な融資が受けられないなど、資金調達に制約を受けた場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 特定の経営者への依存について

当社設立の中心人物であり、設立以来の事業推進役である代表取締役岩野達志及び森田泰弘は、不動産及び不動産金融に関する豊富な経験と知識を有しており、経営方針や事業戦略の決定等、当社グループの事業活動全般にわたって重要な役割を果たしています。当社グループでは、過度に両氏に依存しないよう、経営幹部役職員の拡充、育成及び権限委譲による業務執行体制の構築等に取り組んでおりますが、何らかの理由により両氏による当社グループの業務遂行が困難になった場合、当社グループの事業及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 組織が少数編成であることについて

当社グループは業務執行上必要最低限の人数での組織編成となっております。また、今後は事業の拡大に応じて人材の確保及び育成を行うとともに業務執行体制の充実を図っていく方針であります。しかしながら、これらの施策が適時適切に遂行されなかった場合、又は従業員の予期せぬ退職があった場合には、当社グループの事業及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 人材の確保について

当社では、持続的な成長を支える、優秀な人材を確保することが重要だと考えております。このため、今後も優秀な人材の採用及び教育研修実施の機会・内容の充実により、当社の企業理念及び経営方針を理解した、当社の成長を支える社員の育成を行うとともに、優秀な人材の確保を継続して行ってまいりますが、雇用情勢の変化等より、計画どおりに人材が確保できない場合には、当社グループの事業及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 訴訟などの可能性について

当社グループでは、コンプライアンス経営の重要性を認識しており、コーポレート・ガバナンスの強化に努めております。今後もコンプライアンス経営を推進してまいりますが、当社が販売した物件の瑕疵やクレーム等に起因する訴訟等が発生する可能性があります。訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの事業及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 瑕疵担保責任について

民法及び宅地建物取引業法のもと、当社は販売した物件に対して法令上該当する場合には瑕疵担保責任を負っております。万が一、当社が販売した物件に瑕疵があるとされた場合には、当社は瑕疵担保責任を負うことがあります。その結果、当該瑕疵の改修や補修工事費用の負担等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 個人情報の管理について

当社グループの事業活動において、顧客・取引先の機密情報や個人情報を取得・保有しております。当社グループでは、これらの情報が流出するのを防止するために、個人情報取扱規程を定め、個人情報の保護に関する法律、関係諸法令及び監督当局のガイドライン等を遵守し、社内規程の制定及び管理体制の確立を図るとともに、個人情報管理責任者を選任して、上記関係規範に従業員に周知・徹底しております。個人情報の取り扱いについては、今後も、細心の注意を払ってまいりますが、不測の事態によって当社グループが保有する個人情報が外部流出した場合、賠償責任を課せられるリスクや当社グループに対する信用が毀損するリスク等があり、当社グループの事業及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 災害の発生及び地域偏在について

地震、暴風雨、洪水等の自然災害、戦争、暴動、テロ、火災等の人災が発生した場合、当社が保有する不動産の価値が大きく毀損する可能性があり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、当社が保有する不動産は、経済規模や投資家需要の趣向等を考慮に入れ、東京を中心とする首都圏所在の比率が高い状況にあり、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(13) 業績の変動について

当社のコーポレートファンディング事業における物件の売却売上は引渡基準を採用しております。当社の現状の事業規模においては、売却物件1件あたりの売上高が当社グループ全体の売上高に占める割合が大きい状況にあり、また、不動産物件の売却は市況を勘案しながら行っているため、引渡し時期により、四半期ごとの業績に偏りが生じる可能性、想定していた売上や収益が翌期に繰り越される可能性があり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 法的規制等について

当社グループが行う事業につきましては、以下の法令等による規制を受けております。しかしながら、今後、これらの法令等の解釈の変更及び改正が行われた場合、また、当社グループが行う事業を規制する法令等が新たに制定された場合には、事業内容の変更や新たなコスト発生等により、当社グループの業績及び今後の事業運営に影響を及ぼす可能性があります。また、当社グループが取得している以下の許認可(登録)等につき、当連結会計年度末現在において、事業主として欠格事由及びこれらの許認可(登録)の取消事由に該当する事実はないことを認識しておりますが、今後、欠格事由又は取消事由に該当する事実が発生し、許認可(登録)取消等の事態が発生した場合には、当社グループの事業に支障を来すと共に業績に影響を及ぼす可能性があります。

(a) 当社グループの事業活動に関する主な法的規制

法的規制
<ul style="list-style-type: none"> ・ 宅地建物取引業法 ・ 金融商品取引法 ・ 不動産投資顧問業登録規程 ・ 貸金業法

(b) 当社グループの取得している免許・登録等

当社

許認可等の名称	許認可等の内容	規制法	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都知事 (2) 第94272号	宅地建物取引業法	2017年6月2日～ 2022年6月1日	同法第66条、第67条
金融商品取引業登録 (投資運用業、第二種 金融商品取引業、投 資助言・代理業)	関東財務局長 (金商) 第2660号	金融商品取引法	有効期間の定めは ありません	同法第52条、第54条
総合不動産 投資顧問業登録	国土交通大臣 総合 - 第147号	不動産投資顧問業 登録規程	2016年5月17日～ 2021年5月16日	同規程第30条

ロードスターファンディング株式会社

許認可等の名称	許認可等の内容	規制法	有効期間	取消、解約その他の事由
貸金業登録	東京都知事 (2) 第31574号	貸金業法	2018年8月1日～ 2021年7月31日	同法第24条の6の4、第24 条の6の5、第24条の6の6

(15) クラウドファンディング事業に関するリスクについて

クラウドファンディング事業については、新規事業のため、認知度を高めるべく広告宣伝及びマーケティング活動を強化しておりますが、期待した効果が得られない、又は、効果があらわれるまでに時間を要する場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、同事業は金融商品取引法及び貸金業法の規制を受けており、当社は法令に則り顧客からの預かり資産の分別管理等の必要な対応を実施しておりますが、今後現行法令の解釈の変更や改正並びに新法令の制定等により、当該事業に新たな規制を受ける可能性があります。この場合、規制への対応に当たりサービス内容の変更に伴う管理コスト増加や、規制に適切に対応できなかった場合に当社のレピュテーションに悪影響を与える可能性があり、その他不測の事象が発生した場合には、当該事業の運営や業績に影響を及ぼす可能性があります。

(16) システム・オペレーションリスクについて

クラウドファンディング事業は、コンピュータシステムや通信ネットワークを使用し、オペレーションを実施しております。従って、システムエラー、外部からの不正アクセス又はアクセス数の増加等の一時的な過負荷によるシステムの作動不能、自然災害や事故等による通信ネットワークの切断、不正若しくは不適切なオペレーションの実施といった事態が生じた場合、当社グループの事業に支障を来し、また、当社グループに対する信用が毀損することにより、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(17) 大株主との関係について

当連結会計年度末現在、Oak Pacific Investmentは100%子会社であるRenren Lianhe Holdings を通じて、当社の議決権の36.0%を保有しております。将来的にOak Pacific Investmentの当社株式保有方針に変更が生じた場合や、同社の事業展開の変更により新たな競合が発生する等した場合には、当社グループの事業及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

(18) ストック・オプション行使による株式価値の希薄化について

当社では、取締役、監査役、従業員等に対するインセンティブを目的としたストック・オプション制度を採用しております。また、今後においてもストック・オプション制度を活用していくことを検討しており、現在付与している新株予約権に加え、今後付与される新株予約権について行使が行われた場合には、既存株主が保有する株式の価値が希薄化する可能性があります。

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー(以下「経営成績等」という。)の状況の概要は次のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

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)

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、不動産担保融資の貸付型に加えて、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、当連結会計年度の財政状態及び経営成績は、以下のとおりとなりました。

イ. 財政状態

(資産)

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ11,048百万円増加し、33,028百万円となりました。

このうち、流動資産は、前連結会計年度末に比べ10,936百万円増加し、32,785百万円となりました。これは主に、物件の売却により現金及び預金が1,256百万円、販売用不動産が取得により7,206百万円、営業貸付金がクラウドファンディング事業の伸長により2,172百万円、それぞれ増加したことによるものであります。

固定資産は、前連結会計年度末に比べ112百万円増加し、242百万円となりました。これは主に、投資有価証券が取得により13百万円増加したこと、本社移転により建物が53百万円、工具器具備品が11百万円、投資その他の資産のその他が24百万円それぞれ増加したことによるものであります。

(負債)

当連結会計年度末の負債は、前連結会計年度末に比べ9,725百万円増加し、27,147百万円となりました。

このうち、流動負債は、前連結会計年度末に比べ4,254百万円増加し、5,359百万円となりました。これは主に、1年内返済予定の長期借入金が3,913百万円、未払法人税等が198百万円、それぞれ増加したことによるものであります。

固定負債は、前連結会計年度末に比べ5,471百万円増加し、21,787百万円となりました。これは主に、物件の取得に伴い長期借入金1,994百万円、クラウドファンディング事業の伸長により匿名組合出資預り金が3,369百万円、それぞれ増加したことによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産は、前連結会計年度末に比べ1,323百万円増加し、5,880百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益により利益剰余金が1,359百万円増加したこと、配当により利益剰余金が114百万円減少したことによるものであります。

ロ. 経営成績

(売上高の状況)

コーポレートファンディング事業における不動産の売却や不動産賃貸収入の増加、クラウドファンディング事業における売上高増加により、売上高は9,670百万円と前連結会計年度に比べ875百万円、10.0%の増収となりました。

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

- ・ 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。
- ・ 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。

(営業利益の状況)

販売費及び一般管理費は876百万円となり、前連結会計年度に比べ283百万円増加しました。これは主に業務拡大に伴う人件費及び支払手数料の増加、並びにクラウドファンディング事業に係る広告宣伝費の増加によるものです。この結果、営業利益は2,392百万円となり前連結会計年度に比べ1,028百万円、75.3%の増益となりました。

(経常利益の状況)

経常利益については、営業利益の増加などにより、2,117百万円と前連結会計年度に比べ927百万円、78.0%の増益となりました。

(親会社株主に帰属する当期純利益の状況)

親会社株主に帰属する当期純利益については、経常利益の増加などにより、1,359百万円と前連結会計年度に比べ565百万円、71.2%の増益となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ1,256百万円増加し、5,871百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において営業活動により使用した資金は4,398百万円となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益1,928百万円、匿名組合出資預り金の増加額が3,369百万円となり3,158百万円の資金が増加した一方、物件の仕入れ等の先行投資が順調に推移したことによる販売用不動産の増加額が7,556百万円となったことによるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において投資活動により使用した資金は153百万円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出が73百万円、投資有価証券の取得による支出が13百万円、敷金及び保証金の差入による支出が60百万円となったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において財務活動により得られた資金は5,807百万円となりました。これは主に、長期借入れによる収入が10,470百万円、長期借入金の返済による支出が4,561百万円、配当金の支払による支出が114百万円となったことによるものであります。

生産、受注及び販売の状況

a. 生産実績

当社グループは生産活動を行っておりませんので、該当事項はありません。

b. 受注状況

当社グループは受注生産を行っておりませんので、該当事項はありません。

c. 販売実績

当連結会計年度の販売実績は、次のとおりであります。なお、当社グループは不動産関連事業の単一セグメントであるため、サービス別に記載しております。

サービスの名称	当連結会計年度 (自 2018年 1月 1日 至 2018年12月31日)	
	金額(百万円)	前年同期比(%)
コーポレートファンディング(不動産投資)事業	8,214	5.8
コーポレートファンディング(不動産賃貸)事業	1,234	27.9
クラウドファンディング事業	220	239.5
その他事業	0	25.8
合計	9,670	10.0

(注)1. 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 2017年 1月 1日 至 2017年12月31日)		当連結会計年度 (自 2018年 1月 1日 至 2018年12月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
メットライフ生命保険(株)	-	-	2,350	24.3
日本リート投資法人	-	-	1,460	15.1
ブローディア・プライベート投資法人	-	-	1,150	11.9
禹諾国際(株)	1,452	16.5	-	-
サンフロンティア不動産(株)	1,165	13.2	-	-
リストデベロップメント(株)	1,152	13.1	-	-
日本マテリアル(株)	1,150	13.1	-	-
個人(注3)	953	10.8	-	-

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
3. 当社とは利害関係のない外部の第三者である資産家であり、当社保有不動産を一般的な取引と同じ条件で売却しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容等

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成に当たり、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。これらの見積りについては、過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積りによる不確実性のため、これらの見積りとは異なる場合があります。

詳細につきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)」に記載しております。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

イ. 経営成績等

経営成績等の状況に関する認識及び分析とそれらの要因につきましては、「(1) 経営成績等の概要 財政状態及び経営成績の状況 口. 経営成績」に記載のとおりであります。

ロ. 資本の財源及び資金の流動性

a. キャッシュ・フロー

各キャッシュ・フローの分析とそれらの要因につきましては、「(1) 経営成績等の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

b. 契約債務

2018年12月31日現在の契約債務の概要は以下のとおりであります。

契約債務	年度別要支払額(百万円)				
	合計	1年以内	1年超3年以内	3年超5年以内	5年超
短期借入金	50	50	-	-	-
長期借入金	19,117	4,365	961	968	12,822

上記の表において、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金額を記載しております。

c. 財務政策

当社グループは、運転資金及び販売用不動産の取得資金につきましては、内部資金又は借入により資金調達することとしております。このうち、借入による資金調達に関しましては、運転資金については短期借入金で、販売用不動産の取得資金については、長期借入金で調達しております。

2018年12月31日現在、長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)の残高は19,117百万円であります。

ハ. 経営成績に重要な影響を与える要因について

経営成績に重要な影響を与える要因については、「第2 事業の状況 2 事業等のリスク」に記載のとおり、事業環境、事業内容、事業運営体制等、様々なリスク要因が当社の経営成績に重要な影響を与える可能性があると認識しております。

そのため、当社グループは常に市場動向に留意しつつ、内部管理体制を強化し、優秀な人勢を確保し、市場のニーズにあったサービスを展開していくことにより、経営成績に重要な影響を与えるリスク要因を分散・低減し、適切に対応を行っていく予定であります。

ニ. 経営戦略の現状と見通し

当社グループとしましては、これらの状況を踏まえて、コーポレートファンディング事業において、不動産賃貸収入のみ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で、安定的な経営基盤の確立を目指すとともに、世界的にも市場拡大が見込まれるクラウドファンディング事業において、貸付型商品の安定供給とエクイティ投資型商品の案件数増加により、新たな不動産投資市場の形成を目指してまいります。

ホ. 経営者の問題意識と今後の方針について

当社グループの経営者は、「第2 事業の状況 1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」に記載のとおり、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とクラウドファンディング事業を通じた不動産市場の個人への開放を実践していくことが重要であると認識しております。

そのために、優秀な人材の確保・育成や内部管理体制の強化を行い、長期安定的な事業展開を目指してまいります。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当社グループは、事業拡大に伴う人員増に対応し、業務の生産性と効率性を高めるため、本社移転を行いました。移転に伴う内装設備工事等への投資により、当連結会計年度において有形固定資産が72百万円増加いたしました。

2 【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

2018年12月31日現在

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
		建物 (百万円)	工具、器具 及び備品 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
本社事務所 (東京都中央区)	本社	59	11	0	71	48 (1)

(注)1. 金額は消費税等を含めておりません。

2. 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

(2) 国内子会社

該当事項はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な改修

該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	80,000,000
計	80,000,000

(注) 2018年10月30日開催の取締役会において定款の一部変更が行われ、発行可能株式総数は2018年11月30日より40,000,000株増加し、80,000,000株となっております。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2018年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2019年3月29日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	21,224,000	21,248,000	東京証券取引所 (マザーズ)	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
計	21,224,000	21,248,000	-	-

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

決議年月日	2016年12月27日
付与対象者の区分及び人数(名)	使用人 21 (注)7
新株予約権の数(個) (注)1	61 [55]
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株) (注)1,2	普通株式 244,000 [220,000]
新株予約権の行使時の払込金額(円) (注)1,3	463
新株予約権の行使期間 (注)1	自 2018年12月28日 至 2026年12月27日
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(円) (注)1	発行価格 463 資本組入額 231.5
新株予約権の行使の条件 (注)1	(注)4
新株予約権の譲渡に関する事項 (注)1	新株予約権を譲渡するには、取締役会の承認を受けなければならない。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 (注)1	(注)5

(注)1. 当事業年度の末日(2018年12月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末日現在(2019年2月28日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

2. 付与株式数は、本新株予約権の割当日後、当社が株式分割(当社普通株式の無償割当てを含む。以下同じ。)又は株式併合を行う場合、次の算式により調整されるものとする。ただし、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で行使されていない本新株予約権の目的である株式の数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てる。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割(又は併合)の比率

上記のほか、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割又は資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲で、付与株式数を適切に調整されるものとする。なお、上記の調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てる。

3. 割当日後、当社が当社普通株式につき株式分割又は株式併合を行う場合、行使価額は、株式分割又は株式併合の比率に応じ、次の算式により調整されるものとし、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権の割当日後、当社が時価を下回る価額で当社普通株式につき、新株式の発行又は自己株式の処分を行う場合(当社普通株式に転換される証券もしくは転換できる証券又は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。))の転換又は行使の場合を除く。)、行使価額は、次の算式により調整されるものとし、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新株発行株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の1株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、当社普通株式に係る発行済株式総数から当社普通株式に係る自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式に係る自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に、「新規発行前の1株当たりの時価」を「自己株式処分前の1株当たりの時価」に、それぞれ読み替えるものとする。

さらに、上記のほか、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割又は資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で、適切に行使価額の調整を行うことができるものとする。

4. 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。ただし、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、当会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会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会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。

5. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が、合併(当社が合併により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(以上を総称して以下、「組織再編行為」という。)を行う場合には、当社は、組織再編行為の効力発生日に、新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編対象会社」という。)の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編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。

- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数
 新株予約権者が保有する本新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
- (2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
 再編対象会社の普通株式とする。
- (3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
 組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記(注)2に準じて決定する。

- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
 交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記(注)3で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた額とする。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間
 上記「新株予約権の行使期間」に定める行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から上記「新株予約権の行使期間」に定める行使期間の末日までとする。
- (6) 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
 上記「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(円)」に準じて決定する。
- (7) 新株予約権の取得事由
 上記「新株予約権の譲渡に関する事項」に準じて、組織再編行為の際に当社取締役会で定める。
- (8) 譲渡による新株予約権の取得の制限
 譲渡による本新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要する。
6. 新株予約権の取得の条件
- (1) 当社が消滅会社となる合併契約書、当社が完全子会社となる株式交換契約書、又は当社が分割会社となる会社分割についての分割計画書・分割契約書について株主総会の承認(株主総会の承認を要しない会社分割の場合は取締役会決議)がなされたとき、ならびに株式移転の議案につき株主総会の決議がなされたときは、当社が本新株予約権取得者に通知することによって、本新株予約権を無償にて取得することができる。
- (2) 本新株予約権者取得者が、新株予約権を放棄したときは、当社は本新株予約権を無償にてこれを取得することができる。
- (3) 本新株予約権取得者が本新株予約権を行使できなくなったときは、当社は無償にてこれを取得することができる。
7. 現在の当社取締役2名を含みます。
8. 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、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数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「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」が調整されております。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

決議年月日	2015年11月30日	2018年3月9日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 1 (注)7 監査役 1 使用人 14 (注)8	使用人 27 (注)9
新株予約権の数(個) (注)1	30	150
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株) (注)1,2	普通株式 120,000	普通株式 300,000
新株予約権の行使時の払込金額(円) (注)1,3	155	1,228
新株予約権の行使期間 (注)1	自 2016年12月1日 至 2026年11月30日	自 2021年 4月 1日 至 2025年 3月31日
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(円) (注)1	発行価格 156.39 資本組入額 78.19	発行価格 1,231.91 資本組入額 615.95
新株予約権の行使の条件 (注)1	(注)4	
新株予約権の譲渡に関する事項 (注)1	新株予約権を譲渡するには、取締役会の承認を受けなければならない。	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 (注)1	(注)5	

- (注)1. 当事業年度の末日(2018年12月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末日現在(2019年2月28日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。
2. 付与株式数は、本新株予約権の割当日後、当社が株式分割(当社普通株式の無償割当てを含む。以下同じ。)又は株式併合を行う場合、次の算式により調整されるものとする。ただし、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で行使されていない本新株予約権の目的である株式の数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てる。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割(又は併合)の比率}$$

上記のほか、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割又は資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲で、付与株式数を適切に調整されるものとする。なお、上記の調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てる。

3. 割当日後、当社が当社普通株式につき株式分割又は株式併合を行う場合、行使価額は、株式分割又は株式併合の比率に応じ、次の算式により調整されるものとし、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権の割当日後、当社が時価を下回る価額で当社普通株式につき、新株式の発行又は自己株式の処分を行う場合(当社普通株式に転換される証券もしくは転換できる証券又は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。))の転換又は行使の場合を除く。)、行使価額は、次の算式により調整されるものとし、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新株発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の1株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、当社普通株式に係る発行済株式総数から当社普通株式に係る自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式に係る自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に、「新規発行前の1株当たりの時価」を「自己株式処分前の1株当たりの時価」に、それぞれ読み替えるものとする。

さらに、上記のほか、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割又は資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で、適切に行使価額の調整を行うことができるものとする。

4. 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。ただし、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、当会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会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会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。

5. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が、合併(当社が合併により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(以上を総称して以下、「組織再編行為」という。)を行う場合には、当社は、組織再編行為の効力発生日に、新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編対象会社」という。)の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編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。

- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数
 新株予約権者が保有する本新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
- (2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

- (3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記(注)2に準じて決定する。
 - (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記(注)3で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数に乗じた額とする。
 - (5) 新株予約権を行使することができる期間
上記「新株予約権の行使期間」に定める行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から上記「新株予約権の行使期間」に定める行使期間の末日までとする。
 - (6) 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
上記「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(円)」に準じて決定する。
 - (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による本新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。
 - (8) その他新株予約権の行使の条件
上記(注)4に準じて決定する。
 - (9) 新株予約権の取得事由及び条件
下記(注)6に準じて決定する。
 - (10) その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。
6. 新株予約権の取得の条件
- (1) 当社は、新株予約権者が新株予約権の行使の条件に該当しなくなった場合は、当該新株予約権を2015年11月30日に決議した新株予約権については1個当たり5,580円で、2018年3月9日に決議した新株予約権については無償で、取得することができる。
 - (2) 当社は、当社取締役会が定める日が到来することをもって、新株予約権の全部又は一部を2015年11月30日に決議した新株予約権については1個当たり5,580円で、2018年3月9日に決議した新株予約権については無償で、取得することができる。なお、新株予約権の一部を取得する場合には、当社取締役会の決議によりその取得する新株予約権の一部を定める。
7. 当該取締役は2019年3月28日付で取締役を辞任しております。
 8. 現在の当社取締役2名を含みます。
 9. 現在の当社取締役3名を含みます。
 10. 2016年8月31日開催の取締役会決議により、2016年8月31日付で普通株式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日付で普通株式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。これにより「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「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」が調整されております。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数(株)	発行済株式 総数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額(百万円)	資本準備金 残高(百万円)
2014年3月17日 (注)1	普通株式 10	普通株式 210	5	15	5	5
2014年3月18日 (注)2	A種優先株式 105	普通株式 210 A種優先株式 105	105	120	105	110

年月日	発行済株式 総数増減数(株)	発行済株式 総数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額(百万円)	資本準備金 残高(百万円)
2014年5月21日 (注)3	B種優先株式 35	普通株式 210 A種優先株式 105 B種優先株式 35	127	247	127	237
2015年3月14日 (注)4	普通株式 20,790 A種優先株式 10,395 B種優先株式 3,465	普通株式 21,000 A種優先株式 10,500 B種優先株式 3,500	-	247	-	237
2015年3月18日 (注)5	C種優先株式 6,900	普通株式 21,000 A種優先株式 10,500 B種優先株式 3,500 C種優先株式 6,900	251	499	251	489
2016年1月1日 (注)6	B種優先株式 700 C種優先株式 700	普通株式 21,000 A種優先株式 10,500 B種優先株式 4,200 C種優先株式 6,200	-	499	-	489
2016年2月29日 (注)7	普通株式 540	普通株式 21,540 A種優先株式 10,500 B種優先株式 4,200 C種優先株式 6,200	49	549	49	539
2016年8月31日 (注)8	普通株式 20,900 A種優先株式 10,500 B種優先株式 4,200 C種優先株式 6,200	普通株式 42,440	-	549	-	539
2016年8月31日 (注)9	普通株式 4,201,560	普通株式 4,244,000	-	549	-	539
2017年9月27日 (注)10	普通株式 740,000	普通株式 4,984,000	619	1,169	619	1,159
2017年10月30日 (注)11	普通株式 165,000	普通株式 5,149,000	138	1,307	138	1,297

年月日	発行済株式 総数増減数(株)	発行済株式 総数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額(百万円)	資本準備金 残高(百万円)
2017年12月15日 (注)12	普通株式 5,149,000	普通株式 10,298,000	-	1,307	-	1,297
2017年1月1日～ 2017年12月31日 (注)13	普通株式 150,000	普通株式 10,448,000	23	1,330	23	1,320
2018年11月30日 (注)14	普通株式 10,448,000	普通株式 20,896,000	-	1,330	-	1,320
2018年1月1日～ 2018年12月31日 (注)15	普通株式 328,000	普通株式 21,224,000	39	1,369	39	1,359

(注)1. 有償第三者割当

割当先 当社従業員
発行価格 1,000,000円
資本組入額 500,000円

2. 有償第三者割当

割当先 Renren Lianhe Holdings
発行価格 2,000,000円
資本組入額 1,000,000円

3. 有償第三者割当

割当先 Renren Lianhe Holdings
発行価格 7,300,000円
資本組入額 3,650,000円

4. 株式分割(1:100)によるものであります。

5. 有償第三者割当

割当先 Renren Lianhe Holdings
発行価格 73,000円
資本組入額 36,500円

6. C種優先株式の取得条項により、当社がC種優先株式700株を取得するのと引き換えにB種優先株式700株を交付しております。また、同日付で当社が取得し保有するC種優先株式700株を消却しております。

7. 有償第三者割当

割当先 株式会社カカコム
発行価格 185,000円
資本組入額 92,500円

8. 2016年8月31日開催の臨時株主総会の決議により、定款の一部変更を行い、A種優先株式、B種優先株式及びC種優先株式に関する定款の定めを廃止し、同日付でA種優先株式10,500株、B種優先株式4,200株及びC種優先株式6,200株は普通株式20,900株となっております。

9. 株式分割(1:100)によるものであります。

10. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 1,820円
引受価額 1,674.40円
資本組入額 837.20円
払込金総額 1,239百万円

11. 有償第三者割当増資(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

割当先 みずほ証券株
発行価格 1,674.40円
資本組入額 837.20円

12. 株式分割(1:2)によるものであります。

13. 2017年1月1日から2017年12月31日までの間に新株予約権の行使により、発行済株式総数が150,000株(2017年12月15日付株式分割考慮後)、資本金及び資本準備金が23百万円増加しております。

14. 株式分割(1:2)によるものであります。

15. 2018年1月1日から2018年12月31日までの間に新株予約権の行使により、発行済株式総数が328,000株(2018年11月30日付株式分割考慮後)、資本金及び資本準備金が39百万円増加しております。

16. 2019年1月1日から2019年2月28日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が24,000株、資本金及び資本準備金がそれぞれ5百万円増加しております。

(5) 【所有者別状況】

2018年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	3	22	31	25	5	2,567	2,653	-
所有株式数(単元)	-	12,477	7,957	1,860	78,851	36	111,036	212,217	2,300
所有株式数の割合(%)	-	5.88	3.75	0.88	37.15	0.02	52.32	100.00	-

(注) 自己株式112株は、「個人その他」に1単元、「単元未満株式の状況」に12株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2018年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
Renren Lianhe Holdings (常任代理人 みずほ証券株式会社)	PO BOX 309, UGLAND HOUSE, GRAND CAYMAN, KY1-1104, CAYMAN ISLANDS	7,640	36.00
岩野 達志	東京都港区	3,360	15.83
森田 泰弘	東京都港区	3,020	14.23
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	800	3.77
中川 由紀子 (戸籍上の氏名:佐藤 由紀子)	東京都港区	680	3.20
藤岡 義久	兵庫県神戸市	524	2.47
久保 直之	東京都江東区	280	1.32
成田 洋	東京都中央区	248	1.17
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	231	1.09
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	216	1.02
計	-	16,999	80.10

(7) 【議決権の状況】
【発行済株式】

2018年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 21,221,600	212,216	-
単元未満株式	普通株式 2,300	-	-
発行済株式総数	21,224,000	-	-
総株主の議決権	-	212,216	-

【自己株式等】

2018年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合(%)
ロードスターキャピタル 株式会社	東京都中央区銀座 一丁目10番6号	100	-	100	0.00
計	-	100	-	100	0.00

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	112	140,133
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式には、2019年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (円)	株式数(株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
保有自己株式数	112	-	112	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2019年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡による株式は含まれておりません。

3 【配当政策】

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。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき1株当たり9円50銭の配当を実施することを決定いたしました。この結果、当事業年度の配当性向は14.83%となりました。

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。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額	1株当たり配当額
2019年3月28日 定時株主総会決議	201百万円	9円50銭

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	2014年12月	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月
最高(円)	-	-	-	4,710 1,937	3,080 1,094
最低(円)	-	-	-	2,411 1,496	1,524 700

(注)1. 最高・最低株価は、東京証券取引所マザーズにおけるものであります。

なお、2017年9月28日付をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

2. 印は、株式分割(2017年12月15日、1株 2株)による権利落後の最高・最低株価を示しております。

3. 印は、株式分割(2018年11月30日、1株 2株)による権利落後の最高・最低株価を示しております

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	2018年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	2,491	3,080	2,934	2,738	2,270 1,094	1,072
最低(円)	2,031	2,380	2,536	1,839	1,845 943	700

(注)1. 最高・最低株価は、東京証券取引所マザーズにおけるものであります。

2. 印は、株式分割(2018年11月30日、1株 2株)による権利落後の最高・最低株価を示しております。

5 【役員の状況】

男性 10名 女性 -名 (役員のうち女性の比率-%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表取締役社長	-	岩野 達志	1973年5月23日生	1996年 4月 日本不動産研究所入社 2000年 4月 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン(有)入社 2004年 8月 ロックポイント・マネジメント・ジャパンLLC入社 2012年 3月 当社設立 代表取締役社長就任(現任) 2014年 5月 ロードスターファンディング(株)代表取締役社長就任(現任)	(注)4	3,360,000
代表取締役副社長	営業本部長	森田 泰弘	1969年1月21日生	1992年 4月 安田信託銀行(株)(現：みずほ信託銀行(株))入社 1996年11月 日本不動産研究所入社 2003年 1月 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン(有)入社 2012年 4月 当社代表取締役副社長就任(現任) 2014年 5月 ロードスターファンディング(株)代表取締役副社長就任(現任)	(注)4	3,020,000
取締役	運用本部長	貝塚 浩康	1965年4月23日生	1989年 4月 カナダロイヤル銀行 東京支店入行 1993年 7月 リチャードエリス社(現CBRE(株))入社 1999年 3月 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン(有)入社 2013年11月 ゴールドマン・サックス・アセット・マネジメント(株) 不動産運用部長就任 2017年12月 当社入社 2018年 3月 当社取締役就任(現任)	(注)4	-
取締役	営業部長	久保 直之	1973年5月15日生	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 2018年 5月 ソラリオ(株)設立 代表取締役就任(現任) 2019年 3月 当社取締役就任(現任)	(注)5	280,000
取締役	運用部長	成田 洋	1983年9月2日生	2006年 4月 ファイナンシャル・セキュリティ・アシュアランス・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(株)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 2019年 3月 当社取締役就任(現任)	(注)5	248,000
取締役	-	和波 英雄	1952年5月8日生	1980年 4月 東京国税局入局 2005年 7月 国税庁税務大学校教授就任 2007年 7月 東京国税局調査一部特別国税調査官就任 2008年 8月 税理士登録 2008年 9月 グラントソントン太陽A S G税理士法人(現太陽グラントソントン税理士法人)常任顧問就任 2009年 7月 税理士法人プライスウォーターハウスクーパーズ(現PwC税理士法人)入社 2014年 4月 アリックスパートナーズ・アジア・エルエルシー入社 2015年 1月 同社常任顧問就任(現任) 2018年 3月 当社取締役就任(現任)	(注)4	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役	-	大西 純	1973年4月28日生	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) 2019年 3月 当社取締役就任(現任)	(注)5	-
常勤監査役	-	田中 宏	1952年5月8日生	1987年 7月 日本ランディック(株)入社 1999年 5月 (株)ランドビルマネジメント設立 常務取締役就任 2001年 1月 同社をジョーンズラングラサール (株)に譲渡・経営統合し移籍 2012年 6月 (株)西武総合企画(現 (株)西武SCCAT) 入社 2013年 6月 エターナルキャピタル(株)設立 代表取締役就任 2014年 4月 (株)MKKコンサルティング 代表取締役就任 2015年 3月 当社監査役就任(現任)	(注)6	20,000
監査役	-	有泉 毅	1953年2月6日生	1979年 4月 東急不動産(株)入社 1988年 9月 住友信託銀行(株)(現 三井住友信託 銀行(株))入社 2006年 1月 住信不動産投資顧問(株)(現 三井住 友トラスト不動産投資顧問(株)) 代 表取締役社長就任 2015年 9月 当社監査役就任(現任)	(注)6	-
監査役	-	上埜 喜章	1970年3月16日生	1993年 4月 朝日新和会計社(現 有限責任あず さ監査法人)入所 2003年 3月 (株)新生銀行入社 2013年 7月 Australia and New Zealand Banking Group Limited入社 2016年 3月 当社監査役就任(現任) 2017年 9月 セブンシーズアドバイザーズ(株) 入社(現職)	(注)6	-
計						6,928,000

(注)1. 所有する当社の株式数は2018年12月31日現在のものです。

2. 取締役の和波英雄及び大西純は、社外取締役であります。
3. 監査役の有泉毅及び上埜喜章は、社外監査役であります。
4. 2018年3月29日開催の定時株主総会終結の時から、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
5. 2019年3月28日開催の定時株主総会終結の時から、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
6. 2016年8月31日開催の臨時株主総会終結の時から、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社のコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方は、事業環境が刻一刻と変化する不動産業界において企業価値の持続的な増大を図るには、コーポレート・ガバナンスが有効に機能することが不可欠であるとの認識のもと、長期的かつ安定的な株主価値の向上に努めております。

全てのステークホルダーを尊重し、企業の健全性、透明性を高めるとともに、長期的かつ安定的な株主価値の向上に努めるため、迅速で合理的な意思決定体制及び業務執行の効率化を可能とする社内体制を構築し、コーポレート・ガバナンスの強化に取り組んでまいります。

企業統治の体制

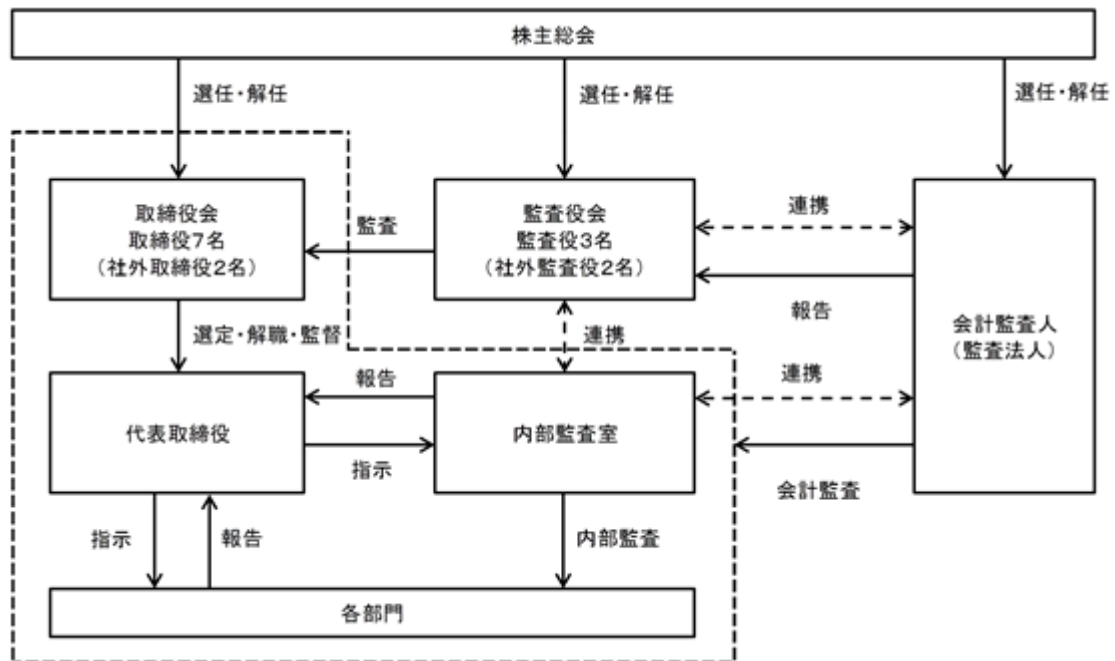
(a) 企業統治の体制の概要

当社の取締役は7名(うち社外取締役2名)で構成され、原則として毎月開催される定時取締役会に加え、必要に応じて臨時取締役会を開催しております。取締役会においては、経営上の重要な意思決定を行うとともに、各取締役の業務執行の監督を行っております。

また、当社の監査役は、監査役3名(うち常勤監査役1名、社外監査役2名)で構成され、原則として毎月開催される監査役会のほか、必要に応じて臨時の監査役会を開催しております。各監査役は監査役会で立案した監査計画に従い、取締役の業務の執行状況の監査を行っております。

(b) 当社のコーポレート・ガバナンス体制の概要

当社のコーポレート・ガバナンスの状況を図示すると以下のとおりです。



(c) 企業統治の体制を採用する理由

当社は、取締役7名で構成される取締役会設置会社であります。このうち社外取締役を2名選任する他、社外監査役を2名選任していることから、外部の視点からの経営監督機能は有効に機能していると判断し、この体制を採用しております。

(d) 内部統制システムの整備の状況

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。

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。

当社グループの損失の危機の管理に関する規程その他の体制

損失の危機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。

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の他、必要に応じて随時開催する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。

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社内規程の遵守状況の監査、問題点の指摘および改善策の提案等を行っております。

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

当社の子会社に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。

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。

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。

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。

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ます。

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。

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なでないことを証明した場合を除き、速やかに支払うものとします。

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ます。

xiii 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。

(e) リスク管理体制の整備の状況

当社を取り巻く様々なリスクの発生を未然に防止するとともに、経営に及ぼす損害を最小限に食い止めるため、リスク管理対応の強化を図っております。

具体的にはリスク管理委員会規程を制定し、全社的なリスク管理体制の強化を図っております。代表取締役社長を委員長とするリスク管理委員会を設置し、原則として年に1回開催し、リスクの評価、対策等、広域なリスク管理に関し協議を行い、具体的な対応を検討しております。さらに、地震、火災等の災害に対処するため、必要に応じてリスク管理委員会を招集し、不測の事態に備えております。

(f) 子会社の業務の適正を確保するための体制の整備

当社は、子会社における業務の適正を確保するとともに、「関係会社管理規程」に従い、総務部長を管理責任者とし、コンプライアンス体制の整備に取り組むとともに、子会社における経営上の重要事項の決定を、当社の事前承認事項としています。また、当社の監査役は子会社に対して事業の経過概要について報告を求め、当該報告につき、必要に応じて子会社に対してその業務および財産の状況を調査しています。

責任限定契約の概要

当社と社外取締役和波英雄、社外取締役大西純、社外監査役有泉毅及び社外監査役上埜喜章は、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が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。

内部監査、監査役監査及び会計監査の状況

(a) 内部監査及び監査役監査の状況

当社の内部監査につきましては、内部監査室の内部監査担当者1名が担当しており、内部監査は、当社が定める内部監査規程に基づき、内部監査計画を策定し、代表取締役の承認を得た上で、内部監査を全部署に対して実施し、監査結果については代表取締役に報告する体制となっております。内部監査については、当社の業務運営及び財産管理の実態を把握し、諸規程への準拠性を確かめ、会社財産の保全、業務運営の適正性の確保を図り、もって経営の合理化と効率向上に資することを基本方針として実施しております。なお、内部監査担当者は監査役、会計監査人ともそれぞれ独立した監査を実施しつつも、随時情報交換を行うなど、相互連携による効率性の向上に努めております。

当社の監査役は、監査役3名(うち、社外監査役2名)により構成され、うち1名の常勤監査役を選任しております。各監査役は、定められた業務分担に基づき監査を行い、原則として月1回開催する監査役会において、情報共有を図っております。監査役監査は、毎期策定される監査計画書に基づき、取締役会への出席、実地監査、取締役又は使用人への意見聴取を行っております。さらに、内部監査担当者及び会計監査人との連携を密にして、監査の実効性と効率性の向上を図っております。

(b) 会計監査の状況

当社は、有限責任監査法人トーマツと監査契約を締結し、会計に関する事項の監査を受けております。同監査法人及び当社の監査に従事する同監査法人の業務執行社員との間には特別な利害関係はありません。

業務を執行した公認会計士は三井勇治及び竹田裕の2名であり、補助者の構成は公認会計士3名、その他6名となっております。継続監査年数については、全員が7年以内のため記載を省略しております。

社外取締役及び社外監査役

提出日現在、当社の社外取締役は2名、社外監査役は2名であります。

社外取締役の和波英雄は、国税局の要職を歴任され、また国税庁税務大学校教授及び税理士としての職務経験から財務及び会計に精通し、業務及び会計監査に関する十分な見識を有しており、同氏に企業経営の経験はないものの、顧問の立場から企業経営を支援した経験から職務執行に関する監督及び助言を行っております。

社外取締役の大西純は、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、社外取締役として選任いたしました。

社外監査役の有泉毅は、不動産分野における豊富な経験と高い見識に基づき、取締役の職務執行を適切に監査しております。

社外監査役の上埜喜章は、会計分野における豊富な経験と高い見識に基づき、取締役の職務執行を適切に監査しております。

社外監査役は原則として毎月1回開催する監査役会、必要に応じて開催する臨時監査役会に出席し、実施した監査の内容を報告するほか、取締役会、重要な会議に出席し、取締役の職務執行に関する監査及び助言を行っております。なお、当社と社外監査役との間に人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。

当社は、社外取締役又は社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針として明確に定めたものではありませんが、選任にあたっては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを前提に判断しております。

役員報酬等

(a) 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる役員の員数 (人)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	その他 (注)	
取締役 (社外取締役を除く)	92	90	-	-	2	4
監査役 (社外監査役を除く)	7	7	-	-	-	1
社外役員	7	7	-	-	-	3

(注) その他は社宅補助であります。

(b) 提出会社の役員ごとの報酬等の総額

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(c) 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

(d) 役員の報酬等の額の決定に関する方針

取締役の報酬額は、株主総会にて決定する報酬総額の限度内で、取締役会にて決定しております。

監査役の報酬額は、株主総会にて決定する報酬総額の限度内で、監査役会の協議により決定しております。

株式等の保有状況

投資株式等のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額
 2銘柄 23百万円

取締役の定数

当社の取締役は7名以内とする旨を定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。

また取締役の選任決議は累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年6月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を可能にするためであります。

自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって同法第423条第1項の行為に関する取締役(取締役であった者を含む。)及び監査役(監査役であった者を含む。)の責任を法令の限度において免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役及び監査役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	12	1	15	-
連結子会社	-	-	-	-
計	12	1	15	-

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

当社は会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務(非監査業務)である新規株式公開に伴うコンフォートレターについての対価を支払っております。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査役会が会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況及び報酬見積りの算定根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行った上で、監査役会の同意のもと、決定しております。

第5 【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2018年1月1日から2018年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2018年1月1日から2018年12月31日まで)の財務諸表について、有限責任監査法人トーマツにより監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容及び改正等を適切に把握し的確に対応するために、適切な財務報告のための社内体制構築、セミナーの参加などを通じて、積極的な専門知識の蓄積並びに情報収集活動に努めております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,615	5,871
営業貸付金	1,167	3,340
販売用不動産	1 15,987	1 23,194
繰延税金資産	14	28
その他	64	350
流動資産合計	21,849	32,785
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	5	59
工具、器具及び備品（純額）	0	11
その他（純額）	-	0
有形固定資産合計	2 5	2 71
無形固定資産		
ソフトウェア	8	5
その他	3	3
無形固定資産合計	11	8
投資その他の資産		
投資有価証券	10	23
繰延税金資産	1	13
その他	101	125
投資その他の資産合計	112	162
固定資産合計	130	242
資産合計	21,979	33,028
負債の部		
流動負債		
短期借入金	50	50
1年内返済予定の長期借入金	1 452	1 4,365
未払法人税等	255	454
その他	347	488
流動負債合計	1,105	5,359
固定負債		
長期借入金	1 12,757	1 14,751
匿名組合出資預り金	2,989	6,358
その他	569	677
固定負債合計	16,316	21,787
負債合計	17,421	27,147
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,330	1,369
資本剰余金	1,320	1,359
利益剰余金	1,905	3,150
自己株式	-	0
株主資本合計	4,557	5,879
新株予約権	0	1
純資産合計	4,557	5,880
負債純資産合計	21,979	33,028

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年 1月 1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年 1月 1日 至 2018年12月31日)
売上高	8,794	9,670
売上原価	6,837	6,401
売上総利益	1,957	3,269
販売費及び一般管理費	592	876
営業利益	1,364	2,392
営業外収益		
違約金収入	-	3
受取保険金	13	3
消費税差額	3	6
その他	0	1
営業外収益合計	16	14
営業外費用		
支払利息	132	187
デリバティブ評価損	25	25
支払手数料	23	76
その他	10	0
営業外費用合計	191	289
経常利益	1,189	2,117
特別損失		
本社移転費用	-	14
特別損失合計	-	14
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	1,189	2,102
匿名組合損益分配額	66	174
税金等調整前当期純利益	1,123	1,928
法人税、住民税及び事業税	337	595
法人税等調整額	8	26
法人税等合計	328	569
当期純利益	794	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	794	1,359

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年 1月 1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年 1月 1日 至 2018年12月31日)
当期純利益	794	1,359
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	21	-
その他の包括利益合計	21	-
包括利益	815	1,359
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	815	1,359
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度 (自 2017年 1月 1日 至 2017年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	549	539	1,111	2,200
当期変動額				
新株の発行	781	781	-	1,562
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	794	794
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	-	-	-	-
当期変動額合計	781	781	794	2,356
当期末残高	1,330	1,320	1,905	4,557

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	21	21	0	2,180
当期変動額				
新株の発行	-	-	-	1,562
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	-	794
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	21	21	0	21
当期変動額合計	21	21	0	2,377
当期末残高	-	-	0	4,557

当連結会計年度(自 2018年 1月 1日 至 2018年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,330	1,320	1,905	-	4,557
当期変動額					
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期変動額 (純額)	-	-	-	-	-
当期変動額合計	39	39	1,244	0	1,322
当期末残高	1,369	1,359	3,150	0	5,879

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	0	4,557
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
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期変動額 (純額)	0	0
当期変動額合計	0	1,323
当期末残高	1	5,880

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年 1月 1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年 1月 1日 至 2018年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,123	1,928
減価償却費	261	361
受取利息及び受取配当金	0	0
受取保険金	13	3
支払利息	132	187
営業貸付金の増減額（ は増加）	932	2,172
販売用不動産の増減額（ は増加）	3,853	7,556
匿名組合出資預り金の増減額（ は減少）	2,231	3,369
未払金及び未払費用の増減額（ は減少）	77	2
未払又は未収消費税等の増減額	350	386
預り保証金の増減額（ は減少）	107	82
その他	44	371
小計	471	3,816
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	132	187
法人税等の支払額	187	397
保険金の受取額	13	3
営業活動によるキャッシュ・フロー	777	4,398
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	0	73
無形固定資産の取得による支出	3	0
投資有価証券の取得による支出	-	13
敷金及び保証金の差入による支出	1	60
その他	2	4
投資活動によるキャッシュ・フロー	2	153
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（ は減少）	52	-
長期借入れによる収入	8,109	10,470
長期借入金の返済による支出	5,483	4,561
融資関連費用に係る支出	-	64
株式の発行による収入	1,552	77
配当金の支払額	-	114
その他	0	1
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,126	5,807
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	-
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	3,345	1,256
現金及び現金同等物の期首残高	1,269	4,615
現金及び現金同等物の期末残高	4,615	5,871

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 1社

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) 主要な非連結子会社の名称等

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の末日は、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(連結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) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクを負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

イ. 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。

ロ. 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。

(会計方針の変更)

(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。

(表示方法の変更)

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「敷金及び保証金の差入による支出」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた1百万円は、「敷金及び差入保証金の差入による支出」1百万円、「その他」2百万円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
販売用不動産	15,393百万円	23,181百万円

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	452百万円	4,365百万円
長期借入金	12,757	14,751
計	13,209	19,117

2 有形固定資産の減価償却累計額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
	5百万円	11百万円

(連結損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年 1月 1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年 1月 1日 至 2018年12月31日)
役員報酬	67百万円	105百万円
給料及び手当	176	251
賞与	62	90
支払手数料	73	125

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2017年 1月 1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年 1月 1日 至 2018年12月31日)
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	-百万円	-百万円
組替調整額	31	-
税効果調整前	31	-
税効果額	9	-
繰延ヘッジ損益	21	-
その他の包括利益合計	21	-

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式 (注)1, 2	4,244,000	6,204,000	-	10,448,000
合計	4,244,000	6,204,000	-	10,448,000

(注)1. 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株の割合で株式分割を行っております。

2. 普通株式の発行済株式総数6,204,000株の増加理由は以下のとおりです。

一般募集による新株発行による増加	740,000株
第三者割当による新株発行による増加	165,000株
株式分割による増加	5,149,000株
新株予約権の行使による新株発行による増加	150,000株(株式分割考慮後)

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプションとして の新株予約権	-	-	-	-	0	
	合計	-	-	-	-	0	

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	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	利益剰余金	11	2017年 12月31日	2018年 3月30日

当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式 (注)1, 2	10,448,000	10,776,000	-	21,224,000
合計	10,448,000	10,776,000	-	21,224,000
自己株式				
普通株式 (注)1, 3	-	112	-	112
合計	-	112	-	112

(注)1. 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株の割合で株式分割を行っております。

2. 普通株式の発行済株式総数10,776,000株の増加理由は以下のとおりです。

株式分割による増加 10,448,000株
新株予約権の行使による新株発行による増加 328,000株(株式分割考慮後)

3. 普通株式の自己株式の株式数の増加112株は、単元未満株式の買取りによる増加112株(株式分割考慮後)によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプションとして の新株予約権	-	-	-	-	-	1
	合計	-	-	-	-	-	1

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	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	11	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となるもの

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2017年 1月 1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年 1月 1日 至 2018年12月31日)
現金及び預金勘定	4,615百万円	5,871百万円
現金及び現金同等物	4,615	5,871

(金融商品関係)

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そのリスク

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抵当権又は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要因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があります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません((注)2. 参照)。

前連結会計年度(2017年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	4,615	4,615	-
(2) 営業貸付金	1,167	1,167	0
資産計	5,782	5,782	0
(1) 長期借入金(*)	13,209	13,209	-
負債計	13,209	13,209	-
デリバティブ取引	25	25	-

(*) 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金額を記載しております。

当連結会計年度(2018年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	5,871	5,871	-
(2) 営業貸付金	3,340	3,341	1
資産計	9,211	9,212	1
(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金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

(1) 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。

(2) 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

(1) 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

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

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	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
投資有価証券(非上場株式等)	10	23
匿名組合出資預り金	2,989	6,358

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。

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2017年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	4,615	-	-	-
営業貸付金	95	1,072	-	-
合計	4,710	1,072	-	-

当連結会計年度(2018年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	5,871	-	-	-
営業貸付金	1,506	1,833	-	-
合計	7,377	1,833	-	-

4. 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2017年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
長期借入金	452	453	455	457	458	10,932
合計	452	453	455	457	458	10,932

当連結会計年度(2018年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
長期借入金	4,365	479	481	483	484	12,822
合計	4,365	479	481	483	484	12,822

(有価証券関係)

前連結会計年度(2017年12月31日)

投資有価証券(取得原価及び連結貸借対照表計上額10百万円)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、記載していません。

当連結会計年度(2018年12月31日)

投資有価証券(取得原価及び連結貸借対照表計上額23百万円)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、記載していません。

(デリバティブ取引関係)

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

前連結会計年度(2017年12月31日)

区分	取引の種類	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
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	339	324	25	25
合計		339	324	25	25

(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。

当連結会計年度(2018年12月31日)

区分	取引の種類	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
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	3,324	3,309	51	51
合計		3,324	3,309	51	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

金利関連

前連結会計年度(2017年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2018年12月31日)

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名
 該当事項はありません。
2. スtock・オプションに係る当初の資産計上額及び科目名
 該当事項はありません。
3. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第2回新株予約権	第3回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社従業員 21名 (注)2	当社業務委託先 1名
株式の種類別のストック・オプションの数 (注)	普通株式 324,000株	普通株式 32,000株
付与日	2016年12月28日	2016年12月28日
権利確定条件	<p>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、当社又は当社の子会社の取締役、監査役又は従業員のいずれの地位に該当していることとする。</p> <p>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。</p>	<p>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「新株予約権割当契約書」の定めるところによる。</p>
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	自 2018年12月28日 至 2026年12月27日	自 2018年12月28日 至 2026年12月27日

(注)1. 株式数に換算して記載しております。なお、2017年12月15日付株式分割(1株につき2株の割合)及び2018年11月30日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の株式数に、換算して記載しております。

2. 現在の当社取締役2名を含みます。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2018年12月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	第2回新株予約権	第3回新株予約権
権利確定前(株)		
前連結会計年度末	316,000	32,000
付与	-	-
失効	16,000	-
権利確定	300,000	32,000
未確定残	-	-
権利確定後(株)		
前連結会計年度末	-	-
権利確定	300,000	32,000
権利行使	56,000	32,000
失効	-	-
未行使残	244,000	-

(注) 2017年12月15日付株式分割(1株につき2株の割合)及び2018年11月30日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	第2回新株予約権	第3回新株予約権
権利行使価格(円)	463	463
行使時平均株価(円)	750	750
付与日における公正な評価単価(円)	-	-

(注) 2017年12月15日付株式分割(1株につき2株の割合)及び2018年11月30日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の価格に換算して記載しております。

4. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

該当事項はありません。

5. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

6. ストック・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当連結会計年度末における本源的価値の合計額及び当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

- (1) 当連結会計年度末における本源的価値の合計額 70百万円
 (2) 当連結会計年度において権利行使された本源的価値の合計額 25百万円

(追加情報)

(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。)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、実務対応報告第36号第10項(3)に基づいて、従来採用していた会計処理を継続しております。

1. 権利確定条件付き有償新株予約権の概要

(1) 権利確定条件付き有償新株予約権の内容

	第1回新株予約権	第4回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 1名 (注)2 当社監査役 1名 当社従業員 14名 (注)3	当社従業員 27名 (注)4
株式の種類別の新株予約権の数 (注)1	普通株式 760,000株	普通株式 300,000株
付与日	2015年12月1日	2018年3月23日
権利確定条件	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を保有していることとする。 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。	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、当社又は当社の子会社の取締役、監査役又は従業員のいずれの地位に該当していることとする。 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。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	自 2016年12月 1日 至 2026年11月30日	自 2021年4月 1日 至 2025年3月31日

(注)1. 株式数に換算して記載しております。なお、第1回新株予約権については2016年8月31日付株式分割(1株につき100株の割合)、2017年12月15日付株式分割(1株につき2株の割合)及び2018年11月30日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の株式数に、第4回新株予約権については2018年11月30日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の株式数に、換算して記載しております。

- 当該取締役は2019年3月28日付で取締役を辞任しております。
- 現在の当社取締役2名を含みます。
- 現在の当社取締役3名を含みます。

(2) 権利確定条件付き有償新株予約権の規模及びその変動状況

当連結会計年度(2018年12月期)において存在した新株予約権を対象とし、新株予約権の数については、株式数に換算して記載しております。

新株予約権の数

	第1回新株予約権	第4回新株予約権
権利確定前(株)		
前連結会計年度末	-	-
付与	-	300,000
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	300,000
権利確定後(株)		
前連結会計年度末	360,000	-
権利確定	-	-
権利行使	240,000	-
失効	-	-
未行使残	120,000	-

(注) 2016年8月31日付株式分割(1株につき100株の割合)、2017年12月15日付株式分割(1株につき2株の割合)及び2018年11月30日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	第1回新株予約権	第4回新株予約権
権利行使価格(円)	155	1,228
行使時平均株価(円)	858	-

(注) 2016年8月31日付株式分割(1株につき100株の割合)、2017年12月15日付株式分割(1株につき2株の割合)及び2018年11月30日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の価格に換算して記載しております。

2. 採用している会計処理の概要

新株予約権を発行したときは、その発行に伴う払込金額を、純資産の部に新株予約権として計上しております。

新株予約権が行使され、新株を発行するときは、当該新株予約権の発行に伴う払込金額と新株予約権の行使に伴う払込金額を、資本金および資本準備金(資本剰余金)に振り替えております。

なお、新株予約権が失効したときは、当該失効に対応する額を失効が確定した会計期間の利益として処理しております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
繰延税金資産(流動)		
未払事業税	15百万円	25百万円
未払金	-	5
繰延税金資産(流動)小計	15	30
評価性引当額	1	1
繰延税金資産(流動)合計	14	28
繰延税金資産(固定)		
支払手数料	-	10
減価償却超過額	0	1
資産除去債務	0	0
繰延税金資産(固定)小計	1	13
繰延税金資産(固定)合計	1	13

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
法定実効税率	30.9%	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1	
住民税均等割	0.1	
所得拡大促進税制による税額控除	2.0	
その他	0.2	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	29.3	

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前連結会計年度(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

当社グループは、不動産関連事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

当社グループは、不動産関連事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

(単位：百万円)

	コーポレート ファンディング (不動産投資)	コーポレート ファンディング (不動産賃貸)	クラウド ファンディング	その他	合計
外部顧客への売上高	7,762	965	65	1	8,794

(2) 地域ごとの情報

イ. 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

ロ. 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
禹諾国際株式会社	1,452	不動産関連事業
サンフロンティア不動産株式会社	1,165	不動産関連事業
リストデベロップメント株式会社	1,152	不動産関連事業
日本マテリアル株式会社	1,150	不動産関連事業
個人	953	不動産関連事業

当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

(単位：百万円)

	コーポレート ファンディング (不動産投資)	コーポレート ファンディング (不動産賃貸)	クラウド ファンディング	その他	合計
外部顧客への売上高	8,214	1,234	220	0	9,670

(2) 地域ごとの情報

イ. 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

ロ. 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
メットライフ生命保険株式会社	2,350	不動産関連事業
日本リート投資法人	1,460	不動産関連事業
ブローディア・プライベート投資法人	1,150	不動産関連事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2017年 1月 1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年 1月 1日 至 2018年12月31日)
1株当たり純資産額	218.08円	277.03円
1株当たり当期純利益金額	44.33円	64.93円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	42.73円	63.49円

(注)1. 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、2017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、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2. 2017年12月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、当社株式が2017年9月28日に東京証券取引所マザーズ市場に上場したため、新規上場日から前連結会計年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

3. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年 1月 1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年 1月 1日 至 2018年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額(百万円)	794	1,359
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益金額(百万円)	794	1,359
期中平均株式数(株)	17,915,452	20,937,060
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(株)	669,269	473,299
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	新株予約権1種類(新株予約権の数150個(普通株式300,000株))。 なお、概要は「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	50	50	0.90	-
1年以内に返済予定の長期借入金	452	4,365	0.88	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	12,757	14,751	1.04	2025年～2066年
合計	13,260	19,168	-	-

(注)1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 返済期限については最終返済期限を記載しております。なお、長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	479	481	483	484

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	1,769	5,085	7,814	9,670
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(百万円)	311	1,342	1,841	1,928
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益金額(百万円)	214	925	1,269	1,359
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	10.26	44.25	60.64	64.93

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額(円)	10.26	33.97	16.40	4.30

(注) 当社は、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、当連結会計年度の期首に当該分割が行われたと仮定し、1株当たり四半期(当期)純利益金額を算定しております。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,497	3,625
販売用不動産	15,987	23,194
前渡金	25	10
前払費用	19	18
繰延税金資産	14	28
その他	19	315
流動資産合計	19,563	27,192
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	5	59
工具、器具及び備品（純額）	0	11
その他（純額）	-	0
有形固定資産合計	5	71
無形固定資産		
ソフトウェア	8	5
その他	3	3
無形固定資産合計	11	8
投資その他の資産		
投資有価証券	10	23
関係会社株式	50	50
出資金	-	10
長期前払費用	38	26
繰延税金資産	1	13
その他	63	89
投資その他の資産合計	162	212
固定資産合計	180	292
資産合計	19,743	27,485
負債の部		
流動負債		
短期借入金	50	50
関係会社短期借入金	180	0
1年内返済予定の長期借入金	452	4,365
1年内返済予定の関係会社長期借入金	371	185
未払金	94	70
未払費用	54	81
未払法人税等	240	428
前受金	64	300
預り金	21	33
その他	111	0
流動負債合計	1,641	5,516
固定負債		
長期借入金	12,757	14,751
関係会社長期借入金	247	747
その他	569	677
固定負債合計	13,574	16,176
負債合計	15,215	21,692

(単位：百万円)

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,330	1,369
資本剰余金		
資本準備金	1,320	1,359
資本剰余金合計	1,320	1,359
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,876	3,061
利益剰余金合計	1,876	3,061
自己株式	-	0
株主資本合計	4,527	5,790
新株予約権	0	1
純資産合計	4,527	5,792
負債純資産合計	19,743	27,485

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2017年 1月 1日 至 2017年12月31日)	当事業年度 (自 2018年 1月 1日 至 2018年12月31日)
売上高	8,729	9,456
売上原価	6,837	6,401
売上総利益	1,892	3,055
販売費及び一般管理費	596	877
営業利益	1,295	2,177
営業外収益		
受取保険金	13	3
違約金収入	-	3
その他	0	0
営業外収益合計	13	7
営業外費用		
支払利息	169	231
デリバティブ評価損	25	25
支払手数料	23	76
その他	10	0
営業外費用合計	228	333
経常利益	1,081	1,851
特別損失		
本社移転費用	-	14
特別損失合計	-	14
税引前当期純利益	1,081	1,836
法人税、住民税及び事業税	321	562
法人税等調整額	8	26
法人税等合計	313	536
当期純利益	767	1,300

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年 1月 1日 至 2017年12月31日)		当事業年度 (自 2018年 1月 1日 至 2018年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地		3,483	51.0	3,594	56.1
建物		2,648	38.7	1,931	30.2
経費		704	10.3	875	13.7
合計		6,837	100.0	6,401	100.0

(注) 主な内訳は、次のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2017年 1月 1日 至 2017年12月31日)	当事業年度 (自 2018年 1月 1日 至 2018年12月31日)
租税公課(百万円)	65	84
減価償却費(百万円)	255	350
支払手数料(百万円)	211	262
管理費(百万円)	95	116

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2017年 1月 1日 至 2017年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計	
当期首残高	549	539	539	1,108	1,108	2,197
当期変動額						
新株の発行	781	781	781	-	-	1,562
当期純利益	-	-	-	767	767	767
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-	-	-	-
当期変動額合計	781	781	781	767	767	2,330
当期末残高	1,330	1,320	1,320	1,876	1,876	4,527

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
当期首残高	21	21	0	2,176
当期変動額				
新株の発行	-	-	-	1,562
当期純利益	-	-	-	767
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	21	21	0	21
当期変動額合計	21	21	0	2,351
当期末残高	-	-	0	4,527

当事業年度(自 2018年 1月 1日 至 2018年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本						株主資本 合計
	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 合計	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計		
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

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券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5年から8年であります。

(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. 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。

6. 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。

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

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。

(会計方針の変更)

(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。

(追加情報)

(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。)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、実務対応報告第36号第10項(3)に基づいて、従来採用していた会計処理を継続しております。

1. 権利確定条件付き有償新株予約権の概要

「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(ストック・オプション等関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

2. 採用している会計処理の概要

新株予約権を発行したときは、その発行に伴う払込金額を、純資産の部に新株予約権として計上しております。

新株予約権が行使され、新株を発行するときは、当該新株予約権の発行に伴う払込金額と新株予約権の行使に伴う払込金額を、資本金および資本準備金(資本剰余金)に振り替えております。

なお、新株予約権が失効したときは、当該失効に対応する額を失効が確定した会計期間の利益として処理しております。

(貸借対照表関係)

担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
販売用不動産	15,732百万円	23,194百万円

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
関係会社短期借入金	180百万円	0百万円
1年内返済予定の長期借入金	452	4,365
1年内返済予定の関係会社長期借入金	371	185
長期借入金	12,757	14,751
関係会社長期借入金	247	747
計	14,008	20,050

(損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額並びにおおよその割合は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年 1月 1日 至 2017年12月31日)	当事業年度 (自 2018年 1月 1日 至 2018年12月31日)
役員報酬	67百万円	105百万円
給料及び手当	176	251
賞与	62	90
支払手数料	77	127
おおよその割合		
販売費	8%	7%
一般管理費	92	93

(有価証券関係)

前事業年度(2017年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額50百万円)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、記載しておりません。

当事業年度(2018年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額50百万円)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、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
繰延税金資産(流動)		
未払事業税	14百万円	23百万円
未払金	-	5
繰延税金資産(流動)合計	14	28
繰延税金資産(固定)		
支払手数料	-	10
減価償却超過額	0	1
資産除去債務	0	0
繰延税金資産(固定)小計	1	13
繰延税金資産(固定)合計	1	13

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
法定実効税率	30.9%	30.9%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1	0.1
住民税均等割	0.1	0.1
所得拡大促進税制による税額控除	2.0	1.9
税効果会計適用後の法人税等の負担率	29.0	29.2

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	当期末減価償却累計額又は償却累計額	当期償却額	差引当期末残高
有形固定資産							
建物	-	-	-	69	9	6	59
工具、器具及び備品	-	-	-	13	2	1	11
その他	-	-	-	0	-	0	0
有形固定資産計	-	-	-	83	11	7	71
無形固定資産							
ソフトウェア	-	-	-	18	13	3	5
その他	-	-	-	3	-	-	3
無形固定資産計	-	-	-	22	13	3	8
長期前払費用	40	0	10	30	3	3	26

(注) 有形固定資産及び無形固定資産の金額が資産総額の1%以下であるため、「当期首残高」「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

【引当金明細表】

該当事項はありません。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年1月1日から同年12月31日まで
定時株主総会	毎事業年度の末日の翌日から3か月以内
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日及び12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 - 無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、電子公告によることができない事故やその他やむをえない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL https://loadstarcapital.com/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当会社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨、定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度(第6期)(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)2018年3月30日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2018年3月30日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

(第7期第1四半期)(自 2018年1月1日 至 2018年3月31日)2018年 5月11日関東財務局長に提出。

(第7期第2四半期)(自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)2018年 8月10日関東財務局長に提出。

(第7期第3四半期)(自 2018年7月1日 至 2018年9月30日)2018年11月 5日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

2018年3月30日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)に基づく臨時報告書であります。

2019年3月29日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成31年3月28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 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 竹田 裕 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている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財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表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財務諸表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財務諸表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財務諸表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、当監査法人に連結財務諸表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、連結財務諸表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財務諸表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。財務諸表監査の目的は、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、連結財務諸表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財務諸表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、上記の連結財務諸表が、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の平成30年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フロー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

(注)1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成31年3月28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 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 竹田 裕 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている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期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表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財務諸表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財務諸表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、独立の立場から財務諸表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、当監査法人に財務諸表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、財務諸表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財務諸表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。財務諸表監査の目的は、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、財務諸表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財務諸表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、上記の財務諸表が、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の平成30年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績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

- (注)1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。