

【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1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年3月26日
【事業年度】	第9期(自 2020年1月1日 至 2020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】	取締役最高財務責任者 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】	取締役最高財務責任者 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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月	2020年12月
売上高 (百万円)	4,659	8,794	9,670	15,116	16,979
経常利益 (百万円)	703	1,189	2,117	3,272	4,168
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	468	794	1,359	2,077	2,700
包括利益 (百万円)	469	815	1,359	2,077	2,700
純資産額 (百万円)	2,180	4,557	5,880	7,821	7,721
総資産額 (百万円)	14,286	21,979	33,028	44,337	51,156
1株当たり純資産額 (円)	128.36	218.08	277.03	364.69	469.92
1株当たり当期純利益金額 (円)	27.66	44.33	64.93	97.42	152.48
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	42.73	63.49	96.77	151.67
自己資本比率 (%)	15.25	20.73	17.80	17.64	15.04
自己資本利益率 (%)	24.73	23.58	26.05	30.33	34.82
株価収益率 (倍)	-	16.93	11.55	11.55	5.90
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	6,944	777	4,398	3,986	4,118
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	41	2	153	31	0
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	6,955	4,126	5,807	5,913	3,688
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	1,269	4,615	5,871	7,766	7,331
従業員数 (人)	23	31	48	57	59
(外、平均臨時雇用者数)	(1)	(1)	(1)	(7)	(6)

(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。

3. 2016年12月期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. 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2016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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月	2020年12月
売上高 (百万円)	4,652	8,729	9,456	14,747	16,644
経常利益 (百万円)	680	1,081	1,851	2,874	3,836
当期純利益 (百万円)	466	767	1,300	1,989	2,649
資本金 (百万円)	549	1,330	1,369	1,402	1,402
発行済株式総数 普通株式 (株)	4,244,000	10,448,000	21,224,000	21,444,000	21,444,000
純資産額 (百万円)	2,176	4,527	5,792	7,645	7,494
総資産額 (百万円)	13,929	19,743	27,485	37,986	44,665
1株当たり純資産額 (円)	128.17	216.67	272.85	356.48	456.04
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	5.50 (-)	9.50 (-)	14.50 (-)	24.50 (-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	27.53	42.86	62.10	93.33	149.59
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	41.32	60.73	92.70	148.80
自己資本比率 (%)	15.62	22.93	21.07	20.12	16.72
自己資本利益率 (%)	24.65	22.91	25.20	29.62	35.07
株価収益率 (倍)	-	17.51	12.08	12.05	6.02
配当性向 (%)	-	14.97	15.51	15.54	16.38
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	23 (1)	31 (1)	48 (1)	57 (7)	59 (6)
株主総利回り (比較指標：配当込みTOPIX) (%)	- (-)	120.9 (108.6)	122.4 (91.3)	184.6 (107.8)	152.6 (115.7)
最高株価 (円)	-	1,937 (4,710)	1,094 (3,080)	1,189	1,134
最低株価 (円)	-	1,496 (2,411)	700 (1,524)	713	411

(注)1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

- 2016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。
- 2016年12月期の株価収益率、株主総利回り、比較指標については、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。
- 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2016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。

5. 最高株価及び最低株価は東京証券取引所(マザーズ市場)におけるものであります。なお、当社は2017年9月28日付をもって同取引所マザーズ市場に上場したため、それ以前の株価については記載しておりません。また、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。2017年12月期及び2018年12月期の株価については株式分割後の最高株価及び最低株価を記載しており、()内に株式分割前の最高株価及び最低株価を記載しております。
6. 当社は、2017年9月28日に東京証券取引所マザーズ市場に上場しているため、株主総利回りについては、新規上場日(2017年9月28日)の株価を基準として算定しております。

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Mission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 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
2019年 8月	不動産アセットマネジメントビジネスの拡大のため、当社100%出資子会社としてロードスターインベストメンツ株式会社を設立
2020年11月	「JPX日経中小型株指数」構成銘柄へ選定

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㈱及びロードスターインベストメント㈱)の計3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事業、不動産アセットマネジメント事業、及び不動産仲介・コンサルティング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等を取得し、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50億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、当社の強みである不動産業界の経験とネットワークが活きるからです。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、売却に至る一連の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ため、大手不動産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物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も割安となっているものを峻別し、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や周辺賃料に比した適正賃料への契約改定を含む)を行うことによる稼働率及び収益率の向上、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、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。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用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融資を行っております。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、エクイティ型商品では投資家会員から集めた匿名組合出資金を特別目的会社(SPC)のエクイティ部分に出資し、当該SPCが不動産信託受益権等を取得・運用し、不動産の賃貸収益や売却収益等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。2019年12月期からは海外展開も開始いたしております。

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。

	2016年	2017年	2018年	2019年				2020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)	1,758	7,635	16,812	19,216	20,681	21,903	22,895	23,702	23,873	23,970	24,047
累積投資金額(百万円)	1,031	3,652	8,426	11,334	11,897	13,643	15,734	17,095	17,255	18,095	20,111

(3) アセットマネジメント事業

当社は、投資効率とリスクに見合ったリターンの最大化を図り、投資用不動産の取得・保有時の管理・売却に至るまでの戦略策定に関するアドバイス及び投資用不動産を運用実行するアセットマネジメント事業を営んでおります。

(4) その他

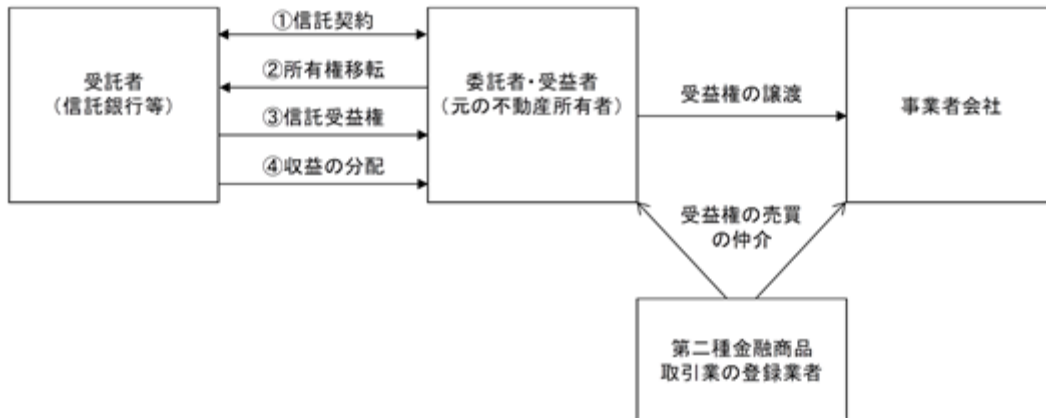
当社は、宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業者としての現物不動産売買及び賃貸の仲介(注1)、金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業としての不動産信託受益権売買に係る仲介(注2)、不動産に関する固定費削減やキャッシュフローマネジメント等のアドバイスを主な内容とした不動産コンサルティング事業を営んでおります。

(注1) 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。

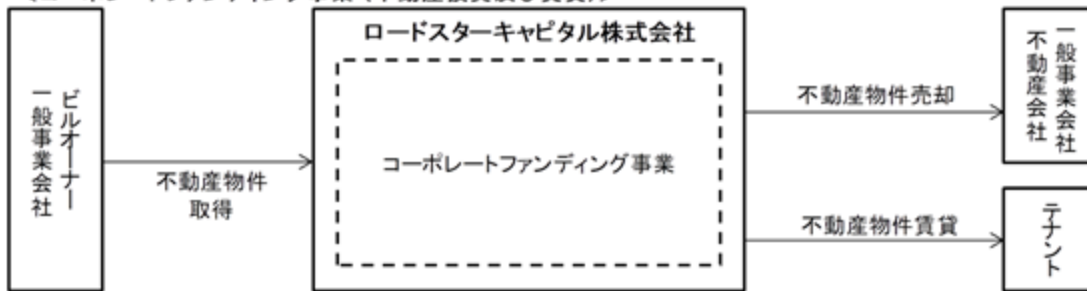
(注2) 金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業としての不動産信託受益権売買に係る仲介

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(信託銀行等)の間で信託契約が締結され、委託者が受託者(信託銀行等)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(信託銀行等)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。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。

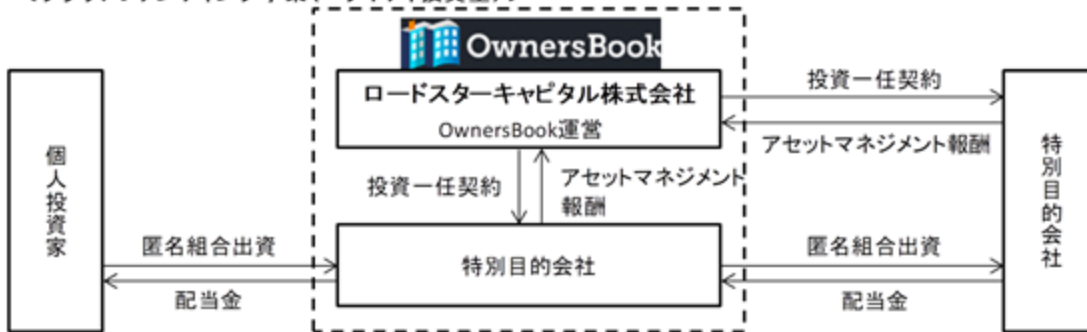


[事業系統図]

＜コーポレートファンディング事業（不動産投資及び賃貸）＞



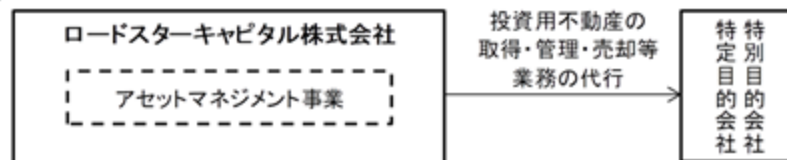
＜クラウドファンディング事業（エクイティ投資型）＞



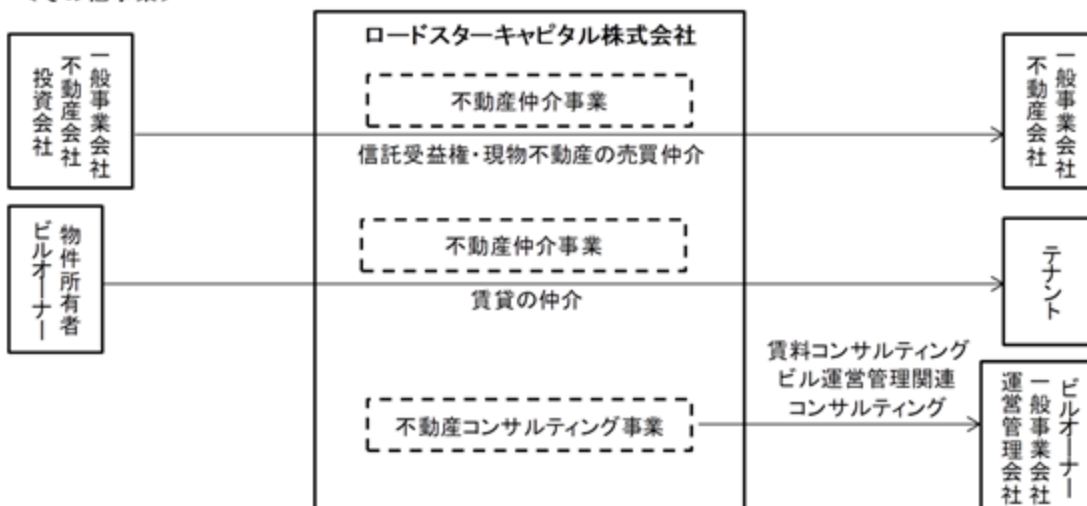
＜クラウドファンディング事業（貸付型）＞



＜アセットマネジメント事業＞



＜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
(連結子会社) ロードスター インベストメンツ(株)	東京都中央区	5 百万円	宅地建物取引業	100.0	当社へ管理業務を委託 役員の兼任

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

2020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	59 (6)

(注) 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) 提出会社の状況

2020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)
59 (6)	40.8	2.4	9,520

(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) 労働組合の状況

当社には、労働組合は結成されておきませんが、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」というミッションを掲げ、「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、役職員の不動産業界における豊富な経験とネットワークによる高い情報収集力と、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、東京23区を中心とした中規模オフィスビル等への投資を中心に、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に加え、不動産特化型クラウドファンディング事業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)

安定的な経営基盤の確立

東京23区の潜在的価値の高い中規模オフィスビルへの投資に注力して保有不動産残高を拡大し、賃貸から得られる利益のみで会社固定費を賄える事業規模への到達し、より革新的なビジネスを遂行する基礎を構築することを目指します。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、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。

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、保有物件を担保とした借入金の返済期間を原則10年以上の長期を中心とした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いくとともに、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。

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、個人投資家の主な投資選択肢としてはJ-REIT若しくは不動産への直接投資が挙げられますが、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型商品を提供しております。今後、貸付型については案件の大型化とノンリコ スローン型商品による案件の多様化、エクイティ型は国内・国外の案件を問わず、また当社保有物件のオフバランス化も検討し、案件組成の安定化を目指します。

(アセットマネジメント事業)

世界的には日本の、特に東京の不動産市場は魅力的なマーケットであるため、今後も投資ニーズがある海外投資家の開拓を推進し、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強化し、年間百億円程度の受託資産残高(AUM)の積み上げを目指してまいります。

(その他事業)

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。

(3) 経営環境

当社が営む事業は多くの競合が存在し、また市場環境の動向を受けやすくなっております。当社は、経験豊富かつ専門性の高い役職員を擁し、その知見とネットワークを活用するとともに、スピーディーな意思決定により競争優位を築いております。また、役職員はリーマンショックを経験したメンバーが多く、景気動向を踏まえた事業展開が可能であり、かつ、不動産に紐づく銀行借入の期間については原則10年以上とすることで貸し剥がしやファイナンスのリスクを低減し、市場環境の変化に対応しております。

クラウドファンディング事業は近年、同種事業を営む会社が増加傾向にあり、市場規模も拡大が見込まれます。当社は他の事業会社に先んじて、国内で初めての不動産特化型クラウドファンディングを開始しており、その知見が蓄積されていること、上場会社であること、不動産の専門家が提供する不動産特化型クラウドファンディングサービスであることなどの競争優位を構築しております。

アセットマネジメント事業も多くの競合がいるものの、日本の不動産に興味をもつ海外投資家は多く、その市場規模も大きいことから、着実に受託資産(AUM)を積上げ、規模の拡大を図ってまいります。

(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の対処すべき課題

安定的な経営基盤確立のためのコーポレートファンディング事業における仕入体制の強化・維持

当社は、安定的な経営基盤の確立という経営戦略を実行するために不動産の取得が必須であります。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、他社との競争の中でいかに早く情報収集を行い、スピーディーに対応できるかが重要と考えております。当社には、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メンバーが在籍しており、デューデリジェンスから取得の意思決定までを迅速に行うことで対応しており、また、引き続き、優秀な人材の獲得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、仕入体制の強化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の拡大

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、案件組成数の増加、及び投資家会員数と投資金額の拡大が挙げられます。これらの課題を解決するため、営業人員を増加するとともにSFA(セールス・フォース・オートメーション)等の導入といったDX(デジタルトランスフォーメーション)を推進し、案件獲得の増加を図っており、また、投資資金の増加を目論み、エンジニアの採用を強化し、システムの増強、サイトリニューアル等を通じUI/UX(ユーザーインターフェース/ユーザーエクスペリエンス)の向上に努めております。さらに、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。

アセットマネジメント事業の強化

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。

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、風通しの良い社風の醸成、より個々人が成長できる職場環境の提供等に努めてまいります。

内部管理体制の強化について

当社グループは、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。

新型コロナウイルス感染症による影響について

現況において、新型コロナウイルス感染症が当社事業に与える影響は軽微であり、業績への影響もほとんどなく、経営戦略の見直しは不要であると判断しております。

一方、同感染症の流行が今後継続することにより、世界経済又は日本経済が大幅に景気後退する可能性があります。当社グループは資金の借入期間の長期化を図っており、日頃より現預金と保有不動産ポートフォリオの適切なマネージメントを行っております。また、同感染症の流行により、当社主力市場である東京における働き方の変革がオフィス需要の構造的な変化を引き起こす可能性があり、引き続きマーケットの状況を注視してまいります。

一方、同感染症の沈静化を見据え、世界的に金融緩和政策が継続している状況において、国内外の資金が東京の不動産マーケットに向かっている動きもあり、当社としては当社の強みである物件の目利きとスピーディーな意思決定を活かして優良な物件の獲得にも注力し、将来の経営基盤の確立を進めてまいります。

(5) 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、売上高と税金等調整前当期純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、持続的な事業拡大を測るために、クラウドファンディング事業については

OwnersBookの案件組成数、投資家会員数及び投資案件の投資金額を、アセットマネジメント事業については受託資産残高(AUM)を、それぞれの事業の重要な経営指標としております。

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、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があるとして認識している主要なリスクは、以下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当社グループが判断したものであります。

< 発生の蓋然性が相対的に高いリスク >

(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。当該経済情勢の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。

当該リスクへの対応策として、当社グループは国内で一番流動性が高い東京を主戦場とすることで経済情勢の変化にいち早く気づき対応できる体制を整えており、また、不動産担保ローンの借入期間を原則10年以上とすることで短期的な経済情勢の変化の影響を回避しております。

(2) 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。

当該リスクへの対応策として、当社グループは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ます。また、エクイティファイナンス等の資金調達の多様化についても検討しております。

(3) 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。

当該リスクへの対応策として、当社グループはスピーディーな意思決定による決済時期のコントロールに加え、販売用不動産残高やアセットマネジメント事業における受託資産残高(AUM)の積み上げにより、ストック収益である賃貸収益やアセットマネジメントフィーの割合の拡大に努めております。

(4) 新型コロナウイルス感染症による影響について

新型コロナウイルス感染症の流行が今後継続することにより、世界経済又は日本経済が大幅な景気後退をする可能性があります。地価が大幅に下落する等した場合、たな卸資産の評価損が発生する可能性があります。また、新型コロナウイルス感染症の流行で、当社グループが中心的な市場とらえている東京における働き方の変革により、オフィス需要の構造的な変化が起こると、当社の事業及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

一方、同感染症の沈静化を見据えた動きがあり、世界的に金融緩和と政策が継続している状況において、国内外の資金が東京の不動産マーケットに向かっていく動きもあり、物件の仕入が困難となり将来収益獲得のための経営基盤が築けず、当社の事業及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクへの対応策として、当社グループは資金の借入期間の長期化を図っており、日頃より現預金と保有不動産ポートフォリオの適切なマネジメントを行っております。また、当社の強みである物件の目利きとスピーディーな意思決定を活かして優良な物件の獲得にも注力し、将来の経営基盤の確立を進めてまいります。

< 発生の蓋然性が相対的に低い中長期的なリスク >

(5) 人材の確保について

当社グループでは、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従業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おりますが、雇用情勢の変化等により、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。

当該リスクへの対応策として、当社グループは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、風通しの良い社風の醸成、より個人が成長できる職場環境の提供等に努めております。

(6) 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。個人情報の取り扱いについては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。

当該リスクへの対応策として、当社グループ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。

(7) 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、当社グループの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。

当該リスクへの対応策として、当社グループは法務コンプライアンス部に弁護士を配置し反社チェック、契約書等の確認、広告審査を徹底することに加え、定期的に役職員に向けて法令・コンプライアンス研修を行い、会社全体として法令・コンプライアンス意識を高めております。また、必要に応じて規制当局とコミュニケーションや外部弁護士への問い合わせを行っております。

当社グループの事業活動に関係する主な法的規制

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

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

ロードスターインベストメンツ株式会社

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
宅地建物取引業免許	東京都知事 (1) 第104014号	宅地建物取引業法	2019年10月12 日～ 2024年10月11日	同法第66条、第67条

(8) 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。

当該リスクへの対応策として、当社グループは新耐震または新耐震と同程度以上の物件を選別し、また物件取得時に地震リスク評価(PML)を行い、一定水準以上の物件のみを取得することに加え、地震保険に加入しております。

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

2020年におけるわが国の経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、消費減退、企業活動の停滞により落ち込みを見せており、短期的な経済の見通しは不透明であります。また、海外においては国内以上に新型コロナウイルス感染症が猛威を振るっており、世界的な景気後退の動向を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、新型コロナウイルス感染症が不動産の評価に与える影響は限定的との見方もありますが、不動産関連取引は例年に比べやや停滞しております。一方、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こと、世界的に見れば東京の不動産マーケットは安定していることから、新型コロナウイルス感染症の沈静化に伴い東京のオフィス不動産マーケットも回復するものと考えられます。三鬼商事(株)の最新オフィスビル市況(2020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4.49%と、新型コロナウイルス感染症の影響が出てきているものの、坪当たり平均賃料については21,999円と前年同月比0.93%の上昇となっております。

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、当社保有物件の売却を年間計画どおりに進めました。また、コロナ禍でありながら当社の強みである仕入力を最大限に発揮し、創業以来最大となる物件仕入を当第2四半期連結会計期間に実現し、同期以降の収益基盤を確保いたしました。

不動産特化型クラウドファンディング事業におきましては、新型コロナウイルス感染症による経済見通しの不透明感から不動産取引がやや停滞していたこと、同感染症に伴う政府主導の緊急融資制度の影響により、上半期は貸付型案件の需要が落ち込みましたが、下半期は資金需要も戻り、案件組成も順調に進捗しました。なお、同事業に対する個人投資家の投資意欲は依然高いままであります。また、貸付型クラウドファンディング(ソーシャルレンディング)業界において、2019年、金融庁が法令適用事前確認手続(ノーアクションレター制度)において、ソーシャルレンディング事業における貸付先の匿名化・複数化を解除するための条件を認め、それに伴い自主規制団体である第二種金融商品取引業協会が当該条件を実施するための詳細なルールを発表しました。当社貸付型クラウドファンディングサービスであるOwnersBookにおきましても、貸付先情報の透明化により、個人投資家の需要は今後も強く着実に成長していくものと予想され、当社の発展に貢献することが期待されます。

アセットマネジメント事業におきましては、新型コロナウイルス感染症による入管規制など、外国人投資家がわが国に入国できないなどの事情もあり、新規案件の受託はありませんでした。

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。

a. 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6,818百万円増加し、51,156百万円となりました。

このうち、流動資産は、前連結会計年度末に比べ6,850百万円増加し、50,898百万円となりました。これは主に、事業活動により現金及び預金が435百万円、クラウドファンディング事業における貸付型による21件の融資を実行したことにより営業貸付金が486百万円、それぞれ減少した一方、販売用不動産が取得により7,328百万円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6,918百万円増加し、43,434百万円となりました。

このうち、流動負債は、前連結会計年度末に比べ240百万円減少し、5,286百万円となりました。これは主に、未払法人税等が158百万円増加した一方、短期借入金が699百万円減少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7,158百万円増加し、38,148百万円となりました。これは主に、物件の取得に伴い長期借入金7,308百万円増加した一方、匿名組合出資預り金が762百万円減少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99百万円減少し、7,721百万円となりました。これは、利益剰余金が2,388百万円増加(親会社株主に帰属する当期純利益による増加2,700百万円、及び配当の支払いによる減少310百万円)する一方、自己株式の取得により自己株式が2,529百万円増加し、同額純資産が減少したことによるものであります。

b. 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等により、売上高は16,979百万円と前連結会計年度に比べ1,863百万円、12.3%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。

- ・ コーポレートファンディング事業
- イ. 不動産投資事業
7物件を売却した結果、不動産投資売上は14,571百万円(前連結会計年度比12.8%増)となりました。
- ロ. 不動産賃貸事業
7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1,993百万円(同41.5%増)となりました。
- ・ クラウドファンディング事業
貸付型において、21件、4,377百万円の融資を行いました。その結果、営業貸付金残高は5,642百万円(前連結会計年度末比7.9%減)となり、クラウドファンディング事業の売上は343百万円(前連結会計年度比9.2%減)となりました。
- ・ アセットマネジメント事業
既存の受託資産残高(AUM)は10,980百万円により、アセットマネジメント事業売上は60百万円(同60.6%減)となりました。
- ・ その他事業
仲介手数料売上等により9百万円となりました。

(営業利益の状況)

販売費及び一般管理費は1,148百万円となり、前連結会計年度に比べ64百万円増加しました。これは主に事業拡大に伴う人件費の増加によるものです。この結果、営業利益は4,484百万円となり前連結会計年度に比べ830百万円、22.7%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、4,168百万円と前連結会計年度に比べ896百万円、27.4%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、2,700百万円と前連結会計年度に比べ623百万円、30.0%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435百万円減少し、7,331百万円となりました。

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4,118百万円となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益3,914百万円により資金が増加した一方、物件仕入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7,796百万円及び法人税等の支払額1,078百万円等により、資金が減少したことによるものであります。

(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得られた資金は0百万円となりました。

(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3,688百万円となりました。これは主に、長期借入による収入が16,555百万円、短期及び長期借入金返済による支出が9,974百万円、自己株式の取得による支出が2,529百万円、配当金の支払いによる支出が310百万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. 受注実績

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 2020年 1月 1日 至 2020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	14,571	12.8
コーポレートファンディング(不動産賃貸)事業	1,993	41.5
クラウドファンディング事業	343	9.2
アセットマネジメント事業	60	60.6
その他事業	9	96.2
合計	16,979	12.3

(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 2019年 1月 1日 至 2019年12月31日)		当連結会計年度 (自 2020年 1月 1日 至 2020年12月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
清和総合建物株式会社	-	-	5,400	31.8
PG Investment合同会社	-	-	3,080	18.1
株式会社ウォームライト	4,050	26.8	-	-
中目黒プロパティ合同会社	3,109	20.6	-	-
日本金属株式会社	2,370	15.7	-	-
メットライフ生命保険(株)	2,350	15.5	-	-

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(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。

財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

a. 財政状態及び経営成績の状況

当社グループの当連結会計年度の財政状態及び経営成績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) 経営成績等の状況の概要 財政状態及び経営成績の状況」に記載のとおりであります。

b. 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ことを認識しております。

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。

c. 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、不動産賃貸から得られる利益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

を目指してまいります。また、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、貸付型商品の案件数拡大とエクイティ型商品の案件多様化により、新たな不動産投資市場の形成を目指してまいります。さらに、アセットマネジメント事業を強化し、コーポレートファンディング事業とクラウドファンディング事業に続く第3の事業の柱に育てていく予定です。

d. 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アセットマネジメント事業の強化、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。そのための優秀な人材の確保・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。

キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

a. キャッシュ・フローの状況

当社グループの当連結会計年度のキャッシュ・フローの分析とそれらの要因につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 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

2020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	149	149	-	-	-
長期借入金	31,769	1,498	3,003	3,871	23,396

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、原則として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。

また、現金及び預金と負債や自己資本の割合に応じてエクイティファイナンスも柔軟に検討し、最適な資本構成を目指してまいります。

一方、株価が業績等に比して不当に低いと判断する場合には自社株買いも検討いたします。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

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。

なお、新型コロナウイルス感染症が会計上の見積りに与える影響については、同感染症が当事業年度末時点において当社グループの事業活動に重要な影響を与えていないことから、重要な影響は無いものとして見積りを行っております。

当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「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。

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】

該当事項はありません。

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

2020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	44	5	0	50	59(6)

(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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2020年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2021年3月26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	21,444,000	21,444,000	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	21,444,000	21,444,000	-	-

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

第2回新株予約権

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	29
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 116,000
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)1,8	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(2020年12月31日)における内容を記載しております。

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することが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3名を含みます。
8. 新株予約権の行使に対して、自己株式を交付するときは資本金および資本準備金への組入額はありませぬ。
9. 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。

第5回新株予約権

決議年月日	2020年5月15日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役及び監査役 5
新株予約権の数(個)(注)1	170
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 170,000
新株予約権の行使時の払込金額(円)(注)1,3	604
新株予約権の行使期間(注)1	自 2023年5月16日 至 2030年5月15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)1,7	発行価格 606.17 資本組入額 303.08
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(2020年12月31日)における内容を記載しております。

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。

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。

1

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

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(新株予約権の行使に基づく新株の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。)、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。

また、本新株予約権の発行後、剰余金の配当(会社法第455条第2項及び第456条の規定により支払う金銭を含む。金銭以外の財産を配当財産とする剰余金の配当の場合には、かかる配当財産の簿価を配当の額とする。)を実施した場合には、その都度、次に定める算式をもって行使価額を調整する。なお、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times (\text{時価} - \text{配当額}) \div \text{時価}$$

「時価」とは、直前の剰余金の配当に係る基準日に先立つ30取引日の東京証券取引所における当社の普通株式の普通取引の1株当たりの終値の平均値とする。この場合、終値のない日は30取引日の計算において含まず、また、平均値の計算は円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入するものとする。

(イ) 「配当額」とは、剰余金の配当を行った場合の、当社普通株式1株当たりの配当の額をいう。

(ロ) 本号によって算出された調整後行使価額は、対象となる剰余金の配当に係る会社法第454条又は第459条に定める決議が行われた日の属する月の翌月1日よりこれを適用する。

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) 上記「新株予約権の行使期間」に定める行使期間の初日から末日までのある暦月において、各取引日における東京証券取引所における当社の普通株式の普通取引の終値の平均値(終値のない日を除く。)が一度でも当該時点における本新株予約権の行使価額に50%を乗じた価額を下回った場合、新株予約権者は、当該時点において残存する本新株予約権の全てを行使期間の末日までに行使しなければならないものとする。ただし、次に掲げる場合はこの限りではない。

(イ) 当社の開示情報に重大な虚偽が含まれることが判明した場合

(ロ) 当社が法令や東京証券取引所の規則に従って開示すべき重要な事実を適正に開示していなかったことが判明した場合

(ハ) 当社が上場廃止となったり、倒産したり、その他割当日において前提とされていた事情に大きな変更が生じた場合

(ニ) その他、当社が新株予約権者の信頼を害すると客観的に認められる行為を行った場合

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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権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。

(5) 新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

(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) 本新株予約権取得者が本新株予約権を行使することが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. 新株予約権の行使に対して、自己株式を交付するときは資本金および資本準備金への組入額はありませぬ。

第6回新株予約権

決議年月日	2020年5月15日
付与対象者の区分及び人数(名)	使用人 50(注)7
新株予約権の数(個) (注)1	448
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 448,000
新株予約権の行使時の払込金額(円) (注)1,3	604
新株予約権の行使期間 (注)1	自 2023年5月16日 至 2030年5月15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)1,8	発行価格 604 資本組入額 302
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(2020年12月31日)における内容を記載しております。

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。

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(新株予約権の行使に基づく新株の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。)、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及び定年退職によりいずれの地位にも該当しなくなった場合については、その地位に該当しなくなった時点から2年を経過した日または上記「新株予約権の行使期間」に定める行使期間の末日のいずれか早く到来する日において、新株予約権者は、未行使の本新株予約権全部を放棄するものとする。また、その他の理由に基づき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なくなった場合について、新株予約権を行使する権利を保持することに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。
- (2) 新株予約権者が死亡した場合、新株予約権者の相続人は、その死亡時において新株予約権者本人が行使しうる株式数を上限として新株予約権者死亡後6か月以内(ただし、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。)に限りこれを行使することができる。共同相続の場合は、共同相続人全員の協議によって定める代表者1名によって、その死亡時において新株予約権者本人が行使しうる株式数を上限として新株予約権者死亡後6か月以内(ただし、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。)においてこれを行使することができるものとする。なお、その相続人が死亡した場合、本新株予約権の再度の相続はできないものとする。
- (3) 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権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。
- (4) 新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。
- (5) 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) 本新株予約権取得者が本新株予約権を行使することが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1名を含みます。
8. 新株予約権の行使に対して、自己株式を交付するときは資本金および資本準備金への組入額はありませぬ。

【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	2018年3月9日
付与対象者の区分及び人数(名)	使用人 27 (注)7
新株予約権の数(個) (注)1	136
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 272,000
新株予約権の行使時の払込金額(円) (注)1,3	1,228
新株予約権の行使期間 (注)1	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)1,8	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(2020年12月31日)における内容を記載しております。

- 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。

- 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。

- 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。
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) 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、当該新株予約権について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、当該新株予約権の全部又は一部を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. 現在の当社取締役4名を含みます。
8. 新株予約権の行使に対して、自己株式を交付するときは資本金および資本準備金への組入額はありません。
9. 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)
2016年1月1日 (注)1	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)2	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)3	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)4	普通株式 4,201,560	普通株式 4,244,000	-	549	-	539
2017年9月27日 (注)5	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)6	普通株式 165,000	普通株式 5,149,000	138	1,307	138	1,297
2017年12月15日 (注)7	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)8	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)9	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)10	普通株式 328,000	普通株式 21,224,000	39	1,369	39	1,359
2019年1月1日～ 2019年12月31日 (注)11	普通株式 220,000	普通株式 21,444,000	32	1,402	32	1,392

(注)1. 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。

2. 有償第三者割当

割当先 株式会社力カコム

発行価格 185,000円

資本組入額 92,500円

3. 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。

4. 株式分割(1:100)によるものであります。

5. 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

6. 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

7. 株式分割(1:2)によるものであります。

8. 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。

9. 株式分割(1:2)によるものであります。

10. 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。

11. 2019年1月1日から2019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220,000株、資本金及び資本準備金がそれぞれ32百万円増加しております。

(5) 【所有者別状況】

2020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)	-	5	21	44	21	11	3,932	4,034	-
所有株式数(単元)	-	723	8,046	14,450	27,579	36	163,563	214,397	4,300
所有株式数の割合(%)	-	0.34	3.75	6.74	12.86	0.02	76.29	100.00	-

(注) 自己株式5,072,130株は、「個人その他」に50,721単元、「単元未満株式の状況」に30株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2020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(%)
岩野 達志	東京都港区	3,360	20.52
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 (東京都千代田区大手町1-5-1)	2,540	15.51
森田 泰弘	東京都渋谷区	1,502	9.17
藤岡 義久	兵庫県神戸市	1,456	8.89
キャピタルジェネレーション株式会 社	東京都港区北青山3丁目6-7 青山パラス オタワー11階	1,100	6.71
佐藤 由紀子	東京都港区	559	3.41
株式会社ライブスター証券	東京都千代田区丸の内1丁目11-1	514	3.14
久保 直之	東京都江東区	280	1.71
成田 洋	東京都中央区	248	1.51
南原 貴裕	東京都港区	222	1.35
計	-	11,783	71.97

(注)1. キャピタルジェネレーション株式会社は、森田泰弘氏の資産管理会社であります。

2. 上記のほか、当社所有の自己株式5,072千株があります。

(7) 【議決権の状況】
【発行済株式】

2020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 5,072,100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 16,367,600	163,676	-
単元未満株式	普通株式 4,300	-	-
発行済株式総数	21,444,000	-	-
総株主の議決権	-	163,676	-

【自己株式等】

2020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	5,072,100	-	5,072,100	23.65
計	-	5,072,100	-	5,072,100	23.65

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3号による普通株式の取得及び会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価格の総額(円)
株主総会(2020年3月31日)での決議状況 (取得期間2020年3月31日~2020年4月15日)	5,100,000	2,529,600,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	5,100,000	2,529,600,000
残存授權株式の総数及び価格の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	-	-

(注) 自己株式の取得にかかる株主総会決議時に、上記以外の事項として下記を決議しております。

取得先 Renren Lianhe Holdings
取得方法 相対取引

(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	18	16,506
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、2021年3月1日から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数は含めておりません。

(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、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(新株予約権の権利行使)	28,000	13,888,000	-	-
保有自己株式数	5,072,130	-	5,072,130	-

(注) 1. 当期間における処理自己株式には、2021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売渡による株式は含まれておりません。
 2. 当期間における保有自己株式数には、2021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、連結配当性向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24円50銭の配当を実施することを決定いたしました(連結配当性向16.1%)。

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
2021年3月25日 定時株主総会決議	401百万円	24円50銭

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

a. 企業統治の体制の概要

当社の取締役は8名(うち社外取締役3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。

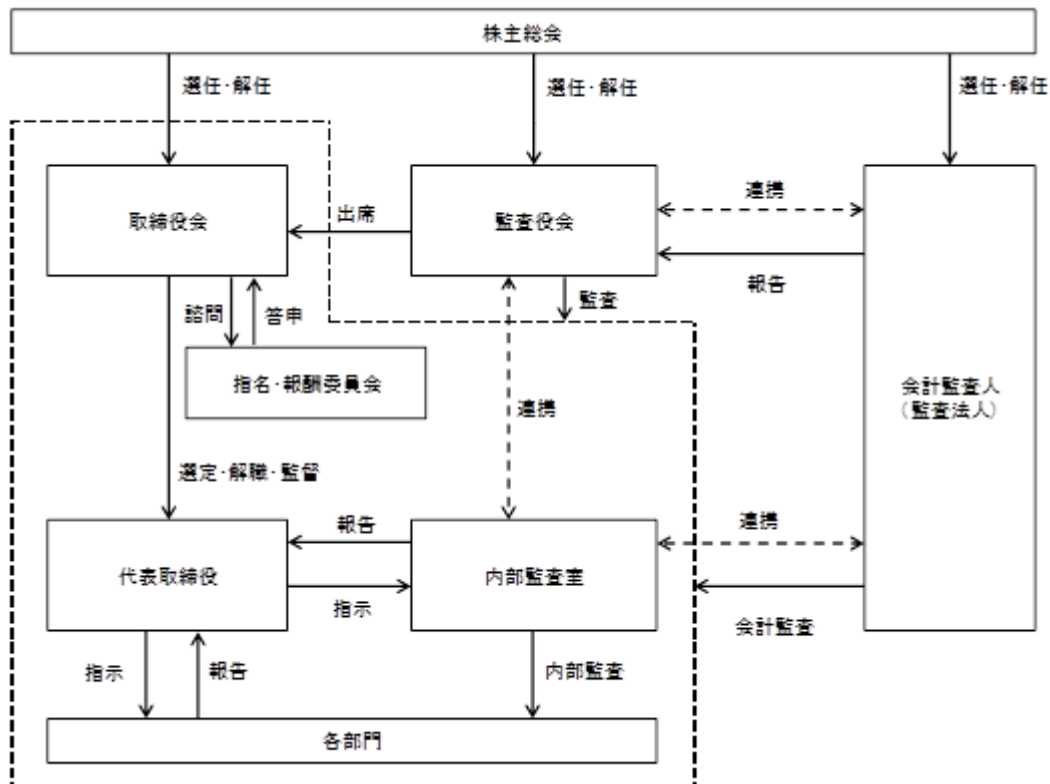
また、当社の監査役は、監査役3名(うち常勤監査役1名、社外監査役2名)で構成され、原則として毎月開催される監査役会のほか、必要に応じて臨時の監査役会を開催しております。各監査役は監査役会で立案した監査計画に従い、取締役の業務の執行状況の監査を行っております。

b. 企業統治の体制を採用する理由

当社は、取締役8名及び監査役3名で構成される監査役会設置会社であります。このうち社外取締役を3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。

c. 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。



企業統治に関するその他の事項

a. 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。

監査役を補助する使用人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。

監査役が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。

b. 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。

c. 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。

d. 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、社外取締役船木真由美、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。

e. 取締役の定数

当社の取締役は3名以上とする旨を定款に定めております。

f. 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。

g. 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。

h. 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。

i. 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。

j. 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) 【役員の状況】

役員一覧

男性 10名 女性 1名 (役員のうち女性の比率9.1%)

役職名	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) 2019年 8月 ロードスターインベストメンツ(株) 取締役就任(現任)	(注)4	3,360,000
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 2012年 4月 Beizhong&Company(株)設立 代表取締役就任(現任) 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 当社取締役運用本部長就任(現任) 2019年 8月 ロードスターインベストメンツ(株)代表取締役社長就任(現任)	(注)4	-
取締役営業本部長	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 当社取締役営業本部長就任(現任) 2020年 1月 ロードスターファンディング(株)取締役就任(現任)	(注)5	280,900
取締役管理本部長	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(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 2019年 7月 当社取締役管理本部長就任(現任) 2019年 8月 ロードスターインベストメンツ(株) 取締役就任(現任)	(注)5	248,000
取締役最高財務責任者	川畑 拓也	1983年4月8日生	2007年12月 新日本有限責任監査法人入社 2016年 9月 当社入社 2019年 1月 当社執行役員最高財務責任者兼財務経理部長就任 2019年10月 リバーフィールド(株)設立 代表取締役就任(現任) 2021年 3月 当社取締役最高財務責任者就任(現任)	(注)5	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
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ス(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 2018年 3月 当社取締役就任(現任)	(注)4	-
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	-
取締役	船木 真由美	1978年8月6日生	2001年 4月 ㈱メディア・パスターズ入社 2003年 4月 ㈱ベクトル入社 2005年 9月 ㈱ブレインズ・カンパニー入社 2008年 4月 楽天㈱入社 2014年 4月 ㈱シブード入社 2015年 7月 同社取締役就任 2016年 4月 同社代表取締役就任(現任) 2021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㈱入社 1999年 5月 ㈱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ル㈱に譲渡・経営統合し移籍 2012年 6月 ㈱西武総合企画(現 ㈱西武SCCAT)入社 2013年 6月 エターナルキャピタル㈱設立 代表取締役就任 2014年 4月 ㈱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) 2019年 8月 ロードスターインベストメンツ㈱ 監査役就任(現任)	(注)6	20,000
監査役	有泉 毅	1953年2月6日生	1978年 4月 東急不動産㈱入社 1988年 9月 住友信託銀行㈱(現 三井住友信託銀行㈱)入社 2006年 1月 住信不動産投資顧問㈱(現 三井住友トラスト不動産投資顧問㈱) 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 ㈱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㈱ 入社(現職) 2019年 5月 ㈱ビザスク社外監査役就任(現任)	(注)6	7,000
計					3,915,900

- (注)1. 所有する当社の株式数は2020年12月31日現在のものです。
2. 取締役の和波英雄、大西純及び船木真由美は、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. 2020年3月31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. 2021年3月25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. 2020年3月31日開催の定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。

社外役員の状況

当社の社外取締役は3名、社外監査役は2名であり、社外役員全員を(株)東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。また、社外役員全員及びそれぞれの重要な兼職先と当社の間には、特別な関係及び取引関係はありません。

社外取締役の和波英雄は、国税局の要職を歴任し、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、税務監査に関する高い見識を有しております。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てきており、その豊富な知識と経験に基づく専門的な見地から取締役に助言を行うとともに、業務執行に対する監督を行っております。

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、当社の各種不動産関連ビジネスに対して、専門的な見地からの助言を行っているうえ、取締役会の監督機能強化等、当社経営体制の一層の強化・充実に貢献しております。

社外取締役の船木真由美は、豊富な広報業務経験及び広報支援業務に携わっていることから、多様な視点並びに企業のコミュニケーションに関する専門的な知見を有しており、また、会社経営者として経営全般に関する幅広い見識も有しております。当社においてもステークホルダーとのコミュニケーションに関する助言や業務執行に対する適切な監督が期待できることから、当社グループの継続的な成長に適切な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、マンション開発業務に始まり、信託業務、J-REITをはじめとした不動産ファンド関連業務に従事し、不動産業界において多様な知識と深い経験を有しております。また、不動産投資運用会社の代表取締役社長も経験し、会社経営にも従事いたしました。これらの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、公認会計士試験合格後、監査法人にて勤務し、その後複数の金融機関においてチーフ・フィナンシャル・オフィサー(以下、「CFO」という。)や子会社の役員を務めておりました。直近において不動産ファンドAM会社にてCFOとして従事しているほか、複数の企業における社外監査役の経験を有しております。これらの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。

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を定めており、東京証券取引所の定める独立役員の要件を満たす場合に、独立性を有するものと判断しております。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役又は社外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っております。

(3)【監査の状況】

監査役監査の状況

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方針及び監査計画に基づき、取締役会等への出席、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。そして代表取締役社長と監査役会との意見交換会を定期的で開催し相互の意思疎通を図っております。また社外取締役とも意見交換する機会を設け、独立した客観的な立場に基づく意見交換・認識共有を図り、経営監視機能を果たすよう務めております。さらに三様監査会議を定期的で開催するなど内部監査担当者及び会計監査人との三機関連携を密にして、監査の実効性と効率性の向上を図っております。

なお、社外監査役上埜喜章氏は、監査法人及び金融機関における長年の職歴を有し、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。

当社は当事業年度において監査役会を14回開催しており、監査役3名は全てに出席しております。

監査役会における当連結会計年度の主な共有・検討事項は以下のとおりです。

- ・ 監査の方針及び監査計画の策定
- ・ 内部統制システムの整備、運用状況の評価
- ・ 会計監査人の再任の相当性判断、報酬の同意の可否判断
- ・ 監査報告の作成

常勤監査役の活動状況は以下のとおりです。

- ・ 重要な会議への出席及び重要な決裁書類等の閲覧
- ・ 代表取締役社長と適宜行う面談等により日常監査を通じての所見提示、意見交換
- ・ 取締役及び使用人から職務の執行状況等の聴取
- ・ 会計監査人から定期的に四半期決算及び年度決算に関する監査の実施状況・結果報告受領及び適宜会計監査等に関する状況を把握するための報告徴求
- ・ 監査環境の整備、社外取締役や会計監査人との連絡調整、社内の情報収集

内部監査の状況

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、取締役会の承認を得た上で、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社長及び取締役会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。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称 有限責任監査法人トーマツ

b. 継続監査期間 7年

c. 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 藤井 淳一
指定有限責任社員 業務執行社員 竹田 裕

d. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者の構成は公認会計士5名、その他6名となっております。

e. 監査法人の選定方針と理由

監査役会は、監査法人の品質管理水準、監査チームの独立性・専門性、監査報酬の水準・内容、監査役・経営者とのコミュニケーション状況、不正リスクへの備え等を勘案して、監査法人を選定しております。

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、解任後最初に召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。

f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役及び監査役会は、監査法人に対して評価を行っております。監査法人と定期的に情報の交換を行うことで、適時かつ適切に監査状況を把握しております。その結果、監査役及び監査役会は、監査法人の職務履行状況、監査体制及び独立性等において監査法人に解任又は不再任に該当する事由が認められないと評価しております。

監査報酬の内容等

a. 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	17	-	21	-
連結子会社	-	-	-	-
計	17	-	21	-

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(a.を除く)

前連結会計年度及び当連結会計年度
 該当事項はありません。

c. その他重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

前連結会計年度及び当連結会計年度
 該当事項はありません。

d. 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。

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は上記方針に基づき会計監査人の報酬等を検討した結果、同意の判断をしております。

(4) 【役員の報酬等】

役員報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

(取締役)

会社法施行規則第98条の5の規定に従い、各取締役の個人別の報酬等の決定の方針を以下のとおりとしております。

a. (ア) 業績連動報酬等：なし

(イ) 非金銭報酬等：なし

(ウ) その他の報酬の額または算定方法：個人別の取締役の報酬は、指名・報酬委員会にて審議されたうえ、指名・報酬委員会からの答申を踏まえ、各取締役の貢献度、会社の業績、将来における貢献の期待等を総合的に勘案し、取締役会にて決定する。

(エ) (ア)～(ウ)の割合：全て(ウ)であることを確認する。

b. 報酬等を与える時期・条件に関する方針：在任中に定期的(月次)に支払うものとする。

c. 報酬等の内容の決定を取締役その他の第三者に委任する場合の決定方法：指名・報酬委員会における審議及び答申を踏まえ、取締役会にて決議を行い、特に委任はしないものとする。

d. その他個人別報酬等の内容の決定に関する重要な事項：なし

なお、取締役の員数は定款で3名以上となっており、提出日現在の員数は8名であります。

(役員の報酬等に関する株主総会決議の内容)

取締役7名の報酬の合計額は第7回定時株主総会(2019年3月28日)にて可決された報酬総額(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))の範囲内とする。

(取締役の報酬の決定過程における取締役会、指名・報酬委員会の活動内容)

取締役6名の報酬については2020年3月31日開催の取締役会にて、株主総会で承認された報酬総額の範囲内で、各取締役の貢献度、会社の業績、将来における貢献の期待等を総合的に勘案し、決定しました。

なお、当社は2021年12月期より、取締役会の諮問機関として指名・報酬委員会を設置し、取締役の指名・報酬等に関する手続の公正性・透明性・客観性を強化し、当社コーポレートガバナンスの充実に努めております。

(監査役)

当社及び監査役会は、監査役の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針は定めておりません。監査役3名の報酬等の内容は2017年6月15日開催の臨時株主総会にて年額30百万円以内の金銭報酬と定められており、監査役の報酬は当該範囲内の定額報酬として、監査役会における協議を経て常勤監査役に一任され決定しております。

(有償新株予約権)

当社は業績連動報酬を導入しておりません。一方、当社は取締役及び監査役の一部に対し、中長期的な企業価値の向上と株主との利害関係の一致を目的として、報酬としてではなく、公正価格かつ有償で各者の個別の投資判断に基づき有償新株予約権を付与しております。

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)
		固定報酬	業績連動報酬	その他	
取締役 (社外取締役を除く)	109	109	-	-	4
監査役 (社外監査役を除く)	10	10	-	-	1
社外役員	14	14	-	-	4

報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額
 該当事項はありません。

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。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、株式の価値の変動や株式に係る配当によって利益を受けることを目的として保有する株式を純投資目的である投資株式としております。一方、それ以外の株式を純投資目的以外の目的である投資株式(政策保有株式)に区分しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

- a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、中長期的な取引関係の維持・強化や安定した資金調達に資する場合等、当社グループの事業活動の円滑な推進に有用と判断した場合には、保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式を取得・保有しております。なお、保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式として保有する上場株式はありません。

- b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	3	45
非上場株式以外の株式	-	-

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(百万円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	-	-

- c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報
 該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式
 該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したものの
 該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したものの
 該当事項はありません。

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(2020年1月1日から2020年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2020年1月1日から2020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 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,766	7,331
営業貸付金	6,128	5,642
販売用不動産	1 30,045	1 37,373
その他	106	551
流動資産合計	44,048	50,898
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	51	44
工具、器具及び備品（純額）	8	5
その他（純額）	1	0
有形固定資産合計	2 61	2 50
無形固定資産		
ソフトウェア	9	6
無形固定資産合計	9	6
投資その他の資産		
投資有価証券	45	45
繰延税金資産	74	95
その他	99	60
投資その他の資産合計	218	201
固定資産合計	289	258
資産合計	44,337	51,156
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1 849	149
1年内返済予定の長期借入金	1 1,526	1 1,498
未払法人税等	702	860
預り金	2,038	1,941
その他	409	835
流動負債合計	5,526	5,286
固定負債		
長期借入金	1 22,962	1 30,271
匿名組合出資預り金	7,022	6,260
その他	1,004	1,616
固定負債合計	30,989	38,148
負債合計	36,516	43,434
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,402	1,402
資本剰余金	1,392	1,392
利益剰余金	5,025	7,414
自己株式	0	2,515
株主資本合計	7,820	7,693
新株予約権	1	27
純資産合計	7,821	7,721
負債純資産合計	44,337	51,156

【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 2019年 1月 1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年 1月 1日 至 2020年12月31日)
売上高	15,116	16,979
売上原価	10,378	11,346
売上総利益	4,738	5,632
販売費及び一般管理費	1,084	1,148
営業利益	3,653	4,484
営業外収益		
受取配当金	0	0
匿名組合投資利益	0	0
還付加算金	1	0
受取保険金	0	11
修繕積立金戻入益	-	54
その他	0	2
営業外収益合計	2	70
営業外費用		
支払利息	219	273
デリバティブ評価損	16	26
支払手数料	144	66
その他	3	18
営業外費用合計	384	385
経常利益	3,272	4,168
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	3,272	4,168
匿名組合損益分配額	267	253
税金等調整前当期純利益	3,004	3,914
法人税、住民税及び事業税	959	1,235
法人税等調整額	32	21
法人税等合計	927	1,214
当期純利益	2,077	2,700
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	2,077	2,700

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年 1月 1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年 1月 1日 至 2020年12月31日)
当期純利益	2,077	2,700
包括利益	2,077	2,700
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,077	2,700
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 2019年 1月 1日 至 2019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	1,369	1,359	3,150	0	5,879
当期変動額					
新株の発行	32	32	-	-	65
剰余金の配当	-	-	201	-	201
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	2,077	-	2,077
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	-	-	-	-	-
当期変動額合計	32	32	1,875	-	1,940
当期末残高	1,402	1,392	5,025	0	7,820

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	1	5,880
当期変動額		
新株の発行	-	65
剰余金の配当	-	201
親会社株主に帰属する当期純利益	-	2,077
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	1,940
当期末残高	1	7,821

当連結会計年度 (自 2020年 1月 1日 至 2020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	1,402	1,392	5,025	0	7,820
当期変動額					
剰余金の配当	-	-	310	-	310
自己株式の取得	-	-	-	2,529	2,529
自己株式の処分	-	-	0	13	12
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	2,700	-	2,700
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	-	2,388	2,515	126
当期末残高	1,402	1,392	7,414	2,515	7,693

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	1	7,821
当期変動額		
剰余金の配当	-	310
自己株式の取得	-	2,529
自己株式の処分	-	12
親会社株主に帰属する当期純利益	-	2,700
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	26	26
当期変動額合計	26	99
当期末残高	27	7,721

【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 2019年 1月 1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年 1月 1日 至 2020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	3,004	3,914
減価償却費	439	482
支払利息	219	273
支払手数料	144	65
営業貸付金の増減額(は増加)	2,788	486
販売用不動産の増減額(は増加)	7,272	7,796
匿名組合出資預り金の増減額(は減少)	664	762
預り金の増減額(は減少)	2,005	97
前渡金の増減額(は増加)	10	445
未払金及び未払費用の増減額(は減少)	6	12
未払又は未収消費税等の増減額	251	506
預り保証金の増減額(は減少)	310	585
その他	24	21
小計	3,042	2,777
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	219	273
法人税等の支払額	725	1,078
保険金の受取額	0	11
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,986	4,118
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	4	-
無形固定資産の取得による支出	4	-
投資有価証券の取得による支出	21	-
敷金及び保証金の差入による支出	0	-
敷金及び保証金の回収による収入	-	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	31	0
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)	798	699
長期借入れによる収入	13,640	16,555
長期借入金の返済による支出	8,268	9,274
融資関連費用に係る支出	119	65
株式の発行による収入	64	-
配当金の支払額	201	310
自己株式の取得による支出	-	2,529
自己株式の処分による収入	-	12
その他	-	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,913	3,688
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	5
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,895	435
現金及び現金同等物の期首残高	5,871	7,766
現金及び現金同等物の期末残高	7,766	7,331

【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 2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) 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4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

手元現金、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。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めておりました「受取保険金」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することといたしました。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損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた0百万円は、「受取保険金」0百万円、「その他」0百万円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「前渡金の増減額」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、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた14百万円は、「前渡金の増減額」10百万円、「その他」24百万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 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
販売用不動産	30,033百万円	36,627百万円

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
短期借入金	700百万円	-百万円
1年内返済予定の長期借入金	1,526	1,498
長期借入金	22,962	29,971
計	25,189	31,469

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 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
	14百万円	24百万円

(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
役員報酬	138百万円	134百万円
給料及び手当	355	401
賞与	130	151

(表示方法の変更)

前連結会計年度において、主要な費目として表示していた「支払手数料」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より注記を省略しております。なお、前連結会計年度の「支払手数料」は97百万円であります。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019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)	21,224,000	220,000	-	21,444,000
合計	21,224,000	220,000	-	21,444,000
自己株式				
普通株式	112	-	-	112
合計	112	-	-	112

(注) 普通株式の発行済株式総数220,000株の増加理由は新株予約権の行使による新株の発行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
2019年 3月28日 定時株主総会	普通株式	201	9.5	2018年 12月31日	2019年 3月29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
2020年 3月31日 定時株主総会	普通株式	310	利益剰余金	14.5	2019年 12月31日	2020年 3月31日

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020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	21,444,000	-	-	21,444,000
合計	21,444,000	-	-	21,444,000
自己株式				
普通株式 (注)	112	5,100,018	28,000	5,072,130
合計	112	5,100,018	28,000	5,072,130

(注) 自己株式の増減事由は以下のとおりです。

特定の株主からの自己株式の取得による増加	5,100,000株
単元未満株式の買取による増加	18株
新株予約権の行使による自己株式の処分による減少	28,000株

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	-	-	-	-	27	
	合計	-	-	-	-	27	

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
2020年 3月31日 定時株主総会	普通株式	310	14.5	2019年 12月31日	2020年 3月31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
2021年 3月25日 定時株主総会	普通株式	401	利益剰余金	24.5	2020年 12月31日	2021年 3月26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 2019年 1月 1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年 1月 1日 至 2020年12月31日)
現金及び預金勘定	7,766百万円	7,331百万円
現金及び現金同等物	7,766	7,331

(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。また、外貨建債権については、為替変動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及び預り金の一部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46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(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、手元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、分別管理や手元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。また、預り金のうち投資家が出資した金銭については、分別管理や手元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(2019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	7,766	7,766	-
(2) 営業貸付金	6,128	6,125	2
資産計	13,895	13,892	2
(1) 預り金	2,038	2,038	-
(2) 長期借入金(*)	24,489	24,489	-
負債計	26,528	26,528	-
デリバティブ取引	67	67	-

(*) 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(2020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	7,331	7,331	-
(2) 営業貸付金	5,642	5,641	0
資産計	12,973	12,972	0
(1) 預り金	1,941	1,941	-
(2) 長期借入金(*)	31,769	31,769	0
負債計	33,711	33,711	0
デリバティブ取引	94	94	-

(*) 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) 預り金

預り金のうち、投資家が出資した金銭については、投資家からの要求により随時投資家への返金が可能であり、その支払額は帳簿価額と一致していることから、当該帳簿価額によっております。その他の預り金について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) 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 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
投資有価証券(非上場株式等)	45	45
匿名組合出資預り金	7,022	6,260

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(2019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	7,766	-	-	-
営業貸付金	4,147	1,981	-	-
合計	11,914	1,981	-	-

当連結会計年度(2020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	7,331	-	-	-
営業貸付金	1,961	3,681	-	-
合計	9,292	3,681	-	-

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(2019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	1,526	867	869	870	854	19,500
合計	1,526	867	869	870	854	19,500

当連結会計年度(2020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	1,498	1,500	1,502	1,505	2,366	23,396
合計	1,498	1,500	1,502	1,505	2,366	23,396

(有価証券関係)

前連結会計年度(2019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45百万円)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。

当連結会計年度(2020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45百万円)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。

(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(2019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	6,309	6,293	67	67
合計		6,309	6,293	67	67

(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(2020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	6,293	6,278	94	94
合計		6,293	6,278	94	94

(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(2019年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2020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

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売費及び一般管理費	-百万円	26百万円

2. スtock・オプションに係る当初の資産計上額及び科目名

	前連結会計年度	当連結会計年度
現金及び預金	-百万円	0百万円

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5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	当社取締役及び監査役 5名
株式の種類別のストック・オプションの数 (注)1	普通株式 324,000株	普通株式 170,000株
付与日	2016年12月28日	2020年6月1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>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、当社又は当社関係会社の取締役、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>
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 2023年5月16日 至 2030年5月15日

	第6回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社従業員 50名 (注)3
株式の種類別のストック・オプションの数 (注)1	普通株式 448,000株
付与日	2020年6月1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、当社又は当社関係会社の取締役、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>
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	自 2023年5月16日 至 2030年5月15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3名を含みます。
 3. 現在の当社取締役1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(2020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(注)	第5回新株予約権	第6回新株予約権
権利確定前(株)			
前連結会計年度末	-	-	-
付与	-	170,000	448,000
失効	-	-	-
権利確定	-	-	-
未確定残	-	170,000	448,000
権利確定後(株)			
前連結会計年度末	144,000	-	-
権利確定	-	-	-
権利行使	28,000	-	-
失効	-	-	-
未行使残	116,000	-	-

(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(注)	第5回新株予約権	第6回新株予約権
権利行使価格(円)	463	604	604
行使時平均株価(円)	750	-	-
付与日における公正な評価単価(円)	-	13.44	300

(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

当連結会計年度において付与された第5回及び第6回新株予約権についての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりです。

(1) 第5回新株予約権

使用した評価技法 二項モデル

主な基礎数値及び見積方法

	第5回新株予約権
ボラティリティ(注)1	65%
予定配当額(注)2	14.5円
無リスク利子率(注)3	0.0%
分割数(注)4	250

(注)1. 2017年9月28日から2020年6月1日までの株価実績に基づき算定しております。

2. 直近までの配当実績等を勘案し算定しております。

3. オプション期間と対応する日本国債利回りを参考に算定しております。

4. 計算結果が十分に収束するよう分割数を設定しております。

(2) 第6回新株予約権

使用した評価技法 ブラック・ショールズ・モデル
主な基礎数値及び見積方法

	第6回新株予約権
ボラティリティ (注)1	65%
予定配当額 (注)2	14.5円
無リスク利率 (注)3	0.1%
予想残存期間 (注)4	6.5年

(注)1．2017年9月28日から2020年6月1日までの株価実績に基づき算定しております。

2．直近までの配当実績等を勘案し算定しております。

3．予想残存期間と対応する日本国債利回りを参考に算定しております。

4．権利行使期間中間点で権利行使が実施されるものと想定しております。

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 50百万円

(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 8百万円

(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4回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社従業員 27名 (注)2
株式の種類別の新株予約権の数 (注)1	普通株式 300,000株
付与日	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。
権利行使期間	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、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(2020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4回新株予約権
権利確定前(株)	
前連結会計年度末	272,000
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	272,000
権利確定後(株)	
前連結会計年度末	-
権利確定	-
権利行使	-
失効	-
未行使残	-

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

(注) 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。

また、新株予約権が行使され、これに対して自己株式を処分した場合、自己株式の帳簿価格と、新株予約権の帳簿価格及び権利行使に伴う払込金額との差額を、自己株式処分差損益として計上しています。

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 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	37百万円	47百万円
未払金	1	2
支払手数料	32	39
減価償却超過額	1	3
資産除去債務	1	2
繰延税金資産小計	74	95
評価性引当額	-	-
繰延税金資産合計	74	95

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

前連結会計年度及び当連結会計年度において、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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019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 2020年1月1日 至 2020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 2019年1月1日 至 2019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	アセット マネジメント	その他	合計
外部顧客への売上高	12,919	1,408	378	153	256	15,116

(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
株式会社ウォームライト	4,050	不動産関連事業
中目黒プロパティ合同会社	3,109	不動産関連事業
日本金属株式会社	2,370	不動産関連事業
メットライフ生命株式会社	2,350	不動産関連事業

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020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	アセット マネジメント	その他	合計
外部顧客への売上高	14,571	1,993	343	60	9	16,979

(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
清和総合建物株式会社	5,400	不動産関連事業
PG Investment合同会社	3,080	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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020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

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等に限る。)等

前連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は出 資金	事業の 内容	議決権等 の所有(被 所有)割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引 金額	科目	期末 残高
主要株主 (会社等)	Renren Lianhe Holdings	英国領 ケイマ ン諸島	10千米 ドル	投資業	(被所有) 直接 15.5%		自己株式の 取得	2,529 百万円		

- (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
 自己株式の取得は、2020年3月31日開催の株主総会決議に基づき、Renren Lianhe Holdingsが保有する当社普通株式のうち5,100,000株を1株当たり496円で取得したものです。
 3. 前連結会計年度末日におけるRenren Lianhe Holdingsの当社の議決権の所有割合は35.6%でしたが、本件自己株式の取得等により、当連結会計年度末日における議決権の所有割合は15.5%となっております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年 1月 1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年 1月 1日 至 2020年12月31日)
1株当たり純資産額	364.69円	469.92円
1株当たり当期純利益金額	97.42円	152.48円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	96.77円	151.67円

(注) 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 2019年 1月 1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年 1月 1日 至 2020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)	2,077	2,700
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)	2,077	2,700
期中平均株式数(株)	21,322,222	17,711,904
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)	144,993	94,321
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136個(普通株式272,000 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。	新株予約権2種類(新株予約 権の数584個(普通株式720,000 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	849	149	0.76	-
1年以内に返済予定の長期借入金	1,526	1,498	0.85	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	22,962	30,271	0.93	2025年～2066年
合計	25,338	31,919	-	-

(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	1,500	1,502	1,505	2,366

【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)	4,272	10,107	13,883	16,979
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(百万円)	609	2,647	3,337	3,914
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益金額(百万円)	420	1,832	2,305	2,700
1株当たり四半期(当期) 純利益金額(円)	19.62	95.98	126.92	152.48

(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)	19.62	84.34	28.98	24.15

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 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,399	6,327
販売用不動産	30,045	37,373
前渡金	-	445
前払費用	29	43
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	-	100
その他	70	63
流動資産合計	37,545	44,353
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	51	44
工具、器具及び備品（純額）	8	5
その他（純額）	1	0
有形固定資産合計	61	50
無形固定資産		
ソフトウェア	9	6
無形固定資産合計	9	6
投資その他の資産		
投資有価証券	45	45
関係会社株式	55	55
出資金	10	10
関係会社長期貸付金	100	-
繰延税金資産	71	95
その他	88	49
投資その他の資産合計	370	255
固定資産合計	441	312
資産合計	37,986	44,665
負債の部		
流動負債		
短期借入金	849	149
1年内返済予定の長期借入金	1,526	1,498
未払金	57	46
未払費用	88	86
未払法人税等	673	857
前受金	245	212
預り金	2,038	1,941
その他	599	491
流動負債合計	6,078	5,283
固定負債		
長期借入金	22,962	30,271
関係会社長期借入金	295	-
その他	1,004	1,616
固定負債合計	24,262	31,888
負債合計	30,340	37,171

(単位：百万円)

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,402	1,402
資本剰余金		
資本準備金	1,392	1,392
資本剰余金合計	1,392	1,392
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	4,849	7,187
利益剰余金合計	4,849	7,187
自己株式	0	2,515
株主資本合計	7,644	7,466
新株予約権	1	27
純資産合計	7,645	7,494
負債純資産合計	37,986	44,665

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2019年 1月 1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年 1月 1日 至 2020年12月31日)
売上高	14,747	16,644
売上原価	10,378	11,346
売上総利益	4,369	5,297
販売費及び一般管理費	1,081	1,147
営業利益	3,288	4,150
営業外収益		
受取配当金	0	0
匿名組合投資利益	0	0
還付加算金	1	0
受取保険金	0	11
修繕積立金戻入益	-	54
その他	0	3
営業外収益合計	2	71
営業外費用		
支払利息	251	292
デリバティブ評価損	16	26
支払手数料	145	66
その他	2	0
営業外費用合計	416	385
経常利益	2,874	3,836
税引前当期純利益	2,874	3,836
法人税、住民税及び事業税	914	1,210
法人税等調整額	29	23
法人税等合計	884	1,186
当期純利益	1,989	2,649

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年 1月 1日 至 2019年12月31日)		当事業年度 (自 2020年 1月 1日 至 2020年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地		6,357	61.2	7,415	65.4
建物		3,182	30.7	2,750	24.2
経費		837	8.1	1,180	10.4
合計		10,378	100.0	11,346	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 2019年 1月 1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年 1月 1日 至 2020年12月31日)
租税公課(百万円)	102	112
減価償却費(百万円)	420	468
支払手数料(百万円)	115	304
管理費(百万円)	133	170

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2019年 1月 1日 至 2019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	1,369	1,359	1,359	3,061	3,061	0	5,790
当期変動額							
新株の発行	32	32	32	-	-	-	65
剰余金の配当	-	-	-	201	201	-	201
当期純利益	-	-	-	1,989	1,989	-	1,989
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	-	-	-	-	-	-	-
当期変動額合計	32	32	32	1,788	1,788	-	1,853
当期末残高	1,402	1,392	1,392	4,849	4,849	0	7,644

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	1	5,792
当期変動額		
新株の発行	-	65
剰余金の配当	-	201
当期純利益	-	1,989
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	1,853
当期末残高	1	7,645

当事業年度(自 2020年 1月 1日 至 2020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	1,402	1,392	1,392	4,849	4,849	0	7,644
当期変動額							
剰余金の配当	-	-	-	310	310	-	310
自己株式の取得	-	-	-	-	-	2,529	2,529
自己株式の処分	-	-	-	0	0	13	12
当期純利益	-	-	-	2,649	2,649	-	2,649
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	-	-	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	-	-	2,337	2,337	2,515	178
当期末残高	1,402	1,392	1,392	7,187	7,187	2,515	7,466

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	1	7,645
当期変動額		
剰余金の配当	-	310
自己株式の取得	-	2,529
自己株式の処分	-	12
当期純利益	-	2,649
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	26	26
当期変動額合計	26	151
当期末残高	27	7,494

【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4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。

(表示方法の変更)

(貸借対照表)

前事業年度において、独立掲記しておりました「投資その他の資産」の「長期前払費用」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

前事業年度において、独立掲記しておりました「流動負債」の「1年内返済予定の関係会社長期借入金」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「投資その他の資産」に表示していた「長期前払費用」300万円は、「投資その他の資産」の「その他」として、「流動負債」に表示していた「1年内返済予定の関係会社長期借入金」591万円は、「流動負債」の「その他」として組み替えております。

(損益計算書)

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めておりました「受取保険金」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当事業年度より独立掲記することといたしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた0百万円は、「受取保険金」0百万円、「その他」0百万円として組み替えております。

(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 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
販売用不動産	30,045百万円	36,640百万円

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
短期借入金	700百万円	-百万円
1年内返済予定の長期借入金	1,526	1,498
長期借入金	22,962	29,971
関係会社長期借入金	295	-
その他(流動負債)	591	0
計	26,077	31,470

(表示方法の変更)

前事業年度において表示していた「1年内返済予定の関係会社長期借入金」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より流動負債の「その他」に含めて表示することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の注記の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の「1年内返済予定の関係会社長期借入金」に表示していた591百万円は、流動負債の「その他」591百万円として組み替えております。

(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 2019年 1月 1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年 1月 1日 至 2020年12月31日)
役員報酬	138百万円	134百万円
給料及び手当	355	401
賞与	130	151

(表示方法の変更)

前事業年度において、主要な費目として表示していた「支払手数料」は金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より注記を省略しております。なお、前事業年度の「支払手数料」は95百万円であります。

おおよその割合

販売費	4%	1%
一般管理費	96	99

(有価証券関係)

前事業年度(2019年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額55百万円)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(2020年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額55百万円)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 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	34百万円	47百万円
未払金	1	2
減価償却超過額	1	3
支払手数料	32	39
資産除去債務	1	2
繰延税金資産小計	71	95
繰延税金資産合計	71	95

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

前事業年度及び当事業年度において、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。

(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	-	-	-	61	17	7	44
工具、器具及び備品	-	-	-	13	7	2	5
その他	-	-	-	0	-	0	0
有形固定資産計	-	-	-	74	24	11	50
無形固定資産							
ソフトウェア	-	-	-	27	20	2	6
無形固定資産計	-	-	-	27	20	2	6
長期前払費用	4	-	0	3	1	0	2

(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	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
株主名簿管理人	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
取次所	-
買取手数料	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8期)(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)2020年3月31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

2020年3月31日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

(第9期第1四半期)(自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)2020年 5月 1日関東財務局長に提出。

(第9期第2四半期)(自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)2020年 8月 5日関東財務局長に提出。

(第9期第3四半期)(自 2020年7月1日 至 2020年9月30日)2020年10月30日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

2020年4月 1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。

2020年4月 8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4号(主要株主の異動)に基づく臨時報告書であります。

2020年5月15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2号の2(届け出を要しない株券等又は新株予約権証券等の発行)に基づく臨時報告書であります。

2020年9月 3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4号(主要株主の異動)に基づく臨時報告書であります。

(5) 自己株券買付状況報告書

2020年4月14日関東財務局長に提出

報告期間(自 2020年3月1日 至 2020年3月31日)の自己株券買付状況報告書であります。

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

2021年3月25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
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 藤井 淳 一 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 竹田 裕 印

<財務諸表監査>

監査意見

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2020年1月1日から2020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。

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2020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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 連結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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、ロードスターキャピタル株式会社の2020年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、ロードスターキャピタル株式会社が2020年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全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。

監査意見の根拠

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告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て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子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。

独立監査人の監査報告書

2021年3月25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
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 藤井 淳 一 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 竹田 裕 印

監査意見

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2020年1月1日から2020年12月31日までの第9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。

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2020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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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。