

【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】	2024年3月25日
【事業年度】	第12期(自 2023年1月1日 至 2023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9番13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9番13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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	2019年12月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月
売上高 (百万円)	15,116	16,979	17,920	23,637	28,726
経常利益 (百万円)	3,272	4,168	5,327	7,230	7,456
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	2,077	2,700	3,465	4,843	4,883
包括利益 (百万円)	2,077	2,700	3,465	4,843	4,883
純資産額 (百万円)	7,821	7,721	10,847	14,769	19,293
総資産額 (百万円)	44,337	51,156	56,983	65,704	75,473
1株当たり純資産額 (円)	364.69	469.92	656.46	906.11	1,152.48
1株当たり当期純利益金額 (円)	97.42	152.48	211.50	301.69	301.48
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	96.77	151.67	208.33	294.58	296.22
自己資本比率 (%)	17.64	15.04	18.92	22.17	25.12
自己資本利益率 (%)	30.33	34.82	37.51	38.21	29.13
株価収益率 (倍)	11.55	5.90	4.76	5.33	6.82
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	3,986	4,118	450	1,517	789
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	31	0	12	232	1
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	5,913	3,688	1,013	3,226	3,314
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	7,766	7,331	7,926	9,403	11,927
従業員数 (人)	57	59	52	64	61
(外、平均臨時雇用者数)	(7)	(6)	(6)	(6)	(7)

(注) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第11期の期首から適用しており、第11期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	2019年12月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月
売上高 (百万円)	14,747	16,644	17,258	22,767	27,587
経常利益 (百万円)	2,874	3,836	4,769	6,792	6,655
当期純利益 (百万円)	1,989	2,649	3,294	4,665	4,559
資本金 (百万円)	1,402	1,402	1,402	1,402	1,402
発行済株式総数 普通株式 (株)	21,444,000	21,444,000	21,444,000	21,444,000	21,444,000
純資産額 (百万円)	7,645	7,494	10,333	14,076	18,276
総資産額 (百万円)	37,986	44,665	46,691	55,035	64,638
1株当たり純資産額 (円)	356.48	456.04	625.14	863.04	1,090.68
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	14.50 (-)	24.50 (-)	32.00 (-)	50.00 (-)	52.50 (-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	93.33	149.59	201.04	290.61	281.46
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	92.70	148.80	198.03	283.76	276.54
自己資本比率 (%)	20.12	16.72	21.99	25.21	27.76
自己資本利益率 (%)	29.62	35.07	37.15	38.65	28.66
株価収益率 (倍)	12.05	6.02	5.00	5.54	7.31
配当性向 (%)	15.54	16.38	15.92	17.21	18.65
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	57 (7)	59 (6)	52 (6)	64 (6)	61 (7)
株主総利回り (比較指標：配当込みTOPIX) (%)	151.9 (118.1)	125.2 (126.8)	143.6 (143.0)	230.7 (139.5)	297.4 (178.9)
最高株価 (円)	1,189	1,134	1,275	2,311	2,259
最低株価 (円)	713	411	856	937	1,301

(注)1. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第11期の期首から適用しており、第11期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2. 最高株価及び最低株価は、2022年3月17日以前は東京証券取引所マザーズ市場、2022年3月18日より2022年4月3日までは東京証券取引所市場第一部、2022年4月4日より東京証券取引所プライム市場におけるものであります。

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」というミッション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	Renren Lianhe Holdingsを引受先とする第三者割当増資を実施
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(国内初の不動産特化型クラウドファンディング)
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
2021年 8月	会社分割(吸収分割)によりクラウドファンディング事業とアセットマネジメント事業をロードスターインベストメンツ株式会社(現 連結子会社)に承継
2022年 3月	東京証券取引所マザーズから同取引所市場第一部に市場変更
2022年 4月	東京証券取引所の市場再編によりプライム市場へ移行
2022年11月	東京都中央区銀座(同区内)に本社移転

()当社の投資助言・代理業、投資運用業、電子申込型電子募集取扱業務及び総合不動産投資顧問業の許認可等については、2021年8月をもって廃止しております。なお、上記の許認可につき、当社の連結子会社であるロードスターインベストメンツ株式会社が新規に登録をしております。

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(ロードスターインベストメンツ(株)及びロードスターファンディング(株))の計3社で構成されており、オフィスビル等への不動産投資事業を中心に、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。)、不動産アセットマネジメント事業、不動産特化型のクラウドファンディング事業等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

コーポレートファンディング事業では、バリューアップ余地のあ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。

主な投資対象は、東京23区内の数億円から数十億円程度の中規模オフィスビル等のうち、稼働率が低い物件、管理が適切に行われていない物件、権利関係が複雑な物件等です。理由としては、当社の強みである不動産投資業界の経験とネットワークを活かして、これらの要因を整理・解決することにより物件本来の適正価格にバリューアップすることができるからです。また、大手不動産会社等は大規模オフィスビルを投資対象とすることが比較的多い一方、個人投資家は小規模不動産への投資が多いこと、中規模オフィスビルは取引件数も多く流動性が高いことも投資要因の一つです。

情報を入手した物件については、不動産鑑定士や宅地建物取引士により構成される役職員がデューデリジェンスを行い、遵法性、投資対象不動産の状況や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書を取得した上で、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に加え、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長期保有を前提としながらも、物件やマーケットの状況を鑑みて売却も選択肢の一つとしております。不動産価格は必ずしも一つではなく、購入者の意向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、経験豊富な役職員のネットワークを駆使することで収集し、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、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、高稼働率の維持と安定利益の確保に努めております。

また、最近ではインバウンド需要を見据えたホテルの取得も積極的に行っております。

(2) アセットマネジメント事業

当社連結子会社のロードスターインベストメンツ(株)は主に機関投資家を相手に、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するアセットマネジメント事業を営んでおります。

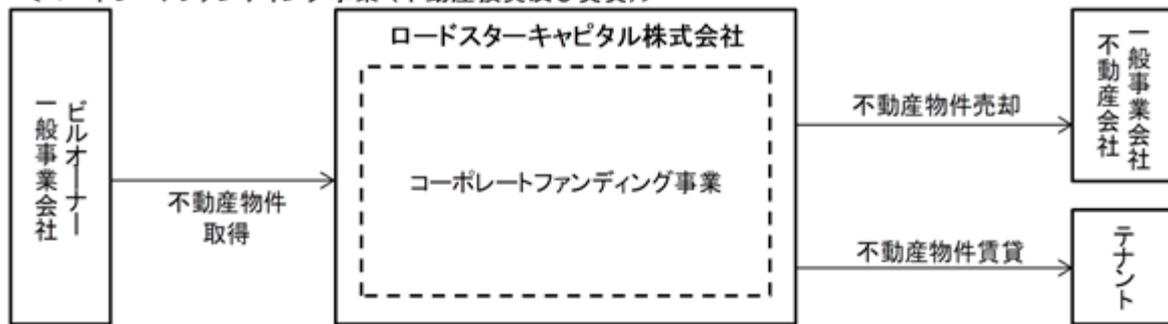
(3) クラウドファンディング事業

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たことを可能にした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、主に当社連結子会社のロードスターインベストメンツ(株)が投資家会員から集めた資金を原資として同連結子会社のロードスターファンディング(株)が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。

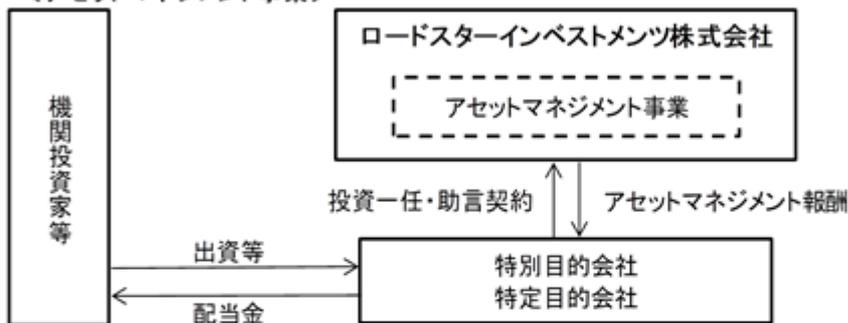
一方、エクイティ型商品では投資家会員から特別目的会社(SPC)のエクイティ部分に出資してもらい、当該SPCが不動産信託受益権等を取得・運用し、不動産の賃貸収益や売却収益等を配当として投資家会員に還元いたします。ロードスターインベストメンツ(株)は当該出資金の募集に際して手数料を受領するほか、ロードスターインベストメンツ(株)がアセットマネージャーとして関与する場合はアセットマネジメント報酬を得ることになります。

[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)>



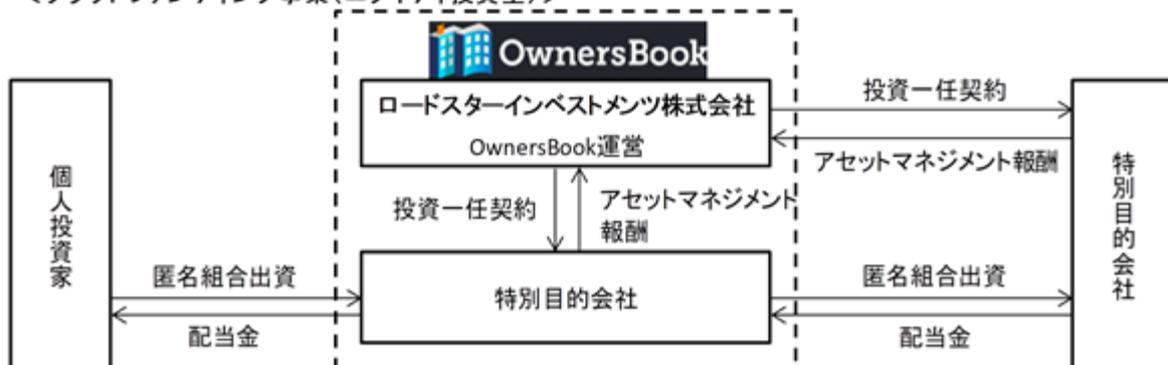
<アセットマネジメント事業>



<クラウドファンディング事業(貸付型)>



<クラウドファンディング事業(エクイティ投資型)>



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 インベストメンツ(株)	東京都中央区	50 百万円	アセットマネジメント事業 クラウドファンディング事業	100.0	当社へ管理業務を委託 役員の兼任 当社への資金の貸付
(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	当社へ管理業務を委託 役員の兼任 当社への資金の貸付

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

2023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	61 (7)

(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

2023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)
61 (7)	41.9	4.1	11,846

(注)1. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおり、臨時従業員に対するものは含んでおりません。
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。

(3) 労働組合の状況

当社には、労働組合は結成されておりませんが、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。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率、男女の賃金差異

当社及び当社連結子会社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号。以下「女性活躍推進法」という。)及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号。以下「育児・介護休業法」という。)の規定による公表義務の対象ではありませんが、連結会社の状況を任意開示しております。

連結会社

		当事業年度		
管理職に占める女性労働者の割合(注1)	男性労働者の育児休業取得率(注2)	労働者の男女賃金差異(注1)(注3)		
		全労働者	うち正規雇用労働者	うちパートタイム労働者(注4)
15.4	60.0	50.0	65.0	-

(注)1. 女性活躍推進法に基づき算出したものであります。

(注)2. 育児・介護休業法の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

(注)3. 当社グループでは、男女間で同一の賃金制度を適用しており、全従業員共通の処遇を行っております。また、人事評価に関しても男女共通の基準で実施しており、人事制度上の男女間の差異は設けておりません。一方、男性従業者と女性従業者の職掌・雇用形態等における人員構成の違いや、人材市場における専門職種への供給の偏りが賃金差異の主要因となっております。

(注)4. パートタイム労働者は女性労働者のみのため算出しておりません。

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】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、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。

(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ております。

当社は不動産投資業界における豊富な経験とネットワーク、不動産鑑定士や宅地建物取引士等による高度な物件評価能力を活かし、東京23区の中規模オフィスビル等への投資を中心に、アセットマネジメント事業及び不動産特化型クラウドファンディング事業等を展開しております。

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自己保有資産残高を拡大し、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到達し、より革新的なビジネスを遂行する基礎の構築を目指します。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

事業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しております。

(アセットマネジメント事業)

日本の、特に東京の不動産市場は世界的にも魅力的なマーケットであるため、今後も旺盛な需要をもつ国内投資家及び投資ニーズがある海外投資家の開拓を推進し、受託資産残高(AUM)の積み上げを強化してまいります。

(クラウドファンディング事業)

クラウドファンディング事業の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。貸付型商品の大型化や多様化、エクイティ型商品の安定供給を目指すことで、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、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に貢献してまいります。

(3) 経営環境

当社が営む事業は多くの競合が存在し、また市場環境の変化を比較的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を常に意識しており、また、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、貸し剥がしやリファイナンスのリスクを低減し、市場環境への対応を図っております。

アセットマネジメント事業も多くの競合がいるものの、国内投資家の需要は旺盛であり、また、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)を積上げてまいります。

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、上場会社としての信用力、不動産の専門家が提供する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。

(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仕入体制の強化・維持

安定的な経営基盤の確立のためには自己保有資産残高の積み上げが必須であります。当社の主な投資領域である東京23区に限られた範囲であることから、他社との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、豊富な経験とネットワーク及び高い専門性を有する役職員による迅速な意思決定により対応しておりますが、引き続き、優秀な人材の獲得や業務にかかる知識と経験、ノウハウの蓄積等によって、仕入体制の維持・強化に努めてまいります。

金利変動の影響

不動産の取得に当たっては、金融機関から資金調達しております。そのほとんどは変動金利による調達であり、今後の長期金利の変動により短期金利が上昇し、当社の損益に影響を与える可能性があります。現時点においてその影響は大きくないと当社は判断しておりますが、引き続き日本銀行の動きや景気動向には注視してまいります。なお、金利スワップ契約による金利変動リスクヘッジも一部実施しております。

アセットマネジメント事業の強化

投資家に代わって投資用不動産の管理・運用を行うアセットマネジメント事業では、投資家の発掘・関係維持と投資目線に適う投資対象不動産の仕入・運用・売却が重要課題となります。当社は、不動産投資ファンドやアセットマネジメント会社出身の役職員を多数擁しており、国内外の投資家への不動産アセットマネジメントサービスに関する知見とコーポレートファンディング事業で培った物件仕入の強みを活かして当該課題に対応し、投資家利益を最大化すべく事業の強化を図ってまいります。

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、案件組成数の増加を図っております。また、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)を向上させること、WEBマーケティングを通じて投資家会員数と投資金額拡大を企図しております。さらに、ブロックチェーン技術を用いたSTO(Security Token Offering)によりクラウドファンディングへの出資持分の二次流通市場を創造することで上記課題の解決も検討しております。

クラウドファンディング事業は複数の法規制に基づき運営しており、法規制の改正により同事業の推進に影響が生じる可能性があります。業界団体等からも情報収集し、社内における改正内容の事前検討などを通じて対応を図ってまいります。

人材の確保・育成について

当社グループの持続的な発展のためには、優秀な人材の確保が必要であります。このため、優秀な人材の採用を強化することはもちろんのこと、優秀な人材の流出を防ぐために、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まいります。また、DE&Iの推進に向け社内規則・規程を改定し、従業員等がしなやかに活躍できる環境を整えることに努めてまいります。

ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン。人材の「多様性(ダイバーシティ)」と「包括性(インクルージョン)」を表す「D&I」に、「公平性(エクイティ)」を付加した概念のこと。

内部管理体制の強化について

当社グループは、これからも堅実な事業成長を見込んでおります。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、引き続き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。

サステナビリティの推進

サステナビリティの推進に取り組むため、当社グループは、サステナビリティ推進委員会(旧SDGs推進委員会)を設置し、役職員が意欲的に働き成長できる環境を整えつつ、グループ全体として取り組むべき社会課題を明確にしております。また、サステナビリティへの取組の一環として、当社が保有する不動産については電力源を再生エネルギー由来の電源に切り替え、CO2排出量の削減に努めております。

(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、コーポレートファンディング事業では自己保有資産残高、アセットマネジメント事業では受託資産残高(AUM)、クラウドファンディング事業では投資案件への年間投資金額を、それぞれの事業の重要な経営指標としております。

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。

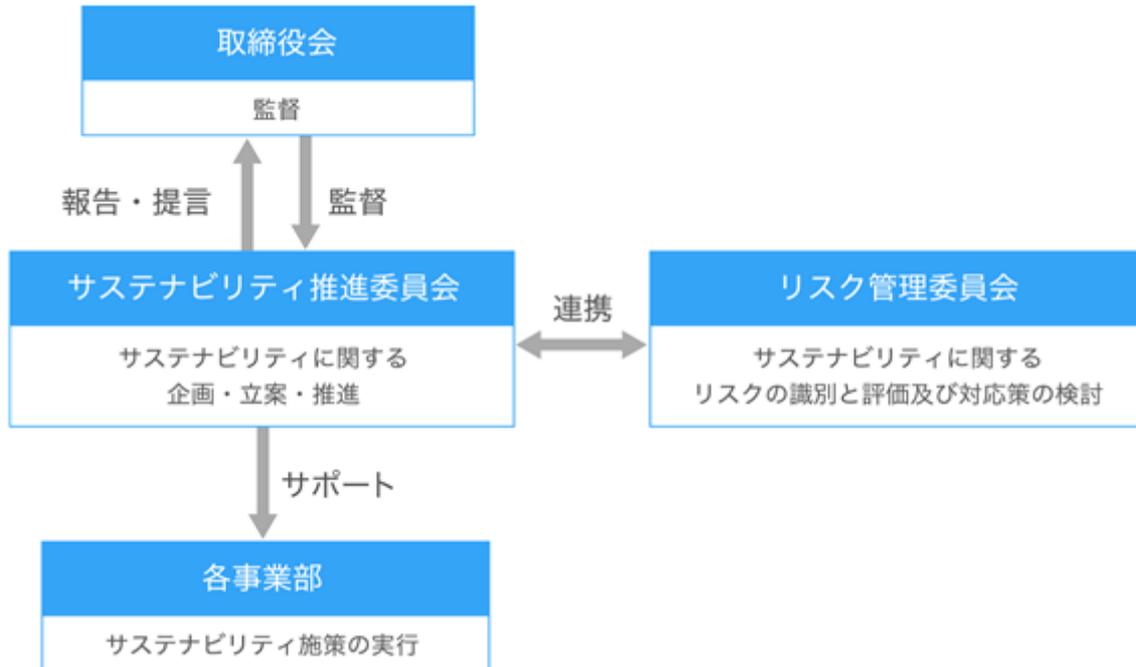
なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) ガバナンス

サステナビリティ推進体制

当社グループは、気候変動・環境問題への取り組みを重要な経営課題として認識しており、グループ全体のサステナビリティ推進について積極的に検討する場として、ロードスターキャピタル㈱の取締役が委員長を務めるサステナビリティ推進委員会を設置しております。

当社グループのサステナビリティ推進体制は以下のとおりです。



各組織の役割

取締役会	サステナビリティ推進委員会から提言・報告を受けた事項について、取り組み方針等の決議及び施策進捗の監督をしております。
サステナビリティ推進委員会	リスク管理委員会と連携しながら気候変動問題を含むサステナビリティに関する諸課題への対応策を企画・立案し、また関連部署へ実行の指示とサポートを行っております。その活動状況や提言事項については、取締役会へ報告しております。
リスク管理委員会	サステナビリティに関する諸課題を含めた、当社グループの企業目的達成を阻害する要因を識別・評価し、対応策を講じております。

(2) 戦略

当社グループは、収益の最大化と持続可能な社会づくりの両立を図り、ステークホルダーの皆さまのご理解と共感を頂きながら、事業活動を通じてサステナビリティを推進してまいります。

(気候変動関連のリスク・機会の特定)

気候変動に対する戦略を検討するにあたり、TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言の分類に従い、シナリオを用いた定性的な分析を行いました。気候変動が当社グループにもたらしうるリスクと機会を特定し、それらが当社に及ぼす影響について検討しております。

なお、下記分析は、気候変動に及ぼす影響が特に大きいと思われる不動産投資事業を対象範囲としております。

シナリオ分析の概要

- ・ 時間的範囲：2050年度迄
- ・ 参照シナリオ：IEA World Energy Outlook 2020, IPCC RCP2.6, IPCC RCP8.5
- ・ 時間軸の定義：「短期」3年以内、「中期」4年超～10年以内、「長期」10年超

リスク及び機会の特定

TCFD提言では、気候変動リスクを移行リスク・物理的リスクに分類しております。

当社グループは、この分類に従い、各リスク項目について下記の通り認識しております。

分類	内容	当社グループへの影響	発生時期	当社の認識		
				リスク	機会	
移行リスク	政策・法規制	温室効果ガス(GHG)削減規制等の施行・強化	・炭素税の導入による税負担の増加 ・炭素集約度の高い部品のコスト増加 ・補助金制度の拡充(省エネ技術、ZEH・ZEB等)	中期		
	市場	顧客(購入者、テナント)の気候変動・省エネ等に対する関心の高まり	・脱炭素対応が行われていない物件の需要後退 ・省エネ基準を満たしていない物件の需要後退 ・脱炭素対応の遅れによる、新規テナント獲得の難化、再契約確立の低下、それに伴う賃料収入の減少 ・脱炭素対応の保有物件の不動産鑑定評価額の上昇	中期		
	評判	投資家等から、ロードスターグループの取組み・事業が評価されないリスク	・脱炭素に対する消極的な姿勢による投資家・金融機関等の当社評価の低下、それに伴う資金調コスト増加 ・脱炭素対応による当社グループの評価向上	短期		
	技術	保有物件の省エネ設備や脱炭素技術の導入の遅れ	・省エネ基準強化に対応するための設備投資コスト増加 ・省エネ設備や脱炭素技術の導入に伴う運用コスト・資金調達コスト低減	中期		
物理的リスク	急性	台風、洪水、集中豪雨等の災害発生による保有物件の損失の発生	・災害の発生に伴う保有物件の破損・機能停止、それに伴う評価損計上 ・修繕費の増加、稼働率の低下	中長期		-
	慢性	平均気温の上昇に伴う、事業等への影響	・平均気温上昇に伴う、顧客・従業員・取引先等への健康への影響 ・空調設備費用の増加	中長期		-

(人的資本への取組)

< 人材の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針 >

人材の採用・育成に関する方針

当社グループの持続的な成長の為には、社内に多様な経験・技能・属性を持つ優秀な人材を確保する事が必要不可欠です。現時点の採用は、知見・経験が豊富で即戦力となる人材の中途採用が中心であり、通年採用による必要人材と多様性の確保を図っております。育成方針としては、従業員の自律的な成長やキャリアの構築をサポートしていくことを掲げており、目標管理制度や1on1、資格取得や書籍購入の補助制度を設けております。また、近年リスクリングとしても注目されているサステナビリティについて、サステナビリティ推進委員会を任意参加制にし、役職・職種に限定しない自己学習の機会を提供しております。

社内環境整備に関する方針

当社グループは、従業員が十二分に力を発揮する為には、長期で活躍できる魅力的な報酬体系や時差出勤制度などの働きやすい環境整備のみならず、福利厚生及び財産形成支援等も重要と考えており、健康診断(人間ドック)費用補助や家事代行費用補助制度を導入し、また従業員持株会及び選択制確定拠出年金制度を設けるほか、

ストックオプションを付与することがあります。さらには、DE&Iの考え方に基づいた社内規定の見直しも行ってあります。今後も社内環境整備の更なる充実を志向いたします。

(3) リスク管理

当社グループでは、企業目的の達成に影響を与えるリスクを識別・管理する組織としてリスク管理委員会を設置しております。

気候変動や人的資本に関するリスクについては、サステナビリティ推進委員会より識別・評価した上で、リスク管理委員会においても検討・審議し、サステナビリティ推進委員会と連携して対応に当たります。

また、取締役会は、リスク管理委員会とサステナビリティ推進委員会の連携のもとで明らかになった気候変動リスクを含む包括的なリスク管理の状況と対応について報告を受け、監督しております。

(4) 指標及び目標

(気候変動関連)

当社グループでは、気候変動関連リスク・機会の評価指標として、Scope1、Scope2に該当する温室効果ガス排出量の算定を行っております。算出対象は当社グループが使用する設備とし、Scope1は燃料の使用、Scope2は電力使用による排出量としております。

今後も対象範囲の拡大、排出量の削減目標等に関する検討を進めてまいります。

	当連結会計年度排出量(t-CO2)
Scope1	-
Scope2	57.5

なお、当社グループでは、気候変動に関するリスクを軽減すること、またそれに伴う機会を実現するため、下記の目標を掲げております。

・当社が保有する全ての物件(注)に、実質CO2排出ゼロのグリーン電力を導入する。

(注) 他社と区分・共有して保有する物件、売却・解体対象物件等、当社主導で切替できない物件は除く。

(人的資本関連)

人的資本に関する取り組みの管理指標として、下記を定めております。

評価指標	達成時期	数値目標	2023年度実績
女性役員比率	2030年	30%以上	10.0%
女性従業員比率	2030年	40%以上	40.6%
男性育児休暇取得率	毎年	60%以上	60.0%
定期健康診断受診率	毎年	95%以上	97.8%(注)
健康経営優良法人認定	2025年	-	-

(注) 定期健康診断受診率の集計期間は毎年4月から3月であるため、2022年4月から2023年3月の実績を記載。

3 【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同様です。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

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件あたりの売上が当社グループ全体の売上に占める割合が大きい状況にあり、また、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、自己保有資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。

< 発生の蓋然性が相対的に低い中長期的なリスク >

(4) 人材の確保について

当社グループは、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。しかしながら、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。

(5) 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、上記関係規範を役職員に周知・徹底しております。

(6) 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及び業績に重大な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、当社グループは総務法務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係る主な法的規制

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 (3) 第94272号	宅地建物取引業法	2022年6月2日～ 2027年6月1日	同法第66条、第67条
金融商品取引業登録(第二種金融商品取引業)	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

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
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3260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164号	不動産投資顧問業登録規程	2021年5月21日～ 2026年5月20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 (3) 第31574号	貸金業法	2021年8月1日～ 2024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

(7) 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、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又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。

4 【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

2023年におけるわが国の経済は、新型コロナウイルス感染症が5類感染症に移行したことに加え、金融緩和路線が継続していることから経済活動の正常化が進み、さらに入国制限の緩和や円安によりインバウンド需要が大きく改善する等、緩やかに回復してきております。一方、海外においては、インフレの動向や景気減速懸念など、引き続き経済動向に注意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、三鬼商事㈱の最新オフィスビル市況(2023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5.32%であり、緩やかな回復傾向にあります。

なお、都心5区の2023年12月末時点の坪当たり平均賃料は19,748円であり、ほぼ横ばいで推移しています。

東京のオフィスビル売買市場においては、金融緩和路線の継続による良好な資金調達環境から、国内投資家の旺盛な取得意欲が継続しております。また、諸外国に比べて国内金利は低位で推移し、イーロードギャップが確保できていること、地政学リスクが高くないこと及び円安も追い風となっており、国外投資家の投資意欲も今後高まってくることも期待されます。

ホテルマーケットにおいては、観光庁公表の宿泊旅行統計調査によると、2023年の延べ宿泊者数は9月以降の各月においてコロナ禍前の2019年度と比べ同水準以上で推移しており、特に当社がホテルを所有している東京においては、2023年10月における延べ宿泊者数は2019年同月比+53.3%(前年同月比+31.4%)となっており活況を呈しております。当該状況は、2023年11月以降においても継続しているものと考えております。

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保有物件の売却及び成長基盤となる物件の取得を進めました。

アセットマネジメント事業においては、都内大型ビルの案件など複数のアセットマネジメント業務の受託及び既存受託資産の一部売却を行いました。なお、当連結会計年度末における受託資産残高(AUM)は1,000億円超となっております。

クラウドファンディング事業においては、既存顧客との取引及び新規顧客の開拓の結果、貸付型商品の組成は順調に進捗しました。

なお、当社は将来の金利上昇リスクに備え、第2四半期連結会計期間に新たに金利スワップ契約を締結しており、当期におけるデリバティブ評価損益は112百万円とマイナスとなっているものの、当該損失は支出を伴うものではありません。また、近い将来における金融政策の修正観測が見受けられることから、今後、金利上昇局面に入ること当該スワップ契約は当社グループの企業活動に貢献するものと考えております。

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75,473百万円(前連結会計年度末比14.9%増)となりました。主な要因は、販売用不動産の取得によるものであります。

(負債)

当連結会計年度末における負債合計は56,180百万円(同10.3%増)となりました。主な要因は、販売用不動産の取得に伴う借入金の増加によるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は19,293百万円(同30.6%増)となりました。これは主に、利益剰余金が4,079百万円増加(親会社株主に帰属する当期純利益による増加4,883百万円、及び配当による減少803百万円)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)

主に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の増加により、売上高は28,726百万円と前連結会計年度に比べ5,088百万円、21.5%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

13物件を売却した結果、不動産投資売上は25,150百万円(前年同期比22.1%増)となりました。

ロ. 不動産賃貸事業

13物件を売却し、新たに8物件(ホテル1物件、オフィス7物件)を取得しております。新規物件取得に加えて、ホテル需要回復の影響により売上高が伸長し、不動産賃貸売上は2,431百万円(同12.6%増)となりました。

・ アセットマネジメント事業

新規案件の受託及び既存受託資産の一部売却の結果、アセットマネジメント事業売上は674百万円(同47.5%増)となりました。

・ クラウドファンディング事業

当連結会計年度において、総計8,570百万円(同13.8%増)の融資を実行した一方、総計10,055百万円の償還がありました。その結果、営業貸付金は6,935百万円(前連結会計年度末比17.6%減)となり、クラウドファンディング事業の売上は459百万円(前年同期比12.5%増)となりました。

・ その他事業

プロパティマネジメント売上等により11百万円となりました。

(営業利益の状況)

販売費及び一般管理費は1,821百万円となり、前連結会計年度に比べ5百万円増加しました。この結果、営業利益は8,249百万円となり前連結会計年度に比べ704百万円、9.3%の増益となりました。

(経常利益の状況)

経常利益については、営業利益の増加などにより、7,456百万円と前連結会計年度に比べ226百万円、3.1%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、4,883百万円と前連結会計年度に比べ40百万円、0.8%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、前連結会計年度に比べ2,523百万円増加し、11,927百万円となりました。

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789百万円となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益7,152百万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8,604百万円及び法人税等の支払額2,687百万円等により、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使用した資金は1百万円となりました。

(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3,314百万円となりました。これは主に、長期借入れによる収入が18,900百万円、長期借入金の返済による支出が14,735百万円、配当金の支払による支出が803百万円となったことによるものであります。

生産、受注及び販売の実績

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 2023年 1月 1日 至 2023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	25,150	22.1
コーポレートファンディング(不動産賃貸)事業	2,431	12.6
アセットマネジメント事業	674	47.5
クラウドファンディング事業	459	12.5
その他事業	11	17.5
合計	28,726	21.5

(注) 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 2022年 1月 1日 至 2022年12月31日)		当連結会計年度 (自 2023年 1月 1日 至 2023年12月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
六本木リアルティ・ツー合同会社	12,000	50.8	-	-
メットライフ生命保険株式会社	2,700	11.4	-	-
合同会社新横プロパティ	-	-	7,650	26.6
三菱HCキャピタルリアルティ株式会社	-	-	3,660	12.7

(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 3 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、内部管理体制の強化、優秀な人材の確保、市場のニーズにあったサービスの展開により、経営成績に重要な影響を与えるリスク要因を分散・低減してまいります。

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自己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、アセットマネジメント事業における受託資産残高(AUM)の積み上げによるストック収益の獲得、クラウドファンディング事業の拡大による新たな不動産投資市場の形成を目指してまいります。

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

2023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	382	382	-	-	-
長期借入金	41,478	4,894	3,508	11,768	21,305

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、内部資金及び借入により賄う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、財務戦略の中で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。加えて、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。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定の詳細につきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り)」に記載のとおりです。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【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

2023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	104	20	3	127	61(7)

(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) 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) (2023年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2024年3月25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 プライム市場	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	3
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 12,000
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(2023年12月31日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2024年2月29日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

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。

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

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及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	118 [116]
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 118,000 [116,000]
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(2023年12月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2024年2月29日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。
2. 付与株式数は、本新株予約権の割当日後、当社が株式分割(当社普通株式の無償割当てを含む。以下同じ。)又は株式併合を行う場合、次の算式により調整されるものとする。ただし、かかる調整は、本新株予約権の

うち、当該時点で行使されていない本新株予約権の目的である株式の数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てる。

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

上記のほか、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割又は資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲で、付与株式数を適切に調整されるものとする。

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。

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

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、当社又は当社関係会社の取締役、監査役又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年を経過した日又は上記「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又は当社関係会社の取締役、監査役又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及び資本準備金への組入額はありません。

第8回新株予約権

決議年月日	2022年6月15日
付与対象者の区分及び人数(名)	使用人 55(注)7
新株予約権の数(個)(注)1	492
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 492,000
新株予約権の行使時の払込金額(円)(注)1,3	1,530
新株予約権の行使期間(注)1	自 2025年6月16日 至 2032年6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 1,530 資本組入額 765
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(2023年12月31日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2024年2月29日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

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。

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

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、当社又は当社関係会社の取締役、執行役、監査役(法改正によりこれらに類する地位が生じた場合はそれも含む。)又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年を経過した日又は上記「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又は当社関係会社の取締役、監査役又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. 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及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】

第4回新株予約権

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	33[31]
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 66,000[62,000]
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(2023年12月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2024年2月29日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権の割当を受けた者(以下「新株予約権者」という。)は、権利行使時において、当社の役職員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及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。

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	40
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 40,000
新株予約権の行使時の払込金額(円) (注)1,3	553
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 555.17 資本組入額 277.59
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(2023年12月31日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2024年2月29日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

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。

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。

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

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、当社又は当社関係会社の取締役、監査役又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權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

(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及び資本準備金への組入額はありませぬ。

第7回新株予約権

決議年月日	2022年6月15日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 4
新株予約権の数(個) (注)1	120
新株予約権の目的となる株式の種類、内容、及び数(株) (注)1,2	普通株式 120,000
新株予約権の行使時の払込金額(円) (注)1,3	1,486
新株予約権の行使期間 (注)1	自 2025年6月16日 至 2032年6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 1,499.36 資本組入額 749.68
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(2023年12月31日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2024年2月29日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

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。

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。

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

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。

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。

調整後行使価額 = 調整前行使価額 × (時価 - 配当額) ÷ 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、当社又は当社関係会社の取締役、執行役、監査役(法改正によりこれらに類する地位が生じた場合はそれも含む。)又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權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

(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及び資本準備金への組入額はありませぬ。

(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)
2019年1月1日～ 2019年12月31日 (注)	普通株式 220,000	普通株式 21,444,000	32	1,402	32	1,392

(注) 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】

2023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)	-	9	28	67	48	8	5,029	5,189	-
所有株式数(単元)	-	22,286	15,362	13,708	17,774	25	145,161	214,316	12,400
所有株式数の割合(%)	-	10.40	7.17	6.40	8.29	0.01	67.73	100.00	-

(注) 自己株式4,990,970株は、「個人その他」に49,909単元、「単元未満株式の状況」に70株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2023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	3,373	20.50
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	1,388	8.44
キャピタルジェネレーション株式会社	東京都千代田区大手町1丁目5-1 大手町ファーストスクエアウエストタワー20階	1,100	6.68
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丁目5-1)	1,049	6.37
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目9-7 大手町フィナンシャルサウスタワー	875	5.31
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	599	3.64
森田 泰弘	東京都港区	502	3.05
成田 洋	東京都中央区	305	1.85
久保 直之	東京都江東区	301	1.83
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目2-10	192	1.17
計	-	9,688	58.88

(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4,990千株があります。

(7) 【議決権の状況】
 【発行済株式】

2023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 4,990,900	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 16,440,700	164,407	-
単元未満株式	普通株式 12,400	-	-
発行済株式総数	21,444,000	-	-
総株主の議決権	-	164,407	-

【自己株式等】

2023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9番13号	4,990,900	-	4,990,900	23.27
計	-	4,990,900	-	4,990,900	23.27

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価格の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	20	42,620
当期間における取得自己株式	36	81,772

(注) 当期間における取得自己株式には、2024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)	349,000	204,634,000	6,000	6,120,000
(譲渡制限付株式報酬としての処分)	30,000	40,140,000	-	-
保有自己株式数	4,990,970	-	4,985,006	-

- (注) 1. 当期間における処理自己株式には、2024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、2024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17%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52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17.4%)。

内部留保につきましては、経営基盤となるコーポレートファンディング事業の投資資金、アセットマネジメント事業の強化費用、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に加え、人材採用及び管理システムの強化等の経営管理基盤の強化・拡充などにも積極的に活用してまいります。

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
2024年3月22日 定時株主総会決議	863百万円	52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

当社は、経営の効率化をはかると同時に、経営の健全性、透明性及びコンプライアンスを高めていくことが長期的に企業価値を向上させていくと考えております。

また、当社は、経営の健全性、透明性及びコンプライアンスを高めるために、コーポレート・ガバナンスの充実をはかりながら、経営環境の変化に迅速かつ柔軟に対応できる組織体制を構築することが重要な課題であると位置づけ、当社の所有者たる株主の視点を踏まえた効率的な経営をおこなっております。

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

取締役会

取締役会は7名の取締役(うち社外取締役3名)で構成され、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。

監査役会

監査役会は3名の監査役(うち常勤監査役1名、社外監査役2名)で構成され、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。

指名・報酬委員会

指名・報酬委員会は4名の取締役(うち社内取締役1名、社外取締役3名)で構成され、原則として年2回以上開催されます。指名・報酬委員会においては、取締役会の諮問に基づき、取締役の選任及び報酬額等について審議し、取締役会に答申しております。

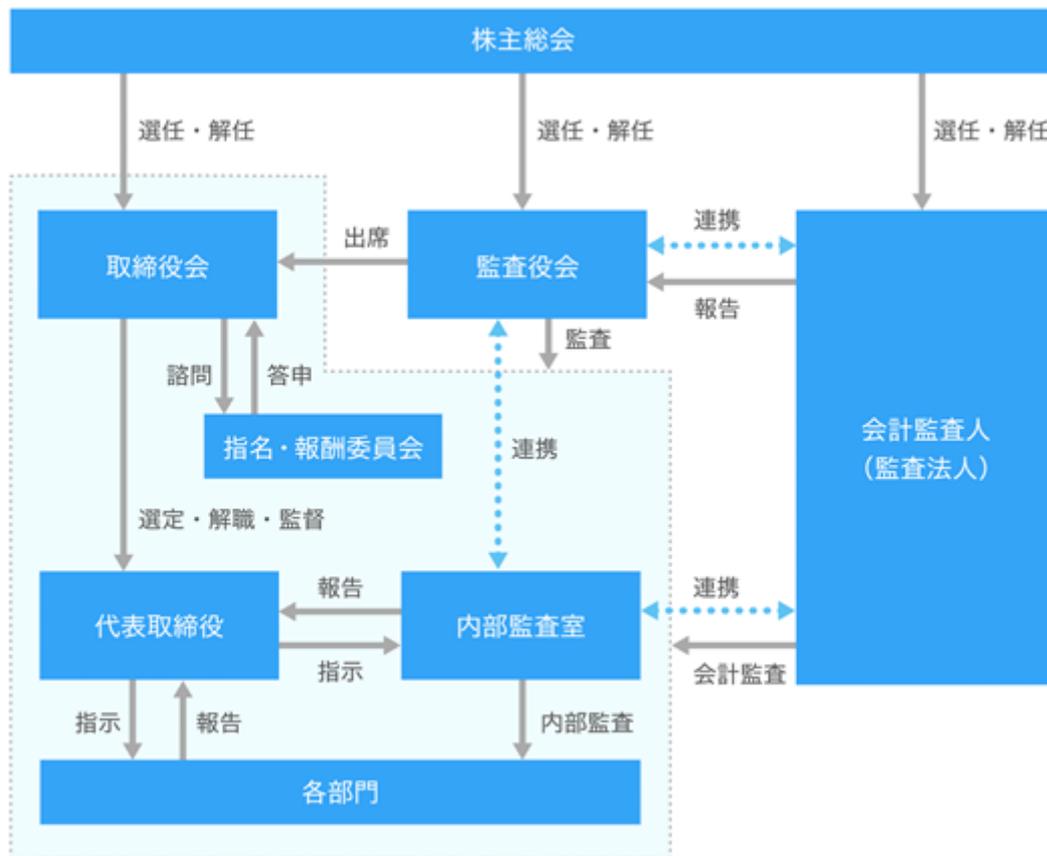
当社の取締役会、監査役会及び指名・報酬委員会は、以下のメンバーで構成されています。(は議長、委員長を表す)

役職名	氏名	取締役会	監査役会	指名・報酬委員会
代表取締役社長	岩野 達志		-	
取締役営業本部長	久保 直之		-	-
取締役	成田 洋		-	-
取締役最高財務責任者兼財務経理本部長	川畑 拓也		-	-
取締役(社外)	和波 英雄		-	
取締役(社外)	大西 純		-	
取締役(社外)	船木 真由美		-	
常勤監査役	田中 宏	-		-
監査役(社外)	上埜 喜章	-		-
監査役(社外)	川口 綾子	-		-

b. 企業統治の体制を採用する理由

当社は監査役会設置会社です。社外取締役3名を含む取締役会による監督機能に加え、社外監査役は2名を含む監査役会が独立機関として取締役の職務遂行に対する監査する体制とすることで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。また、指名・報酬委員会が取締役の選任及び報酬額について独立して審議することで、さらに経営監督機能を強化しております。

- 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険の管理に関する規程その他の体制

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

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法令、定款及び社内規程の遵守状況の監査、問題点の指摘及び改善策の提案等を行っております。

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

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

監査役職務を補助すべき使用人を置くことに関する事項

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

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ております。

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. 監査役職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ております。

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。

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

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

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

監査役監査の実効的に行われることを確保するための体制

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

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

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外部弁護士や警察等とも連携し毅然とした姿勢で対応しております。

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「関係会社管理規程」に従い、子会社の取締役を兼任している当社取締役を管理責任者とし、子会社における業務の適正の確保とコンプライアンス体制の整備に取り組んでおり、また、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。加えて、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、必要に応じてその業務及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、大西純、船木真由美、社外監査役上埜喜章及び川口綾子は、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. 役員等を被保険者として締結している役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、当社及び当社の子会社の取締役及び監査役を被保険者として、会社法第430の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。被保険者が会社の行った行為(不作為を含みます)に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が補填されることとしております。被保険者の全ての保険料を当社が全額負担しておりますが、犯罪行為や意図的な違法行為を行った場合の損害等は対象外とし、職務の執行の適正性が損なわれないようにしております。

f. 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。

g. 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。

h. 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。

i. 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、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。

j. 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。

k. 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。

l. 当事業年度における取締役会及び報酬諮問委員会の活動状況

取締役会の活動状況

取締役会は原則として月1回開催しており、当事業年度においては23回開催し、取締役7名は全て出席しております。取締役会における具体的な検討内容は、法令及び当社規程に規定する事項のほか、経営戦略、業務執行に関する事項(販売用不動産の購入及び売却、資金調達等)、コーポレート・ガバナンスに関する事項(取締役の選任及び報酬額、事業リスクの検討、重要規程の制改定等)、サステナビリティの取り組みであります。

指名・報酬委員会の活動状況

指名・報酬委員会は原則として年2回以上開催しており、当事業年度においては3回開催し、委員4名は全て出席しております。報酬諮問委員会における具体的な検討内容は、取締役の選任、取締役の報酬方針及び報酬額、取締役会の実効性評価、後継者育成計画等の審議であります。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性 8名 女性 2名 (役員のうち女性の比率20.0%)

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	3,373,000
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	301,900
取締役	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(現任) 2019年 7月 当社取締役管理本部長就任 2019年 8月 ロードスターインベストメンツ(株) 取締役就任 2021年 9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)5	305,000
取締役 最高財務責任者兼 財務経理本部長	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兼財務経理本部長就任(現任) 2021年 9月 当社取締役管理本部長就任 2021年 9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	30,100
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	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役	大西 純	1973年4月28日生	1996年 4月 日本不動産研究所入社 2011年 1月 あると法律経済総合事務所入所 あると不動産鑑定事務所設立 所長就任 2012年 2月 市ヶ谷駅前法律事務所入所 (あると不動産鑑定事務所を市ヶ谷駅前不動産鑑定事務所 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) 2022年 5月 ㈱WACUL社外取締役就任(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	30,000
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(現 ㈱SBI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 2022年 5月 ㈱ビザスク社外取締役(監査等委員)就任(現任) 2022年 9月 atama plus㈱社外監査役就任	(注)6	77,000
監査役	川口 綾子 (戸籍上の氏名: 土屋 綾子)	1980年8月18日生	2008年12月 九段総合法律事務所入所 2016年 9月 弁護士法人ノーサイド法律事務所入所 2021年 6月 atama plus㈱社外監査役就任(現任) 2022年 5月 ひふみ総合法律事務所入所(現任) 2024年 3月 当社監査役就任(現任)	(注)6	-
計					4,117,000

- (注)1. 所有する当社の株式数は2023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. 監査役の上埜喜章及び川口綾子は、社外監査役であります。
 4. 2024年3月22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. 2023年3月23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. 2024年3月22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。

(参考) 取締役の専門性と経験(スキル・マトリックス)

取締役会は経営戦略に照らして、取締役が備えるべきスキルを7つ特定しております。なお、以下のスキル・マトリックスは各取締役の有するすべての専門性と経験を表すものではなく、当社の経営に特に重要なものを示しております。

	企業経営	不動産 ビジネス	ITデジタル (不動産 テック)	国際 ビジネス	ESG/サステ ナビリティ	法務/ コンプライ アンス	財務/会計/ 税務
岩野達志 (男性/50歳)							
久保直之 (男性/50歳)							
成田洋 (男性/40歳)							
川畑拓也 (男性/40歳)							
和波英雄 (独立社外) (男性/71歳)							
大西純 (独立社外) (男性/50歳)							
船木真由美 (独立社外) (女性/45歳)							

(注) スキル項目の選定理由

・企業経営：

「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ており、事業環境の変化に迅速に対応し、持続的な成長戦略を描くために必要なスキルと判断しております。

・不動産ビジネス：

不動産に関する知識・経験・ネットワークは当社の全事業の根幹となるスキルであり、事業推進に必要なスキルと判断しております。

・ITデジタル(不動産テック)：

テクノロジーの力で不動産業界に変革をもたらせようとチャレンジしている当社においては、ITデジタル、特に不動産テックに関する知見が重要であるため、必要なスキルと判断しております。

・国際ビジネス：

当社の主な投資エリアである東京はグローバル投資においても重要都市であり、海外投資家向けの投資商品組成経験などの国際ビジネスに関する知見は必要なスキルと判断しております。

・ESG/サステナビリティ：

持続可能な社会の実現に向けて、事業を通じて社会問題の解決を図ると共に、役職員が意欲的に働き成長できる環境づくりによって会社としても持続的に成長するために必要なスキルと判断しております。

・法務/コンプライアンス：

適切なガバナンス体制の構築は企業価値向上の基盤であり、取締役会の職責を果たすためにも必要なスキルと判断しております。

・財務/会計：

資本市場と向き合い、中長期的な観点から財務基盤を強固にし、事業戦略と株主還元を踏まえた財務戦略の策定に必要なスキルと判断しております。

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を行っております。

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・オフィサーや子会社の役員を務めておりました。また、複数の企業における社外監査役の経験も有しております。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。

社外監査役の川口綾子は、弁護士として、会社法、契約関係、知財、労務などの幅広い分野の企業法務を取り扱ってきた経験のみならず、企業における社外監査役の経験も有しております。これらの法務分野における経験を通じて培ったガバナンス及び監査制度に対する深い見識に基づき、取締役の職務執行を適切に監査することが期待できると判断しております。

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に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に開催するなど内部監査室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
- ・ 内部監査室から定期的に内部監査の実施状況・結果報告受領及び日常的な意見交換
- ・ 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、代表取締役社長直轄の内部監査室(専任1名)を設置し、内部監査規程に基づき内部監査計画を策定、取締役会の承認を得た上で、全部署に対して実施し、監査結果を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業務監査を実施するとともに、金融商品取引法に基づく財務報告に係る内部統制の評価及び報告を実施しております。

また、監査役及び会計監査人との三者間で四半期毎に三様監査会議を開催し、相互に情報交換を行うなど緊密な相互連携を図り、内部監査の有効性及び効率性の向上に努めております。特に、監査役とは月次の監査役会への内部監査報告に加え、随時、特定のリスクやグループガバナンスに関する相互の課題認識などを密接に意見交換しております。

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 10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 古川 譲二

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4名、その他21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、監査法人の職務執行状況、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	27	-	28	-
連結子会社	-	-	-	-
計	27	-	28	-

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)

当社は2022年2月22日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。当該取締役会の決議に際しては、あらかじめ決議する内容について指名・報酬委員会へ諮問し、答申を受けております。

また、取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が取締役会で決議された決定方針と整合していることや、指名・報酬委員会からの答申が尊重されていることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

a. (ア) 業績連動報酬等：なし

(イ) 非金銭報酬等：当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを付与するとともに、株主との一層の価値共有を進めることを目的として、取締役(社外取締役を除く。)に対し、譲渡制限付株式を付与する。当社と取締役との間で締結する譲渡制限付株式に係る割当契約書の定めに基づき、譲渡制限未解除の株式は会社が無償で取得する。

個人別の割当株式数は、原則として指名・報酬委員会における審議及び答申を踏まえ、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。なお、全ての取締役の割当上限数及び金額の合計上限額は60千株以内及び100百万円未満の範囲内とする。

(ウ) その他の報酬の額又は算定方法：個人別の取締役の報酬は、原則として指名・報酬委員会における審議及び答申を踏まえ、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。なお、全ての取締役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。

(エ) (ア)~(ウ)の割合：原則として指名・報酬委員会における審議及び答申を踏まえ、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。

b. 報酬等を与える時期・条件に関する方針：a. (イ) 年一回の付与

a. (ウ) 在任中に定期的(月次)に支払う

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7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))及び上記とは別枠として第10回定時株主総会(2022年3月30日)にて可決された報酬総額(譲渡制限付株式の付与のために支給する金銭債権として年額100百万円未満)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7名の報酬については、指名・報酬委員会における審議及び答申を踏まえ、2023年3月23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、指名・報酬委員会では当該取締役の報酬に関する事項について本委員会を開催し、取締役報酬決定方針や各取締役の貢献度、会社の業績、将来における貢献の期待等を審議し、取締役会に答申しております。

(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	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役を除く)	152	141	-	10	10	4
監査役 (社外監査役を除く)	14	14	-	-	-	1
社外役員	21	21	-	-	-	5

(注) 取締役(社外取締役を除く)に対する非金銭報酬等の総額の内訳は、譲渡制限付株式報酬10百万円であります。

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	2	31
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)
 該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)
該当事項はありません。

- 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(2023年1月1日から2023年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2023年1月1日から2023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 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,403	11,927
営業貸付金	8,420	6,935
販売用不動産	1 47,186	1 55,128
その他	254	1 853
貸倒引当金	91	85
流動資産合計	65,172	74,759
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	119	104
工具、器具及び備品（純額）	27	20
その他（純額）	5	3
有形固定資産合計	2 152	2 127
無形固定資産		
ソフトウェア	2	1
無形固定資産合計	2	1
投資その他の資産		
投資有価証券	31	31
繰延税金資産	120	376
その他	224	176
投資その他の資産合計	376	584
固定資産合計	532	713
資産合計	65,704	75,473
負債の部		
流動負債		
短期借入金	459	382
1年内返済予定の長期借入金	1 1,748	1 4,894
未払法人税等	1,517	1,348
契約負債	10	1 598
預り金	1,499	2,138
その他	457	503
流動負債合計	5,691	9,866
固定負債		
長期借入金	1 35,564	1 36,583
匿名組合出資預り金	8,458	8,217
その他	1,219	1,512
固定負債合計	45,243	46,313
負債合計	50,935	56,180
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,402	1,402
資本剰余金	1,472	1,570
利益剰余金	14,794	18,874
自己株式	3,105	2,885
株主資本合計	14,564	18,961
新株予約権	204	331
純資産合計	14,769	19,293
負債純資産合計	65,704	75,473

【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 2022年 1月 1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年 1月 1日 至 2023年12月31日)
売上高	1 23,637	1 28,726
売上原価	14,276	18,655
売上総利益	9,361	10,070
販売費及び一般管理費	2 1,816	2 1,821
営業利益	7,545	8,249
営業外収益		
受取配当金	0	0
受取保険金	4	4
違約金収入	0	0
匿名組合投資利益	13	-
デリバティブ評価益	104	-
その他	14	0
営業外収益合計	138	6
営業外費用		
支払利息	351	504
支払手数料	98	182
デリバティブ評価損	-	112
その他	3	0
営業外費用合計	453	799
経常利益	7,230	7,456
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	7,230	7,456
匿名組合損益分配額	165	304
税金等調整前当期純利益	7,064	7,152
法人税、住民税及び事業税	2,232	2,525
法人税等調整額	10	256
法人税等合計	2,221	2,268
当期純利益	4,843	4,883
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	4,843	4,883

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年 1月 1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年 1月 1日 至 2023年12月31日)
当期純利益	4,843	4,883
包括利益	4,843	4,883
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,843	4,883
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 2022年 1月 1日 至 2022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	10,477	2,488	10,784
当期変動額					
剰余金の配当	-	-	525	-	525
自己株式の取得	-	-	-	694	694
自己株式の処分	-	80	-	77	157
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	4,843	-	4,843
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	80	4,317	616	3,780
当期末残高	1,402	1,472	14,794	3,105	14,564

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	63	10,847
当期変動額		
剰余金の配当	-	525
自己株式の取得	-	694
自己株式の処分	-	157
親会社株主に帰属する当期純利益	-	4,843
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	140	140
当期変動額合計	140	3,921
当期末残高	204	14,769

当連結会計年度 (自 2023年 1月 1日 至 2023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	1,472	14,794	3,105	14,564
当期変動額					
剰余金の配当	-	-	803	-	803
自己株式の取得	-	-	-	0	0
自己株式の処分	-	97	-	219	317
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	4,883	-	4,883
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	97	4,079	219	4,396
当期末残高	1,402	1,570	18,874	2,885	18,961

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	204	14,769
当期変動額		
剰余金の配当	-	803
自己株式の取得	-	0
自己株式の処分	-	317
親会社株主に帰属する当期純利益	-	4,883
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	126	126
当期変動額合計	126	4,523
当期末残高	331	19,293

【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 2022年 1月 1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年 1月 1日 至 2023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	7,064	7,152
減価償却費	585	689
支払利息	351	504
支払手数料	91	173
デリバティブ評価損益(は益)	104	112
株式報酬費用	143	209
営業貸付金の増減額(は増加)	2,150	1,484
販売用不動産の増減額(は増加)	5,700	8,604
匿名組合出資預り金の増減額(は減少)	1,498	240
預り金の増減額(は減少)	1,258	639
未払金及び未払費用の増減額(は減少)	47	50
契約負債の増減額(は減少)	10	588
預け金の増減額(は増加)	-	598
未払又は未収消費税等の増減額	277	103
預り保証金の増減額(は減少)	361	224
貸倒引当金の増減額(は減少)	91	6
その他	11	14
小計	574	2,397
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	351	504
法人税等の支払額	1,745	2,687
保険金の受取額	4	4
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,517	789
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	156	1
投資有価証券の売却及び償還による収入	0	-
敷金及び保証金の差入による支出	75	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	232	1
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)	243	77
長期借入れによる収入	15,470	18,900
長期借入金の返済による支出	11,282	14,735
融資関連費用に係る支出	91	173
配当金の支払額	525	803
自己株式の取得による支出	694	0
自己株式の処分による収入	106	204
その他	1	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,226	3,314
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	-
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,476	2,523
現金及び現金同等物の期首残高	7,926	9,403
現金及び現金同等物の期末残高	9,403	11,927

【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

ロードスターインベストメンツ株式会社

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

市場価格のない株式等

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. 棚卸資産

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) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。

コーポレートファンディング(不動産投資)事業

不動産投資事業はバリューアップ余地のあ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事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該物件の引渡時点において収益を認識しております。

アセットマネジメント事業

アセットマネジメント事業は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する事業であり、顧客とのアセットマネジメント契約に基づき運用資産の管理、賃貸等の運用及び資金調達等に係る業務、運用資産の取得又は譲渡を行う運用に係る業務を提供する履行義務を負っております。

運用資産の管理、賃貸等の運用及び資金調達等に係る業務の履行義務は、アセットマネジメント契約に基づく役務提供を行った時点で充足されるものであり、当該契約期間にわたり収益を認識しております。

また、運用資産の取得又は譲渡を行う運用に係る業務の履行義務は、運用資産を受け入れ又は引き渡される一時点で充足されるものであり、当該受入又は引渡時点において収益を認識しております。

(5) 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。

(6) 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

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。

(重要な会計上の見積り)

販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	47,186百万円	55,128百万円
棚卸資産評価損(売上原価)	-	-

(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報

正味売却価額が帳簿価額より下落している場合には、当該正味売却価額で測定し、帳簿価額との差額を棚卸資産の評価損として認識しております。

当社グループは、鑑定評価額等に、当社グループにおいて想定した賃料及び期待利回り等に基づく将来の需要の変化等を考慮して正味売却価額を見積っております。

インフレ及び金利の動向等により景気の先行きは不透明な状況ですが、当社グループ主力市場である東京における不動産価格への影響は限定的であり、当連結会計年度末で入手可能な外部情報に基づく不動産市況が将来においても継続すると仮定して、棚卸資産の評価の見積りを行っております。なお、当連結会計年度において棚卸資産評価損の計上はありませんでした。

将来において不動産市場における需要の変化等、仮定の変化に伴い正味売却価額が低下した場合には、棚卸資産評価損を計上する等、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(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」に含めていた「受取保険金」、「違約金収入」は、営業外収益総額の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19百万円は、「受取保険金」4百万円、「違約金収入」0百万円、「その他」14百万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、独立掲記しておりました「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「未収入金の増減額」、「前渡金の増減額」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「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、前連結会計年度の財務諸表の組替えを行っております。

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「契約負債の増減額」は、金額的重要性が増したため、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。

これらの結果、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「未収入金の増減額」に表示していた130百万円、「前渡金の増減額」に表示していた152百万円、「その他」に表示していた23百万円は、「契約負債の増減額」10百万円、「その他」11百万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 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
販売用不動産	47,153百万円	55,117百万円
その他の流動資産(注)	-	598
計	47,153	55,715

(注) 宅地建物取引業法に基づく手付金等の保全措置として(公社)全国宅地建物取引業保証協会に寄託しております。

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	1,715	4,861
長期借入金	35,203	36,255
契約負債	-	598
計	36,919	41,715

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 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
	11百万円	34百万円

3 当座貸越契約

当社は、運転資金の効率的な調達を行うため主要取引金融機関と当座貸越契約を締結しております。当座貸越契約に基づく借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
当座貸越極度額	- 百万円	1,000百万円
借入実行残高	-	-
差引額	-	1,000

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
給料及び手当	476百万円	512百万円
賞与	206	216
株式報酬費用	143	209
租税公課	164	197

(表示方法の変更)

「株式報酬費用」、「租税公課」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より主要な費目として表示しております。また、この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度においても主要な費目として表示しております。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022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)	5,016,130	487,820	134,000	5,369,950
合計	5,016,130	487,820	134,000	5,369,950

(注) 自己株式の増減事由は以下のとおりです。

2022年1月12日開催の当社取締役会決議に基づく自己株式の市場買付けによる増加	487,800株
単元未満株式の買取による増加	20株
新株予約権の行使による自己株式の処分による減少	104,000株
譲渡制限付株式報酬としての処分	30,000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	-	-	-	-	-	204
	合計	-	-	-	-	-	204

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
2022年 3月30日 定時株主総会	普通株式	525	32.00	2021年 12月31日	2022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
2023年 3月23日 定時株主総会	普通株式	803	利益剰余金	50.00	2022年 12月31日	2023年 3月24日

当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023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)	5,369,950	20	379,000	4,990,970
合計	5,369,950	20	379,000	4,990,970

(注) 自己株式の増減事由は以下のとおりです。

単元未満株式の買取による増加	20株
新株予約権の行使による自己株式の処分による減少	349,000株
譲渡制限付株式報酬としての処分	30,000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	-	-	-	-	-	331
	合計	-	-	-	-	-	331

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
2023年 3月23日 定時株主総会	普通株式	803	50.00	2022年 12月31日	2023年 3月24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
2024年 3月22日 定時株主総会	普通株式	863	利益剰余金	52.50	2023年 12月31日	2024年 3月25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 2022年 1月 1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年 1月 1日 至 2023年12月31日)
現金及び預金勘定	9,403百万円	11,927百万円
現金及び現金同等物	9,403	11,927

(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。

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38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。

前連結会計年度(2022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) 営業貸付金	8,420		
貸倒引当金	91		
	8,328	8,315	12
資産計	8,328	8,315	12
(1) 長期借入金(*4)	37,313	37,311	2
(2) 匿名組合出資預り金	8,458	8,446	12
負債計	45,772	45,757	14
デリバティブ取引(*5)	46	46	-

当連結会計年度(2023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) 営業貸付金	6,935		
貸倒引当金	85		
	6,849	6,849	0
資産計	6,849	6,849	0
(1) 長期借入金(*4)	41,478	41,476	1
(2) 匿名組合出資預り金	8,217	8,217	0
負債計	49,696	49,694	1
デリバティブ取引(*5)	65	65	-

(*1) 「現金及び預金」、「預け金」、「短期借入金」、「未払法人税等」については現金及び短期間で決済されるものであるため、時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(*2) 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、その他の預り金については短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(*3) 市場価格のない株式等の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	前連結会計年度(百万円)	当連結会計年度(百万円)
投資有価証券(非上場株式等)	31	31

(*4) 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。

(*5) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については 〃 で示しております。

(注)1. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2022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	9,403	-	-	-
営業貸付金	2,091	6,329	-	-
合計	11,494	6,329	-	-

当連結会計年度(2023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	11,927	-	-	-
営業貸付金	1,536	5,399	-	-
合計	13,463	5,399	-	-

2. 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(2022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	1,748	1,674	2,152	1,523	3,619	26,594
合計	1,748	1,674	2,152	1,523	3,619	26,594

当連結会計年度(2023年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
長期借入金	4,894	2,006	1,502	3,598	8,170	21,305
合計	4,894	2,006	1,502	3,598	8,170	21,305

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプット、観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度(2022年12月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
デリバティブ取引 金利関連	-	46	-	46
資産計	-	46	-	46

当連結会計年度（2023年12月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
デリバティブ取引 金利関連	-	65	-	65
資産計	-	65	-	65

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品
 前連結会計年度（2022年12月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
営業貸付金	-	7,705	610	8,315
資産計	-	7,705	610	8,315
長期借入金	-	37,311	-	37,311
匿名組合出資預り金	-	7,817	628	8,446
負債計	-	45,128	628	45,757

当連結会計年度（2023年12月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
営業貸付金	-	6,232	616	6,849
資産計	-	6,232	616	6,849
長期借入金	-	41,476	-	41,476
匿名組合出資預り金	-	7,578	639	8,217
負債計	-	49,055	639	49,694

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

デリバティブ取引

時価の算定方法は、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るため、レベル2の時価に分類しております。

営業貸付金及び匿名組合出資預り金

これらの時価は、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、もしくは元金から貸倒見積高を控除した額を期末時点のリスクフリーレートにて割り引いて算定しており、重要な観察できないインプットを用いている場合にはレベル3の時価に、そうでない場合はレベル2の時価に分類しております。

長期借入金

固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しており、レベル2の時価に分類しております。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

前連結会計年度(2022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31百万円)は、重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度(2023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31百万円)は、重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(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(2022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	6,000	6,000	46	46
合計		6,000	6,000	46	46

当連結会計年度(2023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	16,448	16,404	65	65
合計		16,448	16,404	65	65

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(2022年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2023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・オプション等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	143百万円	209百万円

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	1百万円	-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	第7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	当社取締役 4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 448,000株	普通株式 120,000株
付与日	2020年6月1日	2022年6月30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>	<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 2023年5月16日 至 2030年5月15日	自 2025年6月16日 至 2032年6月15日

	第8回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社従業員 55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 515,000株
付与日	2022年6月30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 2025年6月16日 至 2032年6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(2023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	第7回 新株予約権	第8回 新株予約権
権利確定前(株)					
前連結会計年度末	-	130,000	380,000	120,000	515,000
付与	-	-	-	-	-
失効	-	-	25,000	-	23,000
権利確定	-	130,000	355,000	-	-
未確定残	-	-	-	120,000	492,000
権利確定後(株)					
前連結会計年度末	32,000	-	-	-	-
権利確定	-	130,000	355,000	-	-
権利行使	20,000	90,000	237,000	-	-
失効	-	-	-	-	-
未行使残	12,000	40,000	118,000	-	-

(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	第7回 新株予約権	第8回 新株予約権
権利行使価格(円)	463	553	604	1,486	1,530
行使時平均株価(円)	1,716	1,961	1,839	-	-
付与日における公正な評価単価(円)	-	13.44	300.00	610.72	1,171.00

(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。

5. 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 19百万円
- (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 21百万円

6. 譲渡制限付株式報酬の内容

譲渡制限付株式報酬の内容、規模及びその変動状況

(1) 譲渡制限付株式報酬の内容

	第1回譲渡制限付株式報酬 (対象取締役向け)	第2回譲渡制限付株式報酬 (対象取締役向け)
付与対象者の区分 及び人数(名)	取締役(社外取締役を除く)4名	取締役(社外取締役を除く)4名
付与数	普通株式 30,000株	普通株式 30,000株
付与日	2022年4月19日	2023年4月14日
譲渡制限期間	<p>2022年4月19日から以下に掲げる会社の役員(取締役、執行役及び監査役をいう。なお会社法その他の法令の改正により新たな地位が生じた場合は、これらに準じた地位も含む。)又は従業員(以下、総称して「役員等」)のいずれにも該当しなくなる日までの間</p> <p>当社 当社の親会社 当社の子会社 の当社以外の子会社</p> <p>対象取締役は、上記に定める譲渡制限期間(以下「本譲渡制限期間」)において、割当てを受けた当社の普通株式(以下「本割当株式」という。)につき、譲渡、担保権の設定その他の処分をすることができない(以下「本譲渡制限」)。</p>	<p>2023年4月14日から以下に掲げる会社の役員(取締役、執行役及び監査役をいう。なお会社法その他の法令の改正により新たな地位が生じた場合は、これらに準じた地位も含む。)又は従業員(以下、総称して「役員等」)のいずれにも該当しなくなる日までの間</p> <p>当社 当社の親会社 当社の子会社 の当社以外の子会社</p> <p>対象取締役は、上記に定める譲渡制限期間(以下「本譲渡制限期間」)において、割当てを受けた当社の普通株式(以下「本割当株式」という。)につき、譲渡、担保権の設定その他の処分をすることができない(以下「本譲渡制限」)。</p>
解除条件	<p>対象取締役が2022年4月19日から10年間(以下「役務提供期間」)、継続して役員等の地位にあったことを条件として、本割当株式の全部について、本譲渡制限期間が満了した時点をもって本譲渡制限を解除する。ただし、当社の取締役会が正当と認める理由により、役務提供期間が満了する前に役員等に該当しなくなった場合には、本譲渡制限を解除する本割当株式の数及び本譲渡制限を解除する時期を、必要に応じて合理的に調整するものとする。</p> <p>・当社による無償取得</p> <p>当社は、本譲渡制限期間が満了した時点において解除条件の定めに基づき本譲渡制限が解除されていない本割当株式を当然に無償で取得する。</p>	<p>対象取締役が2023年4月14日から5年間(以下「役務提供期間」)、継続して役員等の地位にあったことを条件として、本割当株式の全部について、本譲渡制限期間が満了した時点をもって本譲渡制限を解除する。ただし、当社の取締役会が正当と認める理由により、役務提供期間が満了する前に役員等に該当しなくなった場合には、本譲渡制限を解除する本割当株式の数及び本譲渡制限を解除する時期を、必要に応じて合理的に調整するものとする。</p> <p>・当社による無償取得</p> <p>当社は、本譲渡制限期間が満了した時点において解除条件の定めに基づき本譲渡制限が解除されていない本割当株式を当然に無償で取得する。</p>
付与日における 公正な評価単価 (円)	1,703	1,338

(2) 譲渡制限付株式の規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在した譲渡制限付株式を対象とし、記載しております。

	第1回譲渡制限付株式報酬 (対象取締役向け)	第2回譲渡制限付株式報酬 (対象取締役向け)
譲渡制限解除前(株)		
前連結会計年度末	30,000	-
付与	-	30,000
失効(無償取得)	-	-
譲渡制限解除	-	-
未確定残	30,000	30,000

(3) 公正な評価単価の見積方法

譲渡制限付株式の付与に係る取締役会決議日の前営業日の東京証券取引所における当社の普通株式の終値としております。

(追加情報)

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

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号 2018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(2023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	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後(株)	
前連結会計年度末	68,000
権利確定	-
権利行使	2,000
失効	-
未行使残	66,000

(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)	2,157

(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、資本金及び資本準備金(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、自己株式の帳簿価額と、新株予約権の帳簿価額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 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
繰延税金資産		
販売用不動産	-百万円	241百万円
未払事業税	76	73
未払金	2	8
支払手数料	39	43
減価償却超過額	0	3
資産除去債務	0	0
役員株式報酬費用	1	4
貸倒引当金	31	29
繰延税金資産小計	152	406
評価性引当額	-	-
繰延税金資産合計	152	406
繰延税金負債		
未収事業税	0百万円	-百万円
匿名組合損益分配額	31	29
繰延税金負債合計	32	29
繰延税金資産純額	119	376

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。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					合計
	不動産関連事業					
	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)	アセット マネジメント	クラウド ファンディング	その他	
顧客との契約から 生じる収益	8,600	166	457	0	13	9,237
その他の収益	12,000	1,992	-	407	-	14,400
外部顧客への 売上高	20,600	2,159	457	407	13	23,637

(注) 「その他の収益」には、主に、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入等、企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」に基づく利息収入等及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日)に基づく不動産(不動産信託受益権含む。)の譲渡等が含まれております。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					合計
	不動産関連事業					
	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)	アセット マネジメント	クラウド ファンディング	その他	
顧客との契約から 生じる収益	17,500	192	674	-	11	18,378
その他の収益	7,650	2,238	-	459	-	10,347
外部顧客への 売上高	25,150	2,431	674	459	11	28,726

(注) 「その他の収益」には、主に、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入等、企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」に基づく利息収入等及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日)に基づく不動産(不動産信託受益権含む。)の譲渡等が含まれております。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) 4. 会計方針に関する事項 (4) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客の契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

当社グループの契約残高は以下の通りであります。

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
顧客との契約から生じた債権(期首)	29	125
顧客との契約から生じた債権(期末)	125	99
契約負債(期首)	-	10
契約負債(期末)	10	598

(注)1. 顧客との契約から生じた債権

顧客との契約から生じた債権は主にアセットマネジメント事業にて認識された運用資産の管理、賃貸等の運用及び資金調達等に係る業務に係る報酬の未回収分であります。これらの債権の回収期間は主に1~6ヶ月以内であります。

2. 契約負債

契約負債は主にコーポレートファンディング(不動産投資)事業において売買契約締結時に受領する手付金であり、当社グループが契約に基づき履行した時点で収益に振り替えられます。

当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、10百万円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループに当初に予想される契約期間が1年超の重要な契約がないため、実務上の便法を使用し、残存履行義務に関する情報の記載を省略しております。

また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022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 2023年1月1日 至 2023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 2022年1月1日 至 2022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)	アセット マネジメント	クラウド ファンディング	その他	合計
外部顧客への売上高	20,600	2,159	457	407	13	23,637

(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
六本木リアルティ・ツー合同会社	12,000	不動産関連事業
メットライフ生命保険株式会社	2,700	不動産関連事業

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023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)	アセット マネジメント	クラウド ファンディング	その他	合計
外部顧客への売上高	25,150	2,431	674	459	11	28,726

(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
合同会社新横プロパティ	7,650	不動産関連事業
三菱HCキャピタルリアルティ株式会社	3,660	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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
役員	久保直之	-	-	当社取締役	(被所有)1.8%	ストック・オプションの行使	ストック・オプションの行使	22	-	-
役員	成田洋	-	-	当社取締役	(被所有)1.8%	ストック・オプションの行使	ストック・オプションの行使	22	-	-

(注) 1.取引金額には消費税等は含まれておりません。

2.当社が会社法に基づき発行したストック・オプションの権利行使であります。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
1株当たり純資産額	906.11円	1,152.48円
1株当たり当期純利益金額	301.69円	301.48円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	294.58円	296.22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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023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)	4,843	4,883
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)	4,843	4,883
期中平均株式数(株)	16,053,124	16,198,114
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)	387,377	287,796
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2種類(新株予約権の数635個(普通株式635,000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612個(普通株式612,000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	459	382	0.79	-
1年以内に返済予定の長期借入金	1,748	4,894	0.87	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	35,564	36,583	1.08	2025年～2061年
合計	37,773	41,860	-	-

(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	2,006	1,502	3,598	8,170

【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)	4,193	14,536	23,841	28,726
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(百万円)	790	3,500	6,270	7,152
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益金額(百万円)	525	2,383	4,279	4,883
1株当たり四半期(当期) 純利益金額(円)	32.69	147.99	265.00	301.48

(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)	32.69	115.14	116.79	36.95

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 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,005	7,852
販売用不動産	1 47,186	1 55,128
前払費用	60	75
その他	129	1 753
流動資産合計	54,381	63,809
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	119	104
工具、器具及び備品（純額）	27	19
その他（純額）	5	3
有形固定資産合計	152	127
投資その他の資産		
投資有価証券	31	31
関係会社株式	130	130
出資金	10	10
長期前払費用	42	63
繰延税金資産	115	364
その他	170	102
投資その他の資産合計	500	701
固定資産合計	653	829
資産合計	55,035	64,638
負債の部		
流動負債		
短期借入金	459	382
関係会社短期借入金	-	650
1年内返済予定の長期借入金	1 1,748	1 4,894
未払金	109	62
未払費用	124	116
未払法人税等	1,467	1,213
前受金	173	157
契約負債	10	1 598
預り金	71	82
その他	10	108
流動負債合計	4,174	8,266
固定負債		
長期借入金	1 35,564	1 36,583
その他	1,218	1,512
固定負債合計	36,783	38,095
負債合計	40,958	46,362

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023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
その他資本剰余金	80	178
資本剰余金合計	1,472	1,570
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	14,102	17,857
利益剰余金合計	14,102	17,857
自己株式	3,105	2,885
株主資本合計	13,872	17,944
新株予約権	204	331
純資産合計	14,076	18,276
負債純資産合計	55,035	64,638

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022年 1月 1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年 1月 1日 至 2023年12月31日)
売上高	22,767	27,587
売上原価	14,276	18,655
売上総利益	8,491	8,931
販売費及び一般管理費	1,382	1,463
営業利益	7,108	7,468
営業外収益		
受取配当金	0	0
受取保険金	4	4
違約金収入	0	0
匿名組合投資利益	13	-
デリバティブ評価益	104	-
その他	14	0
営業外収益合計	138	6
営業外費用		
支払利息	351	515
支払手数料	98	191
デリバティブ評価損	-	112
その他	3	0
営業外費用合計	453	819
経常利益	6,792	6,655
税引前当期純利益	6,792	6,655
法人税、住民税及び事業税	2,141	2,344
法人税等調整額	14	248
法人税等合計	2,127	2,096
当期純利益	4,665	4,559

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2022年 1月 1日 至 2022年12月31日)		当事業年度 (自 2023年 1月 1日 至 2023年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地		11,432	80.1	13,373	71.7
建物		1,425	10.0	3,404	18.2
経費		1,418	9.9	1,878	10.1
合計		14,276	100.0	18,655	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 2022年 1月 1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年 1月 1日 至 2023年12月31日)
租税公課(百万円)	174	192
減価償却費(百万円)	537	661
修繕費(百万円)	141	271
支払手数料(百万円)	190	343
管理費(百万円)	188	189

(表示方法の変更)

「修繕費」は重要性が増したため、当事業年度より経費の主な内訳とし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、前事業年度においても経費の主な内訳として表示しております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2022年 1月 1日 至 2022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
		資本準備金	その他資本 剰余金	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	9,963	9,963	2,488
当期変動額							
剰余金の配当	-	-	-	-	525	525	-
自己株式の取得	-	-	-	-	-	-	694
自己株式の処分	-	-	80	80	-	-	77
当期純利益	-	-	-	-	4,665	4,665	-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	-	-	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	-	80	80	4,139	4,139	616
当期末残高	1,402	1,392	80	1,472	14,102	14,102	3,105

	株主資本	新株予約権	純資産合計
	株主資本 合計		
当期首残高	10,269	63	10,333
当期変動額			
剰余金の配当	525	-	525
自己株式の取得	694	-	694
自己株式の処分	157	-	157
当期純利益	4,665	-	4,665
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	-	140	140
当期変動額合計	3,602	140	3,743
当期末残高	13,872	204	14,076

当事業年度(自 2023年 1月 1日 至 2023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
		資本準備金	その他資本 剰余金	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	80	1,472	14,102	14,102	3,105
当期変動額							
剰余金の配当	-	-	-	-	803	803	-
自己株式の取得	-	-	-	-	-	-	0
自己株式の処分	-	-	97	97	-	-	219
当期純利益	-	-	-	-	4,559	4,559	-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	-	-	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	-	97	97	3,755	3,755	219
当期末残高	1,402	1,392	178	1,570	17,857	17,857	2,885

	株主資本	新株予約権	純資産合計
	株主資本 合計		
当期首残高	13,872	204	14,076
当期変動額			
剰余金の配当	803	-	803
自己株式の取得	0	-	0
自己株式の処分	317	-	317
当期純利益	4,559	-	4,559
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	-	126	126
当期変動額合計	4,072	126	4,199
当期末残高	17,944	331	18,276

【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

市場価格のない株式等

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. 棚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. 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。

コーポレートファンディング(不動産投資)事業

不動産投資事業はバリューアップ余地のあ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事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該物件の引渡時点において収益を認識しております。

8. その他財務諸表作成のための基礎となる事項

消費税等の会計処理

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。

(重要な会計上の見積り)

販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	47,186百万円	55,128百万円
棚卸資産評価損(売上原価)	-	-

(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報

連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り) (2)」に記載した内容と同一であります。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取保険金」、「違約金収入」は、営業外収益総額の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18百万円は、「受取保険金」4百万円、「違約金収入」0百万円、「その他」14百万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 2018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、資本金及び資本準備金(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)

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。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
販売用不動産	47,153百万円	55,117百万円
その他の流動資産(注)	-	598
計	47,153	55,715

(注) 宅地建物取引業法に基づく手付金等の保全措置として(公社)全国宅地建物取引業保証協会に寄託しております。

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	1,715百万円	4,861百万円
長期借入金	35,203	36,255
契約負債	-	598
計	36,919	41,715

2 当座貸越契約

当社は、運転資金の効率的な調達を行うため主要取引金融機関と当座貸越契約を締結しております。当座貸越契約に基づく借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
当座貸越極度額	- 百万円	1,000百万円
借入実行残高	-	-
差引額	-	1,000

(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 2022年 1月 1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年 1月 1日 至 2023年12月31日)
役員報酬	162百万円	177百万円
給料及び手当	302	323
賞与	141	154
株式報酬費用	143	209
租税公課	163	197

(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おりました「支払手数料」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度においては表示しておりません。なお、前事業年度の「支払手数料」は154百万円であります。

おおよその割合

販売費	2%	1%
一般管理費	98	99

(有価証券関係)

前事業年度(2022年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額130百万円)は、市場価格がなく、重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当事業年度(2023年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額130百万円)は、市場価格がなく、重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(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

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
繰延税金資産		
販売用不動産	-百万円	241百万円
未払事業税	71	61
未払金	2	8
減価償却超過額	0	3
支払手数料	39	43
資産除去債務	0	0
役員株式報酬費用	1	4
繰延税金資産小計	115	364
繰延税金資産合計	115	364

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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項(重要な会計方針) 7. 収益及び費用の計上基準」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。

(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	-	-	-	122	17	15	104
工具、器具及び備品	-	-	-	36	16	7	19
その他	-	-	-	3	-	2	3
有形固定資産計	-	-	-	162	34	25	127
長期前払費用	45	32	-	78	14	10	63

(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	<p>(1)対象となる株主 当社株式を1,000株以上、かつ、6か月以上継続保有(1,2)し、優待基準日(6月30日及び12月31日)の株主名簿に記載又は記録された株主 なお、株主優待のご利用に当たっては、『OwnersBook』サイト (https://www.ownersbook.jp/)にて投資家登録して頂く必要がございます。(3)</p> <p>1「6か月以上継続保有」とは、同じ株主番号で6月末及び12月末日時点の当社株主名簿に、2回以上、連続で記載又は記録されていることといたします。 2 但し、「6か月以上継続保有」の条件は、2021年1月1日以降に当社株式1,000株以上の保有株主として初めて株主名簿に記載又は記録された方のみ免除いたします。 3 投資家登録に当たって当社所定の審査があります。万が一、審査を通過できない場合には株主優待制度をご利用することはできませんので、あらかじめご了承ください。</p> <p>(2)優待の内容 『OwnersBook』の貸付型案件(先着方式)及びエクイティ型案件の投資枠の一部を、「株主優待用投資枠」として提供いたします。「株主優待用投資枠」への申込日時や、申込金額の上限額等については、別途『OwnersBook』会員メールや『OwnersBook』サイト上にてご案内いたします。</p> <p>(3)株主優待のお知らせ時期と有効期間 株主優待の対象となる株主様には、毎年3月及び9月の上旬から中旬にお知らせのご送付を予定しており、ご利用いただける期間はそれぞれ4月1日から9月末及び10月1日から翌年3月末までとなります。</p>

(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11期)(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)2023年3月24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

2023年3月24日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

(第12期第1四半期)(自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)2023年 4月28日関東財務局長に提出。

(第12期第2四半期)(自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)2023年 8月14日関東財務局長に提出。

(第12期第3四半期)(自 2023年7月1日 至 2023年9月30日)2023年10月31日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

2023年3月24日関東財務局長に提出。

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

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2024年3月22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 古川 譲 二

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 竹 田 裕

<連結財務諸表監査>

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2023年1月1日から2023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2023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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

特別目的会社を譲受人とした不動産売却取引に係る収益認識の適切性

監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>【注記事項】(収益認識関係)に記載のとおり、連結損益計算書に計上されている売上高28,726百万円にはコーポレートファンディング(不動産投資)事業に係るその他の収益7,650百万円が含まれており、売上高の27%を占めている。</p> <p>コーポレートファンディング(不動産投資)事業に係るその他の収益には、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号2014年11月4日)に基づく不動産(不動産信託受益権含む。)の譲渡に係る売上高が含まれている。</p> <p>不動産の売却取引は、取引条件の個別性が高く、一件当たりの売却額が多額となる。特に売却先が特別目的会社である場合には、スキームや取引条件が複雑となり、不動産譲渡後における管理業務の受託を通じて当該不動産に継続的関与が生じるケースもある。したがって、売上の計上に際しては、取引の実態及び継続的関与の状況を検討し、譲渡不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが譲受人に移転しているか否かを総合的に判断する必要がある。</p> <p>以上より、当監査法人は、特別目的会社を譲受人とした不動産売却取引に係る収益認識の適切性について、監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、特別目的会社を譲受人とした不動産売却取引に係る収益認識が適切になされているか否かを検討するにあたり、該当する全ての取引に対して主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 関連する契約書及び投資委員会議事録等の閲覧並びに経営者への質問を実施し、取引スキームの全体を理解したうえで売却取引の経済合理性に係る評価を実施した。 ・ 契約書及び入金証憑を閲覧して取引の実在性を検討した。 ・ 不動産が法的に譲渡されているか否かに関する会社の見解について、内部専門家の見解を入手し検討した。 ・ 契約書の閲覧により、買戻しに関する契約条件の有無を把握した。 ・ 継続的関与として、不動産譲渡後における当該不動産に係る管理業務を受託した取引について、当該継続的関与について関連する契約書等の閲覧及び経営者への質問を実施して内容を理解するとともに、リスクと経済価値のほとんど全てが移転しているか否かを総合的に評価した。

販売用不動産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、連結財務諸表に55,128百万円の販売用不動産を棚卸資産として計上しており、この金額の連結総資産に占める割合は73%と重要である。</p> <p>この販売用不動産の評価に関して、会社は、【注記事項】（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、個別物件毎の鑑定評価等に基づく評価額に、会社が想定した賃料及び期待利回り等に基づく将来の需要の変化等を考慮して見積もった正味売却価額と当該物件の帳簿価額を比較して簿価切下げの要否を判断している。</p> <p>不動産業界は、景気動向、金利動向、金融機関の融資姿勢、地価動向及びテナントの動向等の経済情勢の影響を受けやすい。</p> <p>会計上の見積りの基礎とする個別物件毎の評価は、会社が物件の取得後において実施する、物件そのものの価値を高めるための改修工事、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適切なリーシングによる稼働率及び収益率の向上並びに管理コストの低減等の仮定に基づいている。また、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。このため、経営者の行う見積りは複雑であり、不確実性が高く、経営者の判断による程度が大きい。</p> <p>以上により、販売用不動産の金額が重要であり、その評価の見積りには経営者の判断が必要であるため、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産の評価を検討するにあたり、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 会社の販売用不動産の評価に関する見積手法を理解した。 ・ 当年度に係る不動産売却額と前期末において会社が見積もった正味売却価額を比較することにより、評価の見積りの精度を評価した。 ・ 投資時の取得計画に含まれる保有方針・損益計画と損益実績の乖離分析を実施するとともに、取得時の計画に含まれる将来年度の損益計画と経営者によって承認された次年度予算との整合性を確かめた。 ・ 正味売却価額に影響する事象を把握するために、取締役会等各種会議体の議事録の閲覧、関係部署への質問を行うとともに、サンプルベースで物件の視察を実施し、把握された事象が正味売却価額に反映されているか検討した。 ・ 経営者が使用した鑑定評価等に関する前提について質問を行うとともに、現在の経済情勢、鑑定評価の前提となる顧客の需要動向、金利動向、販売価格動向、テナントの動向などに関する重要な仮定を利用可能な外部データや実績等により評価した。 ・ 経営者が使用した鑑定評価等の内容を閲覧するとともに、当該鑑定評価等に関する内部専門家の見解を入手し検討した。 ・ 現下の経済情勢を踏まえた一定の不確実性を織り込んだ正味売却価額について、その基礎となる期待利回りを変化させた場合の金額を試算し、当該試算に基づく正味売却価額と帳簿価額を比較した。 ・ 正味売却価額と帳簿価額とを比較し、簿価切下げの要否の判断を行った。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 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2023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2023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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

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

2024年3月22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 古川 譲 二

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 竹田 裕

<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2023年1月1日から2023年12月31日までの第12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2023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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

特別目的会社を譲受人とした不動産売却取引に係る収益認識の適切性

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（特別目的会社を譲受人とした不動産売却取引に係る収益認識の適切性）と同一内容であるため、記載を省略している。

販売用不動産の評価

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（販売用不動産の評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないとして判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

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

以 上

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

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。