



**2018年12月期
第3四半期 決算説明資料**

ロードスターキャピタル株式会社

東証マザーズ：3482
2018/11/5

1. 2018年12月期 第3四半期決算概要

コーポレート ファンディング

- 売上高は前年同期比 **+44%**
- 物件の積上げ、バリューアップが堅調推移

クラウド ファンディング

- 売上高は前年同期比 **+356%**
- 投資家会員数と貸付実行額が急成長
- エクイティ投資型第1号案件開始

売上高は順調に進捗

(百万円)

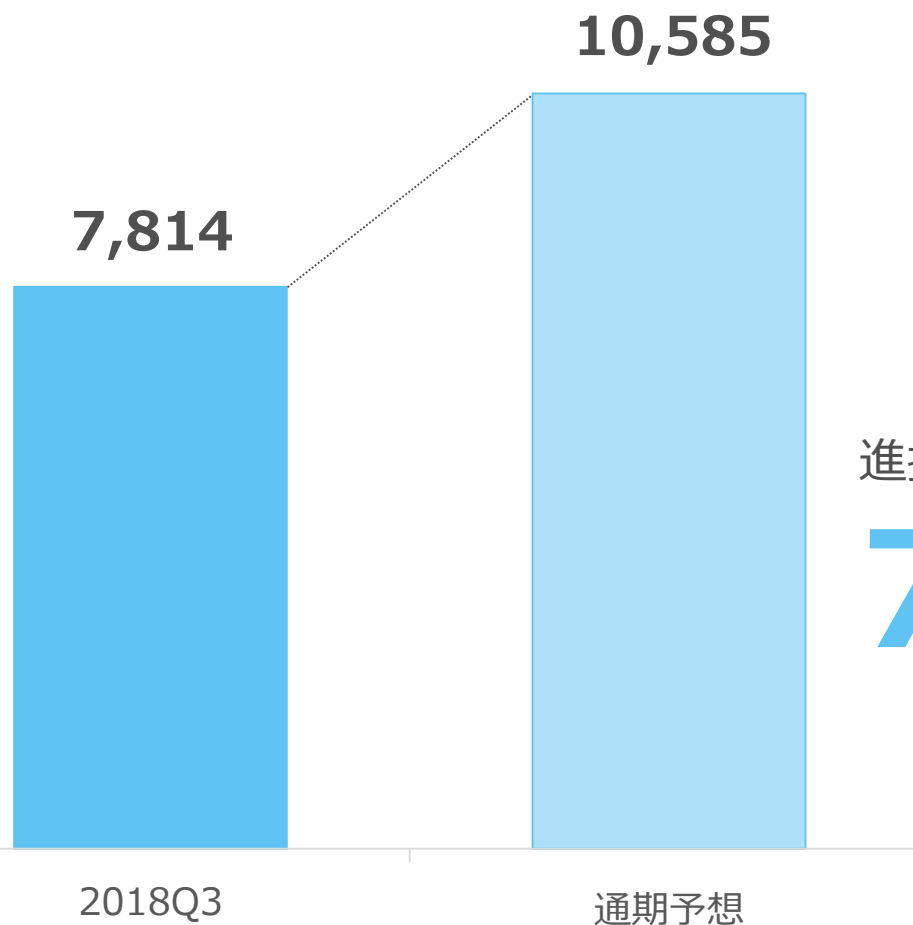
12,000

9,000

6,000

3,000

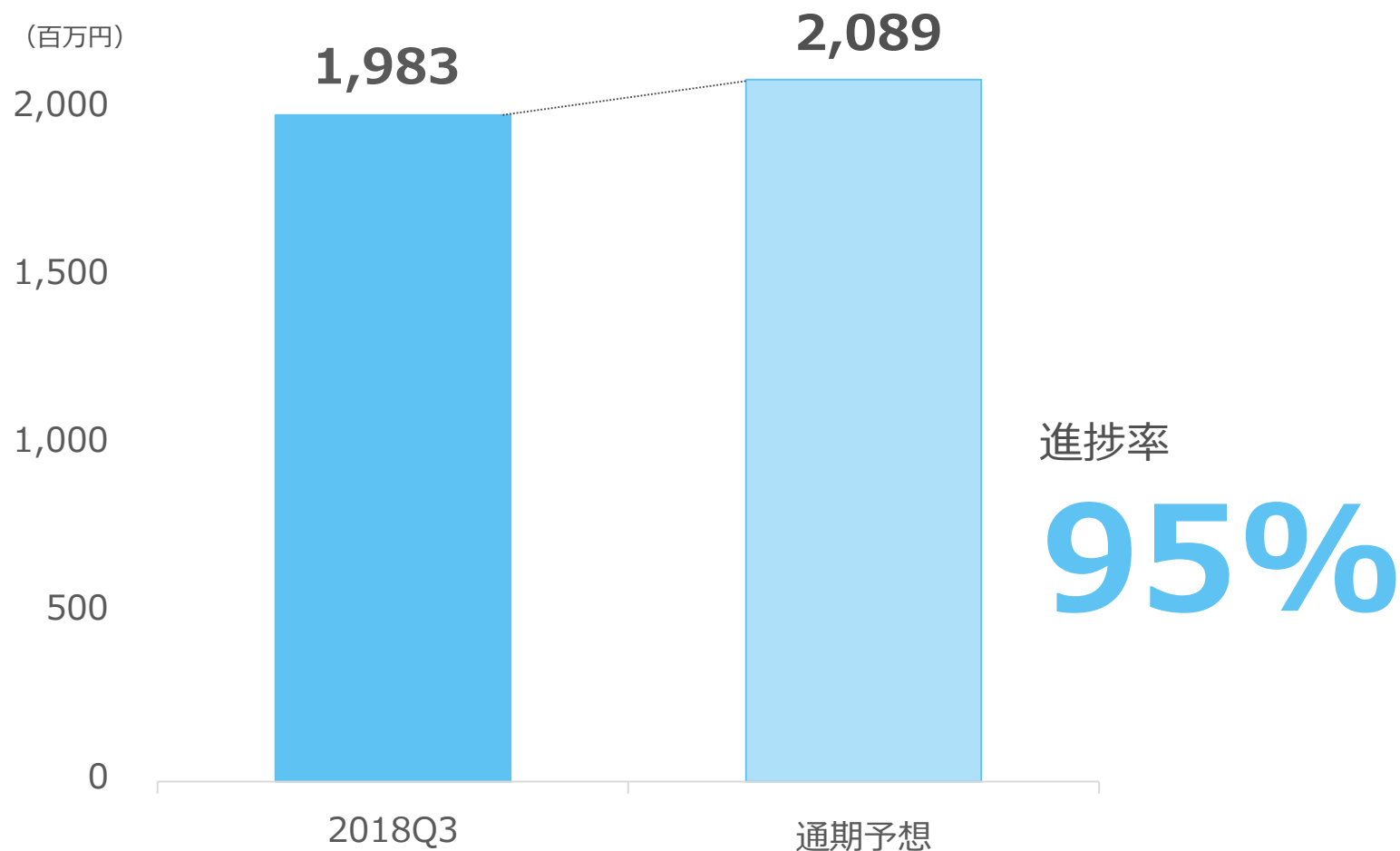
0



2018Q3

通期予想

経常利益は通期予想に対して早いペースで進捗



2. 事業別実績

経営理念

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

Fintech領域
不動産テック領域

 OwnersBook

クラウドファンディング事業
(エクイティ投資型・貸付型)



AI × 不動産投資

 AI-Checker

不動産投資領域

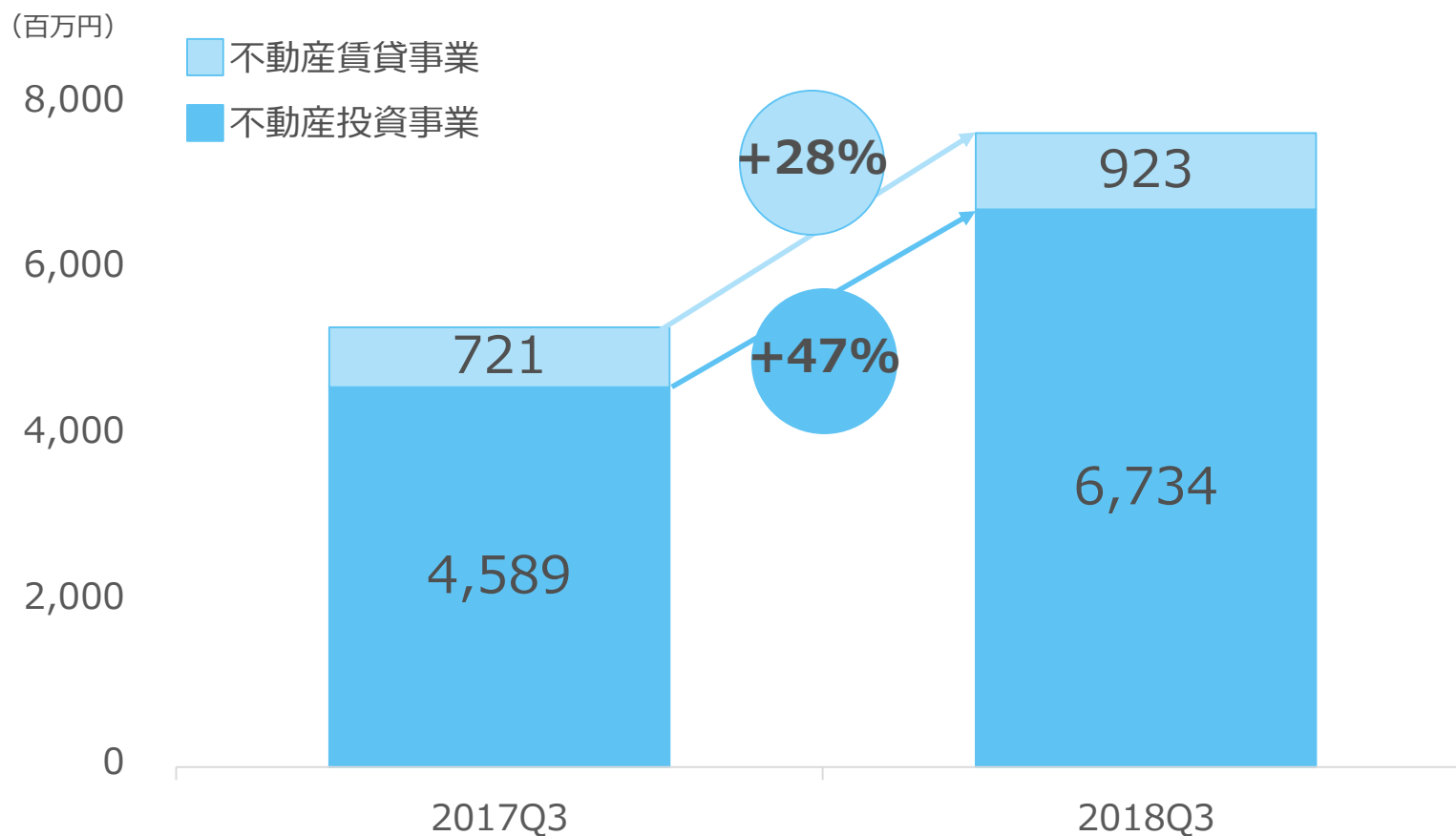
コーポレートファンディング事業
(自己資金を用いた不動産投資)

アセットマネジメント事業

仲介・コンサルティング事業

- バリューアップと迅速な意思決定による収益の実現
- 着実な物件の積み増しによる翌期以降の収益の確保

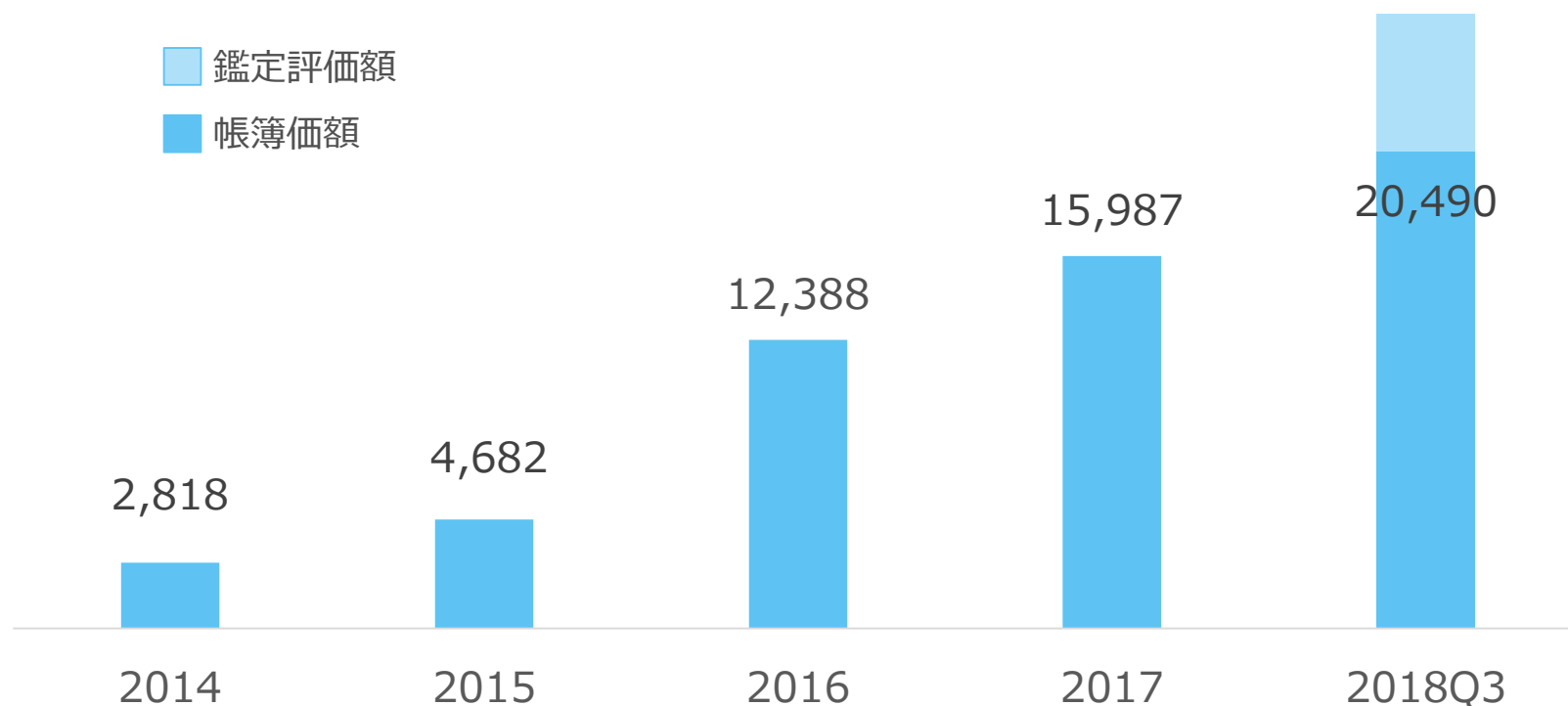
コーポレートファンディング事業売上高



- ・ 取得案件サイズも大きくなり費用対効果が向上。
- ・ 取引銀行とも良好な関係を維持できている。

販売用不動産の帳簿価額推移

(百万円)



● 米長期金利上昇と不動産市況

米長期金利上昇に伴い、不動産市況の堅調なトレンドに若干のブレが生じているため、今後の景況に注視する必要がある。一方、不動産価格が調整局面に入ったとしても、当社が注力する流動性が高い都心エリアへの影響は中長期的には限定的と考えている。

● 地銀融資姿勢の変化

スルガ銀行問題に端を発する個人向け不動産融資について、金融庁が深度あるモニタリングを実施するとしている。現状、当社が注力するオフィス不動産に対する融資姿勢に変化は見られないものの、金融庁の動向をはじめとした、金融市場の流れを注視する必要がある。

経営理念

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


Fintech領域
不動産テック領域

 OwnersBook

クラウドファンディング事業
(エクイティ投資型・貸付型)



AI × 不動産投資

 AI-Checker

不動産投資領域

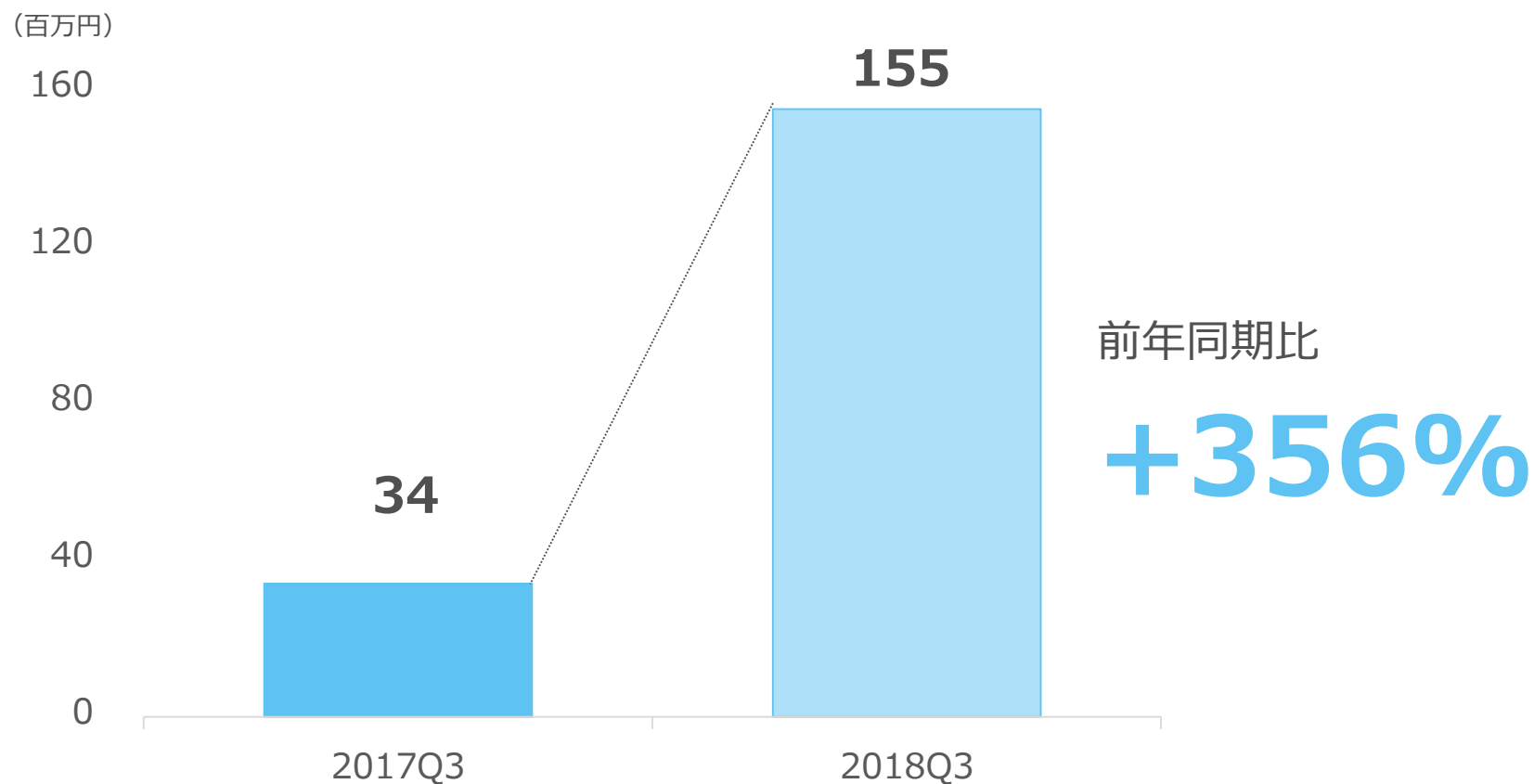
コーポレートファンディング事業
(自己資金を用いた不動産投資)

アセットマネジメント事業

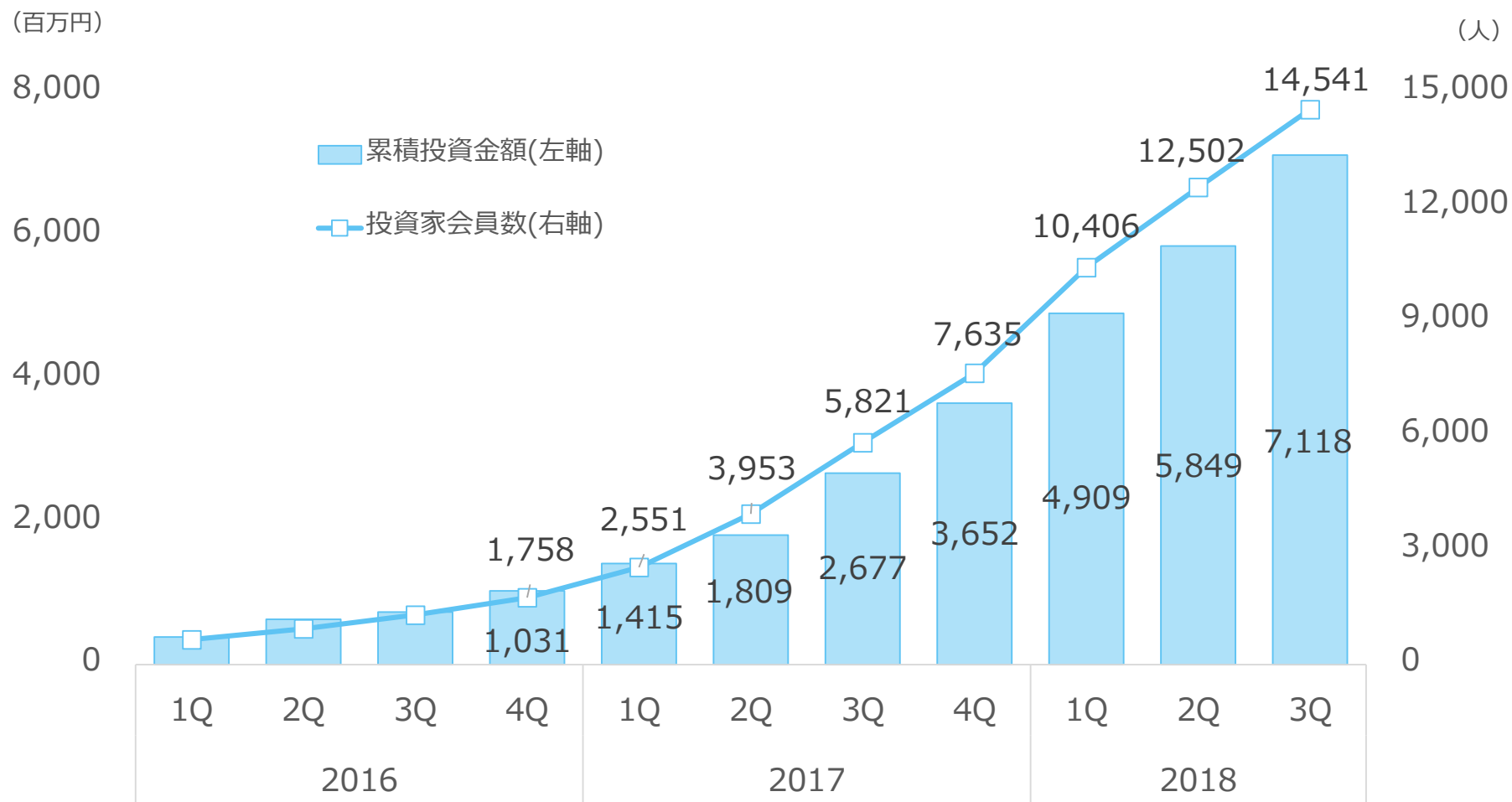
仲介・コンサルティング事業

- ・ IPO後1年でクラウドファンディング事業は急拡大
- ・ エクイティ投資型も当第3四半期から開始

クラウドファンディング事業売上高



当社及びクラウドファンディングの認知度拡大を受けて、投資家会員数及び累積投資金額は急激に伸びている。



【募集概要】

案件名	秋葉原オフィスビル
募集総額	2億6,500万円
申込単位	1口10万円単位（5口以上100口以下） 最低出資金50万円（5口）、最高出資額1,000万円（100口）
募集期間	2018年8月10日～8月14日 *3分で募集完了
クーリングオフ期間	申込日から起算して8日を経過するまでの間（申込日を含む）
予定運用期間	3年間（売却時期により早期終了又は2年以内の延長の場合あり）

※当社セイムポート出資あり



建物名：秋葉原成信ビル
所在地：東京都千代田区神田須田町1-7-8
交通：東京メトロ銀座線「神田」駅徒歩2分
JR山手線他「秋葉原」駅徒歩5分他
土地面積：118.00㎡（35.69坪）
建物延床面積：920.43㎡（278.43坪）
賃貸可能面積：829.48㎡（250.91坪）
構造：鉄骨造陸屋根12階建
用途：店舗・事務所
竣工：2008年3月
稼働率：86%（2018年8月1日現在）
権利形態：所有権（信託受益権化予定）

● 貸付型における匿名化・複数化

貸付型クラウドファンディングにおける借り手の匿名化・複数化については、当社のサービス開始時からの要望に沿った投資家保護の方策が検討されており、当社としても前向きに対応を検討している。

● 成人年齢の引き下げ

本年6月に成人年齢を20歳から18歳に引き下げることを柱とした改正民法が成立し、2022年4月に施行される。これに伴い、当社でも投資家の裾野を広げるため、18歳からOwnersBookに登録できる準備を進めていく予定である。

Appendix

会社概要 (2018年10月末日現在)

社名 ロードスターキャピタル株式会社

本社所在地 東京都中央区銀座1-10-6 銀座ファーストビル2F (2018年10月29日に移転)

設立 2012年3月14日

代表者 代表取締役社長 岩野 達志

資本金 1,335百万円

役職員 48名

免許・登録 投資運用業、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業 関東財務局長（金商）第2660号
宅地建物取引業 東京都知事（2）第94272号
総合不動産投資顧問業 国土交通大臣 総合 - 第147号

連結子会社 ロードスターファンディング株式会社（100%） 貸金業 東京都知事（2）第31574号

主要株主	Renren Lianhe Holdings	所有割合	36.4%
	岩野 達志		16.0%
	森田 泰弘		14.4%



代表取締役社長 岩野 達志

1996年 4月 (財)日本不動産研究所入所
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)
取得資格：不動産鑑定士



代表取締役副社長 森田 泰弘

1992年 4月 安田信託銀行(株) (現：みずほ信託銀行(株)) 入行
1996年11月 (財)日本不動産研究所入所
2003年 1月 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン(有)入社
2012年 4月 当社代表取締役副社長就任 (現任)
2014年 5月 ロードスターファンディング(株)代表取締役副社長就任 (現任)
取得資格：不動産鑑定士

取締役 中川 由紀子

2002年 6月 ハドソンジャパン債権回収(株)入社
2003年 10月 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン(有)入社
2012年 4月 当社入社
2015年 3月 当社取締役就任 (現任)

取締役 (社外) ジェイムズ・ジエン・リウ

1995年 8月 Boston Consulting Group in China入社
2001年 12月 Fortinet入社 取締役就任
2003年 9月 UUMe.com 設立 CEO就任
2006年 2月 Renren Inc. COO就任 (現任)
2014年 3月 当社取締役就任 (現任)

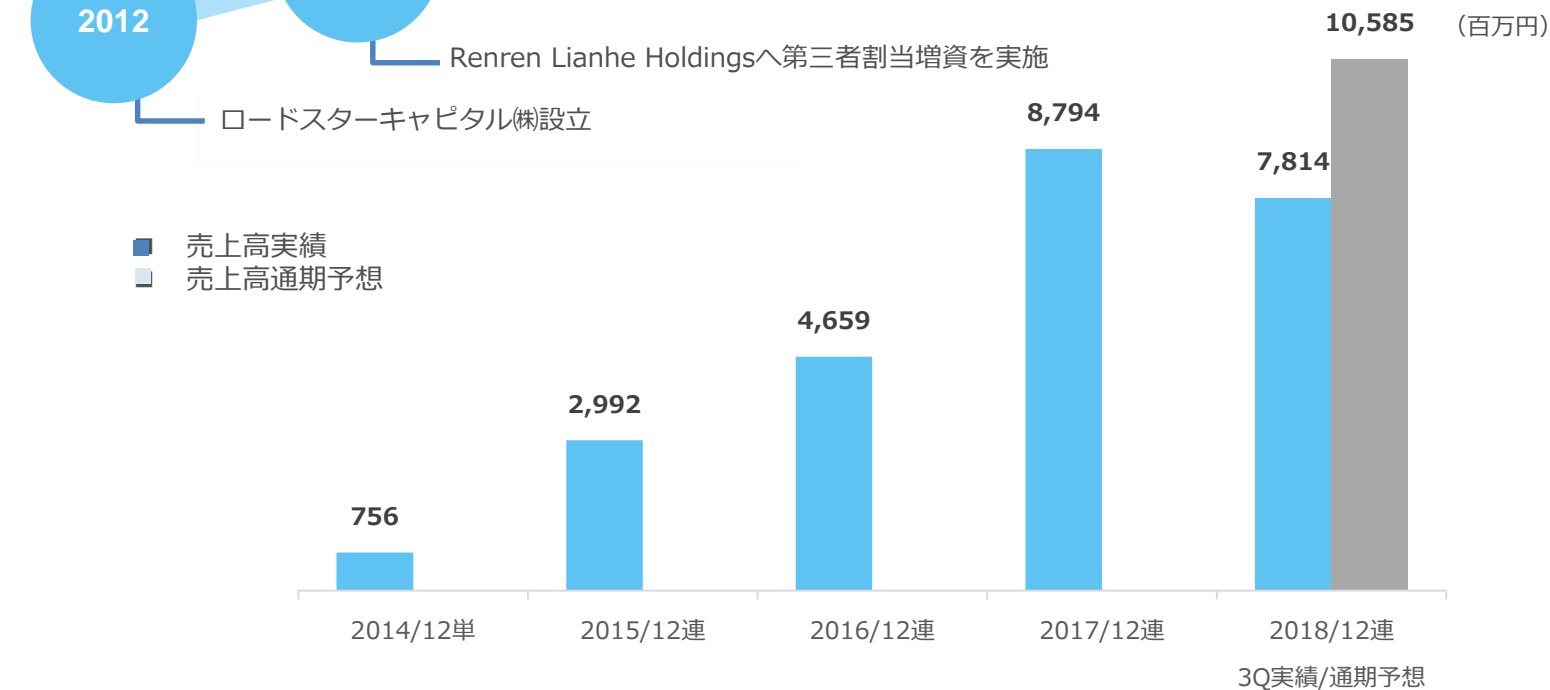
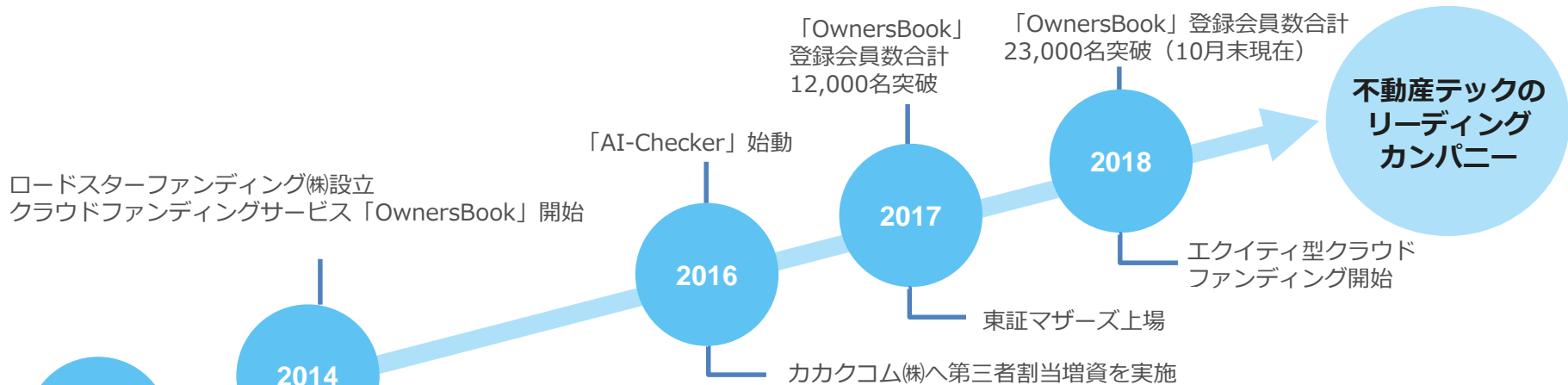


取締役運用本部長 貝塚浩康

- 1989年 カナダロイヤル銀行入行
- 1993年 リチャード・エリス(株) (現CBRE(株)) 入社
- 1999年 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン(有)入社
不動産およびホテルのアセットマネジメント部門の設立に従事し、2002年より部門責任者を務め、2012年にマネージング・ディレクターに就任国内の幅広い不動産投資運用経験に加え、中国(上海・北京) やシンガポールのオフィス、住居物件での運用経験も有する
合計1,200物件1.8兆円以上の国内外投資用不動産案件に携わる
- 2013年 ゴールドマン・サックス・アセット・マネジメント(株)
私募リート及び不動産ファンドの運用責任者に就任
- 2018年 ロードスターキャピタル株式会社 取締役運用本部長に就任

社外取締役 和波英雄

- 1980年 東京国税局入局
- 2005年 国税庁税務大学校教授就任
- 2008年 税理士登録
- 2008年 太陽グラントソントン税理士法人常任顧問就任
- 2009年 PwC税理士法人入社
- 2015年 アリックパートナーズ・アジア・エルエルシー常任顧問就任
- 2018年 ロードスターキャピタル株式会社 社外取締役に就任



連結損益計算書

(百万円)

	2018年12月期3Q実績				2018年12月期 (予想)				
	金額	対売上高比率	前年同期比	対予想進捗率	修正後	修正前	増減額	対売上高比率	前年比
売上高	7,814	100.0%	146.2%	73.8%	10,585	10,498	87	100.0%	120.4%
売上原価	5,068	64.9%	128.0%	70.0%	7,243	7,636	△392	68.4%	105.9%
売上総利益	2,745	35.1%	198.2%	82.1%	3,342	2,862	479	31.6%	170.7%
販管費	601	7.7%	158.4%	59.1%	1,017	1,050	△33	9.6%	171.6%
営業利益	2,144	27.4%	213.2%	92.2%	2,325	1,812	513	22.0%	170.4%
経常利益	1,983	25.4%	226.8%	94.9%	2,089	1,591	498	19.7%	175.6%
純利益	1,269	16.2%	221.9%	100.6%	1,261	900	360	11.9%	158.8%

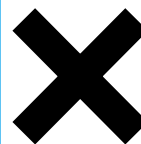
連結貸借対照表

(百万円)

	2017年12月期		2018年12月期3Q		
	金額	構成比	金額	構成比	前期末比
流動資産	21,849	99.4%	29,126	99.3%	133.3%
現金及び預金	4,615	21.0%	5,629	19.2%	122.0%
営業貸付金	1,167	5.3%	2,599	8.9%	222.6%
販売用不動産	15,987	72.7%	20,490	69.9%	128.2%
固定資産	130	0.6%	201	0.7%	154.9%
総資産	21,979	100.0%	29,328	100.0%	133.4%
流動負債	1,105	5.0%	1,445	4.9%	130.8%
固定負債	16,316	74.2%	22,161	75.6%	135.8%
長期借入金	12,757	58.0%	16,222	55.3%	127.2%
匿名組合出資預り金	2,989	13.6%	5,322	18.1%	178.0%
負債計	17,421	79.3%	23,606	80.5%	135.5%
純資産	4,557	20.7%	5,722	19.5%	125.6%
利益剰余金	1,905	8.7%	3,060	10.4%	160.6%
負債純資産計	21,979	100.0%	29,328	100.0%	133.4%



OwnersBook



投資家会員獲得

松井証券

債務者紹介

西武信用金庫

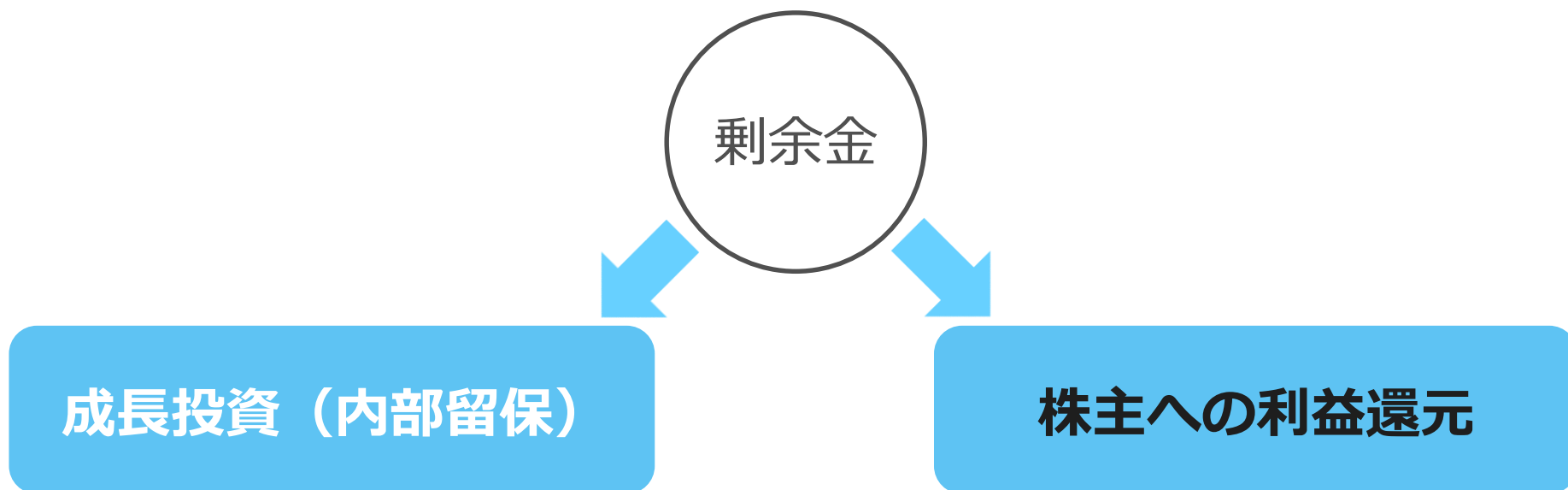
オリックス銀行

セゾンファンディックス

**新生インベストメント
&ファイナンス**

配当基本方針

- 業績拡大により企業価値・株主利益の向上に努める
- 配当性向15%を目安に安定的かつ継続的な利益還元を実施

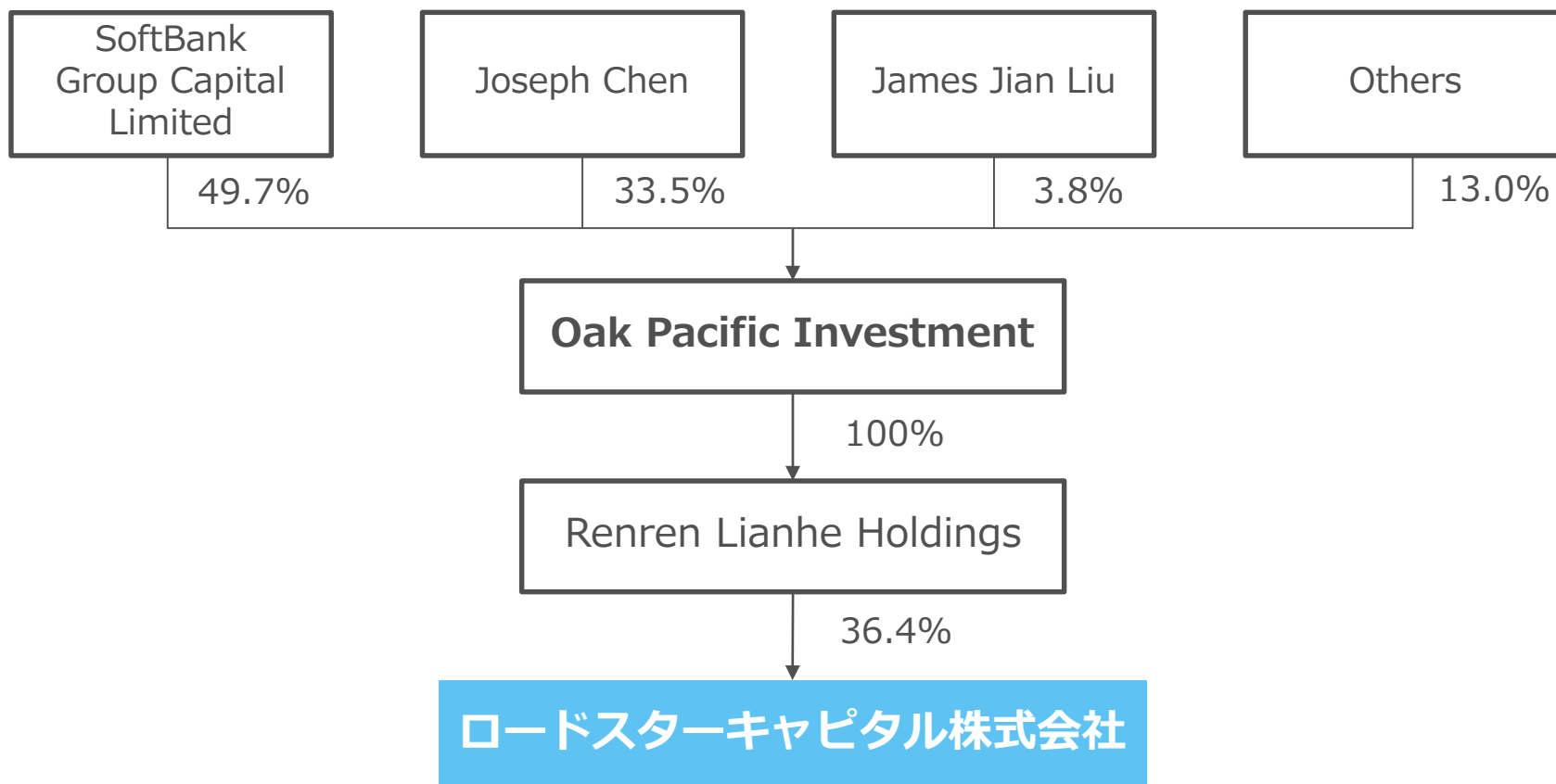


	2012年	…	2016年	2017年	2018年 (予定)
1株当たり配当金	無配	…	無配	※5.5円	※8.75円
配当性向	無配	…	無配	14.5%	14.5%

※2018年10月30日発表の株式分割(2:1)考慮後

2018年6月21日付で当社のその他の関係会社であるRenren Lianhe Holdings（当社株式36.4%保有）の100%親会社がRenren Inc. からOak Pacific Investmentに変わりました。変更後の資本関係図は以下のとおりです。

なお、Oak Pacific Investmentの株主構成はRenren Inc.の株主構成と大きな相違はございません。



当社の強みと特徴

市場変化への対応力
それを支える
安定的な財務基盤

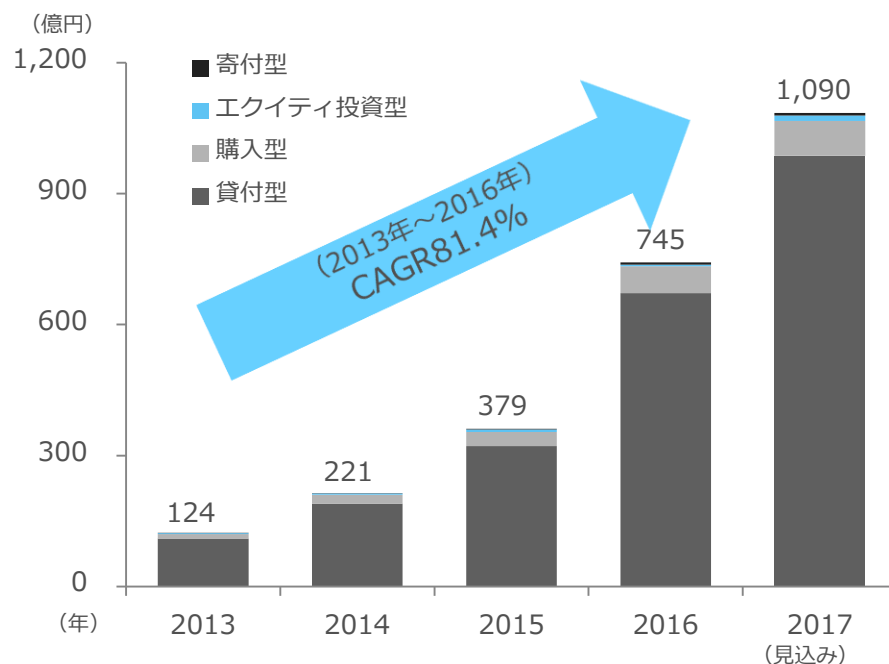


許認可による参入障壁
クラウドファンディング市場早期参入による
先駆者メリット

不動産のプロによる迅速な投資意思決定
ITのプロによる適時のシステム改善
外資系人材による海外展開の可能性

国内市場規模は拡大傾向であり、海外市場と同様に今後エクイティ投資型の規模拡大に期待

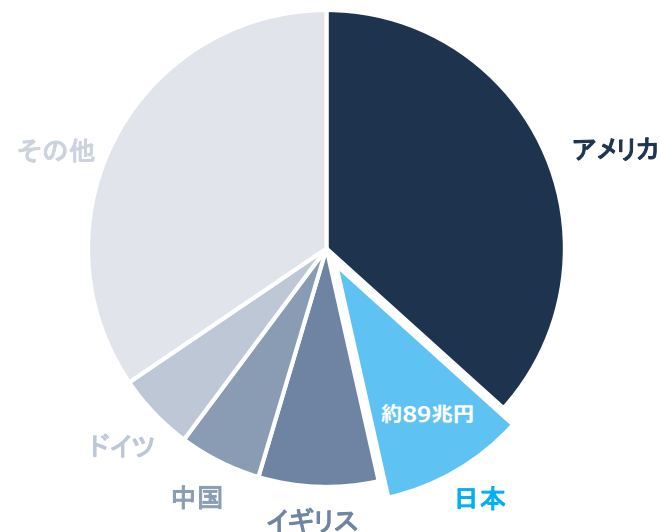
国内クラウドファンディング市場



出典：(株) 矢野経済研究所「国内クラウドファンディング市場の調査を実施(2017年)」(2017年9月7日発表)
 当該URL (ご参考) : <https://www.yano.co.jp/press/pdf/1730.pdf>
 注：2015年以前の構成比は2016年度と同じ構成比を用いて当社で算出

不動産投資市場規模

貸付型クラウドファンディングの投資対象で大きな割合を占めるのが不動産。日本の投資用不動産市場はアメリカに次ぐ**世界第2位の約89兆円**。



世界の投資用不動産市場規模 (2018年時点、推定)

出典：“REAL ESTATE MARKET SIZE 2017” MSCI RESEARCH REPORT.
 1ドル=112円で換算。

URL : <https://www.msci.com/documents/10199/6fdca931-3405-1073-e7fa-1672aa66f4c2>

幅広い世代の個人金融資産にリーチできる可能性

株式・投資信託・FX等

日々値動きが発生するため、売買のタイミングの自由度は高いが、継続した情報収集が欠かせない。



投資のハードルが高い



働き盛りの30, 40代



育児や家事、仕事で多忙なワーママ



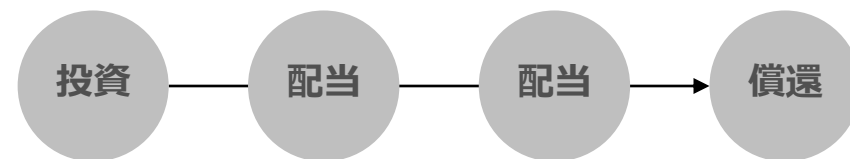
運用の手間をかけたくないシニア世代

個人金融資産1,880兆円、うち現預金は約961兆円

投資型クラウドファンディング

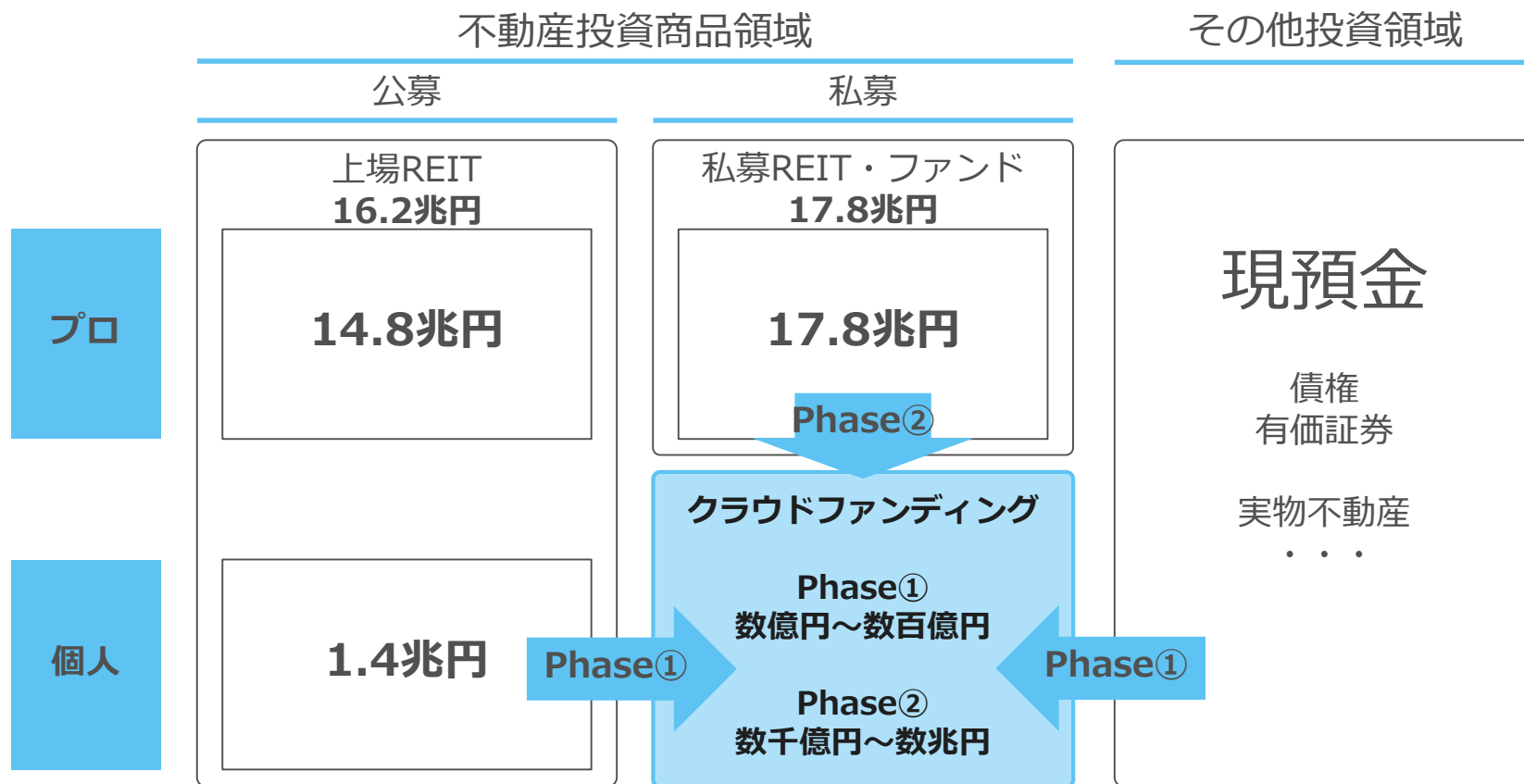
日々値動きがなく、売買のタイミングは限定的だが、一度投資すると運用の手間がかからない。

≡運用スタイルは預金に近いため、日本人の投資スタイルとの相性が良い。



投資しやすい

今後、プラットフォームの拡大でプロ投資家の参入が始まる可能性も。



Phase① : 立ち上げ当初は個人投資家を中心に規模拡大 (数億円～数百億円)
 Phase② : プラットフォームの拡大でプロ投資家の参入が始まる (数千億円～数兆円)

● 供給面

エクイティ投資型クラウドファンディング事業の展開に必要な許認可（投資運用業・電子申込型電子募集業務）を取得しているのは当社ともう1社のみ（当該他社がエクイティ投資型を手掛けるかは不明）

● 需要面

不動産専門家による案件の厳選と東証マザーズへの上場により、クラウドファンディング市場において運用会社としての信頼を確立

● 機会

不動産市場で確立していない、個人マネーへのアクセスの実現

● 専門性

知識と経験を生かしたスピーディな意思決定

【許認可一覧】

投資運用業、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業 宅地建物取引業
総合不動産投資顧問業、貸金業

不動産とITの高度な専門的知識により、市場ニーズを的確に捉え 迅速なサービスを提供

不動産のプロ

- 経営陣をはじめとした主なメンバーが20年超の長きに渡り不動産事業に従事（リーマンショックも経験）
- 豊富な人脈・高い情報収集力
社内外のリソースを駆使し取引増加
- 不動産取得の意思決定のスピード
メガバンクを中心とした安定的な取引

ITのプロ

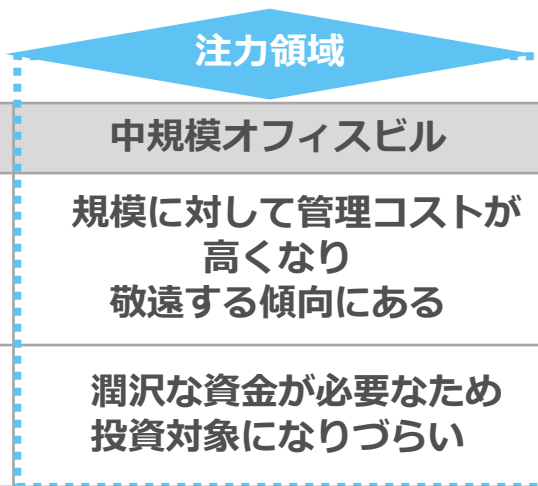
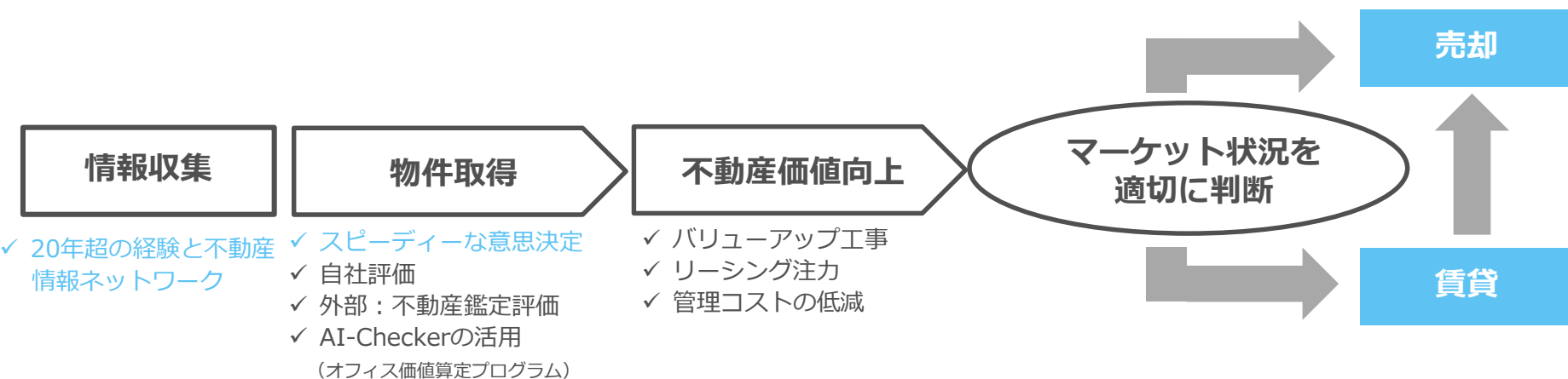
- IT業界に15年超在籍する専門家が多数
システム内製・運用
- スマホ対応アプリを業界内で最初にリリース
- システム開発を内製化することで投資家の要望に迅速に対応
また、セキュリティ・個人情報保護に厳格に対応

社内資格取得者（総数）

- 不動産鑑定士：5名
- 不動産証券化協会認定マスター：5名
- ビル経営管理士：3名
- 宅地建物取引士：17名

- 公認会計士：2名
- CFA協会認定証券アナリスト：1名
- CCIM（全米認定不動産投資顧問）：1名

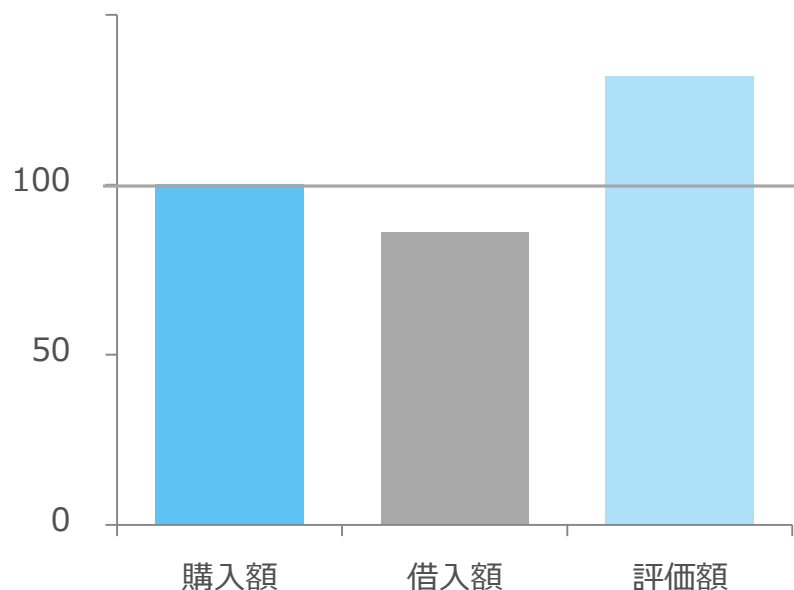
迅速な意思決定の下、主に東京23区内の中規模オフィスビルを取得し、バリューアップ



	大規模オフィスビル	中規模オフィスビル	小規模オフィスビル
大手不動産投資会社等	管理コストを鑑みて投資対象となる	規模に対して管理コストが高くなり敬遠する傾向にある	規模に対して管理コストが高くなり敬遠する
個人投資家直接投資	潤沢な資金が必要なため投資対象にならない	潤沢な資金が必要なため投資対象になりづらい	資金面を鑑みて投資対象となる

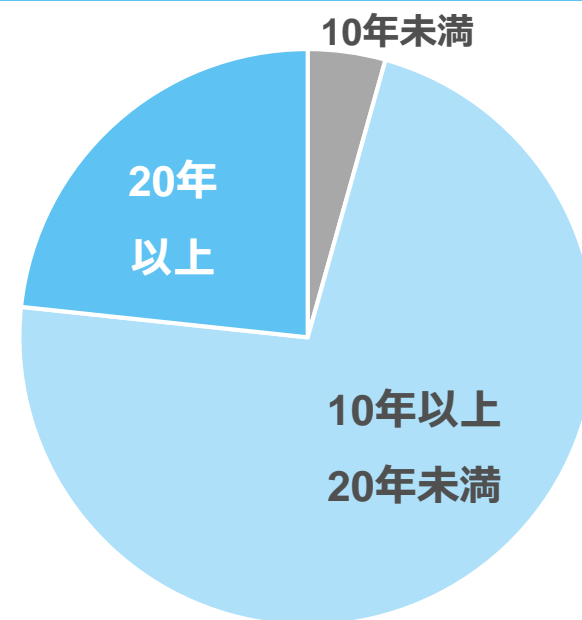
- 金融機関からの高い信用力を背景に長期間の借入を実現
市場変化に柔軟に対応可能な財務基盤を確保
- 低稼働率物件をバリューアップし、適正な価格に引き上げた
実績が評価されている

鑑定評価実績に裏打ちされた信用力



不動産購入額累計=100として指数化。2018年12月期2Q時点

加重平均借入期間は19年



※2018年12月期2Q時点

OwnersBook

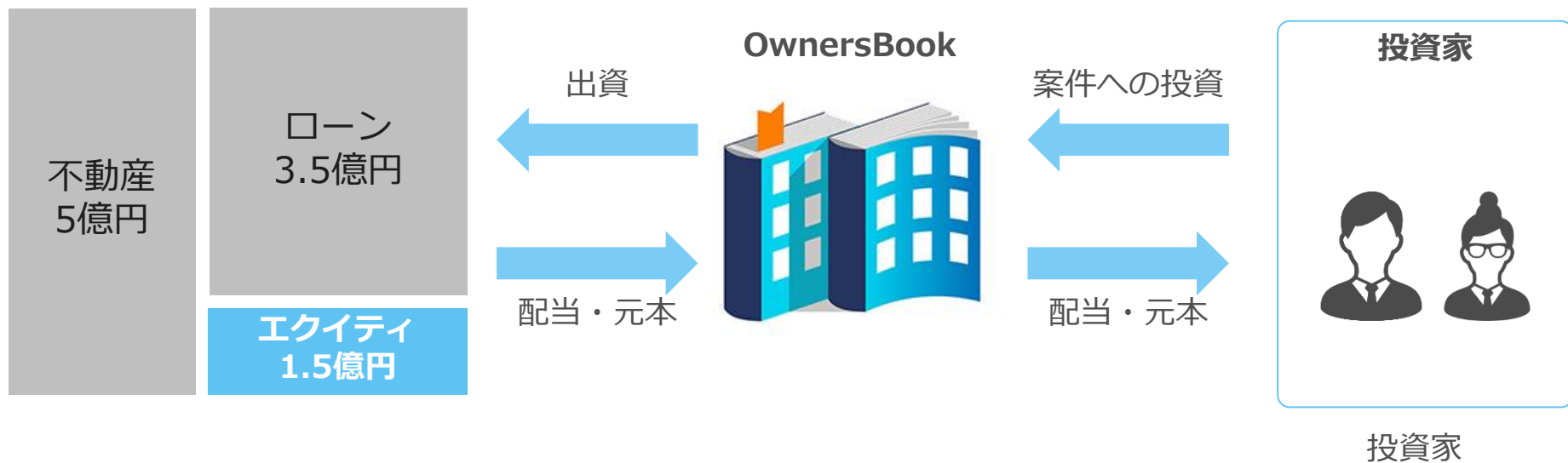


これまで：不動産担保・メザニンローン^(※)への貸付



※一部の案件では、シニアローンを扱っています。

今後：個人投資家によるエクイティ部分への投資が可能に。



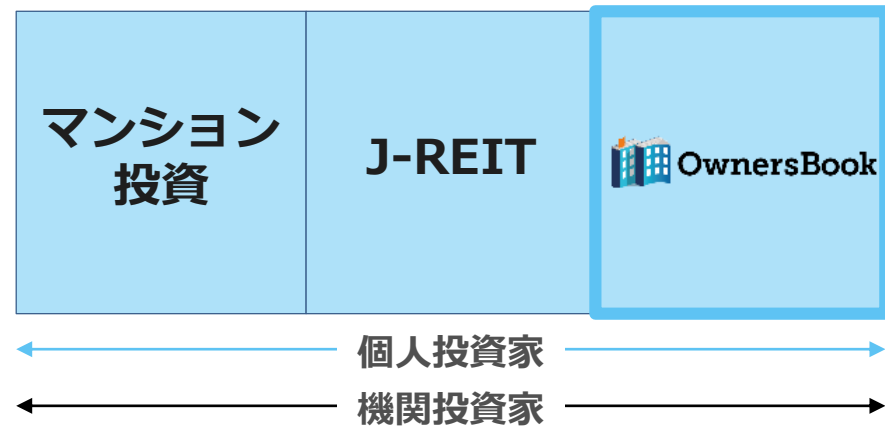
これまで



プロの機関投資家のみ投資できる領域が存在

- × 多額の資金が必要
- × 情報の独占

OwnersBookが目指す世界



個人が投資できる領域が拡大

- 少額から投資可能
- 情報の公開

- ✓ 大きな投資案件に個人が少額から参加することができるようになる
- ✓ 機関投資家のみが投資している領域に個人投資家が加わることで不動産市場の安定化にも貢献

投資先	投資金額	対象物件	特徴
OwnersBook 貸付型	少額からの 資金で投資が可能	貸付先は不明（覆面化） 貸付先は2つ以上（複数化）	エクイティ投資型に比べると ローリスク・ミドルリターン の商品
OwnersBook エクイティ 投資型	潤沢な資金は不要	物件一棟全体、 もしくは 区分所有単位	インターネット上で 手軽に投資でき、 比較的高いリターンを 期待出来る
J-REIT	少額資金からの 投資が可能	投資法人の保有する 複数の物件が対象 ※個別に選択出来ない	透明性は高いが、運営には 複数の外部業者が介在する
現物不動産	潤沢な資金が必要	物件一棟全体、もしくは 区分所有単位	利回りは相対的に高いが、 物件の管理コストが高い

アップフロントフィー

AM報酬

売却報酬

貸付型

貸付金額 × 2%

—

—

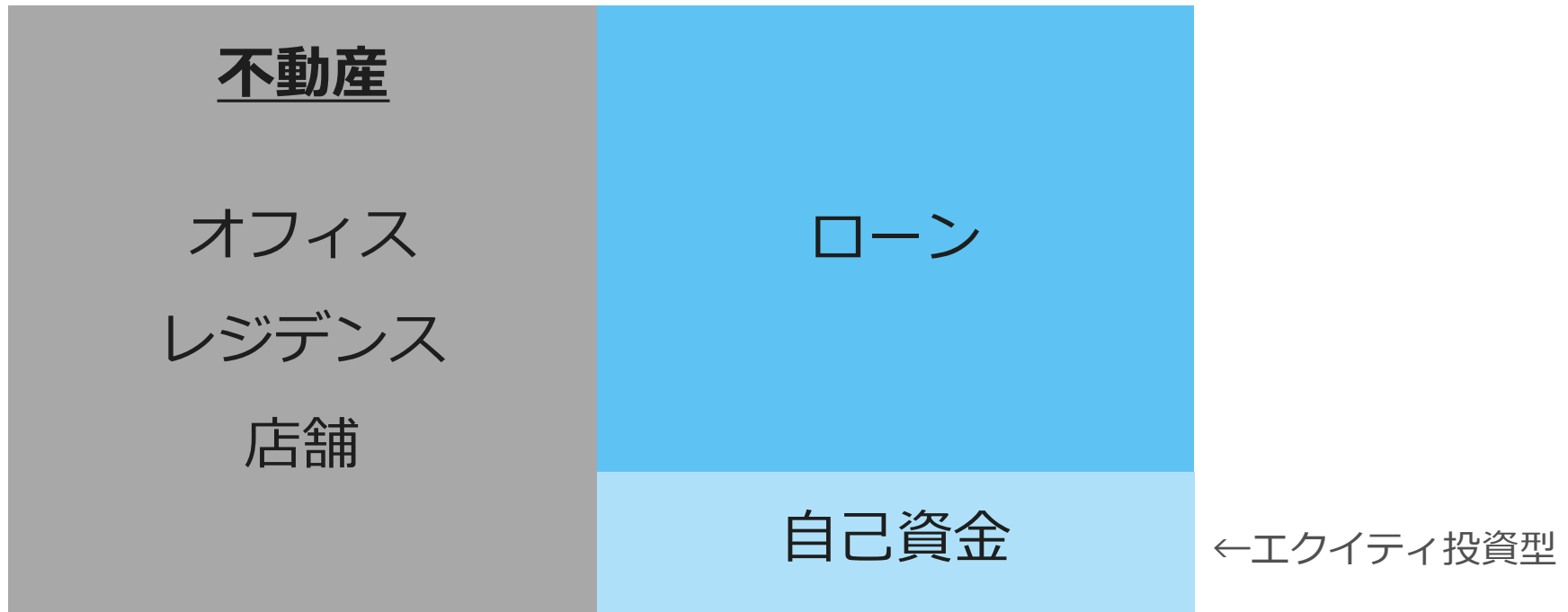
エクイティ投資型

調達金額 × 2%

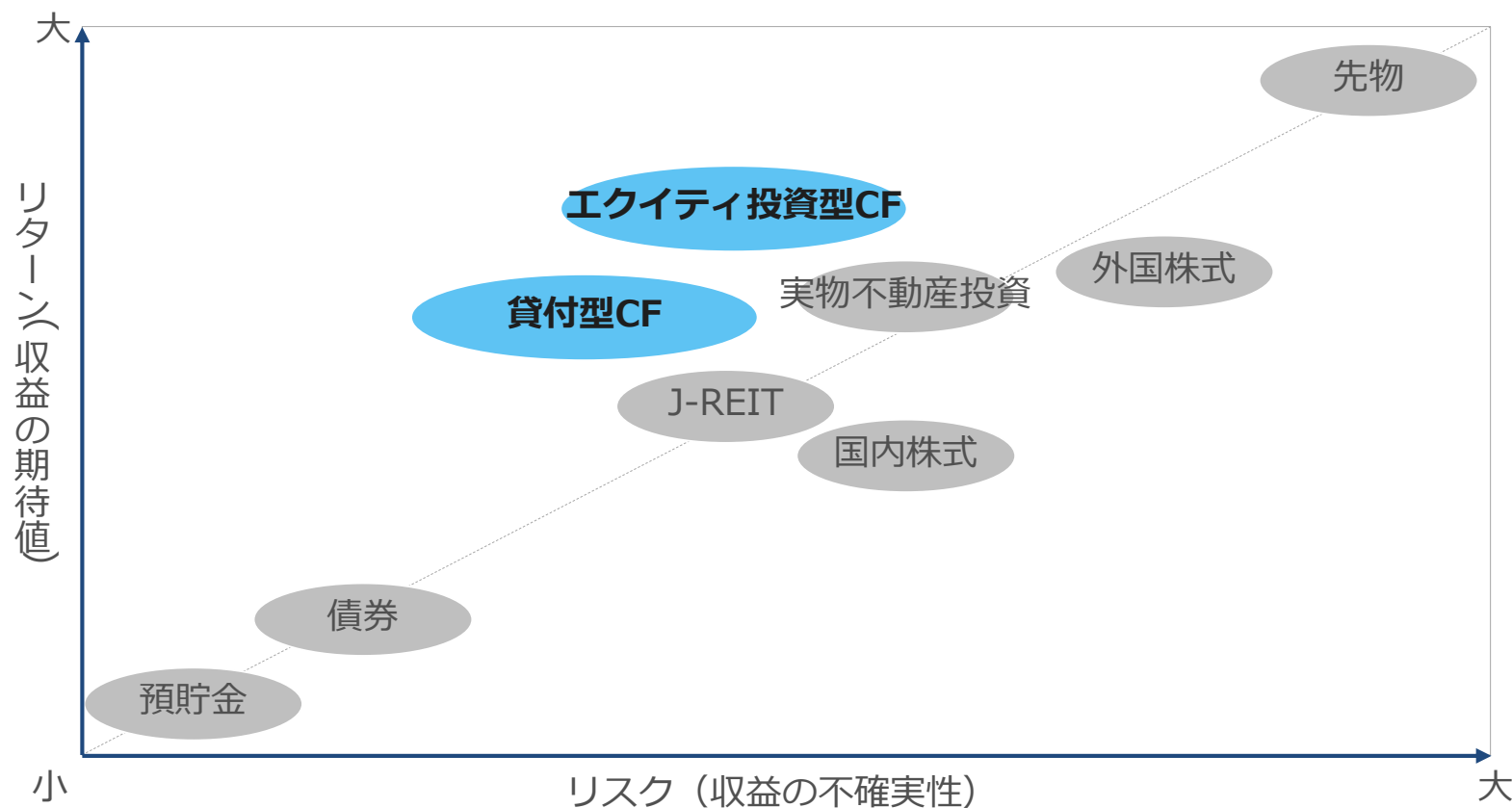
不動産価格 × 1%

不動産売却価格 × 1%

※上記フィー体系は現時点におけるものです。



貸付型は平均利回り5%～、
エクイティ投資型は6-10%程度を目指す

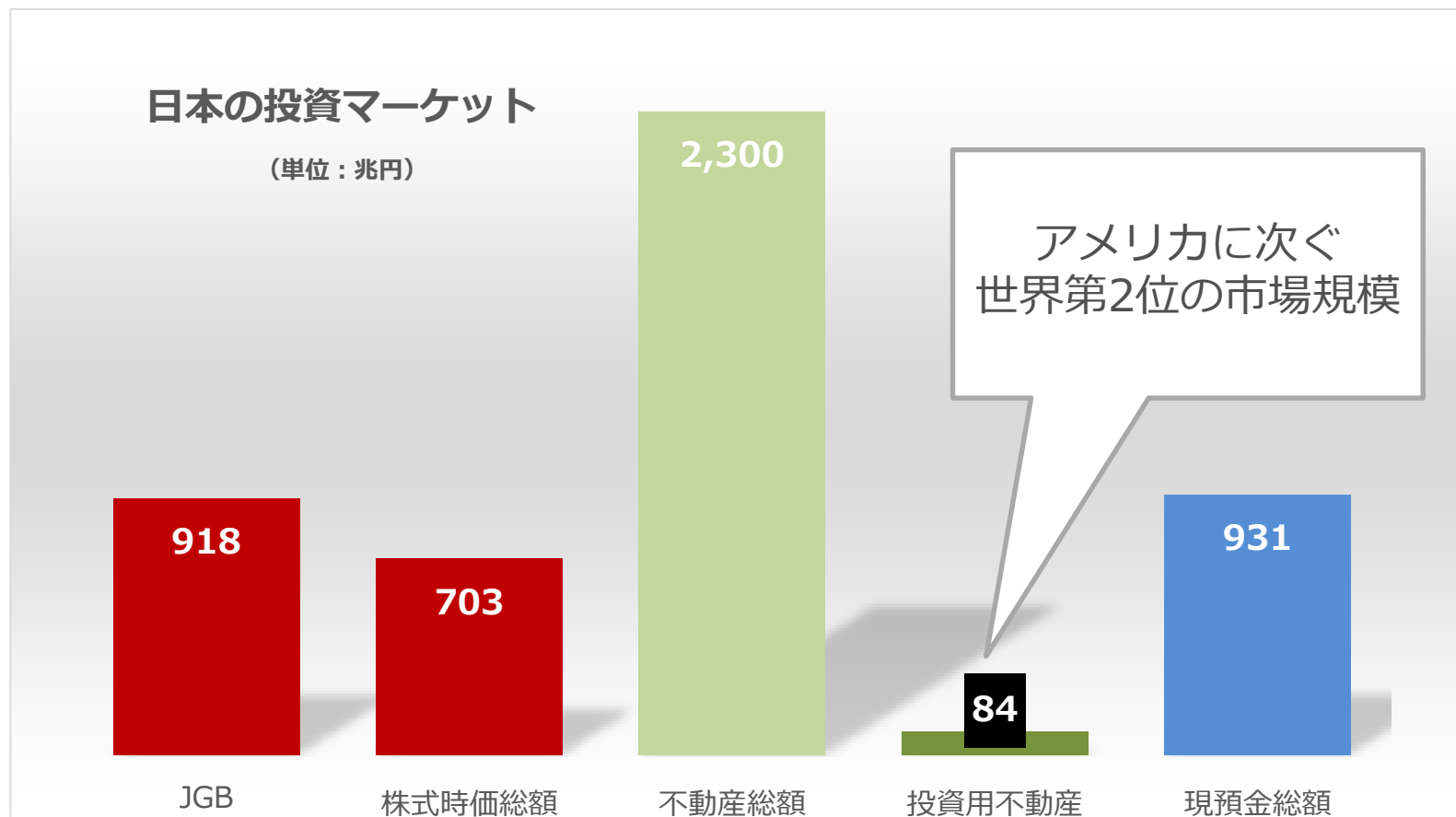


不動産マーケット分析

※2018年7月時点

- 日本の投資用不動産マーケットの成長可能性
- 日本人の富
- 過去20年間で人口が増加しているエリア
- 投資用不動産のあるエリア
- 2025年の世界（都市人口&GDP）
- 東京の大企業集積度
- 世界の投資用不動産パフォーマンス比較
- 日本の都市別/タイプ別 不動産投資利回り推移

日本の投資用不動産マーケットは、成長の余地が大きい

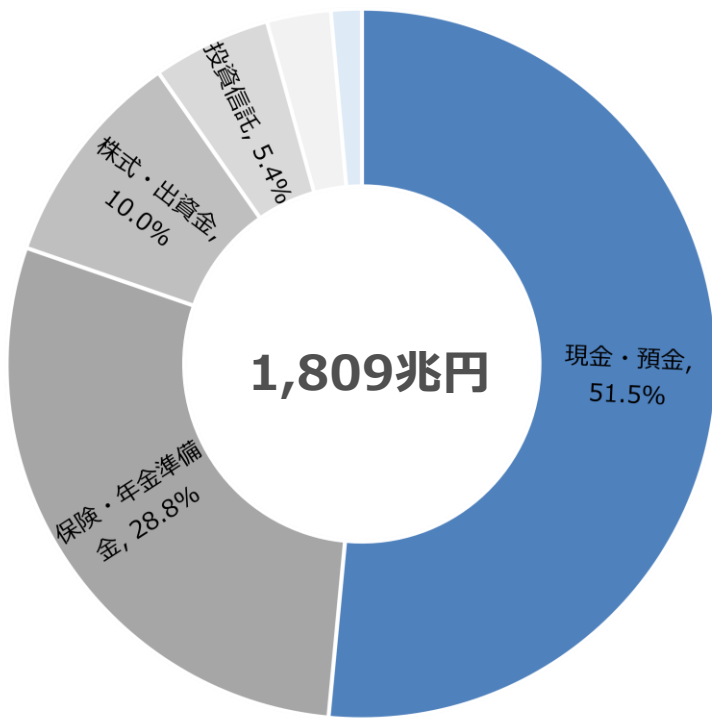


JGB (2016年6月末現在の残高)、株式時価総額 (2018年5月15日現在の東証1部、2部、ジャスダックの発行済み株式ベース)、不動産総額 (国土交通省資料による2007年現在のデータ)、投資用不動産 (MSCI Real Estate Market Size 2016より抜粋。1ドル=115円で算出)、現預金総額 (2017年第一四半期末現在) よりロードスターキャピタル作成

日本の家計金融資産の半分以上は、運用されずに待機している。 現預金は961兆円 (※1)

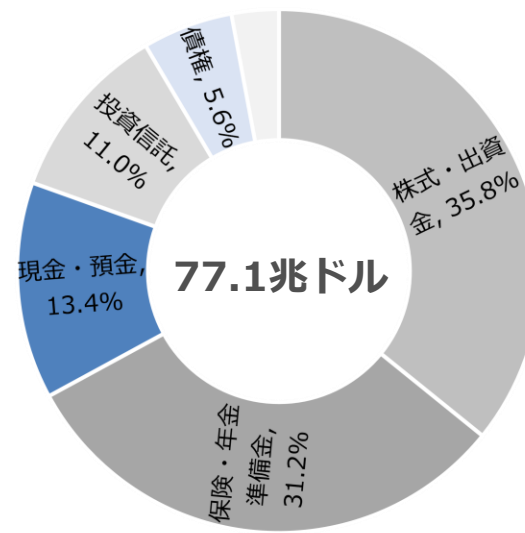
日本の家計金融資産構成 (※2)

- 現金・預金
- 債権
- 投資信託
- 株式・出資金
- 保険・年金準備金
- その他



米国の家計金融資産構成 (※2)

- 現金・預金
- 債権
- 投資信託
- 株式・出資金
- 保険・年金準備金
- その他

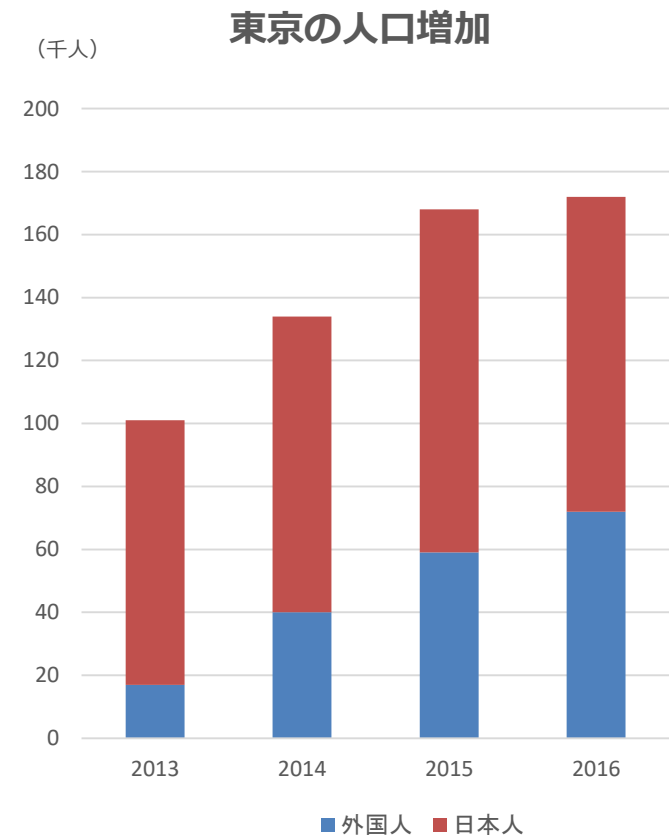
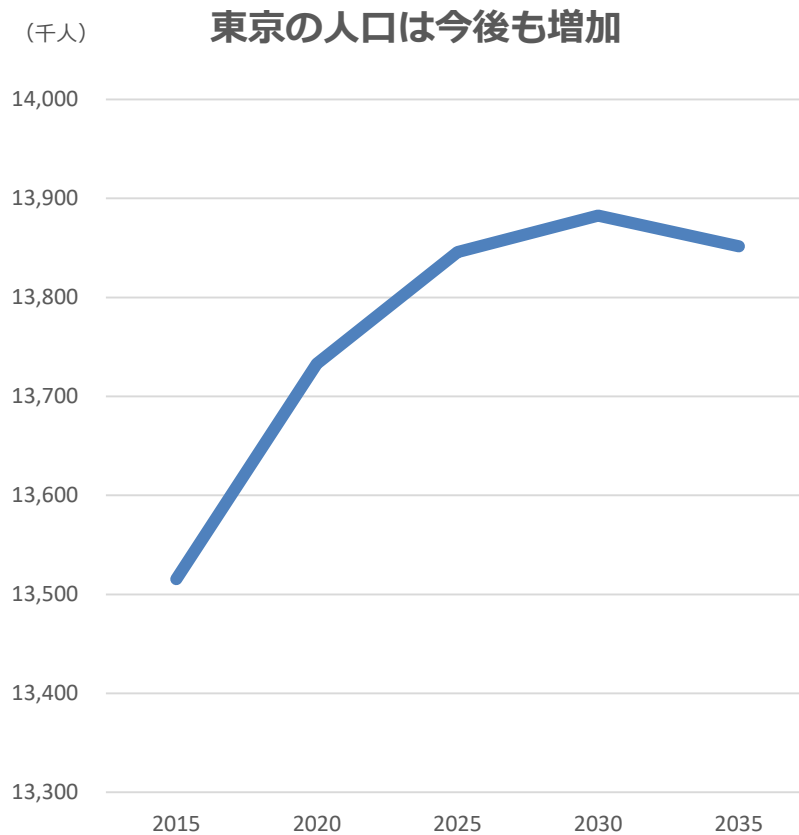


出典: (※1) 日本銀行調査統計局「2017年第4四半期の資金循環(速報)」(2018年3月19日発表)

(※2) 日本銀行2017年Q1「資金循環の日米欧比較」(2017年8月18日発表)

東京は人口増

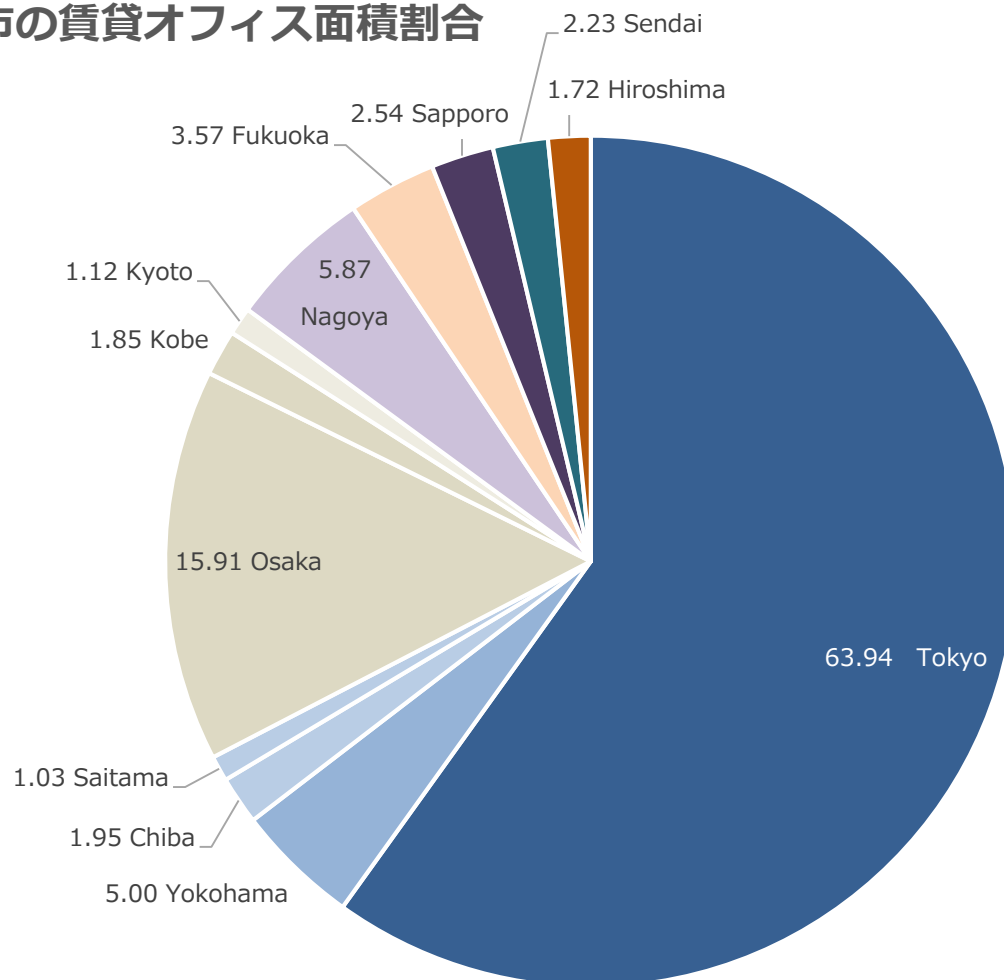
海外の主要都市と競争できるインフラがあるのは東京のみ



出典: 法務省「外国人登録統計」、総務省「住民基本台帳」よりロードスターキャピタル作成

東京経済圏だけで、日本の約72%を占める

国内各都市の賃貸オフィス面積割合



出典: 日本不動産研究所「全国オフィスビル調査(2017年1月現在)」よりロードスターキャピタル作成

将来を見て投資しよう。

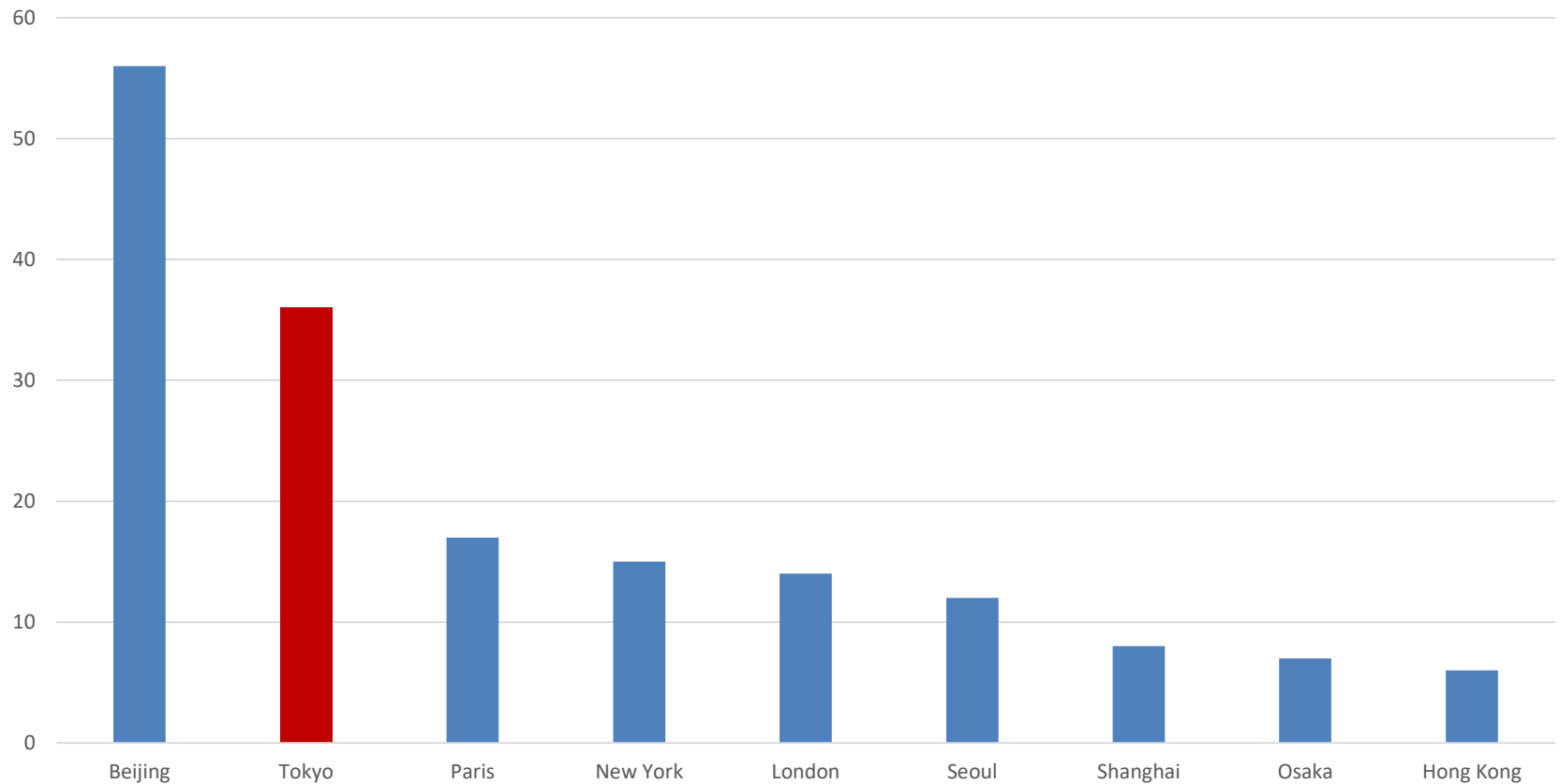
東京経済圏は、都市人口とGDPが世界で一番大きい。



(人口) Population Dept., United Nations [World Urbanization Prospects], (GDP) McKinsey Global Institute Cityscope database 2.0. よりロードスターキャピタル作成

東京の大企業集積度は世界2位

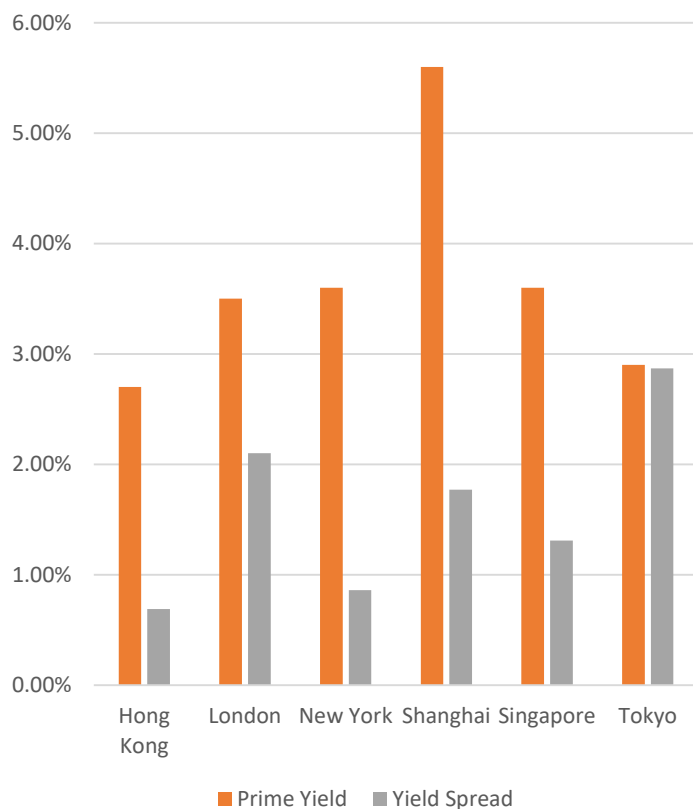
Fortune 500 企業数都市別ランキング



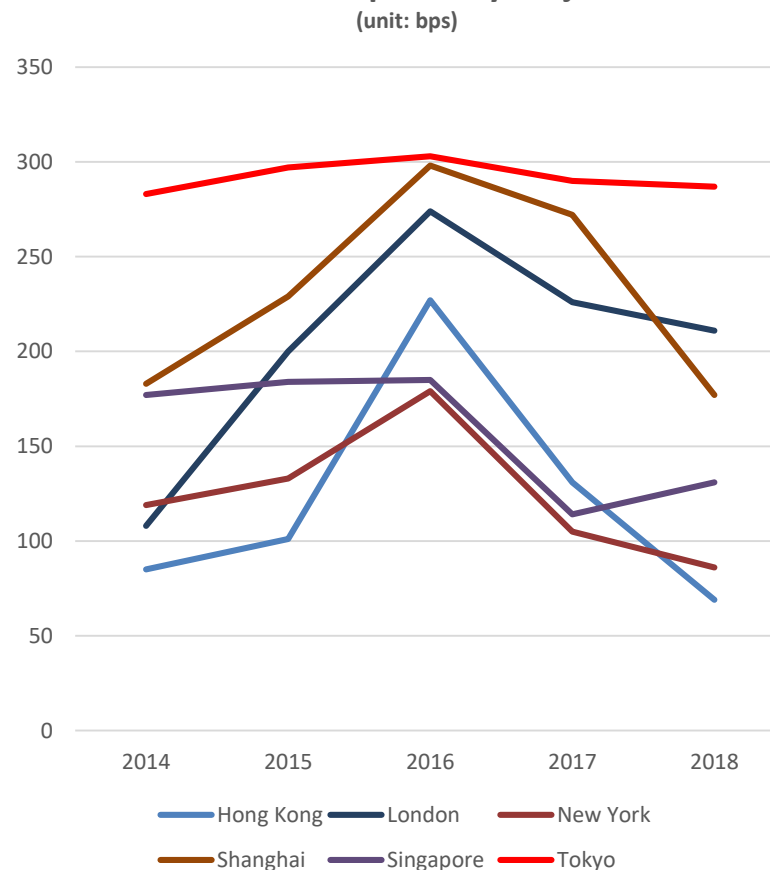
出典: Fortune Global 500 (2017)よりロードスターキャピタル作成

東京は恵まれた環境

Prime Office Yield to Gov't Bond
Yield Spread



Historical Yield Spread by Major Cities



出典: Jones Lang Lasalle (Global Market Perspective) 2014 - 2018よりロードスターキャピタル作成

本書には、当社に関連する見通し、将来に関する計画、経営目標などが記載されています。これらの将来の見通しに関する記述は、将来の事象や動向に関する現時点での仮定に基づくものであり、当該仮定が必ずしも正確であるという保証はありません。様々な要因により、実際の業績が本書の記載と著しく異なる可能性があります。

別段の記載がない限り、本書に記載されている財務データは日本において一般に認められている会計原則に従って表示されています。

当社は、将来の事象などの発生にかかわらず、既に行っております今後の見通しに関する発表等につき、開示規則により求められる場合を除き、必ずしも修正するとは限りません。

当社以外の会社に関する情報は、一般に公知の情報に依拠しています。

本書は、いかなる有価証券の取得の申込みの勧誘、売付けの申込み又は買付けの申込みの勧誘（以下「勧誘行為」という。）を構成するものでも、勧誘行為を行うためのものでもなく、いかなる契約、義務の根拠となり得るものでもありません。