



**2018年12月期
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
2019/2/12

- 1. 2018年12月期 通期決算概要**
- 2. 2019年12月期 業績予想**
- 3. 今後の成長戦略**

1. 2018年12月期 通期決算概要

連結業績

- 売上高は前年比 **+10%**
- 経常利益は前年比 **+78%**
- 当期純利益は前年比 **+71%**

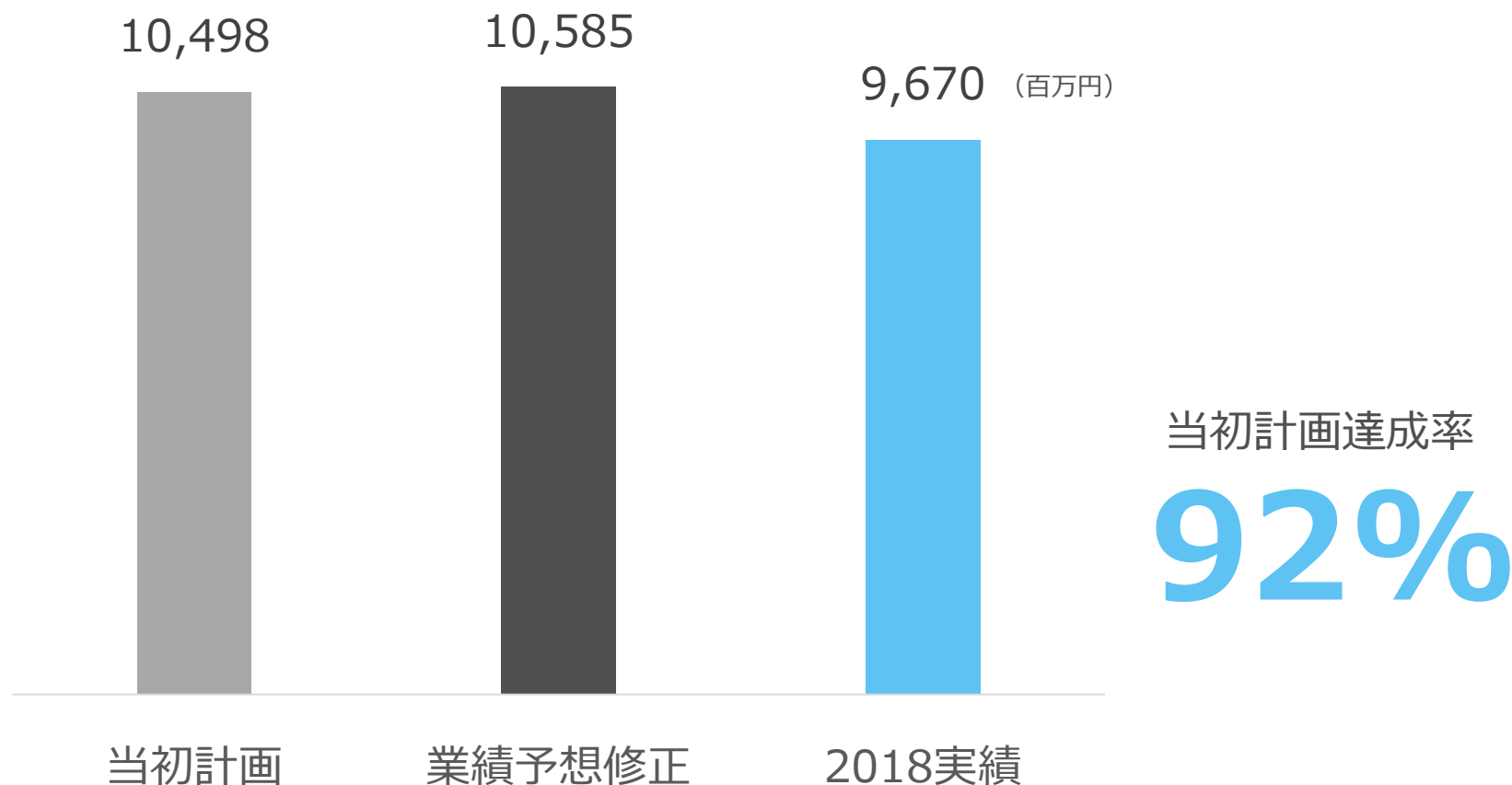
コーポレート ファンディング

- 売上高は前年比 **+8%**
- 物件の積上げ、バリューアップが堅調推移

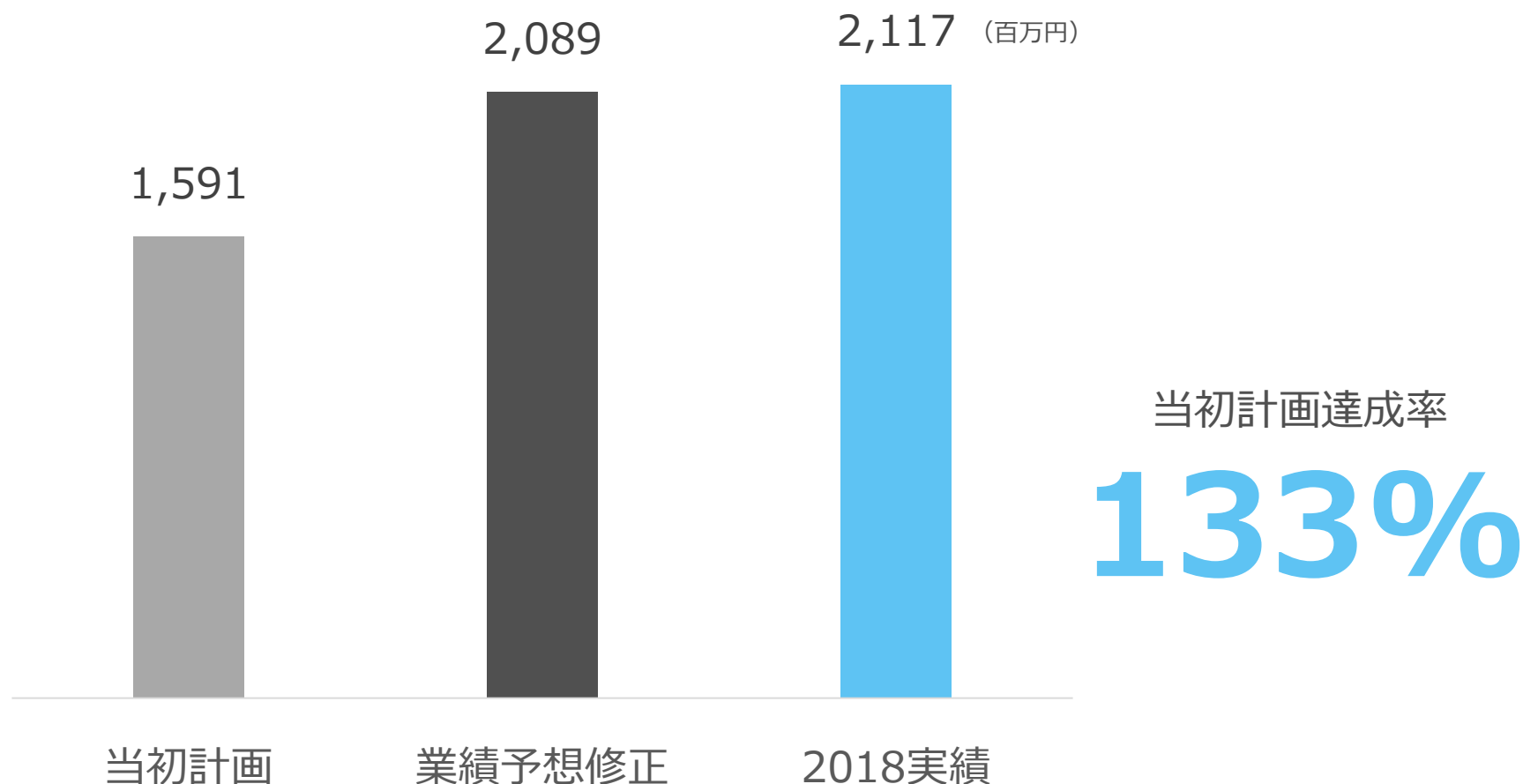
クラウド ファンディング

- 売上高は前年比 **+239%**
- 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

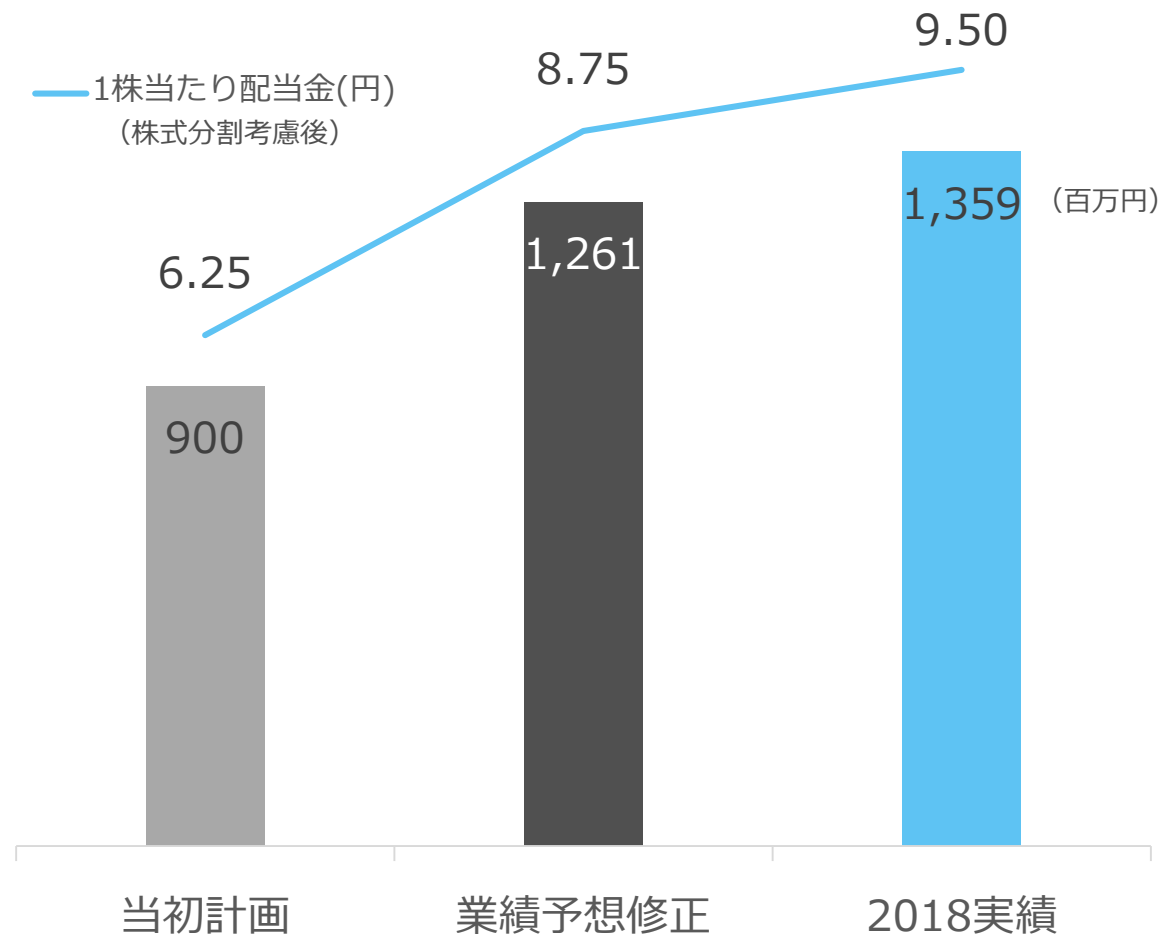
当期予定していた利益が達成できたため、中長期的な成長の観点から当初売却予定だった物件を翌期以降に売却することとした。



過年度に取得した物件のバリューアップが功を奏し、経常利益率が大幅にアップした。



利益率が改善したことにより実績は当初計画を大幅に達成。
これにより増配することとなった。



当初計画達成率
151%

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

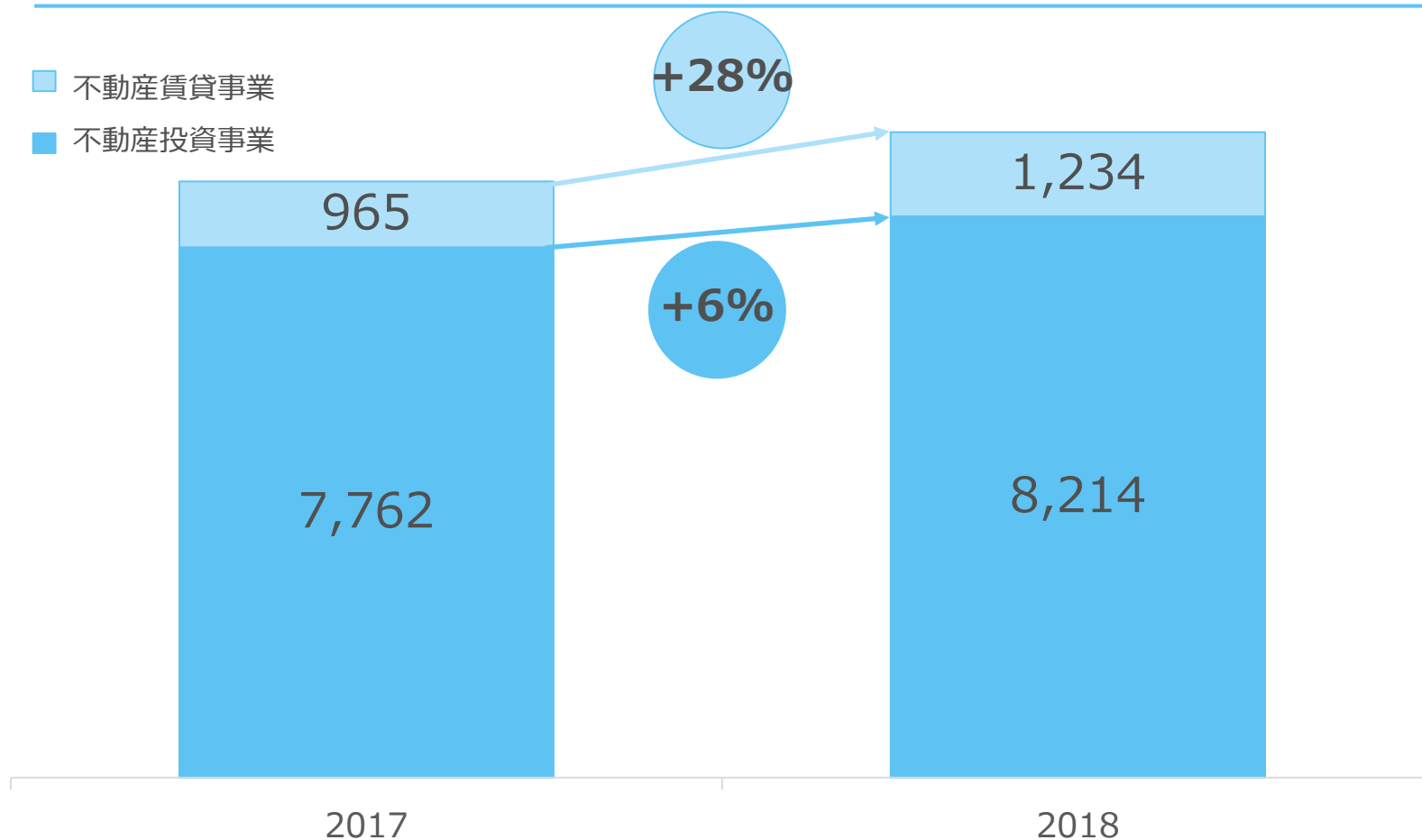
コーポレートファンディング事業
(自己資金を用いた不動産投資)

アセットマネジメント事業

仲介・コンサルティング事業

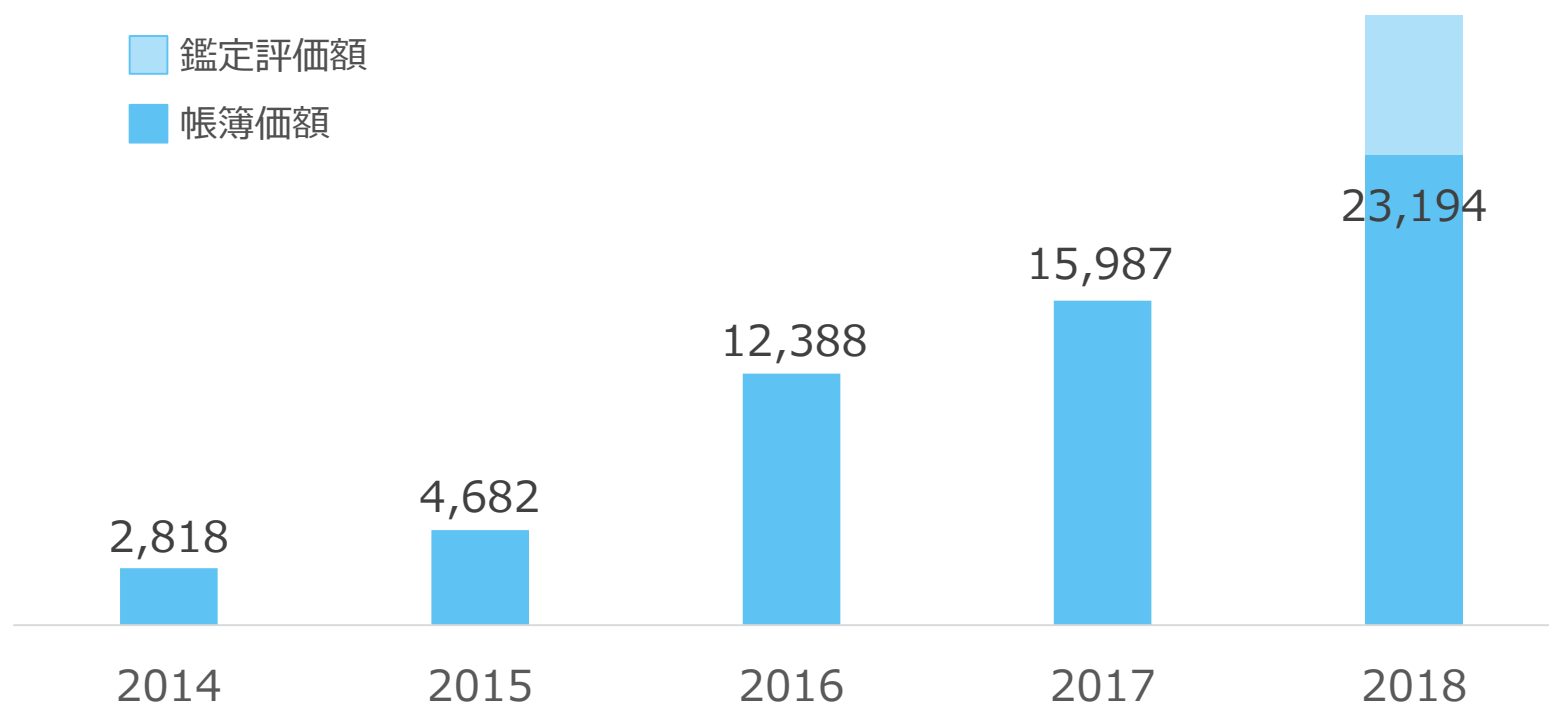
- バリュースアップと迅速な意思決定による収益の実現
- 着実な物件の積み増しによる安定収益の拡大

コーポレートファンディング事業売上高 (百万円)



- ・ 取得案件サイズも大きくなり費用対効果が向上
- ・ 物件の積み増しによる翌期以降の収益の確保

販売用不動産の帳簿価額推移 (百万円)



● 融資姿勢の変化

現状、当社が注力する中規模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、日銀や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。

● 不動産市況に対する見解

FRBの利上げ動向が注目されているものの短期的には国内の金利水準が大きく変化するとは考えておらず、しばらくは不動産市況に大きな波風は立たないと考えている。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。

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


クラウドファンディング事業
(エクイティ投資型・貸付型)



OwnersBook



AI × 不動産投資



AI-Checker

不動産投資領域

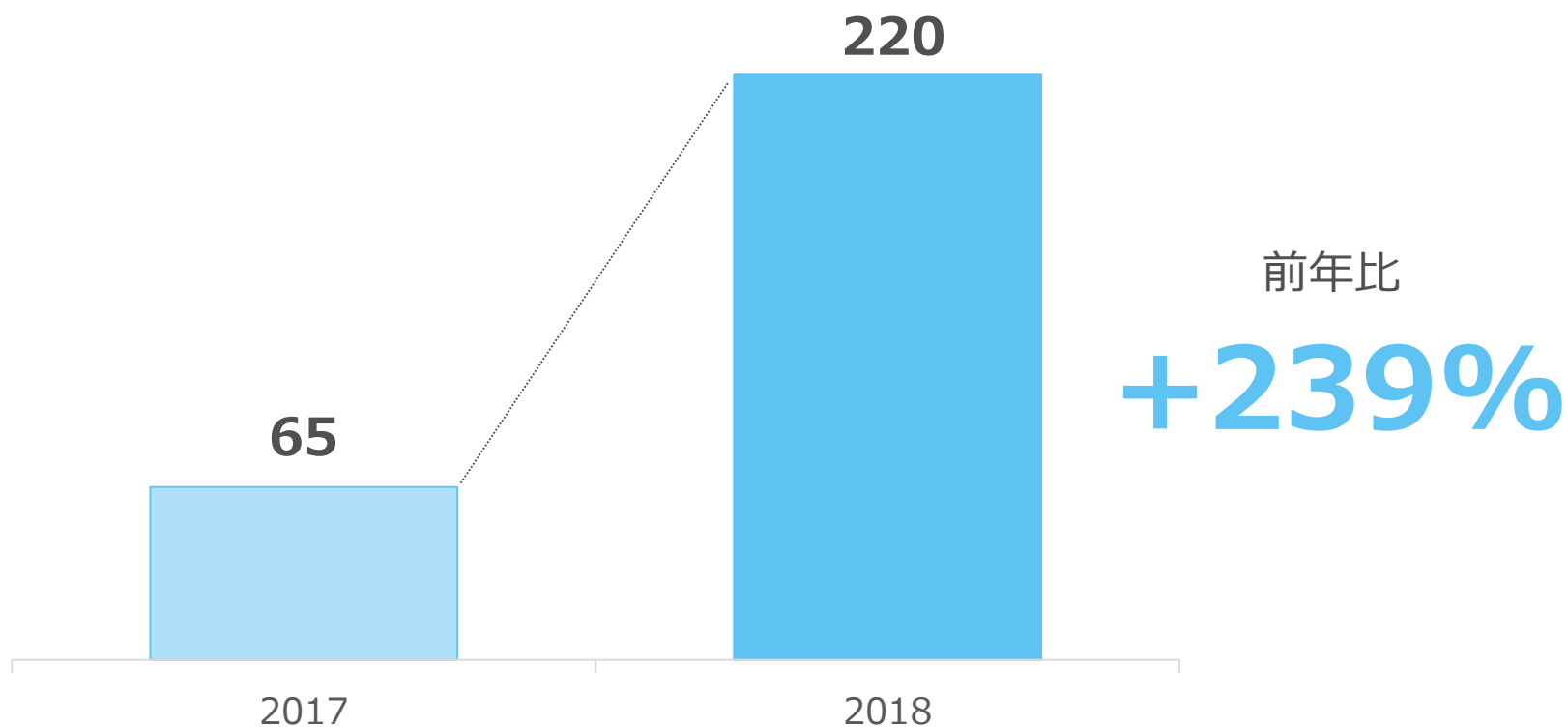
コーポレートファンディング事業
(自己資金を用いた不動産投資)

アセットマネジメント事業

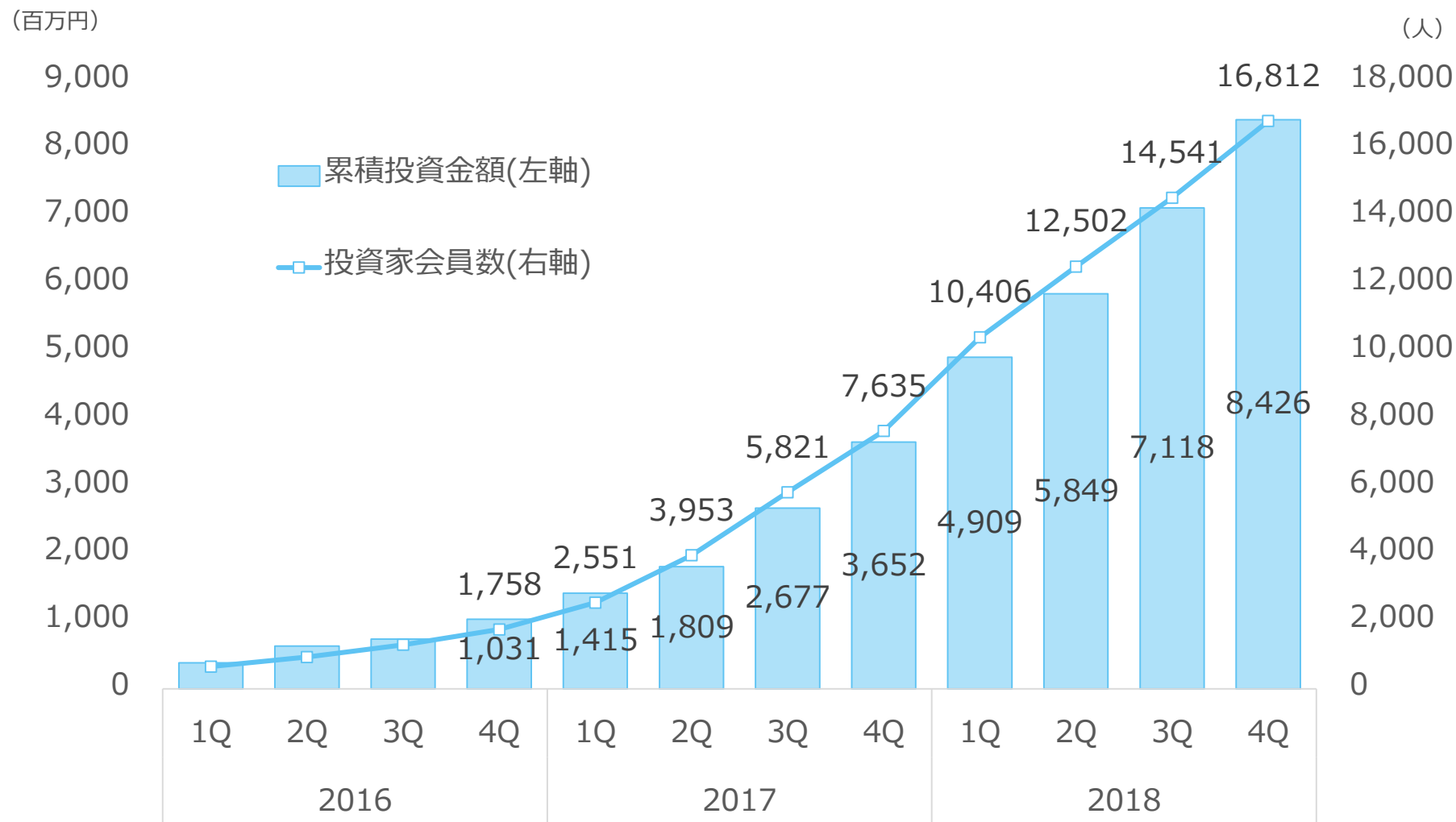
仲介・コンサルティング事業

- ・ 認知度の拡大とともにクラウドファンディング事業は急拡大
- ・ エクイティ投資型商品も当第3四半期から提供開始

クラウドファンディング事業売上高 (百万円)



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。

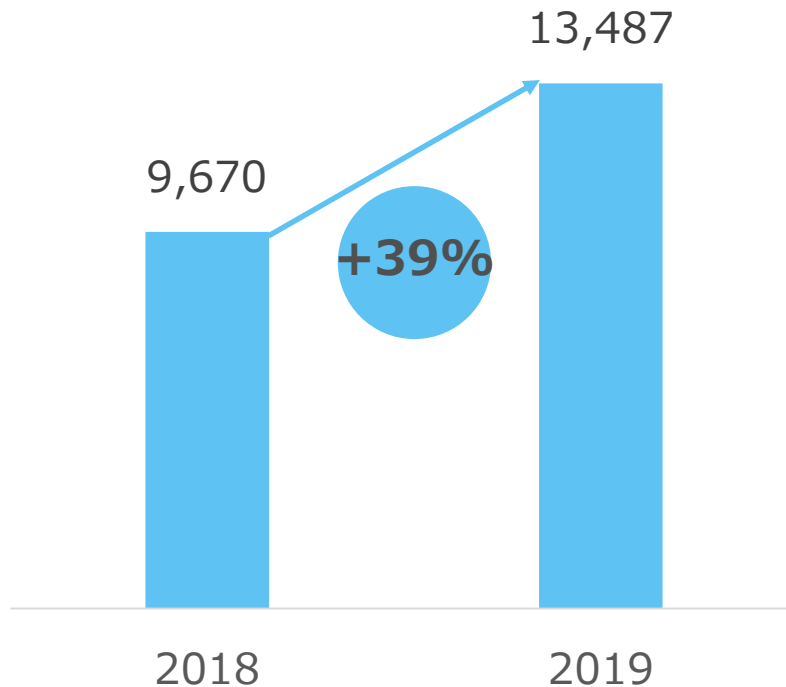
● 同業他社に対する行政処分等

2018年はソーシャルレンディング業者に対して行政処分が相次ぎ、12月には証券取引等監視委員会からソーシャルレンディング業界の適切な運営を要望する建議がなされている。当社では継続的に体制の強化に取り組むと共に、業界団体が行う業界全体の課題解決や当局との調整に積極的に協力している。

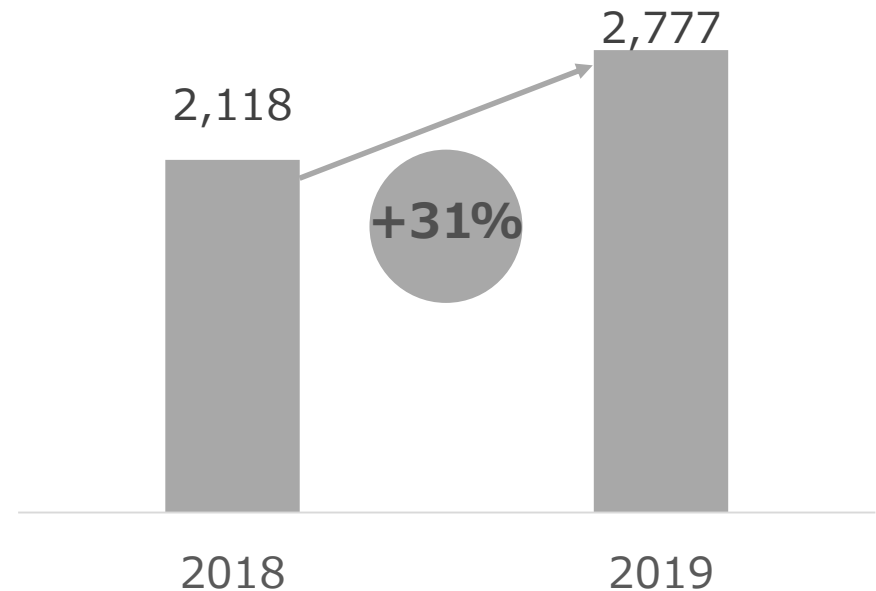
2. 2019年12月期 業績予想

- 売上高は改めて創業以来初の**100億円超え**を目指す
- 経常利益は経常利益率**20%超維持**を目指す

売上高 (百万円)



経常利益 (百万円)



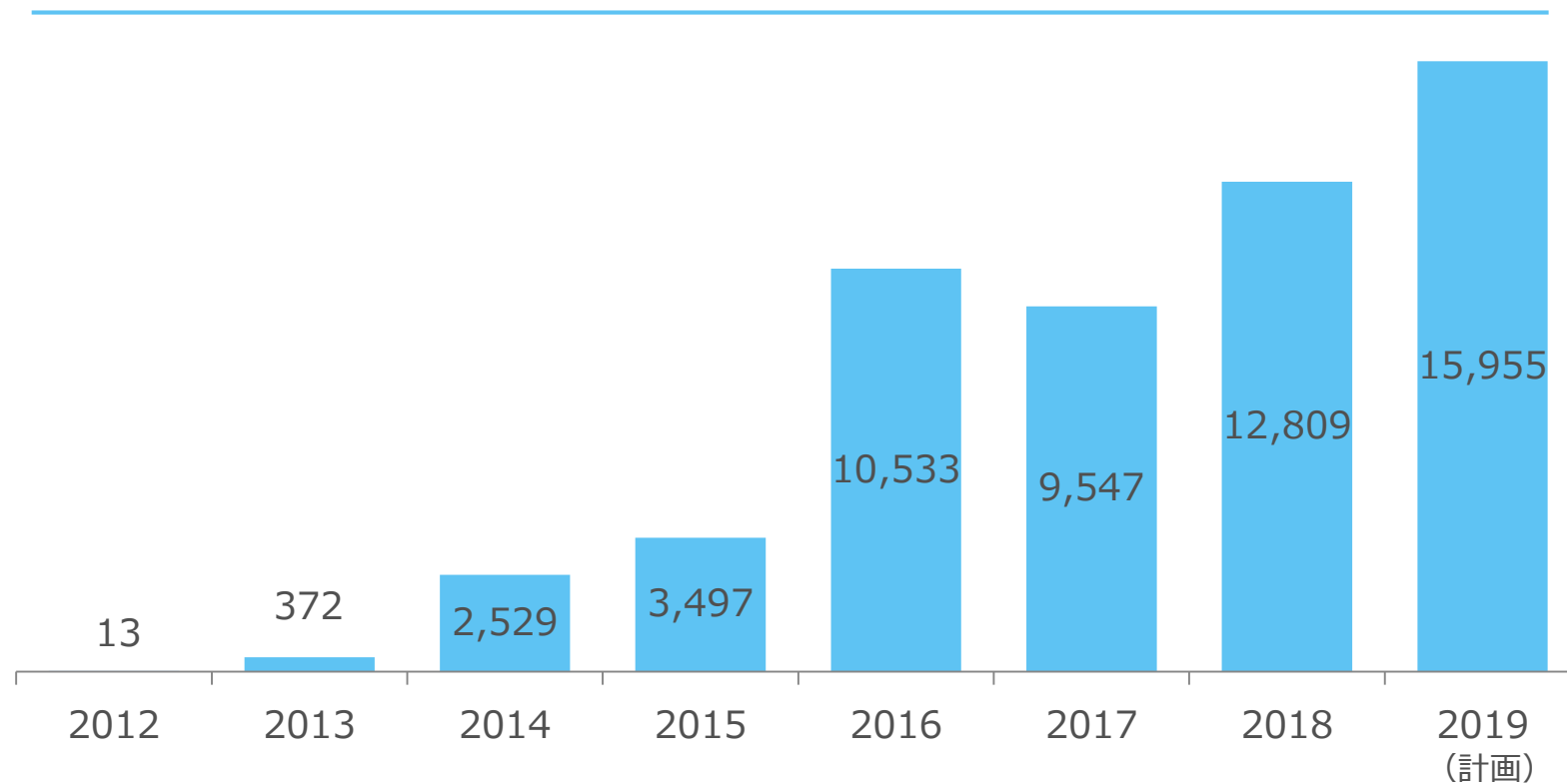
(百万円)

	2018年12月期		2019年12月期予想		
	金額	対売上高 比率	金額	対売上高 比率	前年比
売上高	9,670	100.0%	13,487	100.0%	139.5%
売上原価	6,401	66.2%	9,090	67.4%	142.0%
売上総利益	3,269	33.8%	4,396	32.6%	134.5%
販管費	876	9.1%	1,258	9.3%	143.6%
営業利益	2,392	24.7%	3,137	23.3%	131.1%
経常利益	2,117	21.9%	2,777	20.6%	131.2%
純利益	1,359	14.1%	1,659	12.3%	122.1%

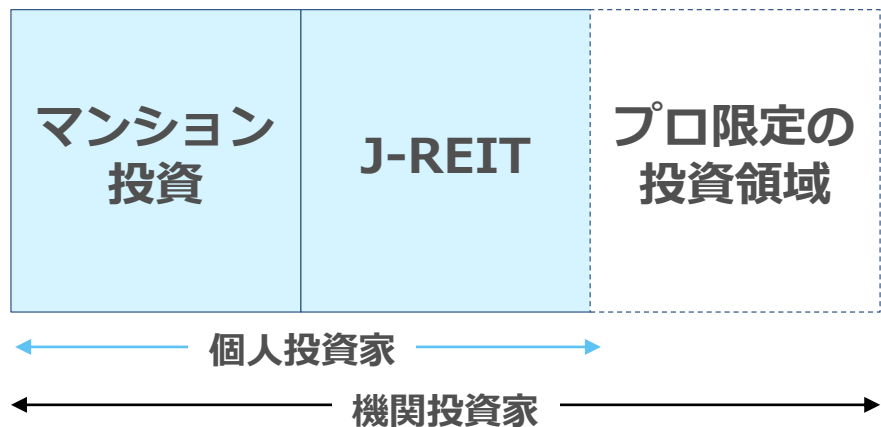
3. 今後の成長戦略

- 賃貸収益で固定費を賄える水準を目指し、2019年12月期も積極的に物件を積み増す予定
- 持続的な成長のために、引き続き陣容拡大に努める

年間投資額 (百万円)



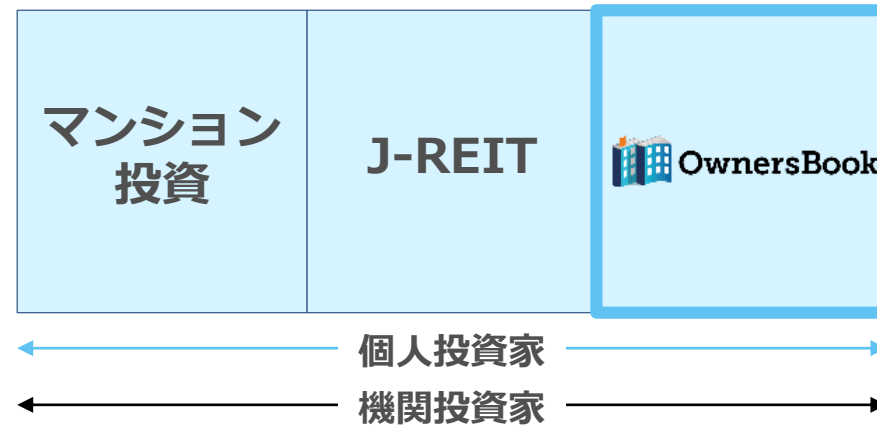
これまで



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

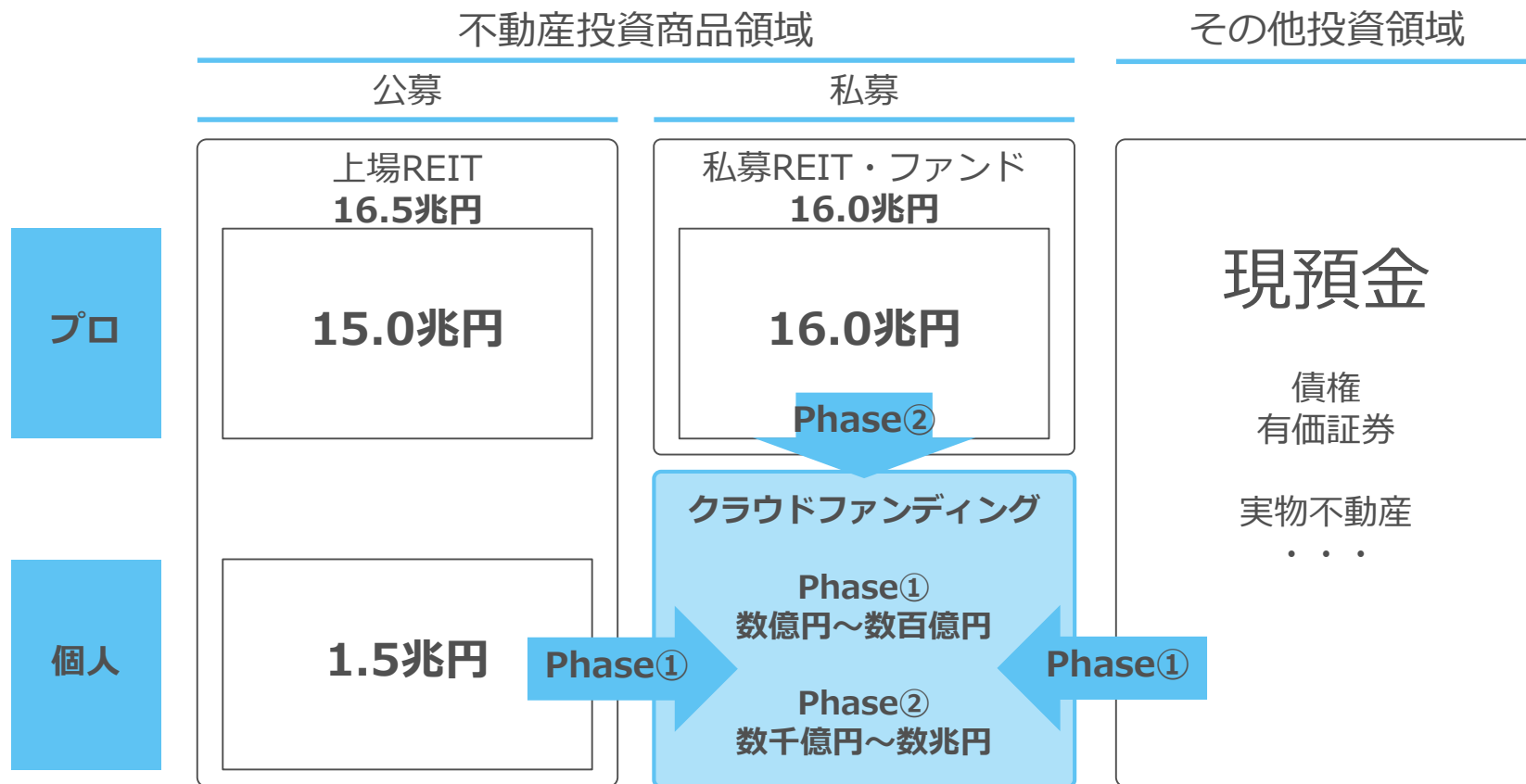


個人が投資できる領域が拡大

- 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加わることで不動産市場の安定化にも貢献

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)

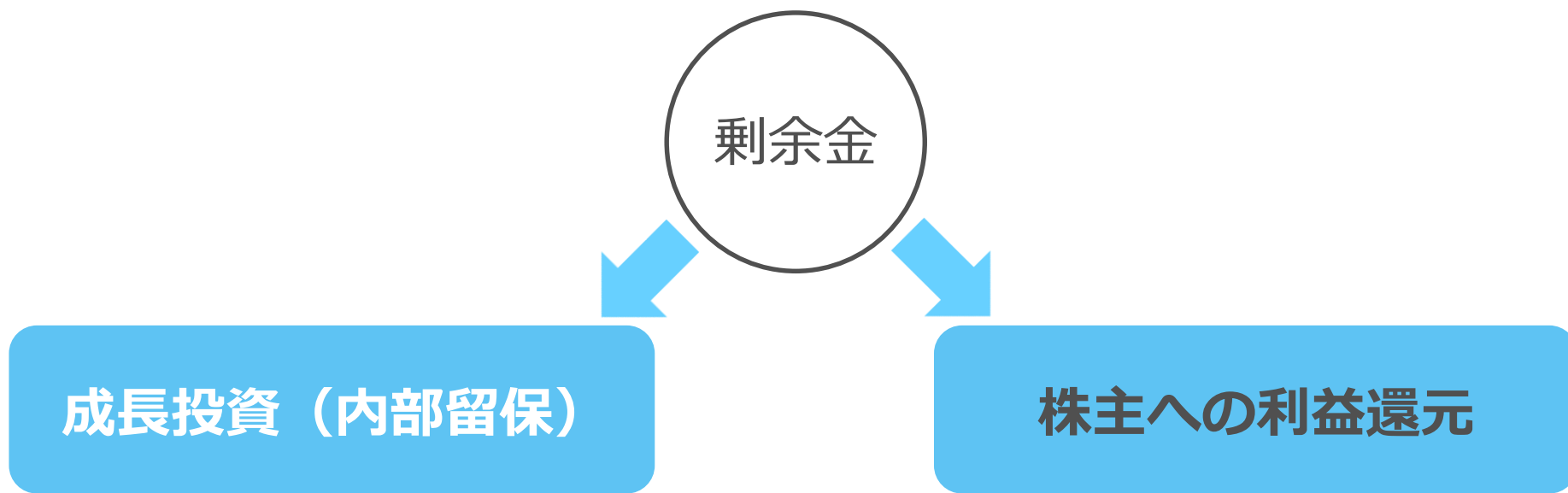
- 当社の持つ競争優位性、専門性を活かし、事業の拡充
- 投資家のニーズを捉えたサービスラインの拡充



- クラウドファンディング事業：
 - OwnersBookを通じ、個人投資家に対し海外投資商品の供給
 - 投資対象地域は、米国を第一弾として、オーストラリア、東南アジア地域を想定
 - ローンチは2019年第2四半期中をターゲット
- アセットマネジメント事業：
 - 海外、特に東南アジア地域の機関投資家、富裕層に対する受託営業の推進、アセットマネジメント・サービスを提供

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)	2019年 (予定)
1株当たり配当金	無配	…	無配	※5.5円	9.5円	11.5円
配当性向	無配	…	無配	14.5%	14.8%	14.7%

※2018年11月30日付の株式分割(2:1)考慮後

Appendix

会社概要 (2018年12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	1,369百万円		
役職員	54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	36.0%
	岩野 達志		15.8%
	森田 泰弘		14.2%



代表取締役社長 岩野 達志

1996年 (財)日本不動産研究所入所
2000年 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン(有)入社
2004年 ロックポイント・マネジメントジャパンLLC入社
2012年 当社設立 代表取締役社長就任 (現任)
2014年 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 安田信託銀行(株) (現：みずほ信託銀行(株)) 入行
1996年 (財)日本不動産研究所入所
2003年 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン(有)入社
2012年 当社代表取締役副社長就任 (現任)
2014年 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 ハドソンジャパン債権回収(株)入社
2003年 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン(有)入社
2012年 当社入社
2015年 当社取締役就任 (現任)

社外取締役 ジェイムズ・ジエン・リウ

1995年 Boston Consulting Group in China入社
2001年 Fortinet入社 取締役就任
2003年 UUMe.com 設立 CEO就任
2006年 Renren Inc. COO就任 (現任)
2014年 当社社外取締役就任 (現任)

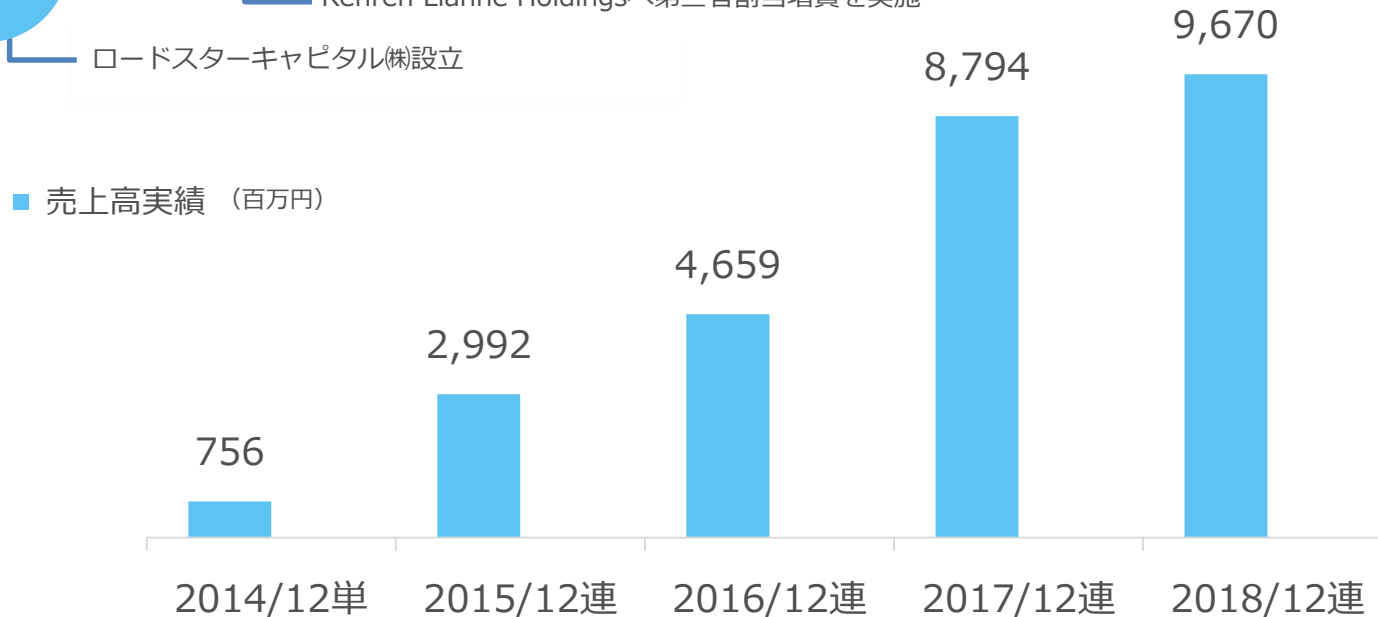
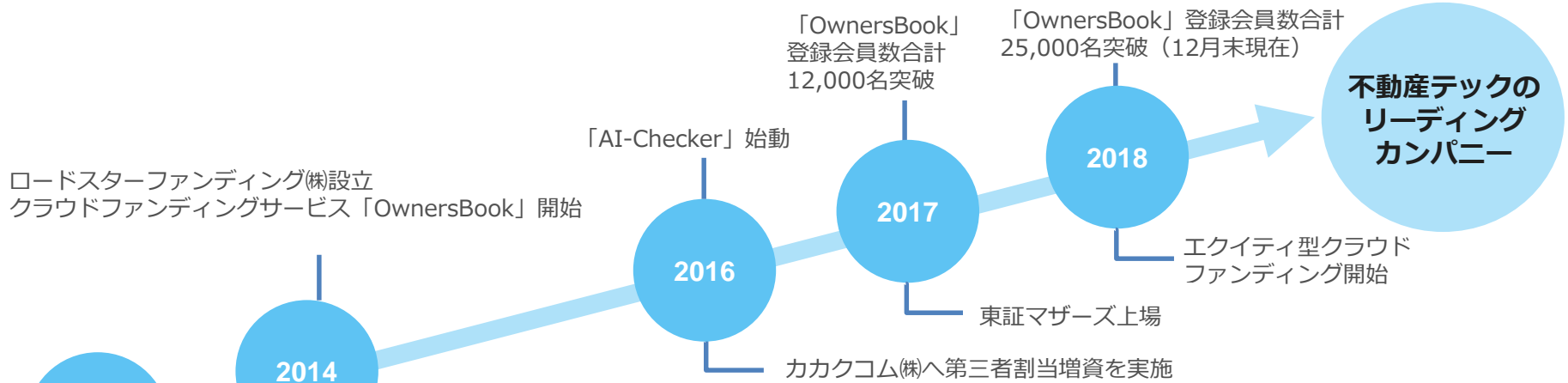


取締役 貝塚浩康

- 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 当社 取締役に就任 (現任)

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 (現任)
- 2018年 当社 社外取締役に就任 (現任)



(百万円)

	2017年12月期		2018年12月期		
	金額	対売上高 比率	金額	対売上高 比率	前年 同期比
売上高	8,794	100.0%	9,670	100.0%	110.0%
売上原価	6,837	77.7%	6,401	66.2%	93.6%
売上総利益	1,957	22.3%	3,269	33.8%	167.0%
販管費	592	6.7%	876	9.1%	147.9%
営業利益	1,364	15.5%	2,392	24.7%	175.3%
経常利益	1,189	13.5%	2,117	21.9%	178.0%
純利益	794	9.0%	1,359	14.1%	171.2%

連結貸借対照表

(百万円)

	2017年12月期		2018年12月期		
	金額	構成比	金額	構成比	前期末比
流動資産	21,849	99.4%	32,785	99.3%	150.1%
現金及び預金	4,615	21.0%	5,871	17.8%	127.2%
営業貸付金	1,167	5.3%	3,340	10.1%	286.1%
販売用不動産	15,987	72.7%	23,194	70.2%	145.1%
固定資産	130	0.6%	242	0.7%	186.3%
総資産	21,979	100.0%	33,028	100.0%	150.3%
流動負債	1,105	5.0%	5,359	16.2%	484.9%
固定負債	16,316	74.2%	21,787	66.0%	133.5%
長期借入金	12,757	58.0%	14,751	44.7%	115.6%
匿名組合出資預り金	2,989	13.6%	6,358	19.3%	212.7%
負債計	17,421	79.3%	27,147	82.2%	155.8%
純資産	4,557	20.7%	5,880	17.8%	129.0%
利益剰余金	1,905	8.7%	3,150	9.5%	165.3%
負債純資産計	21,979	100.0%	33,028	100.0%	150.3%



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**

投資先	投資金額	対象物件	特徴
OwnersBook 貸付型	一口1万円からの 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	一口1万円からの 資金で投資が可能	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%

—

—

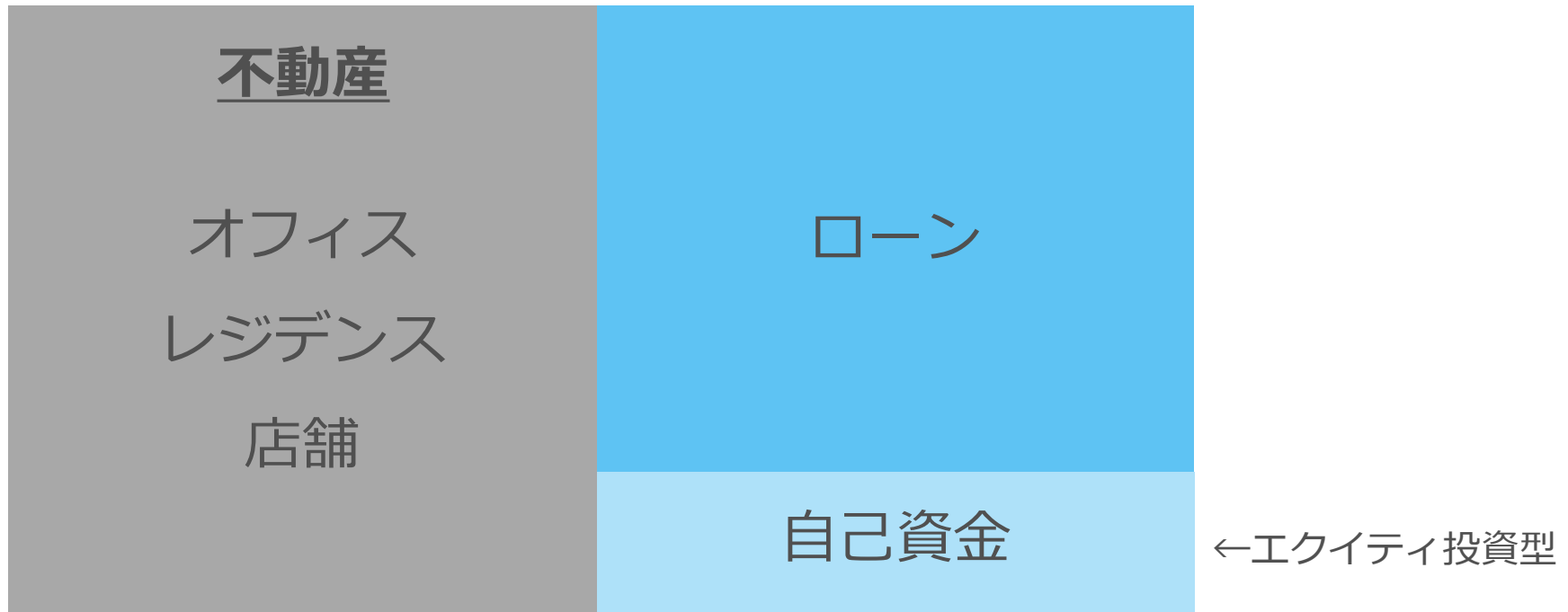
エクイティ投資型

調達金額 × 2%

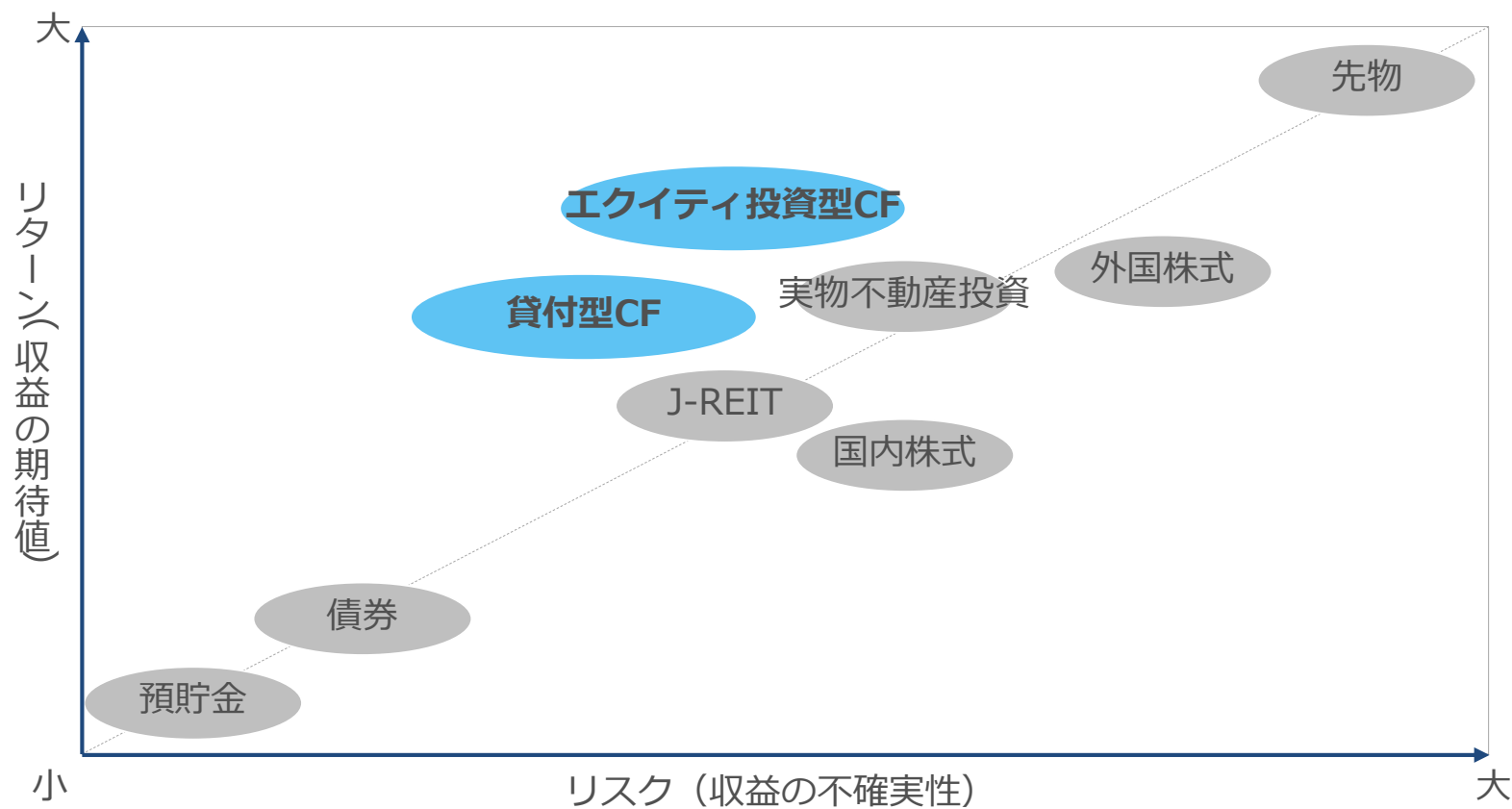
不動産価格 × 1%

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。

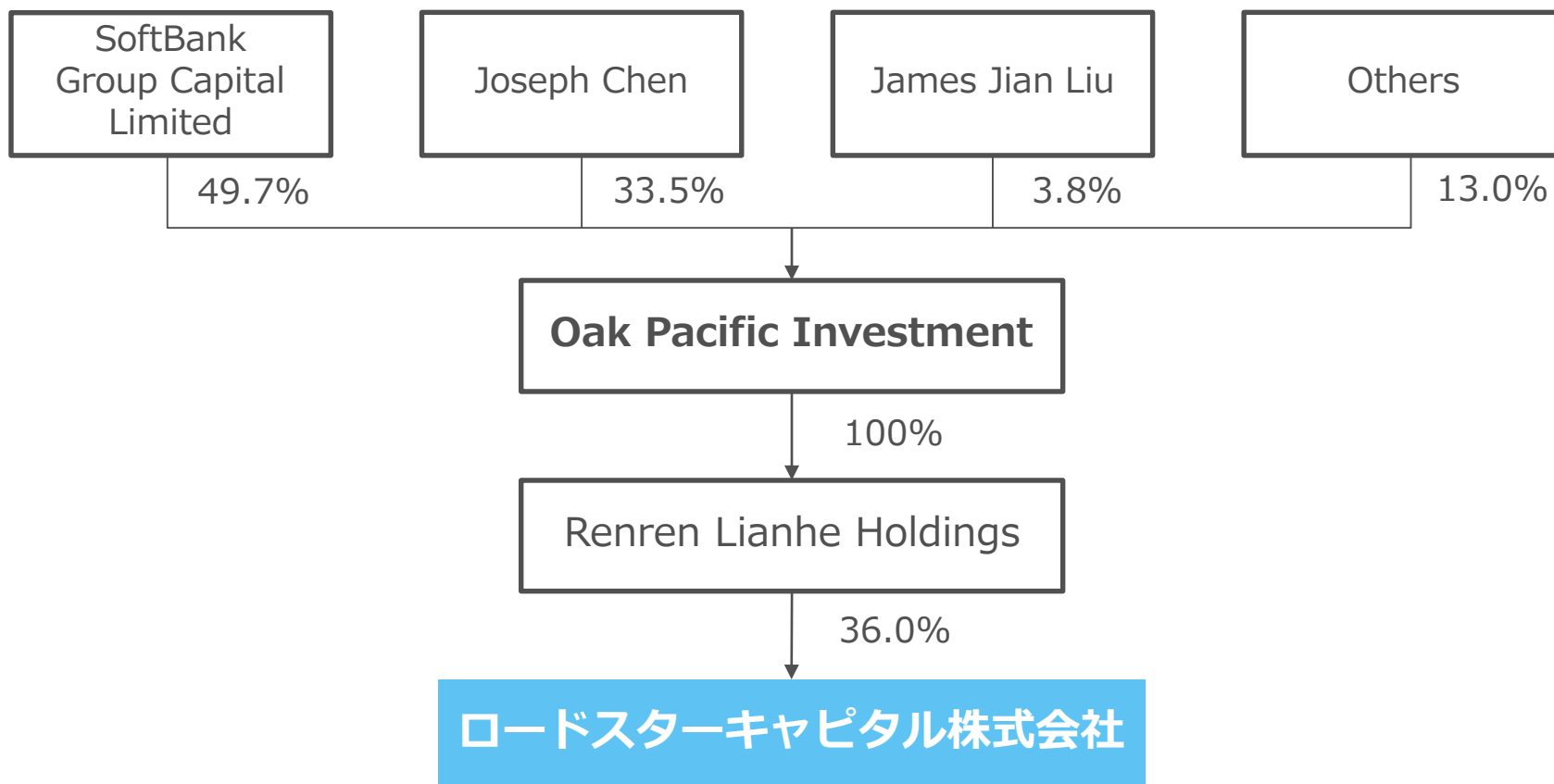


- 貸付型は平均利回り5%~、
エクイティ投資型は6-10%程度を目指す



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

● 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

● 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

- 多くのメンバーが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
- 確かな目利きによる意思決定のスピード
- 各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チーム
- スマホ対応アプリを業界内で最初にリリース
- システム開発内製化により投資家の要望に迅速に対応、かつ、セキュリティ/個人情報保護に厳格に対応

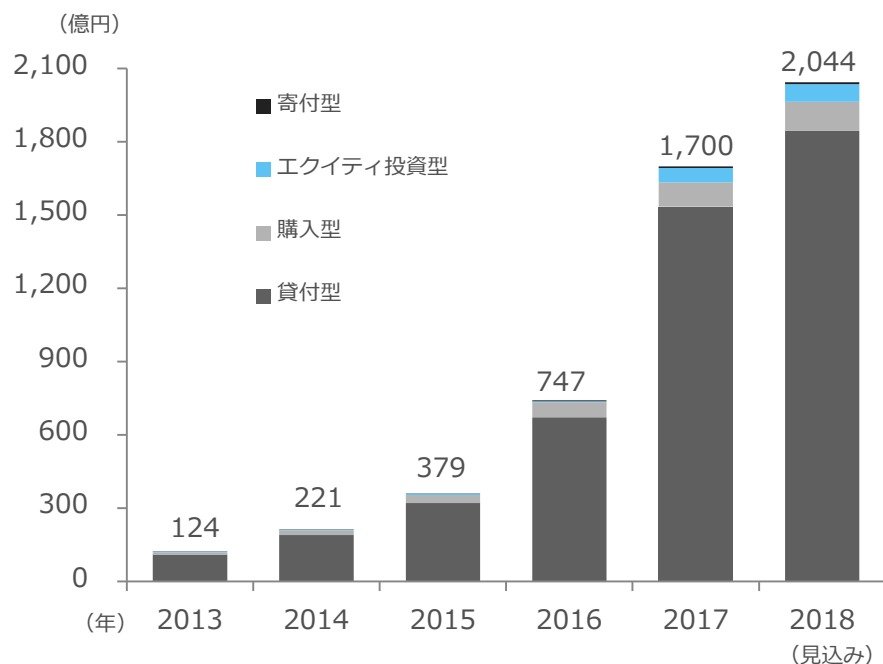
社内資格取得者（総数）

- 不動産鑑定士：5名
- 不動産証券化協会認定マスター：7名
- ビル経営管理士：3名
- 宅地建物取引士：23名
- 貸金業務取扱主任者：7名

- 公認会計士：4名(日米2名ずつ)
- 弁護士：1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

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

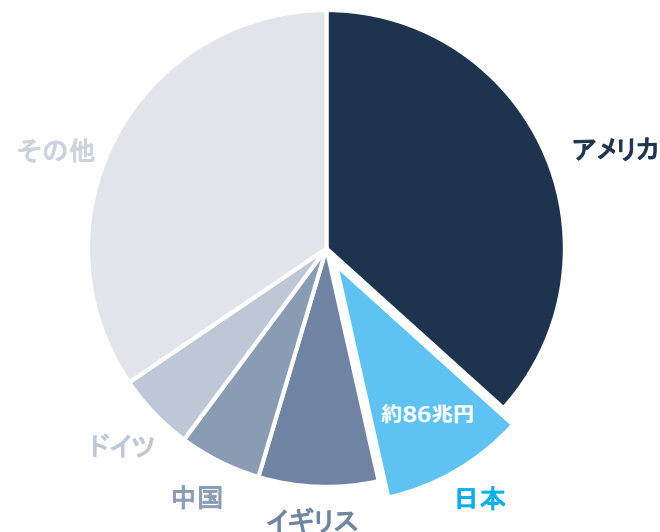


出典：(株)矢野経済研究所「国内クラウドファンディング市場の調査(2018年)」(2018年12月3日発表)

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
2018年の構成比は2017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

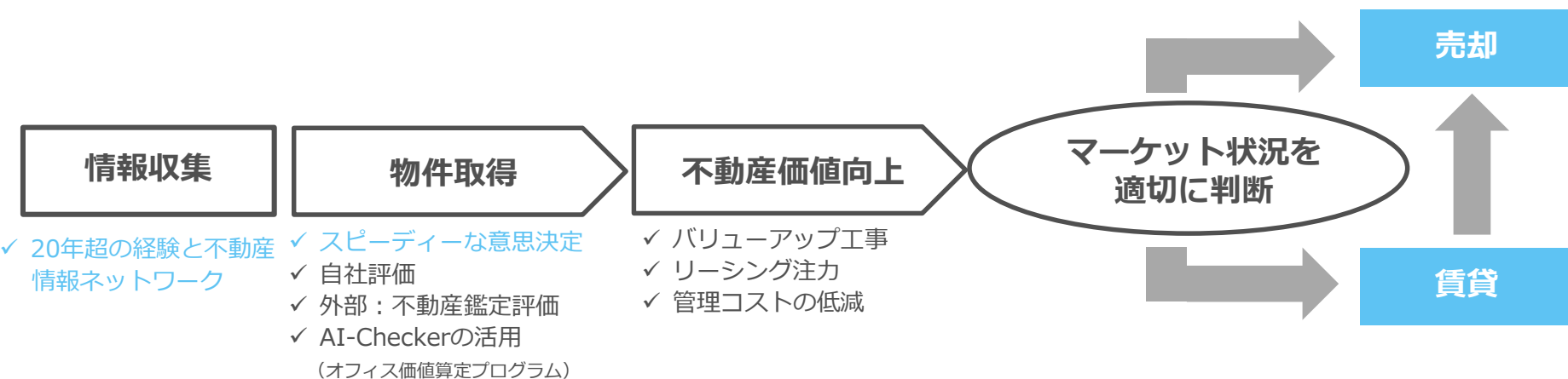
貸付型クラウドファンディングの投資対象で大きな割合を占めるのが不動産。日本の投資用不動産市場はアメリカに次ぐ**世界第2位の約86兆円**。



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=110円で換算

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

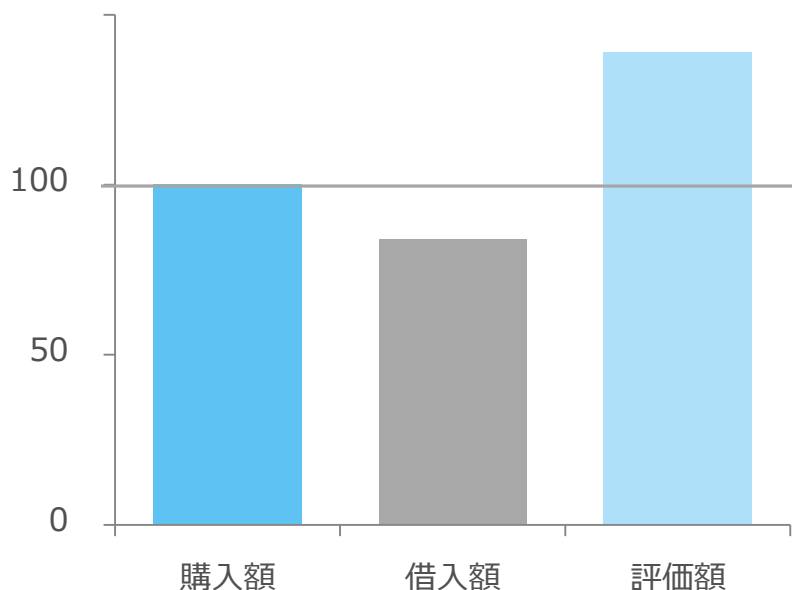


注力領域

	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

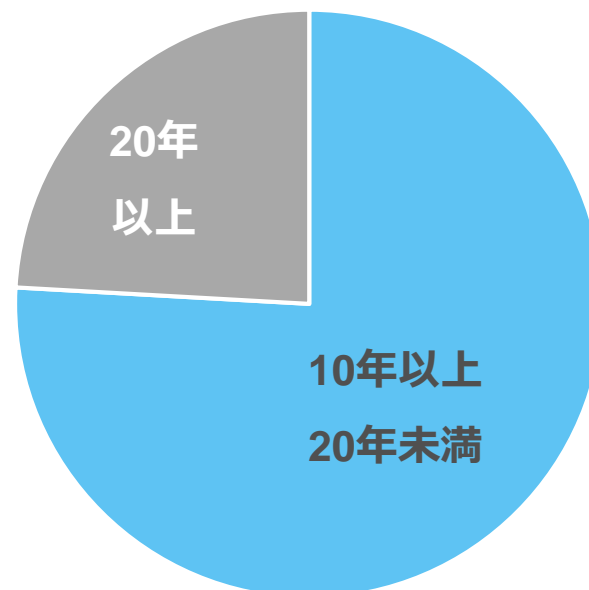
- 金融機関からの高い信用力を背景に長期間の借入を実現
市場変化に柔軟に対応可能な財務基盤を確保
- 空室率の低減等による物件自体のバリューアップが評価されている

鑑定評価額に裏付けられた信用力



※不動産購入額累計=100として指数化 2018年12月末時点

加重平均借入期間は19年



※2018年12月末時点

OwnersBook概要

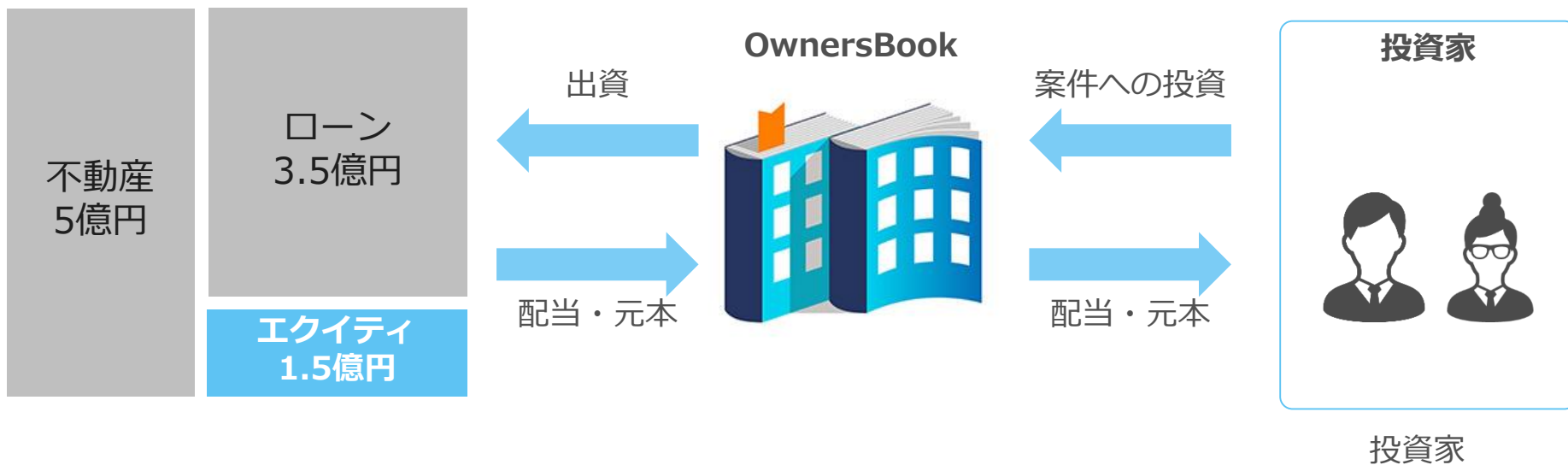


貸付型：不動産を担保とした貸付



※一部の案件では、シニアローンを扱っています。

エクイティ投資型：個人に閉ざされていた投資領域の開放



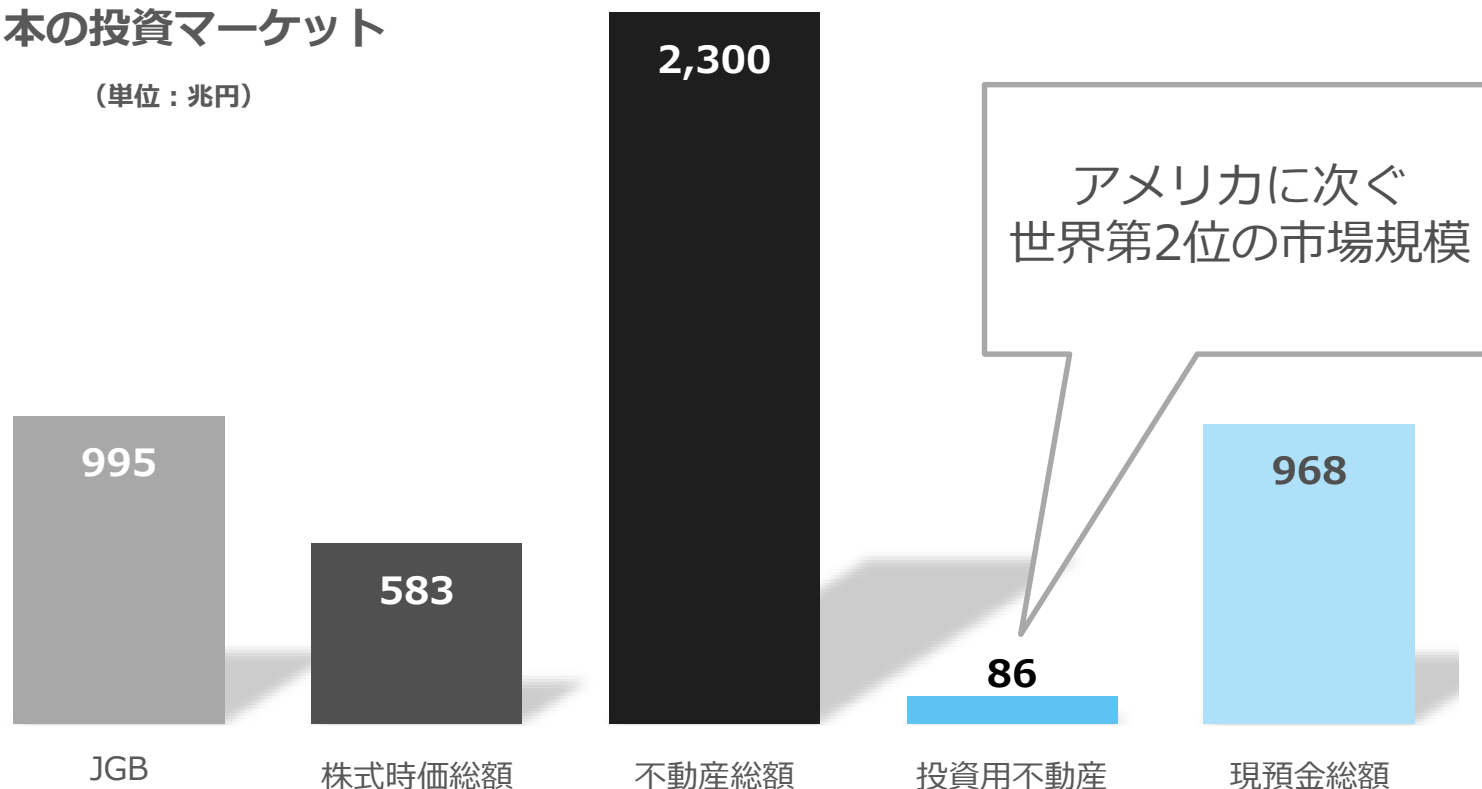
不動産マーケット分析

- 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

日本の投資マーケット

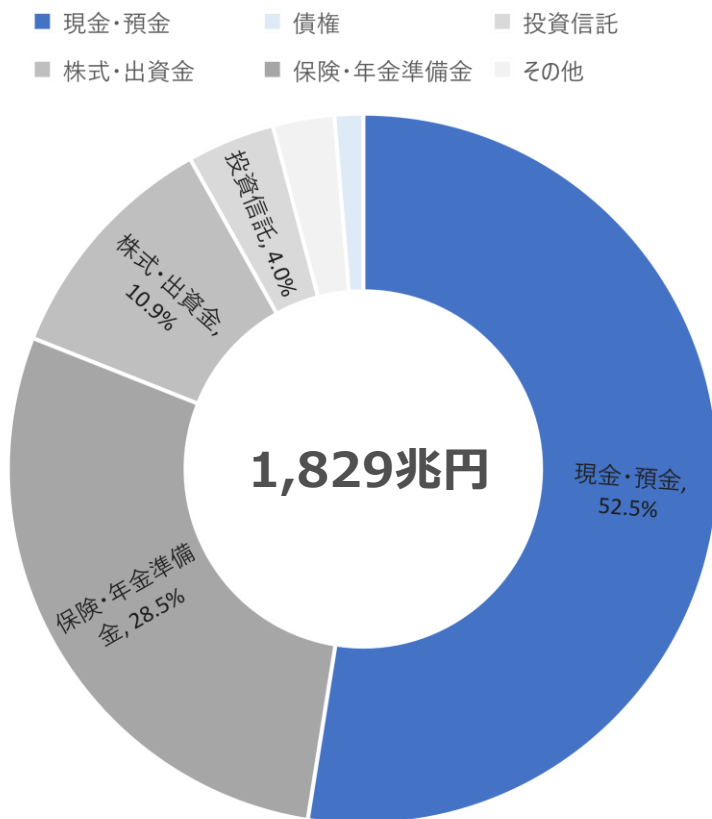
(単位：兆円)



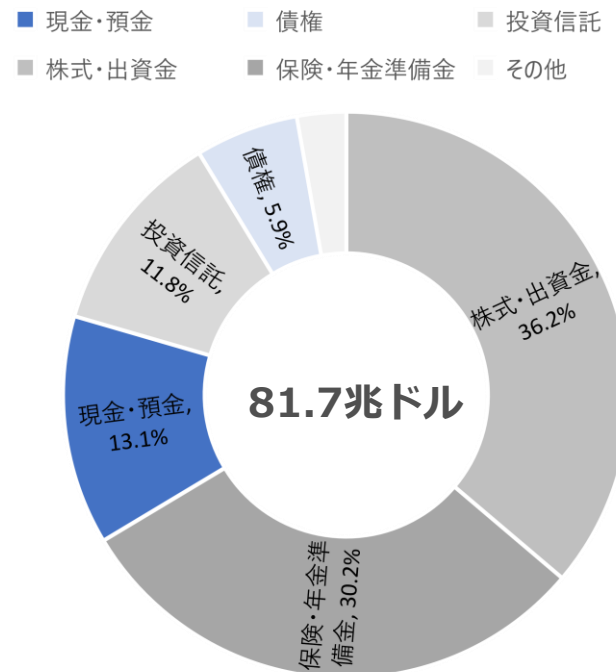
JGB (2016年6月末現在の残高)、株式時価総額 (2018年12月28日現在の東証1部、2部、ジャスダックの発行済み株式ベース)、不動産総額 (国土交通省資料による2007年現在のデータ)、投資用不動産 (MSCI Real Estate Market Size 2017より抜粋。1ドル=110円で算出)、現預金総額 (2018年第3四半期末 (速報) 現在) よりロードスターキャピタル作成

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968兆円 (※1)

日本の家計金融資産構成 (※2)



米国の家計金融資産構成 (※2)

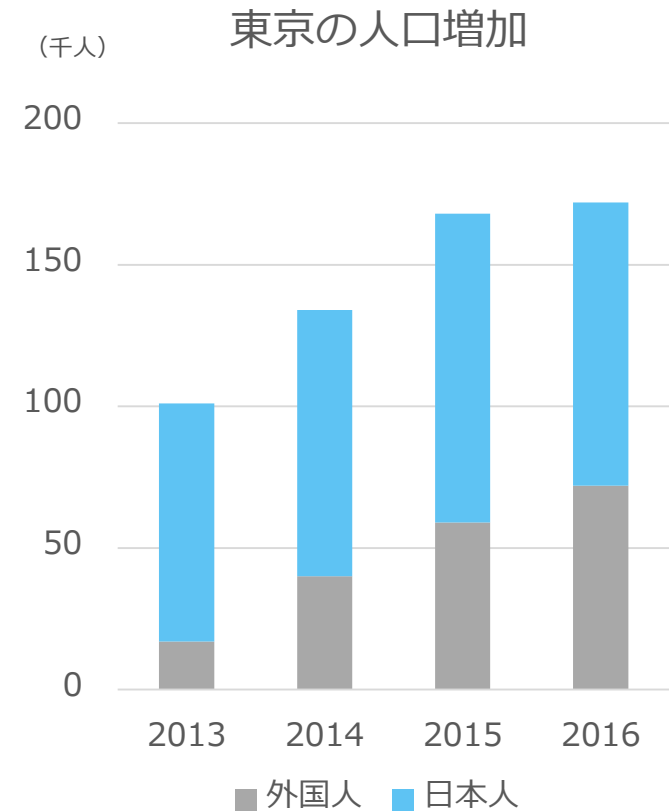
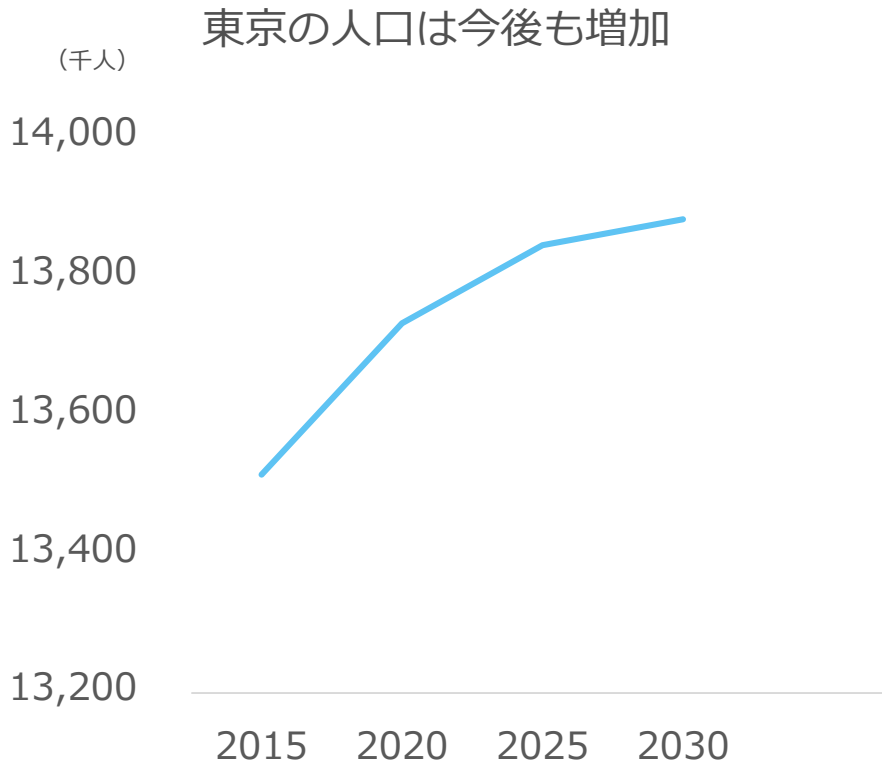


出典：(※1) 日本銀行調査統計局「2018年第3四半期の資金循環（速報）」（2018年12月21日発表）

(※2) 日本銀行2018年3月末現在「資金循環の日米欧比較」（2018年8月14日発表）

東京は人口増

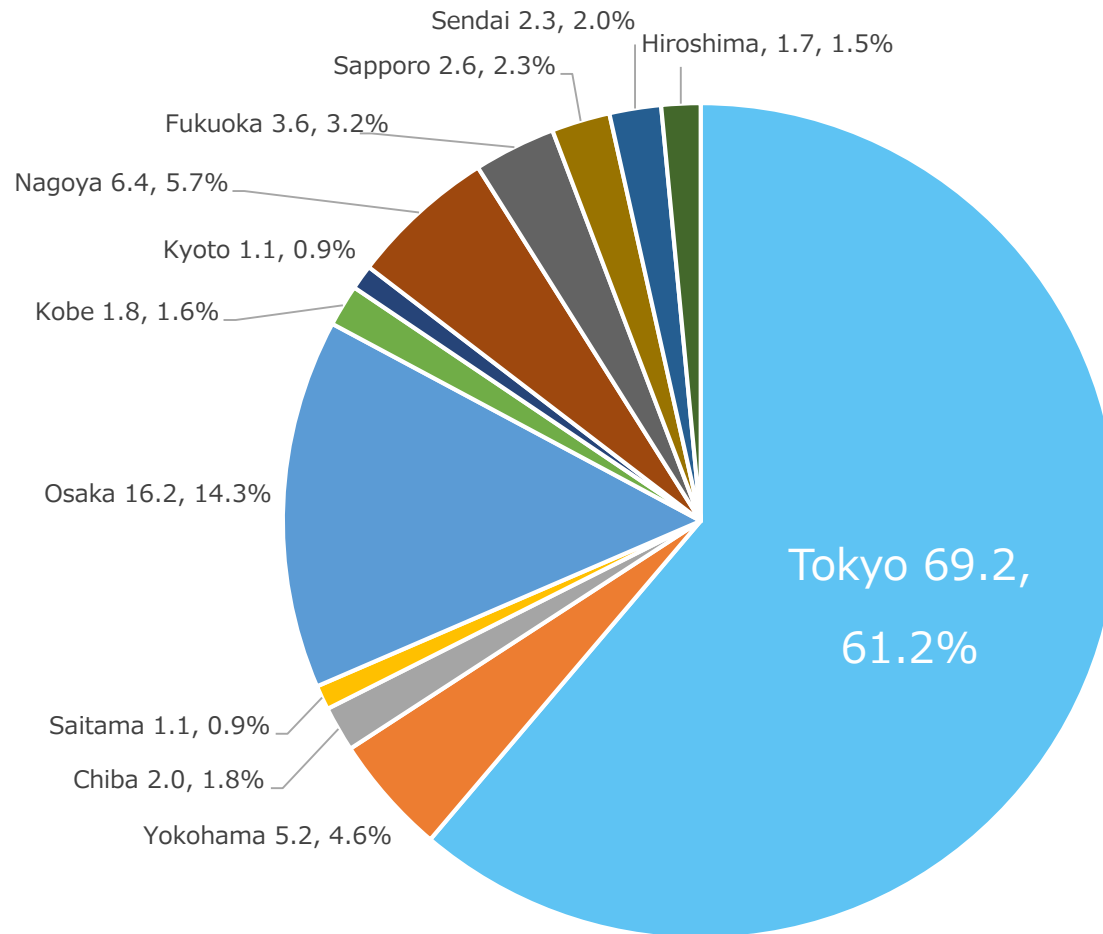
海外の主要都市と競争できるインフラがあるのは東京のみ



出典: 法務省「在留外国人統計」、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69%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 (2018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。

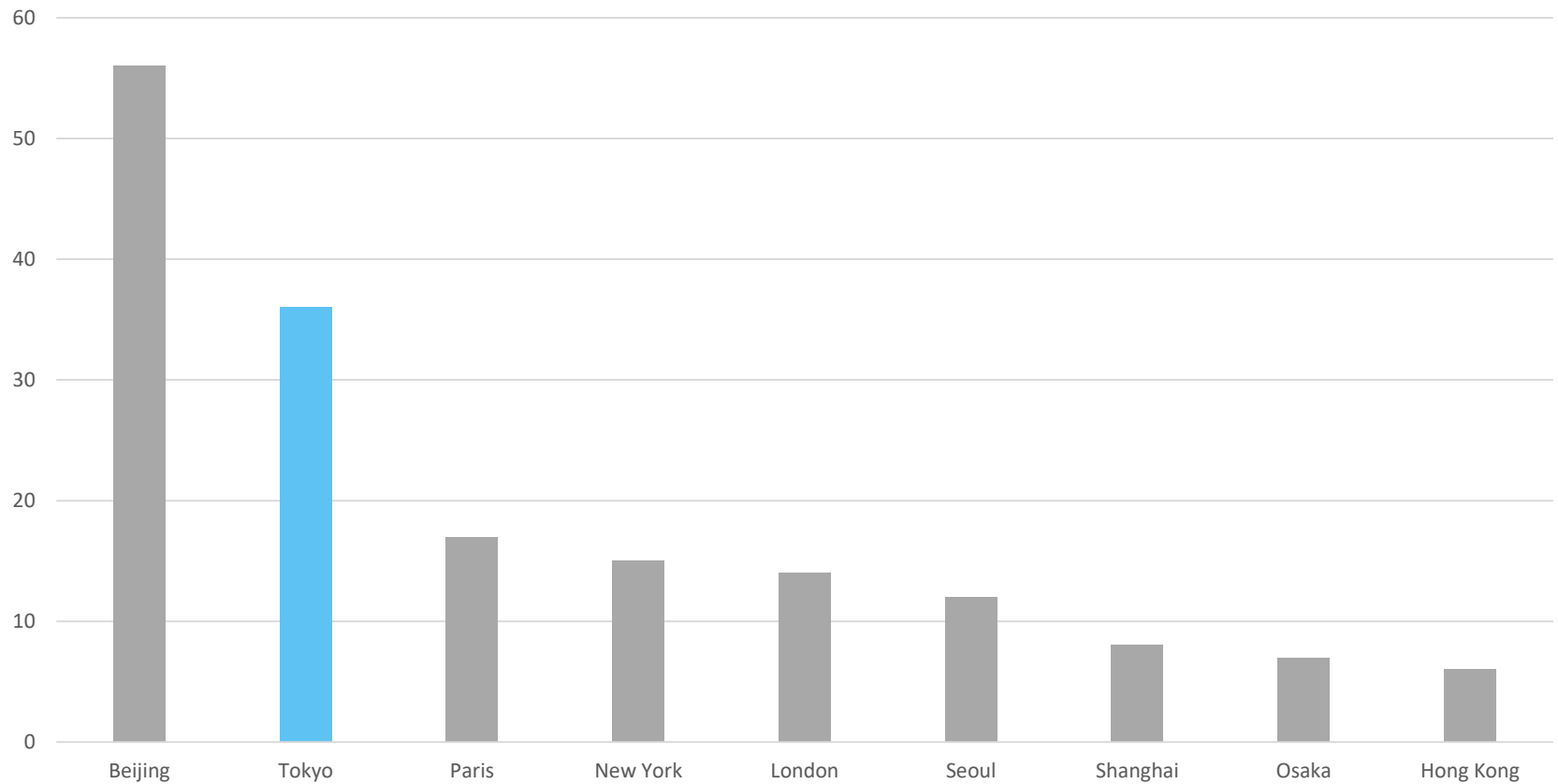
東京経済圏は、都市人口とGDPが世界で一番大きい。



(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

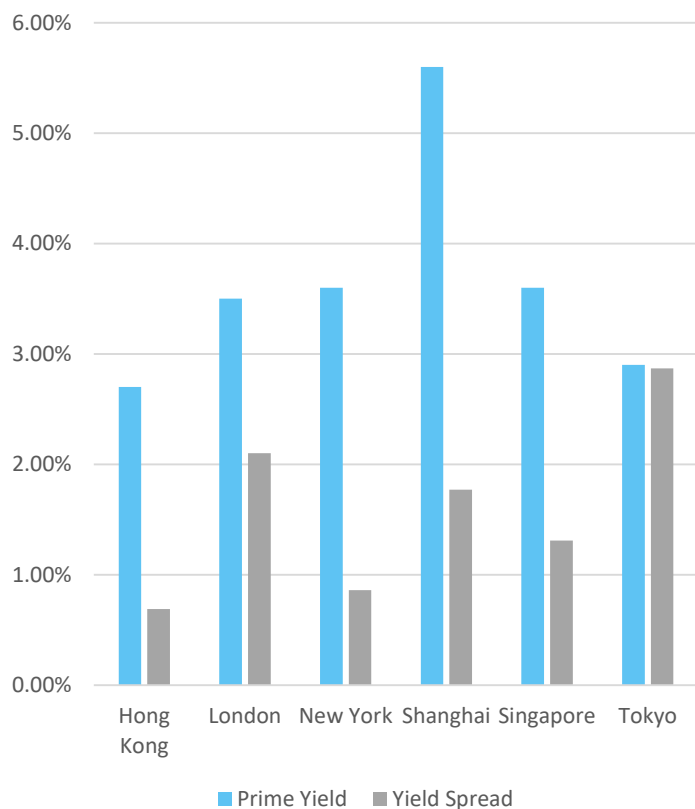
Fortune 500 企業数都市別ランキング



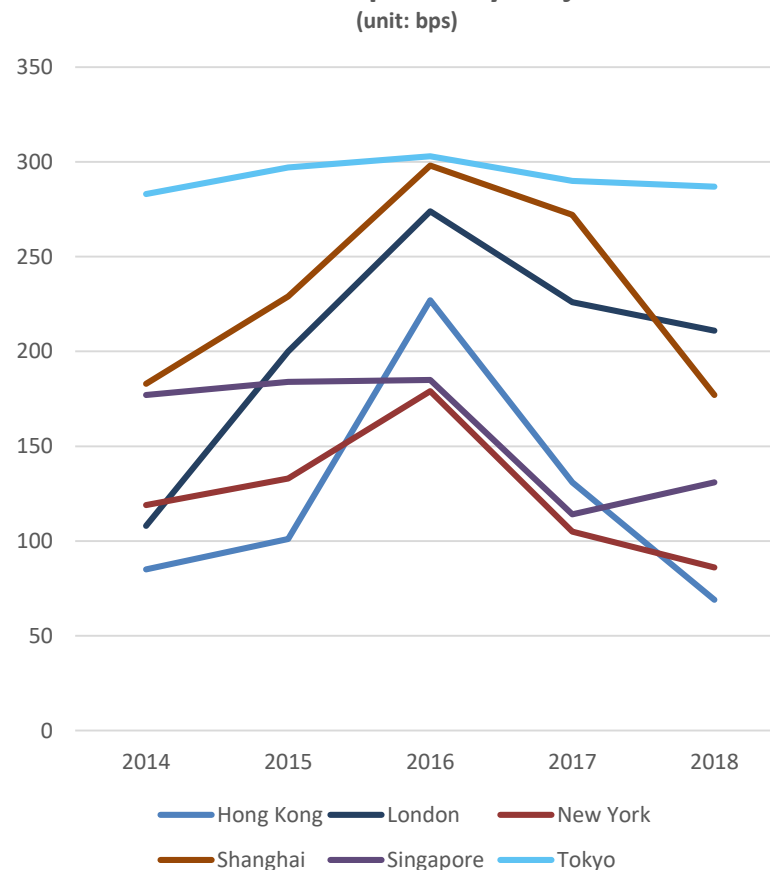
出典: Fortune Global 500 (2017)よりロードスターキャピタル作成

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

当社の事前同意なく本書の一部、又は全部を複写、複製し、又は交付することはお控えください。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。

お問い合わせ先

ロードスターキャピタル株式会社
東京都中央区銀座一丁目10番6号 銀座ファーストビル2F
関東財務局長（金商）第2660号
日本投資顧問業協会会員
第二種金融商品取引業協会会員
IR担当 川畑 TEL：03-6630-6690
E-mail：ir@loadstarcapital.com