



**2017年12月期
決算説明会**

ロードスターキャピタル株式会社

東証マザーズ：3482
2018/2/14

- 1. 2017年12月期 通期決算概要**
- 2. 2018年12月期 業績予想**
- 3. 今後の成長戦略**

1. 2017年12月期 通期決算概要

- 創業以来 6 期連続増収増益
売上高前期末比**88.7%増**、経常利益同**69.1%増**
- OwnersBook
投資家会員数前期末比**343.0%増** 7,635名
累積投資金額同**254.2%増** 3,652百万円

● 不動産市場も好況、売上高は当初予算比でも**32.6%増**で着地

(百万円)

	2016年12月期		2017年12月期実績		
	金額	対売上高 比率	金額	対売上高 比率	前年 同期比
売上高	4,659	100.0%	8,794	100.0%	188.7%
売上原価	3,479	74.7%	6,837	77.7%	196.5%
売上総利益	1,180	25.3%	1,957	22.3%	165.8%
販管費	430	9.2%	592	6.7%	137.7%
営業利益	750	16.1%	1,364	15.5%	181.9%
経常利益	703	15.1%	1,189	13.5%	169.1%
純利益	468	10.1%	794	9.0%	169.5%

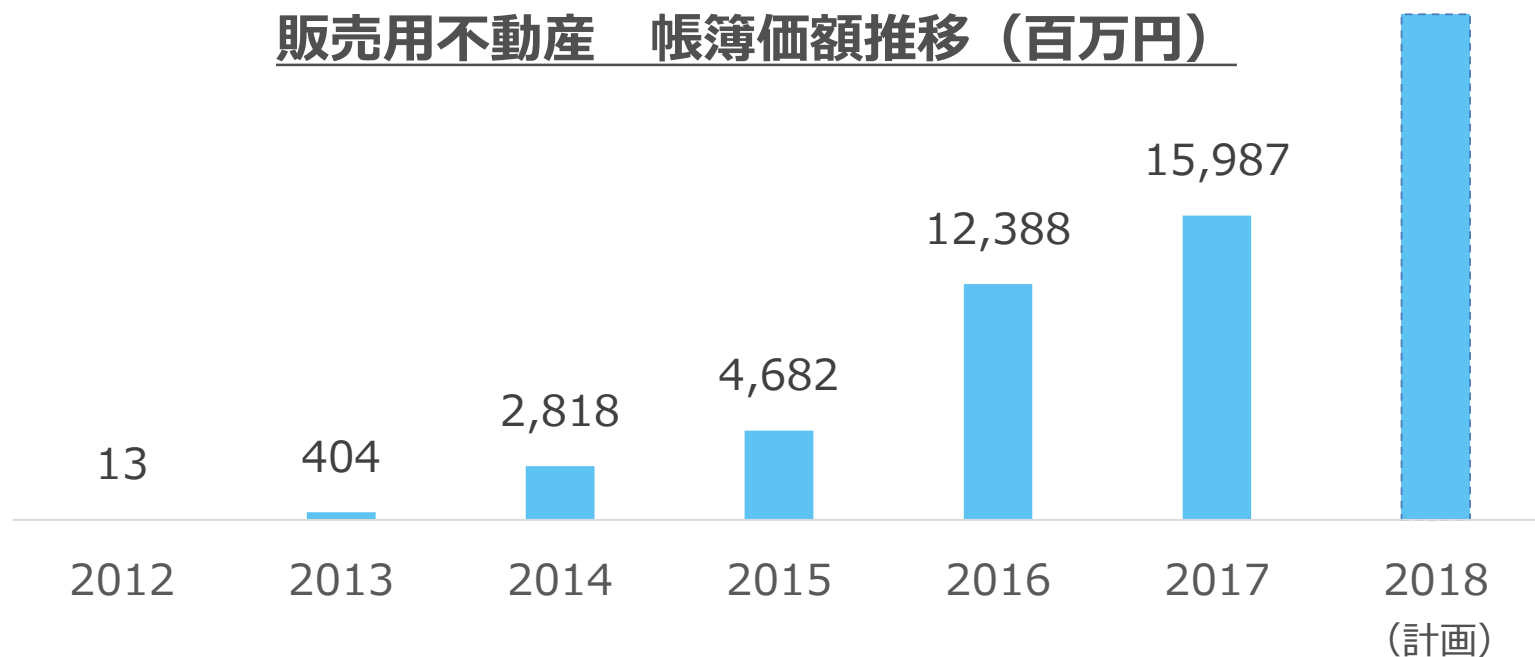
不動産投資

- 23区内のオフィス中心に8物件購入

不動産賃貸

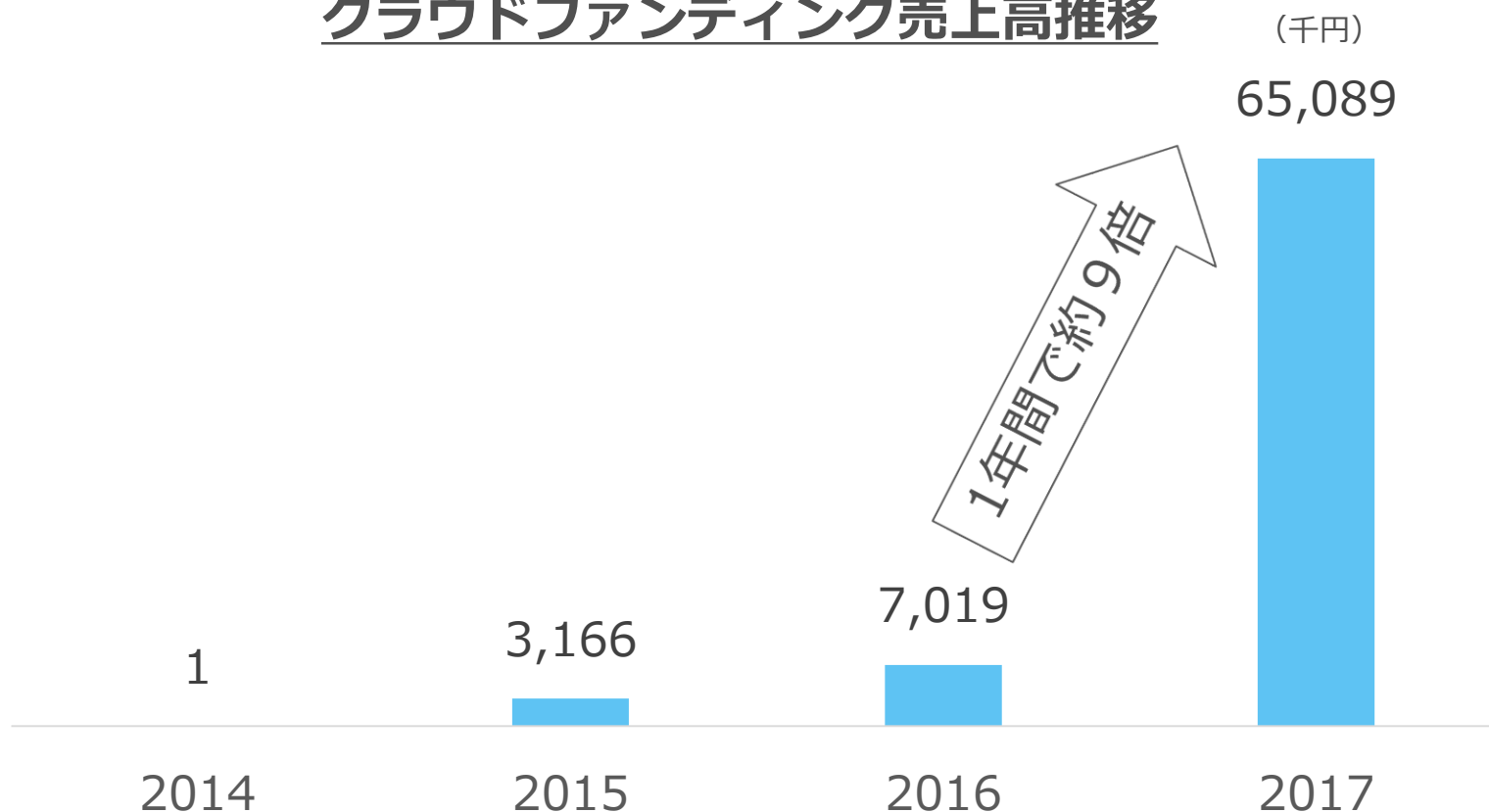
- 期末時点で14物件保有
- 帳簿価額159億円（前期末比約36億円、29.0%増）

販売用不動産 帳簿価額推移（百万円）



- マーケティング・広報強化により投資家会員数も約4.3倍、7,635名
- 営業強化により累積投資金額は約3.6倍、3,652百万円
- 結果として、クラウドファンディング売上は急成長

クラウドファンディング売上高推移



連結貸借対照表

- 販売用不動産を順調に積み上げ
- 匿名組合出資預り金を除いた自己資本比率は**24.0%**

(百万円)

	2016年12月期		2017年12月期		
	金額	構成比	金額	構成比	前期末比
流動資産	14,186	99.3%	21,849	99.4%	154.0%
現金及び預金	1,269	8.9%	4,615	21.0%	363.6%
営業貸付金	235	1.6%	1,167	5.3%	496.8%
販売用不動産	12,388	86.7%	15,987	72.7%	129.0%
固定資産	100	0.7%	130	0.6%	129.9%
総資産	14,286	100.0%	21,979	100.0%	153.8%
流動負債	664	4.6%	1,105	5.0%	166.4%
固定負債	11,442	80.1%	16,316	74.2%	142.6%
長期借入金	10,249	71.7%	12,757	58.0%	124.5%
匿名組合出資預り金	758	5.3%	2,989	13.6%	394.4%
負債計	12,106	84.7%	17,421	79.3%	143.9%
純資産	2,180	15.3%	4,557	20.7%	209.1%
利益剰余金	1,111	7.8%	1,905	8.7%	171.5%
負債純資産計	14,286	100.0%	21,979	100.0%	153.8%

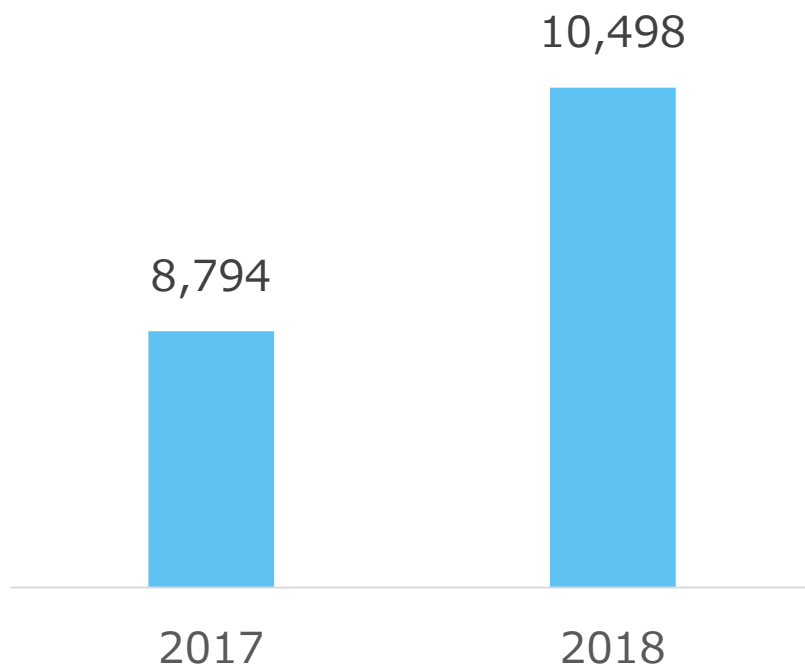
クラウドファンディング
外部借入人への貸付

クラウドファンディング
投資家からの預り金

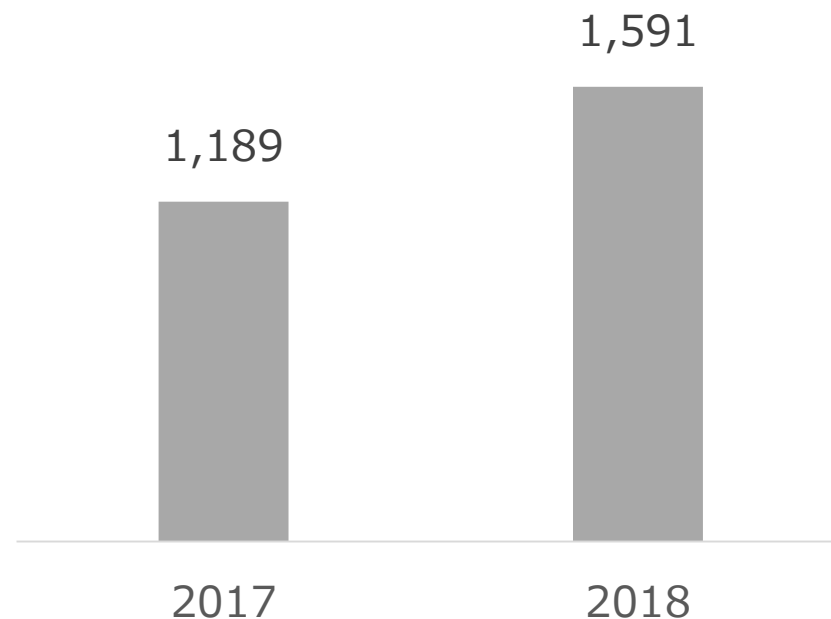
2. 2018年12月期 業績予想

- 売上高は創業以来初の**100億円**を目指す
- 経常利益は経常利益率**15%超**を目指す

売上高 (百万円)



経常利益 (百万円)



(百万円)

	2017年12月期		2018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	8,794	100.0%	10,498	100.0%	119.4%
売上原価	6,837	77.7%	7,636	72.7%	111.7%
売上総利益	1,957	22.3%	2,862	27.3%	146.2%
販管費	592	6.7%	1,050	10.0%	177.2%
営業利益	1,364	15.5%	1,812	17.3%	132.8%
経常利益	1,189	13.5%	1,591	15.2%	133.7%
純利益	794	9.0%	900	8.6%	113.4%

3. 今後の成長戦略

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

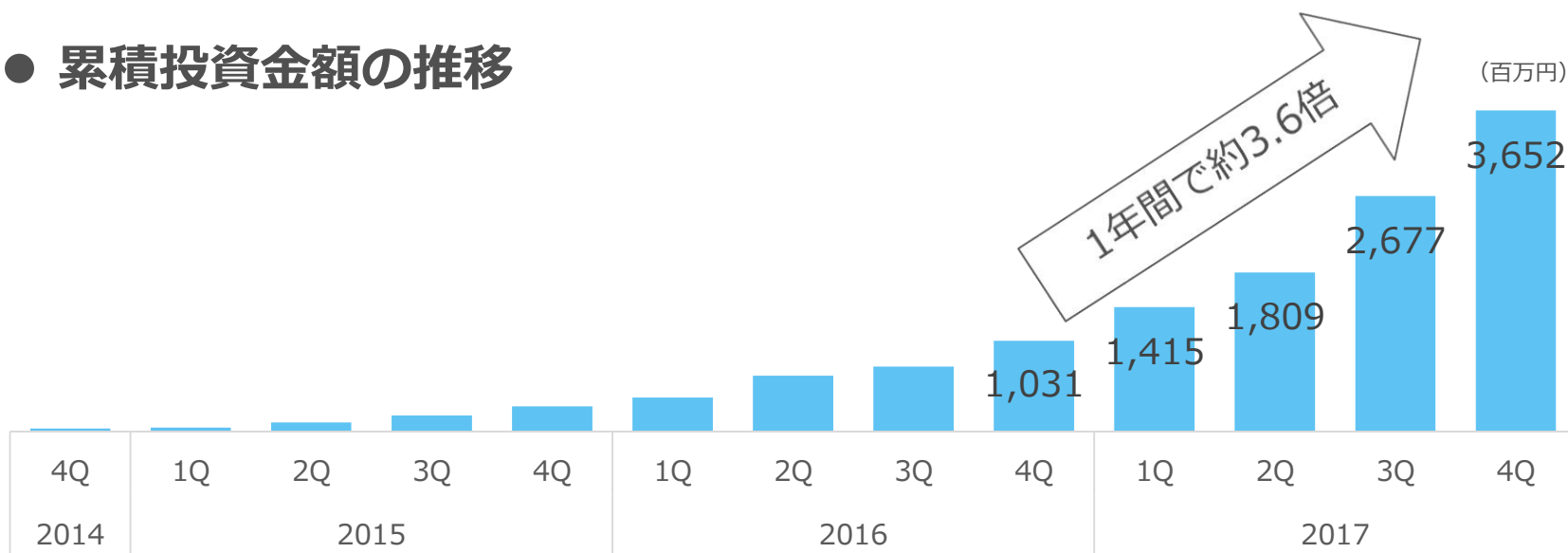
不動産投資領域

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)

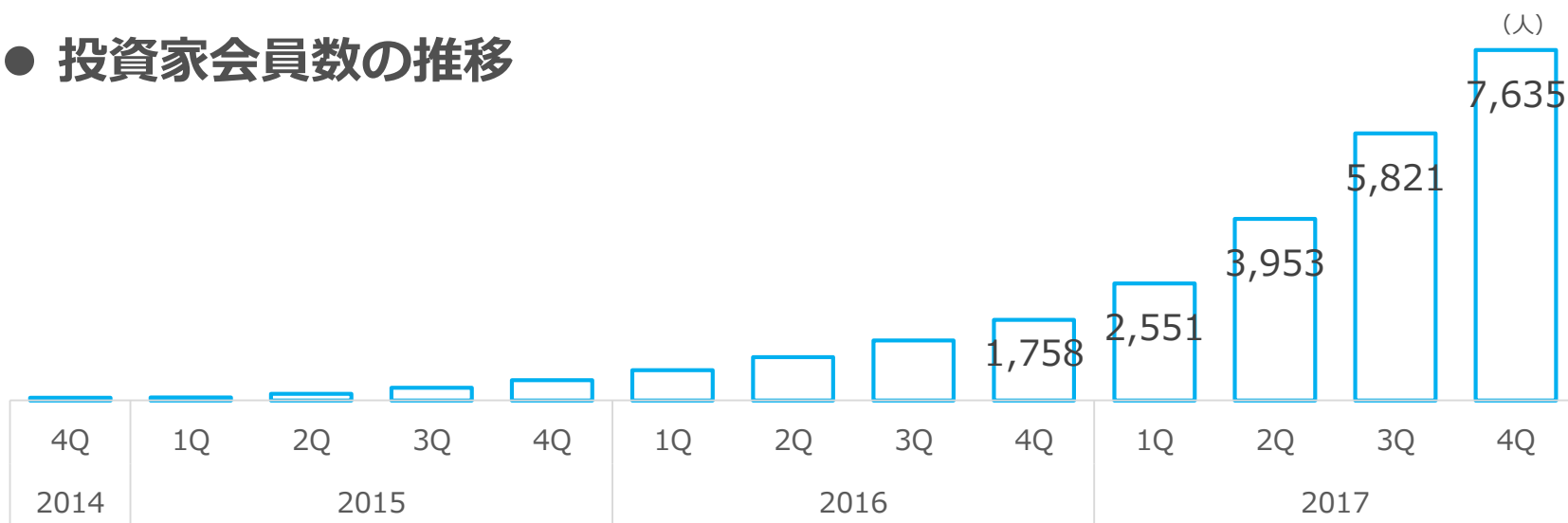
アセットマネジメント事業

仲介・コンサルティング事業

● 累積投資金額の推移



● 投資家会員数の推移



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

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

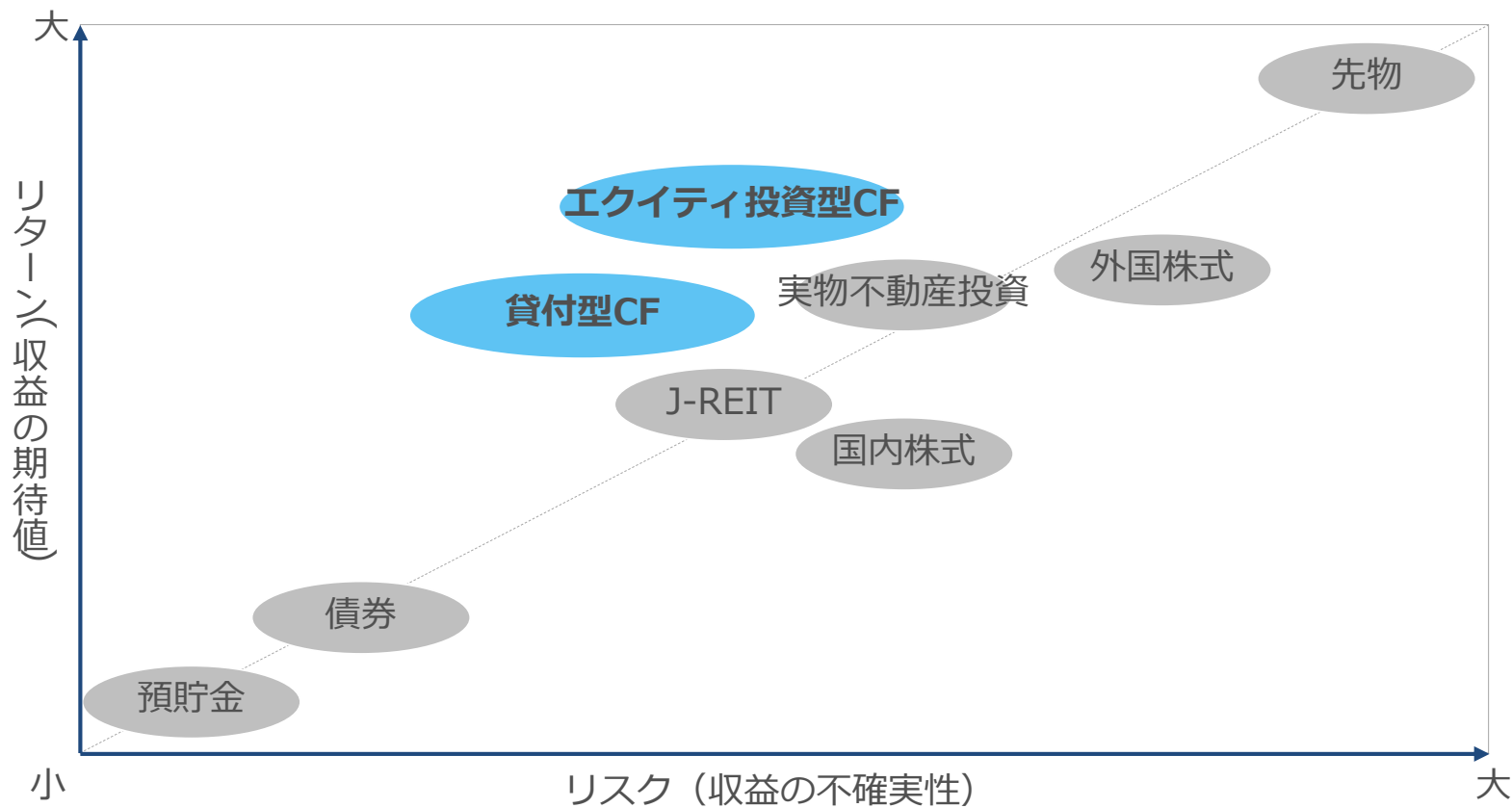
- 2014年9月開始以降順調に拡大
- 2017年12月期実績

貸付実行案件数 **80件**（前期比約2倍）

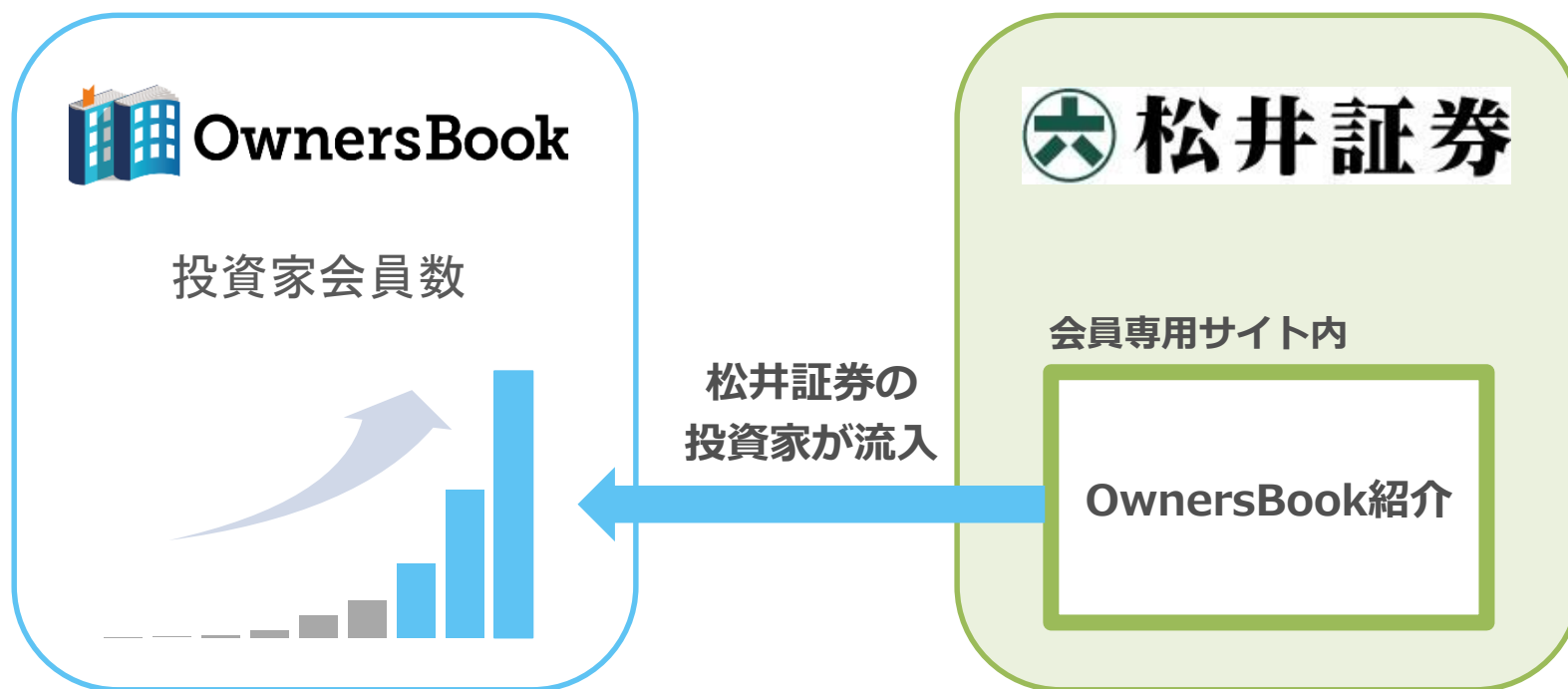
営業貸付金残高 **1,167百万円**（前期比396.6%増）



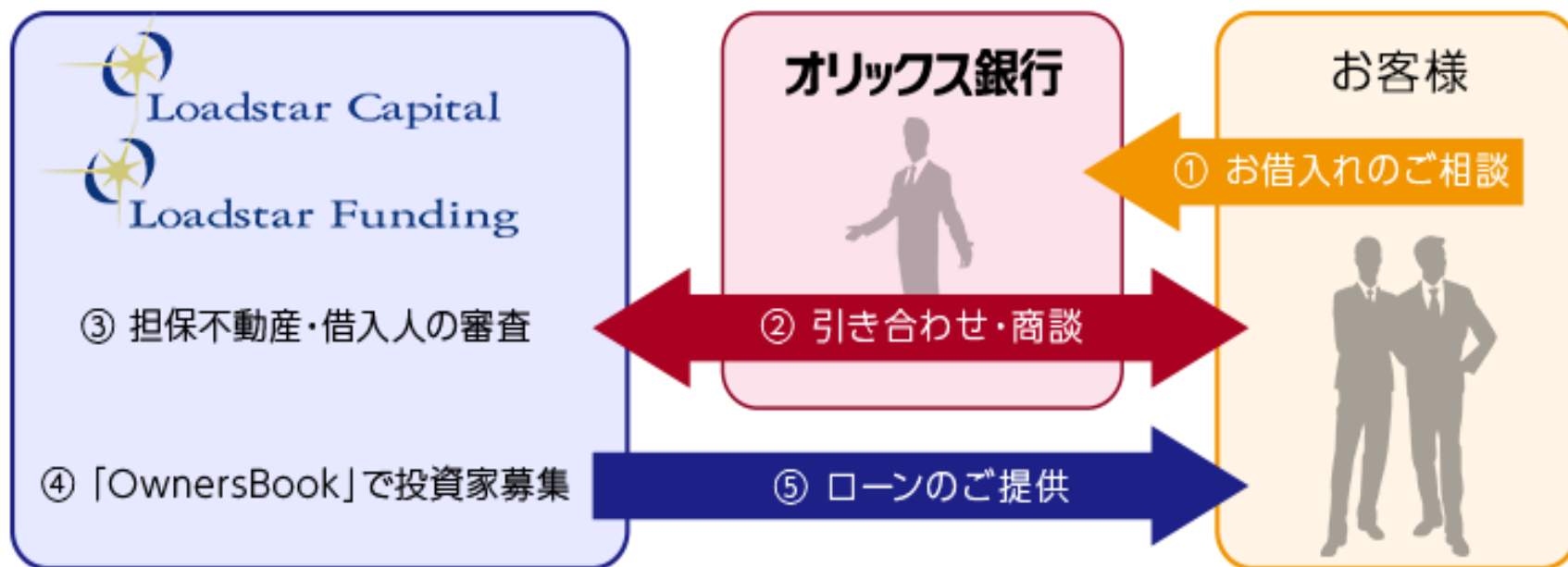
- 貸付型は平均利回り5%～、
エクイティ投資型は6-10%程度を目指す



- 松井証券の投資家（開設口座111万口座）のOwnersBookへの流入
- 将来的には、松井証券の投資家向け商品の組成や、口座開設・資金移動の連携を目指す



- 貸付型クラウドファンディング事業の債務者紹介契約
- 案件数の増加による収益拡大を図る
- 今後は不動産担保ローン業者とも提携を検討



経営理念

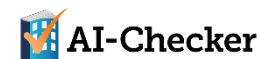
不動産とテクノロジーの融合が未来のマーケットを切り開く

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)



AI × 不動産投資



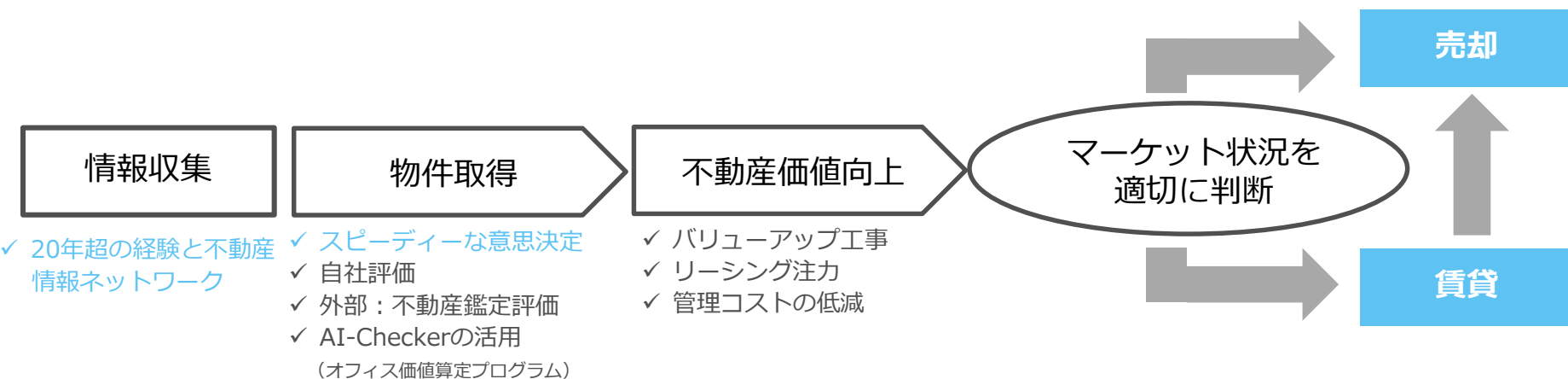
不動産投資領域

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

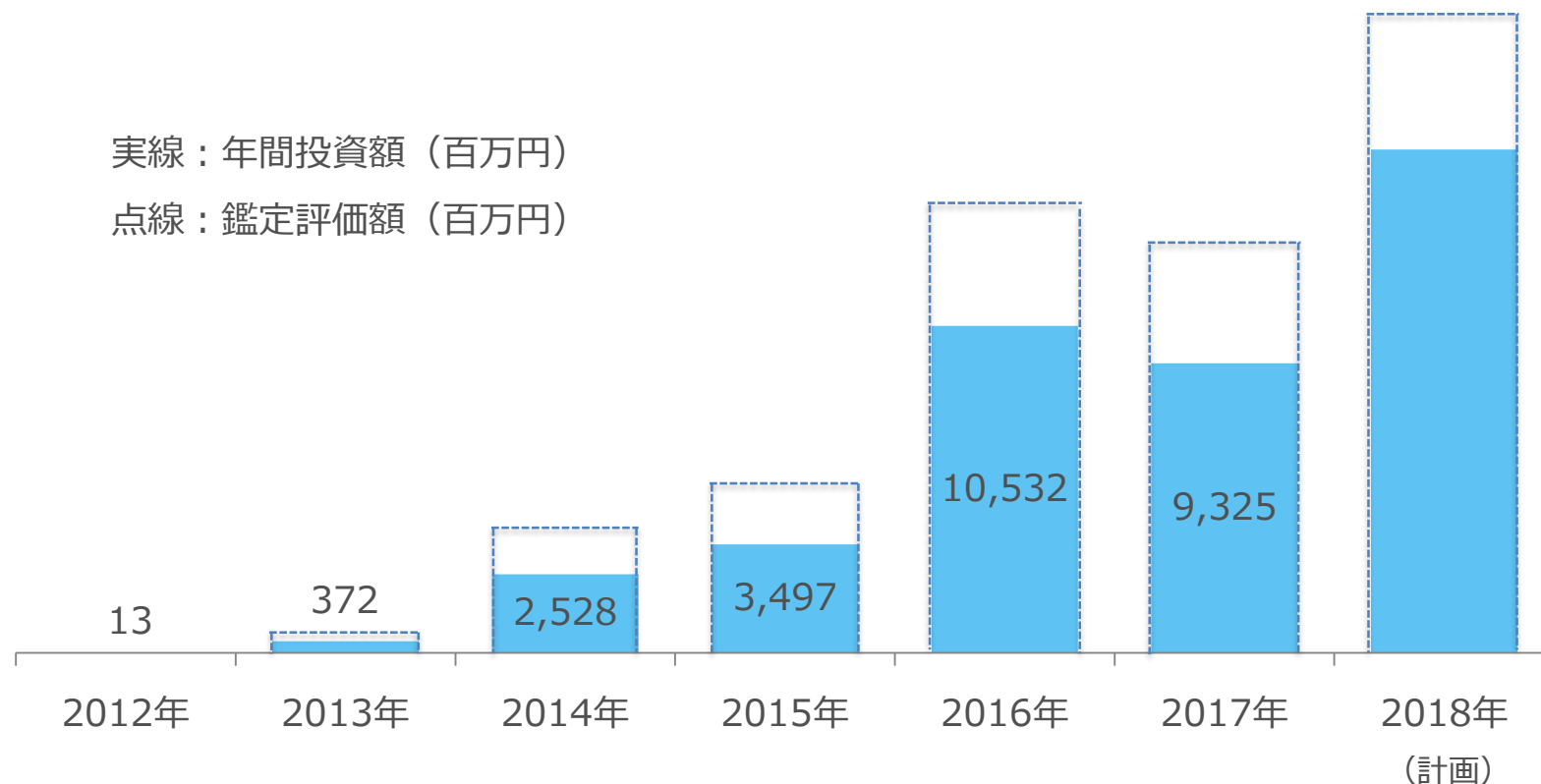
● 主に東京23区内の中規模オフィスビルを取得し、バリューアップ



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

- 2018年12月期は更に物件を積み増し、賃貸収益で固定費を賄える水準を目指す
- 持続的な成長のために、陣容拡大も計画





CORNES HOUSE

- ・住所：東京都港区芝
- ・取得年月：2016年04月
- ・土地：808.00㎡
- ・建物：4,173.33㎡
- ・2001年築



横浜伊勢佐木町ワシントンホテル（区分）

- ・住所：神奈川県横浜市中区長者町
- ・取得年月：2016年10月
- ・土地（分有）：972.08㎡
- ・建物：3,643.83㎡（専有部分）
- ・1990年築



西池袋パークフロントビル

- ・住所：東京都豊島区西池袋
- ・取得年月：2017年2月
- ・土地：336.42㎡
- ・建物：2,665.79㎡
- ・1974年築

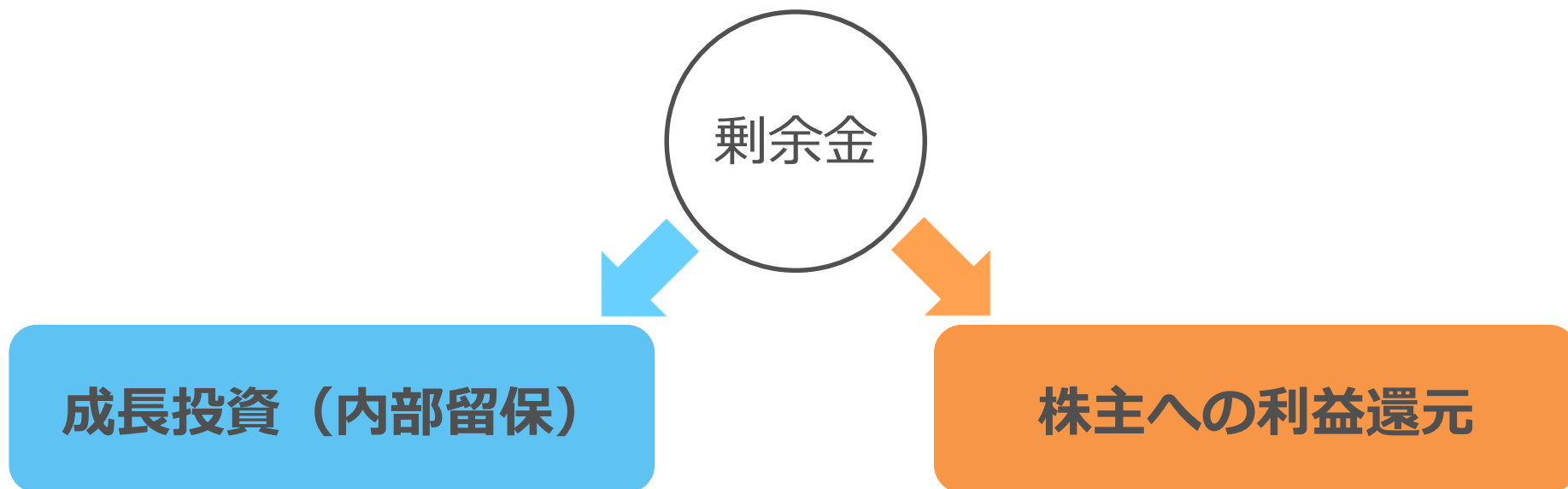


カンダエイトビル

- ・住所：東京都千代田区外神田
- ・取得年月：2017年12月
- ・土地：539.80㎡
- ・建物：4,111.48㎡
- ・1994年築

《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	11.0円	12.5円
配当性向	無配	…	無配	14.5%	14.5%

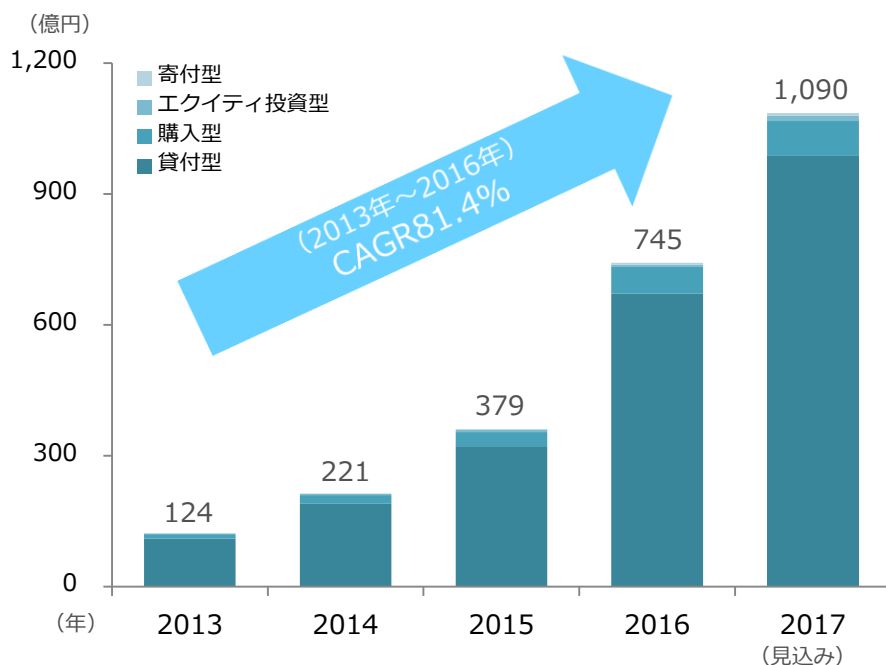
Appendix

会社概要 (2018年1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2-6-16 ゼニア銀座ビル6F		
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	1,330百万円		
役職員	35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（1）第31574号
主要株主	Renren Lianhe Holdings	所有割合	36.6%
	岩野 達志		16.1%
	森田 泰弘		14.4%

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

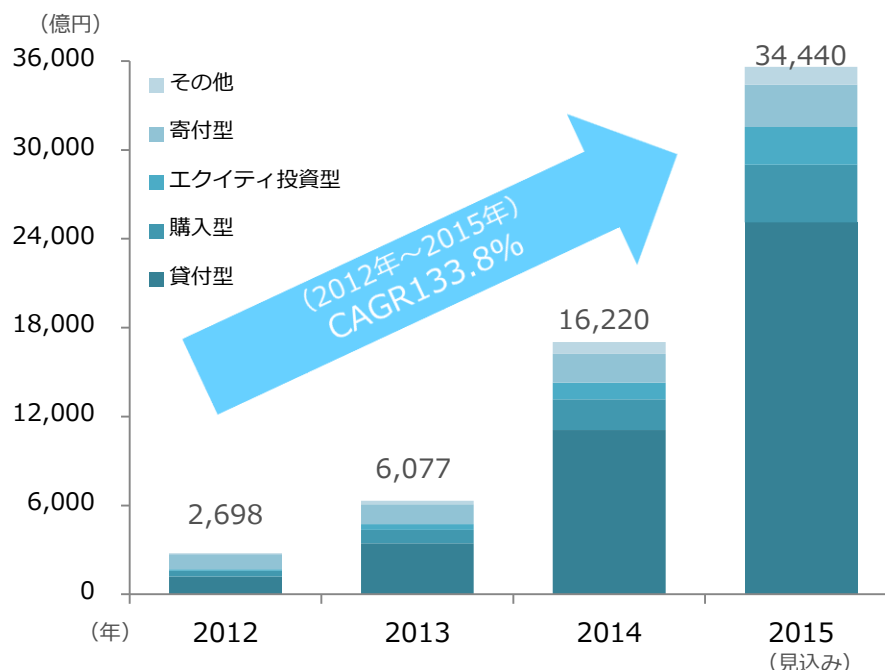


出典：(株) 矢野経済研究所「国内クラウドファンディング市場の調査を実施(2017年)」(2017年9月7日発表)

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

海外クラウドファンディング市場



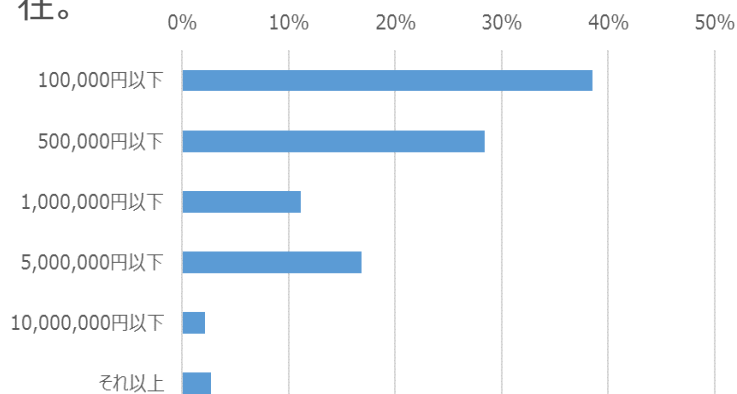
出典：Massolution Crowdfunding Industry 2015 Report

注：1ドル=100円で計算、2014年以前の年の構成比は、2015年度と同じ構成比を用いて当社で算出

- 投資初心者から大口投資家まで
- 分散投資をしている人が多数

投資初心者から大口投資家まで

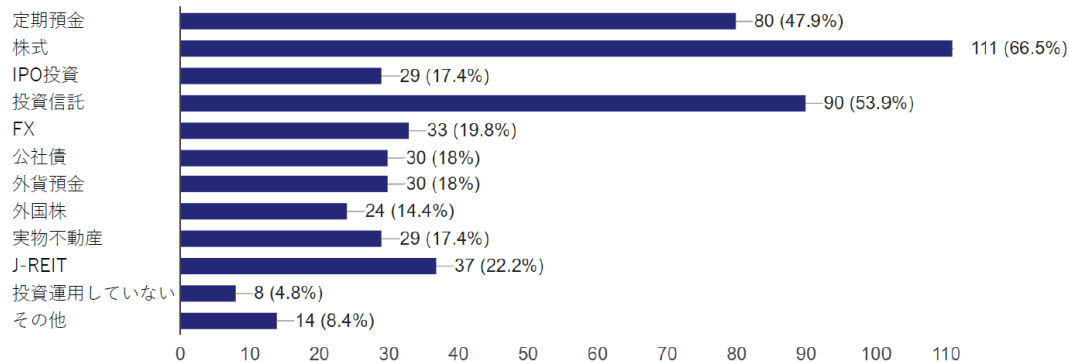
10万円以下の小口が約4割。手軽な金額から始められる投資として利用されている。同時に、**1,000万円超**の大口投資家も存在。



一投資家の累計投資額の割合

会社員が中心、株式や投資信託との併用が多い

約8割が会社員。日々の値動きを確認する必要がない点が支持されている。**株式や投資信託の次の分散投資先**として選ばれているケースが多い。



OwnersBookと並行して投資している商品



中国国内でインターネットビジネスを展開。

実名SNSのリーディングカンパニー。
SNSのほかに動画共有サイトやオンラインゲーム、スマートフォンにおけるソーシャルネットワークサービスプラットフォームを構築。

クレジットカードや決済などのインターネット金融サービスも提供。

ニューヨーク証券取引所上場。大株主にソフトバンクグループ。

会社名	RENREN Inc.
本社所在地	8 N Third Ring Road East Beijing, China
代表者	CEO Joseph Chen
上場市場	NYSE (ティッカーコード: RENN)
主要株主	Joseph Chen 38.30% ソフトバンクグループ33.56%
URL	http://www.renren-inc.com/en/



Photo Albums

Store, view and share your favorite picture with your friends and family.



Personal Profile

Display your personality through personalized features and tell a story about your life through your time-line.



Renren Mobile

Communicate and always stay connected with your friends through our mobile services.



Videos

Upload, watch and share your personal videos through your network.



Music

Listen to your favorite songs and share your music interests with friends.



Social Games

Compete and play games with old and new friends.



※当該HP、FactSetより作成

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。

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。