



2020年12月期 第1四半期 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

2020/4/30

1. 2020年12月期 第1四半期決算概要

連結業績

- 売上高は前年同期比
- 経常利益は前年同期比
- 当期純利益は前年同期比

△ **7%**

△ **23%**

△ **26%**

コーポレート ファンディング

- 物件売却は年間計画通り進捗
- 前期大型物件の売却により、
売上高は前年同期比減少
- 新型コロナウイルスの影響で物件の
新規取得は抑制

△ **5%**

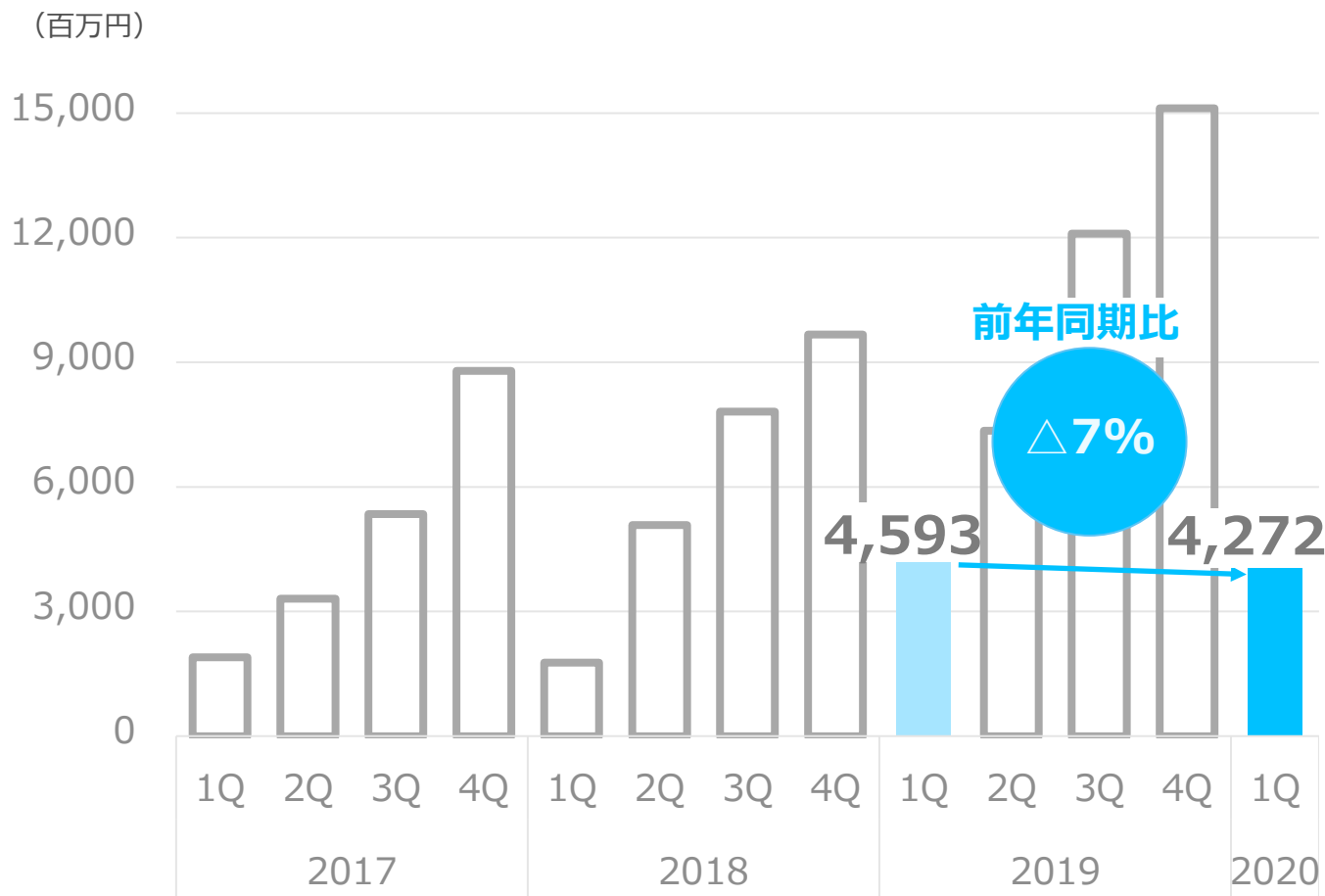
クラウド ファンディング

- 新型コロナウイルスの影響で新規貸付も
やや停滞した結果、
売上高は前年同期比減少
- 投資家会員数と貸付実行額はやや低調に
推移

△ **11%**

連結売上高

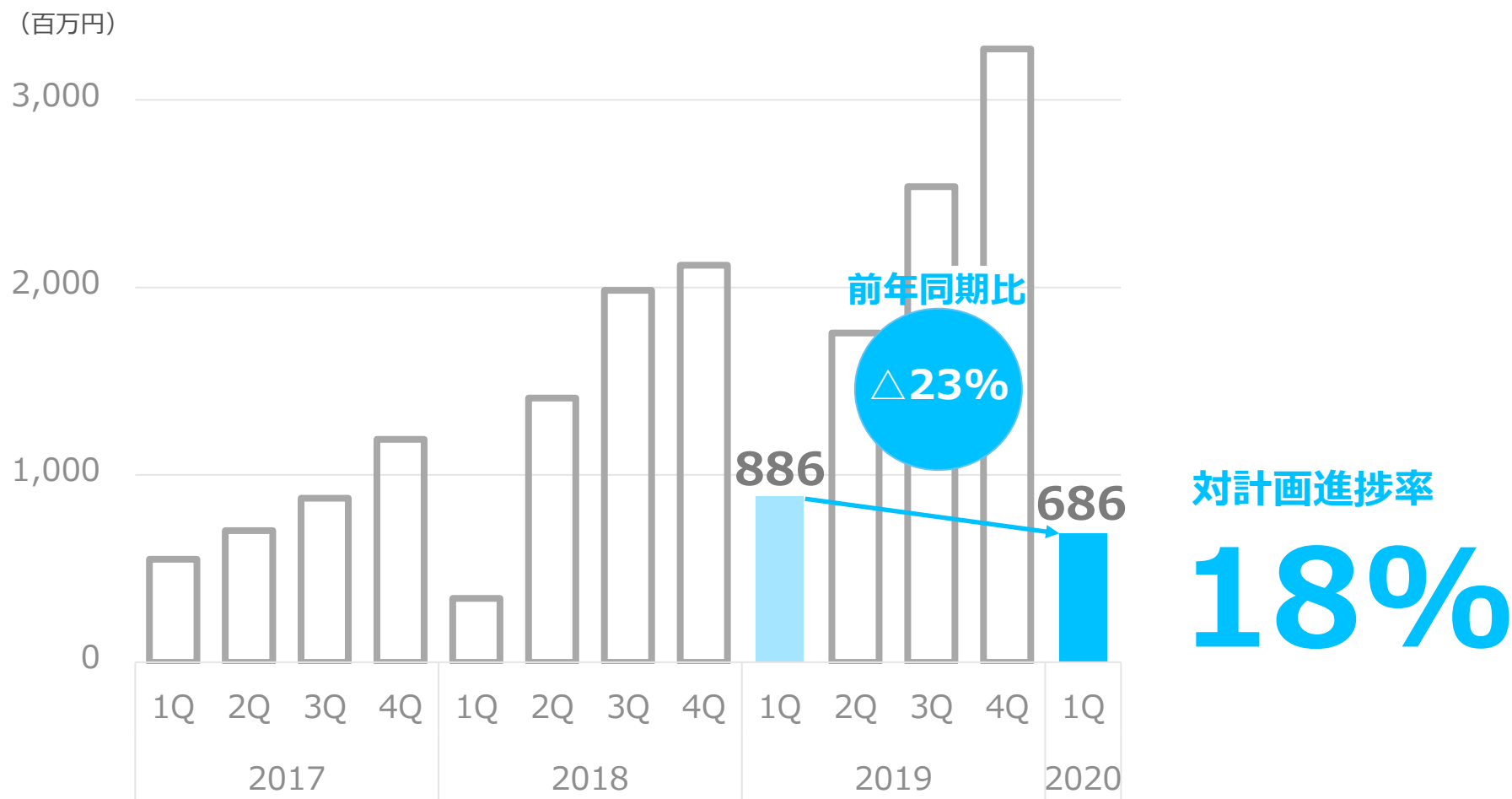
- ・新型コロナウイルスの影響で物件取得やクラウドファンディング事業の新規貸付を慎重に進めたものの、概ね年間計画通り進捗
- ・前年同期には大型物件の売却があった結果、前年同期比では微減



対計画進捗率

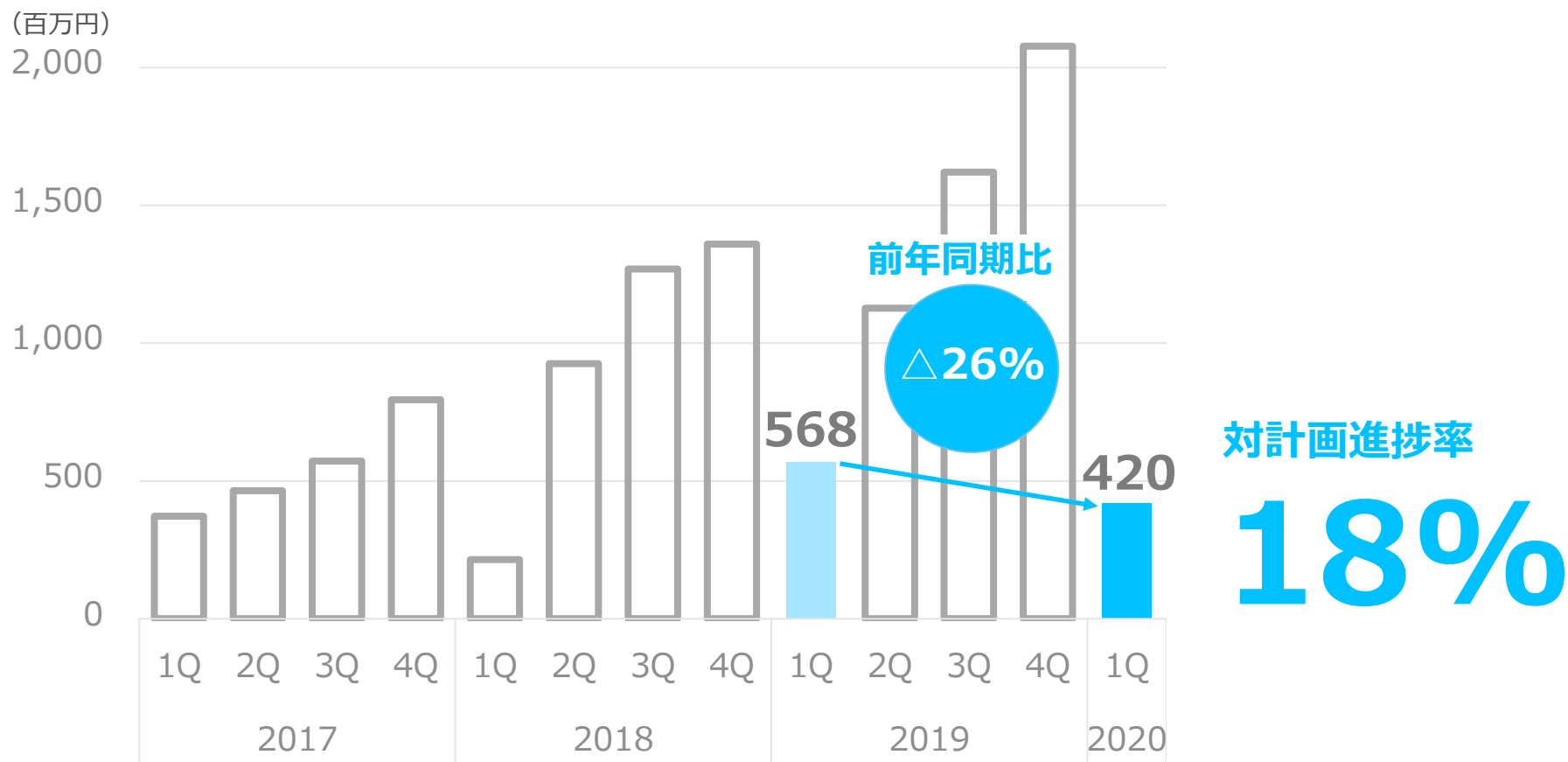
25%

- ・概ね年間計画通り進捗
- ・前年同月比においては、売上高減少の影響により減少



連結当期純利益

- ・概ね予算通り進捗
- ・新型コロナウイルスの影響はあるものの、現時点においては事業運営における影響は想定の範囲内



2. 事業別実績

Mission

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

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



不動産投資領域

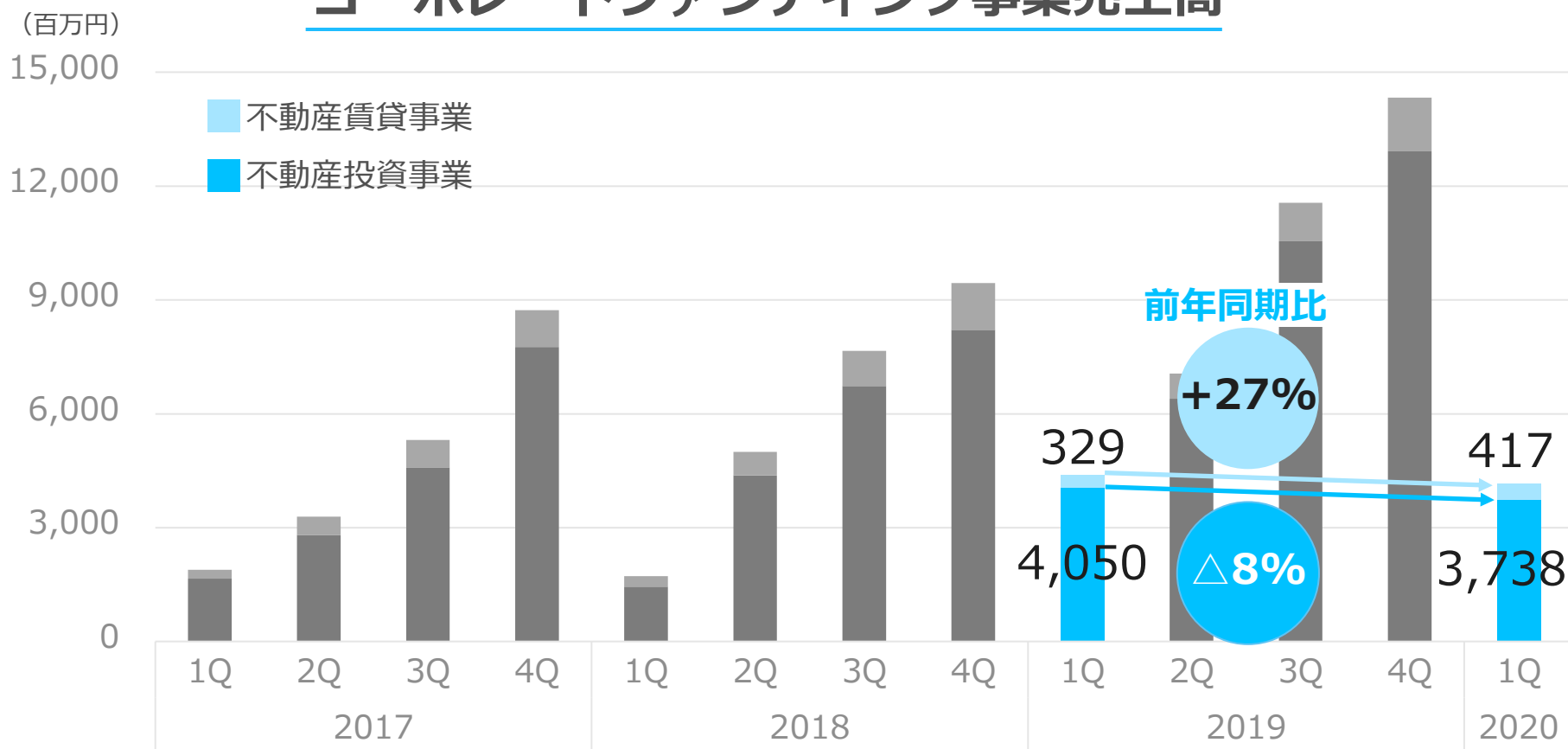
コーポレートファンディング事業
(自己資金を用いた不動産投資)

アセットマネジメント事業

仲介・PM・
コンサルティング事業

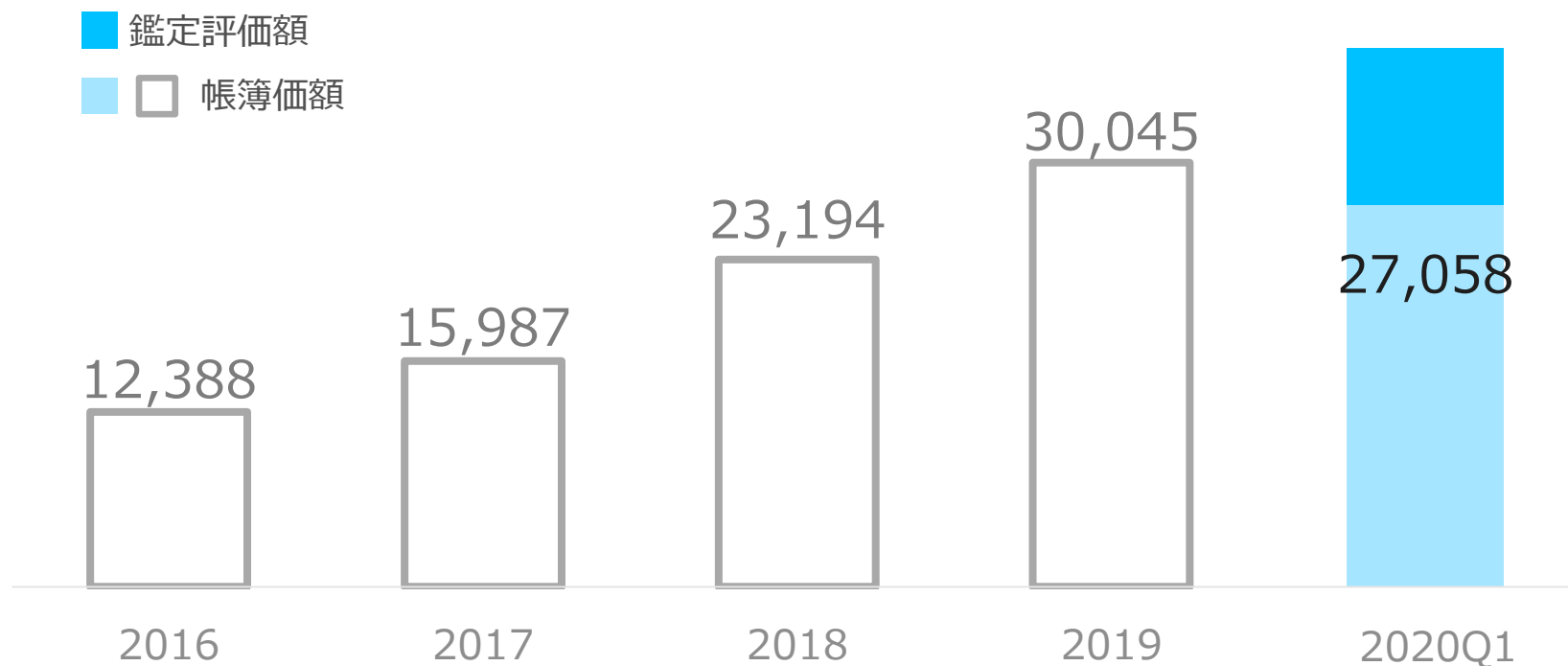
- 前年売却物件規模が大きく、不動産投資事業売上高は前年同期比で微減だったものの、新型コロナウイルス禍においても、物件の売却を年間計画通り進められた
- 前期までの物件の積み増しにより賃貸事業は安定成長

コーポレートファイナンス事業売上高



- ・新型コロナウイルスの影響が不動産投資市場に与える影響が不透明だったため、第1四半期の物件取得はゼロ
- ・第2四半期以降については市況を見極めつつ、割安になっているものについては積極的に取得予定

販売用不動産の帳簿価額推移 (百万円)



東京都心オフィスビルを中心に保有

● CORNES HOUSE

取得時期：2016年4月

敷地面積：808.00㎡ 延床面積：4,173.33㎡

建築時期：2001年4月 施工者：株式会社竹中工務店

芝に所在する、地下1階付7階建の店舗・事務所・駐車場等の複合ビル

● カンダエイトビル

取得時期：2017年12月

敷地面積：539.80㎡ 延床面積：4,111.48㎡

建築時期：1994年9月 施工者：三井建設株式会社

秋葉原に所在する、地下2階付地上9階建の事務所・店舗・駐車場等の複合ビル

2019年大規模リニューアル実施済

● 横浜伊勢佐木町ワシントンホテル

取得時期：2016年10月

敷地面積：972.08㎡（分有） 建物：4,267.67㎡（専有部分）

建築時期：1990年10月 施工者：株式会社竹中工務店

地下2階付18階建のホテル・店舗・事務所・駐車場の複合ビル（客室総数399室）

保有床は、地下2階～2階（約半分）、9階～16階（約2/3）、17階

● Act Terrace

取得時期：2019年2月

敷地面積：589.00㎡ 延床面積：3,326.55㎡

建築時期：1996年2月

淡路町駅徒歩2分に位置する、地下2階付地上9階建の事務所・共同住宅ビル

CORNES HOUSE



カンダエイトビル



横浜伊勢佐木町ワシントンホテル



Act Terrace



世界的資産運用会社であるCBRE Global Investors*が組成するファンドを主な投資家としてアセットマネジメント業務*を受託

*ここでいうアセットマネジメント業とは、顧客に代わり、投資用不動産の投資効率の拡大と収益の最大化を図り、戦略策定から、物件の取得、保有時の収益管理、売却実務に至るまでを実行する業務です。

*CBRE Global Investorsは、40年以上の歴史を持ち、世界中に32の拠点及び1,130億ドルの運用資産を有する、世界有数の資産運用会社です。（2019年12月31日時点）

Z棟 物件概要	建物名称	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ
	所在地	東京都中央区晴海1-8-12（住居表示）
	交通	都営大江戸線「勝どき」駅徒歩6分
	構造	鉄骨造・鉄筋コンクリート造 ・鉄骨鉄筋コンクリート造
	階数	地下4階付34階建
	建築時期	2001年10月
受託概要	買主	晴海特定目的会社
	受託区分	8階～11階部分
	取引対象面積	7,492.55㎡（8階～11階部分合計）
	用途	事務所
	受託時期	2019年10月
	資産の種類	不動産信託受益権



● 新型コロナウイルスと不動産市況

新型コロナウイルスの影響が、不動産投資市場全般に広がり始めている。オフィス市況におけるマーケットの変化は、まだ想定範囲内であるが、今のようなマーケット環境が長期化した場合の不動産投資市場に与える影響を、慎重に判断していかなければならない。

なお、当社はホテル1物件を保有し、数件の商業テナントを抱えているが売上高に与える影響は大きくない。

● 国内金融機関の融資姿勢の変化

新型コロナウイルスの影響で銀行審査部門の業務負荷が高い状態が続いており、審査に時間を要している。一方、オフィス不動産に対する融資姿勢もやや慎重になっている印象は受けるものの、劇的に硬化している様子ではない。金融庁の動向をはじめとした、金融市場の動向に注視する必要がある。

Mission

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

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



不動産投資領域

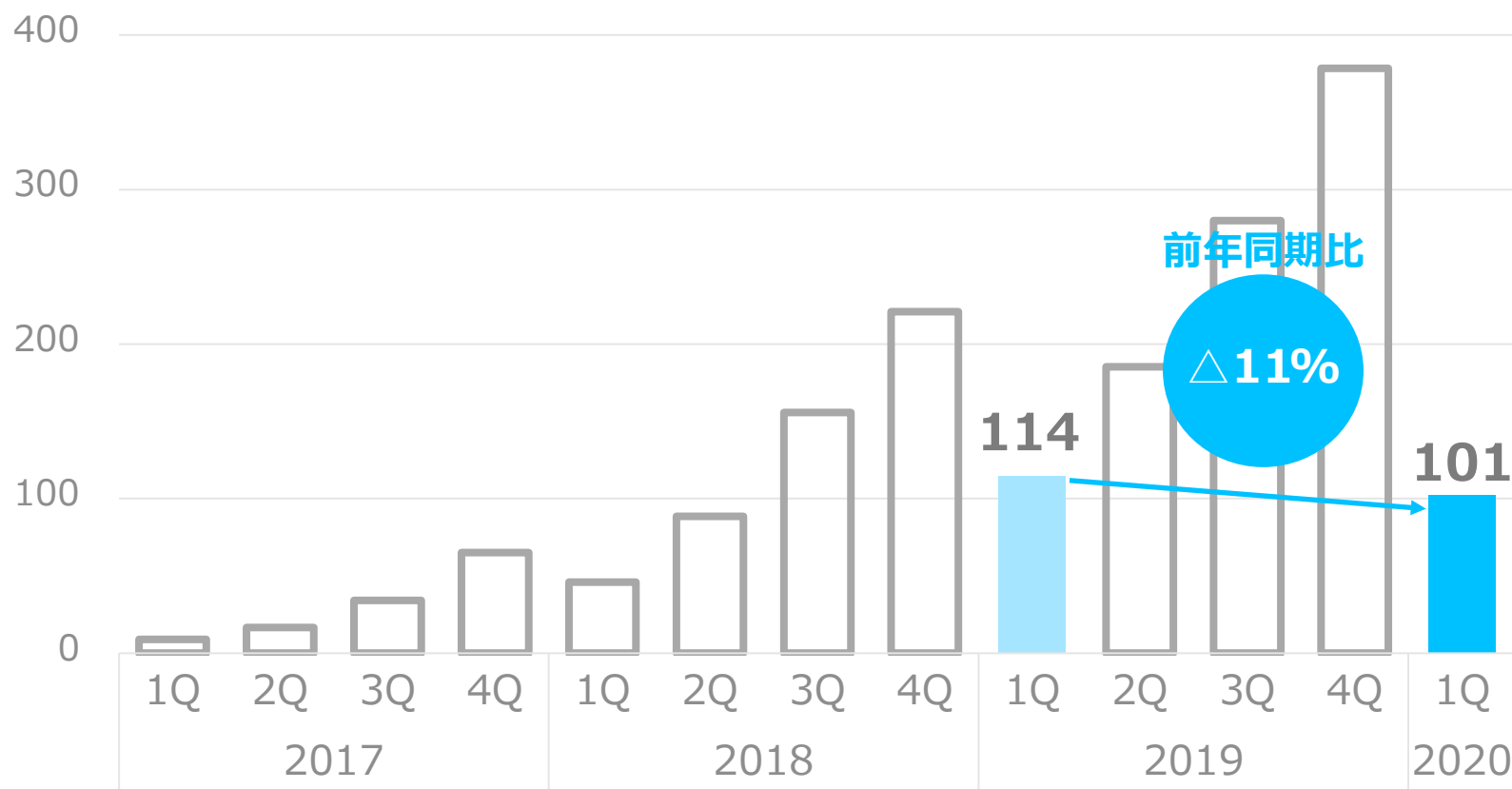
コーポレートファンディング事業
(自己資金を用いた不動産投資)

アセットマネジメント事業

仲介・PM・
コンサルティング事業

- ・新型コロナウイルスの影響を受け、新規案件がやや停滞している
- ・一方、募集案件はこれまで通りのスピードで満額完了しており、需要の落ち込みは見受けられない

クラウドファンディング事業売上高 (百万円)



投資家会員数／累積投資金額

投資家会員数：23,702人

累積投資金額：170億9,500万円



OwnersBookの特長 1

少額投資

少額投資（1万円から）のため
手軽に不動産投資が可能

投資の手間がかからない

株や投信のような値動きはない
定期的に配当がある

オンライン化により 投資家費用負担軽減

会員登録・投資実行時の手数料
年会費無料

全案件不動産担保付き （貸付型）

自社の評価＋外部評価
不動産のプロによる案件厳選
（金利2.5-5%程度）

リスク許容度に応じた 投資が可能

投資家のリスク許容度に
対応した
商品ラインナップの提供

プロの投資領域への参加 （エクイティ投資型）

個人が参加できなかった
不動産投資領域の開放
（IRR 4-10%程度）





投資家会員増加による案件の大型化



11億円の募集実績 (3000人超が投資)



抽選案件の実装



抽選倍率 **4倍超**



数億円の案件が数分内に募集が完了することもあり、
ファンディングパワーの成長が著しい

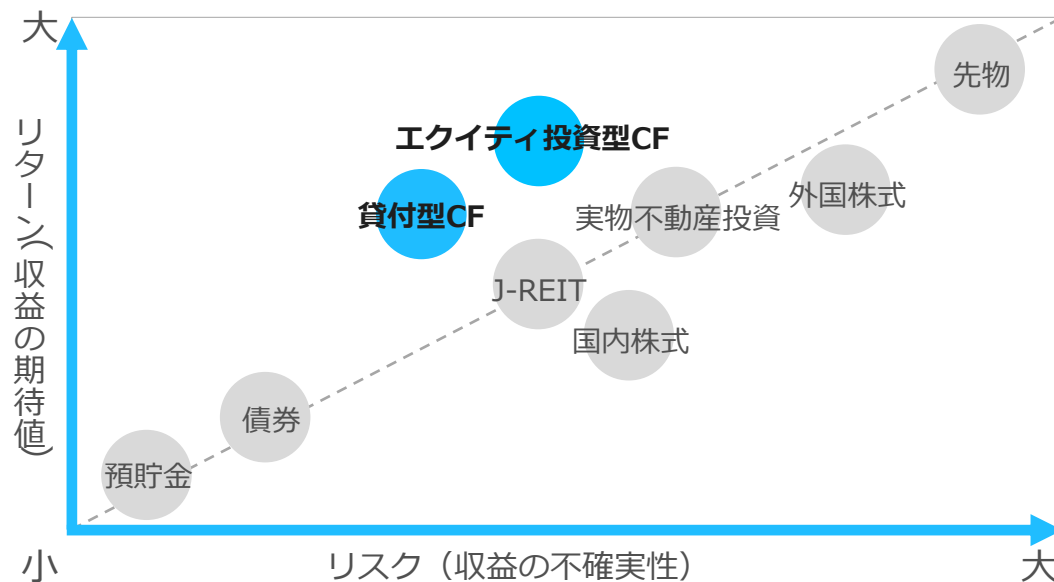
● 当社収益構造

	アップフロントフィー	A M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 × 1-2%	AUM × 0.3-1%	不動産売却価格等 × 1%

*上記フィー体系は現時点におけるものです。

● OwnersBook投資家のリターン

【目標リターン】
 貸付型は**2.5%~**、
 エクイティ投資型は**4-10%**



新型コロナウイルスの影響

現在マーケットの先行きが不透明なこともあり、投資家の新規登録は緩やかな推移となっており、新規案件についても、不動産取引がやや停滞している影響を受けている。

一方で、案件への応募状況は順調であり、投資家需要は旺盛である。

このようなマーケット環境においては、より慎重に新規案件の組成に努めるとともに、過去案件について利払や償還に滞りがないよう努めていく。

大株主からの自己株式取得

2020年3月31日開催の第8回定時株主総会決議により、2020年4月8日付で、1株当たり496円で5,100,000株を当社大株主であるRenren Lianhe Holdings（以下、Renren）から取得した。これにより、Renrenの議決権比率は15.5%となった。

本自己株式取得は今後の経営環境の変化に応じた機動的な経営・資本政策の遂行に繋がるものと考えており、一時的に資金が流出するが、第2四半期までに複数の案件の売却が確定しており、事業運営上の資金の問題はない。またメガバンクをはじめとした複数の金融機関と友好的な関係を保ち、戦略的に保有不動産の含み益を顕在化させていくことで、さらなる成長にむけて必要な資金も十分確保できると考えている。

本件で取得した自己株式の処分方法については、新型コロナウイルスの影響で混乱している市況を見極め、当社の利害関係者の皆様の利益に資するよう検討していく所存である。

3. 2020年12月期 業績予想 と今後の成長戦略

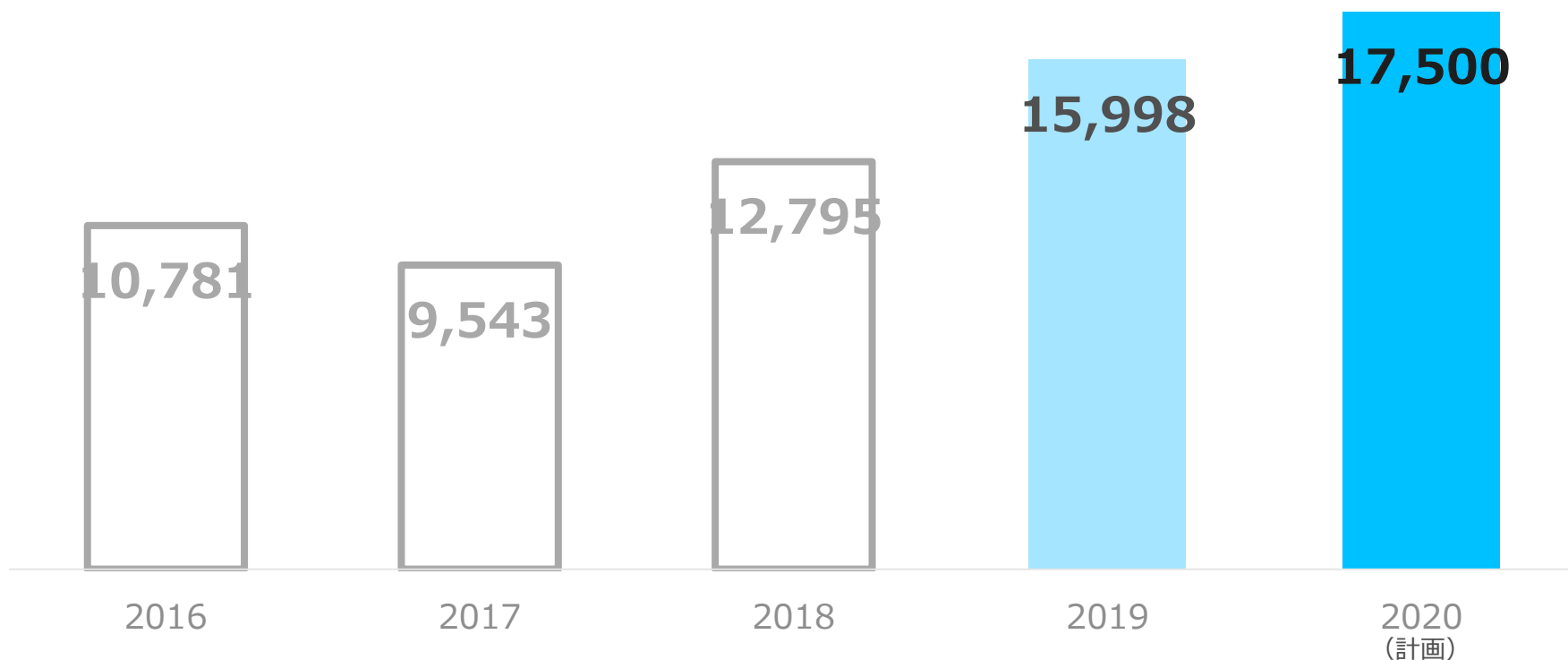
(百万円)

	2019年12月期		2020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	15,116	100.0%	16,862	100.0%	111.6%
売上原価	10,378	68.7%	11,348	67.3%	109.4%
売上総利益	4,738	31.3%	5,514	32.7%	116.4%
販管費	1,084	7.2%	1,393	8.3%	128.5%
営業利益	3,653	24.2%	4,120	24.4%	112.8%
経常利益	3,272	21.6%	3,741	22.2%	114.3%
純利益	2,077	13.7%	2,319	13.8%	111.7%

コーポレートファイナンス事業の持続的成長

引き続き、当社の強みである不動産評価能力とスピーディな意思決定により保有物件を積上げる予定であるが、市況を見極めつつ無理な物件取得は行わない

年間投資額 (百万円)

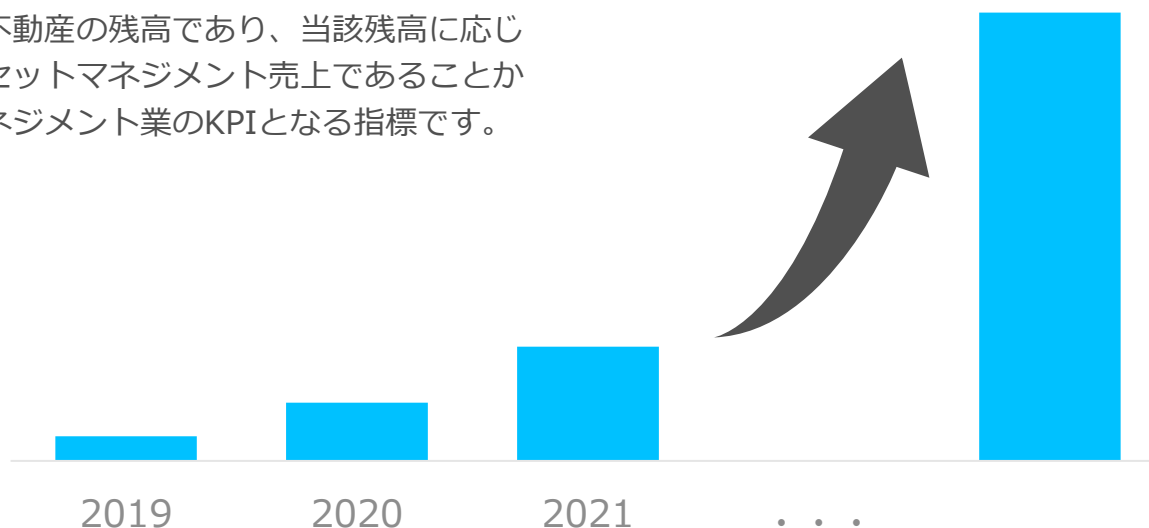


アセットマネジメント事業の拡大

- ストック型ビジネスであるアセットマネジメント事業を推進し、より安定した収益基盤の確立を目指す
- 新型コロナウイルスの影響で取引が停滞しているため、既存顧客との関係強化と案件組成体制の確立に注力する

受託資産残高（AUM）*

*受託資産残高（AUM）とは、顧客から運用を任されている投資用不動産の残高であり、当該残高に応じた運用報酬がアセットマネジメント売上であることから、アセットマネジメント業のKPIとなる指標です。



● クラウドファンディング事業

新型コロナウイルスの影響で、銀行の審査期間がより長期化したり審査目線が厳しくなることが予想される。

そのような状況においては、当社クラウドファンディング事業の強みであるスピーディな融資や確かな担保評価が生きてくると考えられる。一方で、組成した案件についても利払や償還に滞りないよう注意が必要である

先行きが不透明な状況ではあるが、クラウドファンディング事業のこれまでの実績と経験を活かすチャンスでもあるため、全社一丸となって取り組んでいく。

様々なプレイヤーとの連携を強化



OwnersBook



投資家会員獲得

松井証券

案件組成(エクイティ投資型)

Fundrise

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

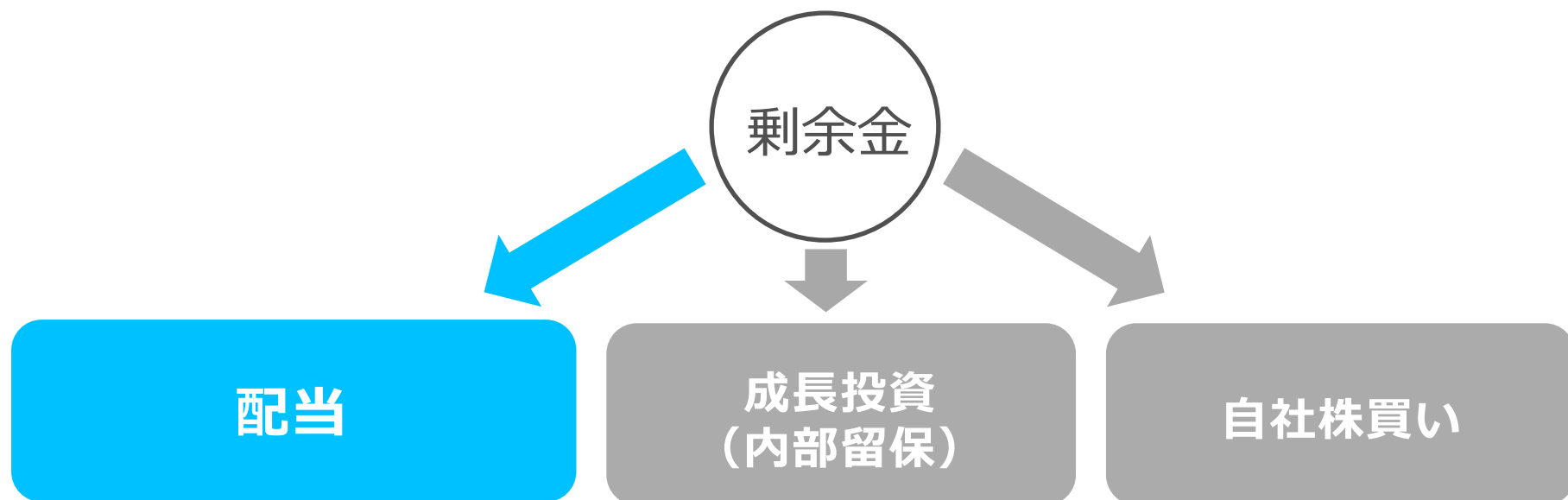
新生インベストメント

& ファイナンス

イオン銀行

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



	2017年	2018年	2019年	2020年 (予定)
1株当たり配当金	5.5円	9.5円	14.5円	*16.0円
配当性向	14.5%	14.8%	15.0%	*14.8%

※第8回定時株主総会議案である自己株式の取得は、考慮しておりません。

Appendix

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
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	1,402百万円
役職員	69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 ロードスターインベストメンツ株式会社（100%） 宅地建物取引業 東京都知事（1）第104014号



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（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（現任）
取得資格：不動産鑑定士

- | | |
|-----------|--|
| 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設立 |
| 2014年 3月 | Renren Lianhe Holdings (下図参照)による第三者割当増資引受 |
| 2014年 5月 | ロードスターファンディング株式会社 (当社100%出資子会社) 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
インターネット上でのクラウドファンディングサービスを開始 |
| 2015年 4月 | 東京都中央区銀座に本社移転 |
| 2017年 9月 | 東京証券取引所マザーズ市場に上場 (証券コード : 3482) |
| 2018年 1月 | 投資運用業・電子申込型電子募集取扱業務登録 (エクイティ投資型) |
| 2018年 10月 | 東京都中央区銀座内にて本社移転 |
| 2019年 8月 | ロードスターインベストメンツ株式会社 (当社100%出資子会社) を設立 |

連結損益計算書

(百万円)

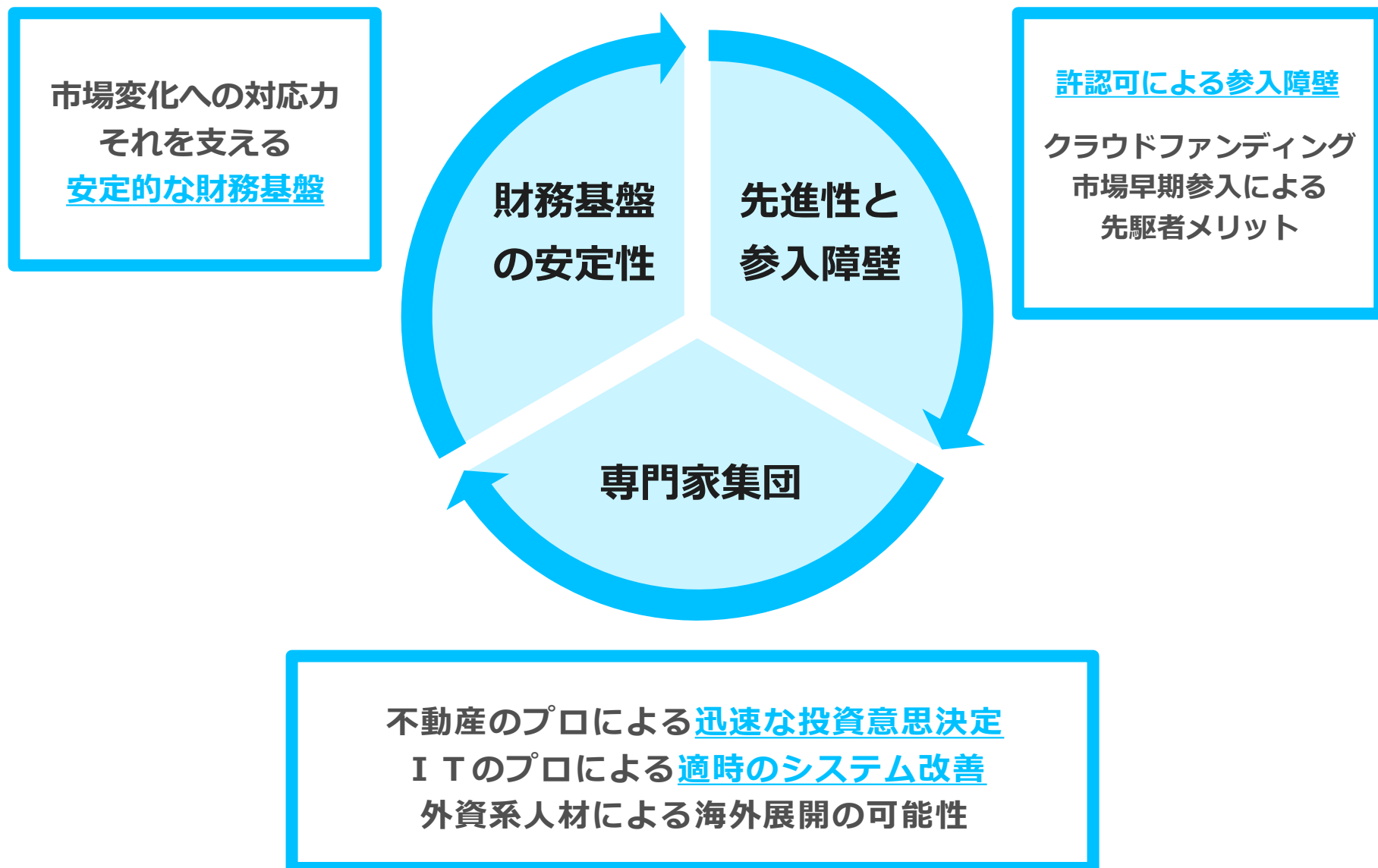
	2020年12月期1Q実績				2020年12月期（予想）		
	金額	対売上高 比率	前年 同期比	対予想 進捗率	金額	対売上高 比率	前年比
売上高	4,272	100.0%	93.0%	25.3%	16,862	100.0%	111.6%
売上原価	3,248	76.0%	98.6%	28.6%	11,348	67.3%	109.4%
売上総利益	1,024	24.0%	78.7%	18.6%	5,514	32.7%	116.4%
販管費	272	6.4%	105.3%	19.5%	1,393	8.3%	128.5%
営業利益	751	17.6%	72.1%	18.2%	4,120	24.4%	112.8%
経常利益	686	16.1%	77.4%	18.3%	3,741	22.2%	114.3%
純利益	420	9.8%	74.0%	18.1%	2,319	13.8%	111.7%

連結貸借対照表

(百万円)

	2019年12月期		2020年12月期1Q		
	金額	構成比	金額	構成比	前期末比
流動資産	44,048	99.3%	42,619	99.4%	96.8%
現金及び預金	7,766	17.5%	9,231	21.5%	118.9%
営業貸付金	6,128	13.8%	6,239	14.5%	101.8%
販売用不動産	30,045	67.8%	27,058	63.1%	90.1%
固定資産	289	0.7%	276	0.6%	95.3%
総資産	44,337	100.0%	42,895	100.0%	96.7%
流動負債	5,526	12.5%	9,673	22.6%	175.0%
固定負債	30,989	69.9%	25,291	59.0%	81.6%
長期借入金	22,962	51.8%	17,490	40.8%	76.2%
匿名組合出資預り金	7,022	15.8%	6,824	15.9%	97.2%
負債計	36,516	82.4%	34,964	81.5%	95.7%
純資産	7,820	17.6%	7,930	18.5%	101.4%
利益剰余金	5,025	11.3%	5,135	12.0%	102.2%
負債純資産計	44,337	100.0%	42,895	100.0%	96.7%

当社の強みと特徴



不動産投資市場で確立していない 個人マネーへのアクセスの実現



OwnersBook

需要

5年超の実績と
上場会社の信用力により、
運用会社としての信頼を確立

供給

クラウドファンディング事業に
必要な許認可*は
取得のハードルが高い

高い
参入障壁

* 投資運用業、第二種金融商品取引業、貸金業等

専門性

不動産とITのプロフェッショナル集団

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
- 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

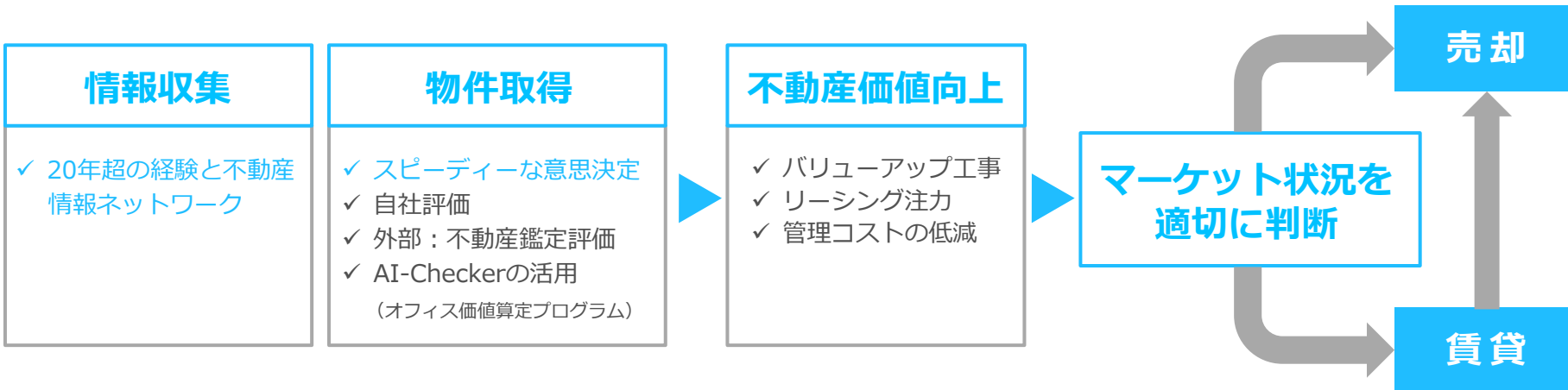
社内資格取得者（総数）

- 不動産鑑定士：5名
- 不動産証券化協会認定マスター：10名
- ビル経営管理士：3名
- 宅地建物取引士：22名
- 貸金業務取扱主任者：8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

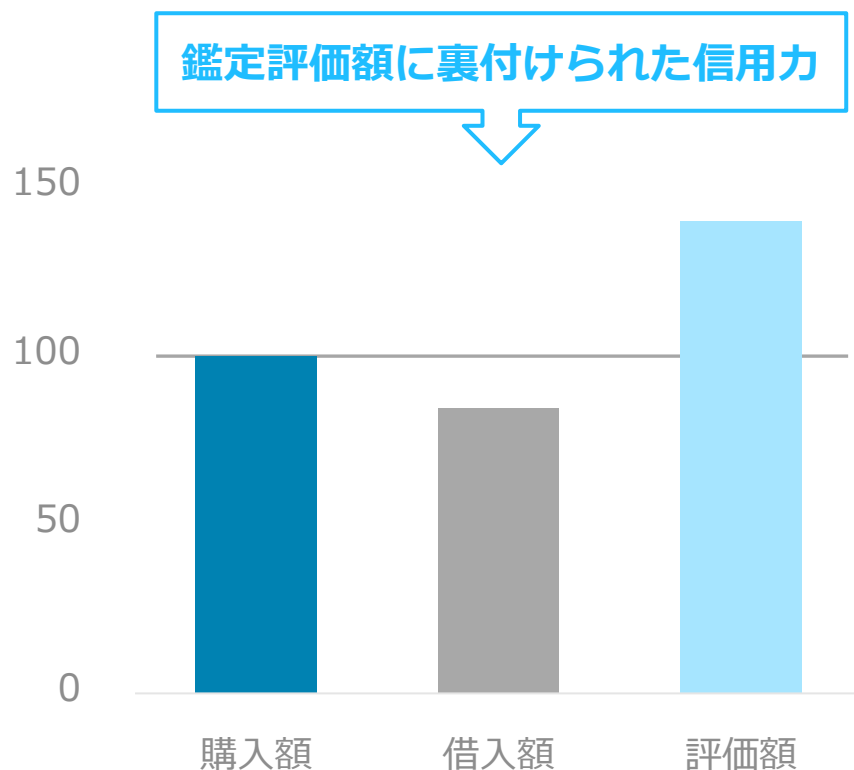
コーポレートファンディング事業の競争優位

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

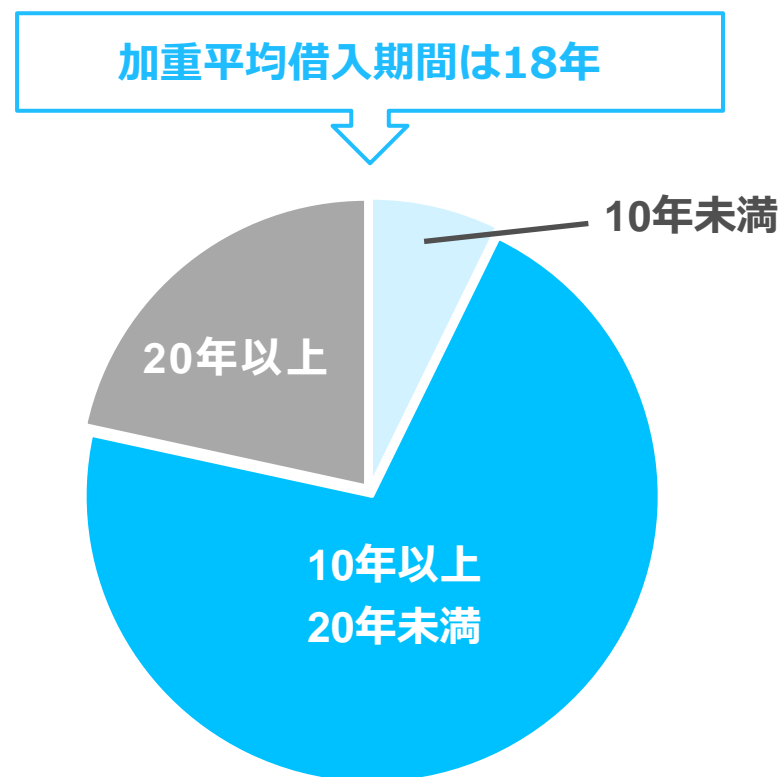


	大規模オフィスビル	注力領域 中規模オフィスビル	小規模オフィスビル
大手不動産投資会社等	管理コストを鑑みて投資対象となる	規模に対して管理コストが高くなり敬遠する傾向にある	規模に対して管理コストが高くなり敬遠する
個人投資家直接投資	潤沢な資金が必要なため投資対象にならない	潤沢な資金が必要なため投資対象になりづらい	資金面を鑑みて投資対象となる

- 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



※不動産購入額累計=100として指数化 2019年12月末時点



※2019年12月末時点

貸付型クラウドファンディング業界と OwnersBook

投資家・資金需要者の両者にとって画期的、市場は急拡大

支持されてきた理由

投資家

高い投資利回り、低い貸倒率

(銀行0.01%~0.3%)
⇨当社貸付型クラウドファンディング2.5%~5%)

手軽さ

(PC・スマホ等からオンラインで案件申込完結)

少額から可能

(1円~)

資金需要者

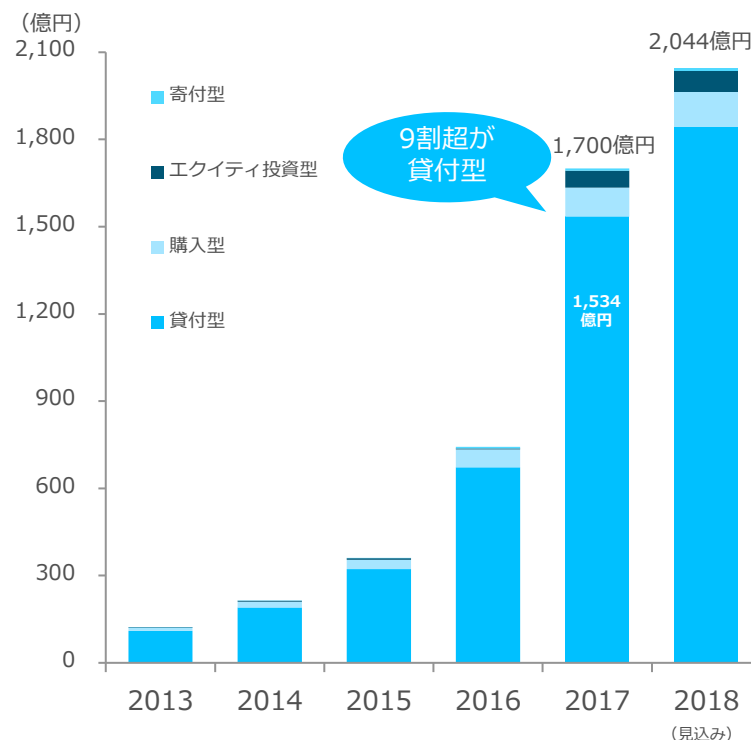
柔軟な融資姿勢

=従来型の金融機関からは借りづらい場合も相談可能
(創業期、短期、運転資金、リファイナンスなど)

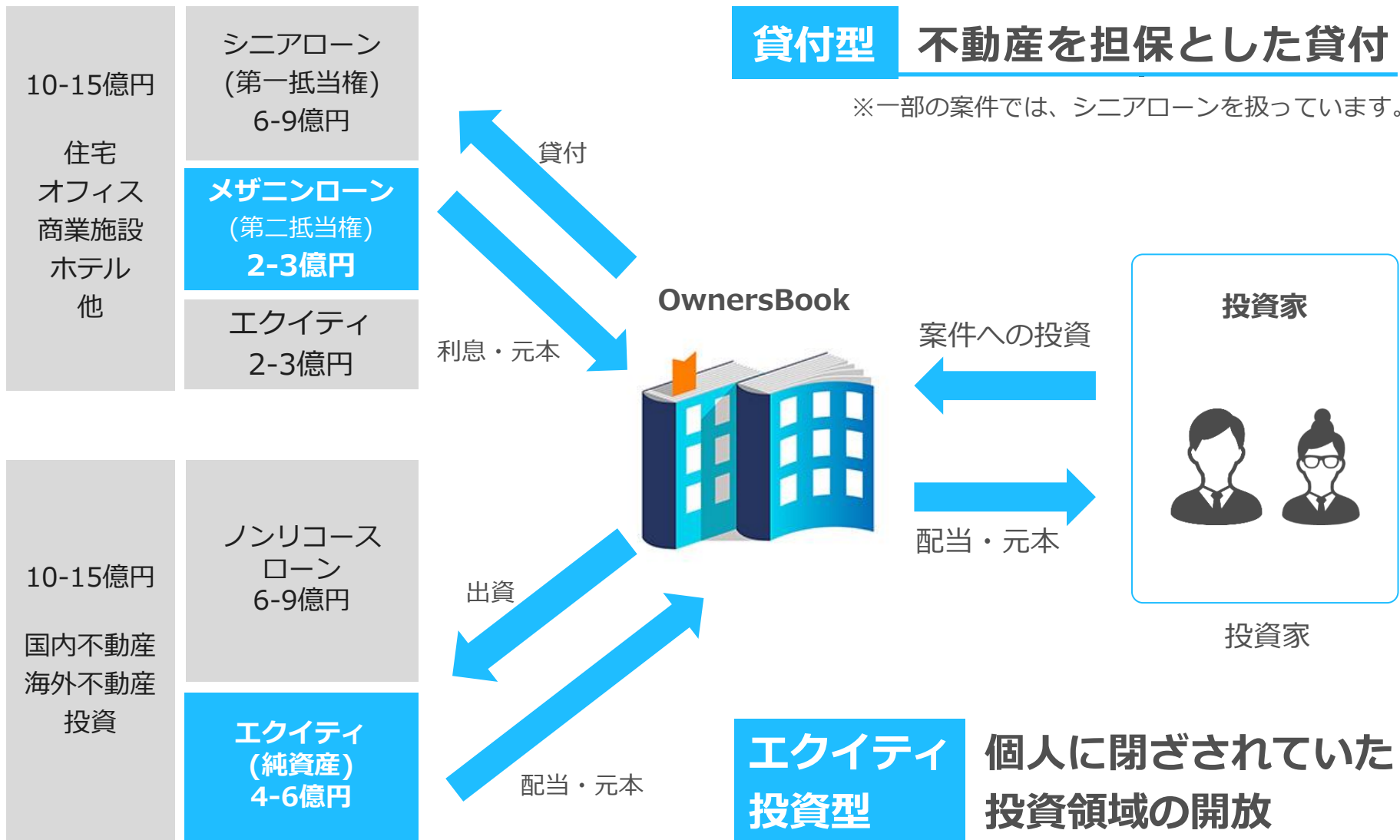
担保評価がプロ仕様

(業界の目線にあった評価、納得感)

クラウドファンディングの国内市場規模推移

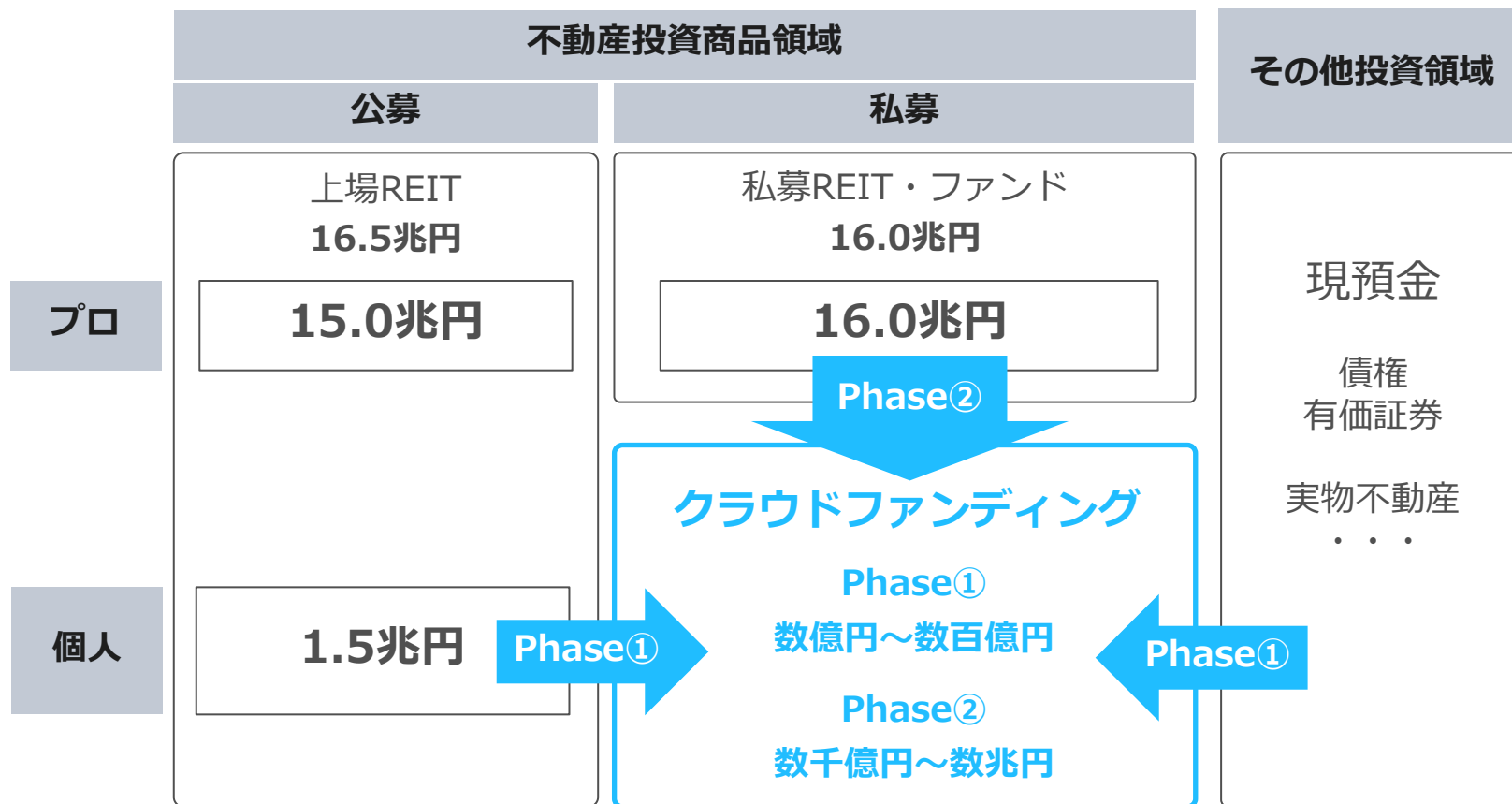


出典：(株) 矢野経済研究所「国内クラウドファンディング市場の調査(2018年)」
URL：https://www.yano.co.jp/press-release/show/press_id/2036
注：2015年以前の構成比は2016年度と同じ構成比を用いて当社で算出
2018年の構成比は2017年度と同じ構成比を用いて当社で算出



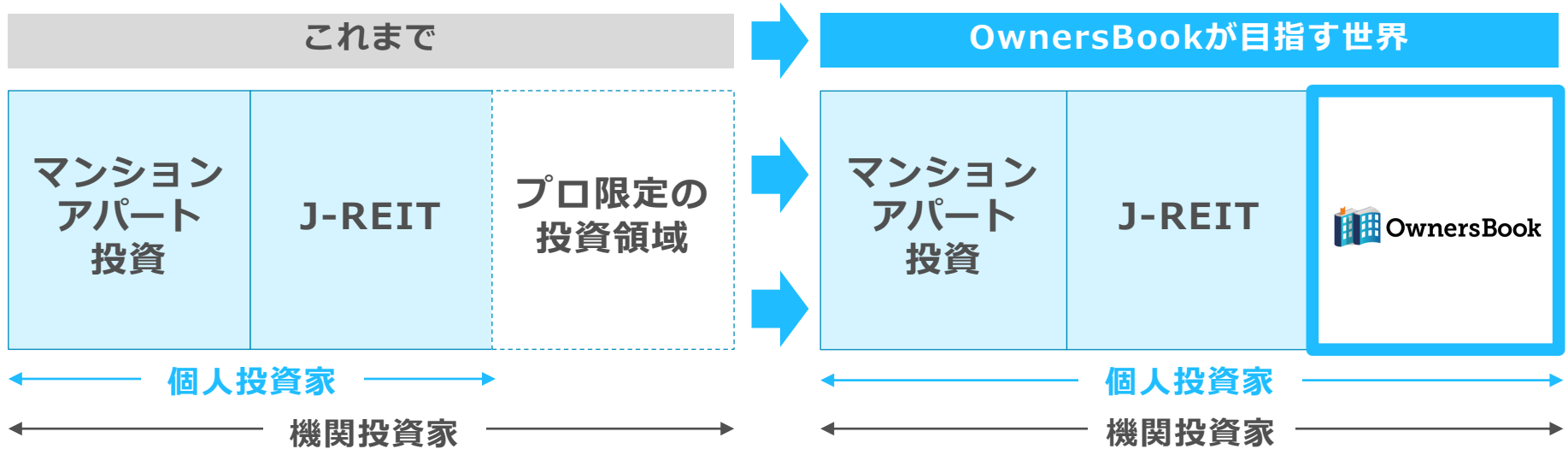
日本における成長可能性

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)

市場規模出典 : <https://i-reit.jp/market/12.html>
<https://www.nri.com/jp/knowledge/report/1st/2018/cc/1127>



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

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

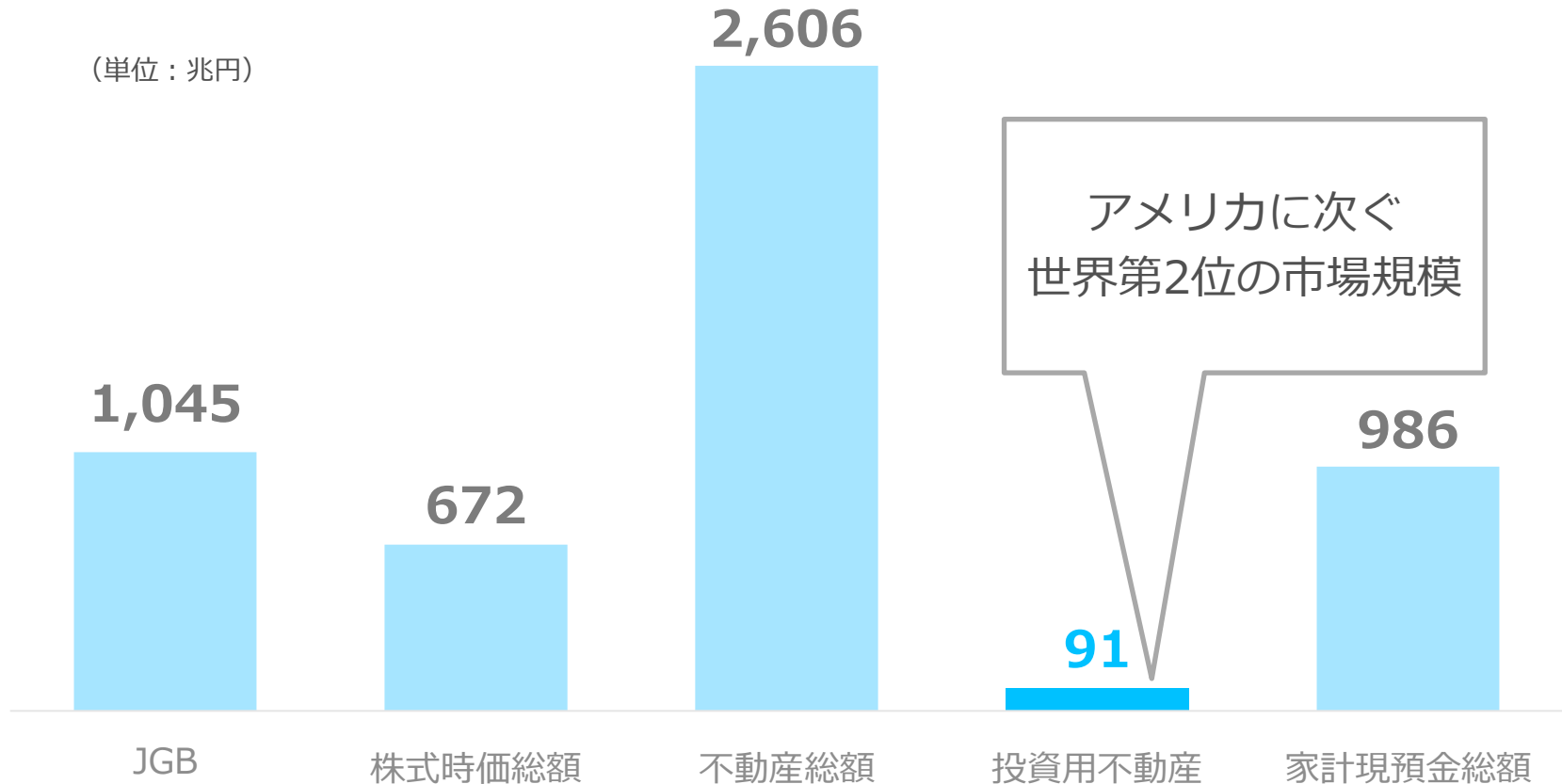
投資先	投資金額	対象物件	特徴
OwnersBook 貸付型	少額からの 資金で投資が可能	覆面化の解除により、 明示可能*	エクイティ投資型に比べると ローリスク・ミドルリターン の商品
OwnersBook エクイティ 投資型	潤沢な資金は不要	物件一棟全体、 もしくは 区分所有単位	インターネット上で 手軽に投資でき、 比較的高いリターンを期待 出来る
J-REIT	少額資金からの 投資が可能	投資法人の保有する 複数の物件が対象 ※個別に選択出来ない	透明性は高いが、運営には 複数の外部業者が介在する
現物不動産	潤沢な資金が必要	物件一棟全体、もしくは 区分所有単位	利回りは相対的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

*借入人の意向により明示できない場合があります。

不動産マーケット分析

不動産市場における日本の地位と当社注力領域の優位性

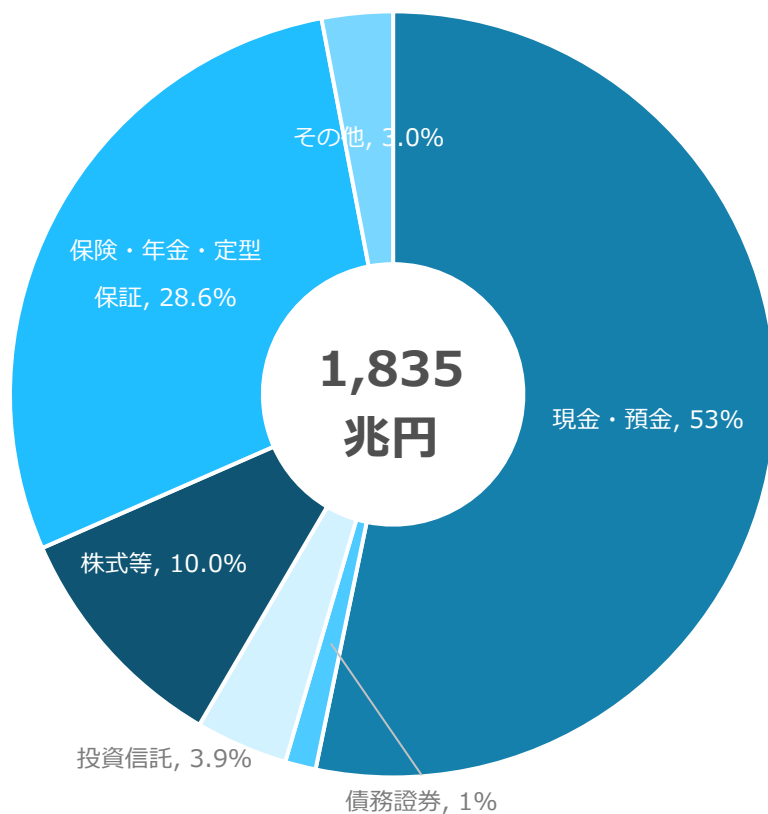
日本の投資用不動産マーケットは、成長の余地が大きい



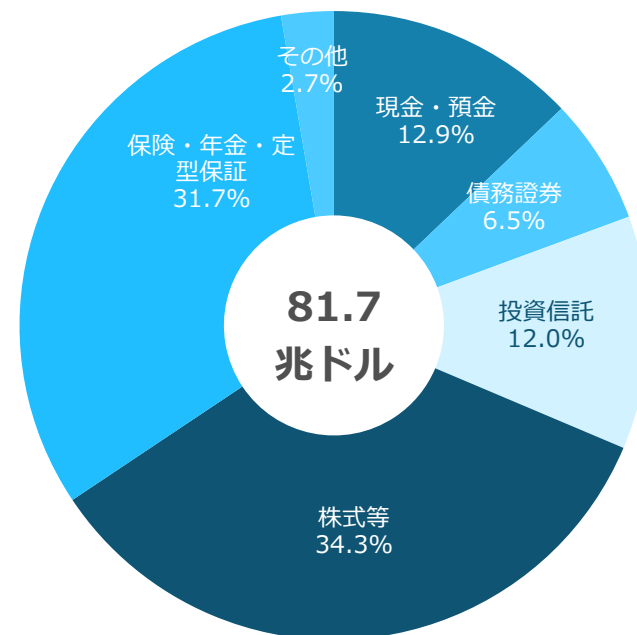
JGB (2019年9月末速報:財務省)、株式時価総額 (東証)、不動産総額 (2017年現在:国土交通省)、投資用不動産 (MSCI Real Estate Market Size 2018より抜粋。1\$ = 110円で算出)、現預金総額 (2019年9月末速報:日銀)、よりロードスターキャピタル作成

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977兆円

日本の家計金融資産構成



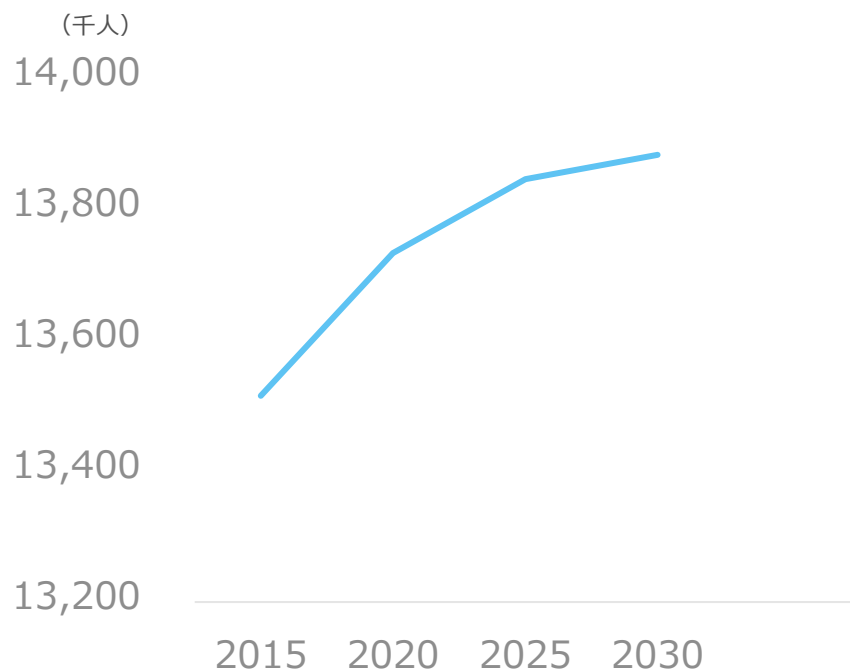
米国の家計金融資産構成



東京は人口増 オフィスも広がる

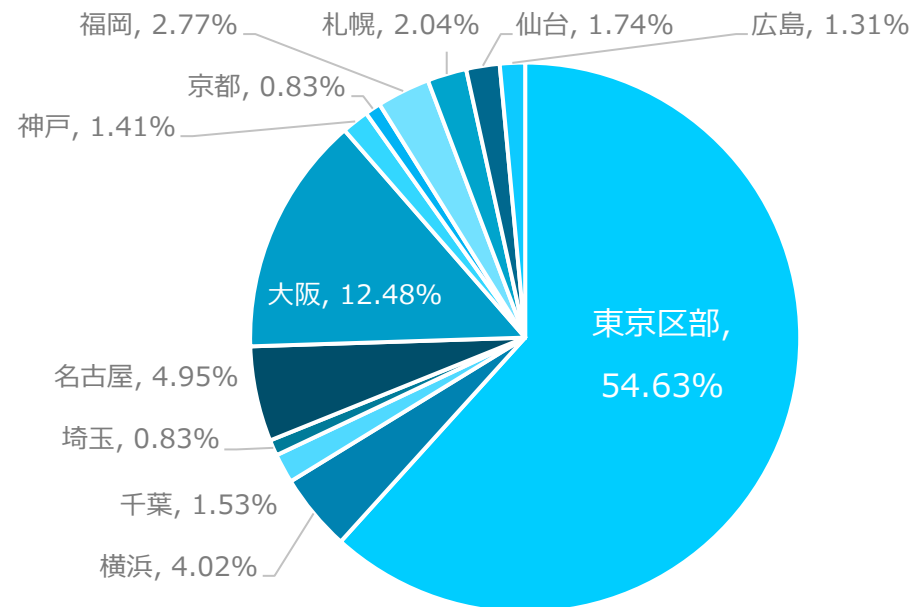
海外主要都市と競争できる十分なインフラがある東京
東京経済圏だけでオフィス賃貸面積は、日本の約61%を占める

東京の人口は今後も増加



出典:国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」、
東京都の統計よりロードスターキャピタル作成

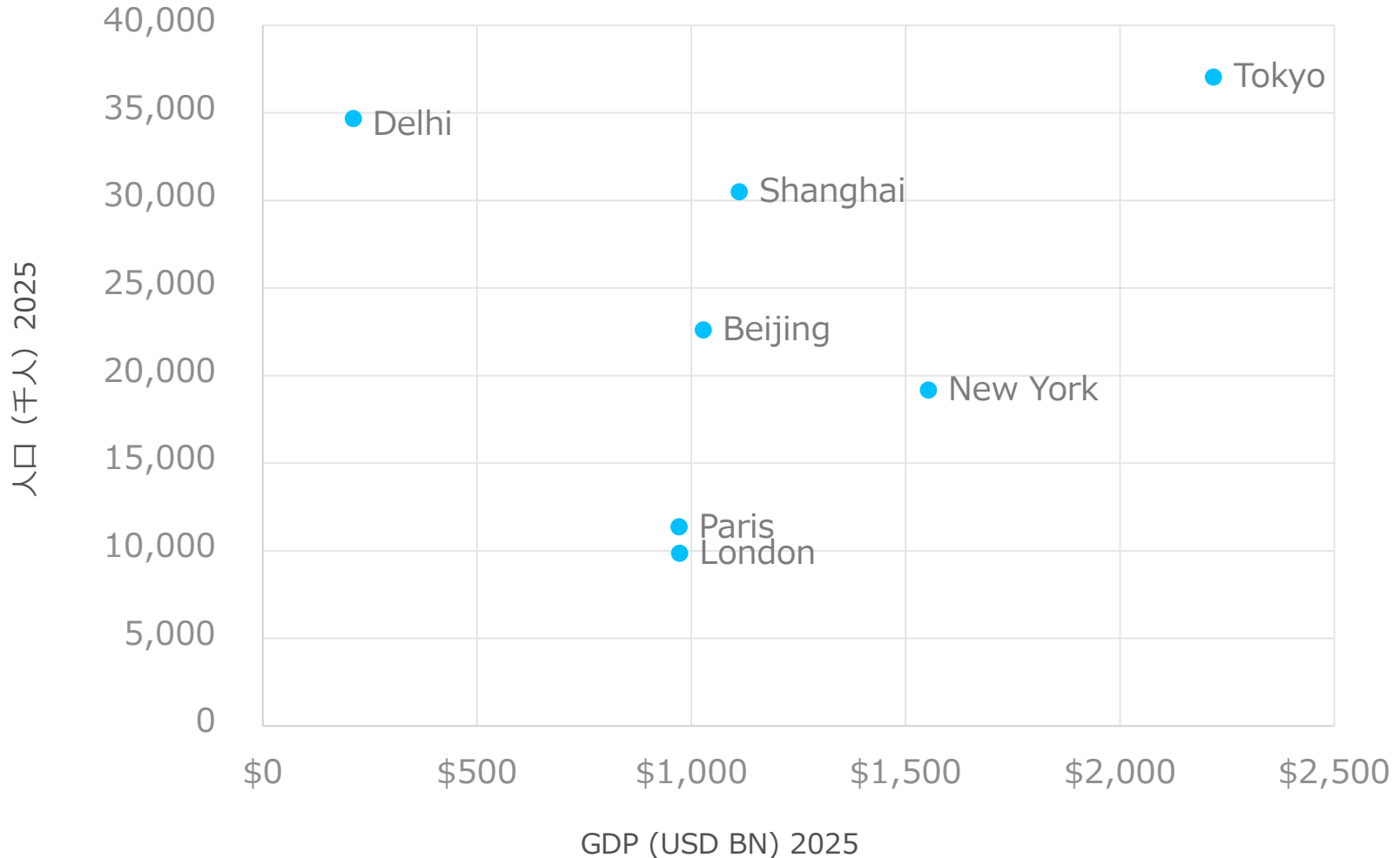
オフィス賃貸面積



出典:日本不動産研究所「全国オフィスビル調査(2019年1月現在)」
よりロードスターキャピタル作成

2025年の世界（都市人口&GDP）

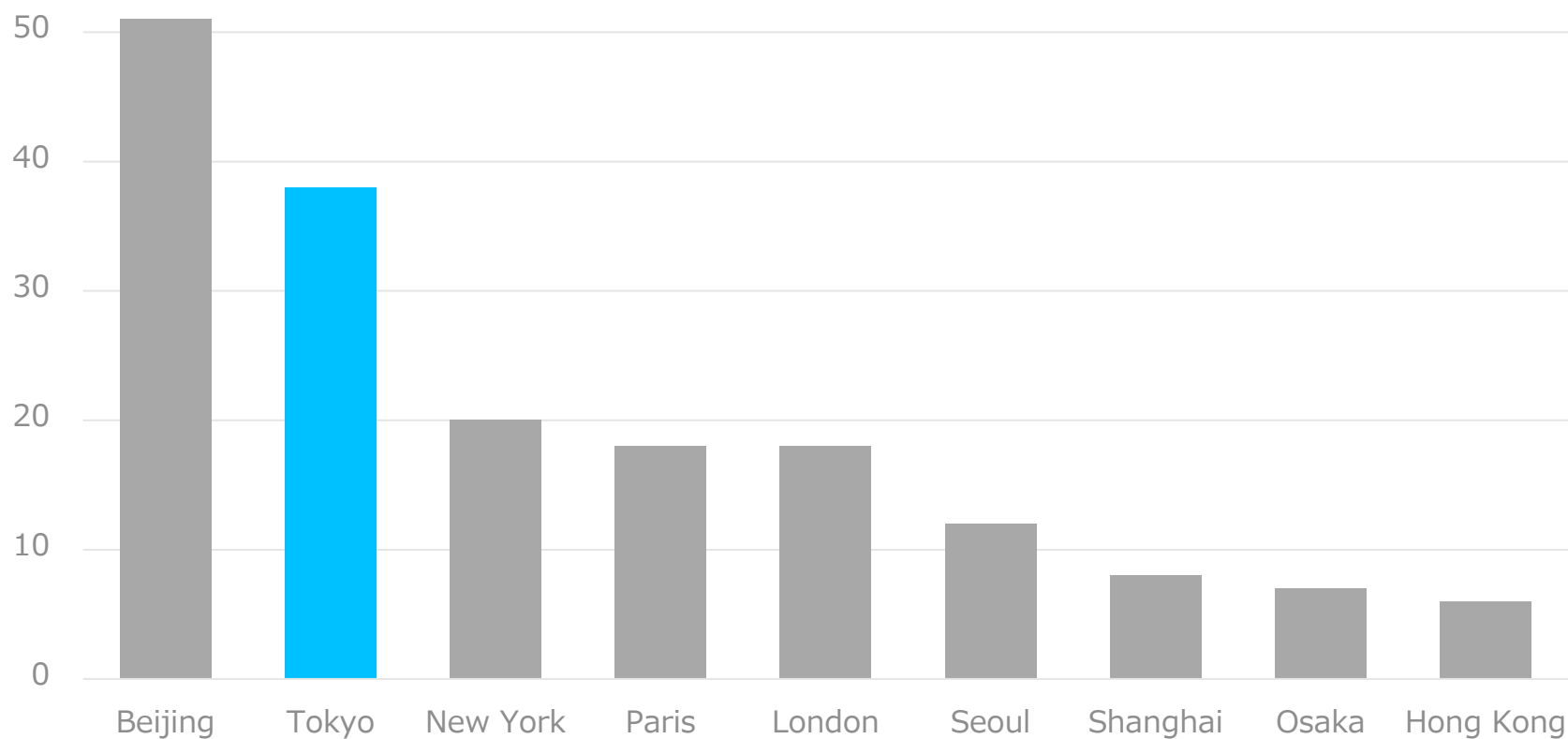
東京経済圏は、都市人口とGDPが世界で一番大きい。



(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

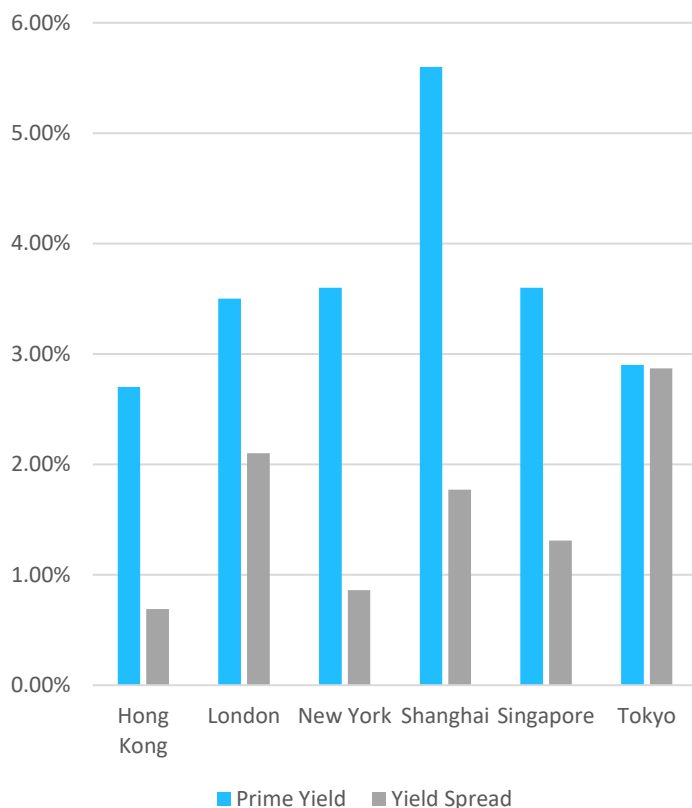
Fortune Global 500 企業数都市別ランキング



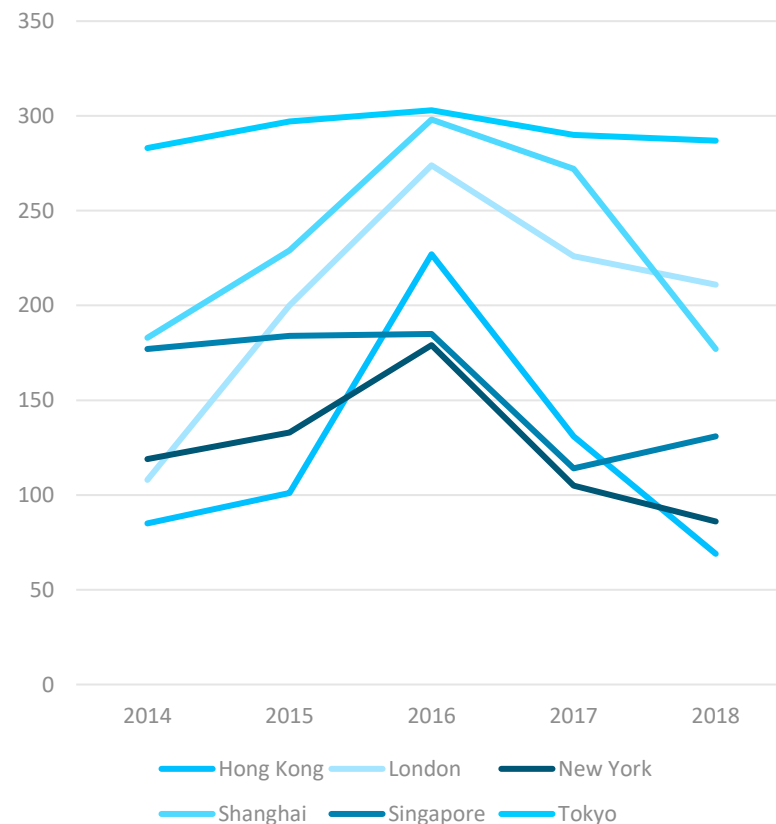
出典: Fortune Global 500 (2017)よりロードスターキャピタル作成

東京は恵まれた環境

Prime Office Yield to Gov't Bond
Yield Spread



Historical Yield Spread by Major Cities
(unit: bps)



本書の取扱いについて

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