



Loadstar Capital

2020年12月期 第2四半期 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

2020/8/5

1. 事業内容	P. 2
2. 2020年12月期 第2四半期 決算概要	P. 4
3. 事業別実績	P. 11
コーポレートファンディング事業	P. 13
アセットマネジメント事業	P. 21
クラウドファンディング事業	P. 23
4. 2020年12月期 業績予想と今後の成長戦略	P. 26
Appendix 1. 当社の強みと特徴	P. 32
コーポレートファンディング事業の競争優位	P. 34
安定的な財務基盤	P. 35
クラウドファンディング事業の競争優位	P. 36
高い専門性	P. 37
Appendix 2. クラウドファンディング業界とOwnersBook	P. 38
Appendix 3. 会社概要	P. 46
Appendix 4. 不動産マーケット分析	P. 50

1. 事業内容

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

2. 2020年12月期 第2四半期決算概要

連結業績

- 前年同期比大幅増

売上高	+38%
経常利益	+59%
当期純利益	+63%

コーポレート ファンディング

- 大型物件の売却により、
売上高は前年同期比大幅増
- コロナ禍にも拘わらず、
創業以来最大の仕入実現（P.16参照）

売上高	+40%
------------	-------------

クラウド ファンディング

- 新型コロナウイルス感染症の影響で新規貸付に
慎重になった結果、
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

売上高	△6%
------------	------------

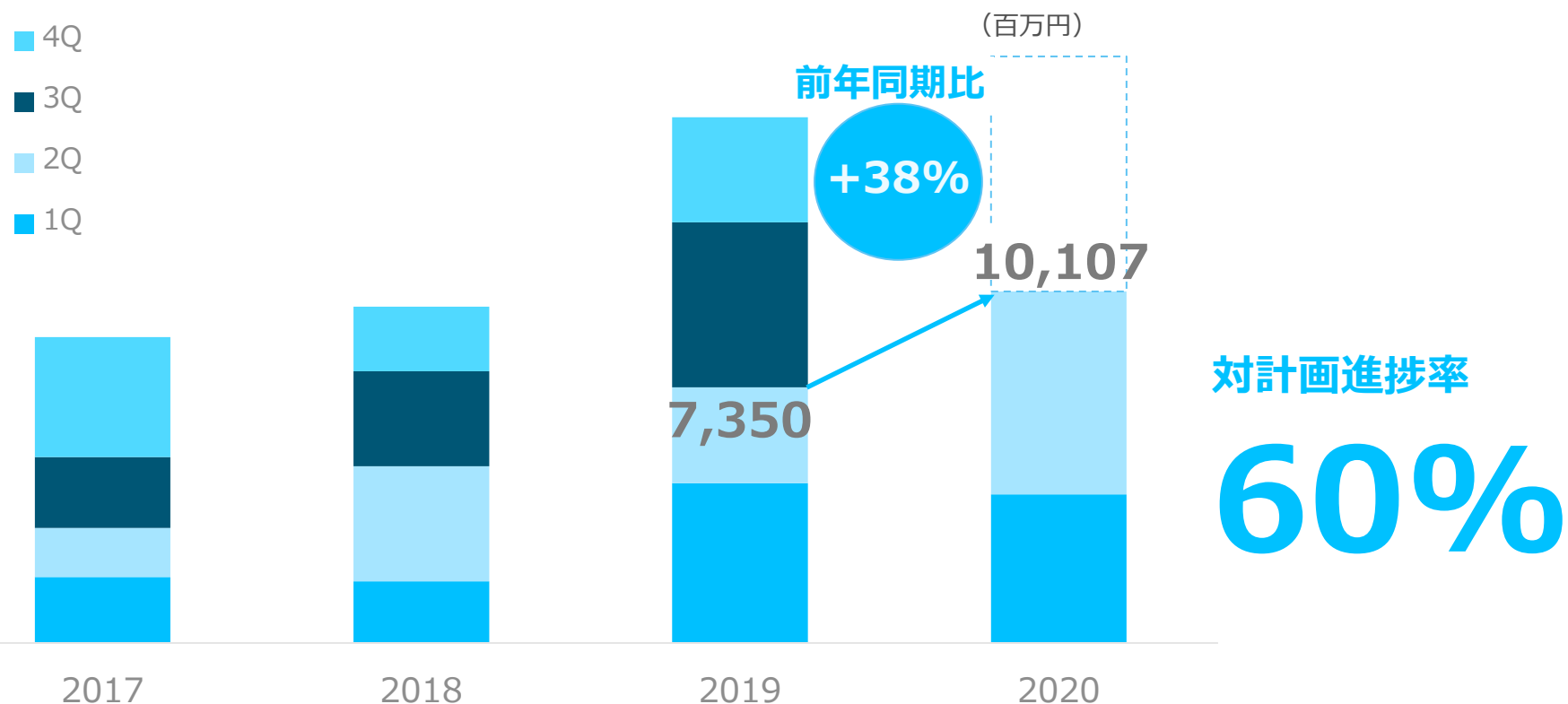
連結損益計算書

詳細については、次頁以降で説明

(単位：百万円)	2020年12月期2Q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	10,107	100.0%	137.5%	59.9%	16,862	100.0%	111.6%
売上原価	6,576	65.1%	135.6%	58.0%	11,348	67.3%	109.4%
売上総利益	3,530	34.9%	141.2%	64.0%	5,514	32.7%	116.4%
販管費	558	5.5%	108.9%	40.1%	1,393	8.3%	128.5%
営業利益	2,972	29.4%	149.6%	72.1%	4,120	24.4%	112.8%
経常利益	2,792	27.6%	159.0%	74.6%	3,741	22.2%	114.3%
純利益	1,832	18.1%	162.7%	79.0%	2,319	13.8%	111.7%

連結売上高

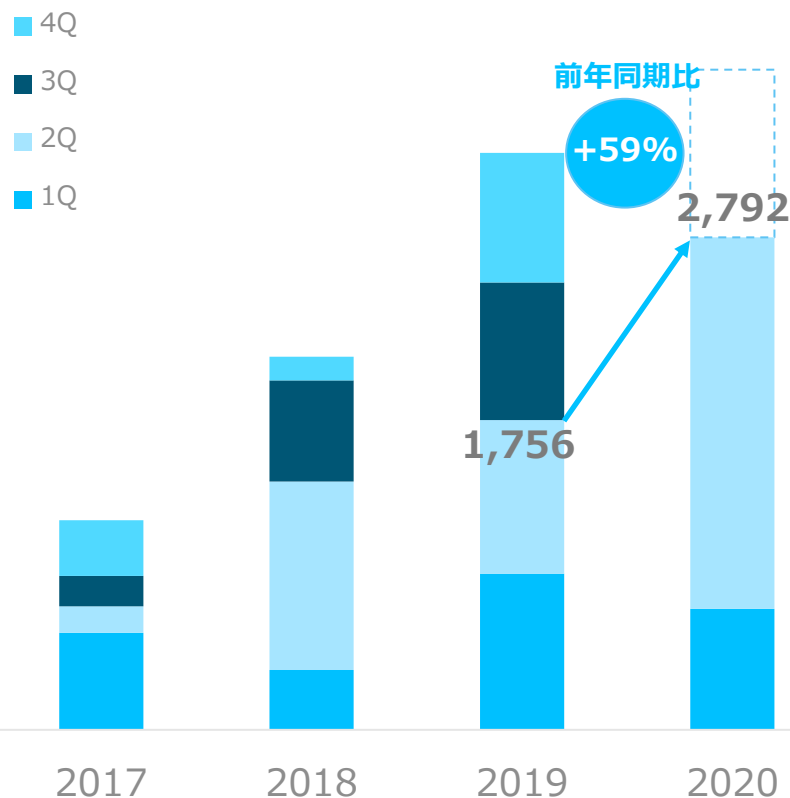
年初から戦略的に物件の売却活動を進めていたため、概ね年間計画通り進捗。前年同期比では+38%の高成長率を実現。クラウドファンディング事業/A M事業は新型コロナウイルス感染症の影響を受け、年間計画より遅れている。



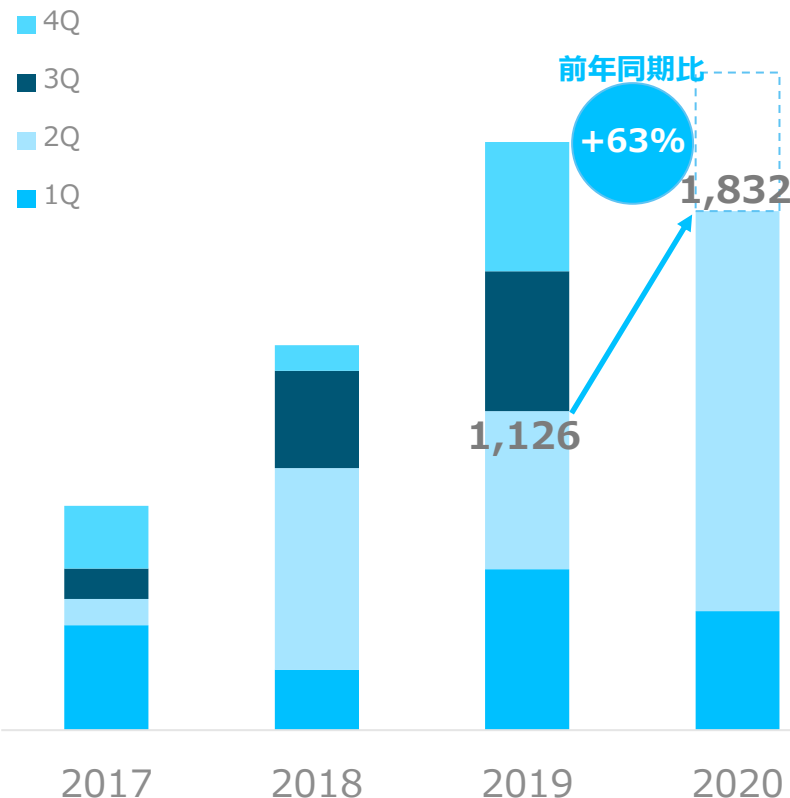
連結経常利益と連結当期純利益

- 年間計画進捗率：経常利益75%、当期純利益79%。
- 想定以上の価格で物件売却がなされたことに加え、販管費が低く推移したことにより、極めて順調に進捗した。

連結経常利益 (百万円)



連結当期純利益 (百万円)



連結貸借対照表

(単位：百万円)	2020年12月期2Q		
	金額	構成比	前期末比
流動資産	51,228	99.4%	116.3%
現金及び預金	6,245	12.1%	80.4%
営業貸付金	5,476	10.6%	89.4%
販売用不動産	39,425	76.5%	131.2%
固定資産	331	0.6%	114.2%
総資産	51,559	100.0%	116.3%
流動負債	7,950	15.4%	143.9%
短期借入金	3,466	6.7%	145.9%
固定負債	36,792	71.4%	118.7%
長期借入金	29,249	56.7%	127.4%
匿名組合出資預り金	5,802	11.3%	82.6%
負債計	44,742	86.8%	122.5%
純資産	6,812	13.2%	87.1%
利益剰余金	6,547	12.7%	130.3%
自己株式	△2,529	△4.9%	
負債純資産計	51,559	100.0%	116.3%

- 評価額が高い物件を保有しているため、含み益は相当額積みあがっている。
- 開発案件はなく都内の中古ビルのため流動性は高い。
- 会計監査人の指導により、保有目的に拘わらず棚卸資産として計上。

- うち18.5億円は2020年7月売却済案件に紐づくもので返済済。

- クラウドファンディング事業で投資家会員から募集した金額のうち、案件に投資しているもの。

- 自己株式の処分方法については、市況を見極めながら判断していく。

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)	2019年 12月期2Q	2020年 12月期2Q	増減
営業CF	△407	△5,993	△5,585
税金等調整前当期純利益	1,627	2,647	1,019
営業貸付金の増減額	△1,161	652	1,813
販売用不動産の増減額	△2,821	△9,611	△6,789
匿名組合出資預り金増減額	1,619	△1,220	△2,839
預り金の増減額	△20	388	408
投資CF	△4	-	4
財務CF	2,175	4,472	2,296
借入金純増減額	2,408	7,377	4,968
自己株式の取得による支出	-	△2,529	△2,529
現金及び現金同等物増減額	1,764	△1,521	△3,285
現金及び現金同等物期首残高	5,871	7,766	1,895
現金及び現金同等物 四半期末残高	7,635	6,245	△1,389

- 賃貸損益で固定費を賄える水準まで販売用不動産を積み上げる方針であるため、それまでは営業CFのマイナスが続くが、その分税金等調整前当期純利益が増加する。

- 2019年度下期にクラウドファンディング事業の預り金に係る会計処理を一部変更した影響。

- 販売用不動産の増加により増えているが、不動産担保ローンは原則10年超の借入期間で借り入れているため、貸し剥がし・借換えリスクは小さい。

- 大株主Renrenからの自己株式の取得。当初40億円の予定が、実際は25億円と、割安に取得できた。

3. 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)

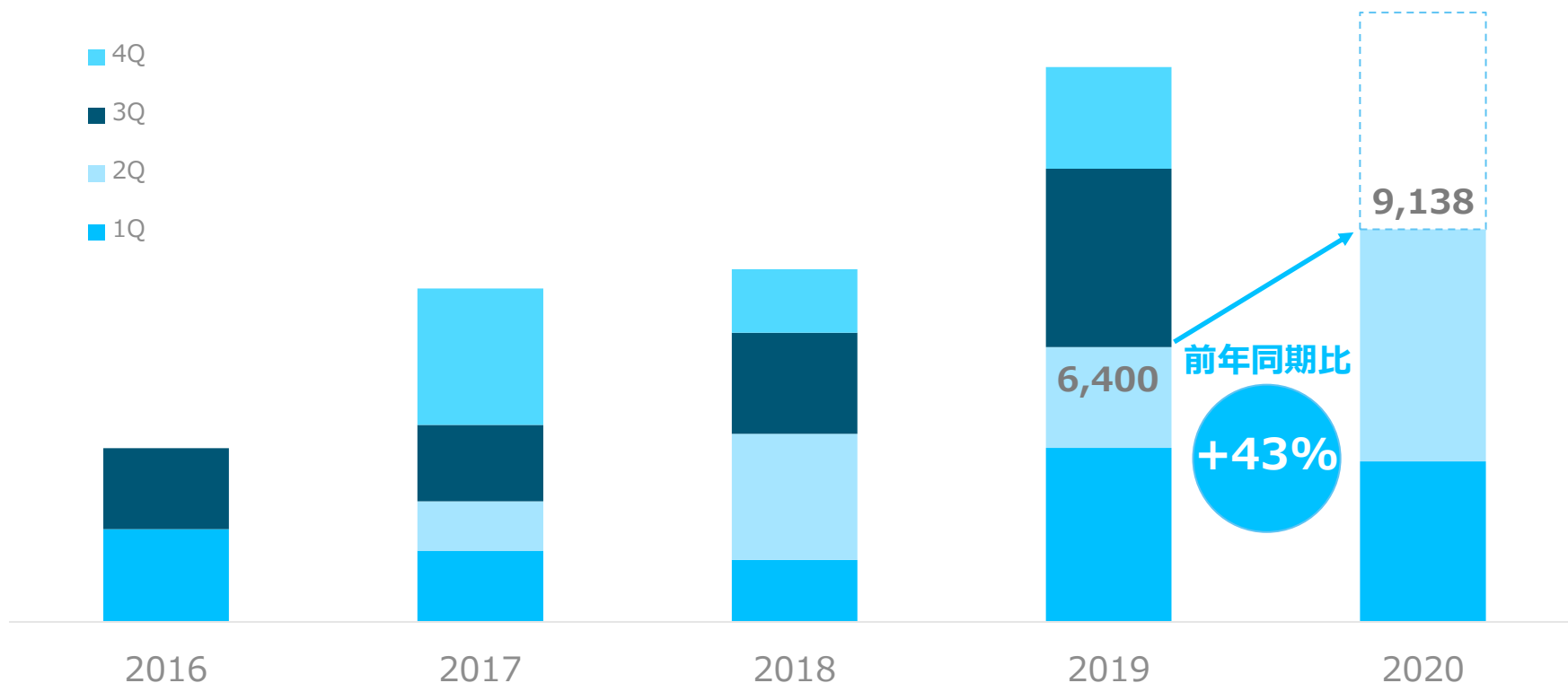
アセットマネジメント事業

仲介・PM・
コンサルティング事業

【不動産投資売上】

- 大型案件の売却（利益率高め）により、売上高は前年同期比43%増。
- 3Qに予定していた物件の売却も想定価格以上で7月上旬に一部決済済みであり、計画を上回るペースで推移。

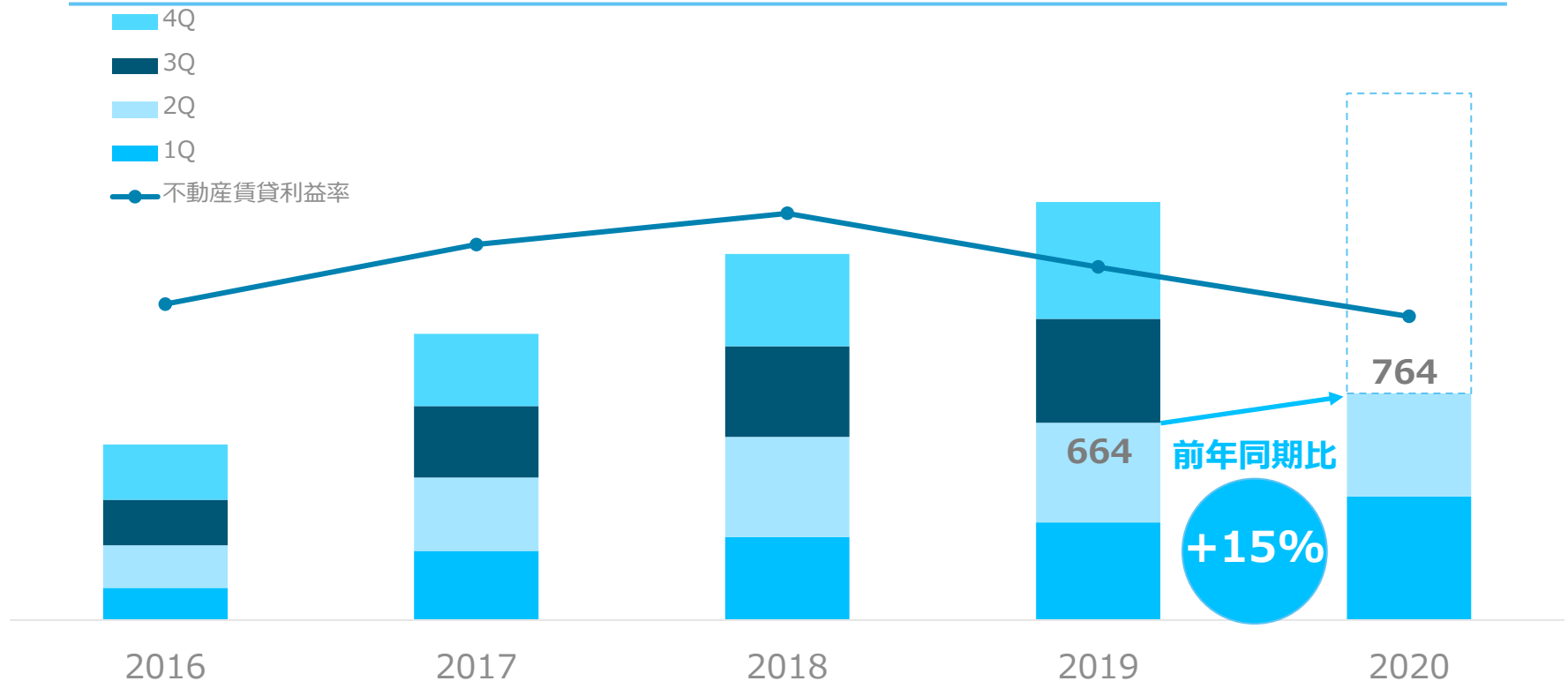
コーポレートファイナンス（不動産投資）事業売上高（百万円）



【不動産賃貸売上】

- 年初の過熱気味な不動産マーケット環境に加え、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、1Qは物件の取得を控えた。そのため賃貸収益は前年同期比微増に留まる。
- コロナ禍において、2Qは割安な物件取得の好機があり、創業以来最大の8物件の仕入を実現。下期以降の賃貸収益に大きく寄与。
- 保有物件の構成上、商業テナントやホテルの影響は小さい。

コーポレートファイナンス（不動産賃貸）事業売上高 (百万円)

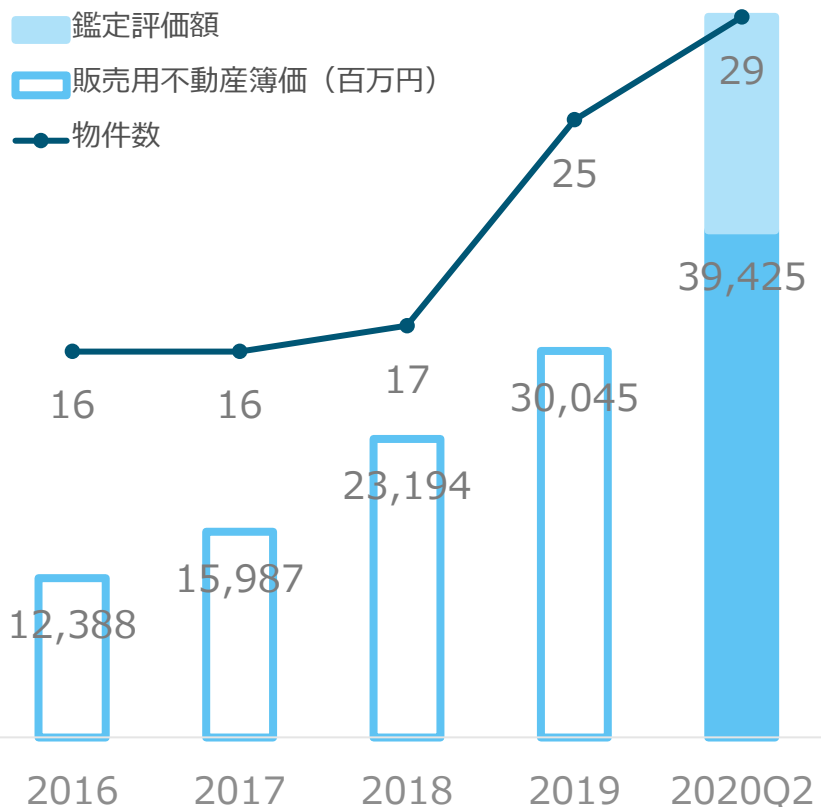


コーポレートファイナンス事業の実績

【物件取得に伴う株主価値の向上】

- 2Qの物件取得により、資産残高及び物件数共に大きく伸長。
- 徹底した物件の目利き及びマネジメントにより、含み益も大幅に積み上げ、会社の持続的成長の基盤を強化。

販売用不動産の帳簿価額、物件数推移



トラックレコード	売却価格/仕入価格 (諸経費・減価償却費除く)
2016	133%
2017	129%
2018	154%
2019	136%
2020	157%

不動産の適切なマネジメントとマーケティングにより、過去売却した全物件において売却価格は取得価格を上回っている。

物件数	保有	売却累計
都心五区	20	16
その他区	8	15
横浜	1	1

国内で流動性が高い、東京の山手線界隈の中規模オフィスに注力

主な用途	オフィス	物流/工場	商業	住宅	ホテル
都心五区	16		4		
その他区	5	2		1	
横浜					1

*都心五区：千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区

東京都心オフィスビルを8件取得

- 新型コロナウイルス感染症の影響で不動産業界全体の取引が停滞する中、売主都合で決済期日まで猶予がなかった代わりに割安だった都心オフィス8物件を購入。
- 不動産関係各社が市況下落局面に備えて財務安定性を高めていたこと、リーマンショック時と違い金融環境が良好であること、テレワークによる空室率の悪化は限定的と判断したことにより、東京の不動産市況は1年を目途に回復すると予想。
- コロナ禍前と同水準の条件による借入も実行。
- 2020年12月期の投資予算の約9割を消化。下半期も物件を選別しつつ、仕入を継続。

* 当社は都内山手線界隈の中規模オフィスビルに注力（P.34参照）

2020年第2四半期 取得8物件の概要



物件名	(仮称)名荷谷ビル	(仮称)末広町ビル	(仮称)水道橋ビル	(仮称)高田馬場四丁目ビル
所在地	東京都文京区小石川五丁目5番5号	東京都台東区上野一丁目1番12号	東京都千代田区神田三崎町二丁目21番2号	東京都新宿区高田馬場四丁目39番7号
取得時期	2020年6月	2020年5月	2020年6月	2020年6月
敷地面積	1,585.73㎡	431.89㎡	556.95㎡	835.93㎡
延床面積	9,914.97㎡	3,465.90㎡	2,834.76㎡	3,778.42㎡
建築時期	1972年7月・1979年2月	1984年3月	1992年9月	1988年3月
概要	名荷谷駅 徒歩1分に位置する、春日通りに面した地下1階付地上7階建の事務所・店舗・駐車場の複合ビル	末広町駅 徒歩3分に位置する、中央通りに面した地下4階付地上8階建の事務所・店舗・駐車場の複合ビル	水道橋駅 徒歩2分に位置する、地下1階付地上8階建の事務所・店舗・駐車場の複合ビル	高田馬場駅 徒歩12分に位置する、早稲田通りに面した地下1階付6階建の事務所・駐車場の複合ビル

2020年第2四半期 取得8物件の概要



物件名	(仮称)岩本町ビル	(仮称)小石川ビル	(仮称)東日本橋一丁目ビル	(仮称)日本橋久松町ビル
所在地	東京都千代田区岩本町一丁目6番3号	東京都文京区小日向四丁目2番6号	東京都中央区東日本橋一丁目1番4号	東京都中央区日本橋久松町12番8号
取得時期	2020年6月	2020年6月	2020年6月	2020年6月
敷地面積	585.51㎡	429.79㎡	378.00㎡	294.05㎡
延床面積	2,570.86㎡	2,789.33㎡	2,621.74㎡	1,980.27㎡
建築時期	1983年4月	1991年8月	1987年8月	1988年6月
概要	小伝馬町駅 徒歩3分に位置する、地下1階付地上5階建の事務所・店舗・駐車場の複合ビル	茗荷谷駅 徒歩5分に位置する、春日通りに面した地下2階付地上9階建の事務所・駐車場の複合ビル	東日本橋駅 徒歩2分に位置する、清洲橋通りに面した地下1階付9階建の事務所・診療所の複合ビル	東日本橋駅 徒歩3分に位置する、清洲橋通りに面した8階建の事務所・店舗の複合ビル

● 新型コロナウイルス感染症と不動産市況

東京のオフィス市況への新型コロナウイルス感染症の影響は限定的と判断している。2020年年初まで低位安定していた空室率がやや悪化すると考えられるものの、2021年以降、大型の物件供給が少ない*ことから、オフィス市況は程よい水準に落ち着くものと思われる。

なお、当社はホテル1物件、商業ビルを4件保有しているが売上高に与える影響は小さい。

*森トラスト株式会社「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査'20」2020年6月18日等

● 国内金融機関の融資姿勢の変化

新型コロナウイルス感染症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はコロナ禍以前と変わった様子はない。しかし、金融庁発表をはじめとした、金融市場の動向に注視する必要がある。

- 新型コロナウイルス感染症の影響で、当期新規案件受託はなかった。下期は上記状況も徐々に解消する見込みを踏まえ、新規案件の受託に注力する。
- 昨年は、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AM業務を受託し、現在運用中。

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
	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



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

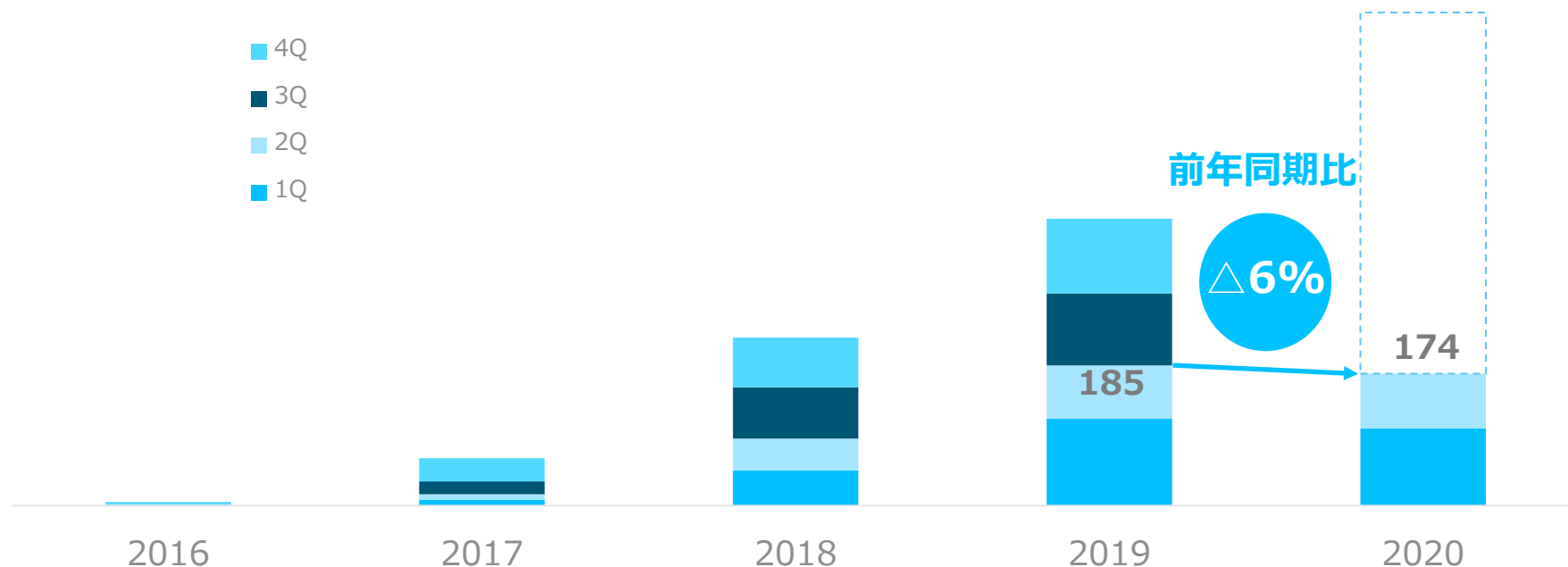
コーポレートファンディング事業
(自己資金を用いた不動産投資)

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感染症の影響で、不動産取引が停滞。また、貸付先の与信判断を慎重にした結果、新規案件の組成は停滞。
- 一方で、案件への応募状況は順調で、投資家需要は旺盛。
- 当該市況においては、より慎重に新規案件の組成に努めるとともに、既存案件について利払や償還に滞りがないよう努めていく。

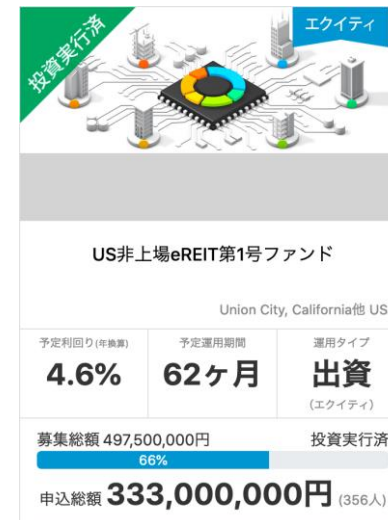
クラウドファンディング事業売上高 (百万円)



投資家会員数／累積投資金額

- 新規案件の組成を抑えているため、新規投資家会員の募集も積極的には行っていない状況。
- 投資家会員に過度なリスクを負担させないことを優先し、マーケットを見定めながら事業拡大を図っていく。





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 **数倍**



海外案件の組成



エクイティ投資型の
新しい形も模索



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%

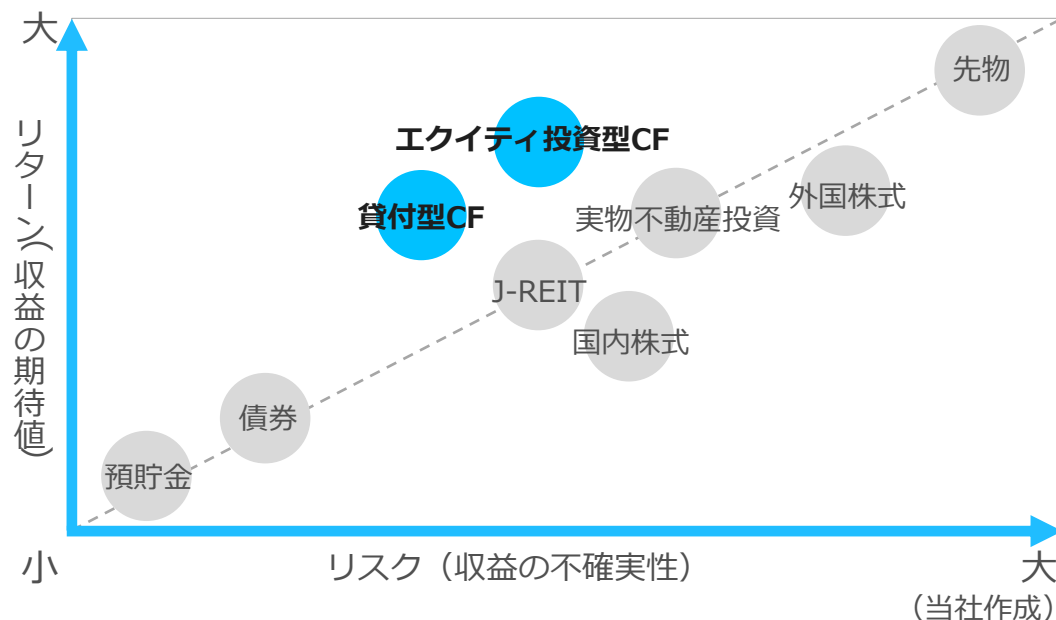
*上記フィー体系は現時点におけるものです。

● OwnersBook投資家のリターン

【目標リターン】

貸付型は**2.5%-5.0%**

エクイティ投資型は**4-10%**



4. 2020年12月期 業績予想と 今後の成長戦略

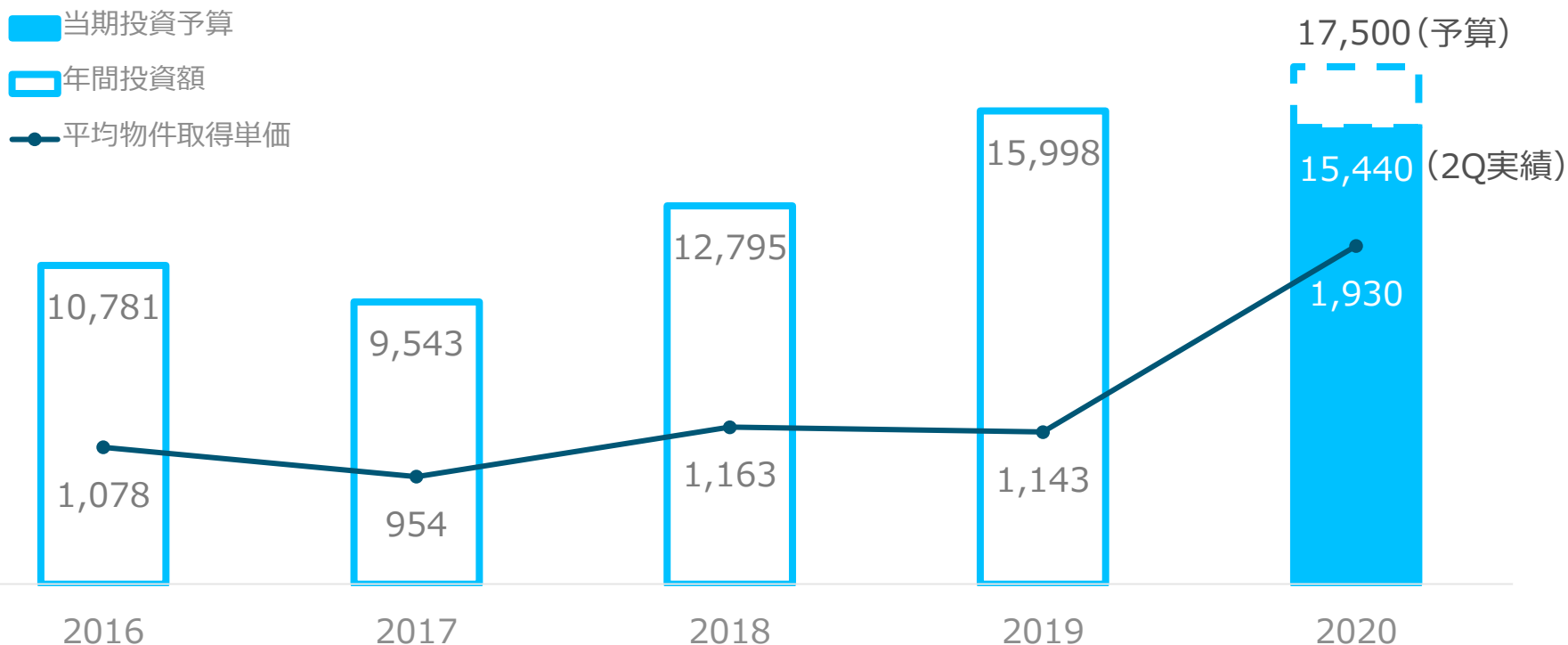
新型コロナウイルス感染症が当社に与える影響は限定的と考えており、現時点では業績予想修正の予定はない。

(単位：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

- 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。
- 不確実性の高いマーケット環境は当社の強みが生きる好機と考えている。

年間投資額と平均物件取得価格 (百万円)

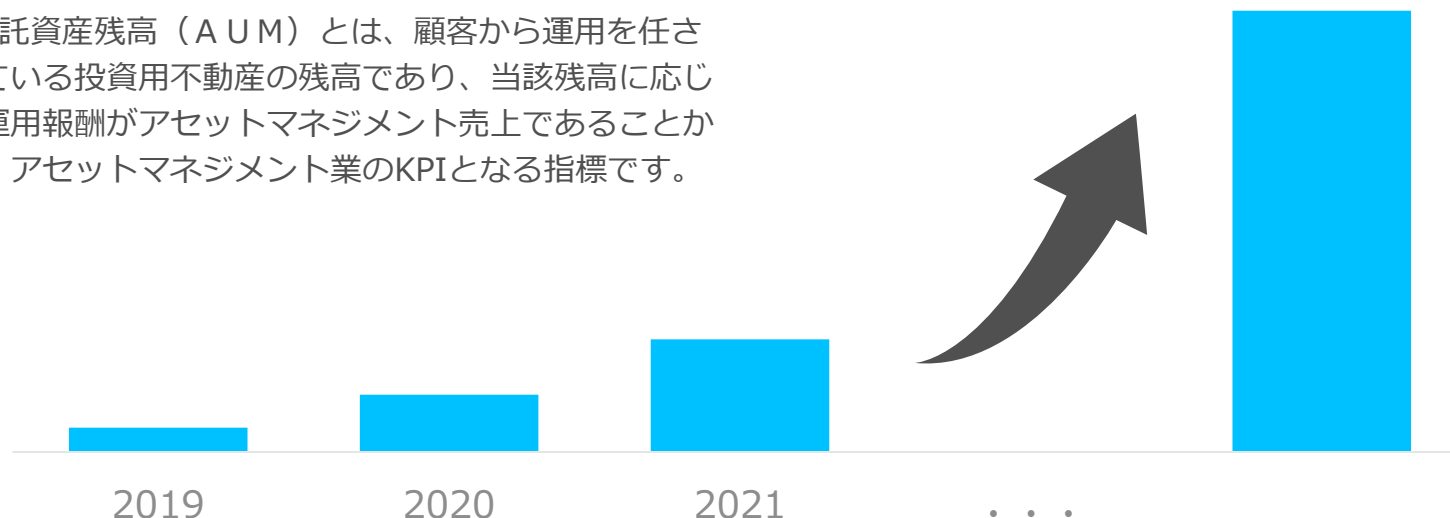


アセットマネジメント事業の拡大

- スtock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。
- 2020年度上期は新型コロナウイルス感染症の影響で取引が停滞していたため、既存顧客との関係強化と案件組成体制の確立を進めた。下期は新規案件獲得にも注力する。

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の展開

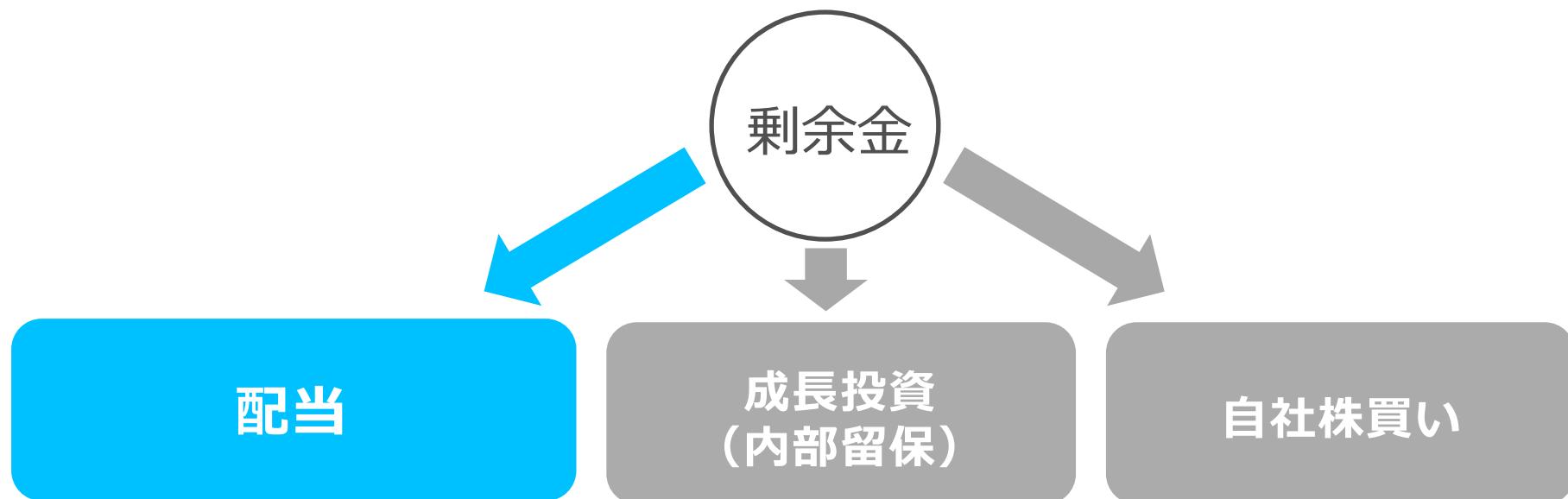
新型コロナウイルス感染症に関連する特別融資（無利子無担保等）により、手元資金に余裕がある会社に対してはOwnersBookの出番がない一方、資金繰りに窮している会社に対しては新規貸付は慎重にならざるを得ない状況。

また、当社のクラウドファンディングは投資型であり、投資家に過度なリスク負担をさせないことを重視しているため、既存案件の利払や償還に滞りがないようにすることにも注意している。

緊急事態宣言も明け、新型コロナウイルス感染症の再拡大リスクは残るものの、市況は安定してきているので、2020年度下期は積極的に案件組成に取り組んでいく。

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。

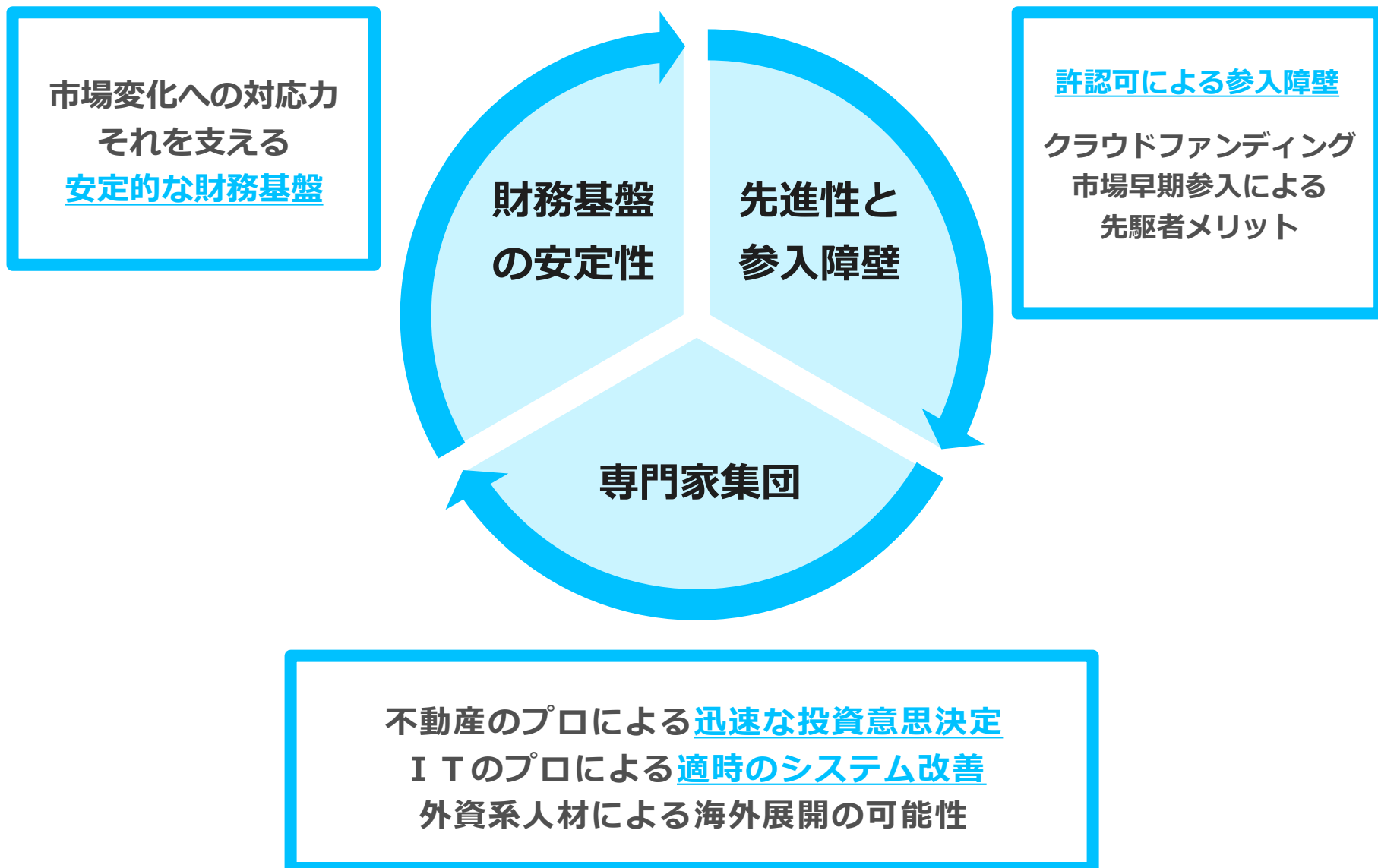


	2017年	2018年	2019年	2020年 (予定)
1株当たり配当金	5.5円	9.5円	14.5円	*16.0円
配当性向	14.5%	14.8%	15.0%	*14.8%

*当期取得した自己株式は、考慮しておりません。

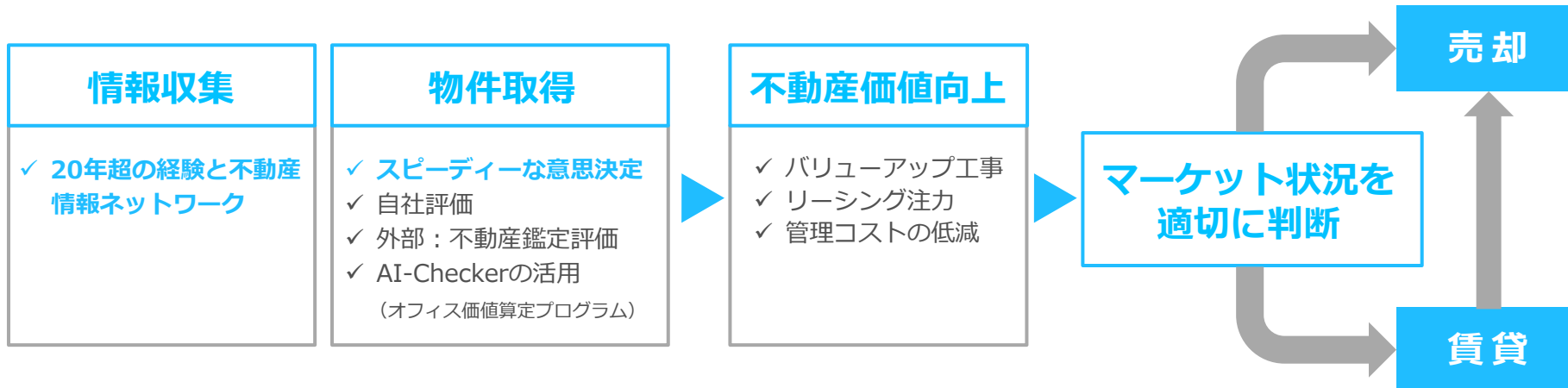
Appendix 1.

当社の強みと特徴



コーポレートファンディング事業の競争優位

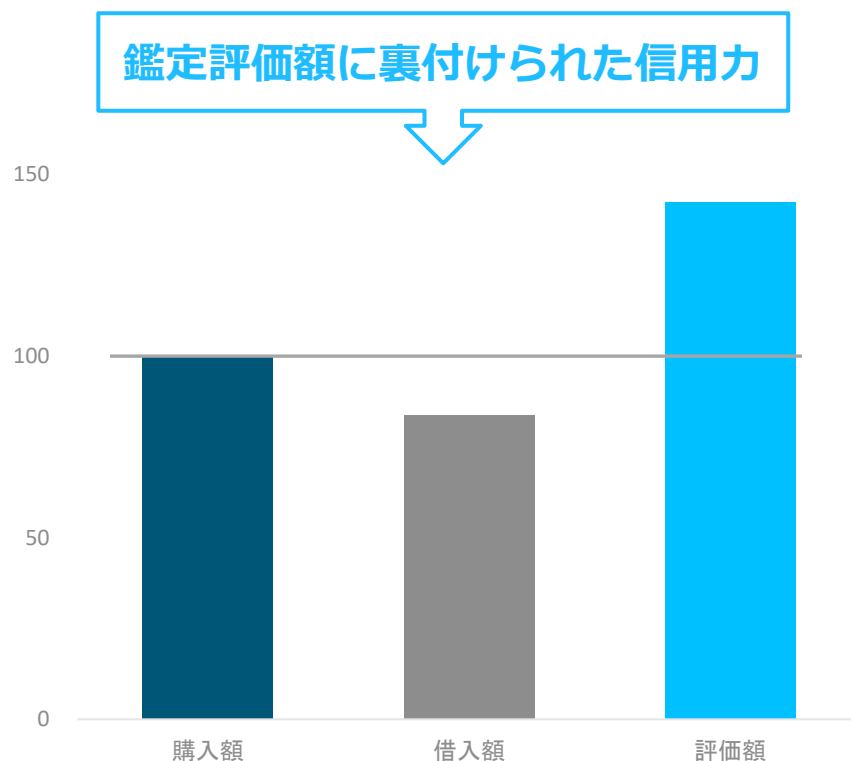
迅速な不動産評価及び意思決定の下、流動性が高い**東京23区を中心としたエリアの中規模オフィスビル**を取得し、バリューアップ



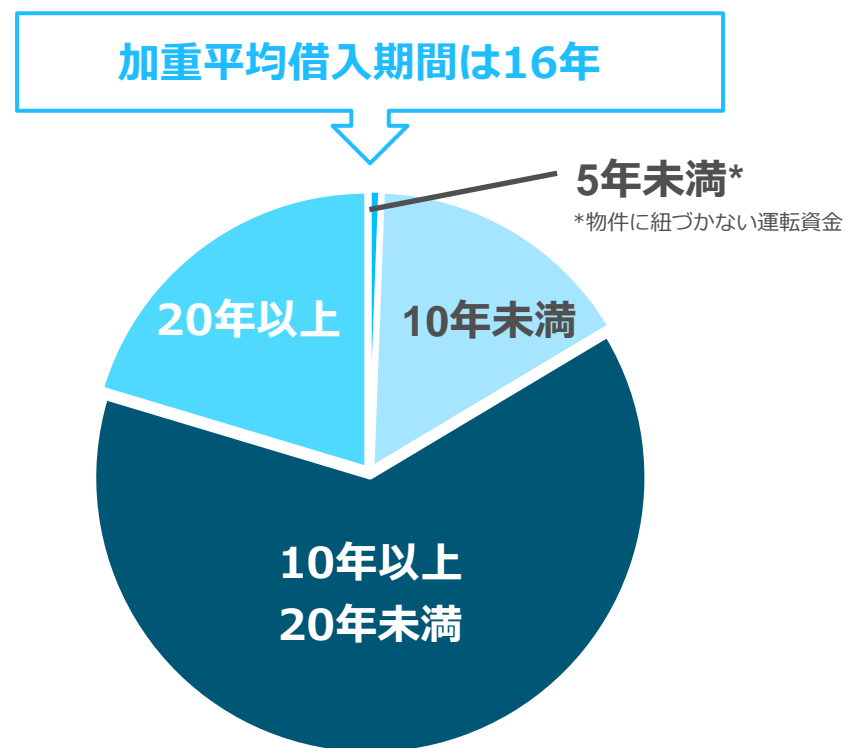
	大規模オフィスビル	注力領域 中規模オフィスビル	小規模オフィスビル
大手不動産投資会社等	管理コストを鑑みて投資対象となる	規模に対して管理コストが高くなり敬遠する傾向にある	規模に対して管理コストが高くなり敬遠する
個人投資家直接投資	潤沢な資金が必要なため投資対象にならない	潤沢な資金が必要なため投資対象になりづらい	資金面を鑑みて投資対象となる

安定的な財務基盤

- コーポレートファンディング事業における高い目利き力により、物件の含み益の充実を図っている。
- 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し、短期的な流動性懸念をヘッジしている。



※不動産購入額累計=100として指数化 2020年6月末時点



※2020年6月末時点

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(貸付型クラウドファンディング)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：7名
- 不動産証券化協会認定マスター：13名
- ビル経営管理士：5名
- 宅地建物取引士：26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

Appendix 2.

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

(銀行利率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

(当社：1万円～)

資金需要者

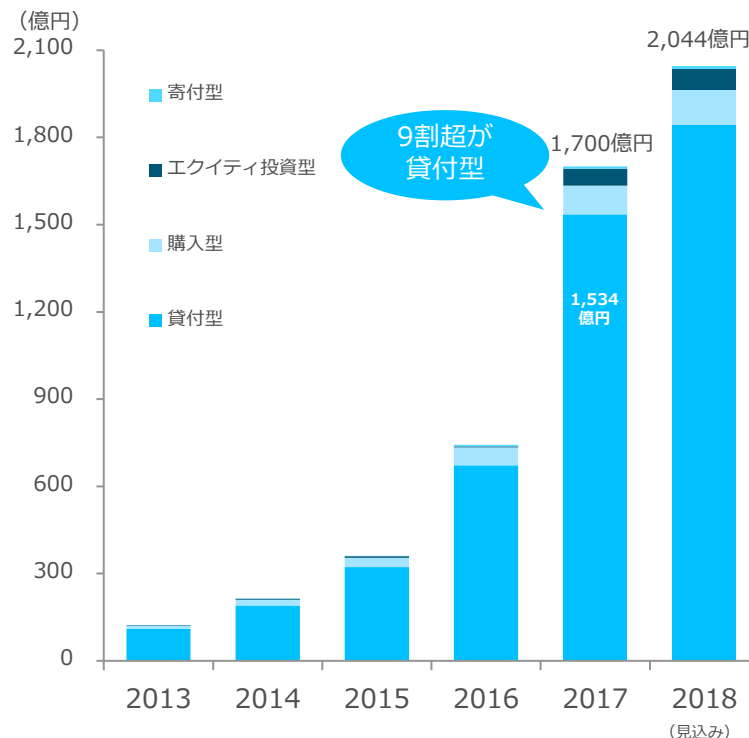
柔軟な融資姿勢

=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

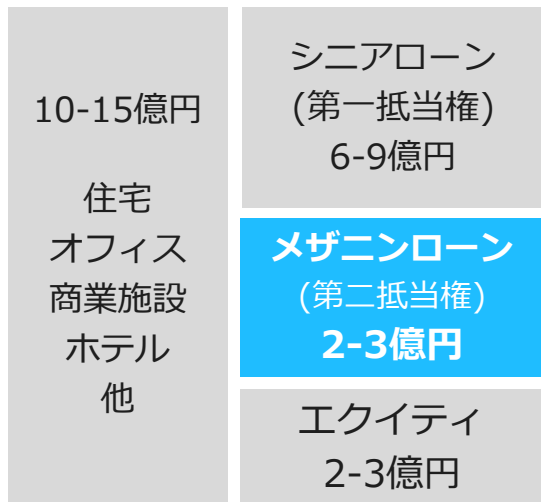
(業界の目線にあった評価、納得感)

クラウドファンディングの国内市場規模推移



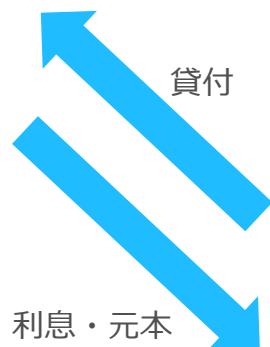
出典：(株) 矢野経済研究所「国内クラウドファンディング市場の調査(2018年)」
URL：https://www.yano.co.jp/press-release/show/press_id/2036
注：2015年以前の構成比は2016年度と同じ構成比を用いて当社で算出
2018年の構成比は2017年度と同じ構成比を用いて当社で算出

貸付型



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。



OwnersBook

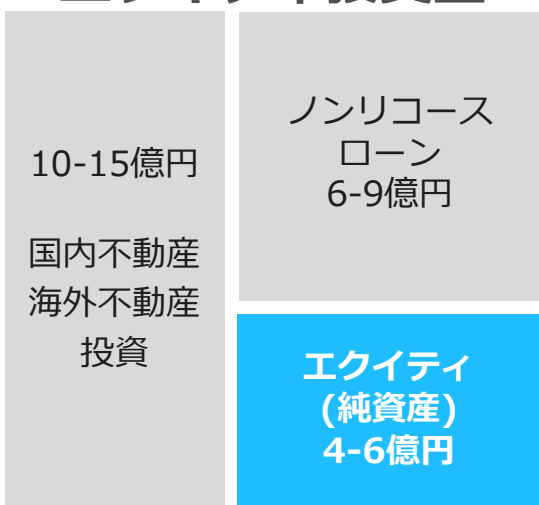


案件への投資

配当・元本



エクイティ投資型



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

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
原則、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）



幅広い投資家層

30-40代を中心に20-70代までの
幅広い投資家層
首都圏を中心に全国に投資家が
いる

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）

これまでの不動産投資



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

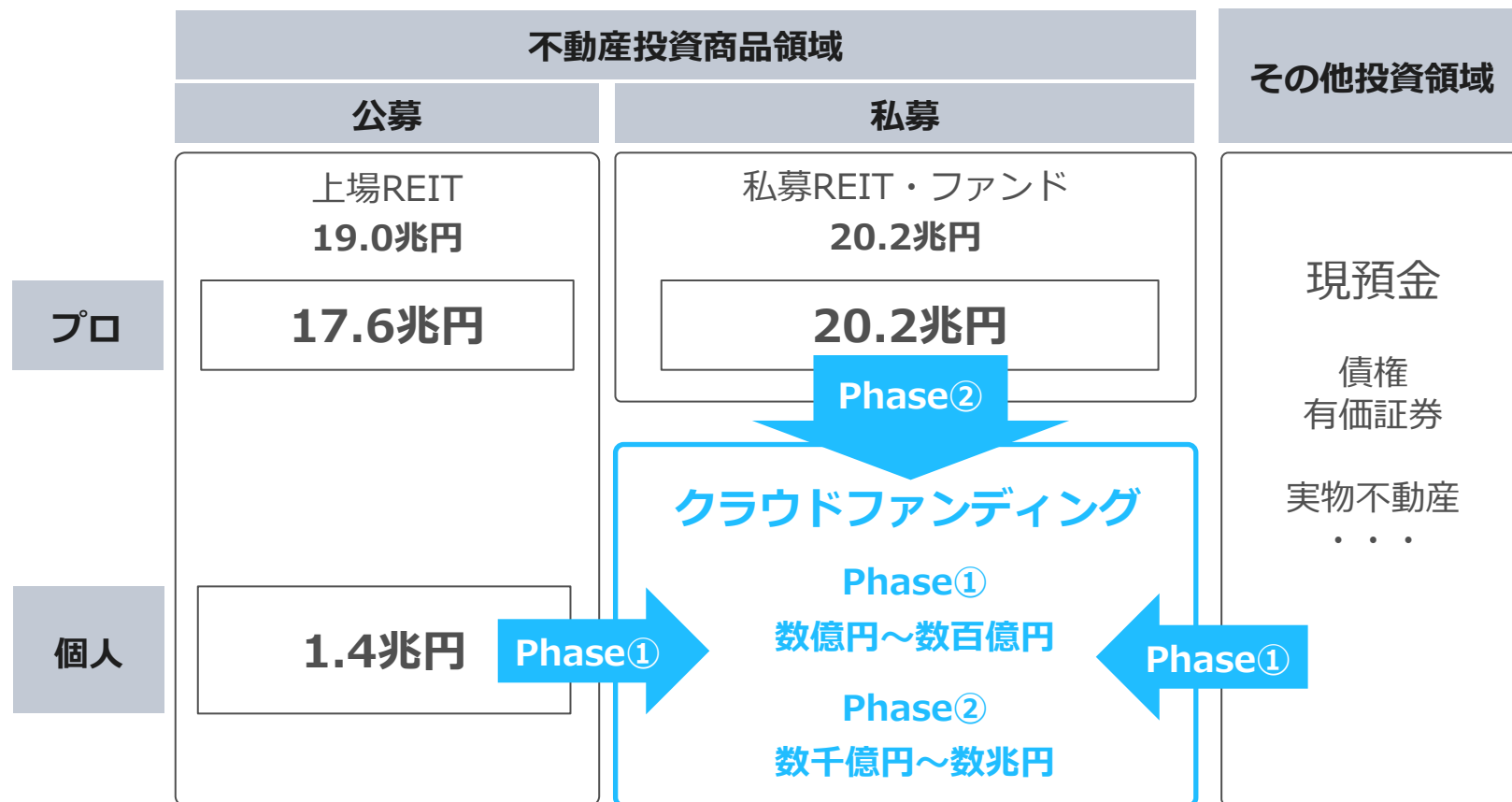
- 少額から投資可能
- 情報の公開

- ✓ 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	原則、明示	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

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://j-reit.jp/market/12.html> (2020年2月末時点)

<https://www.smtri.jp/news/pdf/20200318.pdf> (株)三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査 2020年1月」 2019年12月末時点 より当社作成

様々なプレイヤーとの連携を強化



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

Appendix 3.

会社概要

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 約70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 宅地建物取引士

- | | |
|------------------|--|
| 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 |

● 新たにストック・オプションを役職員へ付与

- 取締役及び監査役向け：

当社の業績拡大及び企業価値の最大化を目指すためのインセンティブであり、また、当社株式の株価が一定の水準を下回った場合に、すべての本新株予約権の行使を義務付けることで、株価変動リスクを株主の皆様と共有するもの。

- 従業員向け：

当社の業績拡大及び企業価値の最大化を目指すためのインセンティブ。

● 大株主からの自己株式取得完了

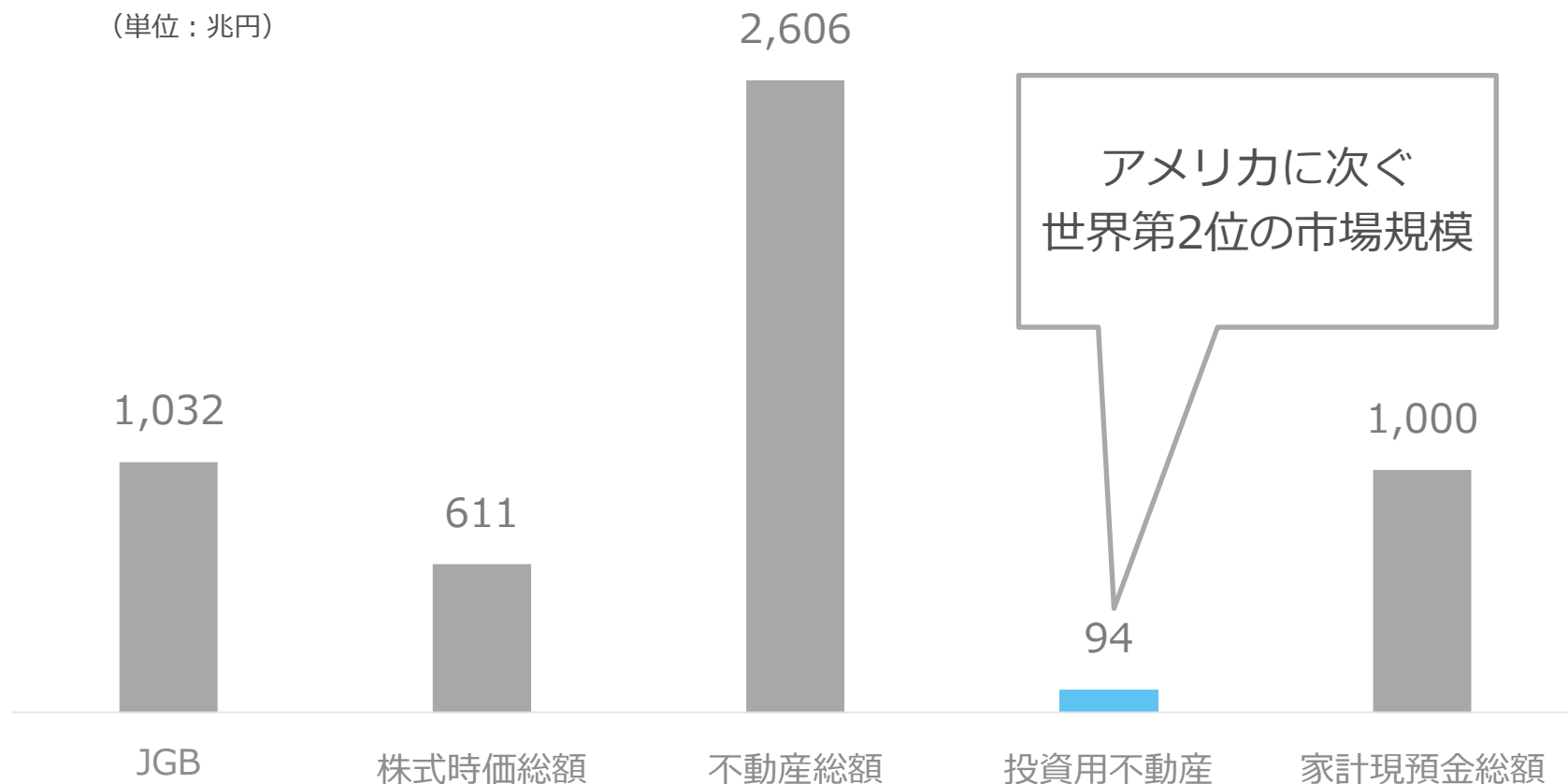
2020年4月に大株主Renren Lianhe Holdingsからの自己株式取得により、同社議決権比率が35.6%から15.5%に減少し、当社のその他の関係会社ではなくなりました。

Appendix 4.

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

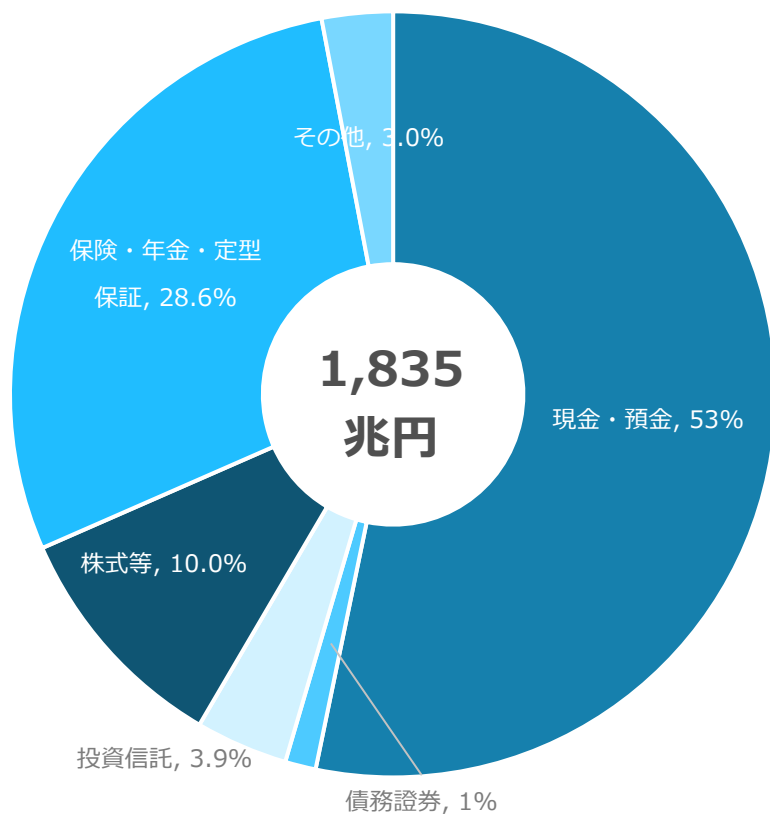
日本の投資用不動産マーケットは、成長の余地が大きい



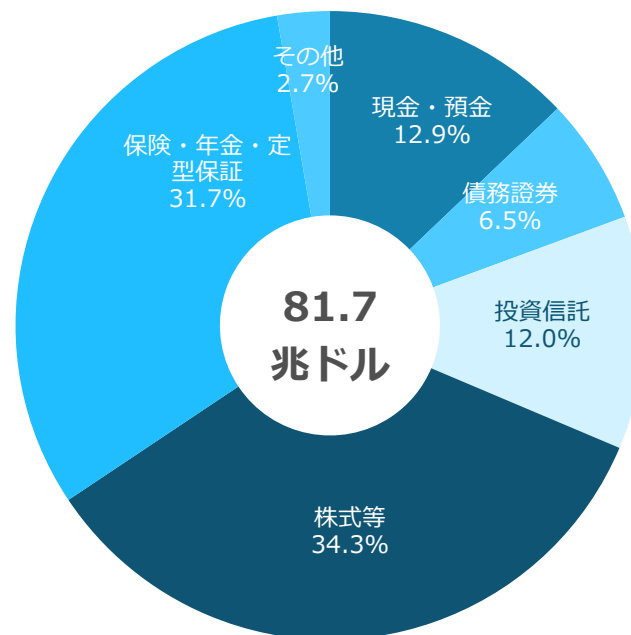
JGB (2020年3月末速報:財務省)、株式時価総額 (東証)、不動産総額 (2017年現在:国土交通省)、投資用不動産 (MSCI Real Estate Market Size 2019より抜粋。1\$ = 107円で算出)、現預金総額 (2020年3月末速報:日銀)、より当社作成

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978兆円

日本の家計金融資産構成



米国の家計金融資産構成

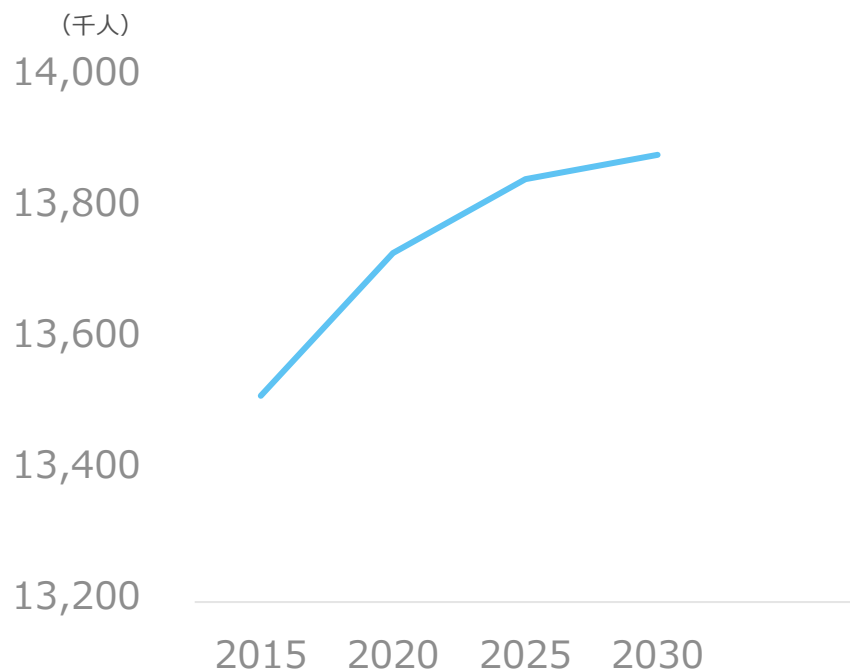


出典: 日本銀行「資金循環の日米欧比較」(2019年8月29日発表: 2019年3月末現在)

東京は人口増 オフィスも広がる

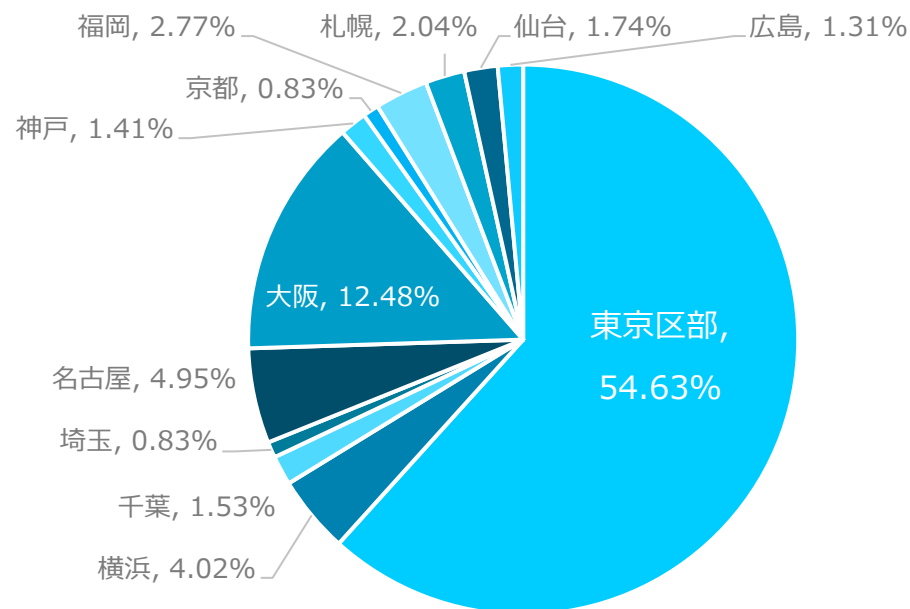
海外主要都市と競争できる十分なインフラがある東京
東京経済圏だけでオフィス賃貸面積は、日本の約61%を占める

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

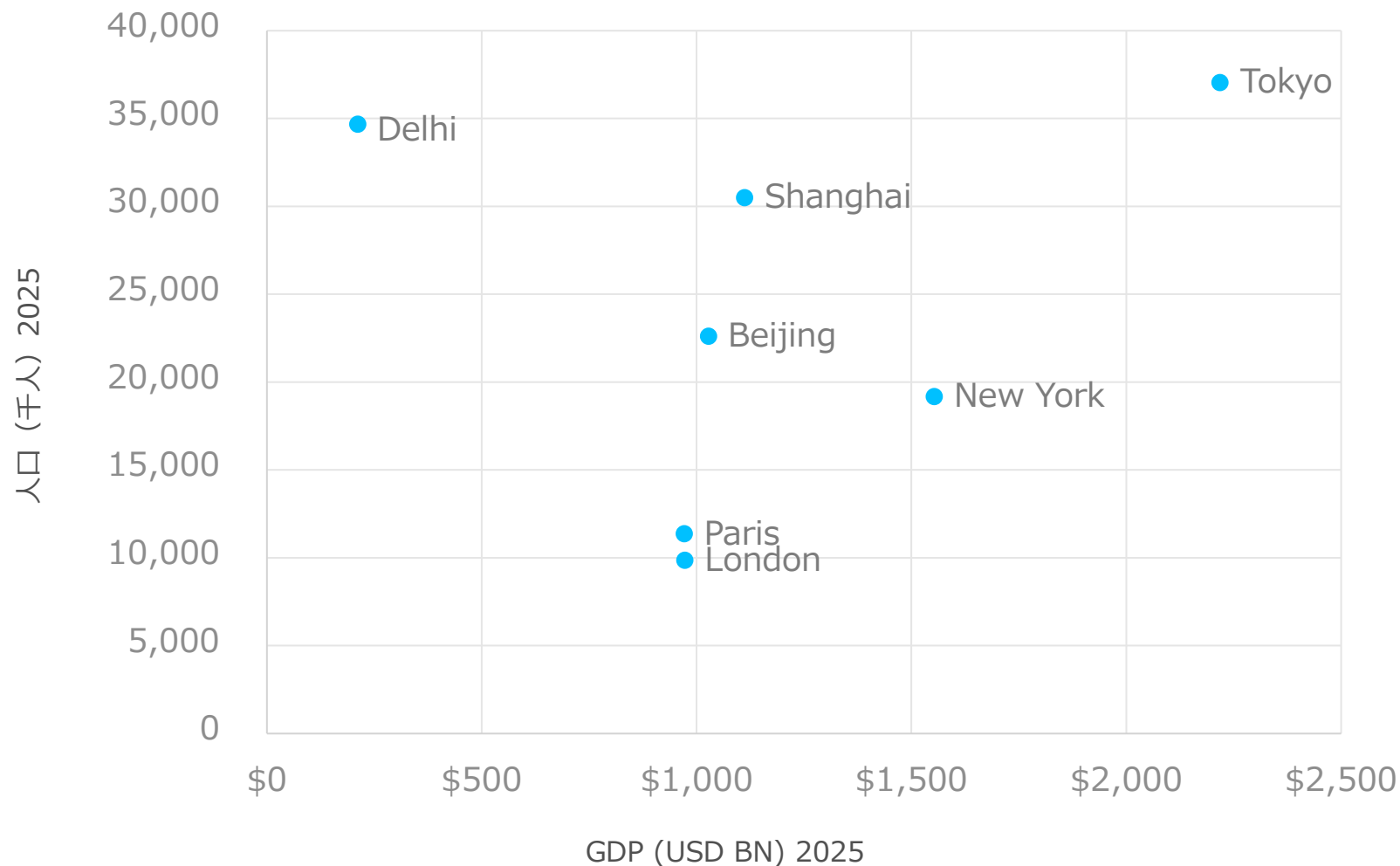
オフィス賃貸面積



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）

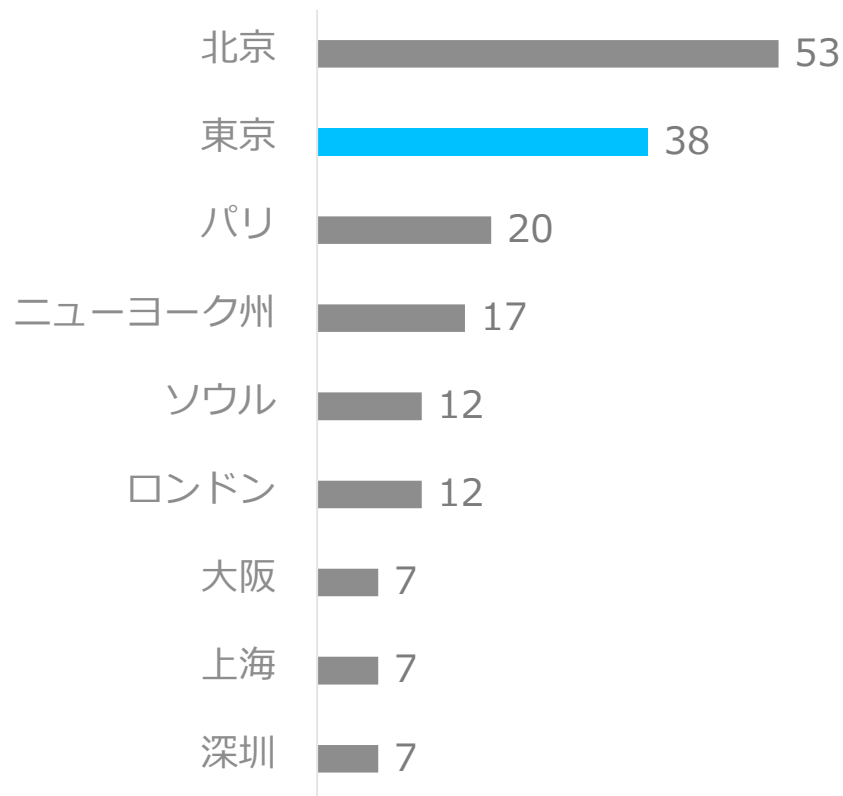
東京経済圏は、都市人口とGDPが世界で一番大きい。



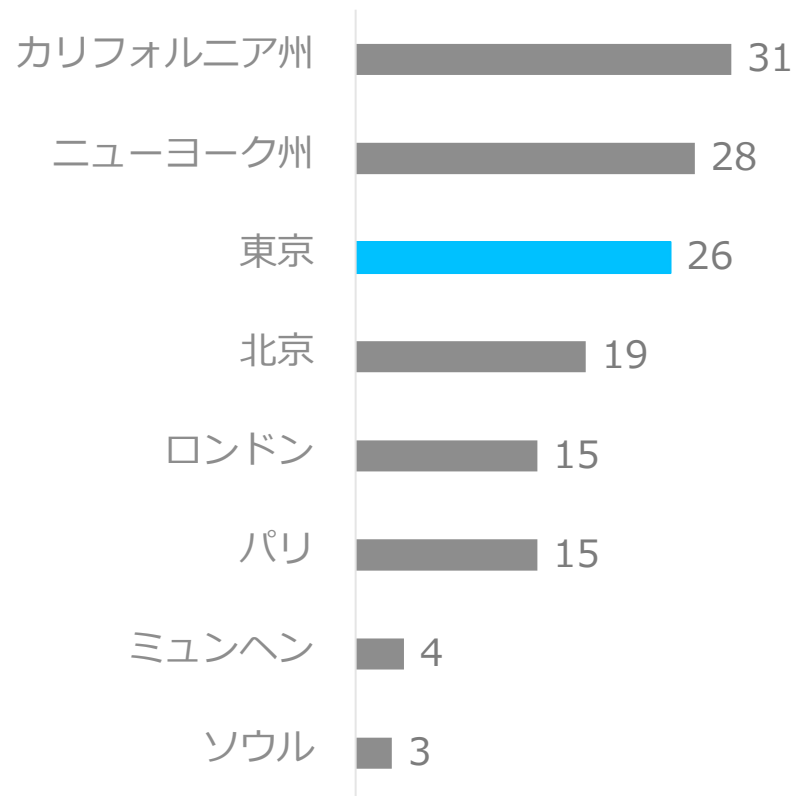
(人口) Population Dept., United Nations [World Urbanization Prospects], (GDP) McKinsey Global Institute Cityscope database 2.0. より当社作成

東京の大企業集積度

Fortune Global 500 2019
都市別グローバル企業本社所在数



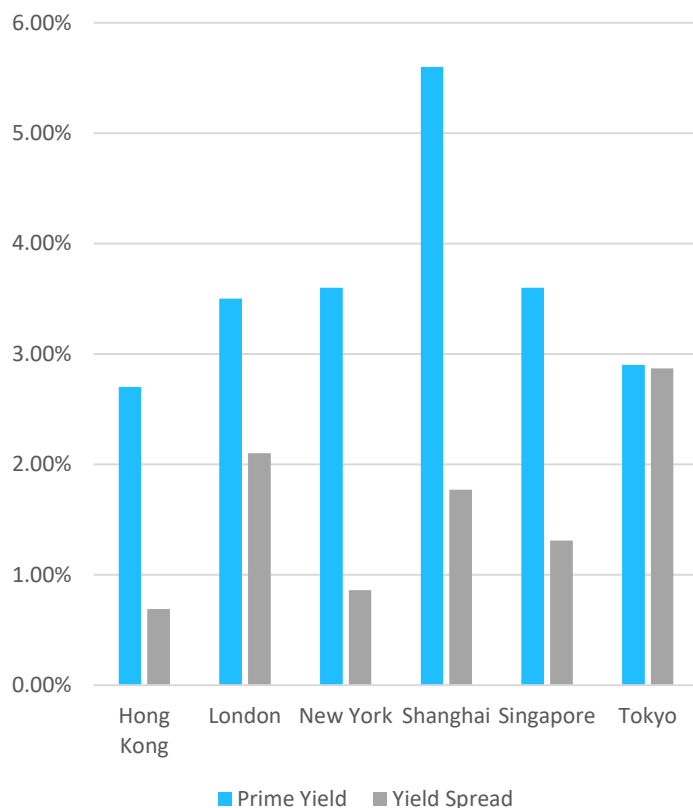
FT 500 2015
時価総額ランキング 本社所在数



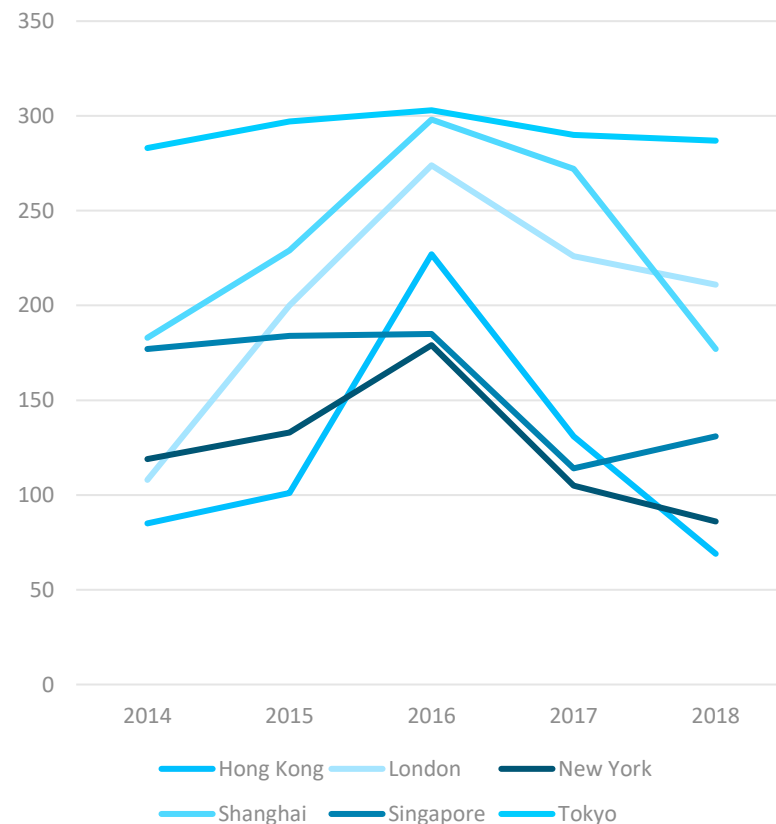
出典: 国交省「各国の主要都市への集中の現状」2019年12月6日 より当社作成
<https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/content/001319312.pdf>

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