



Loadstar Capital

2021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

2021/10/29

1. 事業内容	P. 2
2. 3Qトピック	P. 4
3. 2021年12月期 第3四半期決算概要	P. 8
4. 事業別実績	P. 13
コーポレートファンディング事業	P. 15
アセットマネジメント事業	P. 18
クラウドファンディング事業	P. 20
5. 2021年12月期 業績予想と今後の成長戦略	P. 23
Appendix 1. 当社の強みと特徴	P. 30
クラウドファンディング事業の競争優位	P. 32
コーポレートファンディング事業の競争優位	P. 33
安定的な財務基盤	P. 34
Appendix 2. クラウドファンディング業界とOwnersBook	P. 35
Appendix 3. 会社概要	P. 42
Appendix 4. 不動産マーケット分析	P. 47

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

不動産投資領域

コーポレート
ファンディング事業
(不動産投資・不動産賃貸)

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

Fintech領域

クラウドファンディング事業
(エクイティ型・貸付型)



OwnersBook



2. 3Qトピック

売上高

135億円

前年同期比
△2.4%

予算進捗率
73.0%

税前利益

42億円

前年同期比
+28.4%

予算進捗率
93.2%

当期純利益

29億円

前年同期比
+28.1%

予算進捗率
92.9%

- ・ 2021年8月30日より、当社初のタクシーCMを放映開始



**不動産投資を、
すべての人に。**

不動産のプロが厳選した案件に、1万円から投資可能。

 **OwnersBook**

オーナーズブック 

累計募集額 No.1
不動産特化型クラウドファンディング
における累計募集額No.1^{*1}

信頼度 No.1
不動産特化型クラウドファンディング
運営会社における信頼度No.1^{*2}

支持率 No.1
不動産特化型クラウドファンディング
運営会社における支持率No.1^{*2}

*1 「不動産特化型クラウドファンディング」に関する市場調査(2021年6月 EISP社研調へ)。投資対象を不動産等に限定したクラウドファンディングを比較。
*2 調査方法:インターネット調査/調査概要:2021年6月サイトのイメージ調査/調査提供:日本トレンドリサーチ

https://www.youtube.com/watch?v=8k-uHsBl_2E

・ 「JPX日経中小型株指数」構成銘柄へ選定（2年連続）

マザーズ上場企業からは4社のみ選定され、当社はそのうちの1社となる。

https://loadstarcapital.com/ja/ir/irnews/auto_20210810482827/pdfFile.pdf

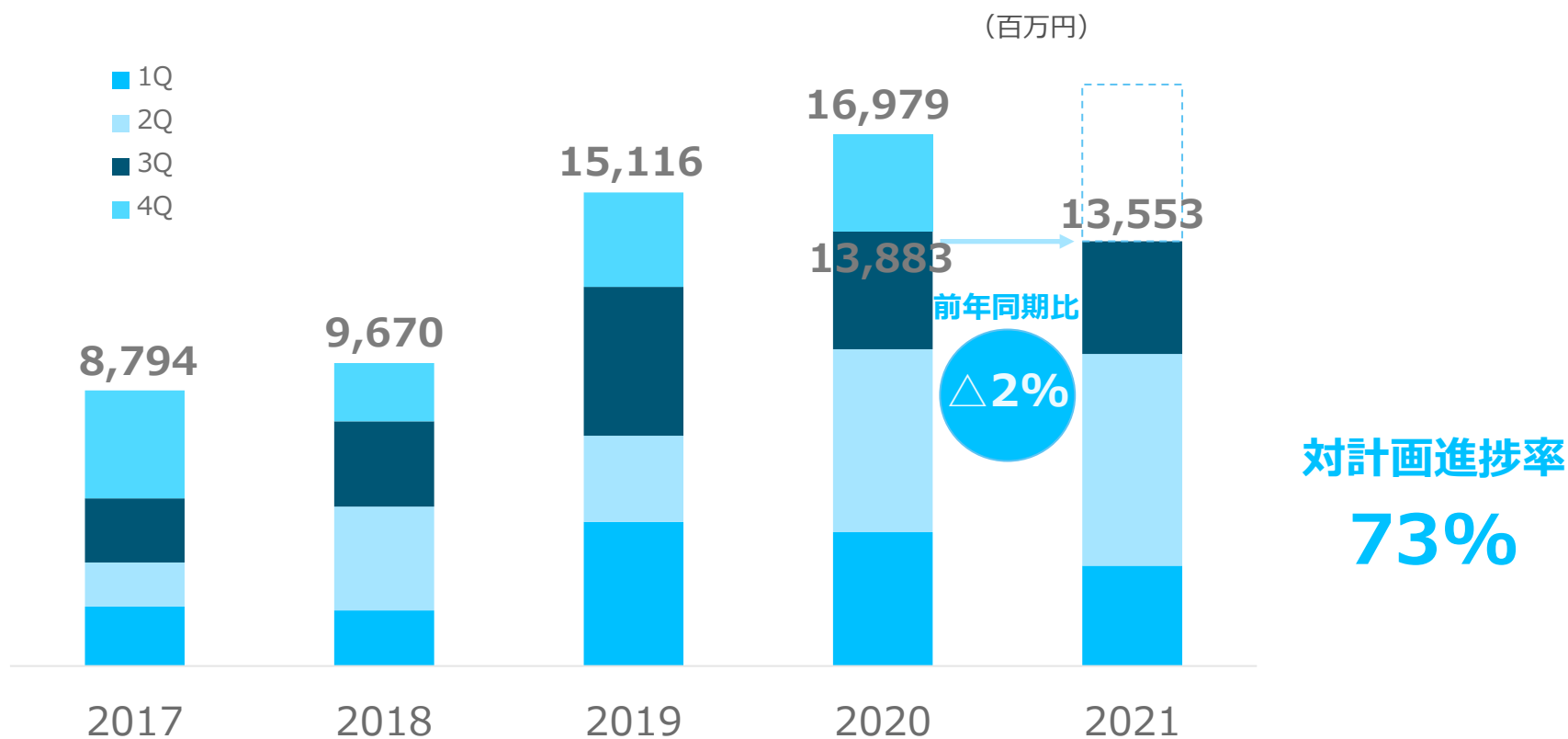
・ エクイティ型成績

エクイティ型商品の第1号案件について、投資対象不動産を信託財産とする信託受益権の売却を行った。現状の試算結果によれば、当商品の出資者に対して、当初の想定投資利回り（IRR:内部収益率）である7.0%を大幅に上回る**20%**前後の利回りでの配当が見込まれている。

https://loadstarcapital.com/ja/ir/irnews/auto_20210930404464/pdfFile.pdf

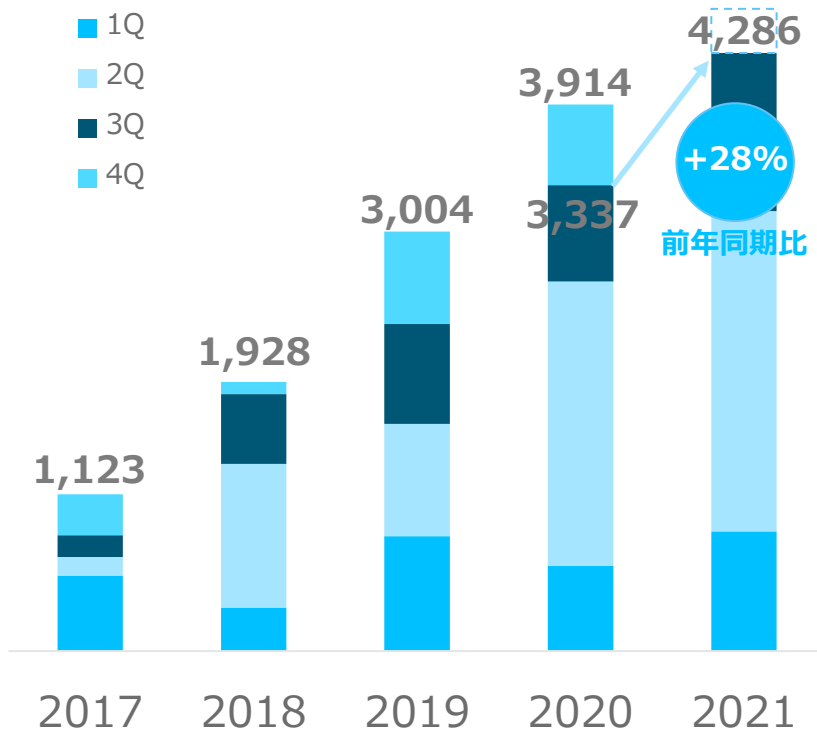
3. 2021年12月期 第3四半期決算概要

- 東京都内のオフィスビルに対する需要は非常に高く、適切なマーケティングと迅速な意思決定により、概ね計画通りに進捗。
- 新型コロナウイルス感染症の影響もほとんどなく、売上高は順調に推移。

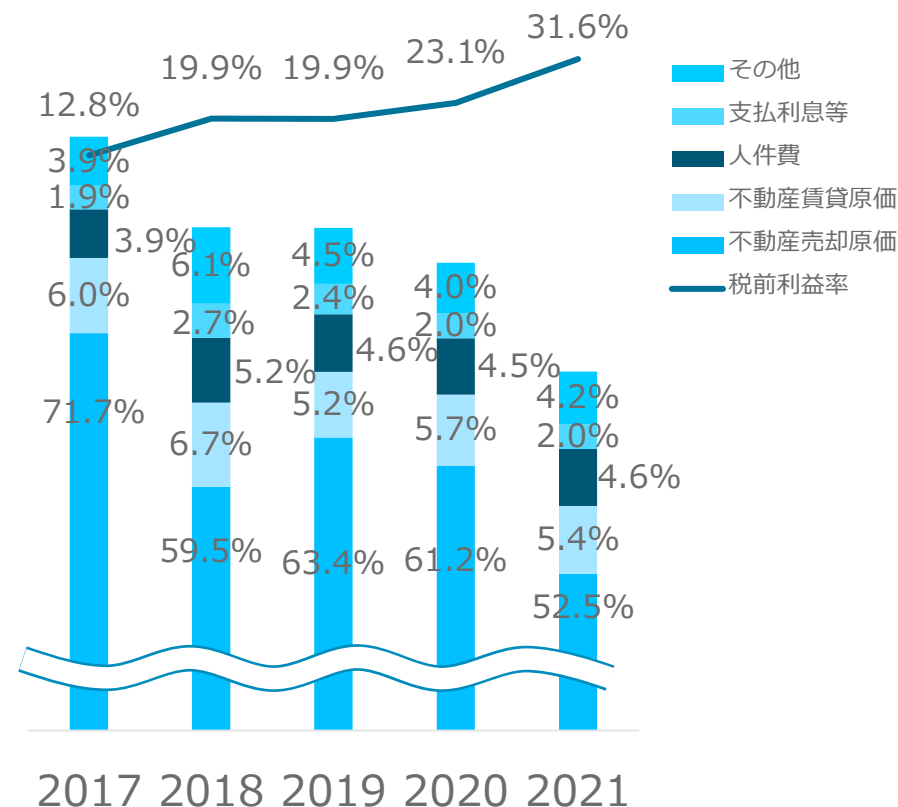


- 連結税前利益は前年同期比 **+28.4%**。前年の年間利益を既に上回り、今期予算に対しても進捗率**93.2%**を達成。
- 税前利益率は**30%**超え、年々増加傾向にある。

連結税前利益 (百万円)



コスト構造



連結損益計算書

(単位：百万円)	2021年12月期3Q実績				2021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	13,553	100.0%	97.6%	73.0%	18,554	100.0%	109.3%
売上原価	7,850	57.9%	85.2%	67.6%	11,615	62.6%	102.4%
売上総利益	5,703	42.1%	122.1%	82.2%	6,938	37.4%	123.2%
販管費	975	7.2%	116.0%	66.1%	1,476	8.0%	128.5%
営業利益	4,727	34.9%	123.5%	86.6%	5,462	29.4%	121.8%
経常利益	4,500	33.2%	127.3%	90.1%	4,997	26.9%	119.9%
税前利益	4,286	31.6%	128.4%	93.2%	4,600	24.8%	117.5%
純利益	2,953	21.8%	128.1%	92.9%	3,178	17.1%	117.7%

連結貸借対照表

(単位：百万円)	2021年12月期3Q		
	金額	構成比	前期末比
流動資産	53,254	99.5%	104.6%
現金及び預金	9,220	17.2%	125.8%
営業貸付金	6,711	12.5%	118.9%
販売用不動産	37,149	69.4%	99.4%
固定資産	278	0.5%	108.0%
総資産	53,533	100.0%	104.6%
流動負債	6,135	11.5%	116.1%
短期借入金	3,392	6.3%	205.9%
固定負債	37,078	69.3%	97.2%
長期借入金	27,409	51.2%	90.5%
匿名組合出資預り金	8,173	15.3%	130.6%
負債計	43,213	80.7%	99.5%
純資産	10,319	19.3%	133.6%
利益剰余金	9,966	18.6%	134.4%
自己株式	△2,499	△4.7%	99.4%
負債純資産計	53,533	100.0%	104.6%

- クラウドファンディング事業において外部に貸し出しているもの。

- 評価額が高い物件を保有しており、含み益は相当額積み上がっている。
- 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、保有目的にかかわらず販売用不動産として計上。

- 契約済（売却）の物件にかかる借入金を含む。

- クラウドファンディング事業において、投資家会員から募集した資金。

- 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。

4. 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

不動産投資領域

コーポレート
ファンディング事業
(不動産投資・不動産賃貸)

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

Fintech領域

クラウドファンディング事業
(エクイティ型・貸付型)



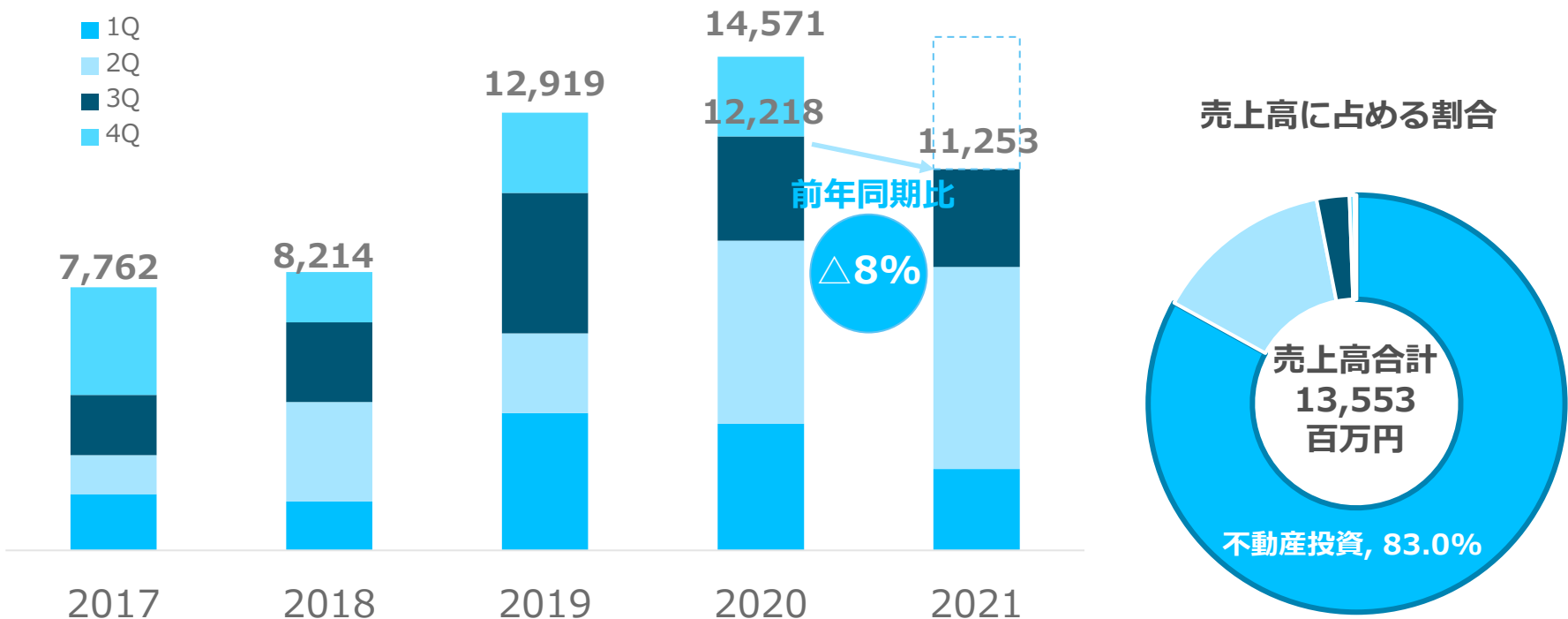
OwnersBook



【不動産投資売上】

- 盛り上がりを見せるオフィス市況を的確に捉え、3Qは2物件を売却。
- 大型物件は先高感があるため、年度末に向けて小型物件を中心に売却予定であり、3物件は既に契約締結済。

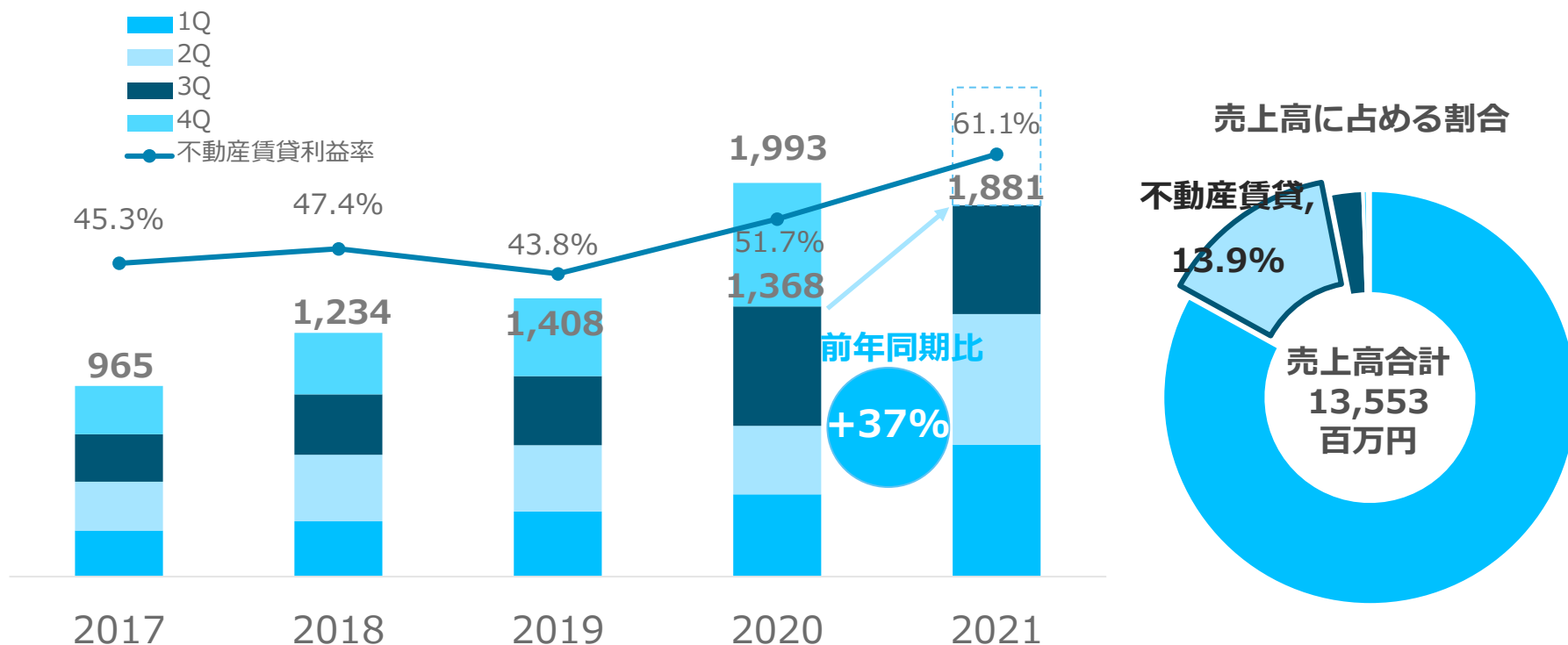
コーポレートファイナンス（不動産投資）事業売上高 (百万円)



【不動産賃貸売上】

- 昨年取得した物件が賃貸収益／利益率に大きく貢献し、売上高は前年同期比+37%。
- 物件の構成上、商業テナントやホテルの影響は小さい。

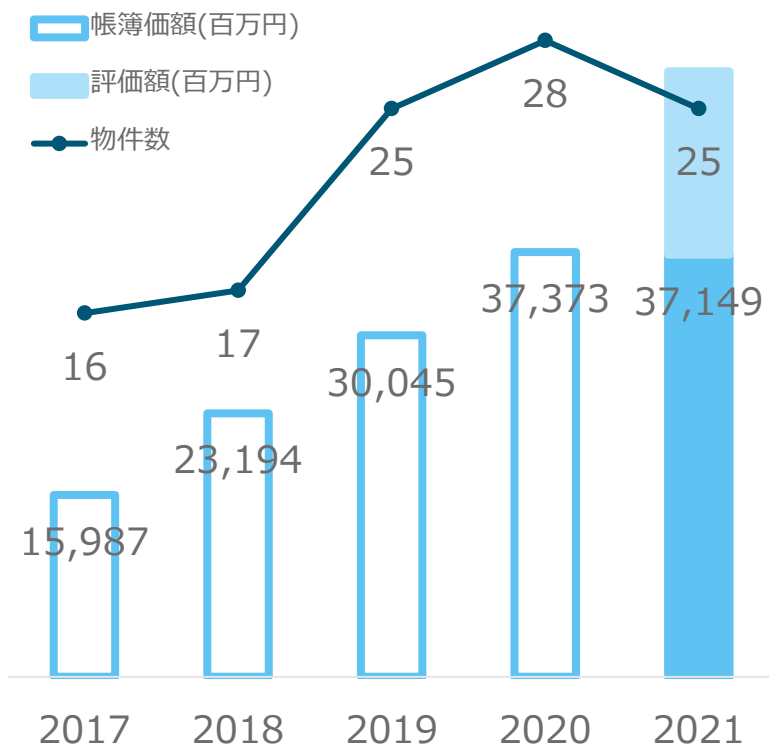
コーポレートファイナンス（不動産賃貸）事業売上高 (百万円)



【物件取得に伴う株主価値の向上】

- 当期はサテライトオフィス需要等も意識し、新横浜に大型のオフィスビルを取得。その他都心5区の物件を数件取得。
- 流動性の高まりを受けて、ポートフォリオ内の小型物件を売却し、中・大型物件にシフトする予定。

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)
2017	129%
2018	154%
2019	136%
2020	147%
2021	160%

物件数	保有	売却累計
都心五区	16	23
その他区	7	17
横浜	2	1

主な用途	オフィス	物流/工場	商業	住宅	ホテル
都心五区	11		4	1	
その他区	4	2		1	
横浜	1				1

*都心五区：千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区



- 受託資産の一部を売却したことによるAM報酬を獲得。
- 世界的資産運用会社であるCBRE Investment Managementが組成するファンドを主な投資家として、下記物件に係るAM業務を受託運用中。

*ここでいうAM（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。

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

不動産投資領域

コーポレート
ファンディング事業
(不動産投資・不動産賃貸)

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

Fintech領域

クラウドファンディング事業
(エクイティ型・貸付型)

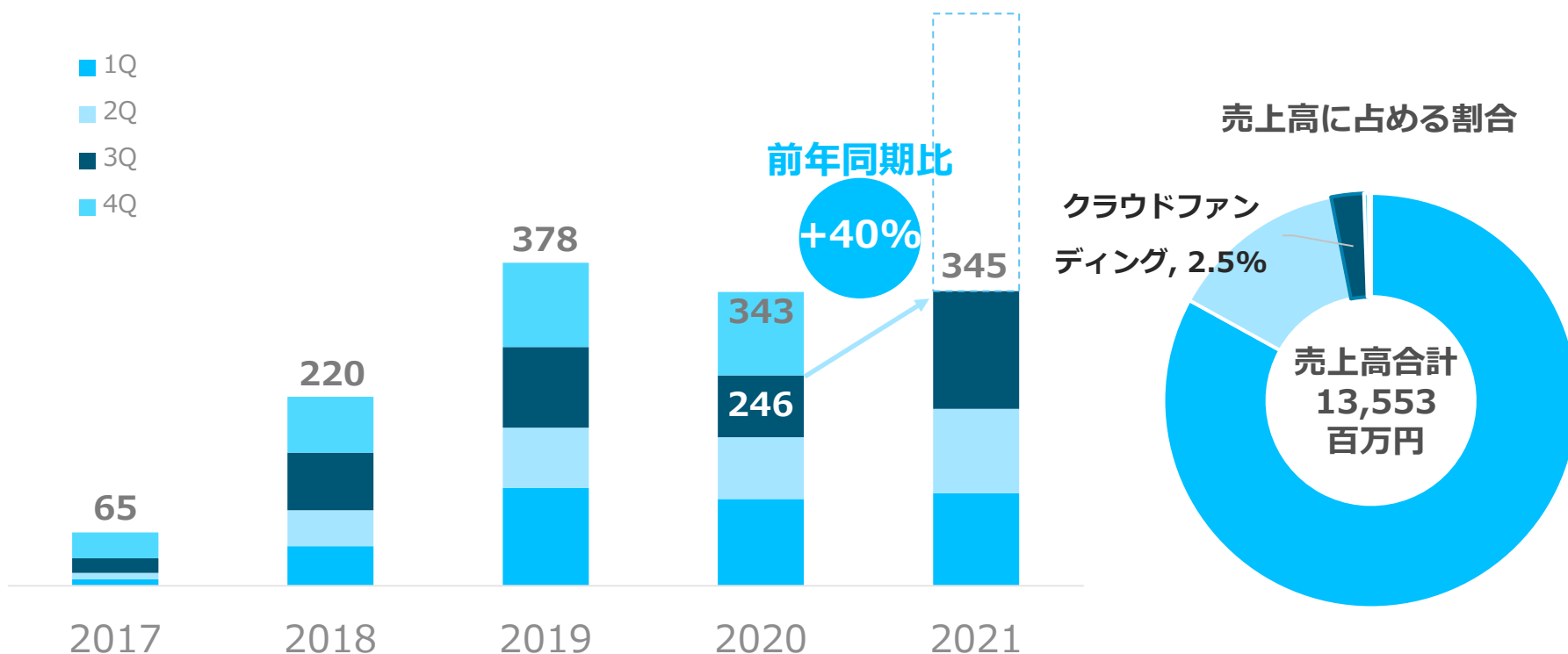


OwnersBook



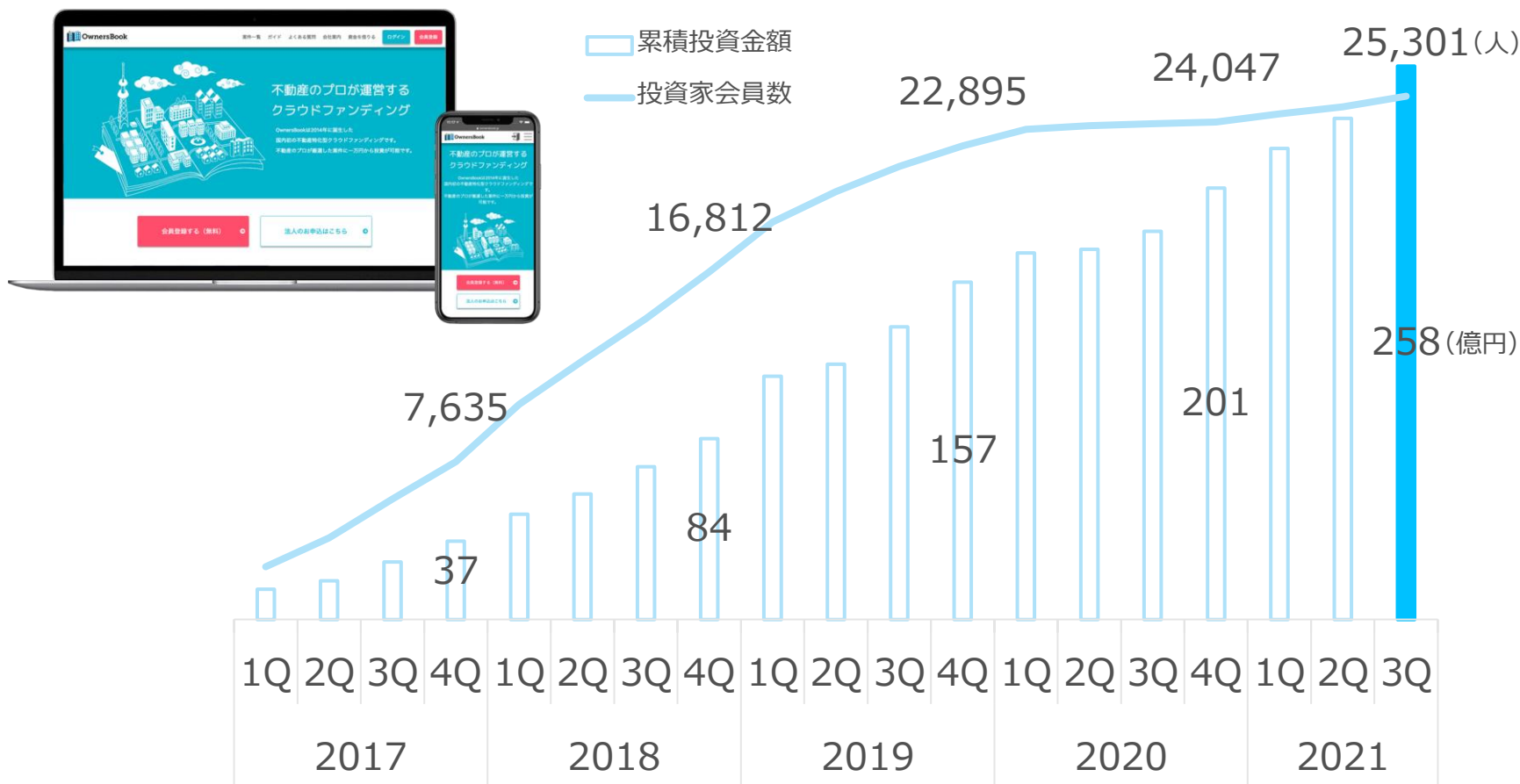
- 案件組成も順調に推移し、売上高は前年同期比+40%。
- エクイティ型案件では、当初の想定投資利回り（IRR:内部収益率）である7.0%を大幅に上回る20%前後の利回りでの配当が見込まれている。（3Qトピック参照）
- 株主優待（優先投資権）を利用する投資家も増えた。

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

- タクシー広告効果により投資家会員数は伸びており、案件に対する需要は引き続き高い。
- 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。



OwnersBookの成長



案件の大型化

11億円募集実績もある
(3000人超が投資)

株主優待案件

株主×投資家会員
で当社ファンを獲得

抽選案件の実装

抽選倍率 **数倍**

海外案件の組成

エクイティ型の
新しい形も模索

最近の案件では3.5億円の募集が1分程度で募集完了
ファンディングパワーの成長が著しい

5. 2021年12月期 業績予想と 今後の成長戦略

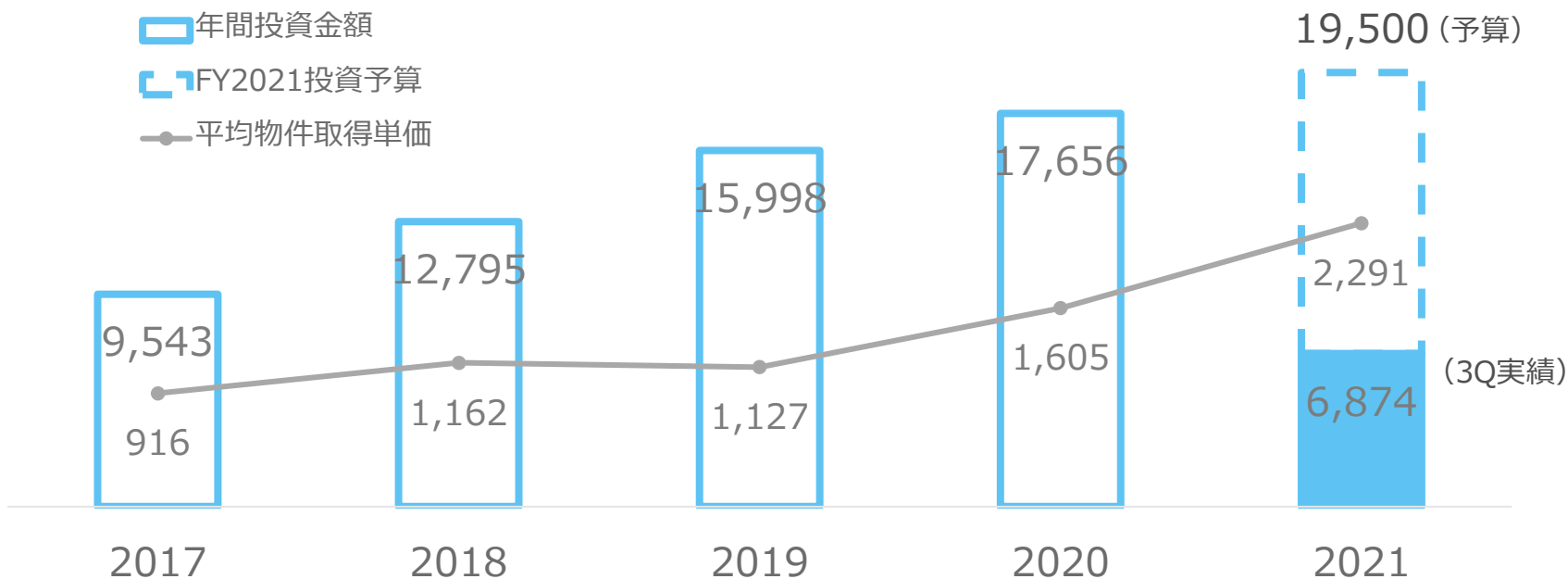
コーポレートファイナンス事業：増収増益に向け順調に進捗中
 クラウドファイナンス事業：昨年を大きく上回る見込み
 アセットマネジメント事業：大型案件受注に向け準備中

(単位：百万円)	2021年12月期3Q実績				2021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	13,553	100.0%	97.6%	73.0%	18,554	100.0%	109.3%
売上原価	7,850	57.9%	85.2%	67.6%	11,615	62.6%	102.4%
売上総利益	5,703	42.1%	122.1%	82.2%	6,938	37.4%	123.2%
販管費	975	7.2%	116.0%	66.1%	1,476	8.0%	128.5%
営業利益	4,727	34.9%	123.5%	86.6%	5,462	29.4%	121.8%
経常利益	4,500	33.2%	127.3%	90.1%	4,997	26.9%	119.9%
税前利益	4,286	31.6%	128.4%	93.2%	4,600	24.8%	117.5%
純利益	2,953	21.8%	128.1%	92.9%	3,178	17.1%	117.7%

コーポレートファイナンス事業の持続的成長

- 年度末に向け1件契約締結済のほか、都内大型オフィスビルの優先交渉権を得て契約準備中。それ以外でも複数案件で交渉進行中。
- 当社の強みである不動産評価能力とスピーディーな意思決定により、オフィスを中心にしつつ、物流施設やホテルも注視し、保有物件を積上げる。

年間投資額と平均物件取得価格 (百万円)

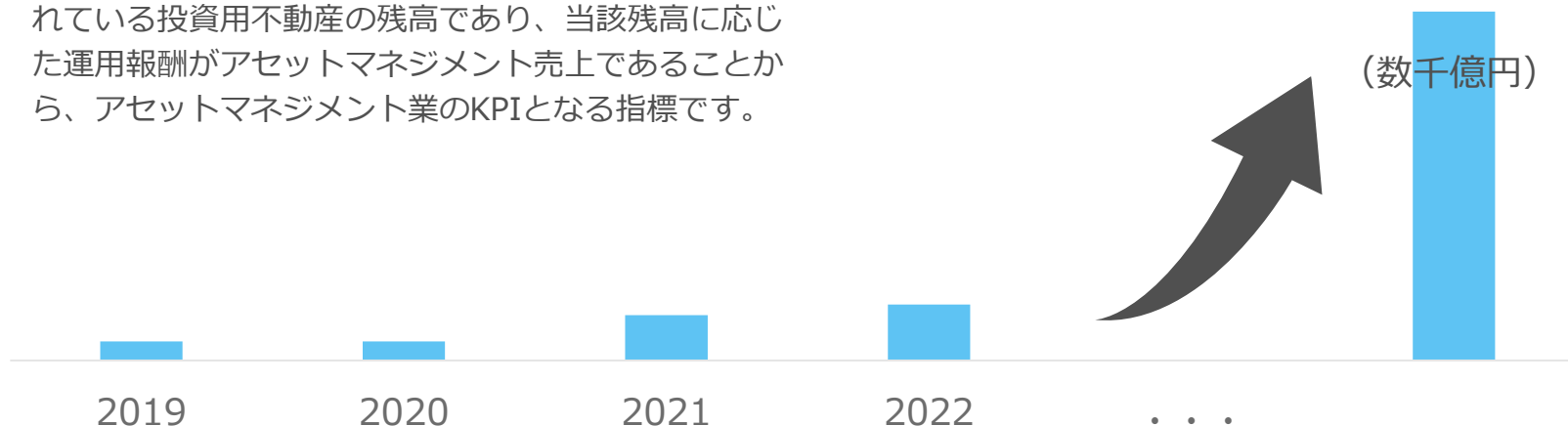


アセットマネジメント事業の拡大

- 都内大型オフィスビル2件の優先交渉権を得て、年内決済を前提に準備中。
- 世界的に見れば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が限定的であり、海外投資家のみならず国内投資家の投資意欲も高まっている。

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

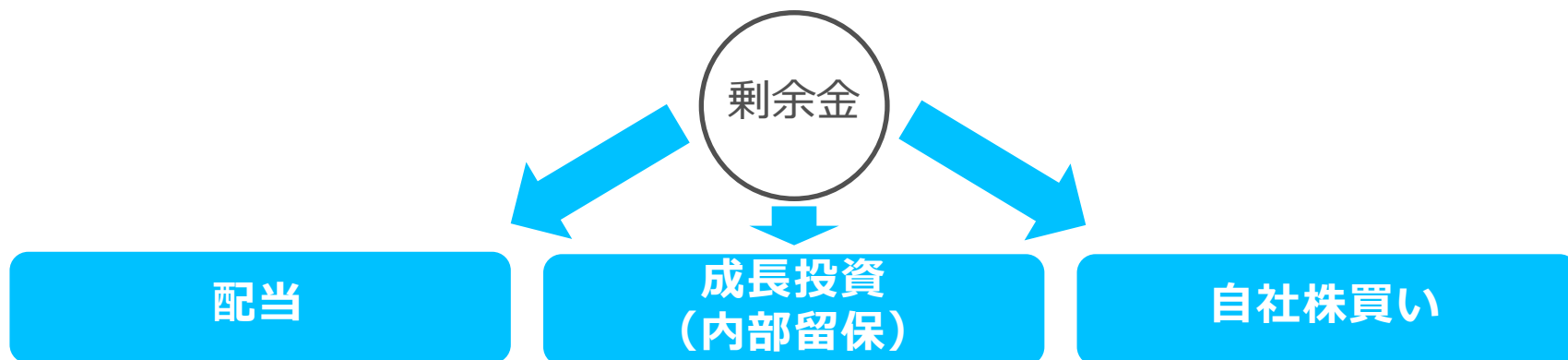
クラウドファンディング事業（OwnersBook）への個人投資家の投資意欲は依然として高く、案件募集額が増加傾向にあるにも関わらず、多くの案件が数分以内で募集完了している。

- 貸付型については、上記投資家需要を踏まえた大型案件の組成や、ノンリコース型案件などの商品の多様化を図り、事業を拡大していく。
- エクイティ型については、国内案件・海外案件問わず、また当社保有物件のオフバランス化も検討し、案件組成の安定化を目指す。
- さらに、*STO(Security Token Offering)はクラウドファンディング市場を拡大させる重要な仕組みと考え、実用に向けた研究を重ねていく。

*伝統的なエクイティファイナンス・デットファイナンスに代わる新しい資金調達方法、株式や社債に代わる新しい金融商品の提供、これらのニーズをテクノロジーの進化を通じて、法令に準拠した形でサービス提供する仕組み 出典：一般社団法人日本STO協会

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	2021年 (予定)
1株当たり配当金	5.5円	9.5円	14.5円	24.5円	29.0円
配当性向	14.5%	14.8%	15.0%	*14.9%	14.9%

* 自己株式を除いた期末株式数による計算結果です。
期中平均株式数による計算では16.1%となります。

株主優待

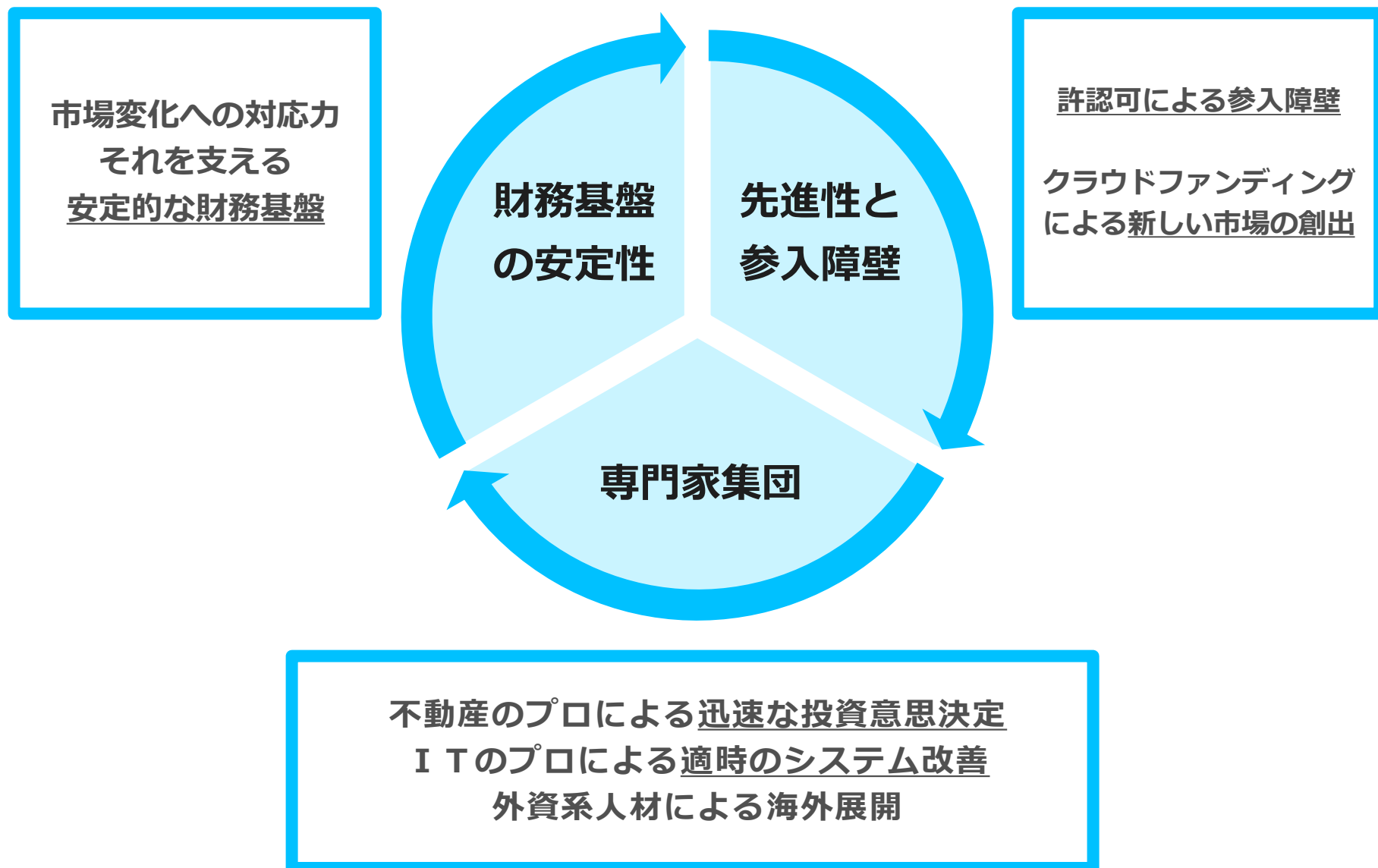
- 当社株式を1,000株以上かつ**半年**以上継続保有された株主を対象に『OwnersBook』の「株主優待用投資枠」を提供。

認識するリスク	影響する 主な事業	顕在化の 可能性	顕在化した 場合 の影響度	対応策
当社グループの持続的な成長を支える優秀な人材を確保できないリスク	全事業	低	低	採用を強化はもちろんのこと、優秀な人材の流出を防ぐために、風通しの良い社風の醸成、より個々人が成長できる職場環境の提供等に努める。
規制緩和等に伴う新規参入業者の増加や既存の競合他社との競争激化	クラウド ファンディング 事業	低～中	低	営業人員の増強やSFA(Sales Force Automation)等のDX(Digital Transformation)を推進を通して案件獲得の増加を図っている。また、クラウドファンディング事業においては、システムの増強、UI/UX(User Interface / User Experience)の向上に努めており、さらに、メディアへの露出やセミナーの実施を通じて、『OwnersBook』の認知度の向上に力を入れている。
当社グループの事業を規制する法令等の法令等の解釈の変更、改正又は新たに制定され、当社グループの事業が制限されるリスク	クラウド ファンディング 事業	低	高	コンプライアンスオフィサー及び社内外の弁護士等を中心に、法改正等が当社グループの事業へ与える影響を評価し、適時適切な対応を行う。
地震等の自然災害が発生し、当社が保有する不動産の価値が大きく毀損するリスク	コーポレート ファンディング 事業	低	高	新耐震または新耐震と同程度以上の物件の選別、一定水準以上の地震リスク評価(PML)の取得、地震保険への加入を通してリスク軽減を図っている。

*その他のリスクにつきましては、有価証券報告書の「事業等のリスク」をご参照ください。

Appendix 1.

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

7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

高い
参入障壁

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

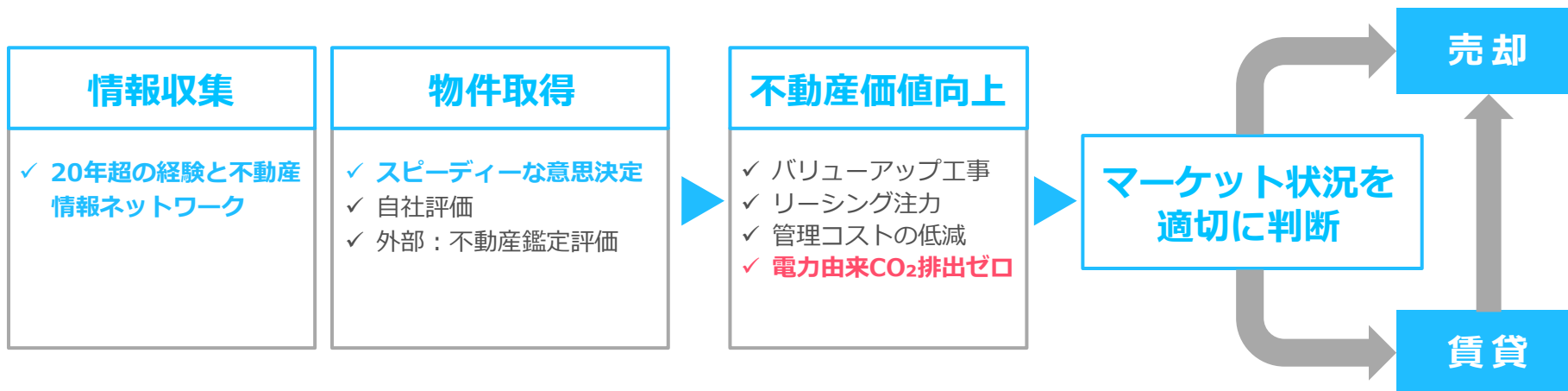
* 投資運用業、第二種金融商品取引業、貸金業等

専門性

不動産とITのプロフェッショナル集団

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

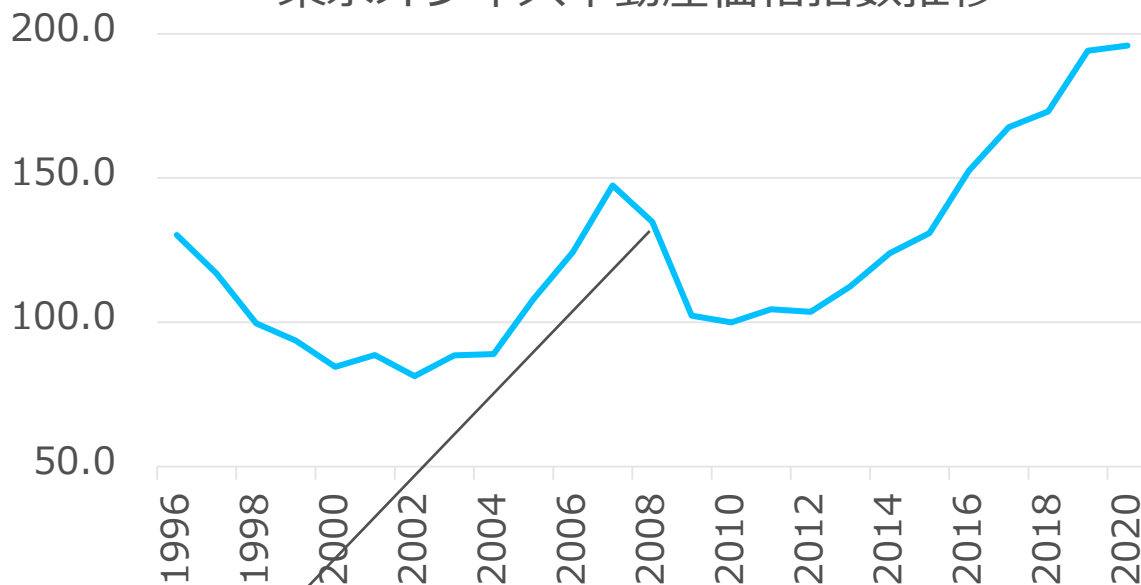


	大規模オフィスビル	注力領域 中規模オフィスビル	小規模オフィスビル
大手不動産投資会社等	管理コストを鑑みて投資対象となる	規模に対して管理コストが高くなり敬遠する傾向にある	規模に対して管理コストが高くなり敬遠する
個人投資家直接投資	潤沢な資金が必要なため投資対象にならない	潤沢な資金が必要なため投資対象になりづらい	資金面を鑑みて投資対象となる

安定的な財務基盤

- 短期的な不動産価格変動の備えた、長期借入による安定的な財務基盤

東京オフィス不動産価格指数推移

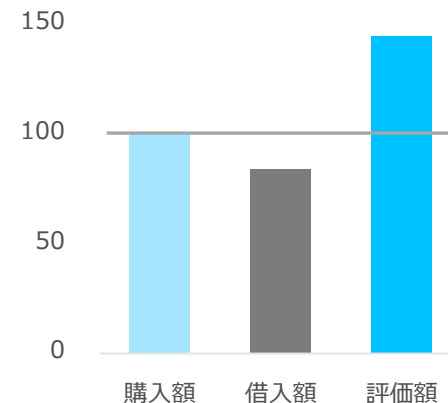


出典：国土交通省 不動産価格指数（東京 オフィス）

不動産価格下落局面では、借換えが出来ないリスクがある

保有物件の含み益により金融機関からの高い信用を得て、長期間の借入を実現。
短期的な不動産価格の変動による借換えが出来ない懸念を低減。

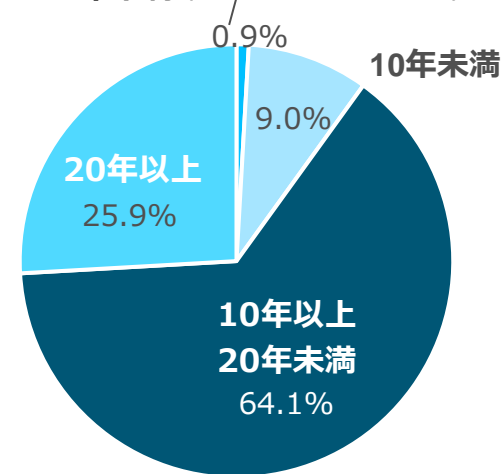
鑑定評価額に裏付けされた信用力



※不動産購入額累計=100として指数化 2021年6月末時点

加重平均借入期間17年

5年未満 (物件に紐づかない運転資金)



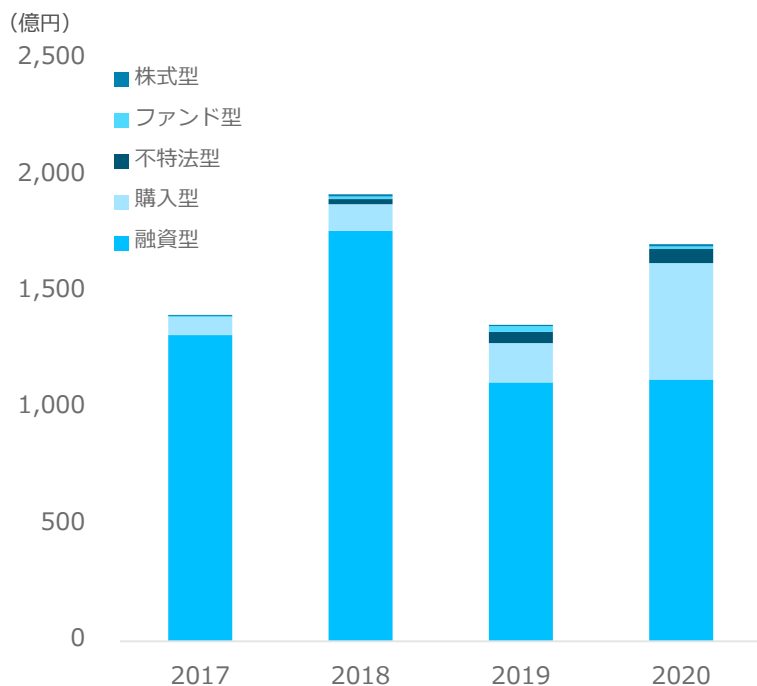
※2021年6月末時点

Appendix 2.

クラウドファンディング業界と OwnersBook

- 融資型クラウドファンディング事業者も年々増えてきており、今後も市場拡大が見込まれる。
- 将来的には不動産私募投資市場もクラウドファンディングの対象になる可能性があると考える。

クラウドファンディング市場規模

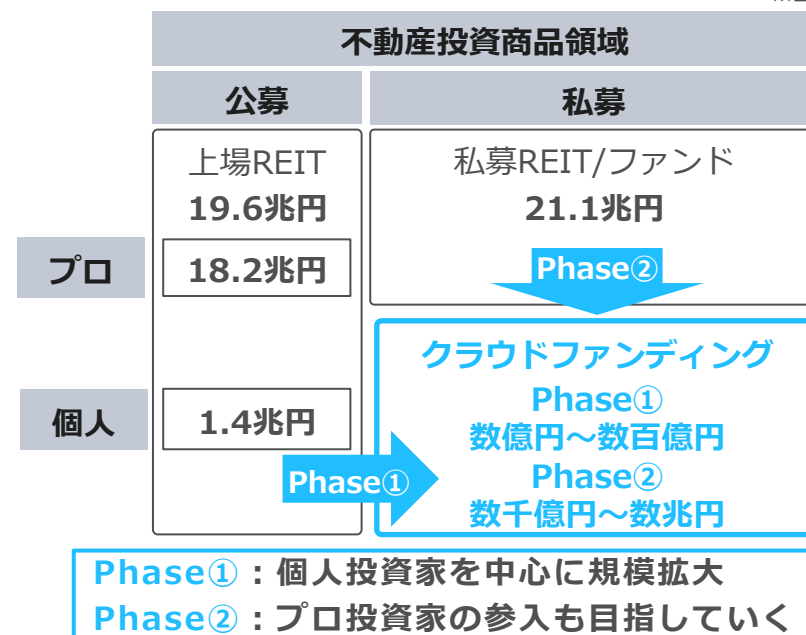


出典 :

<http://safe-crowdfunding.jp/wp-content/uploads/2021/07/CrowdFunding-market-report-20210709.pdf> (一般社団法人 日本クラウドファンディング協会「クラウドファンディング市場調査報告書」 2021年7月9日 より当社作成)

不動産型クラウドファンディングの成長可能性

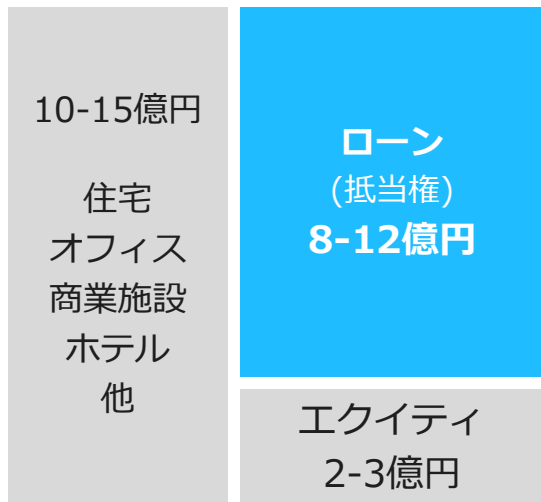
※当社私見



市場規模出典 :

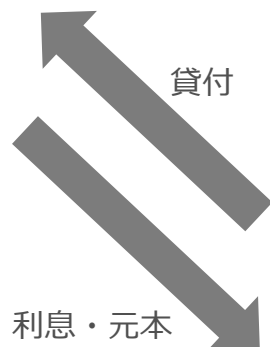
<https://j-reit.jp/market/12.html> (2020年2月末時点)
<https://www.smtri.jp/news/pdf/20201006.pdf> (㈱三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査 2020年7月」 2020年6月末時点 より当社作成)

貸付型



貸付型

不動産を担保とした貸付



OwnersBook

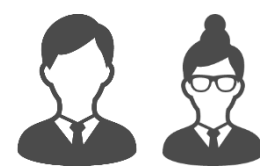


案件への投資



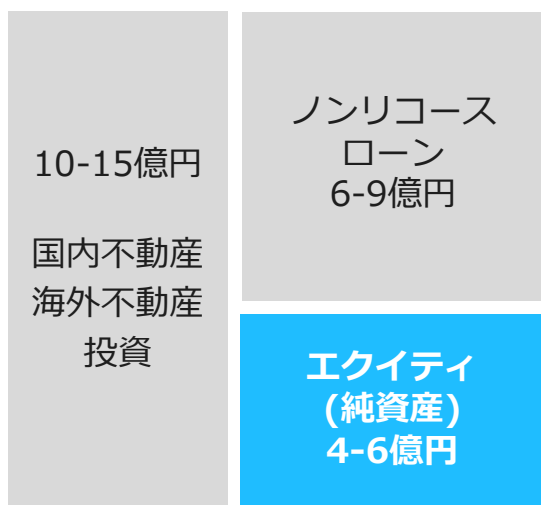
配当・元本

投資家



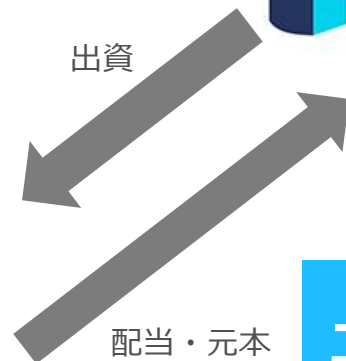
eKYCによる本人確認
スマホ/PCから投資

エクイティ型



エクイティ型

個人に閉ざされていた
投資領域の開放



少額投資

1万円から手軽に
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

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

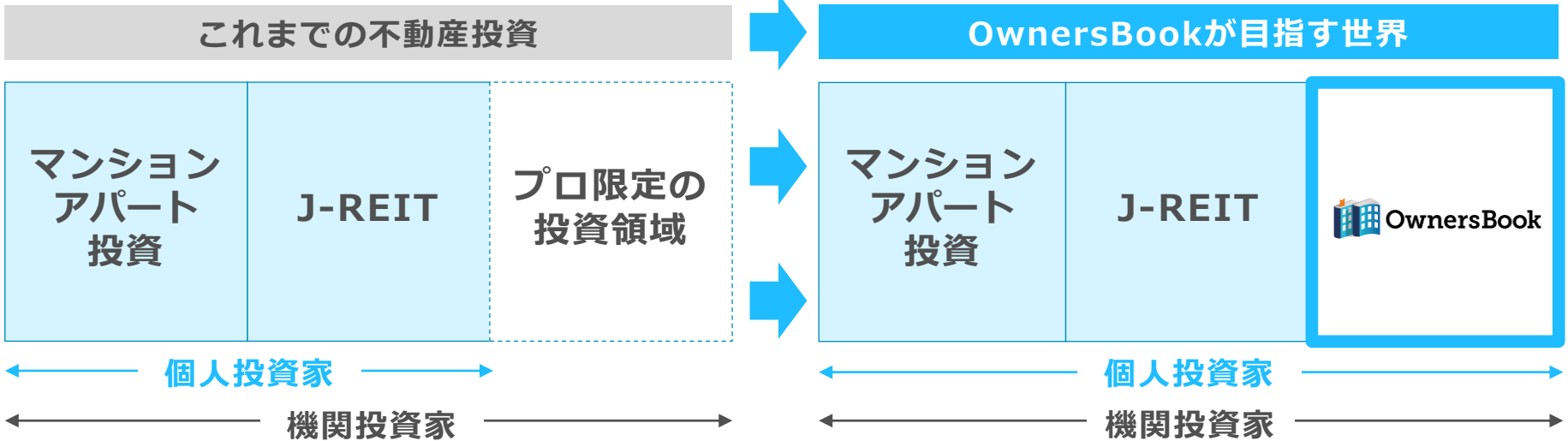
全案件不動産担保付き (貸付型)

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)

プロの投資領域への参加 (エクイティ型)

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)





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

- ✓ 1号案件の売却によりトラックレコードが出来た
- ✓ 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

- 今後、プラットフォームの拡大によるプロ投資家の参入も目指す。
- また、会員数の増大によって個人投資家によるAクラス、Sクラスへの投資可能性が広がる。



● 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。

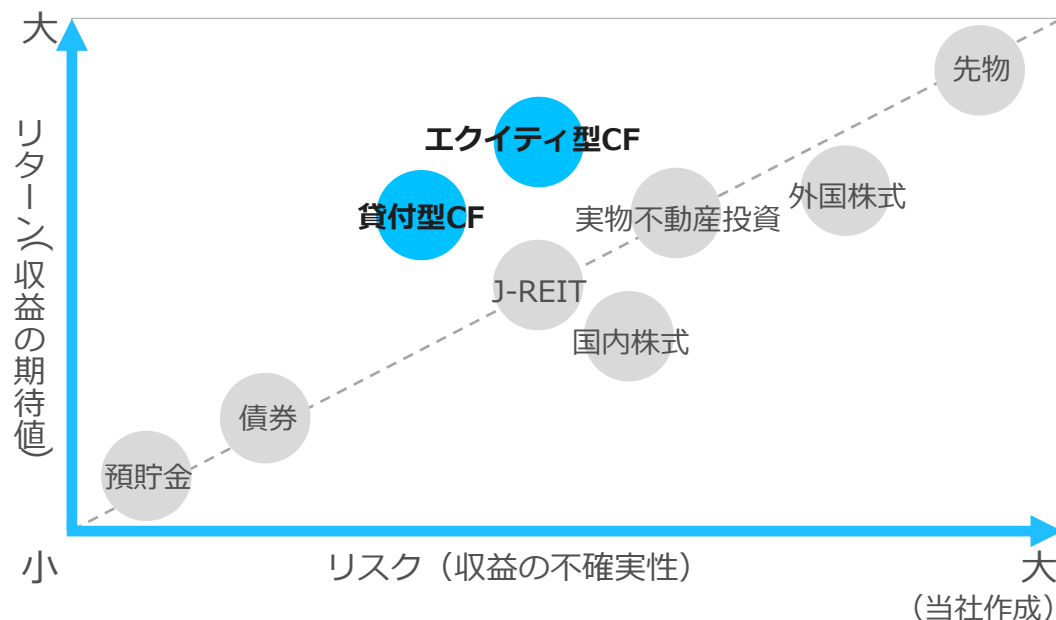
● OwnersBook投資家のリターン

【目標リターン】

貸付型は**2.5%-5.0%**

エクイティ型は**4-10%**

※エクイティ型第1号案件は、現状の試算結果によれば、当商品の出資者に対して、当初の想定投資利回り（IRR:内部収益率）である7.0%を大幅に上回る20%前後の利回りでの配当が見込まれている。



Appendix 3.

会社概要

社名	ロードスターキャピタル株式会社	本店所在地	東京都中央区銀座
取締役	7名（うち社外取締役3名）	機関設計	監査役会設置会社 指名・報酬委員会設置（任意諮問機関）
監査役	3名（うち社外監査役2名）	役職員	約70名
免許・登録 （グループ）	第二種金融商品取引業 関東財務局長（金商）第2660号 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3260号 宅地建物取引業 東京都知事（2）第94272号／（1）第104014号 総合不動産投資顧問業 国土交通大臣 総合 - 第164号 貸金業 東京都知事（3）第31574号		
連結子会社	ロードスターファンディング株式会社（100%） ロードスターインベストメンツ株式会社（100%）		



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



久保 直之

東京大学農学部卒。
農林中央金庫にてキャリアをスタート。
情報系システムの企画・開発に従事。
1999年より一般財団法人日本不動産
研究所にて不動産鑑定業務に従事。
2010年より2年間米国に留学し、ビジ
ネススクールにおいて不動産を専攻し、
米国における不動産開発等を学ぶ。ま
た在学中に英米両国の不動産鑑定士資
格を取得。帰国後は海外不動産の評
価・コンサルティング業務に従事。
2014年2月にロードスターキャピタル
株式会社に入社。以来、営業全般に携
わる。
不動産鑑定士、MAI、CCIM、MBA
(UNC Kenan-Flagler Business
School)、宅地建物取引士、不動産証
券化協会認定マスター



成田 洋

東京大学法学部卒。
ファイナンシャル・セキュリティ・ア
シユアランス・インクにてキャリアを
スタート。
2009年よりタッチストーン・キャピ
タル・マネージメントにて不動産投資
に係るアセット・マネジメント業務に
従事。海外機関投資家による不動産投
資のサポート業務を中心に、1,000億
円超の不動産投資案件に関与。
2014年7月にロードスターキャピタル
株式会社に入社。以来、OwnersBook
の運営や管理業務に携わる。
CFA協会認定証券アナリスト、ビル経
営管理士、不動産証券化協会認定マス
ター



川畑 拓也

東京大学経済学部卒。
新日本有限責任監査法人にて金融事業
部に所属し、NYSE上場金融機関・不
動産会社・REIT等の会計監査・内部統
制監査に従事。
2016年9月にロードスターキャピタル
株式会社に入社。以来、予算管理・決
算業務を統括しマザーズ上場準備にも
尽力。上場後はIR業務にも従事。
公認会計士、不動産証券化協会認定マ
スター

- 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 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
- 2021年 8月** 「JPX日経中小型株指数」構成銘柄へ選定（2年連続）

・ 8月1日から新しい組織体制に移行

クラウドファンディング事業とアセットマネジメント事業を子会社のロードスターインベストメントに移管。



https://loadstarcapital.com/ja/ir/irnews/auto_20210913497483/pdfFile.pdf

・ SDGs推進委員会設置

ロードスターグループ全体の企業価値向上と社会の持続的発展 に向け、様々な施策・行動をより効率的かつ積極的に検討していく。

https://loadstarcapital.com/ja/ir/irnews/auto_20210813486277/pdfFile.pdf

Appendix 4.

不動産マーケット分析

不動産市場における新型コロナウイルス感染症の影響と
当社注力領域（東京）の優位性

● 東京の不動産マーケット

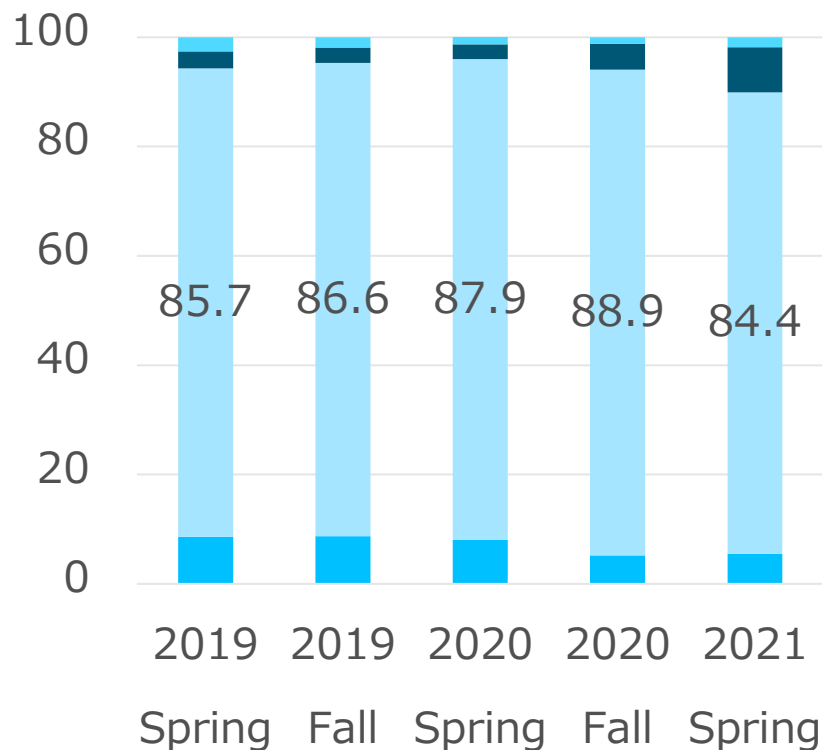
オフィス賃貸市場では空室率上昇と賃料水準の低下が続いているが、売買市場では世界的金融緩和政策下において、特に海外投資家が東京のオフィス取得に積極的に動いており、非常に強い動きを見せている。

新型コロナウイルス感染症のワクチン接種が進んでいることもあり、オフィス市場はさらに過熱し始めている。

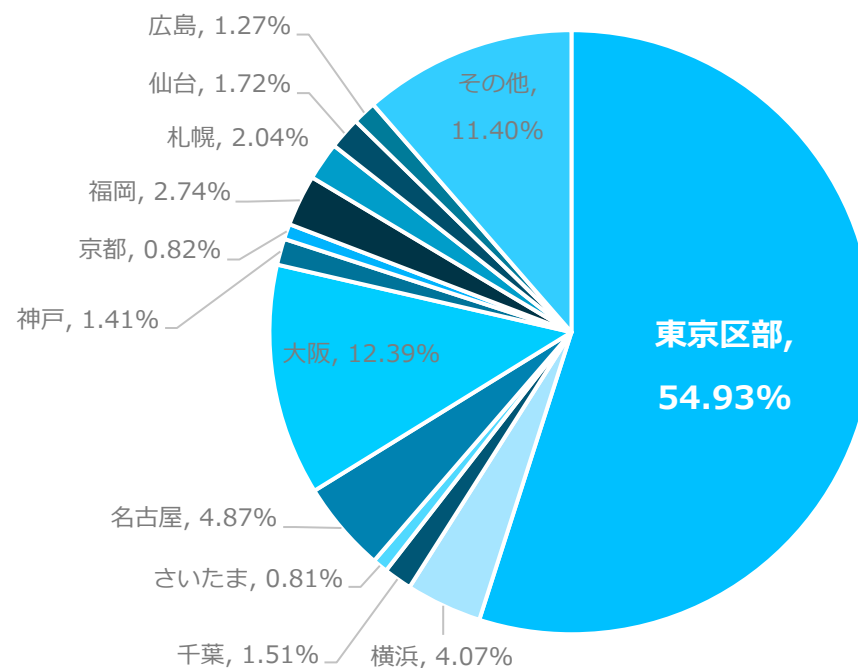
一方で、同感染症がオフィス市場に及ぼす影響が不透明な部分もあり、引き続き金融市場の動向と合わせてマーケットを注視する。

- オフィス面積への影響は小さい
- 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

オフィス面積の変化



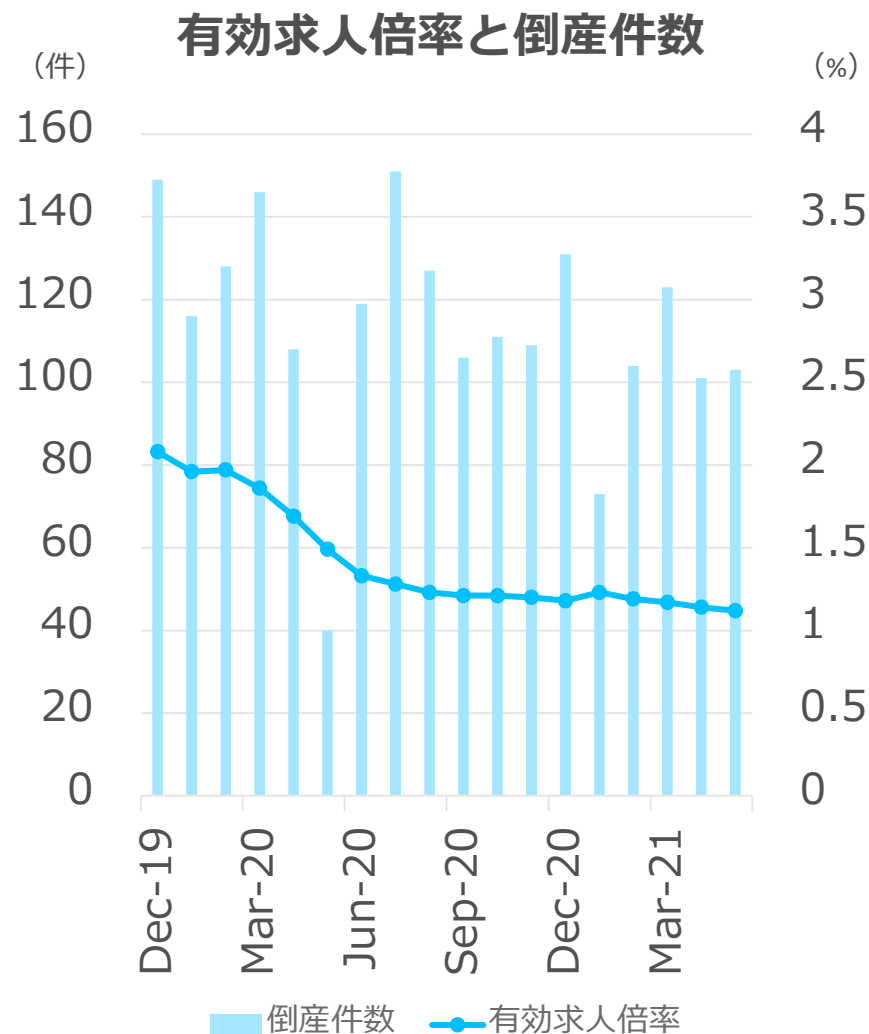
オフィス賃貸面積



出典：日本不動産研究所「全国オフィスビル調査（2020年1月現在）」より当社作成

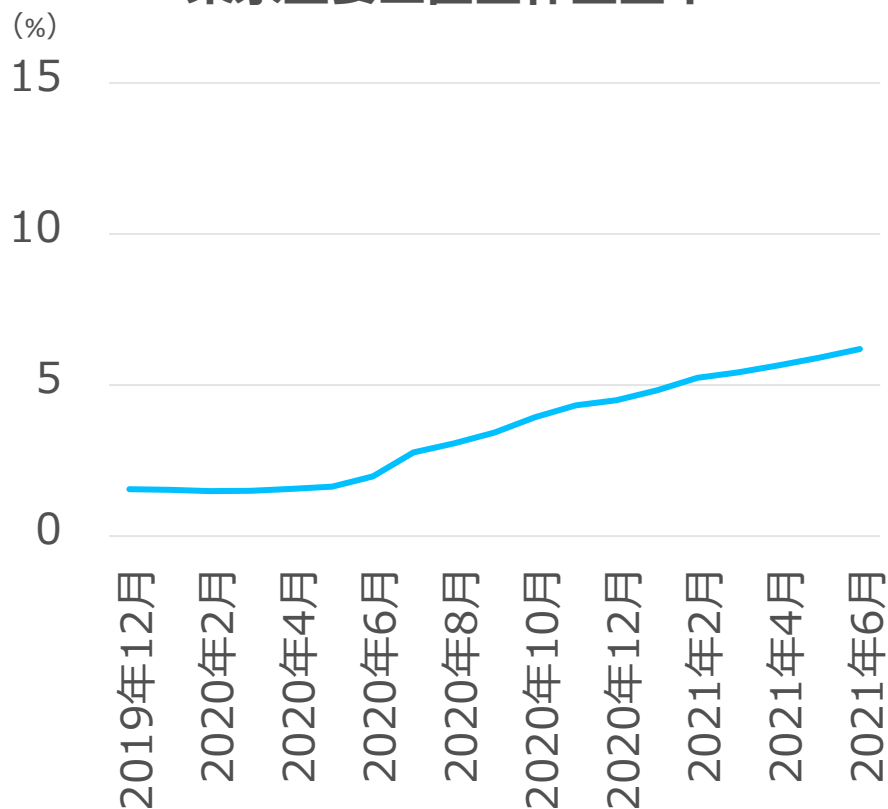
出典：ザイマックス不動産総合研究所 大都市圏オフィス需要調査2021春

- 経済先行き不透明感から採用は控える傾向があったが、足元では採用強化・再開するニュースも
- バブル崩壊やリーマンショック時と比べて倒産件数は限定的であり、COVID-19沈静化後は求人倍率も戻ると思われる

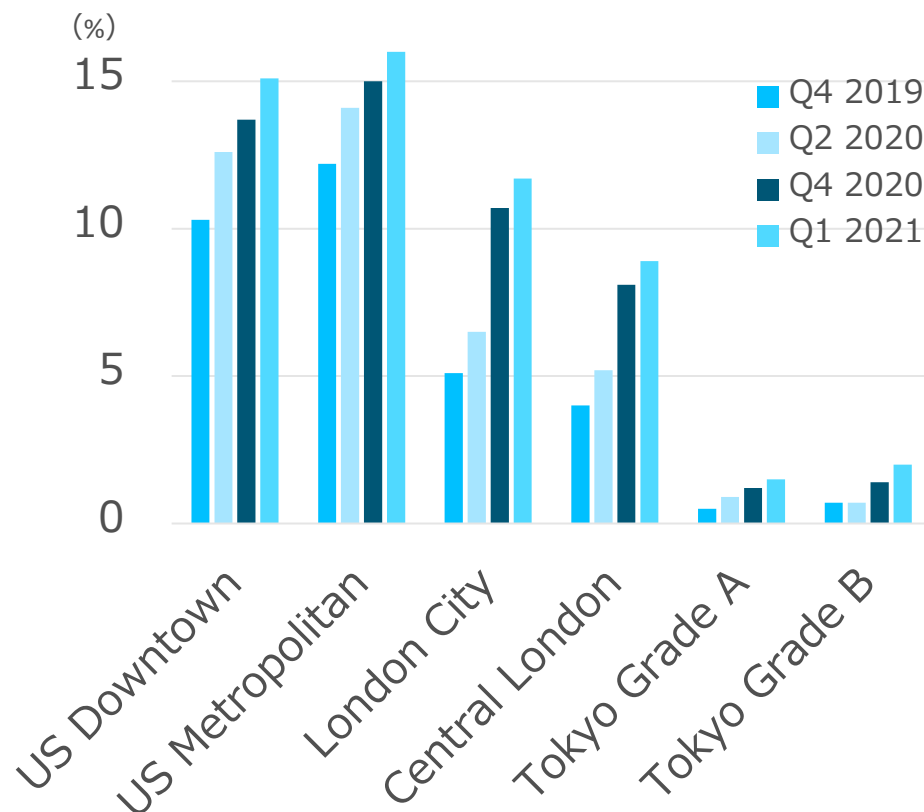


- 非常に低位推移していた東京ビジネス地区の空室率は上昇
- 一方、英米に比べれば空室率も空室率の増加幅も小さい

東京主要五区全体空室率



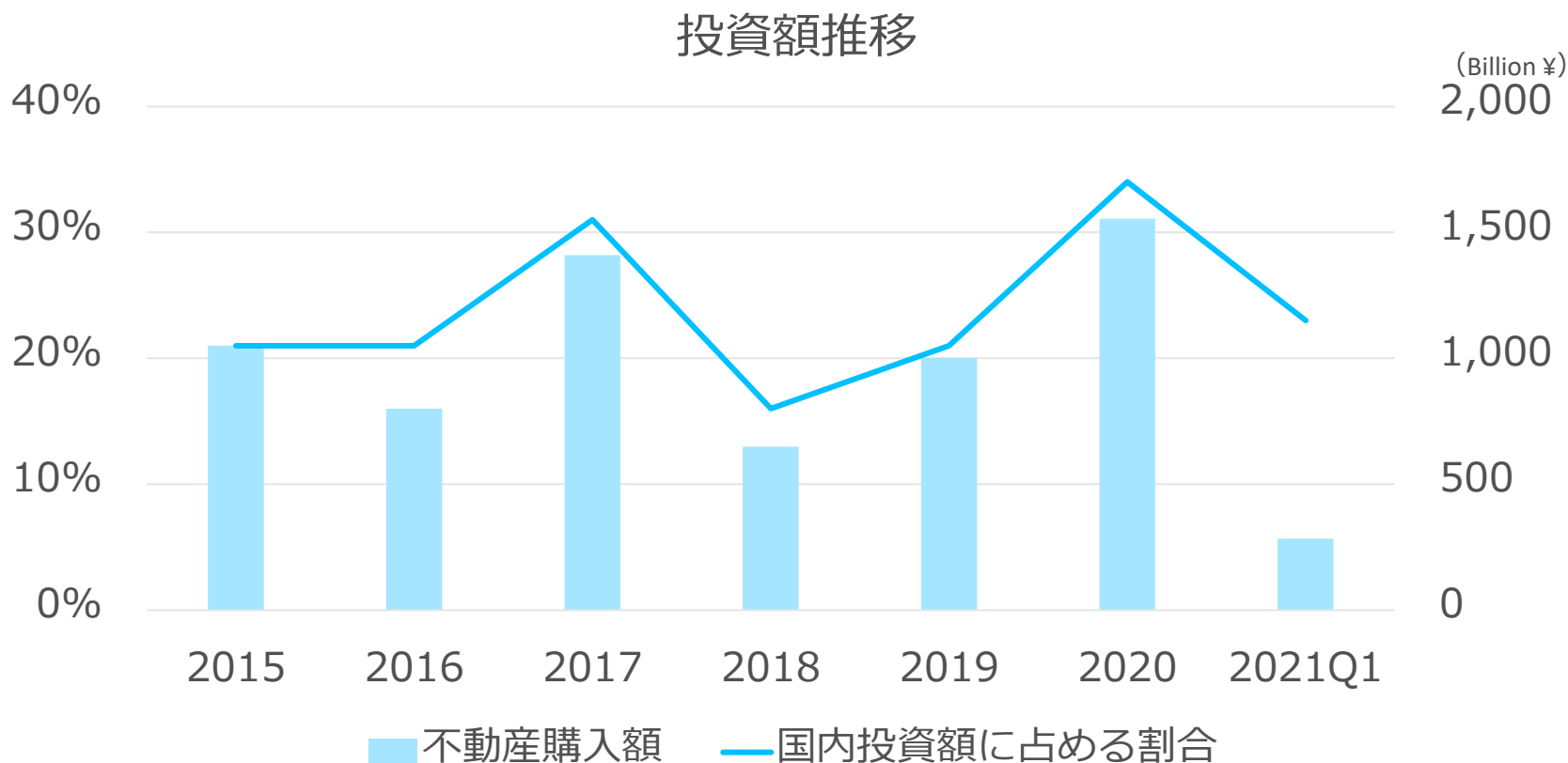
日英米の空室率



出典：東京ビジネス地区 三鬼商事 オフィスマーケットデータ

日英米の空室率 CBRE U.S. Office Figures Q1 2021, Central London Office, Q1 2021, Japan_Office_MarketView Q1 2021

- 海外不動産投資家の2021年1Qの投資額は、東京が2位となった（1位ロンドン）
- 海外不動産投資家の投資意欲は非常に高いとみられている。

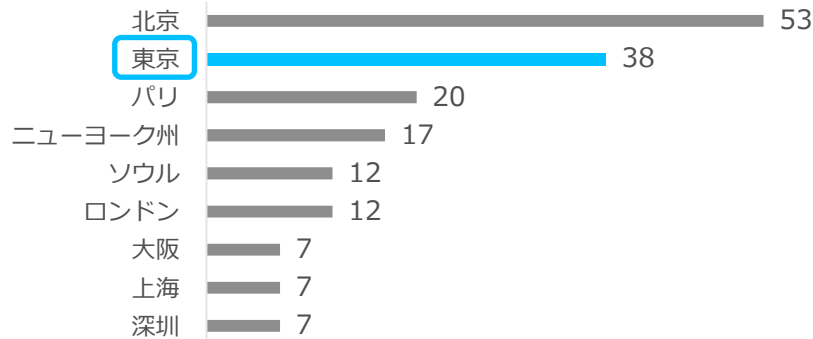


出典：JLL Japan Capital Flows 2021Q1

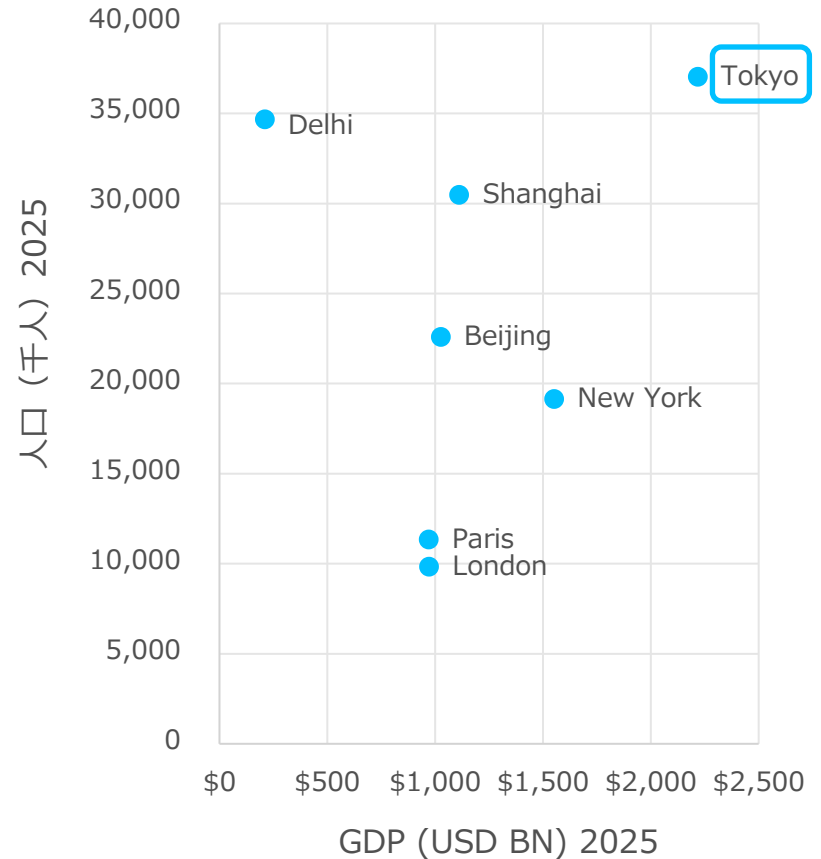
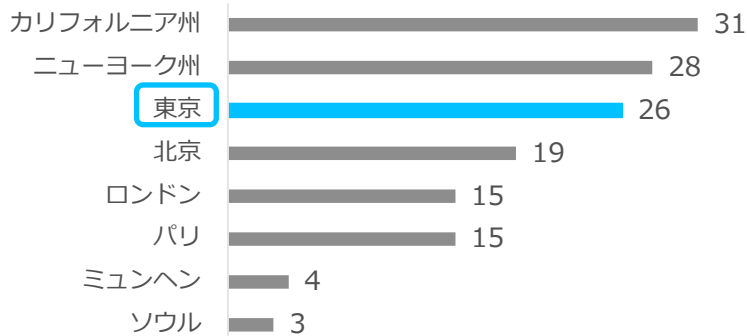
2025年の世界（都市人口&GDP）

東京経済圏は、大企業集積度が高く、都市人口とGDPが世界で一番大きい。

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>

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

世界をリードする巨大経済圏、東京



出典：東京都総務局「『東京都の人口（推計）』の概要（令和元年12月1日現在）／「都民経済計算（都内総生産等）」（2018年度見込）東京都経済産業局「グラフィック 東京の産業と雇用就業 2019」、United Nations “The World’s Cities in 2018”、fDi Intelligence “Asia-Pacific Cities of Future 2017/18”、森記念財団「世界の都市総合力ランキング」、A.T. Kearney “2019 Global Cities Index”、Monocle “Most Livable Cities 2019”、Condé Nast Traveler “Readers’ Choice Awards - The Best Cities in the World - Best Big Cities (2019)”

出典：東京都戦略政策情報推進本部 「TOKYO LEADING the WORLD in Business」

<https://www.investtokyo.metro.tokyo.lg.jp/jp/resources/data/2020/pamphlet-jp.pdf?ver=20200622> より抜粋

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
第二種金融商品取引業協会会員
E-mail : ir@loadstarcapital.com