



2021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

2022/2/10

1. 事業内容	P. 2
2. 2021年12月期 トピック	P. 4
3. 2021年12月期 決算概要	P. 9
4. 事業別実績	P. 15
コーポレートファンディング事業	P. 17
アセットマネジメント事業	P. 20
クラウドファンディング事業	P. 22
5. 2022年12月期 業績予想	P. 25
株主還元／株主の状況	P. 31
Appendix 1. 競争力の源泉	P. 34
Appendix 2. クラウドファンディング業界とOwnersBook	P. 40
Appendix 3. 不動産マーケット分析	P. 47
Appendix 4. 会社概要	P. 53

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



自己資金を用いて物件への投資及び管理運用を行います。

アセットマネジメント 事業



投資用不動産の管理・運用を物件所有者や投資家に代わって実行します。

仲介・PM・コンサルティング 事業



お客さまのあらゆるニーズをサポートします。



Fintech 領域

クラウドファンディング 事業



国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

2. 2021年12月期 トピック

売上高

179億円

前年比
+5.5%

税前利益

50億円

前年比
+28.5%

当期純利益

34億円

前年比
+28.3%

● 予想を上回るパフォーマンス

2020年コロナ禍において積極的に取得したバルク8物件のうち、取得価格の小さい3物件（総投資額の約2割）を売却。売却価格合計は取得価格合計の倍近くであり、継続保有している5物件（総投資額の約8割）には、かなりの潜在的利益が期待される。

物件	取得価格	鑑定評価額	売却価格
A	100	147.2	161.4
B	100	156.1	226.6
C	100	163.2	211.1
計	100	154.7	197.0

● 経営基盤となる物件の積み上げ

不動産売買市場が底堅く推移する中、将来の経営基盤となる販売用不動産を420億円（前期末比+12.4%）まで積み上げた。

2021年12月末には大型物件の購入を実現し、さらに2022年12月期1Qに取得予定物件の契約も締結した。

● AM事業で大型2案件の受注

過去最大となる都内大型オフィスビル2件の案件を受託し、AUM（受託資産残高）は300億円弱に増加。

優先交渉権を得てクローズを準備している案件だけでも数百億円分あり、早急にAUM1000億円以上を目指す。

蒲田プライム



プライム東神田



● クラウドファンディング事業（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、当案件の出資者に対して、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。

● 市場変更申請の状況

- 東証本則市場への市場変更は全社を挙げて進めている。
- 東証一部市場変更の条件となる時価総額及び流通時価総額については、2022年2月10日時点ではクリアしている。
- 当社の将来性についても、投資家の皆様のご理解を得るべく発信していく予定。

● 自社株買い

割安と考える当社株価と当社財務状況等を総合的に勘案し、株主還元の充実と資本効率の更なる向上を図るために、自己株式の取得を実施している。

- 取得上限：15億円 or 150万株（発行済株式総数(自己株式除く)の9.1%）
- 期間：2022年1月24日から2022年4月30日

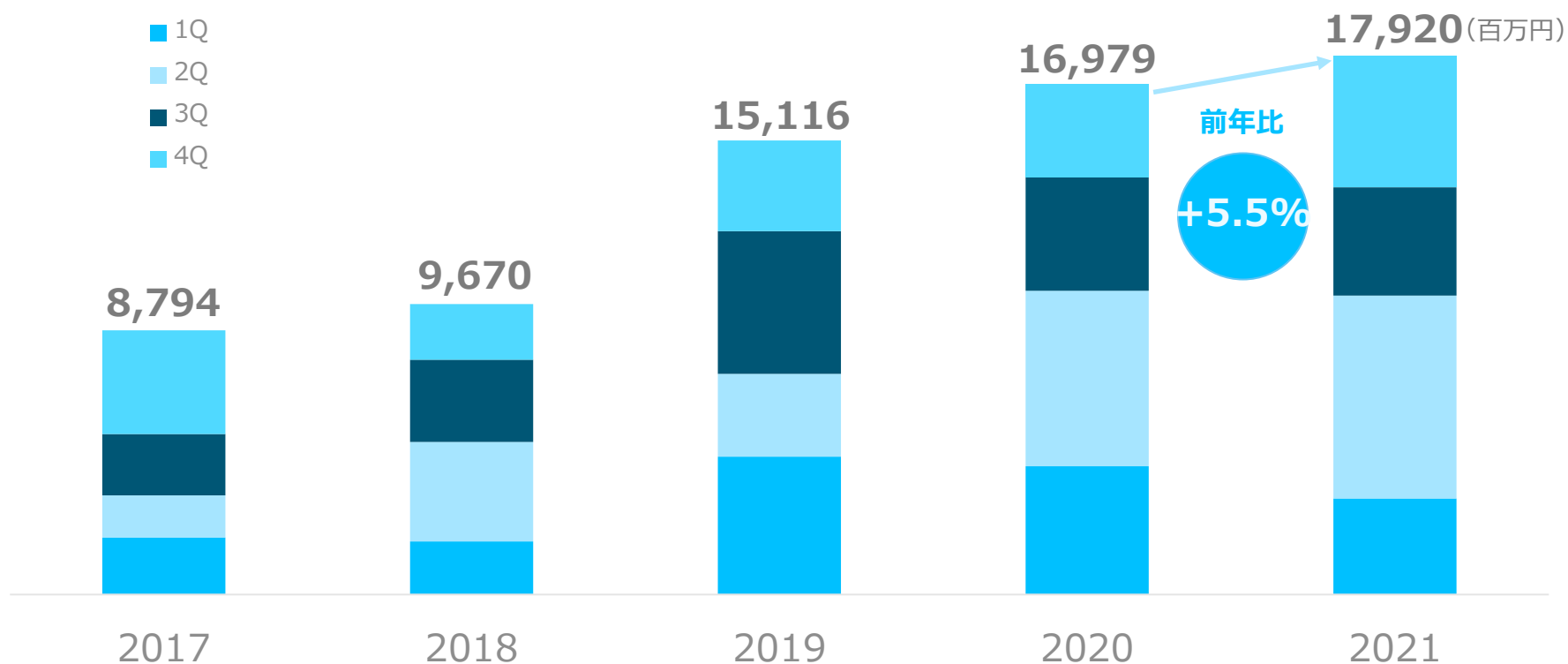
3. 2021年12月期 決算概要

連結損益計算書

(単位：百万円)	2020年12月期		2021年12月期			
	実績	対売上高比率	実績	対売上高比率	前年比	当初予算達成率
売上高	16,979	100.0%	17,920	100.0%	105.5%	96.6%
売上原価	11,346	66.8%	10,964	61.2%	96.6%	94.4%
売上総利益	5,632	33.2%	6,956	38.8%	123.5%	100.3%
販管費	1,148	6.8%	1,337	7.5%	116.4%	90.6%
営業利益	4,484	26.4%	5,618	31.4%	125.3%	102.9%
経常利益	4,168	24.6%	5,327	29.7%	127.8%	106.6%
税前利益	3,914	23.1%	5,031	28.1%	128.5%	109.4%
純利益	2,700	15.9%	3,465	19.3%	128.3%	109.1%

連結売上高

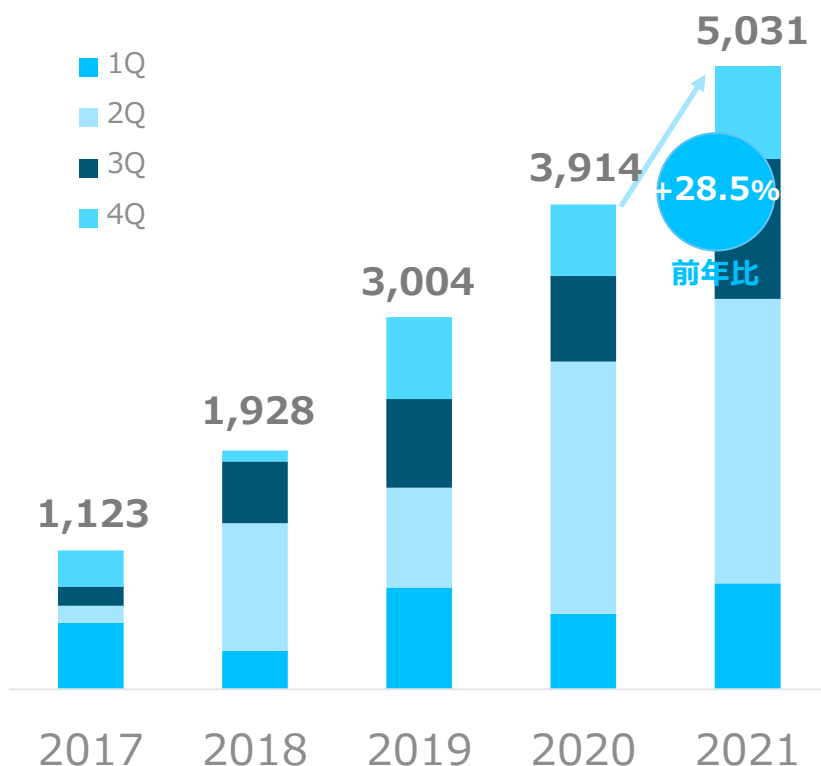
- 東京都内のオフィスビルに対する需要は底堅く、前年比+5.5%増収。
- AM事業での大型案件受注やクラウドファンディング事業の順調な推移も増収に貢献。



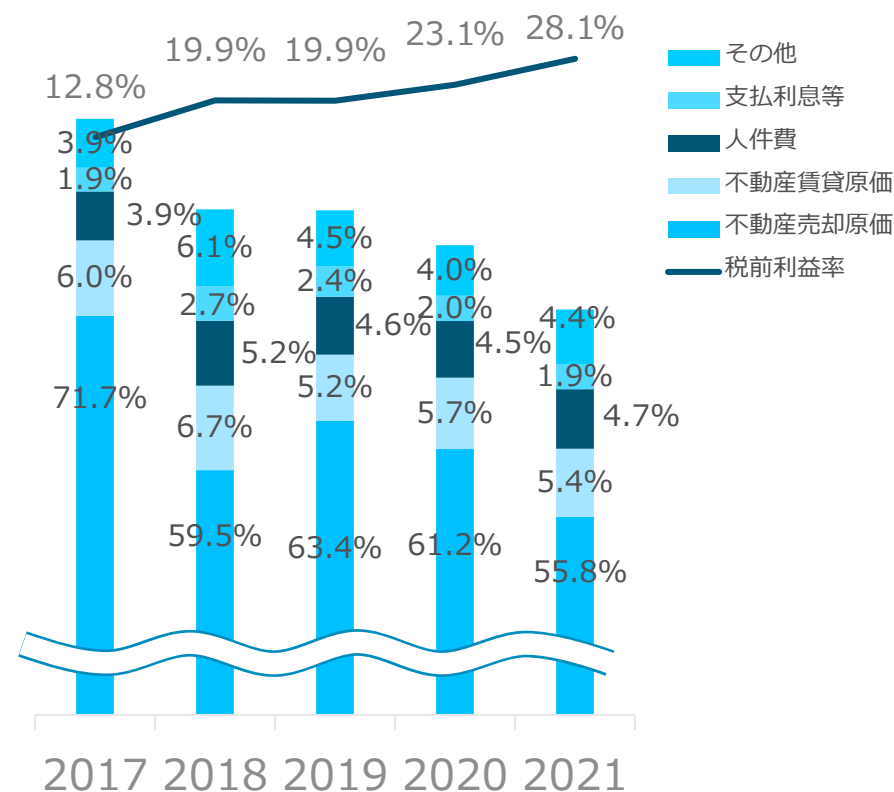
連結税前利益とコストコントロール

- 連結税前利益は前年比+28.5%。
- 連結税前利益率は28%超え、高水準を維持している。

連結税前利益 (百万円)



コスト構造



連結貸借対照表

(単位：百万円)	2021年12月期		
	金額	構成比	前期末比
流動資産	56,744	99.6%	111.5%
現金及び預金	7,926	13.9%	108.1%
営業貸付金	6,270	11.0%	111.1%
販売用不動産	42,023	73.7%	112.4%
固定資産	239	0.4%	92.9%
総資産	56,983	100.0%	111.4%
流動負債	5,953	10.4%	112.6%
短期借入金	1,758	3.1%	106.7%
固定負債	40,182	70.5%	105.3%
長期借入金	31,584	55.4%	104.3%
匿名組合出資預り金	6,959	12.2%	111.2%
負債計	46,136	81.0%	106.2%
純資産	10,847	19.0%	140.5%
利益剰余金	10,477	18.4%	141.3%
自己株式	△2,488	△4.4%	98.9%
負債純資産計	56,983	100.0%	111.4%

• 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。

• 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。

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)	2020年 12月期	2021年 12月期	増減
営業CF	△4,118	△450	3,667
税金等調整前当期純利益	3,914	5,031	1,117
営業貸付金の増減額	486	△628	△1,114
販売用不動産の増減額	△7,796	△5,107	2,688
匿名組合出資預り金増減額	△762	698	1,461
預り金の増減額	△97	816	913
投資CF	0	12	12
財務CF	3,688	1,013	△2,674
借入金純増減額	6,580	1,423	△5,157
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	△435	595	1,030
現金及び現金同等物期首残高	7,766	7,331	△435
現金及び現金同等物期末残高	7,331	7,926	595

• 賃貸から得られる利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。それまで営業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。

• 保有不動産の増加によるものであるが、不動産担保ローンは原則10年超の借入期間で借り入れ、貸し剥がし・借換えリスクを抑えている。

• 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。

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



自己資金を用いて物件への投資及び管理運用を行います。

アセットマネジメント 事業



投資用不動産の管理・運用を物件所有者や投資家に代わって実行します。

仲介・PM・コンサルティング 事業



お客さまのあらゆるニーズをサポートします。



Fintech 領域

クラウドファンディング 事業

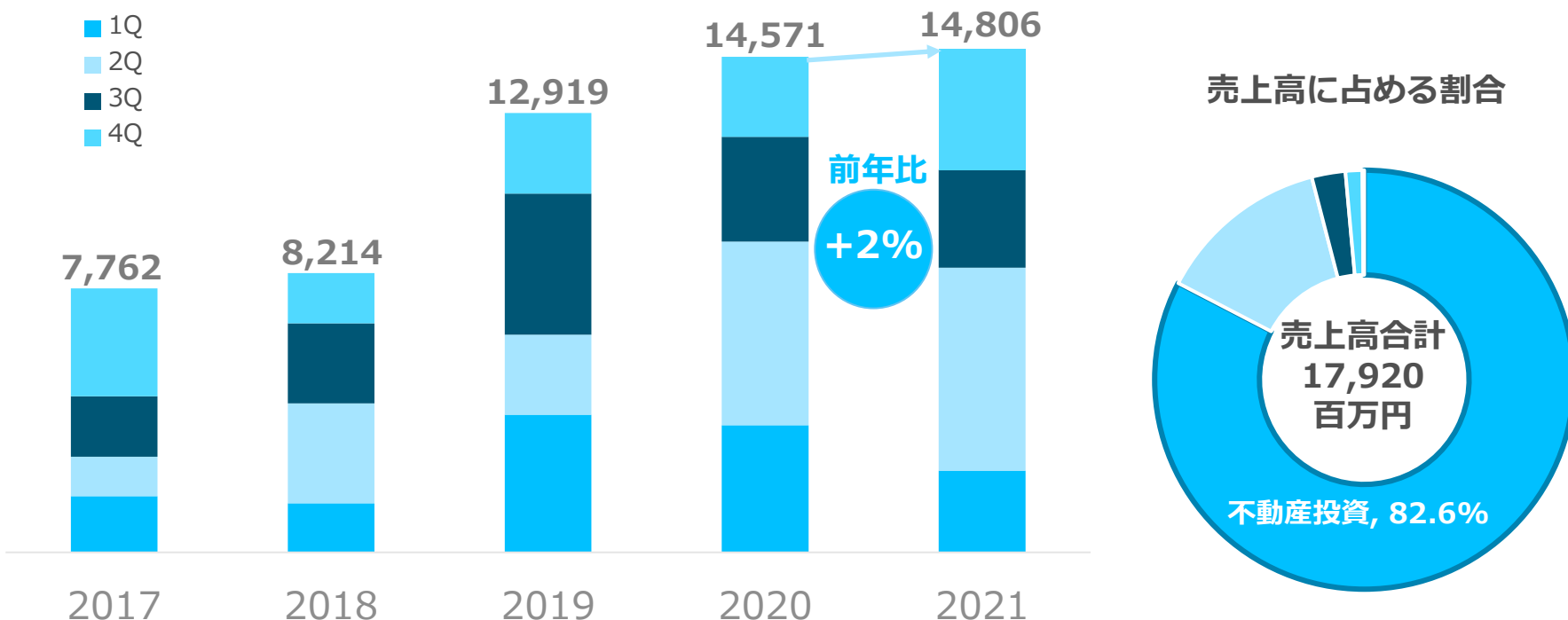


国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

【不動産投資売上】

- 大型物件は先高感があるため、2022年12月期以降のパイプラインとして確保し、当期は小型物件を中心に売却を進めた。

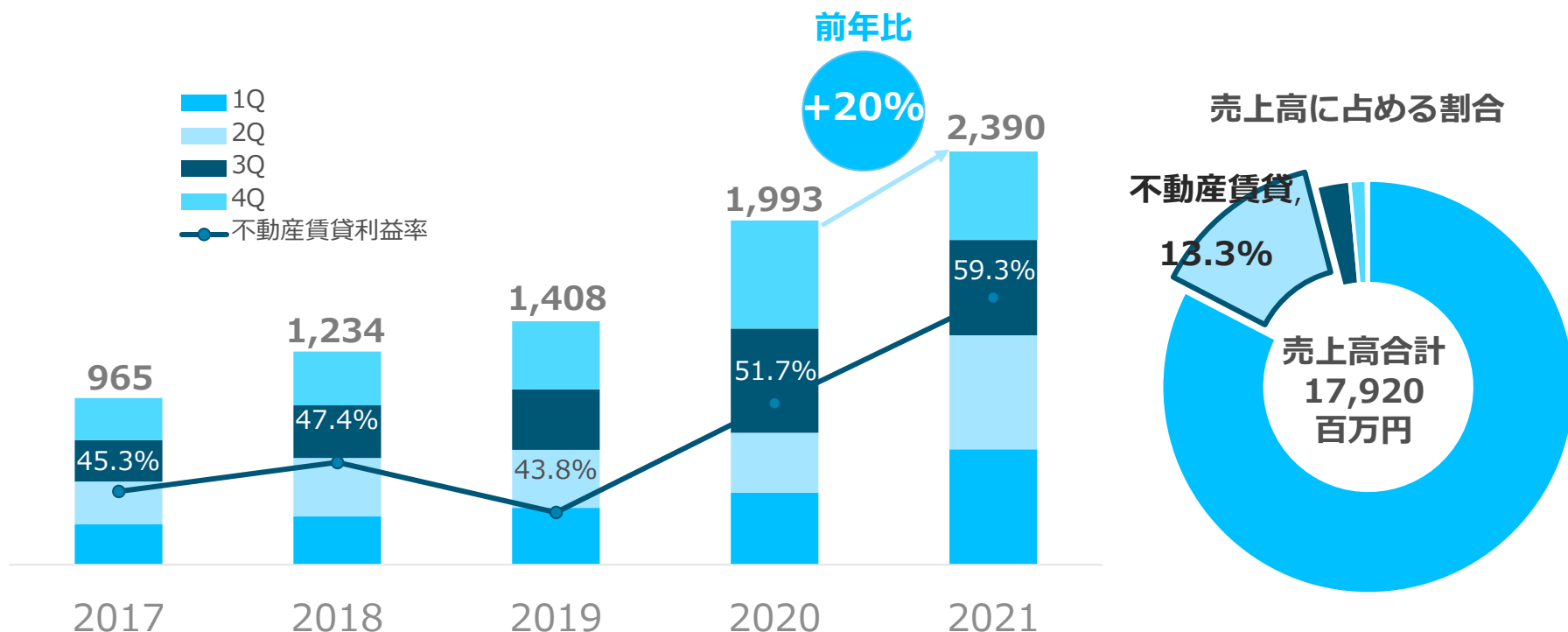
コーポレートファイナンス（不動産投資）事業売上高（百万円）



【不動産賃貸売上】

- 2020年に取得した物件が賃貸収益／利益率に大きく貢献し、賃貸売上高は前年比+20%。
- 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)

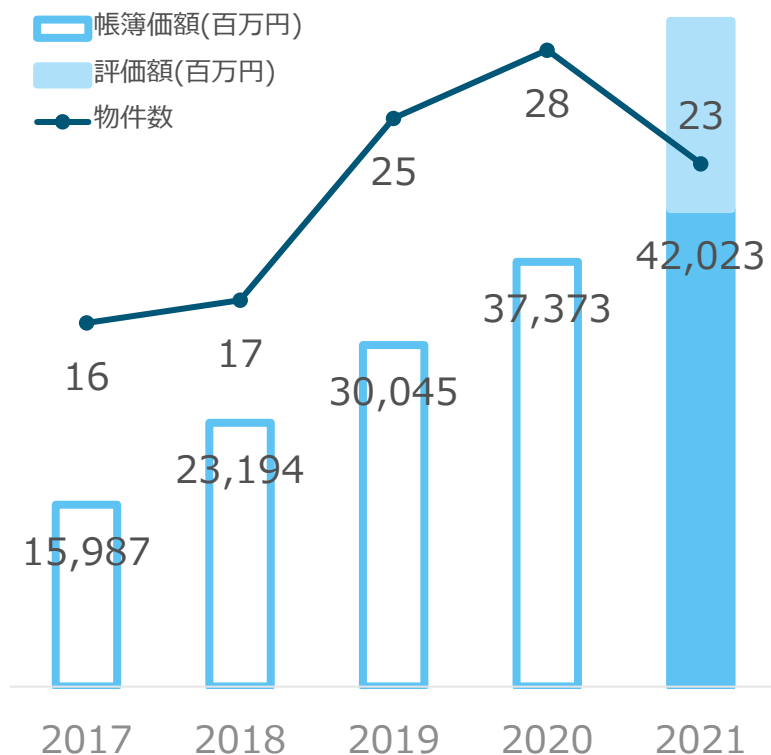


コーポレートファイナンス事業の実績

【物件取得に伴う企業価値の向上】

- 目黒、新横浜に大型オフィスビルを取得したほか、立地の良い中型オフィスビルを東麻布、蒲田、麻布十番でそれぞれ取得。
- 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・大型物件にシフトしている。

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	149%

物件数	保有	売却累計
都心五区	14	26
その他区	7	18
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	12		1	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



- 過去最大となる都内大型オフィスビル2件の案件を受託し、AUM（受託資産残高）は300億円弱に増加。
- その他にも優先交渉権を得ているパイプラインも数百億円分ある。
- 期中の運用報酬に加えて、受託資産の一部を売却したことによる追加の報酬を獲得。



物件名	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ(区分)	蒲田プライム	プライム東神田
所在地	東京都中央区晴海 一丁目8番12号	東京都大田区蒲田 五丁目44番5号	東京都千代田区東神田 一丁目7番8号
受託時期	2019年10月	2021年12月	2021年12月
受託延床面積	7,492.55㎡	7,963.47㎡	7,007.69㎡
建築時期	2001年10月	2010年5月	1994年1月
概要	ライフサイクルコストを念頭に再開 発された大型複合施設。オフィスタ ワーZはシンボリックなトリプルタ ワーのうちの1棟。	JR 蒲田駅 徒歩4分に位置する、地上 8階建ての事務所・店舗・駐車場の複 合ビル。	都営新宿線 岩本町駅 徒歩5分に位置 する、靖国通りに面した地上9階建て のオフィスビル。

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



自己資金を用いて物件への投資及び管理運用を行います。

アセットマネジメント 事業



投資用不動産の管理・運用を物件所有者や投資家に代わって実行します。

仲介・PM・コンサルティング 事業



お客さまのあらゆるニーズをサポートします。



Fintech領域

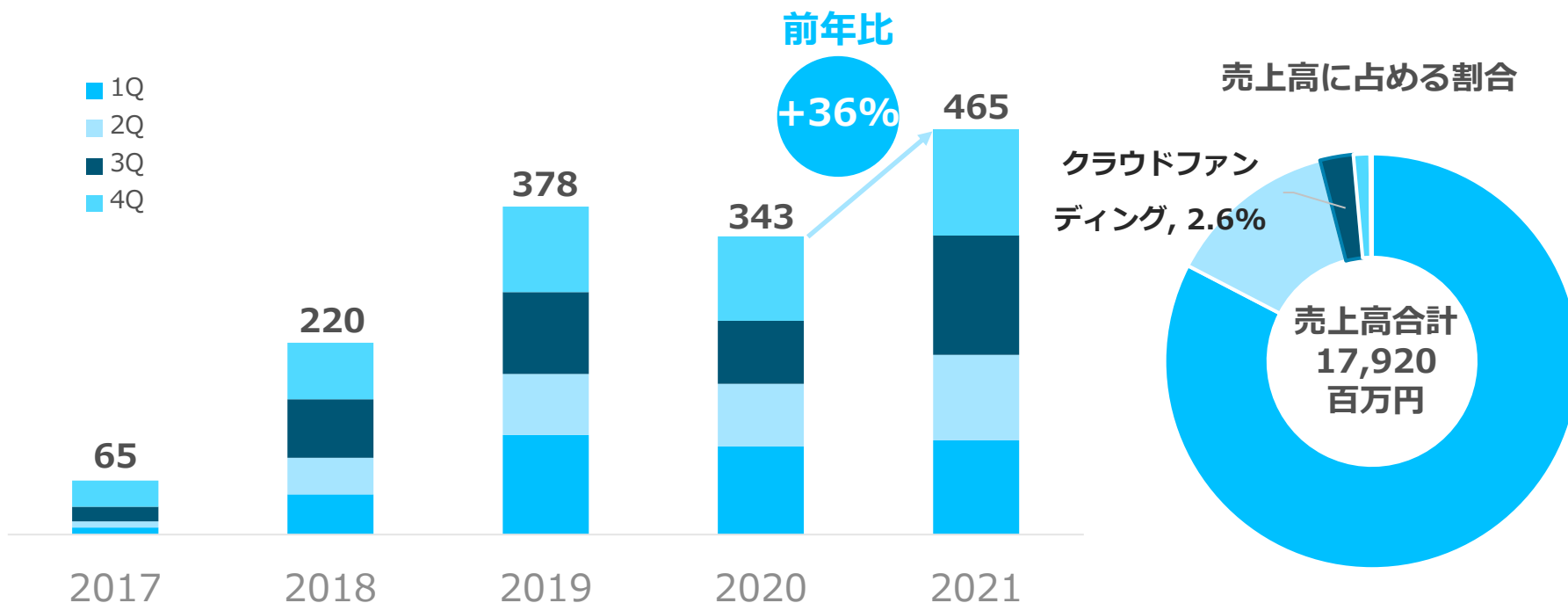
クラウドファンディング 事業



国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

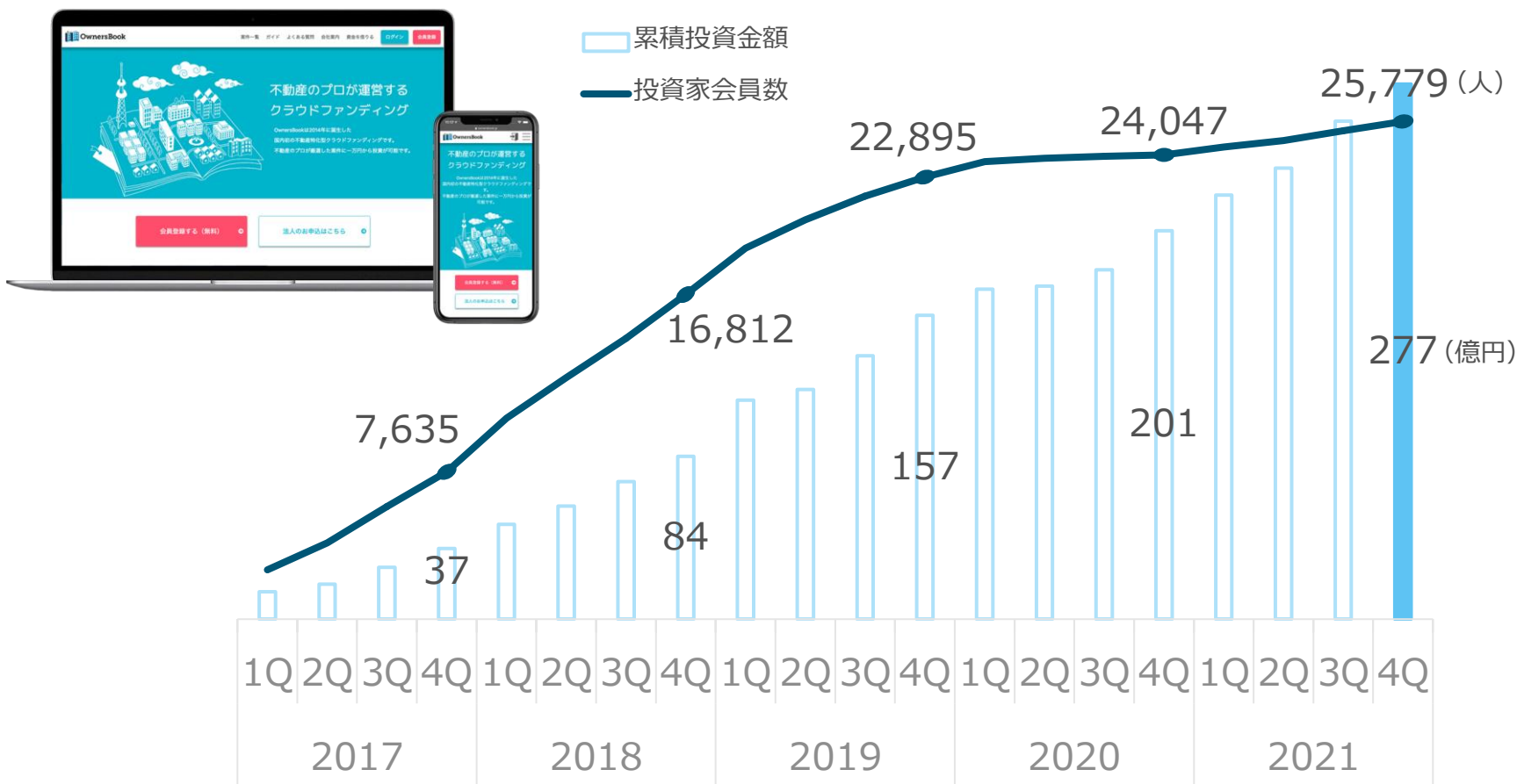
- 案件組成も順調に推移し、売上高は前年同期比+36%、過去最高を記録。
- エクイティ型案件では、当初の想定投資利回り（IRR:内部収益率）である7.0%を大幅に上回る20%前後の利回りでの配当が見込まれている。（トピック参照）
- 株主優待案件を開始、株主優待（優先投資枠）を利用する投資家も増えた。

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

- タクシー広告の効果もあり、投資家会員数は順調に伸びており、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

投資実行済



● 貸付 ● 先着方式 ● 株主優待

柏市商業素地第1号第1回

予定利回り (年換算・内部収益率)	5.6%
予定運用期間	25カ月
募集期間	2021/08/30~2021/09/27
残り時間	株主優待 終了しました 全投資家 終了しました

募集総額 850,000,000円
100%
申込総額 (1760人)
850,000,000円

投資実行済



● 貸付 ● 先着方式 ● 株主優待

渋谷区マンション用地第1号第1回

予定利回り (年換算・内部収益率)	4.6%
予定運用期間	25カ月
募集期間	2021/10/15~2021/10/21
残り時間	株主優待 終了しました 全投資家 終了しました

募集総額 430,000,000円
100%
申込総額 (579人)
430,000,000円

募集完了



● 貸付 ● 抽選方式

世田谷区戸建素地第1号第1回

予定利回り (年換算・内部収益率)	4.6%
予定運用期間	25カ月
募集期間	2021/10/12~2021/10/14
残り時間	株主優待 該当なし 全投資家 終了しました

募集総額 90,000,000円
640%
申込総額 (2424人)
576,290,000円

投資実行済



● エクイティ ● 先着方式

US非上場eREIT第1号ファンド

予定利回り (年換算)	4.6%
予定運用期間	62カ月
募集期間	2019/10/07~2019/10/16
残り時間	株主優待 該当なし 全投資家 終了しました

募集総額 497,500,000円
66%
申込総額 (356人)
333,000,000円

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

案件によっては数億円の募集が数分程度で募集完了
10億円程度の募集であれば無事完了することが見込まれる

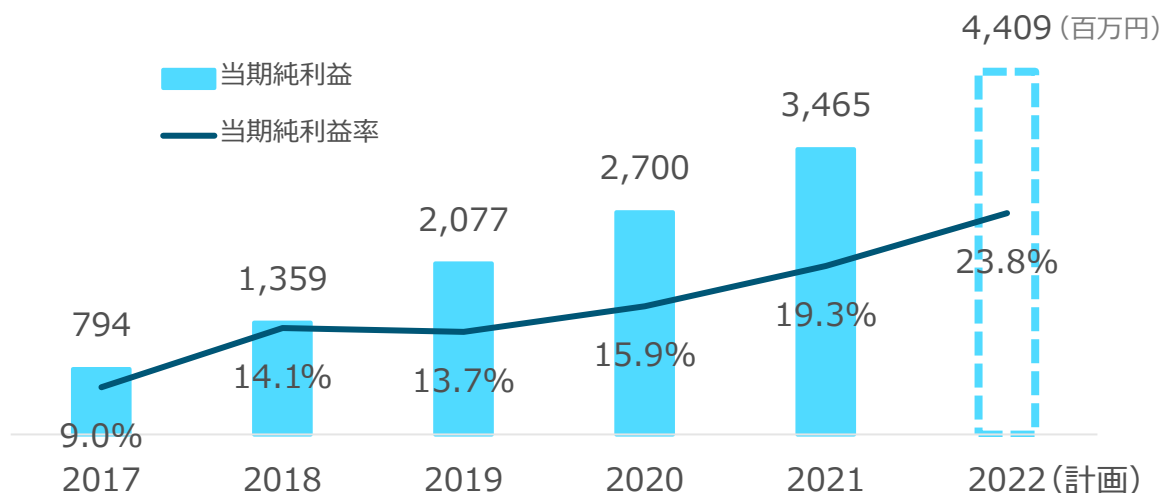
5. 2022年12月期 業績予想

業績予想

(単位：百万円)	2021年12月期実績		2022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	17,920	100.0%	18,517	100.0%	103.3%
売上原価	10,964	61.2%	9,902	53.5%	90.3%
売上総利益	6,956	38.8%	8,614	46.5%	123.8%
販管費	1,337	7.5%	1,460	7.9%	109.2%
営業利益	5,618	31.4%	7,154	38.6%	127.3%
経常利益	5,327	29.7%	6,696	36.2%	125.7%
税前利益	5,031	28.1%	6,393	34.5%	127.1%
純利益	3,465	19.3%	4,409	23.8%	127.2%

オフィス市況の好転と企業努力の実現

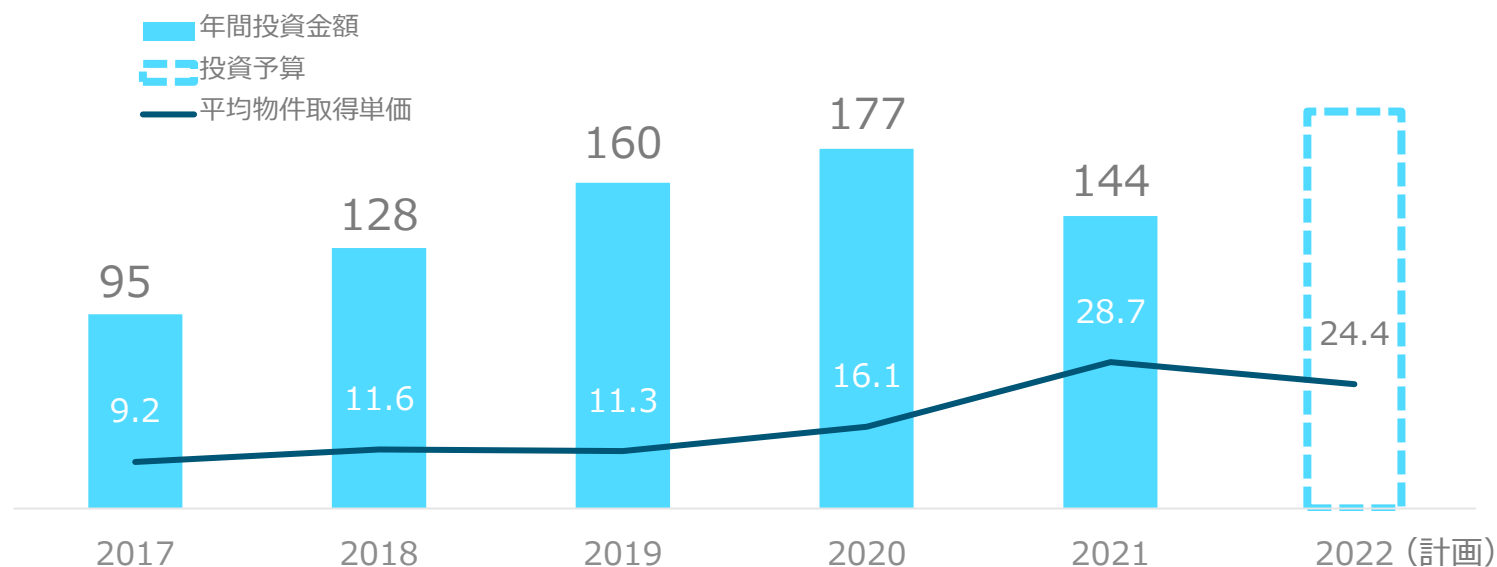
- 2022年12月期の当期純利益は27%増の計画。
- 足元でも新たなオフィスファンドの組成が相次いでおり、2022年以降数年はオフィス市況が活況になる見込み。
- 過去に仕入れた物件のバリューアップが整い、これまで以上に利益率を確保できる物件が多数ある。
- 一方で、プライム市場移行のための内部体制も整い、人員獲得以外は販管費も抑えられる状況になってきている。
- 2023年以降も高い利益率は維持できると考えている。



コーポレートファンディング事業の更なる成長

- ポートフォリオを中・大型物件にシフト。
- オフィス市況の高まりや流動性の回復を背景に、当社の強みである不動産評価能力と迅速な意思決定を活かし、2021年後半から大型案件取得が実現している。

年間投資額と平均物件取得価格（億円）



アセットマネジメント事業の急拡大

- 海外投資家のみならず国内投資家の東京の不動産需要が高い状況が続いており、優先交渉権を得てクローズを準備している案件だけでも数百億円分ある。
- この機を逃さず、早急にAUM1000億円以上を目指す。

晴海アイランドトリトンスクエア
オフィスタワーZ



蒲田プライム



プライム東神田



新規案件

2022年以降
新規案件の
受注が続く

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。
- *STO(Security Token Offering)は技術的実用化の道は見えてきた。規制に関する課題について他社との協業も視野に入れて検討していく。

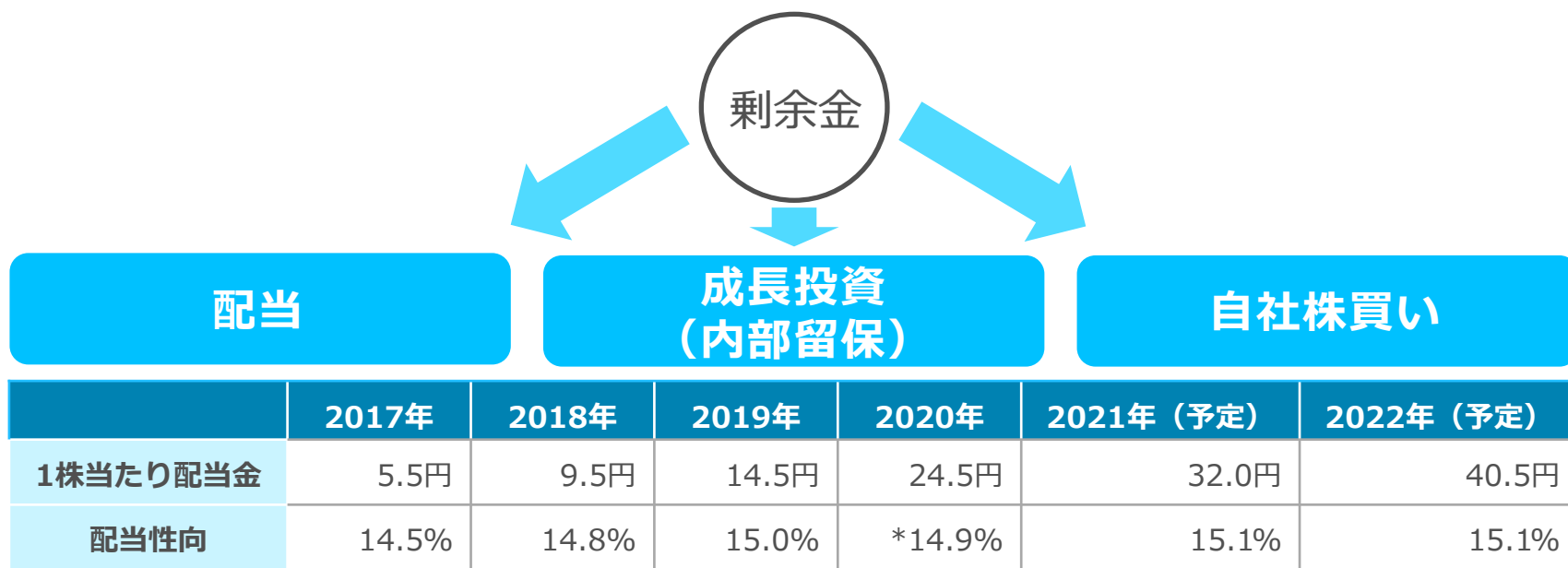
*伝統的なエクイティファイナンス・デットファイナンスに代わる新しい資金調達方法、株式や社債に代わる新しい金融商品の提供、これらのニーズをテクノロジーの進化を通じて、法令に準拠した形でサービス提供する仕組み 出典：一般社団法人日本STO協会

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。

配当方針

- 配当性向15%を目安（マザーズ上場時）に安定的かつ継続的な利益還元を実施。



* 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。

自社株買い

- 2020年 大株主から510万株取得（発行済株式総数の23.8%）
- 2022年 以下の条件で自社株買いを実施中

取得株式数（上限）	:150万株（発行済株式総数(自己株式除く)の9.1%）
取得価額総額（上限）	:15億円
取得期間	:2022年1月24日から2022年4月30日
取得方法	:東京証券取引所における取引一任勘定取引契約に基づく市場買付け

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。
- 2021年は株主優待案件を開始し、一般投資家より優先的に投資できる株主優待を行使する<株主×OwnersBook投資家>も増えてきている。

・ 総株主数の変化

2020年12月末	2021年6月末	2021年12月末
4,348名	6,171名	6,934名

2021年12月末時点
流通株式比率
35%以上

・ 大株主の状況

株主名	2021年6月末 (株数/持ち株比率)	2021年12月末 (株数/持ち株比率)	備考
岩野 達志	3,360千株(20.5%)	3,360千株(20.4%)	当社代表取締役
Renren Lianhe Holdings	2,540千株(15.5%)	2,540千株(15.4%)	流通株式ではない
キャピタルジェネレーション(株)	1,100千株(6.7%)	1,100千株(6.6%)	流通株式
森田 泰弘	1,234千株(7.5%)	854千株(5.1%)	流通株式
MSIP CLIENT SECURITIES	321千株(1.9%)	596千株(3.6%)	流通株式
久保 直之	280千株(1.7%)	288千株(1.7%)	当社取締役
成田 洋	248千株(1.5%)	248千株(1.5%)	当社取締役
野村證券(株)	—	173千株(1.0%)	流通株式
楽天証券(株)	295千株(1.8%)	168千株(1.0%)	流通株式
佐藤 由紀子	—	160千株(0.9%)	流通株式
(株)SBI証券	309千株(1.8%)	—	流通株式注3
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC)	254千株(1.5%)	—	流通株式注3

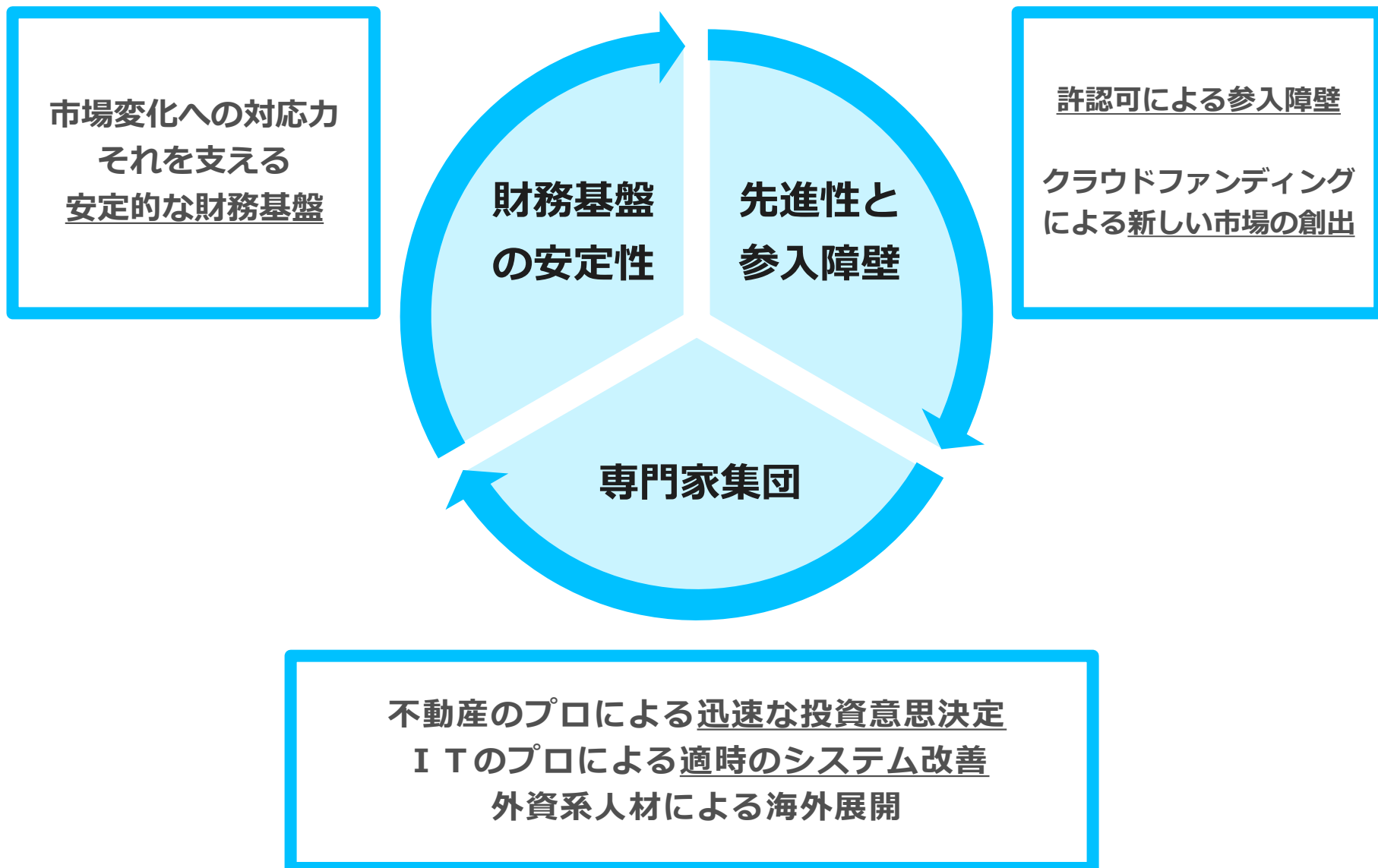
(注1) 持株比率は自己株式を控除して計算。

(注2) 「—」は上位十名に入っていないことを示している。

(注3) 当社株式の保有状況について開示はできませんが、仮に保有している場合の当社株式の状態を示したものです。

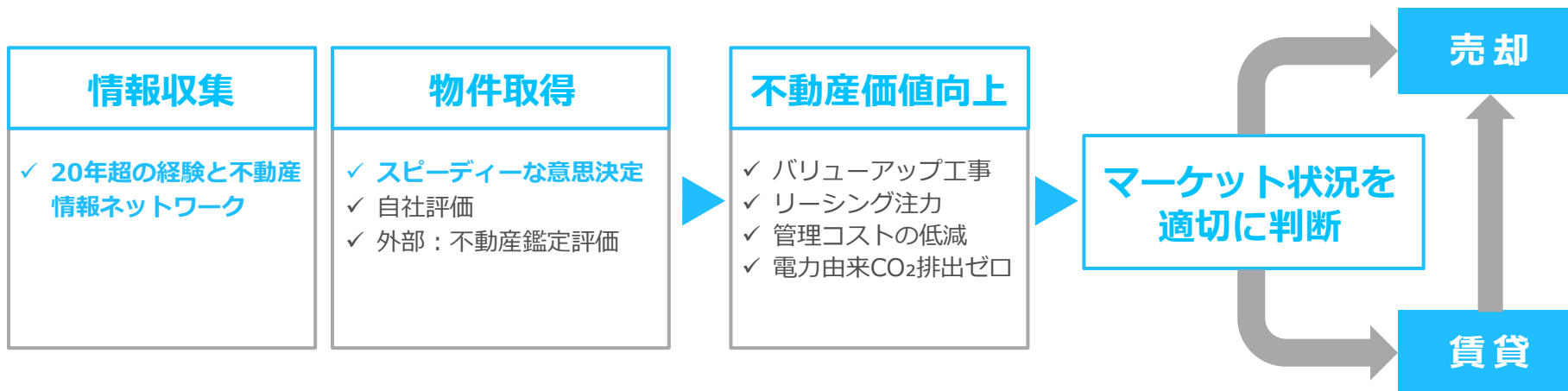
Appendix 1.

競争力の源泉



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

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

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）

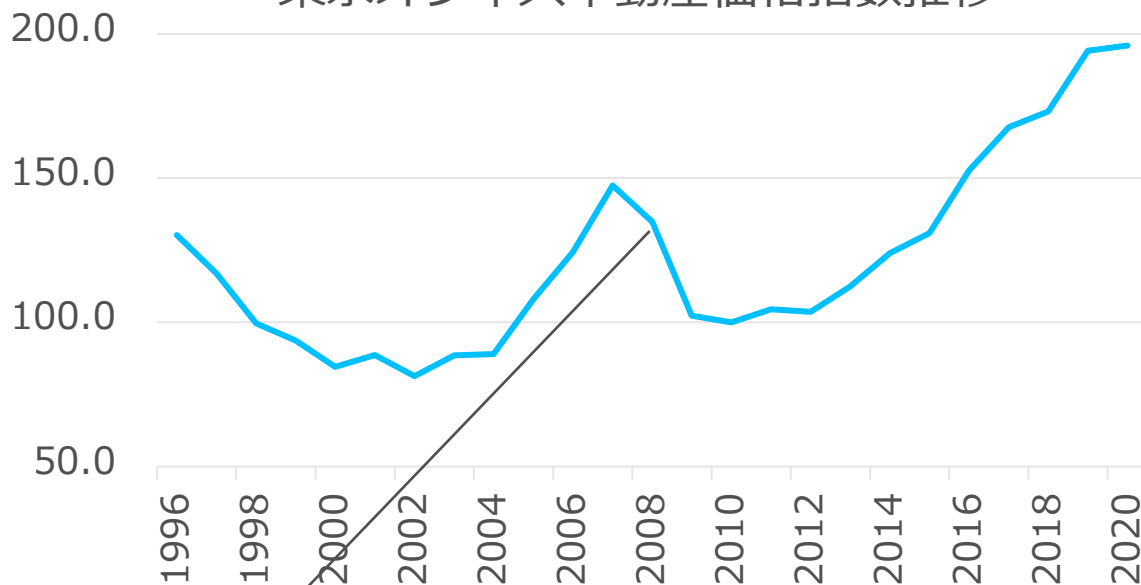
- 不動産鑑定士：7名
- 不動産証券化協会認定マスター：13名
- ビル経営管理士：5名
- 宅地建物取引士：30名
- 貸金業務取扱主任者：8名

- 公認会計士：3名
- 弁護士：2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

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



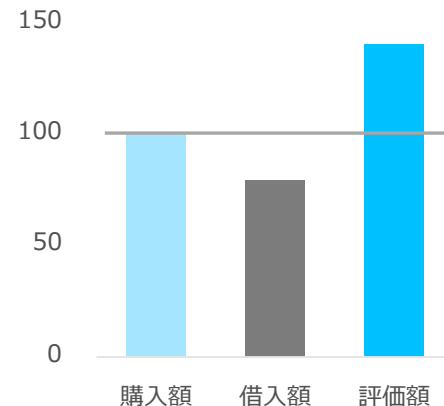
出典：国土交通省 不動産価格指数（東京 オフィス）

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。

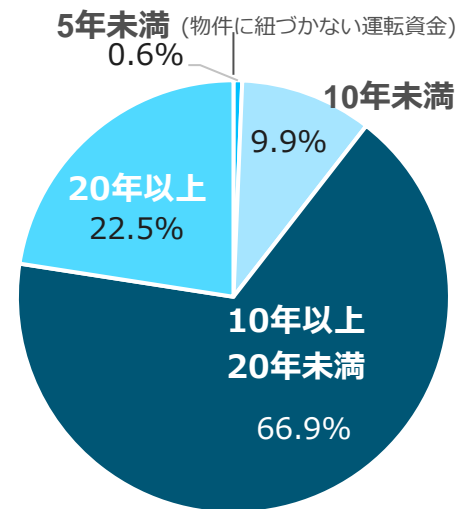
短期的な不動産価格の変動による借換えが出来ない懸念を低減。

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12月末時点

加重平均借入期間15年



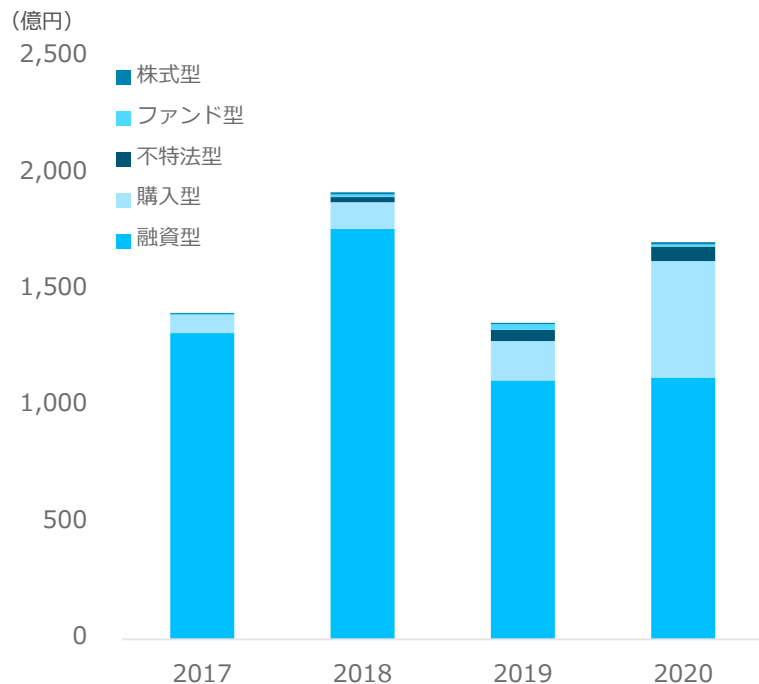
※2021年12月末時点

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

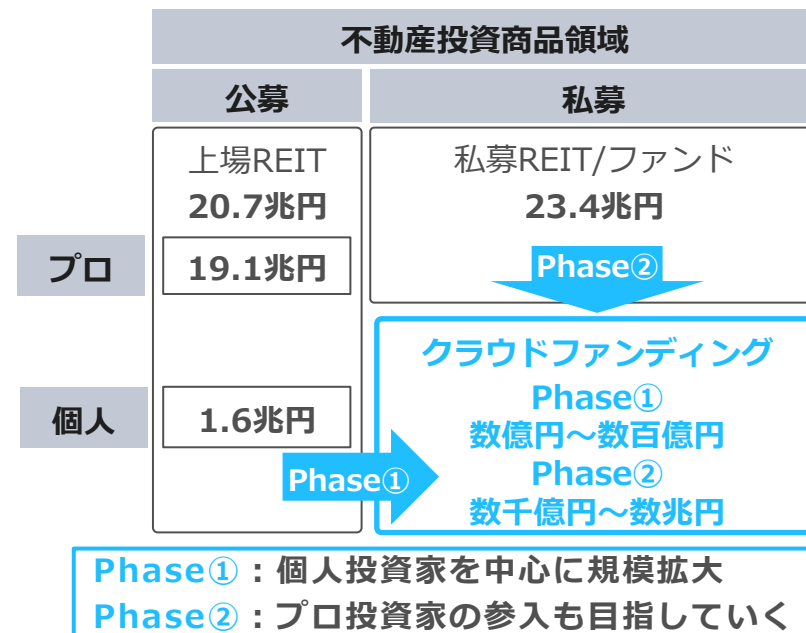


出典 :

<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



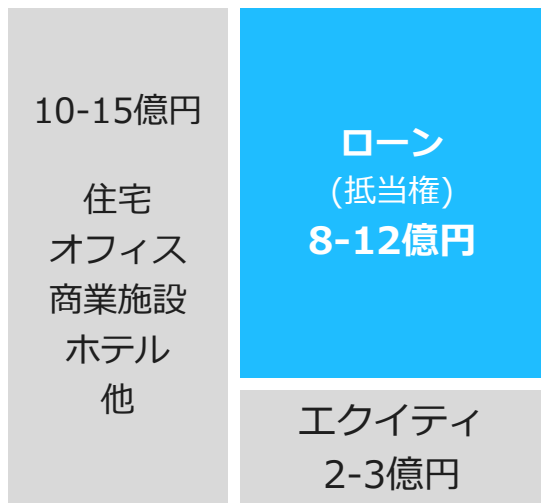
市場規模出典 :

<https://j-reit.jp/market/12.html> (2021年2月末時点)
<https://www.smtri.jp/news/pdf/20210915.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 2021年9月」 2021年6月末時点 より当社作成)

- 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。

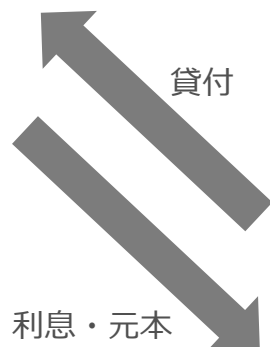


貸付型



貸付型

不動産を担保とした貸付



OwnersBook

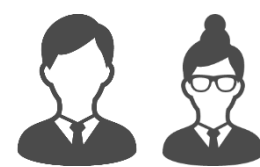


案件への投資



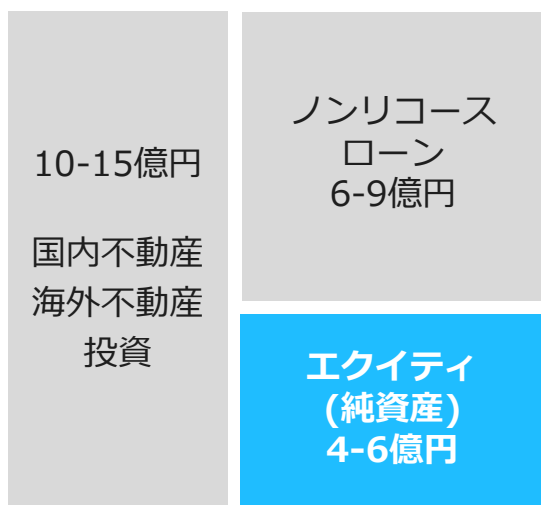
配当・元本

投資家



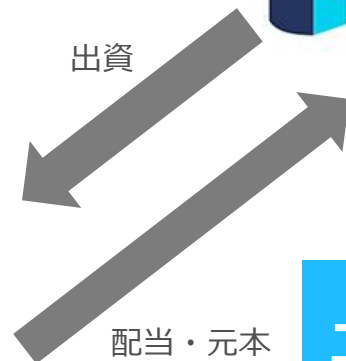
eKYCによる本人確認
スマホ/PCから投資

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)

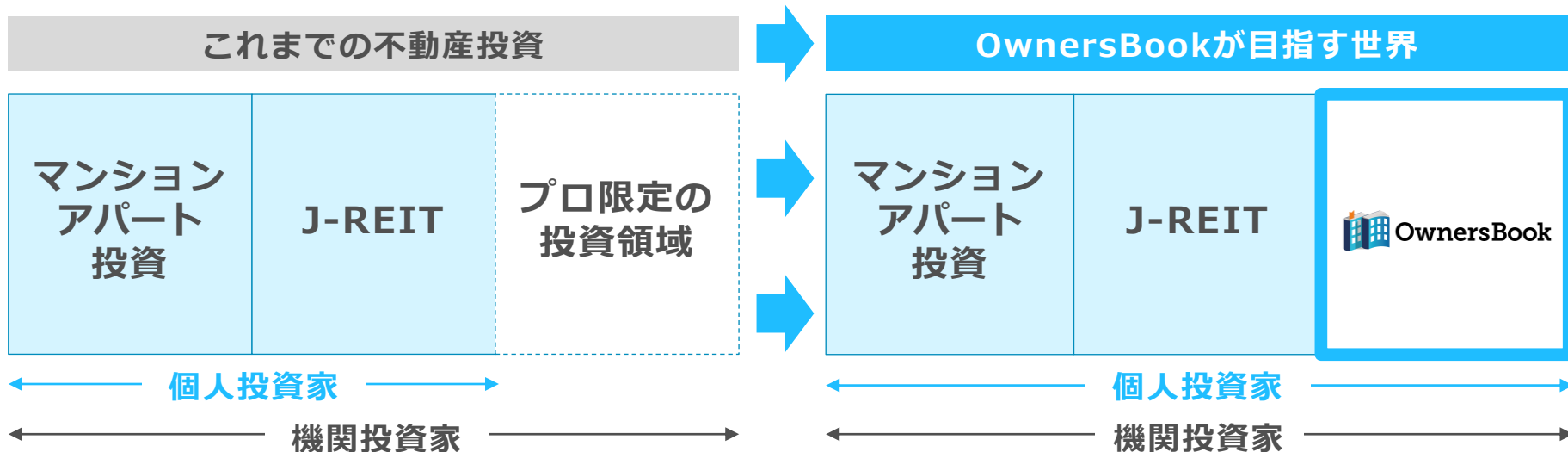
自社の評価+外部評価
不動産のプロによる案件厳選
(金利2.5-5%程度)

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)



エクイティ型 ～当社の目指す世界～



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

● 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。

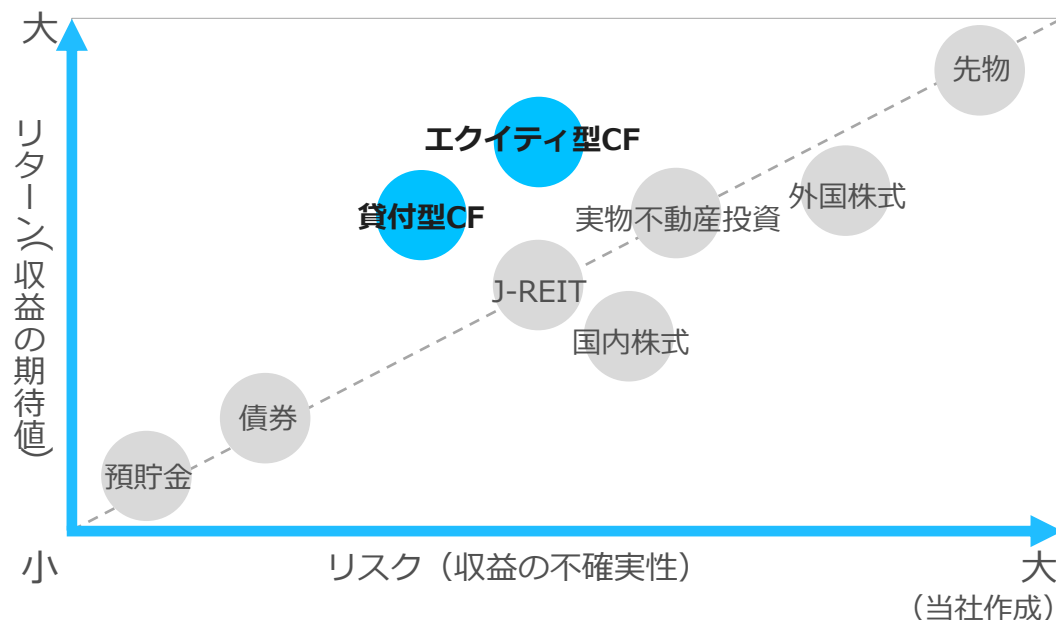
● OwnersBook投資家のリターン

【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。

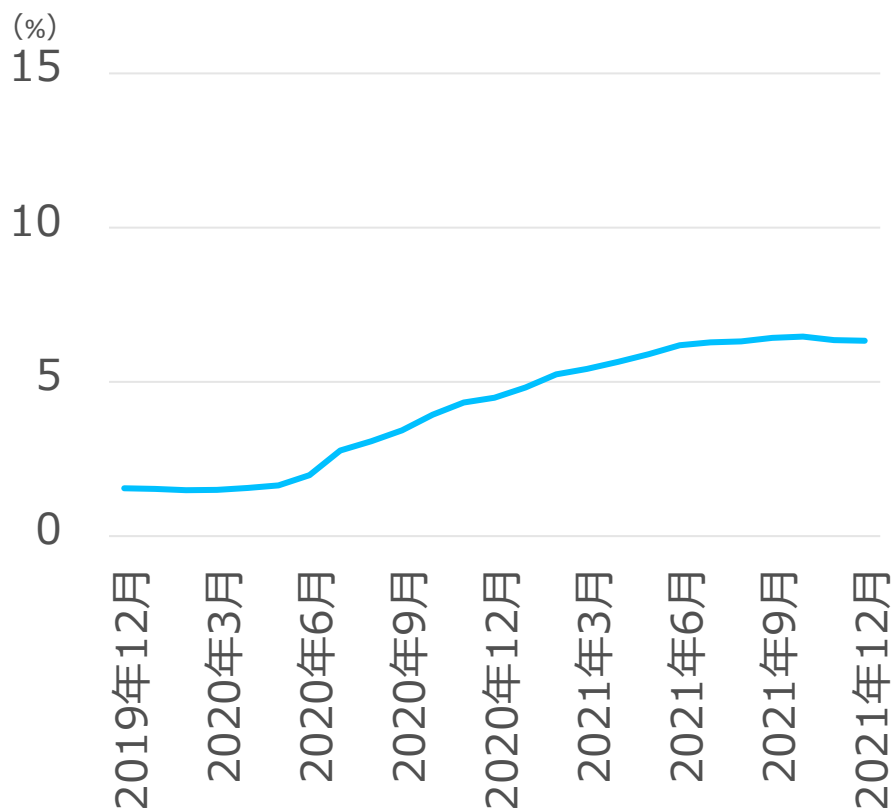


Appendix 3.

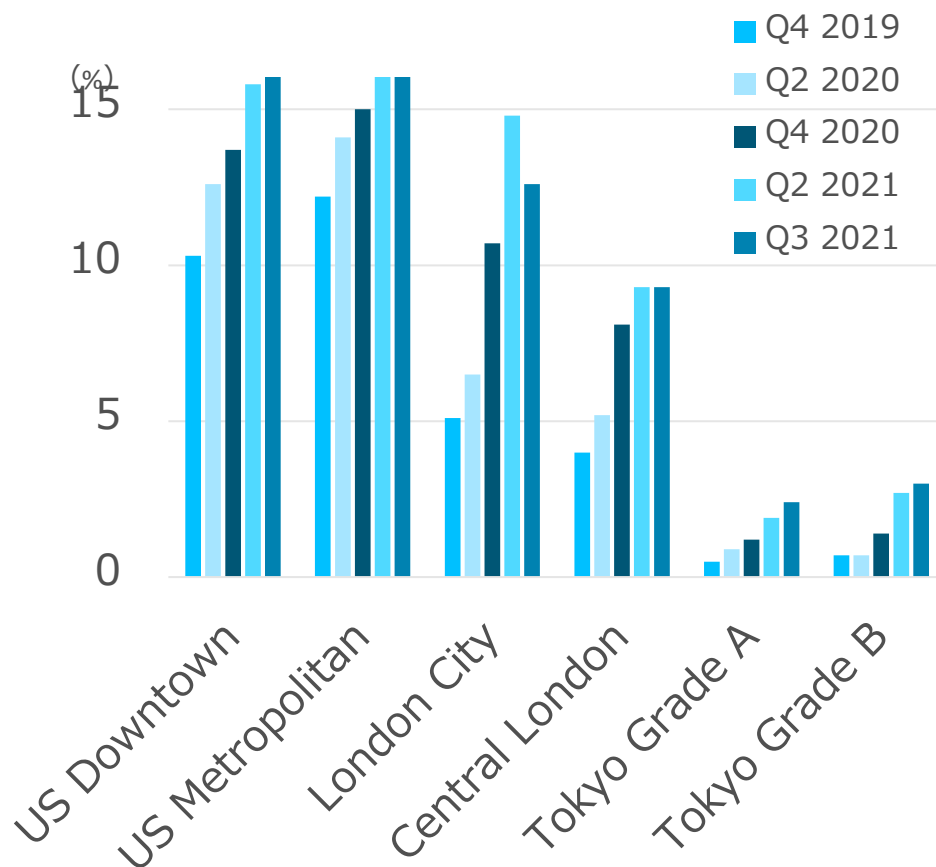
不動産マーケット分析

- 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したものの、落ち着いてきている。
- 英米に比べれば空室率は低い。

東京主要五区全体空室率



日英米の空室率

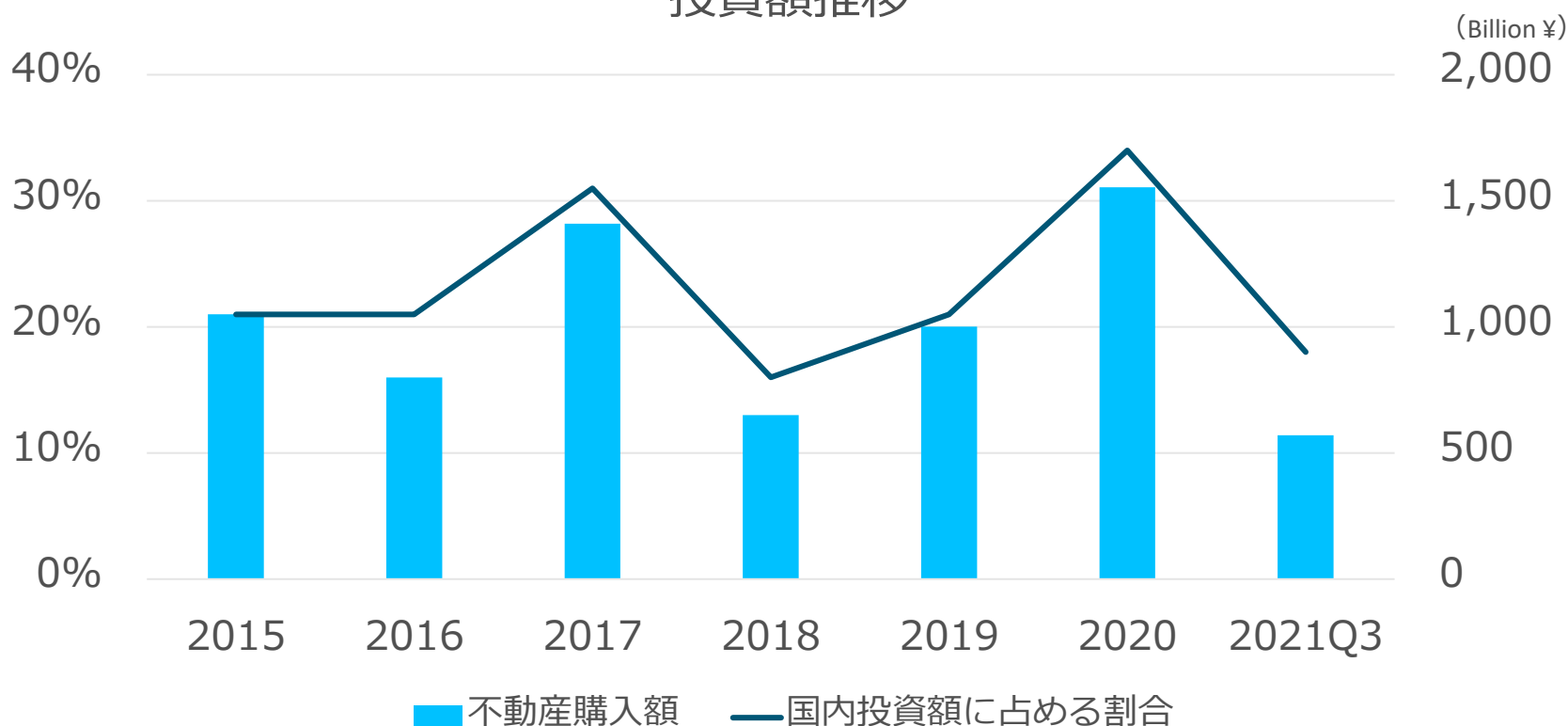


出典：東京ビジネス地区 三鬼商事 オフィスマーケットデータ

日英米の空室率 CBRE U.S. Office Figures Q3 2021, Central London Office, Q3 2021, Japan_Office_MarketView Q3 2021

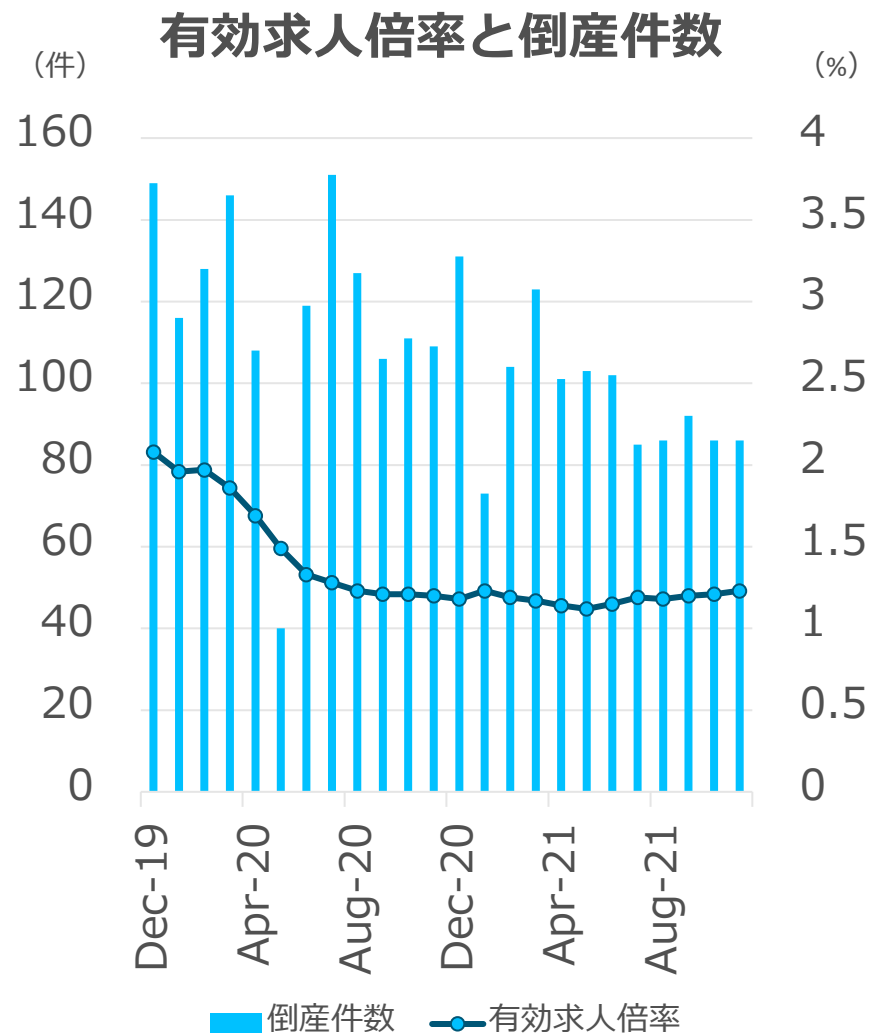
- 海外不動産投資家の2021年3Qの投資額は、都市別ランキングで東京が4位となった（1位ロサンゼルス）。
- 海外不動産投資家の投資意欲は非常に高いとみられている。

投資額推移



出典：JLL Japan Capital Flows 2021Q3

- 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ある。
- 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。

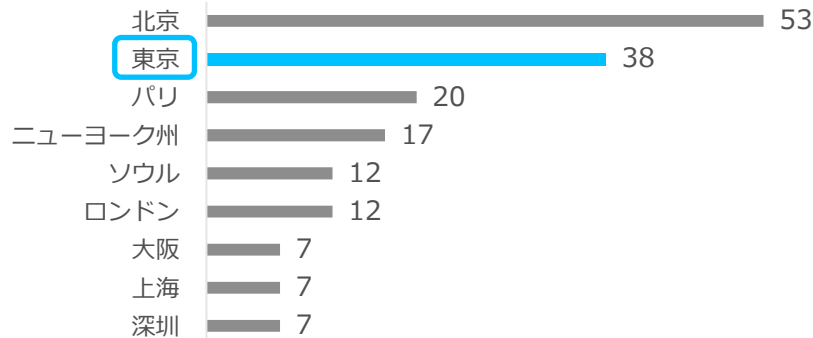


出典：有効求人倍率 独立行政法人労働政策研究・研修機構職業紹介-都道府県別有効求人倍率
 倒産件数 東京商工リサーチ 全国企業倒産状況

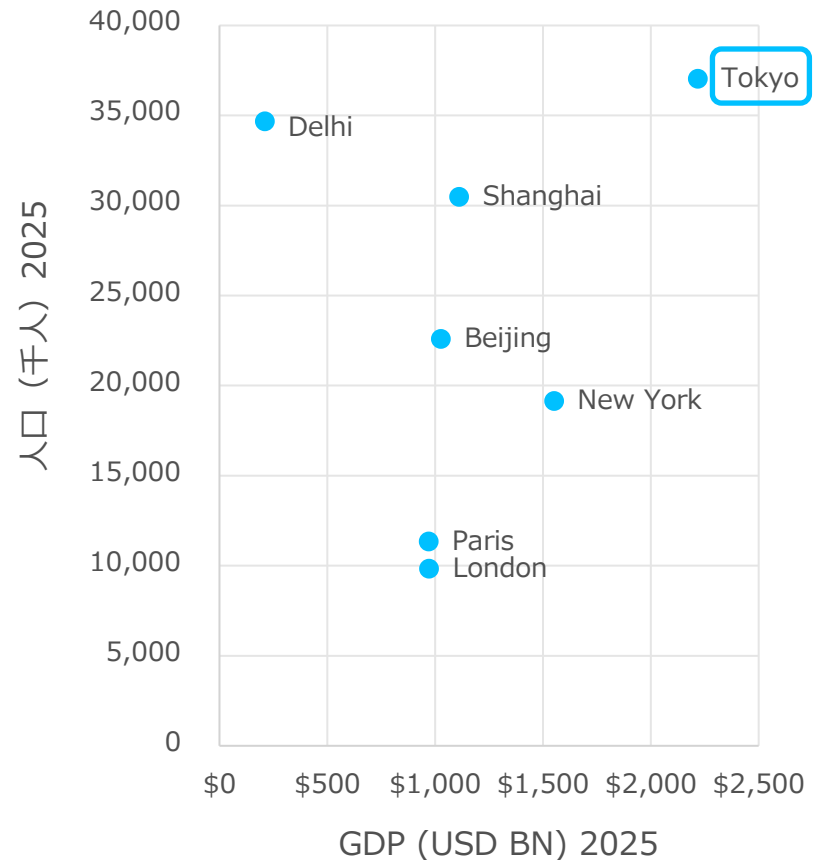
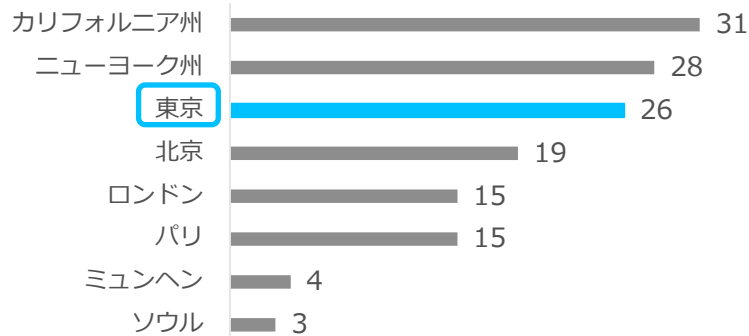
2025年の世界（都市人口&GDP）

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



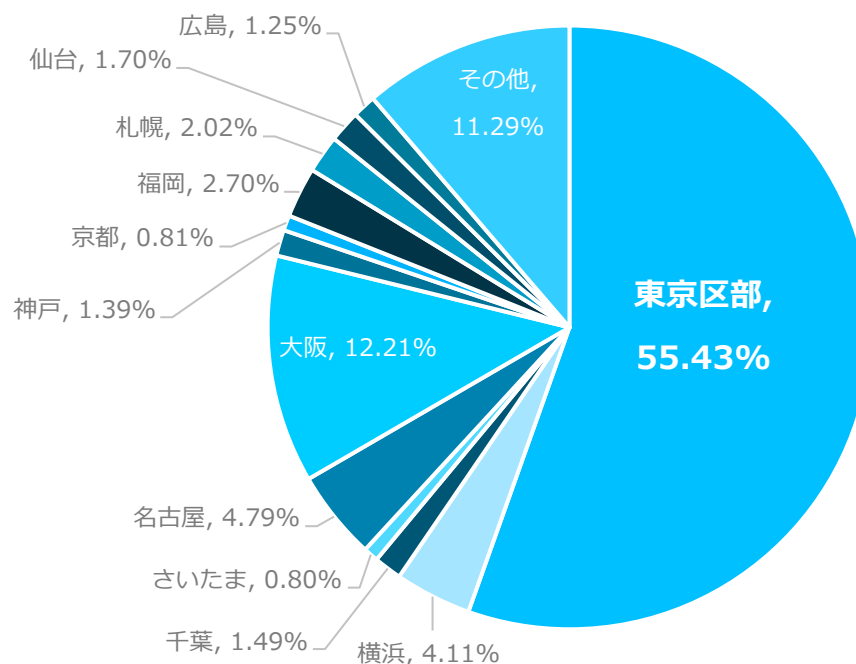
出典：国交省「各国の主要都市への集中の現状」2019年12月6日 より当社作成
<https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/content/001319312.pdf>

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

- 東京は世界でも有数の経済圏。
- 東京経済圏だけでオフィス賃貸面積は、日本の約62%を占める。



オフィス賃貸面積



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 Futur 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

出典：日本不動産研究所「全国オフィスビル調査（2021年1月現在）」より当社作成

Appendix 4.

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 (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)
2019年 8月 ロードスターインベストメンツ(株)取締役 (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

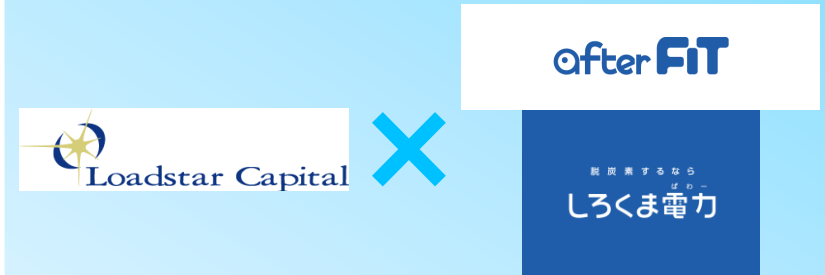
東京大学経済学部卒。
新日本有限責任監査法人にて金融事業
部に所属し、NYSE上場金融機関・不
動産会社・REIT等の会計監査・内部統
制監査に従事。
2016年9月にロードスターキャピタル
株式会社に入社。以来、予算管理・決
算業務を統括しマザーズ上場準備にも
尽力。上場後はIR業務にも従事。
公認会計士、不動産証券化協会認定マ
スター

- 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（貸付型）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 8月** クラウドファンディングサービス（エクイティ型）を開始
- 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）

SDGsへの取り組みを本格化



脱炭素社会に向けた業務提携実現



指名・報酬委員会設置による
ガバナンス強化

女性社外取締役登用による
多様性推進

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。

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