



**2019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
2019/5/8

1. 2019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 **+160%**
- 経常利益は前年同期比 **+160%**
- 当期純利益は前年同期比 **+165%**

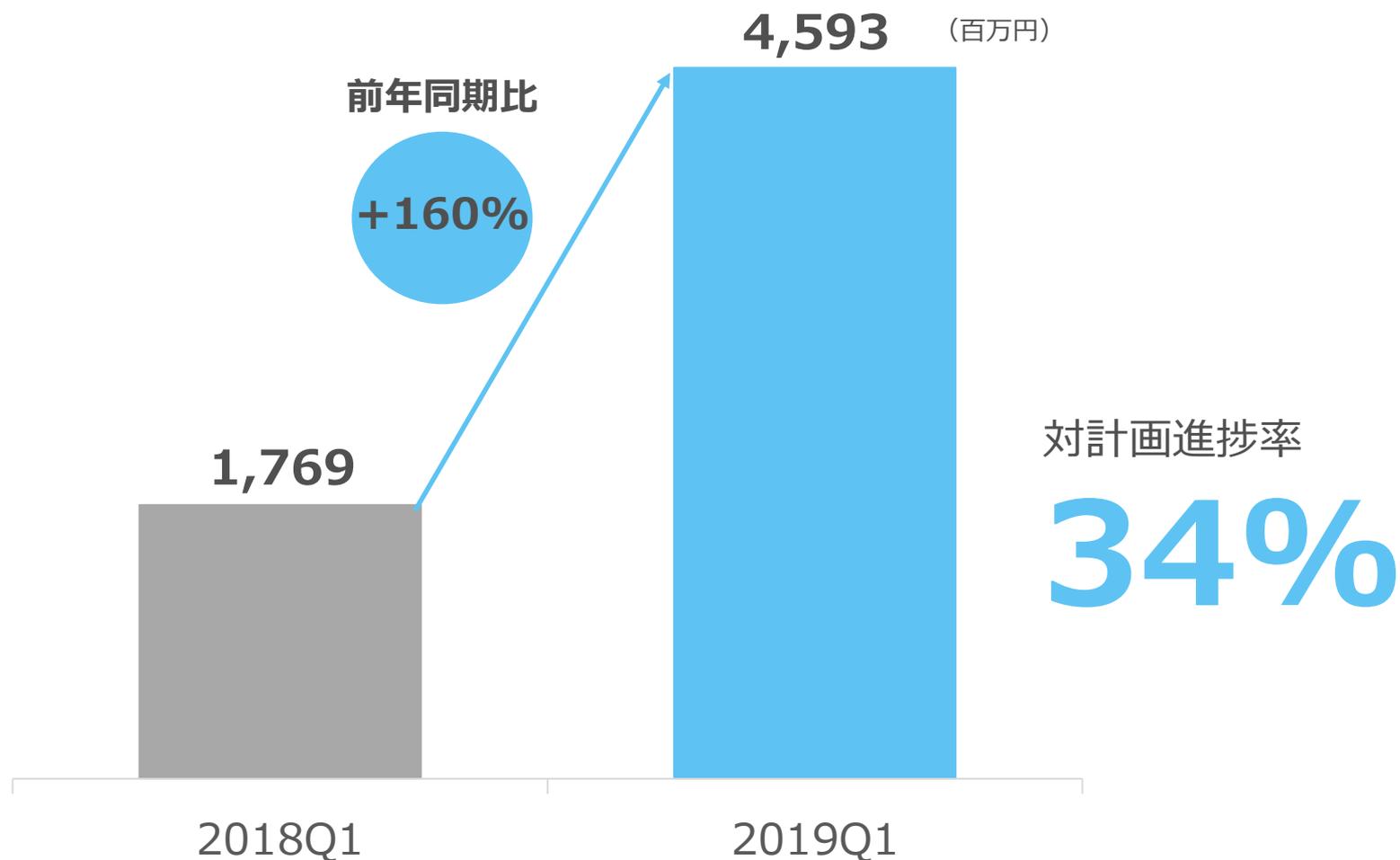
コーポレート ファンディング

- 大型案件の売却により、
売上高は前年同期比 **+154%**
- 物件の積上げは堅調推移

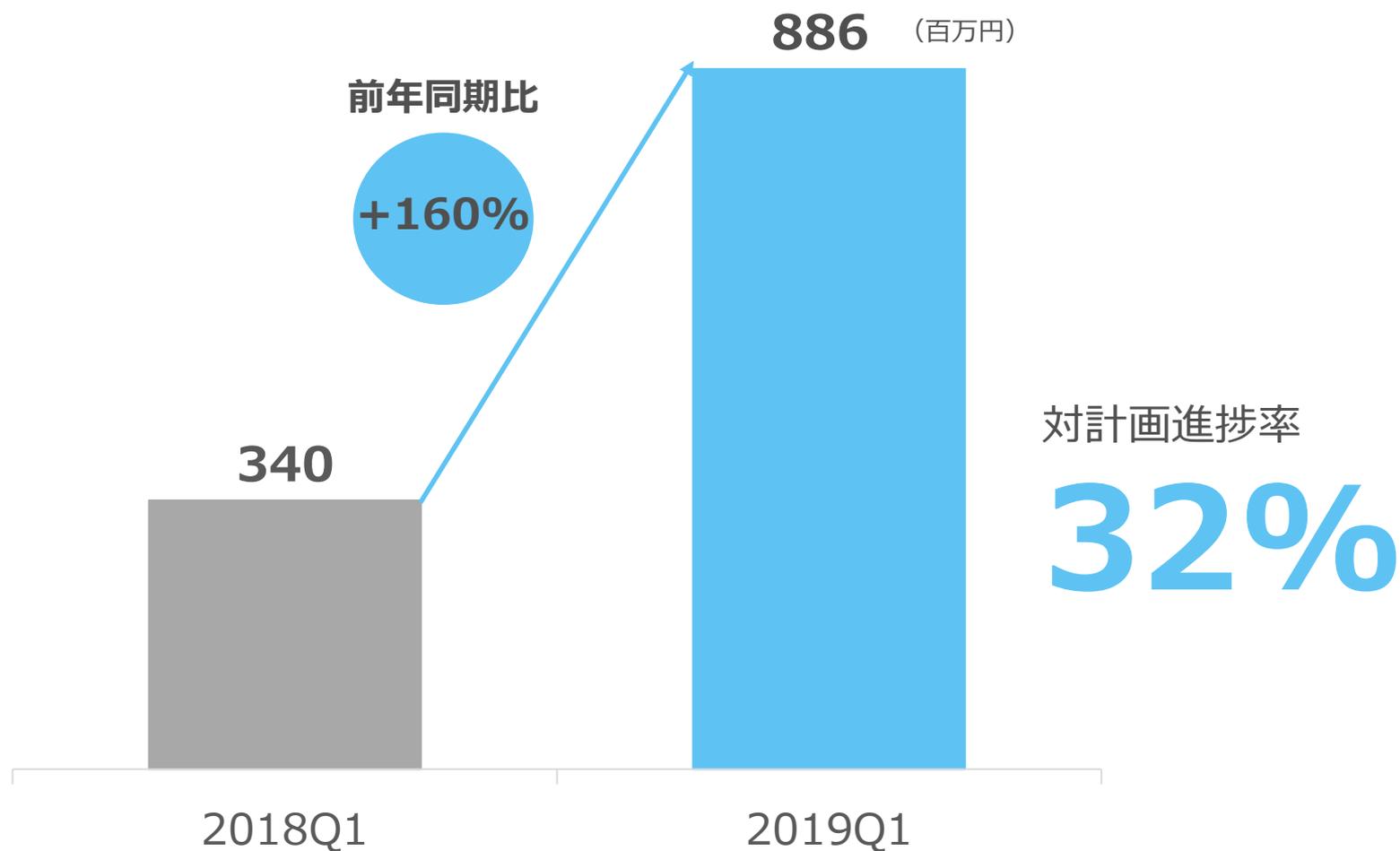
クラウド ファンディング

- 大型案件の実行により、
売上高は前年同期比 **+149%**
- 投資家会員数と貸付実行額は堅調推移

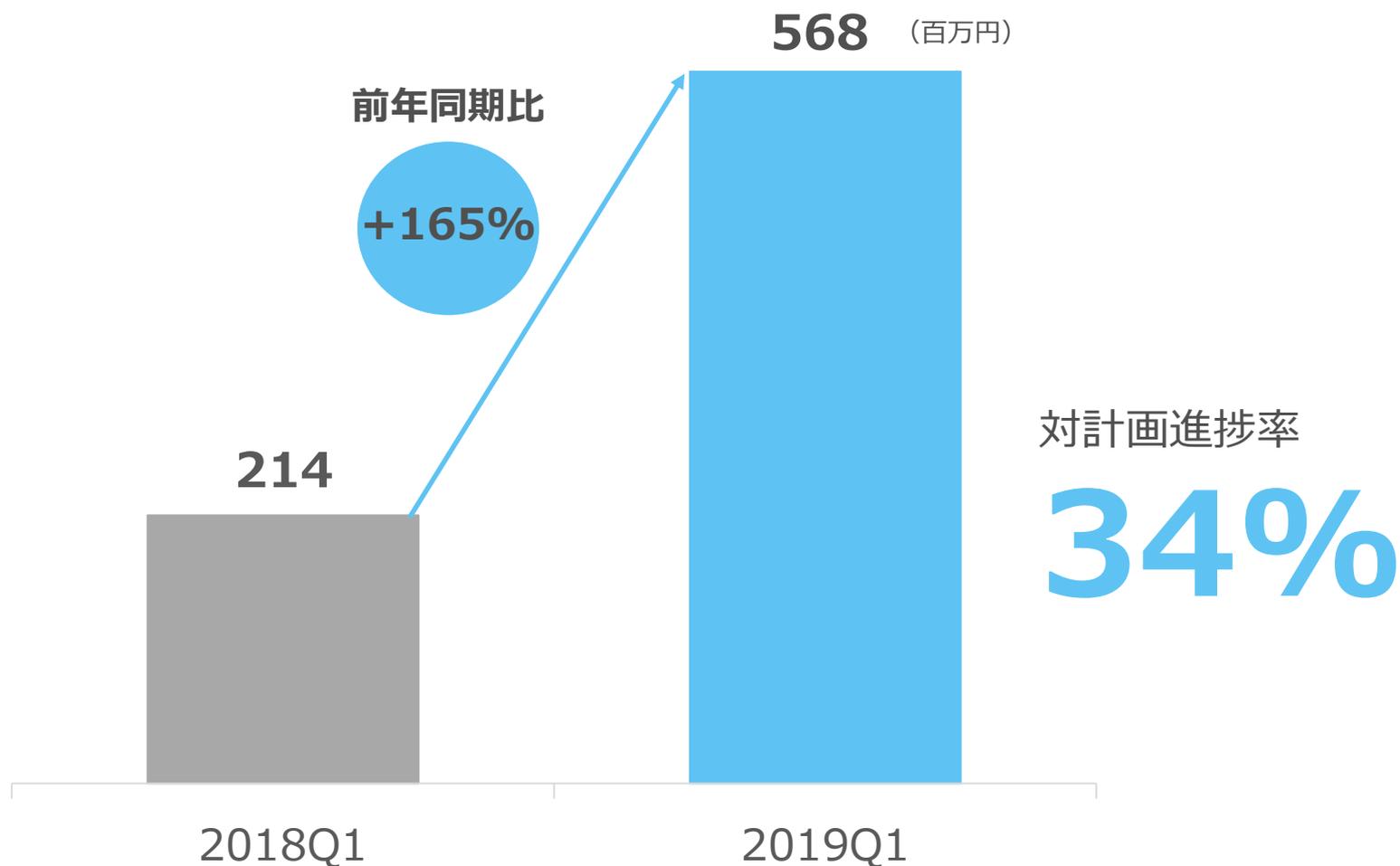
当第1四半期は大型案件の売却があり、かつ、不動産仲介売上も寄与し、売上高は前年同期比で大幅に進捗した。



陣容拡大に伴い人件費が膨らんだものの、経常利益は順調に進捗



当期純利益も順調に進捗



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
不動産テック領域

 OwnersBook

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

 AI-Checker

不動産投資領域

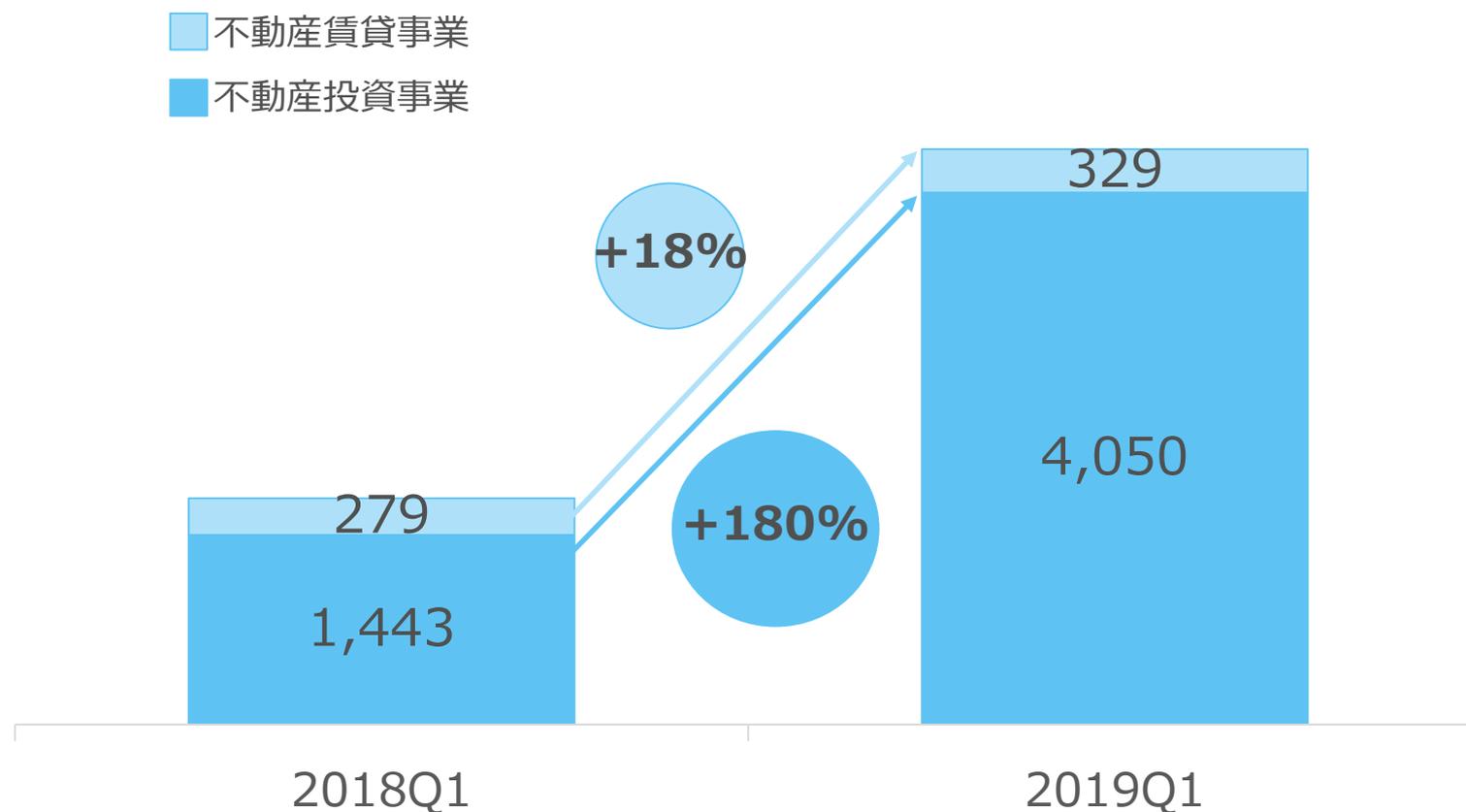
コーポレートファンディング事業
(自己資金を用いた不動産投資)

アセットマネジメント事業

仲介・コンサルティング事業

- 適切なマーケティングと迅速な意思決定による収益の実現
- 物件の積み増しによる事業の安定性の確保

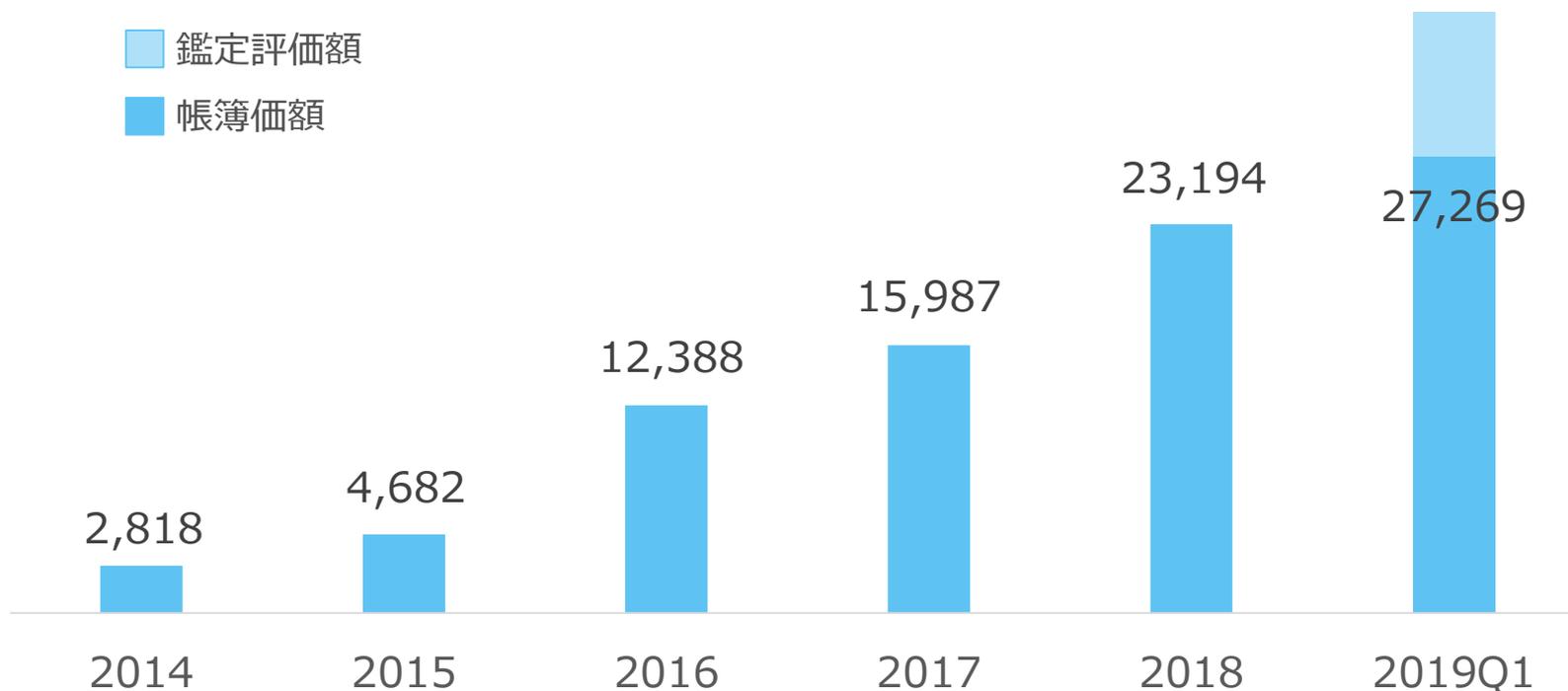
コーポレートファンディング事業売上高 (百万円)



- ・ 物件の取得が難しい環境の中、不動産業界における経験とネットワークの強みを活かして物件を積み増し
- ・ 取引銀行とも良好な関係を維持できている

販売用不動産の帳簿価額推移

(百万円)



● 米国金利動向と不動産市況

米国連邦準備制度理事会（FRB）が金融政策の現状維持を決め、2019年内の追加利上げは見送られたとの見方が強い。そのため、国内金利動向も現状維持が見込まれ、不動産投資市場としてはポジティブな状況が続くと思われる。

● 国内金融機関の融資姿勢の変化

日銀によれば、不動産市場全体としては過熱状態にない一方、不動産融資がバブル期以来の水準にある。こうした中、オフィス不動産に対する融資姿勢に変化は見られないものの、金融庁の動向をはじめとした、金融市場の流れを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
不動産テック領域



OwnersBook

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



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)

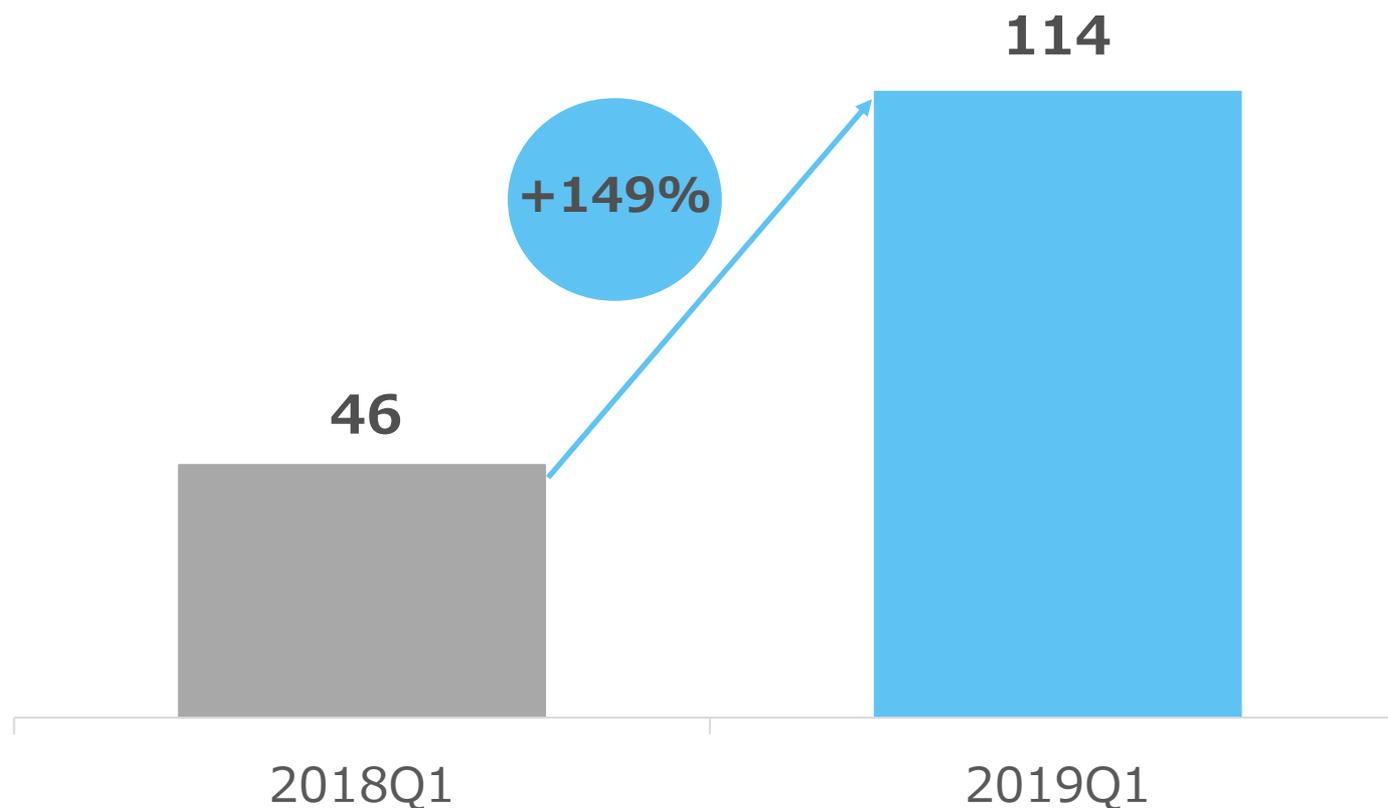
アセットマネジメント事業

仲介・コンサルティング事業

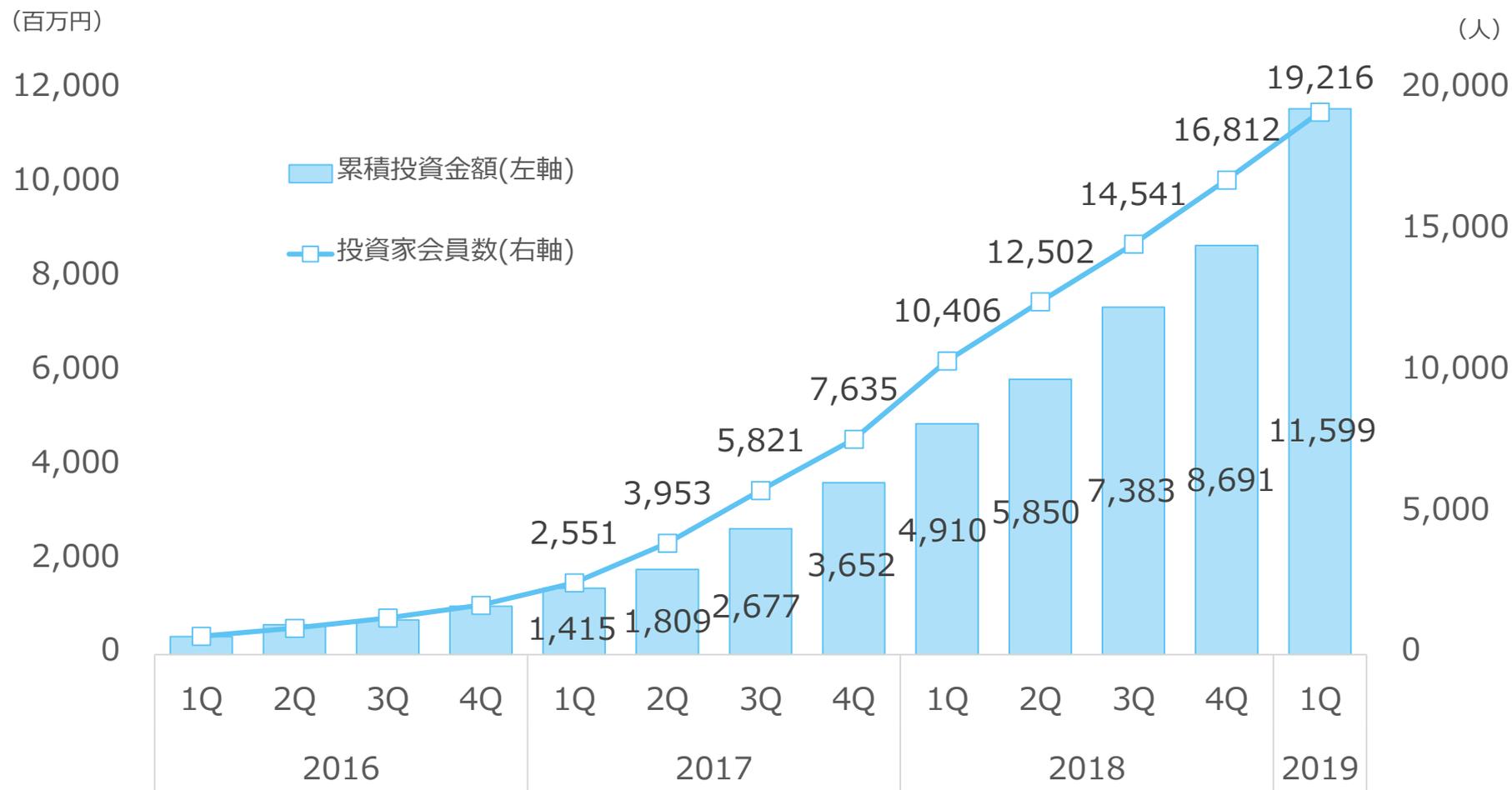
大型案件の組成と大型案件を募集できるだけの投資家会員の拡大により、クラウドファンディング事業は急拡大

クラウドファンディング事業売上高

(百万円)



当社及びクラウドファンディングの認知度拡大を受けて、投資家会員数及び累積投資金額は順調に伸びている。



● 貸付型における匿名化・複数化

貸付型クラウドファンディングにおける借り手の匿名化・複数化の解除について金融庁から一定の方針が示され、第二種金融商品取引業協会が実務対応QAを取り纏めている。当該取り纏めが公表され次第、当社は粛々と対応していく予定である。

● クラウドファンディング事業の海外展開

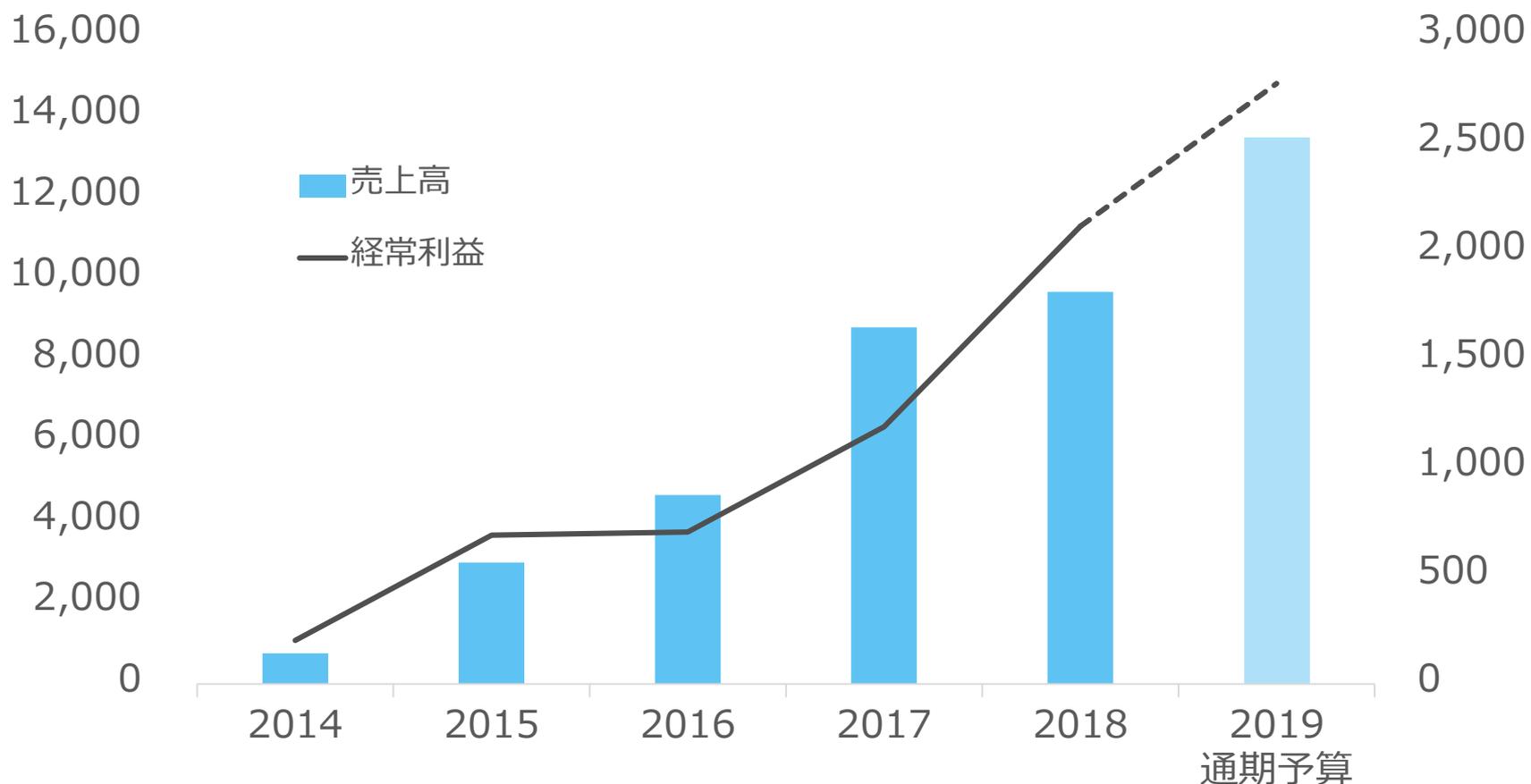
諸々の規制への対応を図り、米国において不動産型クラウドファンディング事業を展開する会社と業務提携の準備を進めている。

2. 2019年12月期 業績予想

創業以来増収増益の維持し、2019年は売上高100億円超え、経常利益25億円超えを目指す。

(売上高：百万円)

(経常利益：百万円)

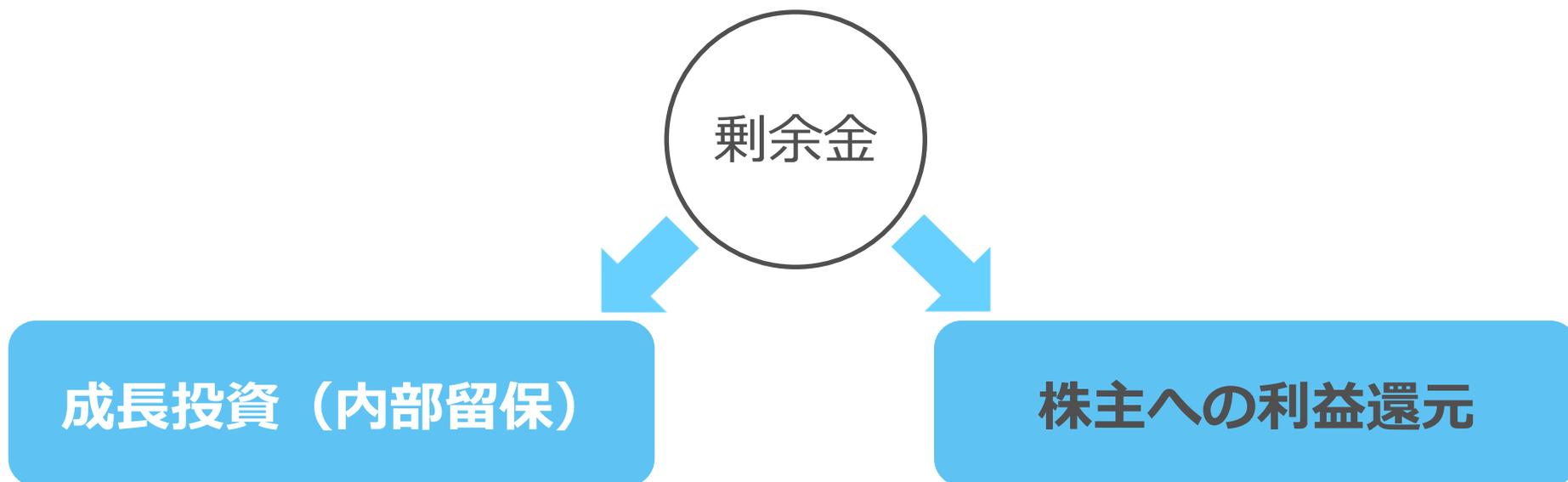


(百万円)

	2018年12月期		2019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	9,670	100.0%	13,487	100.0%	139.5%
売上原価	6,401	66.2%	9,090	67.4%	142.0%
売上総利益	3,269	33.8%	4,396	32.6%	134.5%
販管費	876	9.1%	1,258	9.3%	143.6%
営業利益	2,392	24.7%	3,137	23.3%	131.1%
経常利益	2,117	21.9%	2,777	20.6%	131.2%
純利益	1,359	14.1%	1,659	12.3%	122.1%

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



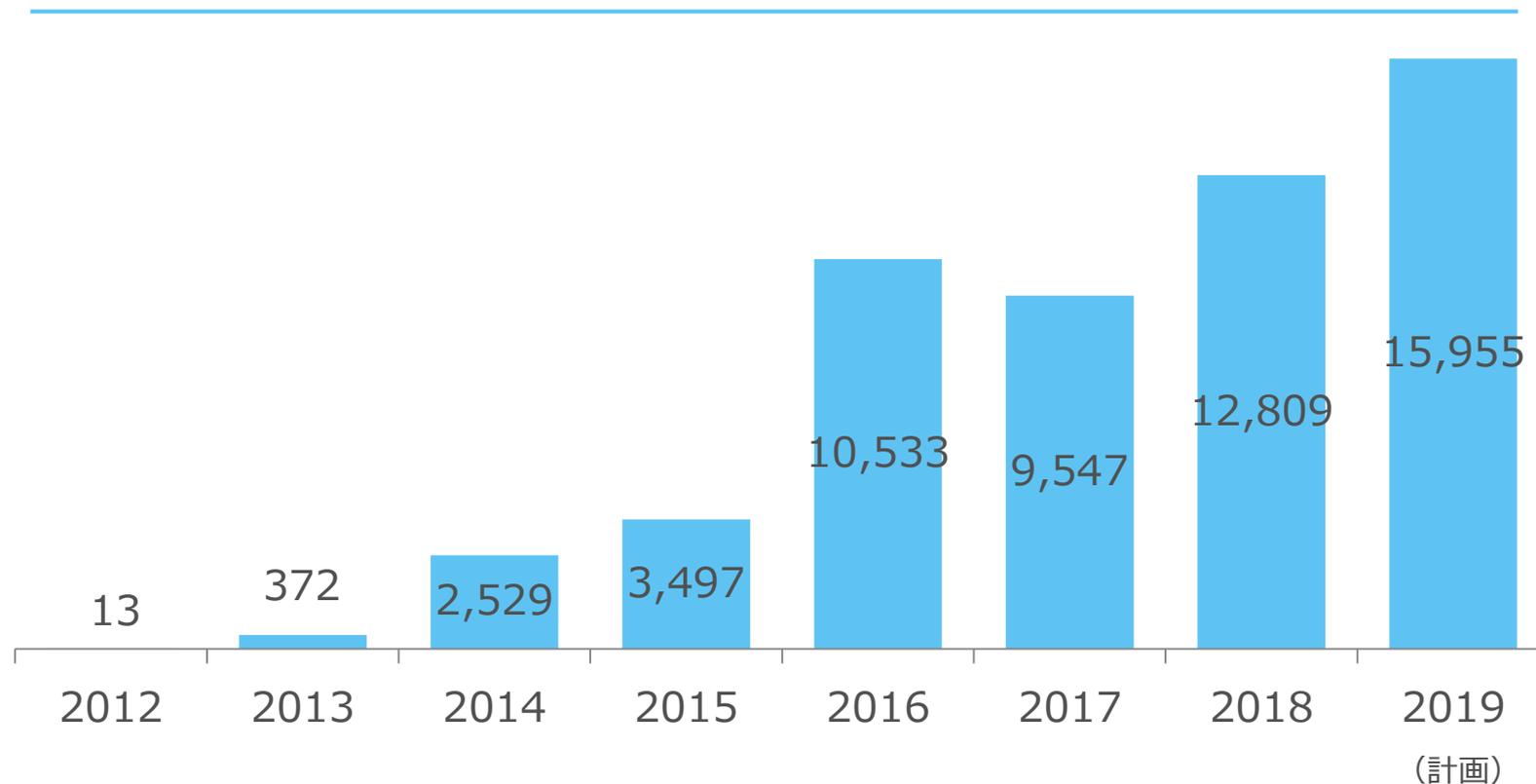
	2012年	…	2016年	2017年	2018年	2019年 (予定)
1株当たり配当金	無配	…	無配	※5.5円	9.5円	11.5円
配当性向	無配	…	無配	14.5%	14.8%	14.7%

※2018年11月30日付の株式分割(2:1)考慮後

3. 今後の成長戦略

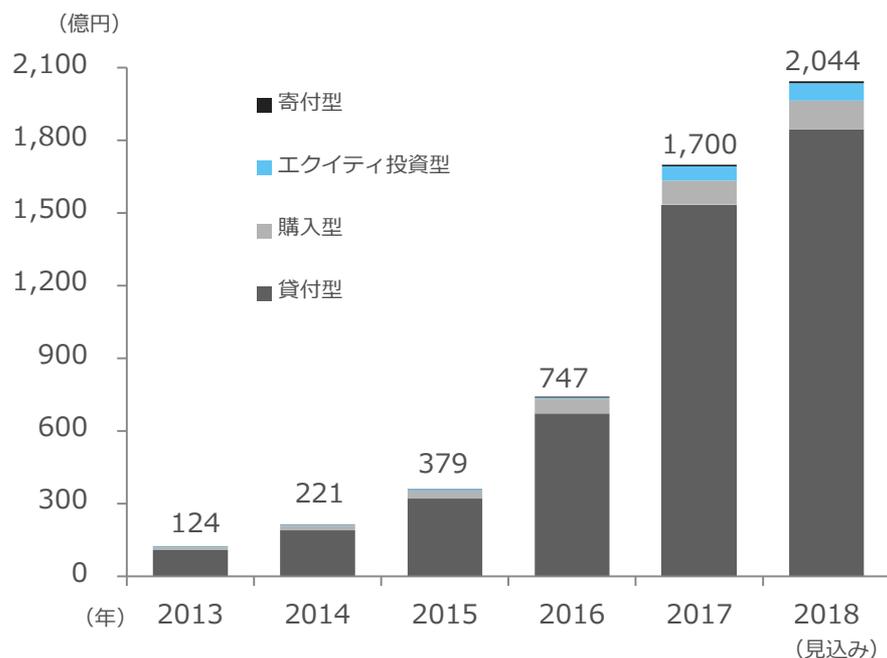
賃貸収益で固定費を賄える水準を目指し、2019年12月期も積極的に物件を積み増す予定

年間投資額 (百万円)



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

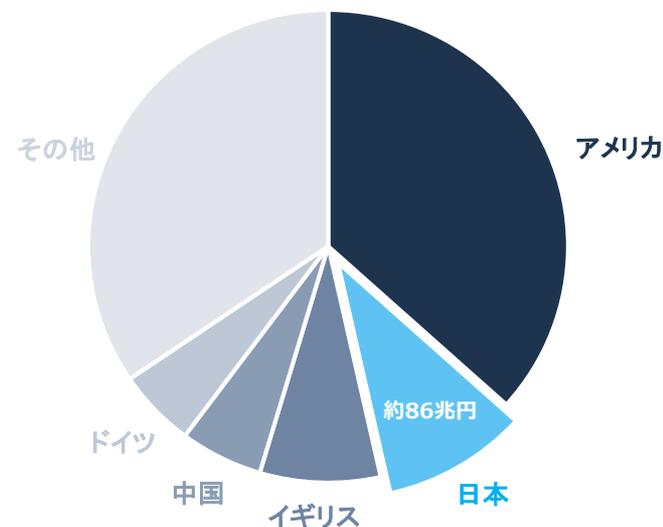


出典：(株)矢野経済研究所「国内クラウドファンディング市場の調査
(2018年)」(2018年12月3日発表)

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

不動産投資市場規模

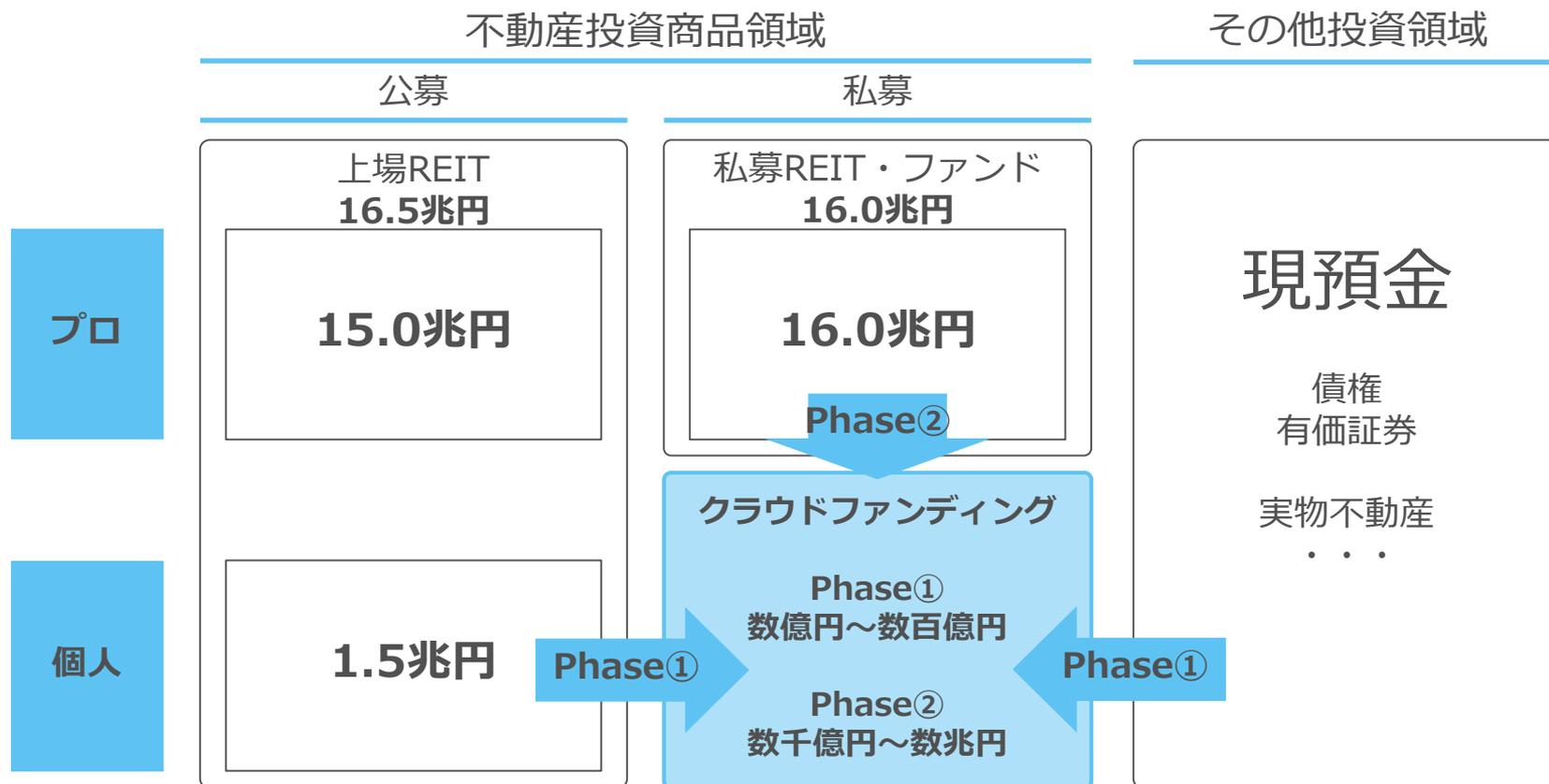
貸付型クラウドファンディングの投資対象で大きな割合を占めるのが不動産。日本
の投資用不動産市場はアメリカに次ぐ**世界第2位の約86兆円**。



世界の投資用不動産市場規模 (2018年時点、推定)

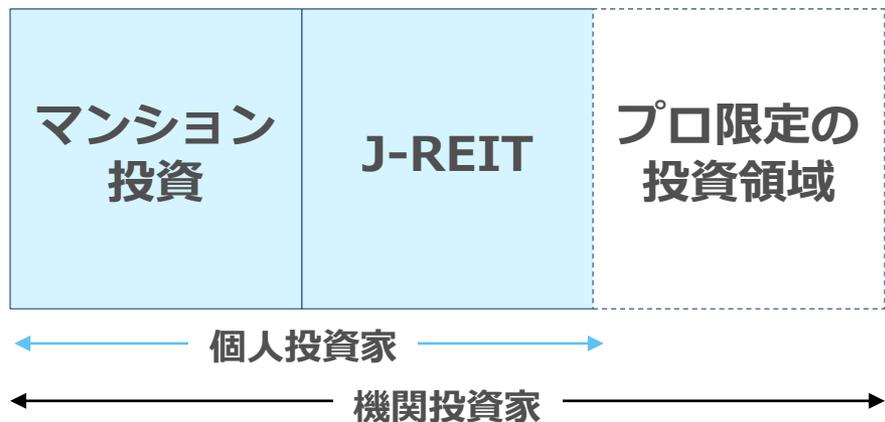
出典：“REAL ESTATE MARKET SIZE 2017” MSCI RESEARCH REPORT.
1ドル=110円で換算

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)

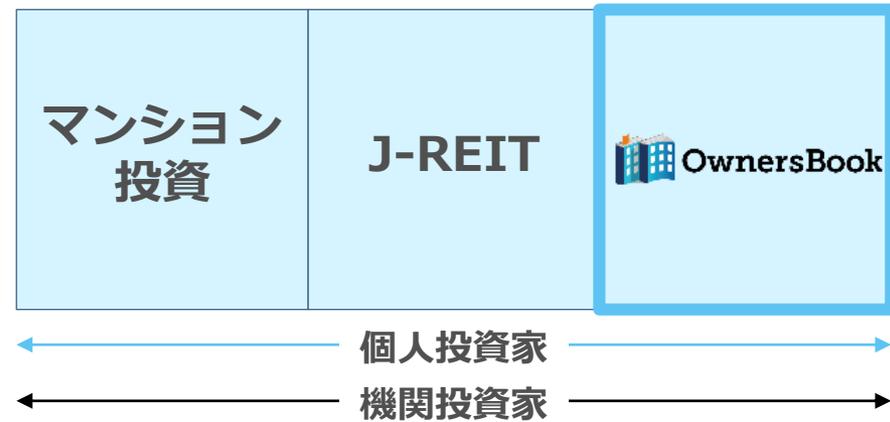
これまで



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

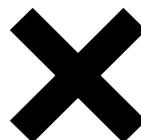
- 少額から投資可能
- 情報の公開

- ✓ 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

今後も金融機関との連携を強化予定



OwnersBook



投資家会員獲得

松井証券

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

- 当社の持つ競争優位性、専門性を活かし、事業の拡充
- 投資家のニーズを捉えたサービスラインの拡充



- クラウドファンディング事業：
 - OwnersBookを通じ、個人投資家に対し海外投資商品の供給
 - 投資対象地域は、米国を第一弾としていく予定
- アセットマネジメント事業：
 - 海外、特に東南アジア地域の機関投資家、富裕層に対する受託営業の推進、アセットマネジメント・サービスを提供

Appendix

会社概要 (2019年3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	1,335百万円		
役職員	59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		
主要株主	Renren Lianhe Holdings	所有割合	36.0%
	岩野 達志		15.8%
	森田 泰弘		14.2%



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 代表取締役社長就任 (現任)

2014年 5月 ロードスターファンディング(株)代表取締役社長就任 (現任)

取得資格：不動産鑑定士



代表取締役副社長 森田 泰弘

1992年 4月 安田信託銀行(株) (現：みずほ信託銀行(株)) 入行

1996年11月 (財)日本不動産研究所入所

2003年 1月 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン(有)入社

2012年 4月 当社代表取締役副社長就任 (現任)

2014年 5月 ロードスターファンディング(株)代表取締役副社長就任 (現任)

取得資格：不動産鑑定士



取締役営業部長 久保直之

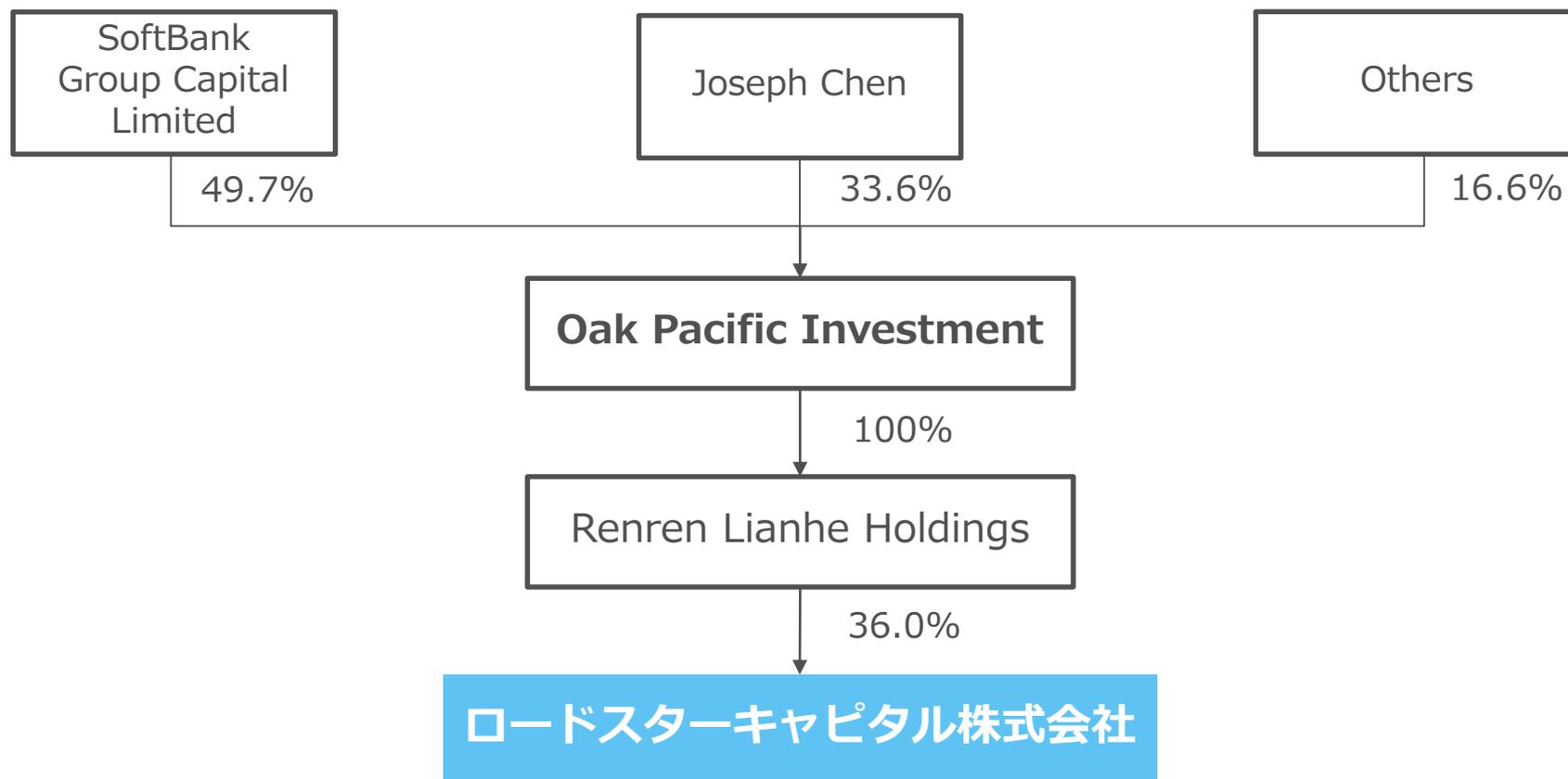
- 1996年 4月 農林中央金庫入社
- 1999年11月 (財)日本不動産研究所入社
- 2014年 2月 当社入社
- 2017年 1月 当社執行役員営業部長就任
- 2018年 5月 ソラリオ(株)設立 代表取締役就任(現任)
- 2019年 3月 当社取締役就任(現任)



取締役運用部長 成田洋

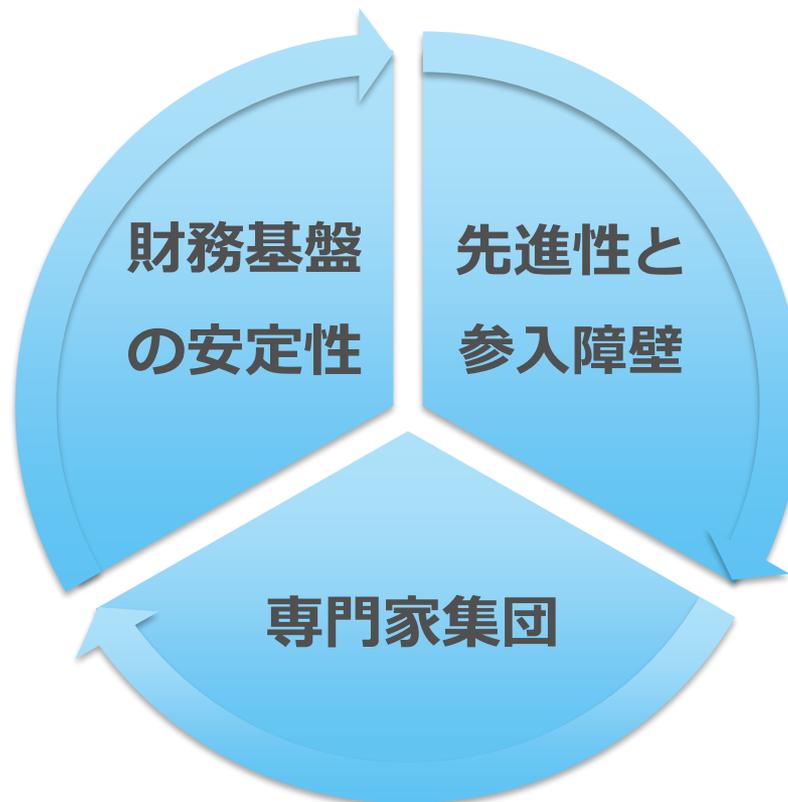
- 2006年 4月 ファイナンシャル・セキュリティ・アシュアランス・インク入社
- 2009年 9月 タッチストーン・キャピタル・マネージメント(株)入社
- 2014年 7月 当社入社
- 2017年 1月 当社執行役員運用部長就任
- 2019年 3月 当社取締役就任(現任)

- | | |
|------------------|--|
| 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を設立 |
| 2014年 3月 | Renren Lianhe Holdingsによる第三者割当増資引受 |
| 2014年 5月 | 不動産特化型クラウドファンディング事業の開始に当たり、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 |
| 2016年 2月 | 株式会社カカクコムによる第三者割当増資実施 |
| 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 |
| 2018年 8月 | 「OwnersBook」にてエクイティ型第1号案件リリース |
| 2018年 10月 | 事業拡大のため中央区銀座内にて本社移転 |



当社の強みと特徴

市場変化への対応力
それを支える
安定的な財務基盤



許認可による参入障壁
クラウドファンディング市場早期参入による
先駆者メリット

不動産のプロによる迅速な投資意思決定
ITのプロによる適時のシステム改善
外資系人材による海外展開の可能性

● 供給面

エクイティ投資型クラウドファンディング事業の展開に必要な許認可（投資運用業・電子申込型電子募集業務）を取得・運用しているのは当社ともう1社のみ

● 需要面

不動産専門家による案件の厳選と上場会社の信用力により、クラウドファンディング市場において運用会社としての信頼を確立

● 機会

不動産市場で確立していない、個人マネーへのアクセスの実現

● 専門性

知識と経験を生かしたスピーディな意思決定

【許認可一覧】

投資運用業、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業 宅地建物取引業
総合不動産投資顧問業、貸金業

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

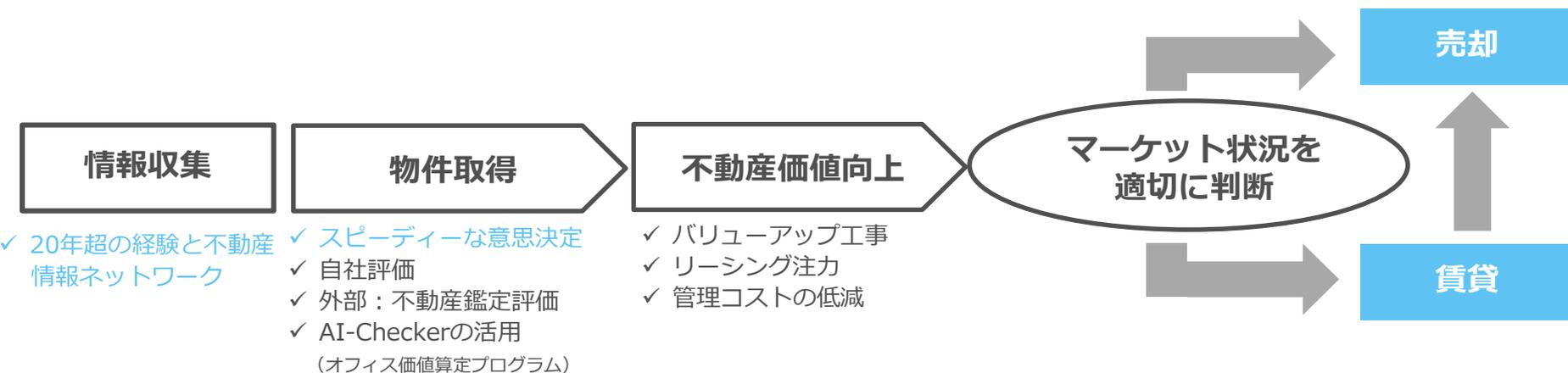
- IT業界に15年超在籍する専門家チーム
- スマホ対応アプリを業界内で最初にリリース
- システム開発内製化により投資家の要望に迅速に対応、かつ、セキュリティ/個人情報保護に厳格に対応

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：7名
- ビル経営管理士：3名
- 宅地建物取引士：23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

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

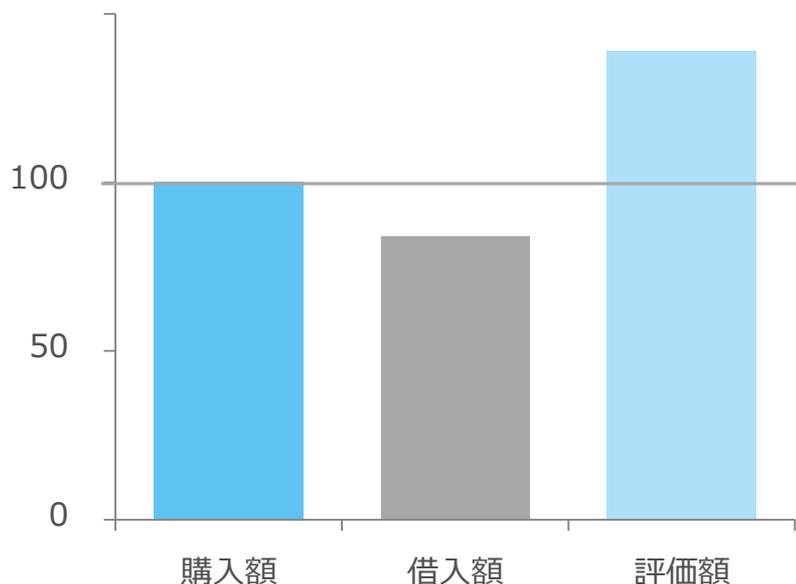


注力領域

	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

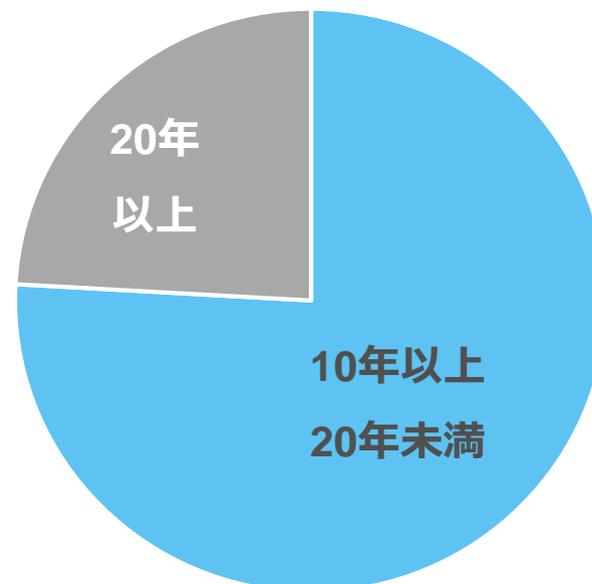
- 金融機関からの高い信用力を背景に長期間の借入を実現
市場変化に柔軟に対応可能な財務基盤を確保
- 空室率の低減等による物件自体のバリューアップが評価されている

鑑定評価額に裏付けられた信用力



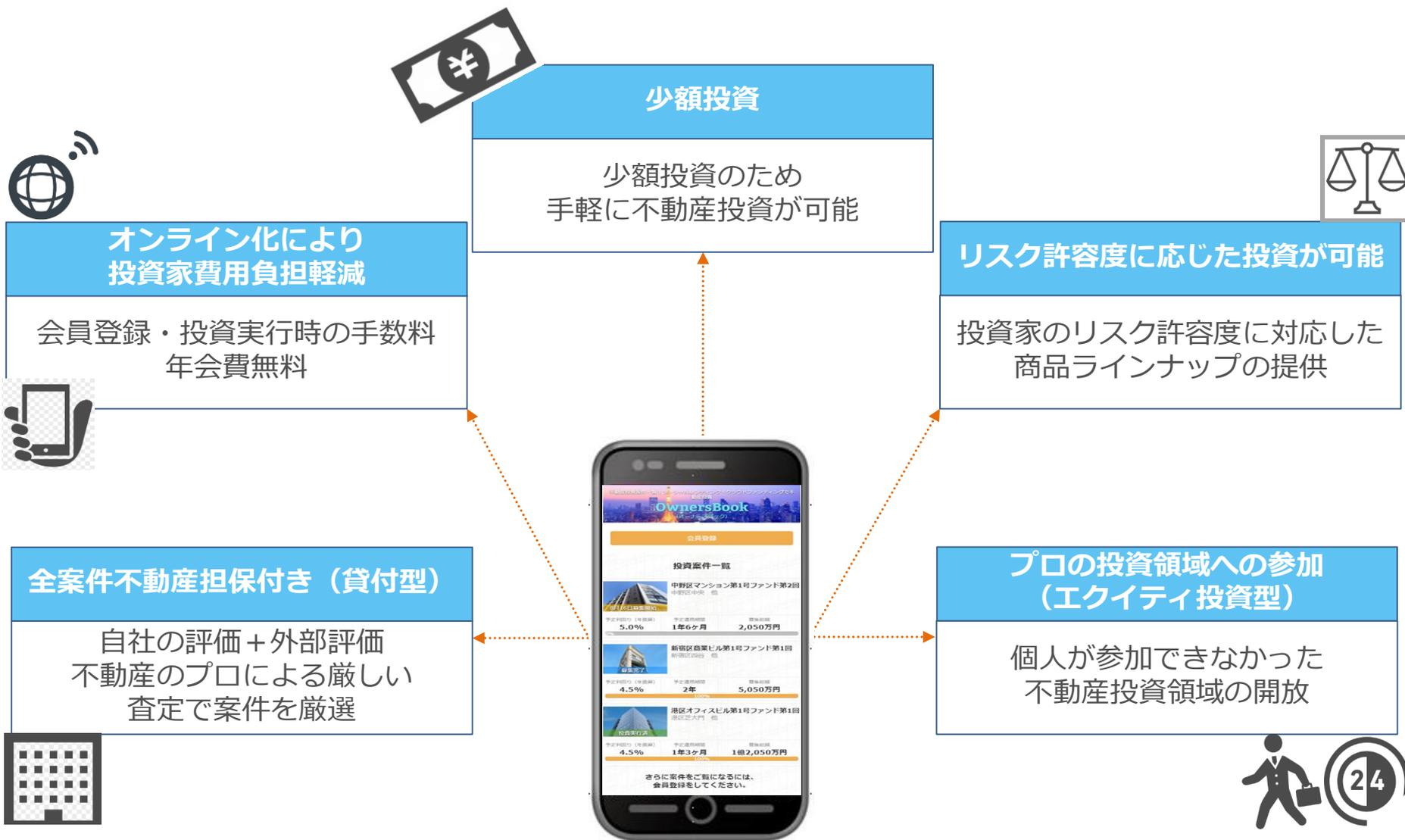
※不動産購入額累計=100として指数化 2018年12月末時点

加重平均借入期間は19年



※2018年12月末時点

OwnersBook



これまで：不動産担保・メザニンローン^(※)への貸付



※一部の案件では、シニアローンを扱っています。

今後：個人投資家によるエクイティ部分への投資が可能に。



幅広い世代の個人金融資産にリーチできる可能性

株式・投資信託・FX等

日々値動きが発生するため、売買のタイミングの自由度は高いが、継続した情報収集が欠かせない。



投資のハードルが高い



働き盛りの30, 40代



育児や家事、仕事で多忙なワーママ



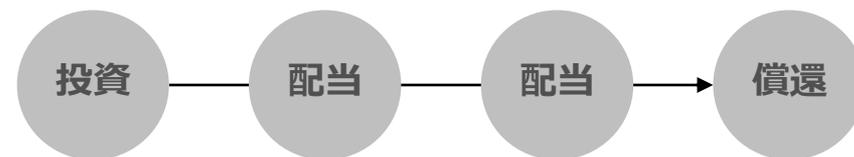
運用の手間をかけたくないシニア世代

個人金融資産1,830兆円、うち現預金は984兆円

投資型クラウドファンディング

日々値動きがなく、売買のタイミングは限定的だが、一度投資すると運用の手間がかからない。

≒運用スタイルは預金に近いため、日本人の投資スタイルとの相性が良い。



投資しやすい

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	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	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

アップフロントフィー

AM報酬

売却報酬

貸付型

貸付金額 × 2%

—

—

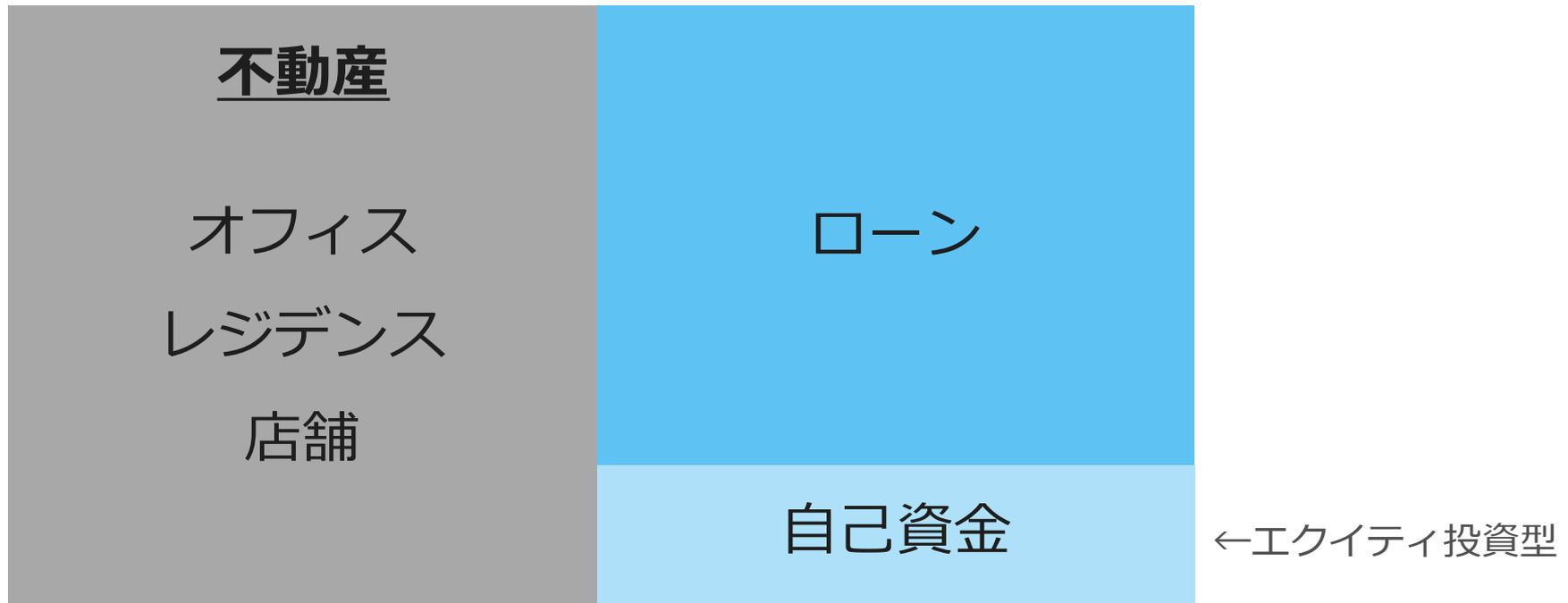
エクイティ投資型

調達金額 × 2%

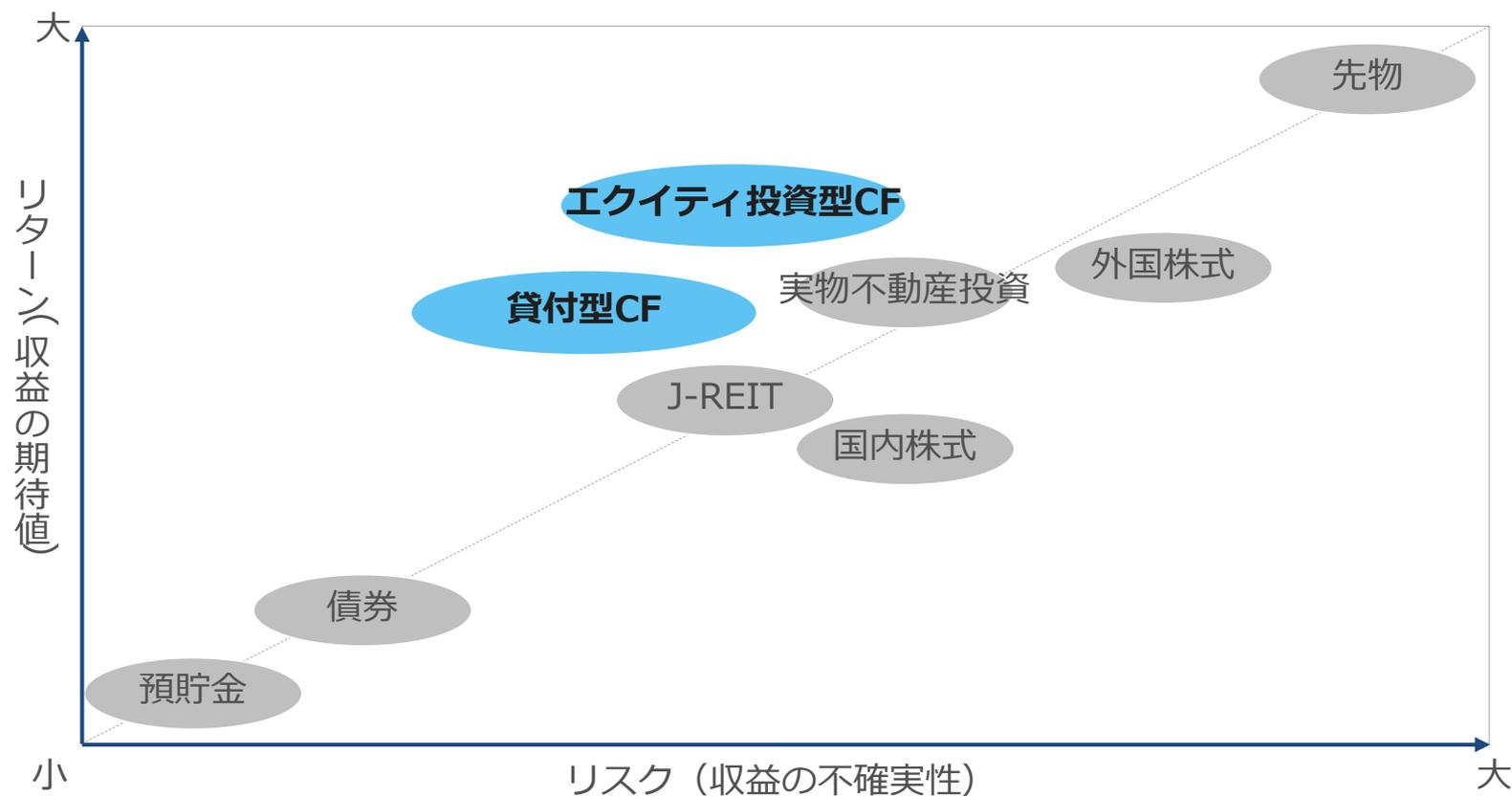
不動産価格 × 1%

不動産売却価格 × 1%

※上記フィー体系は現時点におけるものです。



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



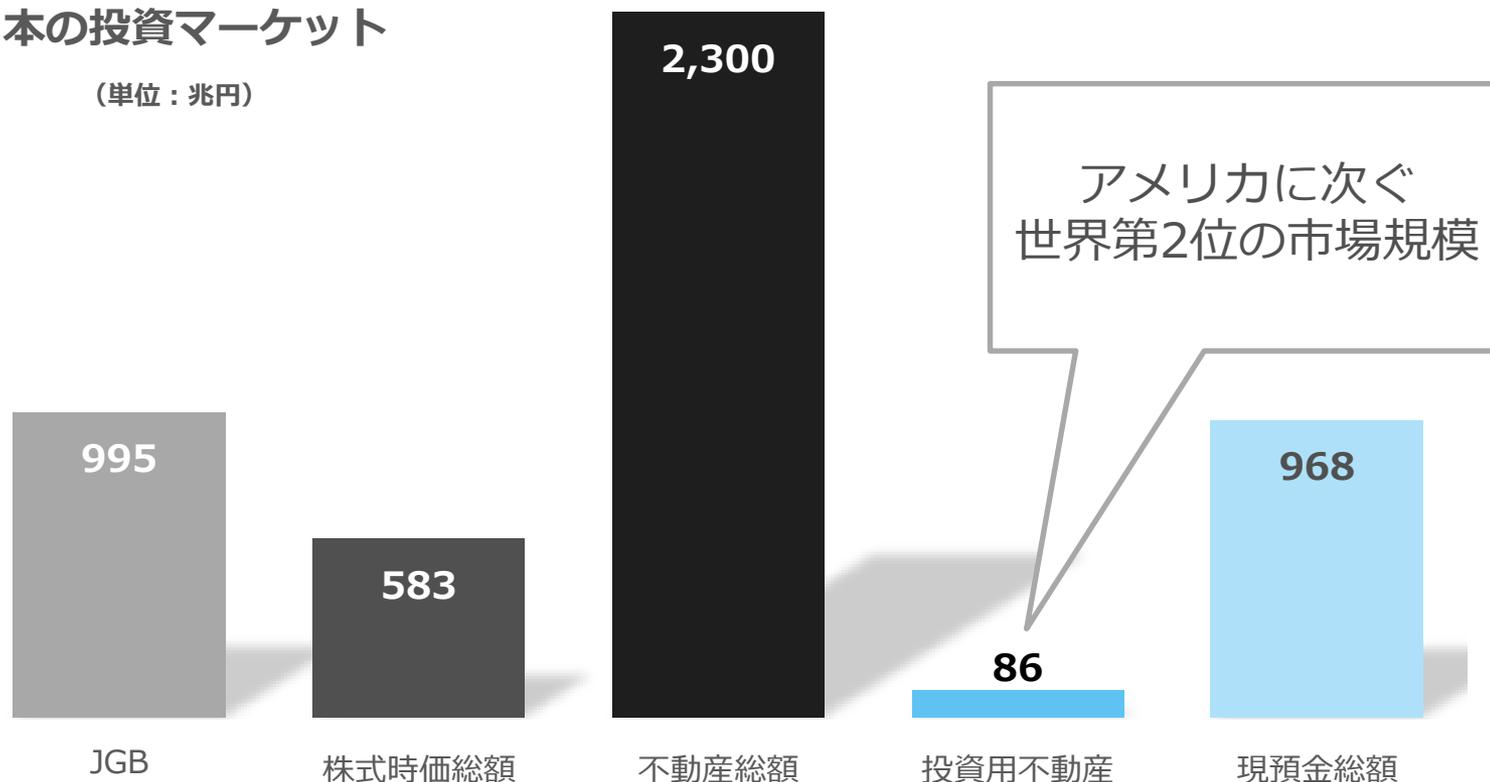
不動産マーケット分析

- 日本の投資用不動産マーケットの成長可能性
- 日本人の富
- 過去20年間で人口が増加しているエリア
- 投資用不動産のあるエリア
- 2025年の世界（都市人口&GDP）
- 東京の大企業集積度
- 世界の投資用不動産パフォーマンス比較
- 日本の都市別/タイプ別 不動産投資利回り推移

日本の投資用不動産マーケットは、成長の余地が大きい

日本の投資マーケット

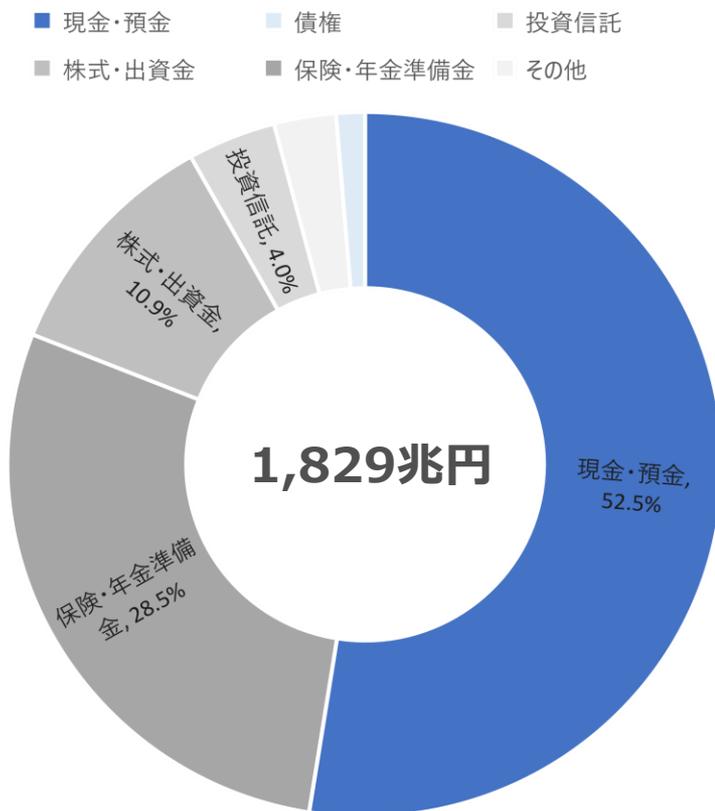
(単位：兆円)



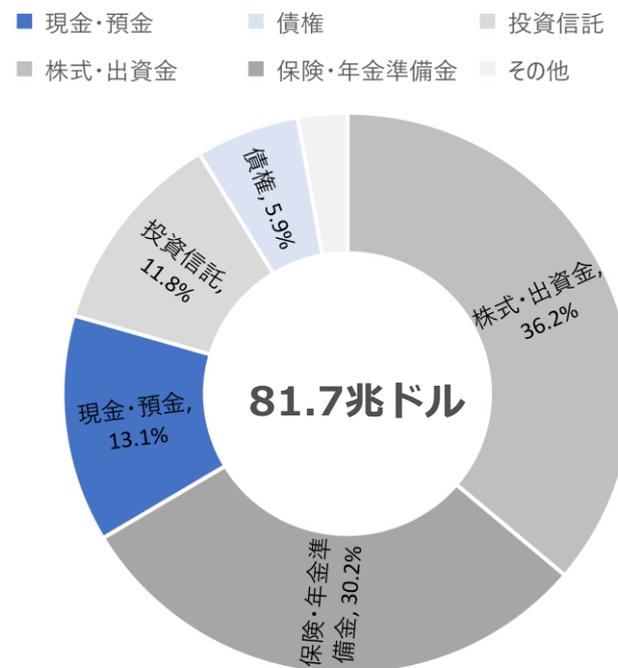
JGB (2016年6月末現在の残高)、株式時価総額 (2018年12月28日現在の東証1部、2部、ジャスダックの発行済み株式ベース)、不動産総額 (国土交通省資料による2007年現在のデータ)、投資用不動産 (MSCI Real Estate Market Size 2017より抜粋。1ドル=110円で算出)、現預金総額 (2018年第3四半期末 (速報) 現在) よりロードスターキャピタル作成

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968兆円 (※1)

日本の家計金融資産構成 (※2)



米国の家計金融資産構成 (※2)

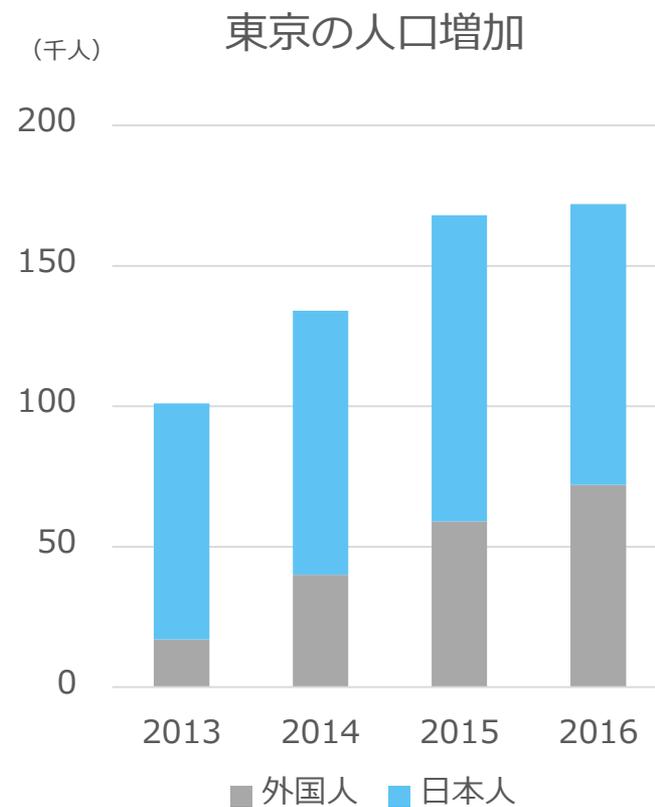
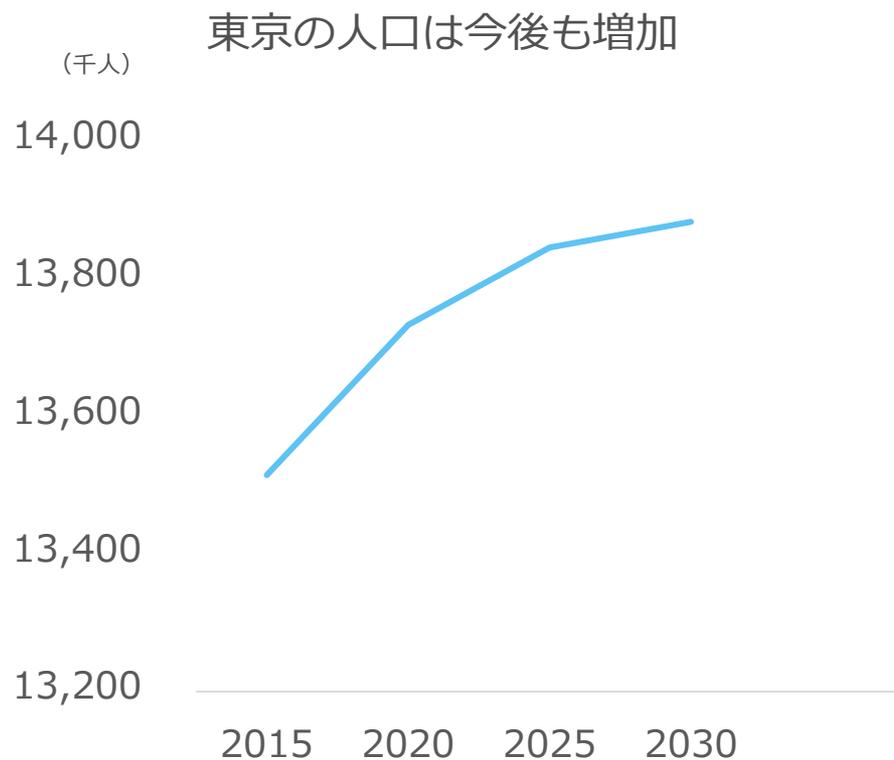


出典：(※1) 日本銀行調査統計局「2018年第3四半期の資金循環(速報)」(2018年12月21日発表)

(※2) 日本銀行2018年3月末現在「資金循環の日米欧比較」(2018年8月14日発表)

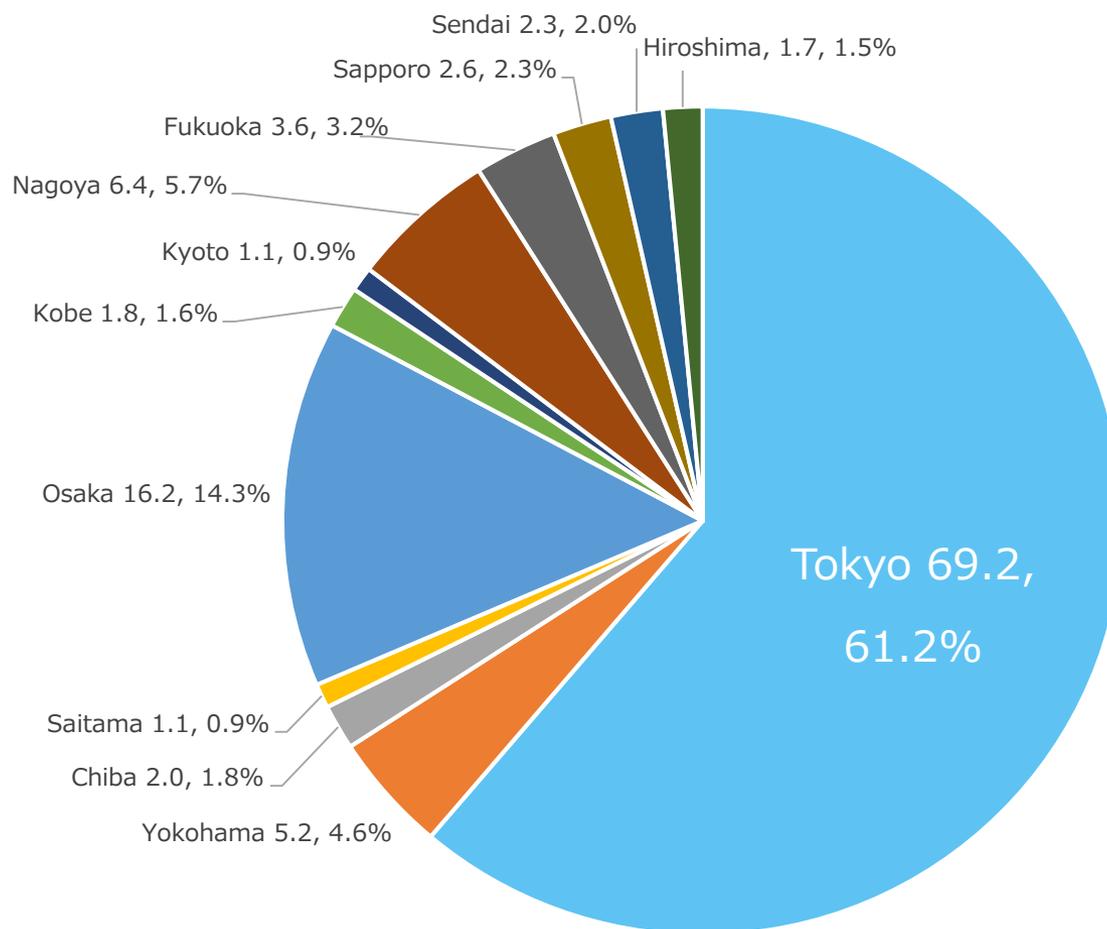
東京は人口増

海外の主要都市と競争できるインフラがあるのは東京のみ



東京経済圏だけで、日本の約69%を占める

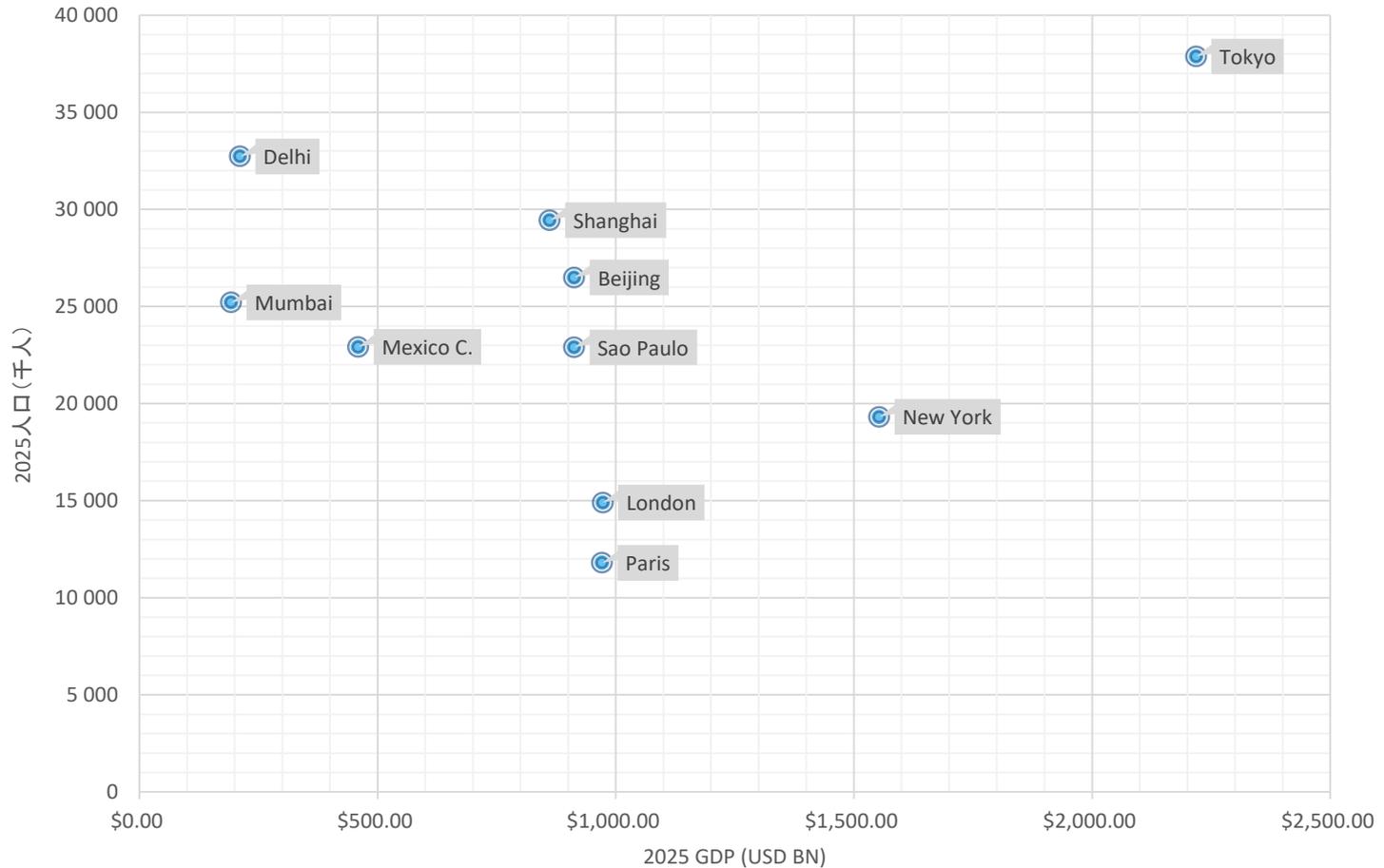
国内各都市の賃貸オフィス面積割合



出典: 日本不動産研究所「全国オフィスビル調査 (2018年1月現在)」よりロードスターキャピタル作成

将来を見て投資しよう。

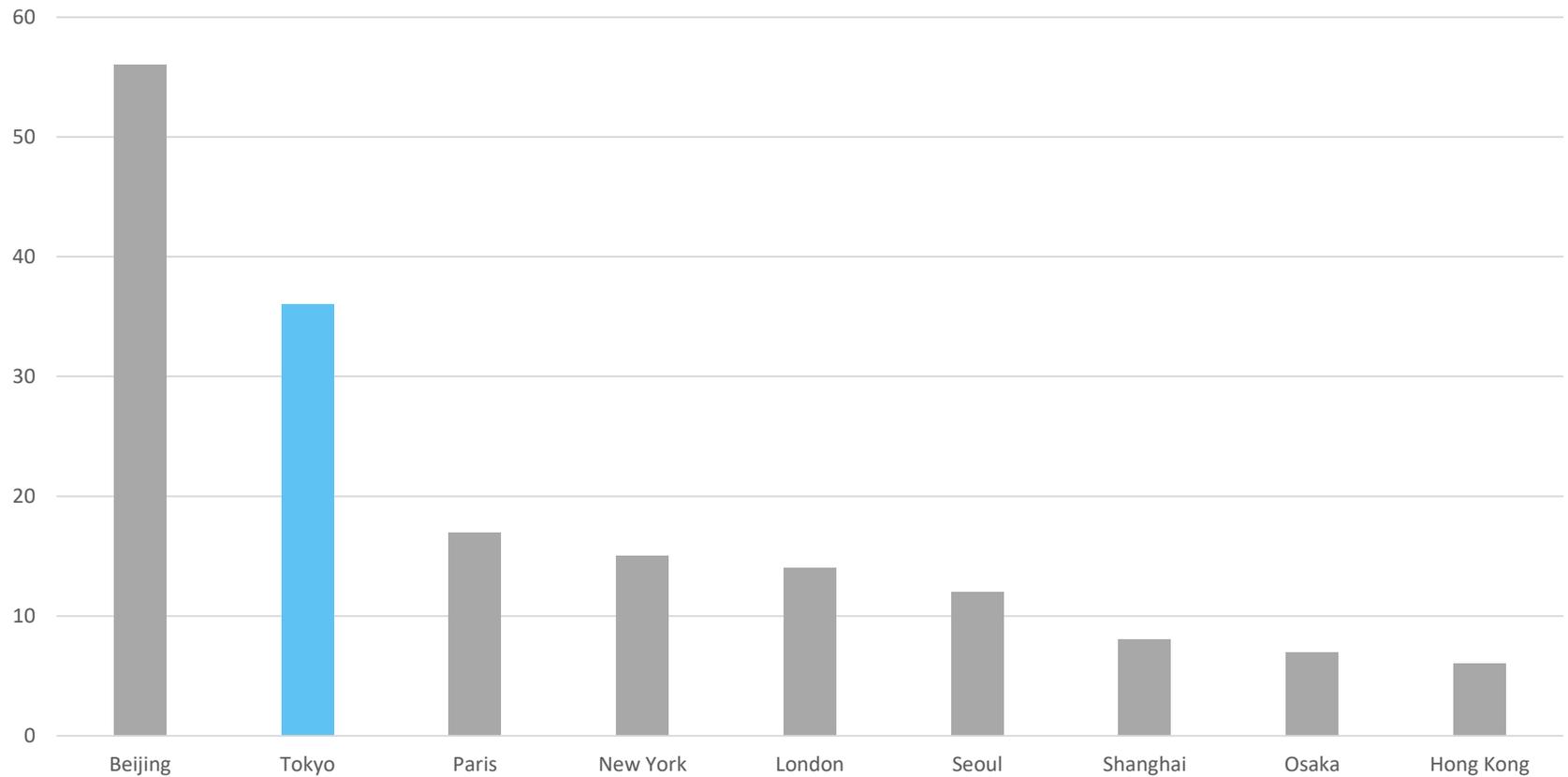
東京経済圏は、都市人口とGDPが世界で一番大きい。



(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

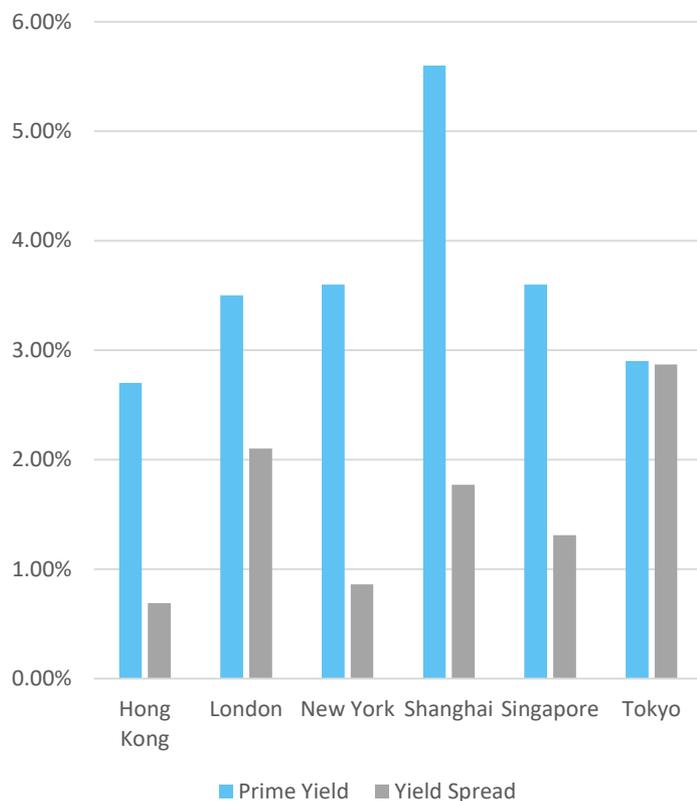
Fortune 500 企業数都市別ランキング



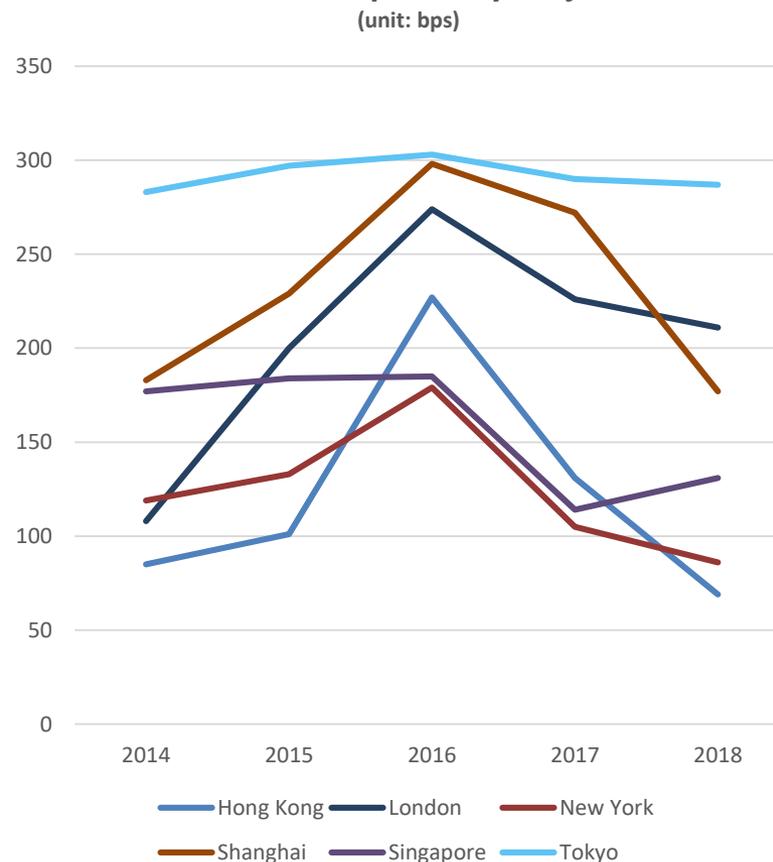
出典: Fortune Global 500 (2017)よりロードスターキャピタル作成

東京は恵まれた環境

Prime Office Yield to Gov't Bond
Yield Spread



Historical Yield Spread by Major Cities



出典: Jones Lang Lasalle (Global Market Perspective) 2014 - 2018よりロードスターキャピタル作成

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