



**2019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  
2019/11/5

# 1. 2019年12月期 第3四半期決算概要

## 連結業績

- 売上高は前年同期比 **+55%**
- 経常利益は前年同期比 **+28%**

## コーポレート ファンディング 事業

- 取り扱い物件の大型化により、  
売上高は前年同期比 **+51%**
- 物件の積上げは堅調

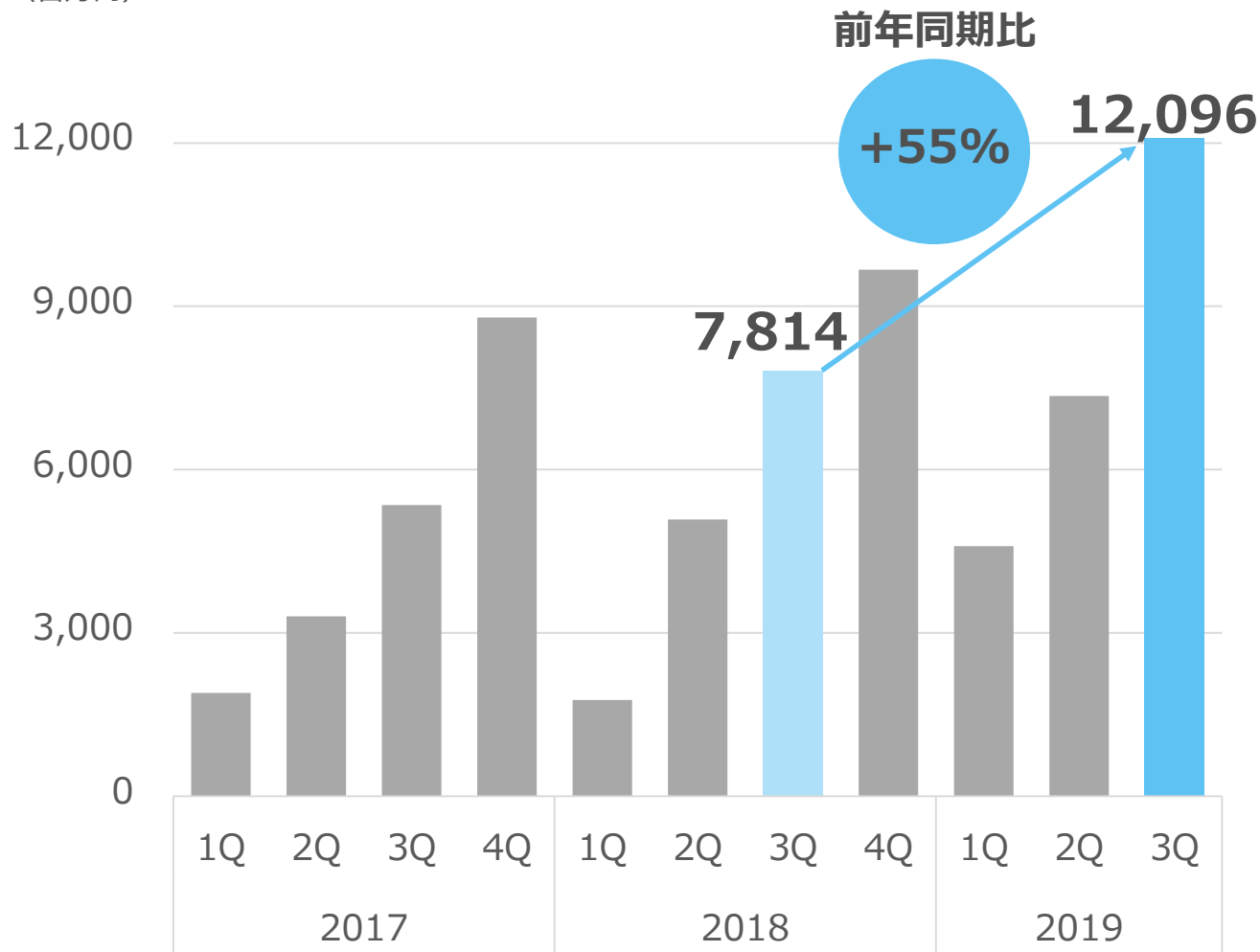
## クラウド ファンディング 事業

- 着実な成長により、  
売上高は前年同期比 **+80%**
- 投資家会員数と貸付実行額は堅調推移

# 連結売上高

東京23区内の不動産に対する需要は強く、かつ、クラウドファンディング事業も順調に推移し、売上高は前年同期比で大幅に進捗した。

(百万円)



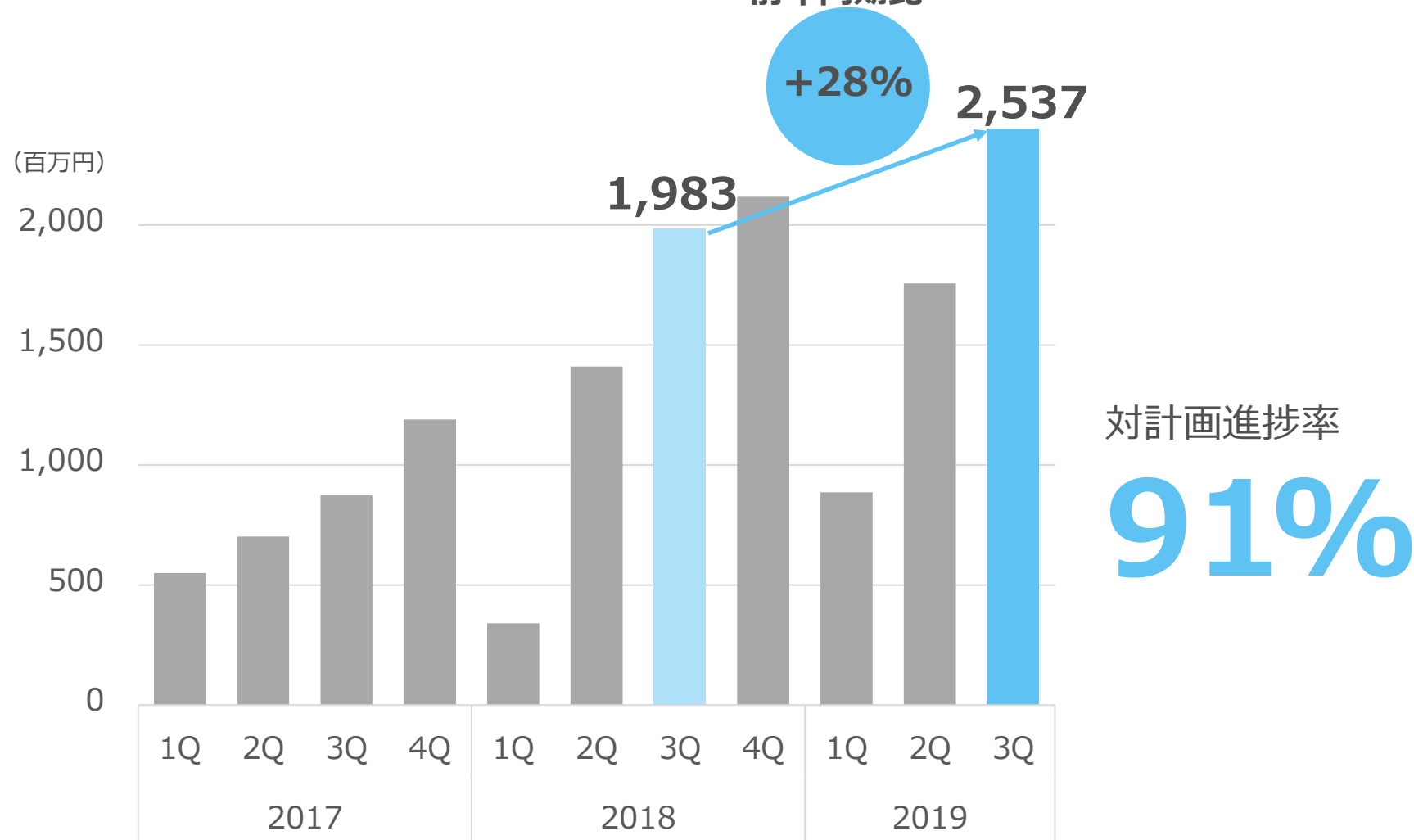
対計画進捗率

90%

# 連結経常利益

コーポレートファイナンス事業の前年同期利益率が良かったこと、また融資手数料の会計処理方法の変更により費用が高んだものの、売上高の伸長により前年同期比28%の伸びを達成した。

前年同期比



## 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)

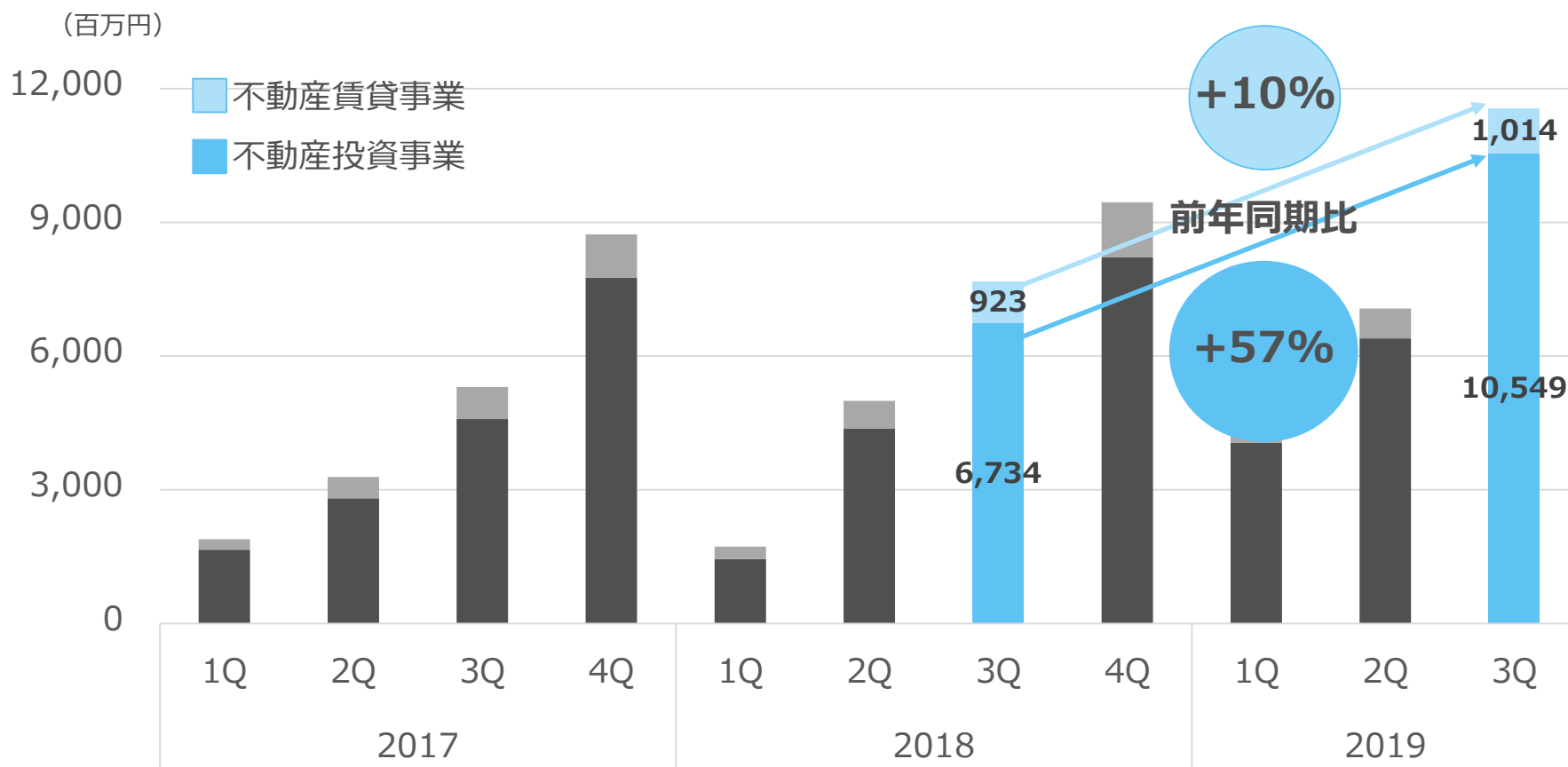
アセットマネジメント事業

仲介・コンサルティング事業

# コーポレートファンディング事業の実績

- 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
- 希少性が高い都心の空ビル取得により、賃貸収入は一時的に伸びが鈍化したものの、リースアップに成功したため第4四半期からの収益に反映される予定

## コーポレートファンディング事業売上高

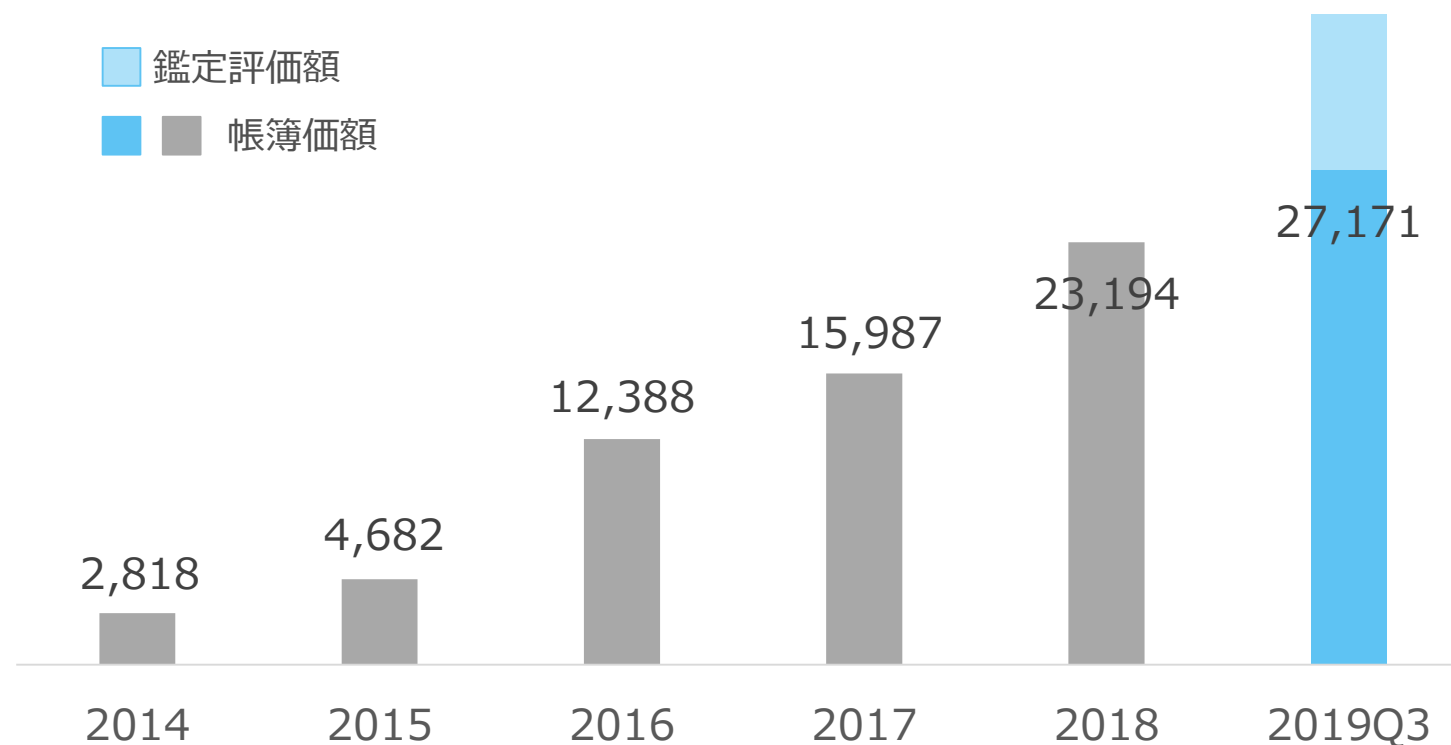




- ・ 物件の取得が難しい環境の中、不動産業界における経験とネットワークの強みを活かして23区内の優良な物件を積み増し
- ・ 取引銀行とも良好な関係を維持できている

## 販売用不動産の積上げ

(百万円)



## ● 国内金融機関の融資姿勢等

不動産担保融資に対する国内金融機関の融資姿勢は引き続きやや引き締めムードが漂うものの、オフィス不動産に対する足元の需要は高く、大きな影響は出ていない。引き続き金融庁の動向や金融機関の融資姿勢について注視していく。

また、特に東京の不動産投資市場に対して、FRBの利下げは大きな影響を及ぼしていないと思われる。

## ● アセットマネジメント事業（AM事業）の強化

AM案件として晴海トリトンスクエア案件を受託。また、AM事業を第三の柱とすべく、ロードスターインベストメンツ株式会社（100%子会社）を設立。

※アセットマネジメント事業：

不動産投資の戦略策定から、物件の取得、保有時の収益管理、売却実務まで、長期間にわたるサポートをお客様に提供する事業。長年にわたり、不動産金融の最前線でキャリアを積んだ当社プロフェSSIONALが、お客様に代わり、投資効率の拡大と収益の最大化に努めています。

- 世界的な資産運用会社であるCBRE Global Investors\*の組成するファンドを主な投資家としてAM業務を受託

\*CBRE Global Investorsは、40年以上の歴史を持ち、世界中に32の拠点及び1,070億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6月30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



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

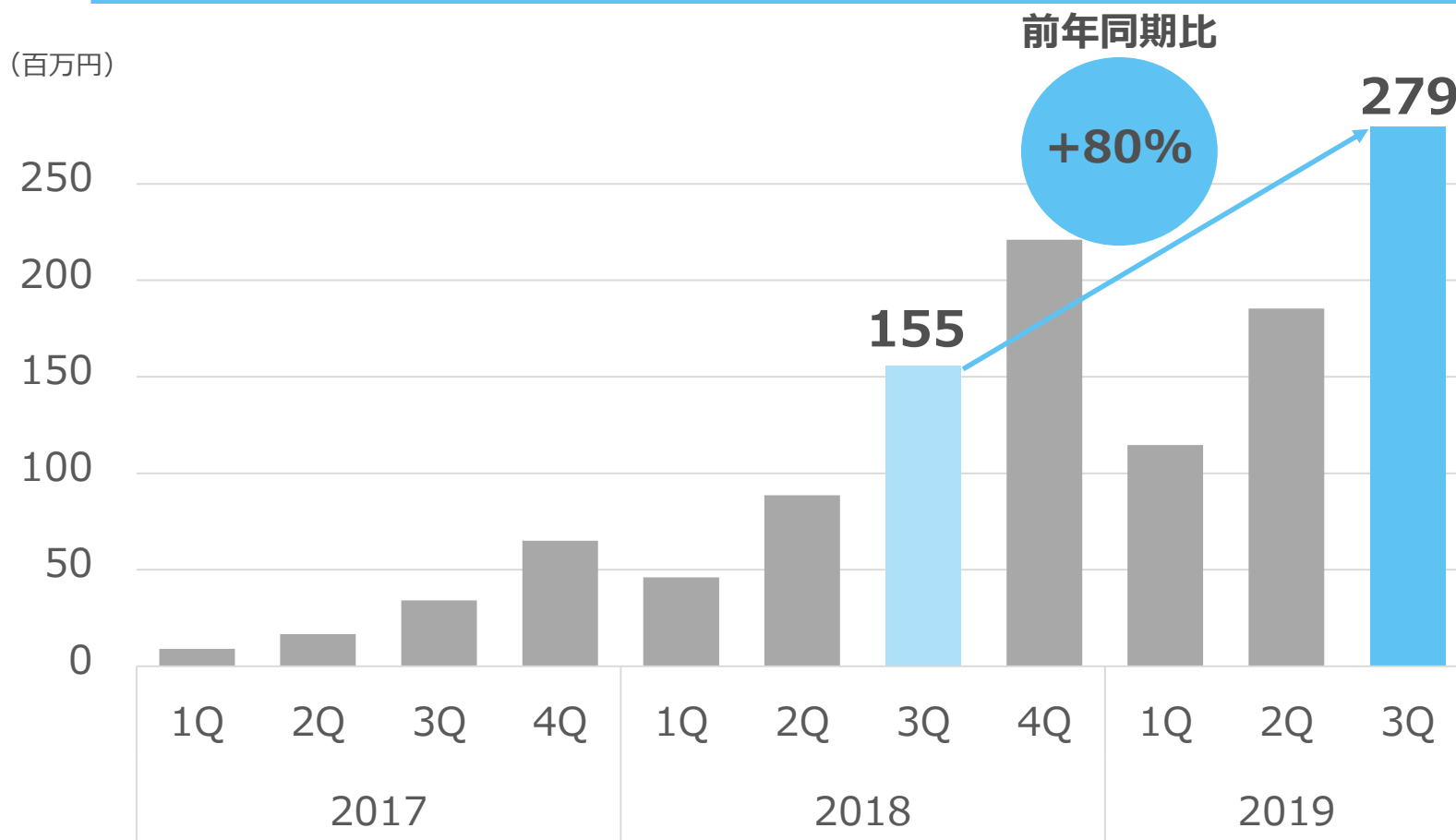
コーポレートファンディング事業  
(自己資金を用いた不動産投資)

アセットマネジメント事業

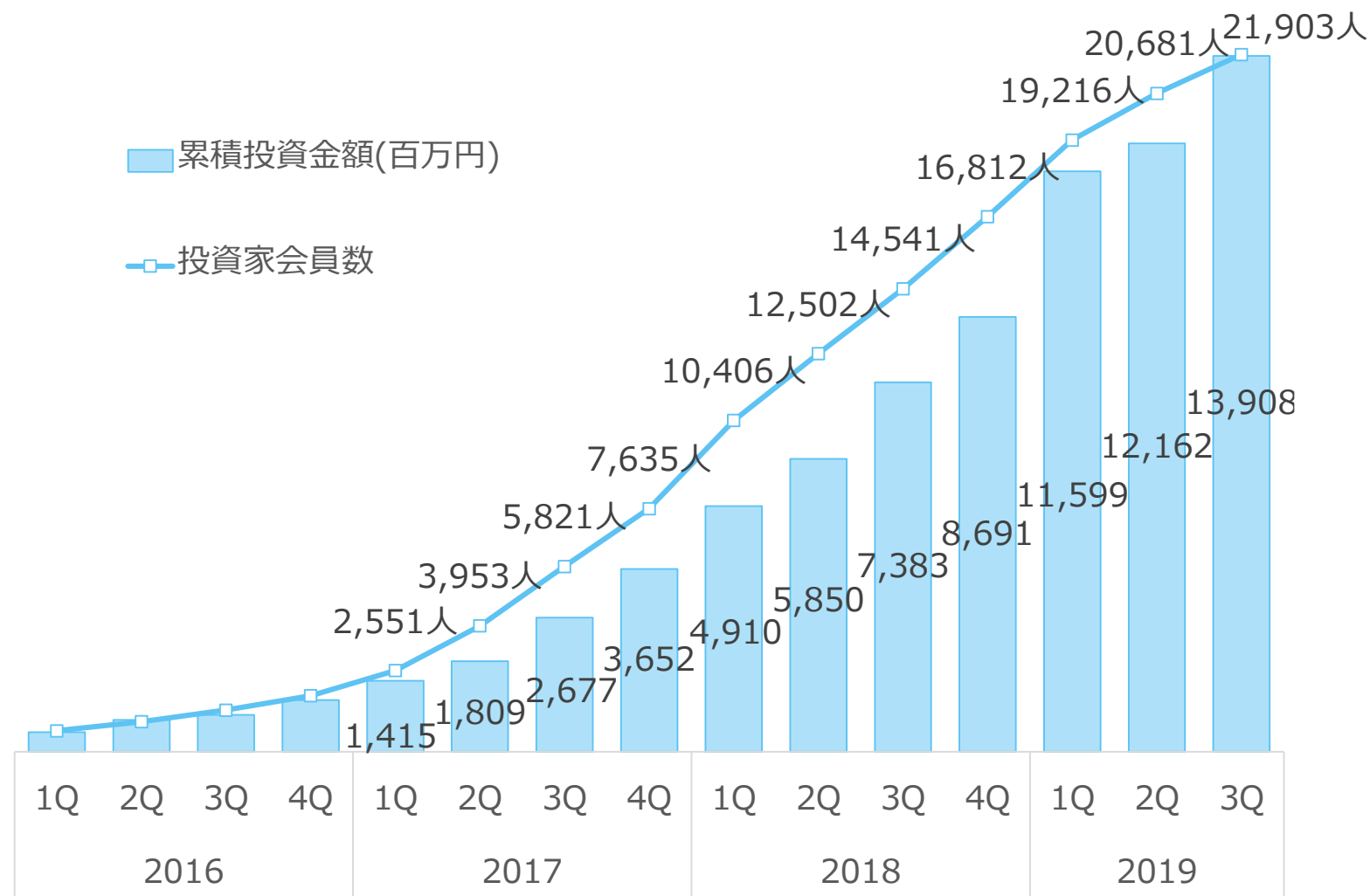
仲介・コンサルティング事業

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



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。



## ● クラウドファンディング事業の海外展開

米国で不動産クラウドファンディング事業に取り組む Fundrise社\*と業務提携し、2019年10月31日付で第1号案件の投資実行が完了。第1号案件をブラッシュアップし、2号案件以降につなげていく予定。

\*Fundrise,LLC

(本社：アメリカ合衆国 ワシントンD.C、Co-Founder and CEO : Ben Miller、<https://fundrise.com/>)

2001年の同時多発テロで崩壊したワールドトレードセンターの再建プロジェクトの資金の一部調達を手掛けたり、非上場型REIT (eREIT) という仕組みを開発したりするなど、米国における先駆的な不動産テック企業。また米国の大手不動産ディベロッパーとも提携する米国内不動産市場のエキスパートであり、IT技術者やファイナンス等の各分野のプロフェッショナルを擁する尖鋭企業。

## ● 10月31日 第1号案件投資実行完了

### 【第1号案件 商品概要】

海外型の第1号案件は、業務提携先であるFundrise社が提供する『Income eREIT』と呼ばれる米国の非上場eREITに対し、日本国内からクラウドファンディングを通して集めた資金を投資。

『Income eREIT』は、アメリカ各地の安定的な商業用不動産プロジェクトに対する貸付債権を中心にポートフォリオを組んでおり、各プロジェクトから得られる収益が主な配当原資。2015年に米国でサービスが開始されて以降順調に成長し、現在は24件のプロジェクトにて運用されている。

### 【 Fundrise社との協業の特徴】

#### ● Fundrise社の強み：

- 機関投資家、ファンド等との競合を避けた小型案件への厳選投資
- 案件発掘、運営においてITを最大限活用

#### ● プロが運用する不動産ファンドへの投資機会：

- 海外・小口化商品ではこれまでにない投資商品
- 2010年の創業来、着実にリターンを提供

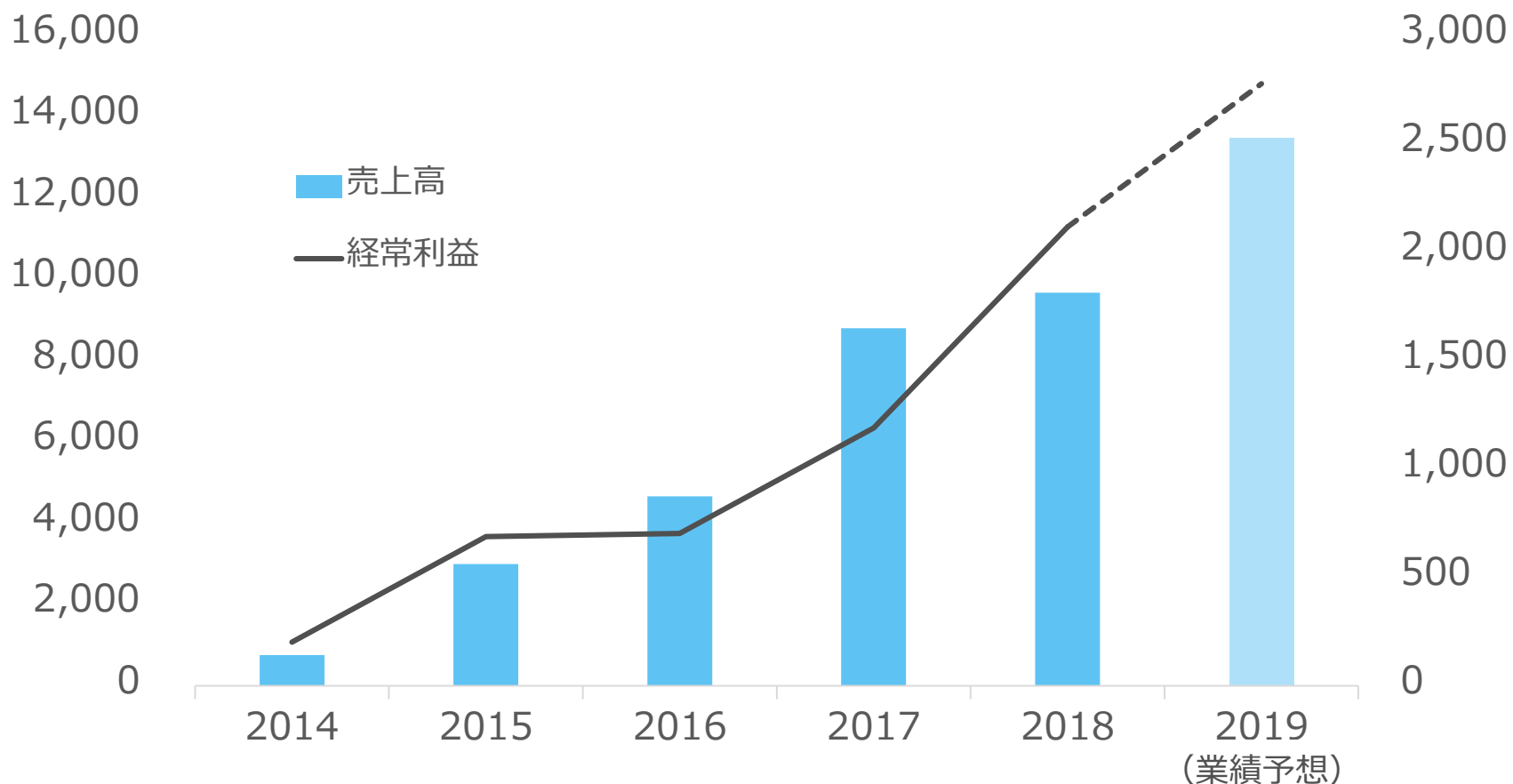


# 3. 2019年12月期 業績予想と 第3四半期実績

創業以来増収増益を維持し、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)

	2019年12月期3Q実績				2019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	12,096	100.0%	154.8%	89.7%	13,487	100.0%	139.5%
売上原価	8,453	69.9%	166.8%	93.0%	9,090	67.4%	142.0%
売上総利益	3,643	30.1%	132.7%	82.9%	4,396	32.6%	134.5%
販管費	780	6.5%	129.8%	62.0%	1,258	9.3%	143.6%
営業利益	2,862	23.7%	133.5%	91.2%	3,137	23.3%	131.1%
経常利益	2,537	21.0%	127.9%	91.4%	2,777	20.6%	131.2%
純利益	1,620	13.4%	127.7%	97.7%	1,659	12.3%	122.1%

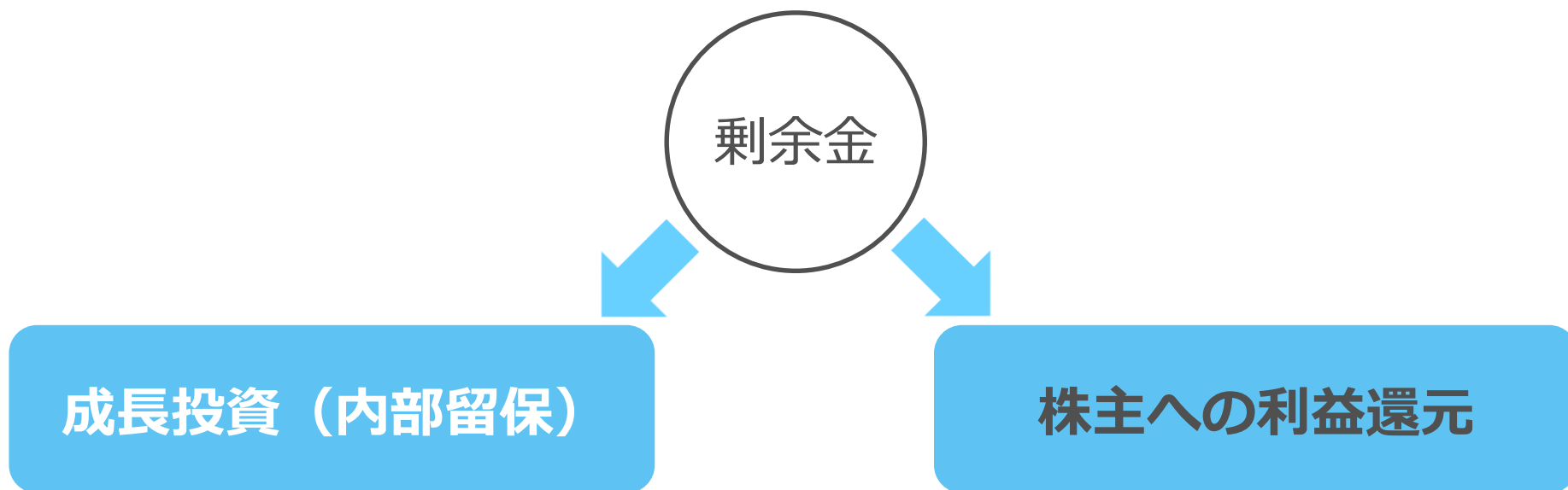
# 連結貸借対照表

(百万円)

	2018年12月期		2019年12月期3Q		
	金額	構成比	金額	構成比	前期末比
流動資産	32,756	99.2%	40,304	99.2%	123.0%
現金及び預金	5,871	17.8%	7,691	18.9%	131.0%
営業貸付金	3,340	10.1%	5,355	13.2%	160.3%
販売用不動産	23,194	70.2%	27,171	66.9%	117.1%
固定資産	271	0.8%	316	0.8%	116.6%
総資産	33,028	100.0%	40,620	100.0%	123.0%
流動負債	5,359	16.2%	2,655	6.5%	49.5%
固定負債	21,787	66.0%	30,629	75.4%	140.6%
長期借入金	14,751	44.7%	21,135	52.0%	143.3%
匿名組合出資預り金	6,358	19.3%	8,447	20.8%	132.8%
負債計	27,147	82.2%	33,284	81.9%	122.6%
純資産	5,880	17.8%	7,336	18.1%	124.8%
利益剰余金	3,150	9.5%	4,568	11.2%	145.0%
負債純資産計	33,028	100.0%	40,620	100.0%	123.0%

## 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



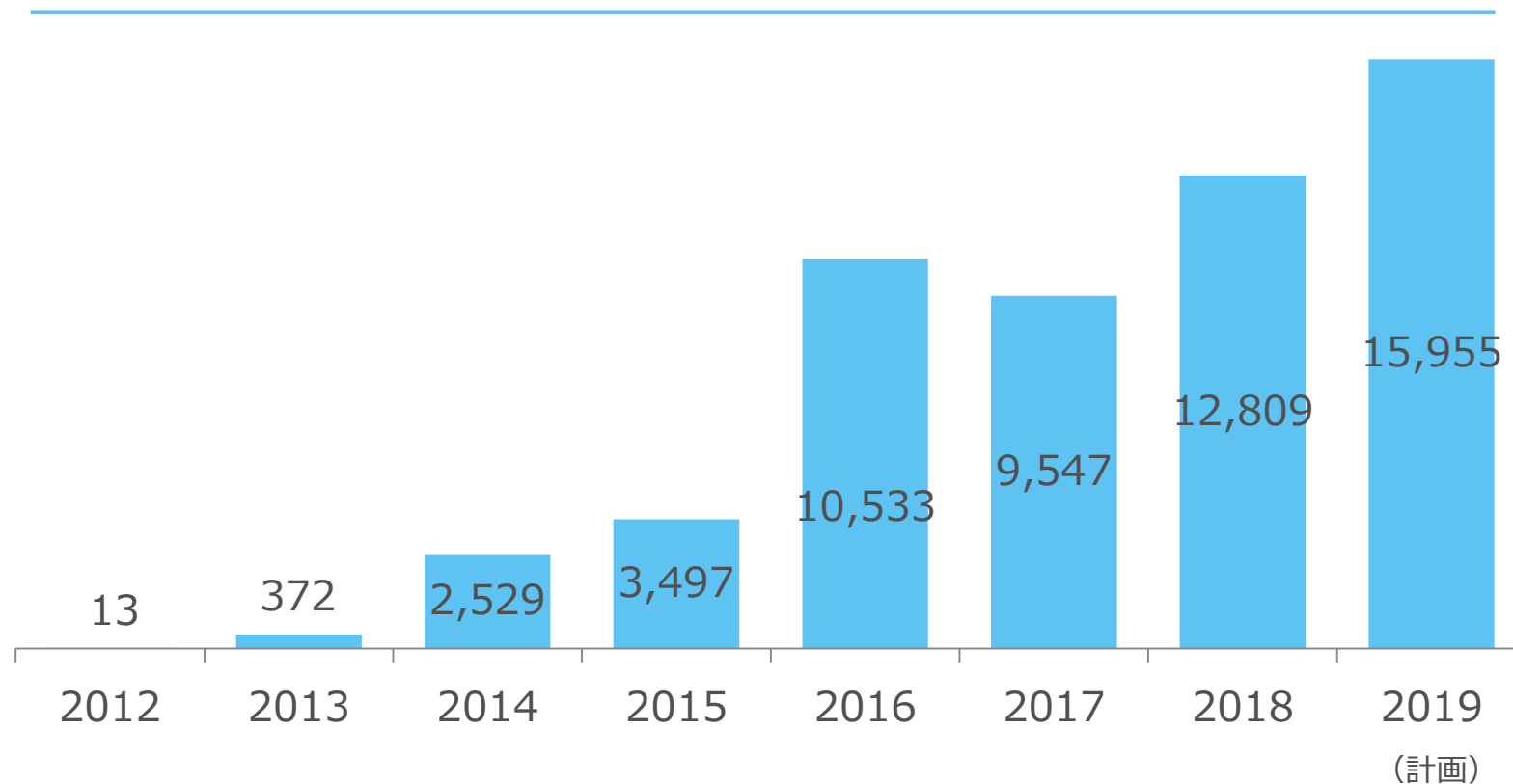
	2012年	…	2016年	2017年	2018年	2019年 (予定)
1株当たり配当金	無配	…	無配	※5.5円	9.5円	11.5円
配当性向	無配	…	無配	14.5%	14.8%	14.7%

※2018年11月30日付の株式分割(2:1)考慮後

## 4. 今後の成長戦略

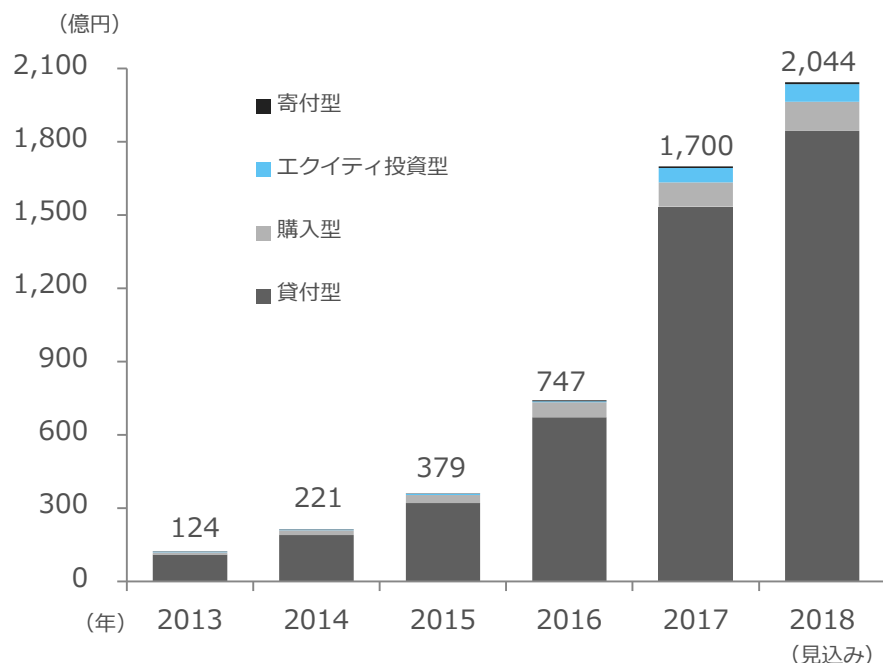
賃貸収益で固定費を賄える水準を目指し、2019年12月期も積極的に物件を積み増していくが、不動産投資市況を見極め無理な積み増しは行わない。

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



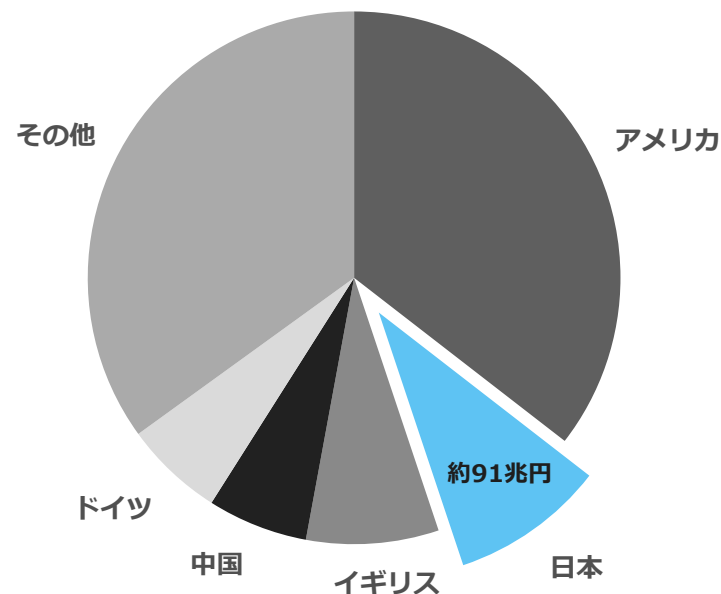
出典：(株)矢野経済研究所「国内クラウドファンディング市場の調査（2018年）」

URL：[https://www.yano.co.jp/press-release/show/press\\_id/2036](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

### 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91兆円**。



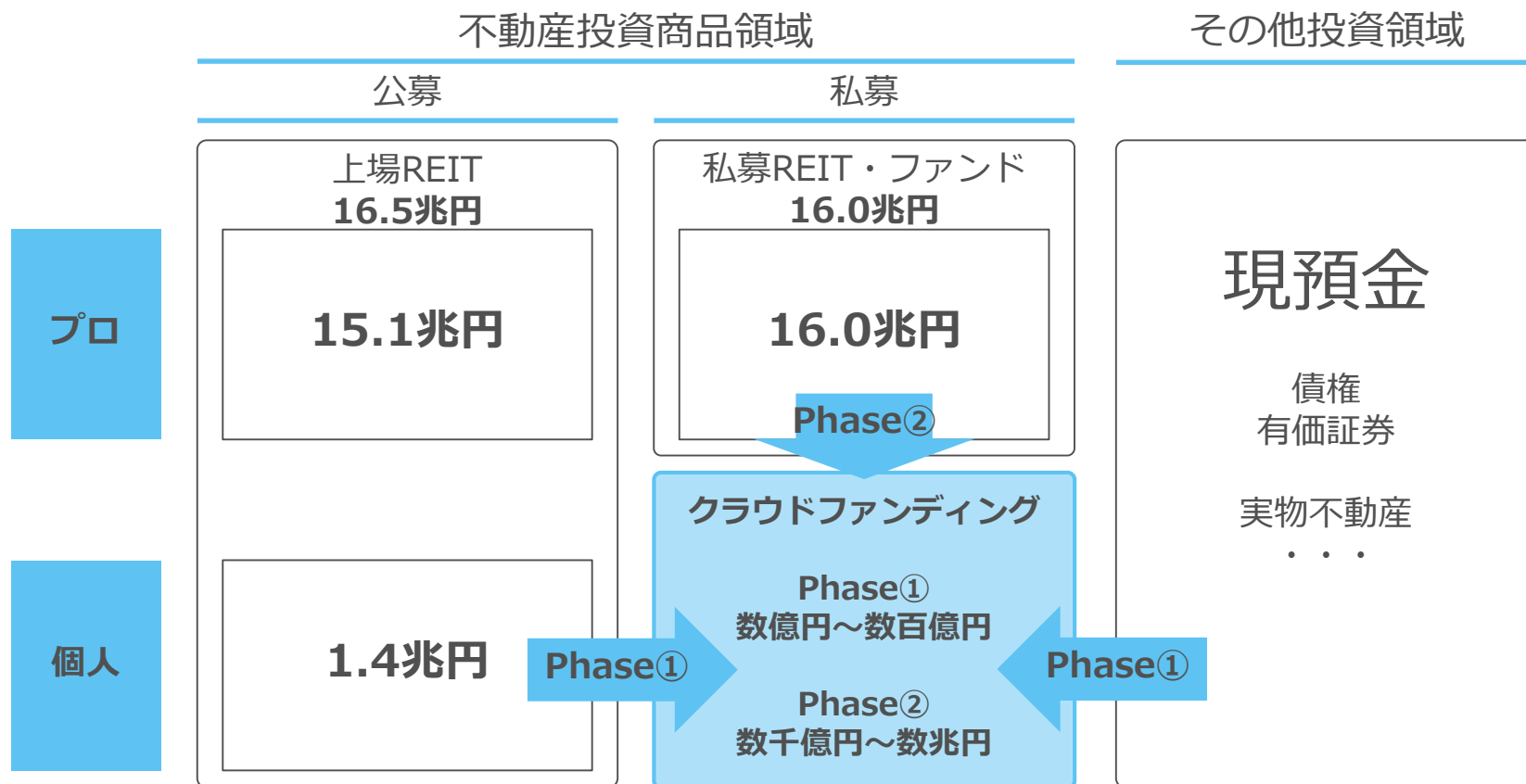
世界の投資用不動産市場規模（2018年時点、推定）

出典：“REAL ESTATE MARKET SIZE 2018” MSCI RESEARCH REPORT.

1ドル=110円で換算



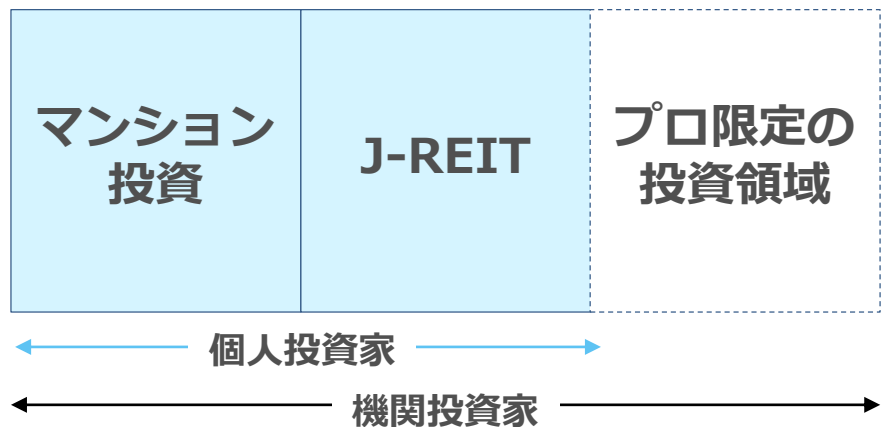
今後、プラットフォームの拡大でプロ投資家の参入が始まる可能性も。



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)

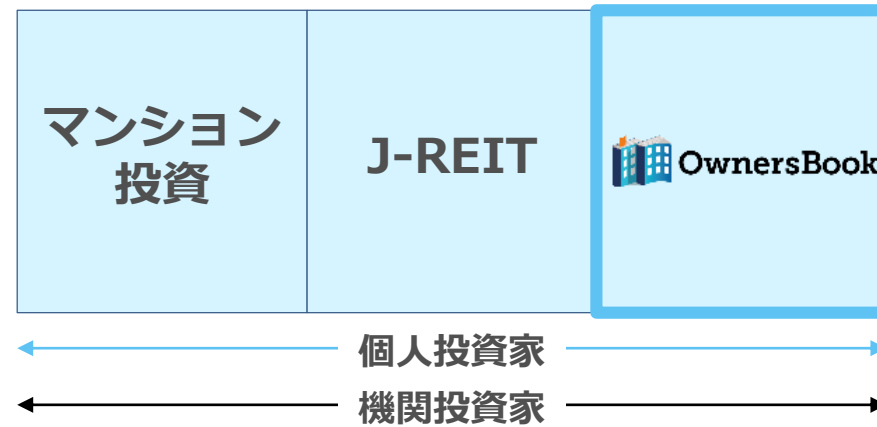
## これまで



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



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：
  - Fundrise社との協業案件の拡大を推進
- 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

# 会社概要及び代表取締役（2019年9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	1,388百万円
役職員	62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 35.7% 代表取締役社長 岩野 達志 15.7% 代表取締役副社長 森田 泰弘 14.1%



## 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



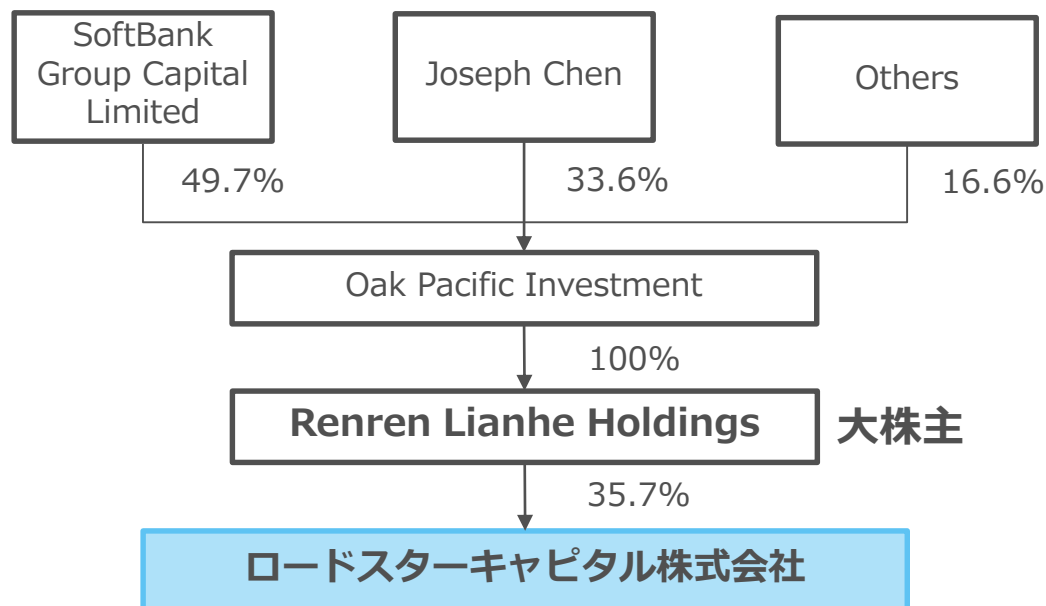
## 代表取締役副社長 森田 泰弘

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（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（現任）  
取得資格：不動産鑑定士

## 沿革

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

## 大株主の状況



# 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）のハードルが高く、数社しか取得できていない

## ● 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

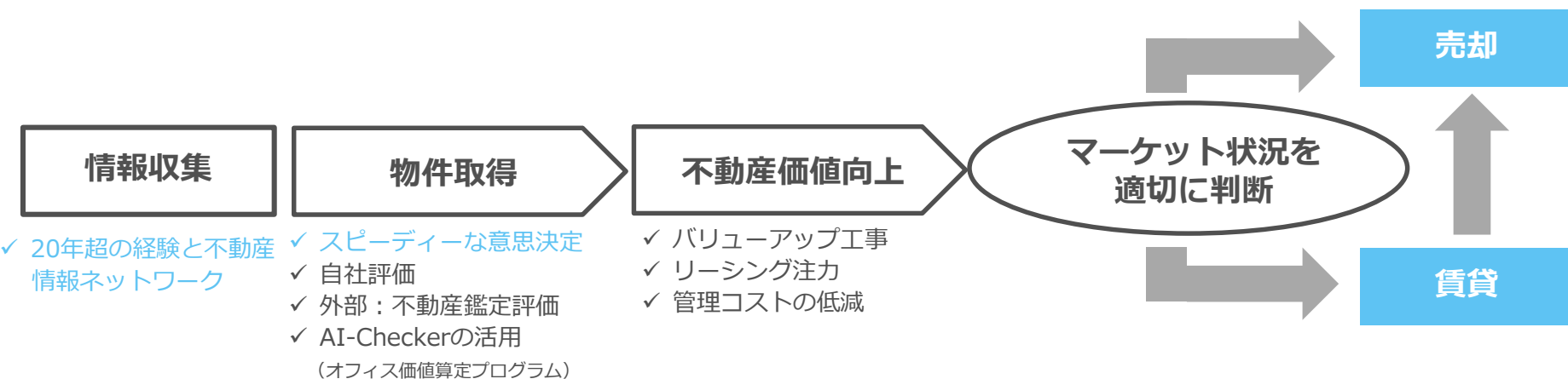
- IT業界に15年超在籍する専門家チーム
- スマホ対応アプリを業界内で最初にリリース
- システム開発内製化により投資家の要望に迅速に対応、かつ、セキュリティ/個人情報保護に厳格に対応

## 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：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

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

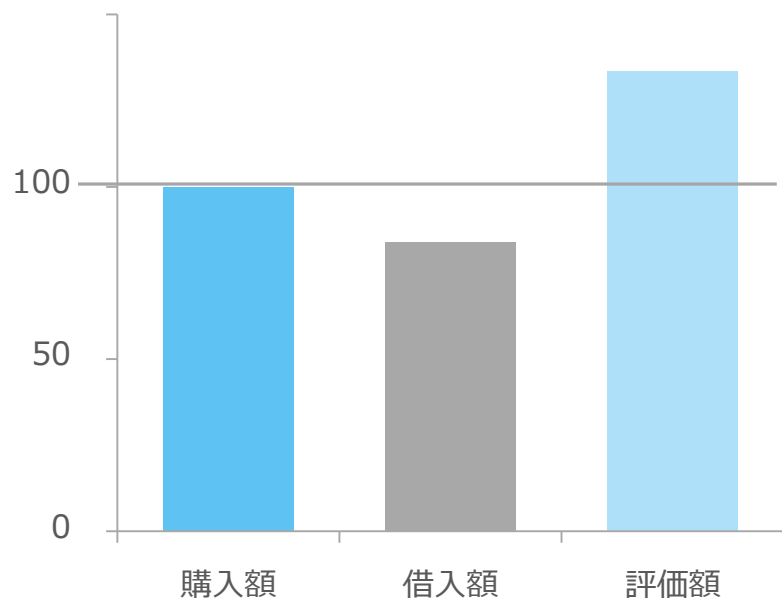


## 注力領域

	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

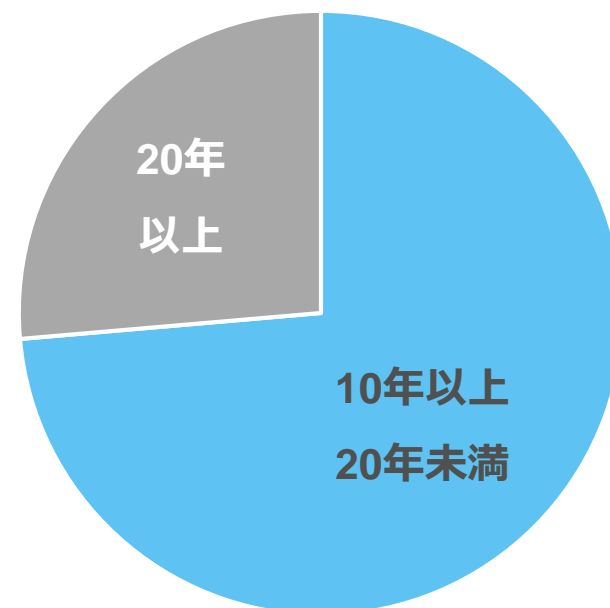
- 金融機関からの高い信用力を背景に長期間の借入を実現  
市場変化に柔軟に対応可能な財務基盤を確保
- 空室率の低減等による物件自体のバリューアップが評価されている

## 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 2019年6月末時点

## 加重平均借入期間は18年



※2019年6月末時点

# ソーシャルレンディング業界と OwnersBook

- ソーシャルレンディング = 貸付型クラウドファンディング
- 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%、SL3%~8%)

**手軽さ**  
(PC・スマホ等からオンラインで案件申込完結)

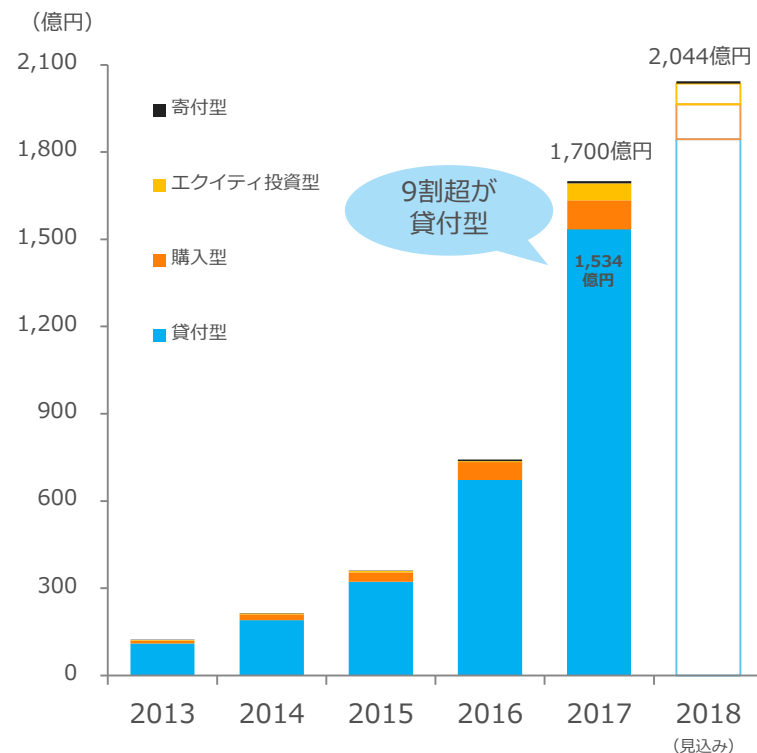
**少額から可能**  
(1万円~)

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](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

## 匿名化・複数化と併せ、インターネットで資金を集めることは容易 →2017年以降、延滞・元本割れ、行政処分が相次ぐ

### 行政処分の指摘（例）

- ・「担保設定をしていないものが存在しているにも関わらず、貸付債権が保全されているかのような誤解を与える表示」
- ・「ファンド償還金に他のファンドの出資金が充当されている状況」
- ・「第二種金融商品取引業者の代表者が自身の借入れ返済等に出資金を使用している状況」
- ・「グループの増資資金に出資金が充当されている状況」
- ・「公表可能な形での担保評価とは異なる不動産担保評価を掲載し、担保評価について誤解を与える表示」
- ・「ウェブサイト上の資金使途の表示と実際の資金使途が同一となっているか確認せず、事実と異なる表示のまま取得勧誘を継続した虚偽の表示」
- ・「ウェブサイトに記載した事業自体が実在しない虚偽の表示」
- ・「ファンド資金が流出しており、事業実態の確認や資金使途を把握するための管理態勢を構築していない状況」

### 共通する背景

「案件の覆面化」により、投資家は案件の良し悪しの見極めが困難

運営会社側のコンプライアンス・業務管理態勢不足

免許貸しに近い実態での管理運用

→正しく運用する人員体制・スキルが極めて重要



## ソーシャルレンディング投資家の行為に関する新しい法解釈

2019年3月18日 金融庁

「借り手が法人である融資型クラウドファンディングの投資家の行為については、貸金業法第2条第1項に規定する金銭の貸付けには該当せず、当該投資家は、同項に規定する貸金業者に該当しないものとする。」

2019年5月 第二種金融商品取引業協会が  
「貸付型ファンドに関するQ&A」を発表

- ▼以下の場合には、借り手の情報を開示しても、投資者の貸金業登録は不要となった。
- ・ 借り手が法人であり、かつ、
  - ・ 事業スキームは商法上の匿名組合契約によるものとし、
  - ・ 投資者と借り手が接触を禁止する措置が図られている。

当社は上記Q & Aに対応し、案件の透明化に努め、  
投資家の利益に資する情報開示を目指す。

## 少額投資

少額投資のため  
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



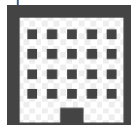
## リスク許容度に応じた投資が可能

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



## 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厳しい  
査定で案件を厳選

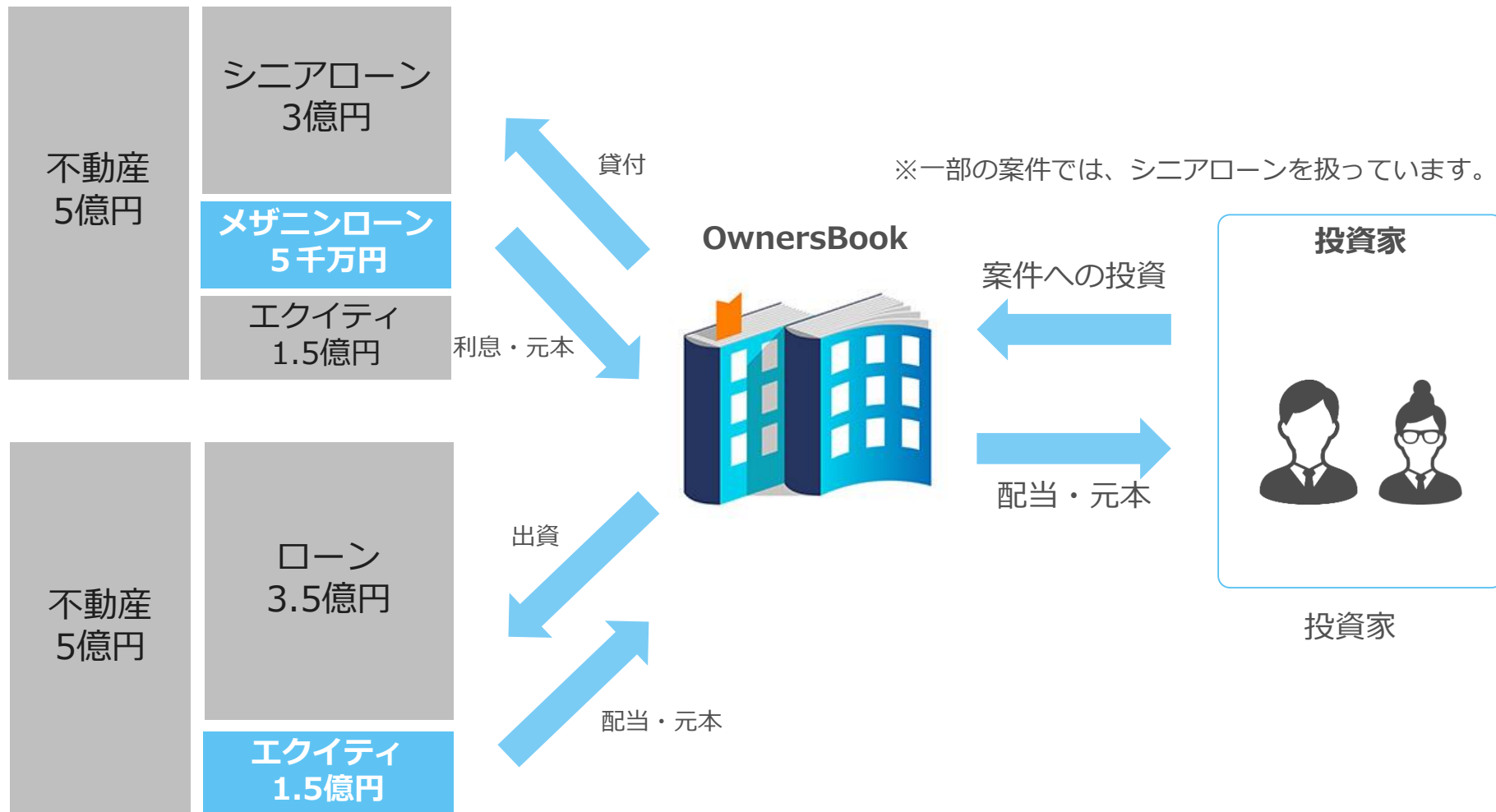


## プロの投資領域への参加 （エクイティ投資型）

個人が参加できなかった  
不動産投資領域の開放



## 貸付型：不動産を担保とした貸付



## 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

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	覆盖面の解除により、 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
<b>OwnersBook エクイティ 投資型</b>	<b>潤沢な資金は不要</b>	<b>物件一棟全体、 もしくは 区分所有単位</b>	<b>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</b>
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

## ● 当社収益構造

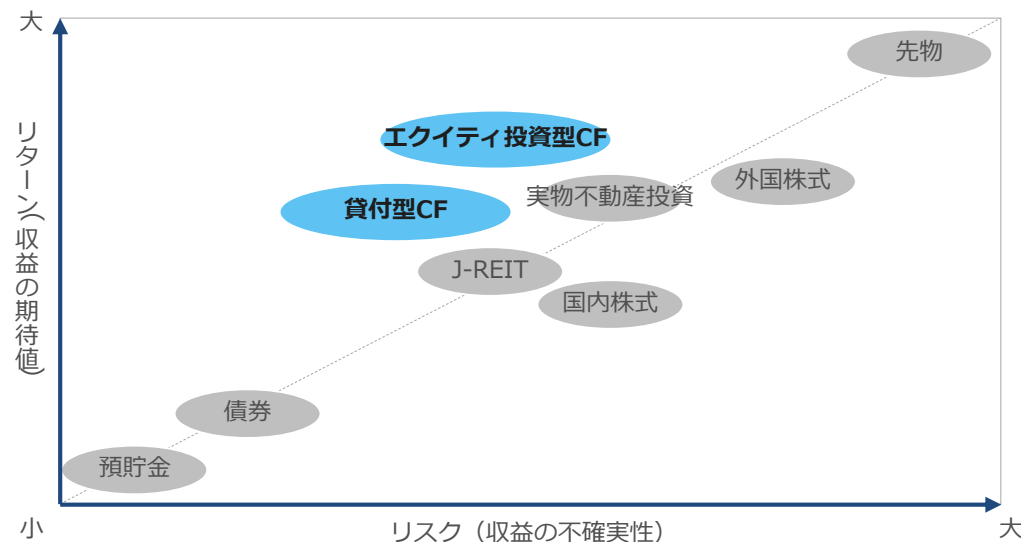
	<u>アップフロントフィー</u>	<u>AM報酬</u>	<u>売却報酬</u>
貸付型	貸付金額 × 2%	—	—
エクイティ投資型	調達金額 × 1-2%	不動産価格 × 0.3-1%	不動産売却価格 × 1%

※上記フィー体系は現時点におけるものです。

## ● OwnersBook投資家のリターン

### 【目標リターン】

- 貸付型は**3.5%~**、
- エクイティ投資型は**4-10%**

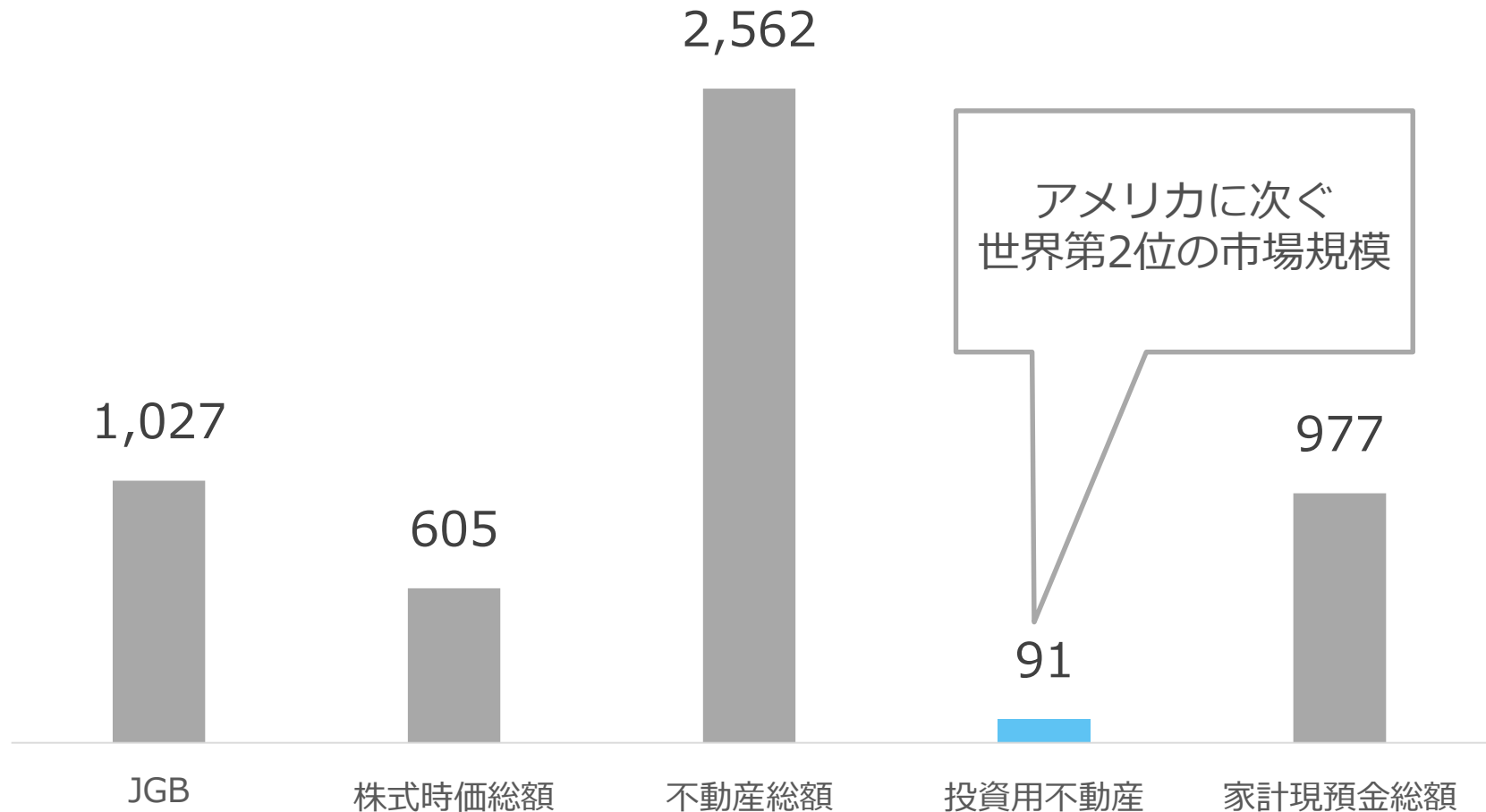


※当社作成イメージ図

# 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

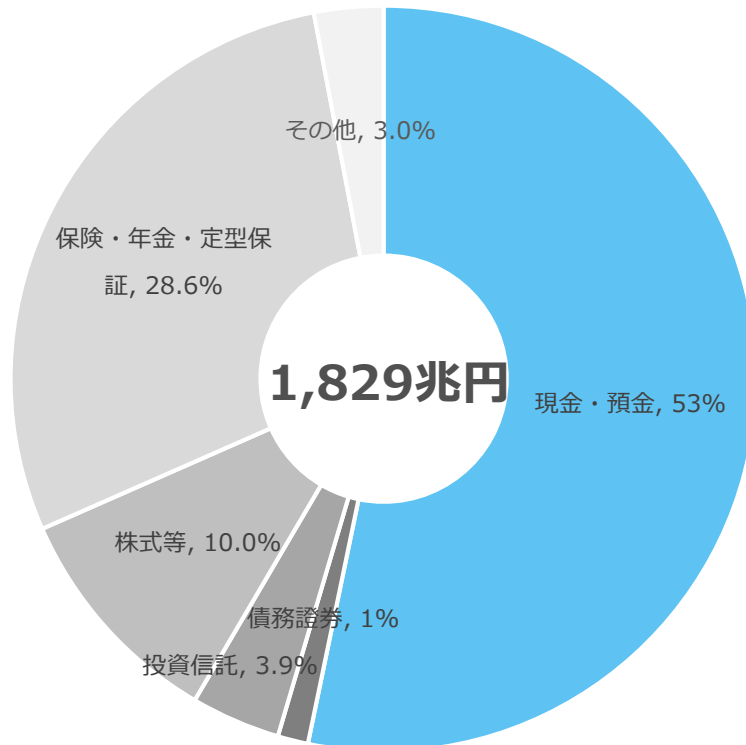


JGB (2019年3月末速報:財務省)、株式時価総額 (2019年6月末の東証1部、2部、ジャスダックの発行済株式ベース:東証)、不動産総額 (2016年現在:国土交通省)、投資用不動産 (MSCI Real Estate Market Size 2018より抜粋。1\$ = 110円で算出)、現預金総額 (2019年3月末速報:日銀)、よりロードスターキャピタル作成

## 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 (※1)

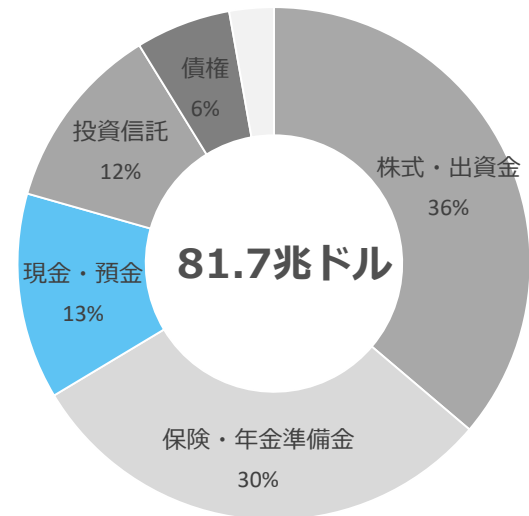
### 日本の家計金融資産構成 (※1)

■ 現金・預金 ■ 債務証券 ■ 投資信託 ■ 株式等 ■ 保険・年金・定型保証 ■ その他



### 米国の家計金融資産構成 (※2)

■ 株式・出資金 ■ 保険・年金準備金 ■ 現金・預金  
 ■ 投資信託 ■ 債権 ■ その他



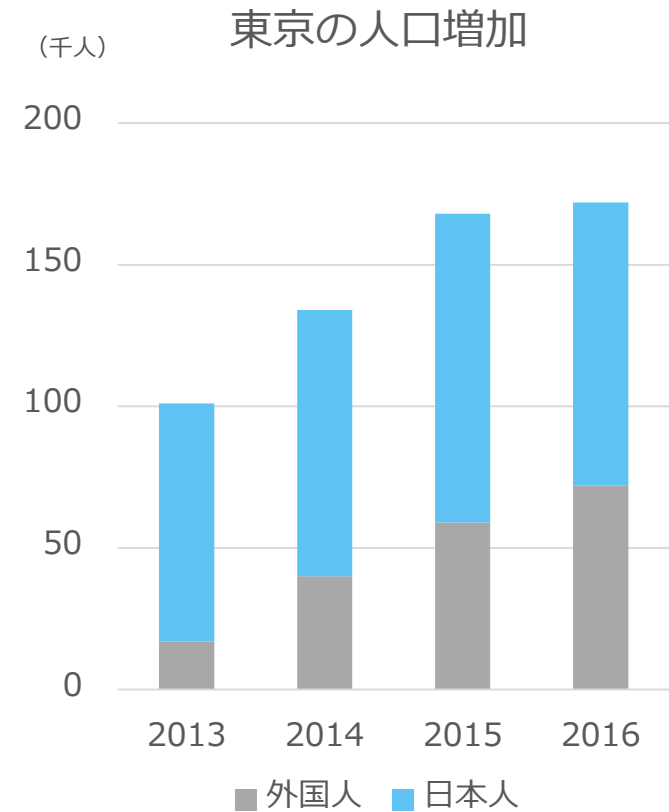
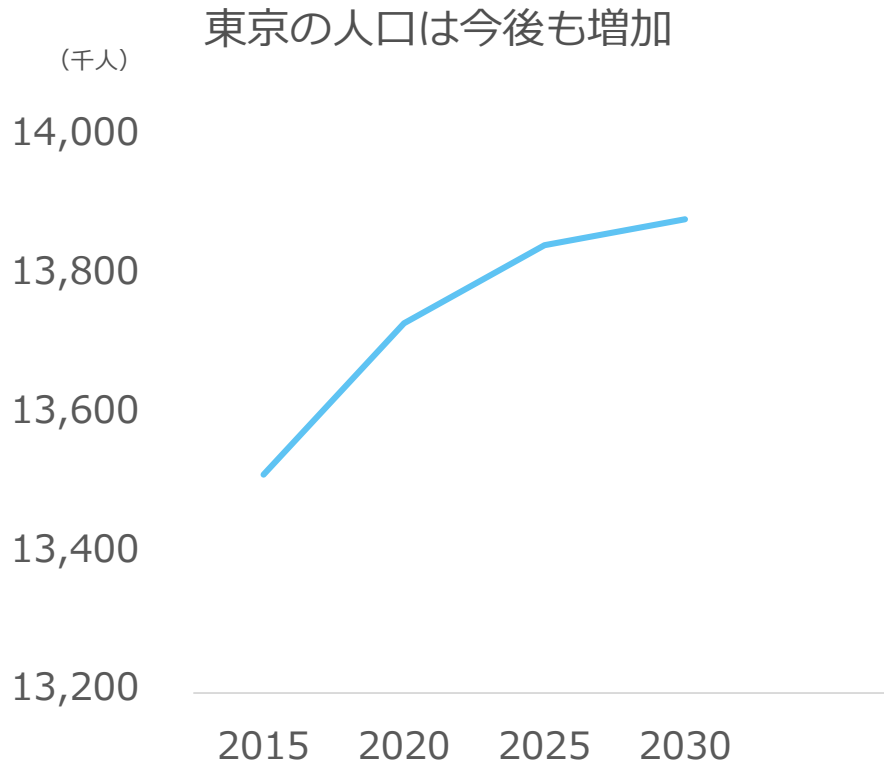
出典：(※1) 日本銀行「2019年第1四半期の資金循環(速報)」(2019年6月27日発表)

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



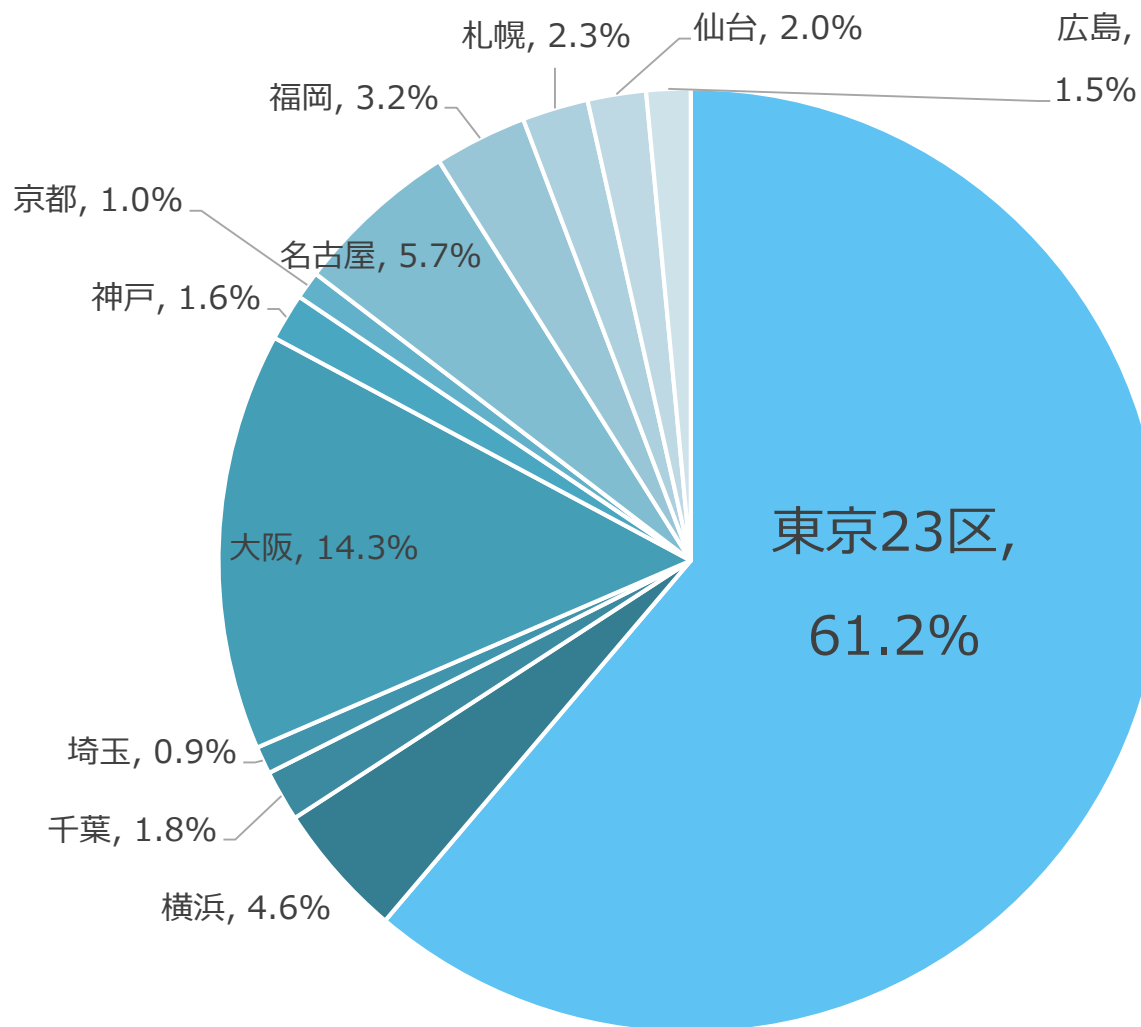
## 東京は人口増

## 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



出典: 法務省「在留外国人統計」、総務省「住民基本台帳」よりロードスターキャピタル作成

## 東京経済圏だけで、日本の約69%を占める

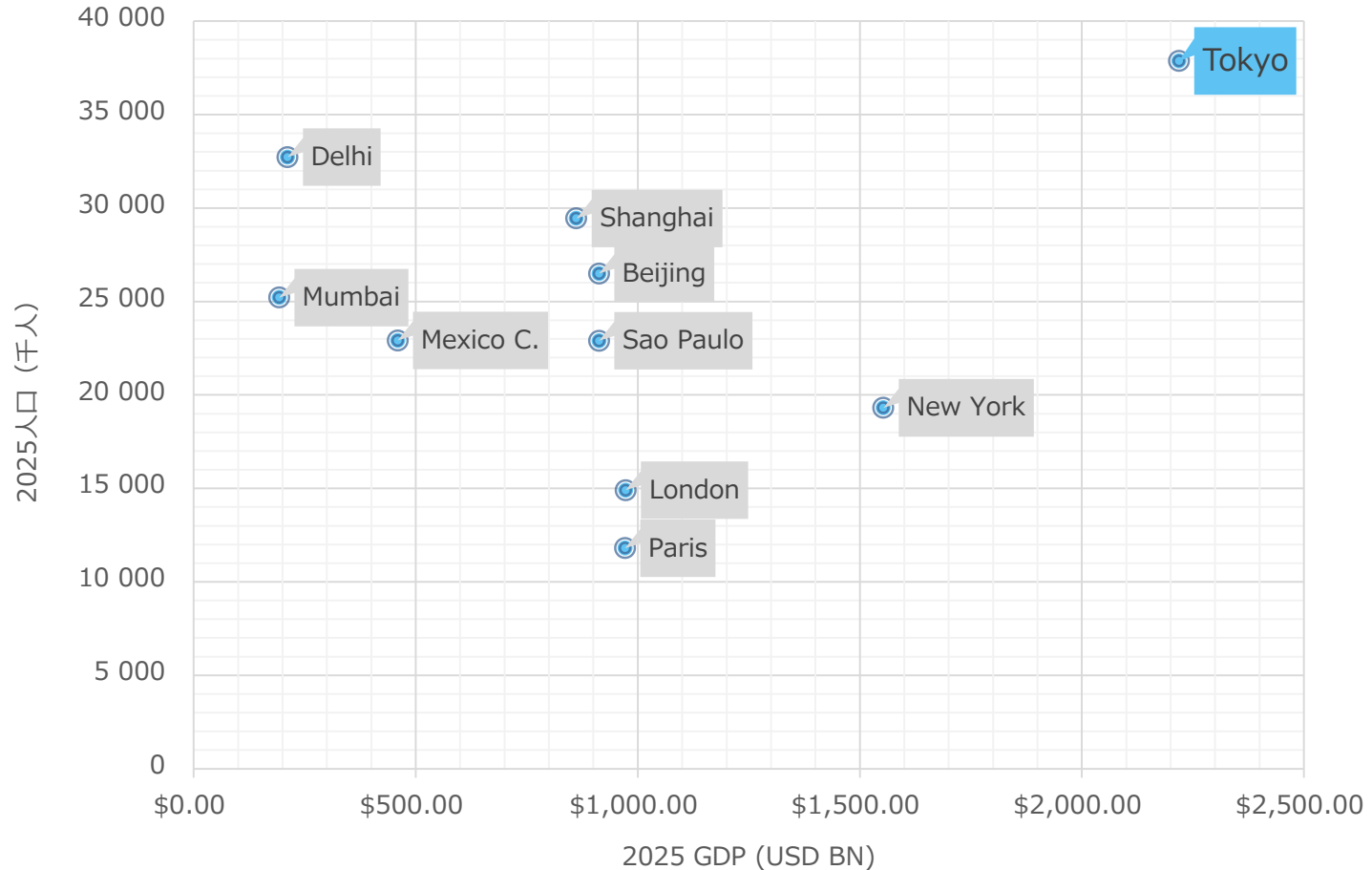


出典: 日本不動産研究所「全国オフィスビル調査(2018年1月現在)」よりロードスターキャピタル作成

# 2025年の世界（都市人口&GDP）

将来を見て投資しよう。

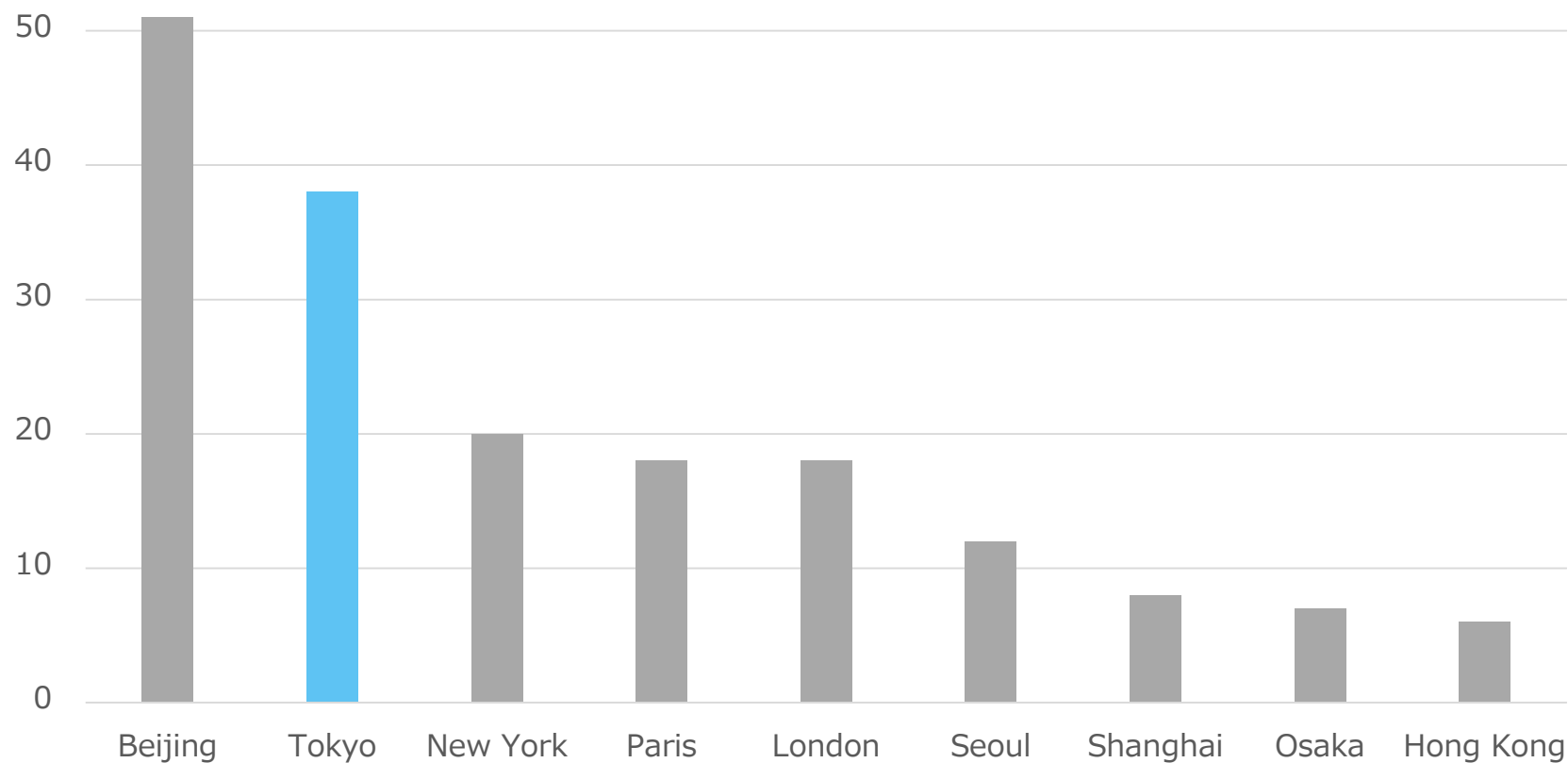
東京経済圏は、都市人口とGDPが世界で一番大きい。



(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

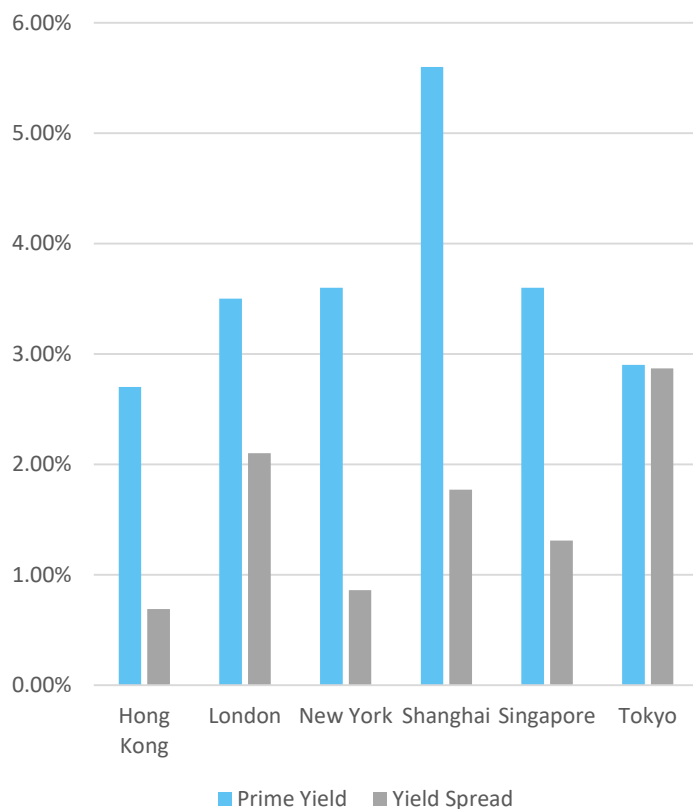
Fortune Global 500 企業数都市別ランキング



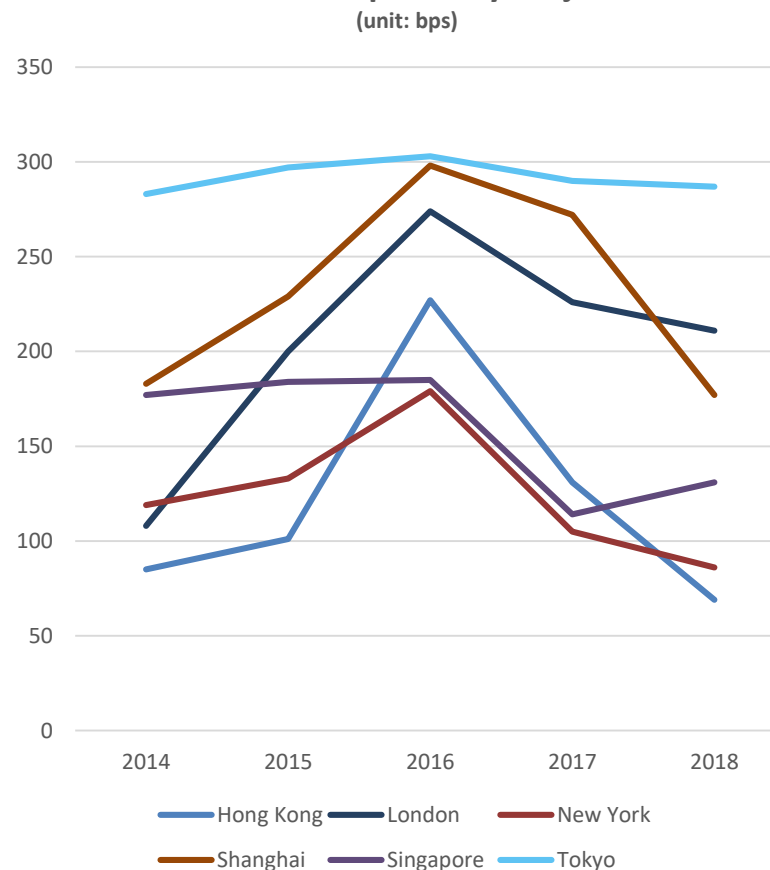
出典: Fortune Global 500 (2017)よりロードスターキャピタル作成

## 東京は恵まれた環境

Prime Office Yield to Gov't Bond  
Yield Spread



Historical Yield Spread by Major Cities



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](mailto:ir@loadstarcapital.com)