



**2019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
2020/2/20

- 1. 2019年12月期 通期決算概要**
- 2. 2020年12月期 業績予想**
- 3. 今後の成長戦略**

1. 2019年12月期 通期決算概要

連結業績

- 売上高は前年比 **+56%**
- 経常利益は前年比 **+55%**
- 当期純利益は前年比 **+53%**

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 **+52%**
- 物件の積上げ、バリューアップが堅調推移

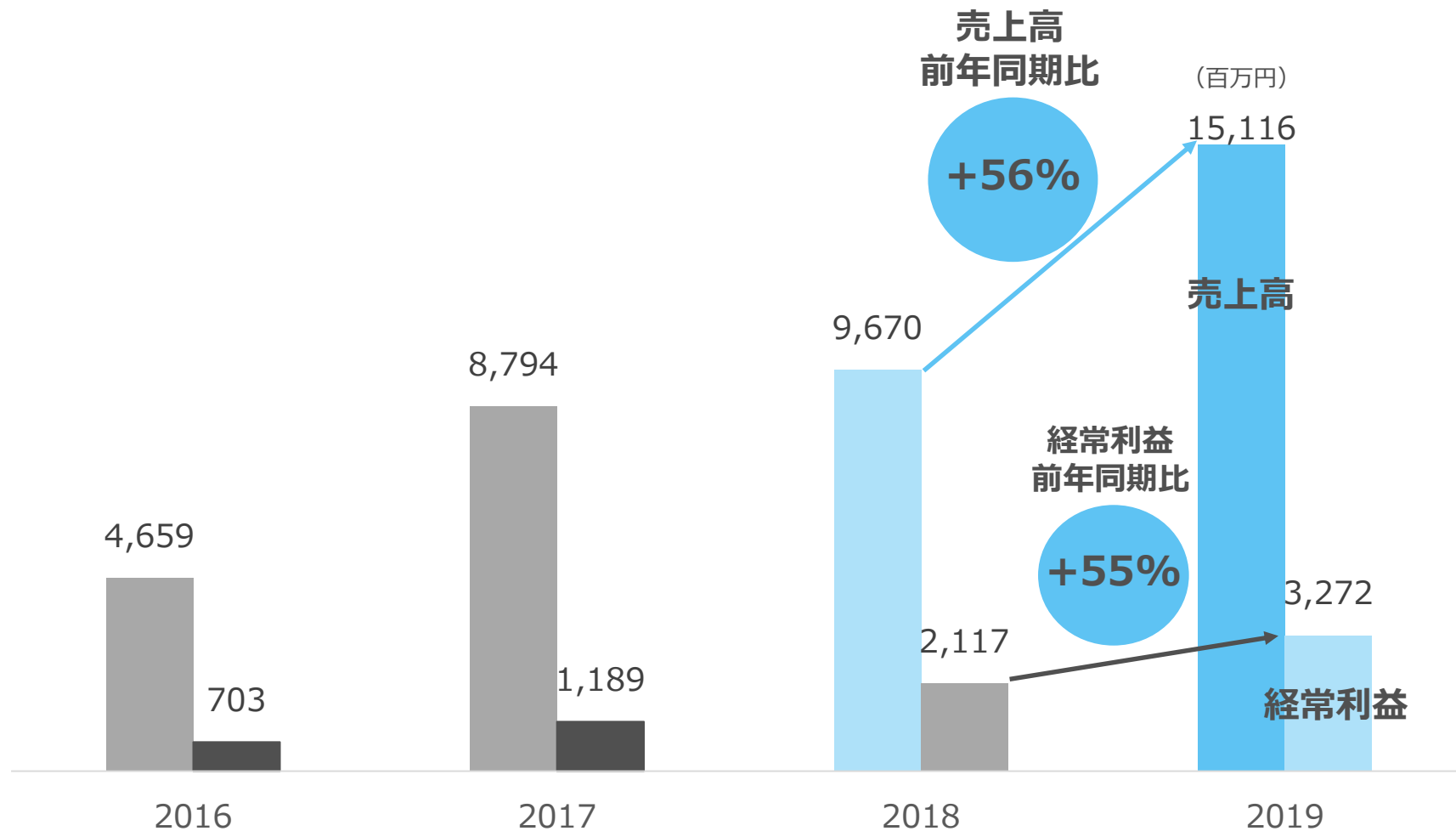
クラウド ファンディング 事業

- 着実な成長により、
売上高は前年同期比 **+71%**
- 投資家会員数と貸付実行額は堅調推移

アセット マネジメント 事業

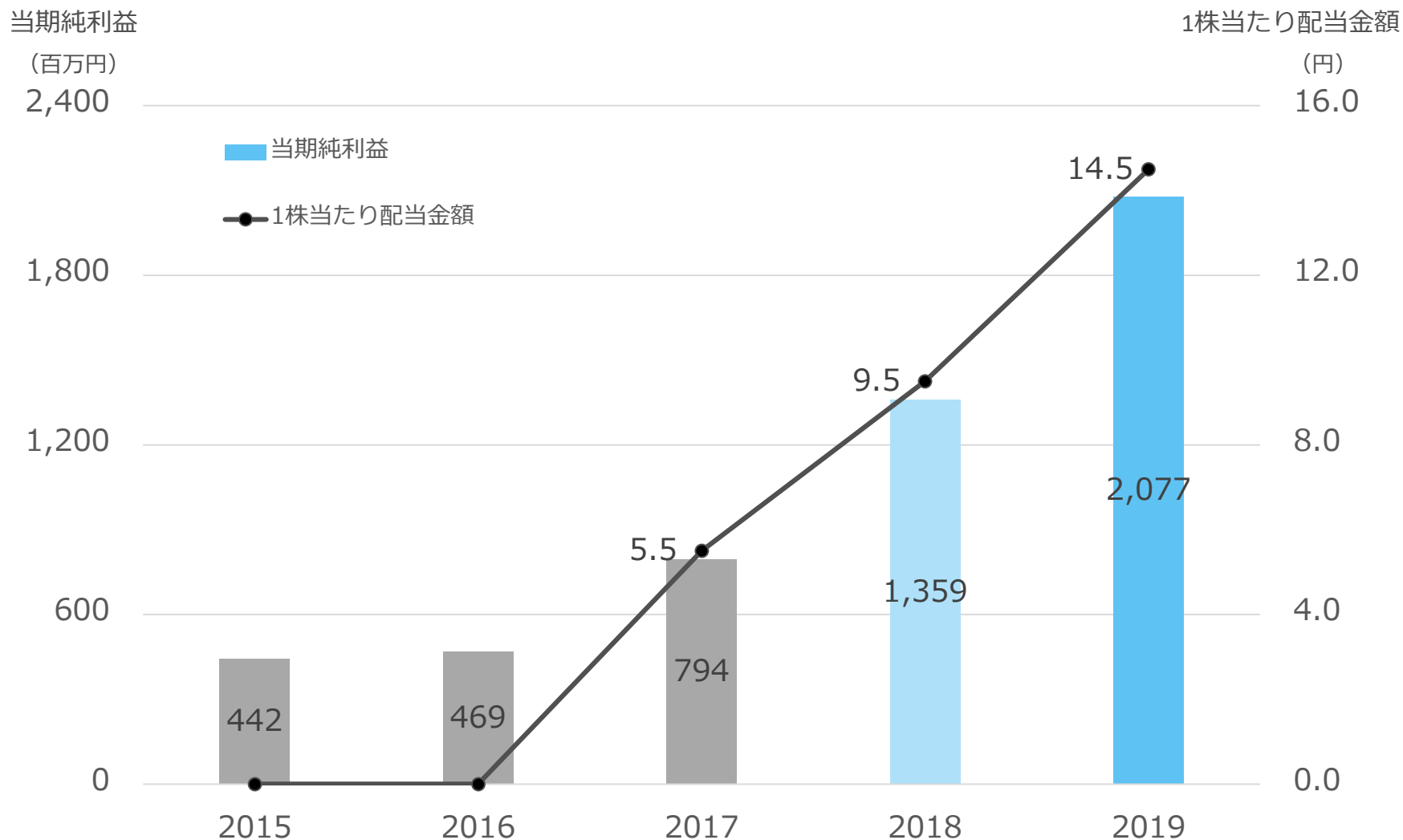
- 当期より本格稼働
売上高 **153**百万円 AUM **10,980**百万円
- 2020年度以降もストックビジネスとして強化

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/経常利益は前年同期比で大幅に進捗した。



連結当期純利益／1株当たり配当金額

着実に事業成長を実現できていることから、当期純利益及び1株当たり配当金額が共に伸長



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

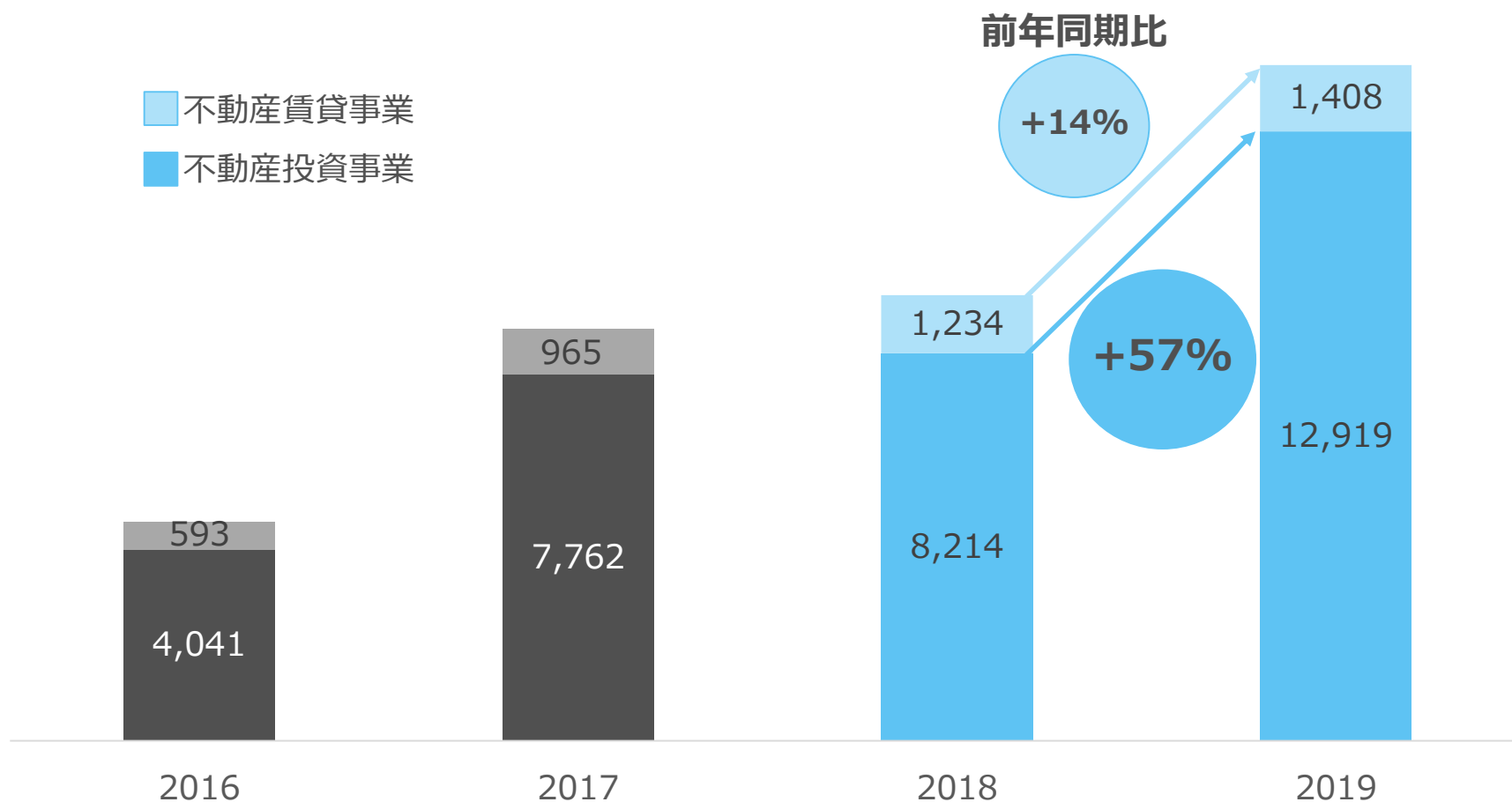
コーポレートファンディング事業
(自己資金を用いた不動産投資)

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

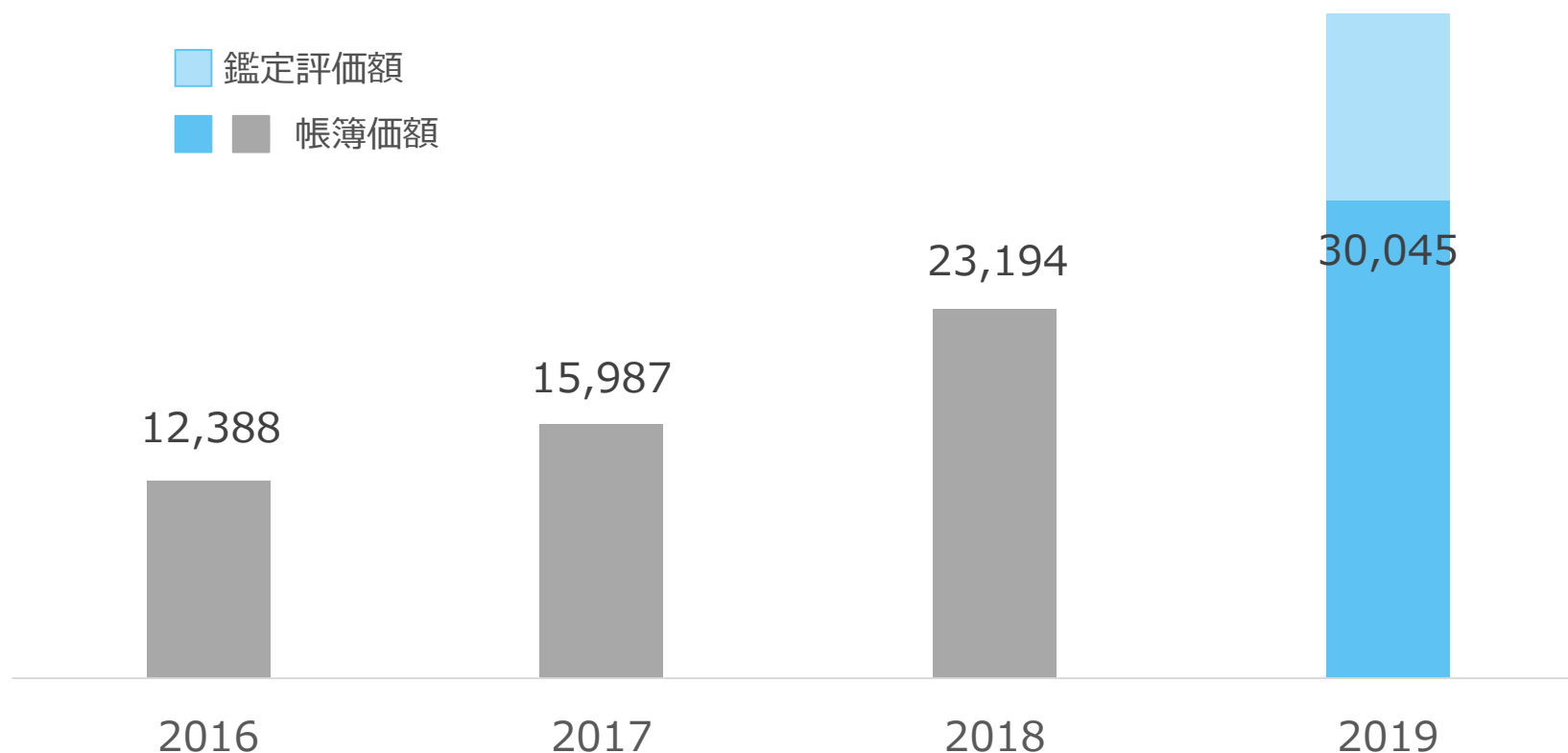
- 適切なマーケティングと迅速な意思決定による収益の実現
- 希少性が高い都心の空ビル取得により、賃貸収入は一時的に伸びが鈍化したものの、FY2020以降は収益に反映される

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、当社の強みである仕入力により優良な物件を積み増し、翌期以降の収益源を確保
- ・ 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)



東京都心オフィスビルを中心に保有

● CORNES HOUSE

取得時期：2016年4月

敷地面積：808.00㎡ 延床面積：4,173.33㎡

建築時期：2001年4月 施工者：株式会社竹中工務店

芝に所在する、地下1階付7階建の店舗・事務所・駐車場等の複合ビル

● カンダエイトビル

取得時期：2017年12月

敷地面積：539.80㎡ 延床面積：4,111.48㎡

建築時期：1994年9月 施工者：三井建設株式会社

秋葉原に所在する、地下2階付地上9階建の事務所・店舗・駐車場等の複合ビル

2019年大規模リニューアル実施済

● 横浜伊勢佐木町ワシントンホテル

取得時期：2016年10月

敷地面積：972.08㎡（分有） 建物：4,267.67㎡（専有部分）

建築時期：1990年10月 施工者：株式会社竹中工務店

地下2階付18階建のホテル・店舗・事務所・駐車場の複合ビル（客室総数399室）

保有床は、地下2階～2階（約半分）、9階～16階（約2/3）、17階

● Act Terrace

取得時期：2019年2月

敷地面積：589.00㎡ 延床面積：3,326.55㎡

建築時期：1996年2月

淡路町駅徒歩2分に位置する、地下2階付地上9階建の事務所・共同住宅ビル

CORNES HOUSE



カンダエイトビル



横浜伊勢佐木町ワシントンホテル



Act Terrace



- 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アセットマネジメント業務*を受託

*ここでいう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。

*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

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

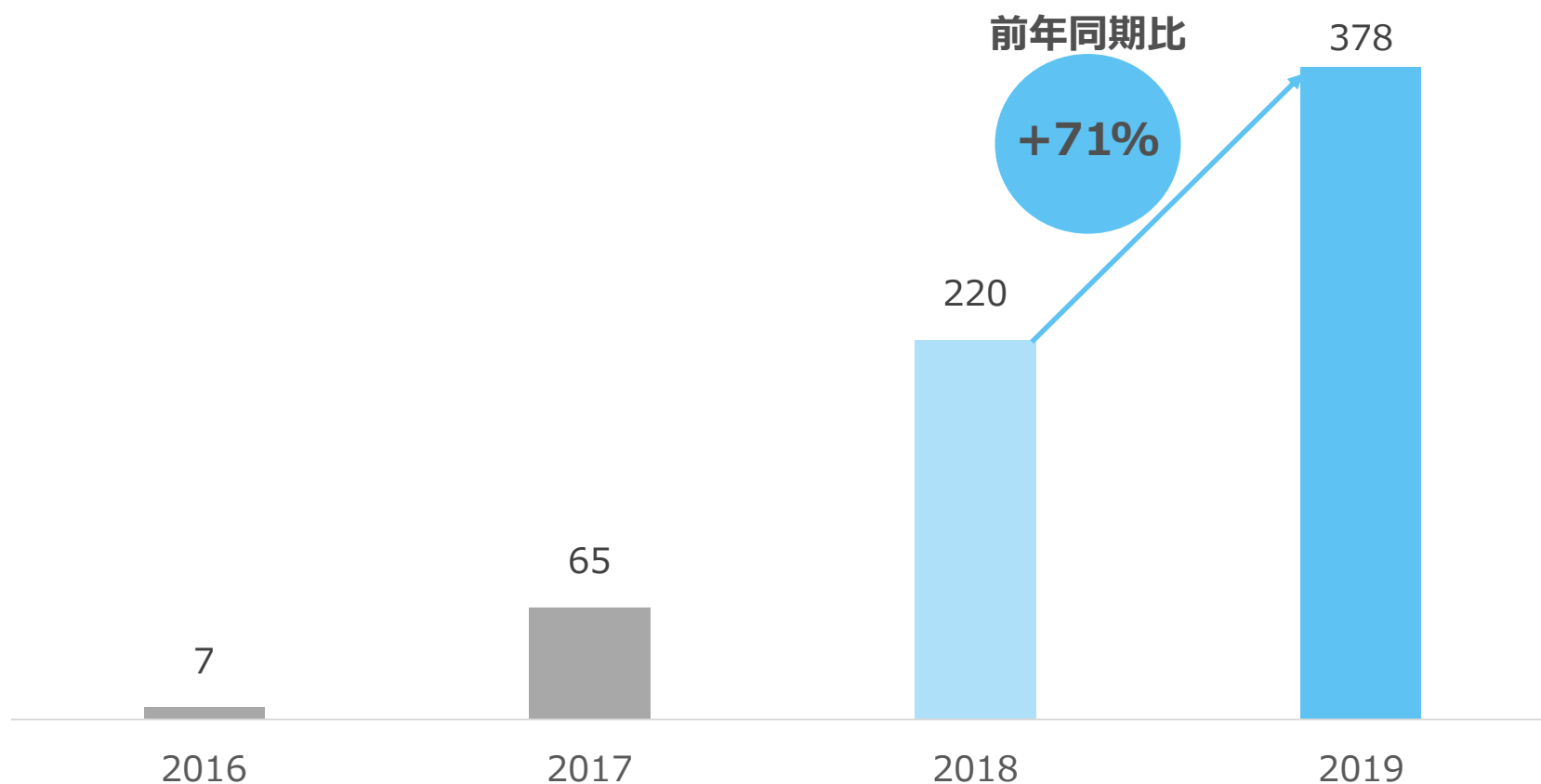
コーポレートファンディング事業
(自己資金を用いた不動産投資)

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

- ・ 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
- ・ 海外エクイティ投資型商品も当第4四半期から提供開始

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

投資家会員数：22,895人

累積投資金額：157億3,400万円



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
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



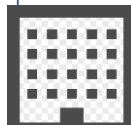
リスク許容度に応じた投資が可能

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）





港区オフィス・商業素地第1号ファンド第1回

港区赤坂 他

予定利回り(年換算)	予定運用期間	運用タイプ
5.0%	19ヶ月	貸付 (シニア/メザニン)

募集総額 1,100,100,000円 投資実行済
100%

申込総額 1,100,100,000円 (3053人)

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 **4倍超**



新宿区商業ビル第2号第2回

新宿区余丁町

予定利回り(年換算)	予定運用期間	運用タイプ
4.0%	37ヶ月	貸付 (メザニンローン)

募集総額 100,000,000円 投資実行済
405%

申込総額 405,490,000円 (1721人)

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

● 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。プロが運営する海外不動産ファンドへの小口投資はこれまでにない投資商品。

『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。

(2019年10月現在)

【 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
- 2010年の創業来、着実にリターンを提供

2. 2020年12月期 業績予想

コーポレートファンディング事業：物件積上げによる収益基盤強化
 クラウドファンディング事業：多様な商品の提供
 アセットマネジメント事業：AUMの拡大

(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%

● 不動産マーケット

オリンピック後に不動産マーケットが崩れると言われて久しいが、各不動産会社が一リスクヘッジしながら事業を進めていること、市場金利が低位で推移すると予測されること、当社注力領域である東京に関して言えば引き続き需要が非常に強いことから、大きく崩れることはないと考えている。

● コーポレートファイナンス事業

上記環境の下、都心のオフィスの他、アップサイドが期待できる空ビルや物流施設も注視していく。また、引き続き安定的な収益基盤確立のため物件を積み増し、ストック収益の拡大を図る。

● クラウドファンディング事業

貸付型については、投資家需要は強く、大型案件の取り扱いも増えており、引き続き案件獲得に注力する。

エクイティ投資型については、国内案件・海外案件問わず、案件の多様化とブラッシュアップを図る。

● アセットマネジメント事業

世界的に長期化しつつある低金利の環境下において、債券や株式投資以外の選択肢（不動産のリスクプレミアム）への注目は国内外共に高い。成長の持続する国内の地域やアセットタイプへの投資を中心に、弊社の培ってきた投資実績や経験を顧客・投資家に提供する。

既存案件のパフォーマンス向上を図るとともに、新規案件獲得に向け、投資家、金融機関との関係構築に注力する。

● 大株主からの自己株式取得

2020年2月14日にリリースのとおり、第8回定時株主総会（2020年3月19日）の決議をもって、当社大株主であるRenren Lianhe Holdings（以下、Renren）から当社株式を1株当たり784円で5,100,000株取得する予定。

当社の保有不動産は含み益*を多く抱えているが、会計上、BSには反映されていない。今回の自己株式取得価格は、本自己株式取得に係る取締役会決議日前日(2020年2月13日)の株価から約24%低い金額であり、本自己株式取得は合理的な価格で当社の資本効率を向上させることができる稀有な機会であり、かつ今後の経営環境の変化に応じた機動的な経営・資本政策の遂行に繋がるものと考えている。

一方、本自己株式取得により一時的に現預金比率が小さくなるが、第1四半期においてすでに複数の案件の売却が確定しており、今後運営上必要となる資金の確保には問題はない。またメガバンクをはじめとした複数の金融機関と友好的な関係を保ち、戦略的に保有不動産の含み益を顕在化させていくことで、さらなる成長にむけて必要な資金も十分確保できると考えている。加えて、クラウドファンディング事業の伸長や、アセットマネジメント事業拡大による手数料収入も財務の安全性に寄与する。

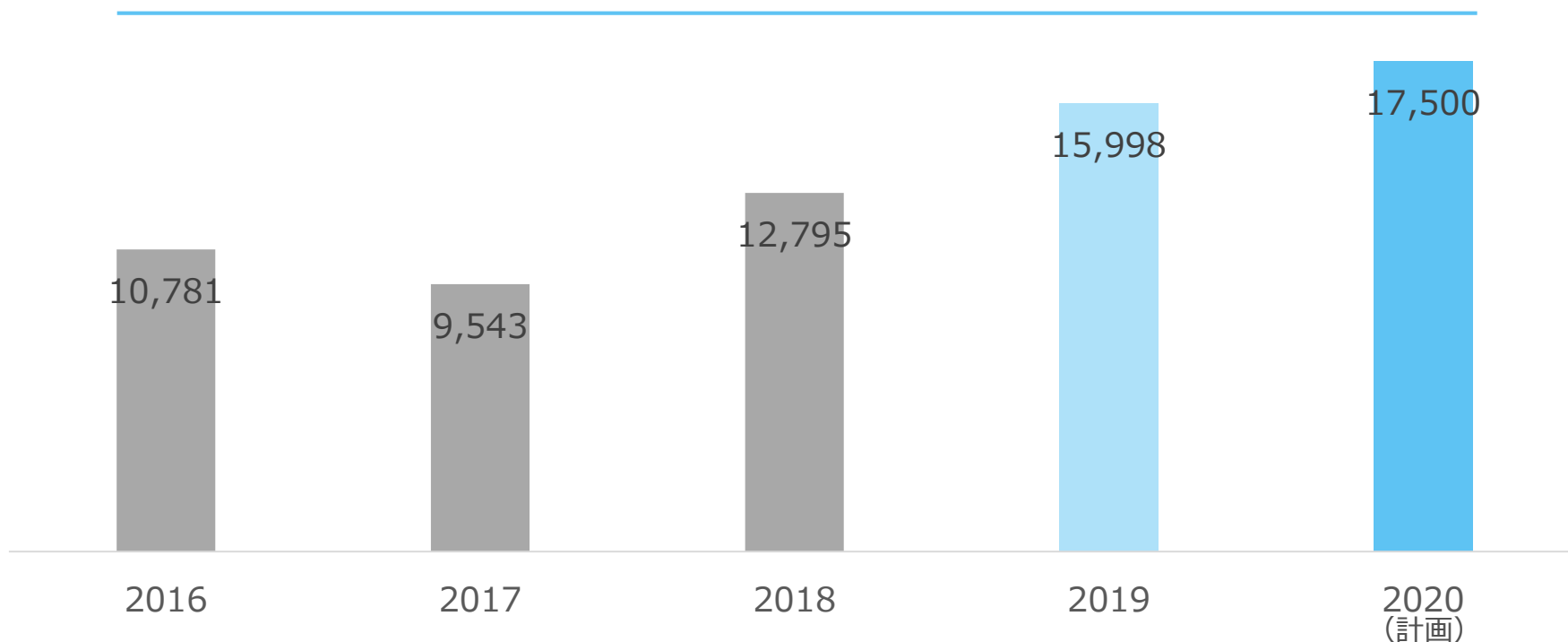
* 物件の鑑定評価額から取得価額を差し引いた金額

3. 今後の成長戦略

コーポレートファンディング事業の持続的成長

- 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、賃貸収益で固定費を賄える水準を目指す
- 持続的な成長のために、引き続き陣容拡大に努める

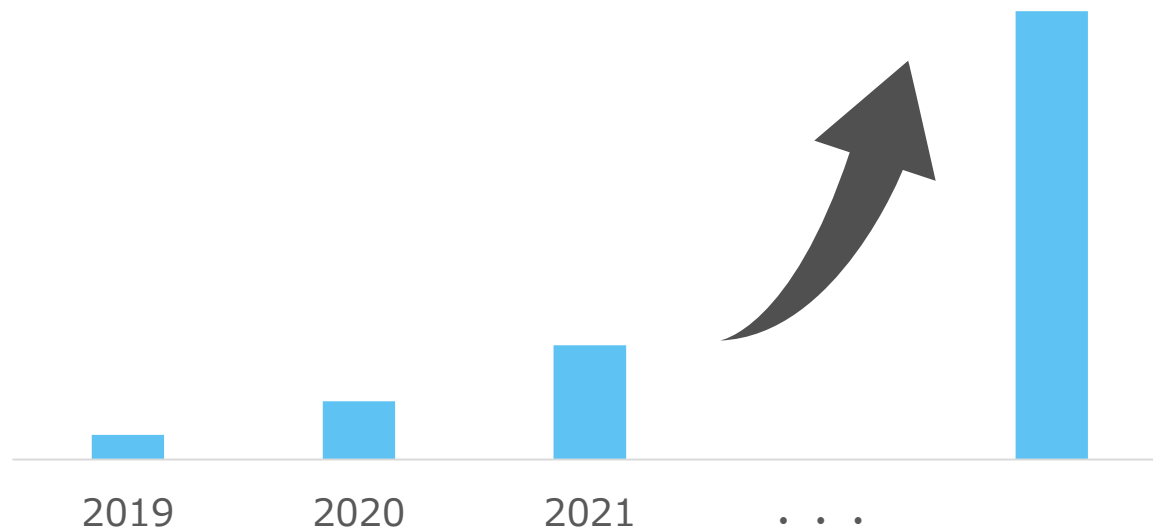
年間投資額 (百万円)



アセットマネジメント事業の拡大

- ストック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。
- アセットマネージャーとして活躍してきた社員の経験とネットワークを活かし、投資家との関係強化と案件組成体制の確立に注力する。

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。

様々なプレイヤーとの連携を強化



OwnersBook



投資家会員獲得

松井証券

案件組成(エクイティ投資型)

Fundrise

案件組成(貸付型)

西武信用金庫

オリックス銀行

セゾンファンディックス

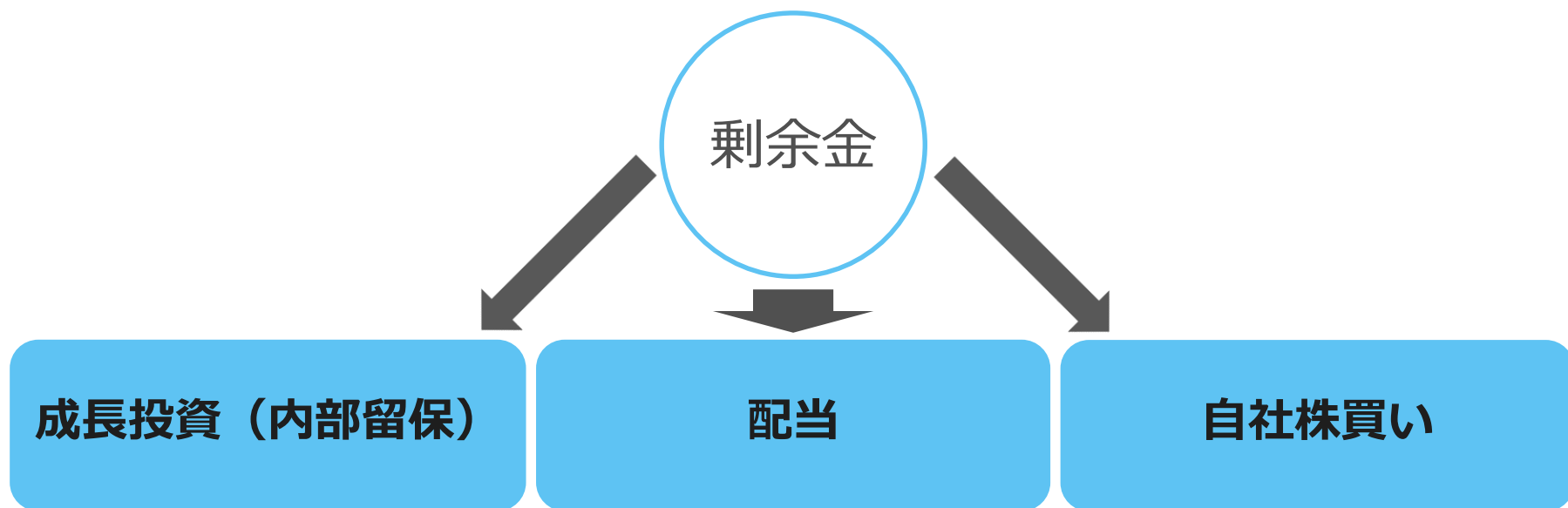
新生インベストメント

&ファイナンス

イオン銀行

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%

*第8回定時株主総会議案である自己株式の取得は、考慮しておりません。

Appendix

会社概要及び代表取締役（2019年12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	1,402百万円
役職員	66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
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%*

*第8回定時株主総会議案である自己株式の取得は、考慮しておりません。



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

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

(百万円)

	2018年12月期		2019年12月期		
	金額	対売上高 比率	金額	対売上高 比率	前年 同期比
売上高	9,670	100.0%	15,116	100.0%	156.3%
売上原価	6,401	66.2%	10,378	68.7%	162.1%
売上総利益	3,269	33.8%	4,738	31.3%	144.9%
販管費	876	9.1%	1,084	7.2%	123.7%
営業利益	2,392	24.7%	3,653	24.2%	152.7%
経常利益	2,117	21.9%	3,272	21.6%	154.5%
純利益	1,359	14.1%	2,077	13.7%	152.8%

連結貸借対照表

(百万円)

	2018年12月期		2019年12月期		
	金額	構成比	金額	構成比	前期末比
流動資産	32,785	99.3%	44,048	99.3%	134.4%
現金及び預金	5,871	17.8%	7,766	17.5%	132.3%
営業貸付金	3,340	10.1%	6,128	13.8%	183.5%
販売用不動産	23,194	70.2%	30,045	67.8%	129.5%
固定資産	242	0.7%	289	0.7%	119.5%
総資産	33,028	100.0%	44,337	100.0%	134.2%
流動負債	5,359	16.2%	5,526	12.5%	103.1%
固定負債	21,787	66.0%	30,989	69.9%	142.2%
長期借入金	14,751	44.7%	22,962	51.8%	155.7%
匿名組合出資預り金	6,358	19.3%	7,022	15.8%	110.4%
負債計	27,147	82.2%	36,516	82.4%	134.5%
純資産	5,880	17.8%	7,820	17.6%	133.0%
利益剰余金	3,150	9.5%	5,025	11.3%	159.5%
負債純資産計	33,028	100.0%	44,337	100.0%	134.2%

連結キャッシュ・フロー計算書

(百万円)

	2018年12月期	2019年12月期	増減
営業CF	△4,398	△3,986	411
税金等調整前当期純利益	1,928	3,004	1,076
営業貸付金の増減額	△2,172	△2,788	△615
販売用不動産の増減額	△7,556	△7,272	284
匿名組合出資預り金の増減額	3,369	664	△2,704
預り金の増減額	11	2,005	1,993
その他	22	399	377
投資CF	△153	△31	122
財務CF	5,807	5,913	106
借入金純増減額	5,908	6,170	262
その他	△100	△256	△156
現金及び現金同等物の増減額	1,256	1,895	639
現金及び現金同等物の期首残高	4,615	5,871	1,256
現金及び現金同等物の四半期末残高	5,871	7,766	1,895

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

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

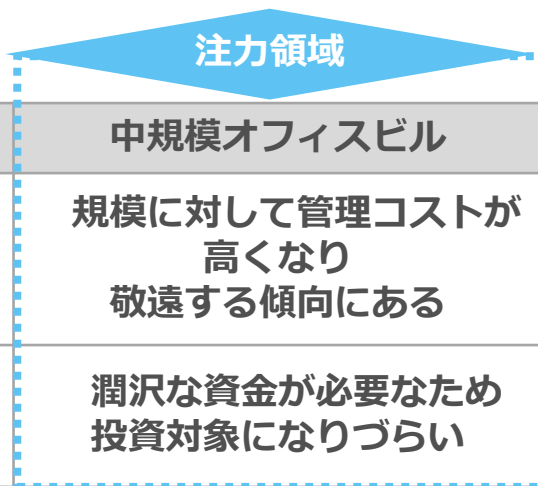
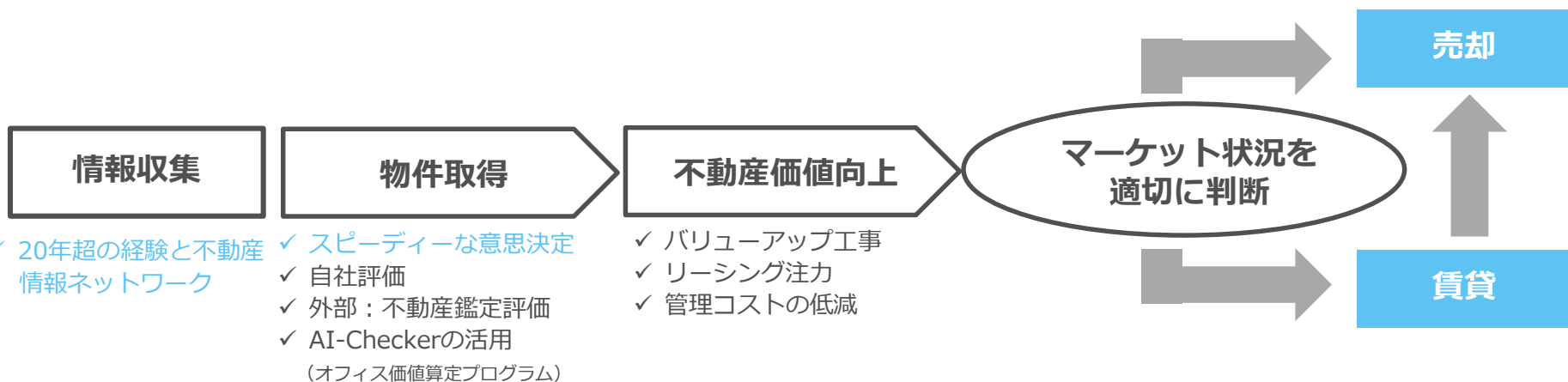
- IT業界に15年超在籍する専門家チーム
- スマホ対応アプリをソーシャルレンディング業界内で最初にリリース
- システム開発内製化により投資家の要望に迅速に対応、かつ、セキュリティ/個人情報保護に厳格に対応

社内資格取得者（総数）

- 不動産鑑定士：6名
- 不動産証券化協会認定マスター：11名
- ビル経営管理士：3名
- 宅地建物取引士：25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
- MAI（米国不動産鑑定士）：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



	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

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

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

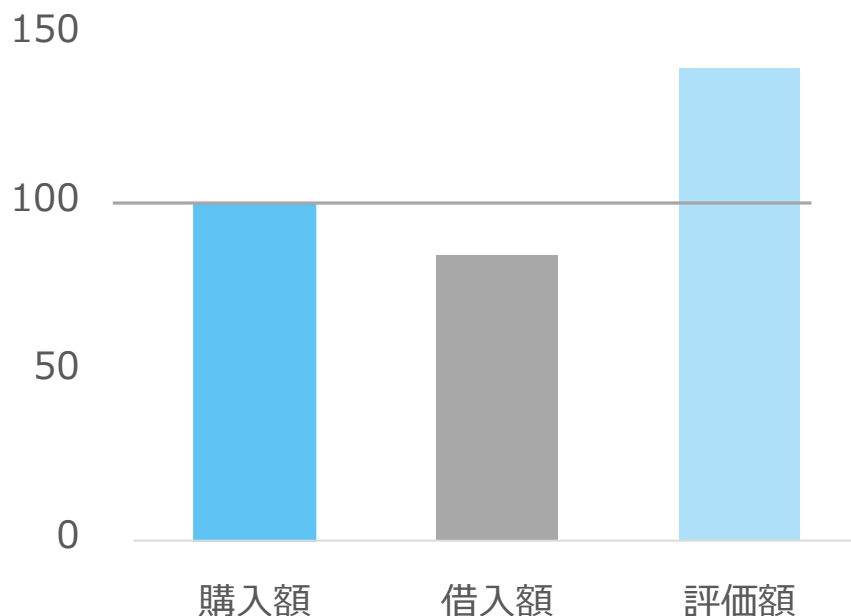
* 投資運用業、第二種金融商品取引業、貸金業等

不動産とITのプロフェッショナル集団

専門性

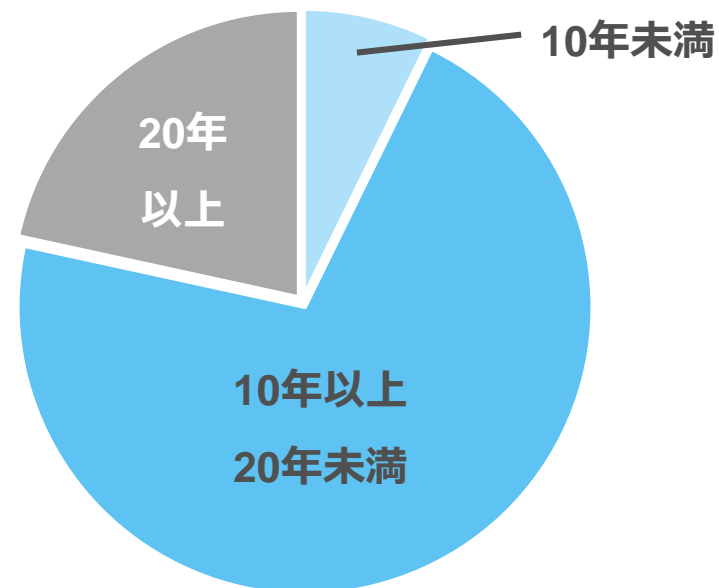
- 金融機関からの高い信用力を背景に長期間の借入を実現
市場変化に柔軟に対応可能な財務基盤を確保
- 空室率の低減等による物件自体のバリューアップが評価されている

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12月末時点

加重平均借入期間は18年



※2019年12月末時点

貸付型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0.01%~0.3%
⇔貸付型クラウドファンディング2.5%~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

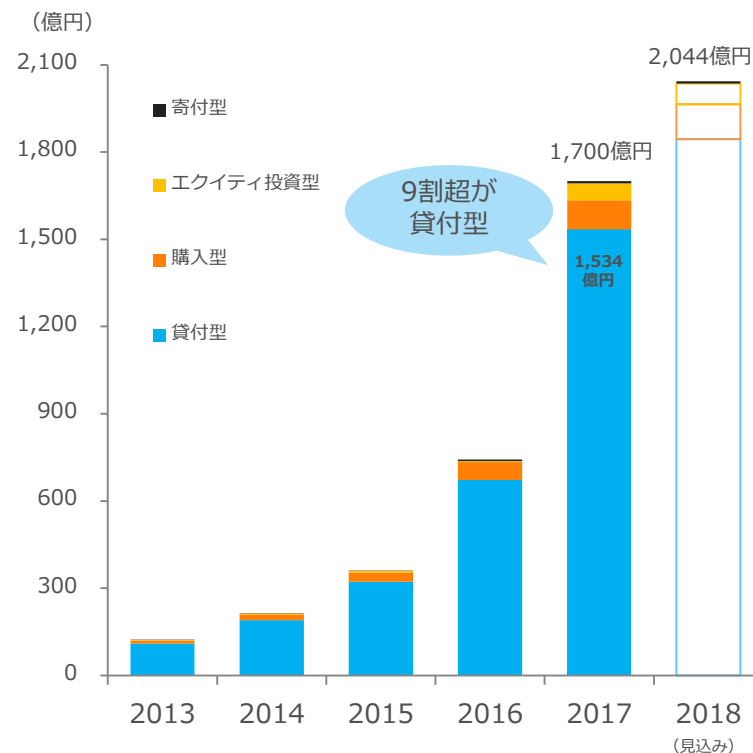
柔軟な融資姿勢

=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

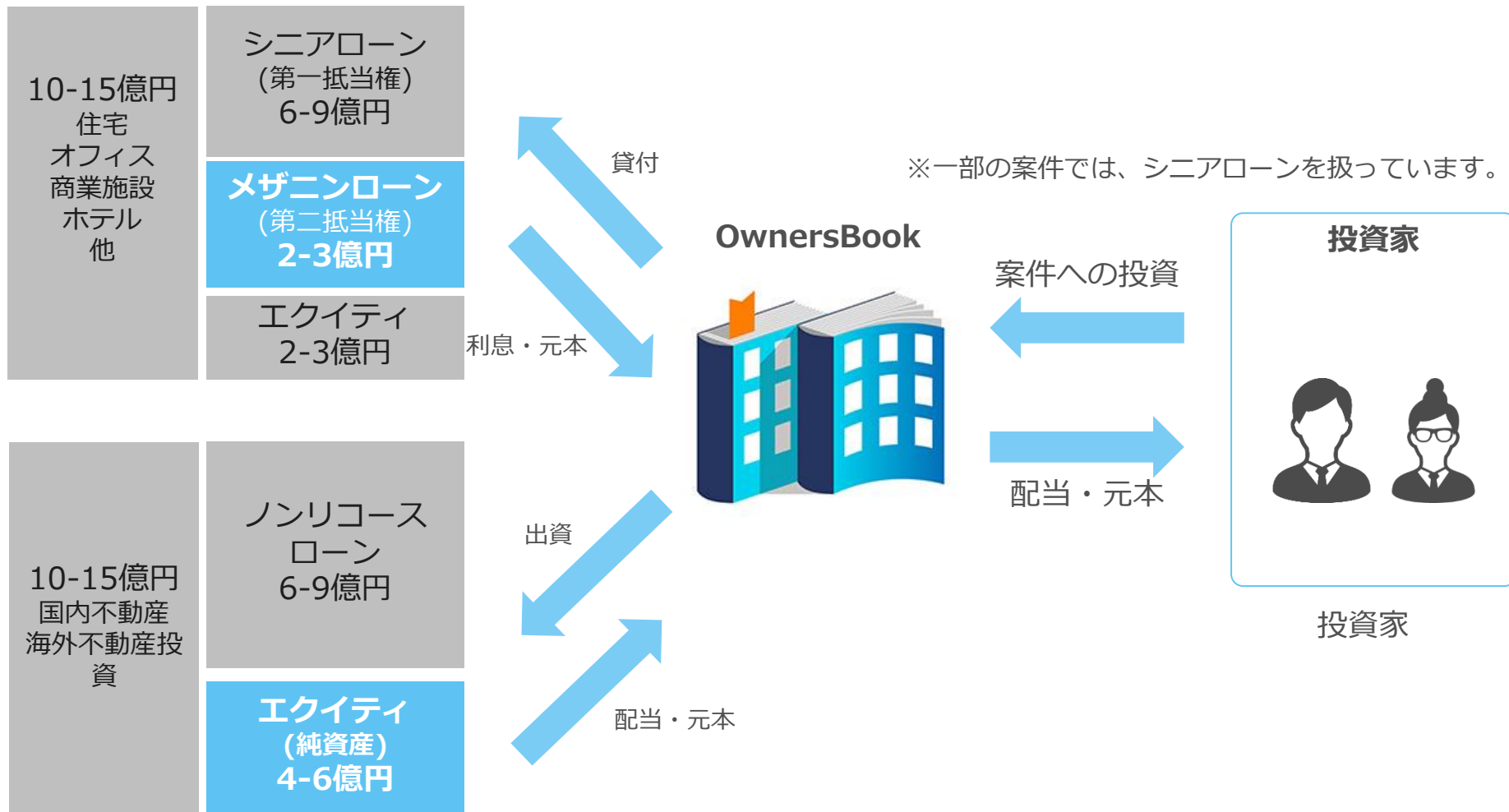
(業界の目線にあった評価、納得感)

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：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

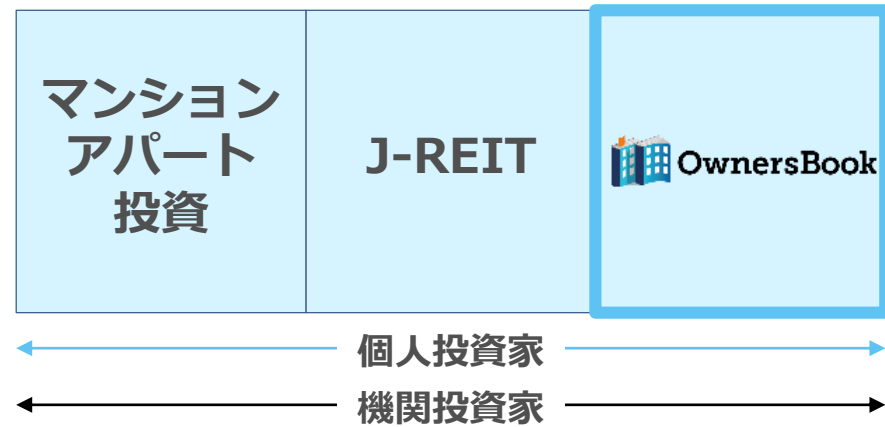
これまで



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

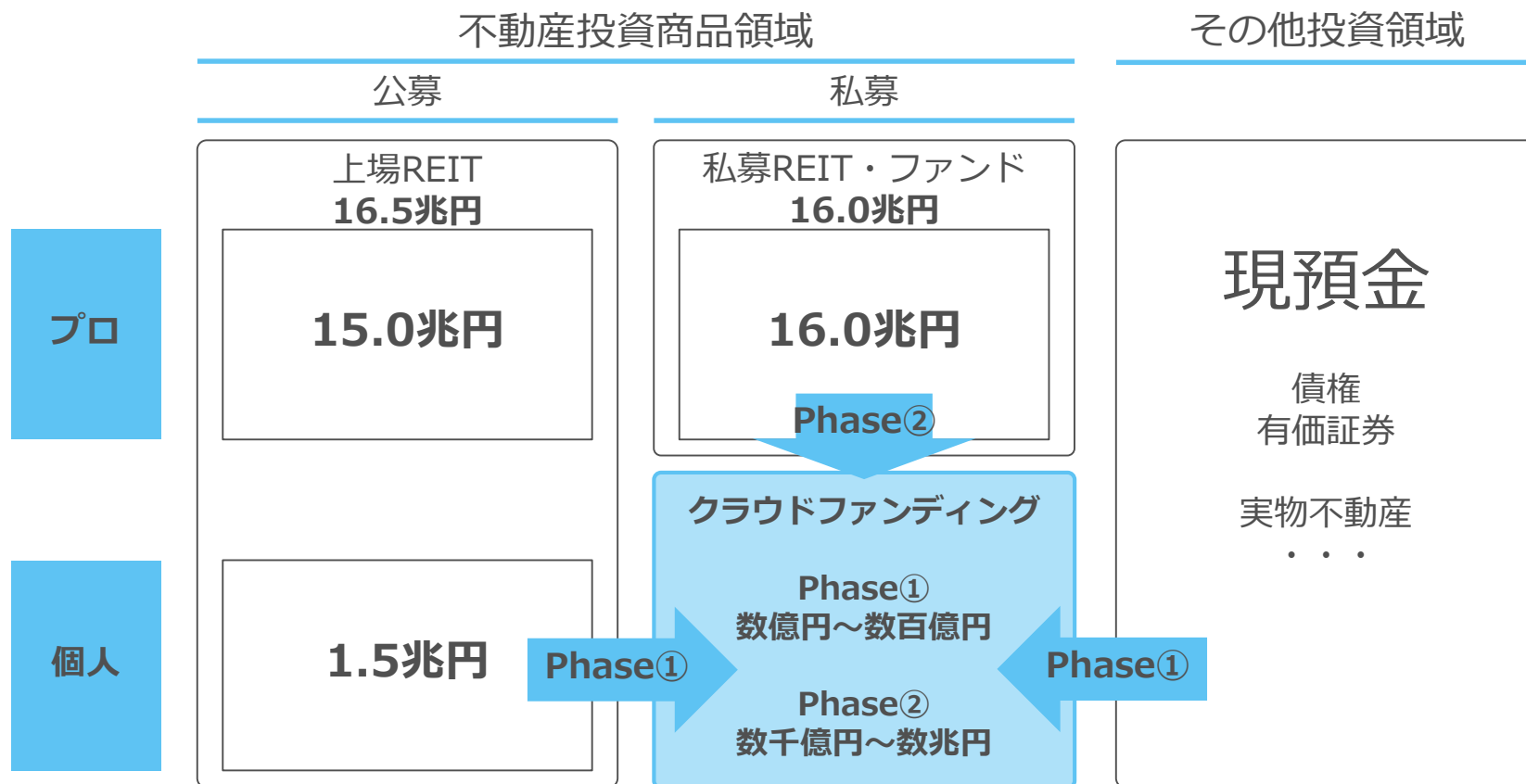


個人が投資できる領域が拡大

- 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)

● 当社収益構造

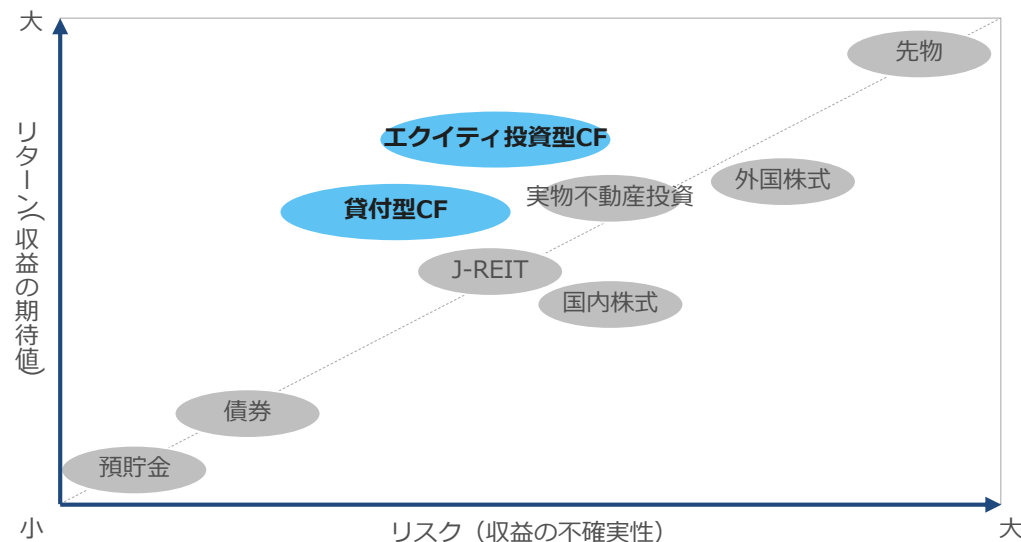
	<u>アップフロントフィー</u>	<u>AM報酬</u>	<u>売却報酬</u>
貸付型	貸付金額 × 2%	—	—
エクイティ投資型	調達金額 × 1-2%	不動産価格 × 0.3-1%	不動産売却価格 × 1%

*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**2.5%~**、
- エクイティ投資型は**4-10%**



※当社作成イメージ図

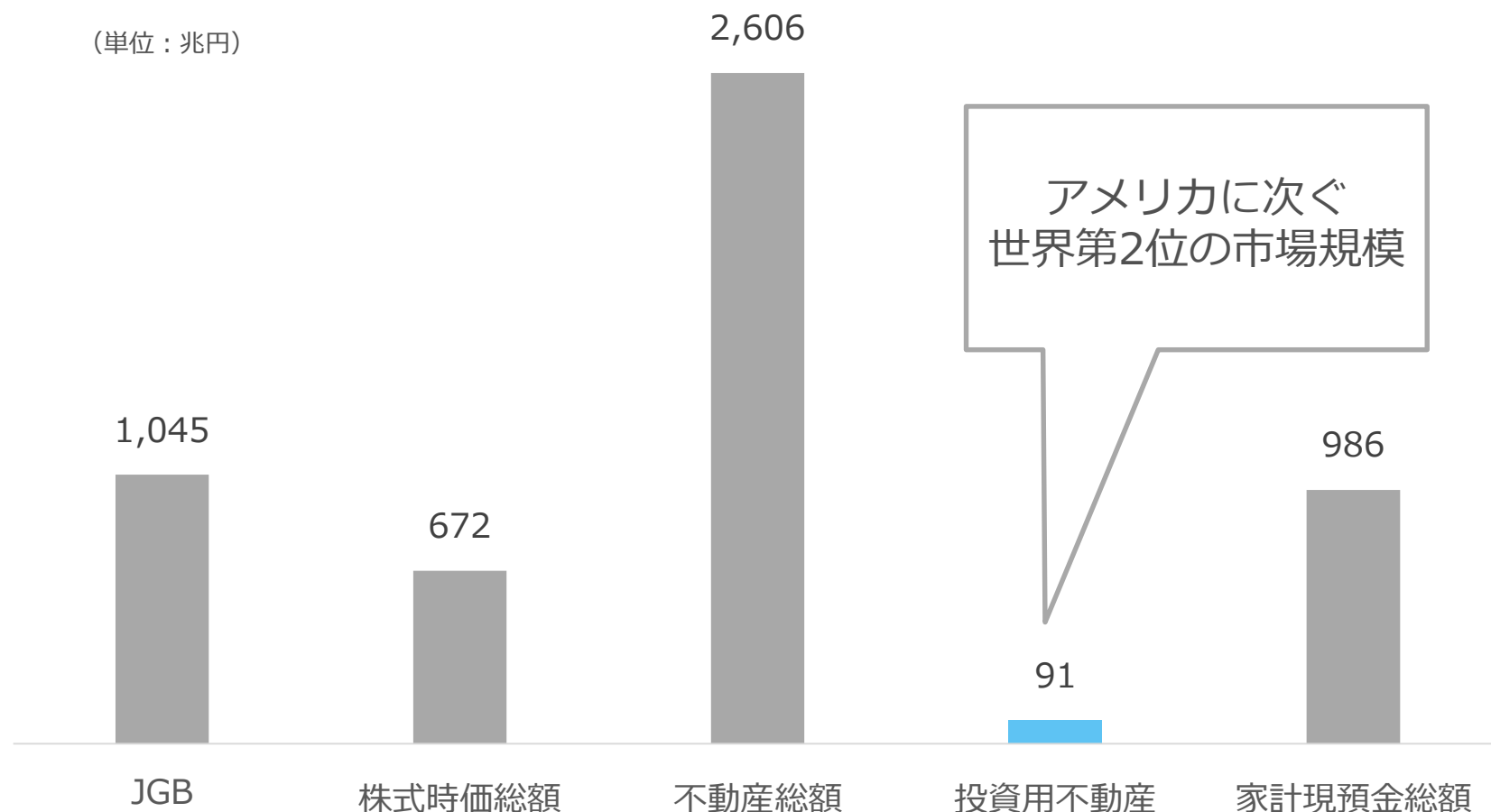
投資先	投資金額	対象物件	特徴
OwnersBook 貸付型	少額からの 資金で投資が可能	覆面化の解除により、 明示可能*	エクイティ投資型に比べるとロー リスク・ミドルリターンの商品
OwnersBook エクイティ 投資型	潤沢な資金は不要	物件一棟全体、 もしくは 区分所有単位	インターネット上で 手軽に投資でき、 比較的高いリターンを期待出来る
J-REIT	少額資金からの 投資が可能	投資法人の保有する 複数の物件が対象 ※個別に選択出来ない	透明性は高いが、運営には 複数の外部業者が介在する
現物不動産	潤沢な資金が必要	物件一棟全体、もしくは 区分所有単位	利回りは相対的に高いが、 物件の管理コストが高い

*借入人の意向により明示できない場合があります。

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

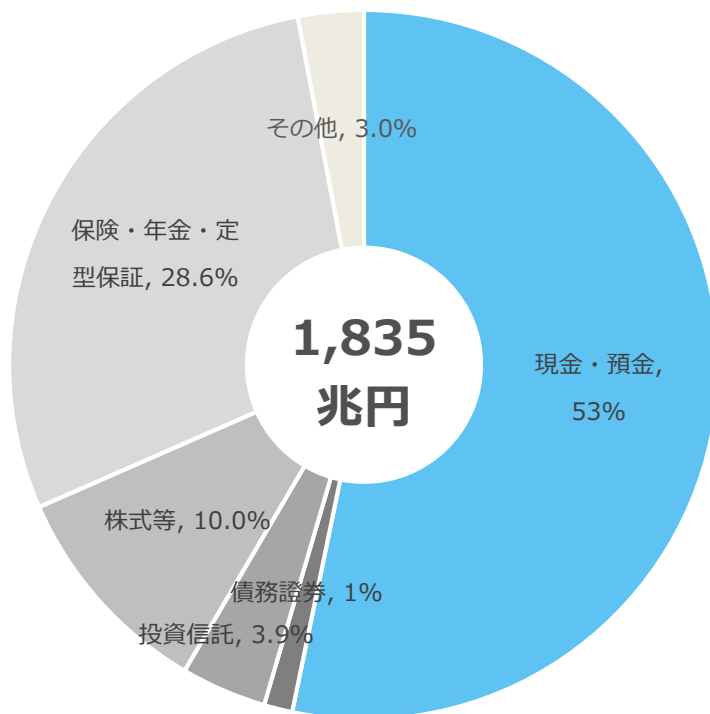
日本の投資用不動産マーケットは、成長の余地が大きい



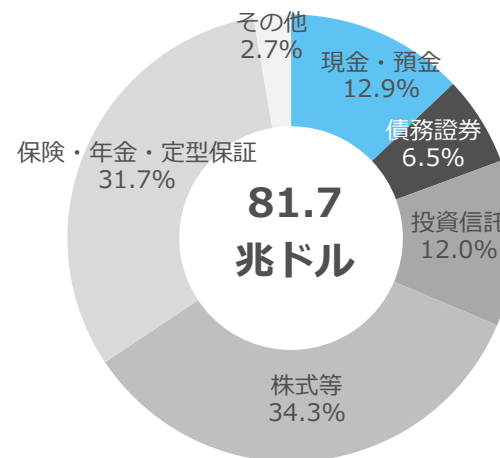
JGB (2019年9月末速報:財務省)、株式時価総額 (東証)、不動産総額 (2017年現在:国土交通省)、投資用不動産 (MSCI Real Estate Market Size 2018より抜粋。1\$ = 110円で算出)、現預金総額 (2019年9月末速報:日銀)、よりロードスターキャピタル作成

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

日本の家計金融資産構成

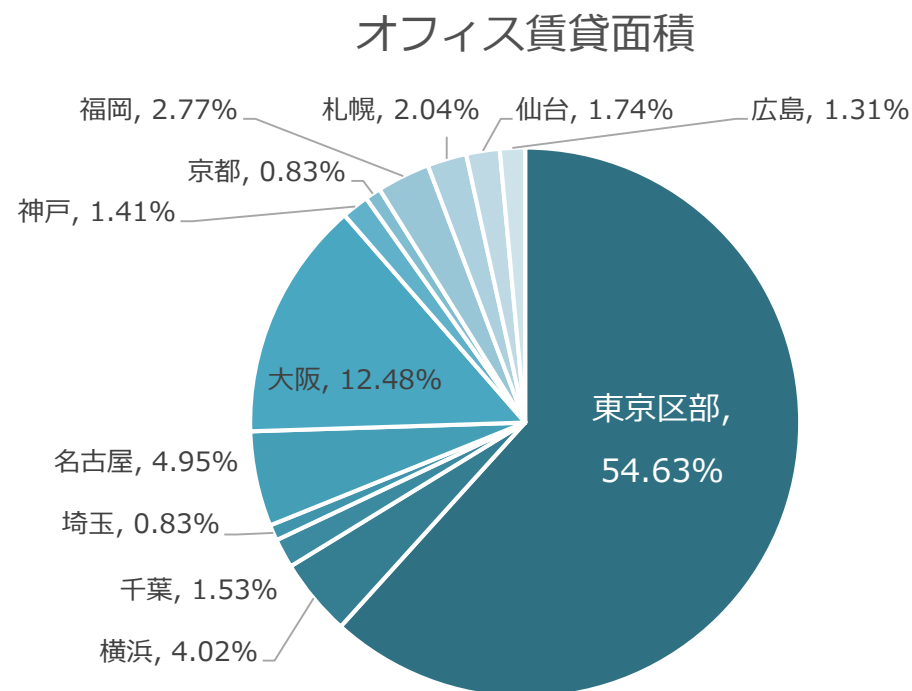
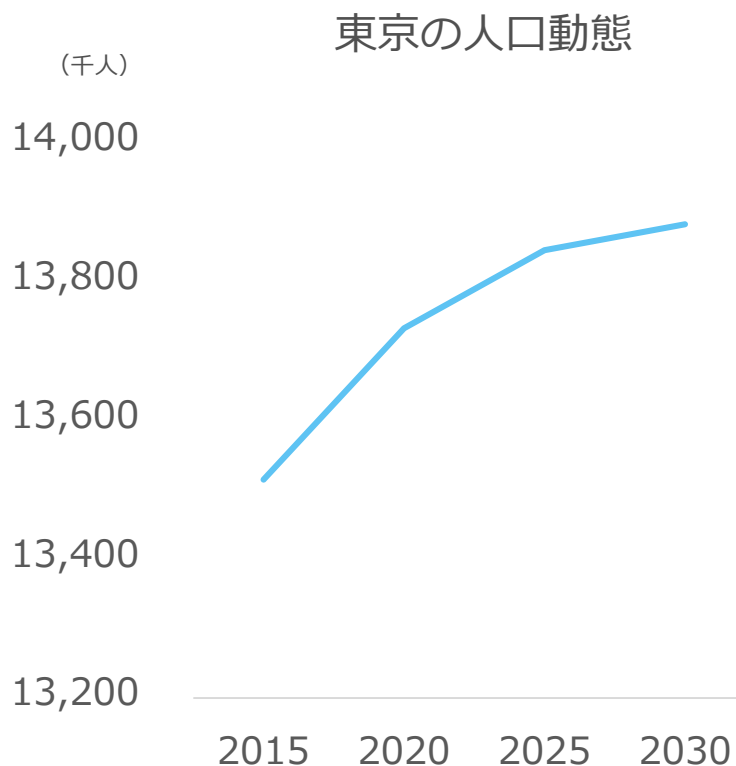


米国の家計金融資産構成



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)

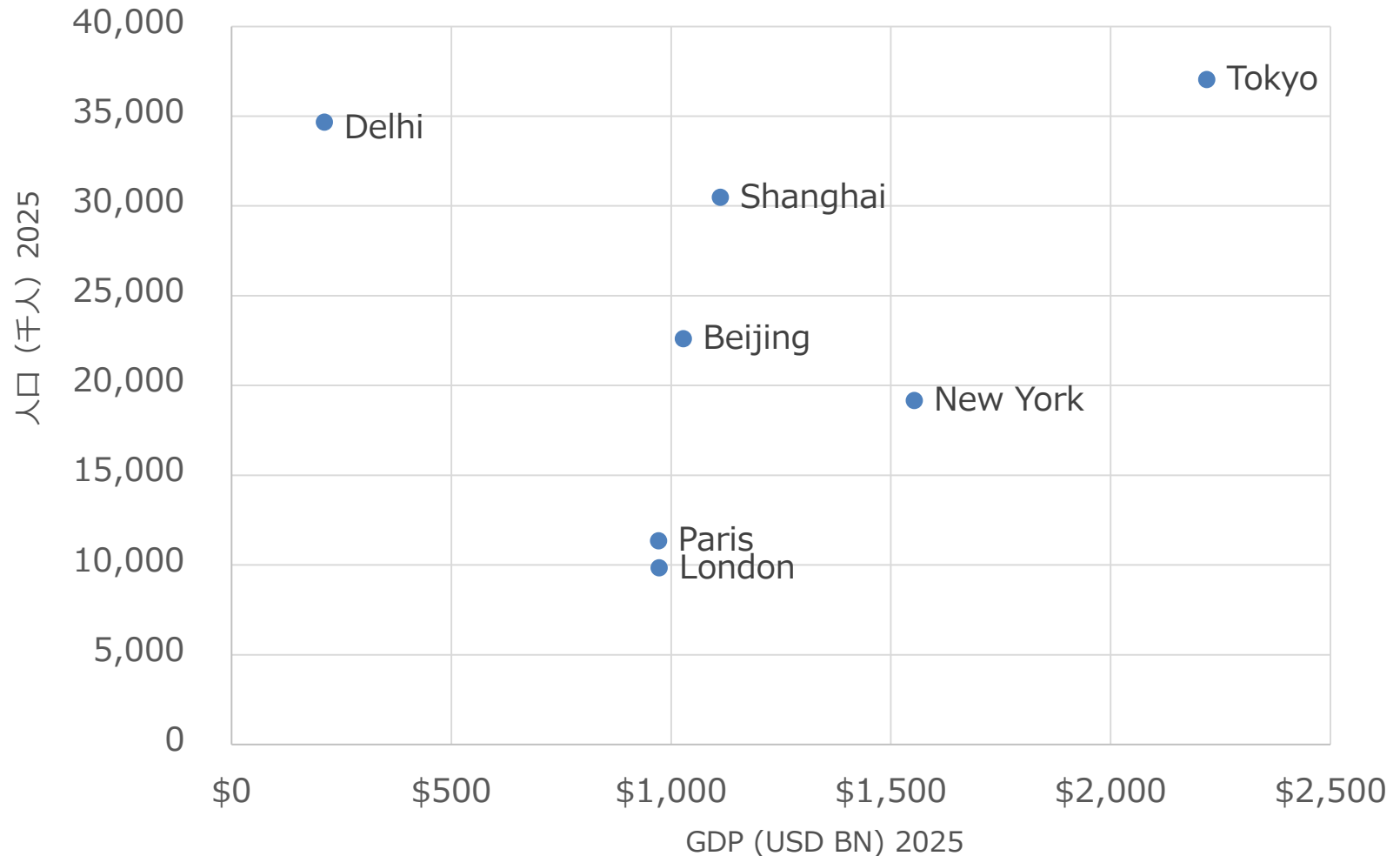
海外主要都市と競争できる十分なインフラがある東京 東京経済圏だけでオフィス賃貸面積は、日本の約61%を占める



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

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

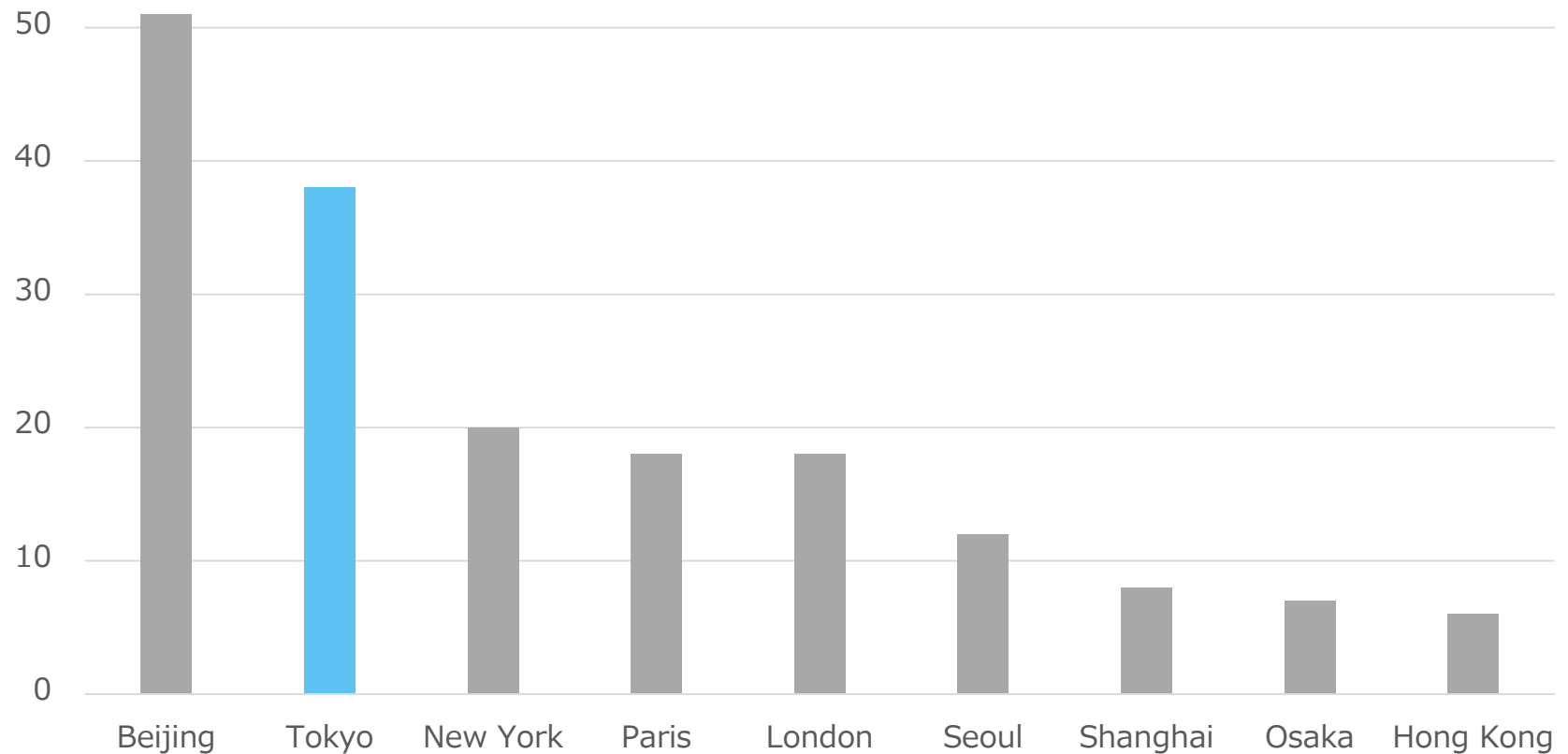
東京経済圏は、都市人口とGDPが世界で一番大きい。



(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

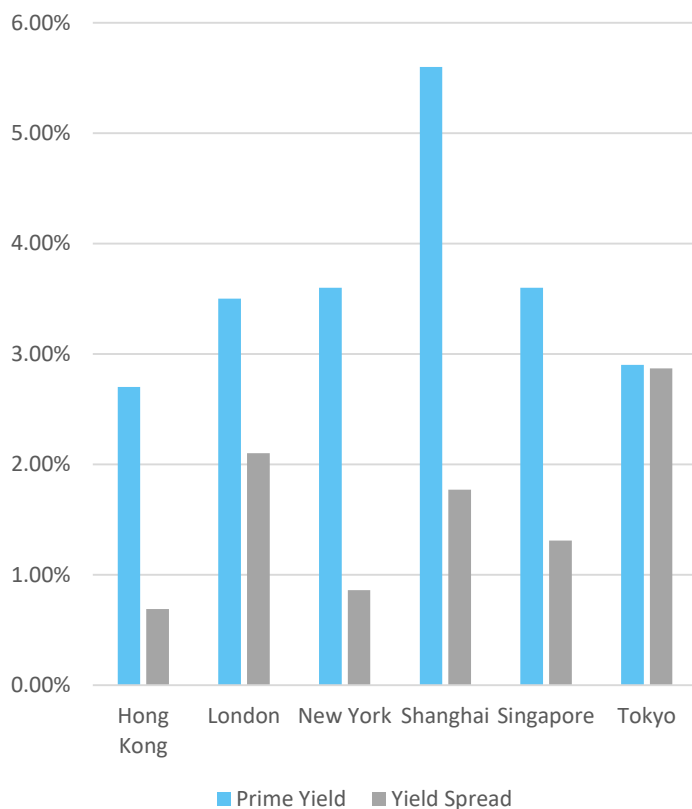
Fortune Global 500 企業数都市別ランキング



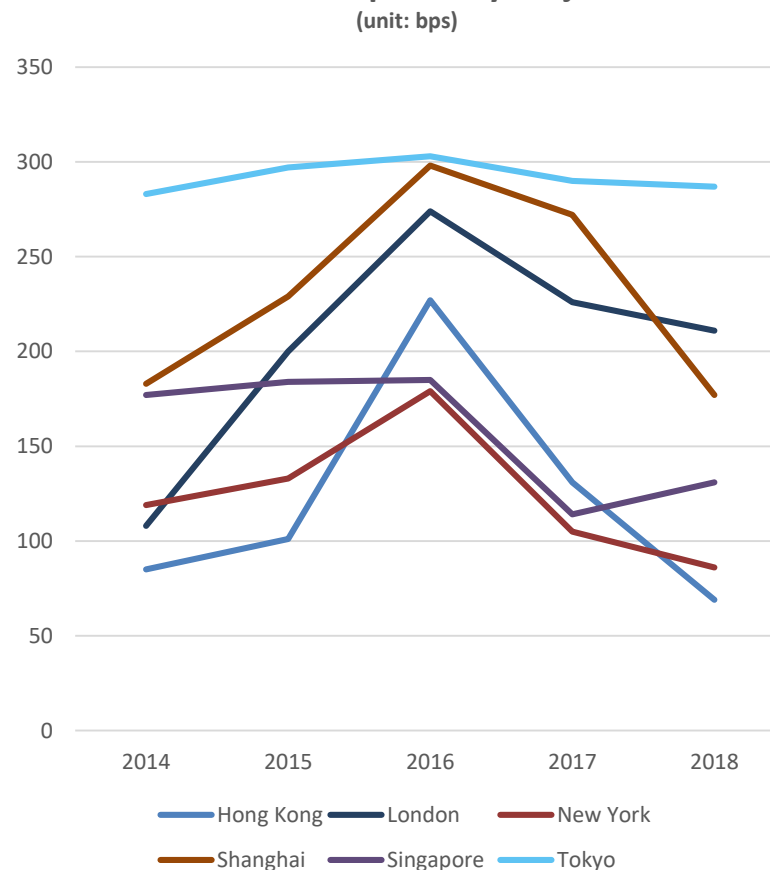
出典: Fortune Global 500 (2017)よりロードスターキャピタル作成

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