



2022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

東証プライム：3482

2022/5/13

1. 事業内容	P. 2
2. 1Qトピック	P. 4
3. 2022年12月期 第1四半期決算概要	P. 7
4. 事業別実績	P. 12
コーポレートファンディング事業	P. 14
アセットマネジメント事業	P. 17
クラウドファンディング事業	P. 19
5. 2022年12月期 業績予想と今後の成長戦略	P. 22
Appendix 1. 当社の強みと特徴	P. 33
クラウドファンディング事業の競争優位	P. 35
コーポレートファンディング事業の競争優位	P. 36
安定的な財務基盤	P. 37
Appendix 2. クラウドファンディング業界とOwnersBook	P. 38
Appendix 3. 会社概要	P. 44
Appendix 4. 不動産マーケット分析	P. 48

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. 1Qトピック

売上高

36億円

前年同期比
+13.9%

予算進捗率
19.7%

税前利益

12億円

前年同期比
+43.4%

予算進捗率
19.2%

当期純利益

8億円

前年同期比
+43.4%

予算進捗率
19.1%

・ 東証一部市場への上場

2022年3月に東証一部市場への市場変更が完了し、2022年4月より東証プライム市場に上場した。

・ AM事業で大型案件の受注

過去最大となる都内大型オフィスの案件を受託。その他複数案件受託し、AUM（受託資産残高）は約650億円に増加。

https://loadstarcapital.com/ja/ir/irnews/auto_20220218592430/pdfFile.pdf



・ 自社株買いの状況

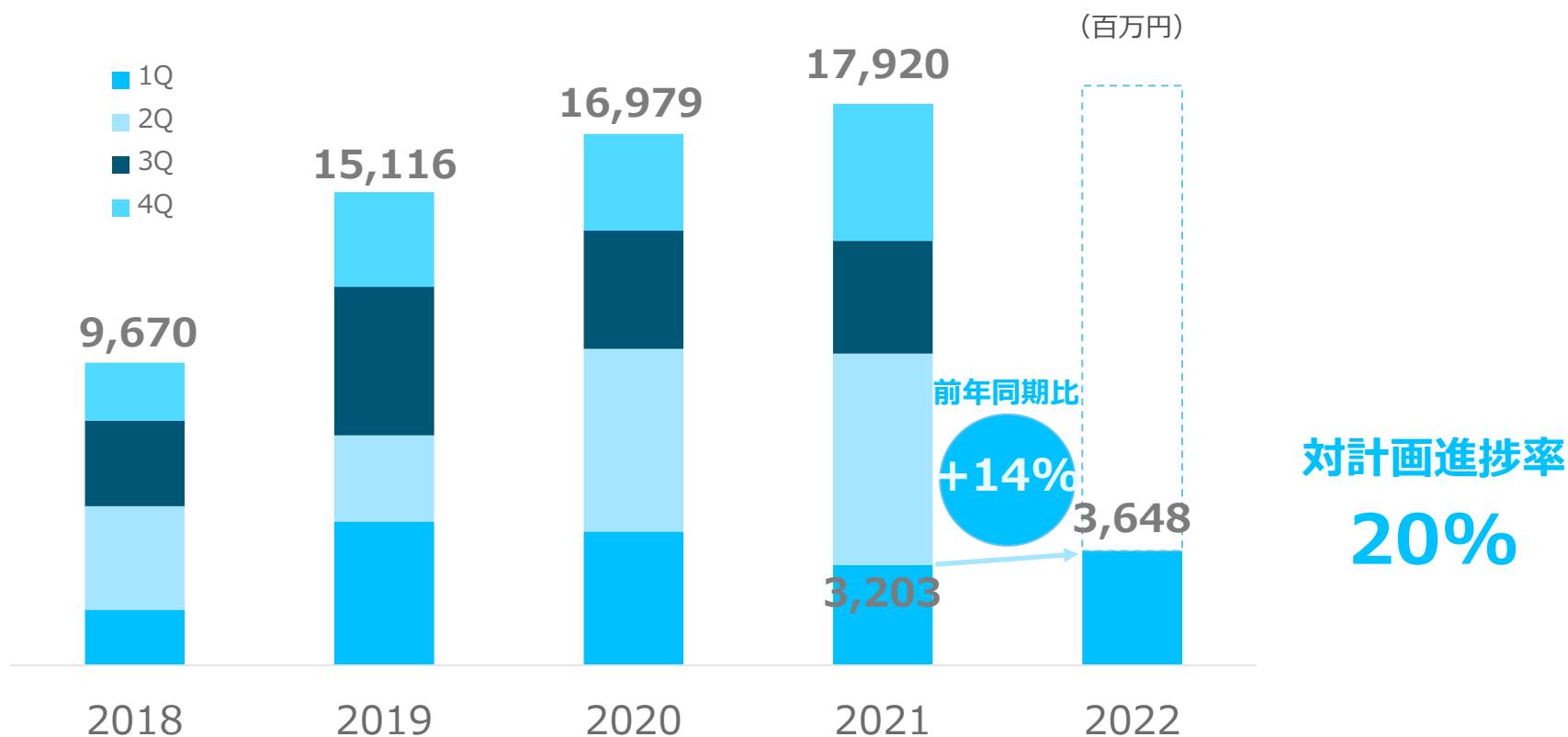
2022年3月末時点の自社株買いの状況は以下の通り。

取得株式総数：477,700株(発行済株式総数の2.2%)

取得価額総額：679,191,000円

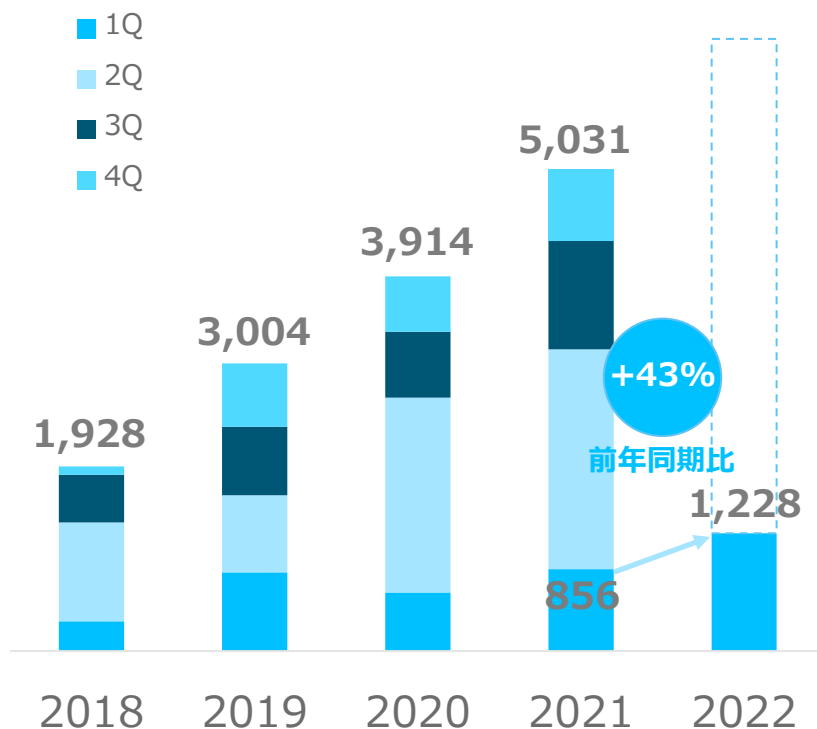
3. 2022年12月期 第1四半期決算概要

- 東京都内のオフィスビルに対する需要は非常に強いため、売り急がず、通期の利益最大化を意識して、売却物件を慎重に検討した。

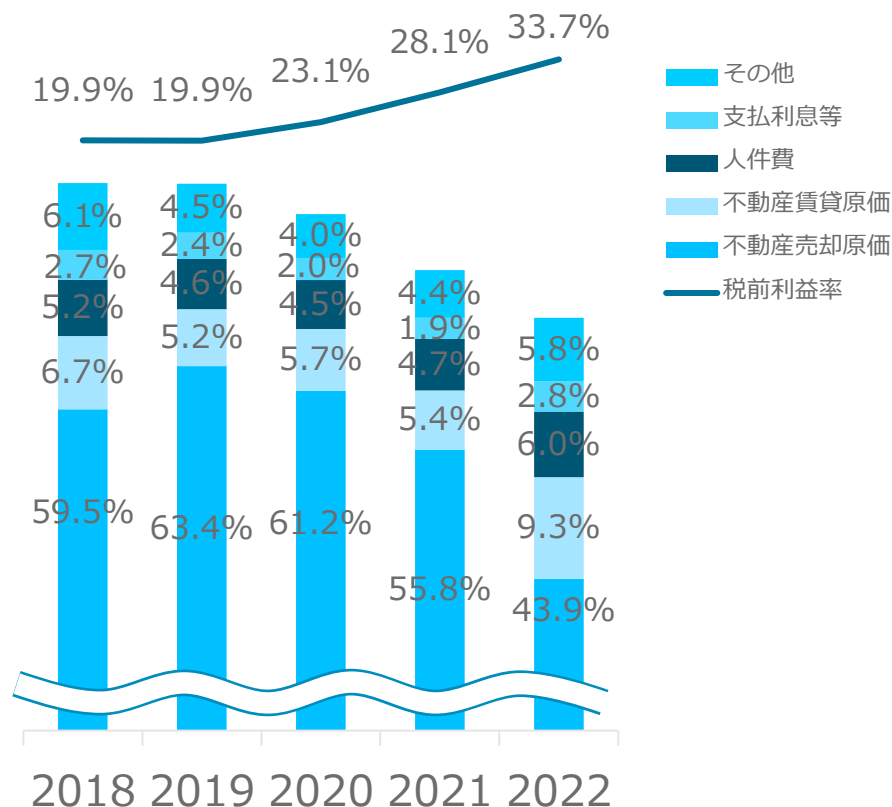


- 連結税前利益は前年同期比+43%（利益率34%）と順調に進捗。

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)	2022年12月期1Q実績				2022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	3,648	100.0%	113.9%	19.7%	18,517	100.0%	103.3%
売上原価	1,942	53.2%	102.0%	19.6%	9,902	53.5%	90.3%
売上総利益	1,705	46.8%	131.5%	19.8%	8,614	46.5%	123.8%
販管費	432	11.8%	142.8%	29.6%	1,460	7.9%	109.2%
営業利益	1,273	34.9%	128.0%	17.8%	7,154	38.6%	127.3%
経常利益	1,227	33.6%	132.5%	18.3%	6,696	36.2%	125.7%
税前利益	1,228	33.7%	143.4%	19.2%	6,393	34.5%	127.1%
純利益	843	23.1%	143.4%	19.1%	4,409	23.8%	127.2%

連結貸借対照表

(単位：百万円)	2022年12月期1Q		
	金額	構成比	前期末比
流動資産	58,071	99.6%	102.3%
現金及び預金	7,401	12.7%	93.4%
営業貸付金	5,130	8.8%	81.8%
販売用不動産	44,959	77.1%	107.0%
固定資産	217	0.4%	90.8%
総資産	58,289	100.0%	102.3%
流動負債	6,034	10.4%	101.4%
短期借入金	2,114	3.6%	120.2%
固定負債	41,757	71.6%	103.9%
長期借入金	34,408	59.0%	108.9%
匿名組合出資預り金	5,736	9.8%	82.4%
負債計	47,791	82.0%	103.6%
純資産	10,497	18.0%	96.8%
利益剰余金	10,794	18.5%	103.0%
自己株式	△3,162	△5.4%	127.1%
負債純資産計	58,289	100.0%	102.3%

- 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。

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

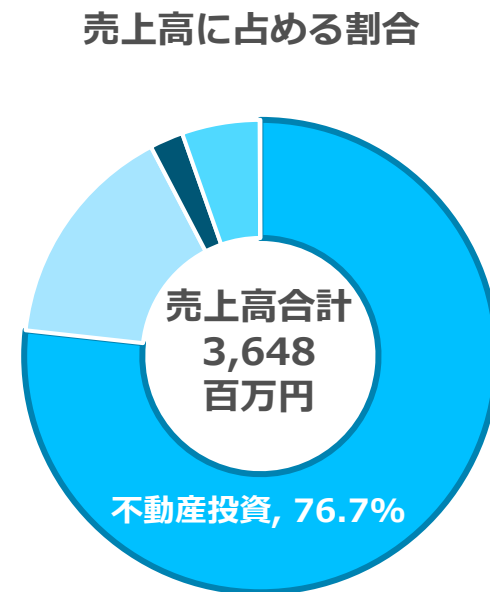
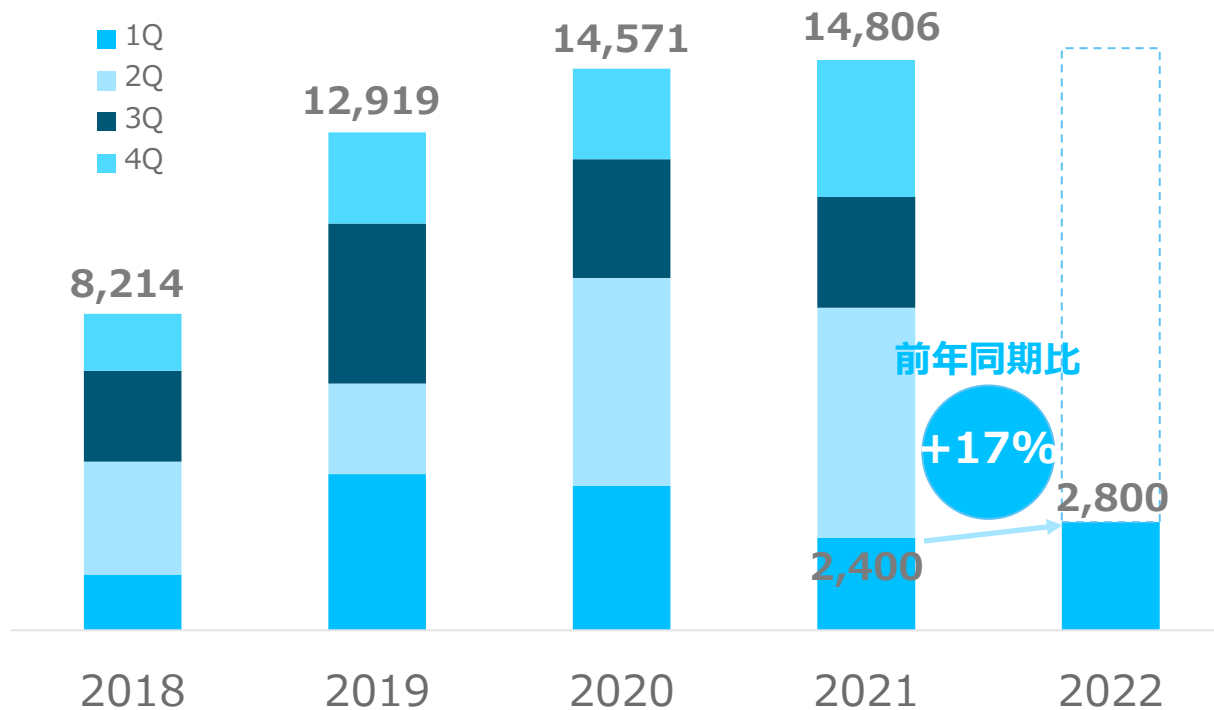


国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

【不動産投資売上】

- 中型物件を売却し、高い利益率を確保。
- オフィス市況が活況であるため売却物件も慎重に選定。2Qには大型物件の売却が完了している。

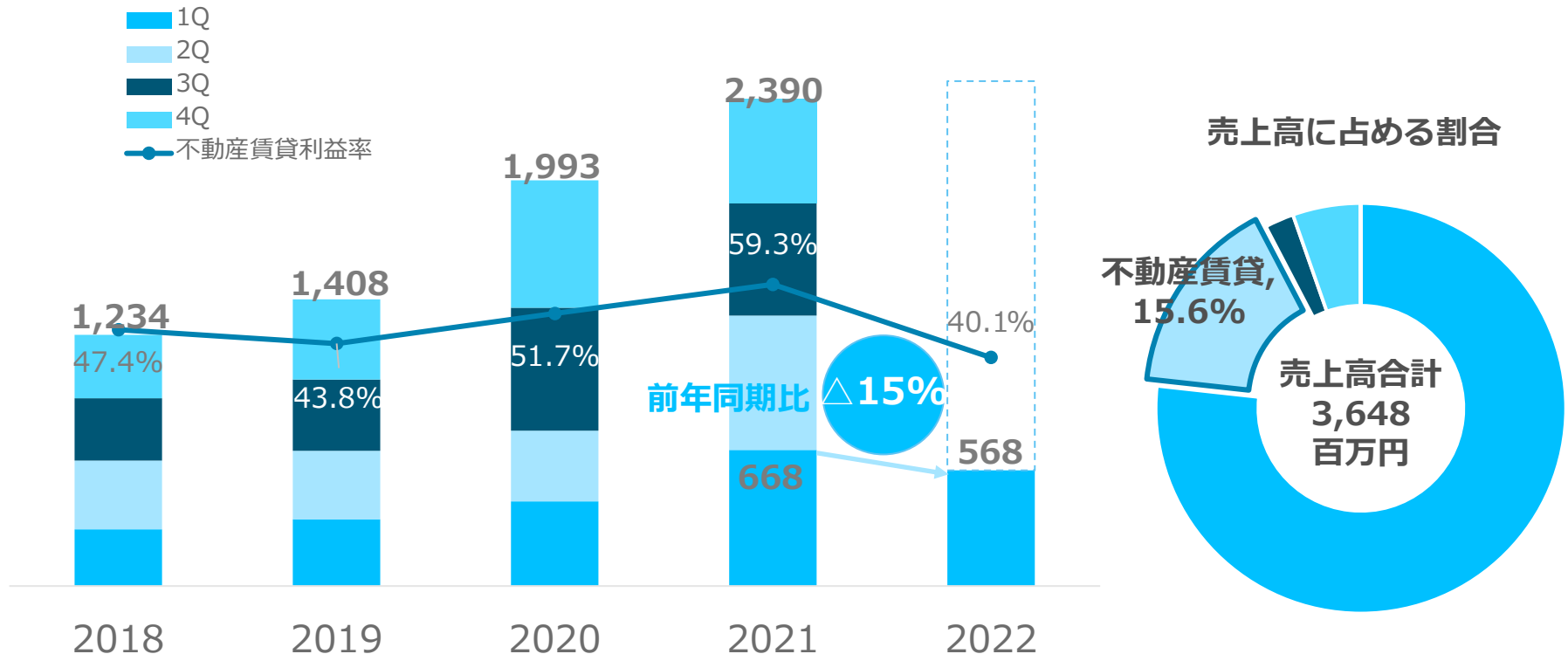
コーポレートファイナンス（不動産投資）事業売上高 (百万円)



【不動産賃貸売上】

- 前年同期にコロナ療養所として100%稼働していたホテルが、療養所としての役目を終えたこと、及び当期はオペレーターを変え新たに「チサン ホテル 横浜伊勢佐木町」として2022年6月1日に開業する準備期間であり賃貸収益が発生しなかった影響があった。

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)

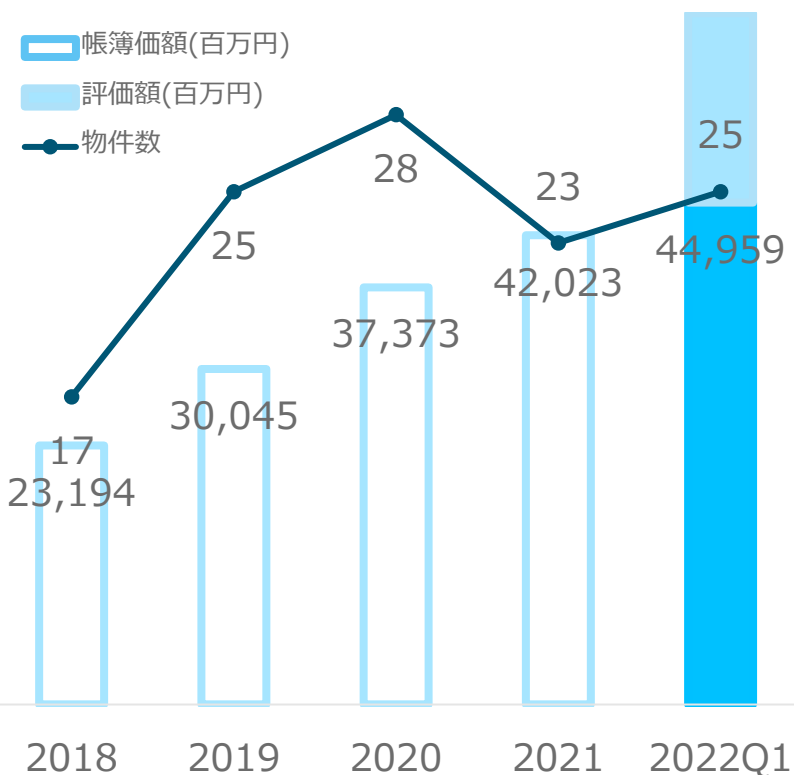


コーポレートファイナンス事業の実績

【物件取得に伴う株主価値の向上】

- ・ オフィス売買市場が活況を呈し、物件仕入れが難しい中、当社の強みを活かし、都心5区の物件を数件取得。
- ・ ホテルや物流、再開発地区案件も含め、今後も将来の経営基盤となる物件の仕入れに注力する。

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)
2018	154%
2019	136%
2020	147%
2021	149%
2022	175%

物件数	保有	売却累計
都心五区	16	27
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	14		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案件の他、複数案件を受託し、AUM(受託資産残高)は約650億円(2022年3月末現在)に増加。
- 内1件は当社保有物件をSPCに売却し、当該SPCからアセットマネジメント業務を受託したものであり、売却売上に加えて、継続的なAM報酬の確保につながった。

(当期受託案件)



物件名	銀座柳通りビル	プライム高田馬場四丁目ビル	MINOWA表参道
所在地	東京都中央区銀座一丁目9番13号	東京都新宿区高田馬場四丁目39番7号	東京都港区南青山三丁目15番9号
受託時期	2022年2月	2022年3月	2022年3月
受託延床面積	10,677.17㎡	3,778.42㎡	749.14㎡
建築時期	2010年8月	1988年3月	2018年5月
概要	東京メトロ有楽町線 銀座一丁目駅 徒歩1分に位置する、地下2階付地上10階建ての複合ビル	JR 高田馬場駅 徒歩12分に位置する、早稲田通りに面した地下1階付6階建のオフィスビル	東京メトロ銀座線 表参道駅 徒歩3分に位置する、地下1階付地上3階建の店舗ビル

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

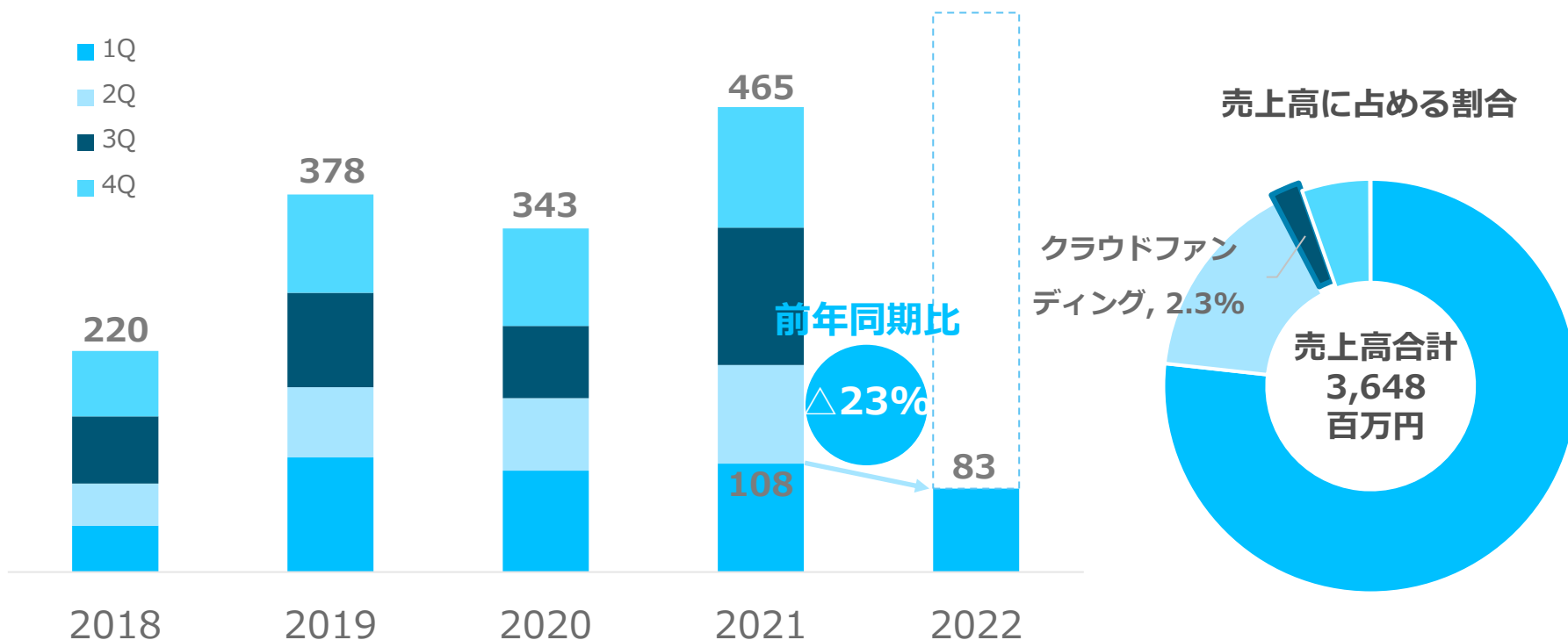
クラウドファンディング 事業



国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

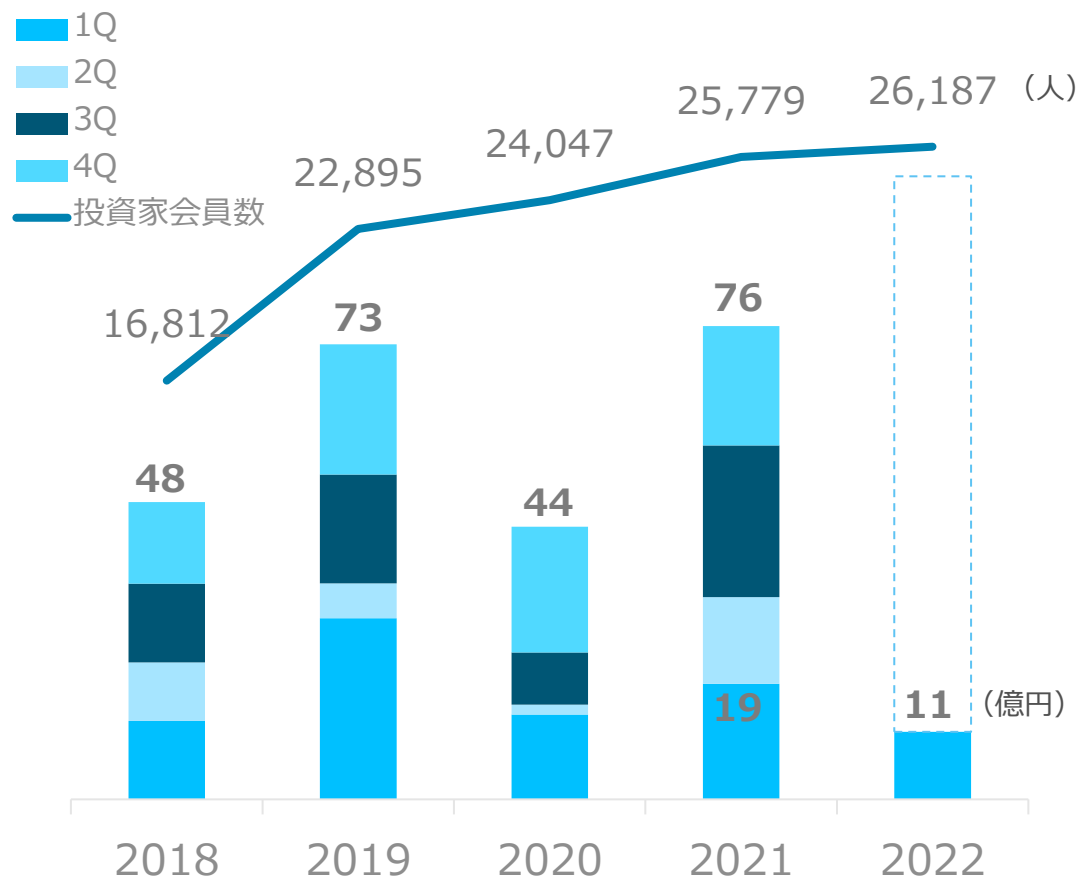
- 昨年度大型案件があったため、前年同期比ではマイナスだが、案件組成は順調に推移している。
- 投資家需要は相変わらず高く、案件によっては数億円の募集が数十秒で完了することもあった。

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／投資金額

- 投資家会員数は順調に伸びており、昨今は株主かつ投資家会員も増えてきている。
- 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 ヵ月
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

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

品川区マンション用地第2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 ヵ月
募集期間	2022/03/28~2022/03/30
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 400,000,000円

申込総額 (545人) **400,000,000円**

投資実行済



● 貸付 ● 抽選方式

港区マンション第8号第1回

予定利回り (年換算・内部収益率)	4.0%
予定運用期間	35 ヵ月
募集期間	2022/02/08 ~2022/02/10
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 135,000,000円

申込総額 (2346人) **1,212,160,000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 ヵ月
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

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

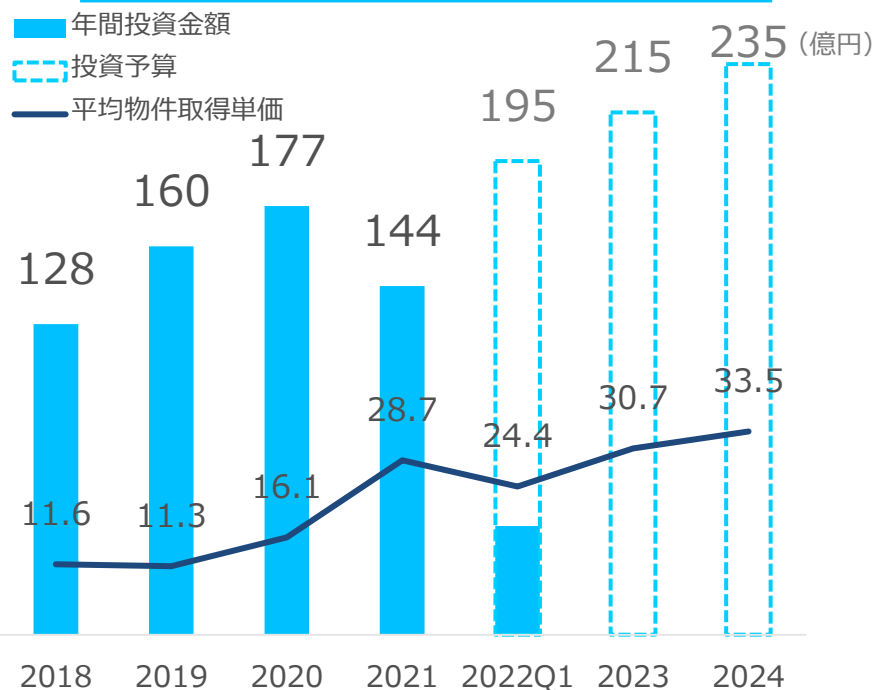
5. 2022年12月期 業績予想と 今後の成長戦略

(単位：百万円)	2022年12月期1Q実績				2022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	3,648	100.0%	113.9%	19.7%	18,517	100.0%	103.3%
売上原価	1,942	53.2%	102.0%	19.6%	9,902	53.5%	90.3%
売上総利益	1,705	46.8%	131.5%	19.8%	8,614	46.5%	123.8%
販管費	432	11.8%	142.8%	29.6%	1,460	7.9%	109.2%
営業利益	1,273	34.9%	128.0%	17.8%	7,154	38.6%	127.3%
経常利益	1,227	33.6%	132.5%	18.3%	6,696	36.2%	125.7%
税前利益	1,228	33.7%	143.4%	19.2%	6,393	34.5%	127.1%
純利益	843	23.1%	143.4%	19.1%	4,409	23.8%	127.2%

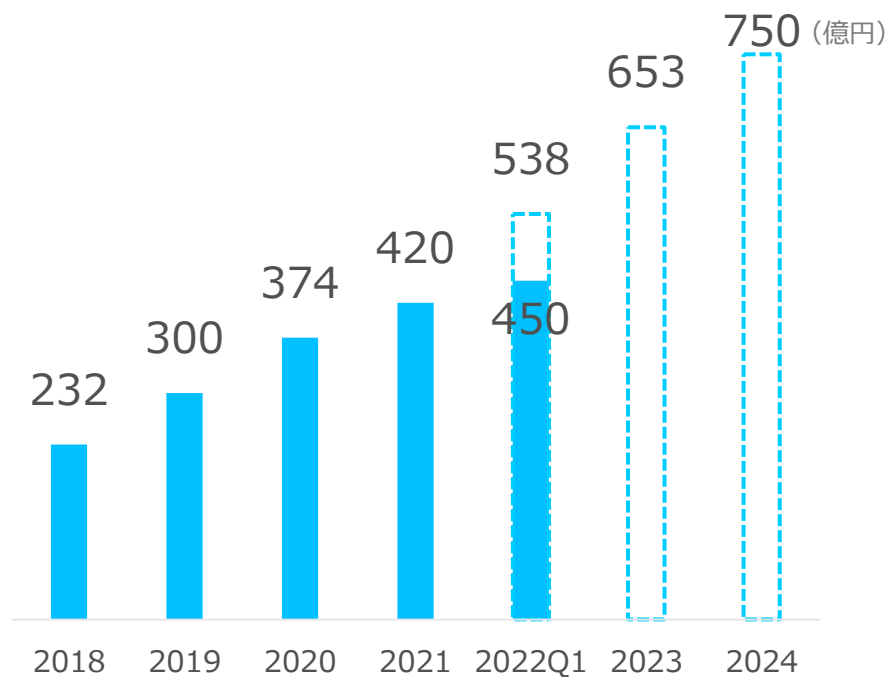
継続的な不動産投資による経営基盤強化

- 将来の収益基盤となる不動産に、年200億円前後の投資を継続していく。
- 不動産賃貸による利益で当社グループの固定費を賄うべく、自己保有資産残高を2024年12月末時点750億円程度まで積み上げる。
- 都内の中規模オフィスビルを中心に、ホテルや物流、再開発案件などもチャンスがあれば参入していく。

年間投資金額と平均物件取得価格



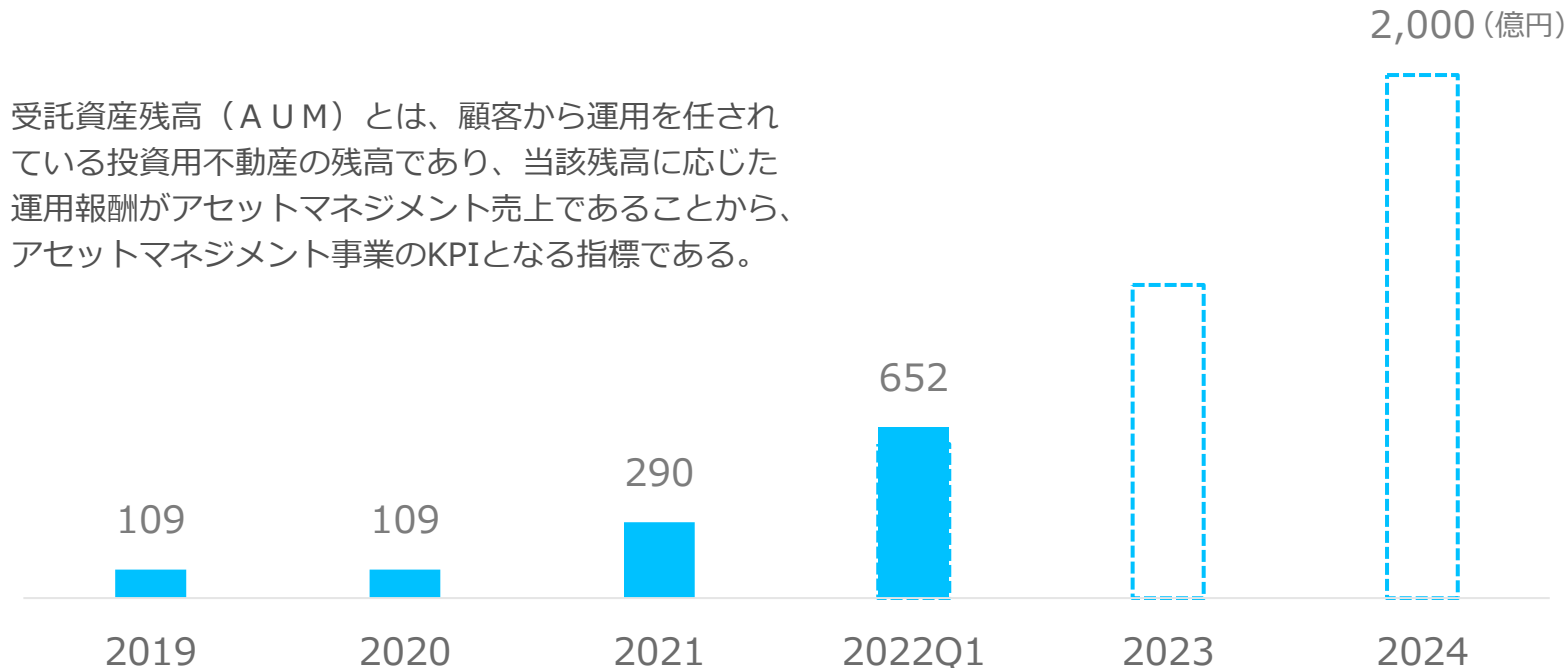
自己保有資産残高の帳簿価額推移



AUM積み上げと知名度向上

- 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、年間数百億円のAUM（受託資産残高）を積み上げる。
- 2024年12月末時点でAUM2,000億円を目指し、独立系AM会社としての地位を確立する。

AUM（受託資産残高）

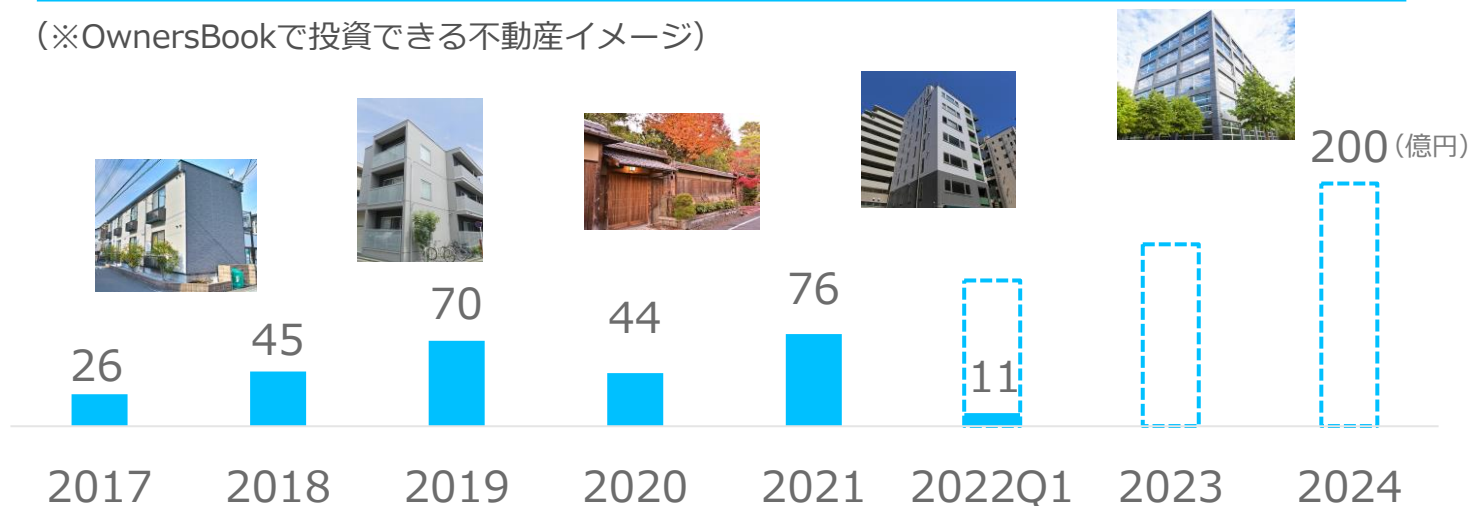


案件の大型化や多様化

- 個人投資家の投資意欲は依然として高く、投資家需要を満たす商品を提供していく。
 - ▶ 案件の大型化
 - ▶ 株主優待案件や抽選型案件の拡充
 - ▶ ノンリコース型や金利入札案件などの商品の多様化
- 一方で、投資家の皆様の大切な財産の運用であることから、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投資額

(※OwnersBookで投資できる不動産イメージ)

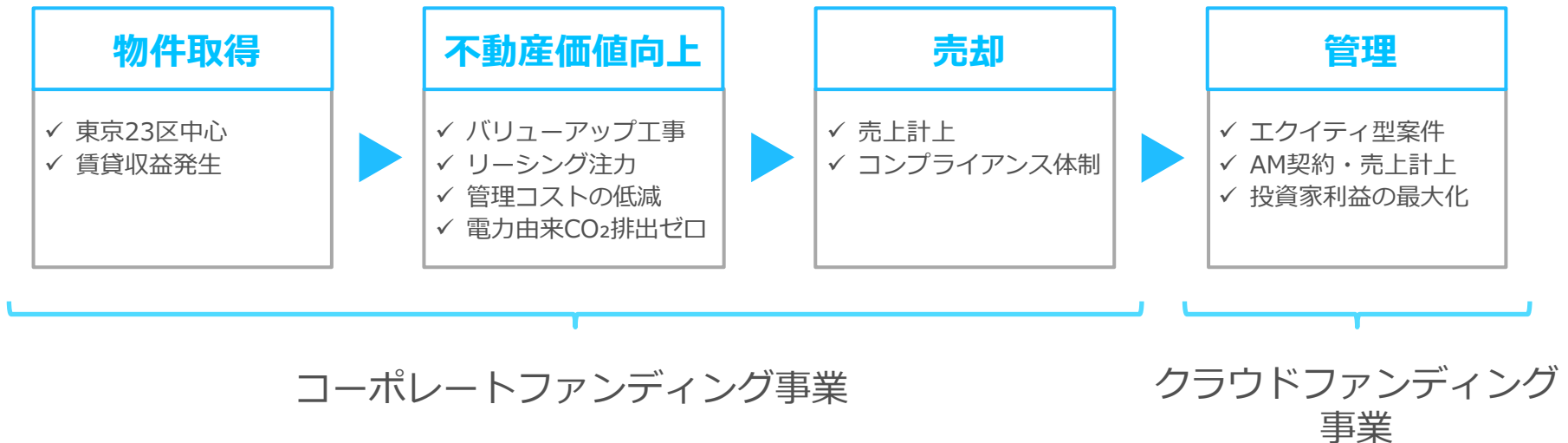


個人向けファンドの組成を目指す

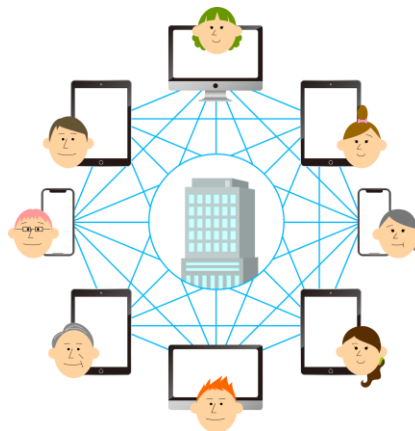
- 外部案件の取得のみならず、自社投資物件をファンドに売却することで、ストック収益につなげることを検討。
- オープンエンドファンド*の組成を目指す。
- STOを用いたファンドについても検討を進める。

*オープンエンドファンドとは、発行者が証券の買い戻しを保証しているファンドであり、いつでも換金可能な特徴をもつ。

<当社自己投資物件でオープンエンドファンドを作る場合のイメージ図>



STO (Security Token Offering) とは？	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）
実現したい世界	クラウドファンディング市場における投資家持分の売買が可能になり、取引の自由度が増すことで、クラウドファンディング市場の活性化・規模拡大につながる。 また、投資家がプラットフォームに滞在する頻度が多くなることでプラットフォームマーとして得られるLTVの増加が期待できる。
実用に向けた課題	<ul style="list-style-type: none">・ 技術的課題： これまでの当社研究により、実用化の道は見えてきた。・ 法規制に関する課題： 証券会社との協業も視野に入れて検討していく。
今後のスケジュール	2023年後半でのローンチに向けて、研究・開発を進める。



E：環境

S：社会

G：ガバナンス

取り組み

- ✓ 再生可能エネルギー電力への切り替え
- ✓ CO₂削減

- ✓ 寄付型クラウドファンディング事業の検討
- ✓ 健康経営推進
- ✓ 経営の効率化

- ✓ 多様性の推進
- ✓ コンプライアンス体制及び意識強化

KPI

- ✓ 2024年までに自社保有物件*を再生可能エネルギー電力に切り替え
- ✓ RE100などの国際的なイニシアティブへの参加検討

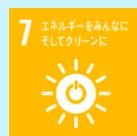
- ✓ 寄付型クラウドファンディングのローンチ
- ✓ 健康診断受診率100%
- ✓ 事業のDX推進

- ✓ 社外役員比率1/3維持
- ✓ 取締役会実効性評価年2回以上
- ✓ コンプライアンス研修年4回以上

SDGs



6 安全な水とトイレを世界中に



7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに



13 気候変動に具体的な対策を



15 陸の豊かさも守ろう



3 すべての人に健康と福祉を



8 働きがいも経済成長も



9 産業と技術革新の基盤をつくろう



10 人や国の不平等をなくそう



11 住み続けられるまちづくりを



4 質の高い教育をみんなに



5 ジェンダー平等を実現しよう

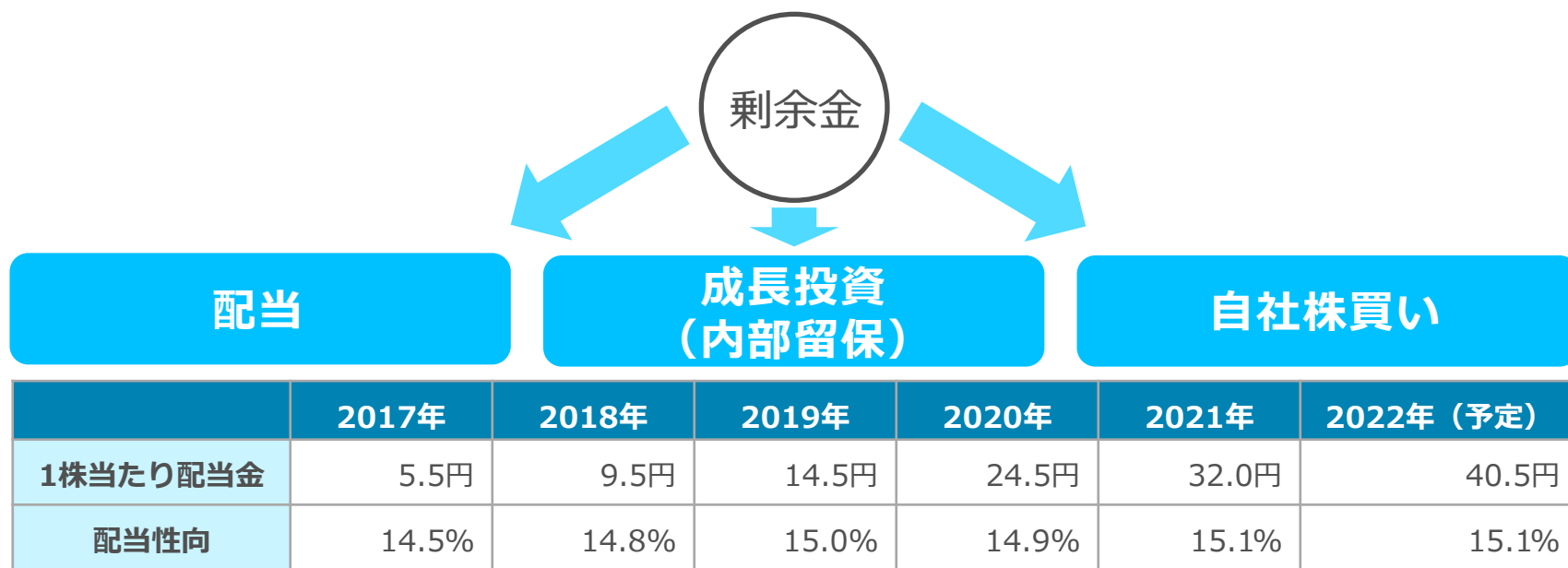
*テナント都合等により当社主導で切り替えでない物件を除く

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%を目安に安定的かつ継続的な利益還元を実施してきたが、当社の持続的な成長と中長期的な企業価値・株主利益の向上及びそのための財務戦略を策定する中で、配当性向の段階的な引き上げを検討する。



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 市場から買付 2022年3月末までの状況は以下のとおり
取得株式総数： 477,700株（発行済株式総数の2.2%）
取得価額総額： 679,191,100円

2022年12月期1Q末現在の自己株式数：	5,485,830株 (発行済株式総数の25.6%)
-----------------------	-------------------------------

株主優待

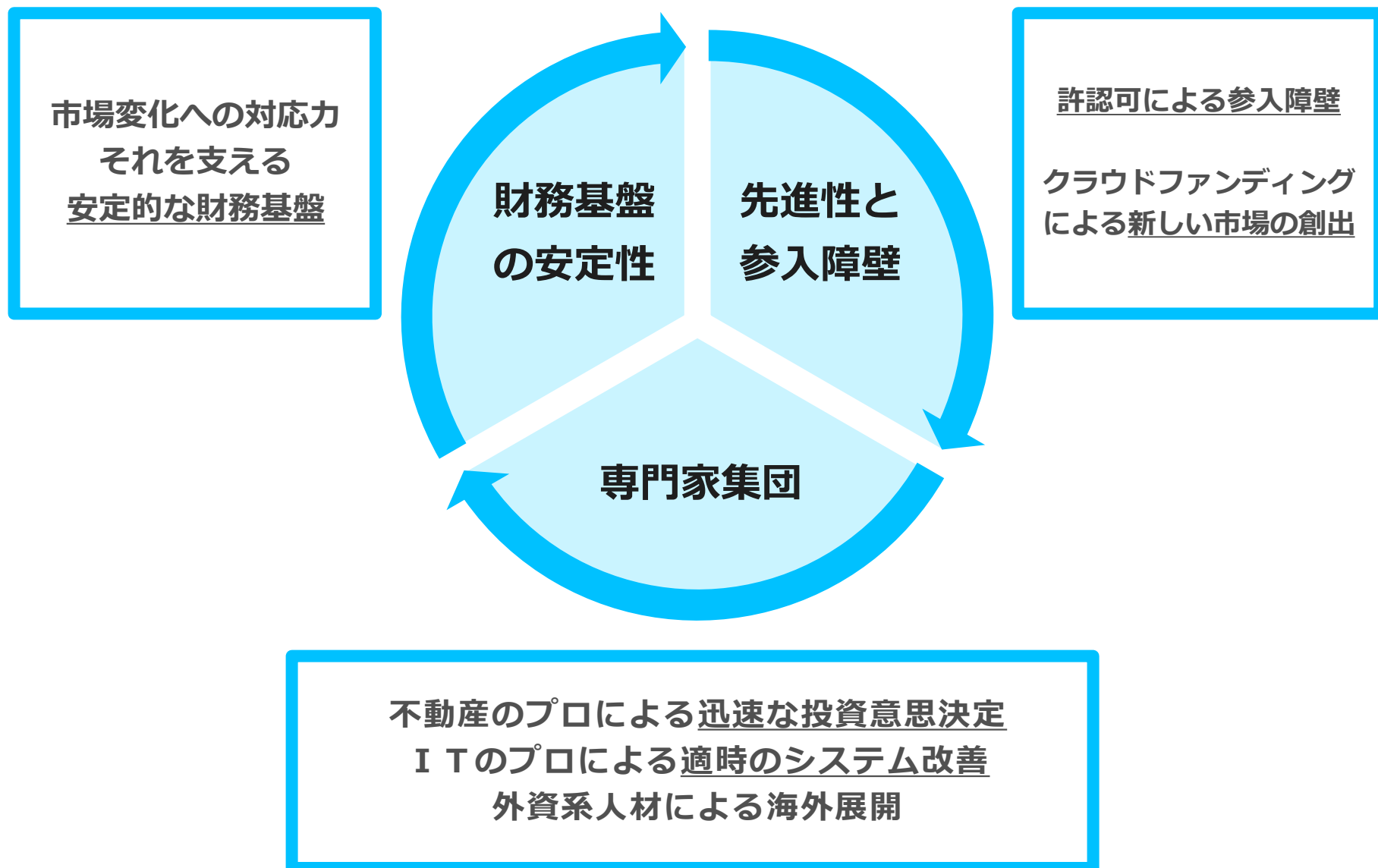
- 当社株式を1,000株以上かつ半年以上継続保有された株主を対象に『OwnersBook』の「株主優待用投資枠」を提供。

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

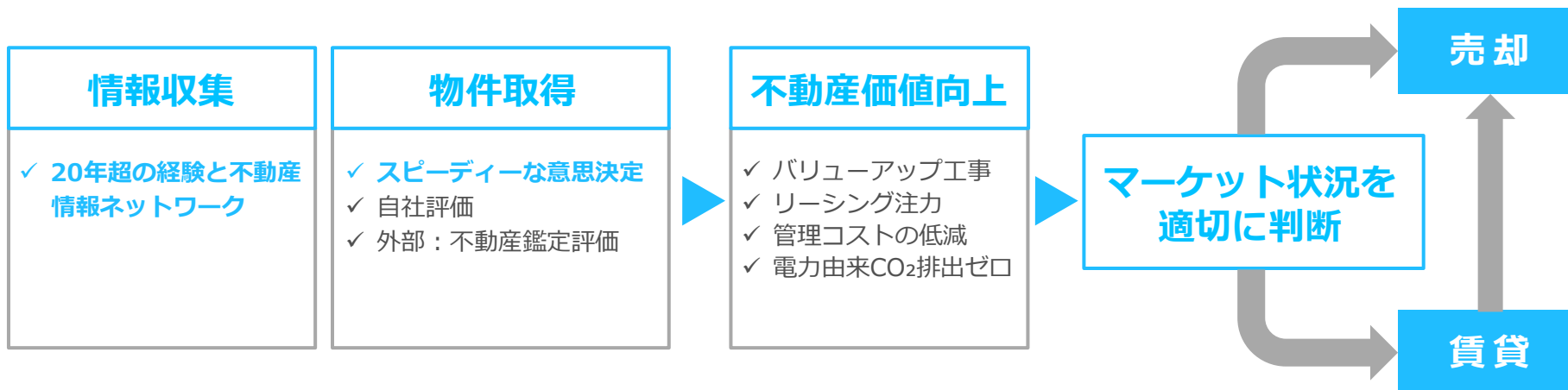
* 投資運用業、第二種金融商品取引業、貸金業等

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



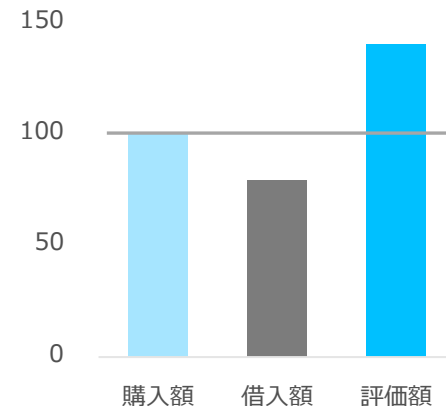
出典：国土交通省 不動産価格指数（東京 オフィス）

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。

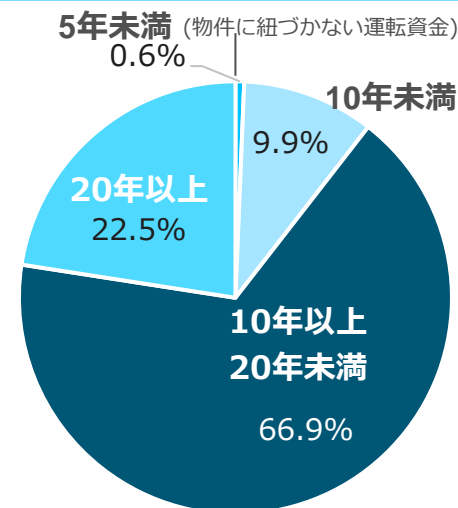
短期的な不動産価格の変動による借換えが出来ない懸念を低減。

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

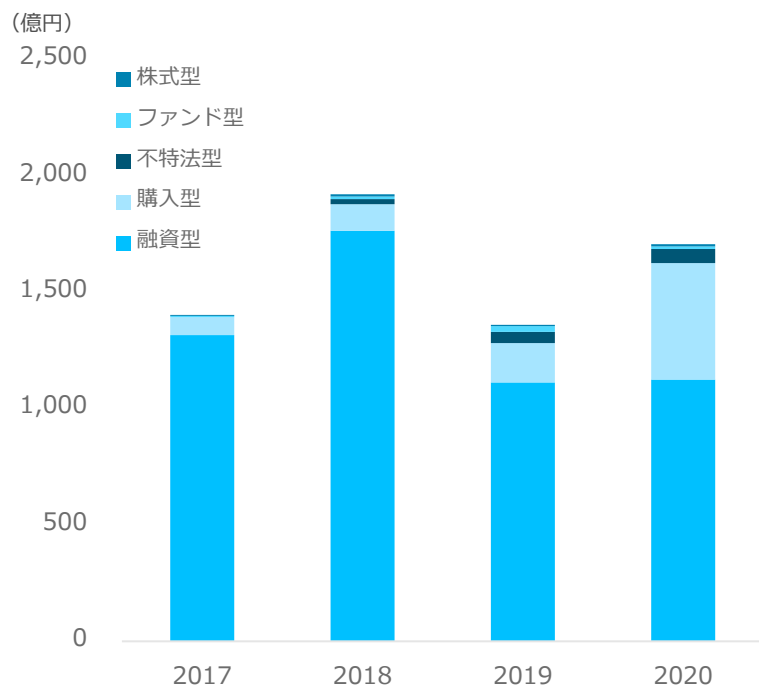
Appendix 2.

クラウドファンディング業界と OwnersBook

クラウドファンディング市場と成長可能性

- 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



Phase①：個人投資家を中心に規模拡大

Phase②：プロ投資家の参入も目指していく

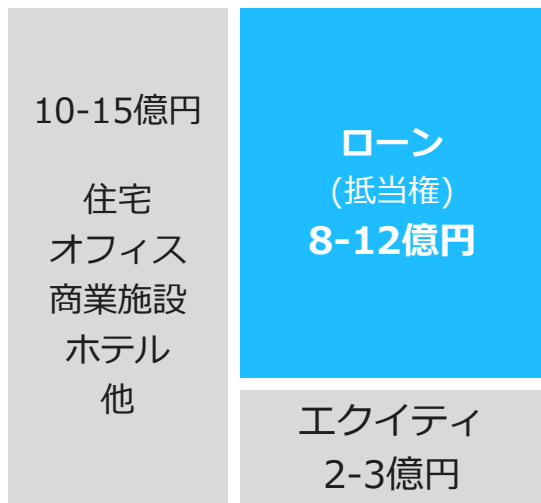
市場規模出典：

<https://j-reit.jp/market/12.html>

<https://www.smtri.jp/news/pdf/20210915.pdf>

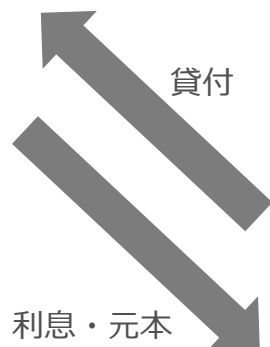
(株)三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査 2021年7月」
2021年6月末時点 より当社作成)

貸付型



貸付型

不動産を担保とした貸付



OwnersBook

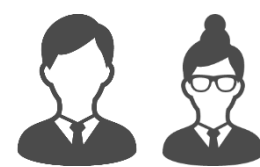


案件への投資



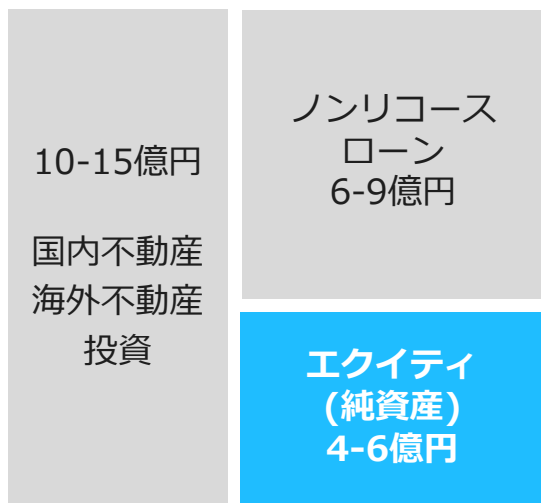
配当・元本

投資家



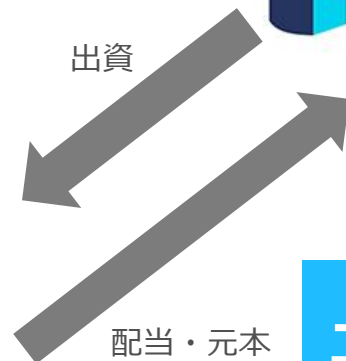
eKYCによる本人確認
スマホ/PCから投資

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



OwnersBookの商品性 2

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

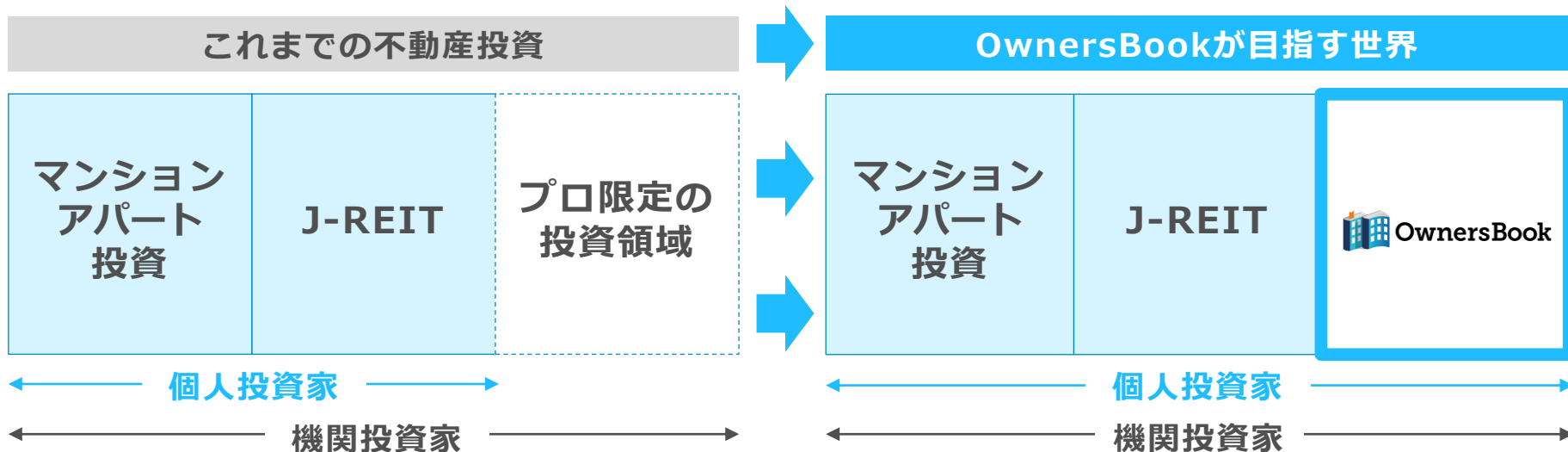
全案件不動産担保付き (貸付型)

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

● 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。

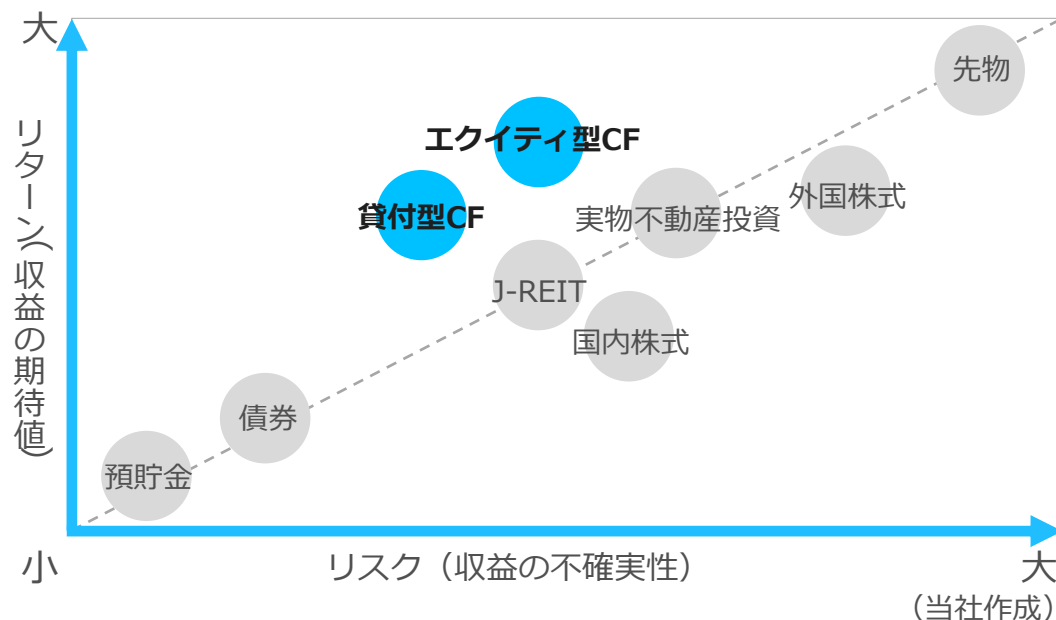
● OwnersBook投資家のリターン

【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、当初想定投資利回り（IRR:内部収益率）7.0%を上回る20%前後の利回りでの配当が、第2号案件では当初想定投資利回り（IRR:内部収益率）4.6%を上回る9.4%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 (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
シュアランス・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
- 2018年 8月** エクイティ型クラウドファンディングサービスを開始
- 2019年 8月** ロードスターインベストメント株式会社（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）
- 2022年 4月** 東京証券取引所プライム市場に上場（証券コード：3482）

Appendix 4.

不動産マーケット分析

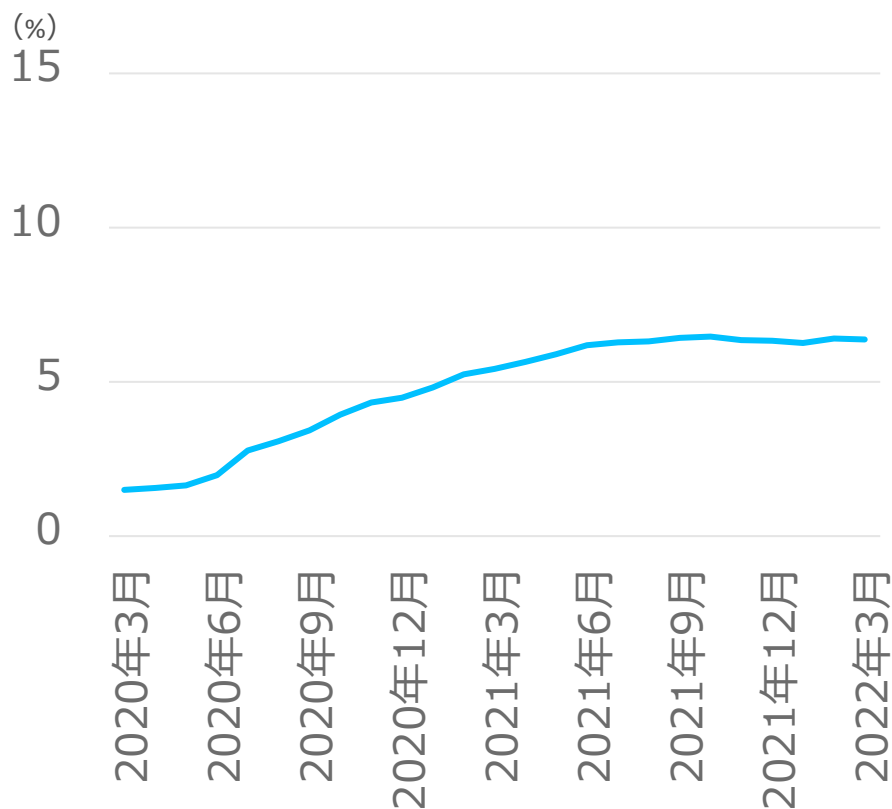
● 東京の不動産マーケット

オフィス賃貸市場では空室率上昇と賃料水準の低下も落ち着いてきており、売買市場では国内外の機関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。

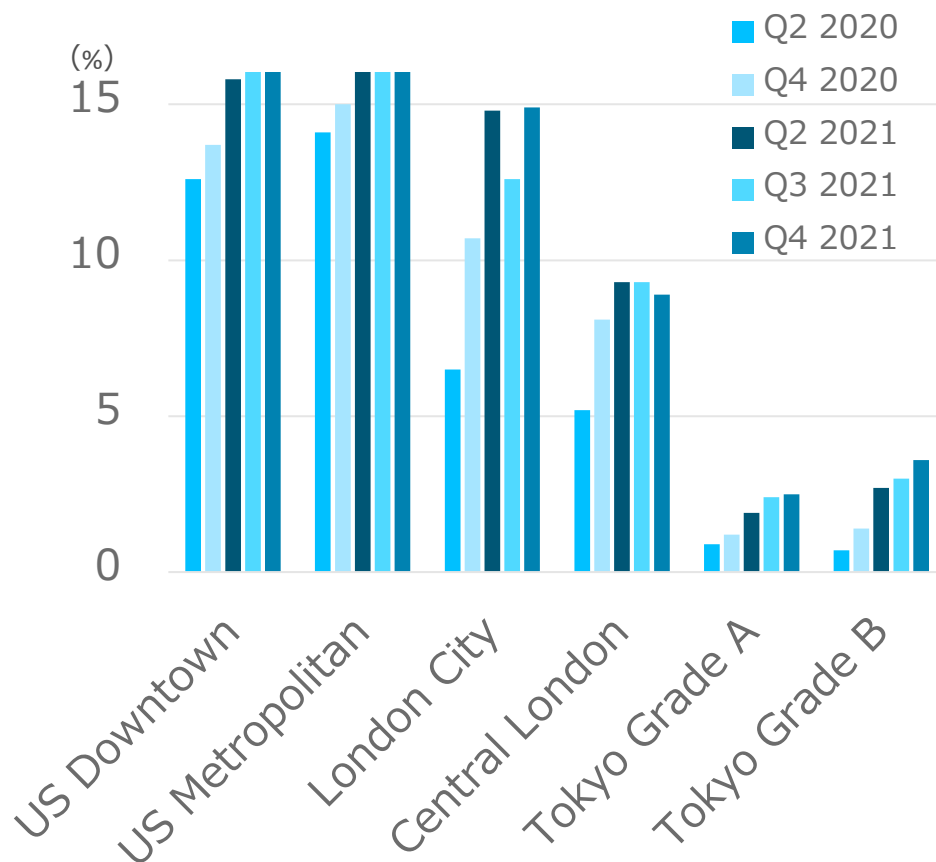
一方で、資源価格の高騰やインフレ率の上昇、円安、及び米国における利上げ、並びにウクライナ情勢など、引き続きマクロ環境が東京のオフィスマーケットに及ぼす影響は注意する必要がある。

- 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

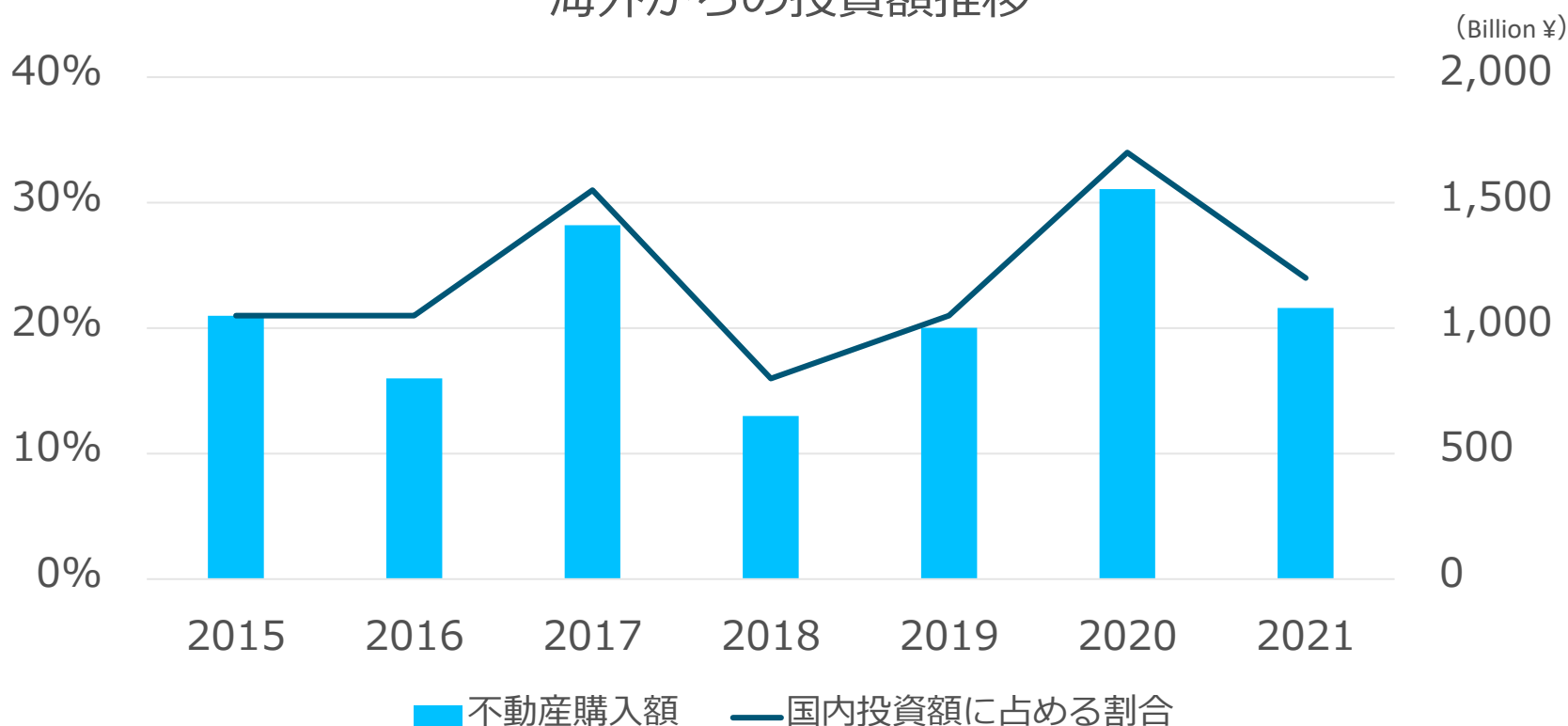


出典：東京ビジネス地区 三鬼商事 オフィスマーケットデータ

日英米の空室率 CBRE U.S. Office Figures Q4 2021, Central London Office, Q4 2021, Japan_Office_MarketView Q4 2021

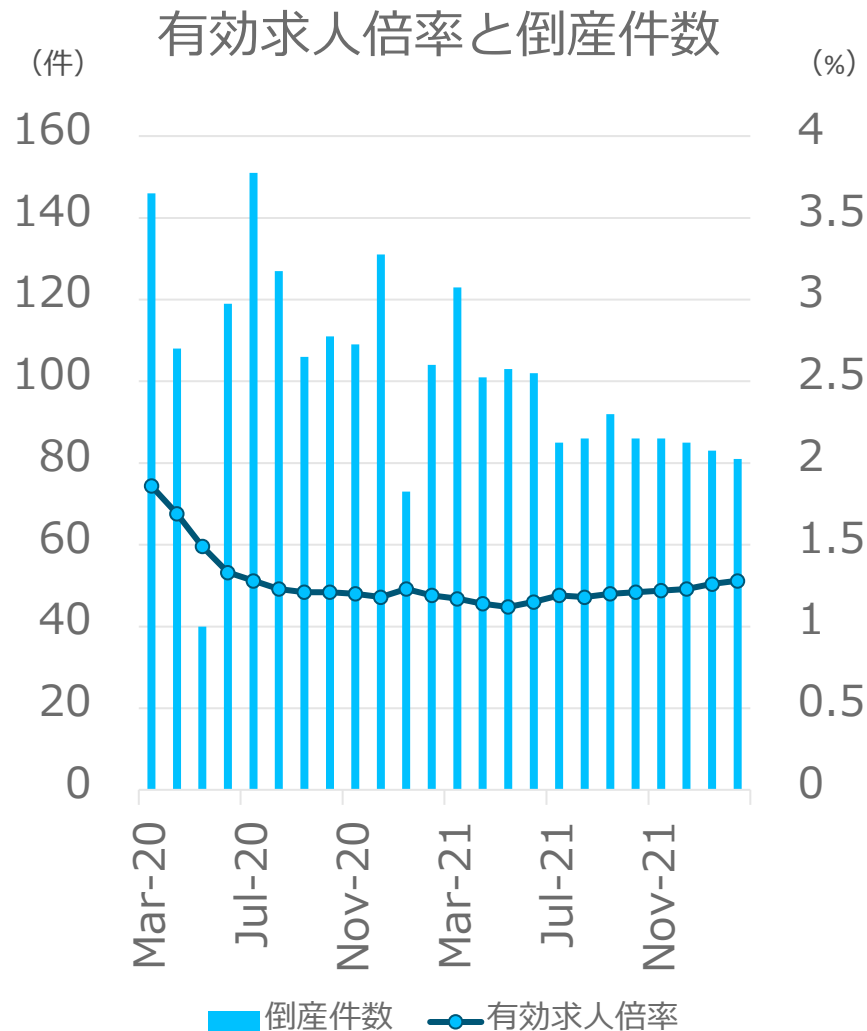
- 海外不動産投資家の2021年4Qの投資額は、都市別ランキングで東京が7位となった（1位ロサンゼルス）。
- 海外不動産投資家の投資意欲は非常に高いとみられている。

海外からの投資額推移



出典：JLL Japan Capital Flows 2021Q4

- 有効求人倍率も徐々に上がってきている。
- 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。

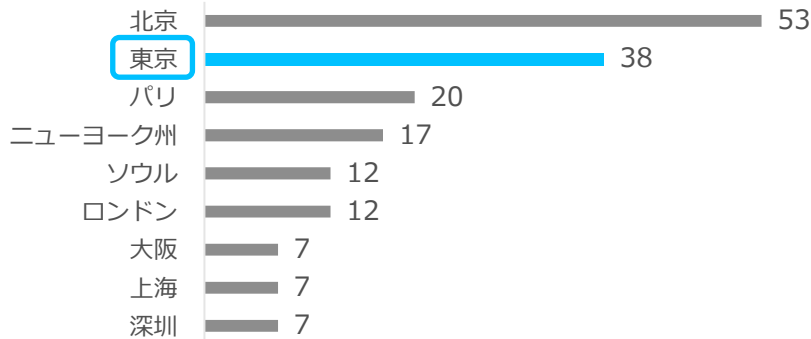


出典：有効求人倍率 独立行政法人労働政策研究・研修機構職業紹介-都道府県別有効求人倍率
倒産件数 東京商工リサーチ 全国企業倒産状況

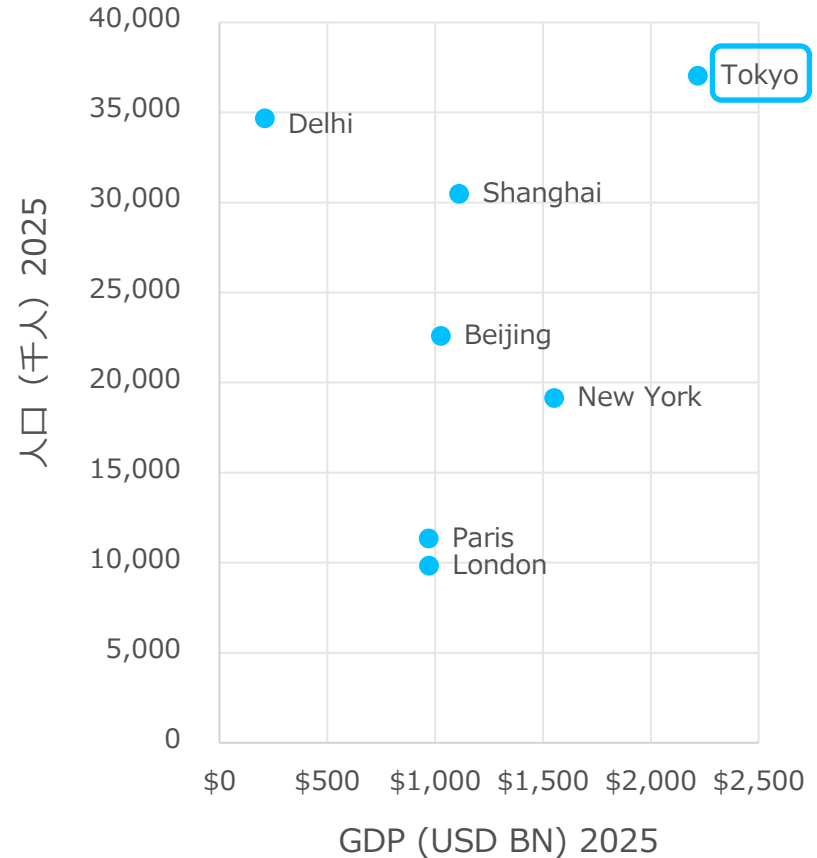
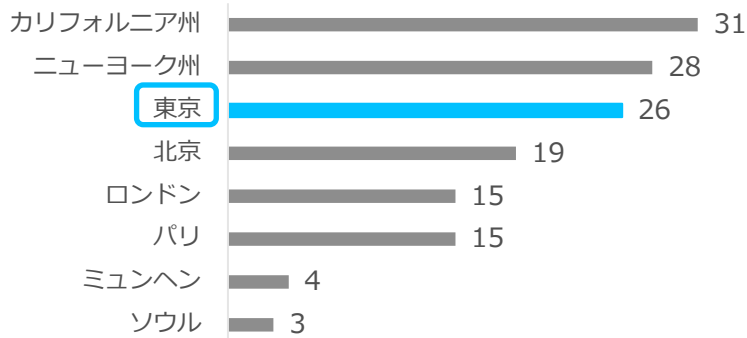
2025年の世界（都市人口&GDP）

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



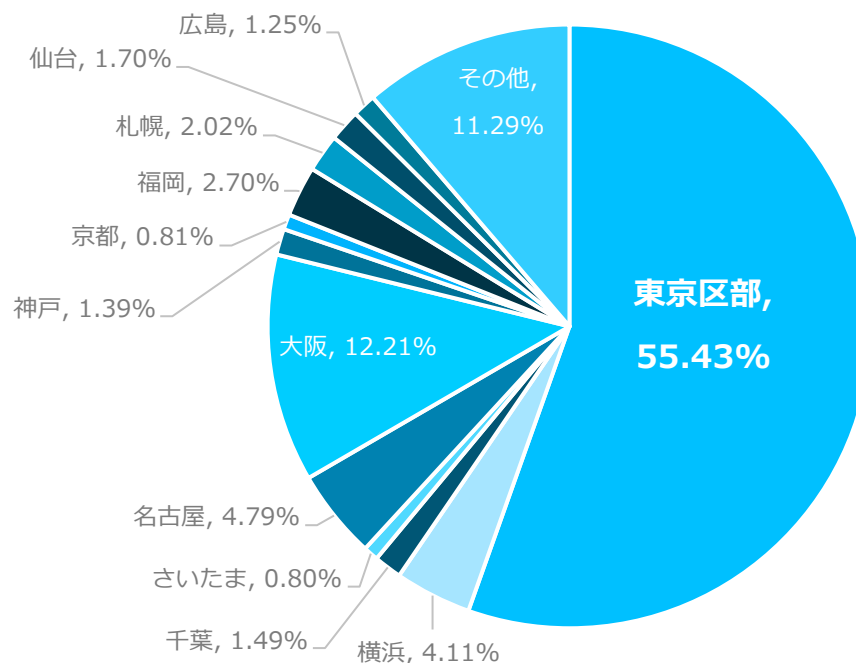
出典：国交省「各国の主要都市への集中の現状」2019年12月6日 より当社作成
<https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/content/001319312.pdf>

(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

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