



Loadstar Capital

ロードスターグループ DX戦略

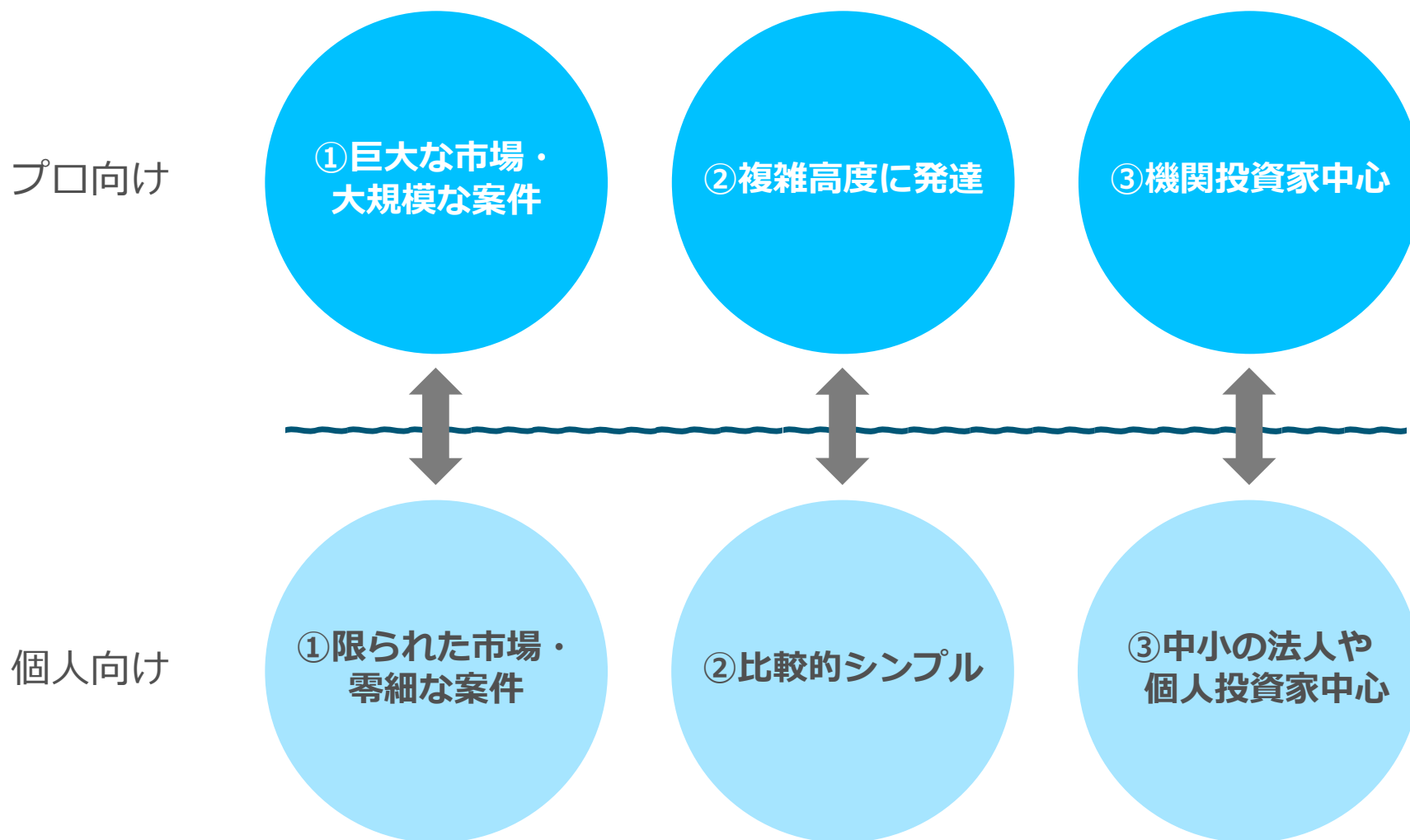
2023年9月

1. はじめに	P. 2
2. DX Vision	P. 6
3. DX戦略	
概要	P. 10
クラウドファンディング市場の可能性	P. 11
不動産投資市場の個人への開放	P. 12
STOの活用検討	P. 13
社内開発システムの具体例1~4	P. 14
4. DX推進体制	P. 18
5. DX指標	P. 20
6. ガバナンス体制	P. 22

1. はじめに

～不動産投資業界の特徴～

プロ向けと個人向けの市場に分かれており、両市場の隔たりは大きく、個人マネーがプロ向け市場に参入しづらい環境となっております。



市場規模は大きいですが、各国地域で独自に発達しているうえに各種規制も厳しいため、個人投資家や純粋IT企業などは気軽に参入しづらい環境です。

→プロ向け不動産投資マーケットの不安定さを高めております。

世界の不動産総額： 228兆USドル（3京2,904兆円）

※2023年6月末日のレートで換算
出典：Savills"How much is the world worth?" 10th, April 2017
<https://www.savills.co.uk/blog/article/216300/residential-property/how-much-is-the-world-worth.aspx>

個人投資家は参加しづらい

- ・多額の資金が必要。
- ・プロ向け領域は複雑な制度設計。
→専門知識が必要とされる。
→個人が参入しても勝率は低い。
- ・事業者が個人向けの投資サービスを展開しようとしても許認可等の規則が厳しく、ハードルが高い。

各地域で独自に発達

- ・地域慣習があり、標準化が難しい。
- ・市場が大きく、関係者も極めて多い。
- ・投資分野が多岐に渡るうえに高度に分業化。
- ・国地域によって法律が異なる。
- ・デジタル化は各国地域で既に不便のない位進んでいる。

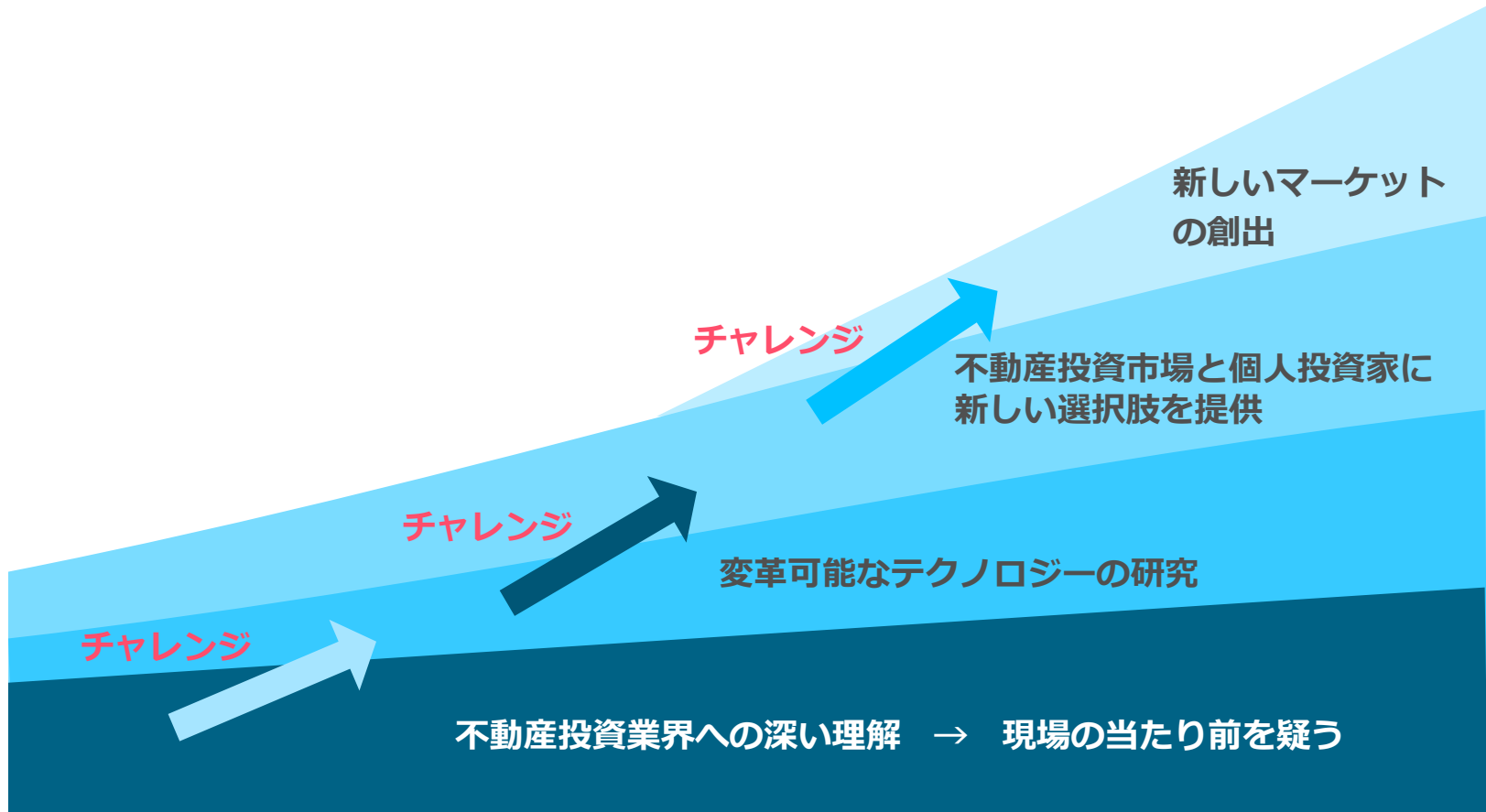
→新システムに統一するメリットが小さい。

純粋IT企業による外からの構造改革は難しい

- ・現場課題は業界に入らないと分からない。
- ・使う用語が異なり、意思疎通が難しい。
- ・失敗が許されず、アジャイル開発をしづらい。

当社グループのテクノロジー活用の目的

プロ向け不動産投資業界の課題を解決するため、新しいマーケットを創出し、不動産投資市場の個人への開放を目指します。



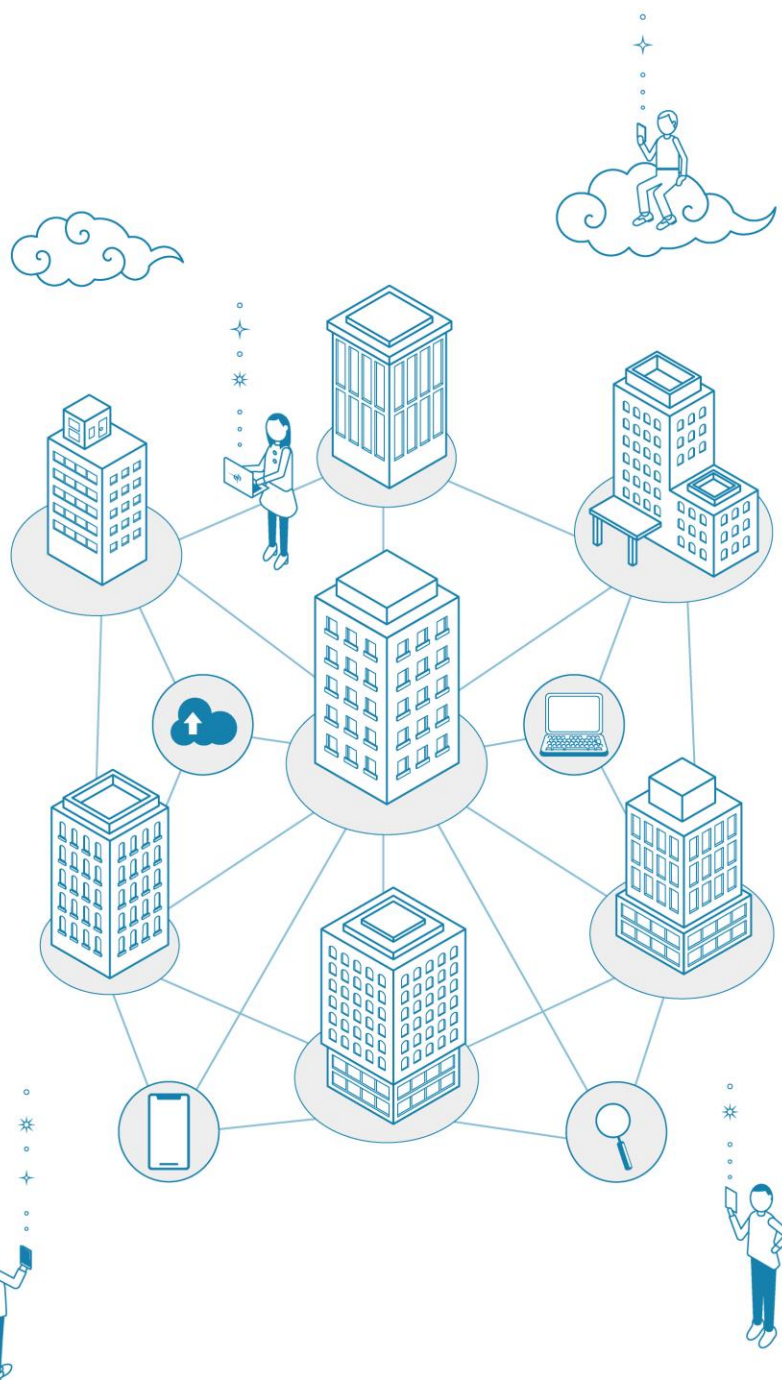
2. DX Vision

ロードスターのDX

当社グループは2012年の創業以来、10期連続で増収増益を続けてまいりました。

次の10年、さらにその先を見据えた成長を加速させ、「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」というミッションのもと、「不動産投資市場の個人への開放」という長期ビジョンを実現するためには、DXの活用が不可欠と考えております。

当社グループはDXの推進により個人の不動産投資の垣根を低くし、資産運用の新しい世界を創造してまいります。



不動産投資市場の
資金調達
プラットフォーム

- 不動産を担保にお金を借りたい企業に『OwnersBook』で集めた資金を貸す。
- 不動産SPC（私募ファンド）のエクイティを集めたいファンドマネージャーに『OwnersBook』で集めた資金を提供する。
- 個人投資家は今までになかった不動産投資商品へ投資し、リターンを得ることが出来る。

不動産投資市場
の個人への開放

ブロックチェーン技術
を用いた
不動産投資市場の創造

ブロックチェーン技術を用いて、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市場、二次流通市場を創造する。

金融機関に頼らない
不動産投資の世界

『OwnersBook』を通じて、個人マネーのみによる不動産の取得・管理・運用を実現し、新しい不動産投資市場を創造する。

社内DX推進

- DX推進体制の維持・向上
- サイバーセキュリティ対策の推進

※「中期経営計画（FY2022-FY2024）」より一部抜粋

3. DX戦略

当社グループは、「不動産投資市場の個人への開放」という長期ビジョン達成のため、クラウドファンディングサービスの研究・開発に取り組んでおります。

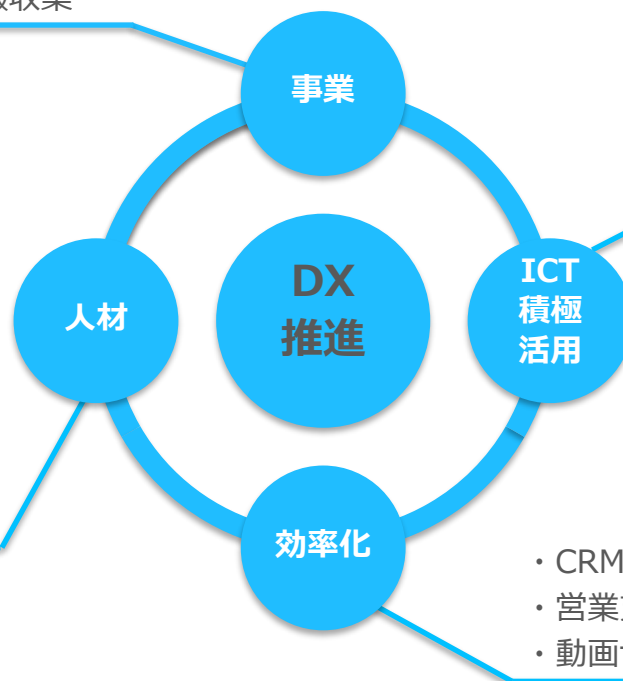
また、当該事業や経営基盤となる事業の競争力向上に向けて、社内DX体制の推進・強化にも注力しております。

- ・クラウドファンディングシステムの自社開発
- ・VR技術の活用
- ・STO協会加入による情報収集

- ・ ChatGPT等のAI技術の導入検討
- ・ 顔認証システムの導入
- ・ インターネットバンキングの利用
- ・ 電子契約システムの利用

- ・ エンジニアの採用
- ・ リモート勤務ツールの導入
- ・ 十分な開発環境の提供
- ・ デジタルスキル標準の啓蒙

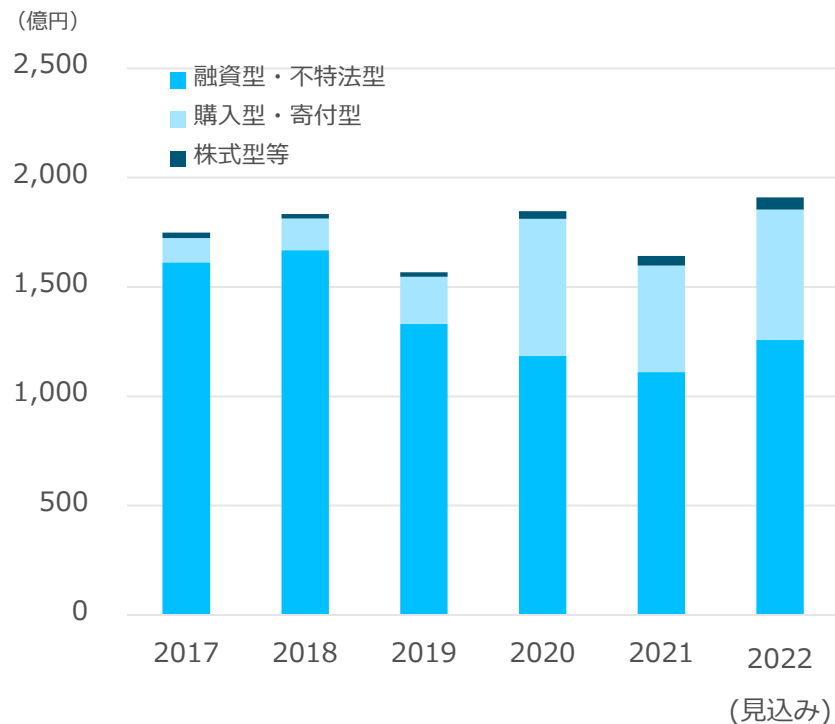
- ・ CRM/SFA/クラウドストレージの利用
- ・ 営業支援ツールの自社開発
- ・ 動画サービスによる情報発信



不動産投資は、多額の資金を必要とすることもあり、多くの場合、富裕層や法人に限定されてきました。

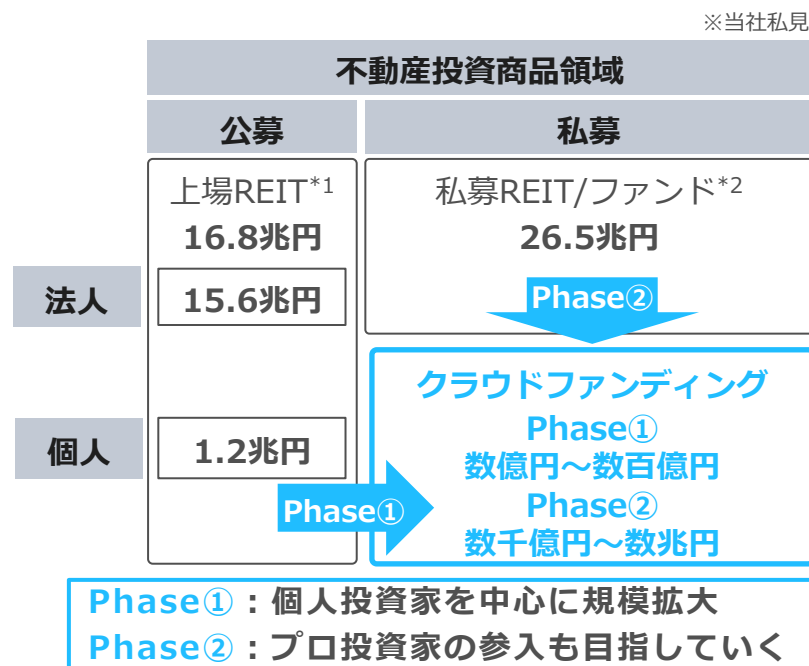
私たちの役割は、テクノロジーによりこうした不動産投資の垣根を低くすることによって、不動産投資領域を一般個人の方々にも開放し、不動産投資の醍醐味を味わって頂くとともに、資産運用の新しい世界を創造することです。

クラウドファンディング市場規模



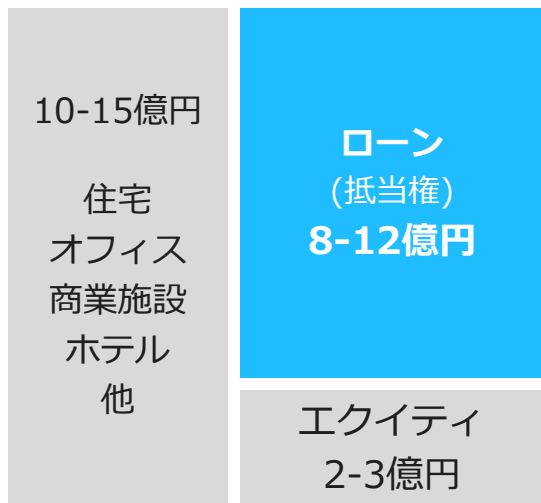
出典：
矢野経済研究所「2022年版国内クラウドファンディングの市場動向」を基に、日本クラウドファンディング協会「クラウドファンディング市場調査報告書」2021年7月9日より型別の割合を加味して当社作成

不動産型クラウドファンディングの成長可能性



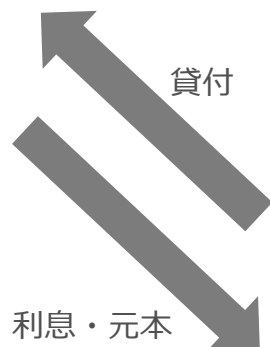
出典：
*1 東京証券取引所 上場不動産投資信託証券(REIT)投資主情報調査結果<2022年8月>
*2 ㈱三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査 2022年7月」

貸付型



貸付型

不動産を担保とした貸付



OwnersBook

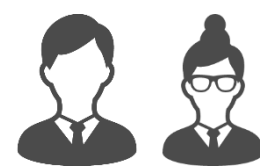


案件への投資



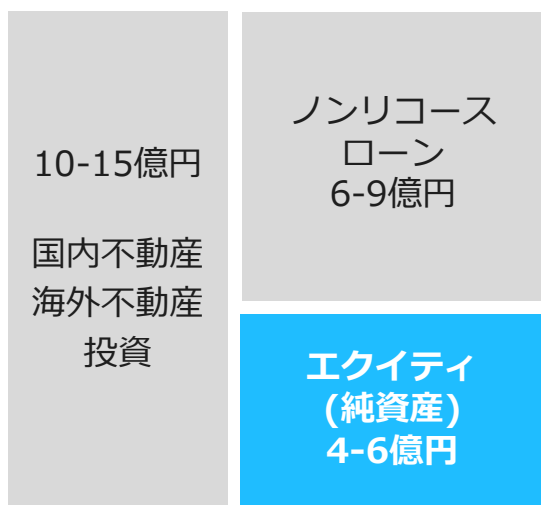
配当・元本

投資家



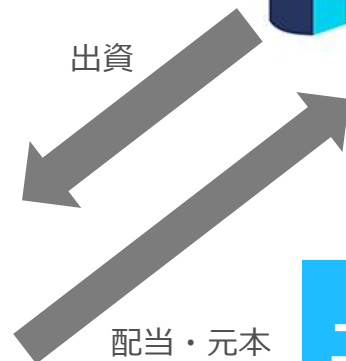
eKYCによる本人確認
スマホ/PCから投資

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



STOとは？

(Security Token Offering)

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。

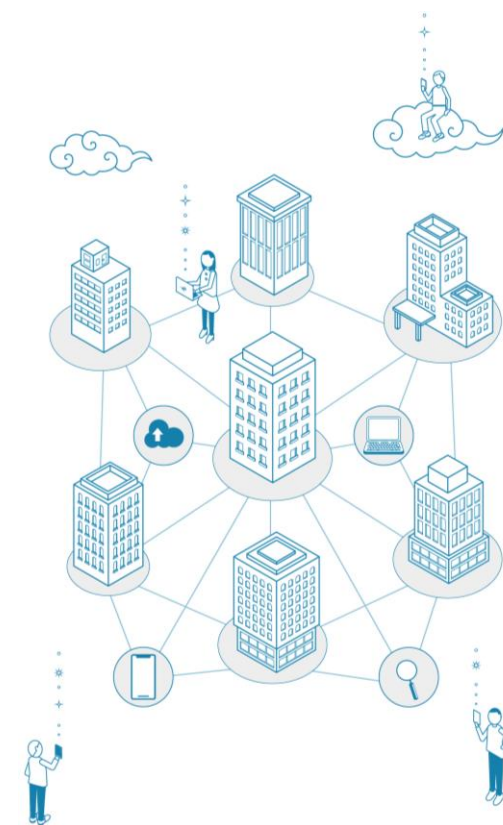
また、投資家がプラットフォームに滞在する頻度が多くなることでプラットフォームマーとして得られるLTVの増加が期待できる。

実用に向けた課題

- ・ 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。



不動産取引には人脈・情報・意思決定スピードが極めて重要です。
現場の声を活かしたツールを独自開発し、営業活動をサポートしております。

【地図DB】 営業支援ツール

仲介・信託銀行・不動産会社等から情報入手



案件進捗管理ツールへの登録



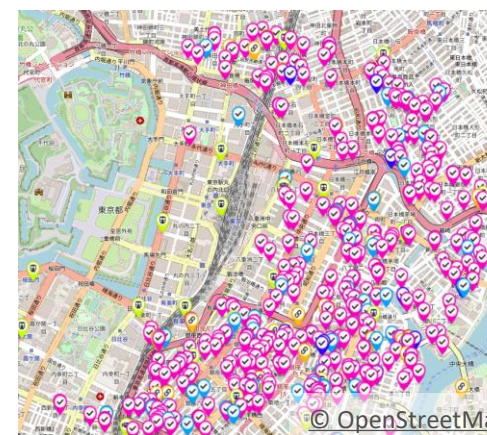
当ツールに反映（約60件/月）



過去からのデータの蓄積（約5900件）



戦略的な営業活動に貢献



© OpenStreetMap contributors

※ 【地図DB】 操作画面

物件管理では多くの情報を適切に管理・更新する必要があります。
物件管理の属人化を防ぎ、担当者不在時にも対応できる管理ツールの開発に取り組んでおります。

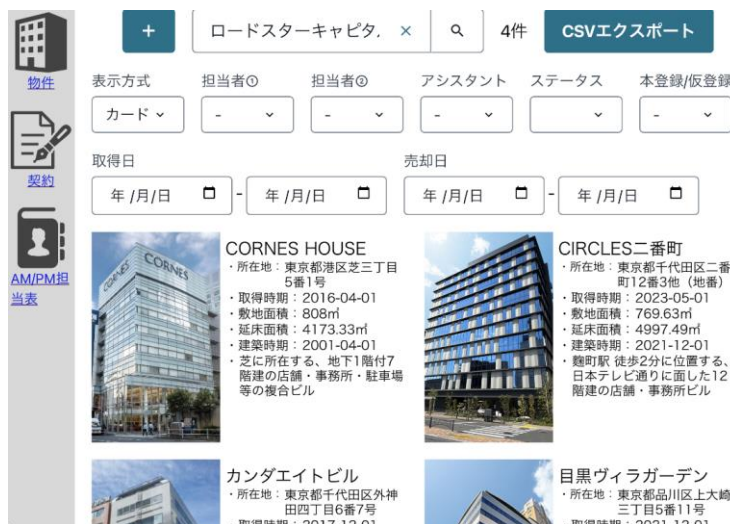
【物件管理システム】管理支援ツール

クラウド
管理

- ・一元管理と共有
- ・データ削除等の防止
- ・検索性の向上

物件情報

- ・登記情報
- ・賃貸情報
- ・売買情報
- ・保険等関連情報



The screenshot shows a web interface for property management. At the top, there's a search bar with 'ロードスターキャピタル' and '4件' results. Below are filters for '表示方式' (Card view), '担当者' (Responsible person), 'アシスタント' (Assistant), 'ステータス' (Status), and '本登録/仮登録' (Registered/Temporary). There are also date pickers for '取得日' (Acquisition date) and '売却日' (Sale date). The main area displays four property listings with photos and details:

- CORNES HOUSE**: 所在地: 東京都港区芝三丁目5番1号. 取得時期: 2016-04-01. 敷地面積: 808㎡. 延床面積: 4173.33㎡. 建築時期: 2001-04-01. 芝に所在する、地下1階付7階建の店舗・事務所・駐車場の複合ビル
- CIRCLES二番町**: 所在地: 東京都千代田区二番町12番3他(地番). 取得時期: 2023-05-01. 敷地面積: 769.63㎡. 延床面積: 4997.49㎡. 建築時期: 2021-12-01. 麹町駅 徒歩2分に位置する、日本テレビ通りに面した12階建の店舗・事務所ビル
- カンダエイトビル**: 所在地: 東京都千代田区外神田四丁目6番7号. 取得時期: 2017.12.01
- 目黒ヴィラガーデン**: 所在地: 東京都品川区上大崎三丁目5番11号. 取得時期: 2021.12.01

法令必要書類
自動生成

物件資料
自動生成

※現在開発中のデモ画面

オフィス用VR内覧システムを自社開発しております。
テナントのリーシング活動や社内イベントなどに活用しております。

【VR内覧システム】営業支援ツール

オフィスビルに特化

住宅向けVR内覧ツールは多いが、オフィス向けや広域の屋内撮影は少ない。

リーシングに適した撮影ポイント選定

ビル管理経験から、執務室内・非常用設備・眺望などリーシングの提案に有用な撮影を行う。

大規模撮影に対応

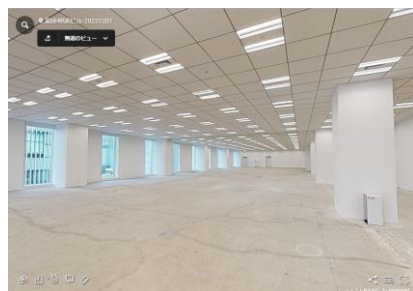
500㎡以上のフロアや多層階の撮影にも対応。

社内イベントにも活用

コロナ禍(2022年)にバーチャル初詣を実施。



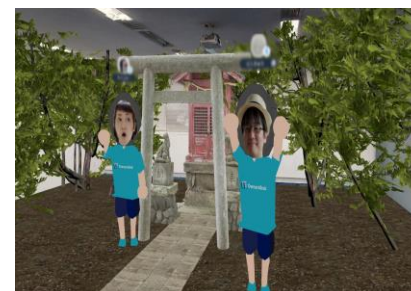
作成デモ画面（オフィス）



撮影画面（オフィス）



（バーチャル初詣）



（バーチャル初詣）

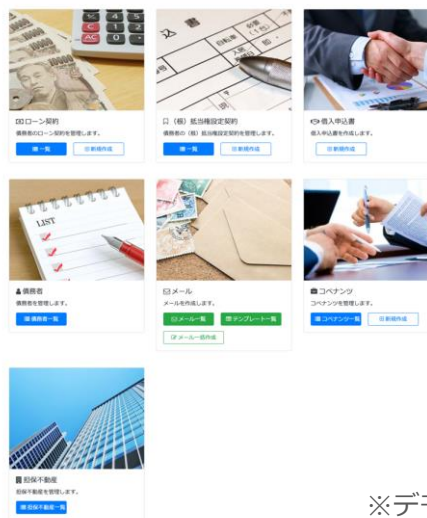
債権管理には膨大な作業及び資料が発生します。
作業ミスは許されないため、担当者の負担を大幅に軽減するツールとして活用しております。

【LendersBook】債権管理ツール

クラウド
管理

- ・紙管理からの脱却
- ・検索性の向上
- ・情報の共有

LendersBook



貸付契約書の
自動作成

債権管理期日
の自動通知

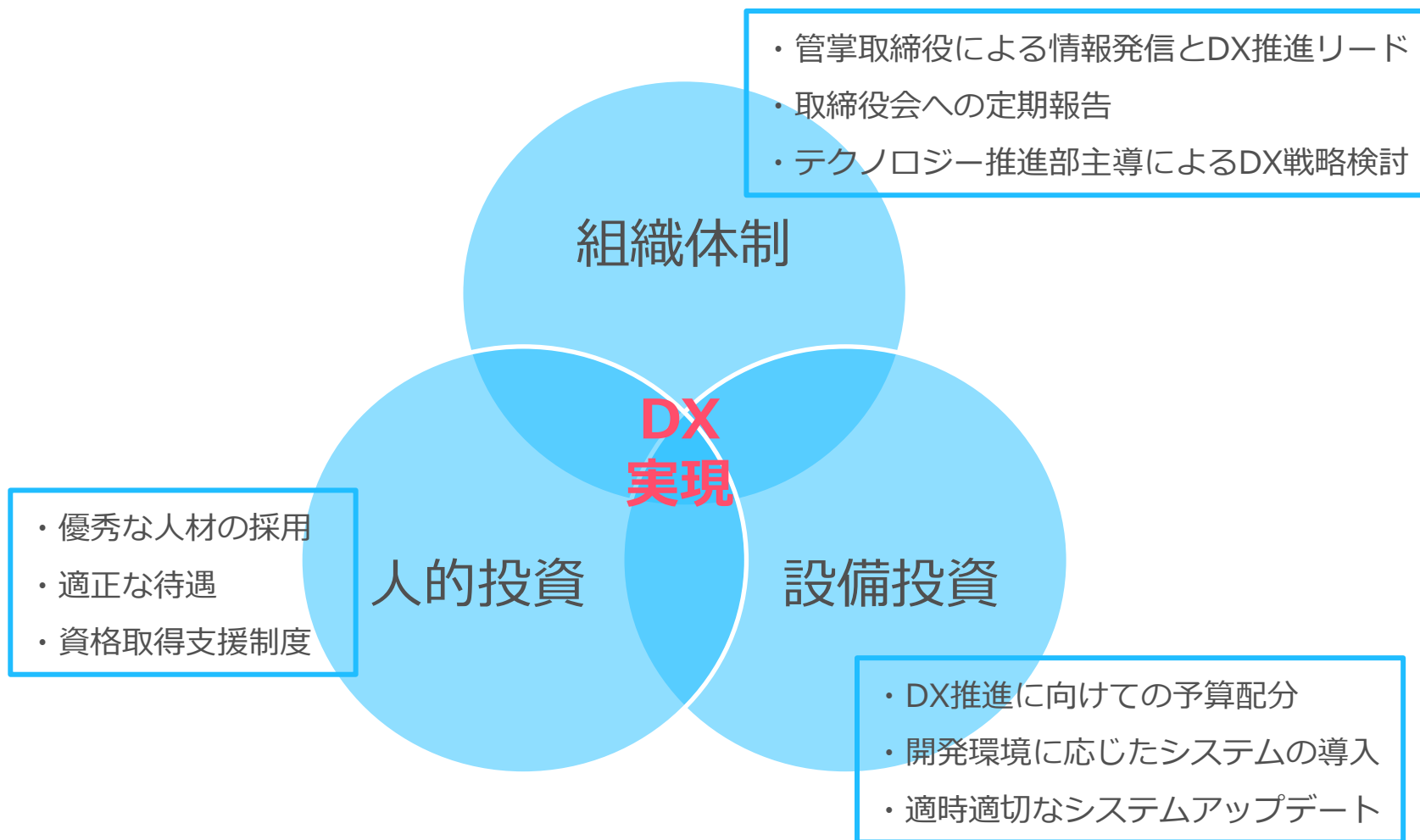
メールテンプレートの作成

貸金業に準
拠した顧客
情報(交渉記
録等)

※デモ画面

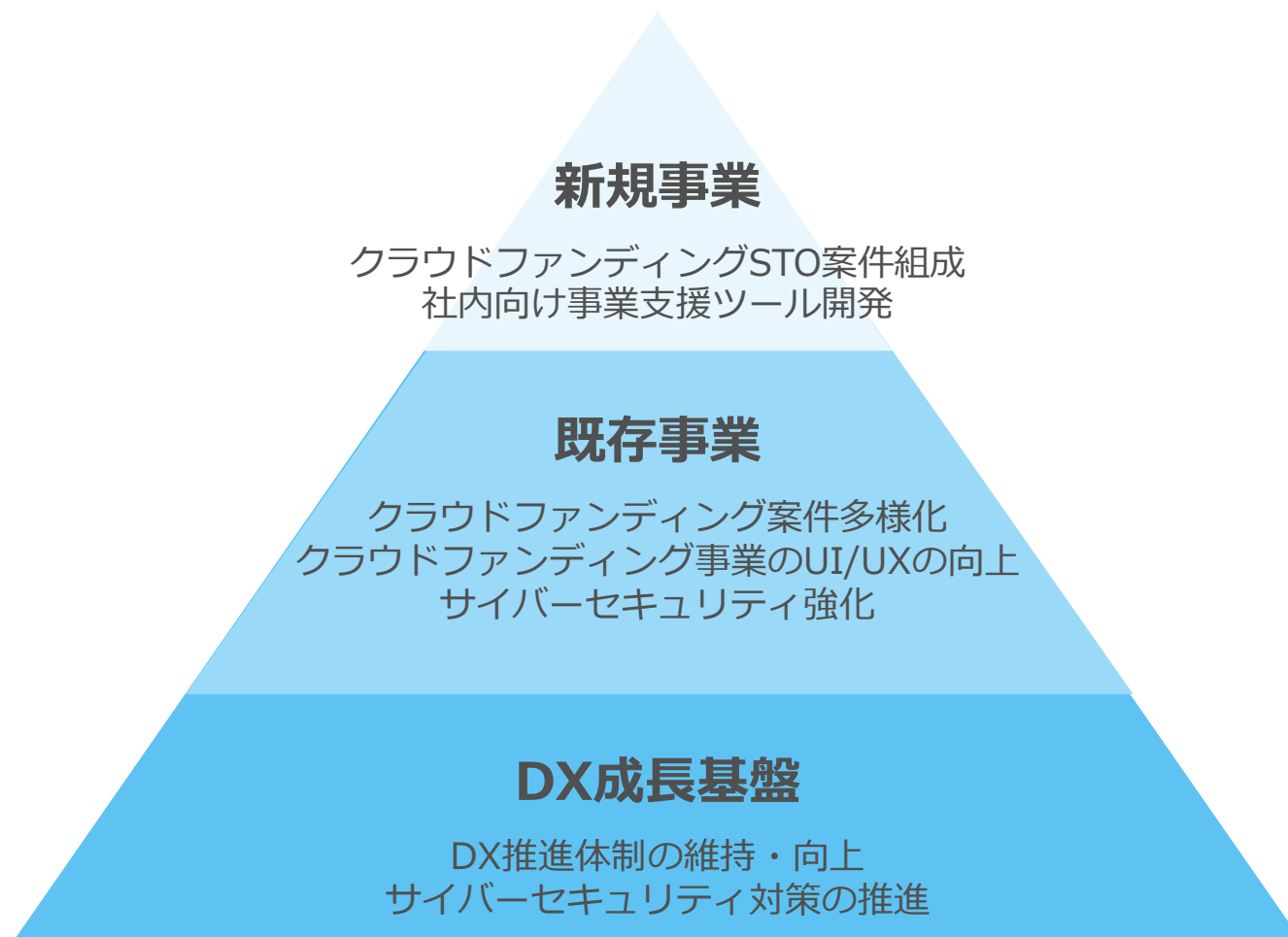
4. DX推進体制

管掌取締役とテクノロジー推進部がDX戦略の推進をリードする体制の下、人的投資・設備投資によってDXを実現してまいります。



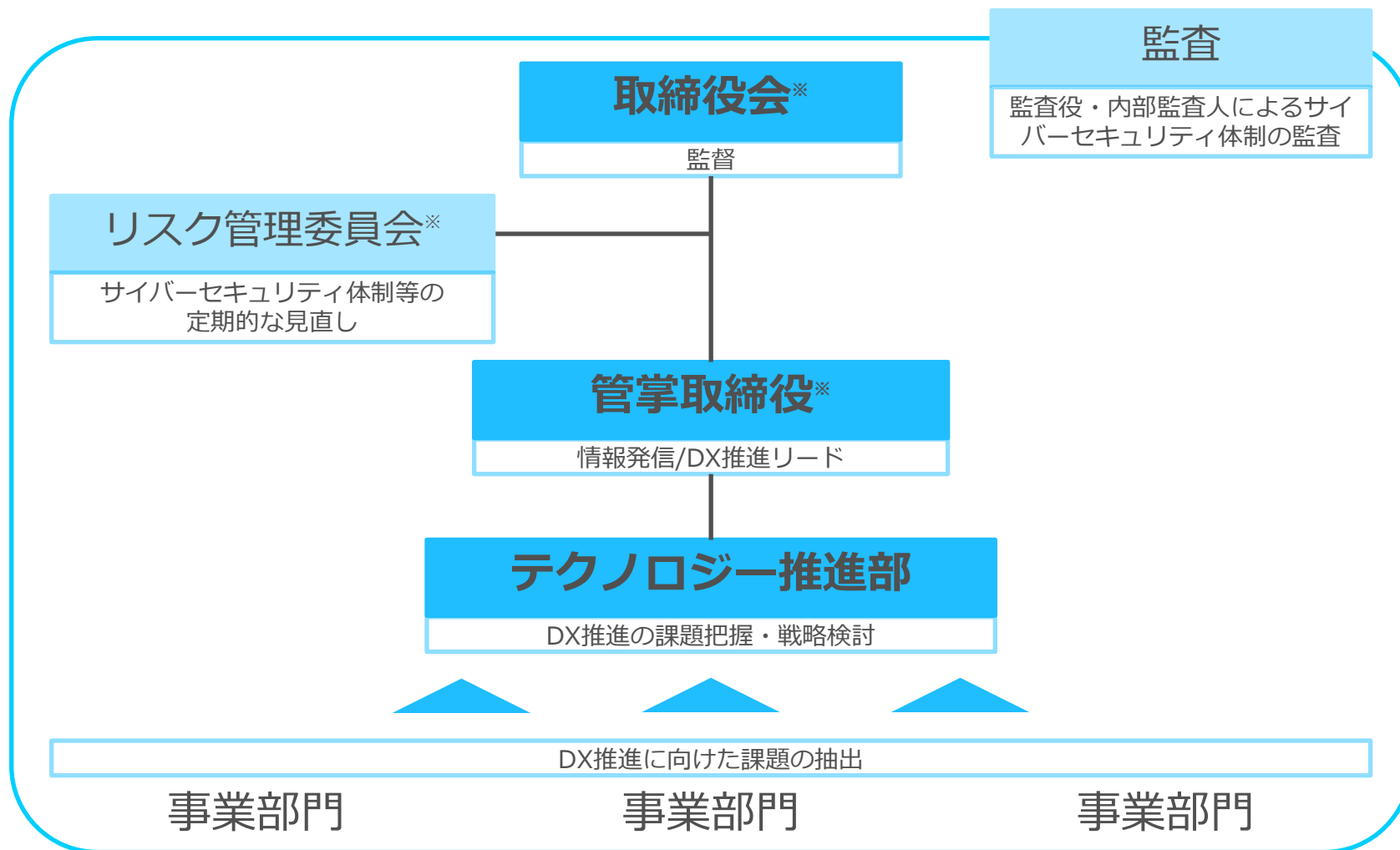
5. DX指標

DX成長基盤を土台として、既存事業と新規事業のそれぞれにおいてDX指標を設定し、達成に向けて戦略的に事業展開してまいります。



6. ガバナンス体制

管掌取締役とテクノロジー推進部を中心としたDX推進体制を、取締役会・リスク管理委員会が監督・支援する体制を構築しており、その全体を内部監査・監査役監査においてモニタリングしております。



※ロードスターキャピタル株式会社の組織が親会社として管理監督する。