

ロードスターキャピタル株式会社

成長可能性に関する説明資料

2017年9月

証券コード：3482
東証マザーズ



1. 会社概要

企業情報 (2017年6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2-6-16 ゼニア銀座ビル6F	
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	549百万円 (連結純資産 2,666百万円)	
役職員	33名	
免許・登録	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	関東財務局長 (金商) 第2660号 東京都知事 (2) 第94272号 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	貸金業 東京都知事 (1) 第31574号
主要株主	Renren Lianhe Holdings 岩野 達志 森田 泰弘	所有割合 49.2% 21.2% 19.2%

※所有割合は発行済株式数 4,244,000株に対する割合



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)
保有資格：不動産鑑定士



代表取締役副社長 森田 泰弘

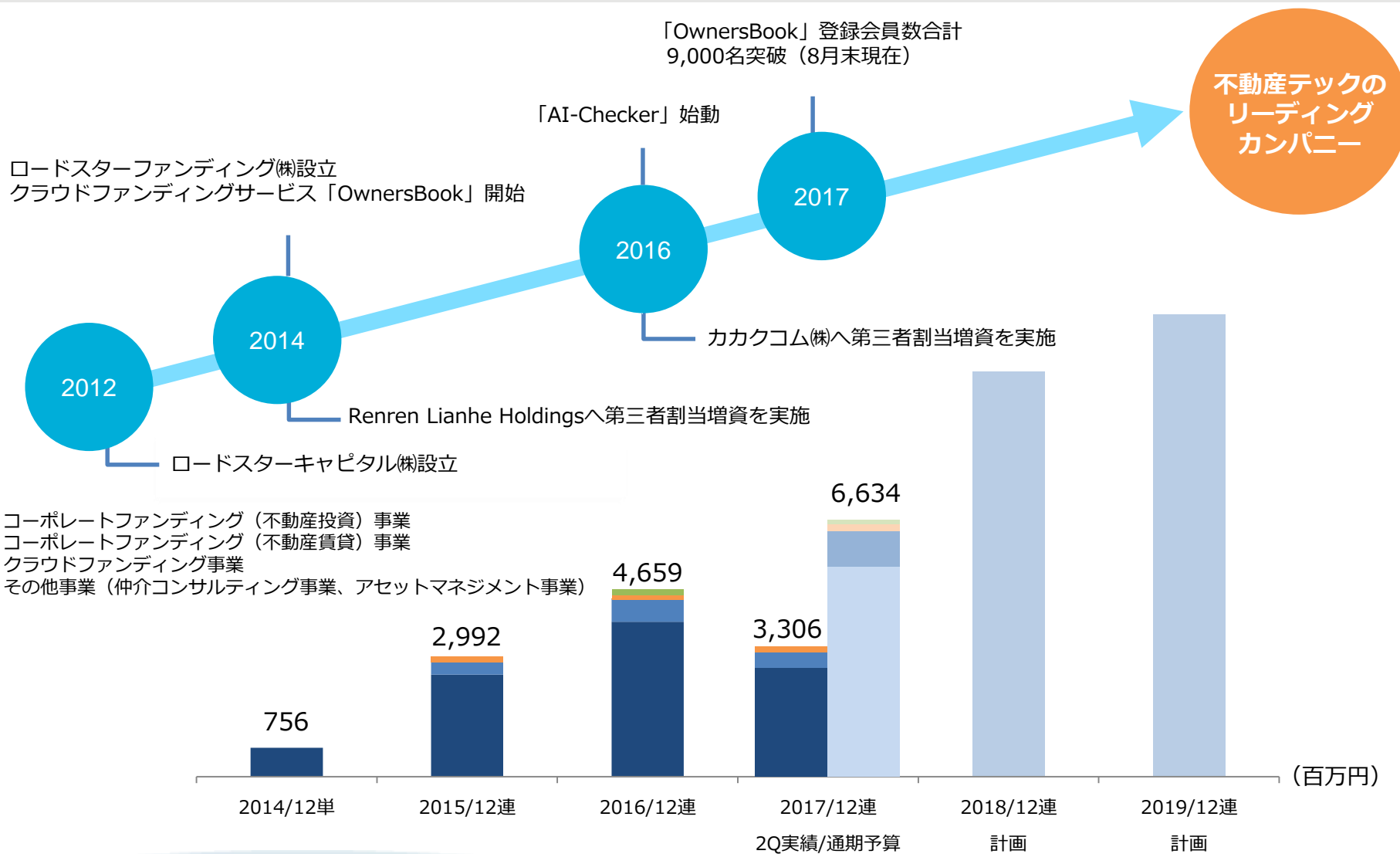
1992年 4月 安田信託銀行(株) (現：みずほ信託銀行(株)) 入行
1996年11月 (財)日本不動産研究所入所
2003年 1月 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン(有)入社
2012年 4月 当社代表取締役副社長就任 (現任)
2014年 5月 ロードスターファンディング(株)代表取締役副社長就任 (現任)
保有資格：不動産鑑定士

取締役 中川 由紀子

2002年 6月 ハドソンジャパン債権回収(株)入社
2003年 10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 当社入社 総務部長就任
2015年 3月 当社取締役就任 (現任)

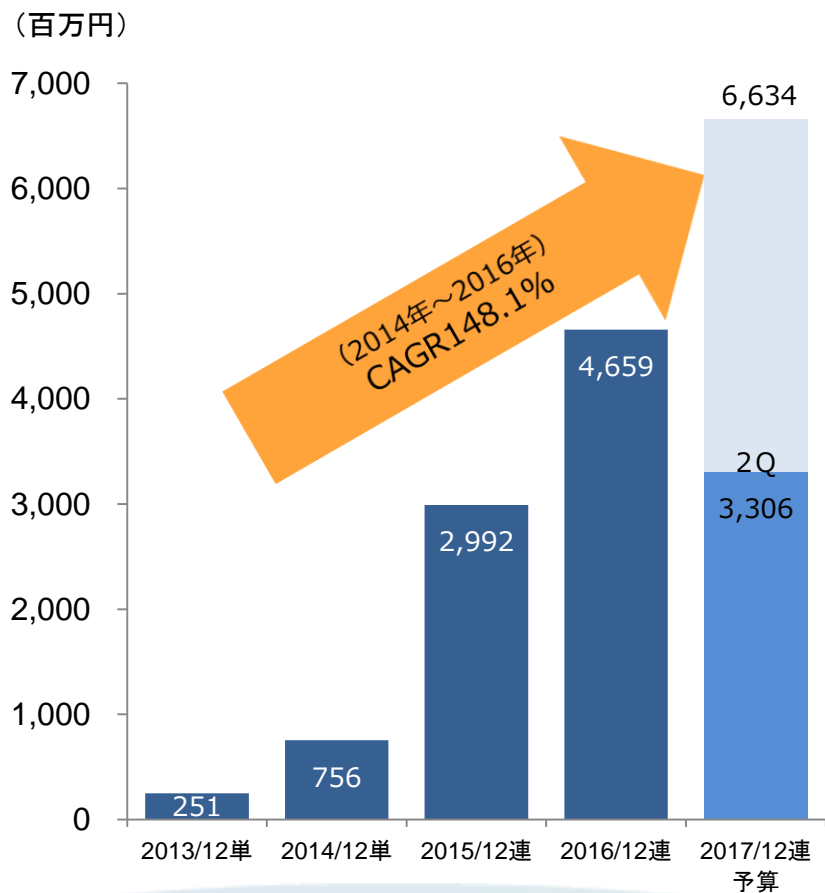
取締役 (社外) ジェイムズ・ジエン・リウ

1995年 8月 Boston Consulting Group in China入社
2001年 12月 Fortinet入社 取締役就任
2003年 9月 UUMe.com 設立 CEO就任
2006年 2月 Renren Inc. COO就任 (現任)
2014年 3月 当社取締役就任 (現任)

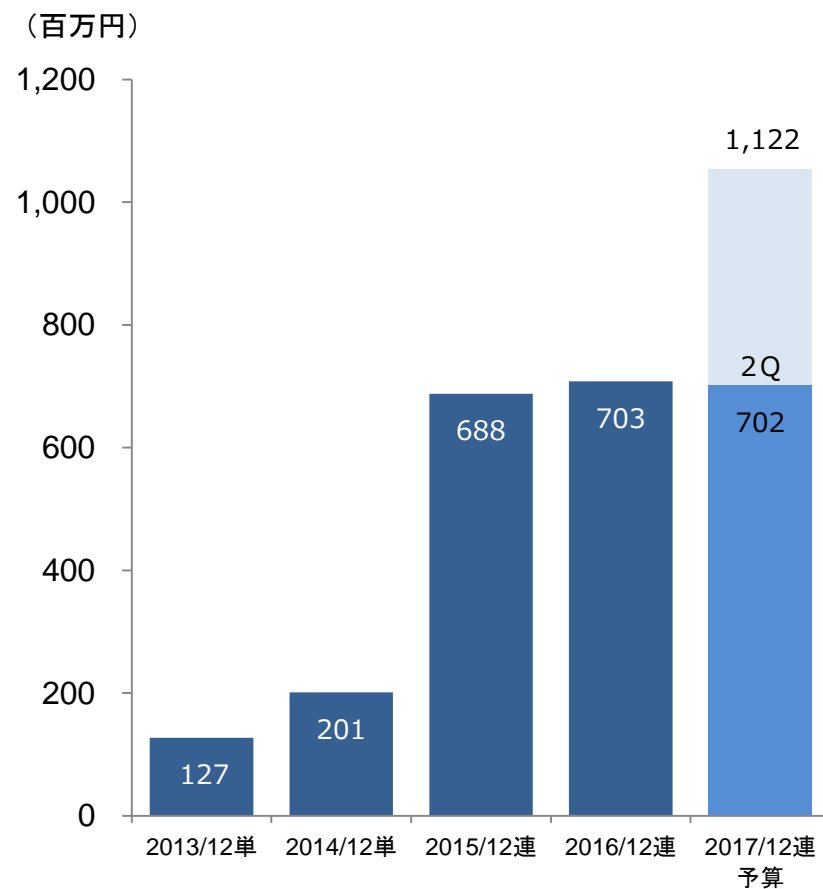


業績は順調に進捗、当期（2017/12期）は、計画通りの進捗

売上高



経常利益



2. 事業概要

不動産投資領域における高い専門性を活かしてフィンテック領域の事業拡大推進

経営理念

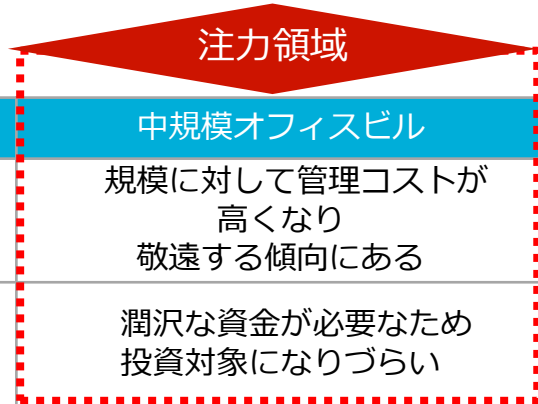
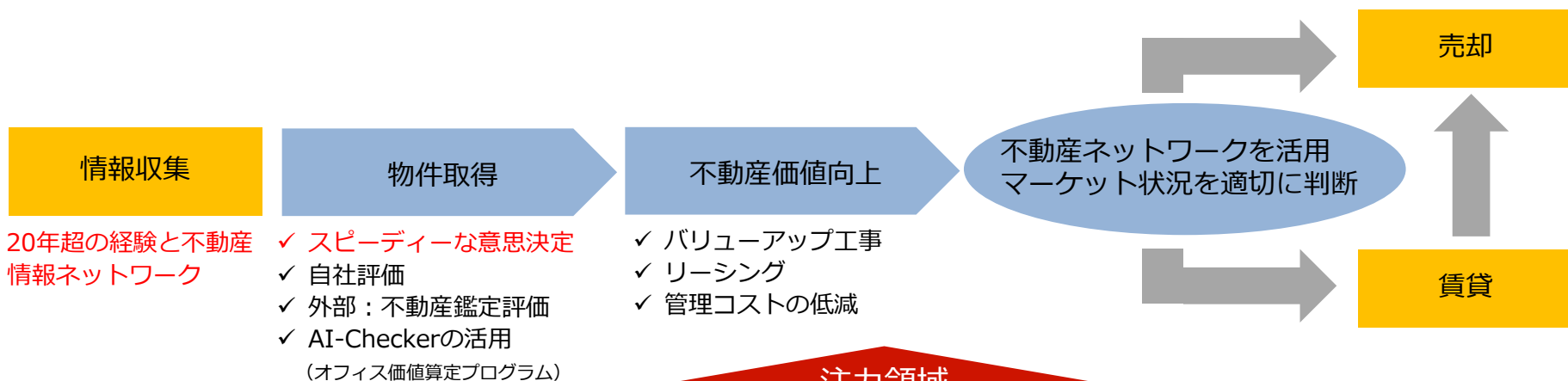
不動産とテクノロジーの融合が未来のマーケットを切り開く



主に東京23区内の中規模オフィスビルに特化

Point 1 本来の**適正価値よりも割安**となっている中規模オフィスビルを取得

Point 2 リノベーションや空室率の改善などのマネジメントを行い**付加価値**を高める



	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
個人投資家の直接投資	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

コーポレートファイナンス事業のトラックレコード

新橋アネックス



御苑高木ビル



白山NTビル



市ヶ谷MSビル



上野野本ビル



目黒ベガタワー



メゾンソレイユ向島



AskaV日本橋



イマス大崎



第5サンビル



U's-1ビル



※売却済物件（2017年9月28日現在）

当社保有物件一覧



新川フロンティアビル (区分)

- ・住所：東京都中央区新川
- ・取得年月：2015年03月
- ・土地(分有)：218.84㎡
- ・建物：1,278.60㎡(専有部分)
- ・1994年築



五反田さくらビル

- ・住所：東京都品川区東五反田
- ・取得年月：2016年03月
- ・土地：248.32㎡(借地権)
- ・建物：1,677.85㎡
- ・1993年築



横浜伊勢佐木町ワシントンホテル (区分)

- ・住所：神奈川県横浜市中区長者町
- ・取得年月：2016年10月
- ・土地(分有)：972.08㎡
- ・建物：3,643.83㎡(専有部分)
- ・1990年築



芝大門116ビル (区分)

- ・住所：東京都港区芝大門
- ・取得年月：2017年3月
- ・土地(敷地権)：517.39㎡
(敷地権割合30.58%)
- ・建物：827.24㎡(専有部分)
- ・1994年築



藤和神田錦町ビル

- ・住所：東京都千代田区神田錦町
- ・取得年月：2015年03月
- ・土地：298.44㎡(借地権)
- ・建物：1,461.12㎡
- ・1992年築



CORNES HOUSE

- ・住所：東京都港区芝
- ・取得年月：2016年04月
- ・土地：808.00㎡
- ・建物：4,173.33㎡
- ・2001年築



共同計画ビル

- ・住所：東京都豊島区巣鴨
- ・取得年月：2016年12月
- ・土地：329.30㎡
- ・建物：2,216.89㎡
- ・1990年築



大台ビル

- ・住所：東京都新宿区新宿
- ・取得年月：2017年8月
- ・土地：281.12㎡(一部借地権)
- ・建物：1,939.45㎡
- ・1986年築



渋谷本町ビル

- ・住所：東京都渋谷区本町
- ・取得年月：2016年01月
- ・土地：296.37㎡
- ・建物：1,786.60㎡
- ・1992年築



ナルコビル (区分)

- ・住所：東京都新宿区西新宿
- ・取得年月：2016年08月
- ・土地(分有・共有)：65.40㎡
- ・建物：284.22㎡(専有部分)
- ・1986年築



明光ビル

- ・住所：東京都豊島区西池袋
- ・取得年月：2017年2月
- ・土地：336.42㎡
- ・建物：2,665.79㎡
- ・1974年築



アンドウビル

- ・住所：東京都品川区北品川
- ・取得年月：2017年8月
- ・土地：355.40㎡
- ・建物：1,890.38㎡
- ・1993年築

<OwnersBookの概要>

Point 1 **国内初の不動産特化型**クラウドファンディングサービス

Point 2 **独自のプラットフォーム**を通じて、個人投資家へ不動産担保付ローンへの投資機会を提供

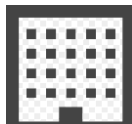


「不動産×IT」で新しい不動産投資市場を開拓



一口1万円からの少額投資

少額投資によって手軽に
不動産担保付ローンへの投資が
可能



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



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

物件リスク分析 ②

		小	リスク	大
ロケーション	東京都港区芝大門	[Progress bar: 100% green]		
稼働率単位：%	100%	[Progress bar: 100% green]		
スポンサー クレジット	設立3年超の不動産保有会社	[Progress bar: 100% green]		



実行済案件数： 64

実績年利回り： 4.8%～14.5%※

実績運用期間： 1カ月～1年5カ月
(期限前償還含む)



サービス開始： 2014年9月

累計投資金額： 22億950万円

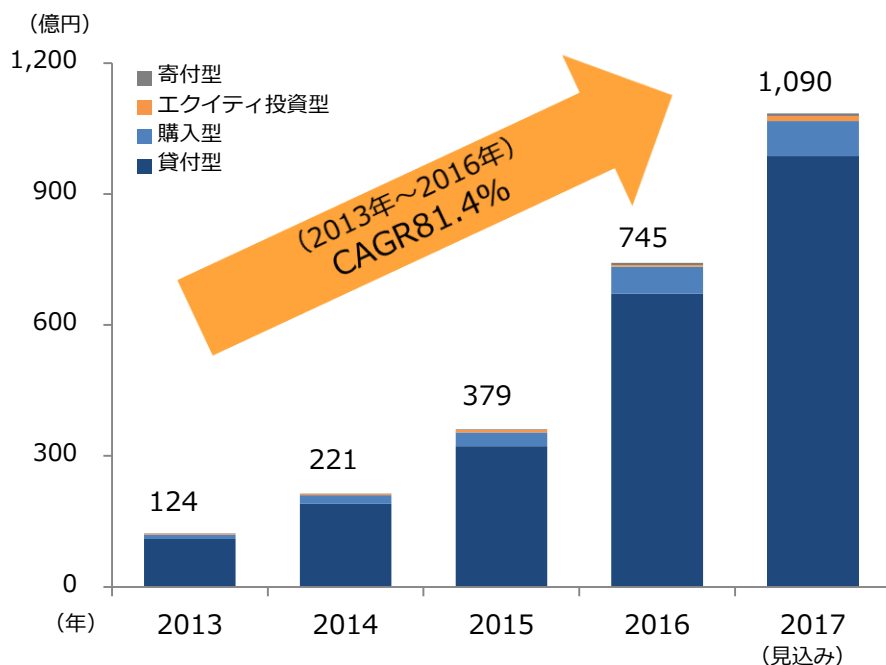
※上記実績利回りは、償還完了した全案件について、匿名組合の計算期間をベースとして算出された内部収益率 (IRR) です。現金配当は当該計算期間終了後に行われますので、その分、現金ベースでの利回りは低下する可能性があります。また、予定償還日より前に借入人が担保不動産を売却した際、売却価格のうち、事前に定めたターゲット価格を上回る部分の一部を、期限前弁済手数料として支払われた案件では、最終的にそれを投資家に分配し、実績利回りが予定利回りより高くなっています。

●実績値は2017年8月末時点

国内・海外クラウドファンディング市場の推移

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

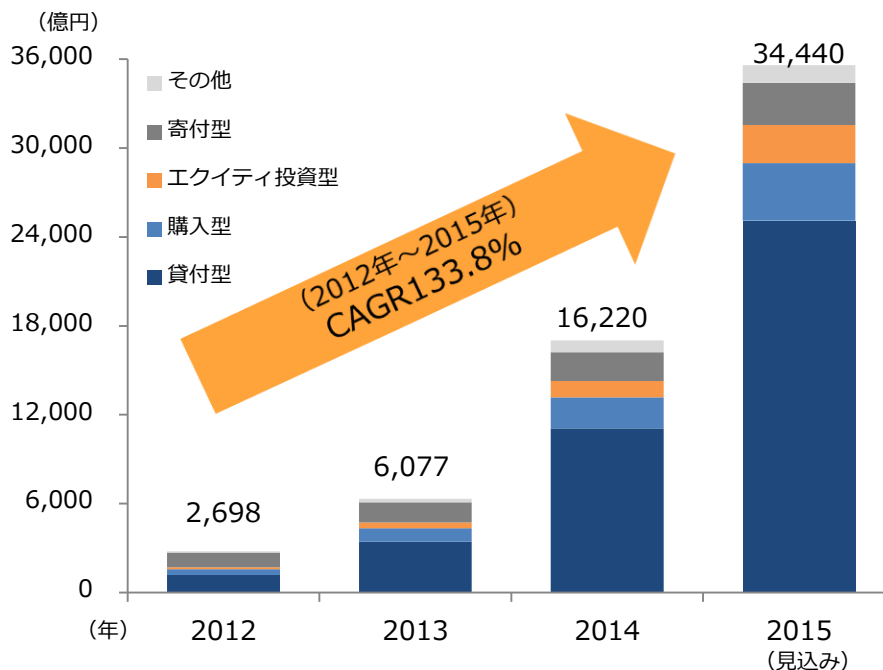


出典：(株) 矢野経済研究所「国内クラウドファンディング市場の調査を実施(2017年)」
(2017年9月7日発表)

当該URL(ご参考): <https://www.yano.co.jp/press/pdf/1730.pdf>

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

海外クラウドファンディング市場



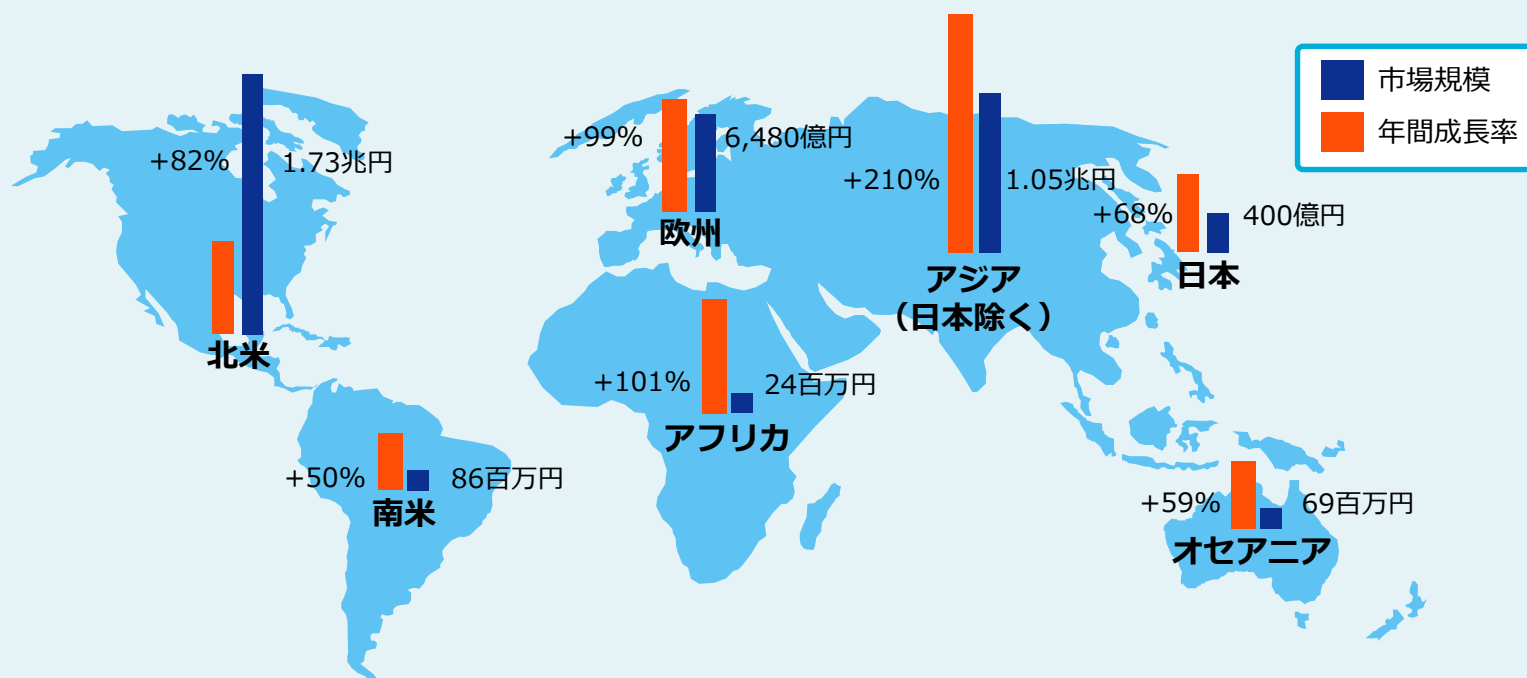
出典：Massolution Crowdfunding Industry 2015 Report

注：1ドル=100円で計算、2014年以前の年の構成比は、
2015年度と同じ構成比を用いて当社で算出

クラウドファンディング市場の動向（世界）

北米・アジアを中心に成長著しいクラウドファンディング市場において、
日本の中長期的な成長余地は大きい

世界のクラウドファンディングの市場規模と成長率（2015年見込み）

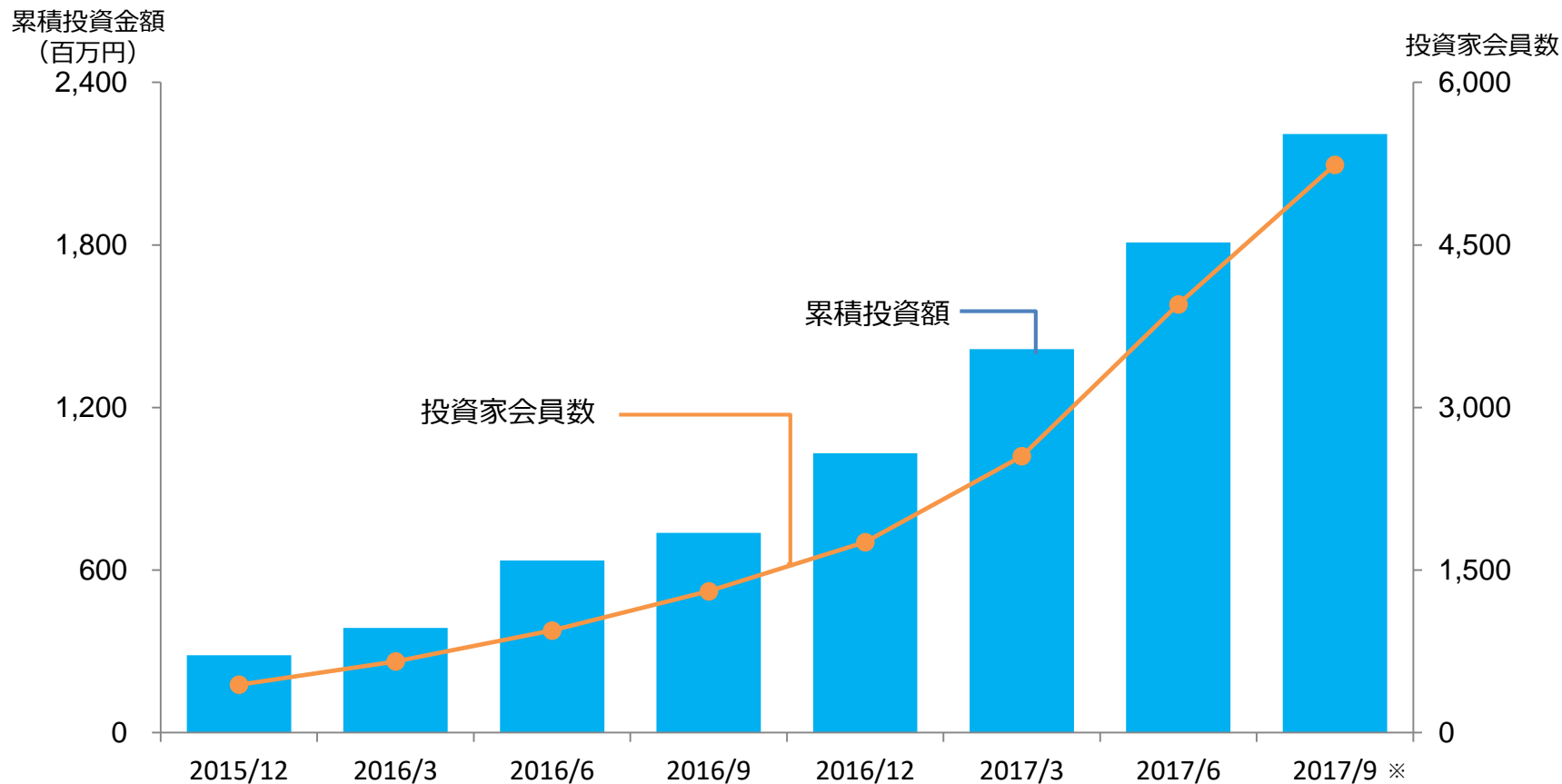


注：1ドル=100円で計算

出所：Massolution「Crowdfunding Industry 2015 Report」を基に作成

累積投資金額・投資家会員数の推移

投資家会員数の増加に伴い、累積投資金額も増加傾向



※2017年9月期は8月末時点。

TVや雑誌などメディアで紹介



スマートフォンアプリ対応で先行



- 2017年8月05日 『週刊東洋経済2017年8月5日号』にて、OwnersBookの状況、ならびに代表取締役社長・岩野が紹介される。
- 2017年6月24日 テレビ朝日2017年6月24日（土）放送『スーパーJチャンネル』にて、OwnersBookが紹介される。
- 2017年6月06日 『週刊エコノミスト2017年6月6日号』にて、OwnersBookとロードスターキャピタルが紹介される。
- 2017年6月06日 『住宅新報2017年6月6日号』にて、代表取締役社長・岩野が紹介される。
- 2017年5月25日 『一般財団法人経済産業調査会 会報No.663のリレーエッセイ』に、代表取締役社長・岩野が寄稿。
- 2017年4月15日 『週刊東洋経済2017年4月15日号』にて、当社とOwnersBookが紹介される。
- 2017年2月09日 『日刊不動産経済通信2017年2月9日号』にて、当社とマネーフォワードとの連携が紹介

3. 強みと特長

不動産とITの高い専門性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

- 経営陣をはじめ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
- 不動産取得の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業界に約15年超在籍する専門家でシステム内製・運用
- スマホ対応アプリを業界内で最初にリリース
- システム開発を内製化、社内運用することで投資家の要望に迅速に対応
また、セキュリティ・個人情報保護に厳格に対応

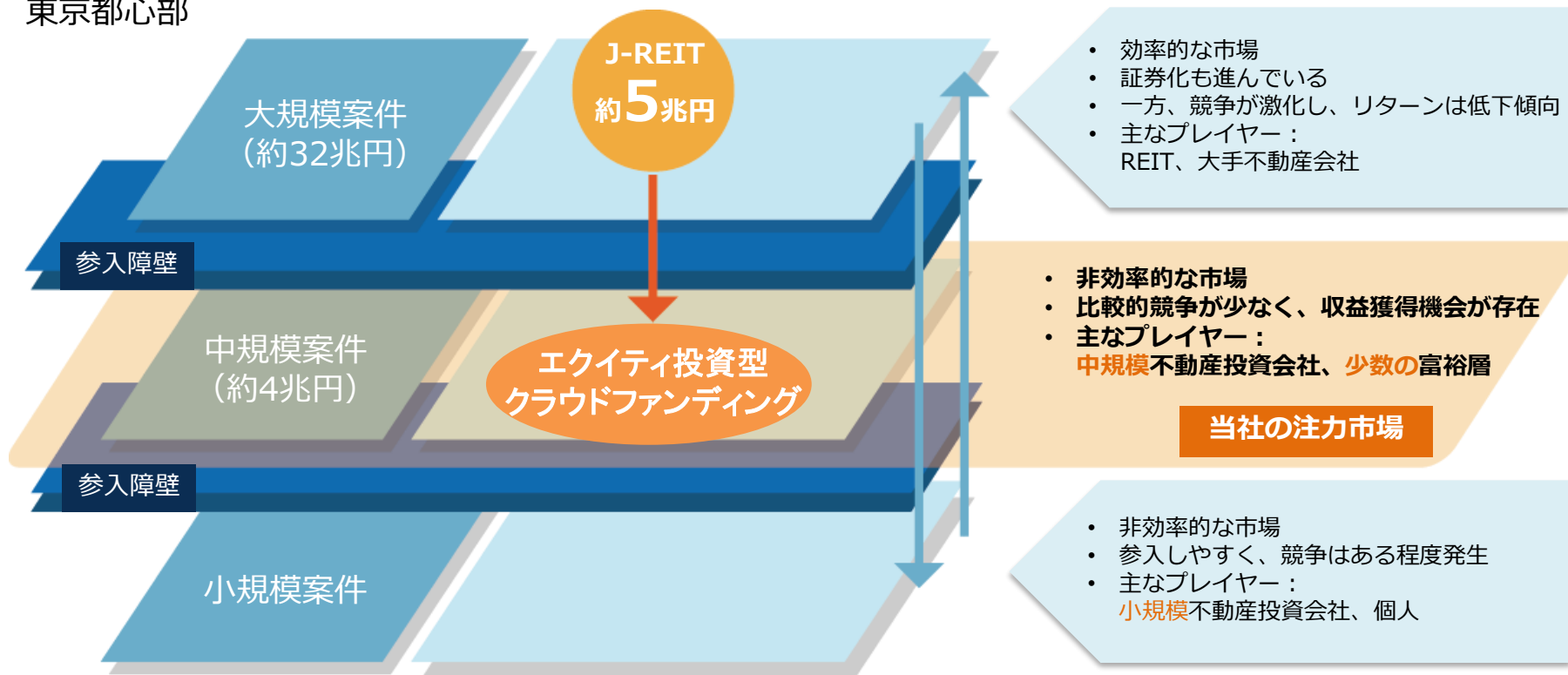
社内資格取得者（総数）

- 不動産鑑定士：5名
- 不動産証券化協会認定マスター：6名
- ビル経営管理士：3名
- 宅地建物取引士：16名

- 公認会計士：1名
- 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

プレイヤーが比較的少ない非効率な市場をあえて主戦場とし、新たな収益機会を獲得

東京都心部



(注)1.「オフィスレントデータ2017」(三幸エステート)、「日本の不動産投資市場2016」(野村総合研究所)の数値を元に市場規模を推定

2.東京都心部とは都心5区(千代田区 中央区 港区 新宿区 渋谷区)+周辺区オフィス集積地(五反田・大崎、北品川・品川、湯島・本郷・後楽、目黒区)を指します。

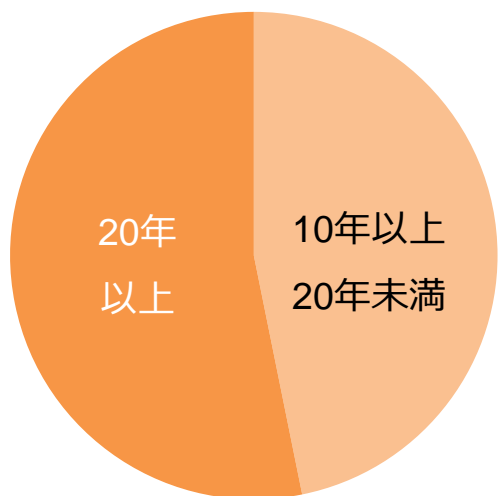
3.上記中規模案件は1フロア面積100-200坪のオフィスビルです。

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

Point 1 低稼働率物件をバリューアップし、**適正な価格**に引き上げた実績が評価されている

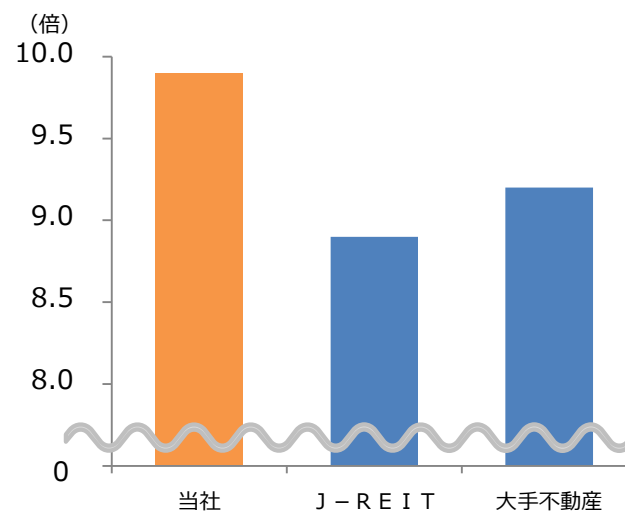
Point 2 借入期間が長いため、景気後退時にも**安定的な財務基盤**を確保

加重平均借入期間は27年



※2017年12月期2Q時点

インタレスト・カバレッジ・レシオは
J-REIT・大手不動産企業よりも高い

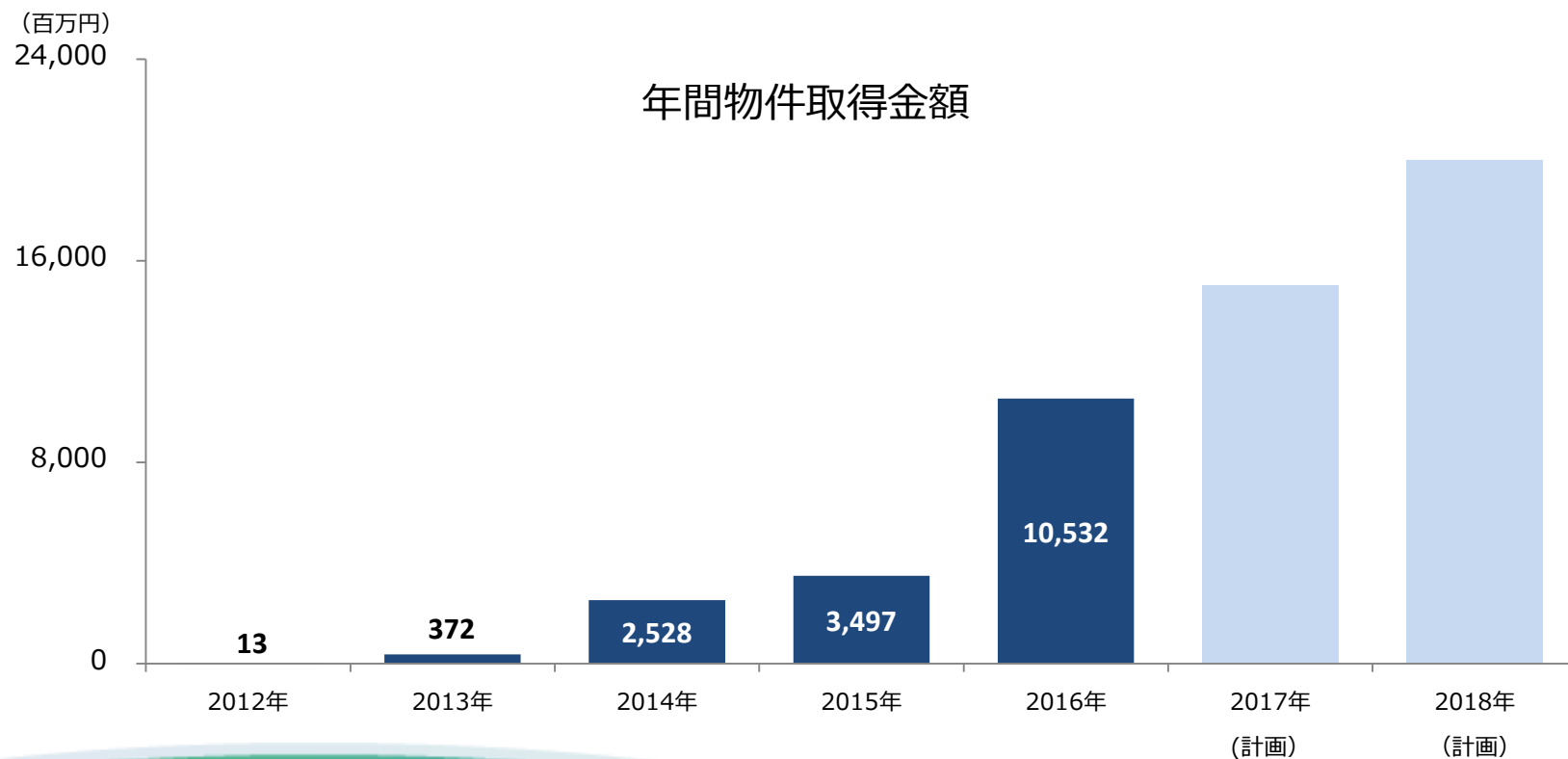


※2016年度上場J-REIT及び大手不動産5社のそれぞれ平均との比較

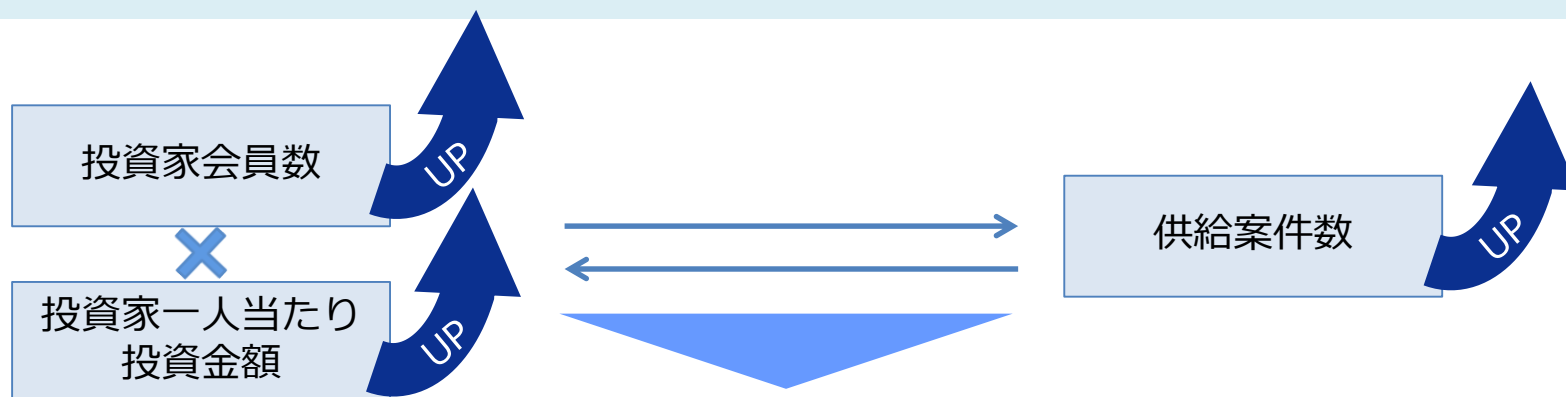
4. 今後の成長戦略

ポートフォリオの最適化および収益性向上

- Point 1 **内部収益率20%（借入考慮後）以上を目指す**
- Point 2 **長年の経験で築いた情報網で案件を発掘し、スピーディーに取得・積上げ**



投資家会員数と供給案件数の伸長によるクラウドファンディング事業成長加速



クラウドファンディング事業拡大

クラウドファンディングの認知度拡大

メディアへの露出

Webマーケティング強化

セミナー
(初心者・経験者・女性向け等)

投資商品の多様化

エクイティ投資型クラウドファンディングへの参入

金融機関とのビジネスマッチング契約締結

海外パートナーとの連携による商品提供

コーポレートファンディング事業の知見を活かし、他社に先駆けてエクイティ投資型に参入予定



Point 1

エクイティ投資型クラウドファンディングサービスは、J-REIT又は現物不動産への**投資のデメリットを解消する全く新しい不動産投資手法**

投資先	投資金額	対象物件	特徴
OwnersBook (エクイティ投資型)	一口1万円からの資金で投資が可能	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運営しているため、手数料を少額に抑えることが出来る
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

不動産（イメージ）



オフィス

レジデンス

店舗
オフィスビル

銀行ローン

メザニンローン

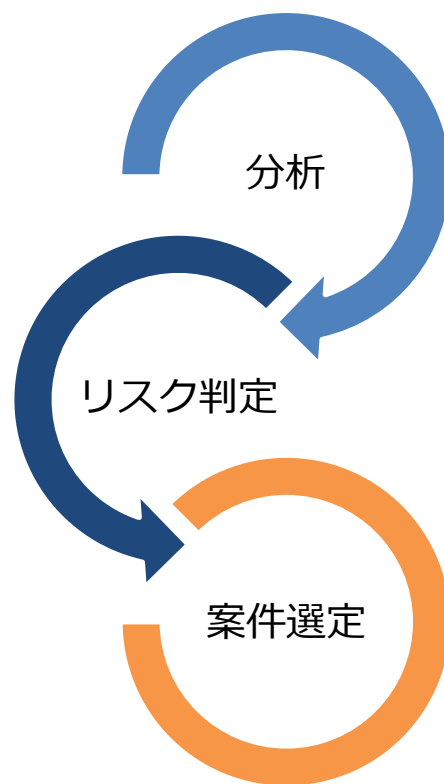
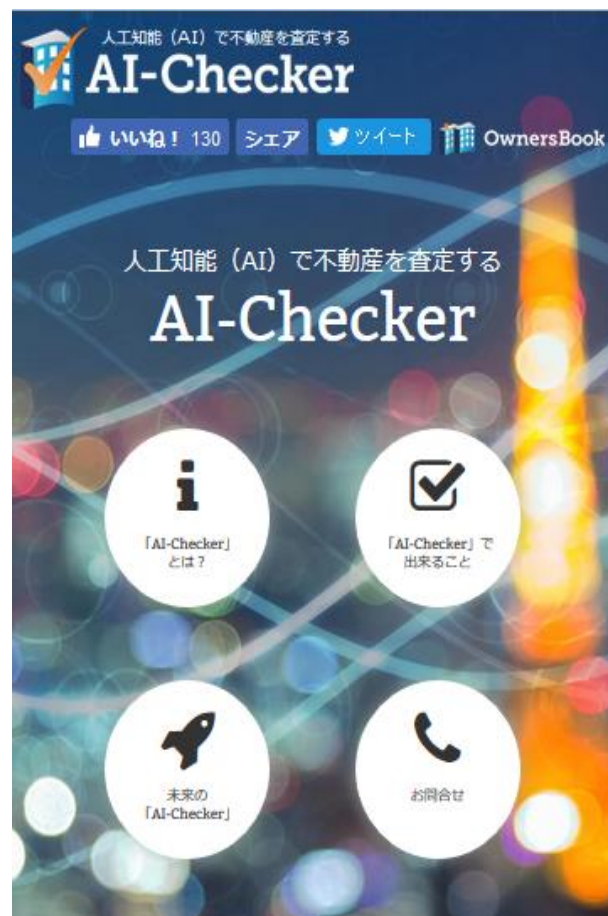
←貸付型

自己資金

←エクイティ投資型

※メザニンローン：銀行等からの借入れ(シニアローン)より返済順位が劣後する借入れ

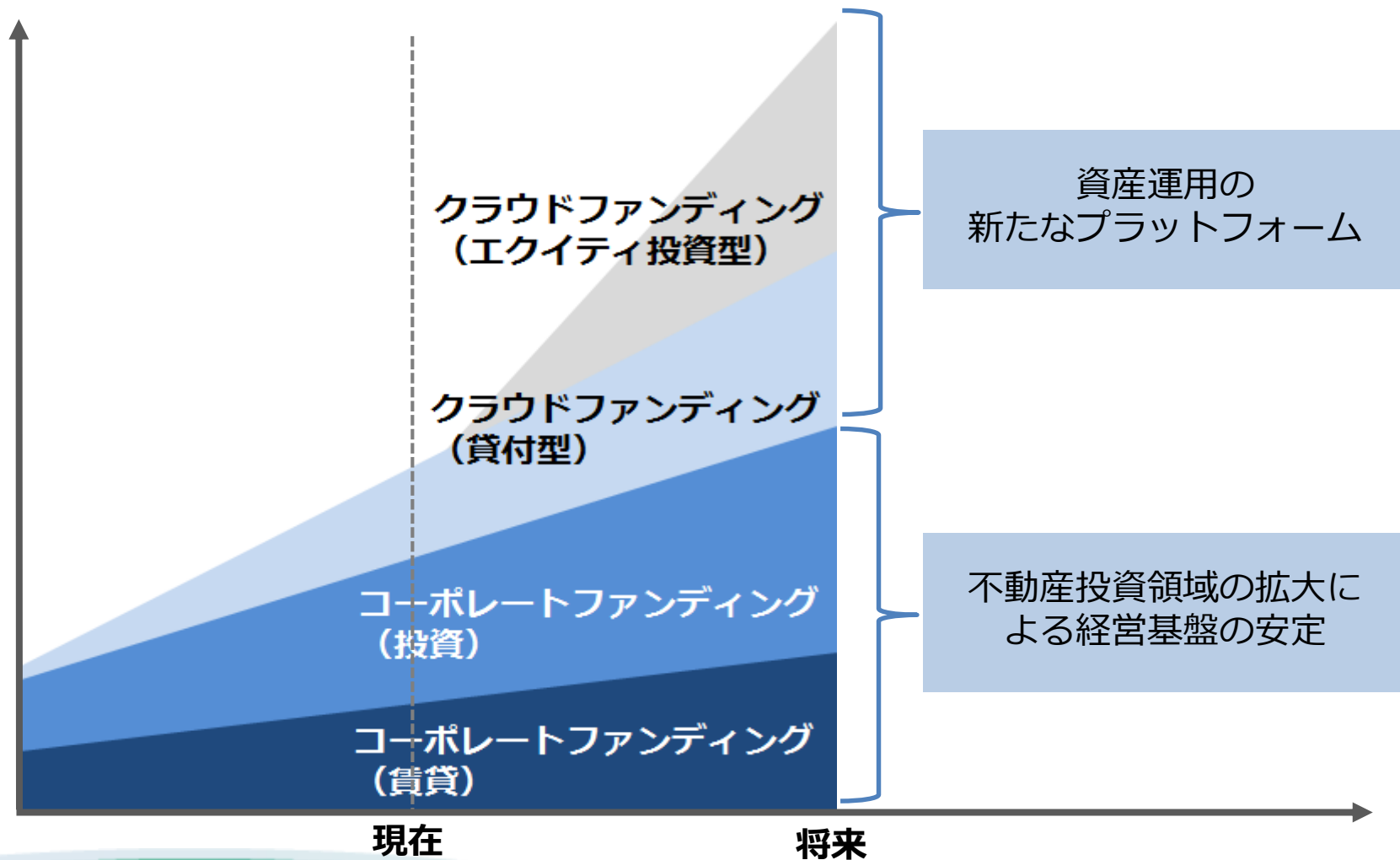
AI-checkerを独自に開発し、案件選定に活用
将来的には広く投資家への公開も検討中



- ① AIによるリスク分析を実施
- ② リスク判定を基に投資不動産選定
- ③ 将来的にはエクイティ投資型への対応も可能
- ④ 広く投資家への公開も検討中

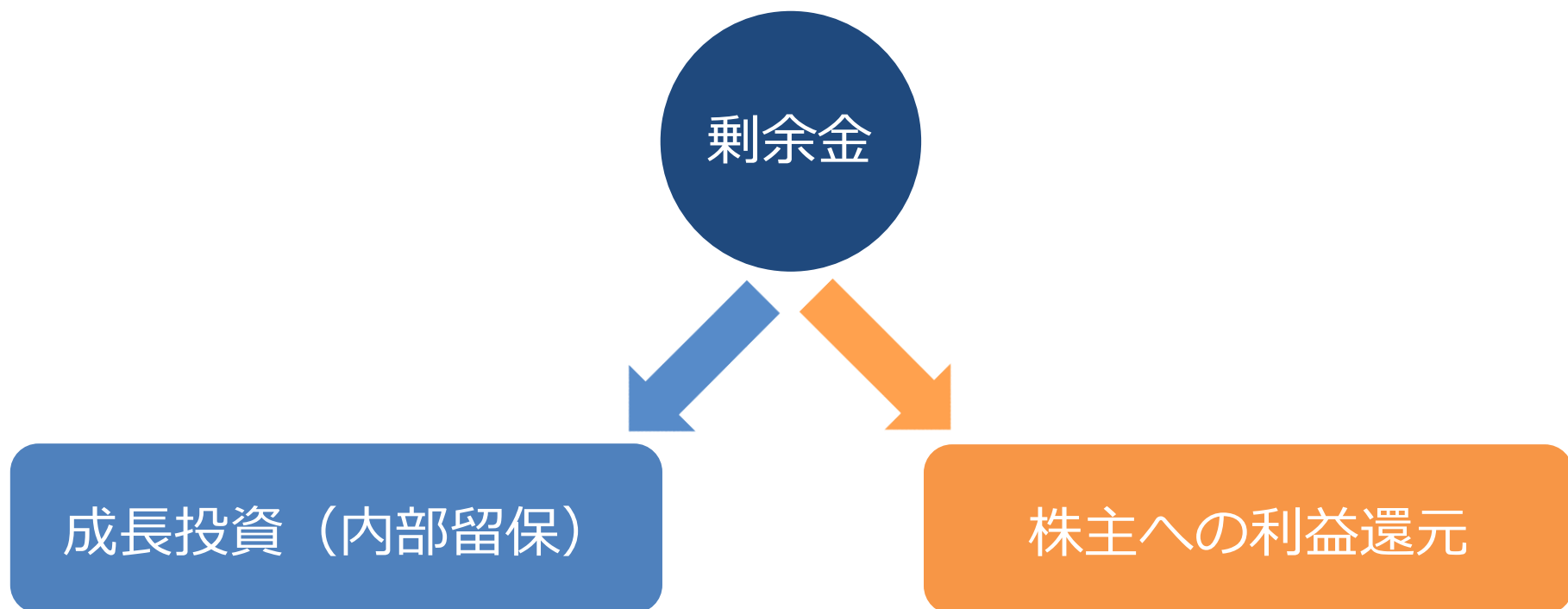
日本大学教授/マサチューセッツ工科大学不動産研究センター研究員の清水千弘氏の協力のもと、人工知能によるオフィス価値査定プログラムを開発し、2016年8月にオフィス価値査定サービス『AI-Checker』をリリース

【経営理念】 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



《配当基本方針》

- ◆ 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



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。