2021年5月7日

会社名　　ロードスターキャピタル株式会社
（コード番号：3482　東証マザーズ）
住所　　東京都中央区銀座一丁目10番6号
代表者　　代表取締役社長　岩野　達志
問合先　　取締役最高財務責任者　川畑　拓也
（TEL. 03-6630-6690）

＜マザーズ＞投資に関する説明会開催状況について

以下のとおり、投資に関する説明会を開催いたしましたので、お知らせいたします。

記

○開催状況

開催日時	2021年4月30日　16:00-17:00
開催方法	オンラインによる開催
説明会資料名	2021年12月期　第1四半期決算説明資料

【添付資料】

・投資説明会において使用した資料

以上

2021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

東証マザーズ：3482
2021/4/30

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

目次

1．事業内容	P. 2
2．2021年12月期 第1四半期決算概要	P. 4
3．事業別実績	P. 10
コーポレートファンディング事業	P. 12
アセットマネジメント事業	P. 16
クラウドファンディング事業	P. 18
4．2021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. 31
コーポレートファンディング事業の競争優位	P. 33
安定的な財務基盤	P. 34
クラウドファンディング事業の競争優位	P. 35
高い専門性	P. 36
Appendix 2. クラウドファンディング業界とOwnersBook	P. 37
Appendix 3. 会社概要	P. 44
Appendix 4. 不動産マーケット分析	P. 48

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

1．事業内容

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

事業内容

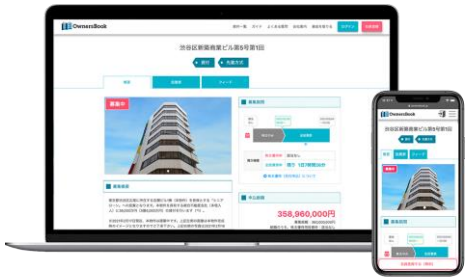
Mission

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

Fintech領域

クラウドファンディング事業
（エクイティ型・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
（不動産投資・不動産賃貸）

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

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

2. 2021年12月期 第1四半期決算概要

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

業績ハイライト（2021年12月期 第1四半期）

Loadstar Capital

連結業績

- 物件の新規取得と売却物件の利益向上により税引前当期純利益は大幅なプラス。売上高は減少しているものの、年間計画上は影響は無い。

売上高　△25% 前年同期比

税引前当期純利益　＋41%

コーポレートファンディング

- 機関投資家向けの不動産マーケットは活況であり、２Ｑ以降の物件売却に向けて交渉が進んでいる。

売上高　△26%

クラウドファンディング

- 昨年末から貸付型クラウドファンディングの需要も戻り、売上高は前年同期比増加

売上高　＋7%

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

連結損益計算書

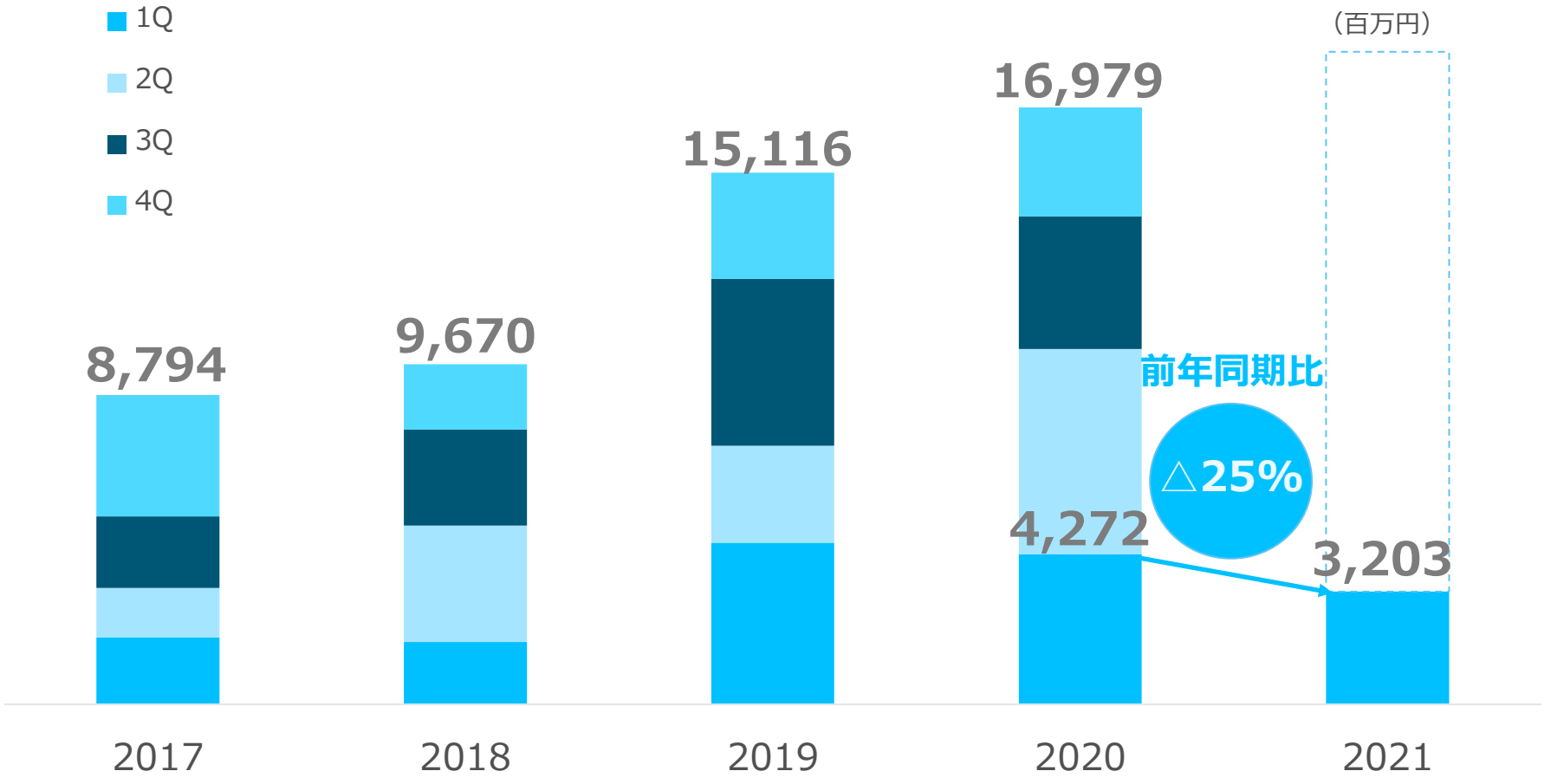
詳細については、次頁以降で説明

（単位：百万円）	2021年12月期1Q実績				2021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	3,203	100.0%	75.0%	17.3%	18,554	100.0%	109.3%
売上原価	1,905	59.5%	58.7%	16.4%	11,615	62.6%	102.4%
売上総利益	1,297	40.5%	126.7%	18.7%	6,938	37.4%	123.2%
販管費	302	9.5%	111.2%	20.5%	1,476	8.0%	128.5%
営業利益	994	31.1%	132.3%	18.2%	5,462	29.4%	121.8%
経常利益	926	28.9%	135.0%	18.5%	4,997	26.9%	119.9%
税前利益	856	26.7%	140.6%	18.6%	4,600	24.8%	117.5%
純利益	587	18.4%	139.7%	18.5%	3,178	17.1%	117.7%

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

連結売上高

- 前年同期より売却物件数が減少したため不動産投資売上高は減少したが、２Q以降の売却活動は順調に推移。
- ストック収益である賃貸収益の割合が大幅に増加。

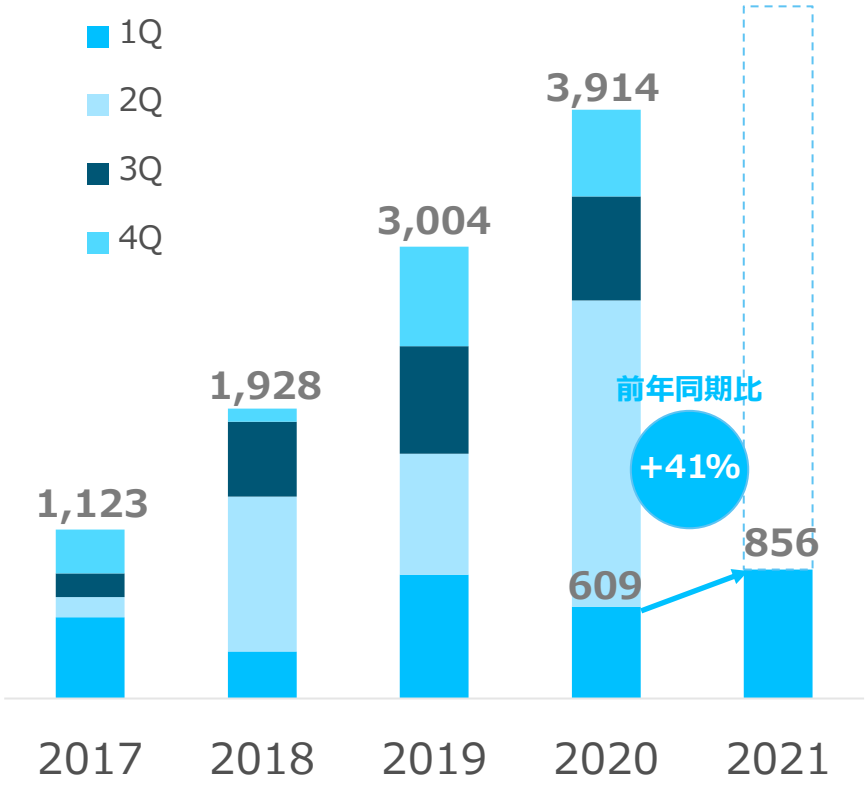


© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

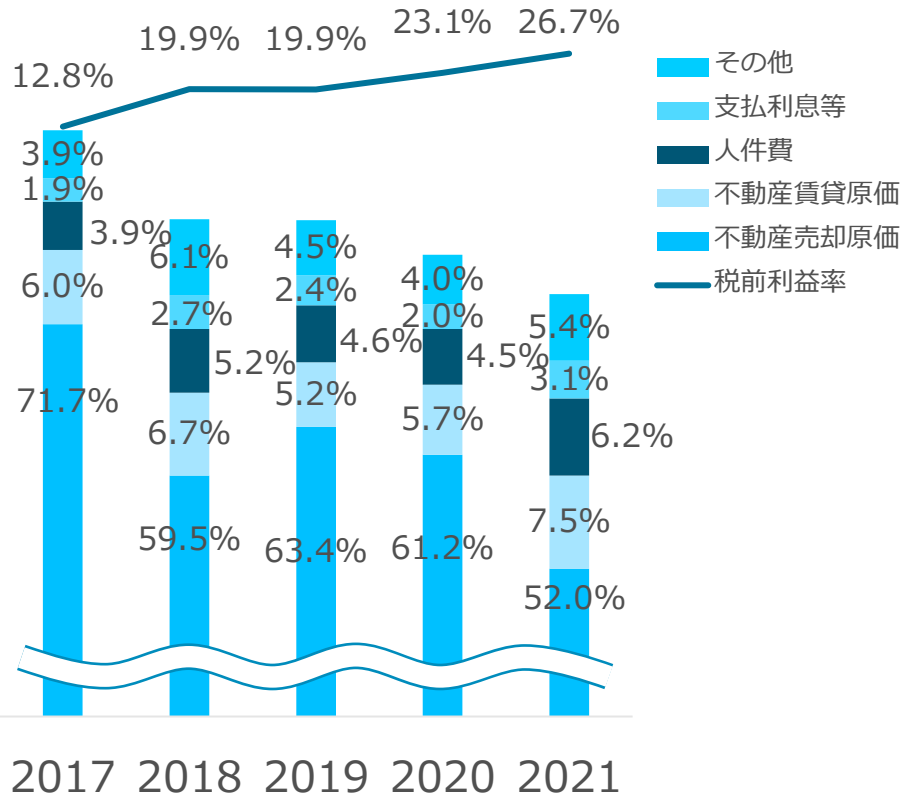
連結税前利益とコストコントロール

- 昨年取得した物件の賃貸収益率が高く、物件の売却においても高い利益率を確保できたため、連結税金等調整前利益は前年同期比＋41%。

連結税前利益（百万円）



コスト構造（百万円）



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

連結貸借対照表

（単位：百万円）	2021年12月期1Q		
	金額	構成比	前期末比
流動資産	53,992	99.6%	106.1%
現金及び預金	6,406	11.8%	87.4%
営業貸付金	6,109	11.3%	108.3%
販売用不動産	41,326	76.2%	110.6%
固定資産	235	0.4%	91.3%
総資産	54,228	100.0%	106.0%
流動負債	4,879	9.0%	92.3%
短期借入金	2,346	4.3%	142.4%
固定負債	41,430	76.4%	108.6%
長期借入金	32,768	60.4%	108.2%
匿名組合出資預り金	6,898	12.7%	110.2%
負債計	46,309	85.4%	106.6%
純資産	7,919	14.6%	102.6%
利益剰余金	7,601	14.0%	102.5%
自己株式	△2,515	△4.6%	-
負債純資産計	54,228	100.0%	106.0%

- 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。

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

3. 事業別実績

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

不動産投資領域

Loadstar Capital

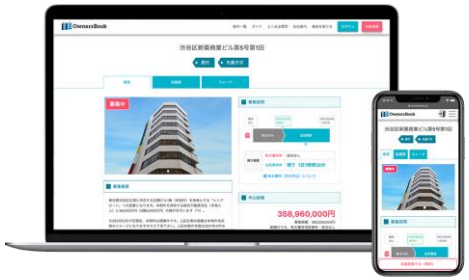
Mission

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
（不動産投資・不動産賃貸）**

**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**

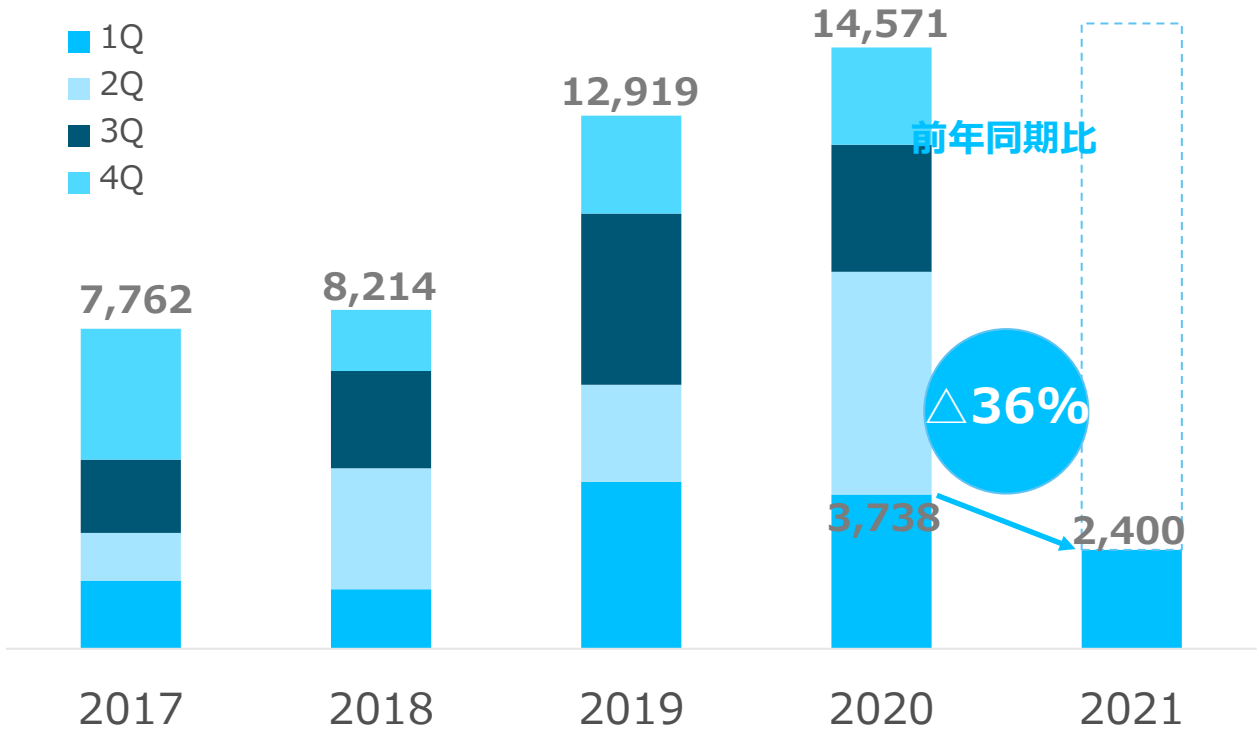
© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

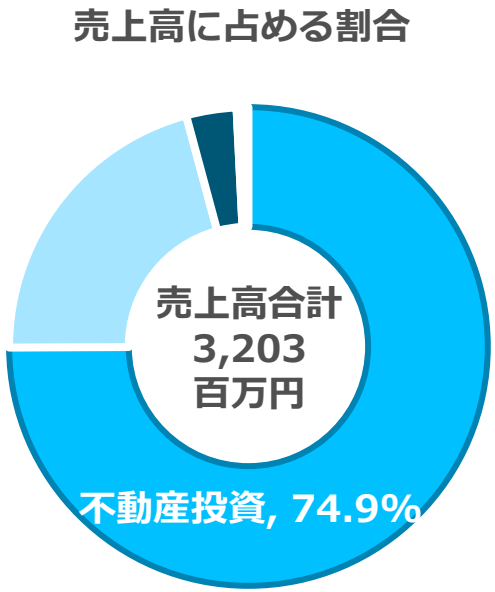
コーポレートファンディング事業の実績

【不動産投資売上】

- 物件売却数は前年同期に比べ減少したが、利益率は前年同期より高く、マネジメントの手腕が十分に発揮されている。
- ２Q以降の売却活動も順調に進んでいる。

コーポレートファンディング（不動産投資）事業売上高 （百万円）





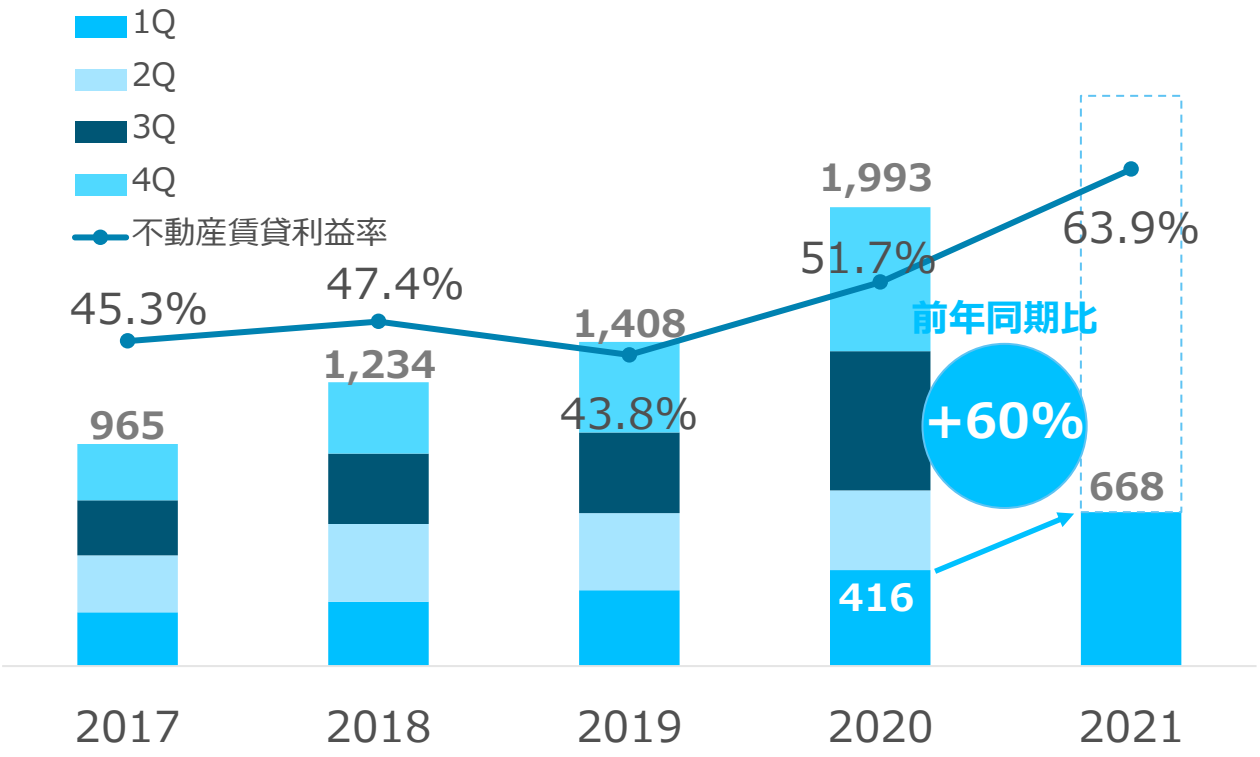
© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

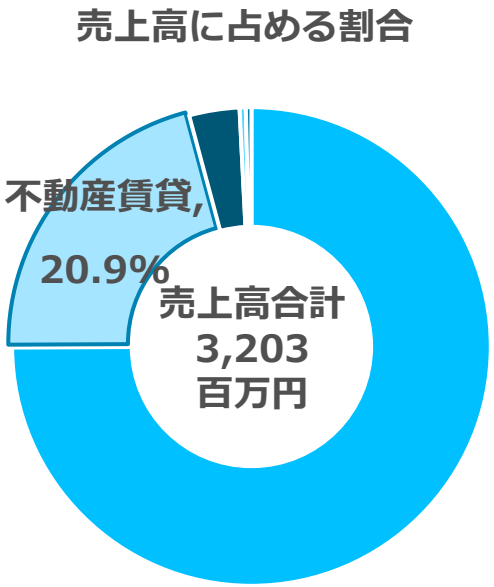
コーポレートファンディング事業の実績

【不動産賃貸売上】

- 昨年取得した物件が賃貸収益／利益率に大きく貢献し、売上高は前年同期比＋60%。
- 今後の賃貸収益に貢献する2物件を取得した。
- 保有物件の構成上、商業テナントやホテルの影響は小さい。

コーポレートファンディング（不動産賃貸）事業売上高（百万円）





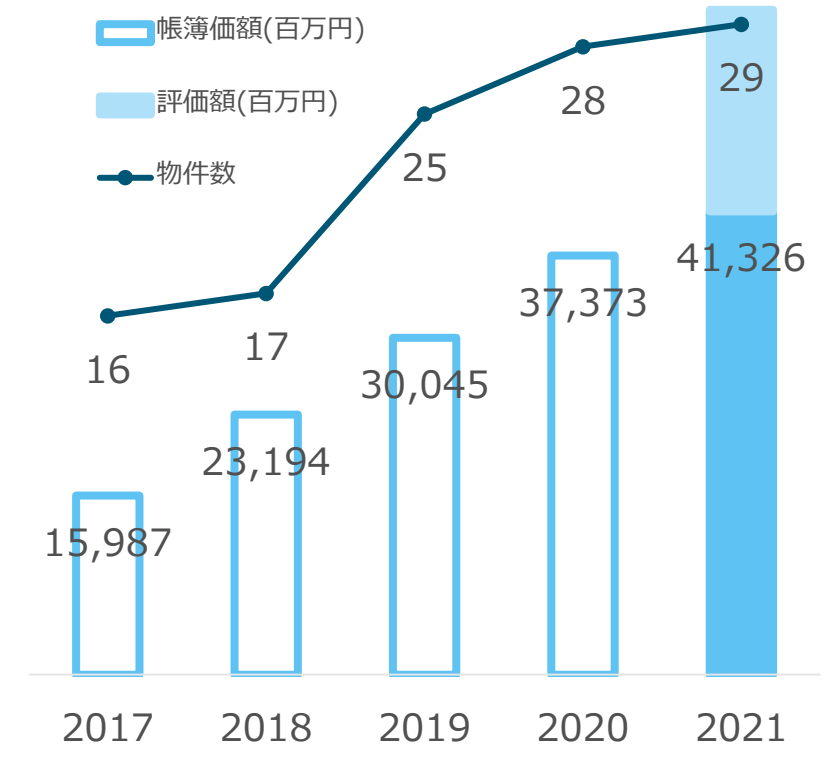
© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

コーポレートファンディング事業の実績

【物件取得に伴う株主価値の向上】

- 当期はサテライトオフィス需要等も意識し、新横浜に大型のオフィスビルを取得。
- 徹底した物件の目利き及びマネジメントにより、含み益も大幅に積み上げ、会社の持続的成長の基盤を強化。

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）
2017	129%
2018	154%
2019	136%
2020	147%
2021	145%

不動産の適切なマネジメントとマーケティングにより、過去売却した全物件において売却価格は取得価格を上回っている。

物件数	保有	売却累計
都心五区	20	19
その他区	7	16
横浜	2	1

流動性が高い、東京の山手線界隈の中規模オフィスに注力

主な用途	オフィス	物流/工場	商業	住宅	ホテル
都心五区	15		4	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

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

保有物件（一部）

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

- **プライム茗荷谷ビル**

取得時期：2020年6月

敷地面積：1,585.73㎡　延床面積：9,914.97㎡

建築時期：1972年7月/1979年2月　施工者：株式会社鴻池組

茗荷谷駅 徒歩1分に位置する、春日通りに面した地下1階付地上7階建の事務所・店舗・駐車場の複合ビル

- **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

- **新横浜ミネタビル**

取得時期：2021年2月

敷地面積：1,314.00㎡　延床面積：11,431.71㎡

建築時期：1995年3月　施工者：東急建設株式会社

新横浜駅徒歩2分に位置する地下2階付10階建の事務所・店舗・駐車場の複合ビル

CORNES HOUSE



プライム茗荷谷ビル



カンダエイトビル



新横浜ミネタビル



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

アセットマネジメント事業

- 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、下記物件に係るAM業務を受託運用中。

*ここでいうAM（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。

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
	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



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

Fintech領域

Loadstar Capital

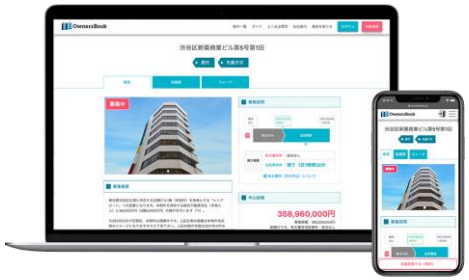
Mission

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
（不動産投資・不動産賃貸）

アセット
マネジメント事業

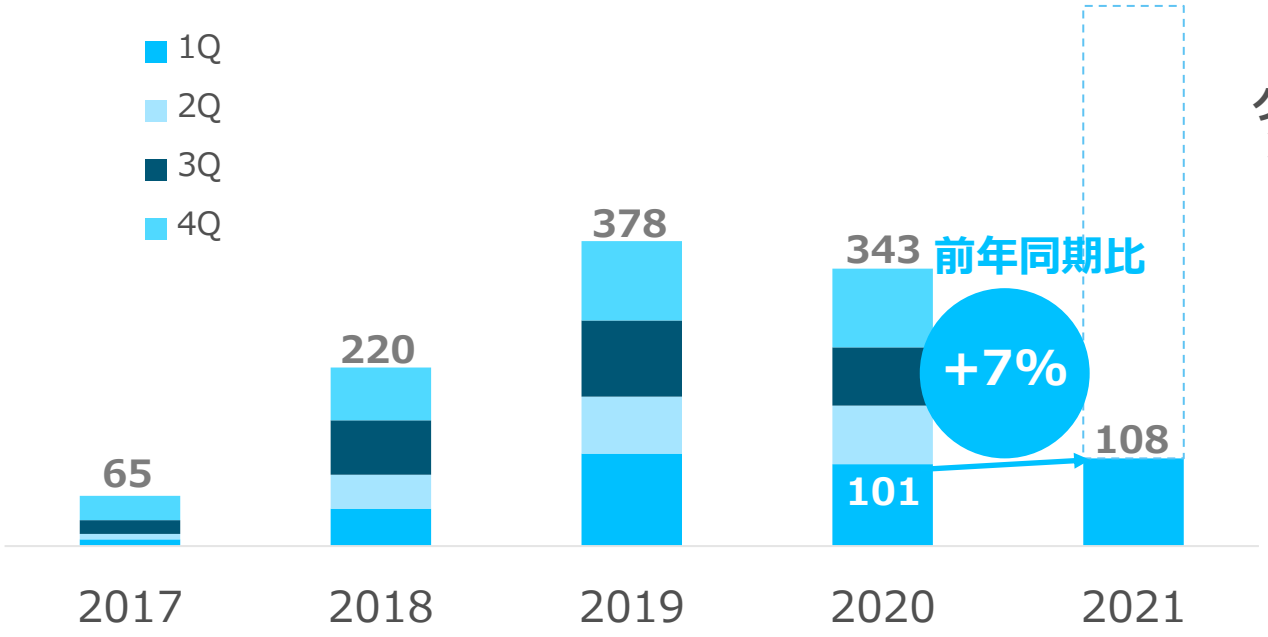
仲介・PM・
コンサルティング事業

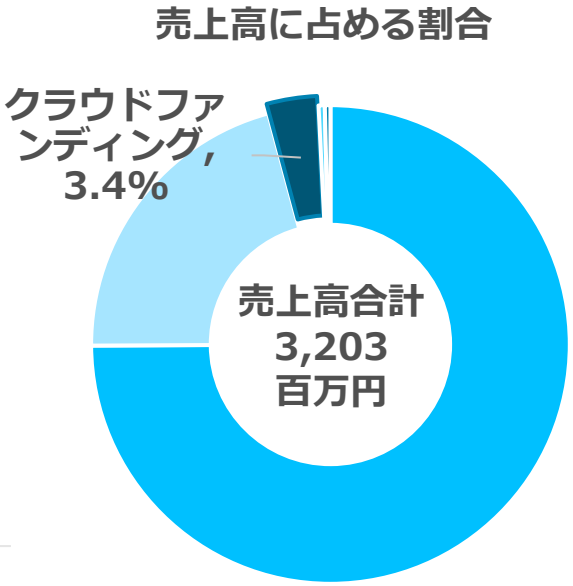
© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

クラウドファンディング事業の実績

- 昨年末から貸付型クラウドファンディングの需要も戻り、売上高は前年同期比増加。
- 投資家需要は変わらず旺盛であることから、既存案件の管理や新規案件の組成を慎重に進めつつも、事業拡大に努めていく。
- 4月には株主優待枠有りの案件募集も実施。

クラウドファンディング事業売上高（百万円）





© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

投資家会員数／累積投資金額

- 投資家会員数及び累積投資金額は、新型コロナウイルス感染症の影響で伸びは緩やかであるものの、着実に積みあがっている。
- 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。



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

OwnersBookの成長



貸付 先着方式

大田区オフィス第1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		31カ月
募集期間		2020/12/28～2021/01/26
残り時間	株主優待枠	該当なし
	全投資家枠	終了しました

募集総額 746,000,000円
100%
申込総額 (1921人)
746,000,000円



貸付 先着方式 株主優待

大田区レジデンス用地第2号第1回

予定利回り（年換算・内部収益率）		4.1%
予定運用期間		19カ月
募集期間		2021/04/19～2021/04/22
残り時間	株主優待枠	終了しました
	全投資家枠	終了しました

募集総額 50,000,000円
100%
申込総額 (138人)
50,000,000円



貸付 抽選方式

世田谷区マンション第2号第3回

予定利回り（年換算・内部収益率）		4.1%
予定運用期間		32カ月
募集期間		2020/11/10～2020/11/13
残り時間	株主優待枠	該当なし
	全投資家枠	終了しました

募集総額 50,000,000円
529%
申込総額 (1228人)
264,660,000円



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カ月
募集期間		2019/10/07～2019/10/16
残り時間	株主優待枠	該当なし
	全投資家枠	終了しました

募集総額 497,500,000円
66%
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

**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**

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

クラウドファンディング事業　収益構造

Loadstar Capital

● 当社収益構造

	アップフロントフィー	AM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%**

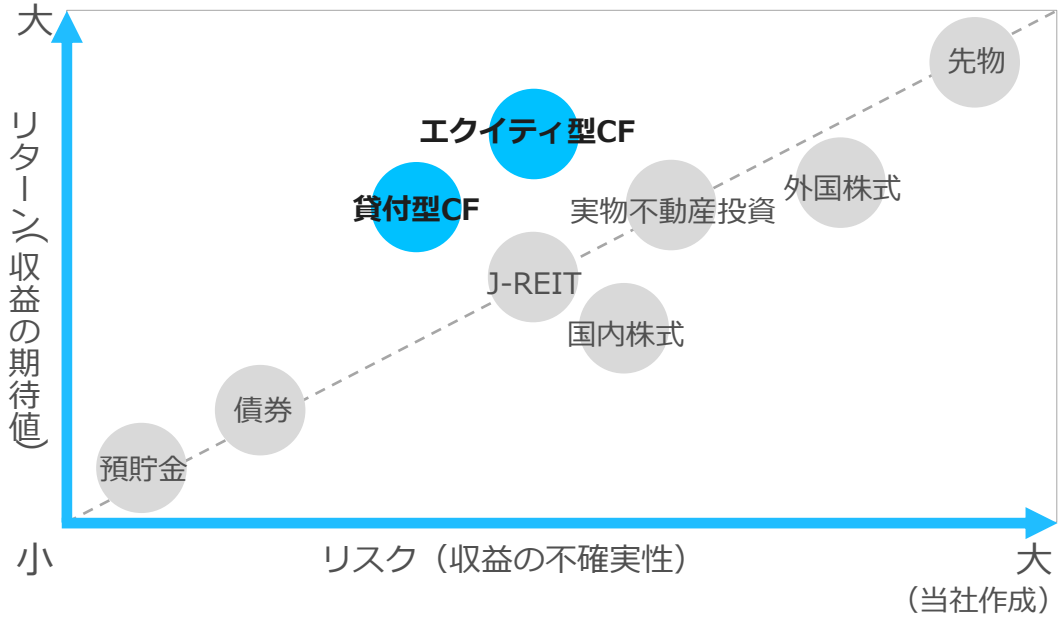
*上記フィー体系は現時点におけるものです。

● 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%



（当社作成）

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

4. 2021年12月期 業績予想と
今後の成長戦略

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

業績予想

Loadstar Capital

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　　：多様な商品の提供と規模の拡大
アセットマネジメント事業　　：ＡＵＭの拡大

（単位：百万円）	2020年12月期		2021年12月期予想		
	金額	対売上高比率	金額	対売上高比率	前年同期比
売上高	16,979	100.0%	18,554	100.0%	109.3%
売上原価	11,346	66.8%	11,615	62.6%	102.4%
売上総利益	5,632	33.2%	6,938	37.4%	123.2%
販管費	1,148	6.8%	1,476	8.0%	128.5%
営業利益	4,484	26.4%	5,462	29.4%	121.8%
経常利益	4,168	24.6%	4,997	26.9%	119.9%
税前利益	3,914	23.1%	4,600	24.8%	117.5%
純利益	2,700	15.9%	3,178	17.1%	117.7%

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

2021年　不動産マーケットの当社見通し

Loadstar Capital

- **東京の不動産マーケットの見通し**

　オフィス賃貸市場では空室率上昇と賃料水準の低下が見受けられるが、売買市場では世界的金融緩和政策下において、特に海外投資家が東京のオフィス取得に積極的に動いている。

　株価や住宅・物流不動産に遅れて、オフィス市場は過熱してくる可能性があり、新型コロナウイルス感染症の沈静化後はその傾向がさらに強くなる可能性がある。

　一方で、同感染症がオフィス市場に及ぼす影響が不透明な部分もあり、引き続き金融市場の動向と合わせてマーケットを注視する。

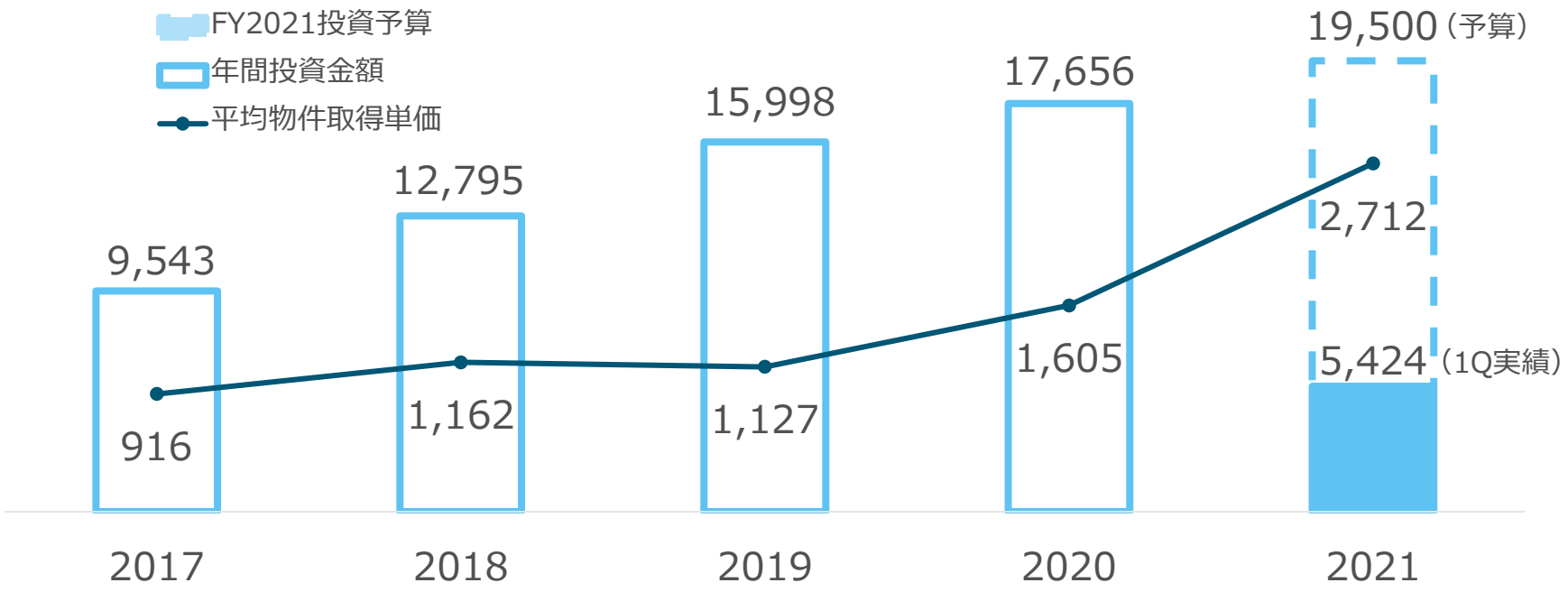
© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

不動産投資領域

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ーな意思決定により、オフィスを中心にしつつ、物流施設やホテルも注視し、保有物件を積上げる。
- 当社が注力するBクラスオフィスビルはAクラスビルに比べると賃料が安定的に推移する傾向にある。

年間投資額と平均物件取得価格（百万円）



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

不動産投資領域

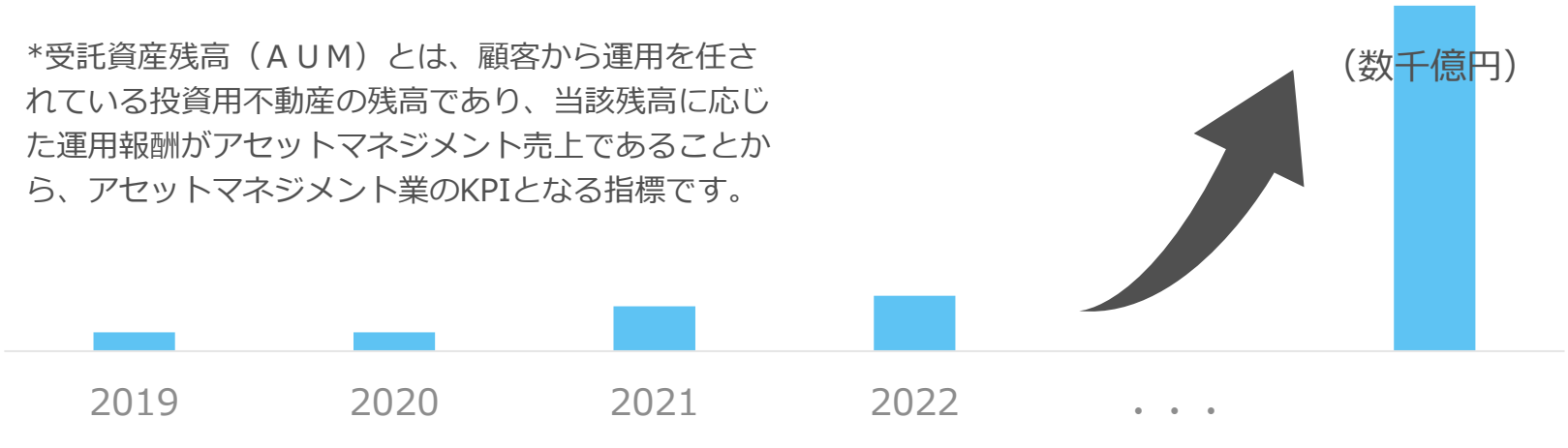
アセットマネジメント事業の拡大

　世界的に見れば東京のオフィス市況への新型コロナウイルス感染症の影響が限定的であり、海外投資家の投資意欲は高い。また、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）への注目も国内外共に高い。

　このような状況下において、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。

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。



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

Fintech領域

クラウドファンディング事業の展開

クラウドファンディング事業（OwnersBook）への個人投資家の投資意欲は依然として高く、数分で募集が完了する数億円以上の案件もある。

- 貸付型については、上記投資家需要を踏まえた大型案件の組成や、ノンリコ―ス型案件などの商品の多様化を図り、事業を拡大していく。
- エクイティ型については、国内案件・海外案件問わず、また当社保有物件のオフバランス化も検討し、案件組成の安定化を目指す。
- さらに、*STO(Security Token Offering)はクラウドファンディング市場を拡大させる重要な仕組みと考え、実用に向けた研究を重ねていく。

*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

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

株主還元

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。



配当

成長投資（内部留保）

自社株買い

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年（予定）
1株当たり配当金	5.5円	9.5円	14.5円	24.5円	29.0円
配当性向	14.5%	14.8%	15.0%	*14.9%	14.9%

＊ 自己株式を除いた期末株式数による計算結果です。
期中平均株式数による計算では16.1%となります。

株主優待

- 当社株式を1,000株以上かつ1年以上継続保有された株主（12月末日基準）を対象に、『OwnersBook』の「株主優待用投資枠」を提供。

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

大株主の状況

（2020年12月31日現在）

株主名	持株数(千株)	持株比率(%)[注1]
岩野　達志[注2]	3,360	20.5
Renren Lianhe Holdings[注2]	2,540	15.5
森田　泰弘[注2]	1,502	9.1
藤岡　義久[注3]	1,456	8.8
キャピタルジェネレーション㈱[注2]	1,100	6.7

(注1) 持株比率は自己株式を控除して計算しております。
(注2) 岩野は当社代表取締役です。RENREN LIANHE HOLDINGSと森田泰弘（同氏の資産管理会社であるキャピタルジェネレーション㈱含む）は当社の経営から離れた今も良好な関係を続けております。
(注3) 藤岡義久氏と当社の間には事業上の関係はありません。2021年3月末時点での持株比率は5%未満です。

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

主なリスク情報

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(Degital 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。

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

Appendix 1.
当社の強みと特徴

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

当社の強み

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

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

コーポレートファンディング事業の競争優位

Loadstar Capital

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

情報収集

- ✓ **20年超の経験と不動産情報ネットワーク**

物件取得

- ✓ **スピーディーな意思決定**
- ✓ 自社評価
- ✓ 外部：不動産鑑定評価
- ✓ AI-Checkerの活用
  （オフィス価値算定プログラム）

不動産価値向上

- ✓ バリューアップ工事
- ✓ リーシング注力
- ✓ 管理コストの低減

マーケット状況を適切に判断

- **売却**
- **賃貸**

注力領域

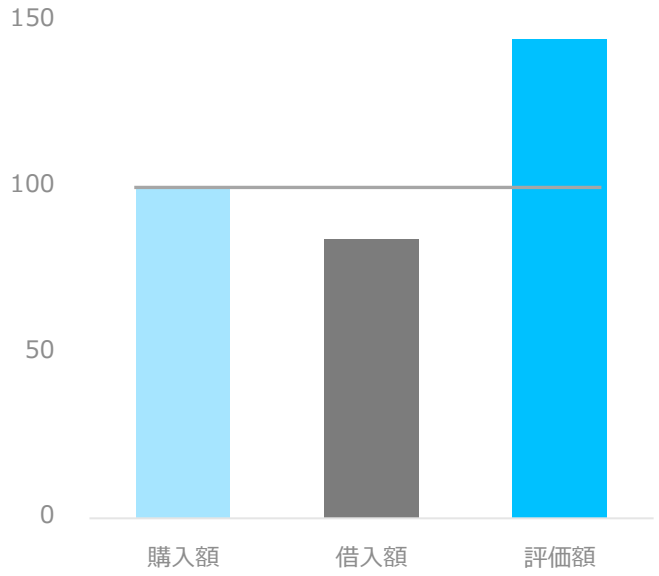
	大規模オフィスビル	**中規模オフィスビル**	小規模オフィスビル
大手不動産投資会社等	管理コストを鑑みて投資対象となる	**規模に対して管理コストが高くなり敬遠する傾向にある**	規模に対して管理コストが高くなり敬遠する
個人投資家直接投資	潤沢な資金が必要なため投資対象にならない	**潤沢な資金が必要なため投資対象になりづらい**	資金面を鑑みて投資対象となる

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

安定的な財務基盤

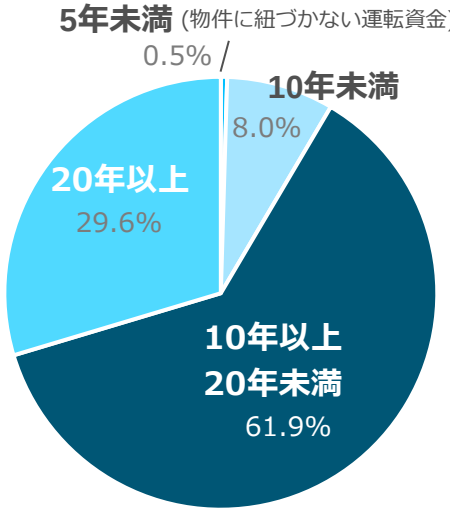
- 不動産価格は10年周期で変動する傾向がある。
- 保有物件の含み益により金融機関からの高い信用力を得て、長期間の借入を実現し、短期的な不動産価格の変動によるリファイナンス懸念を低減している。

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　2020年12月末時点

加重平均借入期間は17年



※2020年12月末時点

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

クラウドファンディング事業の競争優位

Loadstar Capital

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

6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

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

高い専門性

Loadstar Capital

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(貸付型クラウドファンディング)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：7名
- 不動産証券化協会認定マスター：13名
- ビル経営管理士：5名
- 宅地建物取引士：28名
- 貸金業務取扱主任者：9名

- 公認会計士：4名(日本3名、米国1名)
- 弁護士：2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

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

Appendix 2.
クラウドファンディング業界と OwnersBook

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

貸付型クラウドファンディングの拡大背景と市場規模

- **投資家・資金需要者の両者にとって画期的な仕組み**
- **貸付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。**

支持されてきた理由

投資家

高い投資利回り、低い貸倒率
(銀行利率0.01%-0.3%
⇔当社貸付型クラウドファンディング2.5%-5%)

手軽さ
(PC・スマホ等からオンラインで案件申込完結)

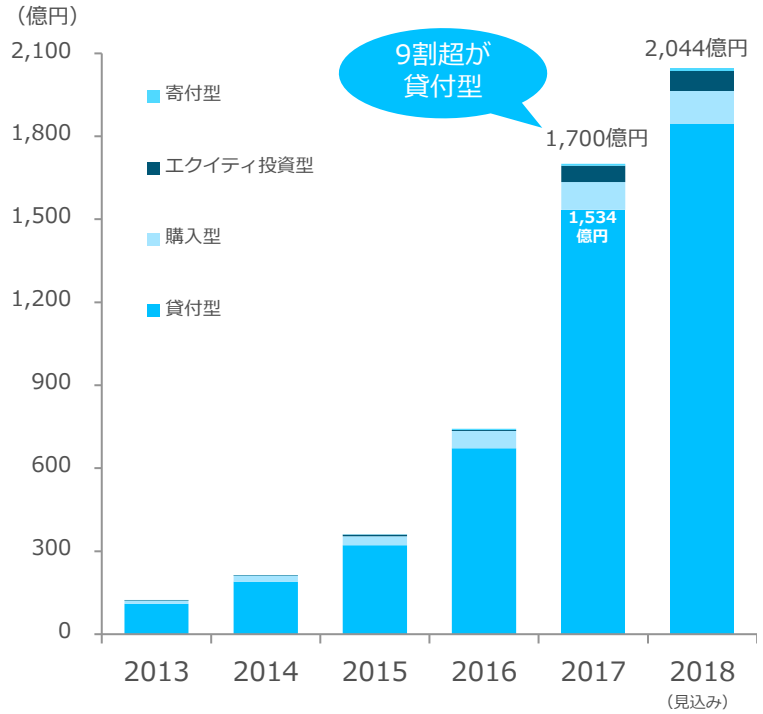
少額から可能
(当社：1万円～)

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
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

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

OwnersBookの商品性１

Loadstar Capital

貸付型

10-15億円

住宅
オフィス
商業施設
ホテル
他

シニアローン
(第一抵当権)
6-9億円

メザニンローン
(第二抵当権)
2-3億円

エクイティ
2-3億円

貸付型　不動産を担保とした貸付

※一部の案件では、シニアローンを扱っています。

貸付

利息・元本

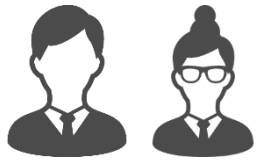
OwnersBook



案件への投資

配当・元本

投資家



エクイティ型

10-15億円

国内不動産
海外不動産
投資

ノンリコース
ローン
6-9億円

エクイティ
(純資産)
4-6億円

出資

配当・元本

エクイティ型　個人に閉ざされていた投資領域の開放

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

OwnersBookの商品性２

Loadstar Capital

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
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）

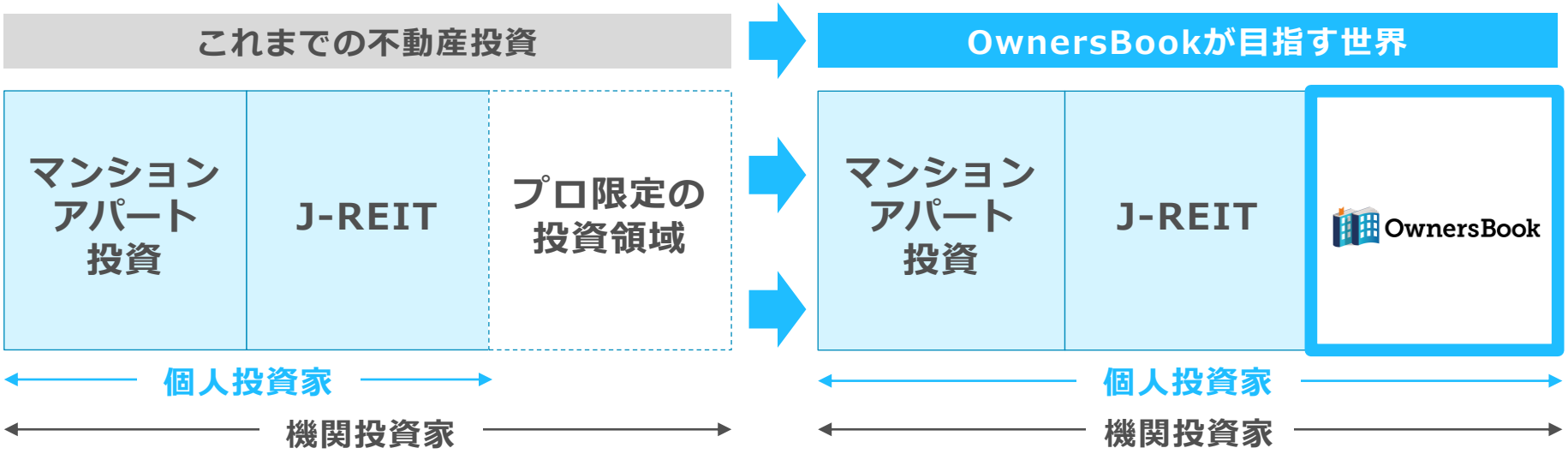
プロの投資領域への参加（エクイティ型）

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）

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

エクイティ型　～当社の目指す世界～

Loadstar Capital



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

✓ 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

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

エクイティ型　～個人投資家の不動産投資～

Loadstar Capital

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	原則、明示	エクイティ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

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

日本における成長可能性

	不動産投資商品領域		その他投資領域
	公募	私募	
プロ	上場REIT 19.6兆円 18.2兆円	私募REIT/ファンド 21.1兆円 21.1兆円	現預金 債権 有価証券 実物不動産 ・・・
個人	1.4兆円		

Phase②
クラウドファンディング
Phase①
数億円～数百億円
Phase②
数千億円～数兆円
Phase①
Phase①

Phase①：立ち上げ当初は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 (2020年2月末時点)
https://www.smtri.jp/news/pdf/20201006.pdf (㈱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 2020年7月」 2020年6月末時点 より当社作成)

- 今後、プラットフォームの拡大によるプロ投資家の参入も目指す。
- また、会員数の増大によって個人投資家によるAクラス、Sクラスへの投資可能性が拡がる。








© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

Appendix 3.
会社概要

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

会社概要及び代表取締役（2021年3月末日現在）

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1-10-6 銀座ファーストビル２F
設立	2012年3月14日	**資本金**	14億円
代表者	代表取締役社長　岩野　達志	**機関設計**	監査役会設置会社 指名・報酬委員会設置（任意諮問機関）
取締役	8名（うち社外取締役3名）	**監査役**	3名（うち社外監査役2名）
役職員	約70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



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㈱代表取締役社長（現任）
取得資格：不動産鑑定士　宅地建物取引士

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

当社主要メンバー



貝塚　浩康

米国ワシントン州立大学大学院（経営修士課程）卒。カナダロイヤル銀行にてキャリアをスタート。

1993年にリチャード・エリス株式会社（現CBRE株式会社）に入社し、米国企業のコーポレートリアルエステート戦略全般を担当。

1999年3月にゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン入社。不動産およびホテルのアセット・マネジメント部門の設立に従事し、2002年に部門責任者、2012年にマネージング・ディレクターに就任。国内の幅広い不動産投資運用経験に加え、上海・北京・シンガポールのオフィス、住居物件での運用経験も有する。合計1,200物件、1.8兆円以上の国内外投資用不動産案件に携わる。

2013年よりゴールドマン・サックス・アセット・マネジメント。不動産運用部長に就任し、私募リート及び不動産ファンド等、数多くの国内コア不動産への投資や運用をマネジメント。

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OwnersBookの運営に携わる。

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



吉田　雅

中央大学経済学部卒。日本ランディック株式会社にてキャリアをスタート。

オフィスビルや住宅の開発、各種不動産のプロパティ・マネジメント業務、不動産担保融資及びサービシング業務、マンション分譲事業等に従事。1999年からは、ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパンにて、アセット・マネジメント業務に従事し、オフィスをはじめとして、住宅、商業施設、倉庫、ホテル等数多くの不動産の取得・運営・売却業務に携わる。

宅地建物取引士、不動産証券化協会認定マスター



林　裕司

京都大学工学部卒。京都大学大学院工学研究科修了。アクセンチュア株式会社にてキャリアをスタートし、会計やSCMを中心とした基幹系システム導入を推進。その後、グリー株式会社を経て2014年より株式会社マネーフォワードにジョイン。BtoBクラウドサービスの立ち上げ当初からCMを実施する規模に至るまで、一貫してマーケティングに従事。2016年11月にロードスターキャピタル株式会社に入社し、IT・マーケティング領域を担当。

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

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 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（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
2020年11月	「JPX日経中小型株指数」構成銘柄へ選定

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

Appendix 4.
不動産マーケット分析

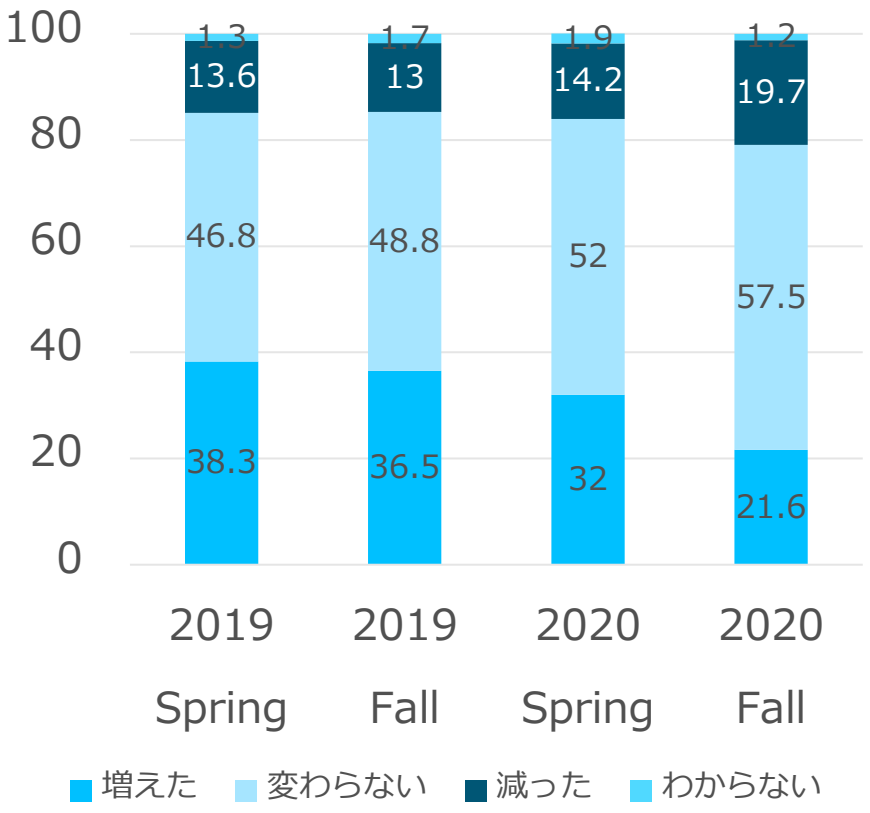
不動産市場における新型コロナウイルス感染症の影響と当社注力領域（東京）の優位性

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

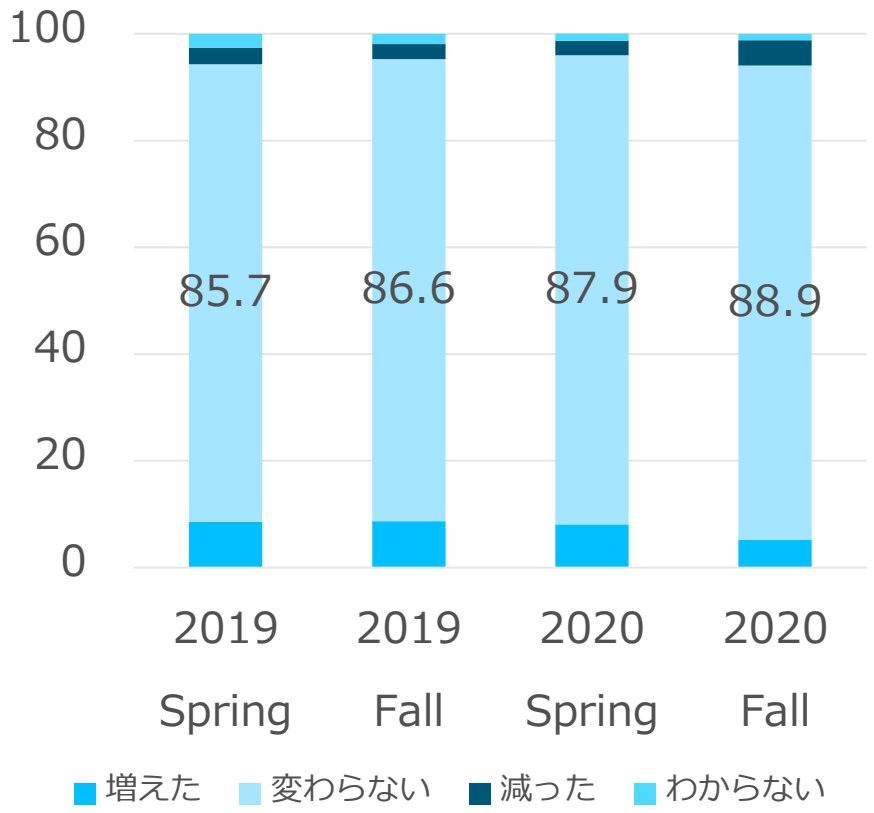
COVID-19 オフィス変化

- オフィス在席人数は減少傾向
- オフィス面積への影響は小さい

オフィス在席人数の変化



オフィス面積の変化



出典：ザイマックス不動産総合研究所　大都市圏オフィス需要調査2020秋

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

COVID-19 人口流入（東京区部）

- 20年以上一貫して続いた人口流入に変化
- 2020年、日本人は流入超過、外国人は入管規制により流出か
- COVID-19沈静化に伴い、外国人の流入は戻ると思われる

（千人）

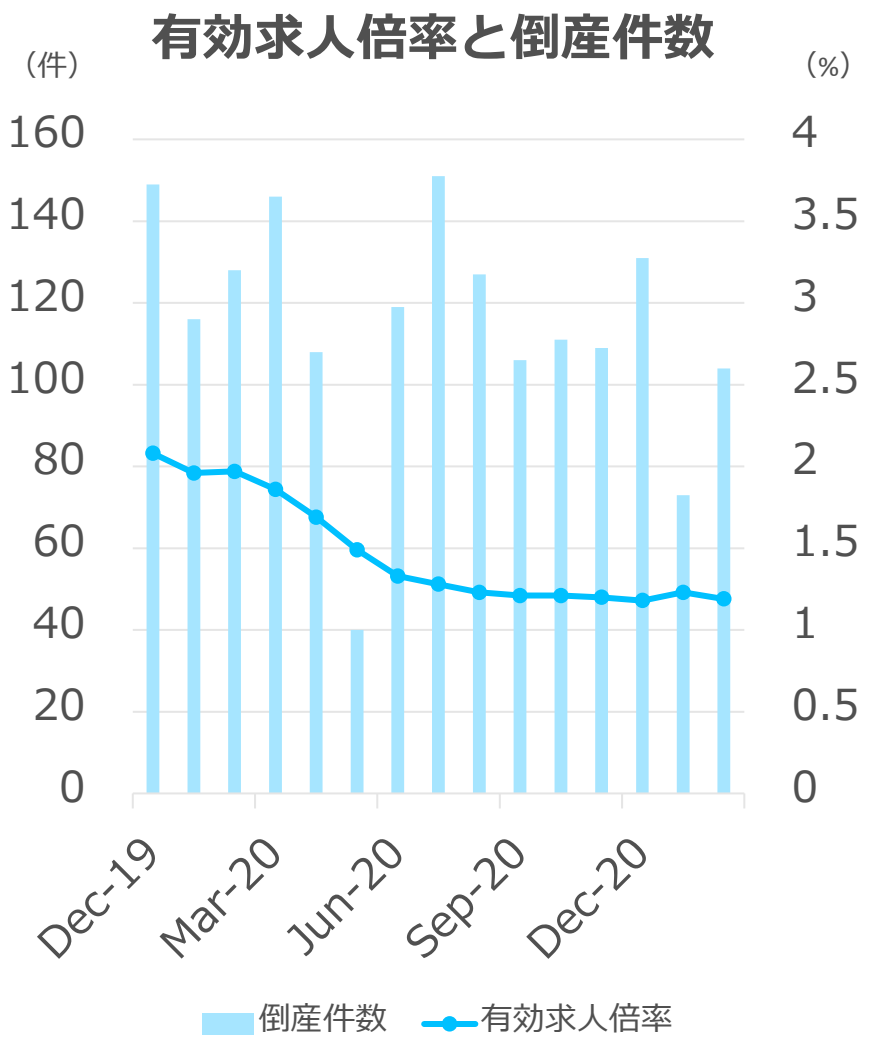
東京区部	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3	増減合計
日本人	9,085	9,087	9,139	9,139	9,124	9,102	
増減	-	2	51	0	-15	-22	17
インパクト	-	0.02%	0.53%	0.00%	-0.16%	-0.23%	
外国人	487	486	473	457	452	456	
増減	-	-1	-14	-16	-5	4	-31
インパクト	-	-0.01%	-0.14%	-0.17%	-0.05%	0.04%	
総数	9,572	9,574	9,611	9,595	9,576	9,558	-14

出典：東京都総務局統計部　住民基本台帳上の人口・世帯数

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

COVID-19 有効求人倍率と倒産件数

- 経済先行き不透明感から採用は控える傾向があったが、足元では採用強化・再開するニュースも
- 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り、COVID-19沈静化後は求人倍率も戻ると思われる

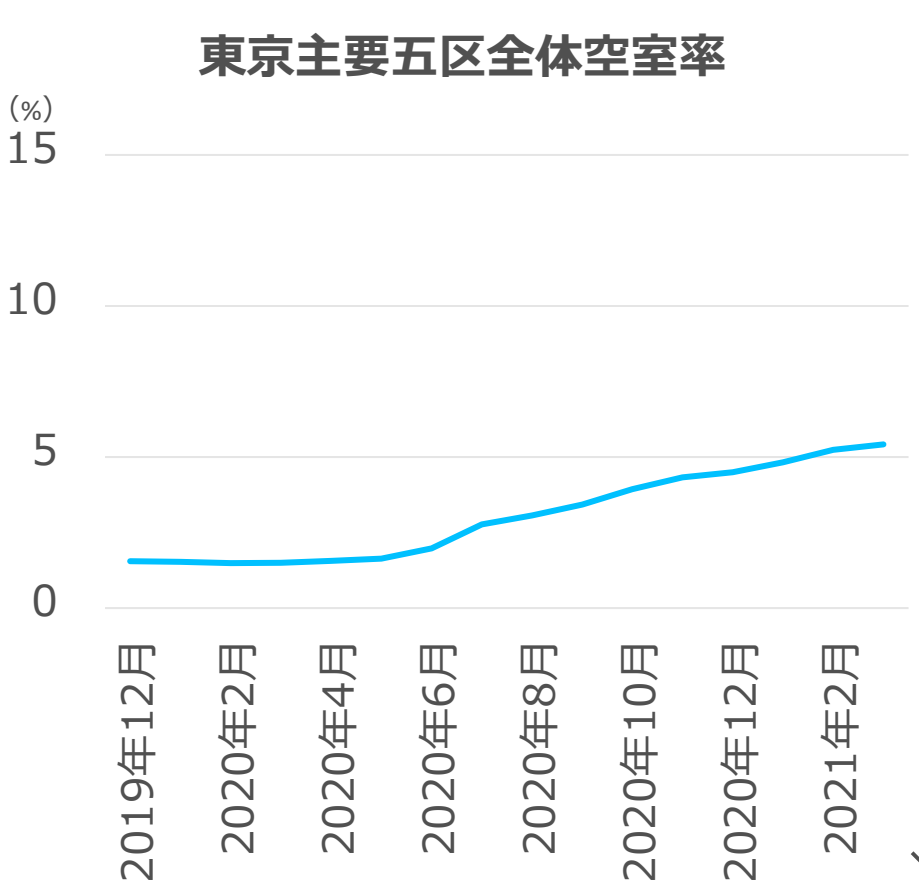


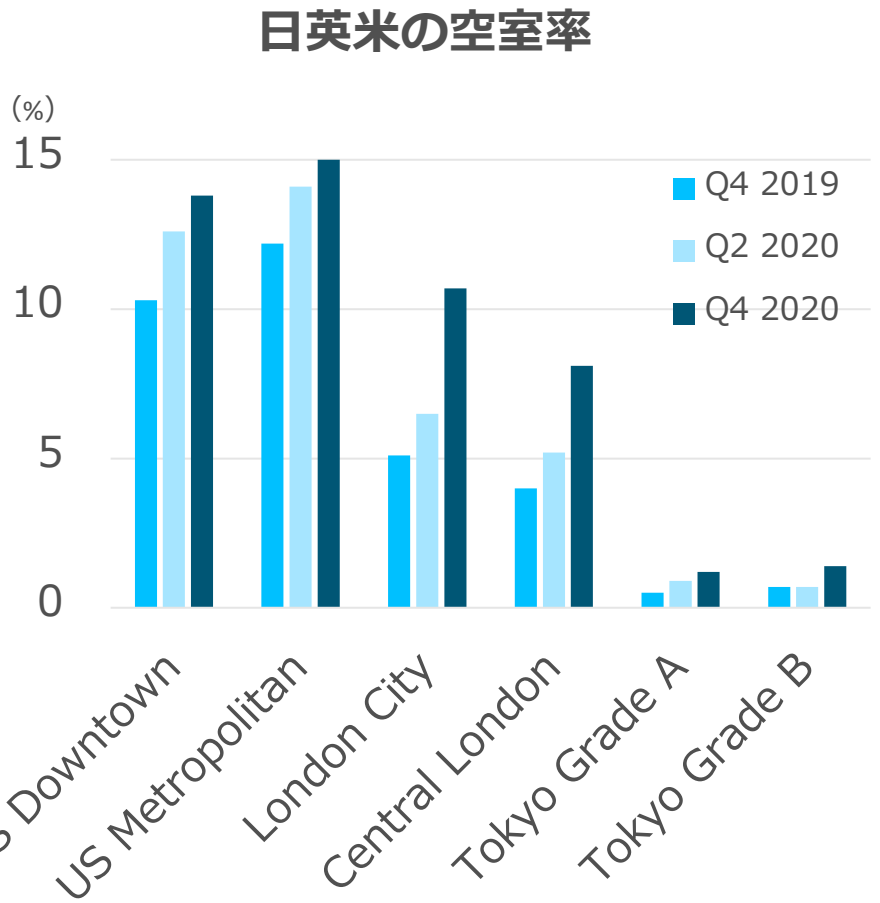
出典：有効求人倍率　独立行政法人労働政策研究・研修機構職業紹介-都道府県別有効求人倍率
　　倒産件数　　東京商工リサーチ 全国企業倒産状況

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

COVID-19 空室率推移

- 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
- 一方、英米に比べれば空室率も空室率の増加幅も小さい



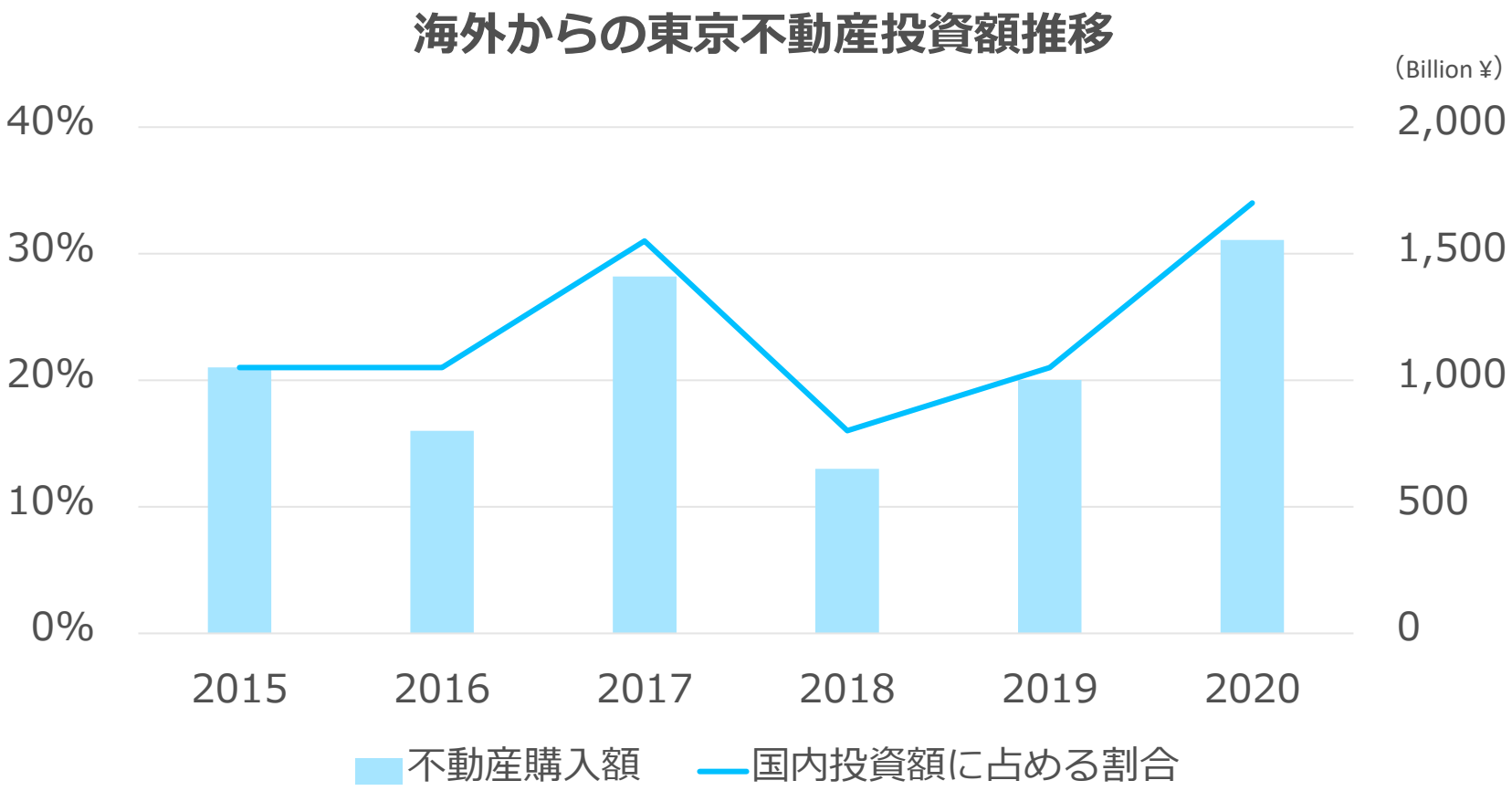


出典：東京ビジネス地区　三鬼商事　オフィスマーケットデータ
日英米の空室率　CBRE U.S. Office Figures Q4 2020, Central London Office, Q4, Japan_Office_MarketView Q4 2020

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

COVID-19 海外からの不動産投資

- 海外不動産投資家の2020年の投資額は東京が３位の大きさとなった（1位パリ、2位ロンドン）
- 特に大型オフィス案件の取引が顕著

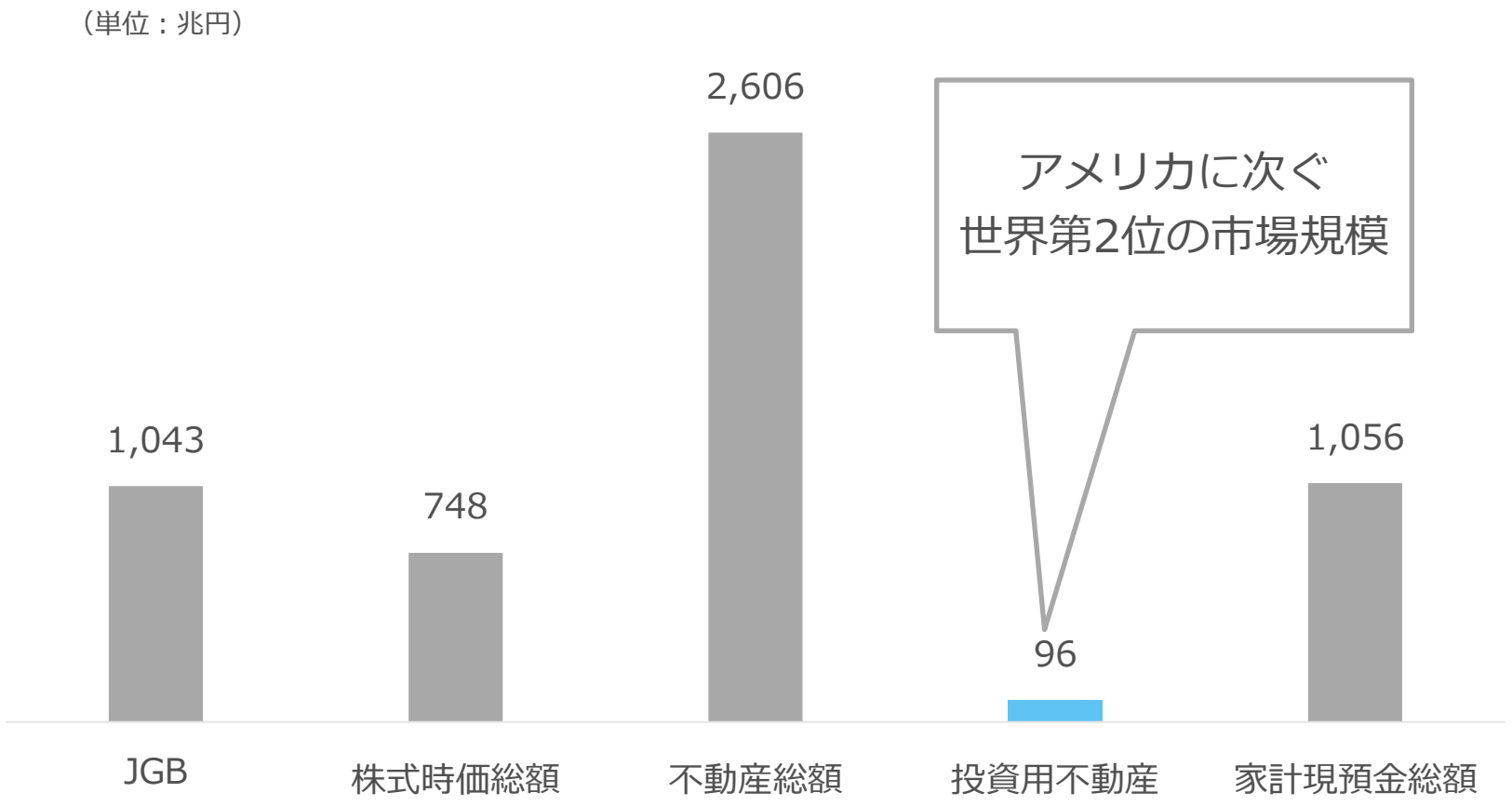


出典：JLL Japan Capital Flows 2020

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

日本の投資用不動産マーケット

日本の投資用不動産マーケットは、成長の余地が大きい



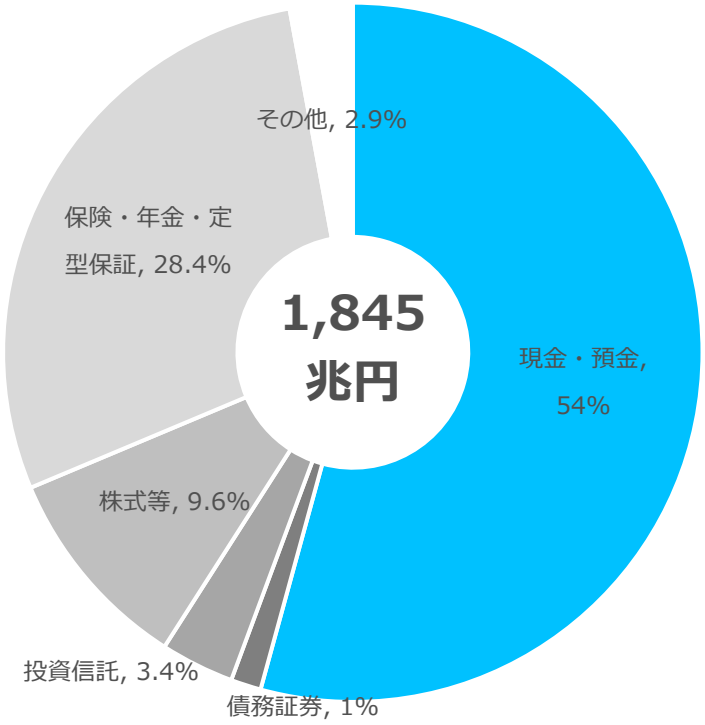
出典：JGB（2020年12月末速報:日銀）、株式時価総額（2021年3月末：東証）、不動産総額（2017年現在:国土交通省), 投資用不動産（MSCI Real Estate Market Size 2019/2020より抜粋。1$＝109円で算出）、現預金総額（2020年12月末速報:日銀）、より当社作成

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

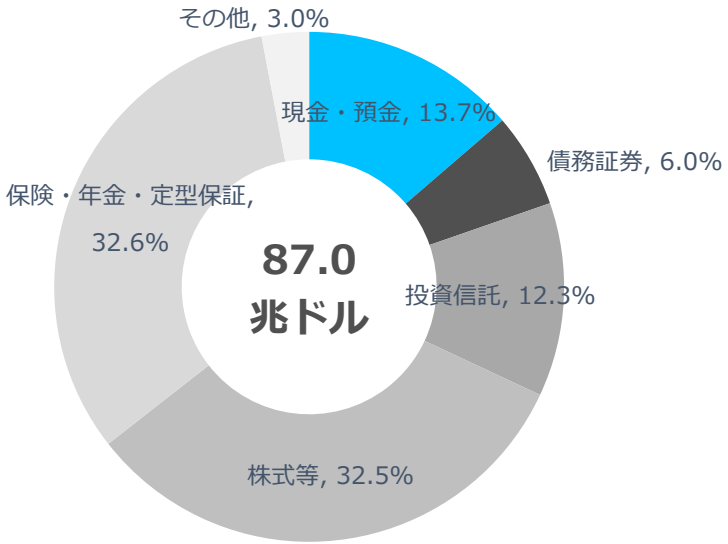
日本人の富

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。

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」（2020年８月発表: 2020年3月末現在）

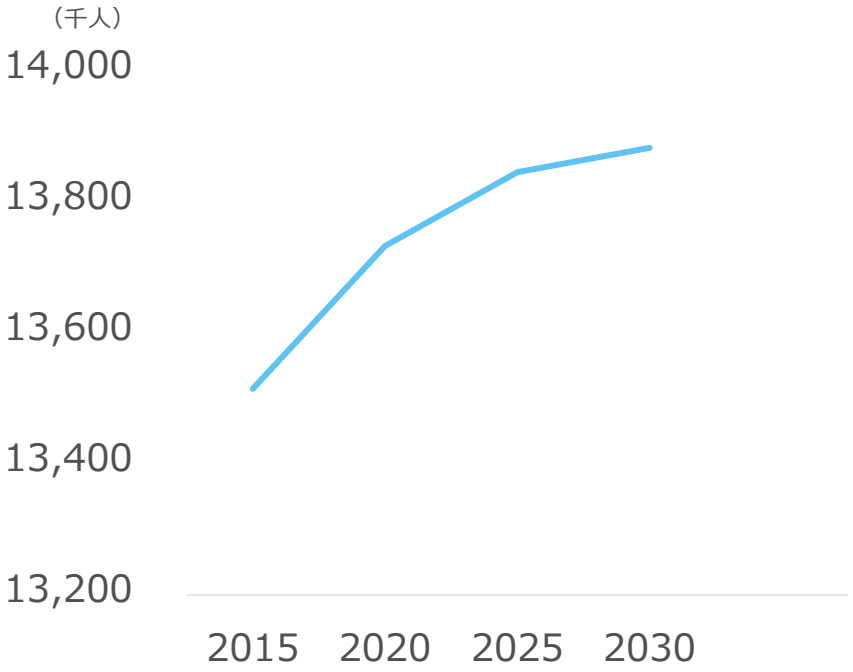
© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

東京は人口増　オフィスも広がる

Loadstar Capital

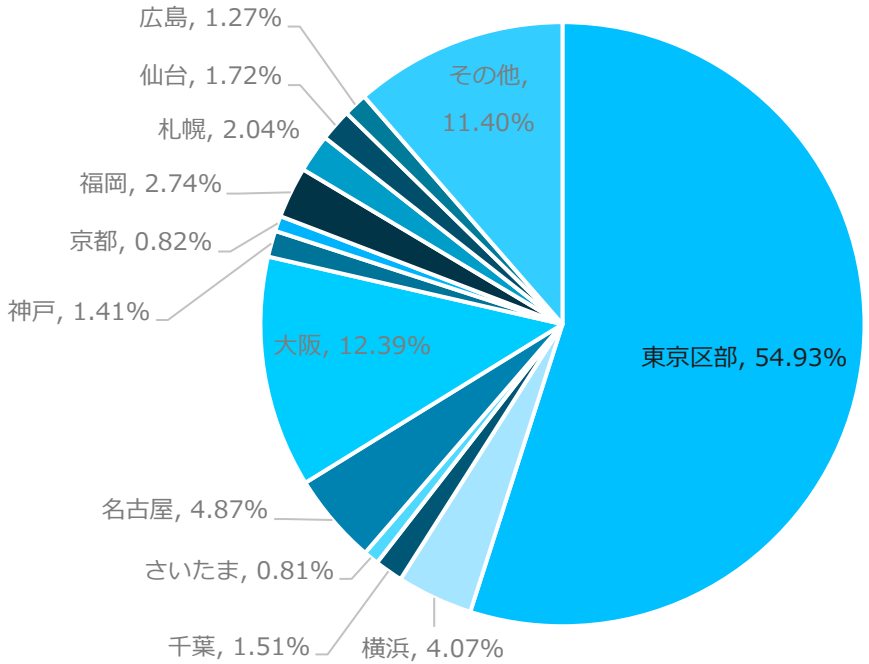
海外主要都市と競争できる十分なインフラがある東京
東京経済圏だけでオフィス賃貸面積は、日本の約61%を占める

東京の人口は今後も増加



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）」、東京都の統計より当社作成

オフィス賃貸面積



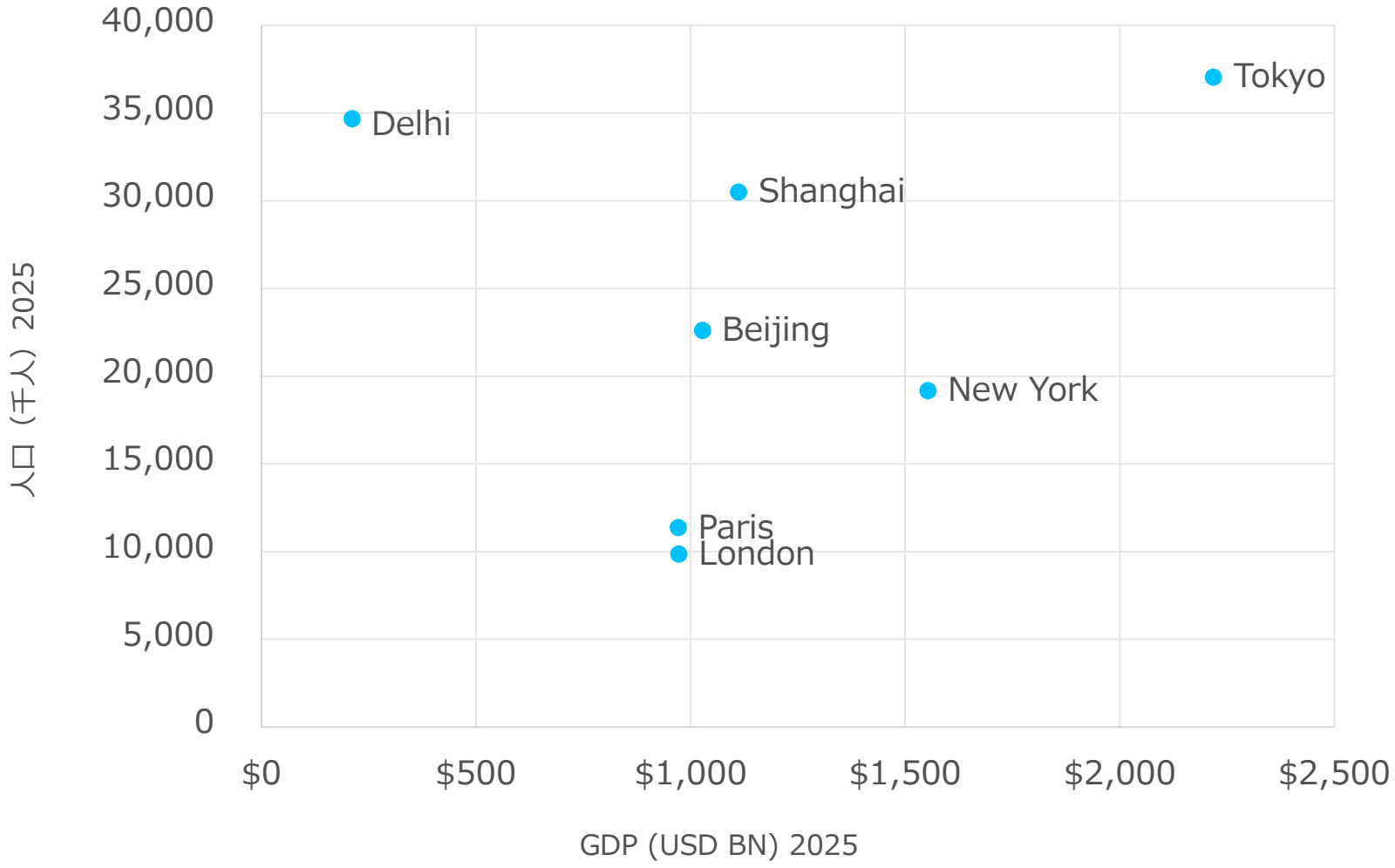
出典: 日本不動産研究所「全国オフィスビル調査（2020年1月現在）」より当社作成

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

2025年の世界（都市人口&GDP）

Loadstar Capital

東京経済圏は、都市人口とGDPが世界で一番大きい。

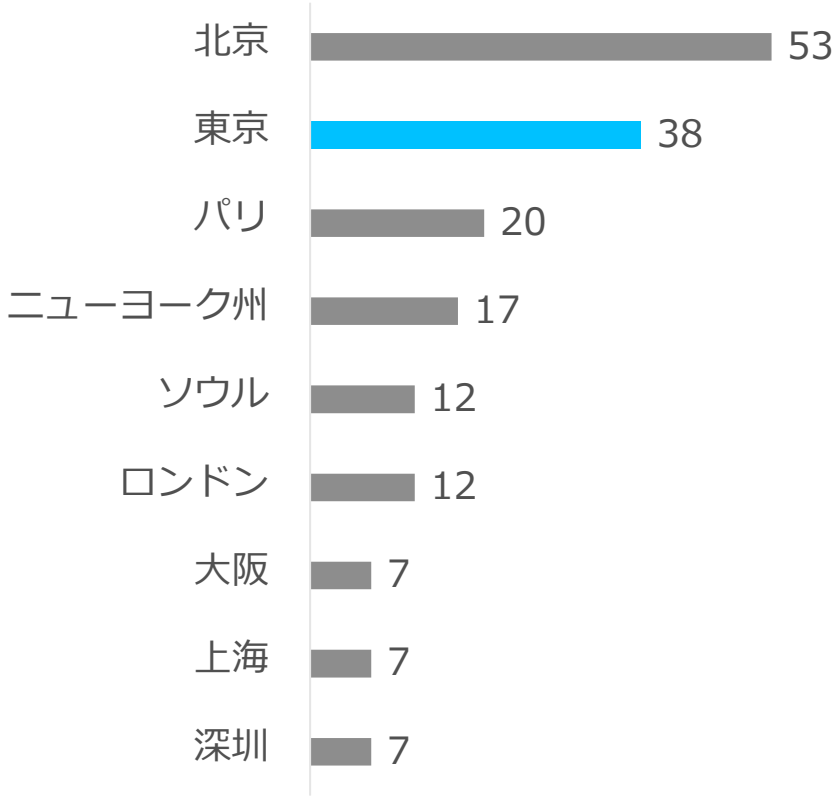


（人口）Population Dept., United Nations [World Urbanization Prospects], (GDP) McKinsey Global Institute Cityscope database 2.0.　より当社作成

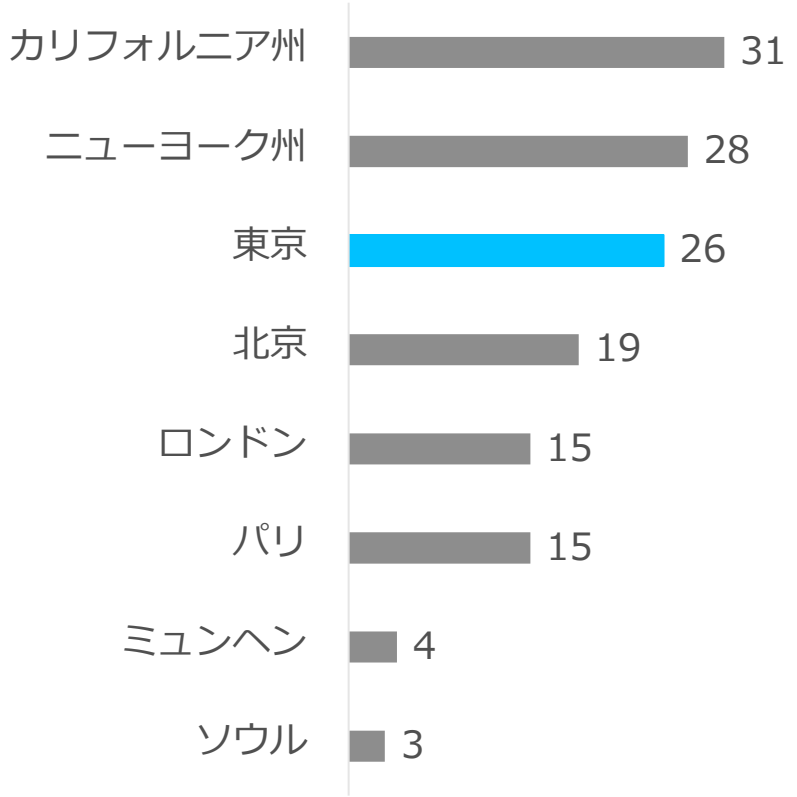
© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

東京の大企業集積度

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

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

東京の都市力

世界をリードする巨大経済圏、東京



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

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

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
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
E-mail ： ir@loadstarcapital.com

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED