



2017年12月期 第3四半期

決算説明資料

ロードスターキャピタル株式会社

証券コード：3482

2017年11月



1. 2017年12月期 第3四半期決算概要	2
2. 事業内容	9
3. 今後の成長戦略	15
4. Appendix	20

1. 2017年12月期 第3四半期決算概要

連結業績ハイライト

- 売上高前年同期比120.0%達成
- 上場関連費用が高んだが、営業利益も前年同期比125.9%達成

(百万円)

	2016年12月期3Q		2017年12月期 3 Q実績		
	金額	対売上高比率	金額	対売上高比率	前年同期比
売上高	4,455	100.0%	5,345	100.0%	120.0%
売上原価	3,376	75.8%	3,960	74.1%	117.3%
売上総利益	1,078	24.2%	1,384	25.9%	128.3%
販管費	280	6.3%	379	7.1%	135.3%
営業利益	798	17.9%	1,005	18.8%	125.9%
経常利益	755	17.0%	874	16.4%	115.8%
純利益	495	11.1%	571	10.7%	115.5%

物件仕入数、規模、
物件販売数の増加

上場関連費用

(注) 2016年12月期第3四半期の数値は会計監査人の監査を受けておりません。

連結業績ハイライト

- 販売予定物件の変更により、**業績予想を修正**
- 2017年12月期も増収増益達成予定、当期純利益も予定通りの着地見込み

(百万円)

	2017年12月期 3Q実績				2017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	修正後	修正前	増減額	対売上高比率	前年比
売上高	5,345	100.0%	120.1%	69.3%	7,713	6,634	1,078	100.0%	165.5%
売上原価	3,960	74.1%	117.3%	67.9%	5,836	4,736	1,100	75.7%	167.8%
売上総利益	1,384	25.9%	128.6%	73.8%	1,876	1,898	△21	24.3%	158.9%
販管費	379	7.1%	135.3%	64.8%	585	609	△24	7.6%	136.0%
営業利益	1,005	18.8%	126.3%	77.9%	1,291	1,288	2	16.7%	172.1%
経常利益	874	16.4%	115.8%	77.2%	1,132	1,122	10	14.7%	161.0%
純利益	571	10.7%	115.5%	78.1%	732	720	12	9.5%	156.4%

(注) 2016年12月期第3四半期の数値は会計監査人の監査を受けておりません。

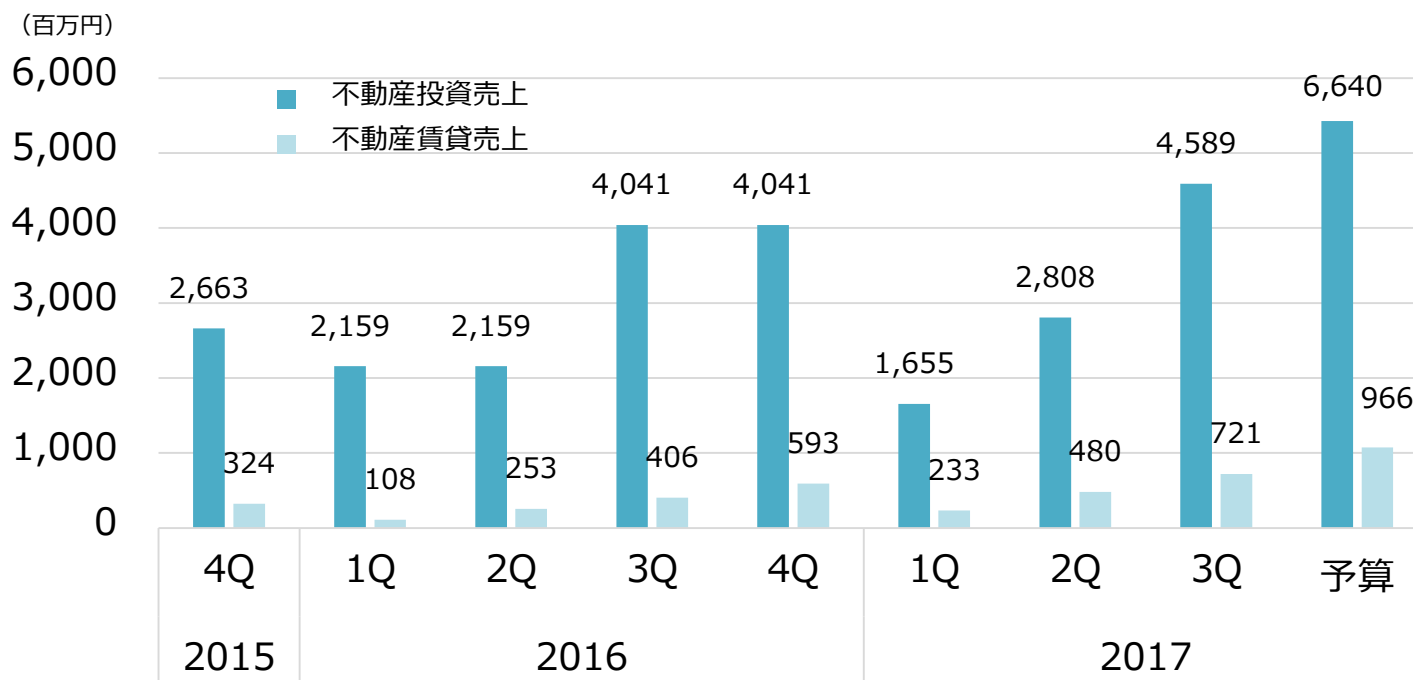
コーポレートファイナンス事業の実績

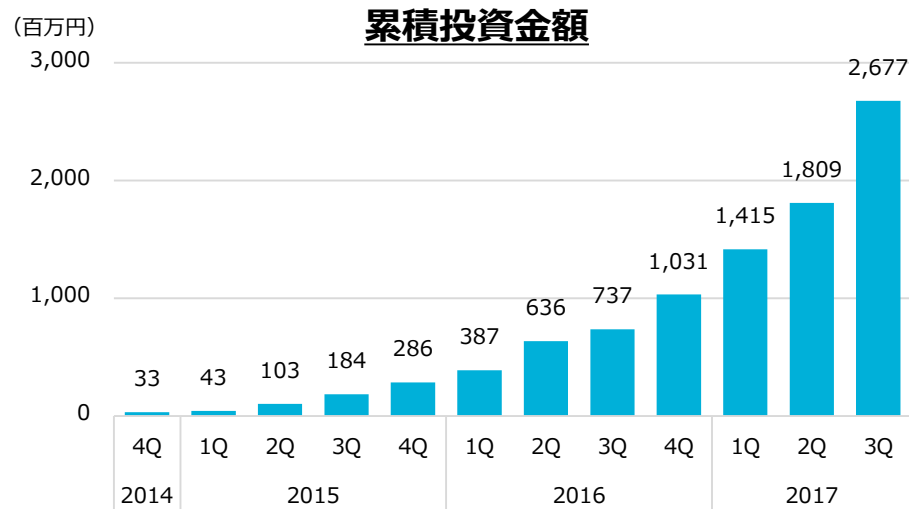
不動産投資

- 第3四半期末時点で23区内の**オフィス4物件**、**レジデンス1物件**売却済

不動産賃貸

- 第3四半期末時点で13物件保有、帳簿価額144億円





実行済案件数： 70

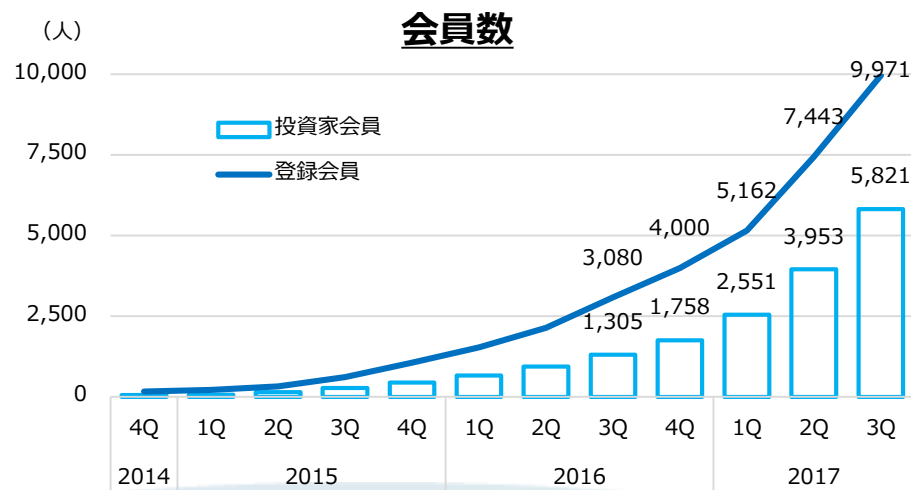
実績年利回り： 4.6%～14.5%※

実績運用期間： 1ヵ月～1年5ヵ月
(期限前償還含む)

サービス開始： 2014年9月

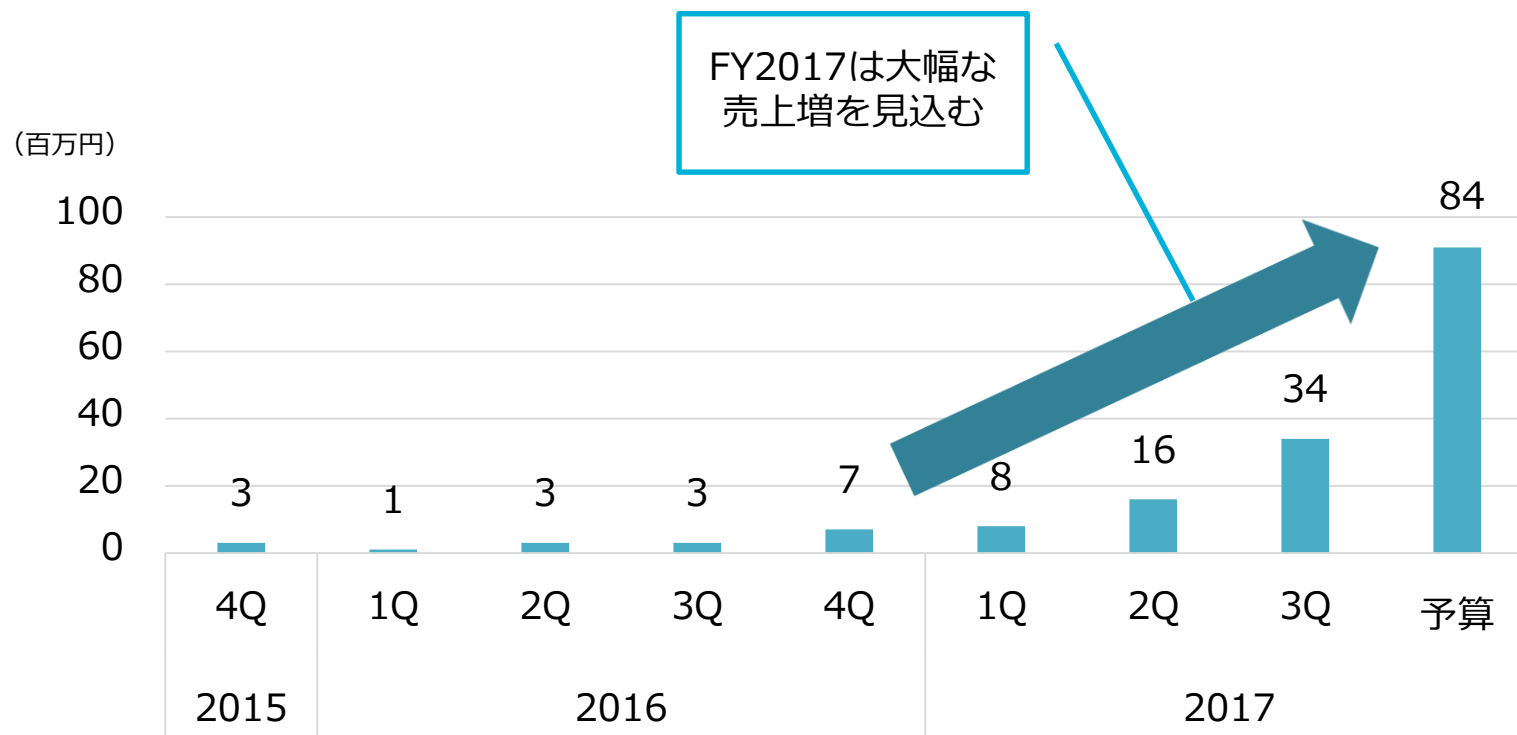
累計投資金額： 26億7,700万円

* 2017年9月末時点



※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。

- 2016年度下期からWEBマーケティング、2017年より広報活動に力を入れたことにより会員数が大幅増
- 会員数の増加に伴い大型案件も取り扱い可能になった
- 上場も契機となり、クラウドファンディング事業の売上高は伸びている



連結貸借対照表

- 販売用不動産を順調に積み上げ
- 公募増資で調達した資金を有効活用すべく案件ソーシングに注力
- 匿名組合出資預り金を除いた自己資本比率は**23.6%**

(百万円)

	2016年12月期		2017年12月期 3Q		
	金額	構成比	金額	構成比	前期末比
流動資産	14,186	99.3%	19,140	99.4%	134.9%
現金及び預金	1,269	8.9%	4,070	21.1%	320.7%
営業貸付金	235	1.6%	602	3.1%	256.2%
販売用不動産	12,388	86.7%	14,405	74.8%	116.3%
固定資産	100	0.7%	115	0.6%	115.0%
総資産	14,286	100.0%	19,256	100.0%	134.8%
流動負債	664	4.6%	984	5.1%	148.2%
固定負債	11,442	80.1%	14,241	74.0%	124.5%
長期借入金	10,249	71.7%	11,524	59.8%	112.4%
匿名組合出資預り金	758	5.3%	2,187	11.4%	288.5%
負債計	12,106	84.7%	15,225	79.1%	125.8%
純資産	2,180	15.3%	4,031	20.9%	184.9%
利益剰余金	1,111	7.8%	1,683	8.7%	151.5%
負債純資産計	14,286	100.0%	19,256	100.0%	134.8%

クラウドファンディング事業：
外部借入人への貸付

クラウドファンディング事業：
投資家から預かっているお金

2. 事業内容

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

不動産投資
領域



コーポレート
ファンディング
事業



仲介
コンサルティング事業



アセット
マネジメント事業

フィンテック
領域

クラウドファンディング事業等



OwnersBook

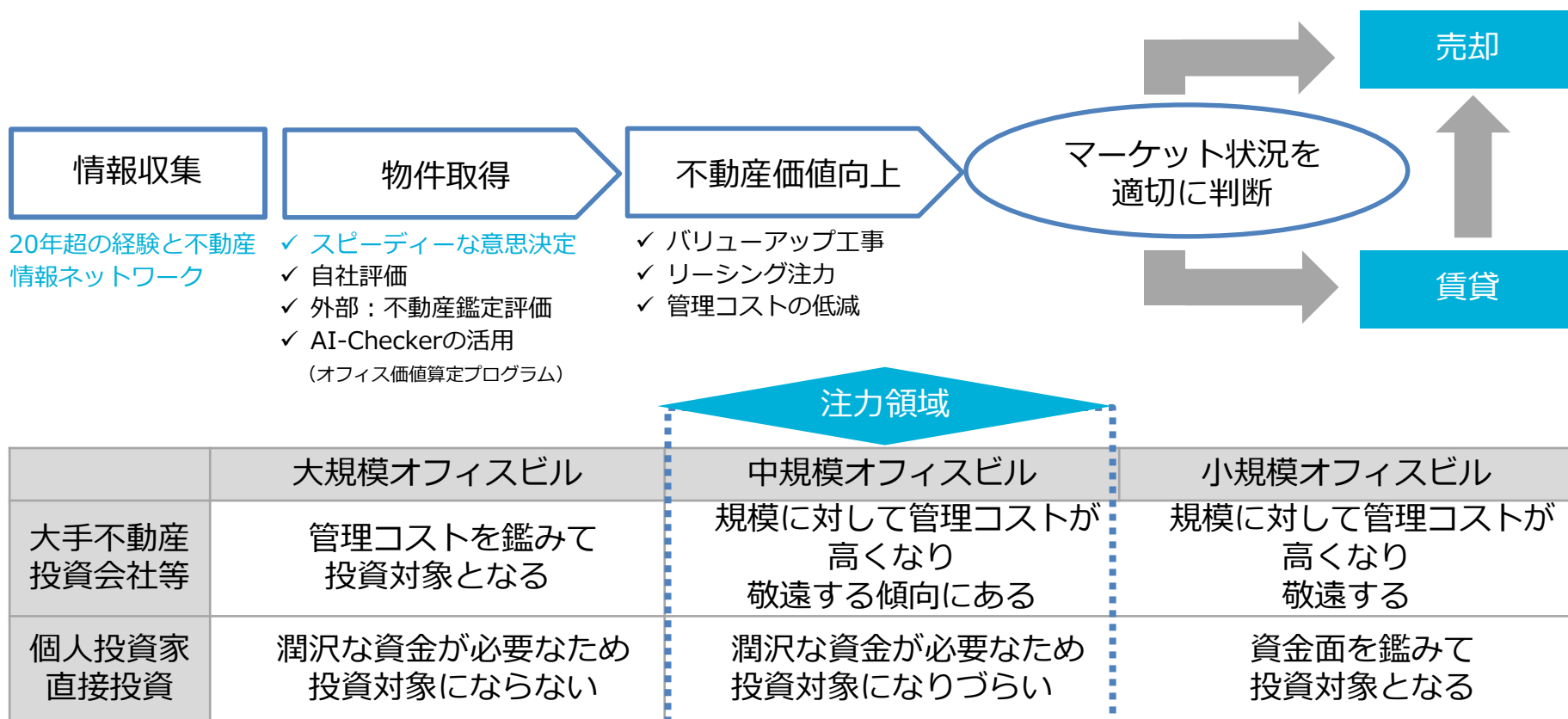


AI-Checker

コーポレートファンディング事業の概要

Point 1 本来の**適正価値よりも割安**となっている主に**東京23区内の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



クラウドファンディング事業の概要（貸付型）

<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



銀座商業ビル案件



(※写真はイメージであり、担保物件ではありません。)

■ 本案件の概要

【名称】銀座商業ビル第1号ファンド第1回

- ・ 募集総額 : 4億50万円
- ・ 予定利回り : 5.0% (年換算)
- ・ 予定運用期間 : 24ヶ月
- ・ シニアローン

★ 不動産鑑定士が厳格に評価した不動産担保付

1. 建物状況

1992年3月に建築された地上6階建の店舗・オフィスからなる複合ビルです。維持・管理の状態は良好です。

2. 交通・接近条件

東京都中央区銀座に位置しており、東京メトロ銀座線・日比谷線・有楽町線及び都営地下鉄浅草線へのアクセスが至便な立地です。

物件リスク分析 ①

		小	リスク	大
ロケーション	東京都中央区銀座			
稼働率単位 : %	100%			
スポンサー クレジット	設立3年超の不動産保有会社			

3. 賃貸借の状況

当該建物の稼働率は100% (2017年10月6日時点) となっております。賃貸借契約に基づく現行月額賃料 (共益費込) の平均坪単価は19,200円程度となっており、外部不動産鑑定士により査定された新規月額賃料 (共益費込) の平均坪単価は27,000円となっております。

4. 物件評価額

OwnersBook評価額は、外部不動産鑑定士による査定額を参考に50,100万円と査定しております。今回の物件①に対する募集金額40,000万円は、そのうちの約79.8%となります。

京町屋再生案件



(※写真はイメージであり、担保物件ではありません。)

■ 本案件の概要

【名称】京都市下京区京町家再生第1号ファンド第1回

- ・ 募集総額 : 4,050万円
- ・ 予定利回り : 5.0% (年換算)
- ・ 予定運用期間 : 14ヶ月
- ・ シニアローン

★不動産鑑定士が厳格に評価した不動産担保付

これまで東京23区を中心とした案件を提供してきましたが、この度全国展開の第一弾として、京都の町家再生案件を取り扱いました。本案件は、京都市下京区内に立地する空き家となっている町家を再生し、魅力的な宿泊施設に変更していくプロジェクトを行うオペレータに対し、当該不動産を担保として貸付を行う融資を核としており、個人を中心とした不特定多数の投資家から匿名組合出資方式により資金調達します。

担保不動産が所在する京都市下京区には、京都駅や西本願寺、東本願寺、五条大橋、京都水族館などがあり、また夏には日本三大祭のひとつに挙げられる「祇園祭」も開催されるなど、下京区は京都市有数の繁華街となっています。

ロードスターキャピタルは、本案件にてソーシャルレンディングの仕組みと当社の強みを活かし、京都の町家再生及び京都市の更なる活気づくりに貢献できるよう、取り組みます。

3. 今後の成長戦略

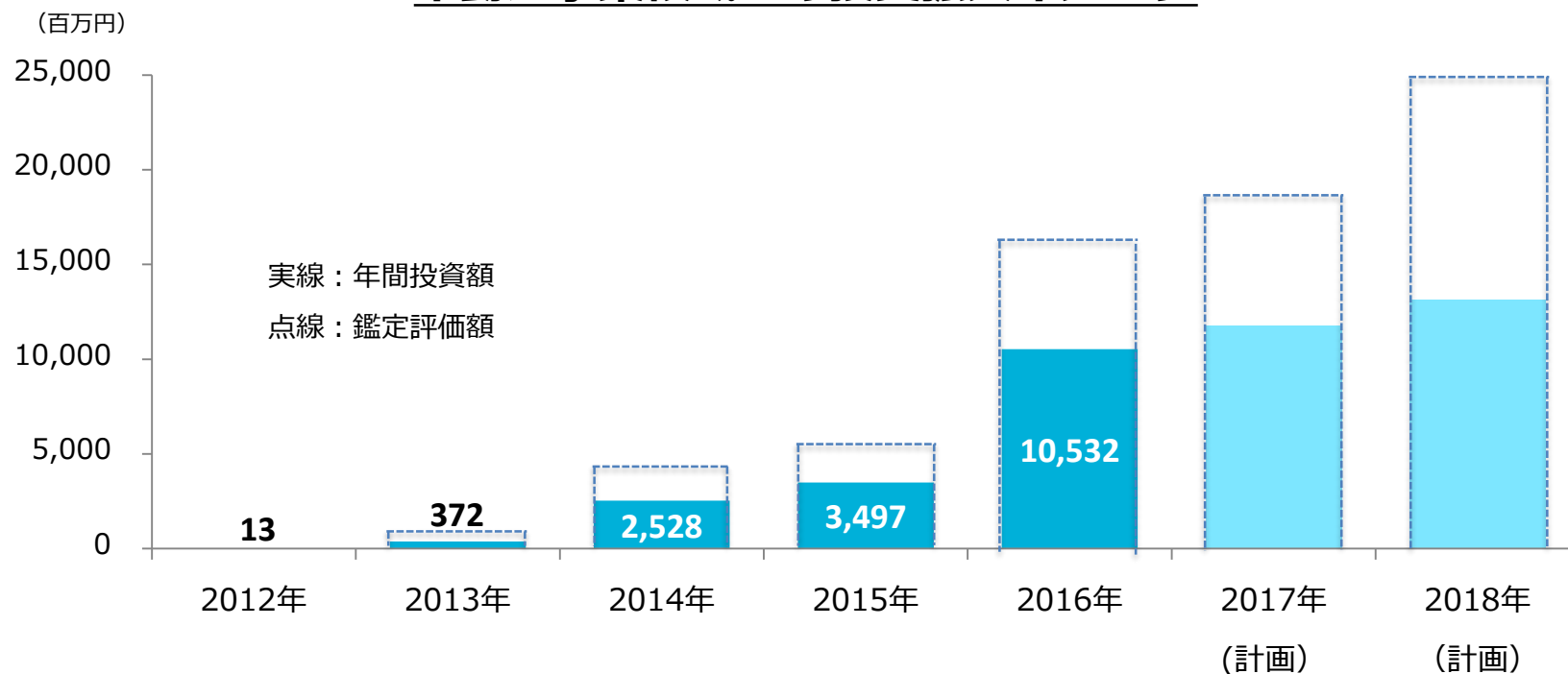


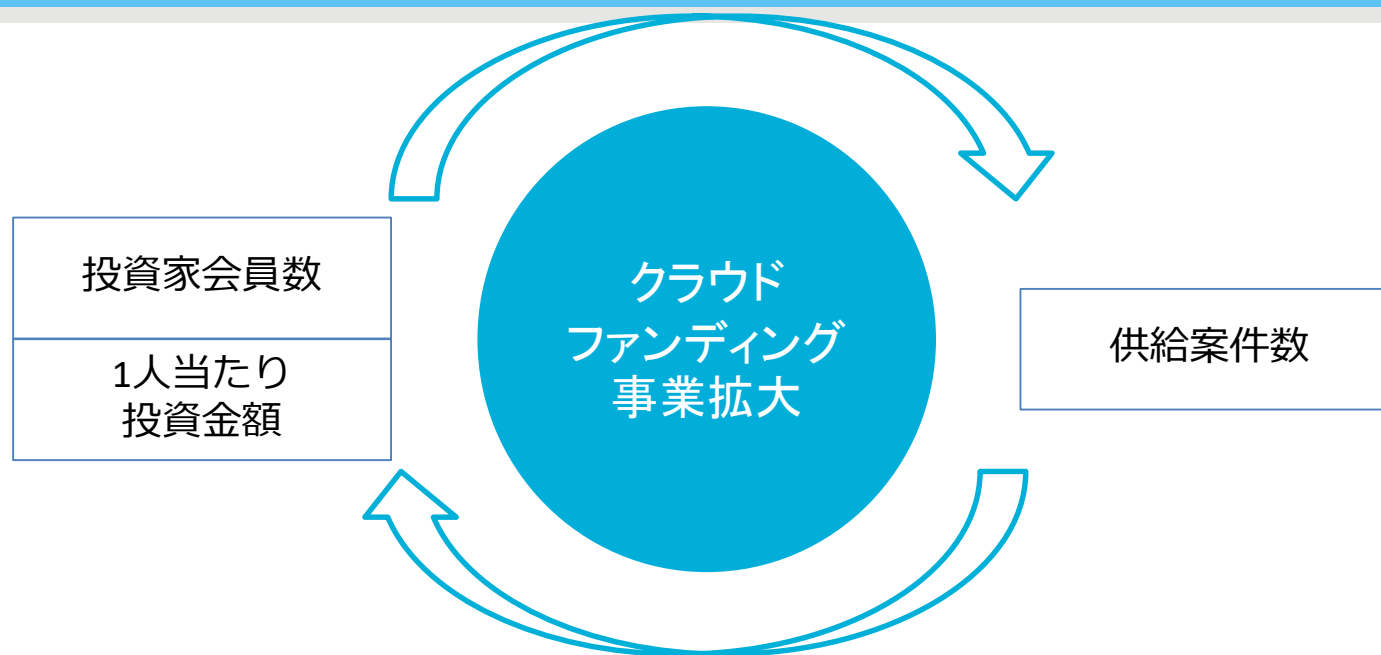
Point 1 上場メリットを生かした**資金調達力の強化**



Point 2 **長年の経験で築いた情報網**、スピーディーに取得・積上げ

不動産事業領域への投資拡大イメージ





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

エクイティ投資型クラウドファンディング事業

 Point 1 エクイティ投資型は、個人投資家にとって全く**新しい不動産投資手法**

 Point 2 収益機会は貸付型に比べて多様化

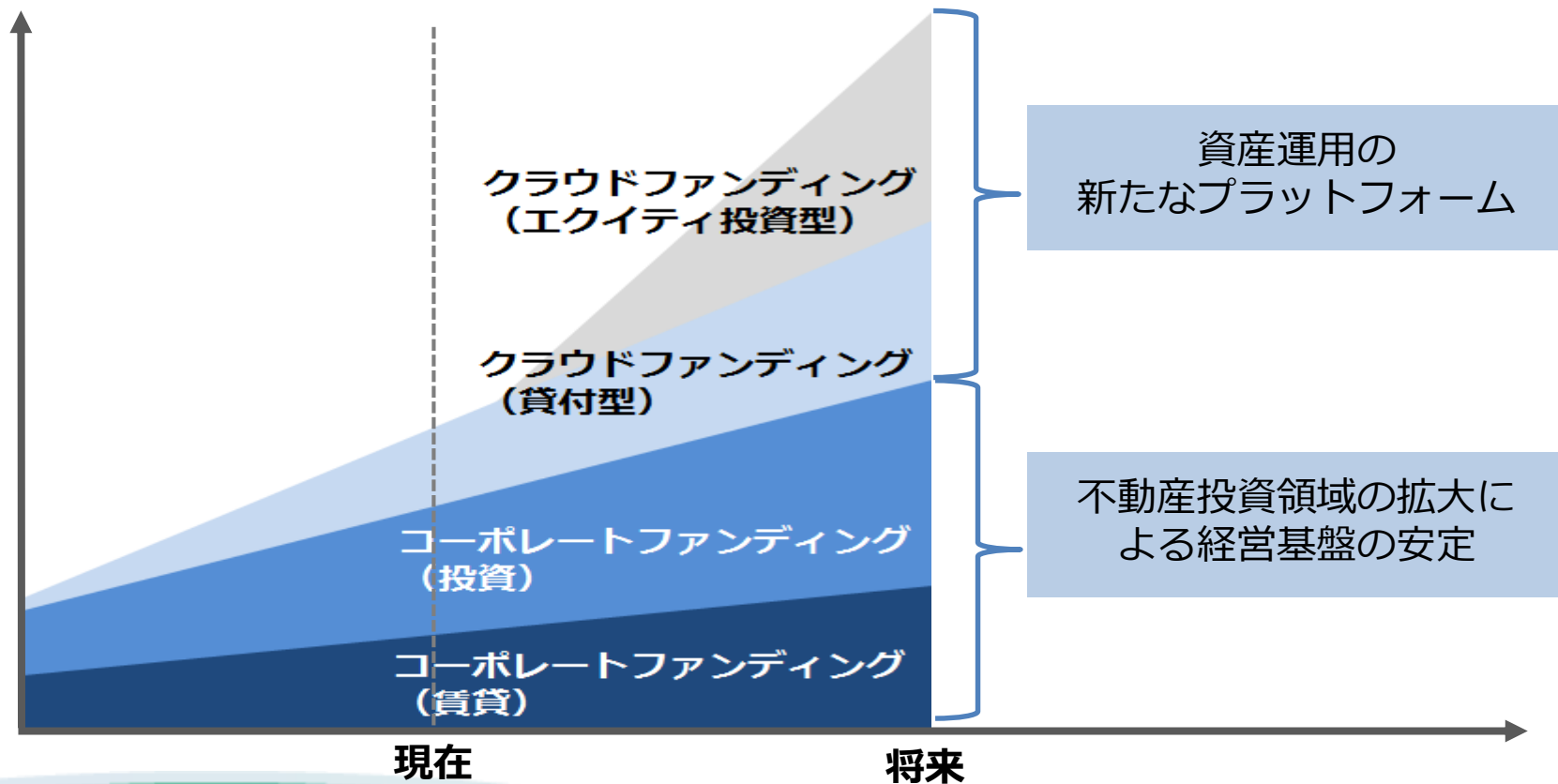
収益モデル	アップフロントフィー	AM報酬	ディスポジションフィー
貸付型	貸付金額 × 2%	—	—
エクイティ投資型	調達金額 × 2%	不動産価格 × 1%	不動産売却価格 × 1%



※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

目標

利益ベースでクラウドファンディング事業を
コーポレートファンディング事業と並ぶ規模に拡大



Appendix

会社概要（2017年9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	1,178百万円	
役職員	35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（100%）	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 38.1% 16.8% 15.1%



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)
 取得資格：不動産鑑定士



代表取締役副社長 森田 泰弘

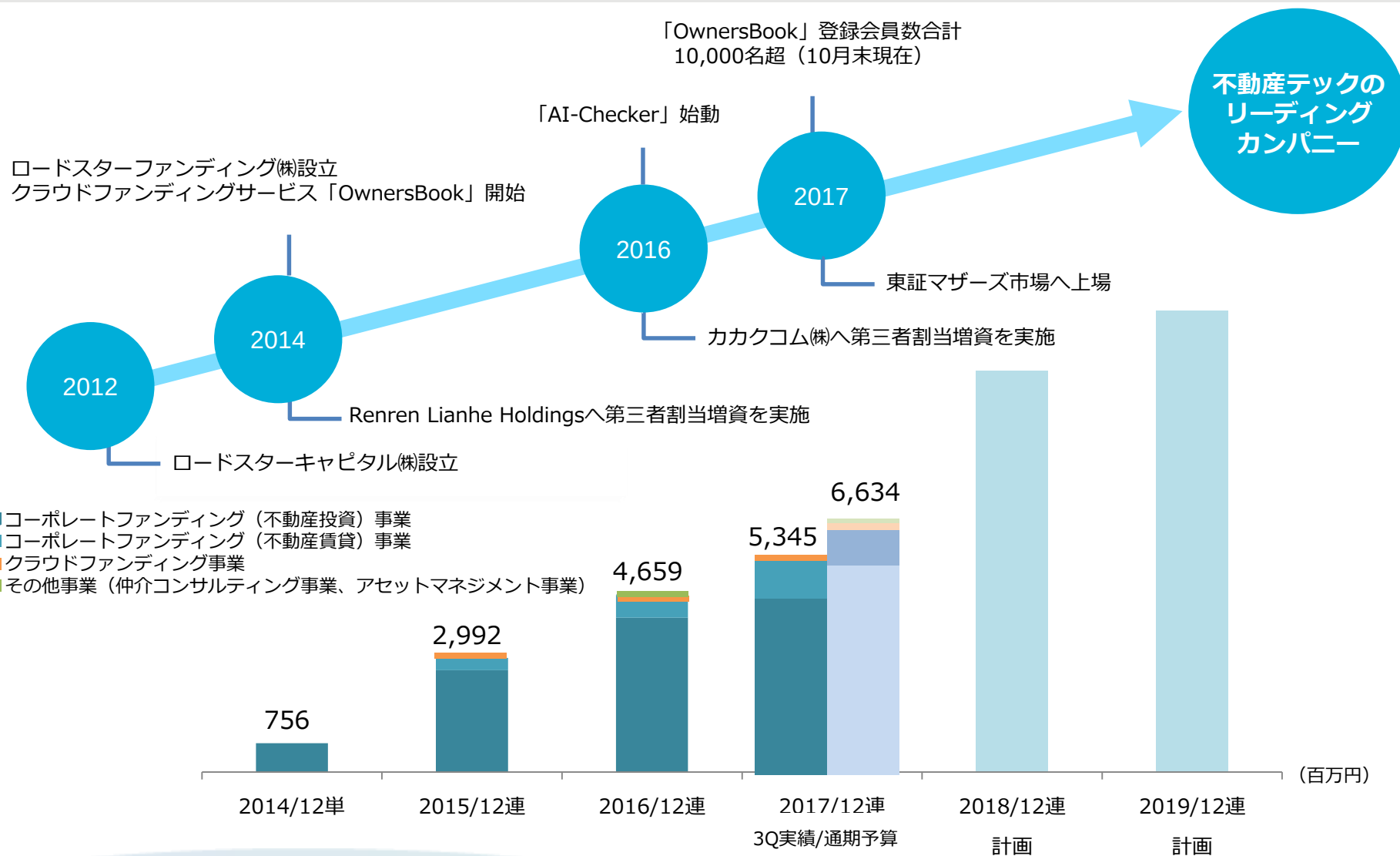
1992年 4月 安田信託銀行(株) (現：みずほ信託銀行(株)) 入行
 1996年11月 (財)日本不動産研究所入所
 2003年 1月 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン(有)入社
 2012年 4月 当社代表取締役副社長就任 (現任)
 2014年 5月 ロードスターファンディング(株)代表取締役副社長就任 (現任)
 取得資格：不動産鑑定士

取締役 中川 由紀子

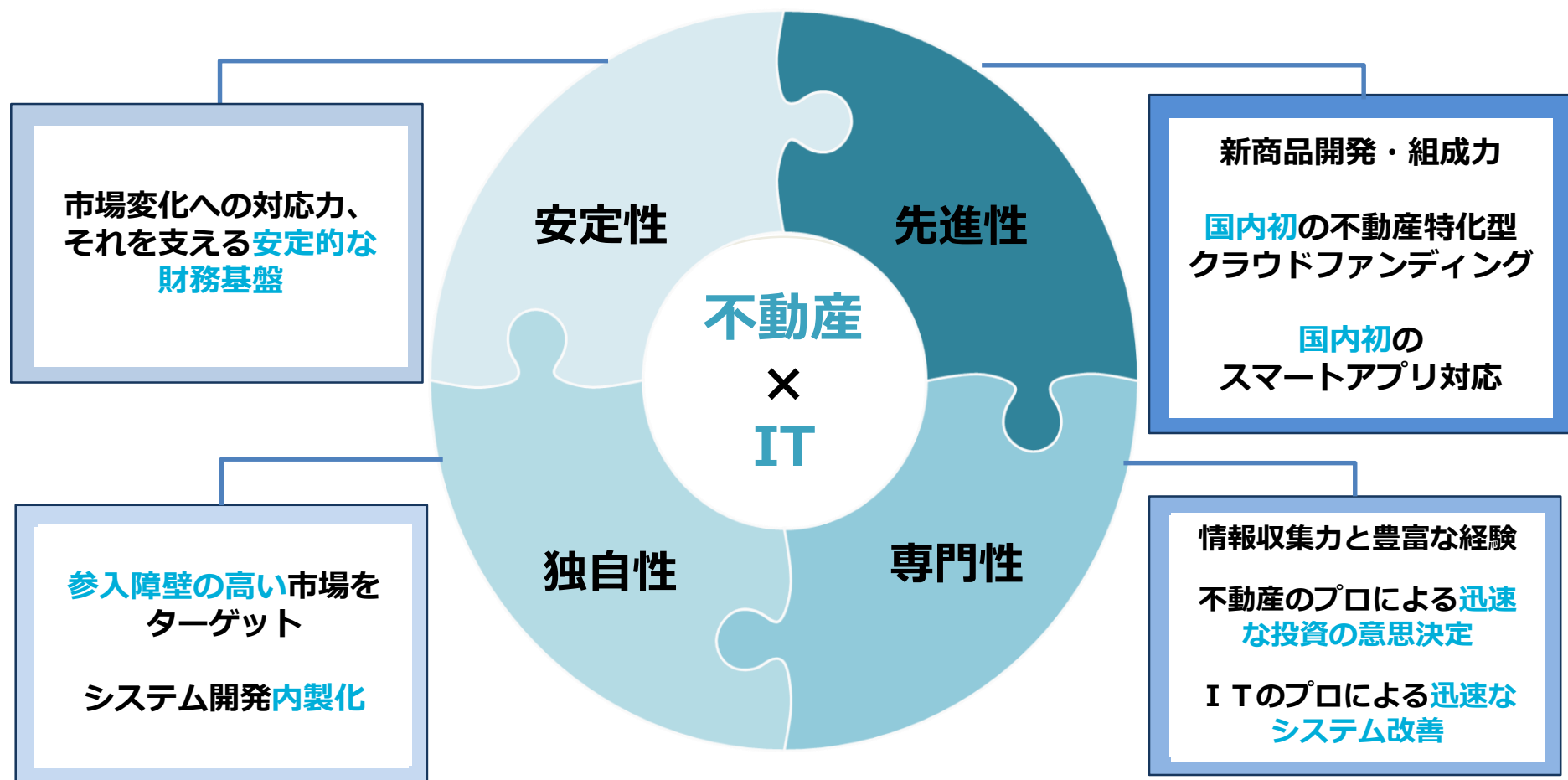
2002年 6月 ハドソンジャパン債権回収(株)入社
 2003年 10月 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン(有)入社
 2012年 4月 当社入社 総務部長就任
 2015年 3月 当社取締役就任 (現任)

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)



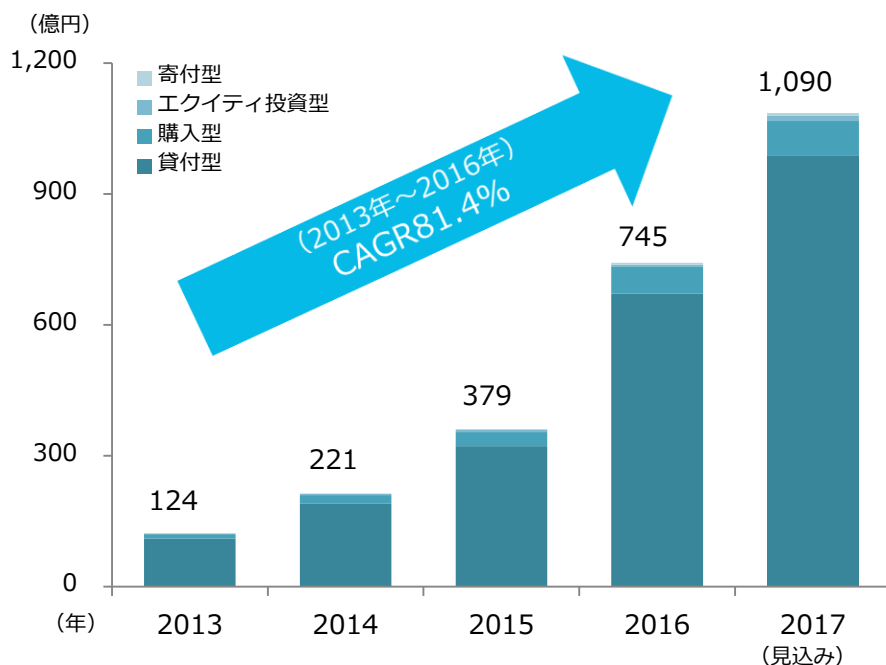
不動産とITのプロフェッショナル集団が不動産投資における新たな価値創造をリード



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

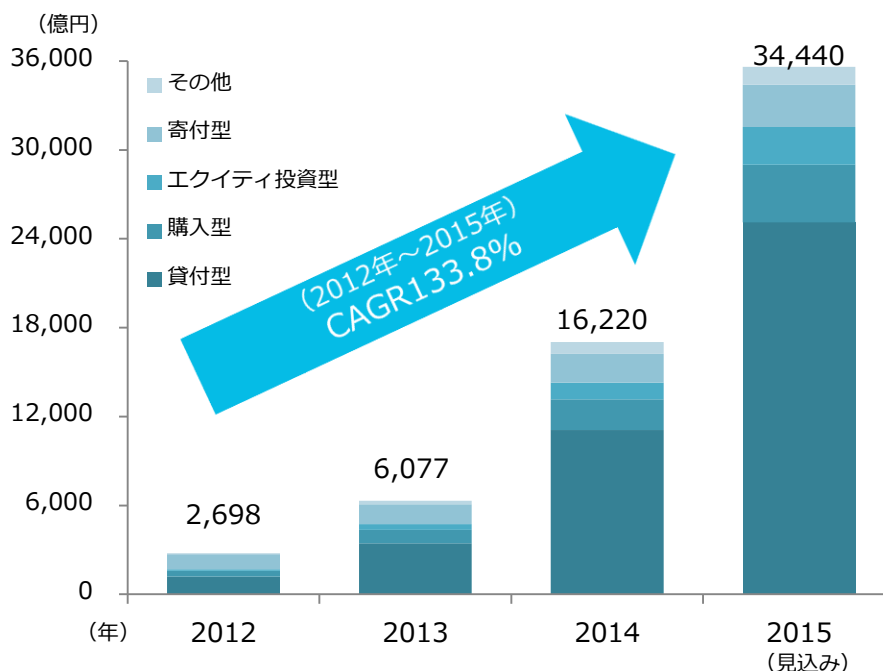


出典：(株) 矢野経済研究所「国内クラウドファンディング市場の調査を実施
(2017年)」(2017年9月7日発表)

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

OwnersBookの特長

一口1万円からの少額投資

少額投資によって
手軽に不動産投資が可能

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

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

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 ⑦

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

Renrenグループ概要



中国国内でインターネットビジネスを展開。

実名SNSのリーディングカンパニー。
SNSのほかに動画共有サイトやオンラインゲーム、スマートフォンにおけるソーシャルネットワークサービスプラットフォームを構築。

クレジットカードや決済などのインターネット金融サービスも提供。

ニューヨーク証券取引所上場。大株主にソフトバンクグループ。

会社名

RENREN Inc.

本社所在地

8 N Third Ring Road East
Beijing, China

代表者

CEO Joseph Chen

上場市場

NYSE
(ティッカーコード: RENN)

主要株主

Joseph Chen 38.30%
ソフトバンクグループ33.56%

URL

<http://www.renren-inc.com/en/>



Photo Albums

Store, view and share your favorite pictures with your friends and family.



Personal Profile

Display your personality through personalized features and tell a story about your life through your time-line.



Renren Mobile
Communicate and always stay connected with your friends through our mobile services.



Videos

Upload, watch and share your personal videos through your network.



Music

Listen to your favorite songs and share your music interests with friends.



Social Games

Compete and play games with old and new friends.



※当該HP、FactSetより作成

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。

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。