



**2018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  
2018/5/11

# 1. 2018年12月期 第1四半期決算概要

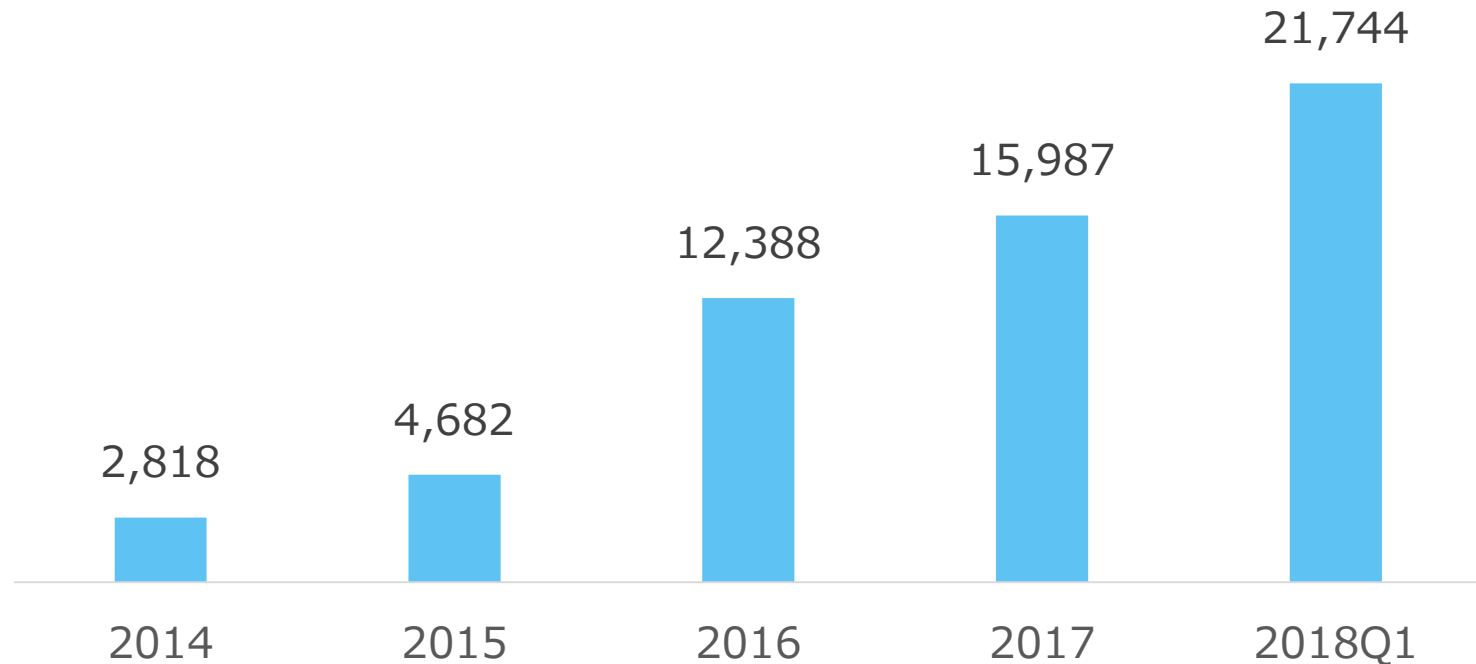
- コーポレートファンディング事業・クラウドファンディング事業ともに順調に進捗している。売上高の進捗率が低く見えるが、物件売却には適した環境であるため、年間での売上目標は十分に達成可能である。
- 年間購入予定額に対して予定を上回るペースで販売用不動産**66億円**を取得。収益不動産の取得が難しい環境の中、当社独自のネットワークとスピーディな投資判断により実現。
- OwnersBookはハイペースで拡大  
投資家会員数前期末比**36.3%**増      10,400名超  
累積投資金額同**34.4%**増              4,909百万円

(百万円)

|       | 2018年12月期1Q実績 |            |       | 2018年12月期業績予想 |            |
|-------|---------------|------------|-------|---------------|------------|
|       | 金額            | 対売上高<br>比率 | 進捗率   | 金額            | 対売上高<br>比率 |
| 売上高   | 1,769         | 100.0%     | 16.9% | 10,498        | 100.0%     |
| 売上原価  | 1,215         | 68.7%      | 15.9% | 7,636         | 72.7%      |
| 売上総利益 | 554           | 31.3%      | 19.4% | 2,862         | 27.3%      |
| 販管費   | 155           | 8.8%       | 14.8% | 1,050         | 10.0%      |
| 営業利益  | 398           | 22.5%      | 22.0% | 1,812         | 17.3%      |
| 経常利益  | 340           | 19.3%      | 21.4% | 1,591         | 15.2%      |
| 純利益   | 214           | 12.1%      | 23.8% | 900           | 8.6%       |

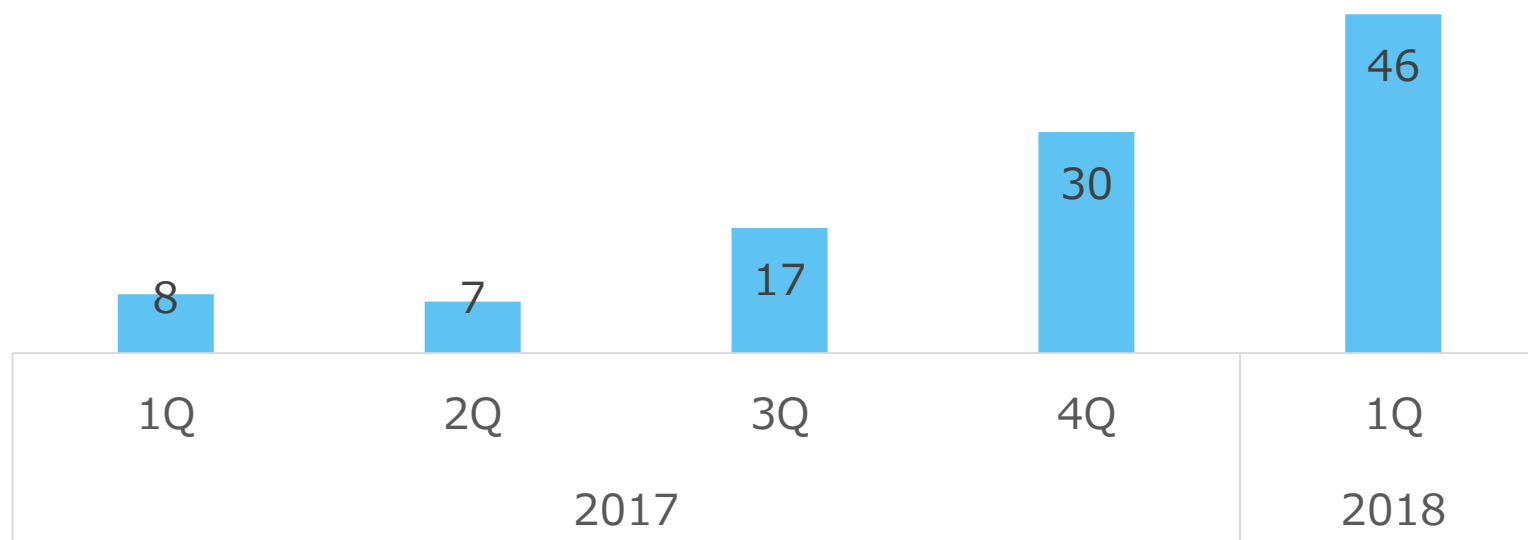
- 5物件購入し2物件売却。取得案件サイズも大きくなり費用対効果が向上。
- 取引銀行とも良好な関係を維持できている。

## 販売用不動産 帳簿価額推移（百万円）

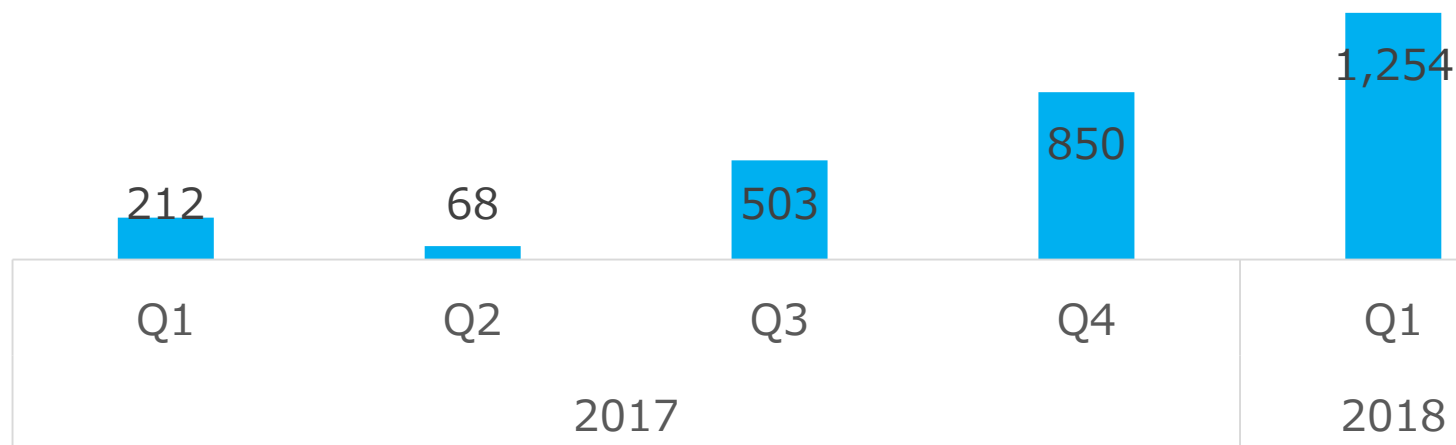


## クラウドファンディング売上高推移

(百万円)



## クラウドファンディング貸付実行額推移



- 販売用不動産を順調に積み上げ
- 営業貸付金（クラウドファンディング事業）も前期末から**倍増**

(百万円)

|              | 2017年12月期    |             | 2018年12月期1Q  |             |               |
|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------|---------------|
|              | 金額           | 構成比         | 金額           | 構成比         | 前期末比          |
| 流動資産         | 21,849       | 99.4%       | 27,080       | 99.4%       | 123.9%        |
| 現金及び預金       | 4,615        | 21.0%       | 2,793        | 10.2%       | 60.5%         |
| <b>営業貸付金</b> | <b>1,167</b> | <b>5.3%</b> | <b>2,343</b> | <b>8.6%</b> | <b>200.7%</b> |
| 販売用不動産       | 15,987       | 72.7%       | 21,744       | 79.8%       | 136.0%        |
| 固定資産         | 130          | 0.6%        | 174          | 0.6%        | 133.8%        |
| 総資産          | 21,979       | 100.0%      | 27,255       | 100.0%      | 124.0%        |
| 流動負債         | 1,105        | 5.0%        | 1,230        | 4.5%        | 111.3%        |
| 固定負債         | 16,316       | 74.2%       | 21,363       | 78.4%       | 130.9%        |
| 長期借入金        | 12,757       | 58.0%       | 16,826       | 61.7%       | 131.9%        |
| 匿名組合出資預り金    | 2,989        | 13.6%       | 3,826        | 14.0%       | 128.0%        |
| 負債計          | 17,421       | 79.3%       | 22,593       | 82.9%       | 129.7%        |
| 純資産          | 4,557        | 20.7%       | 4,661        | 17.1%       | 102.3%        |
| 利益剰余金        | 1,905        | 8.7%        | 2,005        | 7.4%        | 105.2%        |
| 負債純資産計       | 21,979       | 100.0%      | 27,255       | 100.0%      | 124.0%        |

## 3. 2018年12月期第1四半期 トピック



## 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

### Fintech領域 不動産テック領域

#### クラウドファンディング事業 (エクイティ投資型・貸付型)



OwnersBook



#### AI × 不動産投資



AI-Checker

### 不動産投資領域

コーポレートファンディング事業  
(自己資金を用いた不動産投資)

アセットマネジメント事業

仲介・コンサルティング事業

- 2018年に入り、成長ペース拡大
- 2018年12月期1Q実績

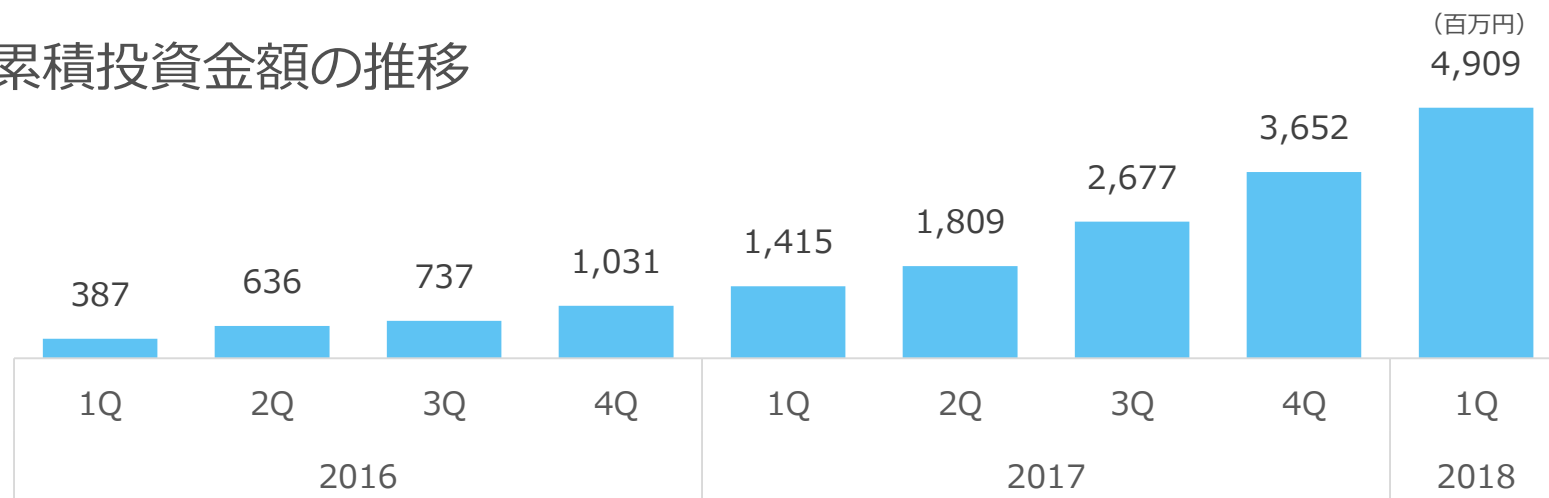
貸付実行案件数 **11件**

貸付実行額 **1,257**百万円（前期通期実行額 1,633百万円）

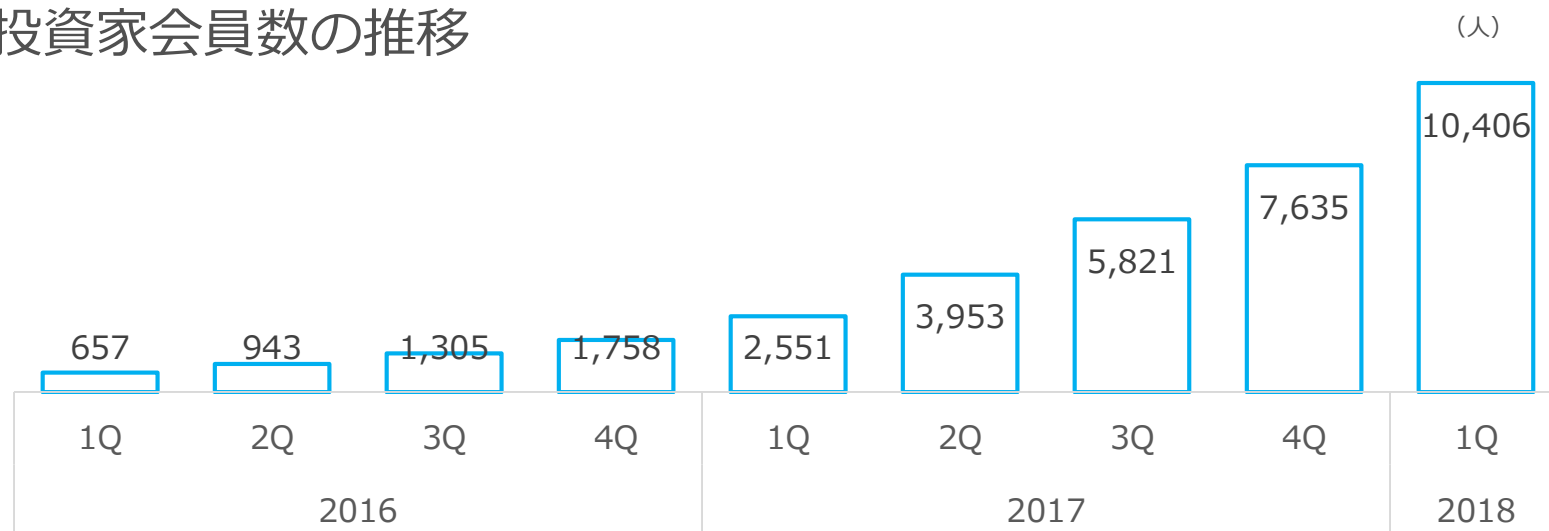


## 累積投資金額及び投資家会員数はハイペースで拡大中

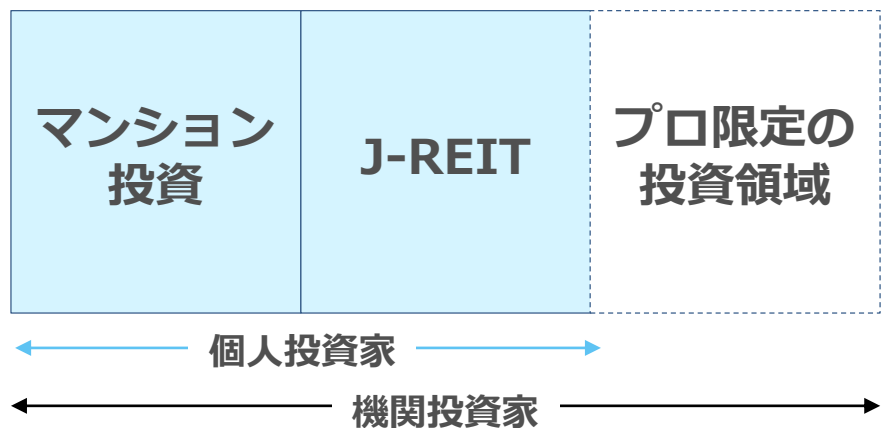
### ● 累積投資金額の推移



### ● 投資家会員数の推移



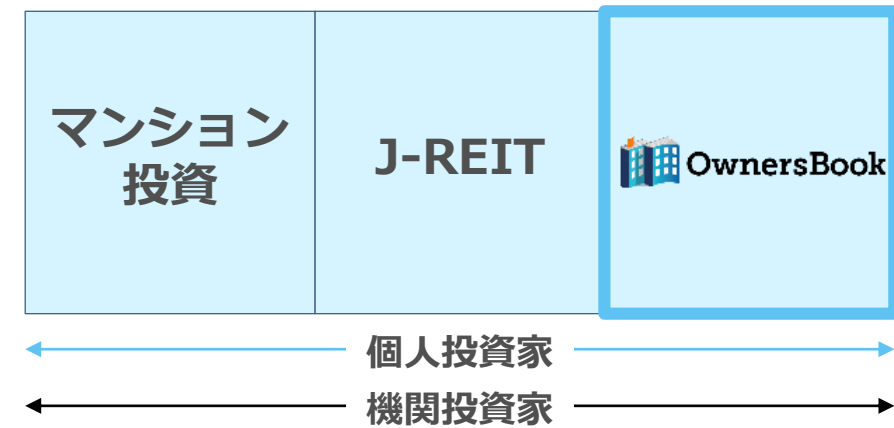
## これまで



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

## OwnersBookが目指す世界



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

| 投資先                                 | 投資金額              | 対象物件                                | 特徴                                                     |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| OwnersBook<br>貸付型                   | 少額からの<br>資金で投資が可能 | 貸付先は不明（覆面化）<br>貸付先は2つ以上（複数化）        | エクイティ投資型に比べると<br>ローリスク・ミドルリターンの<br>商品                  |
| <b>OwnersBook<br/>エクイティ<br/>投資型</b> | <b>潤沢な資金は不要</b>   | <b>物件一棟全体、<br/>もしくは<br/>区分所有単位</b>  | <b>インターネット上で<br/>手軽に投資でき、<br/>比較的高いリターンを<br/>期待出来る</b> |
| J-REIT                              | 少額資金からの<br>投資が可能  | 投資法人の保有する<br>複数の物件が対象<br>※個別に選択出来ない | 透明性は高いが、運営には<br>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<br>区分所有単位               | 利回りは相対的に高いが、<br>物件の管理コストが高い                            |

# エクイティ投資型 ～収益構造～

## 収益モデル

貸付型

## アップフロントフィー

貸付金額 × 2%

## AM報酬

—

## ディスポジションフィー

—

エクイティ投資型

調達金額 × 2%

不動産価格 × 1%

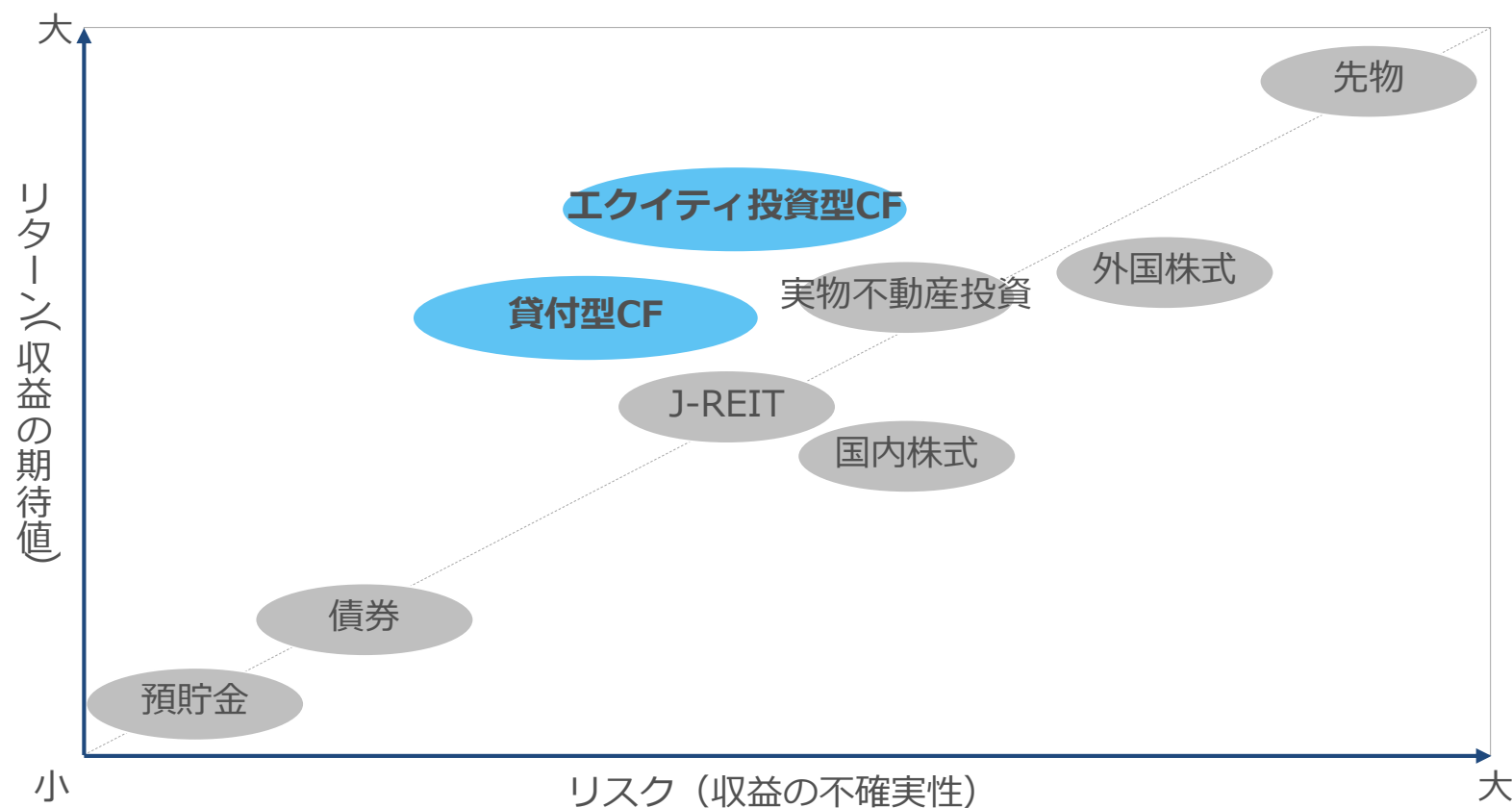
不動産売却価格 × 1%

※上記フィー体系は現時点でのイメージです。



←エクイティ投資型

- 貸付型は平均利回り5%～、  
エクイティ投資型は6-10%程度を目指す



## ● お詫び

4月にお知らせ致しました第1号案件の延期につきましては、株主及びOwnersBook会員をはじめとした関係者の皆様にご心配とご迷惑をお掛けしましたこと、心よりお詫び申し上げます。

延期決断の理由は、一部の取引関係者とのスケジュール調整が難航したためです。当社の免許関係等に不備があったわけではなく、エクイティ投資型クラウドファンディング事業から撤退するものでもございません。

現在も、全社を挙げて第1号案件の新規組成に取り組んでおります。お知らせできる状況になりましたら改めて発表申し上げますので、引き続き宜しくお願い致します。



### 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

Fintech領域  
不動産テック領域



OwnersBook

クラウドファンディング事業  
(エクイティ投資型・貸付型)



AI × 不動産投資



AI-Checker

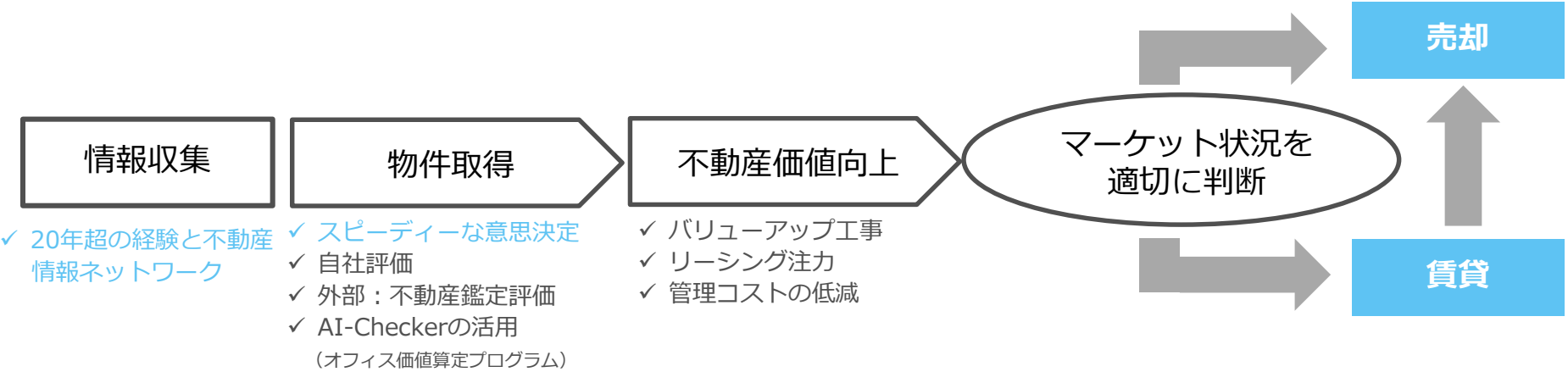
### 不動産投資領域

コーポレートファンディング事業  
(自己資金を用いた不動産投資)

アセットマネジメント事業

仲介・コンサルティング事業

## ● 主に東京23区内の中規模オフィスビルを取得し、バリューアップ

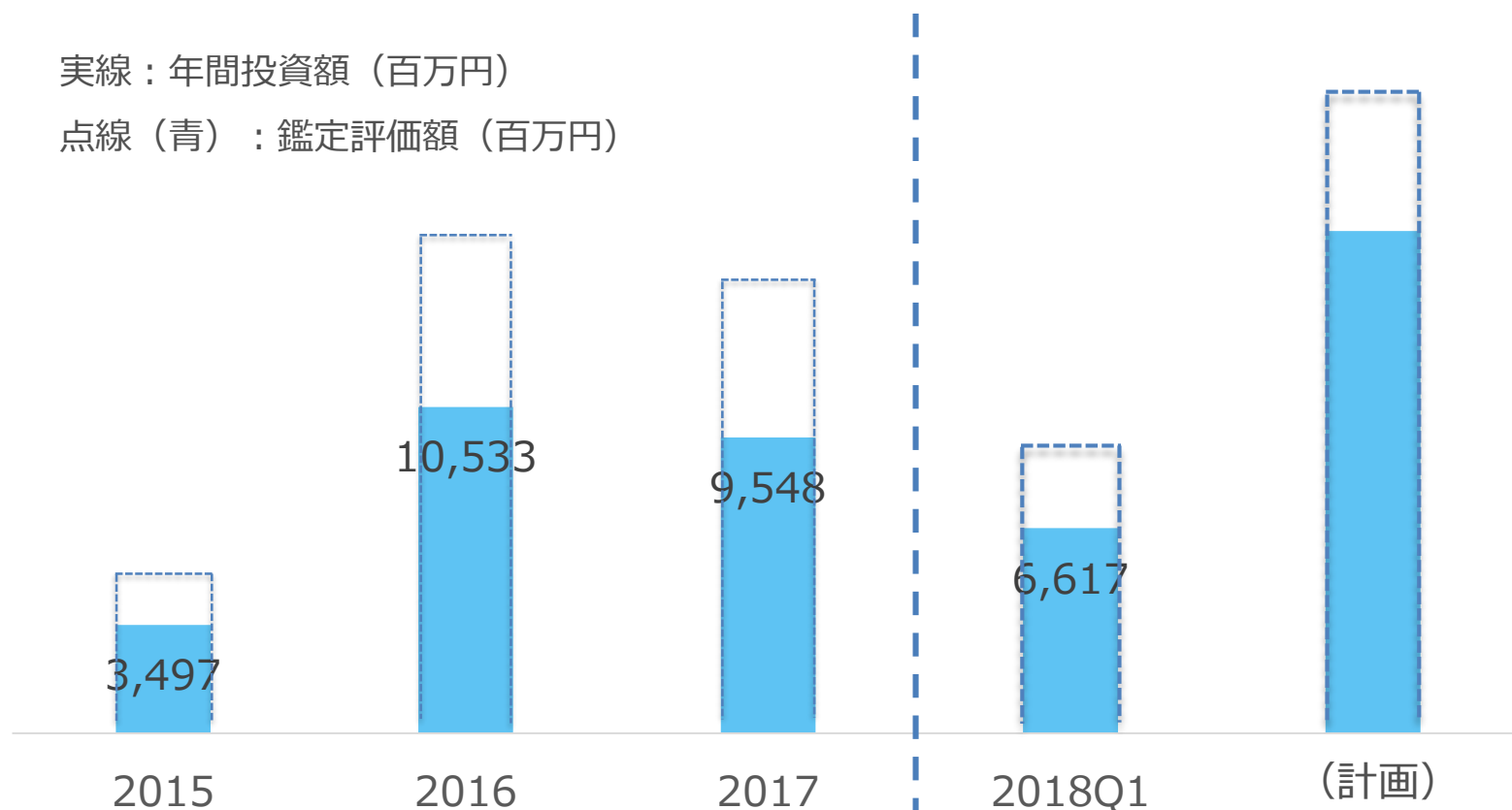


|            | 大規模オフィスビル            | 注力領域<br>中規模オフィスビル         | 小規模オフィスビル            |
|------------|----------------------|---------------------------|----------------------|
| 大手不動産投資会社等 | 管理コストを鑑みて投資対象となる     | 規模に対して管理コストが高くなり敬遠する傾向にある | 規模に対して管理コストが高くなり敬遠する |
| 個人投資家直接投資  | 潤沢な資金が必要なため投資対象になら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

- 昨年末に物件売却により蓄えた資金を用いて、効率的にかつ計画を上回るペースで物件を取得。

実線：年間投資額（百万円）

点線（青）：鑑定評価額（百万円）





## 高田馬場OCビル

- ・住所：東京都新宿区高田馬場
- ・取得年月：2018年3月
- ・敷地：1,211.20m<sup>2</sup>
- ・延床：3,132.96m<sup>2</sup>
- ・1986年築



## 芝2丁目ビル

- ・住所：東京都港区芝
- ・取得年月：2018年2月
- ・敷地：404.38m<sup>2</sup>
- ・延床：2,012.31m<sup>2</sup>
- ・1989年築



## カーニープレイス千住

- ・住所：東京都足立区千住
- ・取得年月：2018年2月
- ・敷地：496.10m<sup>2</sup>
- ・延床：2,671.80m<sup>2</sup>
- ・1985年築



## 神田EAST

- ・住所：東京都千代田区神田東紺屋町
- ・取得年月：2018年3月
- ・敷地：140.55m<sup>2</sup>
- ・延床：1,085.89m<sup>2</sup>
- ・1985年築

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。