



中期経営計画 (FY2022-FY2024)

2022年2月10日
ロードスターキャピタル株式会社

Real Estate × Tech

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

to Open Up a New Market

ロードスターグループが描く世界	P. 3
中期経営計画 基本方針	P. 5
年度別政策要旨	P. 6
定量目標	P. 7
事業戦略	P. 8
株主還元	P. 15
市場環境	P. 16

ロードスターグループは、「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、不動産投資事業とFintech事業（クラウドファンディング事業）を展開しております。

当グループの強みは、不動産投資の専門性とIT技術の融合にあります。IT化が遅れていると言われる不動産業界に新しい市場の創造を目指しております。

具体的には、ブロックチェーン技術を活用した不動産投資の二次流通市場や金融機関に頼らない不動産投資市場等の創造を考えております。

また、持続可能な社会の実現に向けた取り組みも積極的に行い、ステークホルダーの皆様の利益と中長期的な企業価値の向上を目指しております。



ロードスターキャピタル株式会社
代表取締役社長 岩野達志

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。

基本方針

コーポレートファンディング事業を経営基盤とし、AM事業とクラウドファンディング事業の規模拡大による企業価値向上を目指す。

事業戦略

1. 自己保有資産残高の積み上げ
2. AM事業におけるAUM拡大
3. OwnersBook案件の多様化及び積み上げ
4. ESGへの取り組み強化



- ・ 自己保有資産残高の積み上げ
- ・ A M事業におけるAUM拡大
- ・ OwnersBookにおける案件の積み上げ
- ・ STOのローンチ

2024

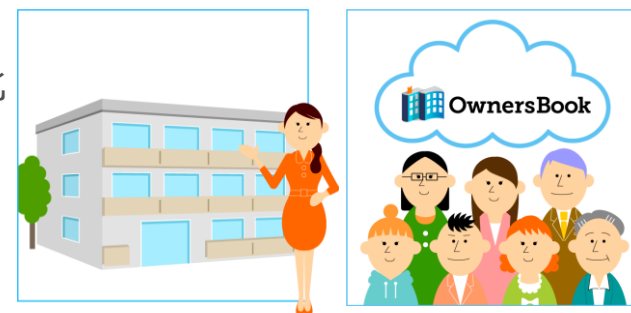
- ・ 自己保有資産残高の積み上げ
- ・ A M事業におけるAUM拡大
- ・ OwnersBookにおけるSTOの定着
- ・ JPX日経インデックス400銘柄への選出

2023

2022

- ・ 自己保有資産残高の積み上げ
- ・ A M事業におけるAUM拡大
- ・ OwnersBookにおける案件の多様化
- ・ 東証プライム市場への市場変更
- ・ 成長のための陣容拡大

2021



定量目標 (2024年12月期)

売上高	税前利益	ROE*2	配当性向
300億円*1 179億円 (2021年12月期)	100億円 50億円 (2021年12月期)	>30% 32% (2021年12月期)	>15% 15% (2021年12月期)

*1 コーポレートファンディング事業については
2021年12月末時点の当社保有物件を前提に計算

*2 期末自己資本額予想値にて計算

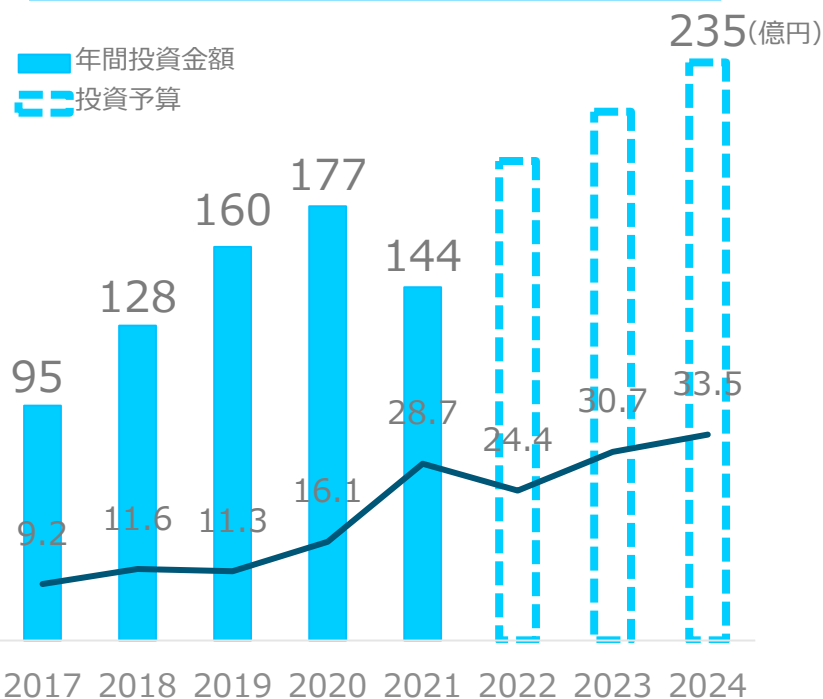
自己保有資産残高	AUM	OwnersBook 投資額
750億円 420億円 (2021年12月期)	2,000億円 290億円 (2021年12月期)	200億円 76億円 (2021年12月期)

事業戦略

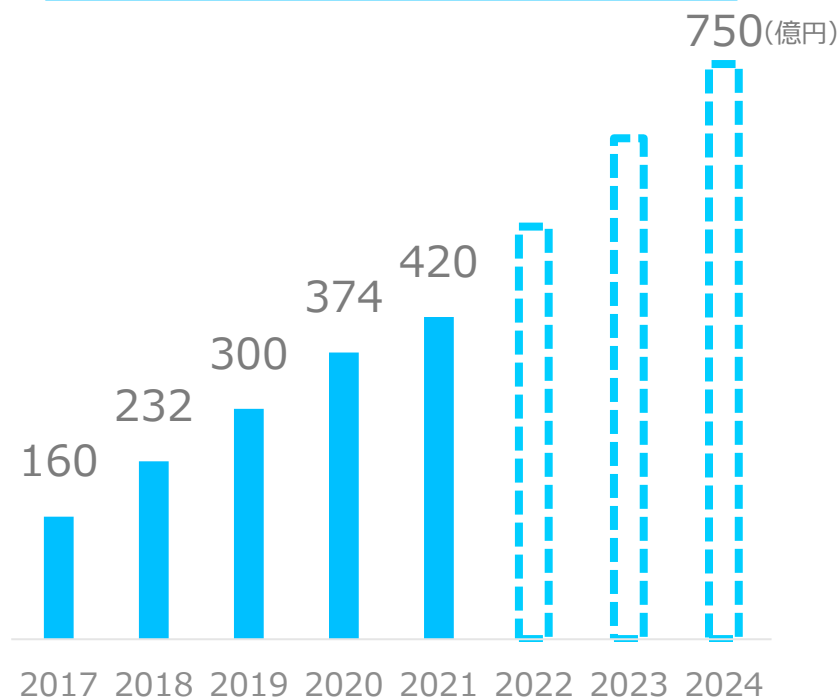
継続的な不動産投資による経営基盤強化

- 将来の収益基盤となる不動産に、年200億円前後の投資を継続していく。
- 不動産賃貸による利益で当社グループの固定費を賄うべく、自己保有資産残高を2024年12月末時点750億円程度まで積み上げる。
- 都内の中規模オフィスビルを中心に、ホテルや物流、再開発案件などもチャンスがあれば参入していく。

年間投資金額と平均物件取得価格



自己保有資産残高の帳簿価額推移

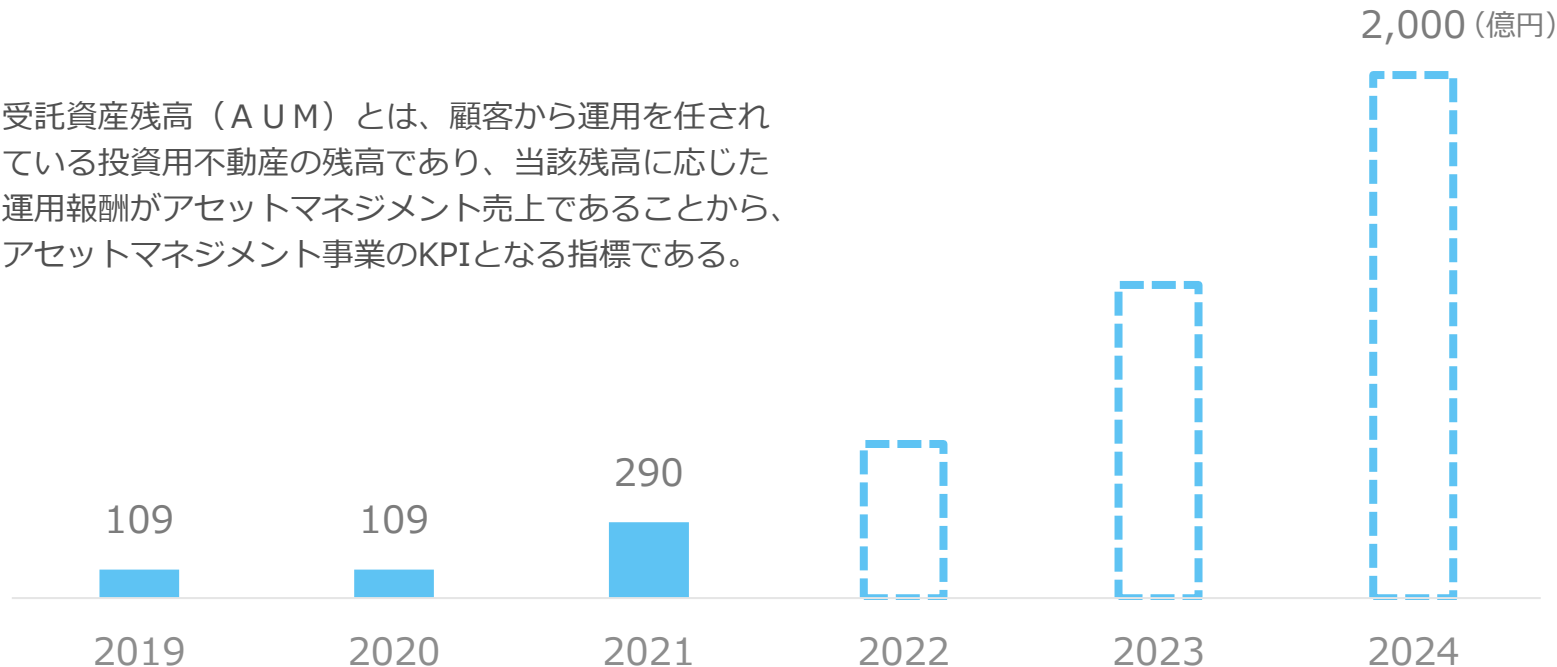


AUM積み上げと知名度向上

- 海外投資家のみならず国内投資家の東京の不動産需要が高い状況が続いており、年間数百億円のAUM（受託資産残高）を積み上げる。
- 2024年12月末時点でAUM2,000億円を目指し、独立系AM会社としての地位を確立する。

AUM（受託資産残高）

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事業のKPIとなる指標である。

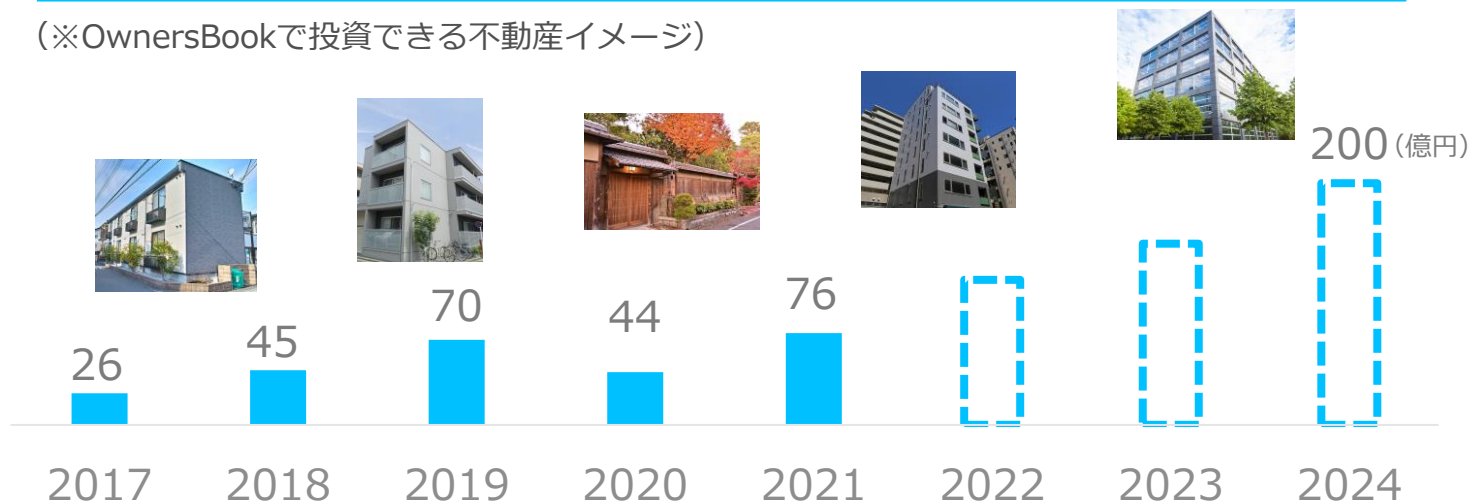


案件の大型化や多様化

- 個人投資家の投資意欲は依然として高く、投資家需要を満たす商品を提供していく。
 - 案件の大型化
 - 株主優待案件や抽選型案件の拡充
 - ノンリコース型や金利入札案件などの商品の多様化
- 一方で、投資家の皆様の大切な財産の運用であることから、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。

OwnersBook投資額

(※OwnersBookで投資できる不動産イメージ)

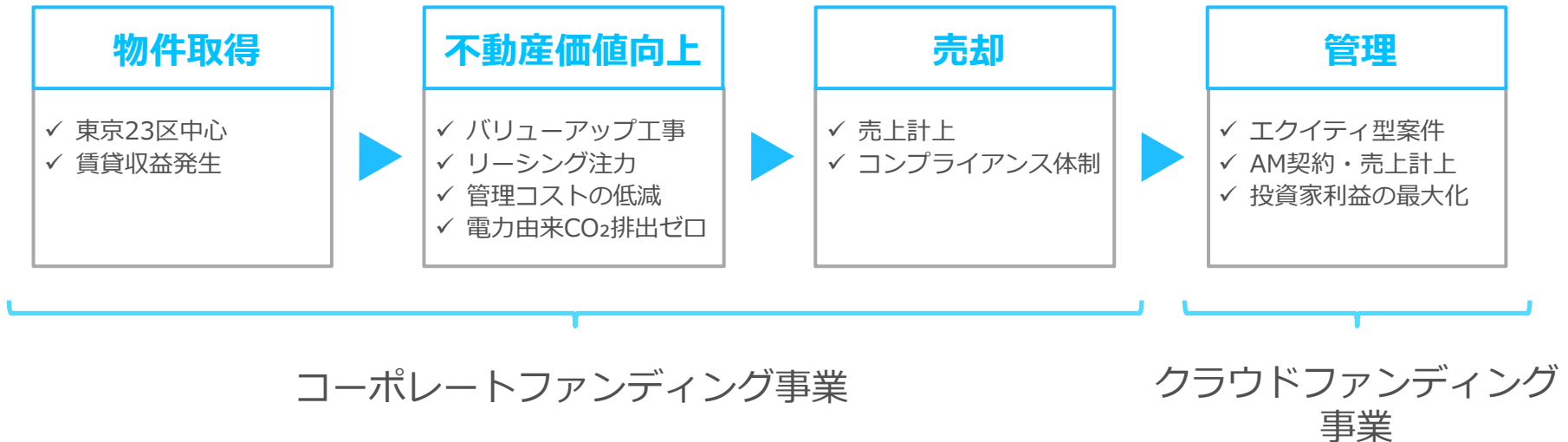


個人向けファンドの組成を目指す

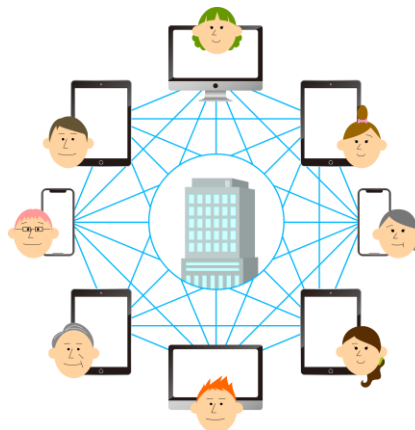
- 外部案件の取得のみならず、自社投資物件をファンドに売却することで、ストック収益につなげることを検討。
- オープンエンドファンド*の組成を目指す。
- STOを用いたファンドについても検討を進める。

*オープンエンドファンドとは、発行者が証券の買い戻しを保証しているファンドであり、いつでも換金可能な特徴をもつ。

<当社自己投資物件でオープンエンドファンドを作る場合のイメージ図>



STO (Security Token Offering) とは？	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	<ul style="list-style-type: none">・ 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。



E：環境

S：社会

G：ガバナンス

取り組み

- ✓ 再生可能エネルギー電力への切り替え
- ✓ CO₂削減

- ✓ 寄付型クラウドファンディング事業の検討
- ✓ 健康経営推進
- ✓ 経営の効率化

- ✓ 多様性の推進
- ✓ コンプライアンス体制及び意識強化

KPI

- ✓ 2024年までに自社保有物件*を再生可能エネルギー電力に切り替え
- ✓ RE100などの国際的なイニシアティブへの参加検討

- ✓ 寄付型クラウドファンディングのローンチ
- ✓ 健康診断受診率100%
- ✓ 事業のDX推進

- ✓ 社外役員比率1/3維持
- ✓ 取締役会実効性評価年2回以上
- ✓ コンプライアンス研修年4回以上

SDGs



*テナント都合等により当社主導で切り替えでない物件を除く

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。

配当方針

- 当社の持続的な成長と中長期的な企業価値・株主利益の向上及びそのための財務戦略を策定する中で、配当性向の段階的な引き上げを検討する。

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年（予定）	2022年（予定）
1株当たり配当金	5.5円	9.5円	14.5円	24.5円	32.0円	40.5円
配当性向	14.5%	14.8%	15.0%	*14.9%	15.1%	15.1%

* 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。

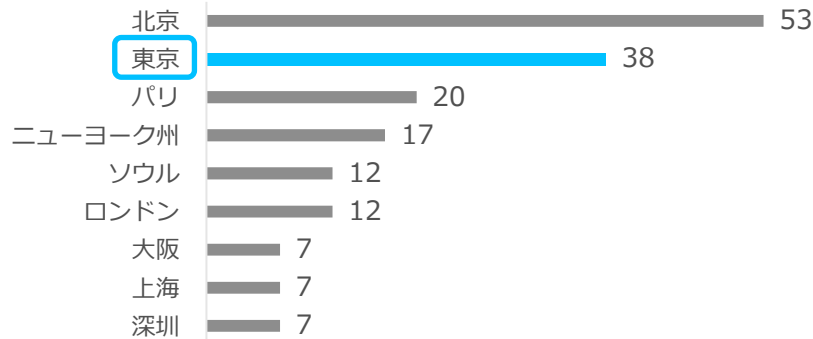
※当面、株価についても注意し、必要に応じて柔軟な対応を行う。

市場環境

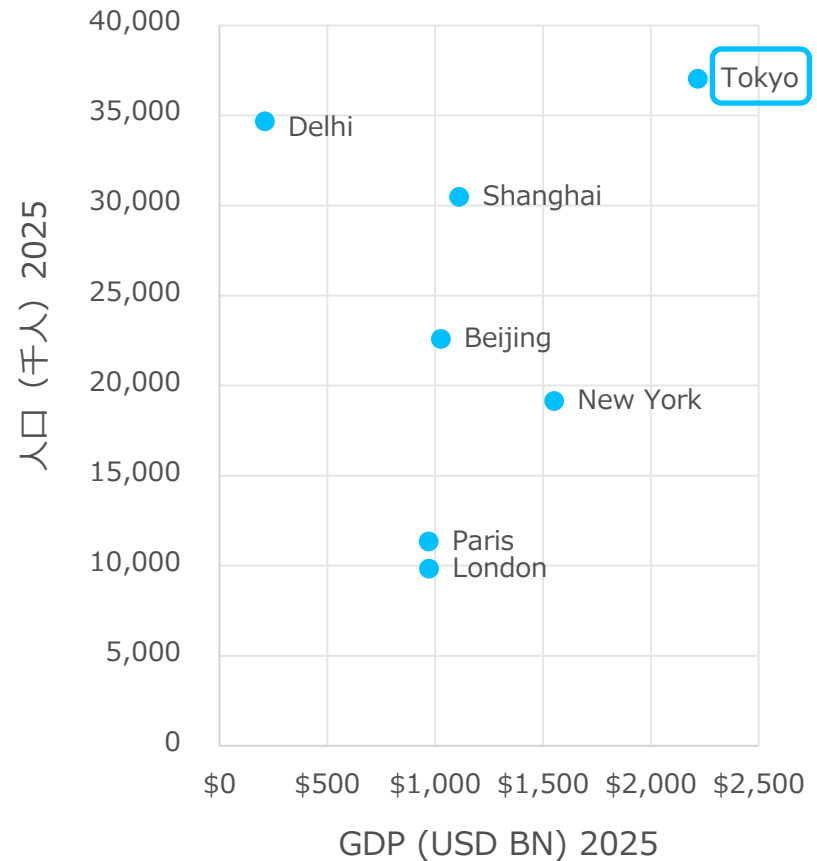
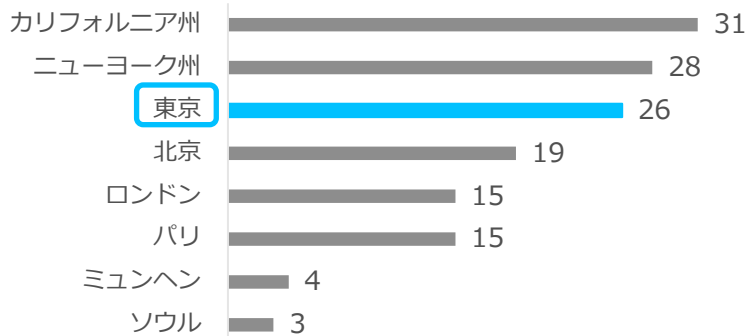
2025年の世界（都市人口&GDP）

東京経済圏は、大企業集積度が高く、都市人口とGDPが世界で一番大きい。

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



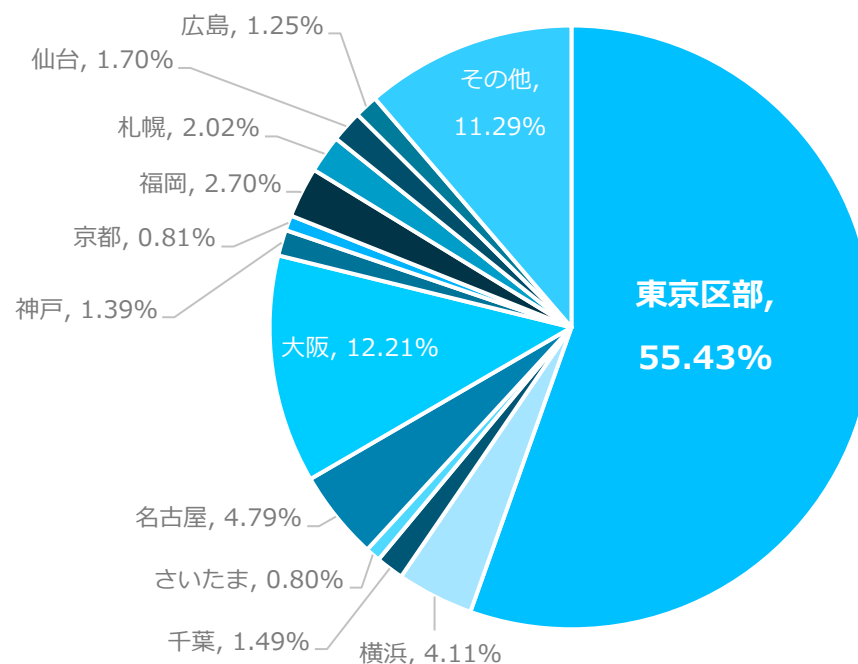
出典：国交省「各国の主要都市への集中の現状」2019年12月6日 より当社作成
<https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/content/001319312.pdf>

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

- 東京は世界でも有数の経済圏。
- 東京経済圏だけでオフィス賃貸面積は、日本の約62%を占める。



オフィス賃貸面積



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)”

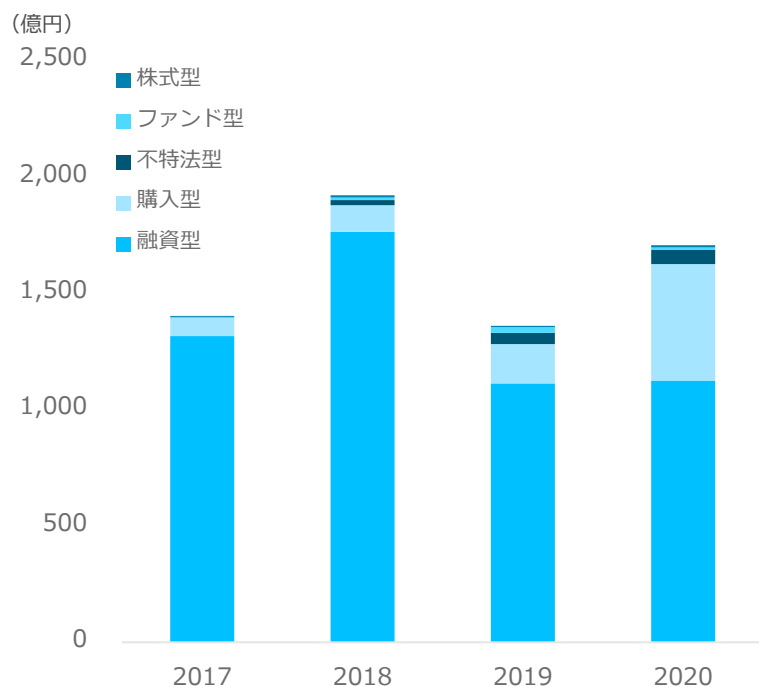
出典：東京都戦略政策情報推進本部 「TOKYO LEADING the WORLD in Business」

<https://www.investtokyo.metro.tokyo.lg.jp/jp/resources/data/2020/pamphlet-jp.pdf?ver=20200622> より抜粋

出典：日本不動産研究所「全国オフィスビル調査（2021年1月現在）」より当社作成

- 融資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。
- 将来的には不動産私募投資市場もクラウドファンディングの対象になる可能性があると考える。

クラウドファンディング市場規模

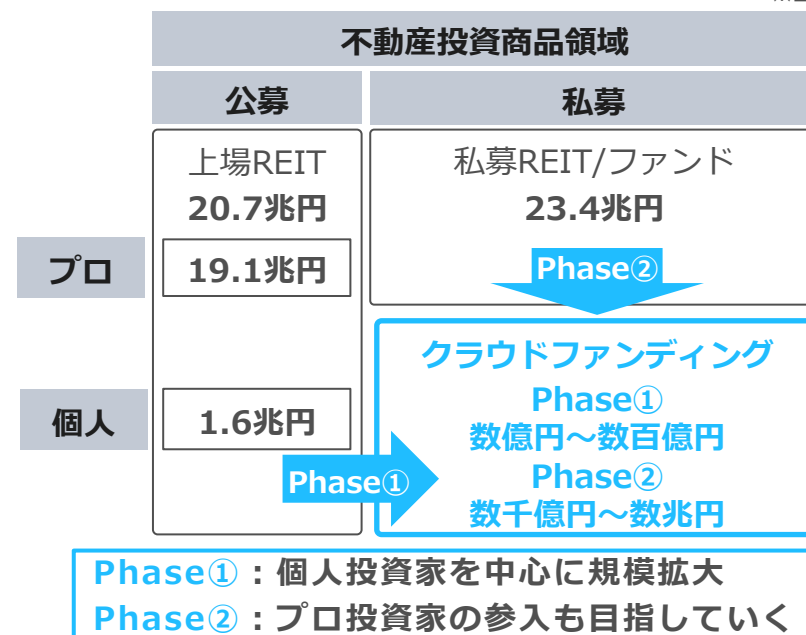


出典 :

<http://safe-crowdfunding.jp/wp-content/uploads/2021/07/CrowdFunding-market-report-20210709.pdf> (一般社団法人 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

※当社私見



市場規模出典 :

<https://j-reit.jp/market/12.html> (2021年2月末時点)
<https://www.smtri.jp/news/pdf/20210915.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 2021年9月」 2021年6月末時点 より当社作成)

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
第二種金融商品取引業協会会員
E-mail : ir@loadstarcapital.com