



ロードスターキャピタル(東 M:3482)

バリュエーション判断
強気 → 強気
 (19.2.25)
目標株価 1750 円継続

取材:2019年5月13日

担当:岸 和夫

【連結】 (百万円、%、円:権利落ち修正後、Q/四半期、会/会社計画、予/エース経済研予想)

決算期	売上高	伸率	営業利益	伸率	経常利益	伸率	当期利益	伸率	EPS	配当
2019/12 1Q	4,593	160	1,042	162	886	160	568	165	26.8	0.00
2017/12	8,794	89	1,364	82	1,189	69	794	70	44.4	5.50
2018/12	9,670	10	2,392	75	2,117	78	1,359	71	64.9	9.50
2019/12 会	13,487	40	3,137	31	2,777	31	1,659	22	78.2	11.50
2019/12 予	13,487	40	3,137	31	2,777	31	1,659	22	78.2	11.50

【セグメント情報】	19/12期1Q	【PER】	【財務指標】	19/12期1Q
コーポレートファンディング	95%	17/12 20.6	BPS	295円 株価(5/14終値)
うち不動産投資	88%	18/12 14.1	純資産	6,259百万円 売買単位
不動産賃貸	7%	19/12予 11.7	総資産	39,107百万円 発行株数
クラウドファンディング	3%		時価総額	19,399百万円 PBR
その他	2%			3.1倍

注: 予想EPSは、自己株式を除いた発行株数で計算。
 17年12月15日付で1株→2株の株式分割を実施
 18年11月30日付で1株→2株の株式分割を実施

<注目ポイント>

- 1 東京都心のオフィスビル等への投資を行うコーポレートファンディング事業を展開**
 不動産投資事業は、本来の適正価格より割安となっているオフィスビル等を取得し、リノベーションや稼働率向上などのバリューアップを行い、付加価値を高めるサービスを提供。
 大手不動産投資会社や個人投資家が手を出しづらい、東京都 23 区内の数億円～30 億円程度の中規模オフィスを主な投資対象としている。
- 2 2014 年 9 月、「OwnersBook:オーナーズブック」のブランド名で、
 貸付型クラウドファンディングのサービスを開始**
 「OwnersBook」は、インターネットを通じた不動産投資。少額で不動産投資が可能、オンライン化で投資家の費用負担軽減などに特長。14/9 月にサービスを開始、19/3 月末投資家会員数は 19,216 人(前期末 16,812 人)、累積投資金額は 11,599 百万円(同 8,691 百万円)と順調に拡大。注:クラウドファンディングとは、不特定多数の投資家が主にインターネット経由で、他の人々や組織に資金提供や協力などを行う仕組み。
- 3 不動産エクイティ投資型クラウドファンディングは、米国投資商品を提供へ**
 エクイティ投資型クラウドファンディングは国内で、18/8 月に第 1 号を募集。また、19/12 期 3Q に「OwnersBook」を通じ、個人投資家に対して、第一弾として米国投資商品の提供へ。
- 4 19/12 期は好調なスタート、手持ち案件も豊富。期初計画は十分クリアへ**
 19/12 期 1Q は不動産投資事業で、1 物件(40 億円強)を売却。新規に 5 物件を取得し、1Q 末で 20 物件を保有。通期では 6 物件売却、新規 10 物件取得を計画。
- 5 連結配当性向は当面、15%を目安、19/12 期は 2 円増配の期末 11.5 円**

強気の投資判断、目標株価 1750 円を継続

業績は好調。エクイティ投資型クラウドファンディングは、米国投資商品を提供するなど、今後の展開に広がり期待。

《アナリストによる宣言》

私、岸 和夫は本調査資料に表明された見解が、対象企業と証券に対する私個人の見解を正確に反映していることをここに証明します。
また、私は本調査資料で特定の見解を表明することに対する直接的または間接的な報酬は、過去、現在共に得ておらず、将来においても得ないことを証明します。

《利益相反に関する開示事項》

- エース証券株式会社(以下、エース証券)及びグループ会社は、本資料に掲載された企業の売買あるいは当企業に対し、引受、その他のサービスを提供する場合があります。
- 株式会社エース経済研究所(以下、ARI)は、エース証券との契約に基づき、エース証券への資料提供を一定期間、継続的に行うことに対し包括的な対価をエース証券から得ておりますが、本資料に対して個別に対価を得ているものではありません。
また、銘柄選定も ARI 独自の判断で行っており、エース証券を含む第三者からの銘柄の指定は一切受けておりません。
- 執筆担当者、ARI と本資料の対象企業との間には、重大な利益相反の関係はありません。

金融商品取引法に基づく表示事項

■本資料をお客様にご提供する金融商品取引業者名等

商号等: エース証券株式会社 金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第 6 号
加入協会: 日本証券業協会
指定紛争解決機関: 特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター

■手数料等及びリスクについて

●株式の売買には、約定代金に対して最大 1.242%の手数料(約定代金が 100 万円以下の場合、最低手数料 2,700 円)(税込み)が必要となります。●株式は、株価の変動により、損失を生じるおそれがあります。●上場有価証券等書面の内容をよくお読みください。●外国株式は、為替相場の変動等により、損失を生じるおそれがあります。●非上場債券(国債、地方債、政府保証債、社債)を当社が相手方となりお買い付けいただく場合は、購入対価のみお支払いいただきます。●債券は、金利水準の変動等により価格が上下し、損失を生じるおそれがあります。●外国債券は、為替相場の変動等により損失を生じるおそれがあります。●商品毎(投信・外債含む)に手数料等及びリスクは異なりますので、上場有価証券等書面、当該商品等の契約締結前交付書面や目論見書またはお客様向け資料をよくお読みください。

エース証券及び ARI 免責事項等

- 当資料により株式・債券・その他金融商品(投信・外債含む)等の勧誘を行うことがあります。本資料で言及した銘柄や投資戦略は、投資に関するご経験や知識、財産の状況及び投資目的が異なるすべてのお客様に、一律に適合するとは限りません。また、株式・債券等の有価証券の投資には、「手数料等及びリスクについて」に記載のとおり、損失を生じるおそれがあります。投資判断の最終決定は、お客様ご自身の判断で行っていただきますようお願い致します。
- 本資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて ARI が作成し、エース証券(以下、当社)がお客様にご提供いたしますが、当社及び ARI は、ARI が基にした情報及びそれに基づく要約または見解の正確性、完全性、適時性などを保証するものではありません。本資料に記載された内容は、資料作成時点におけるものであり、予告なく変更することがあります。
- 本資料を利用した結果、お客様に何らかの損害が発生したとしても、当社及び ARI は何らの責任を負うものではありません。
- ※ (著作権等)・・・本資料に関する一切の知的財産権は、原則として ARI に帰属します。電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、本資料の無断転用、複製等を行わないようお願い致します。