



Loadstar Capital

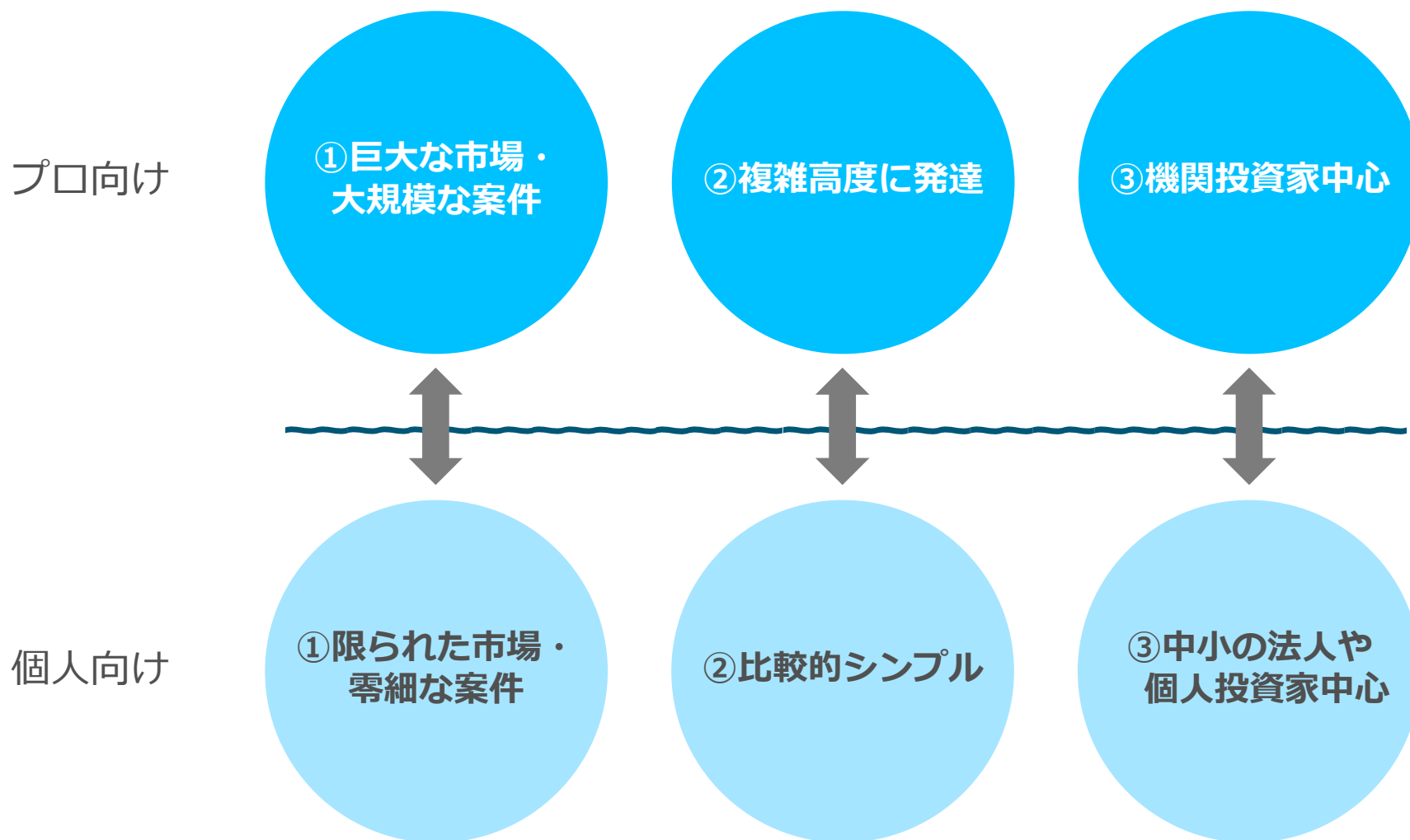
ロードスターグループ DX戦略

2023/9/6

1. はじめに

～不動産投資業界の特徴～

プロ向けと個人向けの市場に分かれており、両市場の隔たりは大きく、個人マネーがプロ向け市場に参入しづらい環境となっております。



市場規模は大きいですが、各国地域で独自に発達しているうえに各種規制も厳しいため、個人投資家や純粋IT企業などは気軽に参入しづらい環境です。

→プロ向け不動産投資マーケットの不安定さを高めております。

世界の不動産総額： 228兆USドル（3京2,904兆円）

※2023年6月末日のレートで換算
出典：Savills"How much is the world worth?" 10th, April 2017
<https://www.savills.co.uk/blog/article/216300/residential-property/how-much-is-the-world-worth.aspx>

個人投資家は参加しづらい

- ・多額の資金が必要。
- ・プロ向け領域は複雑な制度設計。
→専門知識が必要とされる。
→個人が参入しても勝率は低い。
- ・事業者が個人向けの投資サービスを展開しようとしても許認可等の規則が厳しく、ハードルが高い。

各国地域で独自に発達

- ・地域慣習があり、標準化が難しい。
- ・市場が大きく、関係者も極めて多い。
- ・投資分野が多岐に渡るうえに高度に分業化。
- ・国地域によって法律が異なる。
- ・デジタル化は各国地域で既に不便のない位進んでいる。

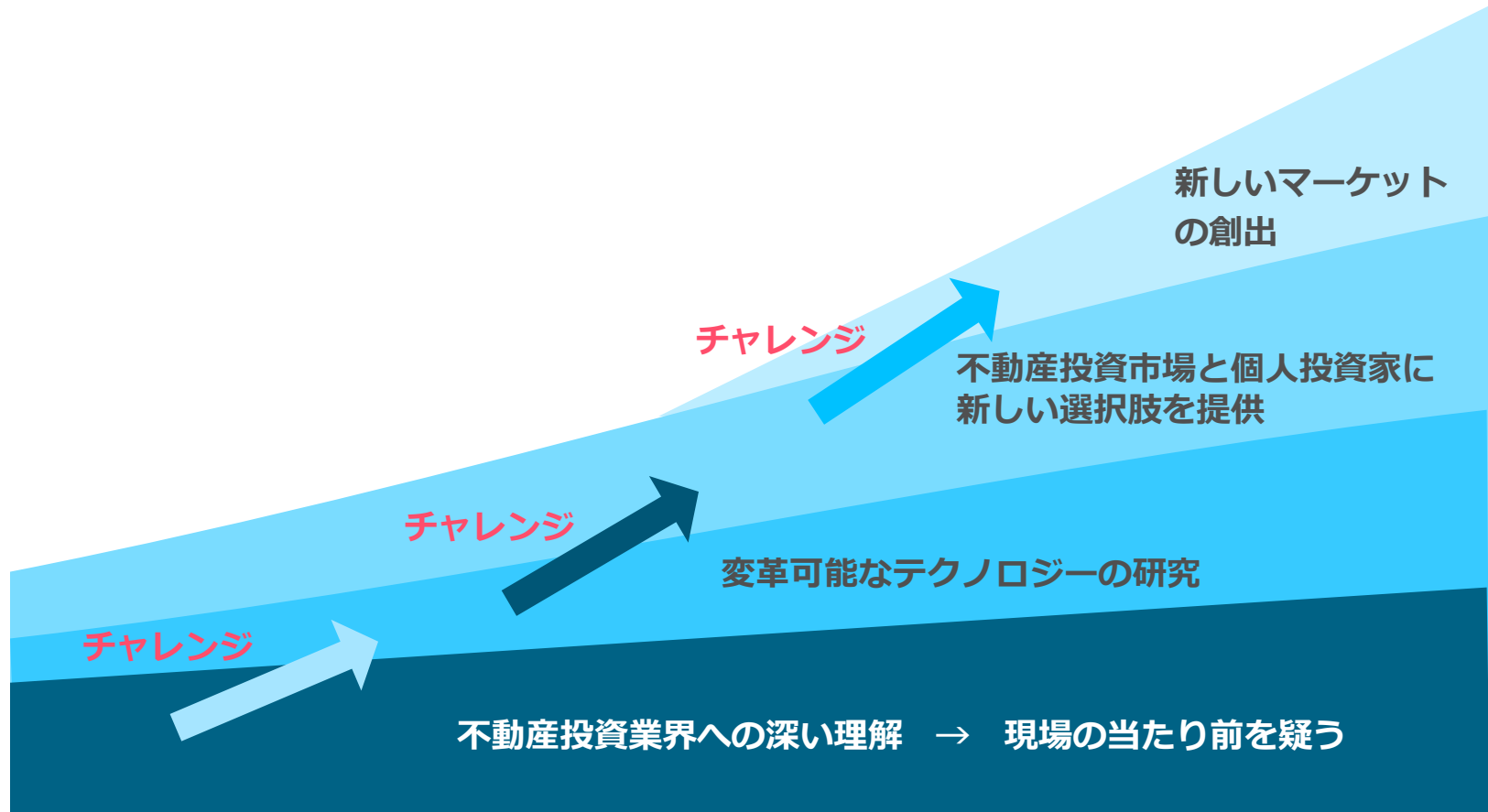
→新システムに統一するメリットが小さい。

純粋IT企業による外からの構造改革は難しい

- ・現場課題は業界に入らないと分からない。
- ・使う用語が異なり、意思疎通が難しい。
- ・失敗が許されず、アジャイル開発をしづらい。

当社グループのテクノロジー活用の目的

プロ向け不動産投資業界の課題を解決するため、新しいマーケットを創出し、不動産投資市場の個人への開放を目指します。



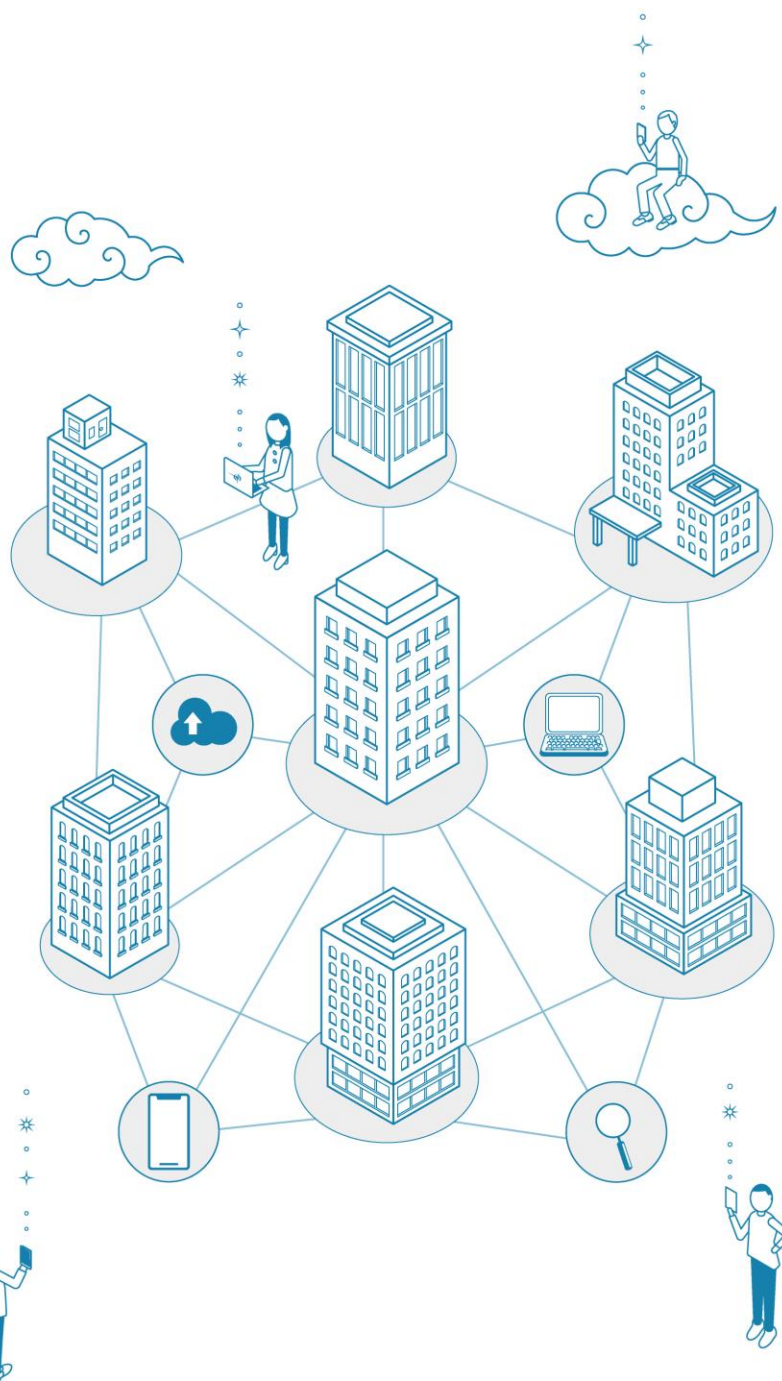
2. DX Vision

ロードスターのDX

当社グループは2012年の創業以来、10期連続で増収増益を続けてまいりました。

次の10年、さらにその先を見据えた成長を加速させ、「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、「不動産投資市場の個人への開放」という長期ビジョンを実現するためには、DXの活用が不可欠と考えております。

当社グループはDXの推進により個人の不動産投資の垣根を低くし、資産運用の新しい世界を創造してまいります。



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。

社内DX推進

- DX推進体制の維持・向上
- サイバーセキュリティ対策の推進

※「中期経営計画（FY2022-FY2024）」より一部抜粋

3. DX戦略

当社グループは、「不動産投資市場の個人への開放」という長期ビジョン達成のため、クラウドファンディングサービスの研究・開発に取り組んでおります。

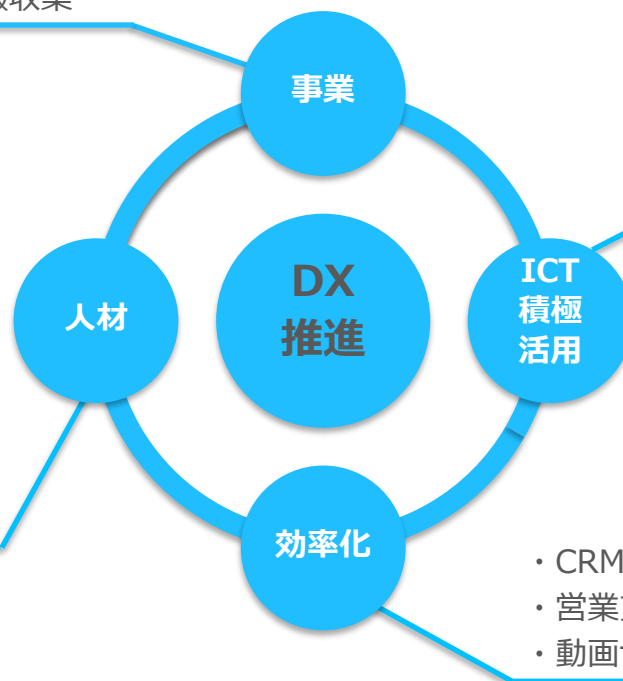
また、当該事業や経営基盤となる事業の競争力向上に向けて、社内DX体制の推進・強化にも注力しております。

- ・クラウドファンディングシステムの自社開発
- ・VR技術の活用
- ・STO協会加入による情報収集

- ・ ChatGPT等のAI技術の導入検討
- ・顔認証システムの導入
- ・インターネットバンキングの利用
- ・電子契約システムの利用

- ・エンジニアの採用
- ・リモート勤務ツールの導入
- ・十分な開発環境の提供
- ・デジタルスキル標準の啓蒙

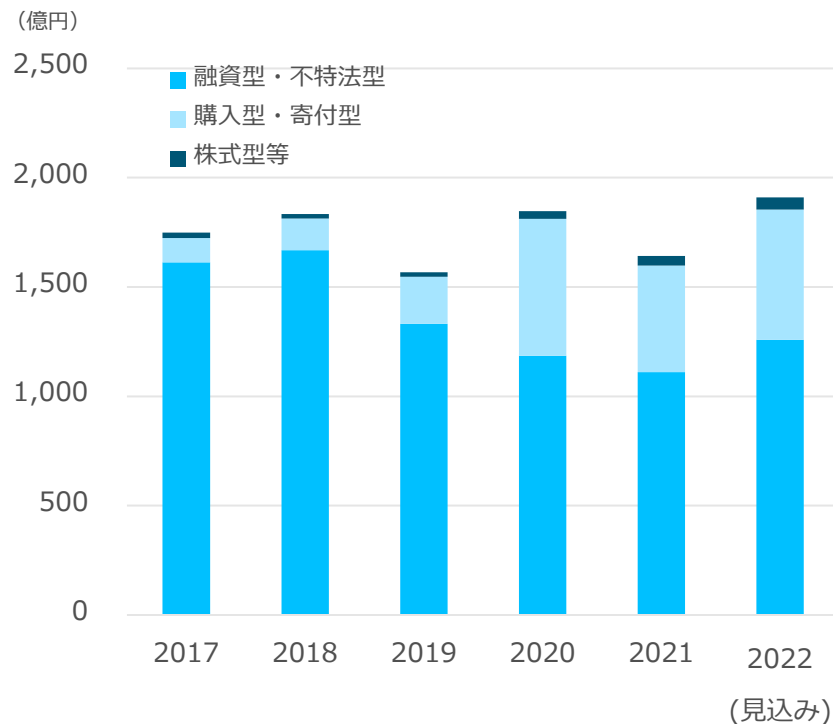
- ・CRM/SFA/クラウドストレージの利用
- ・営業支援ツールの自社開発
- ・動画サービスによる情報発信



不動産投資は、多額の資金を必要とすることもあり、多くの場合、富裕層や法人に限定されてきました。

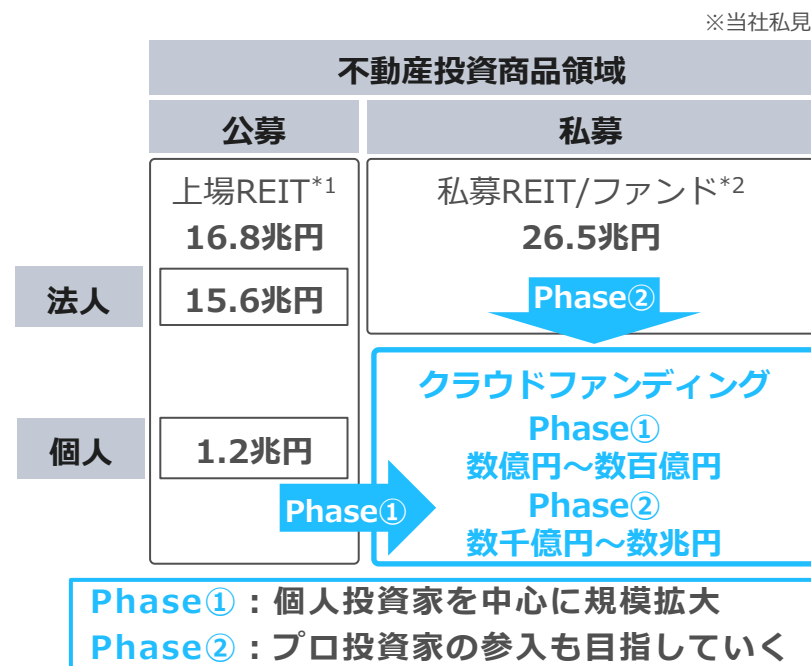
私たちの役割は、テクノロジーによりこうした不動産投資の垣根を低くすることによって、不動産投資領域を一般個人の方々にも開放し、不動産投資の醍醐味を味わって頂くとともに、資産運用の新しい世界を創造することです。

クラウドファンディング市場規模



出典：
矢野経済研究所「2022年版国内クラウドファンディングの市場動向」を基に、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日より型別の割合を加味して当社作成

不動産型クラウドファンディングの成長可能性



出典：
*1 東京証券取引所 上場不動産投資信託証券(REIT)投資主情報調査結果<2022年8月>
*2 ㈱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 2022年7月」

不動産取引には人脈・情報・意思決定スピードが極めて重要です。
現場の声を活かしたツールを独自開発し、営業活動をサポートしております。

【地図DB】 営業支援ツール

仲介・信託銀行・不動産会社等から情報入手



案件進捗管理ツールへの登録



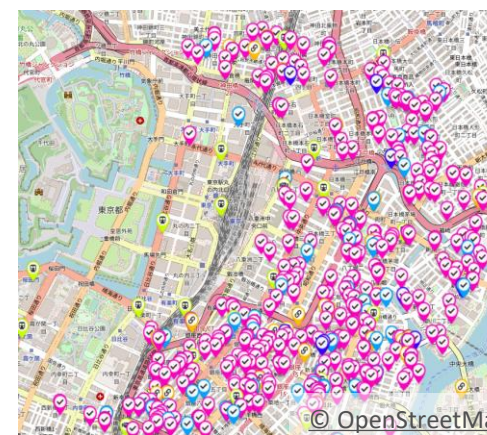
当ツールに反映（約60件/月）



過去からのデータの蓄積（約5900件）



戦略的な営業活動に貢献



© OpenStreetMap contributors

※ 【地図DB】 操作画面

オフィス用VR内覧システムを自社開発しております。
テナントのリーシング活動や社内イベントなどに活用しております。

【VR内覧システム】営業支援ツール

オフィスビルに特化

住宅向けVR内覧ツールは多いが、オフィス向けや広域の屋内撮影は少ない。

リーシングに適した撮影ポイント選定

ビル管理経験から、執務室内・非常用設備・眺望などリーシングの提案に有用な撮影を行う。

大規模撮影に対応

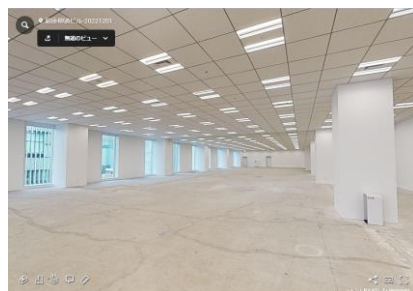
500㎡以上のフロアや多層階の撮影にも対応。

社内イベントにも活用

コロナ禍(2022年)にバーチャル初詣を実施。



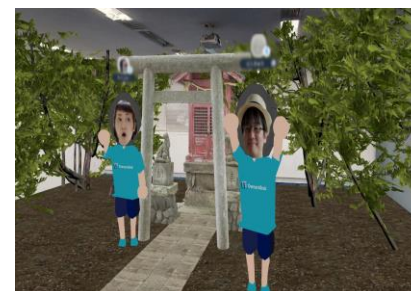
作成デモ画面（オフィス）



撮影画面（オフィス）



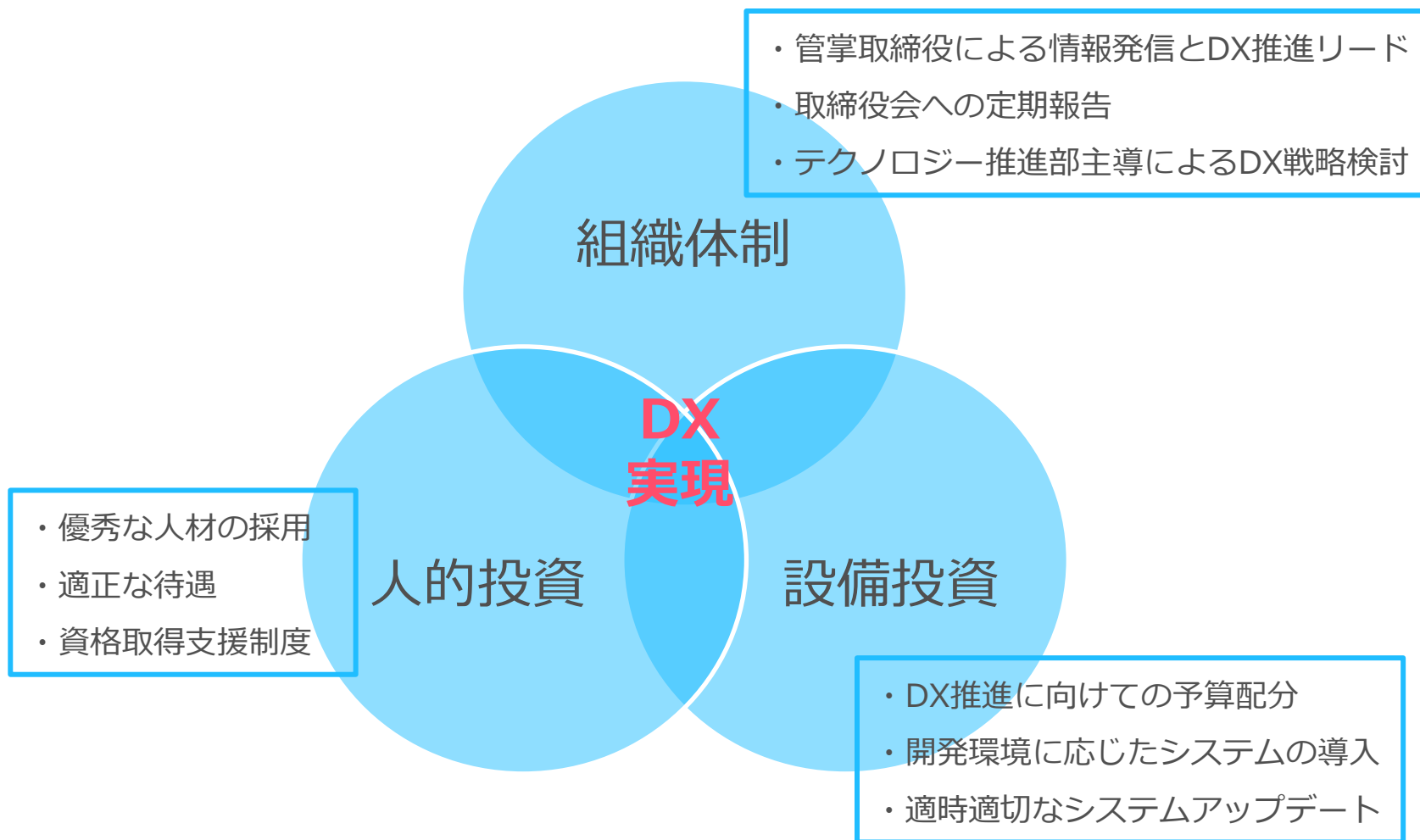
（バーチャル初詣）



（バーチャル初詣）

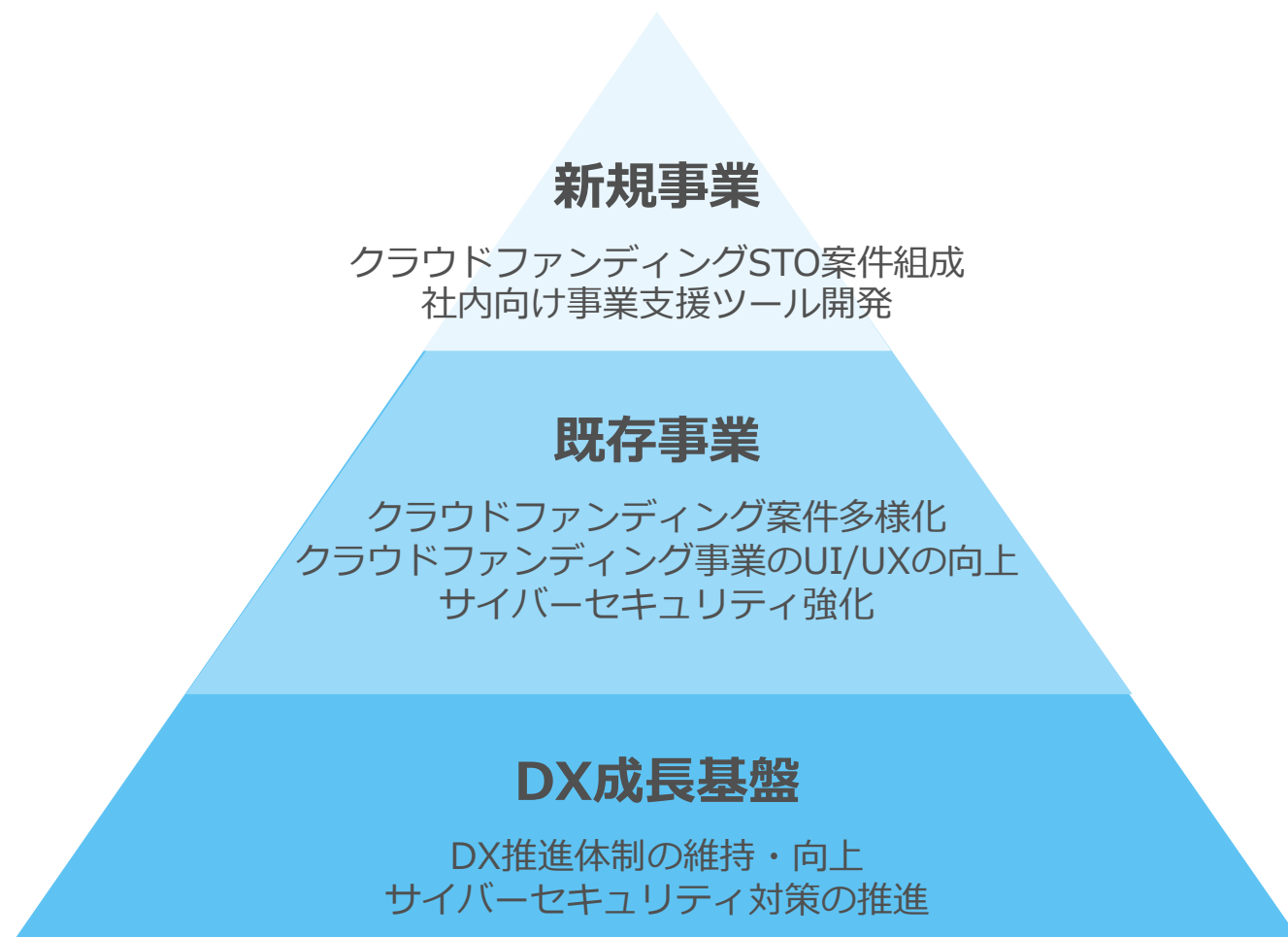
4. DX推進体制

管掌取締役とテクノロジー推進部がDX戦略の推進をリードする体制の下、人的投資・設備投資によってDXを実現してまいります。



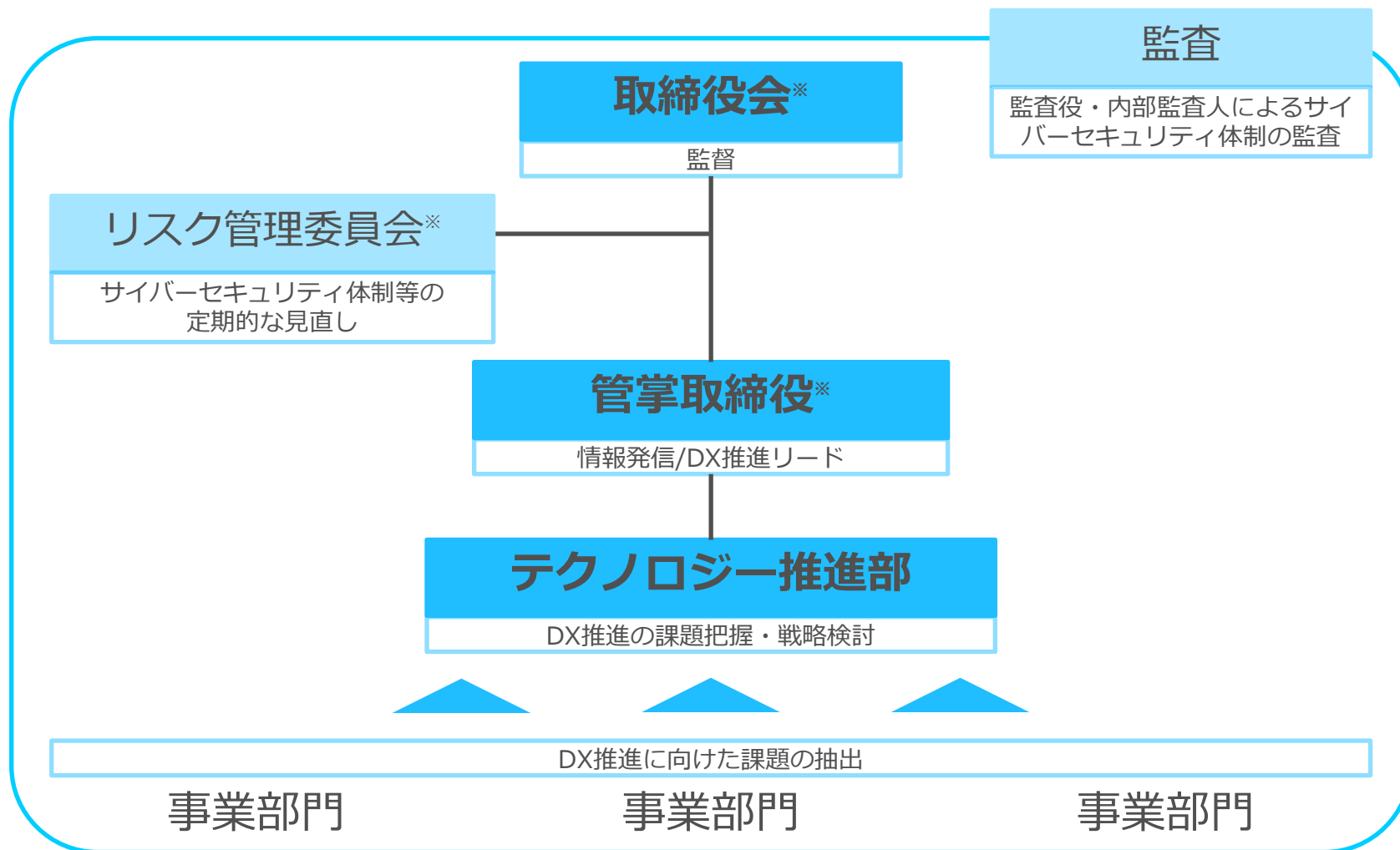
5. DX指標

DX成長基盤を土台として、既存事業と新規事業のそれぞれにおいてDX指標を設定し、達成に向けて戦略的に事業展開してまいります。



6. ガバナンス体制

管掌取締役とテクノロジー推進部を中心としたDX推進体制を、取締役会・リスク管理委員会が監督・支援する体制を構築しており、その全体を内部監査・監査役監査においてモニタリングしております。



※ロードスターキャピタル株式会社の組織が親会社として管理監督する。

ありがとうございました。