



Loadstar Capital

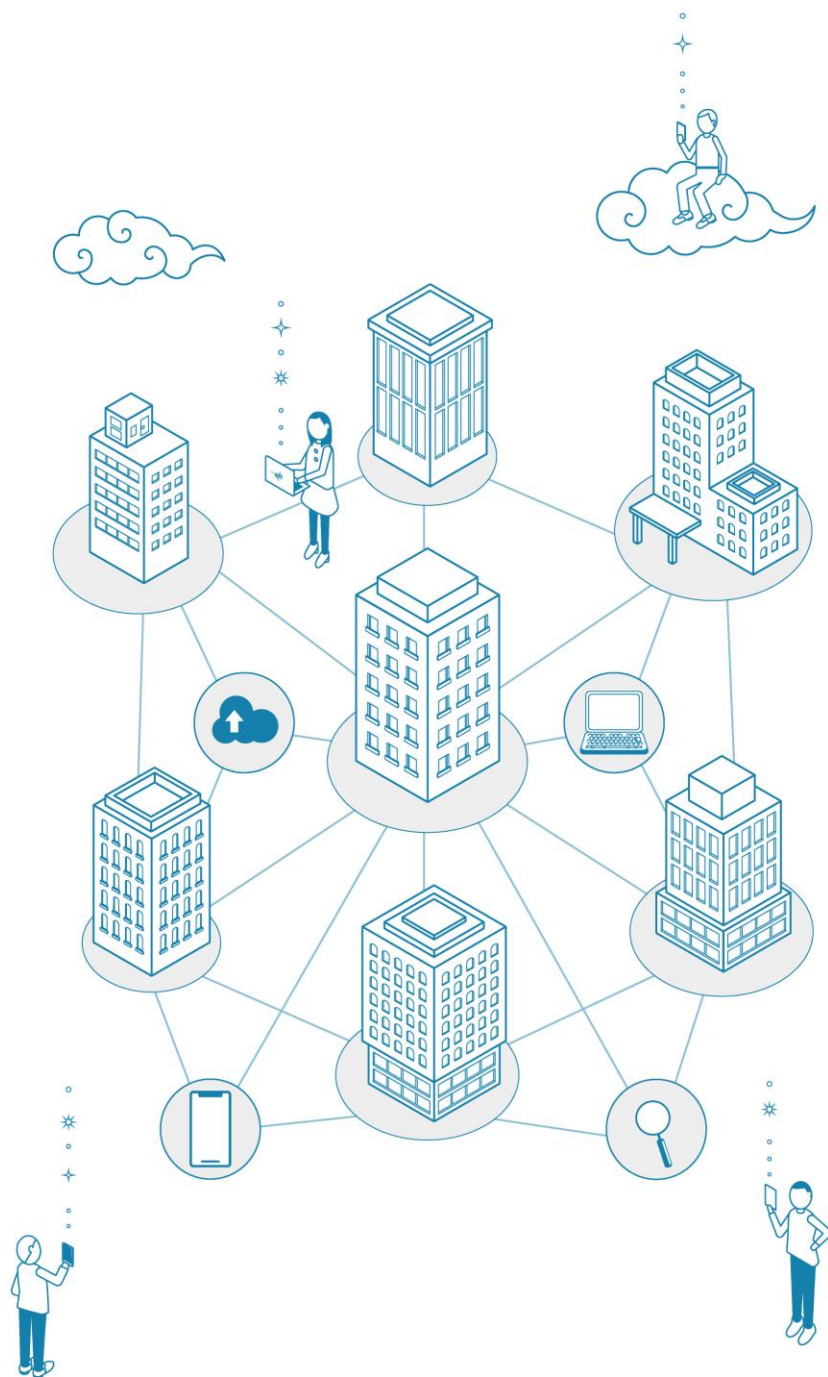
2023年12月期 第1四半期 決算説明資料

ロードスターキャピタル株式会社

東証プライム：3482

2023/4/28

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



1. 決算ハイライトとトピック	P. 3
2. 決算概要	P. 6
3. 事業別実績	P. 11
4. 2023年12月期 業績予想とマーケットの見通し	P. 21

1. 決算ハイライトとトピック

FY2023 1Q業績

- 将来の経営基盤となる販売用不動産を大幅に積み上げることができた。
- 前年同期は利益率の高い物件売却があったため、当第1四半期は増収減益となったが、通期業績の見通しに大きな変化はない。

		前年同期比	計画進捗率
売上高	41億円	+14.9%	14.3%
営業利益	10億円	△15.3%	13.3%
税前利益	7億円	△35.6%	10.8%
当期純利益	5億円	△37.7%	10.6%
販売用不動産	568億円	前期末比 +20.4%	

• 港区赤坂にホテルを新規取得

2023年1月に当社3件目となるホテル「赤坂パロスビル」を取得。東京都のホテル需要は既にコロナ前の水準を超える水準となっており、昨年取得した半蔵門のホテルに続き、インバウンド需要の取り込みを狙う。

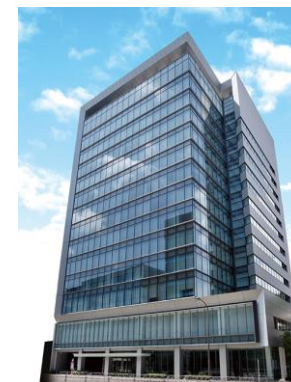
赤坂パロスビル



• 経営基盤となる物件の積み上げ

上記ホテルの他、都心5区のオフィスビルを3物件取得。将来の経営基盤となる販売用不動産を568億円（前期末比+20%）まで積み上げた。

プライム高輪ゲートウェイ



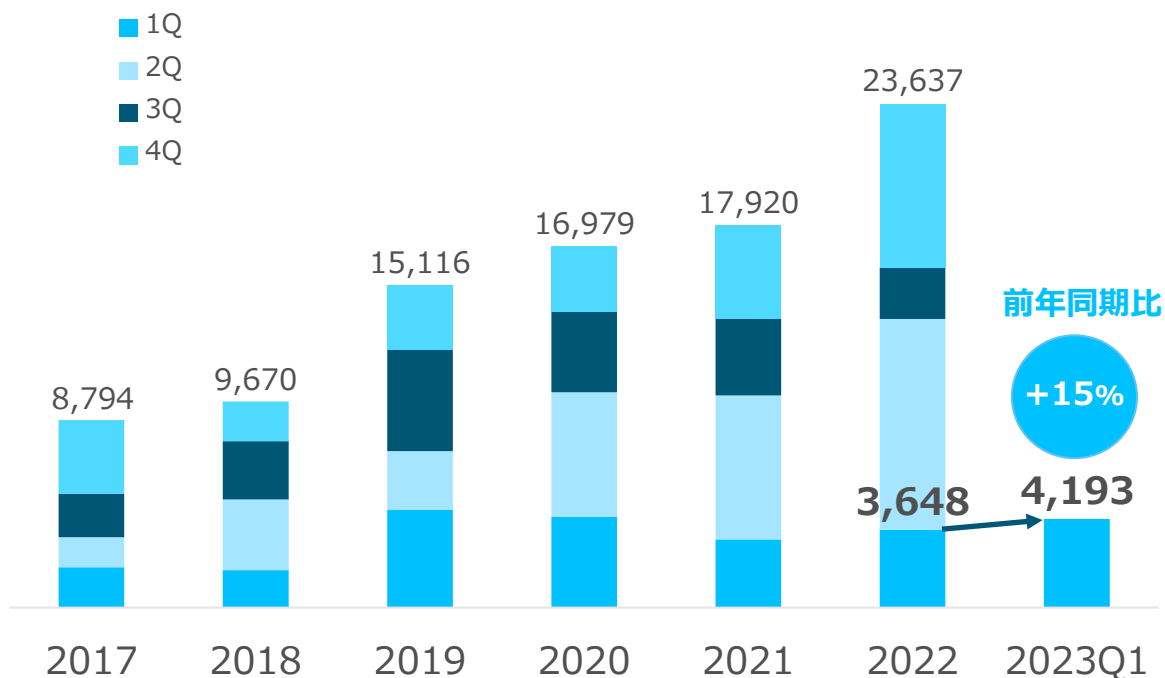
• AM事業のAUMが1,000億円を突破。

港区三田の好立地に、大型オフィスビル案件を受託し、AUM（受託資産残高）は1,000億円を超えた。

2. 決算概要

- 連結売上高は前年同期比+15%の41億円となった。
- オフィス賃貸マーケットに大きな変化はなかったが、ホテル需要は急激な盛り上がりを見せている。
- 大型オフィス案件を受託し、AM事業のAUMは1,000億円を突破した。

連結売上高 (百万円)

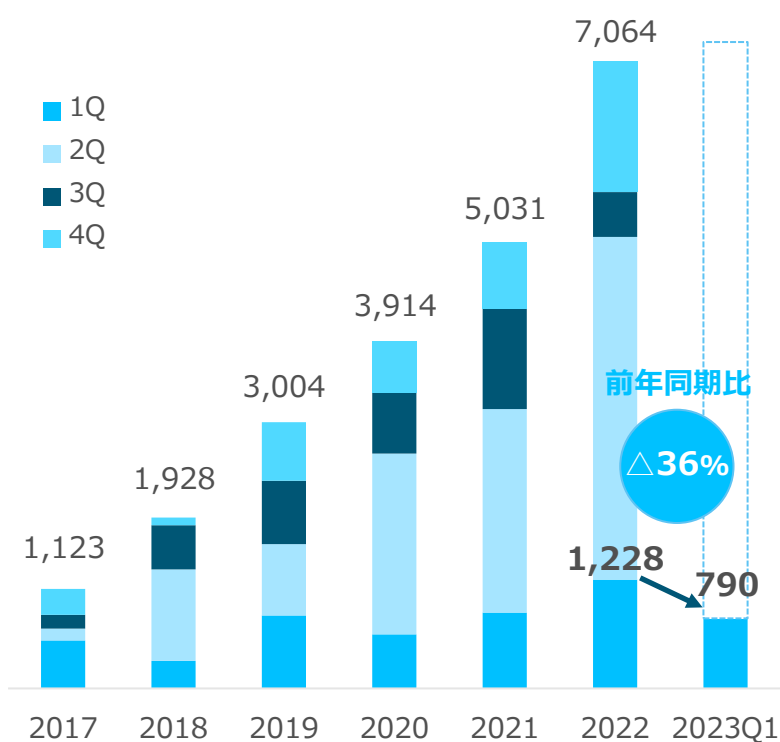


対計画進捗率
14.3%

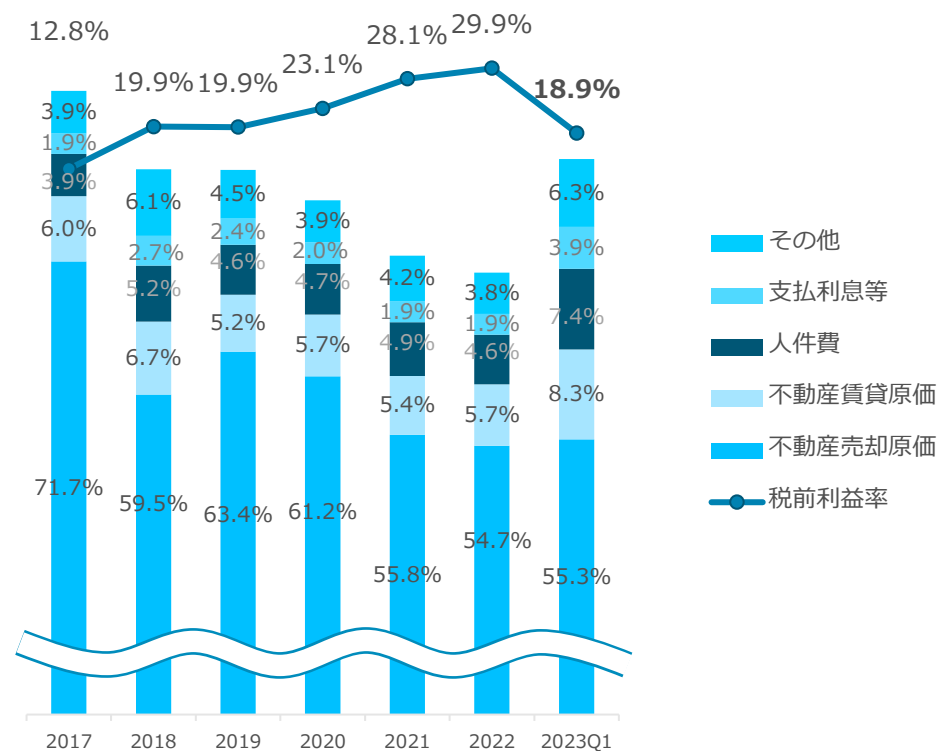
連結税前利益とコストコントロール

- 連結税前利益は前年同期比△36%の7億円となった。
- 販売用不動産の取得が前倒しになっており、融資手数料などのコストの負担が大きくなっている。

連結税前利益 (百万円)



コスト構造



(単位:百万円)	2023年12月期 1Q実績				2023年12月期 (計画)		
	実績	対売上高 比率	前年同期比	対計画 進捗率	金額	対売上高 比率	前年比
売上高	4,193	100.0%	114.9%	14.3%	29,342	100.0%	124.1%
売上総利益	1,525	36.4%	89.4%	15.1%	10,129	34.5%	108.2%
販管費	446	10.7%	103.4%	22.2%	2,015	6.9%	111.0%
営業利益	1,078	25.7%	84.7%	13.3%	8,114	27.7%	107.5%
税前利益	790	18.9%	64.4%	10.8%	7,288	24.8%	103.2%
当期純利益	525	12.5%	62.3%	10.6%	4,965	16.9%	102.5%

連結貸借対照表

- 経営基盤となる販売用不動産を大幅に積み上げ、過去最大となる568億円となった。
- 総資産も同様に、過去最大となる727億円となった。

(単位:百万円)	2023年12月期1Q		
	金額	構成比	前期末比
流動資産	72,284	99.4%	110.9%
現金及び預金	7,600	10.5%	80.8%
営業貸付金	7,559	10.4%	89.8%
販売用不動産	56,801	78.1%	120.4%
負債	58,170	80.0%	114.2%
有利子負債	44,584	61.3%	118.0%
匿名組合出資預り金	9,265	12.7%	109.5%
純資産	14,552	20.0%	98.5%
総資産	72,723	100.0%	110.7%

• クラウドファンディング事業において外部に貸し出しているもの。

• 評価額が高い物件を保有しており、含み益は相当額積み上がっている。

• 開発案件はなく都内の中古ビルのため流動性は高い。

• 会計監査人の指導により、保有目的にかかわらず販売用不動産として計上。

• クラウドファンディング事業において、投資家会員から募集した資金。

• 当社に帰属しない匿名組合出資預り金を除いた調整後純資産比率は23%。

3. 事業別実績

Mission

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



自己資金を用いて物件への投資及び管理運用を行います。

アセットマネジメント 事業



投資用不動産の管理・運用を物件所有者や投資家に代わって実行します。

仲介・PM・コンサルティング 事業



お客さまのあらゆるニーズをサポートします。



Fintech領域

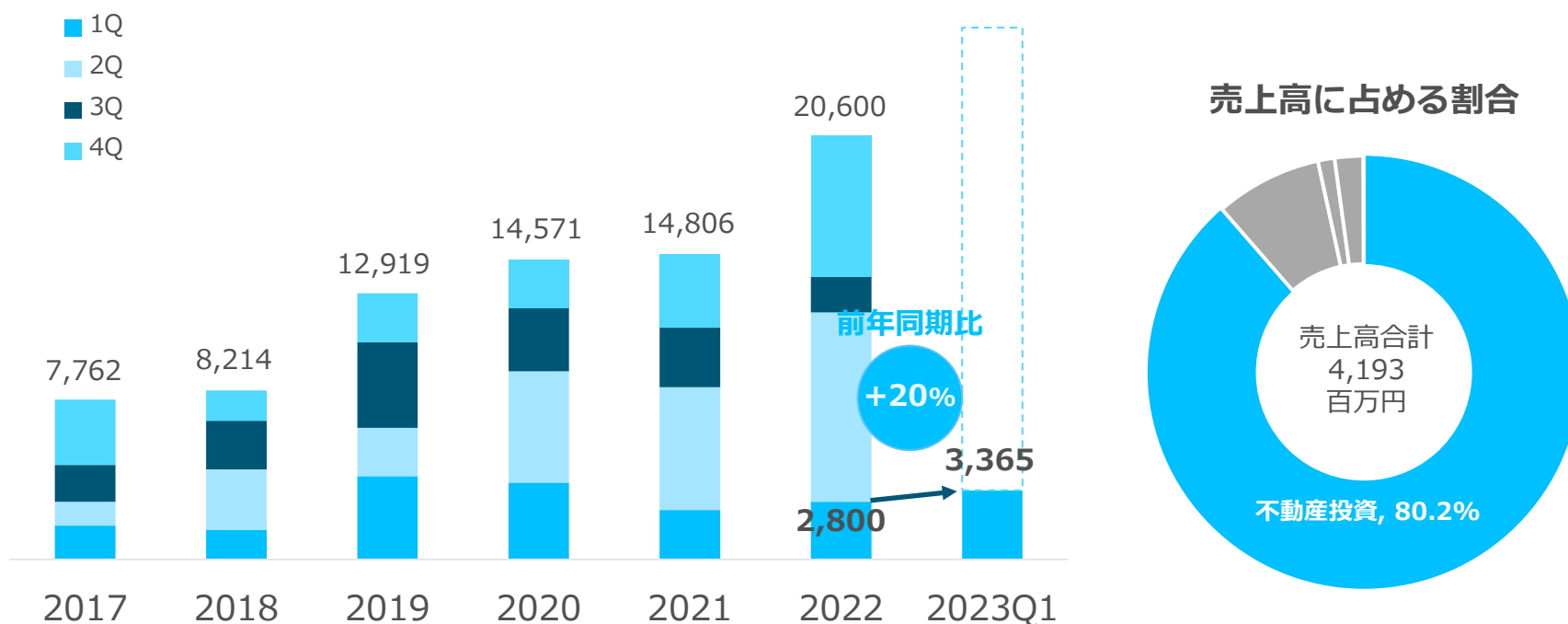
クラウドファンディング 事業



国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

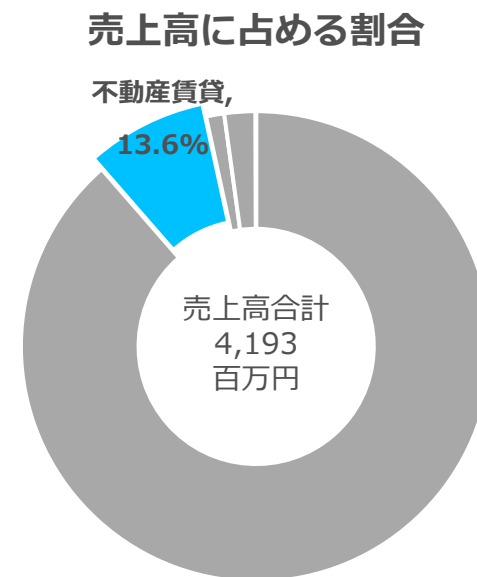
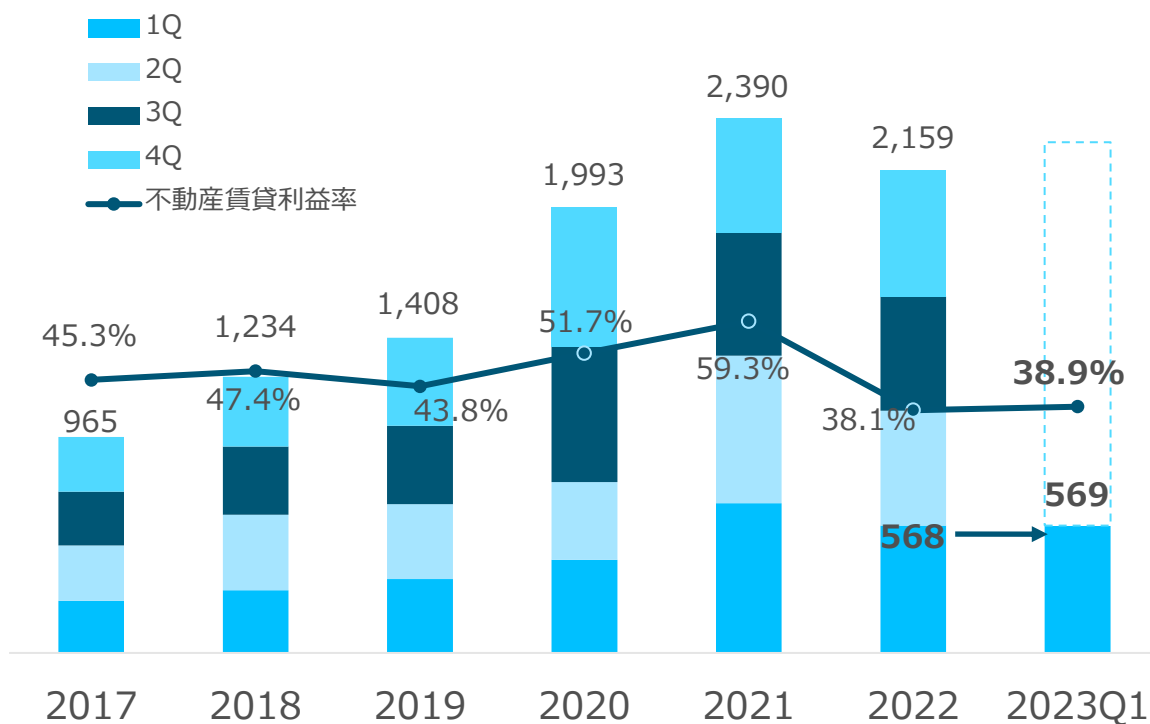
- 1Qは3物件の売却により、売上高は前年同期比+20%の33億円となった。
- 港区赤坂に新たにホテルを取得したほか、都心5区にオフィスビル3件を購入するなど、仕入れを先行させている。
- 2Qに向けては取得・売却いずれにおいても契約済案件があり、商談中の案件も複数ある。

コーポレートファンディング（不動産投資）事業売上高（百万円）



- 昨年7月に取得した「ネストホテル東京半蔵門」の売上が大幅に伸び、賃貸売上に大きく貢献。本年1月に取得した赤坂のホテルの稼働は2023年4Qを見込んでいる。
- リーシングも比較的順調に進み、満室稼働物件の取得もできたため、2023年12月期の不動産賃貸事業は順調に推移する見込み。

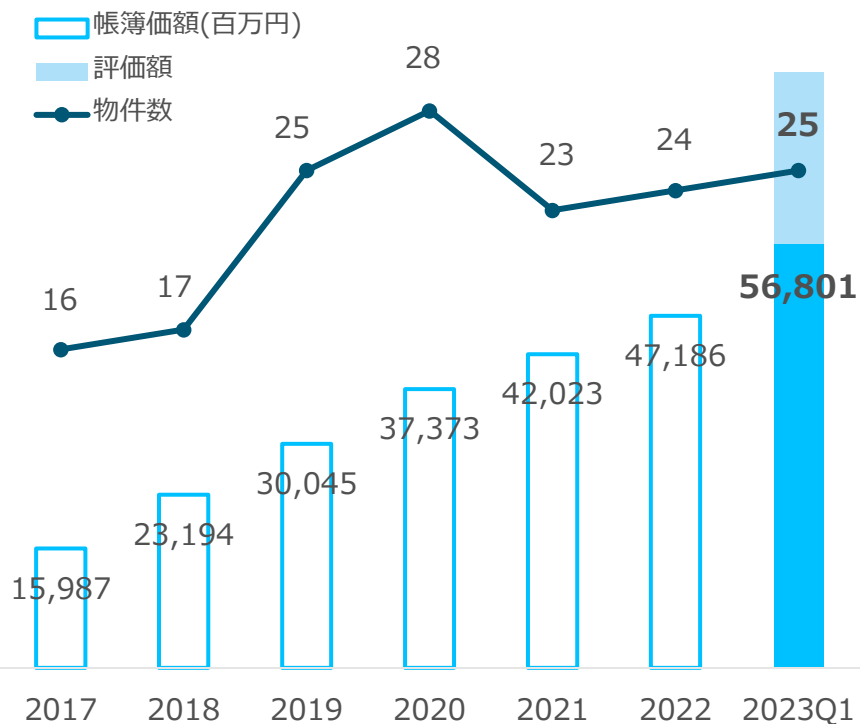
コーポレートファイナディング（不動産賃貸）事業売上高（百万円）



コーポレートファイナディング事業（実績推移）

- 1Qでは規模の大きい4物件を仕入れ、順調に自己保有資産残高を積み上げている。
- 物件売却に伴う利益率は引き続き高水準であり、マーケットの底堅さが確認されている。

販売用不動産の帳簿価額、物件数推移



トラックレコード	売却価格/仕入価格 (諸経費・減価償却費除く)
2019	136%
2020	147%
2021	149%
2022	161%
2023	153%

物件数	保有	売却累計
都心五区	20	32
その他区	3	22
横浜	2	1

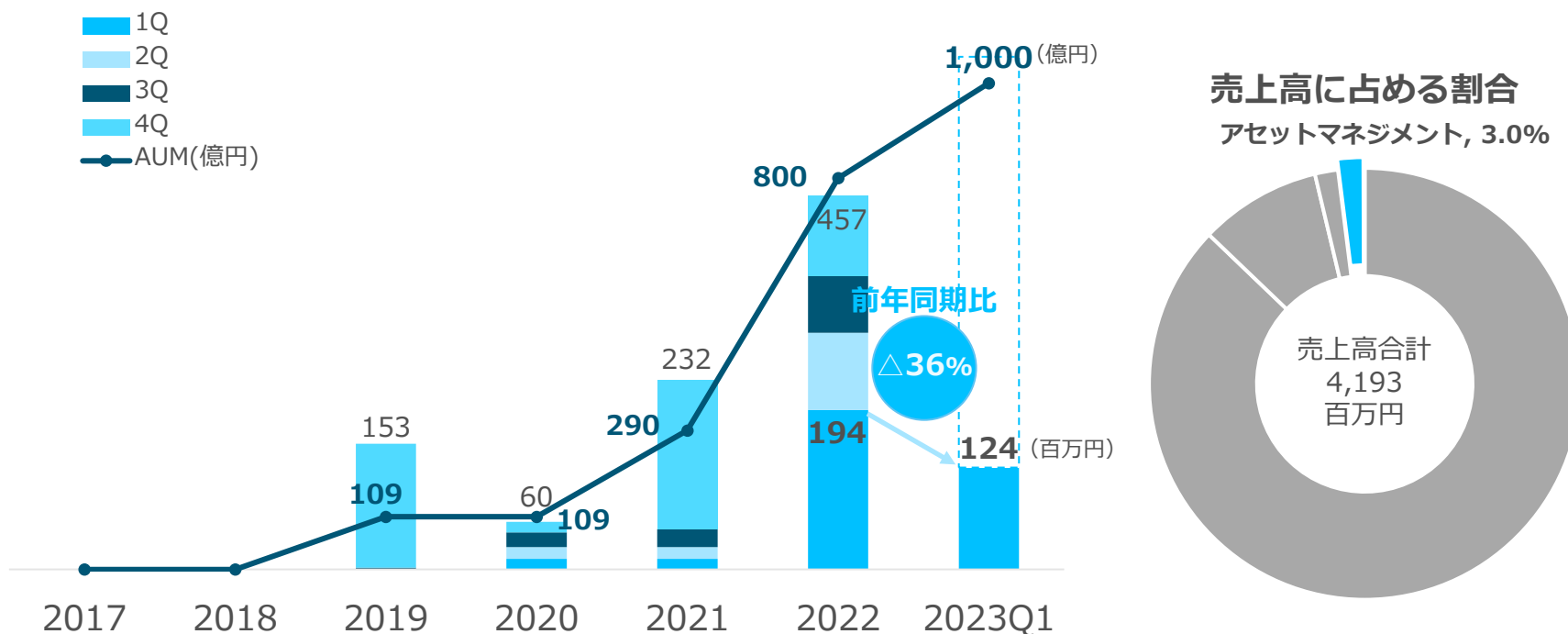
主な用途	オフィス	物流/工場	商業	住宅	ホテル
都心五区	17	-	1	-	2
その他区	2	-	-	1	-
横浜	1	-	-	-	1

*都心五区：千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区



- 港区三田に大型オフィスビル案件を受託し、AUM（受託資産残高）1,000億円を突破。
- 売上高はアップフロント報酬が限定的であったため、前年同期比△36%の124百万円となった。
- 決済が1－2年後の開発案件も受託したほか、その他案件も交渉が進んでいる。

アセットマネジメント事業売上高とAUM



Mission

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



自己資金を用いて物件への投資及び管理運用を行います。

アセットマネジメント 事業



投資用不動産の管理・運用を物件所有者や投資家に代わって実行します。

仲介・PM・コンサルティング 事業



お客さまのあらゆるニーズをサポートします。



Fintech領域

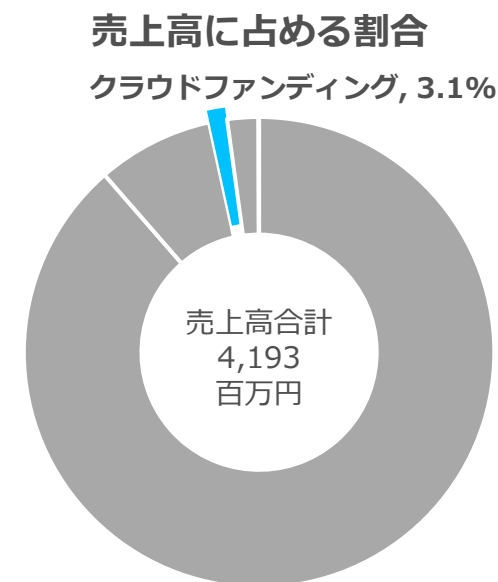
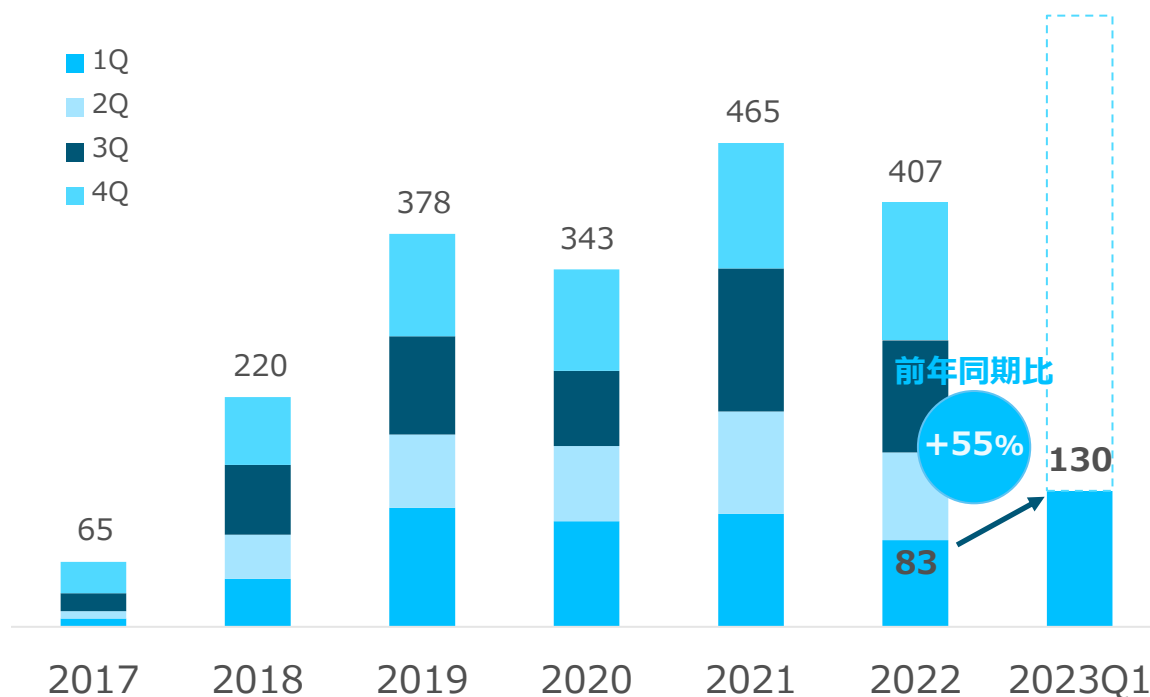
クラウドファンディング 事業



国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

- 昨年下半期に引き続き、クラウドファンディング事業は順調に推移し、売上高は前年同期比+55%の130百万円となった。
- 営業貸付金は、22億円の新規貸付があった一方、30億円の償還があったことから前期末比△10%の75億円となった。

クラウドファンディング事業売上高 (百万円)

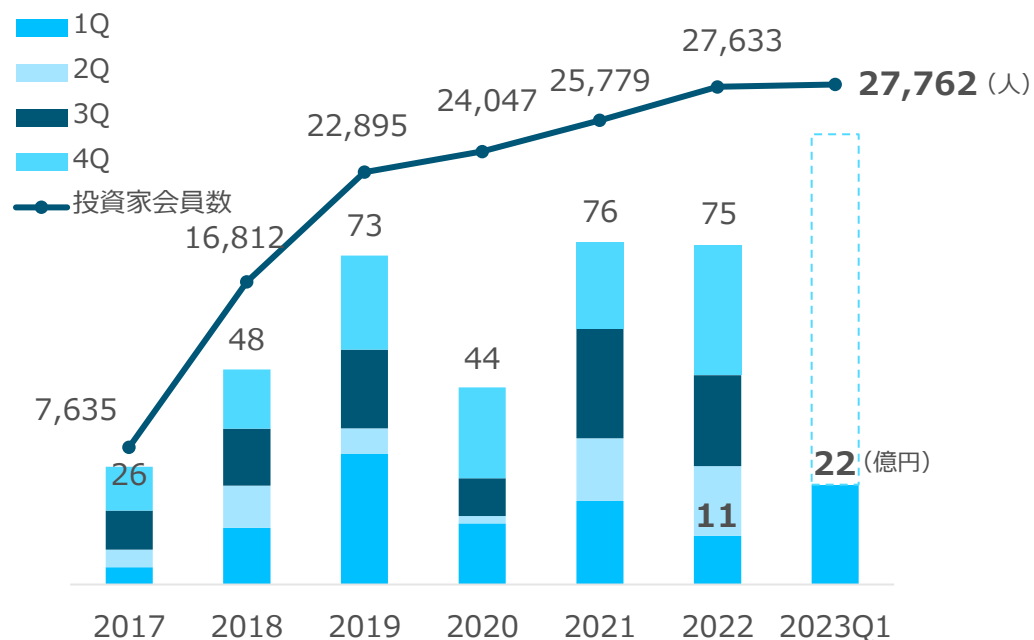


- 投資家会員数は順調に伸びており、株主優待をきっかけとした株主×投資家会員も増えてきている。
- 投資家会員に過度なリスクを負担させないことを優先し、マーケットを見定めながら事業拡大を図っていく。

投資家会員数と投資金額

投資家会員数 **27,762人**

投資金額 **22億円**

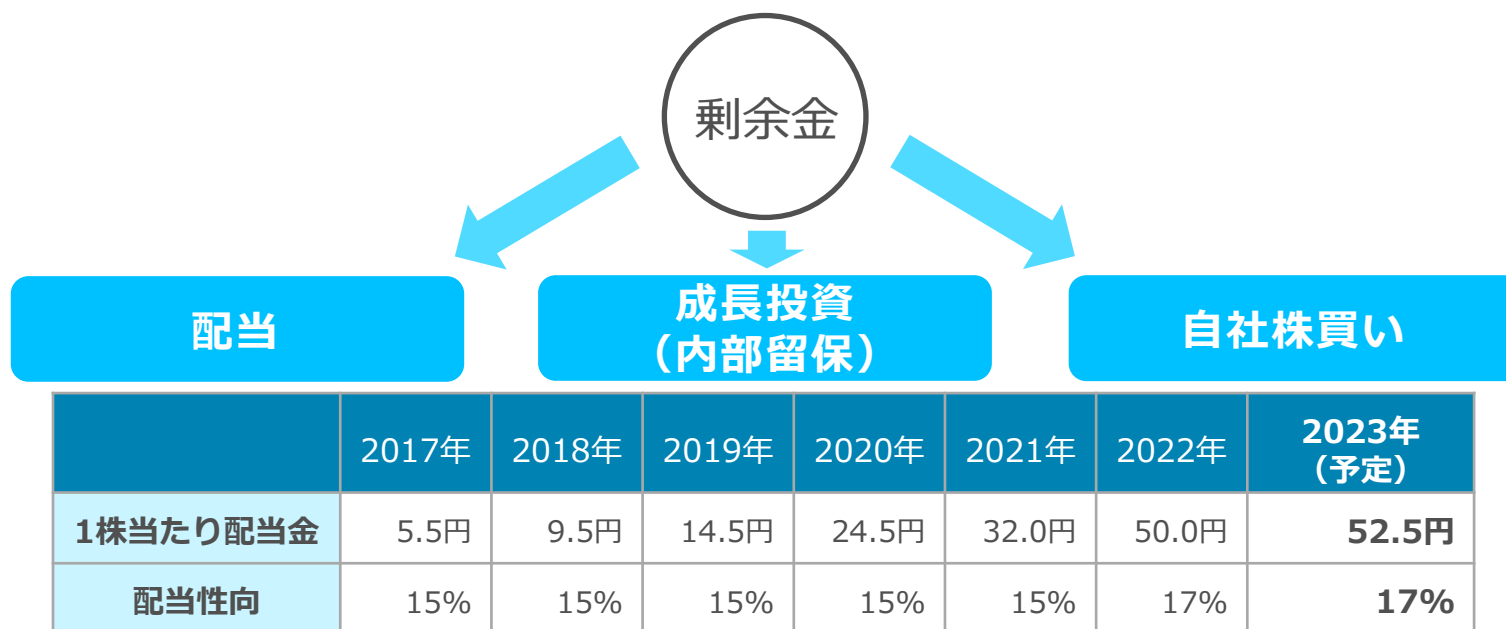


基本方針

- 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

- 配当性向17%を目安に安定的かつ継続的な利益還元を実施。



株主優待

- 当社株式を1,000株以上かつ半年以上継続保有された株主を対象に『OwnersBook』の「株主優待用投資枠」を提供。

4. 2023年12月期 業績予想と 不動産マーケットの見通し

2023年12月期 業績予想

- 1Qの対計画進捗率はやや低いものの、2Q以降複数物件で売却交渉が進んでおり、通期計画値に大きな変化はない。
- 創業以来11期連続の増収増益を目指し、さらにその先の中期経営計画達成（2024年12月期）に向けて、戦略的に事業を展開する。

(単位:百万円)	2023年12月期 1Q実績				2023年12月期 (計画)		
	実績	対売上高 比率	前年同期比	計画進捗率	金額	対売上高 比率	前年比
売上高	4,193	100.0%	114.9%	14.3%	29,342	100.0%	124.1%
売上総利益	1,525	36.4%	89.4%	15.1%	10,129	34.5%	108.2%
販管費	446	10.7%	103.4%	22.2%	2,015	6.9%	111.0%
営業利益	1,078	25.7%	84.7%	13.3%	8,114	27.7%	107.5%
税前利益	790	18.9%	64.4%	10.8%	7,288	24.8%	103.2%
当期純利益	525	12.5%	62.3%	10.6%	4,965	16.9%	102.5%

全般的な見通し

オフィス賃貸市場では空室率上昇／賃料水準の低下も落ち着いており、売買市場では国内やアジアの投資家は東京の不動産への投資意欲が強い。金利上昇等の影響から様子見の姿勢を示していた海外投資家も、足元の状況をチャンスと捉えて物件の取得に動き出しているところも出てきている。

結論として、ポストコロナの経済の活性化やインバウンド需要の回復を鑑み、2023年のマーケットは比較的安定して推移すると考えている。

金利動向

当社の有利子負債の大部分は変動金利により調達している。現時点において短期金利の利上げ観測は高くないが、政府／日銀の金融政策変更の影響が短期金利に及んだとしても0.25%の利上による影響額は1億円弱（連結税前利益の1-2%程度）であるため、業績への影響は大きくないと考えている。なお、借入の一部については金利スワップ契約によってヘッジしている。

金利の上昇は短期的には不動産価格の下落圧力となるものの、中長期的にはインフレを伴う賃料や物件価格の上昇が予想され、当社事業にはプラスと考えている。

今後の対応

今後も国内外における利上げ、金融不安、インフレの動向、インバウンド需要など、引き続きマクロ環境が東京のオフィスマーケットに及ぼす影響について注視していく。

当社の事前同意なく本書の一部、又は全部を複製、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
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