



Loadstar Capital

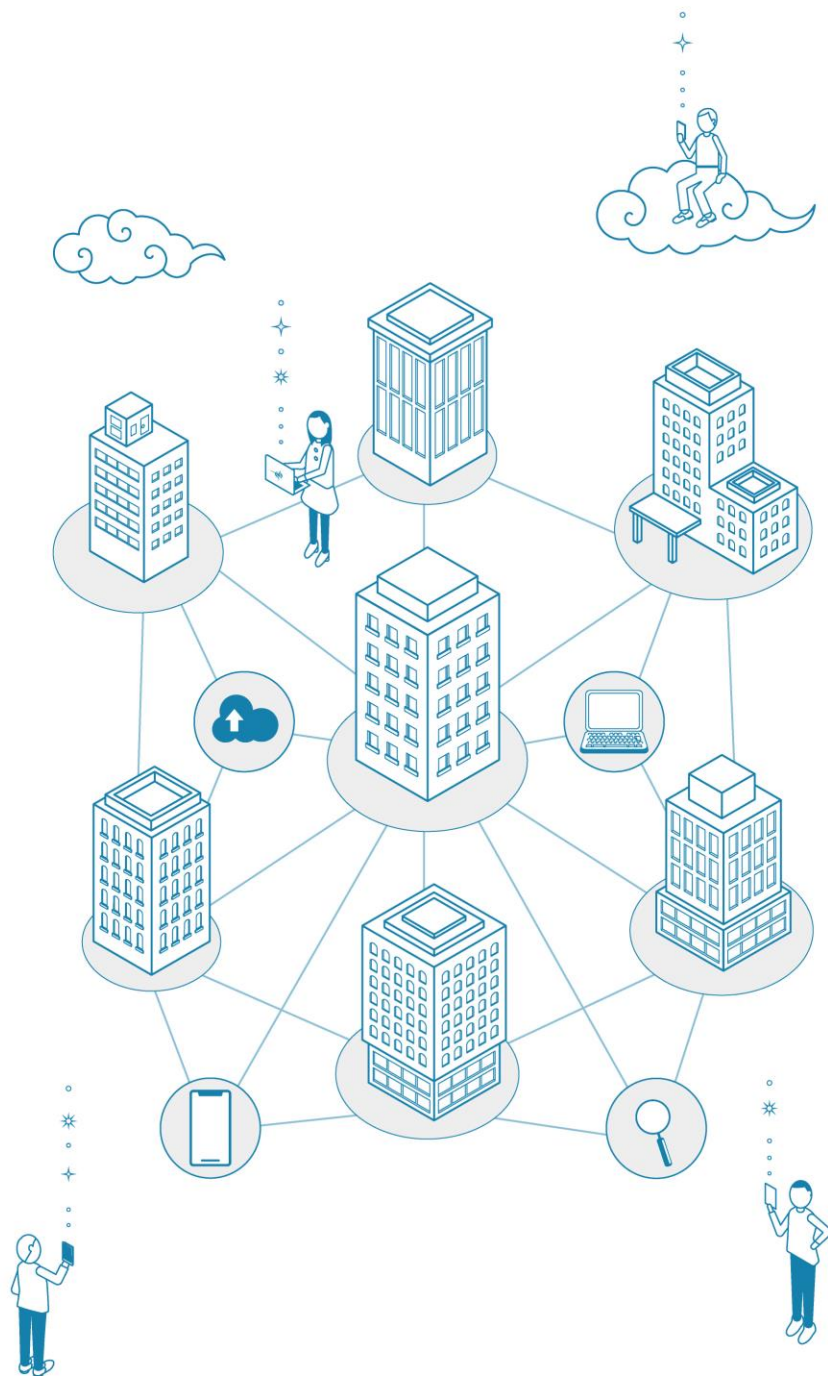
2023年12月期 第3四半期 決算説明資料

ロードスターキャピタル株式会社

東証プライム：3482

2023/10/31

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

2023年12月期 3Q業績

- コーポレートファイナンス、アセットマネジメント、クラウドファイナンスの各事業が全て順調に推移。
- 通期計画達成を見据えつつ、翌期以降の業績推移についても検討していく。

		前年同期比	計画進捗率
売上高	238億円	+49.4%	81.3%
営業利益	70億円	+18.3%	86.9%
税前利益	62億円	+12.0%	86.0%
当期純利益	42億円	+11.2%	86.2%
販売用不動産	579億円	前期末比 +22.8%	
ROE	35%		

① 11期連続での増収達成

3Q時点で連結売上高が前期を上回り、目標としていた11期連続での増収を達成した。

② 自己保有資産を売却し、AM契約を受託

2Qに引き続き、当社保有物件の売却後にアセットマネジメント業務を受託し、継続的なAM報酬を確保。
AM売上高は四半期会計期間で最高額を記録した。

②プライム未広町ビル



③ JPX日経中小型株指数

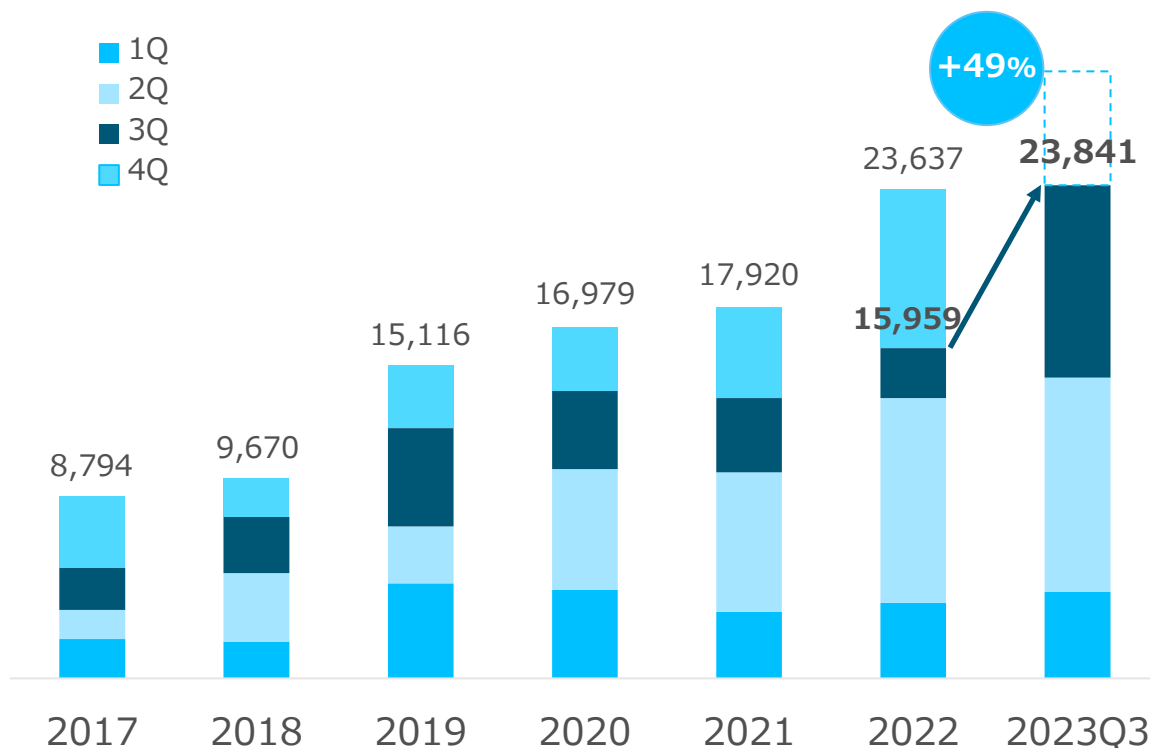
『JPX日経中小型株指数』の構成銘柄に4年連続で選定された。

2. 決算概要

- 連結売上高は前年同期比+49%の238億円となり、前期売上高を3Q時点で既に上回った。
- 不動産市況は堅調に推移しており、当期は国内の不動産会社、機関投資家、事業会社など、幅広い業種と売買を行っている。

連結売上高 (百万円)

前年同期比



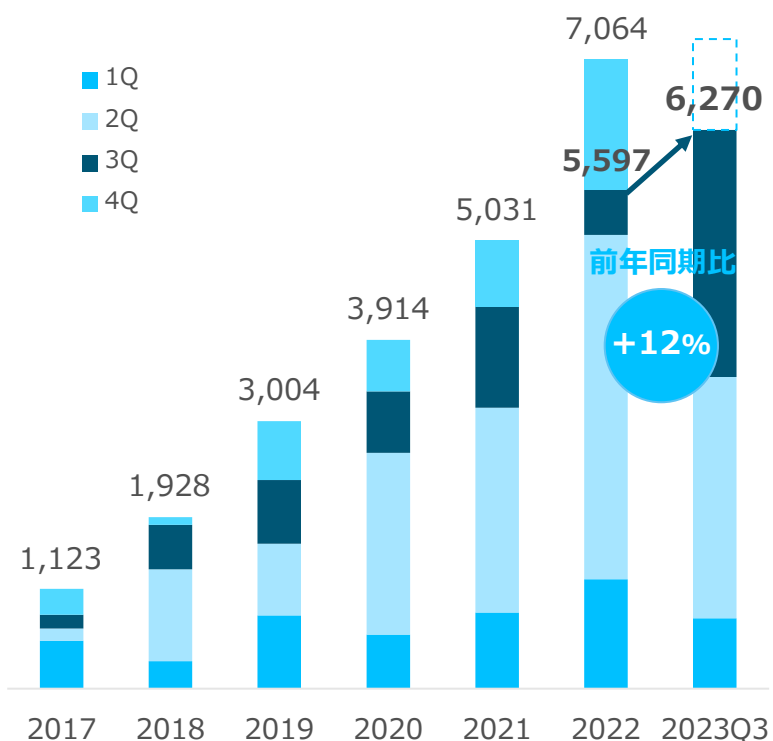
対計画進捗率

81.3%

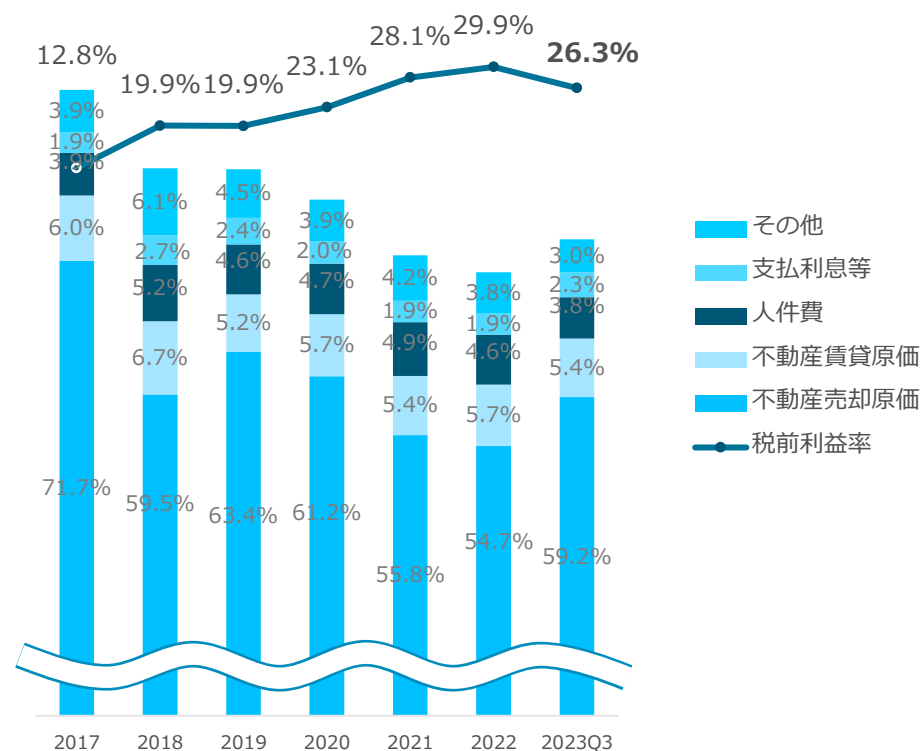
連結税前利益とコストコントロール

- 連結税前利益は前年同期比+12%の62億円となった。
- 販売用不動産の取得が順調に進み、支払利息や融資手数料等のコストが積みあがっている。
- 金利上昇に備えて締結した金利スワップについては、将来の短期金利の上昇期待から一部契約では評価益計上となった。今後の動向次第では更なる評価額上昇の可能性もある。

連結税前利益 (百万円)



コスト構造



(単位:百万円)	2023年12月期 3Q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	23,841	100.0%	149.4%	81.3%	29,342	100.0%	124.1%
売上総利益	8,437	35.4%	116.3%	83.3%	10,129	34.5%	108.2%
販管費	1,382	5.8%	107.2%	68.6%	2,015	6.9%	111.0%
営業利益	7,054	29.6%	118.3%	86.9%	8,114	27.7%	107.5%
税前利益	6,270	26.3%	112.0%	86.0%	7,288	24.8%	103.2%
当期純利益	4,279	18.0%	111.2%	86.2%	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は大型案件を含む8物件を仕入れた一方、10物件売却し、残高は579億円となった。
- 物件売却も順調にこなし、手元流動性は過去最高となり、4Q以降の仕入準備も整ってきている。

(単位:百万円)	2023年12月期3Q		
	金額	構成比	前期末比
流動資産	76,602	99.0%	117.5%
現金及び預金	12,663	16.4%	134.7%
営業貸付金	5,608	7.2%	66.6%
販売用不動産	57,924	74.9%	122.8%
負債	58,824	76.0%	115.5%
有利子負債	45,088	58.3%	119.4%
匿名組合出資預り金	6,996	9.0%	82.7%
純資産	18,550	24.0%	125.6%
総資産	77,374	100.0%	117.8%

• クラウドファンディング事業における外部貸出し。

• 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等を除いた調整後自己資本比率は27%。

• 販売用不動産の含み益を考慮すればさらに高くなる。

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

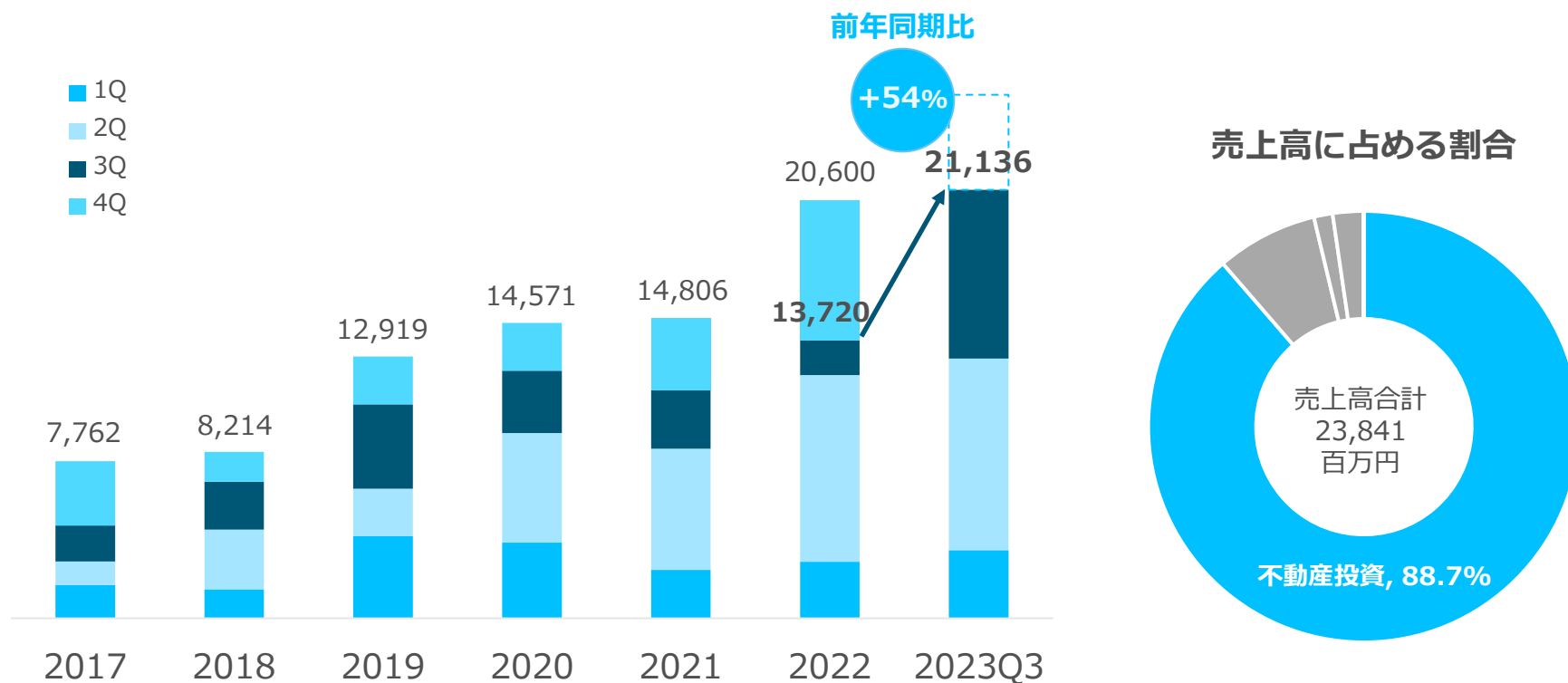
クラウドファンディング 事業



国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

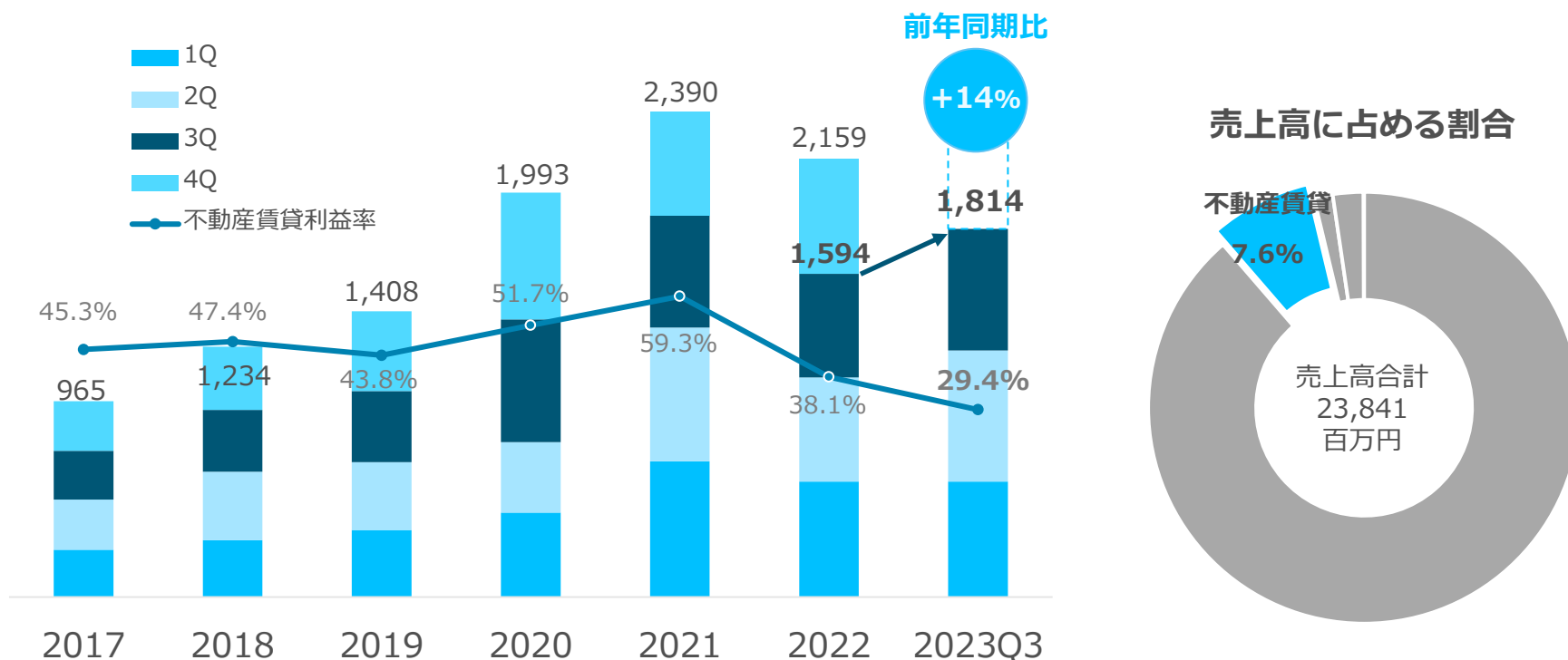
- 売却を複数件こなし、売上高は前年同期比+54%の211億円となった。
- 手元流動性も高まっていることから、年度末にかけては、主力であるオフィスやホテル等の仕入に注力したい。

コーポレートファイディング（不動産投資）事業売上高（百万円）



- ホテル2物件は国内需要・インバウンド需要を取り込み、想定以上に進捗。
- 10月には3つ目のホテル、『ALFIT HOTEL & BAR AKASAKA』がオープンし、賃貸収益への貢献が期待できる。
- 積極的なバリューアップ工事などにより、不動産賃貸原価がやや嵩んでいる。

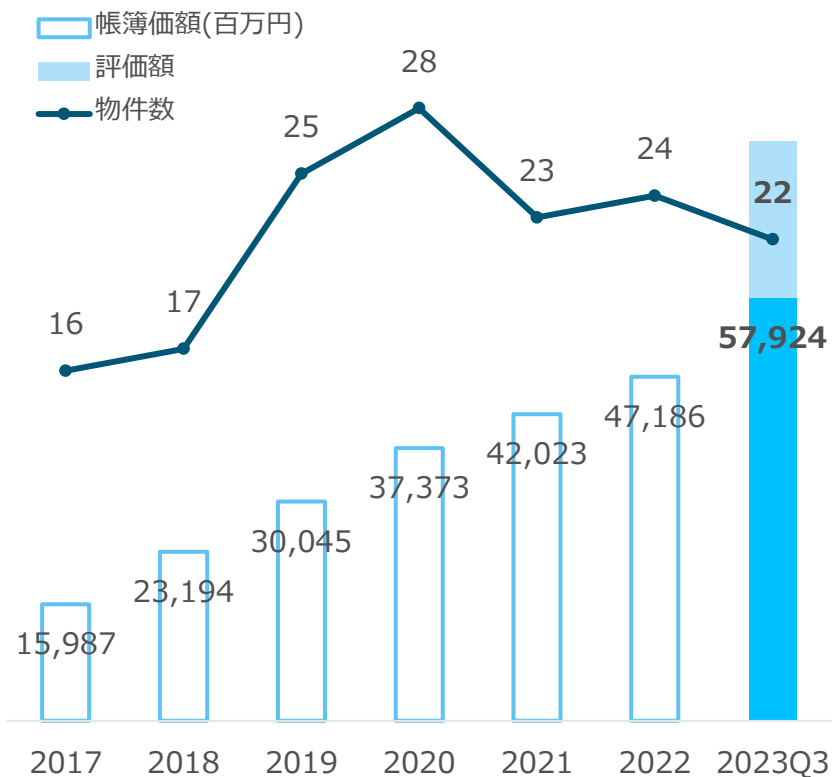
コーポレートファイナディング（不動産賃貸）事業売上高（百万円）



コーポレートファイナディング事業（実績推移）

- 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。
- 当期は大型案件を含む8物件を仕入れ、10物件売却した。その結果、将来の経営基盤となる販売用不動産の残高、及び含み益を積み上げることができた。

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	159%

物件数	保有	売却累計
都心五区	19	37
その他区	2	23
横浜	1	2

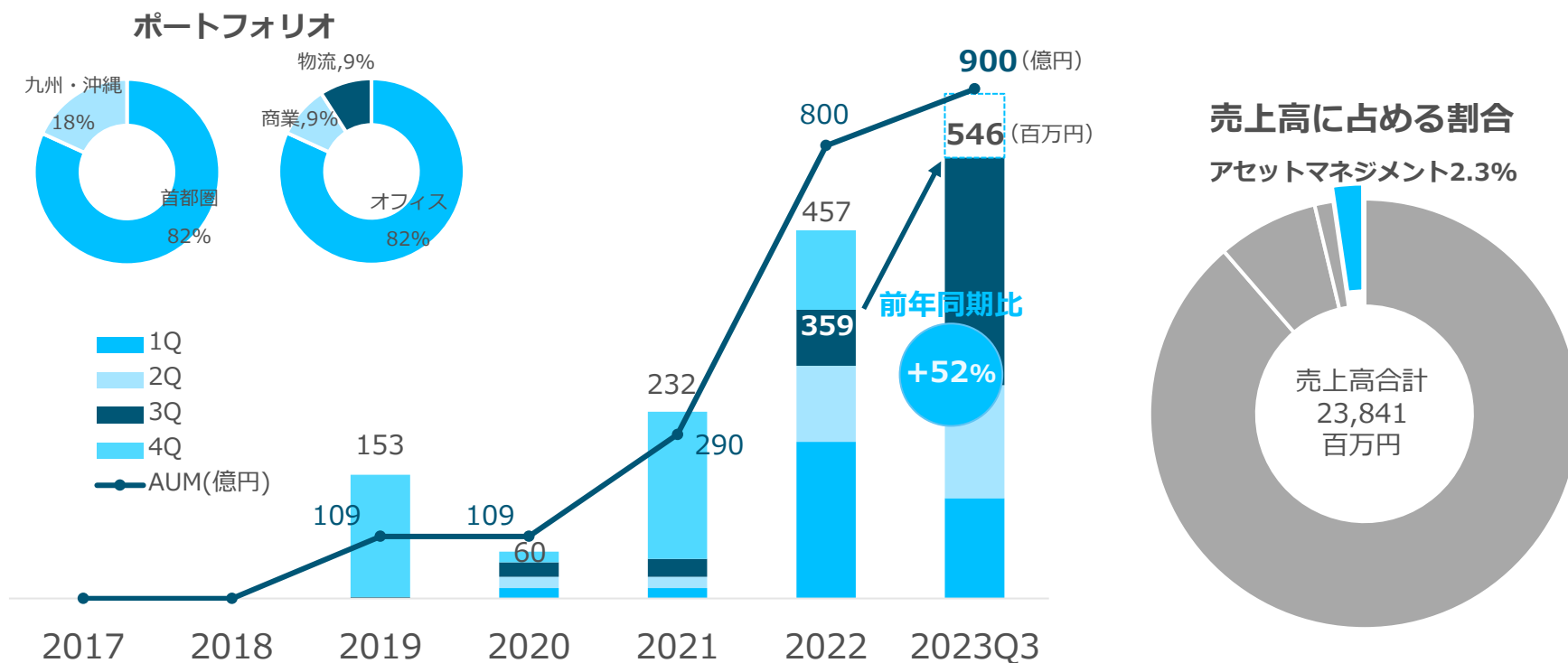
主な用途	オフィス	物流/工場	商業	住宅	ホテル
都心五区	17	-	-	-	2
その他区	1	-	-	1	-
横浜	-	-	-	-	1

*都心五区：千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区



- 2Qに引き続き、当社保有物件の売却後に、アセットマネジメント業務を受託し、継続的なAM報酬も確保。
- 受託案件の売却があったため、AUMは減少したが、売却報酬によりAM報酬は前年同期比+52%の546百万円、四半期会計期間で過去最大の売上となった。

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

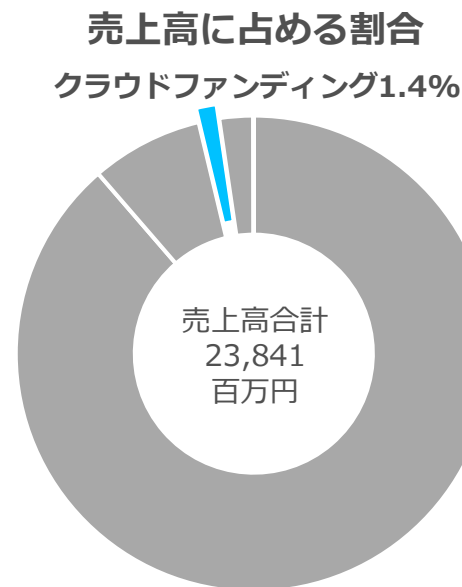
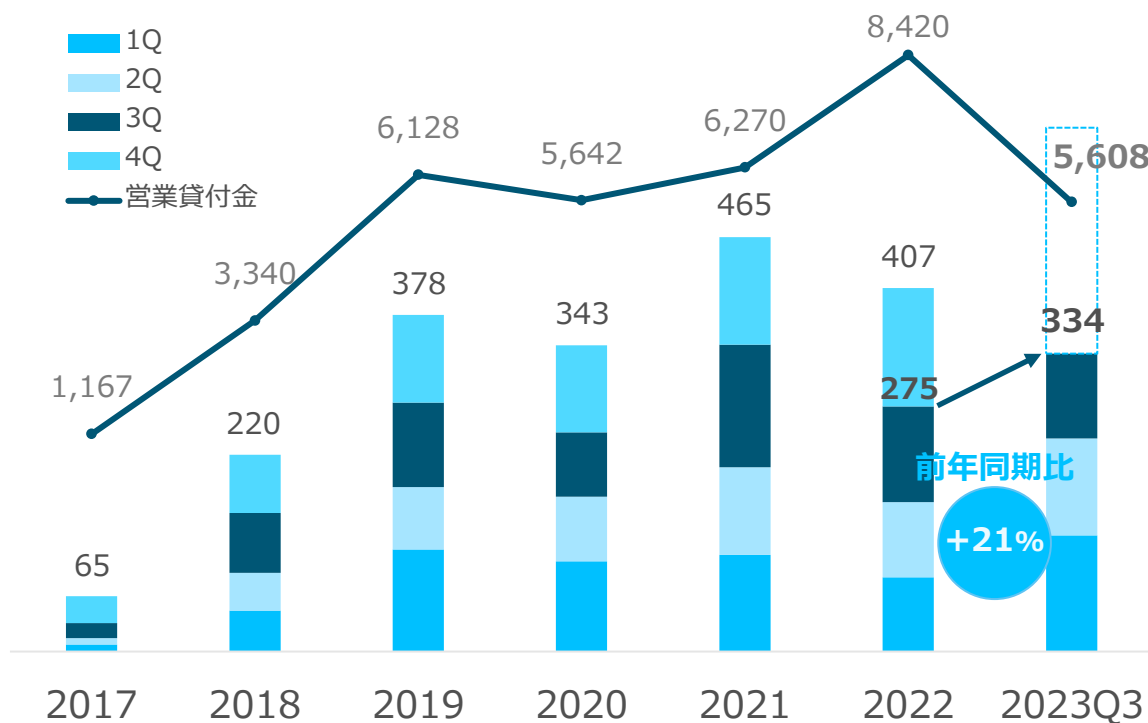
クラウドファンディング 事業



国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

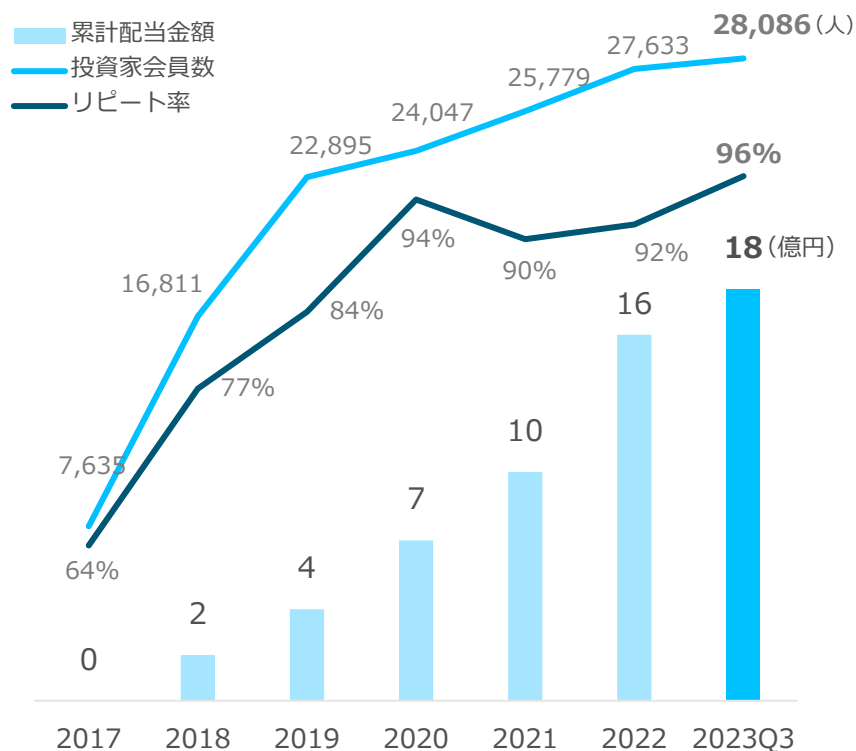
- 良好な不動産市況を背景に、クラウドファンディング事業は順調に推移し、売上高は前年同期比+21%の334百万円となった。
- 営業貸付金は55億円の新規貸付があった一方、83億円の償還があったことから前期末比△33%の56億円となった。

クラウドファンディング事業売上高と営業貸付金残高 (百万円)

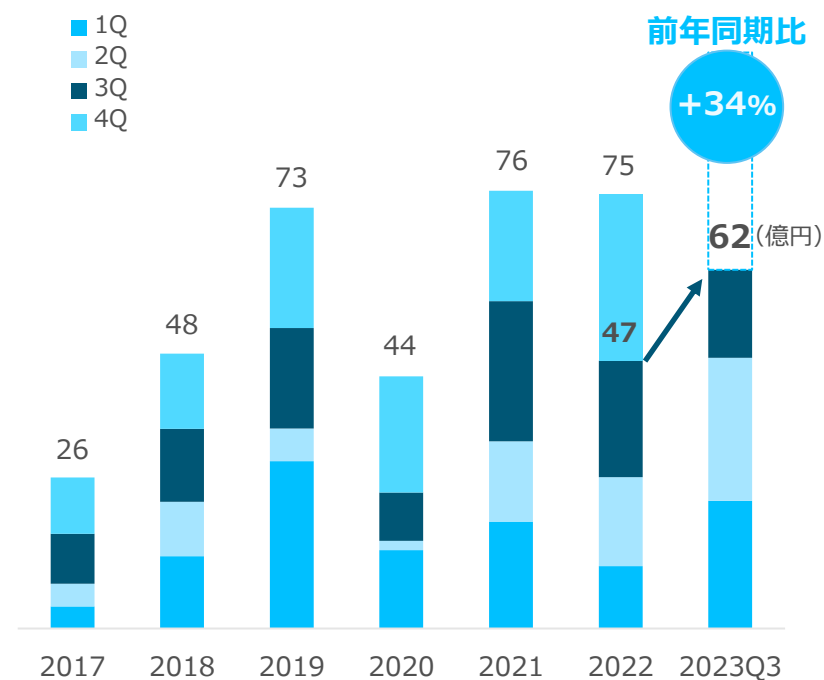


- 公式LINEアカウントによる新たなマーケティングを開始したほか、OwnersBookに初めて投資する人用の枠を設け、新たな投資家の囲い込み策を講じた。
- 中期経営計画において掲げていたクラウドファンディング事業のSTO案件ローンチは、法的な制限も多く、関係者との調整にも時間を要しているため、当期での商品化は見送る予定。方向性については変更はなく、条件が整い次第、ローンチ予定。

投資家会員数 リピート率・累積配当金額



投資金額

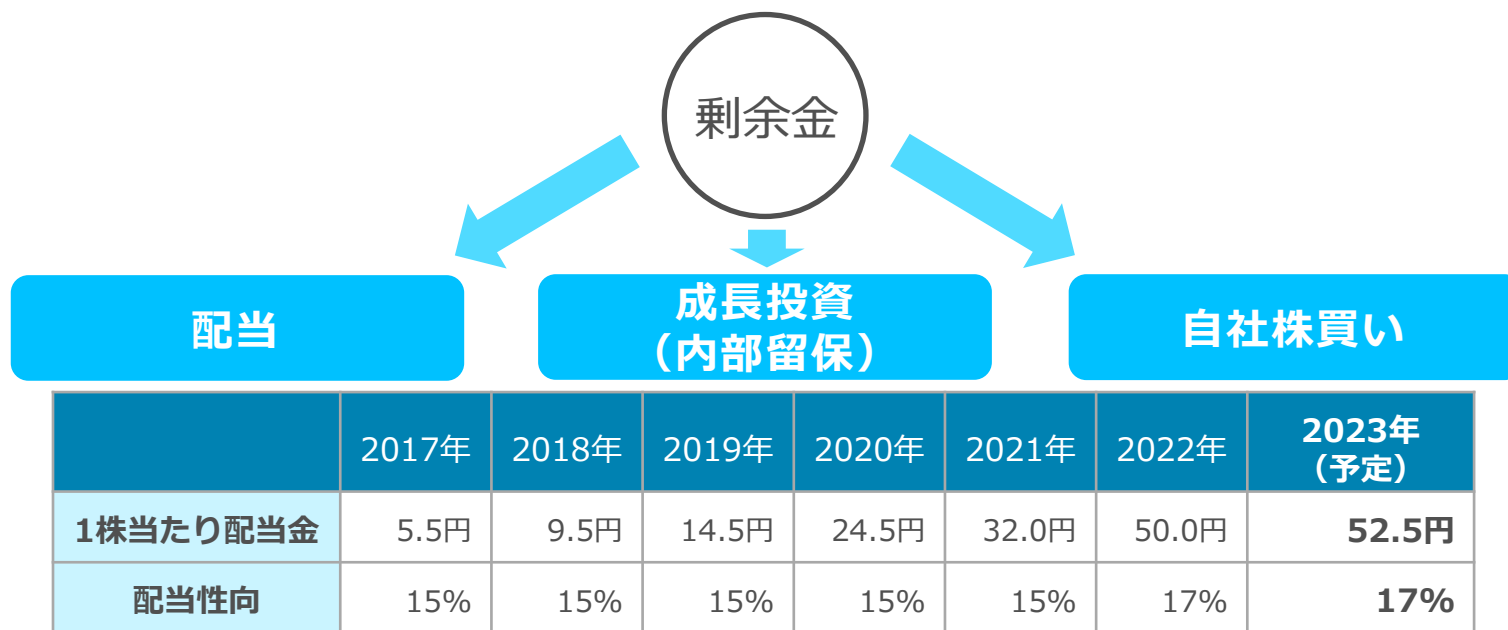


基本方針

- 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、 不動産マーケットの見通し

2023年12月期 業績予想

- 各事業に大きな課題はなく、通期業績は順調に進捗している。
- 創業以来11期連続の増収は達成し、増益と、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 3Q実績			2023年12月期 (計画)		
	実績	対売上高 比率	計画進捗率	計画	対売上高 比率	前年比
売上高	23,841	100.0%	81.3%	29,342	100.0%	124.1%
売上総利益	8,437	35.4%	83.3%	10,129	34.5%	108.2%
販管費	1,382	5.8%	68.6%	2,015	6.9%	111.0%
営業利益	7,054	29.6%	86.9%	8,114	27.7%	107.5%
税前利益	6,270	26.3%	86.0%	7,288	24.8%	103.2%
当期純利益	4,279	18.0%	86.2%	4,965	16.9%	102.5%

全般的な見通し

2023年上半期の世界の都市別投資額ランキングでは東京は2位となり、2022年通年の16位から大幅に上昇した。(参考: JLL インベストメントマーケットサマリー 2023年第2四半期) 金利動向や空室率悪化により世界的には不動産投資が減少しているとみられるものの、イールドギャップが安定している日本の不動産市場への投資は拡大しており底堅いとみている。

今後、欧米の投資家の動向次第では、さらに一段高となる可能性もある。

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。短期金利が上昇に転じた場合でもその影響額は小さく、連結税前利益の1-2%程度と想定される。

また借入額の一部については金利スワップ契約により金利を固定化し、金利変動リスクをヘッジしている。

金利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に伴う賃料や物件価格の上昇が予想され、当社事業に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、金利動向、インフレの動向など、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。

世界的なインフレ傾向は長引いているものの、日本マーケットは引き続き好調を維持するものと考えている。

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