



Loadstar Capital

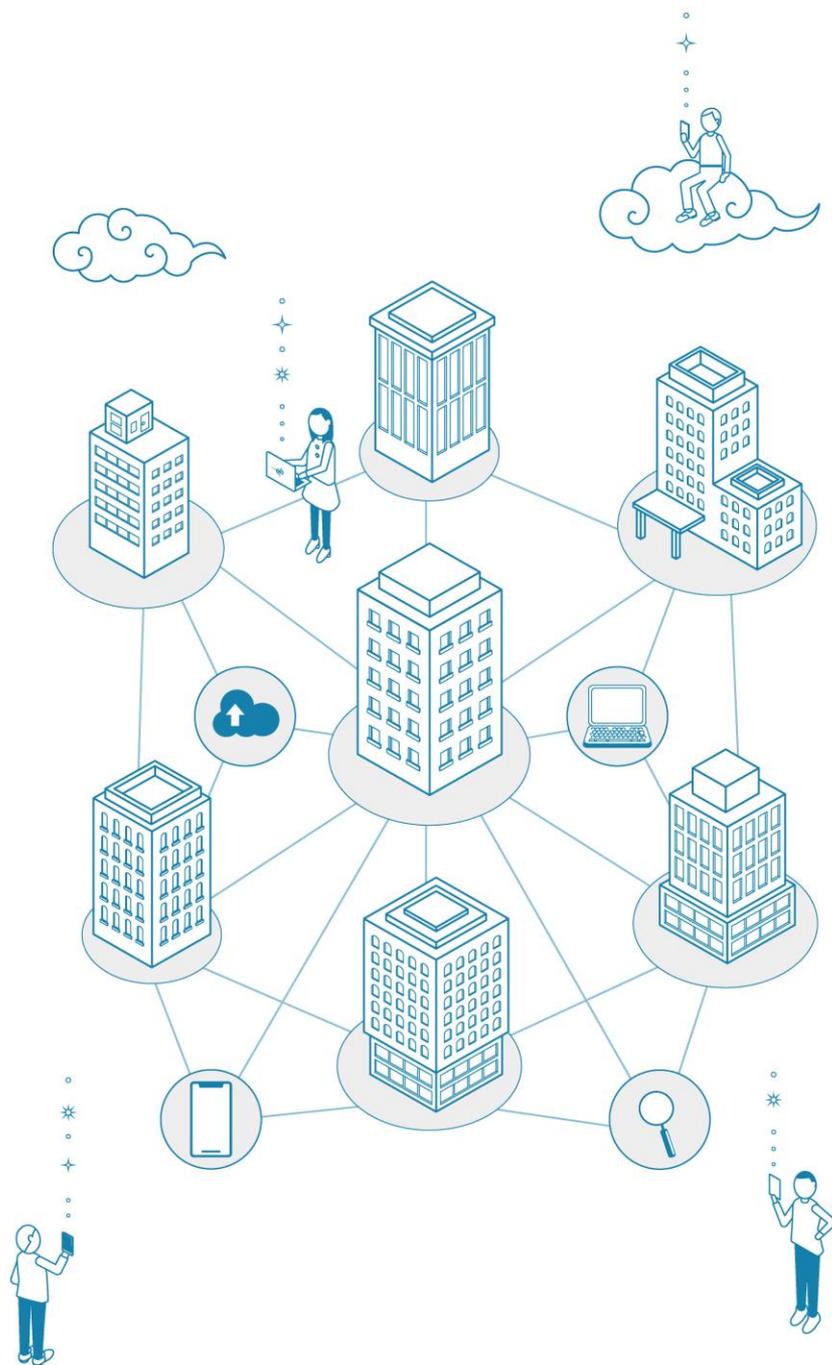
2024年12月期 第1四半期 決算説明資料

ロードスターキャピタル株式会社

東証プライム：3482

2024/4/26

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. 7
3. 事業別実績	P. 12
4. 2024年12月期 業績予想とマーケットの見通し	P. 22

1. 決算ハイライトとトピック

2024年12月期 1Q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。
- 将来の経営基盤となる販売用不動産も積み上げることができた。

		前年同期比	計画進捗率
売上高	81億円	+94.8%	21.7%
営業利益	26億円	+145.0%	22.8%
税前利益	23億円	+195.8%	23.2%
当期純利益	15億円	+202.3%	23.0%
販売用不動産	620億円	前期末比 +12.5%	
ROE	32%		

① ひらまつが保有する高級リゾートホテル6件の取得契約を締結

本年7月1日に決済予定であり、ホテルの運営はひらまつが継続して行う。
インバウンド需要の回復及びインフレ社会への対応として、ホテル投資を強化中。

THE HIRAMATSU HOTELS &
RESORTS 賢島 (三重)



THE HIRAMATSU HOTELS &
RESORTS 熱海 (静岡)



THE HIRAMATSU HOTELS &
RESORTS 仙石原 (神奈川)



THE HIRAMATSU HOTELS &
RESORTS 宜野座 (沖縄)



THE HIRAMATSU 京都



THE HIRAMATSU 軽井沢 御代田



②大型オフィス2件の取得

昨年引き続き、三菱地所から高品質な築浅オフィスを2件取得。それぞれ港区、千代田区の人気の高い好立地に在り、当社の一層の成長をリードする物件である。

CIRCLES新橋



CIRCLES神保町Ⅱ



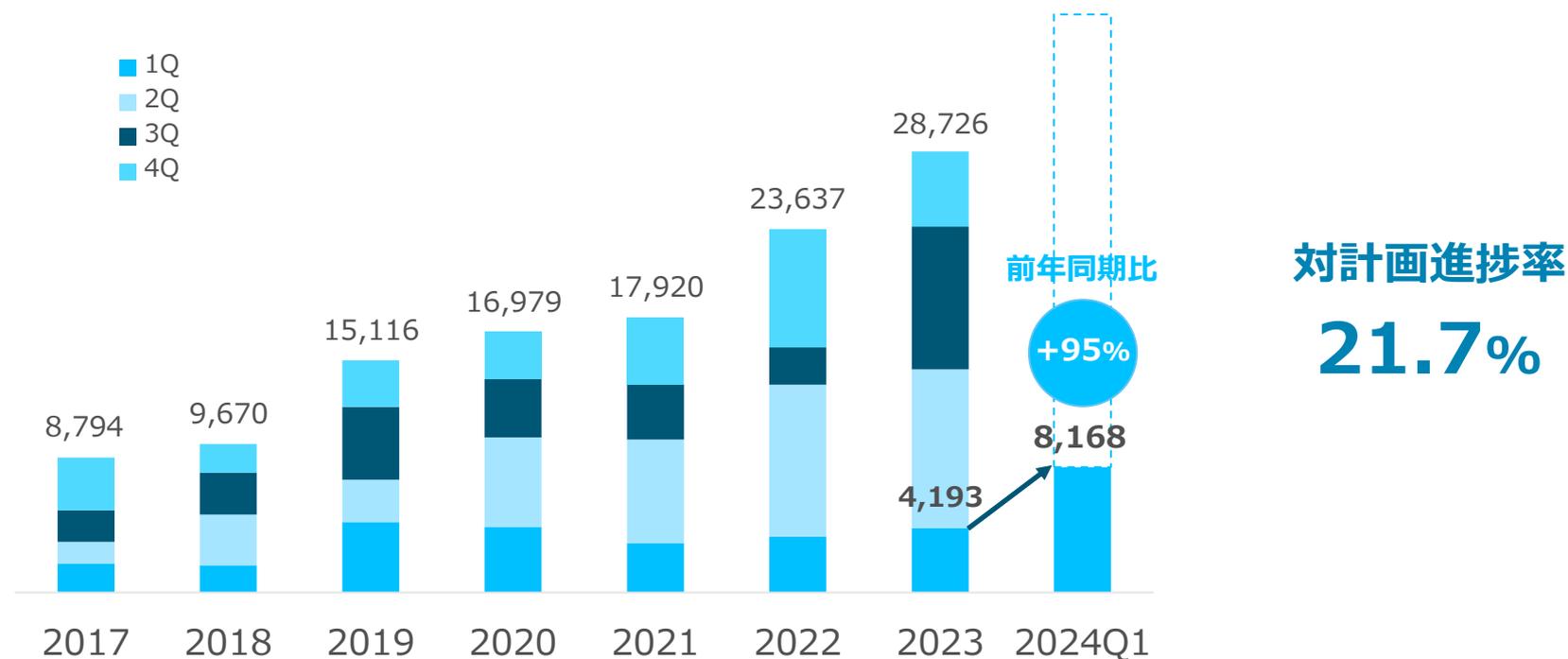
③ OwnersBook投資実行額が過去最高を達成（四半期ベース）

2024年1Qは昨年末からの活況な不動産市況を背景に、投資実行額は43億円となり、四半期ベースでは過去最大額31億円を大きく上回る実績となった。

2. 決算概要

- 連結売上高は前年同期比+95%の81億円となった。
- 不動産市況は引き続き活況であり、国内・アジアの投資家の需要が高いことに加え、様子見していた欧米不動産ファンドも投資を再開し始めている。

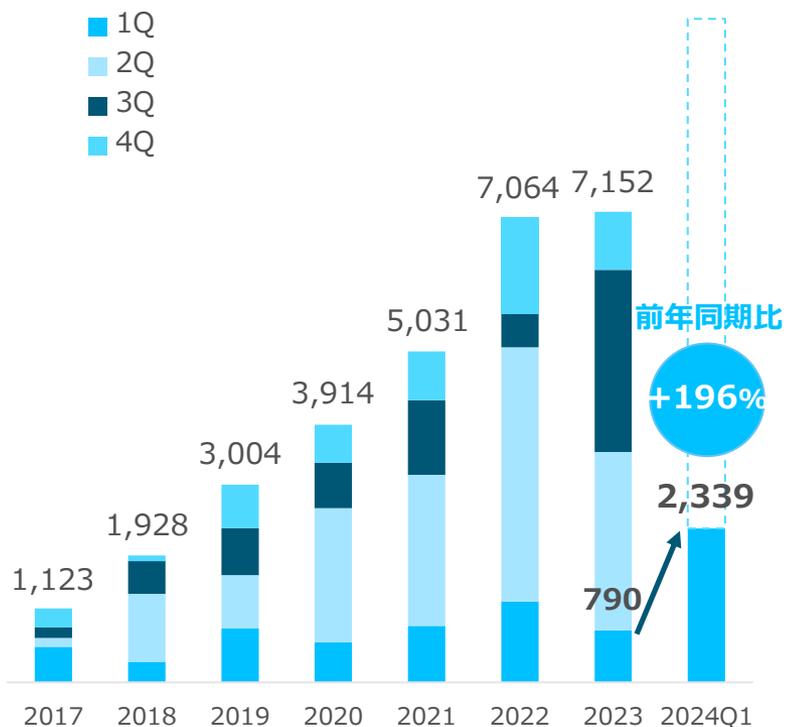
連結売上高 (百万円)



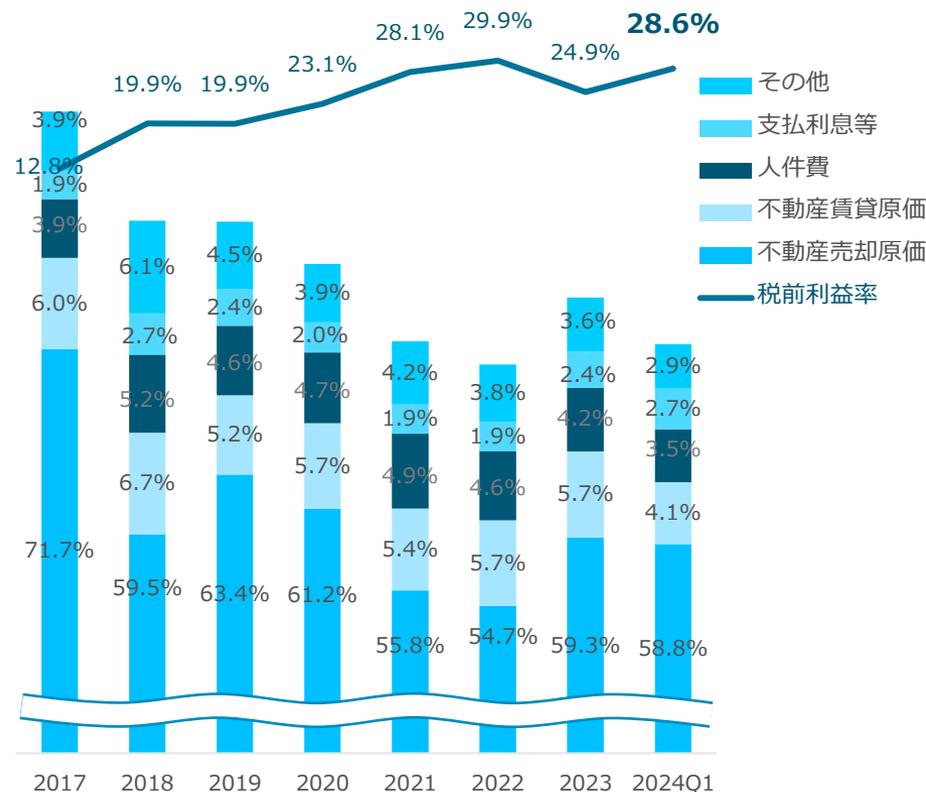
連結税前利益とコストコントロール

- 連結税前利益は前年同期比+196%の23億円となった。
- 当期のコスト構造は、昨年と比べて大きく変わらない予定である。

連結税前利益 (百万円)



コスト構造



(単位:百万円)	2024年12月期 1Q実績				2024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	8,168	100.0%	194.8%	21.7%	37,658	100.0%	131.1%
売上総利益	3,029	37.1%	198.6%	22.3%	13,569	36.0%	134.7%
販管費	387	4.7%	86.7%	19.4%	2,001	5.3%	109.9%
営業利益	2,641	32.3%	245.0%	22.8%	11,567	30.7%	140.2%
税前利益	2,339	28.6%	295.8%	23.2%	10,083	26.8%	141.0%
当期純利益	1,588	19.4%	302.3%	23.0%	6,895	18.3%	141.2%

連結貸借対照表

- 販売用不動産は3物件を仕入れた一方、2物件売却し、残高は620億円となった。
- 好調なクラウドファンディング事業を受け、営業貸付金は前期末比+42%の98億円と過去最大になった。

(単位:百万円)	2024年12月期1Q		
	金額	構成比	前期末比
流動資産	81,990	99.1%	109.7%
現金及び預金	9,840	11.9%	82.5%
営業貸付金	9,850	11.9%	142.0%
販売用不動産	62,017	74.9%	112.5%
負債	62,683	75.8%	111.6%
有利子負債	48,033	58.0%	114.7%
匿名組合出資預り金	10,071	12.2%	122.6%
純資産	20,062	24.2%	104.0%
総資産	82,745	100.0%	109.6%

• 主に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27.6%。

• 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。



Fintech領域

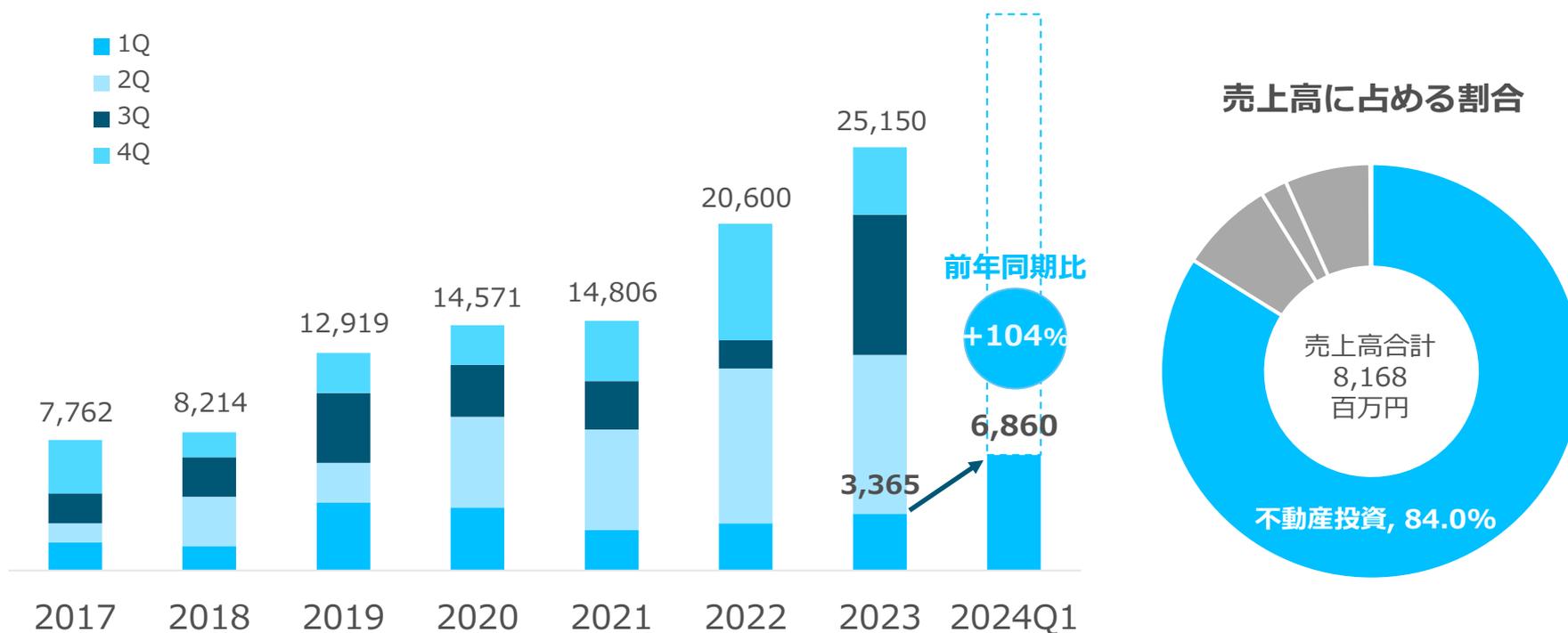
クラウドファンディング 事業



国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

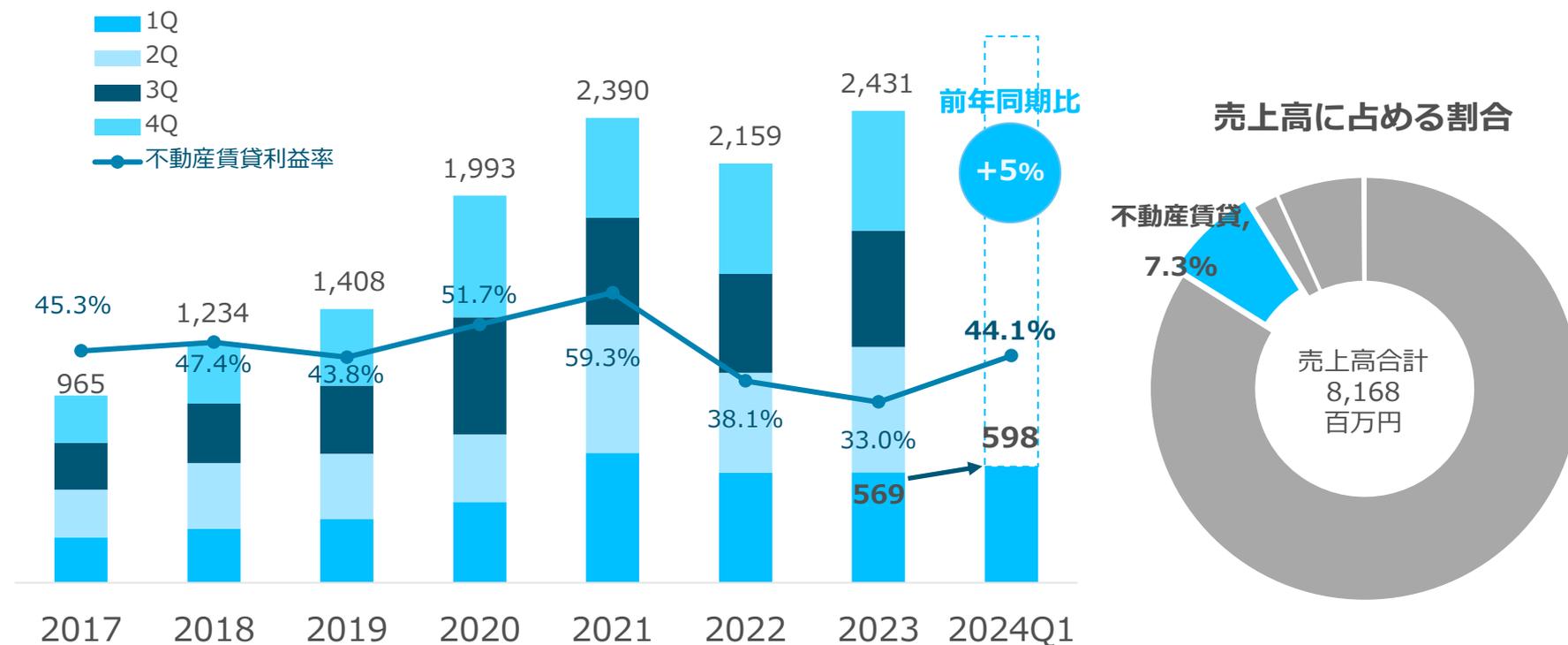
- ・ オフィス2物件を売却し、売上高は前年同期比+104%の68億円となった。
- ・ 国内事業会社や不動産会社の需要が引き続き高い。

コーポレートファイナディング（不動産投資）事業売上高（百万円）



- 販売用不動産の積み上げにより、賃貸売上高は前年同期比+5%の約6億円となった。
- 保有しているホテルの稼働が好調なほか、オフィス市況も回復傾向にある。

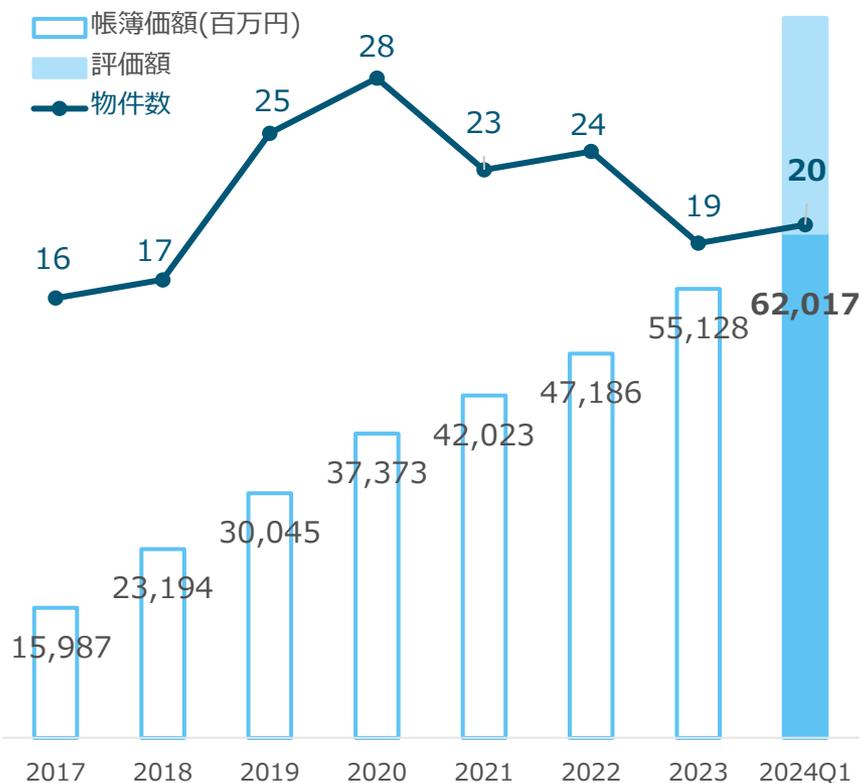
コーポレートファイナディング（不動産賃貸）事業売上高（百万円）



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を維持している。
- 市場の流動性と効率的な物件の運営を意識し、投資対象とする物件の規模を引き上げている。
- 引き続きオフィスとホテルを中心に、積極的に投資していく。

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)
2020	147%
2021	149%
2022	161%
2023	156%
2024	149%

物件数	保有	売却累計
都心五区	16	42
その他区	3	23
横浜	1	2

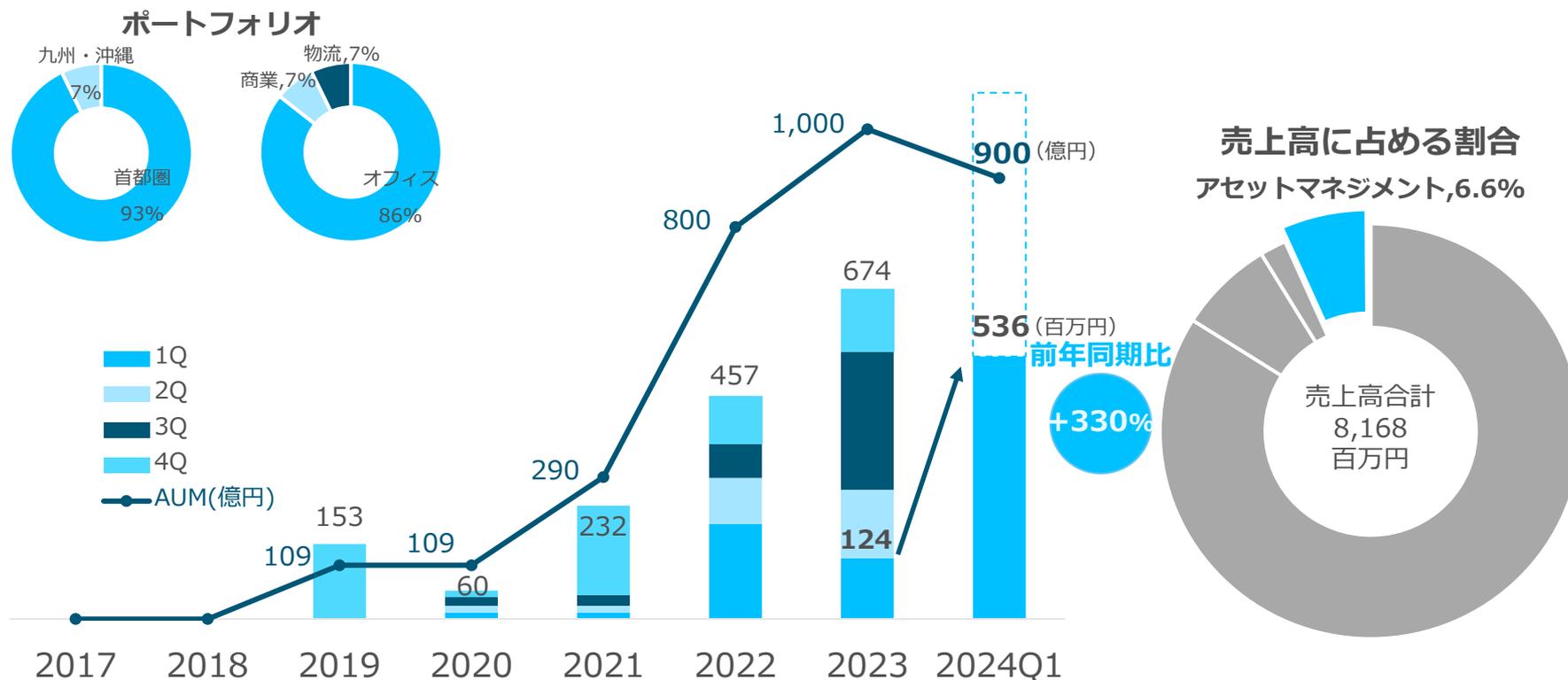
主な用途	オフィス	物流/工場	商業	住宅	ホテル
都心五区	14	-	-	-	2
その他区	1	-	1	1	-
横浜	-	-	-	-	1

*都心五区：千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区



- 新規案件の受託報酬と大型案件の売却報酬も加わり、売上高は前年同期比+330%の5.3億円となった。
- AUM（受託資産残高）はやや減少したものの、国内投資家に加えて海外投資家からの問い合わせも増えてきている。

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。

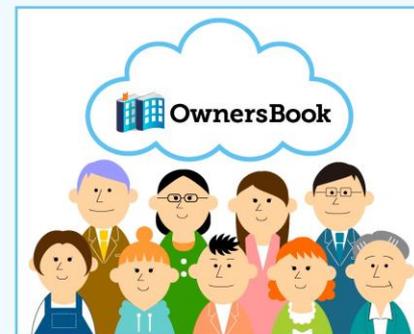
アセットマネジメント 事業



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。

Fintech領域

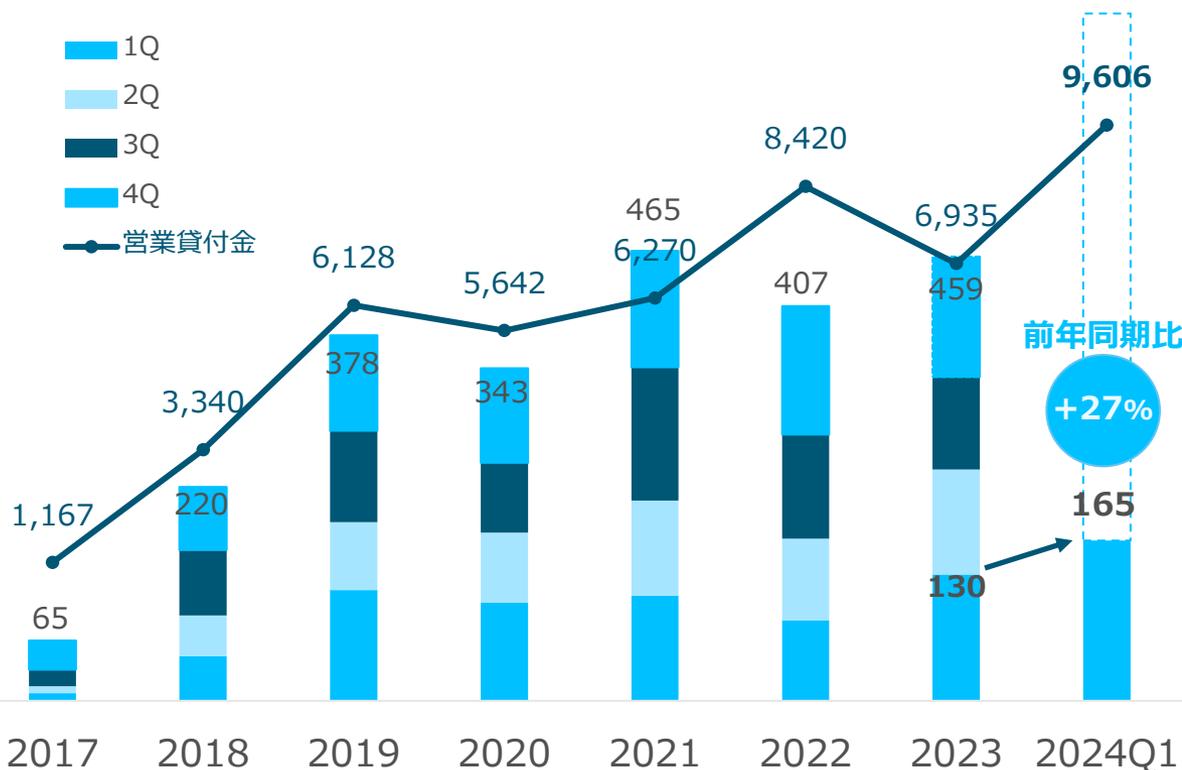
クラウドファンディング 事業



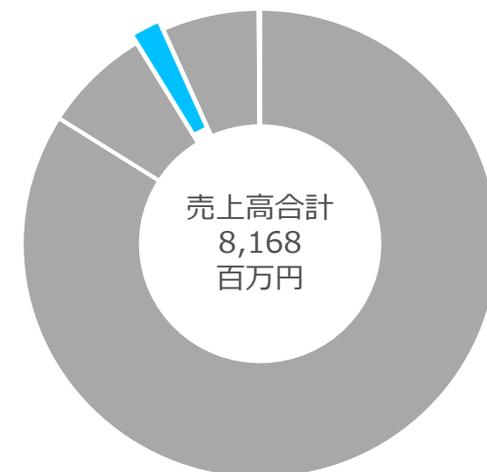
国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

- 活発な不動産市況を背景に、クラウドファンディング事業は急速に案件数を伸ばし、売上高は前年同期比+27%の1.7億円となった。
- クラウドファンディング事業にかかる営業貸付金は過去最大となる96億円まで急伸び、営業貸付金残高は前期末比+42%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)



売上高に占める割合
クラウドファンディング, 2.0%



クラウドファンディング事業 (KPI)

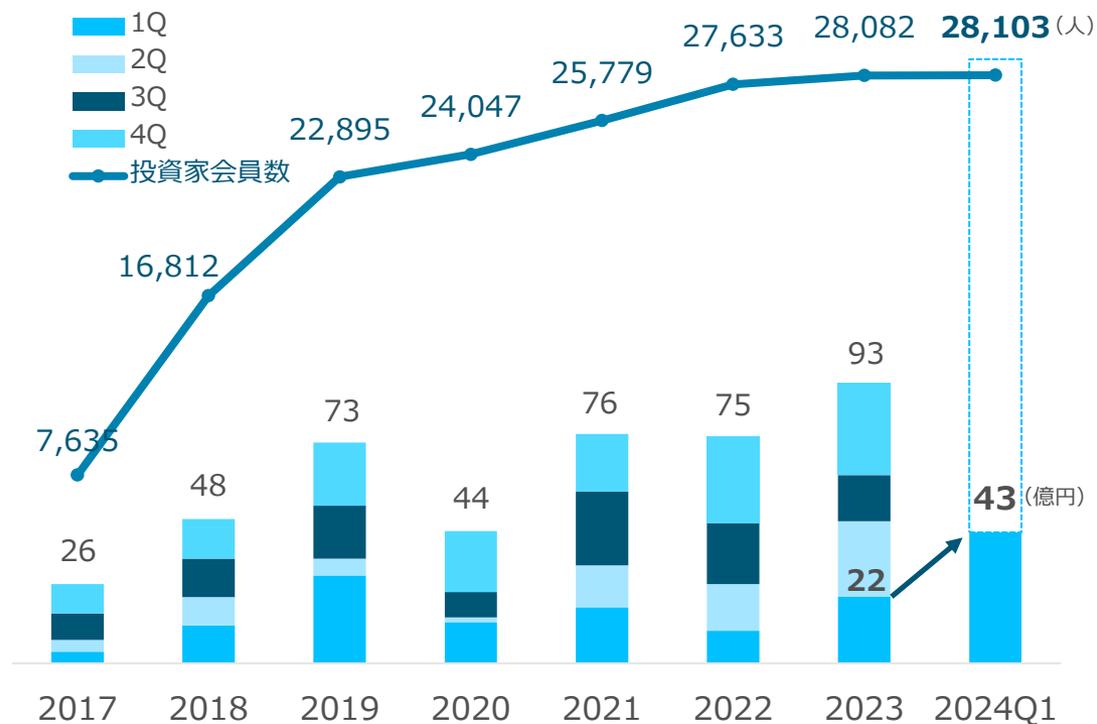
- STO案件については、立地・利回り・物件種別など様々な観点から魅力的な物件が見つかり次第、ローンチに向けて準備を進めたいと考えている。

投資家会員数 **28,103**人

投資金額 **43**億円



投資家会員数と投資金額

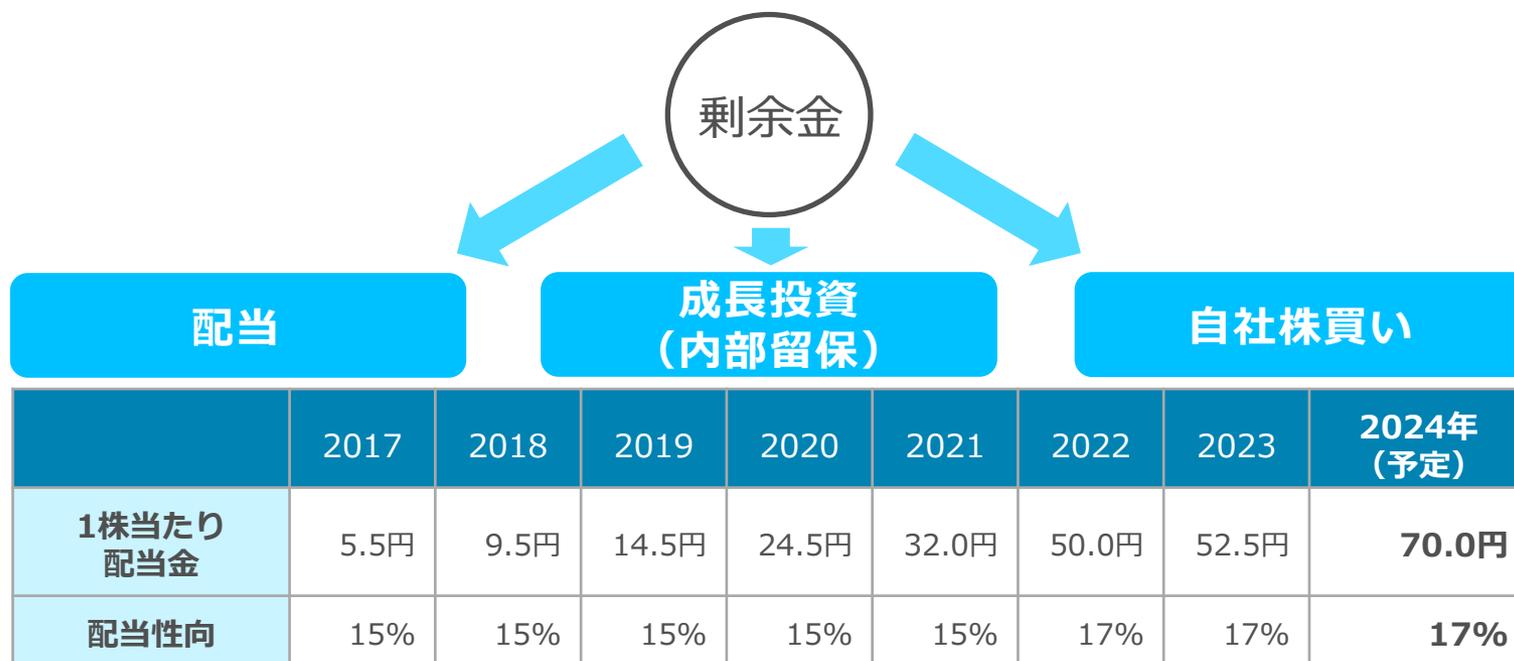


基本方針

- 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. 2024年12月期 業績予想、 不動産マーケットの見通し

2024年12月期 業績予想

- 各事業ともに計画通りに進捗しており、通期業績も変更なし。
- 中期経営計画達成と創業以来12期連続の増収増益を目指していく。

(単位:百万円)	2024年12月期 1Q実績			2024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	8,168	100.0%	21.7%	37,658	100.0%	131.1%
売上総利益	3,029	37.1%	22.3%	13,569	36.0%	134.7%
販管費	387	4.7%	19.4%	2,001	5.3%	109.9%
営業利益	2,641	32.3%	22.8%	11,567	30.7%	140.2%
税前利益	2,339	28.6%	23.2%	10,083	26.8%	141.0%
当期純利益	1,588	19.4%	23.0%	6,895	18.3%	141.2%

全般的な見通し

- 2023年通年の世界の都市別投資額ランキングでは東京は5位となり、2022年通年の16位から大幅に上昇。(参考: JLL インベストメントマーケットサマリー 2023年第4四半期)
- インバウンド、円安、インフレ期待からホテルに対する評価が急上昇している。
- インフレ傾向が鮮明になる中、国内外から不動産マーケットへの投資資金の流入が続いており、あわせて不動産セクターの株価も見直されてきている。

金利動向

- マイナス金利は解除されたが、現時点における業績への影響は限定的と考えている。
- 借入額の一部については金利を固定化し、金利変動リスクをヘッジしている。
- 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、当社事業にプラスの影響をもたらすと考えている。

今後の対応

- 中長期的な業績の拡大のため、積極的な仕入を継続する。
- 今後も金利動向／インフレ動向など、マクロ環境が不動産マーケットに及ぼす影響について注視する。

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