



Loadstar Capital

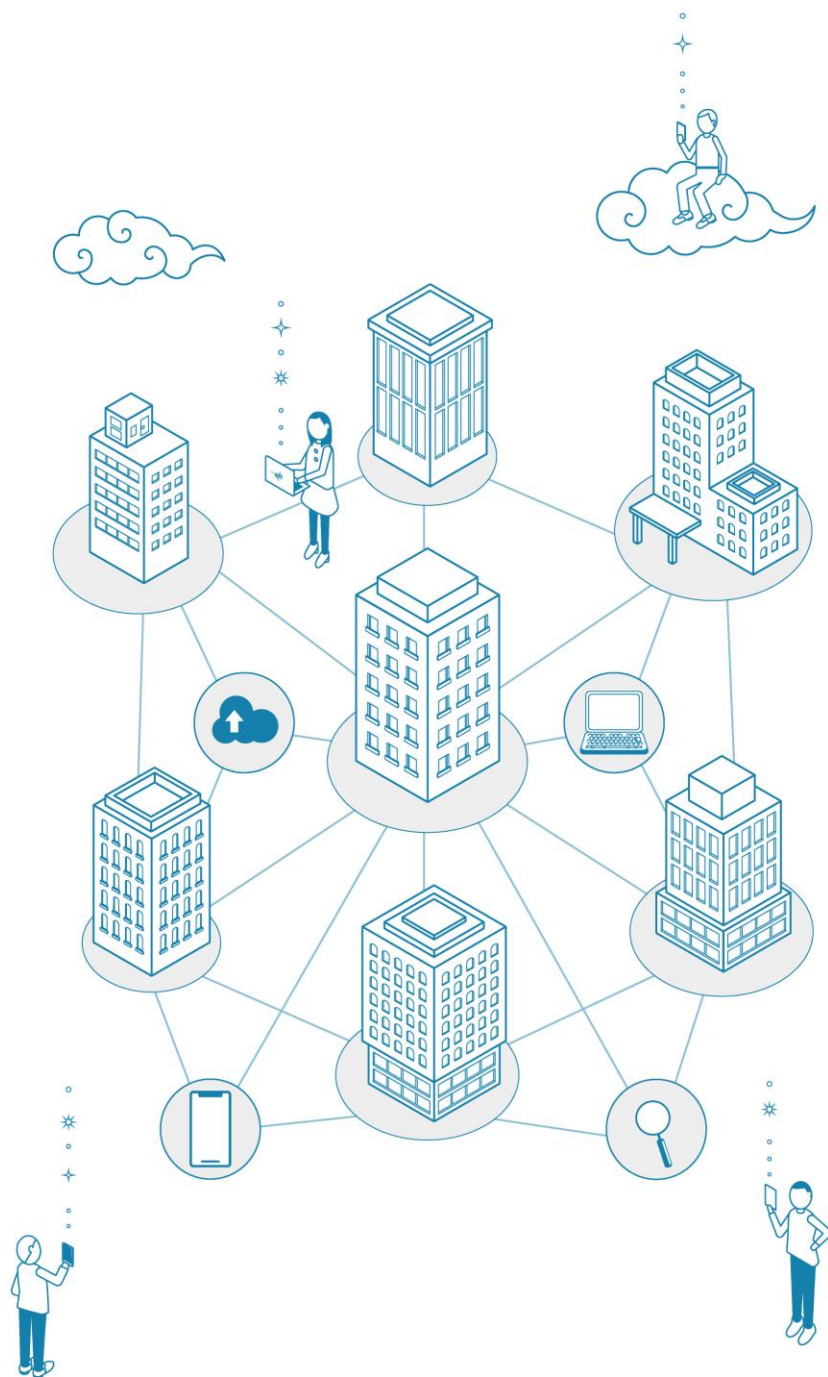
2024年12月期 第3四半期 決算説明資料

ロードスターキャピタル株式会社

東証プライム：3482

2024/11/8

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. 決算ハイライト等 | P. 3 |
| 2. 決算概要 | P. 7 |
| 3. 事業別実績 | P. 13 |
| 4. 中期経営計画の進捗 | P. 23 |

1. 決算ハイライト等

2024年12月期 3Q業績

- コーポレートファイナンス事業において大型物件が売却され、大幅な利益の積み増しに成功。販売用不動産の残高も大幅に増加。各事業において計画達成に向けて順調に進捗している。

| | | 前年同期比 | 計画進捗率 |
|--------|-------|----------------|-------|
| 売上高 | 242億円 | +1.9% | 64.5% |
| 営業利益 | 95億円 | +34.7% | 82.1% |
| 税前利益 | 84億円 | +34.5% | 83.6% |
| 当期純利益 | 57億円 | +34.6% | 83.5% |
| 販売用不動産 | 805億円 | 前期末比 +46.2% | |
| ROE | 35.8% | | |

① ひらまつが運営する高級リゾートホテル6件の取得

インバウンド需要及びインフレ社会への対応として、ホテル投資を強化しており、その一環として取得。ホテルの運営はひらまつが継続して行う。

② 大型物件売却&12期連続での増益達成

2017年に取得した千代田区所在のオフィスビルの売却が寄与し、3Q時点では12期連続での増益を達成。保有期間中に大規模なリニューアル工事やテナントの入替を行い、大幅なバリューアップに成功。

③ 『OwnersBook』サービス開始10周年&累計投資額500億円突破！

日本初の不動産特化型クラウドファンディング『OwnersBook』がサービス開始から10周年を迎え、累計投資額も500億円を突破。



④ JPX日経中小型株指数

『JPX日経中小型株指数』の構成銘柄に5年連続で選定された。

全般的な見通し

- 2024年上半期の世界都市別投資額ランキングで東京は1位となり、投資額も前年同期比21%増となった。 (参考: JLL インベストメントマーケットサマリー 2024年第2四半期)
- インバウンド需要及びホテルに対する需要が依然として強い。
- オフィスの空室率は低下、賃料は増加傾向にあり、オフィス回帰が進んでいる。

金利動向

- 日銀の追加利上げが考えられるが、当期業績への影響は限定的と考えている。
- 過年度に金利スワップ契約を購入済であり、金利上昇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。

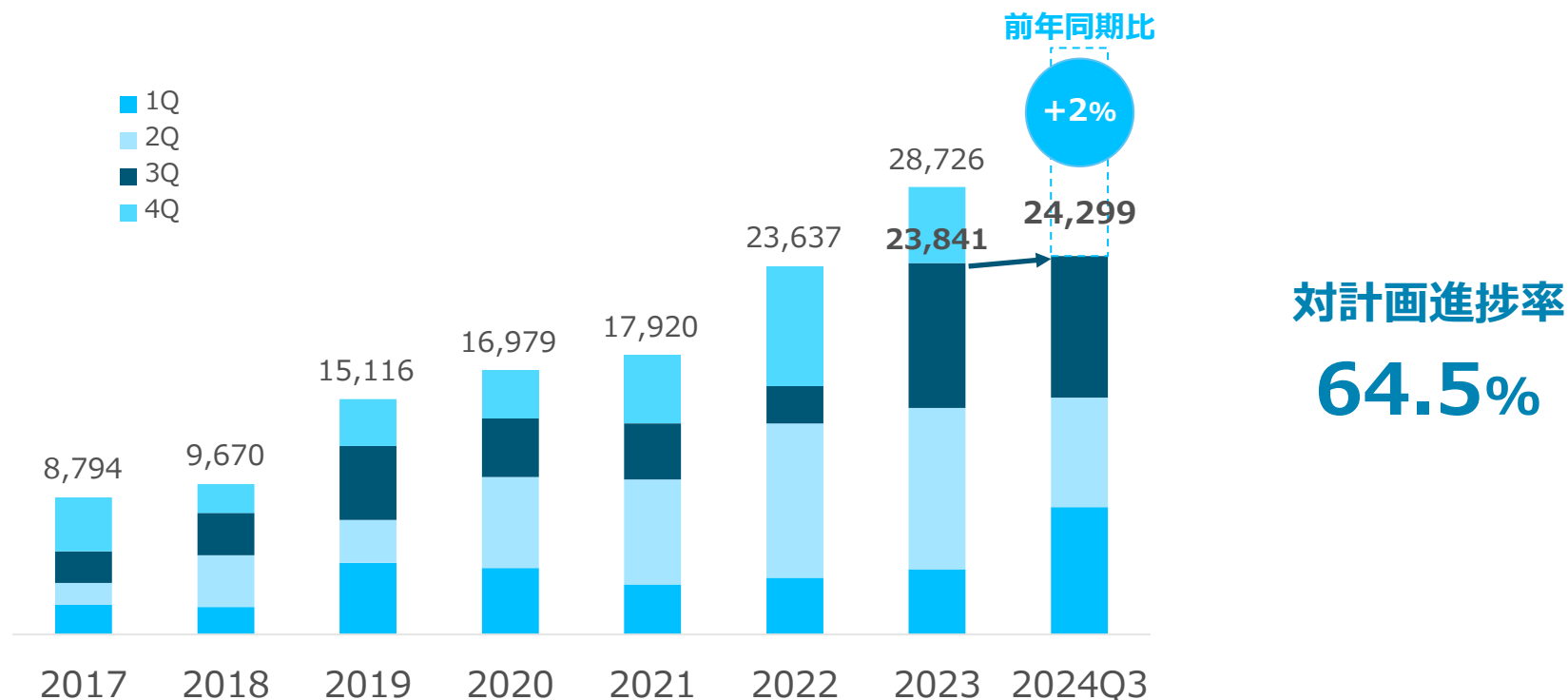
今後の対応

- オフィスとホテルを中心に積極的な仕入れを継続的に行う。
- 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。

2. 決算概要

- 連結売上高は前年同期比+2%の242億円となった。
- 不動産市況は引き続き活況であり、特に国内事業会社や不動産会社の需要が高い。
- 欧米不動産ファンドの取得が再開されており、今後さらなる活況が期待される。

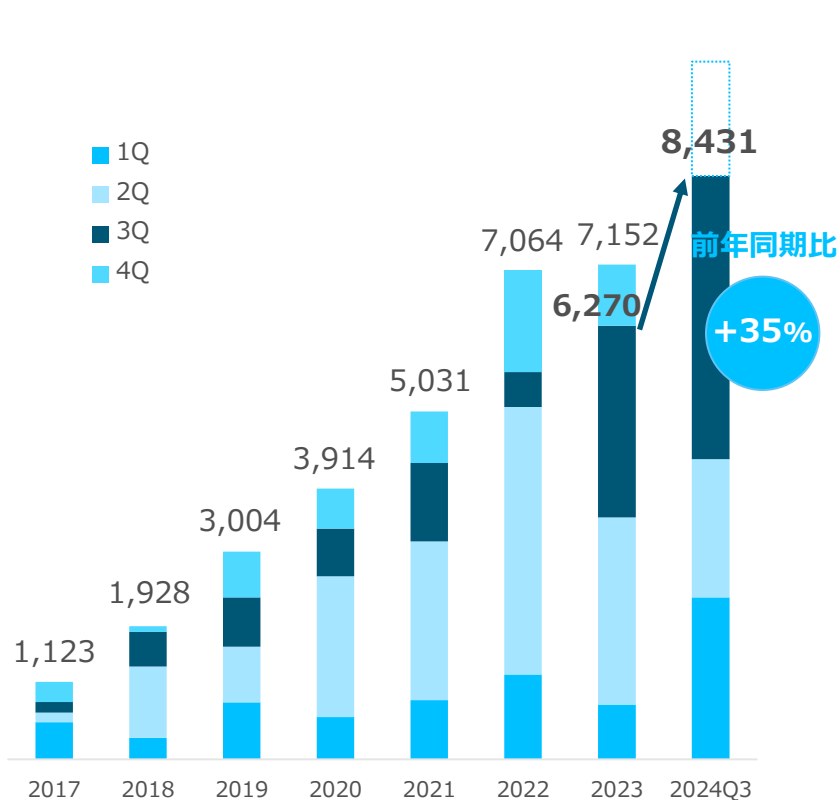
連結売上高 (百万円)



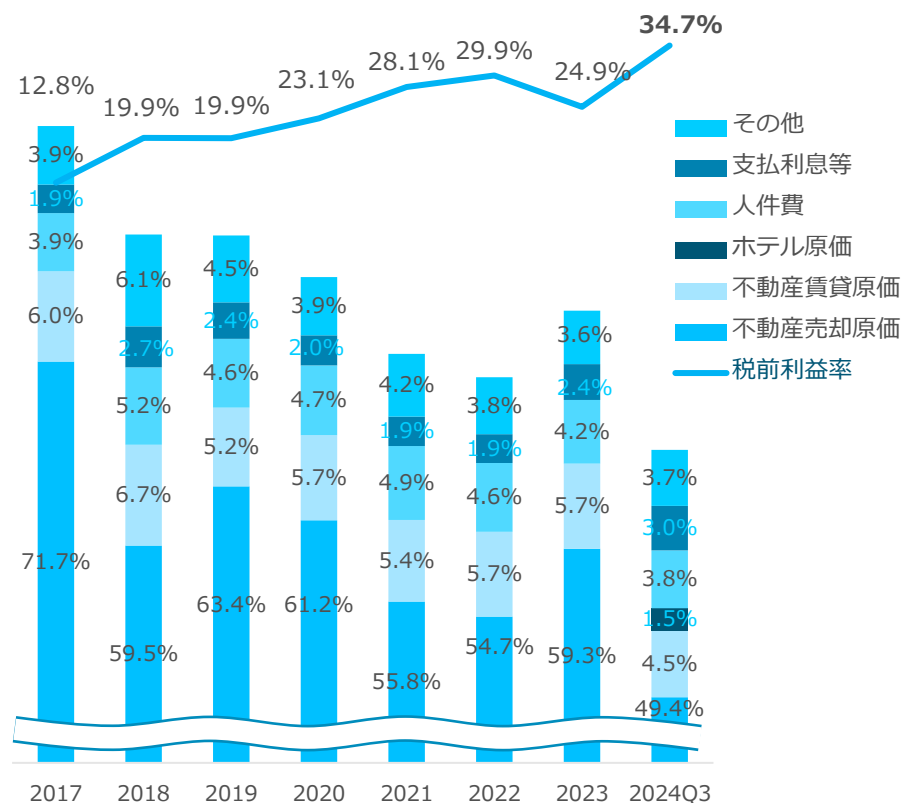
連結税前利益とコストコントロール

- 連結税前利益は前年同期比+35%の84億円となった。
- 利益率の高い物件の売却に加え、賃貸利益率の改善、AM事業及びクラウドファンディング事業の伸長により、税前利益率が大幅に伸びた。

連結税前利益 (百万円)



コスト構造



連結損益計算書

- 各種利益が前年を大幅に上回り、計画進捗率も80%を超えている。

| (単位:百万円) | 2024年12月期 3Q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 | 24,299 | 100.0% | 101.9% | 64.5% | 37,658 | 100.0% | 131.1% |
| 売上総利益 | 10,860 | 44.7% | 128.7% | 80.0% | 13,569 | 36.0% | 134.7% |
| 販管費 | 1,359 | 5.6% | 98.3% | 67.9% | 2,001 | 5.3% | 109.9% |
| 営業利益 | 9,501 | 39.1% | 134.7% | 82.1% | 11,567 | 30.7% | 140.2% |
| 税前利益 | 8,431 | 34.7% | 134.5% | 83.6% | 10,083 | 26.8% | 141.0% |
| 当期純利益 | 5,759 | 23.7% | 134.6% | 83.5% | 6,895 | 18.3% | 141.2% |

連結貸借対照表

- 販売用不動産は11物件を取得した一方、5物件売却し、販売用不動産の残高は過去最高の805億円となった。
- 純資産比率がやや低下しているものの、含み益は相当額積み上がっており、融資関係や資金繰りなどを含めた事業運営について懸念はない。

| (単位:百万円) | 2024年12月期3Q | | |
|------------------|---------------|--------------|--------|
| | 金額 | 構成比 | 前期末比 |
| 流動資産 | 103,933 | 98.7% | 139.0% |
| 現金及び預金 | 12,227 | 11.6% | 102.5% |
| 営業貸付金 | 9,160 | 8.7% | 132.1% |
| 販売用不動産 | 80,599 | 76.5% | 146.2% |
| 負債 | 80,945 | 76.8% | 144.1% |
| 有利子負債 | 63,347 | 60.1% | 151.3% |
| 匿名組合出資預り金 | 10,020 | 9.5% | 121.9% |
| 純資産 | 24,409 | 23.2% | 126.5% |
| 総資産 | 105,354 | 100.0% | 139.6% |

• 主にクラウドファンディング事業における外部貸出し。

• 物件の含み益は相当額積み上がっているがBS上は表れない。
 • 開発案件はなく、資源高の影響は受けにくい。
 • 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から募集した資金。

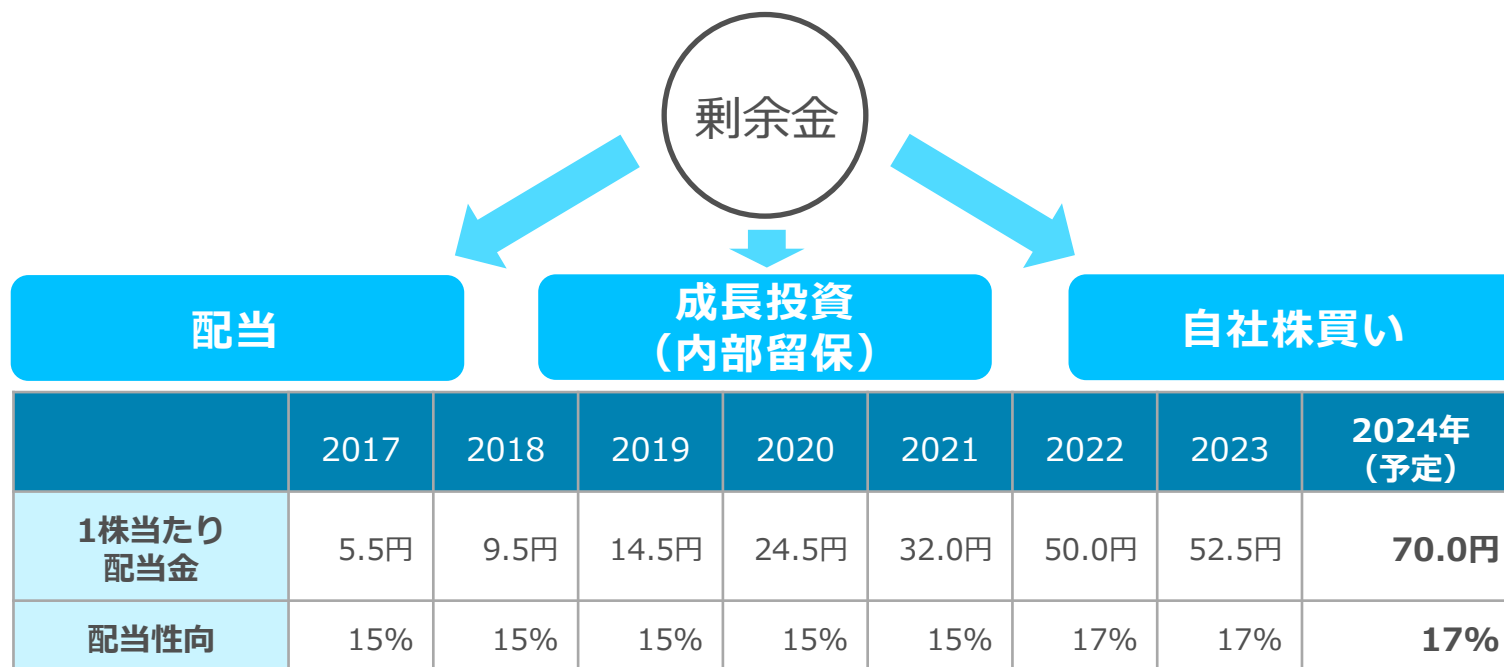
• 匿名組合出資預り金等を除いた調整後自己資本比率は25.6%。
 • 販売用不動産の含み益を考慮すればさらに高くなる。

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。

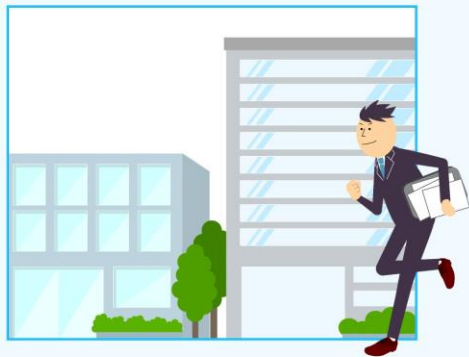
3. 事業別実績

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

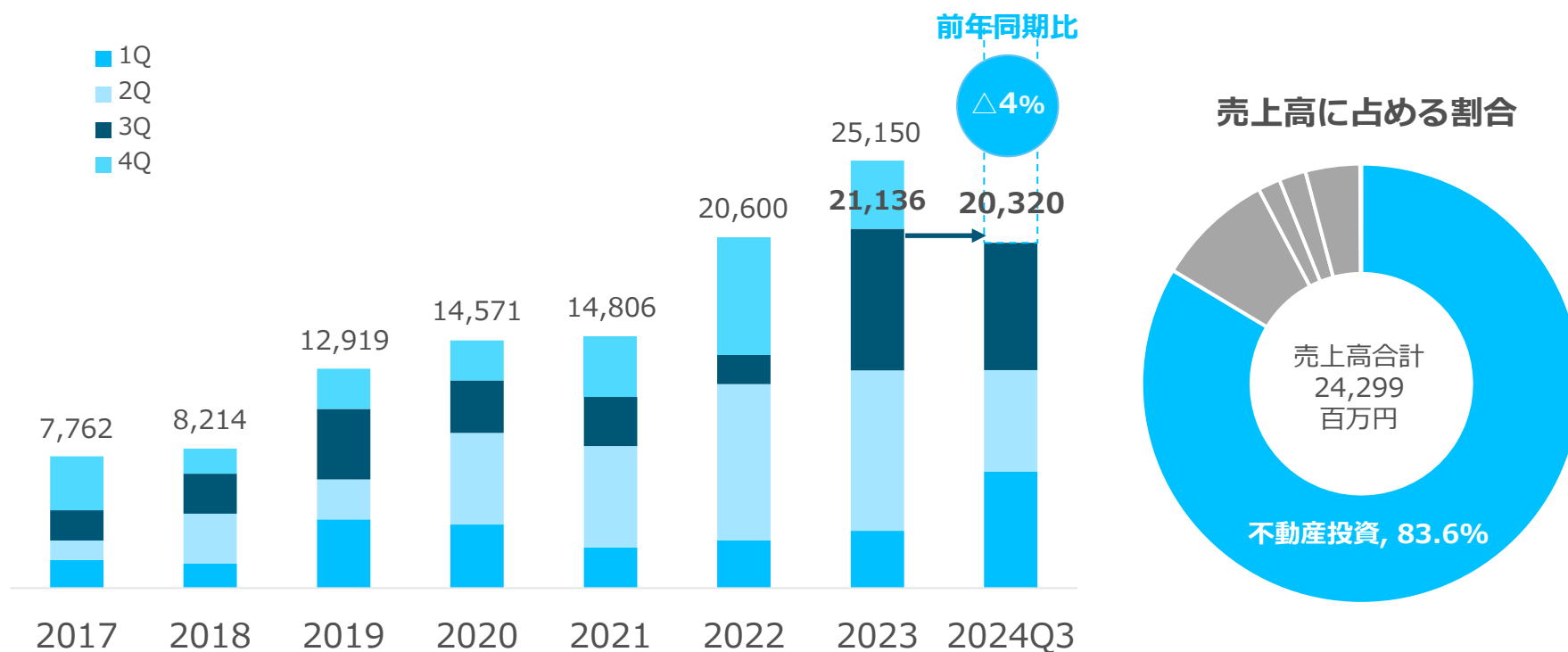
クラウドファンディング 事業



国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

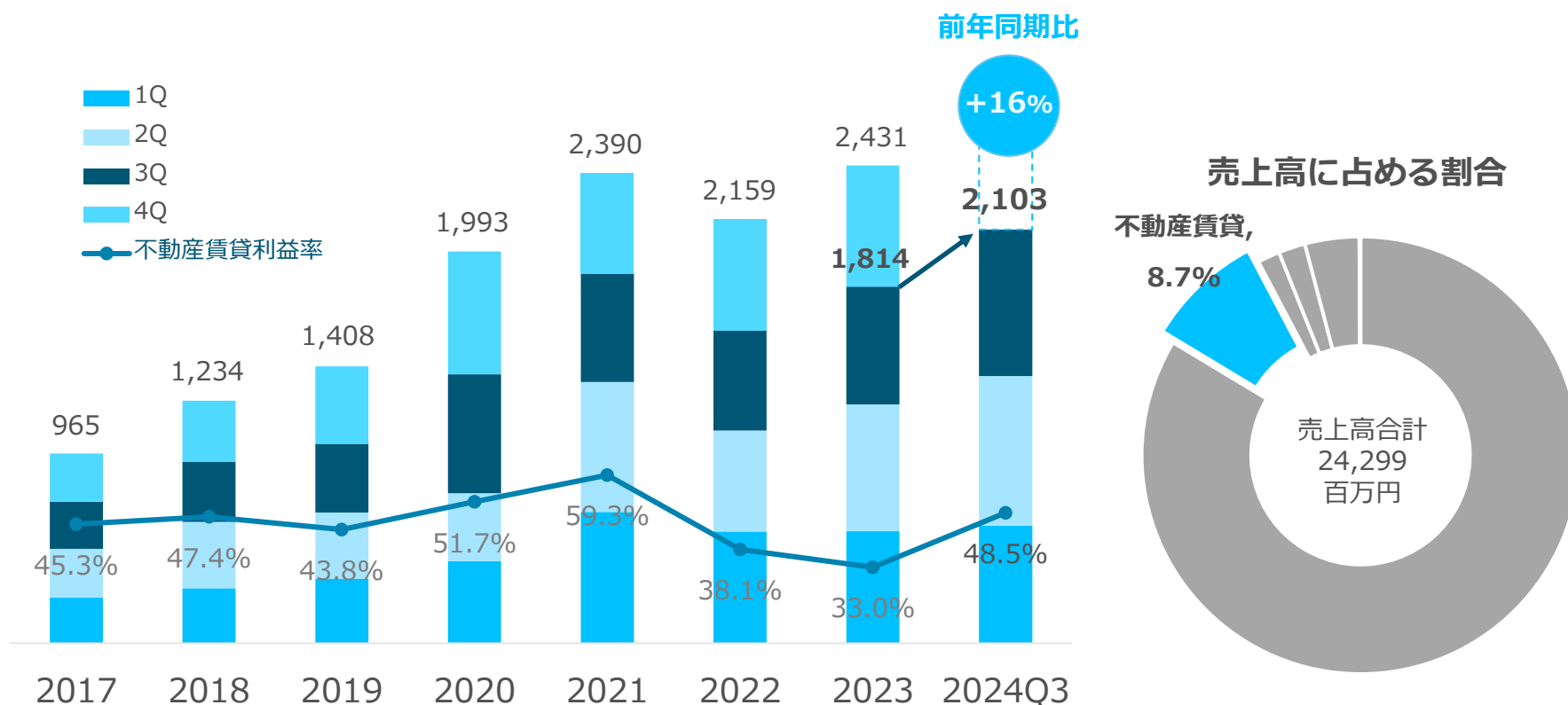
- ・ オフィス5物件を売却し、売上高は前年同期と同水準の203億円となった。
- ・ 利益率の高い物件を売却したため、売上高は概ね横這いであるが、将来の経営基盤となる販売用不動産の積み増しは順調に進んでいる。

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／オフィスともに堅調で、売上高は前年同期比+16%の21億円となった。
- ひらまつから取得したホテル6件の運営売上は、別途、コーポレートファイナディング事業（ホテル運営）として計上。

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）



コーポレートファンディング事業（ホテル運営）

- コーポレートファンディング事業（ホテル運営）にはひらまつから取得した下記ホテル6件の運営売上を計上。
- ホテル運営売上は3.9億円、ホテル運営原価は3.5億円（内、減価償却費は6,000万円程度）。
- ホテル運営売上は2か月遅れで決算に取り込んでいるため、3Qは7月分の1か月分のみ計上。

[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（京都）](#)

[THE HIRAMATSU 軽井沢 御代田（長野）](#)

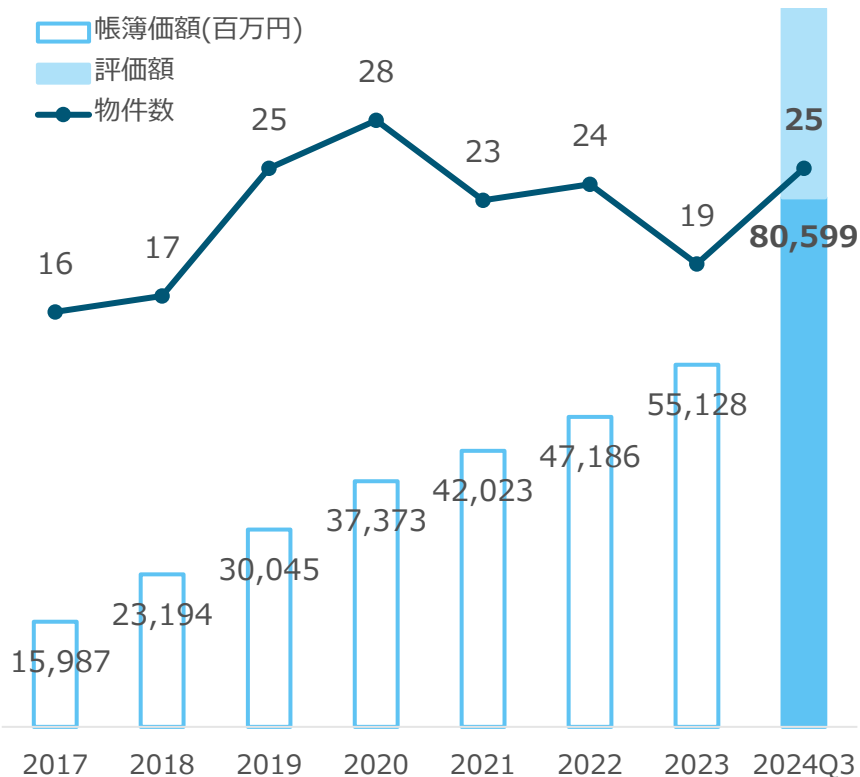
↑クリックすると各ホテルのHPが表示されます



コーポレートファイナディング事業（実績推移）

- ・ 7年間保有していた大型物件の売却により、利益率が大幅に上昇。
- ・ 販売用不動産の残高が過去最大となっており、それにあわせて含み益も増加している。
- ・ 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 | 172% |

| 物件数 | 保有 | 売却累計 |
|------|----|------|
| 都心五区 | 15 | 45 |
| その他区 | 3 | 23 |
| 横浜 | 1 | 2 |
| 上記以外 | 6 | - |



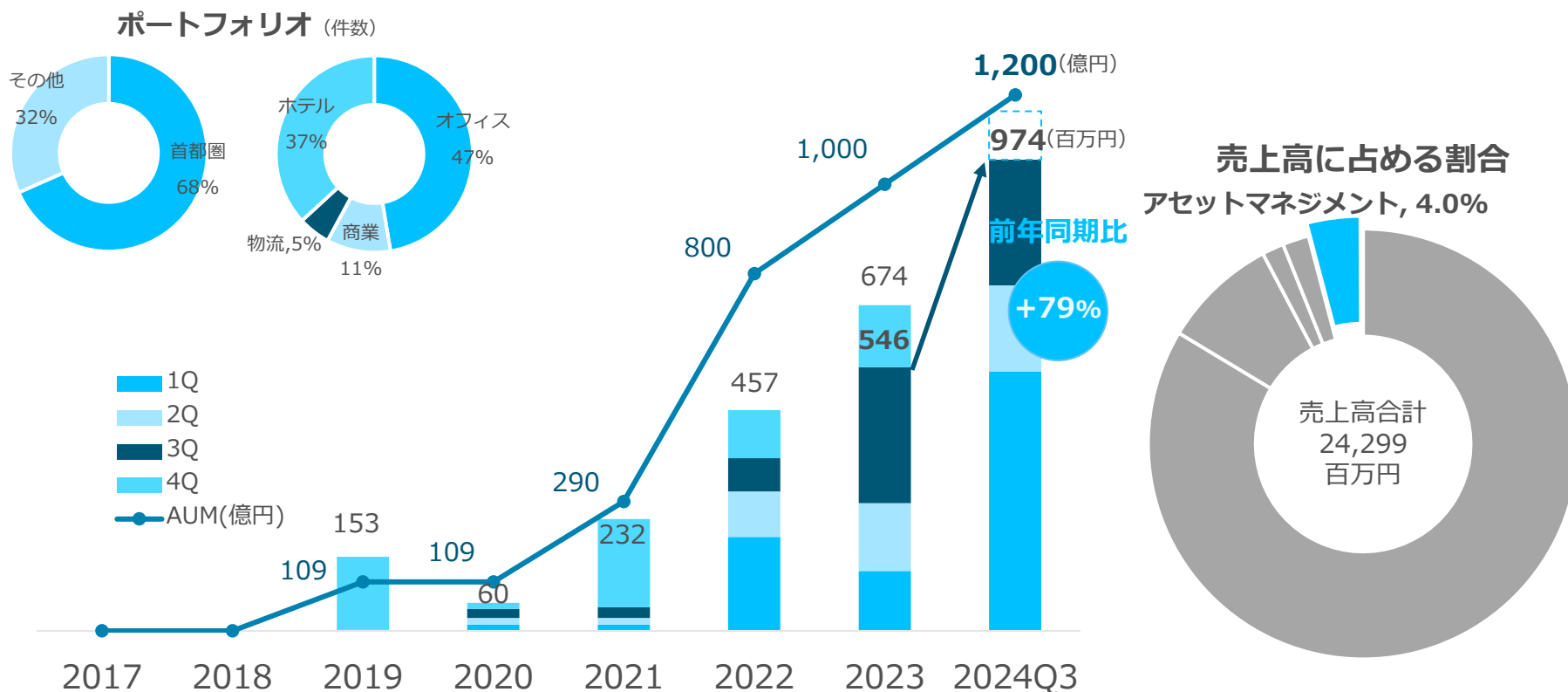
| 主な用途 | オフィス | 物流/工場 | 商業 | 住宅 | ホテル |
|------|------|-------|----|----|-----|
| 都心五区 | 12 | - | - | - | 3 |
| その他区 | 1 | - | 1 | 1 | - |
| 上記以外 | - | - | - | - | 7 |

*都心五区：千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区



- 複数物件の新規受託と売却がそれぞれあり、売上高は前年同期比+79%の9.7億円となった。
- 連結子会社で保有するひらまつホテルは連結対象不動産だが、他の連結子会社が同ホテルを対象とするアセットマネジメント業務を受託していることから、AUMに含めている。

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

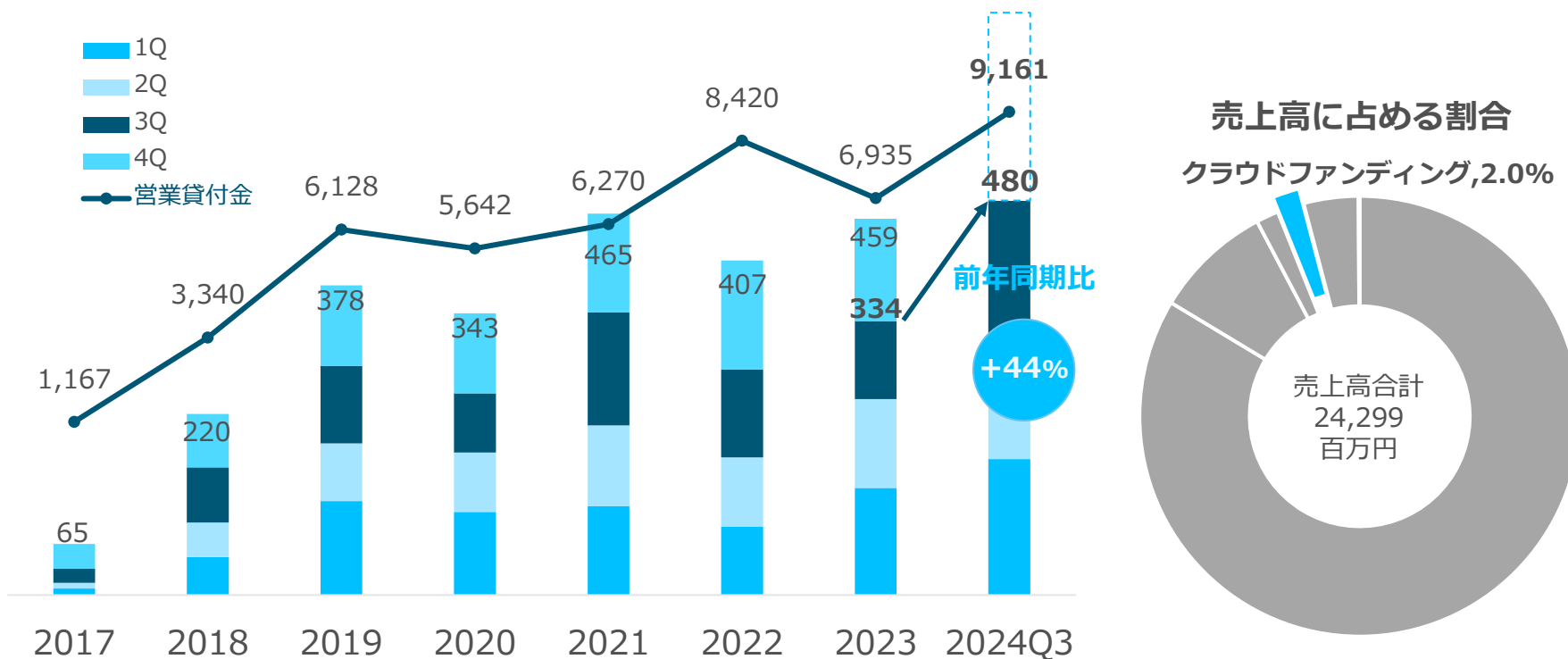
クラウドファンディング 事業



国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

- 案件組成は順調であり、売上高は前年同期比+44%の4.8億円となった。
- 営業貸付金は過去最大規模の91億円、前期末比+32%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)



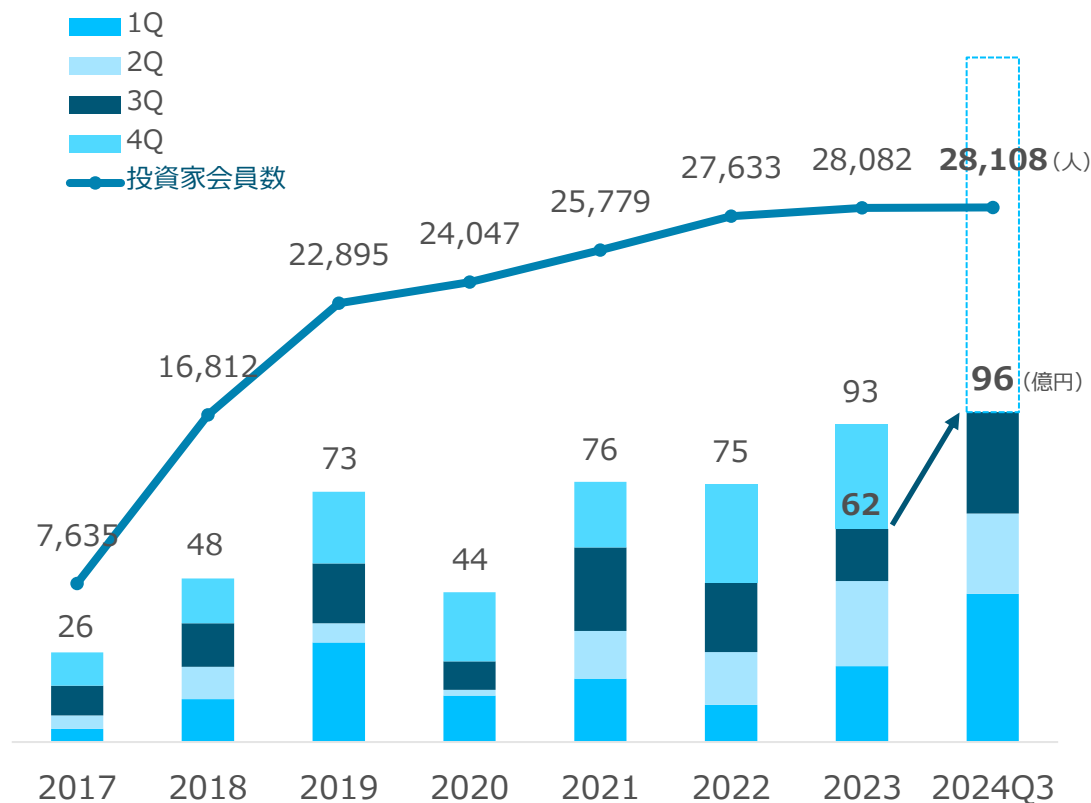
クラウドファンディング事業 (KPI)

- 投資家会員数は概ね横這いであるが、数億円の案件も数分で募集完了しており、組成案件に対する需要は非常に高い状態が続いている。
- 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。

投資家会員数と投資金額

投資家会員数 **28,108人**

投資金額 **96 億円**



4. 中期経営計画の進捗

中期経営計画の進捗

- 中期経営計画の目標達成にむけて、各事業において数字の積上げを行っている。
- AUM／OwnersBook投資額については計画数字をビハインドしているものの、計画数字に近づけるよう全社を挙げて取り組んでいる。

| (単位:億円) | 2022 | | 2023 | | 2024 | |
|---------------|------|-----|------|-------|-------|--------------|
| | 計画 | 実績 | 計画 | 実績 | 計画 | 実績 3Q時点 |
| 売上高 | 185 | 236 | 293 | 287 | 300 | 242 |
| 税前利益 | 63 | 70 | 72 | 71 | 100 | 84 |
| ROE | >30% | 38% | >30% | 29% | >30% | 35.8% |
| 配当性向 | >15% | 17% | ≥17% | 17% | ≥17% | ≥17% |
| 自己保有資産残高 | - | 471 | - | 551 | 750 | 805 |
| AUM | - | 800 | - | 1,000 | 2,000 | 1,200 |
| OwnersBook投資額 | - | 75 | - | 93 | 200 | 96 |

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