



Loadstar Capital

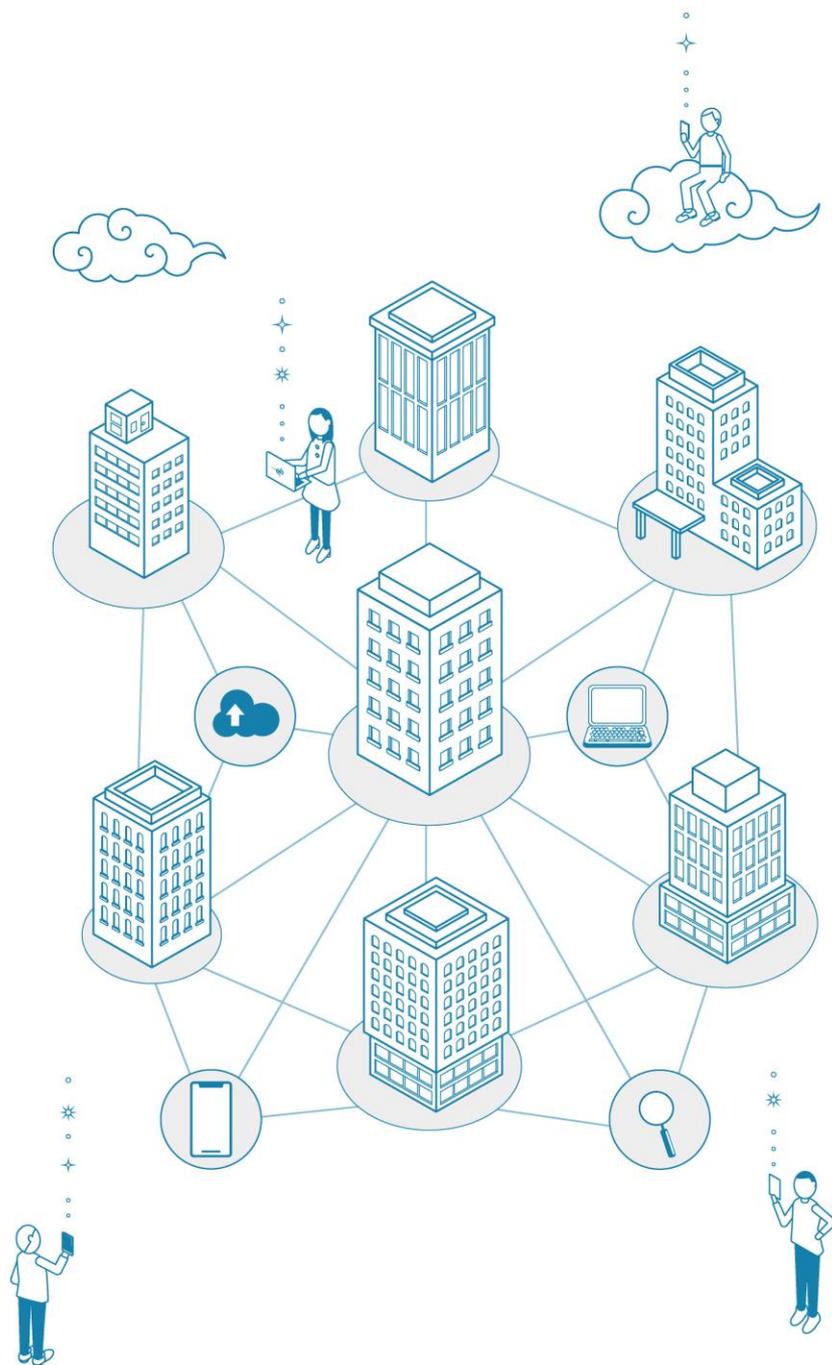
# 2024年12月期 通期決算説明資料

ロードスターキャピタル株式会社

東証プライム：3482

2025/2/14

## 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. 当期決算概要	P. 3
2. 事業別実績	P. 12
3. 2025年12月期 事業計画	P. 21
4. 当社の強みと特徴	P. 24
5. 会社概要	P. 31
6. 不動産マーケット分析	P. 34

# 1. 当期決算概要

- ・ 中期経営計画の目標値である売上高300億円、税前利益100億円を達成
- ・ 創業以来12期連続の増収増益も達成

## 業績

全ての事業で過去最大の売上高を記録し、販売用不動産残高も目標値であった750億円を突破した。

## 事業進捗

**コーポレートファンディング事業：**

ホテル投資を拡大し、販売用不動産は大幅に積上げ

**アセットマネジメント事業：**

過去最大の組成案件数により、AUMも積上げ成功

**クラウドファンディング事業：**

過去最大の組成案件数及び募集金額を達成

## 市場環境

ホテル需要の強さ及びオフィスマーケットの回復を背景として、国内投資家の投資姿勢が強く、不動産マーケットは底堅く推移

売上高

344億円

前年同期比

+19.8%

営業利益

114億円

+38.8%

税前利益

100億円

+40.6%

当期純利益

68億円

+40.7%

販売用不動産

815億円

前期末比

+47.9%

ROE

31.2%

配当

70円

(配当性向17%)

## 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、その一環として取得。ホテルの運営は(株)ひらまつが継続して行う。

## ② 経営基盤となる物件の積み上げ

インバウンド需要に加え、インフレにも強いホテルの取得環境が厳しい中、当社の強みを活かし、10件ものホテルの取得に成功。今後、訪日中国人観光客向けビザの発給要件などの緩和も予定されていることから、更なる収益貢献を期待。

## 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。個人を中心とした投資家への配当総額も20億円を超えた。



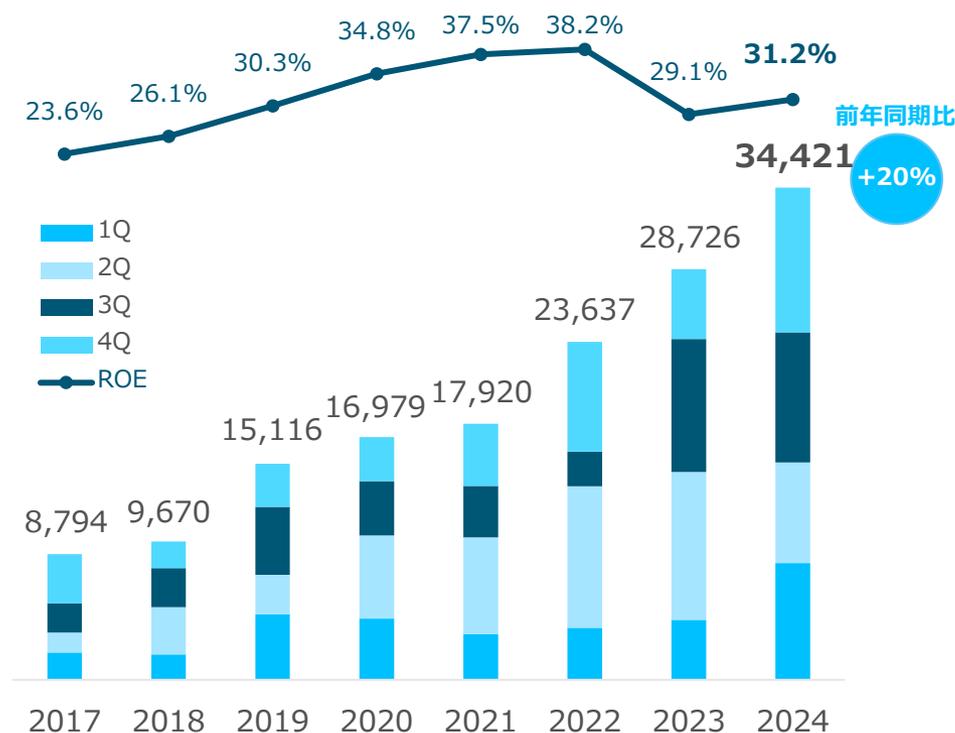
 OwnersBook



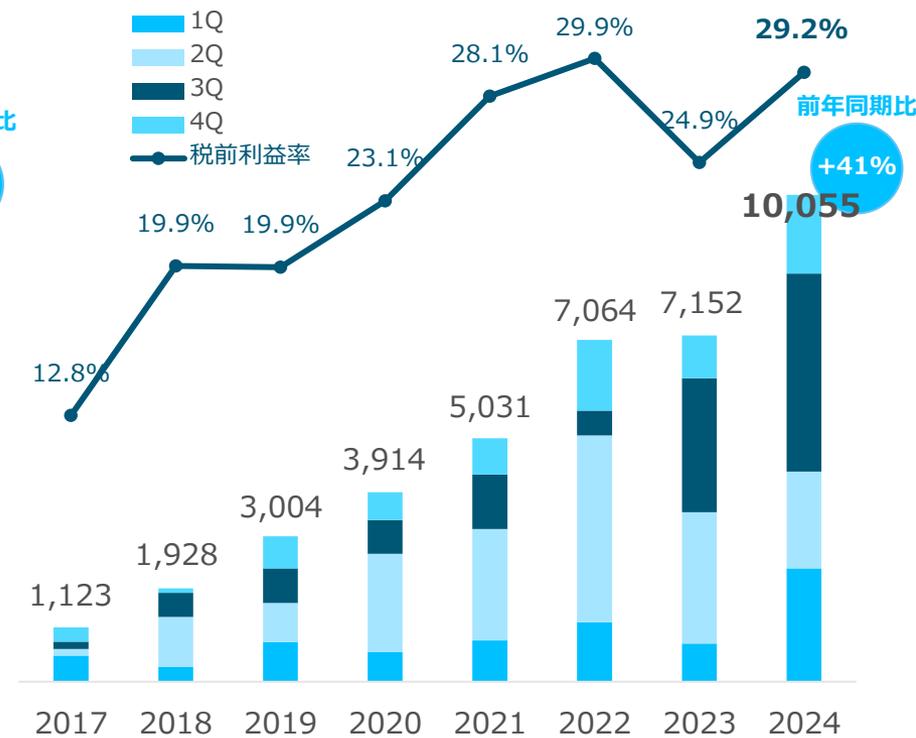
# 連結売上高と連結税前利益

- 全事業が好調に進捗し、連結売上高は344億円（前年同期比+20%）、連結税前利益は100億円（同+41%）と12期連続増収増益となった。また、中期経営計画の目標値である売上高300億円、税前利益100億円も達成した。
- ROEは31.2%となり、こちらも中期経営計画の目標値30%超を達成した。
- 連結税前利益の上場以降の年平均成長率（CAGR）は37%となった。

## 連結売上高(百万円)とROE



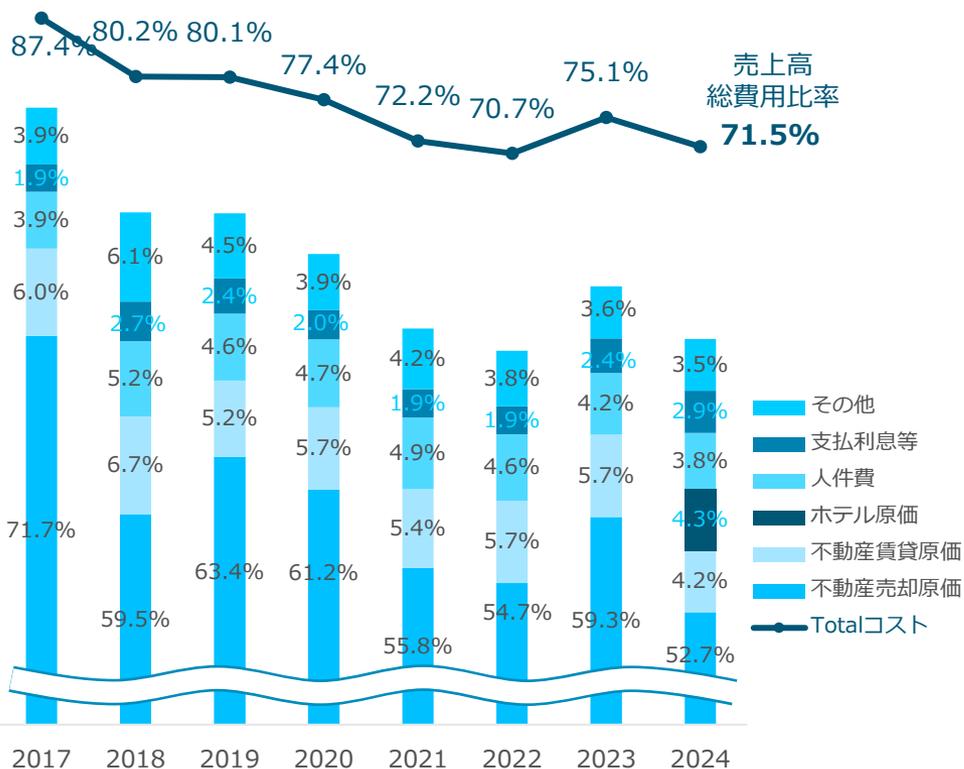
## 連結税前利益(百万円)



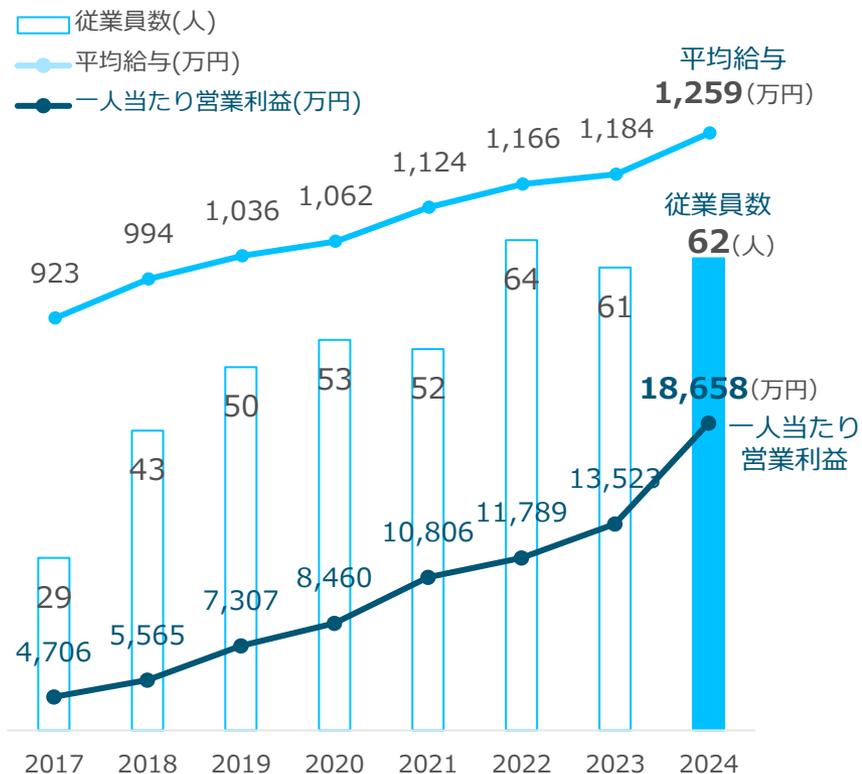
# コストコントロールと人への投資

- 費用対効果を重視した適切なコスト管理を継続。当面、大幅なコスト増は見込んでいない。
- 「人への投資」を重視し、成果に応じた適正な待遇や、役職員それぞれが成長できる職場環境の提供に努めている。結果として、一人当たり営業利益のアップにつながっている。

## コスト構造 (対売上比)



## 人への投資

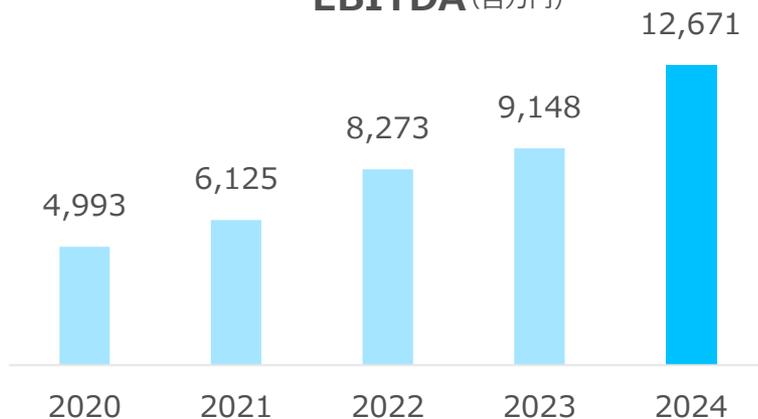


# 連結損益計算書

- 適切な予実管理の結果、概ね計画通りの利益が達成された。
- 創業以来の増収増益に伴い、EBITDA及びEPSも増加。

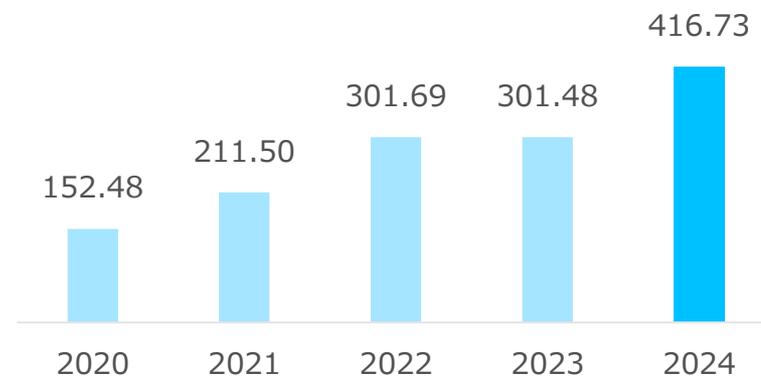
(単位:百万円)	2024年12月期				2023年12月期 (参考)	
	実績	対売上高比率	前年同期比	予算達成率	実績	対売上高比率
売上高	34,421	100.0%	119.8%	91.4%	28,726	100.0%
売上総利益	13,350	38.8%	132.6%	98.4%	10,070	35.1%
販管費	1,903	5.5%	104.5%	95.1%	1,821	6.3%
営業利益	11,447	33.3%	138.8%	99.0%	8,249	28.7%
税前利益	10,055	29.2%	140.6%	99.7%	7,152	24.9%
当期純利益	6,871	20.0%	140.7%	99.7%	4,883	17.0%

EBITDA (百万円)



EBITDA=営業利益+減価償却費+株式報酬費用

EPS (円)



EPS (一株当たり当期純利益) ※自己株式除く

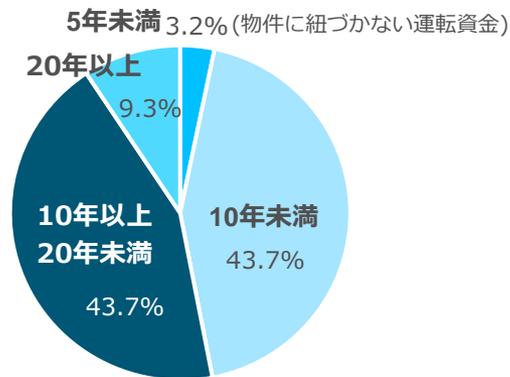
# 連結貸借対照表

- 販売用不動産の年間取得金額は過去最大となり、残高は過去最高の815億円となった。
- 手元流動性も問題なく、2025年度も積極的に成長投資を行う。

(単位:百万円)	2024年12月期		
	金額	構成比	前期末比
流動資産	105,933	98.6%	141.7%
現金及び預金	12,653	11.8%	106.1%
営業貸付金	9,781	9.1%	141.0%
販売用不動産	81,527	75.9%	147.9%
負債	81,761	76.1%	145.5%
有利子負債	62,760	58.4%	149.9%
匿名組合出資預り金	11,494	10.7%	139.9%
純資産	25,642	23.9%	132.9%
総資産	107,403	100.0%	142.3%

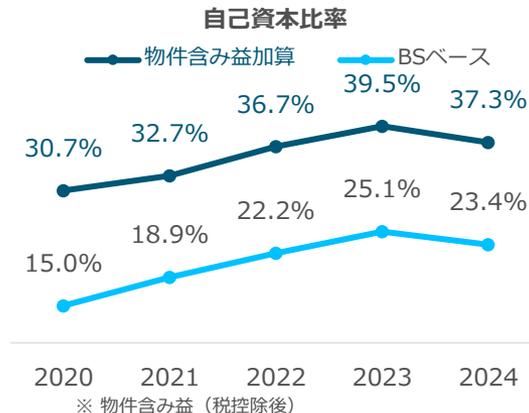
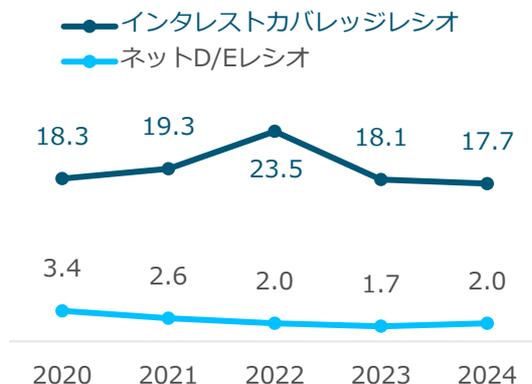
- 営業貸付金
  - 主にクラウドファンディング事業における外部貸出し。
- 販売用不動産
  - 物件の含み益は相当額積み上がっているがBS上は表れない。
  - 開発案件はなく、資源高の影響は受けにくい。
  - 会計監査人の指導により、保有目的にかかわらず販売用不動産として計上。
- 匿名組合出資預り金
  - クラウドファンディング事業において投資家から募集した資金。

有利子負債の借入期間  
⇒長期借入による不動産市況の短期変動リスクの回避



\*ノンリコースローンで調達したひらまつホテル案件により10年未満の割合が増加

安全性指標  
⇒高い収益性、物件含み益、利益積上により強固な財務基盤構築



# 連結キャッシュ・フロー計算書

- 販売用不動産の残高が伸びたため、営業CFはマイナスであるものの、キャッシュマネジメントは適切に行っており、現預金も増加傾向にある。
- 金融機関との良好な関係構築により、財務CFも安定推移している。

(単位:百万円)

	2024年12月期	2023年12月期
<b>営業CF</b>	<b>△18,656</b>	△789
税金等調整前当期純利益	10,055	7,152
営業貸付金の増減額	△2,845	1,484
販売用不動産の増減額	△27,339	△8,604
匿名組合出資預り金増減額	3,276	△240
預り金の増減額	△462	639
<b>投資CF</b>	<b>△475</b>	△1
<b>財務CF</b>	<b>19,858</b>	3,314
借入金純増減額	20,900	4,087
現金及び現金同等物増減額	726	2,523
現金及び現金同等物期首残高	11,927	9,403
<b>現金及び現金同等物期末残高</b>	<b>12,653</b>	11,927

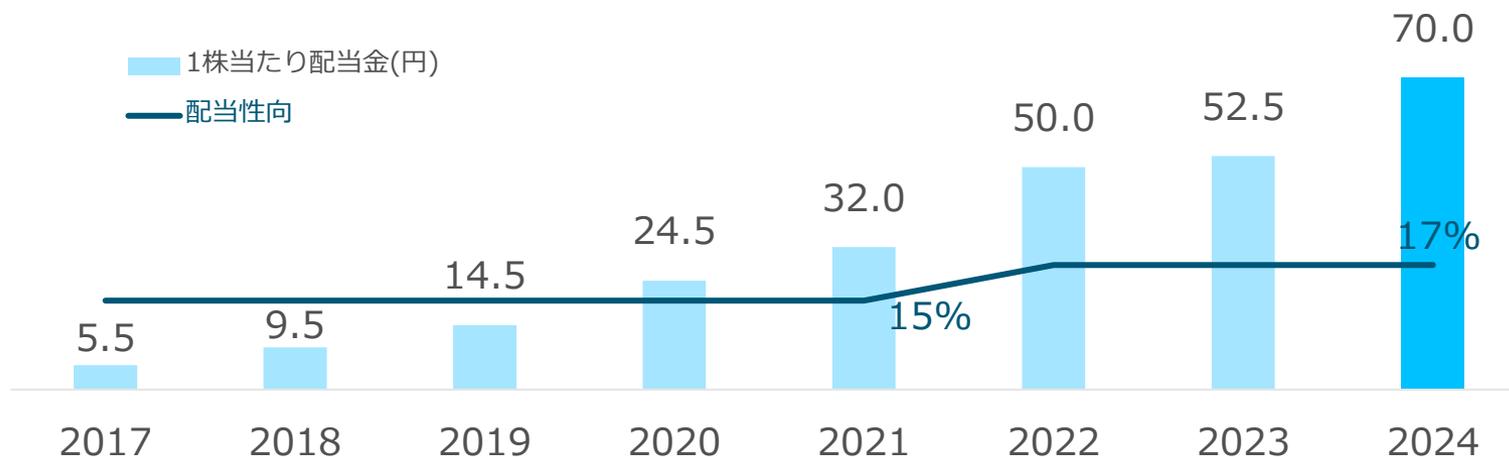
- ◆ 当社は経営基盤となる販売用不動産を積み増す戦略を採っており、積み増すとキャッシュアウトが大きくなる。
- ◆ 当該キャッシュアウトは利益や資金調達によって補われており、不動産業種では一般的なCFである。

## 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

安定的かつ継続的な配当を行う。2024年12月期の配当性向は17%。



(自社株買いは、株価動向、経済環境等を総合的に判断して実施する。)

## 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。

詳細はこちら：<https://www.loadstarcapital.com/ja/ir/benefits.html>

## 2. 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

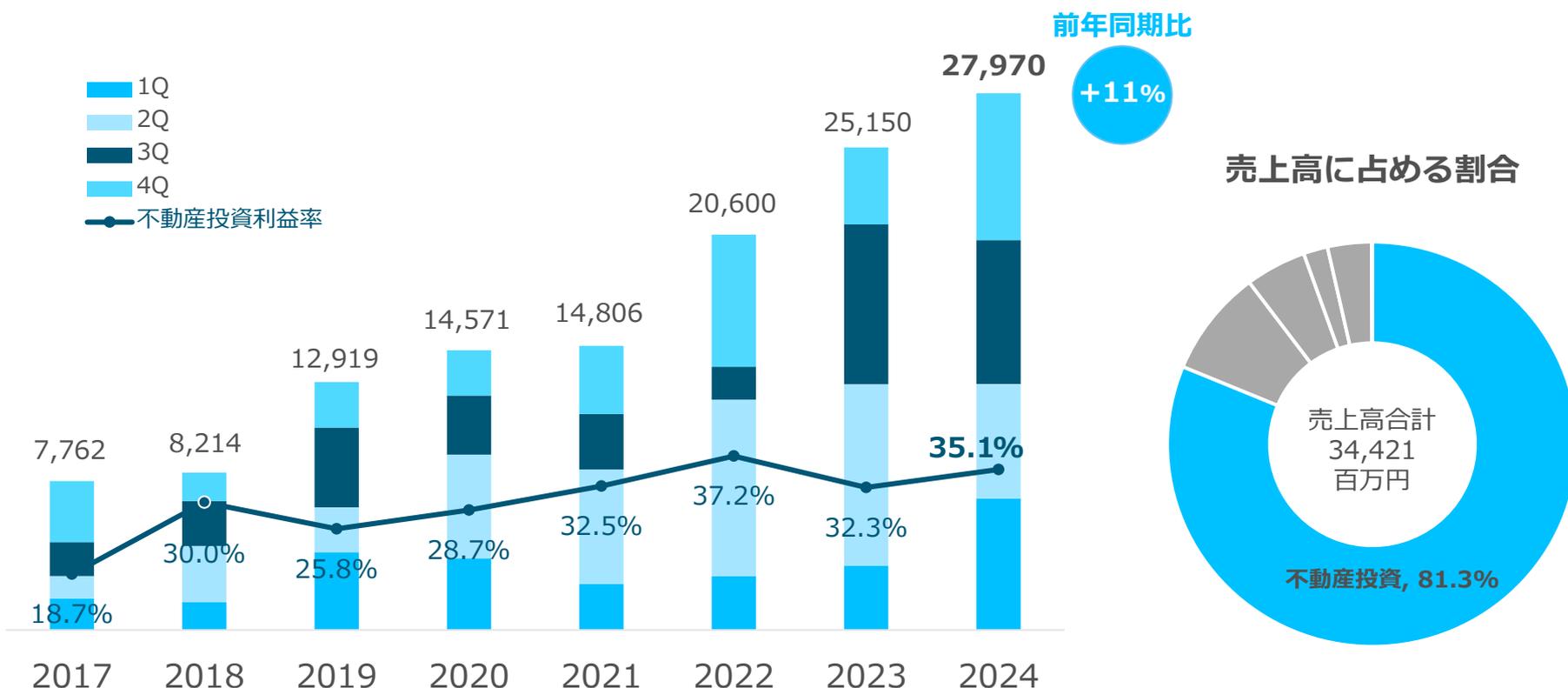
#### クラウドファンディング 事業



国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

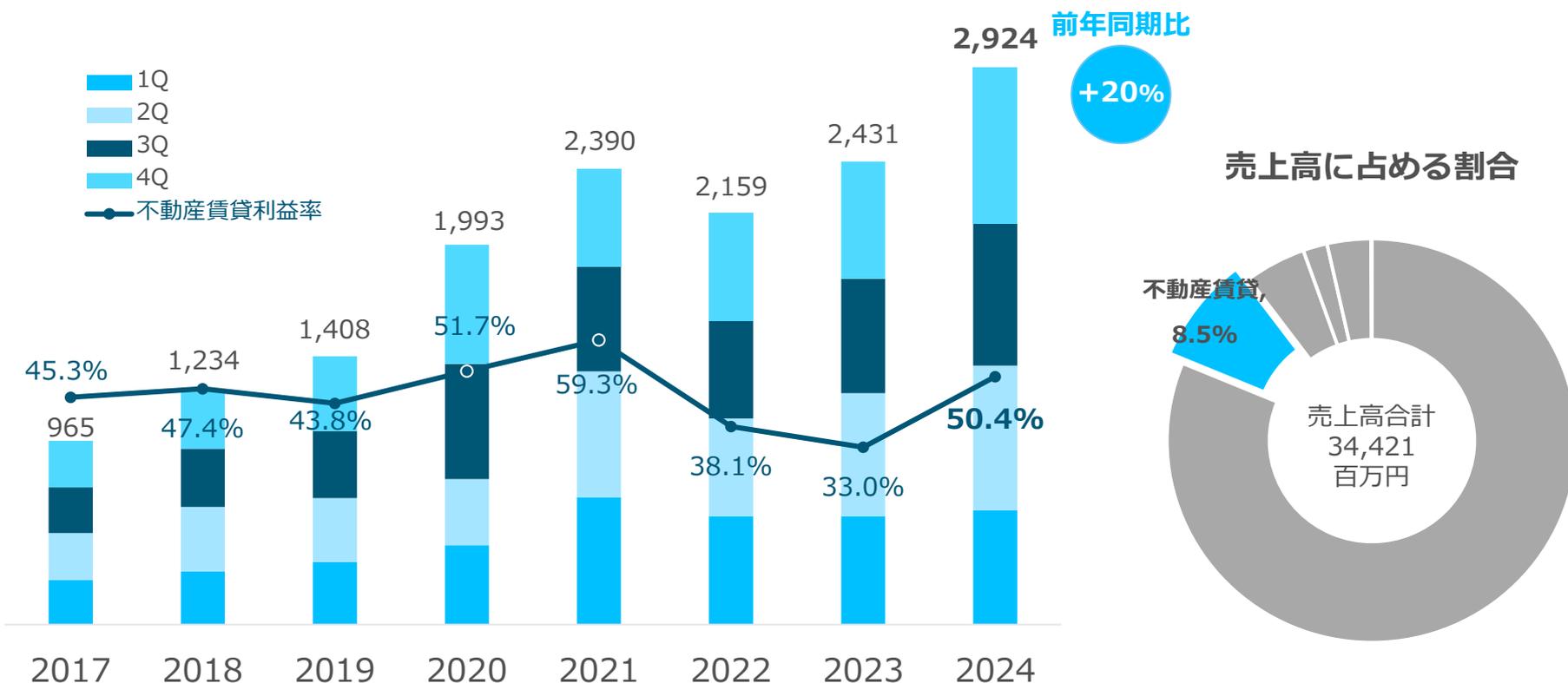
- 8物件の売却により、売上高は前年同期比+11%の279億円となった。
- オフィス回帰が鮮明になり、国内の機関投資家・事業法人を中心とした投資需要は底堅く、安定した不動産市況となった。

## 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）



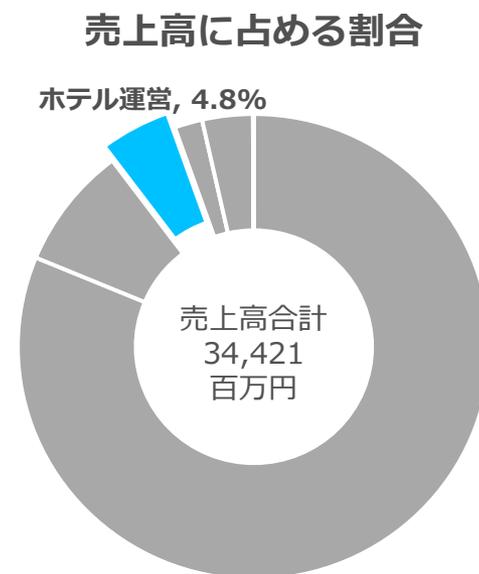
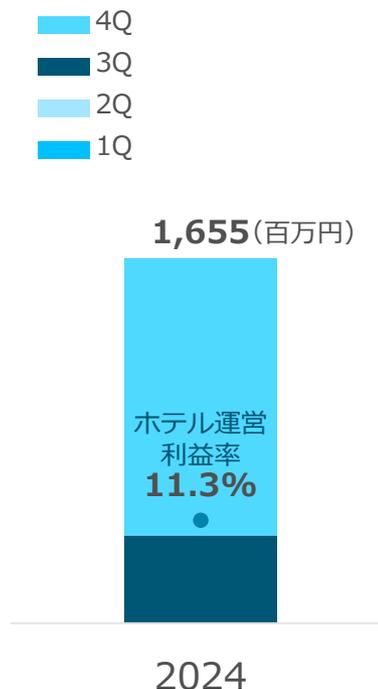
- ホテルは好調、オフィスも堅調で、売上高は前年同期比+20%の29億円となった。
- 同様に不動産賃貸利益率も大幅に改善。

## 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）



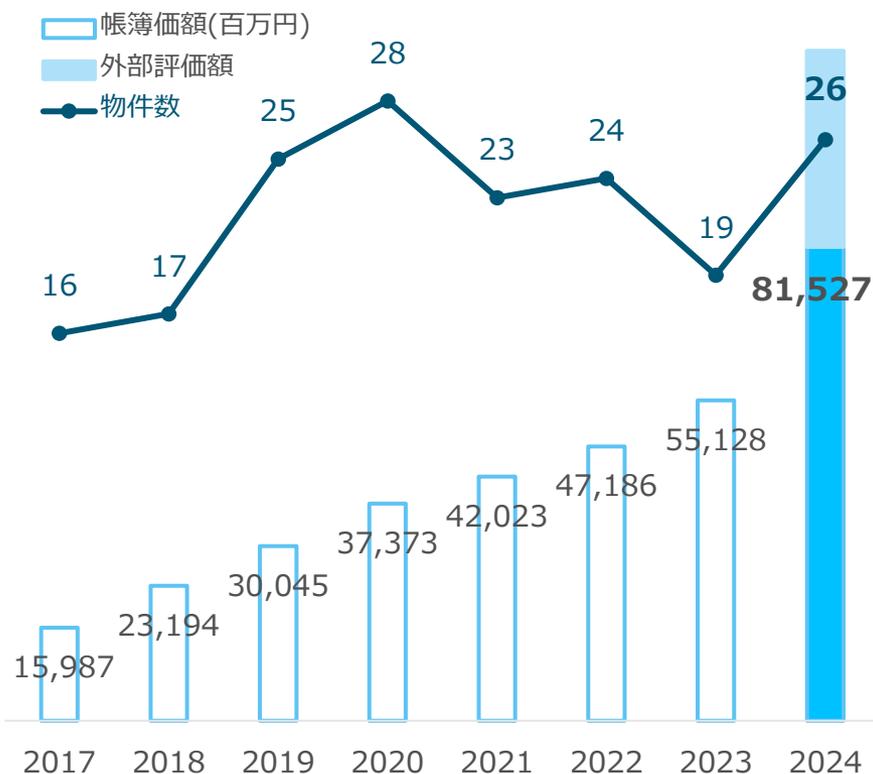
- 「コーポレートファンディング事業（ホテル運営）」には(株)ひらまつ等から取得した高級リゾートホテル6件の運営売上を計上。
- ホテル運営売上は16.5億円、ホテル運営原価は14.6億円（内、減価償却費は2.3億円程度）。
- ホテル運営売上は2か月遅れで決算に取り込んでいるため、当期は7月から10月の4か月分のみ計上。

## コーポレートファンディング（ホテル運営）事業売上高



- ・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に注力し、販売用不動産の残高が過去最大となった。
- ・帳簿価額と外部評価額（鑑定評価額を前提に一部調査報告書による評価額を含む）との差額である含み益は約340億円（税控除前）。
- ・オフィスに値ごろ感があることから、オフィス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



CORNES HOUSE II



グレイス麹町



THE HIRAMATSU 軽井沢 御代田

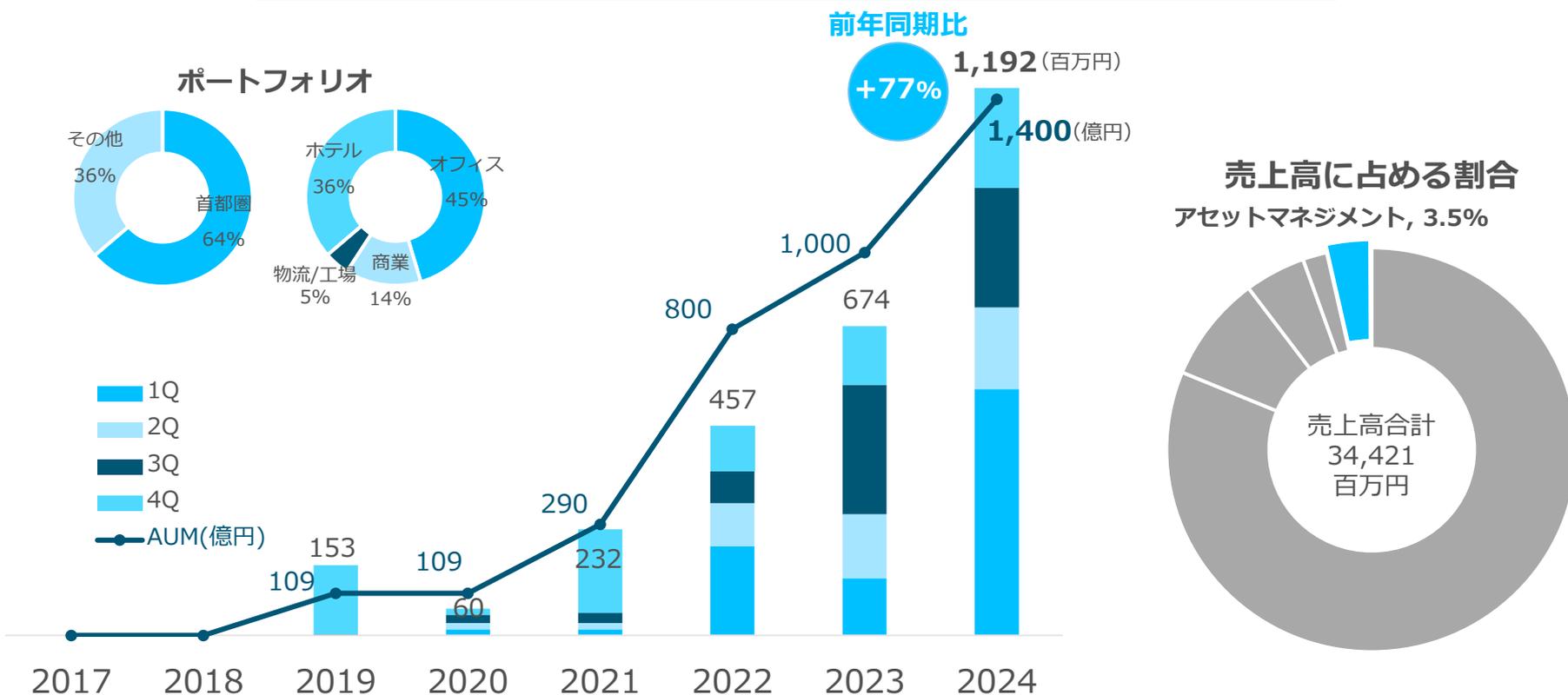


主な用途	オフィス	物流	商業	住宅	ホテル
都心五区	10	-	-	-	3
その他区	1	-	1	1	2
東京以外	-	-	-	-	8

\*都心五区：千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区

- チーム強化してきたAM事業が成果を発揮し、取得も売却も案件数は過去最大。新規投資家を開拓したほか、AM事業として初めてホテル案件も受託。
- AUMは前期末比+40%の1,400億円、AM報酬は前年同期比+77%の1,192百万円となり、過去最高を記録。

## 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

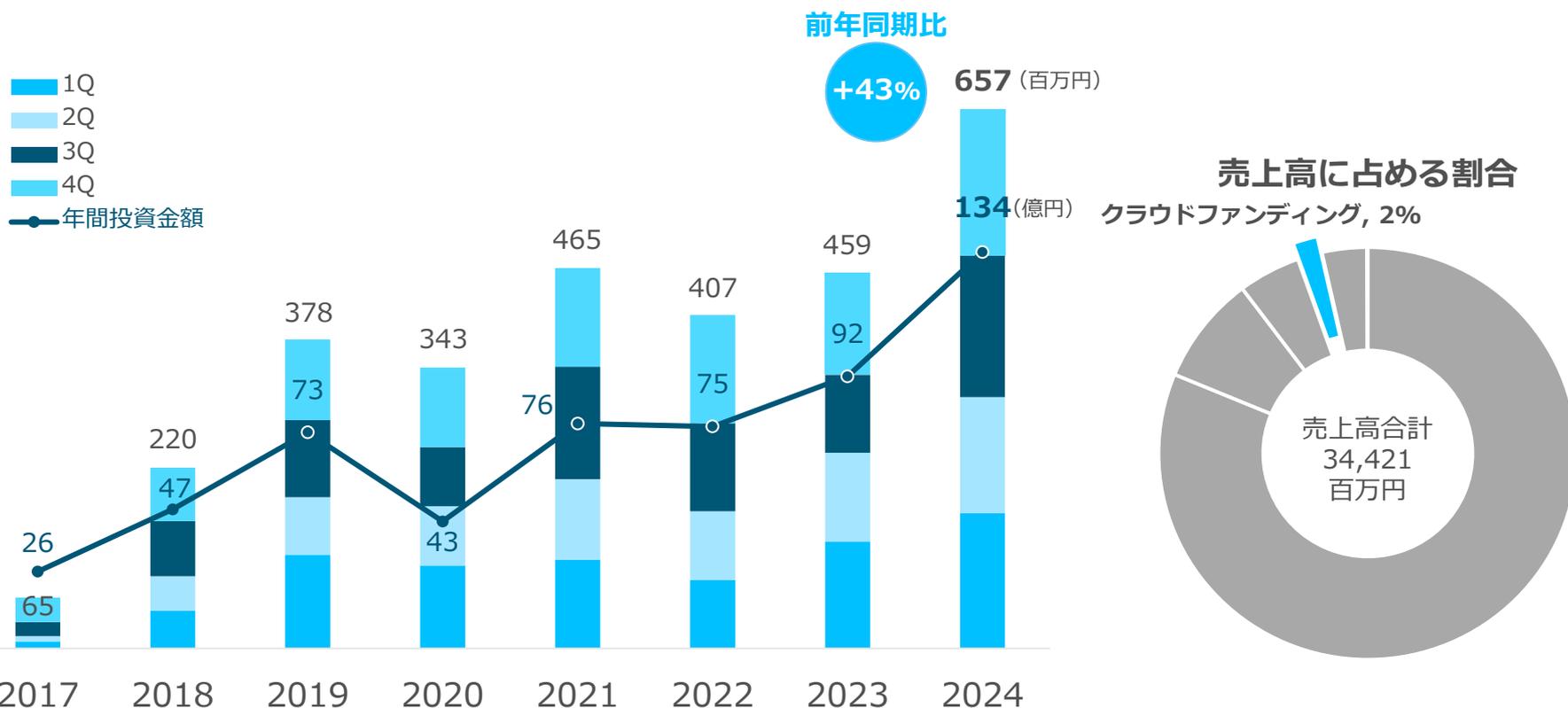
#### クラウドファンディング 事業



国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

- OwnersBookはサービス開始10周年を迎え、過去最大の年間投資実行額（134億円）となった。
- 売上高は前年同期比+43%の657百万円、営業貸付金は前期末比+41%の9,781百万円となり、いずれも過去最大となった。
- 信頼されるサービスを築き、既存投資家の満足度向上に注力していることで、需要が高い状況が続いている。

## クラウドファンディング事業売上高と年間投資金額



## 3. 2025年12月期 事業計画

# 2025年12月期 業績予想

- 売上+39%、税前利益+11%を計画し、1株当たり配当金は+18%の83円を予定。
- 2025年12月期も創業以来13期連続の増収増益を目指す。
- 欧米投資家も投資を再開し、不動産マーケットは一段高で推移すると見込まれる。

(単位:百万円)	2025年12月期 (予想)			2024年12月期 (実績)	
	実績	対売上高比率	前年同期比	実績	対売上高比率
売上高	47,926	100.0%	139.2%	34,421	100.0%
売上総利益	15,425	32.2%	115.5%	13,350	38.8%
販管費	2,203	4.6%	115.8%	1,903	5.5%
営業利益	13,221	27.6%	115.5%	11,447	33.3%
税前利益	11,210	23.4%	111.5%	10,055	29.2%
当期純利益	7,642	15.9%	111.2%	6,871	20.0%

## 全般的な見通し

- 2024年1Q-3Qの世界都市別投資額ランキングで東京は1位となった。大阪も20位圏内を維持している。 (参考: JLL インベストメントマーケットサマリー 2024年第3四半期)
- 中国人向けの訪日ビザが緩和され、インバウンド需要及びホテルに対する需要がより一層高くなると思われる。
- オフィス空室率は低下、賃料は増加傾向にあり、オフィスに対する評価の見直しが進んでいるため、オフィスマーケットが過熱する可能性も高い。

## 金利動向

- 日銀が追加利上げを決定したが、事業計画には織り込み済である。
- 過年度に金利スワップ契約を締結済みであり、金利上昇リスクを一定割合ヘッジしている。
- 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

- オフィスを積極的に仕入れる一方、ホテルや物流についても投資機会をうかがう。
- AM事業においては、多様な投資家需要に応え、AUMの積み上げに力を入れる。

## 4. 当社の強みと特徴

## ■なぜ東京23区の中規模オフィスを投資ターゲットとしているか

### 中小企業のオフィス事情

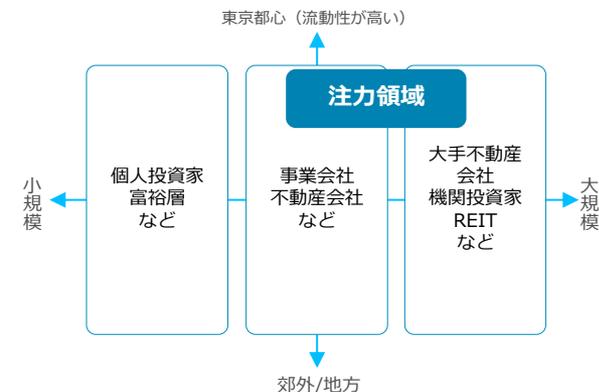
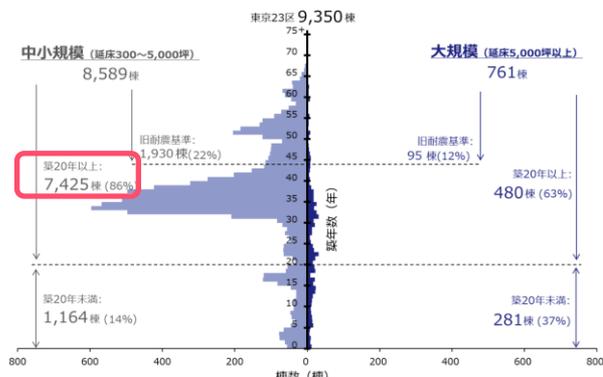
- ・都内の会社のうち99%は中小企業
- ・中小企業は大企業に比べてテレワーク比率が低く、オフィスを必要としているが、
- ・築年数経ちメンテナンスが行き届いていない物件も多い（築20年超：86%）

### 中規模ビルの新規供給

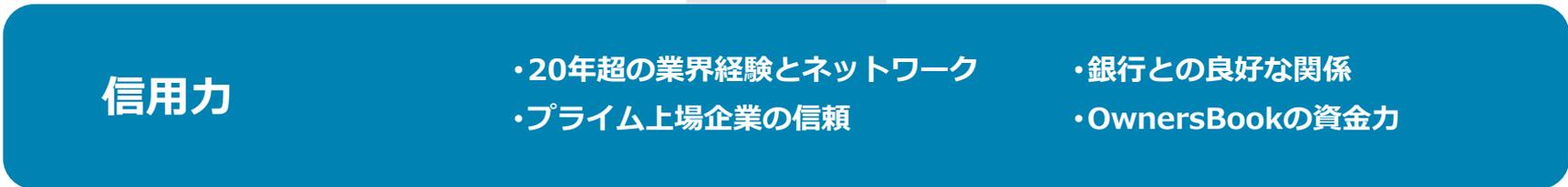
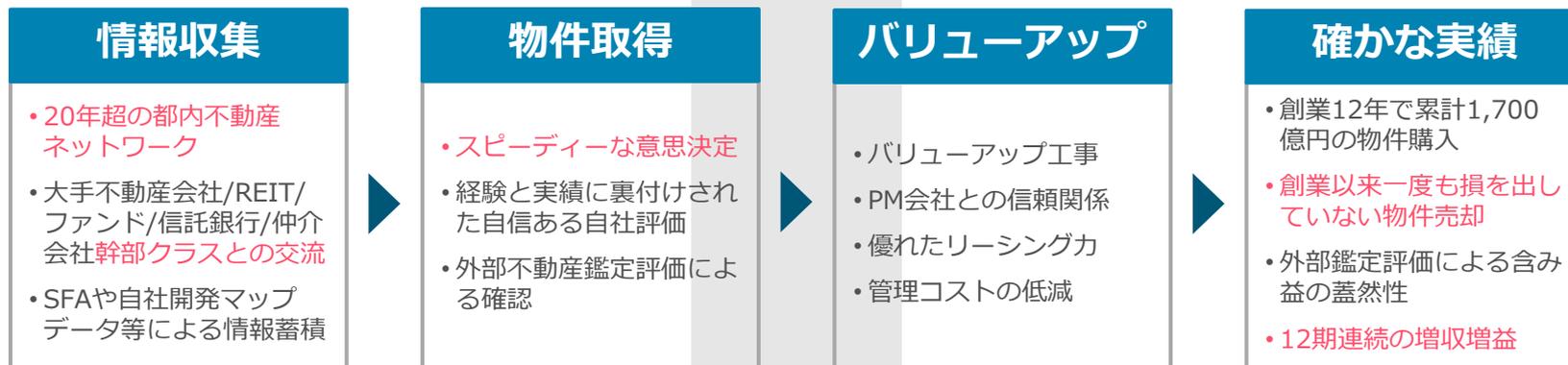
地価の上昇・資源価格の高騰により、採算の観点から新規供給は乏しい

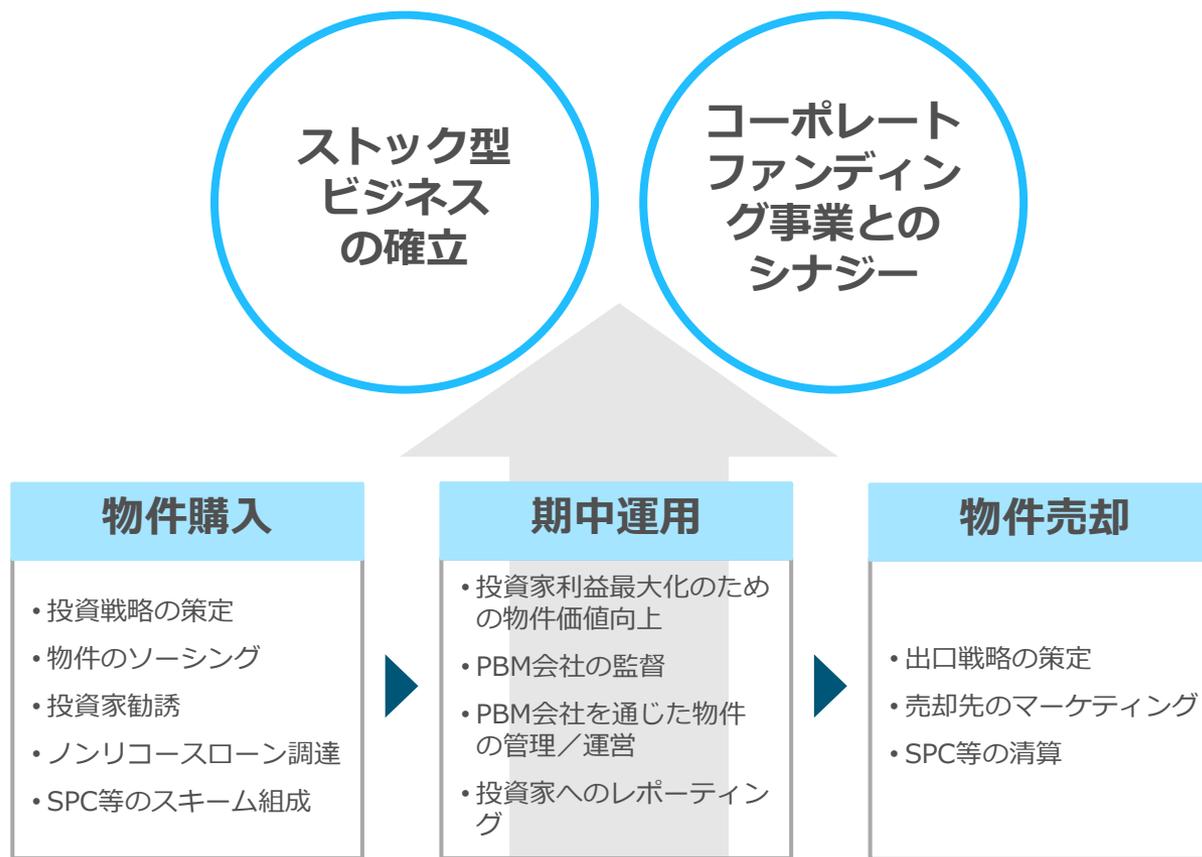
### ポジショニング

- ・中規模ビルは資金力や費用対効果から、富裕層やREIT等の競争が起きにくい
- ・流動性が高い都心はグローバル投資の対象でもあり、不況の波から逃げやすい
- ・事業会社保有の場合は特にバリューアップ余地がある



特にバリューアップの余地があるビルを見つけ出し  
ビル自体が適正な評価を得られるように尽力する



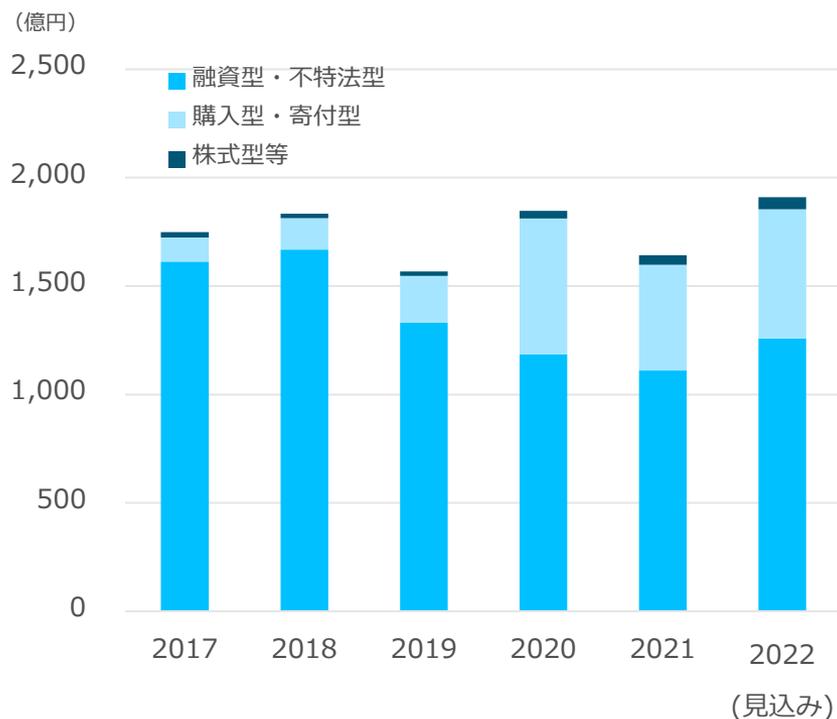


## 専門性

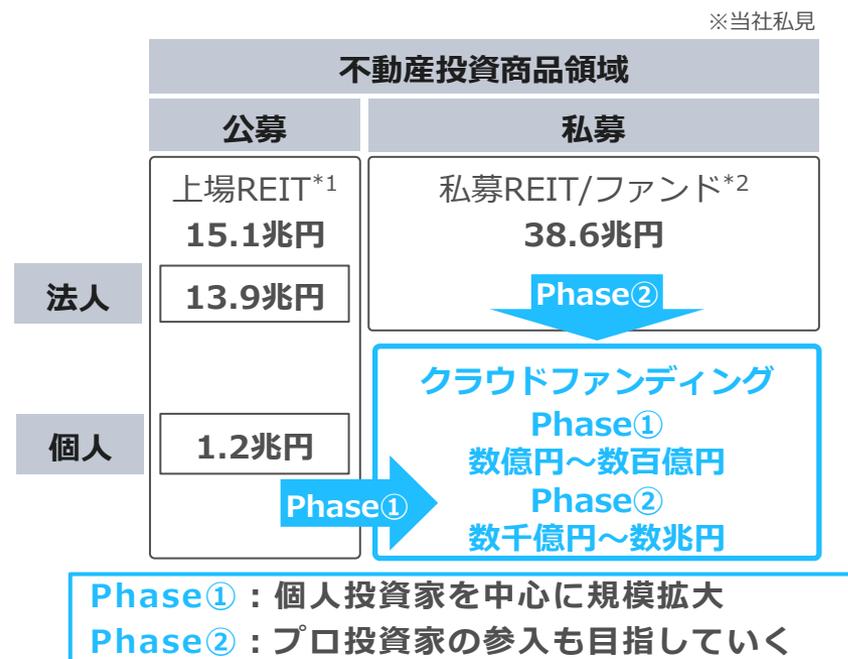
- 投資家との強固なリレーション
- 複雑なスキームを実現する専門力
- 不動産投資戦略の提案力
- 適切な不動産管理能力

- 従来型クラウドファンディングに加え、STOを利用した事業者も年々増えてきており、今後も市場拡大が見込まれる。
- グローバルでは2032年には約124兆円（2024年12月末レート換算）となる予想も出ており、今後の成長が期待される。（出典：Polaris Market Research “Real Estate Crowdfunding Market” Aug-2024）

## クラウドファンディング市場規模



## 不動産型クラウドファンディングの成長可能性



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

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<2024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 2024年7月」

## 貸付型



## 貸付型

不動産を担保とした貸付

OwnersBook



案件への投資



配当・元本

投資家



eKYCによる本人確認  
スマホ/PCから投資

投資家会員数 28,134人 (2024年末現在)

## エクイティ型



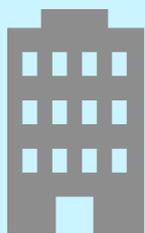
## エクイティ型

個人に閉ざされていた投資領域の開放

収益構造	アップフロントフィー	AM報酬	売却報酬
貸付型	貸付金額 × 2%	—	—
エクイティ型	調達金額 × 1~2%	AUM × 0.3~1%	不動産売却価格等 × 1%

\*上記フィー体系は現時点におけるものです。

## 債務者の需要



## 投資家の需要



### スピーディ融資

銀行融資に比べてスピーディな融資  
(最短3週間程度)

### 担保余力部分への融資

既存借入れの返済が進んだ場合、担保余力に対し、2番抵当で融資可能

### 担保力重視の審査

評価額の最大80%程度まで融資可能

### 資金繰りに有利な元本一括返済

元金は最終利払い時に一括返済が選択可能で資金繰りに有利

### 少額投資

1万円から手軽に投資が可能  
払い戻し以外の手数料は全て無料

### 投資の手間がかからない

株や投信のような値動きはない原則、定期的に配当がある

### 全案件不動産担保付き

自社+外部評価不動産のプロの厳選案件

### 幅広い投資家層

30-40代を中心に20-70代までの幅広い投資家層

## 5. 会社概要

# 会社概要 (2024年12月末日現在)

社名	ロードスターキャピタル株式会社	本店所在地	東京都中央区銀座
取締役	7名 (うち社外取締役3名)	機関設計	監査役会設置会社 指名・報酬委員会 (任意諮問機関)
監査役	3名 (うち社外監査役2名)	役職員	約80名
免許・登録 (グループ)	第二種金融商品取引業 関東財務局長 (金商) 第2660号 投資運用業、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業 関東財務局長 (金商) 第3260号 宅地建物取引業 東京都知事 (3) 第94272号 / (2) 第104014号 総合不動産投資顧問業 国土交通大臣 総合 - 第164号 貸金業 東京都知事 (4) 第31574号		
主な連結子会社	ロードスターファンディング株式会社 (100%) ロードスターインベストメンツ株式会社 (100%)		

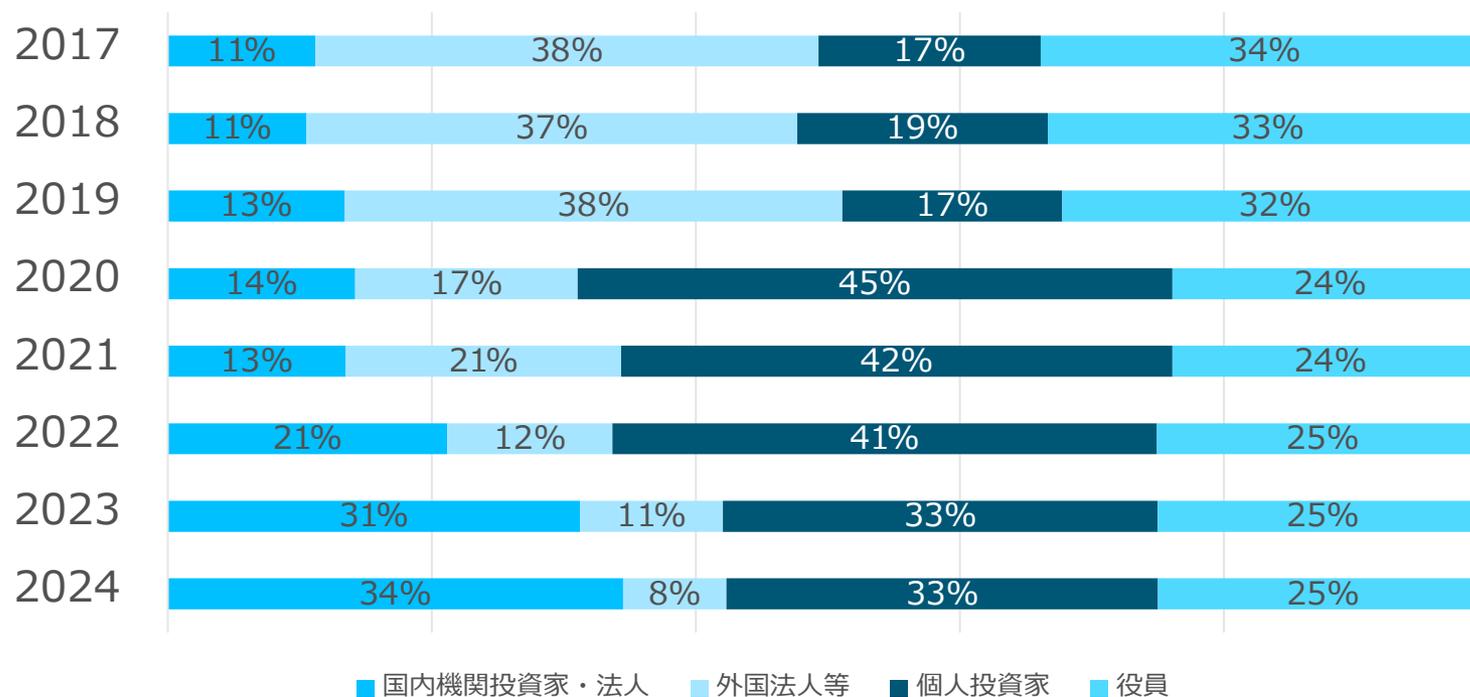


## 代表取締役社長 岩野 達志

1996年 4月 (財)日本不動産研究所入所  
2000年 4月 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン(有)入社  
2004年 8月 ロックポイントマネジメントジャパンLLC入社  
2012年 3月 当社設立 代表取締役社長 (現任)  
2014年 5月 ロードスターファンディング(株)代表取締役社長 (現任)  
2019年 8月 ロードスターインベストメンツ(株)取締役 (現任)  
取得資格：不動産鑑定士 宅地建物取引士

- 時価総額の増大により国内機関投資家割合が上昇
- 機関投資家の面談回数は増加傾向
- 出来高を意識し、個人投資家説明会への登壇も実施

## 所有者別議決権比率推移

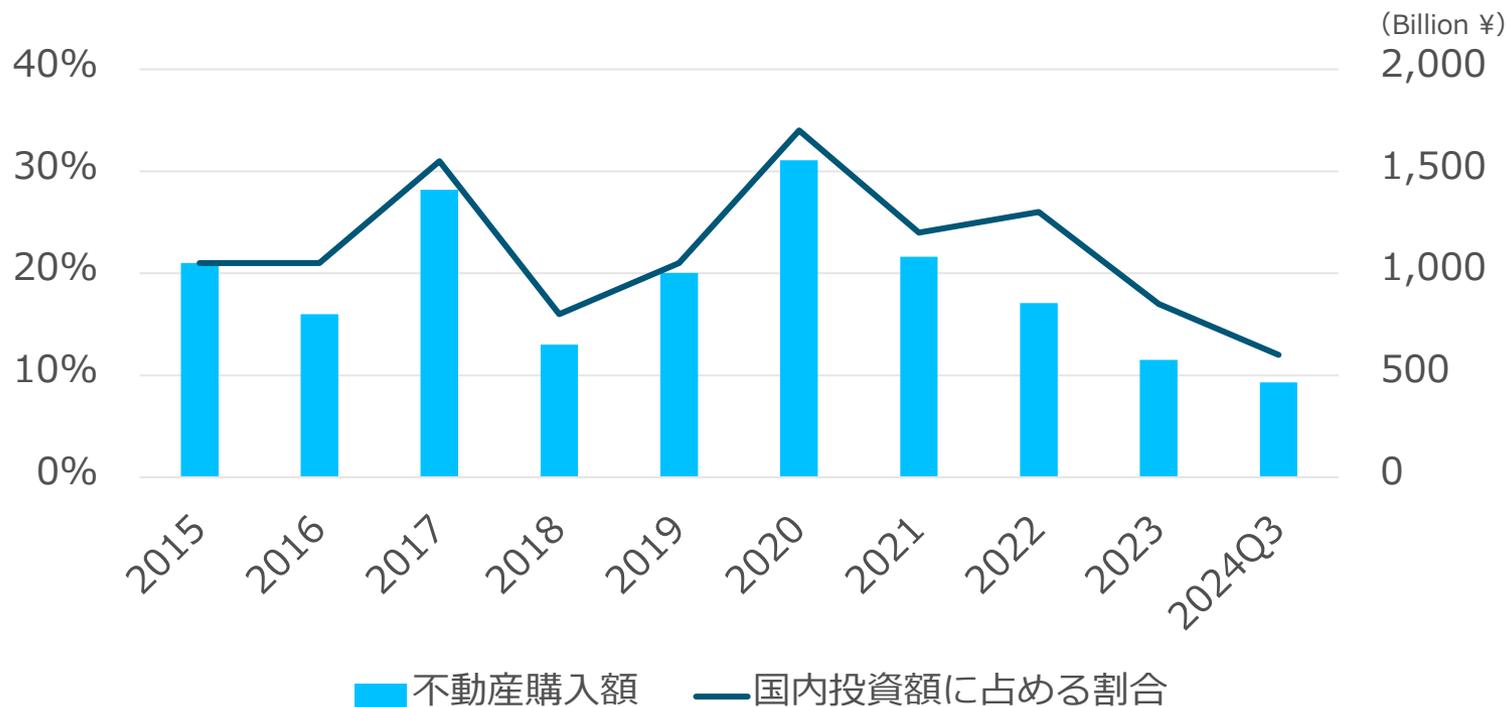


(注) 自己株式を控除して計算

## 6. 不動産マーケット分析

- 日本は各地で多数のホテル取引があり、日本の不動産投資額は前年同期比で大幅に上昇していた。
- 2025年は海外投資家の不動産投資の回復や国内投資家の多様化が進み、活発な取引が続くと考えられる。

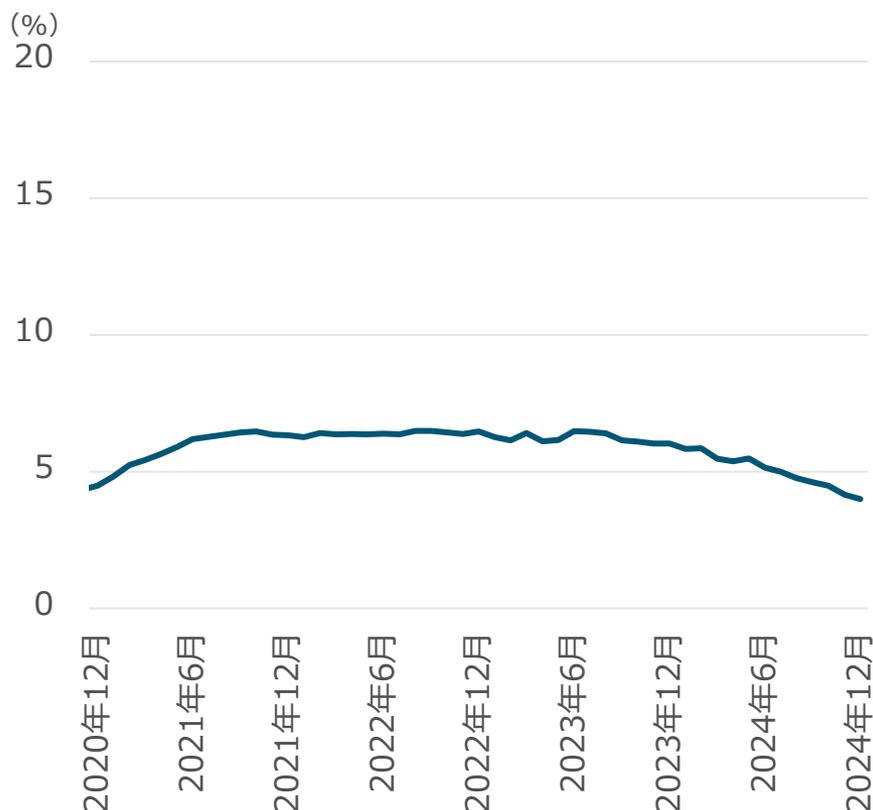
## 海外からの投資額推移



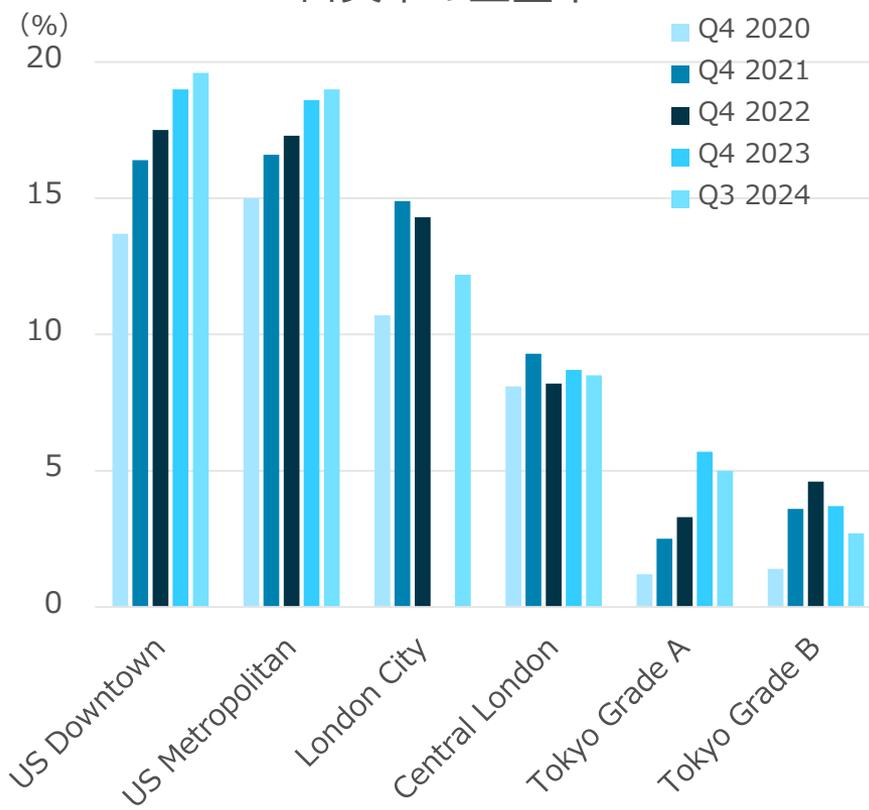
出典：JLL Japan Capital Flows 2024Q3

- 東京主要五区の空室率はオフィス回帰を背景に低下傾向にある。
- 東京のオフィス空室率は、英米に比べて相当程度低い水準を維持している。

### 東京主要五区全体空室率



### 日英米の空室率



出典：東京ビジネス地区 三鬼商事 オフィスマーケットデータ

日英米の空室率 CBRE U.S. Office Figures Q3 2024, Central London Office Q3 2024, Japan Office MarketView Q3 2024

- 東京は世界でも有数の経済圏。
- 東京経済圏だけでオフィス賃貸面積は、日本の63.5%を占める。

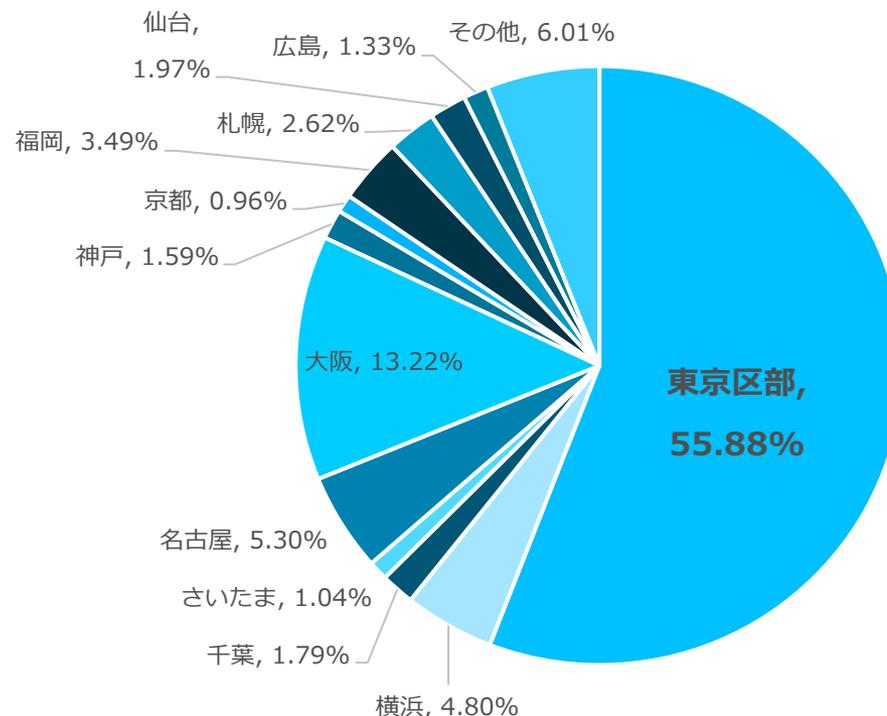


出典：東京都総務局「東京都の人口（推計）」、東京都総務局「暮らしと統計2021」、東京都経済産業局「グラフィック東京の産業と雇用就業2021」、The United Nations “World Population Prospects 2019”、fDi Intelligence “Asia-Pacific Cities of Future 2019/2020”、森記念財団「世界の都市総合ランキング」、A.T. Kearney “Global Cities Index 2021”、monocle “Livable Cities Index 2021”、Condé Nast Traveler “Readers' Choice Awards 2021”(Big Cities)

出典：東京都政策企画局戦略事業部戦略事業課「TOKYO LEADING the WORLD in Business」

<https://www.investtokyo.metro.tokyo.lg.jp/jp/resources/data/pamphlet-jp.pdf> より抜粋

## オフィス賃貸面積



出典：日本不動産研究所「全国賃貸オフィスストック調査（2024年1月現在）」より当社作成

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](mailto:ir@loadstarcapital.com)