



# 2022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

2022/10/28

1. 事業内容	P. 3
2. 業績ハイライト等	P. 4
3. 2022年12月期 第3四半期決算概要	P. 8
4. 事業別実績	P. 14
5. 2022年12月期 業績予想と今後の成長戦略	P. 23

# Mission

**Real Estate × Tech**

**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**

**to Open Up a New Market**

## 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。

## 2. 業績ハイライト等

# 業績ハイライト (2022年12月期 3Q)

		前年同期比	予算進捗率
売上高	159億円	+17.8%	86.2%
営業利益	59億円	+26.2%	83.4%
税前利益	55億円	+30.6%	87.5%
当期純利益	38億円	+30.3%	87.3%
販売用 不動産	472億円	前期末比 +12.4%	

## ・ 都内のホテルを新規取得

2022年7月に当社2件目のホテル「ネストホテル東京半蔵門」を取得。

競争が少ない希少なエリア、かつ、コロナ後のインバウンド需要も見込めるホテルである。



## ・ エクイティ型償還完了

第2号案件の確定投資利回りは当初想定投資利回り4.6%を上回る10.4%となった。なお、第1号案件の確定投資利回りは当初想定投資利回り7.0%を上回る22.8%となっている。

## ・ 「JPX日経中小型株指数」構成銘柄に選定（3年連続）

「JPX日経中小型株指数」は時価総額、売買代金、ROE等を基に、資本の効率的活用や投資者を意識した経営を行っている企業が200銘柄選定されるもの。

## 2022年3Qまで

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、売買市場ではインフレや円安を背景に国内外の機関投資家が東京のオフィスに注目している。

具体的には、2021年後半から国外不動産投資ファンドが数多く組成されていることに加え、国内投資家は海外投資家の需要を先回りした投資姿勢を見せており、不動産投資市場がより一層熱を帯びてきている状況である。

## 2022年4Q以降

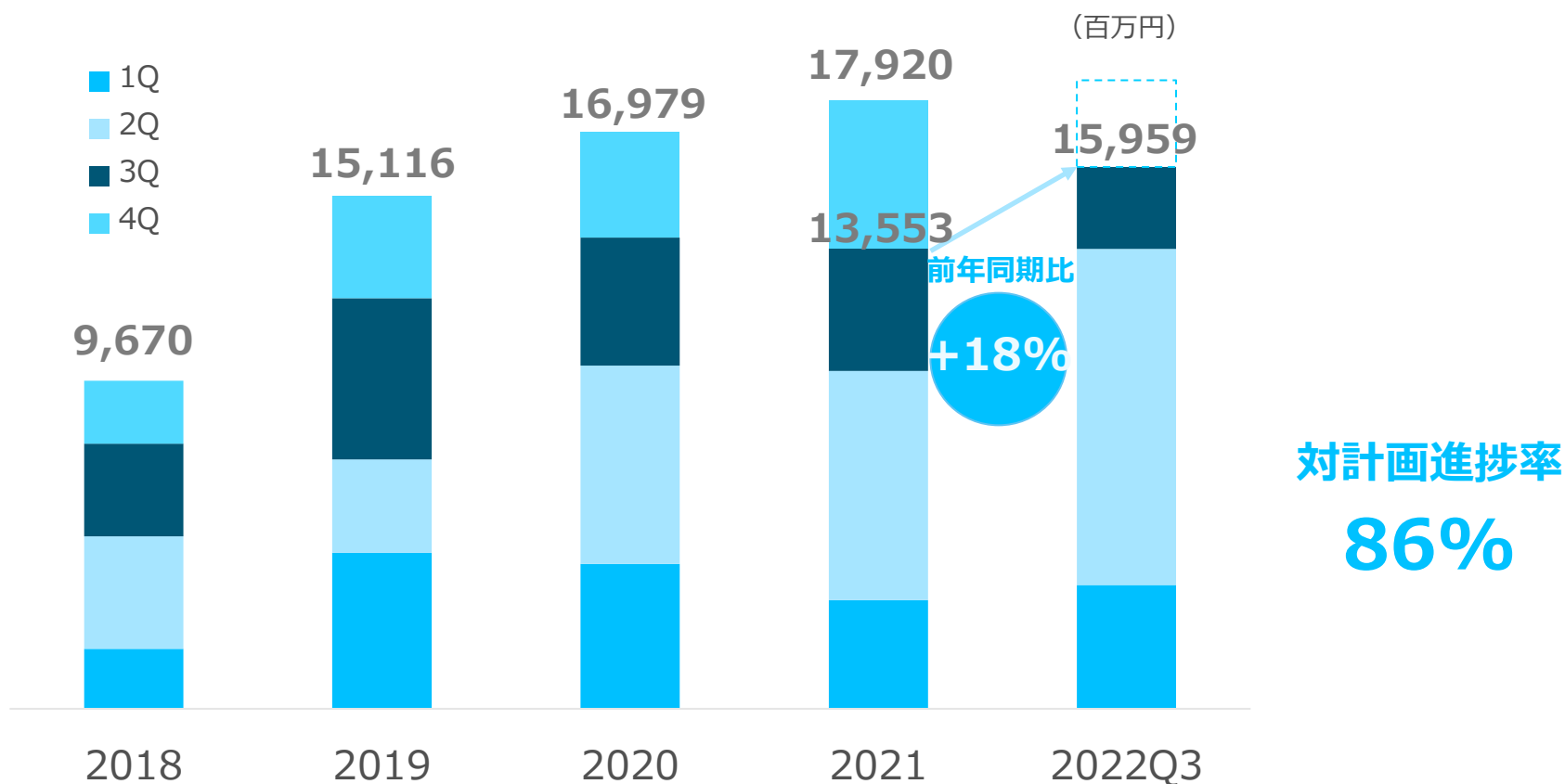
上記の状況は4Q以降、2023年も続くと考えている。

しかし、国内における利上げ、円安の動向、資源価格の高騰など、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は注視していく。



## 3. 2022年12月期 第3四半期決算概要

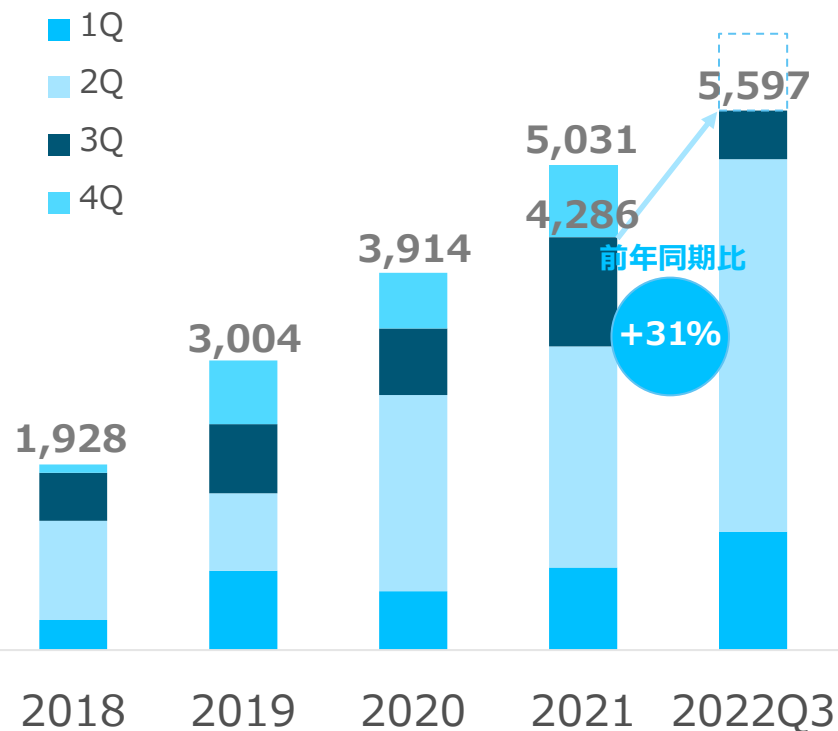
- 東京都内のオフィスビルに対する需要は引き続き非常に強く、順調に進捗。
- 引き続き、将来の成長基盤となる物件の積み上げにも注力していく。



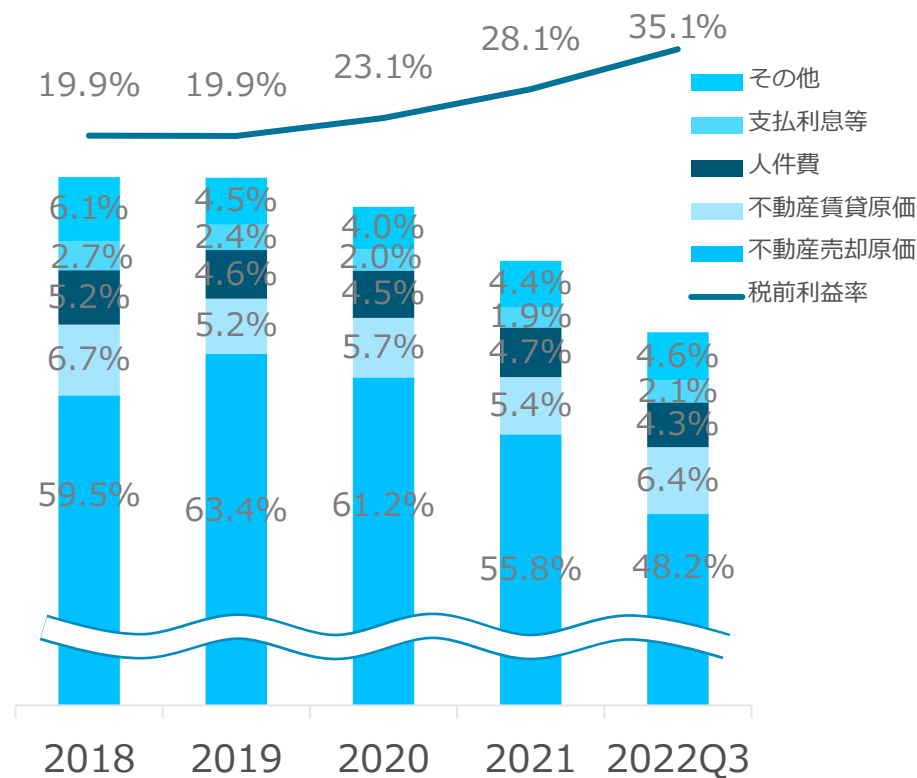
# 連結税前利益とコストコントロール

- 連結税前利益は前年同期比 + 31% と大幅に進捗。
- 今後の事業拡大を見据えて、人員及び組織体制の強化を実施しているが、利益率は高い水準を維持できている。

## 連結税前利益 (百万円)



## コスト構造



# 連結損益計算書

- 販管費については、当期予算で見込んでいなかった以下の費用を計上。
  - 当社の資本である「優秀な人材」確保のため、ストックオプションを2Q末発行。金銭等の支払い及び税務上の損失はないが、会計基準に従い約108百万円を当期費用計上予定。
  - 今後の事業拡大を見据えて、本社移転を決断。関連費用約50百万円を当期計上予定。

(単位：百万円)	2022年12月期3Q実績				2022年12月期（予想）		
	金額	対売上高 比率	前年 同期比	対予想 進捗率	金額	対売上高 比率	前年比
売上高	15,959	100.0%	117.8%	86.2%	18,517	100.0%	103.3%
売上総利益	7,255	45.5%	127.2%	84.2%	8,614	46.5%	123.8%
販管費	1,290	8.1%	132.3%	88.4%	1,460	7.9%	109.2%
営業利益	5,964	37.4%	126.2%	83.4%	7,154	38.6%	127.3%
税前利益	5,597	35.1%	130.6%	87.5%	6,393	34.5%	127.1%
当期純利益	3,848	24.1%	130.3%	87.3%	4,409	23.8%	127.2%

# 連結貸借対照表

(単位：百万円)	2022年12月期3Q		
	金額	構成比	前期末比
<b>流動資産</b>	63,178	99.4%	111.3%
現金及び預金	8,763	13.8%	110.6%
営業貸付金	6,647	10.5%	106.0%
販売用不動産	47,251	74.3%	112.4%
<b>負債</b>	49,897	78.5%	108.2%
有利子負債	38,023	59.8%	114.0%
匿名組合出資預り金	7,057	11.1%	101.4%
<b>純資産</b>	13,682	21.5%	126.1%
<b>総資産</b>	63,579	100.0%	111.6%

• 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。

## 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15%を目安としてきたが、中長期的な企業価値・株主利益の向上と財務戦略策定の中で、配当性向の段階的な引き上げを検討。



	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年 (予定)
1株当たり配当金	9.5円	14.5円	24.5円	32.0円	40.5円
配当性向	14.8%	15.0%	14.9%	15.1%	15.1%

## 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. 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



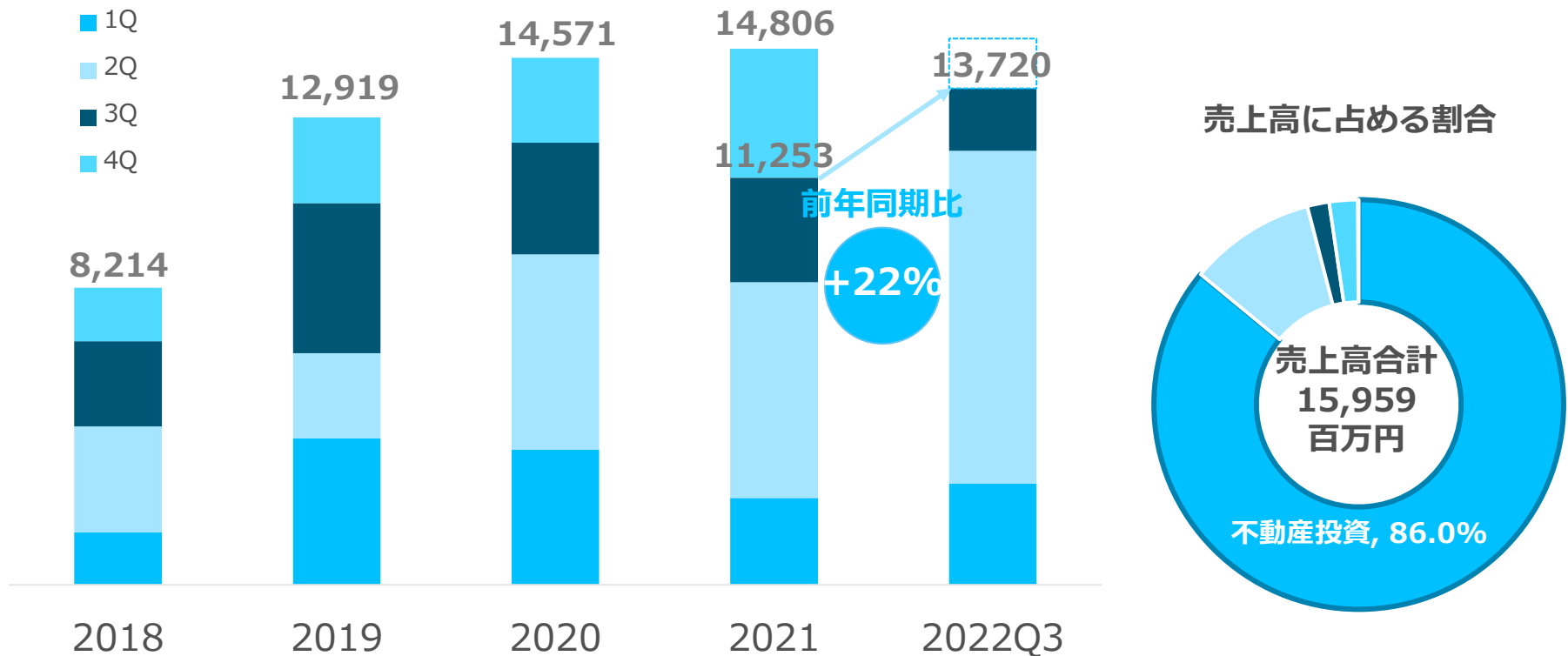
国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。



## 【不動産投資売上】

- 物件売却時期を見極め、3Qの売却は1件に留めたものの、利益率は高い水準を確保。
- 4Qに向けては複数案件で決済済であり、加えて複数案件で商談中である。

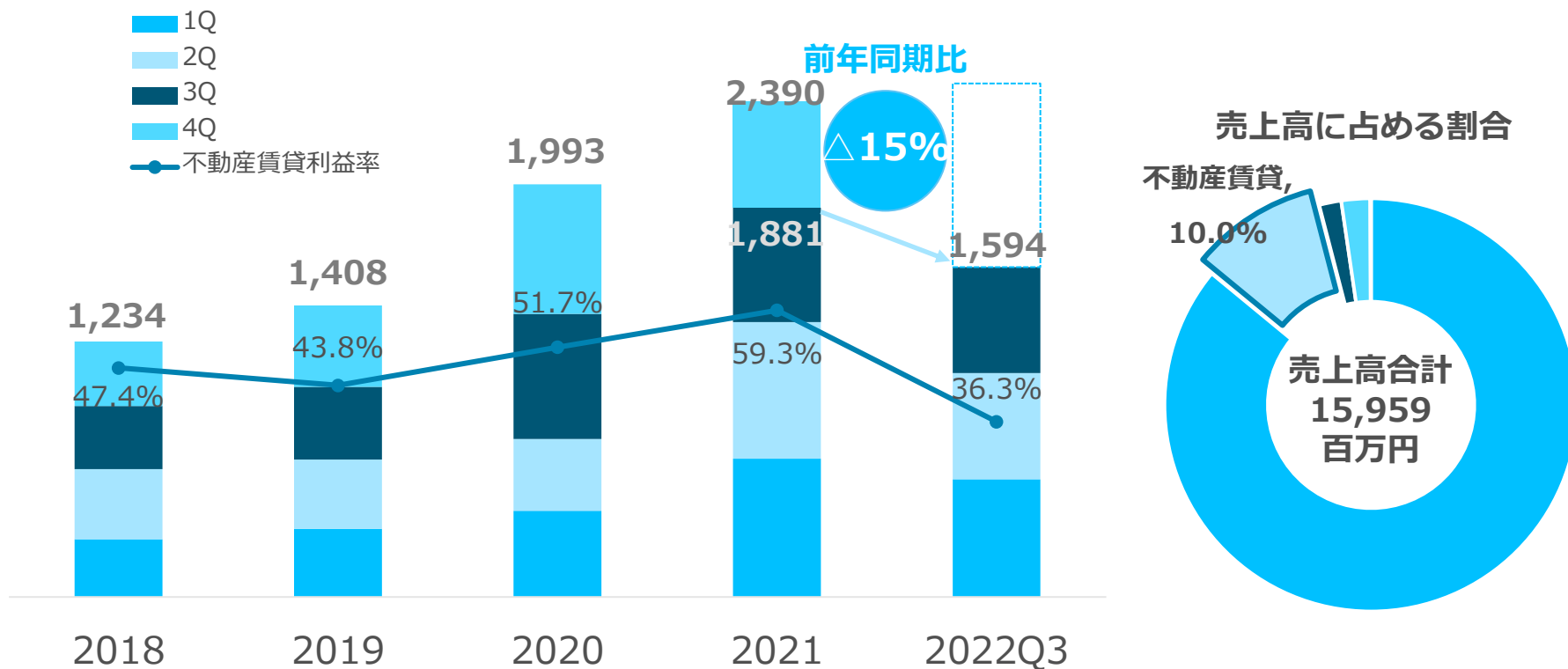
## コーポレートファイナンス（不動産投資）事業売上高 (百万円)



## 【不動産賃貸売上】

- 物件取得は順調であるものの、当社がコントロール可能なリスクである空室率の高い物件を仕入れたため、賃貸売上は前年同期比減少。
- 「ネストホテル東京半蔵門」を7月に取得し、今後のインバウンド需要取り込みが期待される。

## コーポレートファイナンス（不動産賃貸）事業売上高 (百万円)

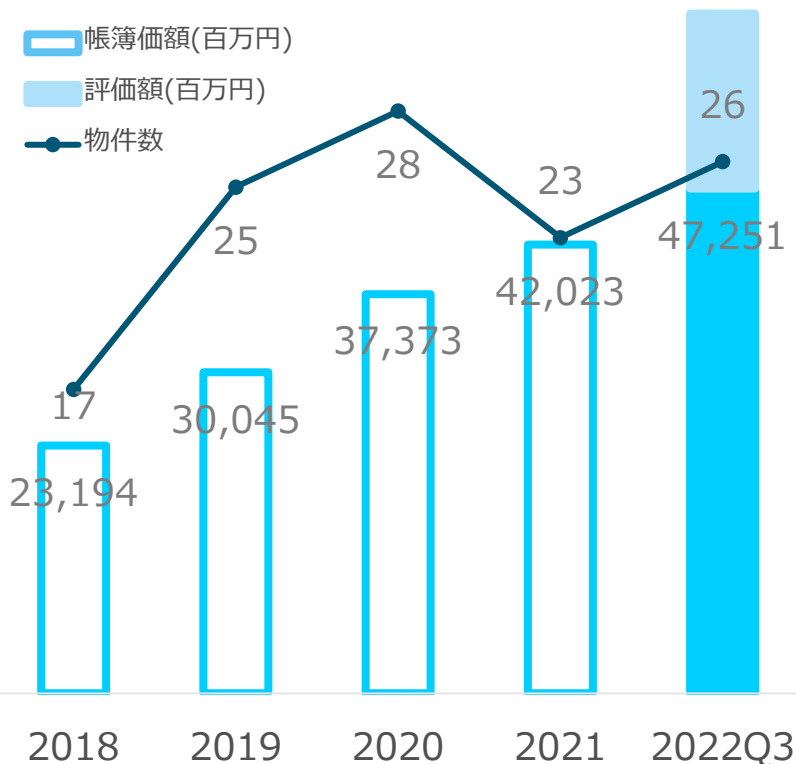


# コーポレートファンディング事業の実績

## 【物件取得に伴う株主価値の向上】

- 円安やインバウンド回復期待などの影響でホテルの取得が難しい中、当社の強みを活かし、「ネストホテル東京半蔵門」を取得。
- 引き続きオフィスを中心に、将来の経営基盤となる物件の仕入れに注力する。

## 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)
2018	154%
2019	136%
2020	147%
2021	149%
<b>2022</b>	<b>178%</b>

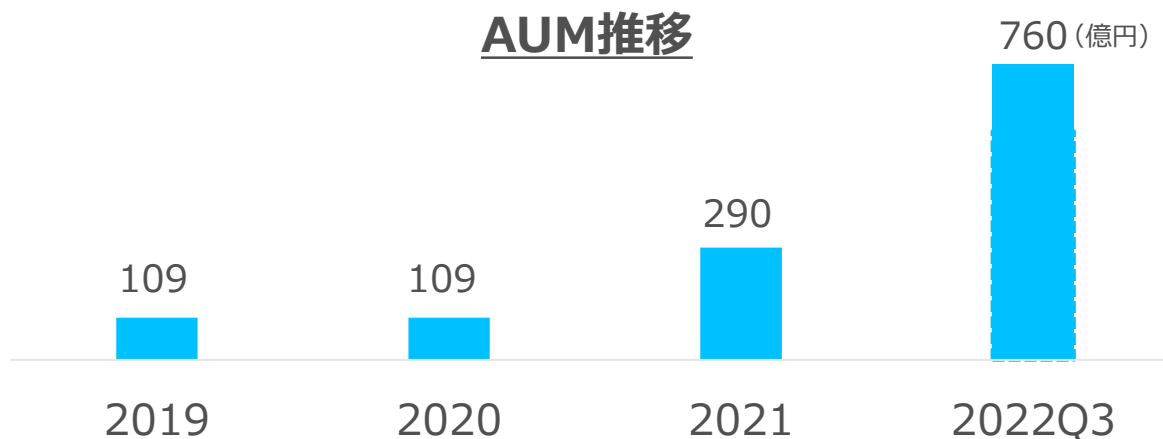
物件数	保有	売却累計
都心五区	19	27
その他区	5	20
横浜	2	1

主な用途	オフィス	物流/工場	商業	住宅	ホテル
都心五区	16		1	1	1
その他区	3	1		1	
横浜	1				1

\*都心五区：千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区



- 当初予定より案件獲得が先行し、AUM（受託資産残高）は約760億円。
- 3QはAUMの増加はなかったが、着実に成約に向かう案件を見込んでおり、早期にAUM1,000億円を目指す。



## 2022年3Qまでの受託案件

プライム  
銀座柳通りビル



プライム高田馬場  
四丁目ビル



MINOWA  
表参道



プライム  
茗荷谷ビル



リアンプレミアム  
呉服町ステーション



全受託案件	オフィス	商業
都心五区	4	1
その他区	2	
東京以外	1	

## 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

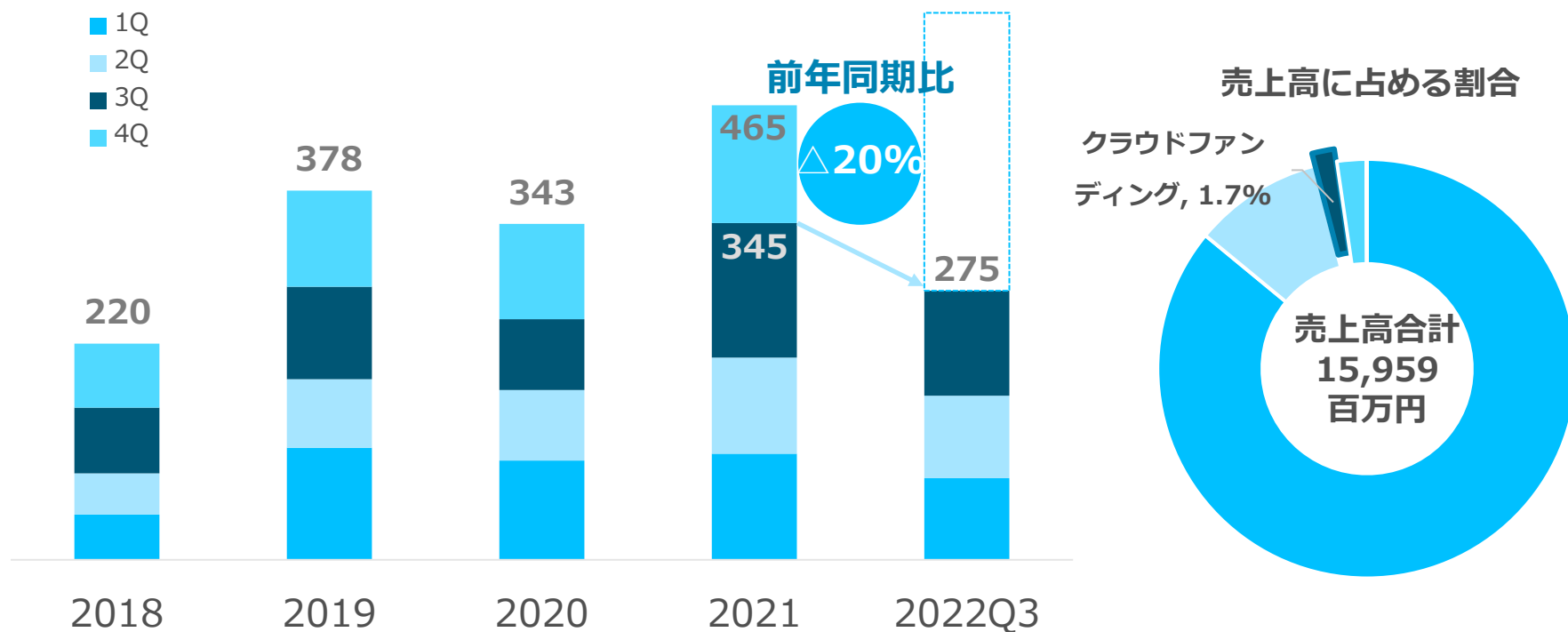
#### クラウドファンディング 事業



国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

- 金融機関が積極的な融資姿勢を見せており、貸付型案件は苦戦しているものの、年間予算に近づけるべく相談案件を積み上げている。
- 投資家需要は相変わらず高い。

## クラウドファンディング事業売上高 (百万円)

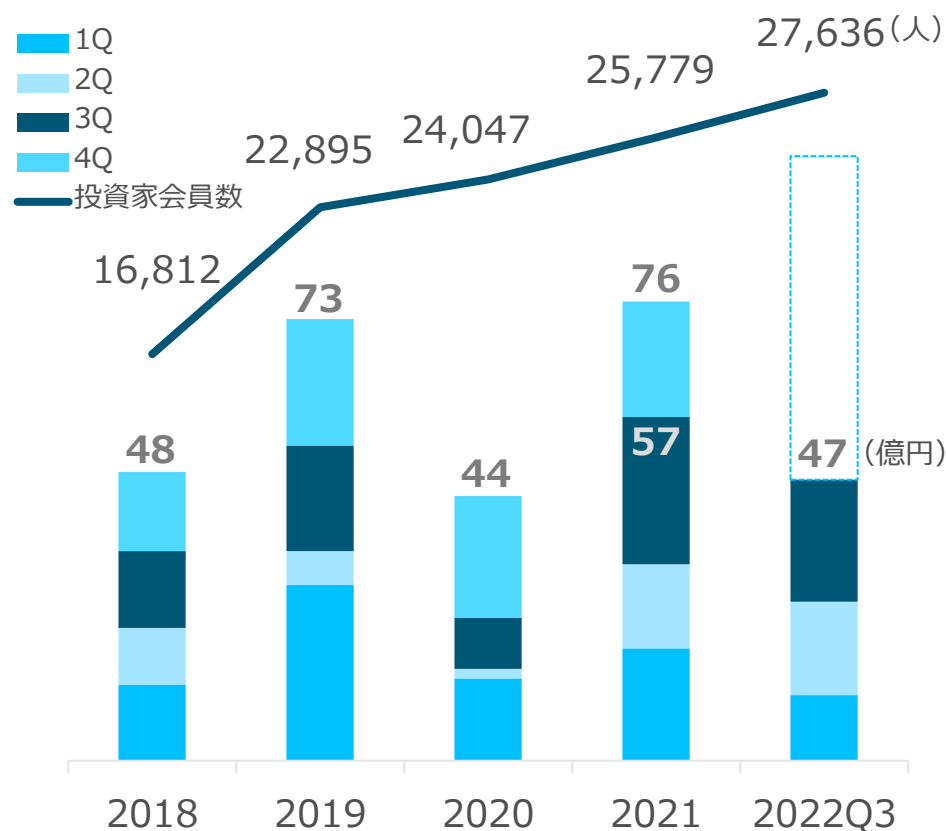


# 投資家会員数／投資金額

- 投資家会員数は順調に伸びており、株主かつ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 **27,636人**

投資金額 **47億円**



# 5. 2022年12月期 業績予想と 今後の成長戦略



(単位：百万円)	2022年12月期（予想）			2022年12月期3Q実績			
	金額	対売上高 比率	前年比	金額	対売上高 比率	前年 同期比	対予想 進捗率
売上高	18,517	100.0%	103.3%	15,959	100.0%	117.8%	86.2%
売上総利益	8,614	46.5%	123.8%	7,255	45.5%	127.2%	84.2%
販管費	1,460	7.9%	109.2%	1,290	8.1%	132.3%	88.4%
営業利益	7,154	38.6%	127.3%	5,964	37.4%	126.2%	83.4%
税前利益	6,393	34.5%	127.1%	5,597	35.1%	130.6%	87.5%
当期純利益	4,409	23.8%	127.2%	3,848	24.1%	130.3%	87.3%

# 定量目標 (2024年12月期)

売上高	税前利益	ROE*2	配当性向
<b>300億円*1</b> 179億円 (2021年12月期)	<b>100億円</b> 50億円 (2021年12月期)	<b>&gt;30%</b> 32% (2021年12月期)	<b>&gt;15%</b> 15% (2021年12月期)

\*1 コーポレートファンディング事業については  
2021年12月末時点の当社保有物件を前提に計算

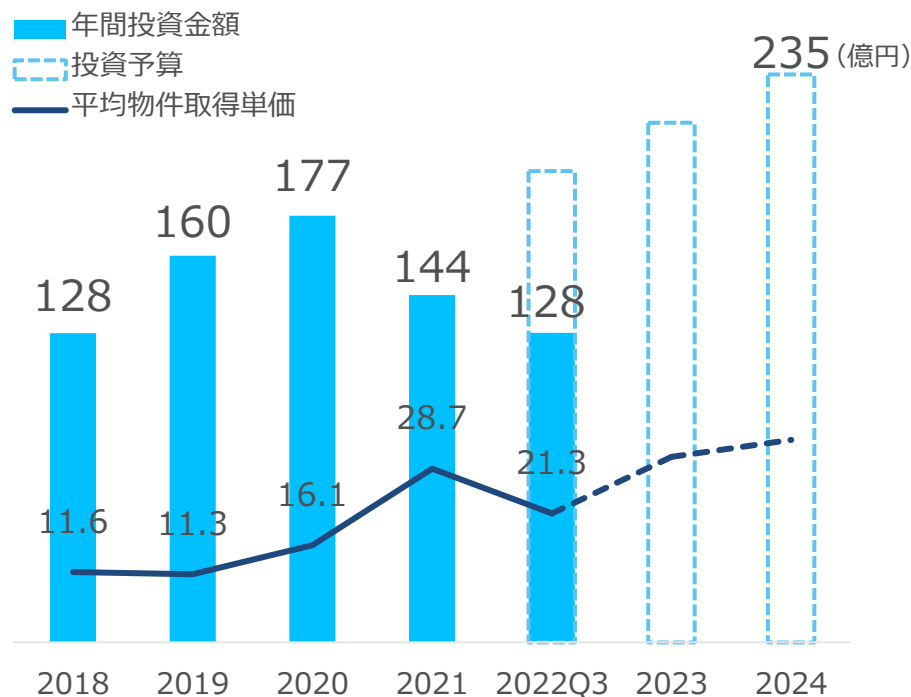
\*2 期末自己資本額予想値にて計算

自己保有資産残高	AUM	OwnersBook 投資額
<b>750億円</b> 420億円 (2021年12月期)	<b>2,000億円</b> 290億円 (2021年12月期)	<b>200億円</b> 76億円 (2021年12月期)

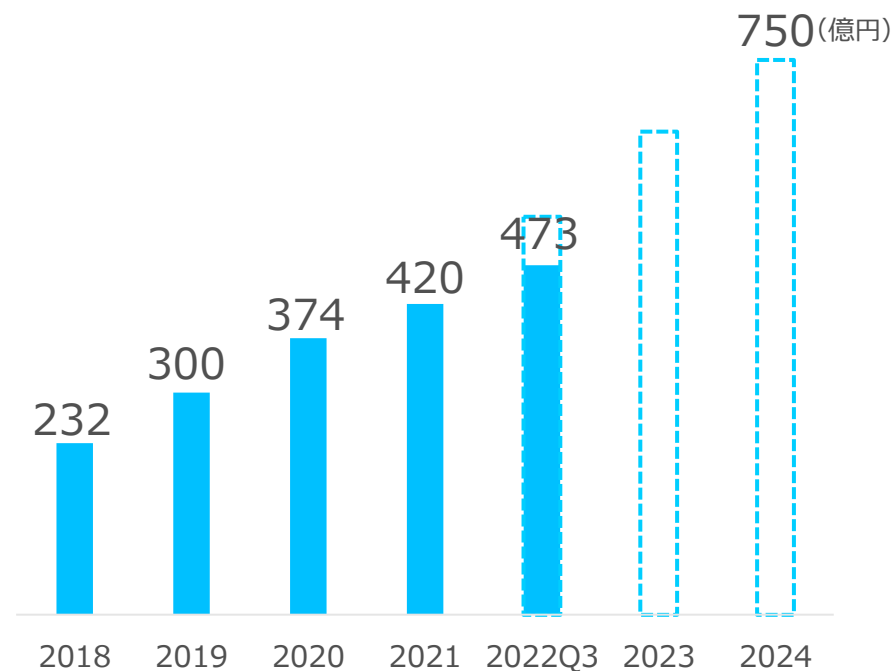
## 継続的な不動産投資による経営基盤強化

- 将来の収益基盤となる不動産に、年200億円前後の投資を継続していく。
- 不動産賃貸による利益で当社グループの固定費を賄うべく、自己保有資産残高を2024年12月末時点750億円程度まで積み上げる。
- 都内の中規模オフィスビルを中心に、ホテルや物流、再開発案件などもチャンスがあれば参入していく。

### 年間投資金額と平均物件取得価格



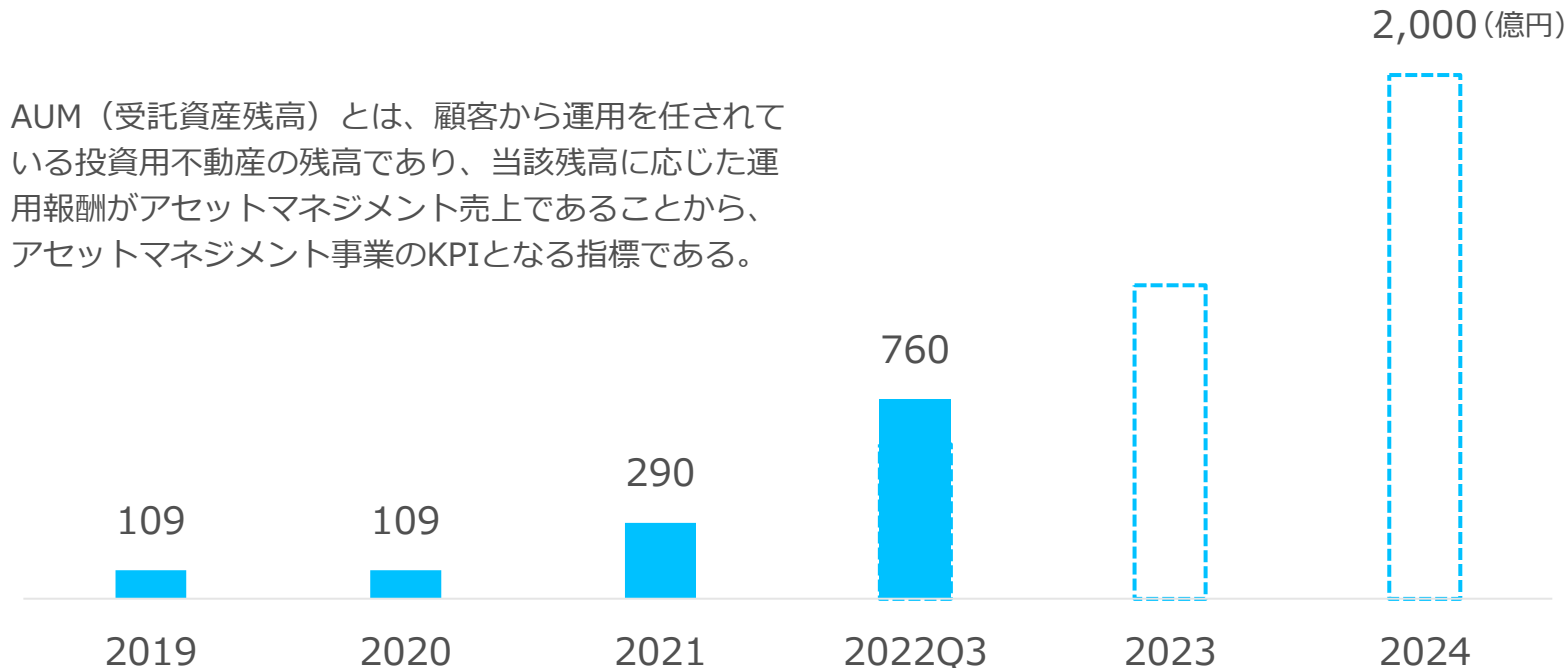
### 自己保有資産残高の帳簿価額推移



## AUM積み上げと知名度向上

- 海外投資家のみならず国内投資家の東京の不動産需要が高い状況が続いており、年間数百億円のAUM（受託資産残高）を積み上げる。
- 2024年12月末時点でAUM2,000億円を目指し、独立系AM会社としての地位を確立する。

### AUM（受託資産残高）

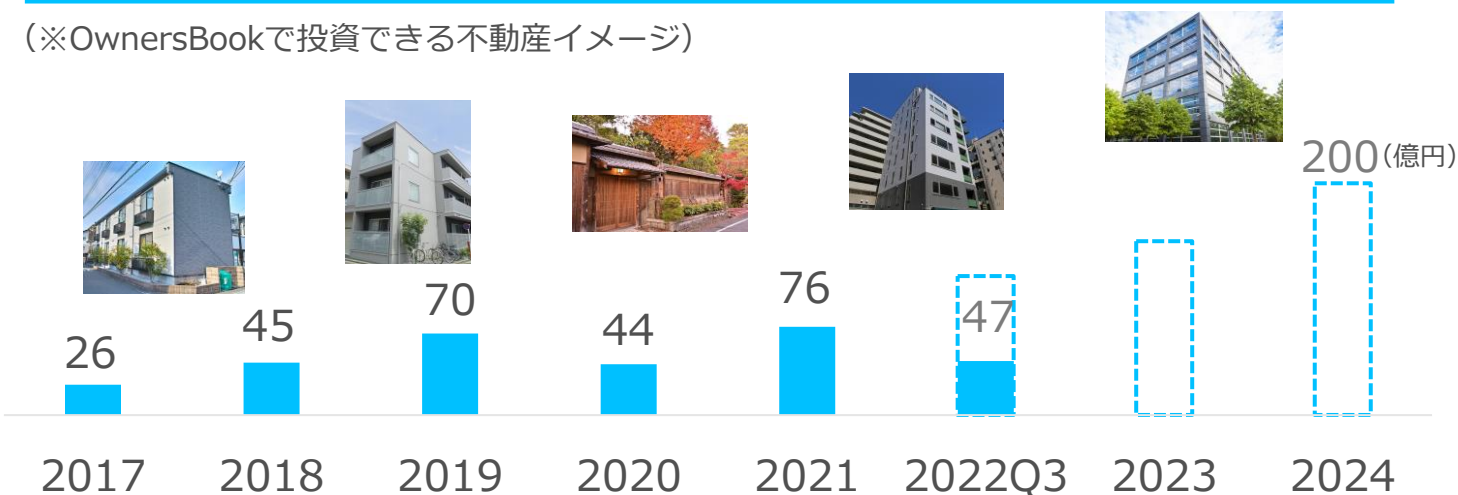


## 案件の大型化や多様化

- 個人投資家の投資意欲は依然として高く、投資家需要を満たす商品を提供していく。
  - ▶ 案件の大型化
  - ▶ 株主優待案件や抽選型案件の拡充
  - ▶ ノンリコース型や金利入札案件などの商品の多様化
- 一方で、投資家の皆様の大切な財産の運用であることから、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。

## OwnersBook投資額

(※OwnersBookで投資できる不動産イメージ)

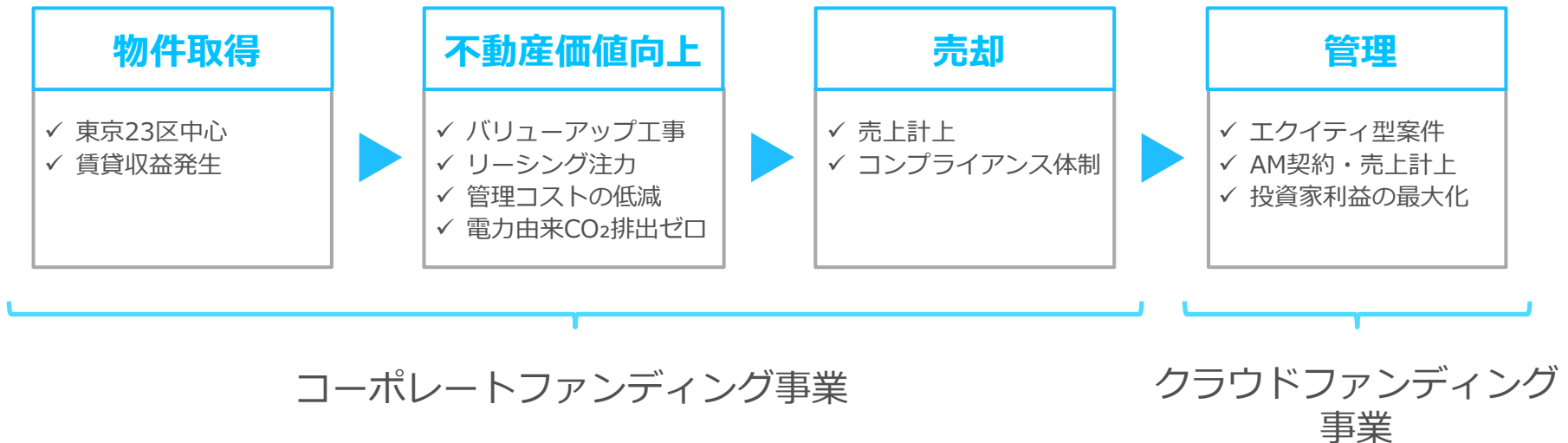


## 個人向けファンドの組成を目指す

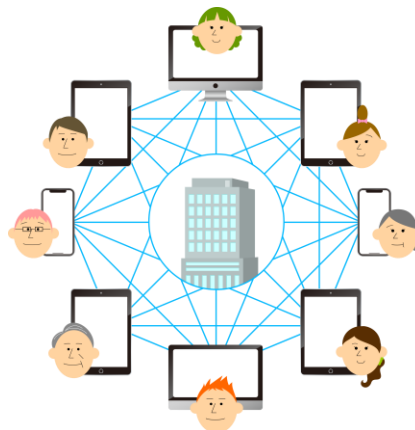
- 外部案件の取得のみならず、自社投資物件をファンドに売却することで、ストック収益につなげることを検討。
- オープンエンドファンド\*の組成を目指す。
- STOを用いたファンドについても検討を進める。

\*オープンエンドファンドとは、発行者が証券の買い戻しを保証しているファンドであり、いつでも換金可能な特徴をもつ。

<当社自己投資物件でオープンエンドファンドを作る場合のイメージ図>



<b>STO</b> (Security Token Offering) <b>とは？</b>	伝統的なエクイティファイナンス・デットファイナンスに代わる新しい資金調達方法、株式や社債に代わる新しい金融商品の提供、これらのニーズをテクノロジーの進化を通じて、法令に準拠した形でサービス提供する仕組み。（出典：一般社団法人日本STO協会）
<b>実現したい世界</b>	クラウドファンディング市場における投資家持分の売買が可能になり、取引の自由度が増すことで、クラウドファンディング市場の活性化・規模拡大につながる。 また、投資家がプラットフォームに滞在する頻度が多くなることでプラットフォームマーとして得られるLTVの増加が期待できる。
<b>実用に向けた課題</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 技術的課題： これまでの当社研究により、実用化の道は見えてきた。</li><li>・ 法規制に関する課題： 証券会社との協業も視野に入れて検討していく。</li></ul>
<b>今後のスケジュール</b>	2023年後半でのローンチに向けて、研究・開発を進める。



## E：環境

## S：社会

## G：ガバナンス

### 取り組み

- ✓ 再生可能エネルギー電力への切り替え
- ✓ CO<sub>2</sub>削減

- ✓ 寄付型クラウドファンディング事業の検討
- ✓ 健康経営推進
- ✓ 経営の効率化

- ✓ 多様性の推進
- ✓ コンプライアンス体制及び意識強化

### KPI

- ✓ 2024年までに自社保有物件\*を再生可能エネルギー電力に切り替え
- ✓ RE100などの国際的なイニシアティブへの参加検討

- ✓ 寄付型クラウドファンディングのローンチ
- ✓ 健康診断受診率100%
- ✓ 事業のDX推進

- ✓ 社外役員比率1/3維持
- ✓ 取締役会実効性評価年2回以上
- ✓ コンプライアンス研修年4回以上

### SDGs



\*テナント都合等により当社主導で切り替えできない物件を除く



# 本書の取扱いについて

当社の事前同意なく本書の一部、又は全部を複写、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  
東京都中央区銀座一丁目10番6号 銀座ファーストビル2F  
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)