



ロードスターキャピタル株式会社

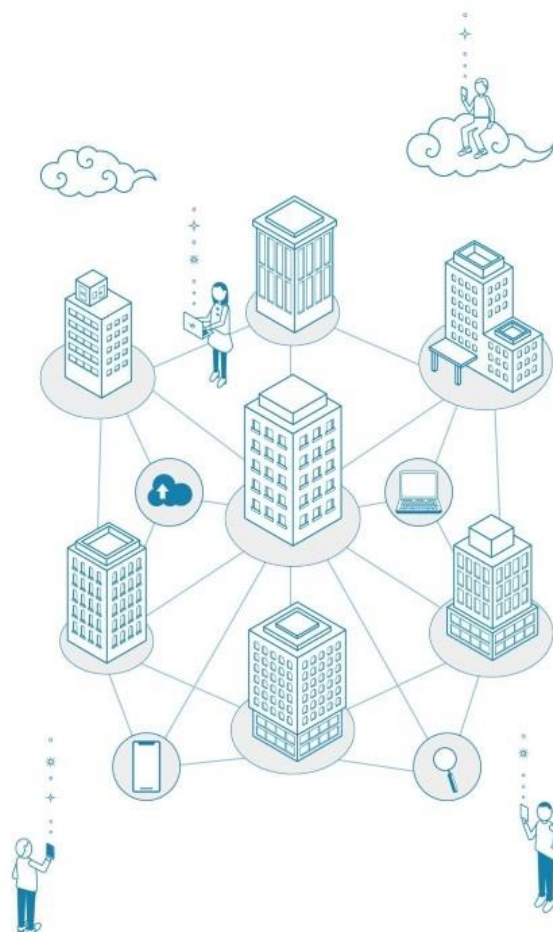
2023年12月期第2四半期決算説明会

2023年8月4日

登壇

ミッション
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



岩野：代表取締役社長の岩野達志です。ロードスターキャピタル株式会社 2023 年 12 月期第 2 四半期の決算概要について説明させていただきます。

弊社は「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」というミッションを掲げ、ビジネスを展開しております。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

2023年12月期 2Q業績

- コーポレートファンディング、アセットマネジメント、クラウドファンディングの各事業において順調に推移し、通期業績予想に対して概ね半分の進捗となった。
- 前年同期と比較すると、増収減益となったが、通期業績の見通しに大きな変化はない。
- 過去最大規模の物件取得があり、将来の経営基盤となる販売用不動産を大幅に積み上げた。

		前年同期比	計画進捗率
売上高	145億円	+7.3%	49.5%
営業利益	43億円	△18.8%	53.1%
税前利益	35億円	△31.3%	48.0%
当期純利益	23億円	△32.3%	48.0%
販売用不動産	636億円	前期末比 +35.0%	
ROE	30%		

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

3

第2四半期の決算ハイライトとトピックです。決算ハイライトはこちらの通りです。

売上高 145 億円、営業利益 43 億円、税前利益 35 億円、当期純利益 23 億円となりました。

コーポレートファンディング、アセットマネジメント、クラウドファンディングの各事業において順調に推移しており、通期業績予想に対して、おおむね半分程度の進捗率となっております。

第1四半期がややビハインドでしたので、第2四半期でその分を取り戻した形となっております。あわせて、販売用不動産の取得が前期比末プラス 35%と、非常に順調に進んでおります。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com

① 当社最大規模の物件取得

当社最大規模となるCIRCLES二番町を三菱地所から取得。千代田区二番町の一等地、かつ、築浅のポテンシャルの高い物件。昨年度末対比で自己保有資産残高を150億円以上積み増した。

①CIRCLES二番町



② 大型物件を売却し、AM契約を受託

国内機関投資家がスポンサーであるSPCに、当社保有の大型物件を売却。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。新たな機関投資家との取り組みも進んでいる。

②プライム新横浜ビル



③ OwnersBook公式LINEアカウント・はじめて枠

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。

はじめて枠



公式LINEアカウント



次に、第2四半期のトピックです。

一つ目としては、築浅大型物件を三菱地所より直接購入させていただきました。

このような大型案件がダイレクトに取引されることは珍しく、情報入手はもちろんのこと、弊社の意思決定のスピードや、決済へ向けてのスムーズな対応等が評価されて、成約に至ったと考えております。

二つ目として、複数の物件売却を行いました。その中で比較的大型のプライム新横浜ビルについては、売却後、アセットマネジメントを受託させていただくことになりました。

過去にも同じような取り組みをしておりますが、今回は新たな機関投資家との取り組みとなっており、将来の事業の拡大につながるものです。

三つ目は、OwnersBookによる新たな取り組みです。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com

具体的には、LINE のアカウントを開始したほか、初めて投資する人向けのサービスを始めさせていただきました。投資家数を増やすとともに、より投資家フレンドリーなサービスを目指していきたくと考えております。

連結売上高



- 連結売上高は前年同期比+7%の145億円となった。
- 不動産売買市況は活発になってきている。また、オフィス賃貸市場も徐々に回復してきており、インバウンドに伴うホテル需要はかなり堅調に推移している。

連結売上高 (百万円)



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

6

ここからは、2023年第2四半期の決算概要を説明いたします。

まず、連結売上高となります。

こちらは前年同期比プラス7%の145億円となりました。第1四半期がややスローなスタートとなっていたため、株主の皆様にはご心配をおかけしましたが、しっかりとそのビハインド分を取り戻した形になっております。

下半期に向けては、マーケットも上向いてきており、取引件数も増加しておりますので、各事業においても、取りこぼしのないよう、しっかりと業務に取り組んでまいりたいと考えております。

サポート

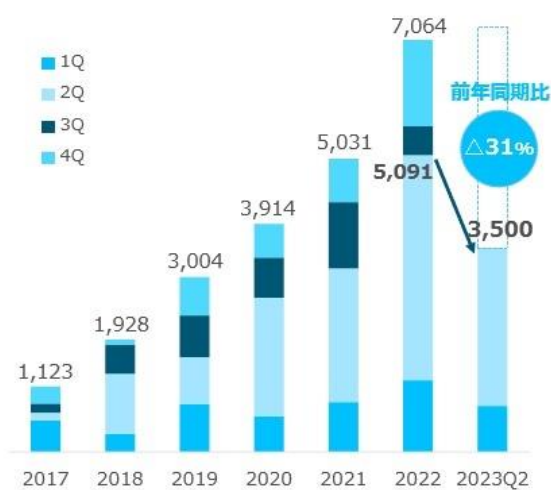
日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com



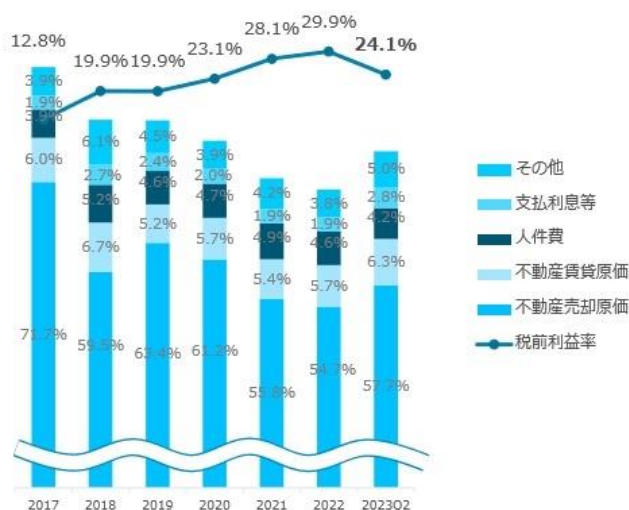
連結税前利益とコストコントロール

- 連結税前利益は前年同期比△31%の35億円となった。
- 販売用不動産の取得が順調に進んでおり、融資手数料などのコストが前倒しでの負担となっている。
- 国内金利の利上げに備えて、新たに金利スワップ契約を締結し、時価評価損を営業外費用として計上した。

連結税前利益 (百万円)



コスト構造



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

7

次に、連結税前利益とコストコントロールになります。

連結税前利益については 35 億円となりました。前年同期比ではマイナスですが、昨年は利益率が高い大型物件の売却があったため、これは当初から織り込み済みです。

また、販売用不動産の取得に合わせて金融コストが前倒しで計上されているほか、金利上昇に備えて、一部金利の固定化を行っており、これらの影響で当初想定よりもコストが増加しております。

不安定なマーケットにおいては、攻めと守りの両方のバランスが非常に重要になっており、今後のビジネス拡大に向けてしっかりとした準備をしつつ、業績達成に向けて邁進してまいりたいと考えております。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com

(単位:百万円)	2023年12月期 2Q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	14,536	100.0%	107.3%	49.5%	29,342	100.0%	124.1%
売上総利益	5,241	36.1%	85.1%	51.7%	10,129	34.5%	108.2%
販管費	934	6.4%	109.7%	46.4%	2,015	6.9%	111.0%
営業利益	4,307	29.6%	81.2%	53.1%	8,114	27.7%	107.5%
税前利益	3,500	24.1%	68.7%	48.0%	7,288	24.8%	103.2%
当期純利益	2,383	16.4%	67.7%	48.0%	4,965	16.9%	102.5%

連結損益計算書については、ご覧の通りです。

いずれの項目においても、予算対比で約5割となっており、11期連続での増収・増益、最高益の更新に向けて順調に進んでいると考えております。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com

連結貸借対照表

- ・ 経営基盤となる販売用不動産を大幅に積み上げ、過去最大となる636億円となった。
- ・ クラウドファンディング事業において貸付金の償還が重なった影響で、営業貸付金は前期末比で減少しているが、事業自体は順調に進捗している。

(単位:百万円)	2023年12月期2Q		
	金額	構成比	前期末比
流動資産	79,737	99.1%	122.3%
現金及び預金	9,263	11.5%	98.5%
営業貸付金	6,543	8.1%	77.7%
販売用不動産	63,684	79.2%	135.0%
負債	63,889	79.4%	125.4%
有利子負債	48,973	60.9%	129.7%
匿名組合出資預り金	7,797	9.7%	92.2%
純資産	16,569	20.6%	112.2%
総資産	80,458	100.0%	122.5%

- ・ 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。

- ・ 当社に帰属しない匿名組合出資預り金を除いた調整後純資産比率は23%。

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

9

連結貸借対照表についてはご覧の通りです。

販売用不動産が過去最高の636億円となっており、マーケットが不安定だった上半期にしっかり取得ができたことが大きなポイントです。

有利子負債については489億円と、過去最大の数字になっておりますが、金融機関と良好な関係を築いており、また、取引行も増加しております。

貸借対照表の数字としては積極的な姿勢を貫いておりますが、純資産で20%以上を維持しているほか、過去に仕入れた販売用不動産には多額の含み益がございますので、攻めと守りのバランスを取りながら、ビジネスの拡大を目指しております。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com

連結キャッシュ・フロー計算書



- ・ 物件の仕入れが先行した結果、販売用不動産の残高が伸びてキャッシュアウトが大きくなったものの、将来の成長基盤への投資のため問題ない。
- ・ 銀行との良好な関係が継続し、財務CFは安定推移。

(単位:百万円)	2023年12月期2Q	2022年12月期2Q	
営業CF	△10,426	382	
税金等調整前当期純利益	3,500	5,091	◆ 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。
営業貸付金の増減額	1,877	△216	
販売用不動産の増減額	△16,830	△2,918	◆ 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。
匿名組合出資預り金増減額	△661	△464	
預り金の増減額	1,447	△571	
投資CF	△1	△5	
財務CF	10,288	1,685	
借入金純増減額	11,200	2,968	
自己株式の取得による支出	-	△694	
現金及び現金同等物増減額	△139	2,062	
現金及び現金同等物期首残高	9,403	7,926	
現金及び現金同等物期末残高	9,263	9,988	

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

10

連結キャッシュフロー計算書についてはご覧の通りです。

営業キャッシュフローが大幅な赤字となっておりますが、これは大型物件の積み増しの影響であり、それと同じ見合いで財務キャッシュフローが黒字となっております。

今期は仕入れが先行した結果であり、下半期に向けては、決済済みの案件もあり、営業キャッシュフローのマイナス幅は減少、もしくはプラス化するものと思われれます。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com



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。

次に、事業別の実績について説明させていただきます。まずは、不動産投資領域になります。

自己投資を行うコーポレートファンディング事業と、投資家の資金を運用するアセットマネジメント事業が大きな柱になります。

サポート

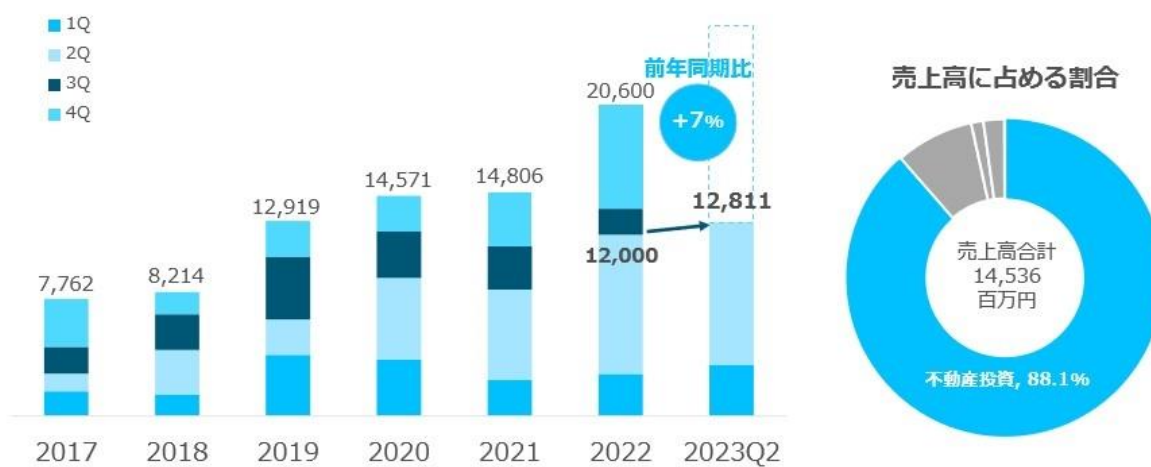
日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com

コーポレートファンディング事業（不動産投資）



- 大型物件の売却が寄与し、売上高は前年同期比+7%の128億円となった。
- 当社最大規模となるCIRCLES二番町（千代田区）を取得し、将来に向けた仕入れは極めて良好なペースで進捗。
- 不動産売買市場は良好であり、通期業績達成に向けて邁進する。

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)



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

13

コーポレートファンディング事業の投資事業についてですが、第2四半期に大型物件1件を含め、計3物件を売却しております。

不動産売買市場は良好で、流動性も向上してきております。下半期に向けては、既に売却済みの物件もあり、通期の業績達成に向けて邁進しております。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com

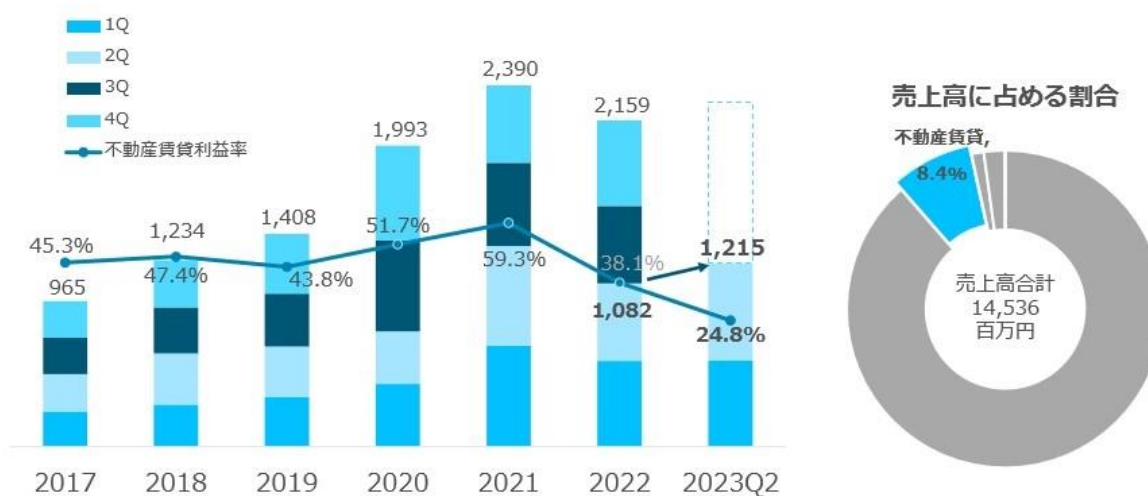


コーポレートファンディング事業（不動産賃貸）



- ・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。
- ・オフィスのリーシング市況も回復傾向にあり、賃貸事業の安定推移が見込まれる。
- ・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だ。

コーポレートファンディング（不動産賃貸）事業売上高（百万円）



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

14

次に、コーポレートファンディング事業の賃貸事業についてです。

こちらは第1四半期に続き、順調に売上を伸ばしております。インバウンド需要の回復もあり、ホテル2物件の売上が当初想定を上回っております。

また、オフィスマーケットも回復傾向にあり、テナントの動きも活発化してきており、空室率も低下していくものと期待しております。

下半期に向けては、新規取得した案件の売上寄与が期待され、また、赤坂のホテルのリブランドオープンに向けて、より一層の売上増加が期待されております。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com



コーポレートファンディング事業（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。
- 国内事業法人の不動産取得ニーズは旺盛で下半期にむけて複数物件が交渉中である。
- 将来の経営基盤となる販売用不動産の残高を大幅に積み上げた。

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	160%

物件数	保有	売却累計
都心五区	22	33
その他区	3	22
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	20	-	-	-	2
その他区	2	-	-	1	-
横浜	-	-	-	-	1

*都心五区：千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

15

コーポレートファンディング事業の実績推移についてです。

好調だった昨年に続いて、今年もかなり高い利益率を維持しながら、販売用不動産の売却が進んでおります。

左下のグラフの推移の通り、複数物件の売却はあったものの、販売用不動産は2件増え、また帳簿価額も大幅に増えており、1件当たりの規模も増大しております。

例年、販売用不動産の取得については苦戦することが多いのですが、年初から欧米系の投資家の動きが悪かったこともあり、タイミングを外すことなく、良好な案件を数多く購入できたことは、来期以降につながる非常に良い動きだったと思われま。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com



- 当社保有の大型物件をSPCに売却、同SPCから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。
- 当第2四半期における新規受託額が前年同期に及ばなかったため、前年同期比△8%の264百万円となった。
- その他案件も交渉が進んでいる。

アセットマネジメント事業売上高とAUM



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

16

次に、アセットマネジメント事業です。

今期は、コーポレートファンディング事業で売却したプライム新横浜ビルを受託しております。また、直接的な売上にはならないものの、投資家の了承のもと、フォワードコミットしている案件もあり、将来に向けてしっかりと成長の基盤を作っております。

最近では、開発案件など、より難易度の高い案件に取り組む機会も増えてきており、AUMの拡大のみならず、アセットマネジメント会社としての知名度や経験の蓄積、信頼性の向上にも努めてまいりたいと考えております。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com

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。

次に、Fintech 領域のクラウドファンディング事業について、説明させていただきます。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com

クラウドファンディング事業

- 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+42%の238百万円となった。
- 営業貸付金は、39億円の新規貸付があった一方、58億円の償還があったことから前期末比△22.3%の65億円となった。

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)



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

18

クラウドファンディング事業は、上半期の売上としましては、過去最高となりました。案件発掘と投資家獲得が鍵になるビジネスですが、そのいずれにおいても順調に拡大しております。

短期的には営業貸付金の残高は減少しておりますが、これはマーケット環境が向上し、物件の売却およびリファイナンスの機会が増えたためと考えております。

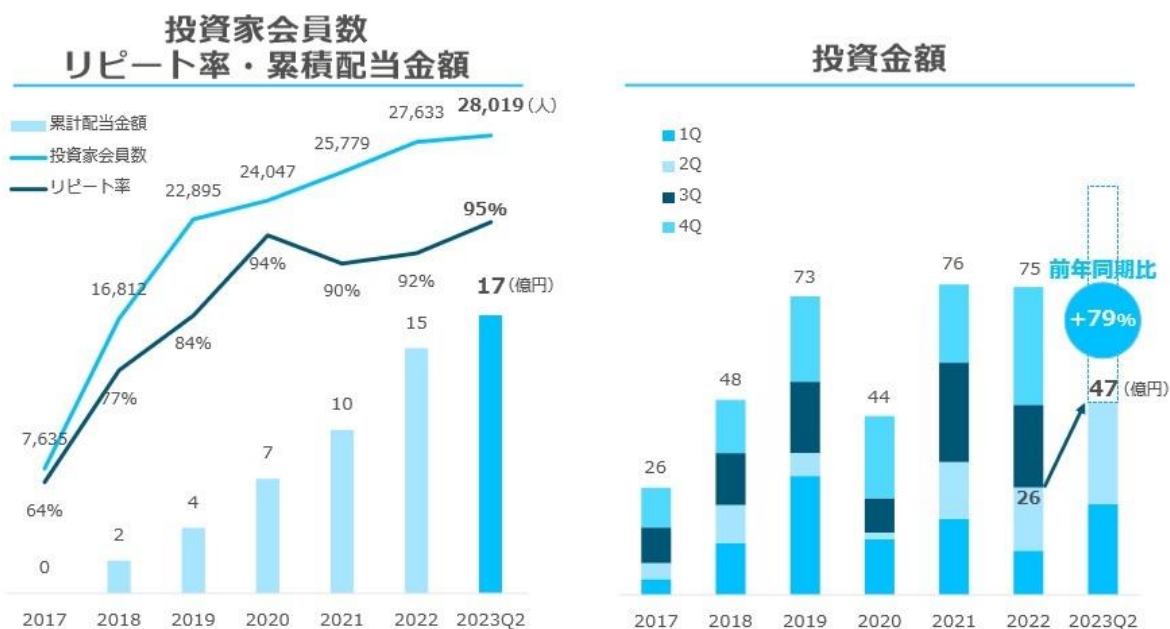
サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com

クラウドファンディング事業 (KPI)



- 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。
- 投資金額は順調に伸長、配当金の積み上げもあり、高いリピート率を確保している。



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

19

クラウドファンディング事業のKPIとして、投資家会員数および投資金額があります。

投資家会員数につきましては、ゆるやかながらも増加を続けております。案件の募集が非常に短い時間で終わることが多く、新しい投資家の方には投資しづらい環境が続いているため、初心者枠の導入など、新しい取り組みを行っております。また、既存の投資家からは高い評価をいただいております、リピート率もかなり高い水準となっております。

投資金額については、上半期としては過去最大となっております、引き続き営業活動は積極的に行うものの、物件の見極めについては十分に精査して、よりよい案件の商品化に努めてまいりたいと考えております。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com



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。

次に、株主還元についてです。

弊社はこれまで通り、業績拡大により企業価値・株主利益の向上に努めることを基本方針としてやっております。上場以来、毎期増配を続けるとともに、プライム市場の上場を機に、配当性向は17%とさせていただいております。

今後も、会社の成長スピードとのバランスを勘案しながら、安定的かつ継続的な利益還元を実施してまいりたいと考えております。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com

2023年12月期 業績予想



- ・ 対計画進捗率は順調に推移し、通期業績の見通しに大きな変化はない。
- ・ 創業以来11期連続の増収増益を目指し、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 2Q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	14,536	100.0%	49.5%	29,342	100.0%	124.1%
売上総利益	5,241	36.1%	51.7%	10,129	34.5%	108.2%
販管費	934	6.4%	46.4%	2,015	6.9%	111.0%
営業利益	4,307	29.6%	53.1%	8,114	27.7%	107.5%
税前利益	3,500	24.1%	48.0%	7,288	24.8%	103.2%
当期純利益	2,383	16.4%	48.0%	4,965	16.9%	102.5%

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

22

ここからは、2023年12月期の通期の業績予想と、不動産マーケットの見通しについてお話させていただきます。

通期の業績予想に関しましては、マーケットは上向き傾向にあり、各事業、それぞれに大きな課題はなく、順調に進捗しております。

創業以来11期連続での増収・増益、最高益の更新、さらにその先の中期経営計画の達成に向けても、戦略的に事業を展開しております。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com



全般的な見通し

売買市場では国内の事業法人の投資意欲が強く、アジアの投資家も積極的となっている。オフィス賃貸市場ではテナントの移動が回復してきており、空室率改善の兆しが見られている。今後投資マーケットは活況となることが予想され、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。政府/日銀の金融政策変更の影響が短期金利に及んだとして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てその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、当社事業には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、インバウンド需要など、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注視していく。欧米の金利上昇については一服感が出て来ており、マーケットも安定化していくものと考えている。

最後に、不動産マーケットの見通しについてです。

全般的には、国内の事業法人の投資意欲が強く、アジアの投資家も積極的な動きとなっております。欧米投資家の動きはやや鈍いものの、内々に動き出している先も出てきており、彼らの動向次第では、さらに一段高となる可能性もあります。

国内の金利動向については、若干の先高観はあります。現状の政府、日銀の発表を見聞きする限り、短期間での大幅な金利上昇はないと考えるものの、中長期的には多少の上昇が想定されます。

不動産マーケットに対しては、賃料や価格の上昇というポジティブな側面と、収益性の悪化というネガティブな側面がありますが、トータルで考えれば、弊社事業にはプラスと考えております。

今後の対応につきましては、国内外における金利動向や市場動向を注視しつつも、海外マーケットの安定化の影響も踏まえた、国内不動産マーケット全般の動向をしっかりと分析して、事業展開をしていきたいと考えております。

本日は以上となります。ありがとうございました。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com