



Loadstar Capital

2021年12月期 第3四半期 決算説明

ロードスターキャピタル株式会社

東証マザーズ：3482

1. 2021年12月期 第3四半期決算概要

2. 事業別実績

3. 3Qトピック

1. 2021年12月期 第3四半期決算概要

売上高

135億円

前年同期比
 $\triangle 2.4\%$

予算進捗率
73.0%

税前利益

42億円

前年同期比
+ 28.4%

予算進捗率
93.2%

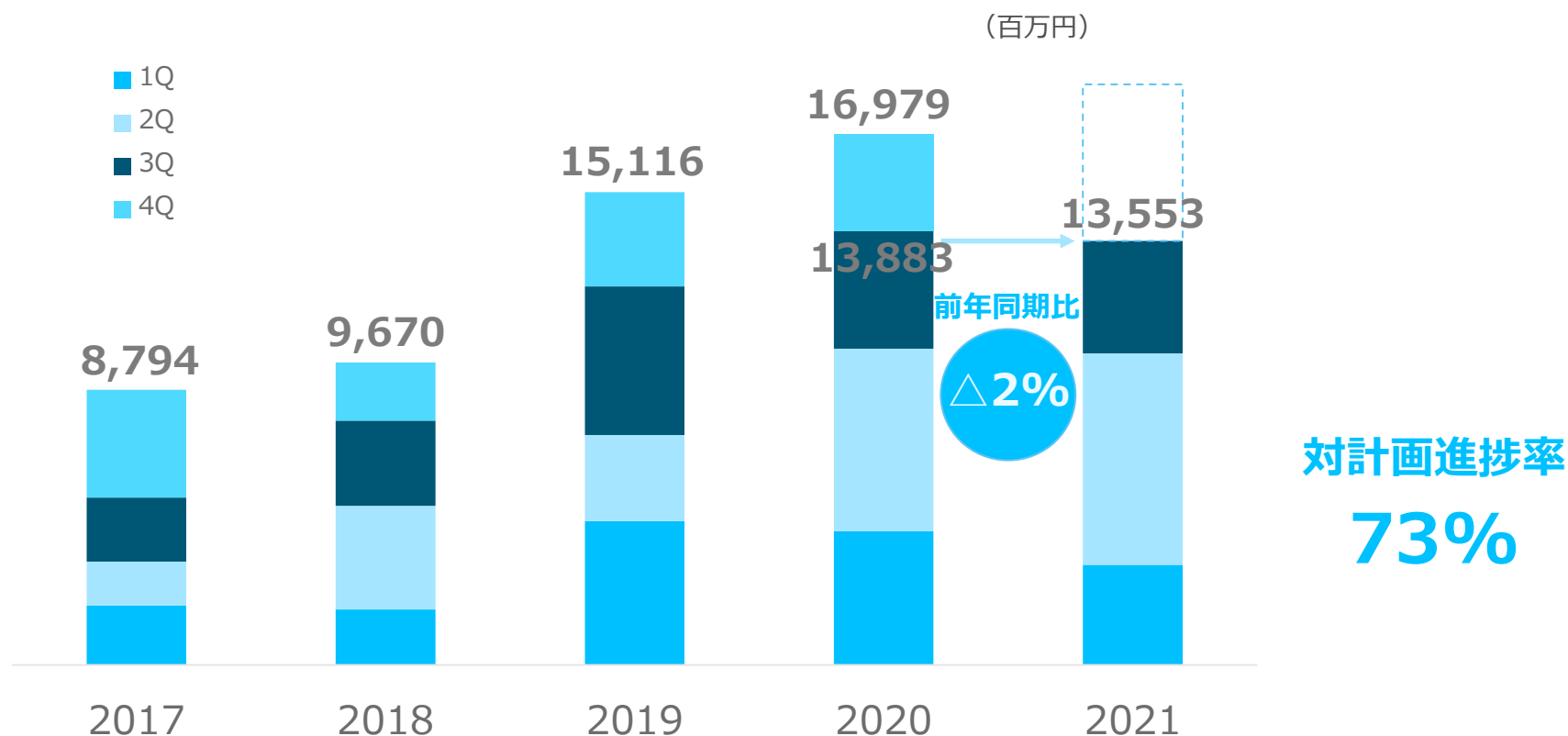
当期純利益

29億円

前年同期比
+ 28.1%

予算進捗率
92.9%

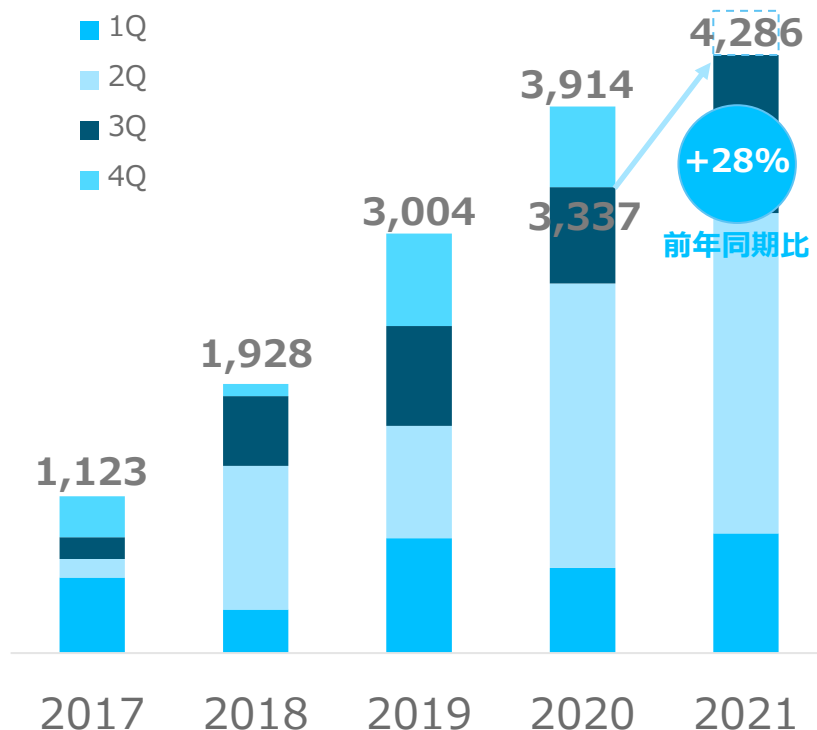
- 東京都内のオフィスビルに対する需要は非常に高く、適切なマーケティングと迅速な意思決定により、概ね計画通りに進捗。
- 新型コロナウイルス感染症の影響もほとんどなく、売上高は順調に推移。



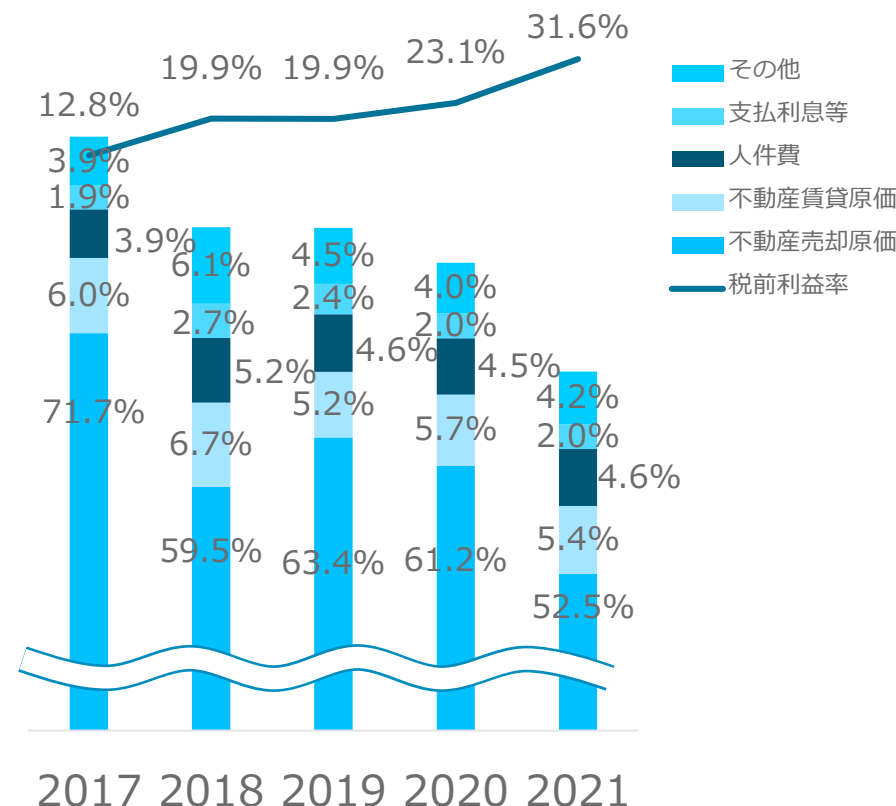
連結税前利益とコストコントロール

- 連結税前利益は前年同期比 **+28.4%**。前年の年間利益を既に上回り、今期予算に対しても進捗率**93.2%**を達成。
- 税前利益率は**30%**超え、年々増加傾向にある。

連結税前利益 (百万円)



コスト構造



連結損益計算書

(単位：百万円)	2021年12月期3Q実績				2021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	13,553	100.0%	97.6%	73.0%	18,554	100.0%	109.3%
売上原価	7,850	57.9%	85.2%	67.6%	11,615	62.6%	102.4%
売上総利益	5,703	42.1%	122.1%	82.2%	6,938	37.4%	123.2%
販管費	975	7.2%	116.0%	66.1%	1,476	8.0%	128.5%
営業利益	4,727	34.9%	123.5%	86.6%	5,462	29.4%	121.8%
経常利益	4,500	33.2%	127.3%	90.1%	4,997	26.9%	119.9%
税前利益	4,286	31.6%	128.4%	93.2%	4,600	24.8%	117.5%
純利益	2,953	21.8%	128.1%	92.9%	3,178	17.1%	117.7%

連結貸借対照表

(単位：百万円)	2021年12月期3Q		
	金額	構成比	前期末比
流動資産	53,254	99.5%	104.6%
現金及び預金	9,220	17.2%	125.8%
営業貸付金	6,711	12.5%	118.9%
販売用不動産	37,149	69.4%	99.4%
固定資産	278	0.5%	108.0%
総資産	53,533	100.0%	104.6%
流動負債	6,135	11.5%	116.1%
短期借入金	3,392	6.3%	205.9%
固定負債	37,078	69.3%	97.2%
長期借入金	27,409	51.2%	90.5%
匿名組合出資預り金	8,173	15.3%	130.6%
負債計	43,213	80.7%	99.5%
純資産	10,319	19.3%	133.6%
利益剰余金	9,966	18.6%	134.4%
自己株式	△2,499	△4.7%	99.4%
負債純資産計	53,533	100.0%	104.6%

- 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。

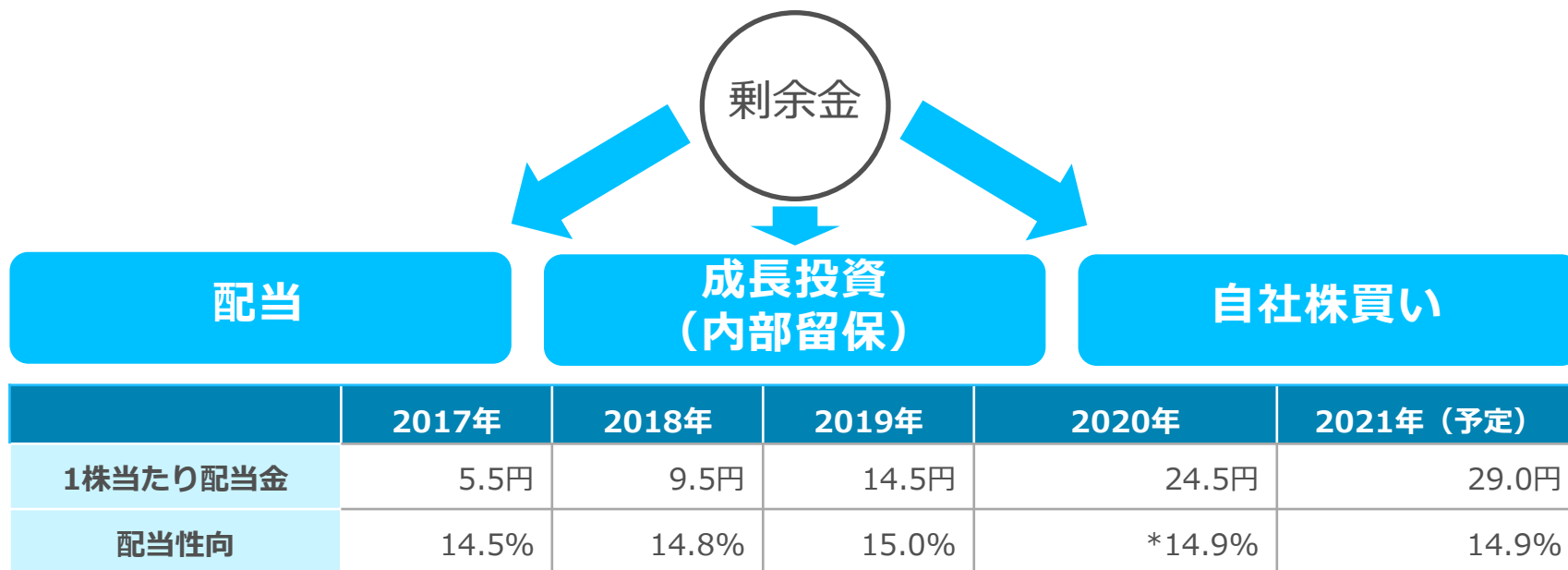
- 契約済（売却）の物件にかかる借入金を含む。

- 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。

- 自己株式の処分方法については、市況を見極めながら判断していく。

配当基本方針

- 業績拡大により企業価値・株主利益の向上に努める。
- 配当性向15%を目安に安定的かつ継続的な利益還元を実施。



* 自己株式を除いた期末株式数による計算結果です。
期中平均株式数による計算では16.1%となります。

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。

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
(不動産投資・不動産賃貸)

アセット
マネジメント事業

仲介・PM・
コンサルティング事業

Fintech領域

クラウドファンディング事業
(エクイティ型・貸付型)



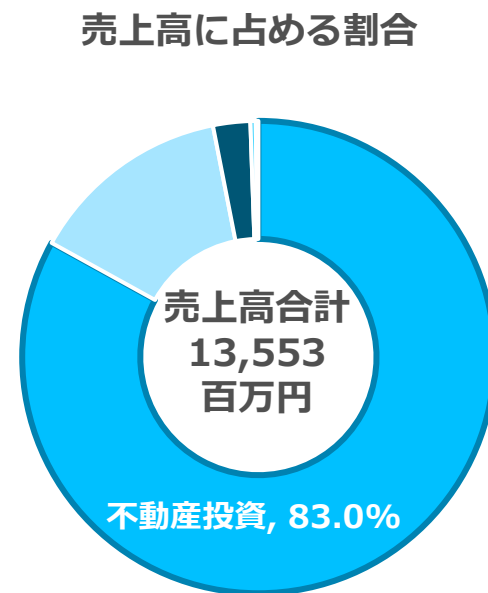
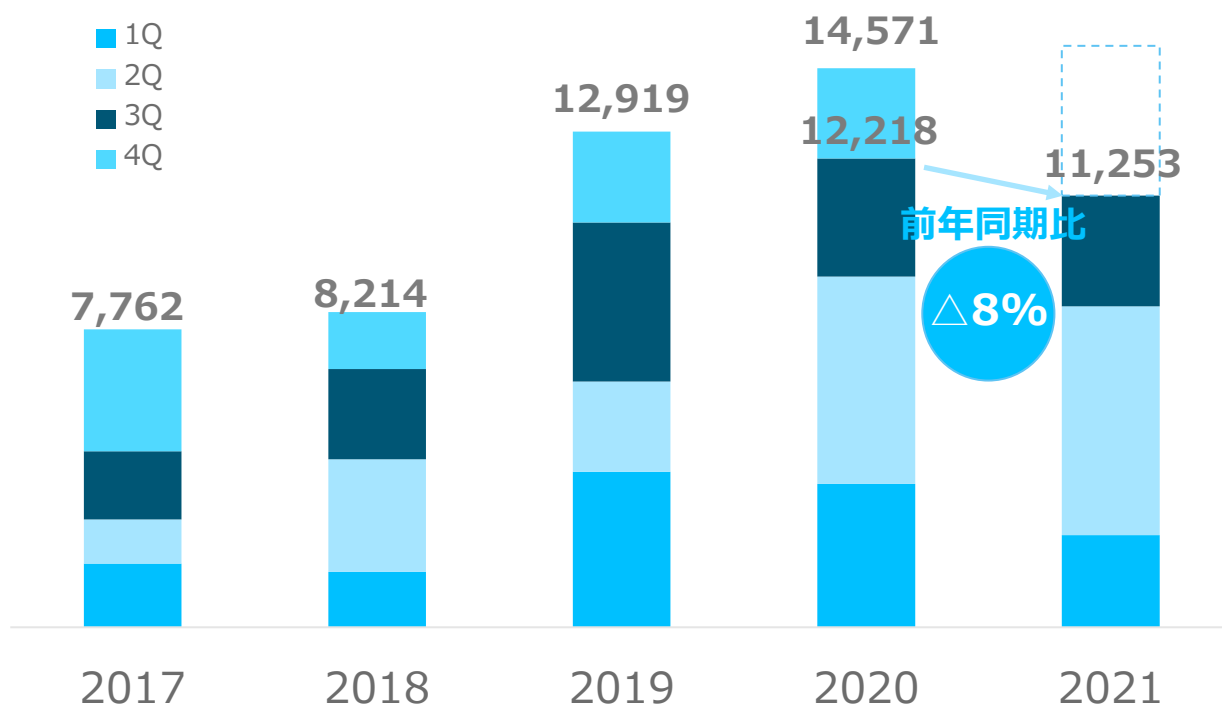
OwnersBook



【不動産投資売上】

- ・ 盛り上がりを見せるオフィス市況を的確に捉え、3Qは2物件を売却。
- ・ 大型物件は先高感があるため、年度末に向けて小型物件を中心に売却予定であり、3物件は既に契約締結済。

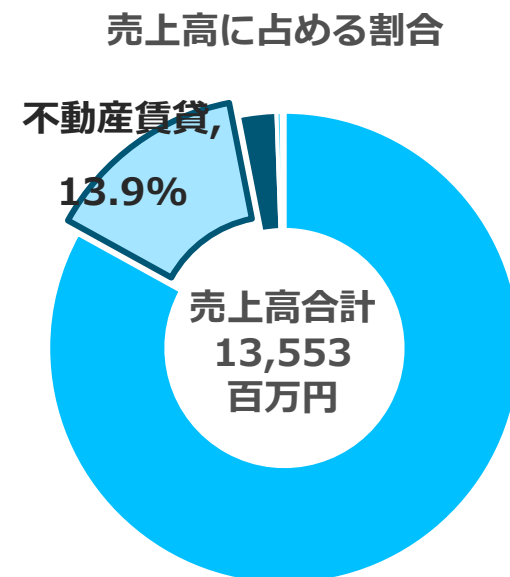
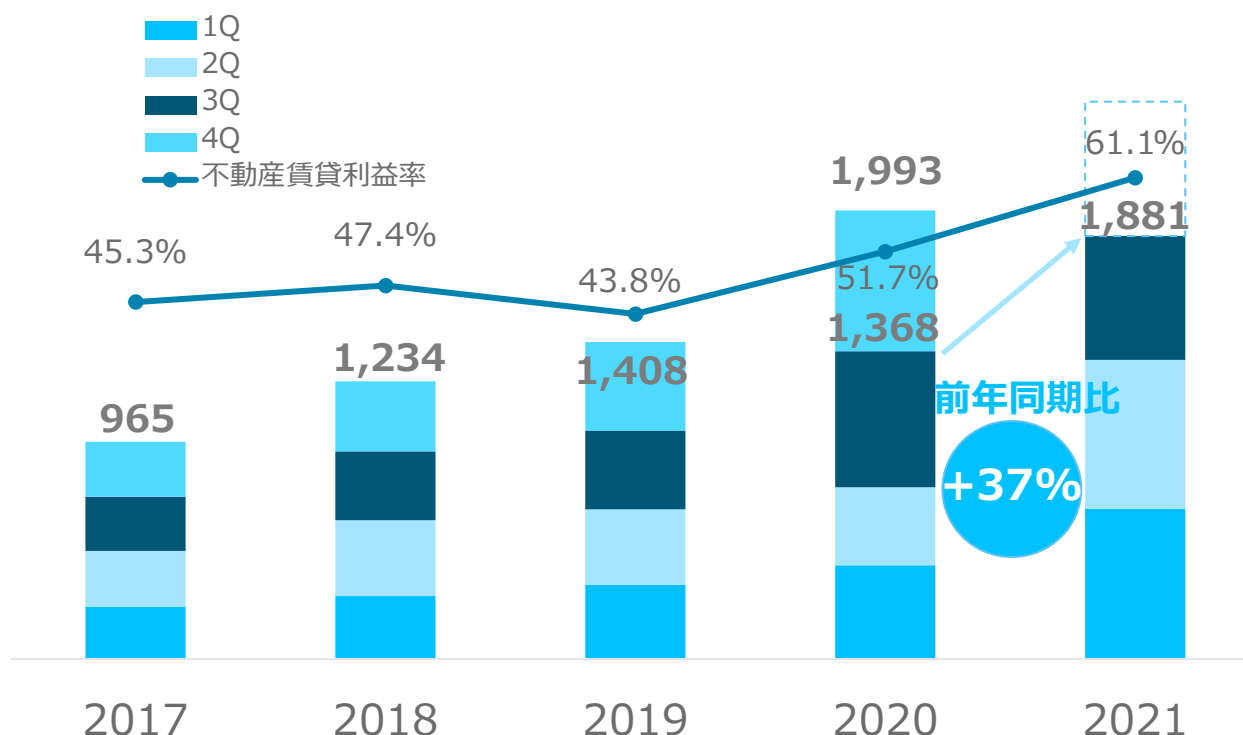
コーポレートファンディング（不動産投資）事業売上高（百万円）



【不動産賃貸売上】

- 昨年取得した物件が賃貸収益／利益率に大きく貢献し、売上高は前年同期比+37%。
- 年度末に向け1件契約締結済のほか、都内大型オフィスビルの優先交渉権を得て契約準備中。それ以外でも複数案件で交渉進行中。

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）

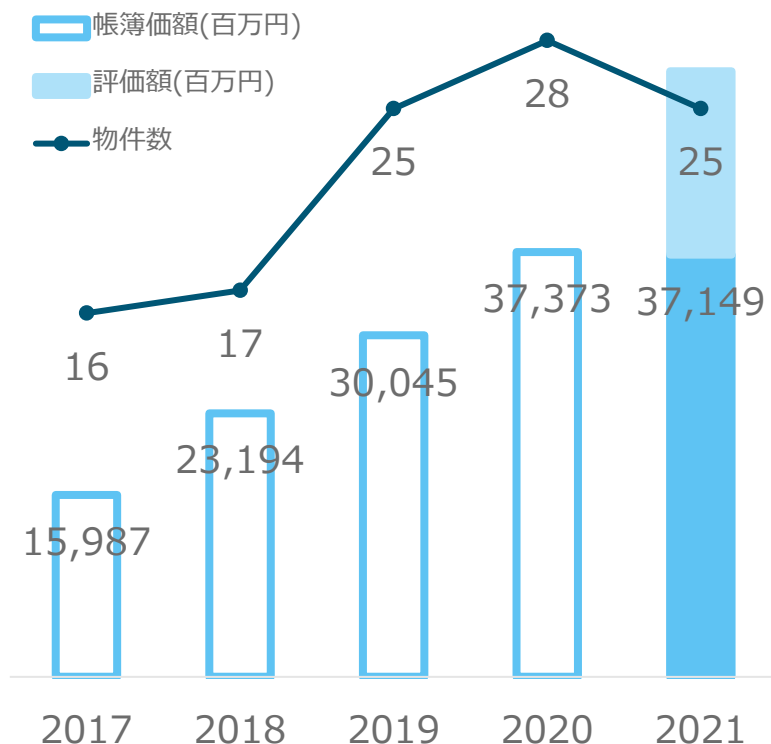


コーポレートファンディング事業の実績

【物件取得に伴う株主価値の向上】

- 当期はサテライトオフィス需要等も意識し、新横浜に大型のオフィスビルを取得。その他都心5区の物件を数件取得。
- 流動性の高まりを受けて、ポートフォリオ内の小型物件を売却し、中・大型物件にシフトする予定。

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)
2017	129%
2018	154%
2019	136%
2020	147%
2021	160%

物件数	保有	売却累計
都心五区	16	23
その他区	7	17
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	11		4	1	
その他区	4	2		1	
横浜	1				1

*都心五区：千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区



- ・ 受託資産の一部を売却したことによるAM報酬を獲得。
- ・ 都内大型オフィスビル2件の優先交渉権を得て、年内決済を前提に準備中。
- ・ 世界的資産運用会社であるCBRE Investment Managementが組成するファンドを主な投資家として、下記物件に係るAM業務を受託運用中。

*ここでいうAM（アセットマネジメント）業とは、顧客に代わり、投資用不動産の投資効率の拡大と収益の最大化を図り、戦略策定から、物件の取得、保有時の収益管理、売却実務に至るまでを実行する業務です。

Z棟 物件概要	建物名称	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ
	所在地	東京都中央区晴海1-8-12（住居表示）
	交通	都営大江戸線「勝どき」駅徒歩6分
	建築時期	2001年10月
受託概要	買主	晴海特定目的会社
	受託区分	8階～11階部分
	取引対象面積	7,492.55㎡（8階～11階部分合計）
	用途	事務所
	受託時期	2019年10月
	資産の種類	不動産信託受益権



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
(不動産投資・不動産賃貸)

アセット
マネジメント事業

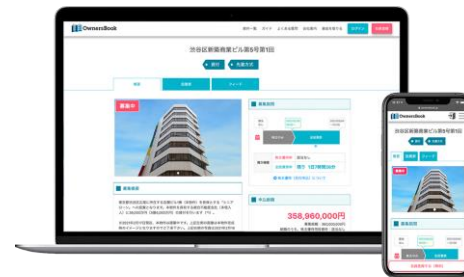
仲介・PM・
コンサルティング事業

Fintech領域

クラウドファンディング事業
(エクイティ型・貸付型)

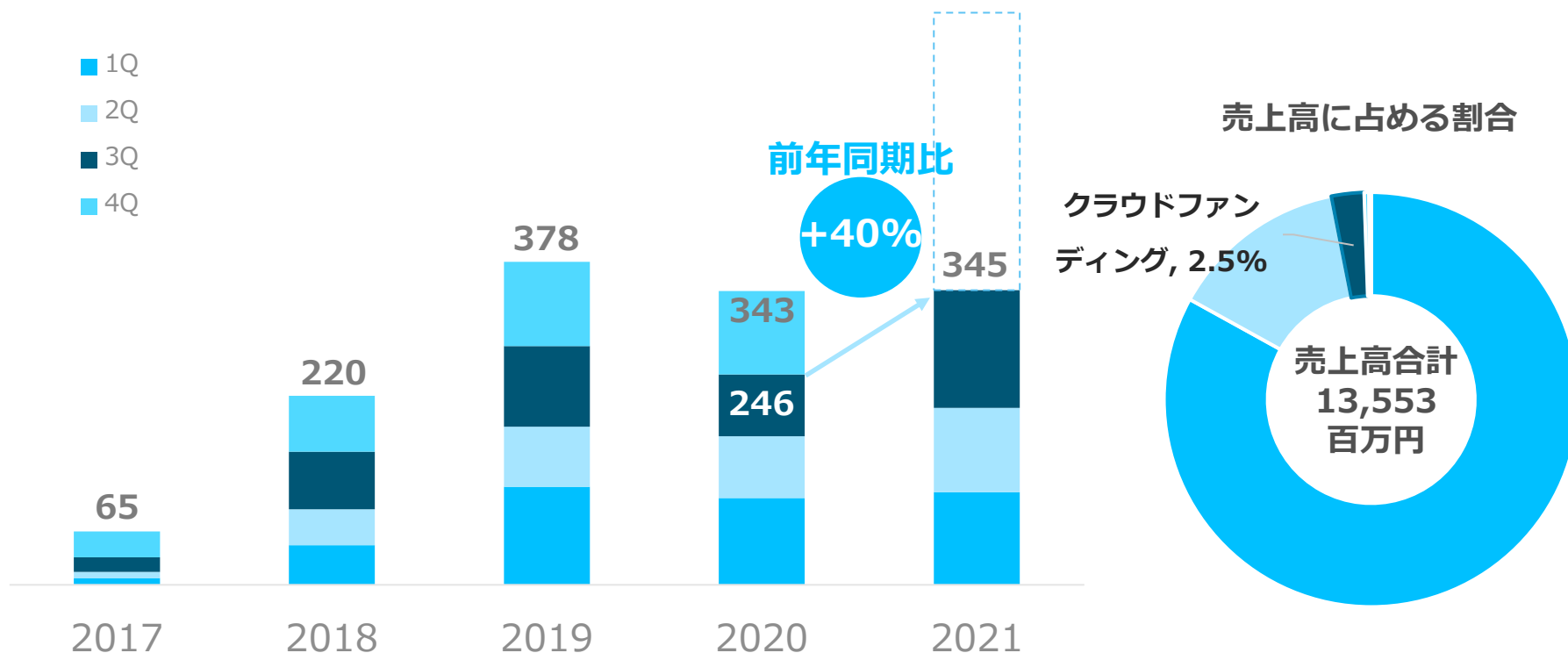


OwnersBook



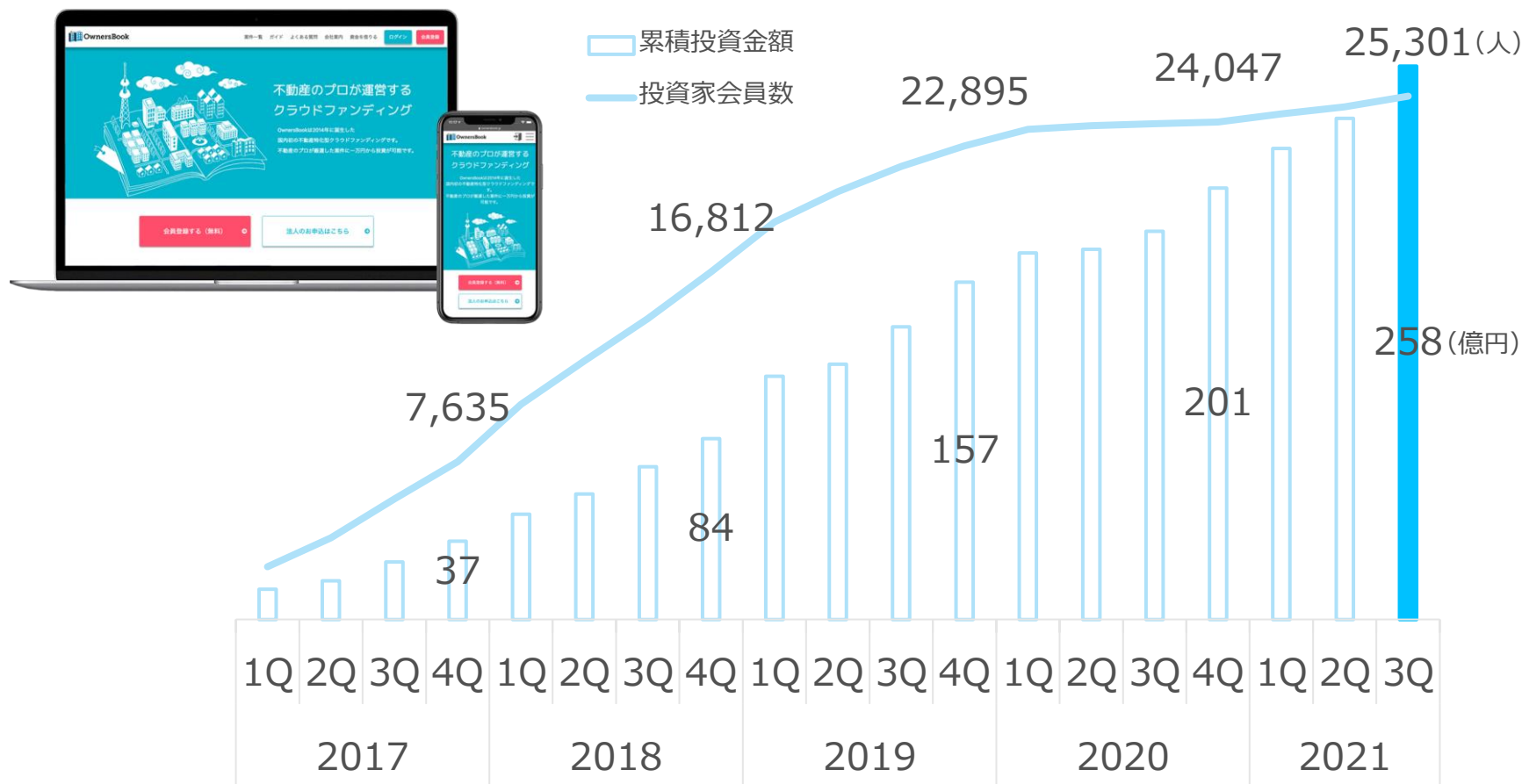
- 案件組成も順調に推移し、売上高は前年同期比+40%。
- エクイティ型案件では、当初の想定投資利回り（IRR:内部収益率）である7.0%を大幅に上回る20%前後の利回りでの配当が見込まれている。（3Qトピック参照）
- 株主優待（優先投資権）を利用する投資家も増えた。

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／累積投資金額

- ・ タクシー広告効果により投資家会員数は伸びており、案件に対する需要は引き続き高い。
- ・ 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。





案件の大型化

11億円募集実績もある
(3000人超が投資)



株主優待案件

株主×投資家会員
で当社ファンを獲得



抽選案件の実装

抽選倍率 **数倍**



海外案件の組成

エクイティ型の
新しい形も模索

最近の案件では3.5億円の募集が1分程度で募集完了
ファンディングパワーの成長が著しい

3. 3Qトピック

- ・ 2021年8月30日より、当社初のタクシーCMを放映開始



**不動産投資を、
すべての人に。**

不動産のプロが厳選した案件に、1万円から投資可能。

 **OwnersBook**

オーナーズブック 

累計募集額 No.1
不動産特化型クラウドファンディング
における累計募集額No.1^{*1}

信頼度 No.1
不動産特化型クラウドファンディング
運営会社における信頼度No.1^{*2}

支持率 No.1
不動産特化型クラウドファンディング
運営会社における支持率No.1^{*2}

*1 「不動産特化型クラウドファンディング」に関する市場調査（2021年6月 ESR総研調べ）：投資対象を不動産等に限定したクラウドファンディングを比較。
*2 調査方法：インターネット調査／調査概要：2021年6月サイトのイメージ調査／調査提供：日本トレンドリサーチ

https://www.youtube.com/watch?v=8k-uHsBl_2E

- ・ 「JPX日経中小型株指数」 構成銘柄へ選定（2年連続）

マザーズ上場企業からは4社のみ選定され、当社はそのうちの1社となる。

https://loadstarcapital.com/ja/ir/irnews/auto_20210810482827/pdfFile.pdf

- ・ エクイティ型成績

エクイティ型商品の第1号案件について、投資対象不動産を信託財産とする信託受益権の売却を行った。現状の試算結果によれば、当商品の出資者に対して、当初の想定投資利回り（IRR:内部収益率）である7.0%を大幅に上回る20%前後の利回りでの配当が見込まれている。

https://loadstarcapital.com/ja/ir/irnews/auto_20210930404464/pdfFile.pdf

・ 8月1日から新しい組織体制に移行

クラウドファンディング事業とアセットマネジメント事業を子会社のロードスターインベストメントに移管。



https://loadstarcapital.com/ja/ir/irnews/auto_20210913497483/pdfFile.pdf

・ SDGs推進委員会設置

ロードスターグループ全体の企業価値向上と社会の持続的発展 に向け、様々な施策・行動をより効率的かつ積極的に検討していく。

https://loadstarcapital.com/ja/ir/irnews/auto_20210813486277/pdfFile.pdf

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