# 2021年12月期　業績上方修正
# 2022年12月期　連結業績予想

ロードスターキャピタル株式会社

東証マザーズ：3482
2022/1/6

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

# 1. 2021年12月期　業績上方修正

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

# 業績見込み数値（2021年12月期）

Loadstar Capital

| | | 前年比 | 予算比 |
|---|---|---|---|
| 売上高 | 179億円 | +5.5% | △3.5% |
| 税前利益 | 49億円 | +27.8% | +8.6% |
| 当期純利益 | 34億円 | +27.5% | +8.2% |
| 配当金 | 32円 | +30.6% | +10.3% |

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

# 連結損益計算書

Loadstar Capital

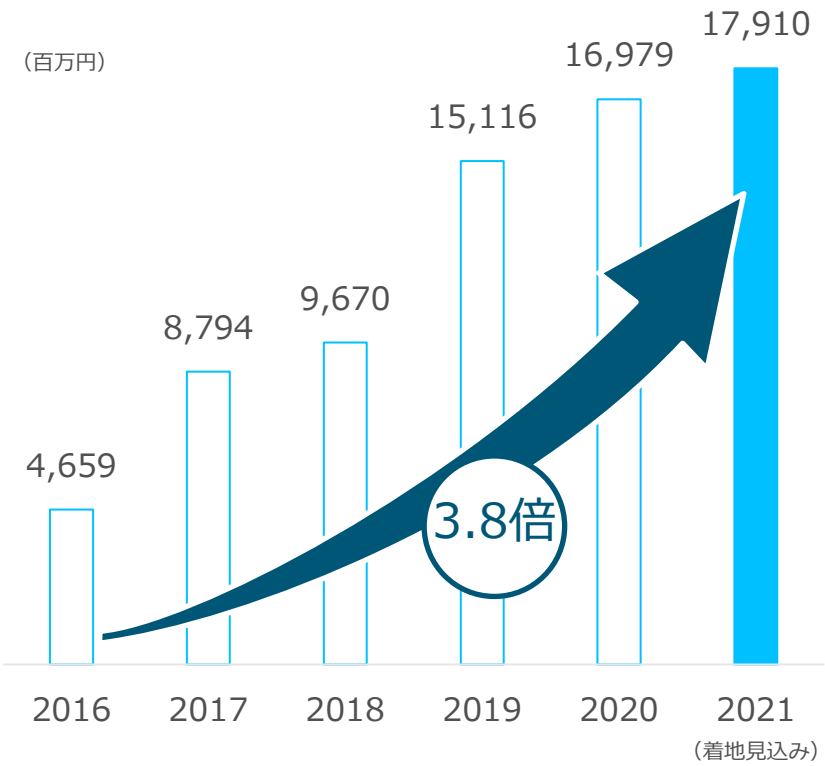
| | 2020年12月期 | | 2021年12月期（業績予想値） | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 実績 | 対売上高比率 | 当初予算 | 実績 | 対売上高比率 | 前年比 | 当初予算達成率 |
| 売上高 | 16,978 | 100.0% | 18,554 | 17,910 | 100.0% | 105.5% | 96.5% |
| 売上原価 | 11,339 | 66.8% | 11,615 | 10,972 | 61.3% | 96.8% | 94.5% |
| 売上総利益 | 5,639 | 33.2% | 6,938 | 6,937 | 38.7% | 123.0% | 100.0% |
| 販管費 | 1,162 | 6.8% | 1,476 | 1,342 | 7.5% | 115.5% | 91.0% |
| 営業利益 | 4,477 | 26.4% | 5,462 | 5,594 | 31.2% | 125.0% | 102.4% |
| 経常利益 | 4,163 | 24.5% | 4,997 | 5,291 | 29.5% | 127.1% | 105.9% |
| 税前利益 | 3,909 | 23.0% | 4,600 | 4,996 | 27.9% | 127.8% | 108.6% |
| 純利益 | 2,698 | 15.9% | 3,178 | 3,439 | 19.2% | 127.5% | 108.2% |

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

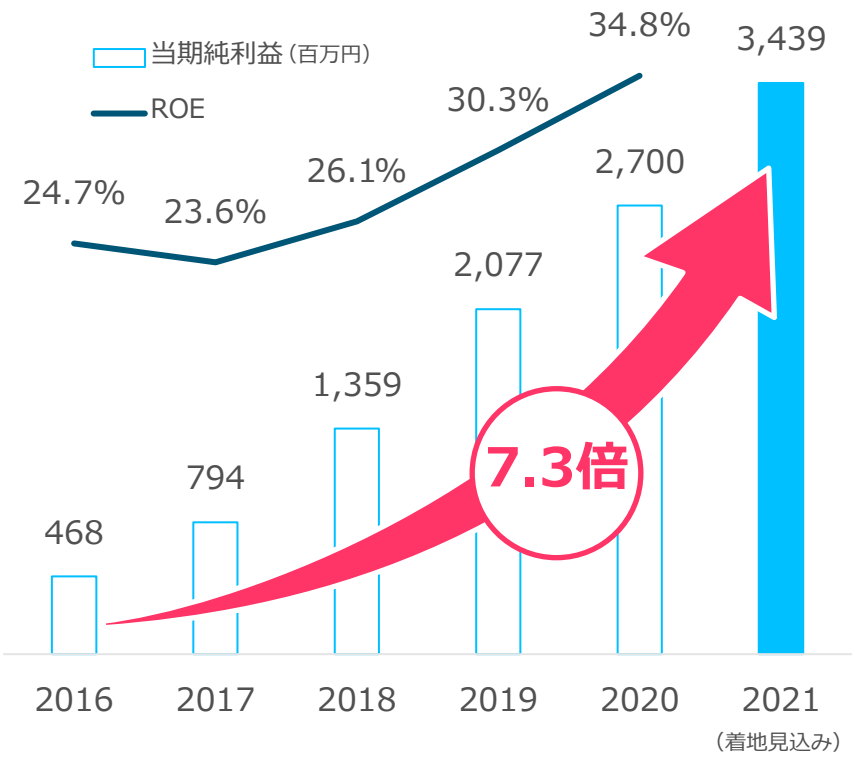
# 業績の推移

- 創業以来9期連続で増収増益予定。
- 2016年から2021年にかけて売上高は3.8倍に対し、当期純利益は7.3倍に成長。ROEも拡大中。

## 売上高




## 当期純利益・ROE




© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

# 1株当たり配当金

## 現時点の配当基本方針

- 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。
- 2017年の上場以降、1株当たり配当金は5.8倍になった。

| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年（予定） |
|---|---|---|---|---|---|
| 1株当たり配当金 | 5.5円 | 9.5円 | 14.5円 | 24.5円 | **32.0円** |
| 配当性向 | 14.5% | 14.8% | 15.0% | 14.9% | **15.2%** |

5.8倍

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

# 2. 2022年12月期 業績予想と今後の成長戦略

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

# 業績予想

Loadstar Capital

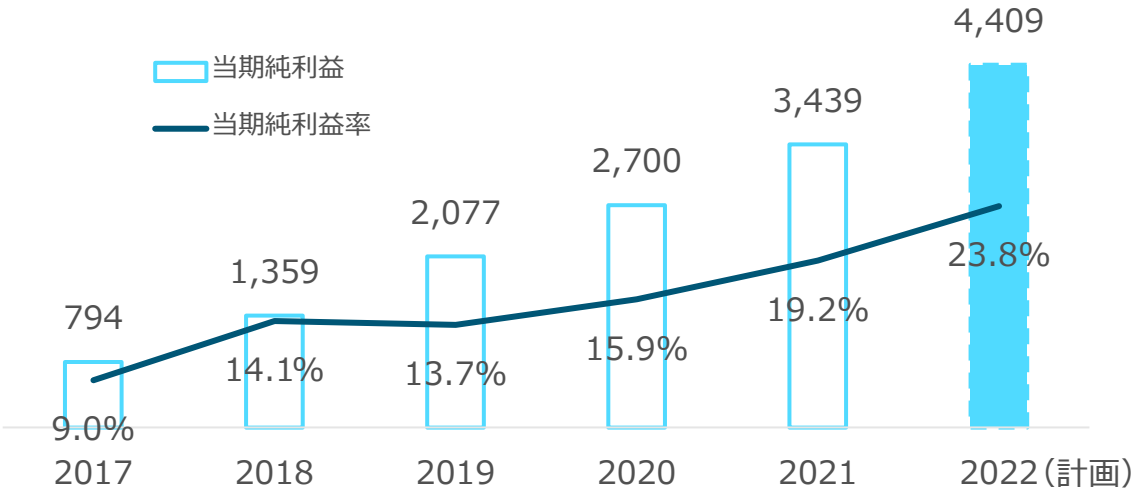
| （単位：百万円） | 2021年12月期（業績予想値） | | 2022年12月期予想 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 金額 | 対売上高比率 | 金額 | 対売上高比率 | 前年比 |
| 売上高 | 17,910 | 100.0% | 18,517 | 100.0% | 103.4% |
| 売上原価 | 10,972 | 61.3% | 9,902 | 53.5% | 90.2% |
| 売上総利益 | 6,937 | 38.7% | 8,614 | 46.5% | 124.2% |
| 販管費 | 1,342 | 7.5% | 1,460 | 7.9% | 108.8% |
| 営業利益 | 5,594 | 31.2% | 7,154 | 38.6% | 127.9% |
| 経常利益 | 5,291 | 29.5% | 6,696 | 36.2% | 126.6% |
| 税前利益 | 4,996 | 27.9% | 6,393 | 34.5% | 128.0% |
| 純利益 | 3,439 | 19.2% | 4,409 | 23.8% | 128.2% |

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

# 大幅な利益率の向上

## オフィス市況の好転と企業努力の実現

- 翌期当期純利益は28%増の計画。
- 足元でも新たなオフィスファンドの組成が相次いでおり、2022年以降数年はオフィス市況が活況になる見込み。
- 過去に仕入れた物件のバリューアップが整い、これまで以上に利益率を確保できる物件が多数ある。
- 一方で、プライム市場移行のための内部体制も整い、人員獲得以外は販管費も抑えられる状況になってきている。
- 2023年以降も高い利益率は維持できると考えている。



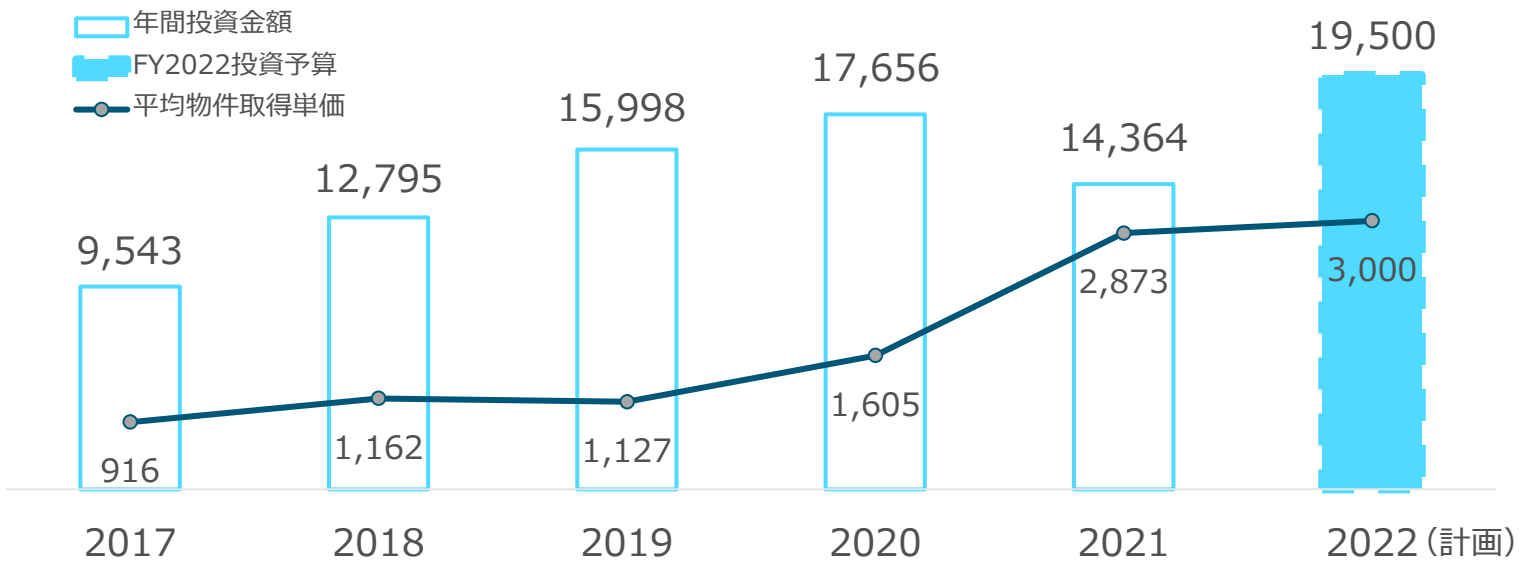

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

# 不動産投資領域

## コーポレートファンディング事業の更なる成長

- ポートフォリオを中・大型物件にシフト。
- オフィス市況の高まりや流動性の回復を背景に、当社の強みである不動産評価能力と迅速な意思決定を活かし、2021年後半から大型案件取得が実現している。

### 年間投資額と平均物件取得価格（百万円）




© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

# 不動産投資領域

## アセットマネジメント事業の拡大

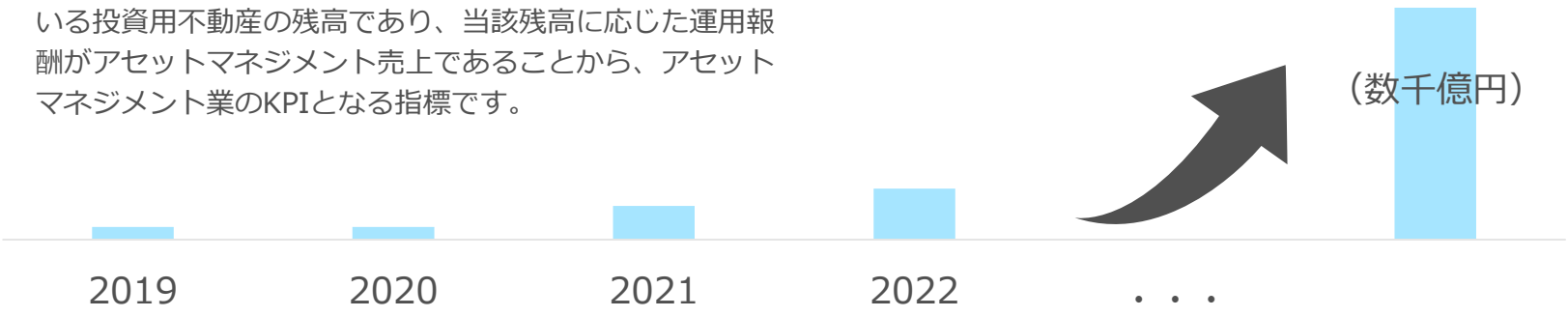
- 都内大型オフィスビル２件の案件を受託し、AUMは300億円弱に増加。
- 優先交渉権を得てクローズを準備している案件だけでも数百億あり、早急にAUM1000億円以上を目指す。

蒲田プライム

プライム東神田

### 受託資産残高（ＡＵＭ）＊

*受託資産残高（ＡＵＭ）とは、顧客から運用を任されている投資用不動産の残高であり、当該残高に応じた運用報酬がアセットマネジメント売上であることから、アセットマネジメント業のKPIとなる指標です。




© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

Loadstar Capital

## クラウドファンディング事業の展開

クラウドファンディング事業（OwnersBook）への個人投資家の投資意欲は依然として高く、案件募集額が増加傾向にあるにも関わらず、多くの案件が数分以内で募集完了している。

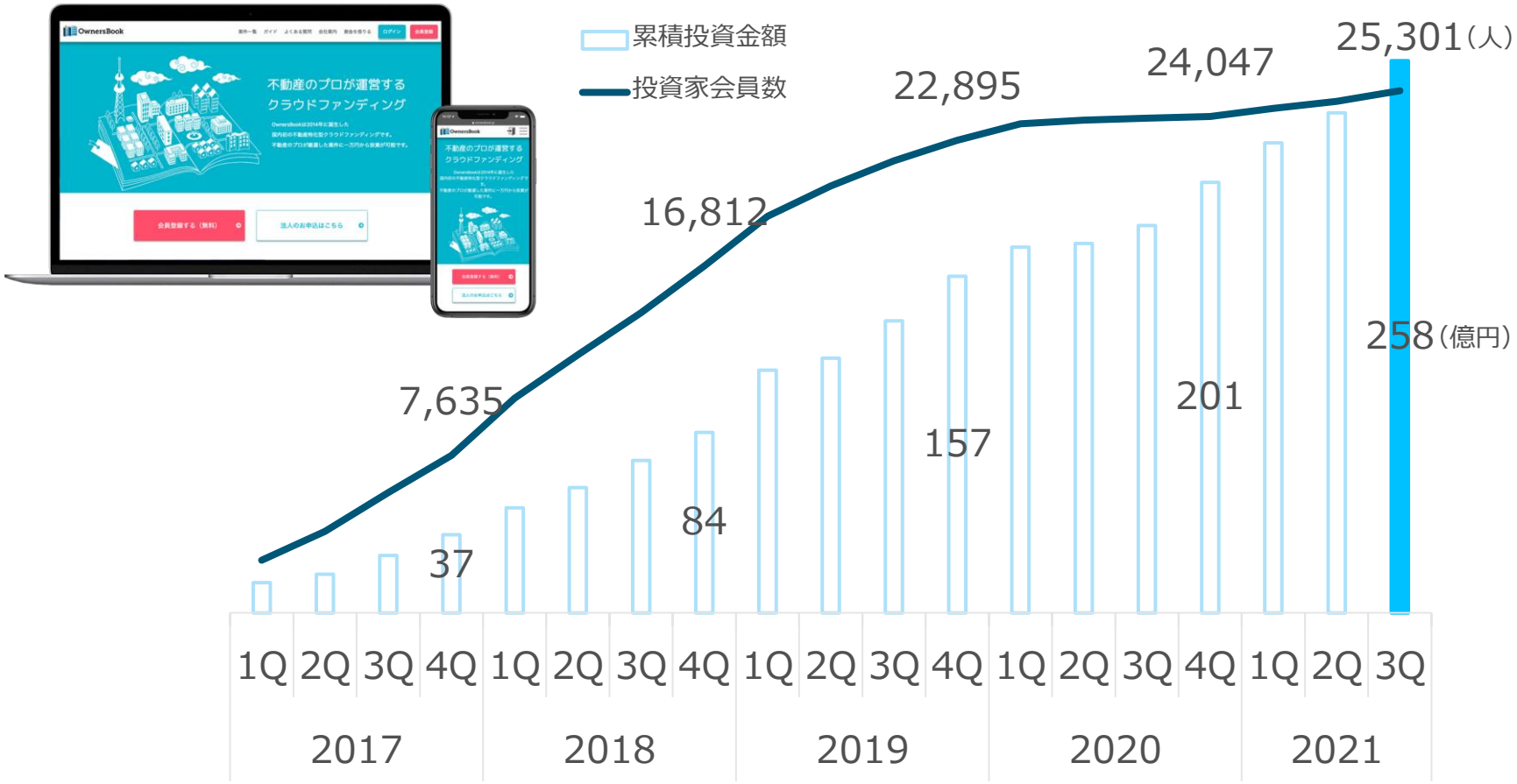
- 貸付型については、上記投資家需要を踏まえた大型案件の組成や、ノンリコース型案件などの商品の多様化を図り、事業を拡大していく。
- エクイティ型については、国内案件・海外案件問わず、また当社保有物件のオフバランス化も検討し、案件組成の安定化を目指す。
- *STO(Security Token Offering)は技術的実用化の道は見えてきた。規制に関する課題について他社との協業も視野に入れて検討していく。

*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

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

# 投資家会員数／累積投資金額

- 業界内でも確固たる地位を築きつつあり、投資家会員数は拡大し、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。




© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

# OwnersBookの成長

Loadstar Capital

**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6億円の募集が5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**

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

# 株主還元

## 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。
- 新市場区分を踏まえ、現在の配当性向についても再検討する。
- 財務状況や株価動向も踏まえて、機動的な株主還元施策も検討する。

| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年（予定） |
|---|---|---|---|---|---|
| 1株当たり配当金 | 5.5円 | 9.5円 | 14.5円 | 24.5円 | **32.0円** |
| 配当性向 | 14.5% | 14.8% | 15.0% | 14.9% | **15.2%** |

## 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。

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

# プライム市場

## 市場変更申請の状況

- 東証本則市場への市場変更は全社を挙げて進めている。
- 課題である時価総額については、株主還元施策を含め株価向上施策を検討している。開示できる時期が来たら開示していく。
- 当社の将来性についても投資家の皆様のご理解を得るべく発信していく予定。

※1月11日、東証から上場会社の新市場区分の選択結果が公表される。当社は新市場区分の選択申請を猶予されており、公表上は暫定的にグロース市場となるが、本則市場への市場変更申請中であることは変わりないのでご注意いただきたい。

■市場変更申請の理由

・当社は「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ており、この「不動産×テクノロジー」というビジネスモデルをさらに発展させていくため、本則市場上場企業としての高い社会的信頼性の獲得、投資家層の拡大、財務戦略の多様化及び、それに伴う優秀な人材の確保やより安定した経営基盤の構築を目的として、市場変更申請を行いました。

・投資家層に厚みのある本則市場に上場することで、当社株式の流動性の拡大、安定的な株価形成、ステークホルダーの皆様との長期的な信頼関係の構築が図れると考えております。

（詳細はこちら：https://loadstarcapital.com/ja/ir/irnews/auto_20211202445952/pdfFile.pdf）

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

# 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

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED