



Loadstar Capital

2021年12月期 通期決算及び中期経営計画

ロードスターキャピタル株式会社

東証マザーズ：3482

2022/2/21

2. 2021年12月期 トピック

売上高

179億円

前年比
+5.5%

税前利益

50億円

前年比
+28.5%

当期純利益

34億円

前年比
+28.3%

● 予想を上回るパフォーマンス

2020年コロナ禍において積極的に取得したバルク8物件のうち、取得価格の小さい3物件（総投資額の約2割）を売却。売却価格合計は取得価格合計の倍近くであり、継続保有している5物件（総投資額の約8割）には、かなりの潜在的利益が期待される。

物件	取得価格	鑑定評価額	売却価格
A	100	147.2	161.4
B	100	156.1	226.6
C	100	163.2	211.1
計	100	154.7	197.0

● 経営基盤となる物件の積み上げ

不動産売買市場が底堅く推移する中、将来の経営基盤となる販売用不動産を420億円（前期末比+12.4%）まで積み上げた。

2021年12月末には大型物件の購入を実現し、さらに2022年12月期1Qに取得予定物件の契約も締結した。

● AM事業で大型2案件の受注

過去最大となる都内大型オフィスビル2件の案件を受託し、AUM（受託資産残高）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円分あり、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



● クラウドファンディング事業（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、当案件の出資者に対して、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。

● 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。
- 東証一部市場変更の条件となる時価総額及び流通時価総額については、2022年2月10日時点ではクリアしている。
- 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。

● 自社株買い

割安と考える当社株価と当社財務状況等を総合的に勘案し、株主還元の充実と資本効率の更なる向上を図るために、自己株式の取得を実施している。

- 取得上限：15億円 or 150万株（発行済株式総数(自己株式除く)の9.1%）
- 期間：2022年1月24日から2022年4月30日

3. 2021年12月期 決算概要

連結損益計算書

(単位：百万円)	2020年12月期		2021年12月期			
	実績	対売上高比率	実績	対売上高比率	前年比	当初予算達成率
売上高	16,979	100.0%	17,920	100.0%	105.5%	96.6%
売上原価	11,346	66.8%	10,964	61.2%	96.6%	94.4%
売上総利益	5,632	33.2%	6,956	38.8%	123.5%	100.3%
販管費	1,148	6.8%	1,337	7.5%	116.4%	90.6%
営業利益	4,484	26.4%	5,618	31.4%	125.3%	102.9%
経常利益	4,168	24.6%	5,327	29.7%	127.8%	106.6%
税前利益	3,914	23.1%	5,031	28.1%	128.5%	109.4%
純利益	2,700	15.9%	3,465	19.3%	128.3%	109.1%

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

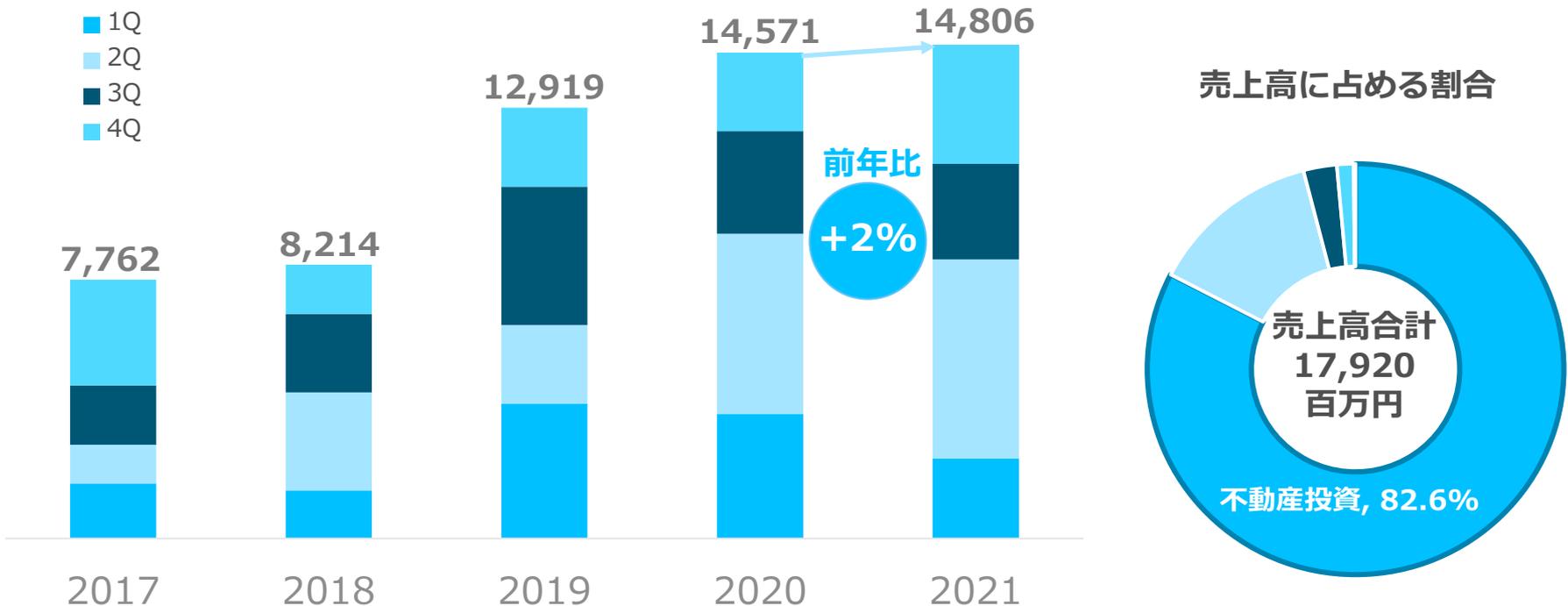


国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

【不動産投資売上】

- 大型物件は先高感があるため、2022年12月期以降のパイプラインとして確保し、当期は小型物件を中心に売却を進めた。

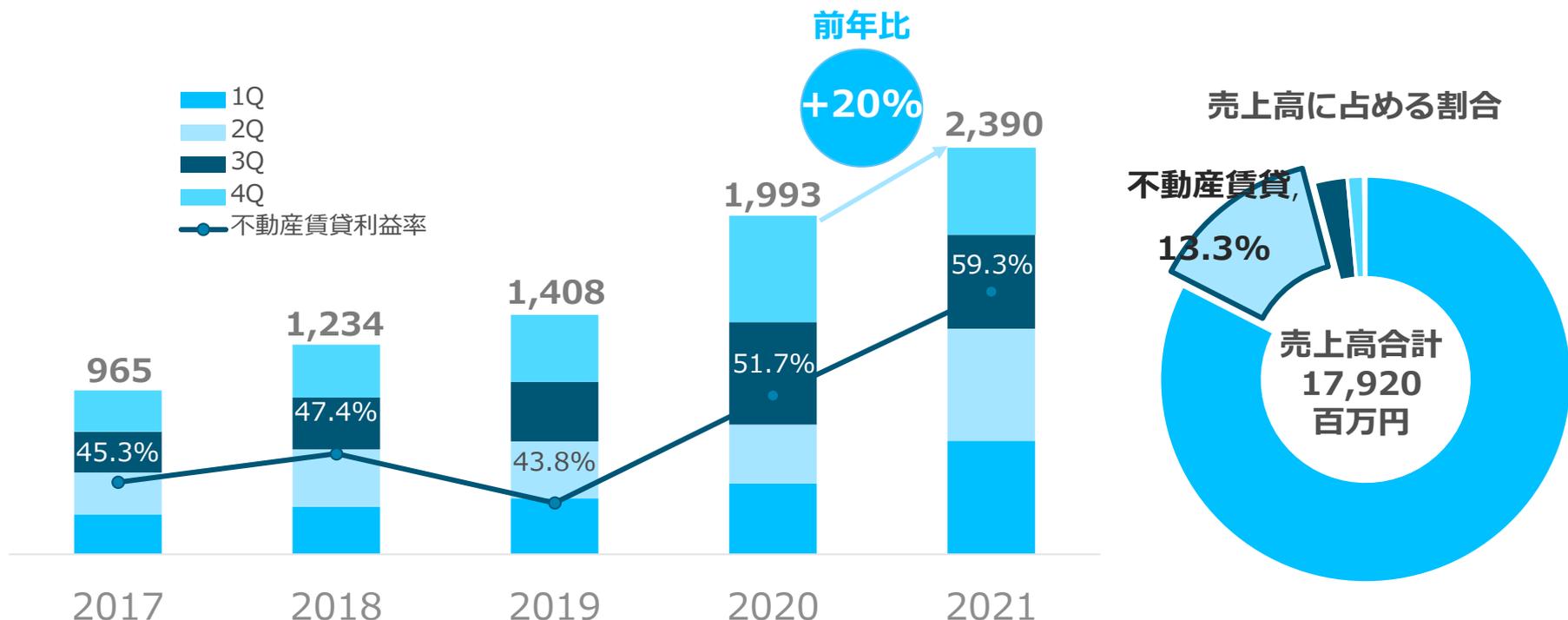
コーポレートファイナンス（不動産投資）事業売上高（百万円）



【不動産賃貸売上】

- 2020年に取得した物件が賃貸収益／利益率に大きく貢献し、賃貸売上高は前年比+20%。
- 物件の構成上、商業テナントやホテルの影響は小さい。

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)

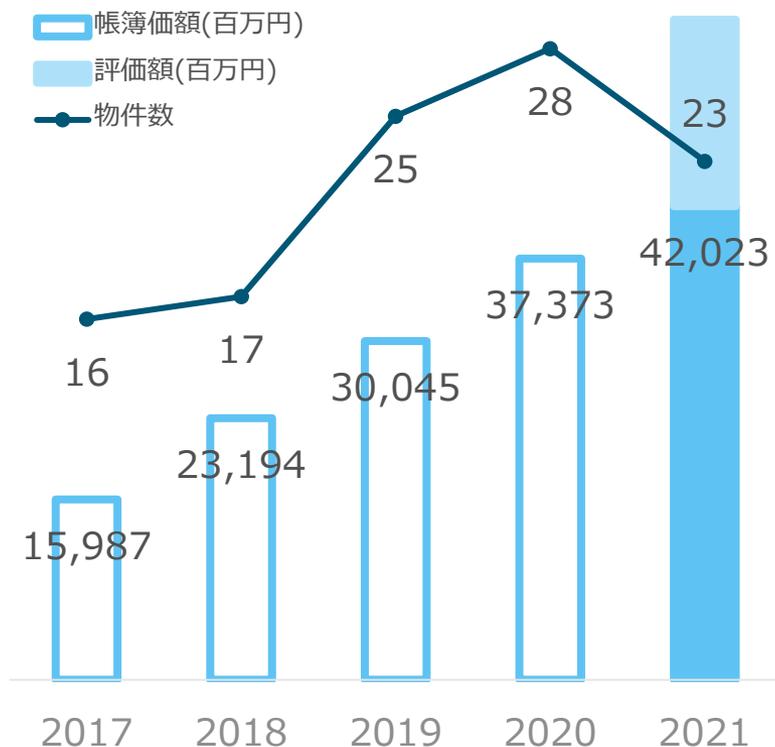


コーポレートファイナンス事業の実績

【物件取得に伴う企業価値の向上】

- 目黒、新横浜に大型オフィスビルを取得したほか、立地の良い中型オフィスビルを東麻布、蒲田、麻布十番でそれぞれ取得。
- 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・大型物件にシフトしている。

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)
2017	129%
2020	147%
2021	149%

物件数	保有	売却累計
都心五区	14	26
その他区	7	18
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	12		1	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



- 過去最大となる都内大型オフィスビル2件の案件を受託し、AUM（受託資産残高）は300億円弱に増加。
- その他にも優先交渉権を得ているパイプラインも数百億円分ある。
- 期中の運用報酬に加えて、受託資産の一部を売却したことによる追加の報酬を獲得。



物件名	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ (区分)	蒲田プライム	プライム東神田
所在地	東京都中央区晴海 一丁目8番12号	東京都大田区蒲田 五丁目44番5号	東京都千代田区東神田 一丁目7番8号
受託時期	2019年10月	2021年12月	2021年12月
受託延床面積	7,492.55㎡	7,963.47㎡	7,007.69㎡
建築時期	2001年10月	2010年5月	1994年4月
概要	ライフサイクルコストを念頭に再開 発された大型複合施設。オフィスタ ワーZはシンボリックなトリプルタ ワーのうちの1棟。	JR 蒲田駅 徒歩4分に位置する、地 上8階建ての事務所・店舗・駐車場 の複合ビル。	都営新宿線 岩本町駅 徒歩5分に位 置する、靖国通りに面した地上9階 建てのオフィスビル。

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

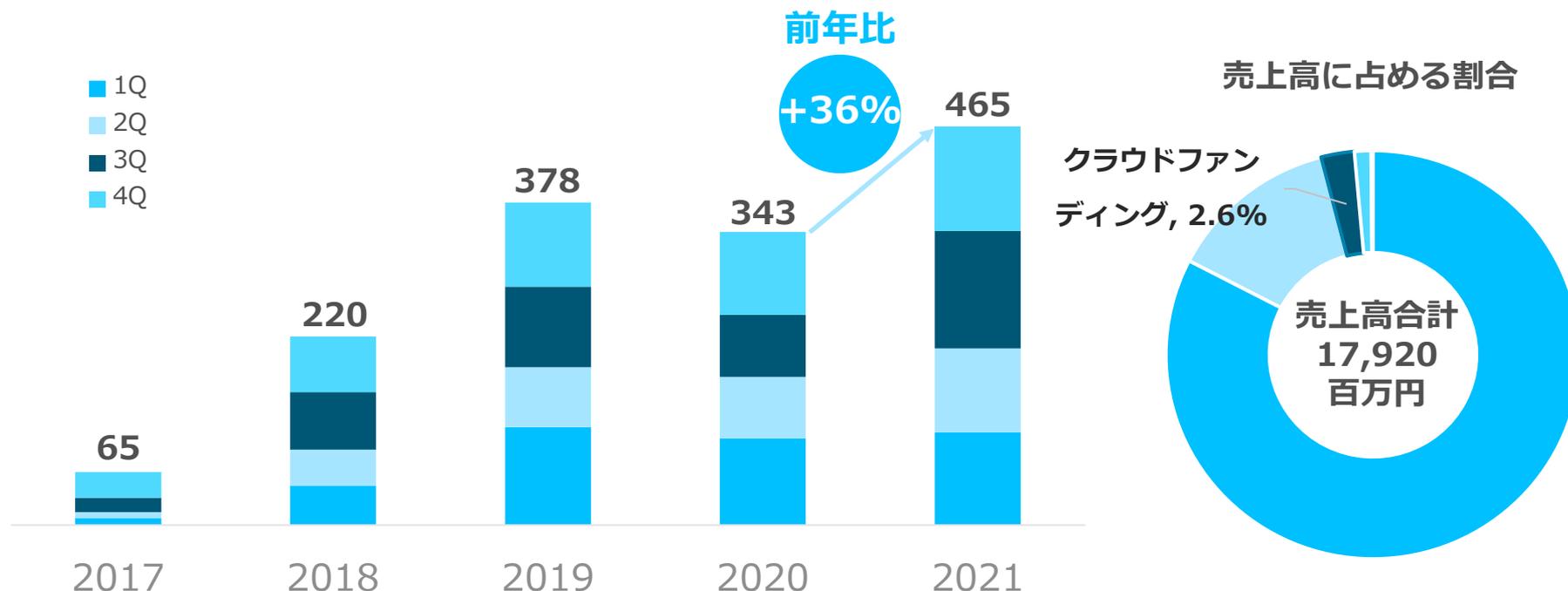
クラウドファンディング 事業



国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

- 案件組成も順調に推移し、売上高は前年同期比+36%、過去最高を記録。
- 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。（トピック参照）
- 株主優待案件を開始、株主優待（優先投資枠）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)



5. 2022年12月期 業績予想

業績予想

(単位：百万円)	2021年12月期実績		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	17,920	100.0%	18,517	100.0%	103.3%
売上原価	10,964	61.2%	9,902	53.5%	90.3%
売上総利益	6,956	38.8%	8,614	46.5%	123.8%
販管費	1,337	7.5%	1,460	7.9%	109.2%
営業利益	5,618	31.4%	7,154	38.6%	127.3%
経常利益	5,327	29.7%	6,696	36.2%	125.7%
税前利益	5,031	28.1%	6,393	34.5%	127.1%
純利益	3,465	19.3%	4,409	23.8%	127.2%



中期経営計画 (FY2022-FY2024)

2022年2月10日
ロードスターキャピタル株式会社

不動産投資市場の
資金調達
プラットフォーム

- 不動産を担保にお金を借りたい企業に『OwnersBook』で集めた資金を貸す。
- 不動産SPC（私募ファンド）のエクイティを集めたいファンドマネージャーに『OwnersBook』で集めた資金を提供する。
- 個人投資家は今までになかった不動産投資商品へ投資し、リターンを得ることが出来る。

不動産投資市場
の個人への開放

ブロックチェーン技術
を用いた
不動産投資市場の創造

ブロックチェーン技術を用いて、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市場、二次流通市場を創造する。

金融機関に頼らない
不動産投資の世界

『OwnersBook』を通じて、個人マネーのみによる不動産の取得・管理・運用を実現し、新しい不動産投資市場を創造する。

基本方針

コーポレートファンディング事業を経営基盤とし、AM事業とクラウドファンディング事業の規模拡大による企業価値向上を目指す。

事業戦略

1. 自己保有資産残高の積み上げ
2. AM事業におけるAUM拡大
3. OwnersBook案件の多様化及び積み上げ
4. ESGへの取り組み強化

定量目標 (2024年12月期)

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

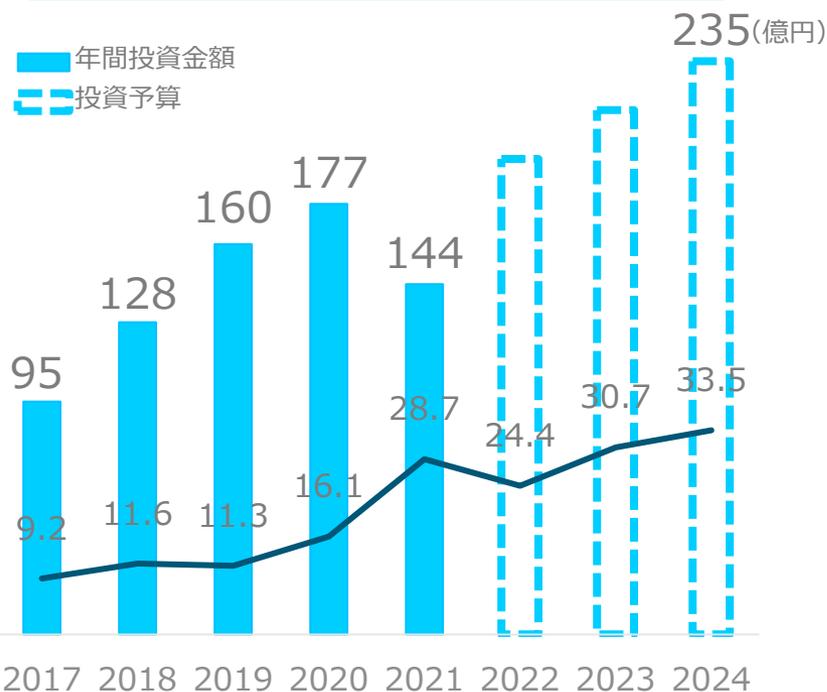
自己保有資産残高	AUM	OwnersBook 投資額
750億円 420億円 (2021年12月期)	2,000億円 290億円 (2021年12月期)	200億円 76億円 (2021年12月期)

事業戦略

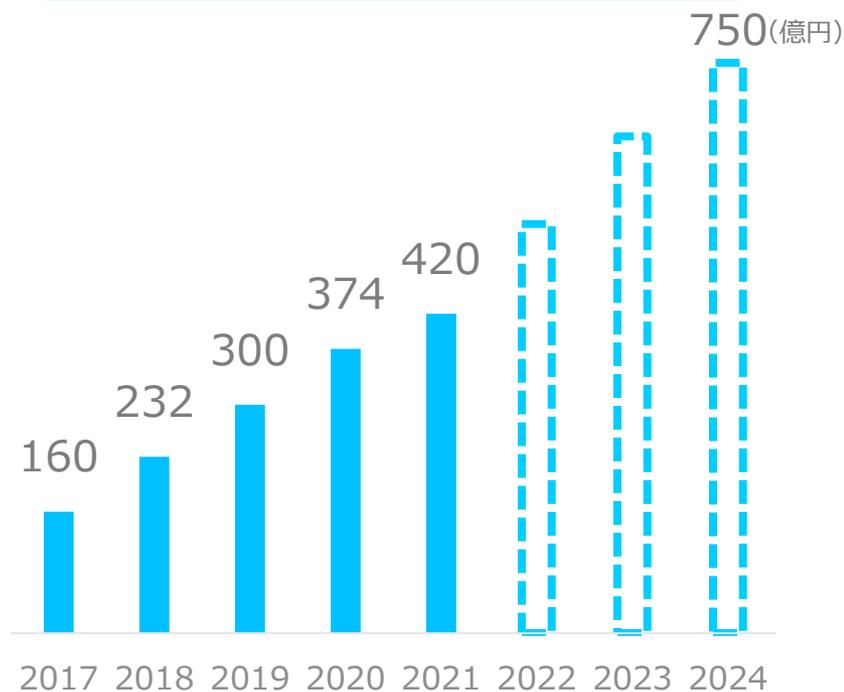
継続的な不動産投資による経営基盤強化

- 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。

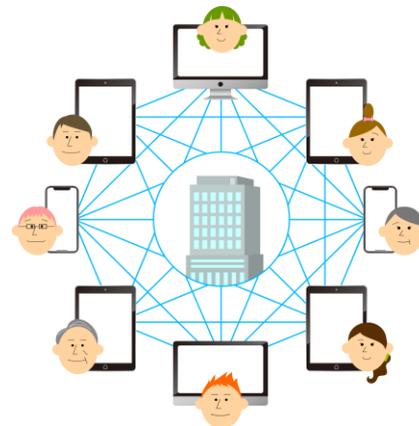
<当社自己投資物件でオープンエンドファンドを作る場合のイメージ図>



コーポレートファンディング事業

クラウドファンディング
事業

STO (Security Token Offering) とは？	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）
実現したい世界	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。
実用に向けた課題	<ul style="list-style-type: none">・ 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。・ 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。
今後のスケジュール	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
- ✓ CO₂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



6 安全な水とトイレを世界中に



7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに



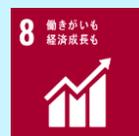
13 気候変動に具体的な対策を



15 陸の豊かさも守ろう



3 すべての人に健康と福祉を



8 働きがいも経済成長も



9 産業と技術革新の基盤をつくろう



10 人や国の不平等をなくそう



11 住み続けられるまちづくりを



4 質の高い教育をみんなに



5 ジェンダー平等を実現しよう

*テナント都合等により当社主導で切り替えでない物件を除く

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

- 当社の持続的な成長と中長期的な企業価値・株主利益の向上及びそのための財務戦略を策定する中で、配当性向の段階的な引き上げを検討する。

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年（予定）	2022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	40.5円
配当性向	14.5%	14.8%	15.0%	*14.9%	15.1%	15.1%

* 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。

※当面、株価についても注意し、必要に応じて柔軟な対応を行う。

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