



Loadstar Capital

ロードスターキャピタル株式会社

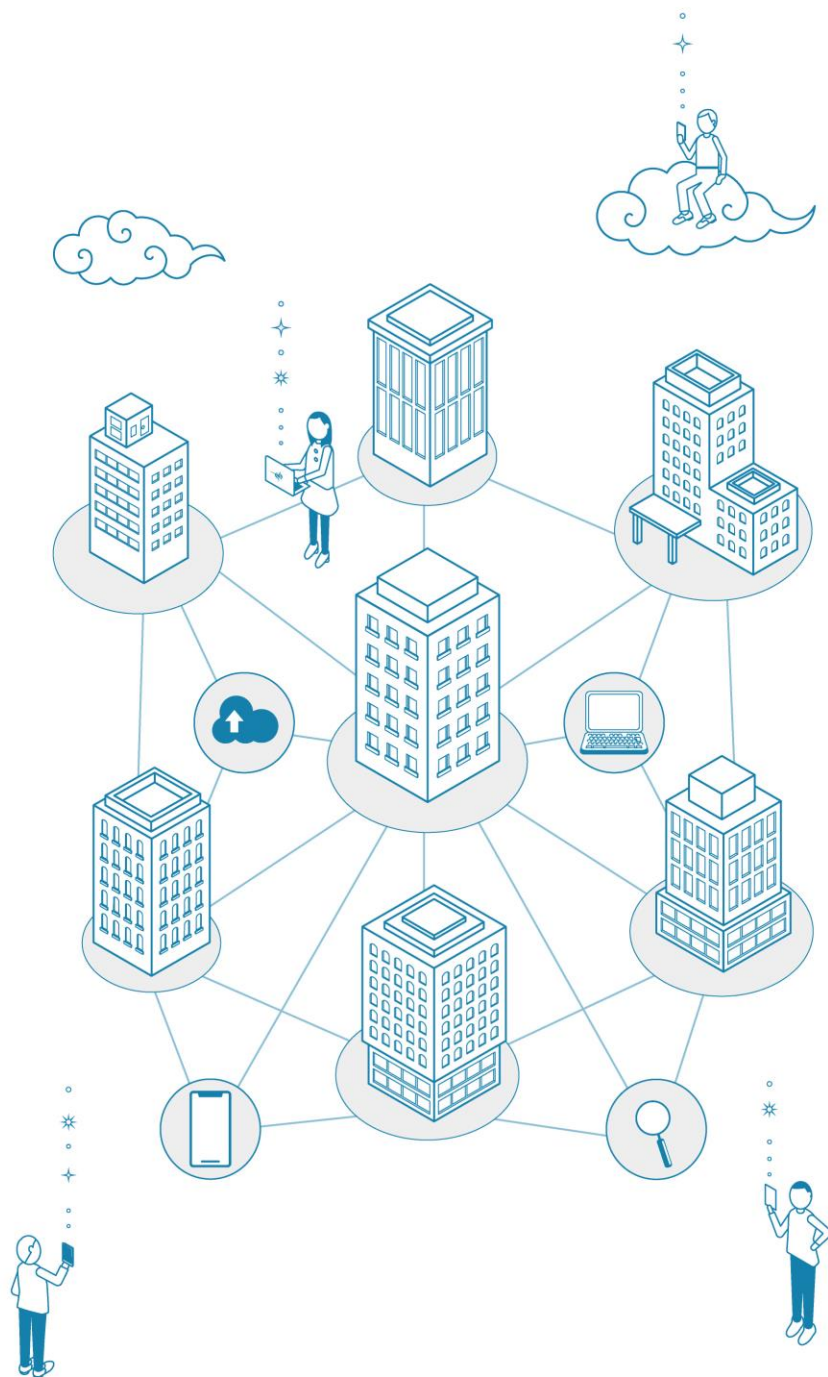
(東証プライム：3482)

Kabu Berry

IRセミナー

2024/8/15

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

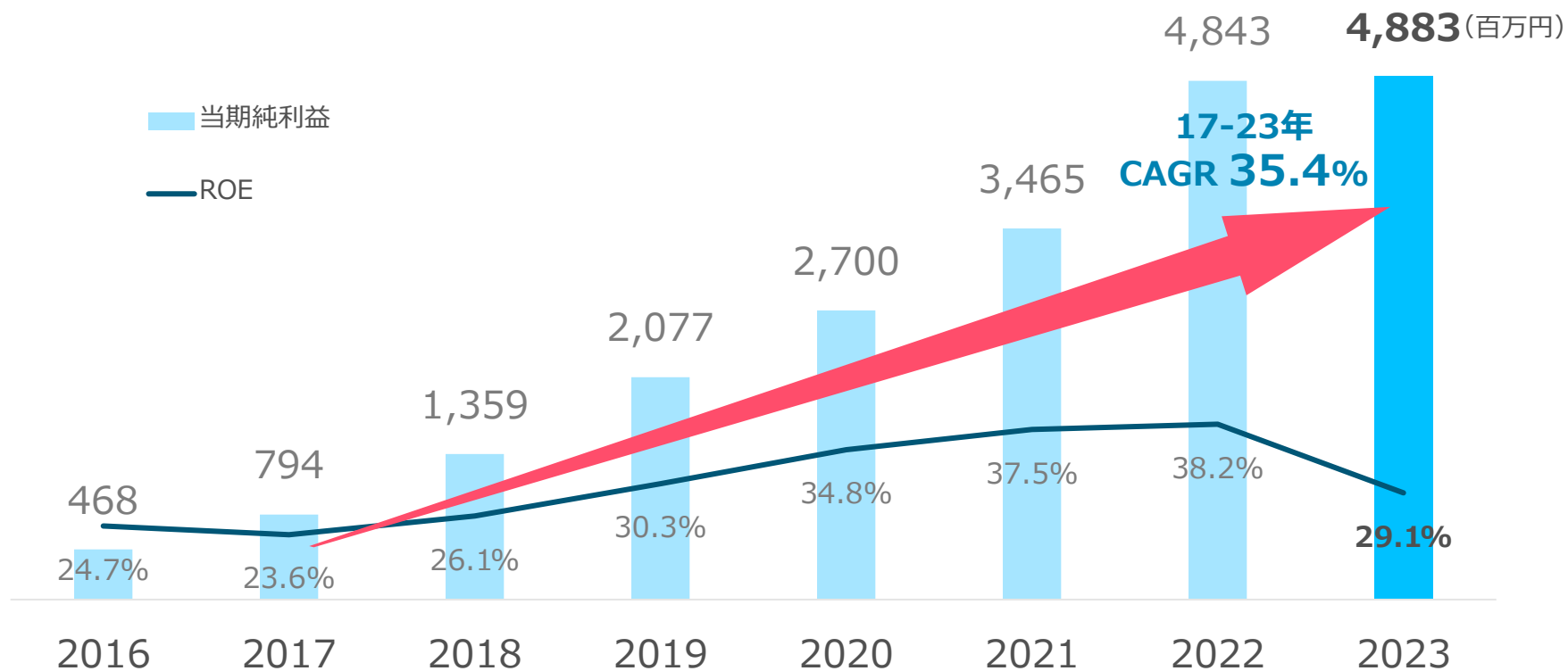


3482プライム	ロードスターキャピタル株式会社
業種	不動産業
時価総額	498億円
PER	5.6倍
PBR	1.8倍
配当利回り	3.0%
出来高/日*	約23.5万株
売買高/日*	約6.5億円
指数	JPX日経中小型株指数 (5年連続)

*Yahoo!ファイナンスより当社独自計算 (2023/2/14-2024/8/13)

創業以来、増収増益を重ね、2017年～2023年の

当期純利益年平均成長率は35.4%



株価の推移



*Yahoo!ファイナンスより日次終値推移 (2017/9/28-2024/2/16)

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。

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024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	50.0円	52.5円	70.0円
配当性向	15%	15%	15%	15%	15%	17%	17%	17%

7期連続
増配予定

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。

決算ハイライト等

2024年12月期 2Q業績

- コーポレートファイナンス、アセットマネジメント、クラウドファイナンスの各事業が好調。
- 下半期において各事業で契約済の案件も複数あり、年間計画の達成にむけて順調に進捗中である。

		前年同期比	計画進捗率
売上高	152億円	+4.6%	40.4%
営業利益	48億円	+13.1%	42.1%
税前利益	43億円	+24.0%	43.0%
当期純利益	29億円	+24.0%	42.9%
販売用不動産	629億円	前期末比 +14.2%	
ROE	29.5%		

① 当社4件目となるホテル取得

世界的にも知名度が高く、都市観光拠点となりつつある新宿歌舞伎町において、築浅で競争力のあるホテルを取得。インバウンド需要が旺盛で、かつインフレ環境下において積極的なホテル投資を継続。

①ホテルリブマックス新宿歌舞伎町



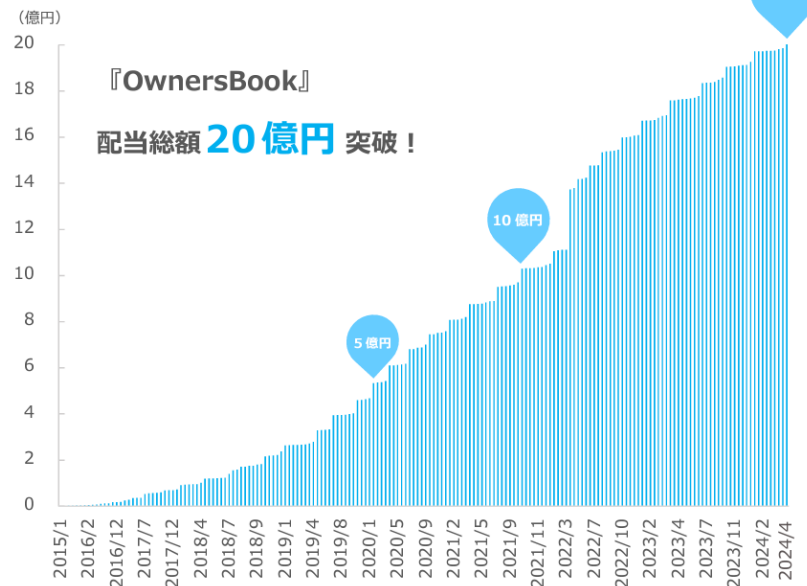
② AM事業のAUM (受託資産残高) が1,000億円を回復

案件の新規受託と売却をこなし、AUMは1,000億円超となった。7月以降に新規受託予定案件もあり、AUM積み上げに邁進中。

③ OwnersBook配当総額20億円突破

不動産特化型クラウドファンディング事業において、個人を中心とした投資家への配当総額が20億円を突破した。

■『OwnersBook』配当総額の推移



全般的な見通し

- 2024年1-3月期の世界都市別投資額ランキングで東京は1位となり、投資額も前期比178%増とコロナ禍直前の2020年1-3月期に迫るまで回復した。
(参考：JLL インベストメントマーケットサマリー 2024年第1四半期)
- インバウンド、円安、インフレ期待からホテルに対する需要がかなり強い。
- オフィスの空室率は低下傾向にあり、オフィス回帰の動きが鮮明となっている。

金利動向

- 日銀が追加利上げを決定したが、事業計画には概ね織り込み済みであり、業績への影響は限定的と考えている。
- 過年度に金利スワップ契約を購入済であり、金利上昇リスクをヘッジしている。
- 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、当社事業にプラスの影響をもたらすと考えている。

今後の対応

- オフィスとホテルを中心に積極的な仕入れを継続的に行う。
- 今後も金利動向／インフレ動向など、マクロ環境が不動産マーケットに及ぼす影響について注視する。

ひらまつが保有する高級リゾートホテル6件の取得

本年7月1日に決済が完了。ホテルの運営はひらまつが継続して行う。
インバウンド需要の回復及びインフレ社会への対応として、ホテル投資を強化中。

THE HIRAMATSU HOTELS &
RESORTS 賢島 (三重)



THE HIRAMATSU HOTELS &
RESORTS 熱海 (静岡)



THE HIRAMATSU HOTELS &
RESORTS 仙石原 (神奈川)



THE HIRAMATSU HOTELS &
RESORTS 宜野座 (沖縄)



THE HIRAMATSU 京都



THE HIRAMATSU 軽井沢 御代田



6物件中4物件がミシュランキー取得

当社が取得した、ひらまつ運営の4つのホテルが「ミシュランキー」の一つ星を取得。

■ミシュランキー評価基準

1. ホテル自体が旅の目的地であり、その土地ならではの体験ができる
2. 素晴らしい建築とインテリアデザイン
3. 施設の個性やユニークな特徴を反映した独自性がある
4. サービスの質、快適性、メンテナンスが行き届いている
5. 価格に見合った体験ができる

THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 賢島 (三重)



THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 仙石原 (神奈川)



THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 宜野座 (沖縄)



THE HIRAMATSU 軽井沢 御代田



決算概要

連結損益計算書

- 過年度に購入した金利スワップ契約の評価益203百万円を営業外収益に計上。
- 株式会社ひらまつが運営するホテル6件の売買に関連して取得したひらまつ株の株価下落等により、時価評価損125百万円を特別損失に計上。

(単位:百万円)	2024年12月期 2Q実績				2024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	15,212	100.0%	104.6%	40.4%	37,658	100.0%	131.1%
売上総利益	5,713	37.6%	109.0%	42.1%	13,569	36.0%	134.7%
販管費	842	5.5%	90.2%	42.1%	2,001	5.3%	109.9%
営業利益	4,870	32.0%	113.1%	42.1%	11,567	30.7%	140.2%
税前利益	4,339	28.5%	124.0%	43.0%	10,083	26.8%	141.0%
当期純利益	2,955	19.4%	124.0%	42.9%	6,895	18.3%	141.2%

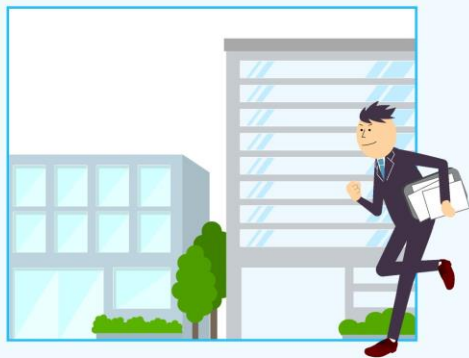
事業別実績

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



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。



Fintech領域

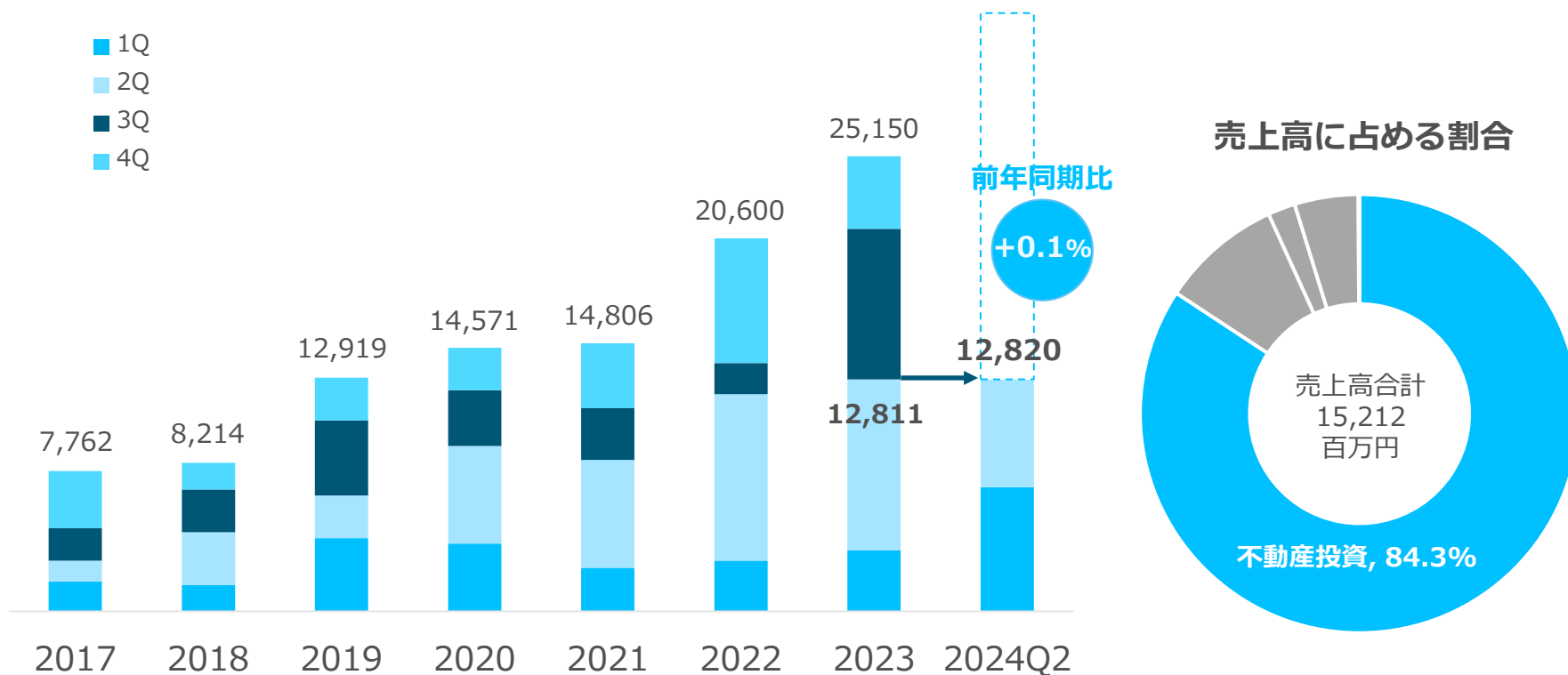
クラウドファンディング 事業



国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

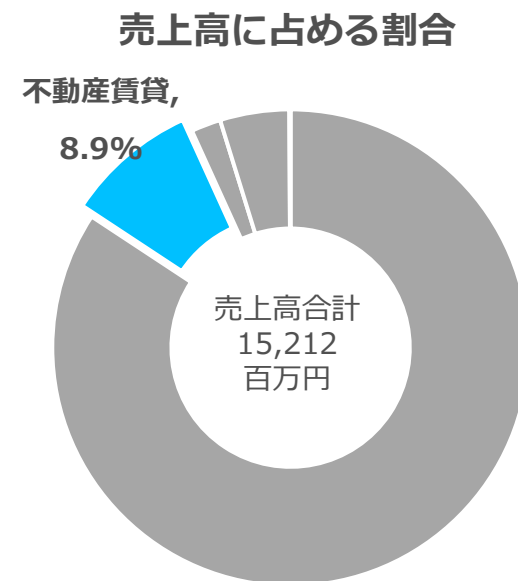
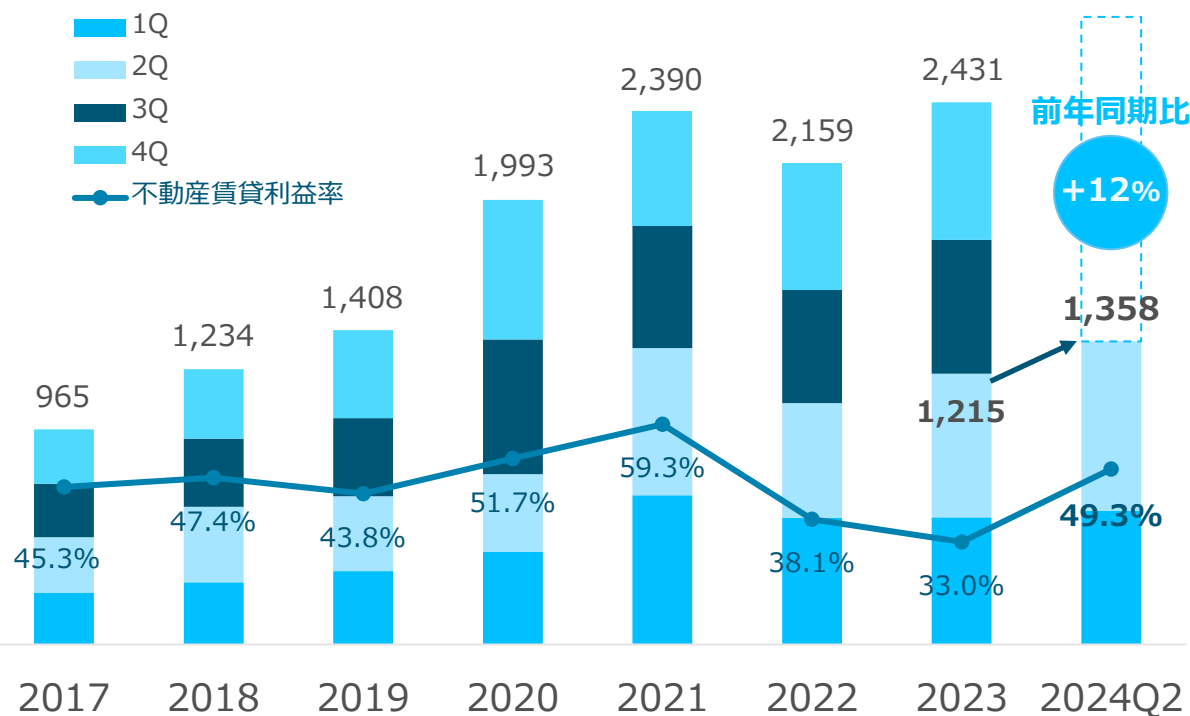
- ・ オフィス4物件を売却し、売上高は前年同期と同水準の128億円となった。
- ・ 下半期においてホテル6件を購入したほか、大型オフィスビルも売却契約を締結済みであり、通期の業績達成にむけて順調に進捗している。

コーポレートファイディング（不動産投資）事業売上高（百万円）



- 当社4件目となるビジネスホテルを取得。ホテル賃貸収益が計画を上回り、賃貸売上高は前年同期比+12%の13.5億円となった。
- オフィスについてはリーシングが堅調に推移し、市況は回復傾向にある。
- 大がかりなリニューアル工事が減ったため、賃貸利益率は改善した。

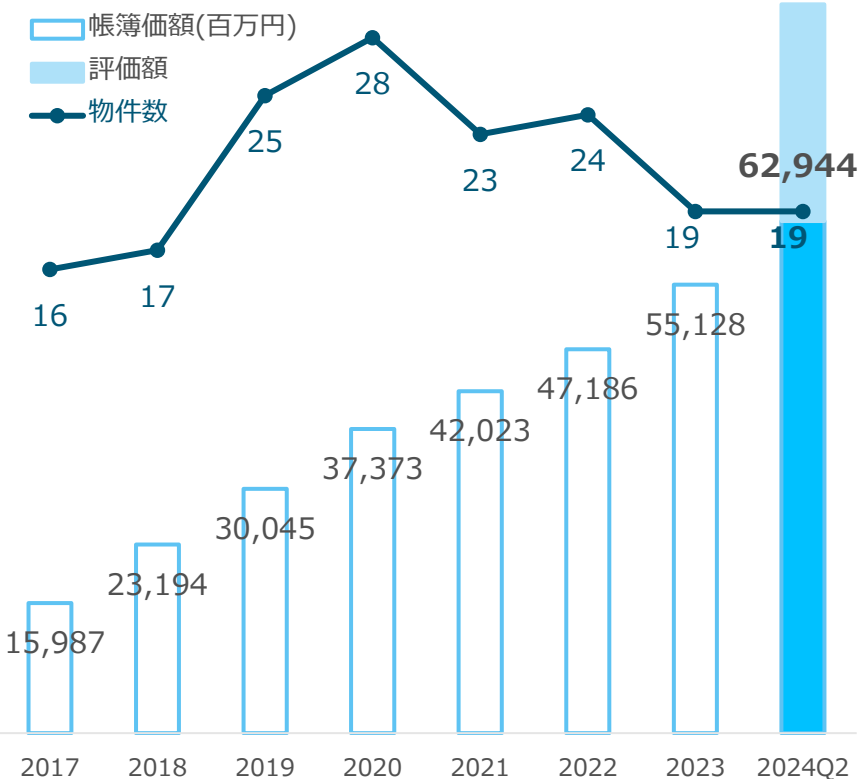
コーポレートファイナディング（不動産賃貸）事業売上高（百万円）



コーポレートファイナディング事業（実績推移）

- 物件売却に伴う利益率は引き続き高水準を維持している。
- 市場の流動性と効率的な物件の運営を意識し、投資対象とする物件の規模を引き上げている。
- 引き続きオフィスとホテルを中心に、積極的に投資していく。

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)
2020	147%
2021	149%
2022	161%
2023	156%
2024	150%

物件数	保有	売却累計
都心五区	15	44
その他区	3	23
横浜	1	2

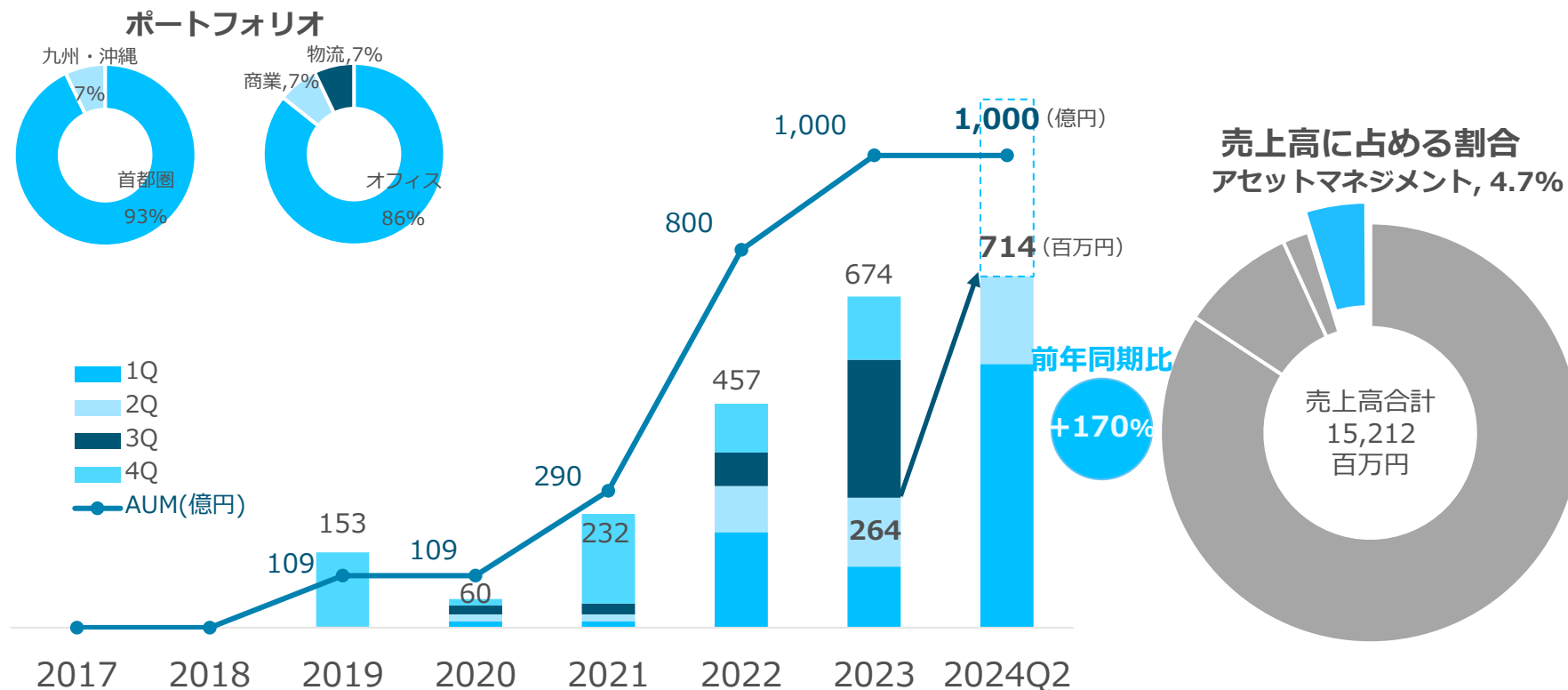
主な用途	オフィス	物流/工場	商業	住宅	ホテル
都心五区	12	-	-	-	3
その他区	1	-	1	1	-
横浜	-	-	-	-	1

*都心五区：千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区



- 複数物件の新規受託と売却がそれぞれあり、売上高は前年同期比+170%の7.1億円となった。
- AUMに大きな変化は無いものの、下半期において複数の案件の受託が予定されている。

アセットマネジメント事業売上高とAUM

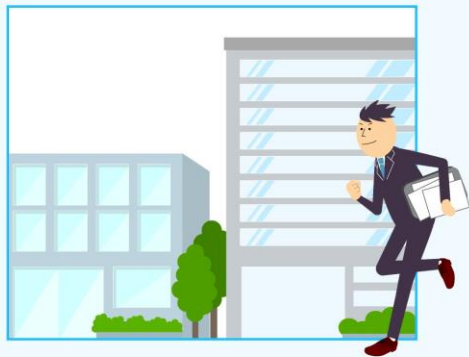


Mission

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。

Fintech領域

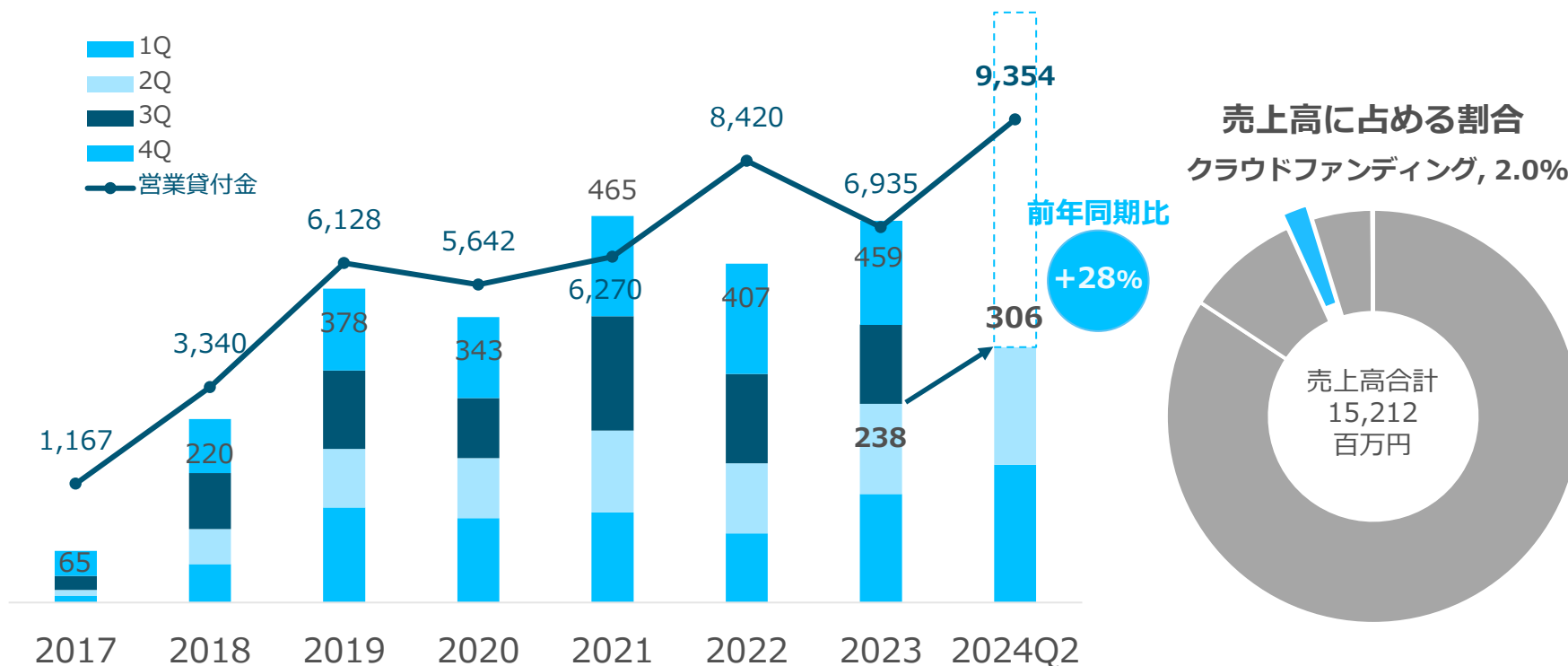
クラウドファンディング 事業



国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

- 案件組成は順調であり、売上高は前年同期比+28%の3億円となった。
- 営業貸付金は過去最大規模の93億円、前期末比+35%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)



中期経営計画の進捗

- 中期経営計画の目標達成にむけて、各事業において数字の積上げを行っている。
- AUM／OwnersBook投資額については計画数字をビハインドしているものの、計画数字に近づけるよう全社を挙げて取り組んでいる。

(単位:億円)	2022		2023		2024	
	計画	実績	計画	実績	計画	実績 2Q時点
売上高	185	236	293	287	300	152
税前利益	63	70	72	71	100	43
ROE	>30%	38%	>30%	29%	>30%	29.5%
配当性向	>15%	17%	≥17%	17%	≥17%	≥17%
自己保有資産残高	-	471	-	551	750	629
AUM	-	800	-	1,000	2,000	1,000
OwnersBook投資額	-	75	-	93	200	66

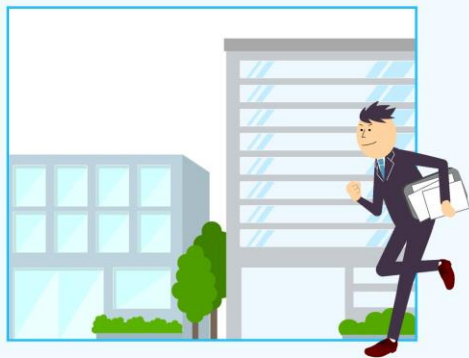
当社の強みと特徴

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。



Fintech領域

クラウドファンディング 事業

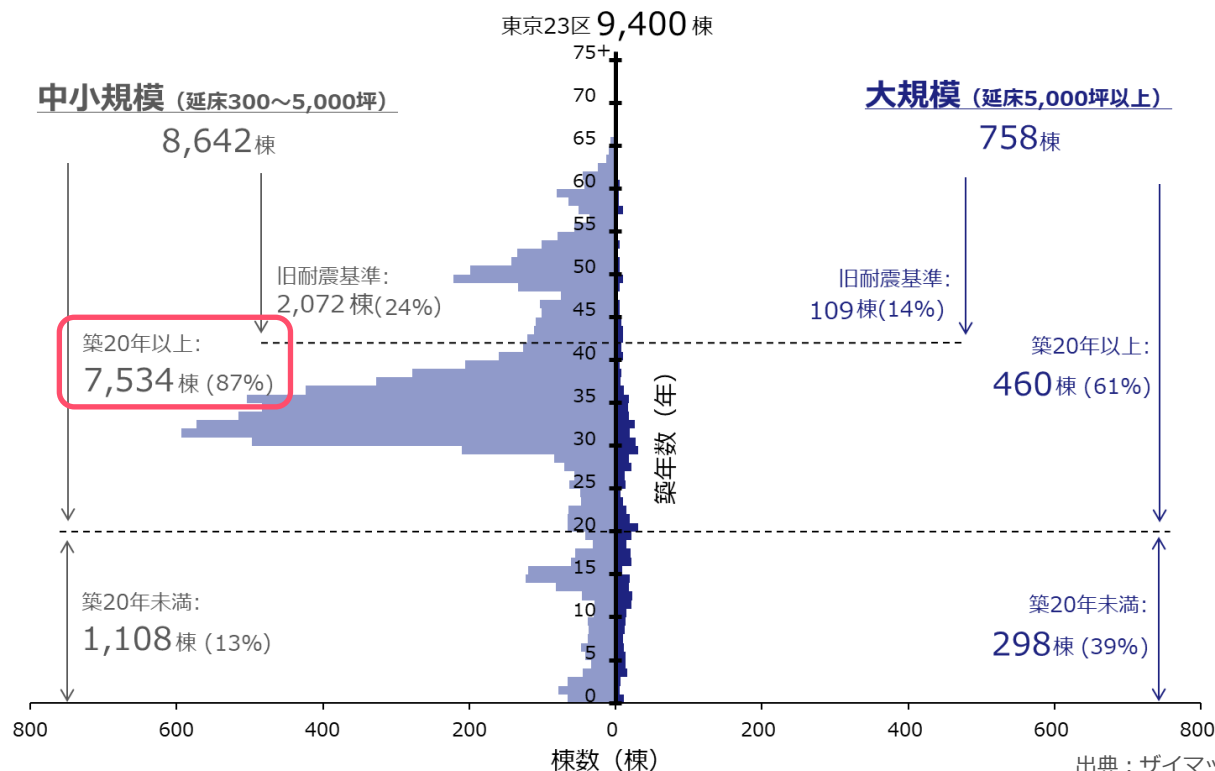


国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

■なぜ東京23区の中規模オフィスを投資ターゲットとしているか

中小企業のオフィス事情

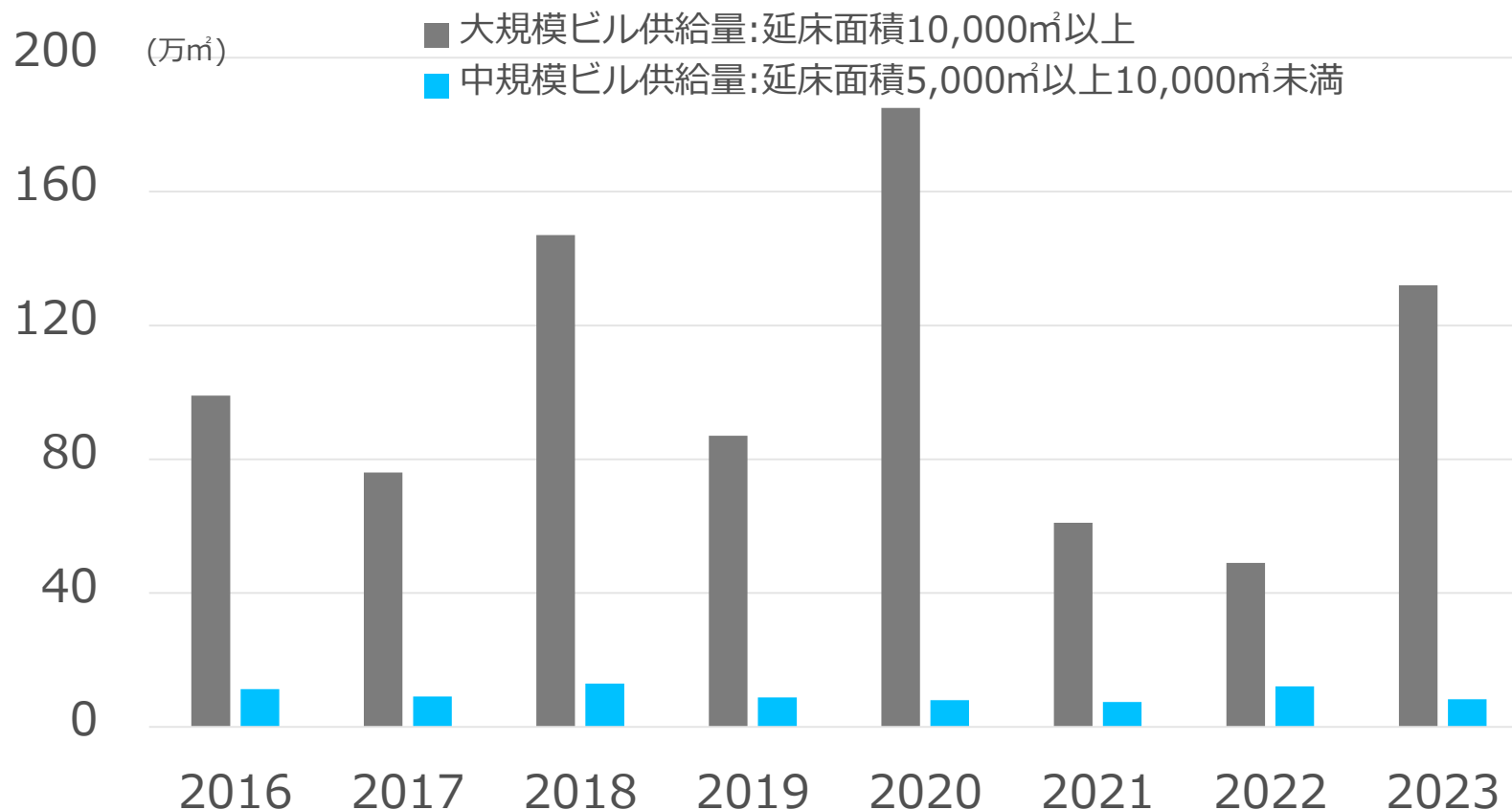
- 都内の会社のうち**99%は中小企業**
- 中小企業は大企業に比べて**テレワーク比率が低く**、オフィスを必要としているが、築年数が経ちメンテナンスが行き届いていない物件も多い。



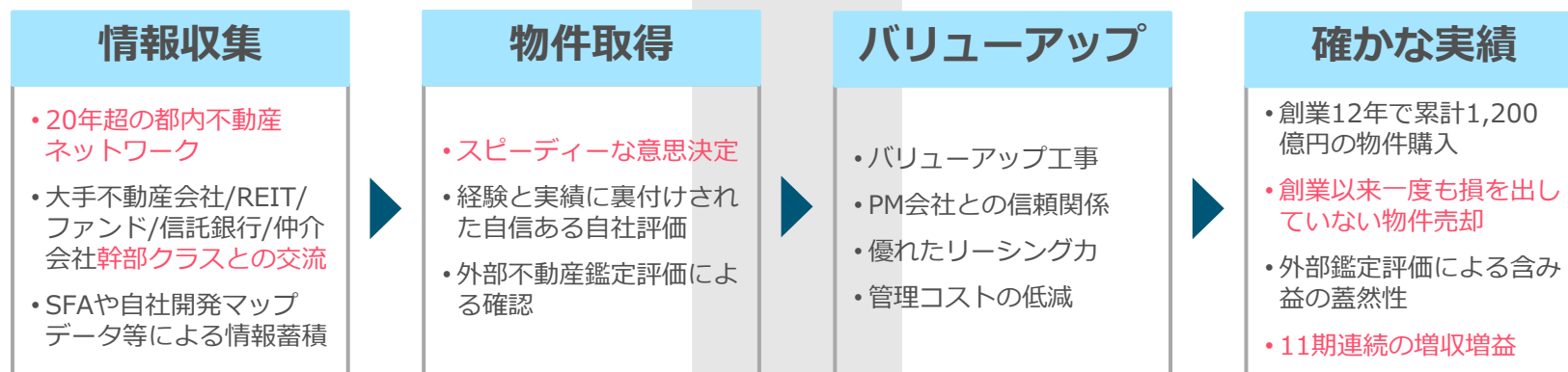
■なぜ東京23区の中規模オフィスを投資ターゲットとしているか

中規模ビルの新規供給

- 地価の上昇・資源価格の高騰により、採算の観点から**新規供給は乏しい。**



出典：森トラスト「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査委'22」より当社作成



信用力

- 20年超の業界経験とネットワーク
- プライム上場企業の信頼
- 銀行との良好な関係
- OwnersBookの資金力

東京都心オフィスビルを主要ターゲット - レジ・ホテル・物流等についても幅広く検討 -

CORNES HOUSE II

取得時期： 2016年4月
敷地面積： 808.00㎡ 延床面積： 4,173.33㎡
建築時期： 2001年4月 施工会社： 株式会社竹中工務店
芝に所在する、地下1階付7階建の店舗・事務所・駐車場等の複合ビル

グレイス麹町

取得時期： 2023年5月
敷地面積： 769.63㎡ 延床面積： 4,997.49㎡
建築時期： 2021年12月 施工会社： 株式会社鴻池組
麹町駅 徒歩2分に位置する、日本テレビ通りに面した12階建の店舗・事務所ビル

カンダエイトビル

取得時期： 2017年12月
敷地面積： 539.80㎡ 延床面積： 4,211.89㎡
建築時期： 1994年9月 施工会社： 三井建設株式会社
秋葉原に所在する、地下2階付地上9階建の事務所・店舗・駐車場等の複合ビル
2019年 大規模リニューアル実施済

目黒ヴィラガーデン

取得時期： 2021年12月
敷地面積： 998.75㎡ 延床面積： 4,280.88㎡
建築時期： 1992年2月 施工会社： 鹿島建設株式会社
目黒駅 徒歩6分に位置する、地下1階付8階建の事務所ビル

CORNES HOUSE II



グレイス麹町



カンダエイトビル

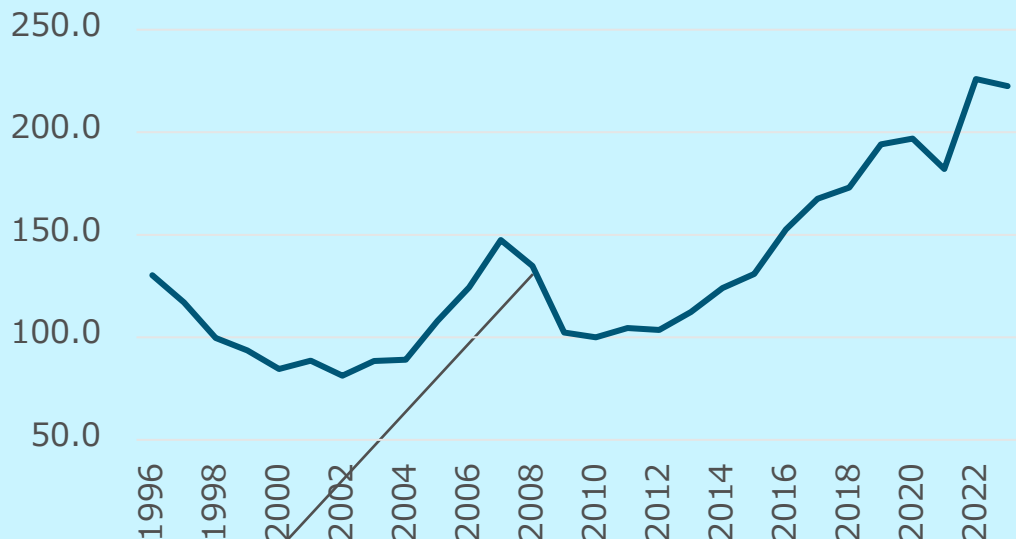


目黒ヴィラガーデン



- 短期的な不動産価格変動に備えた、長期借入による安定的な財務基盤を構築

東京オフィス不動産価格指数推移



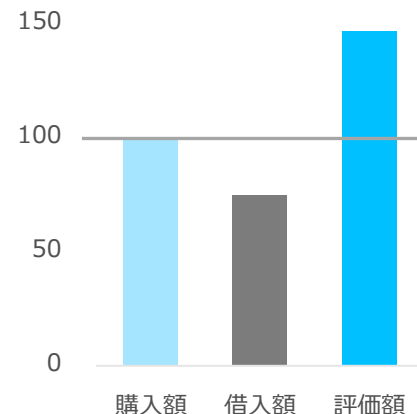
出典：国土交通省 不動産価格指数（東京 オフィス）

不動産価格下落局面では、借換えが出来ないリスクがある

保有物件の含み益により金融機関からの高い信用を得て、長期間の借入を実現。

短期的な不動産価格の変動による借換えが出来ない懸念を低減。

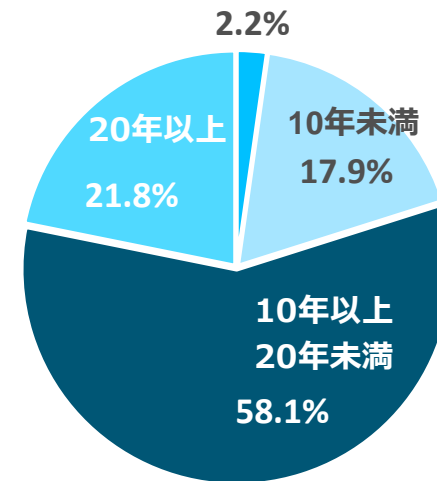
鑑定評価額に裏付けされた信用力



※不動産購入額累計=100として指数化 2024年6月末時点

加重平均借入期間13年

5年未満 (物件に紐づかない運転資金)



※2024年6月末時点

受託物件の一例

プライム銀座柳通りビル

受託時期： 2022年2月
敷地面積： 1,129.81㎡ 延床面積： 10,677.17㎡
建築時期： 2010年8月
東京メトロ有楽町線 銀座一丁目駅 徒歩1分に位置する、地下2階付地上10階建の複合ビル

蒲田プライム

受託時期： 2021年12月
敷地面積： 1,437.68㎡ 延床面積： 7,963.47㎡
建築時期： 2010年5月
JR 蒲田駅 徒歩4分に位置する、地上8階建の事務所・店舗・駐車場の複合ビル

プライム新横浜ビル

受託時期： 2023年6月
敷地面積： 1,314.00㎡ 延床面積： 11,431.71㎡
建築時期： 1995年3月
新横浜駅徒歩2分に位置する地下2階付10階建の事務所・店舗・駐車場の複合ビル

プライム銀座柳通りビル



蒲田プライム



プライム新横浜ビル



貸付型 不動産を担保とした貸付



【累積投資額】 約510億円
【投資家会員数】 約28,000名
【実行済案件数】 323件
【実績年利回り】 約3.3~5.6% ※
【主要投資エリア】 東京23区
【最小投資単位】 10,000円

(2024年6月30日まで)

※2022年7月から2024年6月までの2年間に実行した案件について、匿名組合の計算期間をベースとして算出された内部収益率（IRR）です。現金配当は当該計算期間終了後に行われますので、その分、現金ベースでの利回りは低下する可能性があります（「平均値から2標準偏差以内又は最低の利回りの大きい方」から「平均値から2標準偏差以内又は最高の利回りの小さい方」中心で、小数第二位を切捨て）。



● 貸付 ● 抽選方式

世田谷戸建用地案件

予定利回り (年換算・内部収益率)	5.2%	
予定運用期間	19 ヵ月	
募集期間	2024/05/24~2024/05/29	
残り時間	株主優待枠	該当なし
	全投資家枠	終了しました

募集総額 81,000,000円
 申込総額 **426,900,000円** (1284人)
 52.7%

会社概要

社名	ロードスターキャピタル株式会社	本店所在地	東京都中央区銀座
取締役	7名 (うち社外取締役3名)	機関設計	監査役会設置会社 指名・報酬委員会 (任意諮問機関)
監査役	3名 (うち社外監査役2名)	役職員	約80名
免許・登録 (グループ)	第二種金融商品取引業 関東財務局長 (金商) 第2660号 投資運用業、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業 関東財務局長 (金商) 第3260号 宅地建物取引業 東京都知事 (3) 第94272号 / (1) 第104014号 総合不動産投資顧問業 国土交通大臣 総合 - 第164号 貸金業 東京都知事 (3) 第31574号		

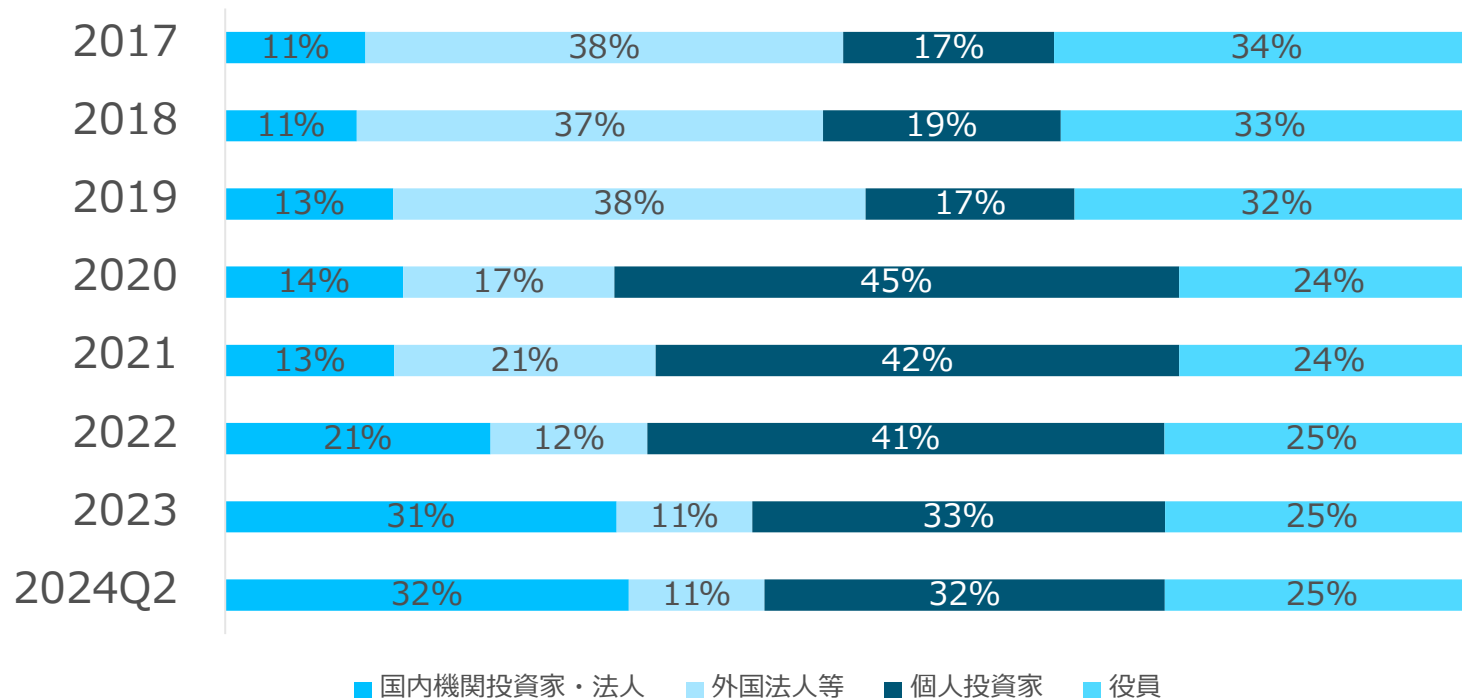


代表取締役社長 岩野 達志

1996年 4月 (財)日本不動産研究所入所
2000年 4月 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン(有)入社
2004年 8月 ロックポイントマネジメントジャパンLLC入社
2012年 3月 当社設立 代表取締役社長 (現任)
2014年 5月 ロードスターファンディング(株)代表取締役社長 (現任)
2019年 8月 ロードスターインベストメンツ(株)取締役 (現任)
取得資格：不動産鑑定士 宅地建物取引士

- 大株主の議決権比率が下がった一方、時価総額の増大により国内機関投資家割合が上昇
- 機関投資家の面談回数は増加傾向
- 個人投資家説明会への登壇も行っていく

所有者別議決権比率推移



(注) 自己株式を控除して計算

S&P/JPXカーボン・エフィシエント指数に選定されている。

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

実績

- ◆ 13/19物件*で再生可能エネルギー電力を使用（2024年6月末現在）
- ◆ 各種イニシアティブへの参加は費用対効果も鑑み見送り

- ◆ 2024年は日本赤十字社を通じた寄附実施予定
- ◆ 2023年健康診断受診率は98%
- ◆ DX認定事業者となった

- ◆ 2024年も上記全ての指標を達成すべく進めている

*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

当社の事前同意なく本書の一部、又は全部を複製、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
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