



## 2024年12月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年8月9日

上場会社名 ロードスターキャピタル株式会社 上場取引所 東  
コード番号 3482 URL <https://www.loadstarcapital.com/>  
代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 岩野 達志  
問合せ先責任者 (役職名) 取締役最高財務責任者 (氏名) 川畑 拓也 TEL 03(6630)6690  
半期報告書提出予定日 2024年8月9日 配当支払開始予定日 —  
決算補足説明資料作成の有無：有  
決算説明会開催の有無：有（証券アナリスト・機関投資家向け）

（百万円未満切捨て）

### 1. 2024年12月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年1月1日～2024年6月30日）

#### (1) 連結経営成績（累計）

（%表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年12月期中間期	15,212	4.6	4,870	13.1	4,707	28.6	2,955	24.0
2023年12月期中間期	14,536	7.3	4,307	△18.8	3,660	△28.8	2,383	△32.3

(注) 包括利益 2024年12月期中間期 2,955百万円 (24.0%) 2023年12月期中間期 2,383百万円 (△32.3%)

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2024年12月期中間期	179.43	175.90
2023年12月期中間期	147.99	145.07

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2024年12月期中間期	85,185	21,554	24.8
2023年12月期	75,473	19,293	25.1

(参考) 自己資本 2024年12月期中間期 21,139百万円 2023年12月期 18,961百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2023年12月期	—	0.00	—	52.50	52.50
2024年12月期	—	0.00	—	—	—
2024年12月期(予想)	—	—	—	70.00	70.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

### 3. 2024年12月期の連結業績予想（2024年1月1日～2024年12月31日）

（%表示は、対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	37,658	31.1	11,567	40.2	10,490	40.7	6,895	41.2	419.10

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当中間期における連結範囲の重要な変更：有

新規 1社 (社名)LD1合同会社を営業者とする匿名組合、除外 1社 (社名)－

(注) 詳細は、添付資料P.8「2. 中間連結財務諸表及び主な注記(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)をご覧ください。

(2) 中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(中間期)

2024年12月期中間期	21,444,000株	2023年12月期	21,444,000株
2024年12月期中間期	4,948,060株	2023年12月期	4,990,970株
2024年12月期中間期	16,470,417株	2023年12月期中間期	16,105,144株

※ 第2四半期(中間期)決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予測の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P.3「1. 当中間決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。また、当社は2024年8月9日に機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。当日使用する決算説明補足資料は、後日、当社ウェブサイトに掲載いたします。

○添付資料の目次

1. 当中間決算に関する定性的情報 .....	2
(1) 経営成績に関する説明 .....	2
(2) 財政状態に関する説明 .....	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	3
2. 中間連結財務諸表及び主な注記 .....	4
(1) 中間連結貸借対照表 .....	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書 .....	5
中間連結損益計算書 .....	5
中間連結会計期間 .....	5
中間連結包括利益計算書 .....	6
中間連結会計期間 .....	6
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書 .....	7
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項 .....	8
(継続企業の前提に関する注記) .....	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	8
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更) .....	8
(中間連結貸借対照表に関する注記) .....	8
(中間連結損益計算書に関する注記) .....	8
(中間連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記) .....	8
(セグメント情報等の注記) .....	8
(重要な後発事象) .....	8

## 1. 当中間決算に関する定性的情報

### (1) 経営成績に関する説明

#### ①経営成績の概況

当社事業においては販売用不動産の取得と売却、アセットマネジメント事業における案件の受託と売却が順調に進んだことから、売上高は15,212百万円(前年同期比4.6%増)、営業利益は4,870百万円(同13.1%増)となりました。また、利上げ可能性に備えて締結した金利スワップ契約の評価益203百万円や支払利息276百万円等により、経常利益は4,707百万円(同28.6%増)、株式会社ひらまつの株式等の時価評価損125百万円等により、親会社株主に帰属する中間純利益は2,955百万円(同24.0%増)となりました。

なお、当社グループによる株式会社ひらまつが運営するホテル6件の取得は2024年7月1日に完了しており、第3四半期会計期間の財務数値に反映されます。

主要な事業別の概況は以下のとおりであります。当社グループは単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

#### 事業別売上高

	2023年12月期 中間連結会計期間	2024年12月期 中間連結会計期間	前年同期比
	金額 (百万円)	金額 (百万円)	増減率 (%)
コーポレートファンディング事業(不動産投資)	12,811	12,820	0.1
コーポレートファンディング事業(不動産賃貸)	1,215	1,358	11.8
アセットマネジメント事業	264	714	169.8
クラウドファンディング事業	238	306	28.4
その他事業	6	12	96.6
合計	14,536	15,212	4.6

#### a. コーポレートファンディング事業

##### i. 不動産投資事業

東京都内のオフィス4物件を売却した結果、不動産投資売上は12,820百万円(前年同期比0.1%増)となりました。

##### ii. 不動産賃貸事業

上記4物件を売却しましたが、新たに東京都内の築浅のオフィスビル2棟及び築浅ビジネスホテル1棟を含む4物件の取得いたしました。また、インバウンド需要を取り込み、既存ホテルの賃貸収益も増加しております。その結果、不動産賃貸売上は1,358百万円(同11.8%増)となりました。

#### b. アセットマネジメント事業

新規案件の受託及び既存受託資産の一部売却を行った結果、アセットマネジメント事業売上は714百万円(同169.8%増)となりました。

#### c. クラウドファンディング事業

当期は第1四半期から不動産事業者の資金需要が旺盛であり、総計6,349百万円(同59.1%増)の融資を実行した一方、総計3,929百万円の償還がありました。その結果、クラウドファンディング事業に係る営業貸付金残高は9,354百万円(前連結会計年度末比34.9%増)となり、クラウドファンディング事業の売上は306百万円(前年同期比28.4%増)となりました。

#### ②不動産市況の概況

当社グループが属する不動産及び不動産金融業界、特にB to Bのオフィス不動産マーケットは、三鬼商事(株)の最新オフィスビル市況(2024年6月時点)によれば、都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の既存オフィスビルの空室率は4.89%、坪当たり平均賃料は19,782円とゆるやかな回復傾向にあります。

東京のオフィスビル売買市場においては需要が高い状況にあります。これは、諸外国に比べて国内金利が低く、イールドギャップが確保できていることや地政学リスクが高くないことなどが要因と考えられますが、日銀の利上げ発表後、資本市場のボラティリティが高い状況にあるため、市場環境を見極めながら事業を進めてまいります。

ホテルマーケットにおいては、観光庁公表の宿泊旅行統計調査によると、我が国における2024年の延べ宿泊者数は、公表されている4月までの全ての月において調査開始以降過去最高であった2019年度を上回っており活況を呈しております。

## (2) 財政状態に関する説明

## (資産)

当中間連結会計期間末の総資産は85,185百万円(前連結会計年度末比12.9%増)となりました。主な要因は、販売用不動産の取得によるものであります。

## (負債)

当中間連結会計期間末における負債合計は63,631百万円(同13.3%増)となりました。主な要因は、販売用不動産の取得に伴う借入金の増加によるものであります。

## (純資産)

当中間連結会計期間末における純資産合計は21,554百万円(同11.7%増)となりました。主な要因は、親会社株主に帰属する中間純利益による利益剰余金の増加、及び配当による利益剰余金の減少によるものであります。

## (キャッシュ・フローの状況)

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ445百万円減少し、11,481百万円となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

## ① 営業活動によるキャッシュ・フロー

当中間連結会計期間において営業活動により使用した資金は5,689百万円となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益4,339百万円により資金が増加した一方、物件仕入の先行投資が順調に推移したことによる販売用不動産の増加額8,165百万円、営業貸付金の増加額2,419百万円及び法人税等の支払額1,286百万円等により資金が減少したことによるものであります。

## ② 投資活動によるキャッシュ・フロー

当中間連結会計期間において投資活動により使用した資金は3百万円となりました。

## ③ 財務活動によるキャッシュ・フロー

当中間連結会計期間において財務活動により得られた資金は5,248百万円となりました。これは主に、物件仕入に伴う長期借入れによる収入が13,060百万円、物件売却に伴う長期借入金の返済による支出が7,525百万円、配当金の支払による支出が863百万円となったことによるものであります。

## (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当中間連結会計期間における連結業績は、概ね当初計画どおり推移していることから、通期の業績予想については前回発表予想を修正しておりません。

なお、当期は2022年に掲げた中期経営計画の最終年度であり、全社を挙げて目標達成(注1)に取り組んでおります。

(注1) 中期経営計画：<https://www.loadstarcapital.com/ja/ir/library/Medium-Term-Management-Plan.html>

## 2. 中間連結財務諸表及び主な注記

## (1) 中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (2024年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	11,927	11,481
営業貸付金	6,935	9,354
販売用不動産	55,128	62,944
その他	853	373
貸倒引当金	△85	△25
流動資産合計	74,759	84,128
固定資産		
有形固定資産	127	119
無形固定資産	1	0
投資その他の資産	584	937
固定資産合計	713	1,057
資産合計	75,473	85,185
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	382	※ 1,036
1年内返済予定の長期借入金	4,894	2,347
未払法人税等	1,348	1,636
賞与引当金	-	109
預り金	2,138	1,570
契約負債	598	-
その他	503	621
流動負債合計	9,866	7,322
固定負債		
長期借入金	36,583	44,664
匿名組合出資預り金	8,217	10,095
その他	1,512	1,548
固定負債合計	46,313	56,308
負債合計	56,180	63,631
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,402	1,402
資本剰余金	1,570	1,632
利益剰余金	18,874	20,966
自己株式	△2,885	△2,861
株主資本合計	18,961	21,139
新株予約権	331	414
非支配株主持分	-	0
純資産合計	19,293	21,554
負債純資産合計	75,473	85,185

(2)中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書  
 (中間連結損益計算書)  
 (中間連結会計期間)

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月 1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月 1日 至 2024年6月30日)
売上高	14,536	15,212
売上原価	9,294	9,498
売上総利益	5,241	5,713
販売費及び一般管理費	※ 934	※ 842
営業利益	4,307	4,870
営業外収益		
デリバティブ評価益	-	203
違約金収入	0	-
その他	0	1
営業外収益合計	1	204
営業外費用		
支払利息	224	276
支払手数料	177	91
デリバティブ評価損	246	-
その他	0	0
営業外費用合計	648	368
経常利益	3,660	4,707
特別損失		
投資有価証券評価損	-	125
特別損失合計	-	125
匿名組合損益分配前税金等調整前中間純利益	3,660	4,581
匿名組合損益分配額	160	242
税金等調整前中間純利益	3,500	4,339
法人税、住民税及び事業税	1,361	1,570
法人税等調整額	△244	△186
法人税等合計	1,116	1,383
中間純利益	2,383	2,955
非支配株主に帰属する中間純利益	-	-
親会社株主に帰属する中間純利益	2,383	2,955

(中間連結包括利益計算書)  
(中間連結会計期間)

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月 1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月 1日 至 2024年6月30日)
中間純利益	2,383	2,955
中間包括利益	2,383	2,955
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	2,383	2,955
非支配株主に係る中間包括利益	-	-



(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月 1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月 1日 至 2024年6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前中間純利益	3,500	4,339
減価償却費	345	363
支払利息	224	276
支払手数料	173	88
デリバティブ評価損益(△は益)	246	△203
投資有価証券評価損益(△は益)	-	125
株式報酬費用	119	95
営業貸付金の増減額(△は増加)	1,877	△2,419
販売用不動産の増減額(△は増加)	△16,830	△8,165
匿名組合出資預り金の増減額(△は減少)	△661	1,878
預り金の増減額(△は減少)	1,447	△567
未払金及び未払費用の増減額(△は減少)	541	△2
契約負債の増減額(△は減少)	-	△598
未収入金の増減額(△は増加)	45	△100
預け金の増減額(△は増加)	-	598
賞与引当金の増減額(△は減少)	106	109
未払又は未収消費税等の増減額	△161	6
預り保証金の増減額(△は減少)	223	105
貸倒引当金の増減額(△は減少)	-	△59
その他	47	5
小計	△8,753	△4,126
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△224	△276
法人税等の支払額	△1,448	△1,286
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,426	△5,689
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△1	△4
その他	-	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1	△3
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	31	654
長期借入れによる収入	18,600	13,060
長期借入金の返済による支出	△7,430	△7,525
融資関連費用に係る支出	△173	△88
配当金の支払額	△803	△863
自己株式の処分による収入	65	11
その他	-	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,288	5,248
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	-
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△139	△445
現金及び現金同等物の期首残高	9,403	11,927
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 9,263	※ 11,481

(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

連結の範囲の重要な変更

当中間連結会計期間において、LD1合同会社を営業者とする匿名組合に匿名組合出資を行ったことにより、LD1合同会社及びLD1合同会社を営業者とする匿名組合を連結の範囲に含めております。。

(中間連結貸借対照表に関する注記)

※ 当座貸越契約

当社は、運転資金の効率的な調達を行うため主要取引金融機関と当座貸越契約を締結しております。当座貸越契約に基づく借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (2024年6月30日)
当座貸越極度額	1,000百万円	1,000百万円
借入実行残高	—	600
差引額	1,000	399

(中間連結損益計算書に関する注記)

※ 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月 1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月 1日 至 2024年6月30日)
給料及び手当	263百万円	259百万円

(中間連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※ 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は下記のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月 1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月 1日 至 2024年6月30日)
現金及び預金勘定	9,263百万円	11,481百万円
現金及び現金同等物	9,263	11,481

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

当社グループは、不動産関連事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。