



Loadstar Capital

2025年12月期 第1四半期 決算説明資料

ロードスターキャピタル株式会社

東証プライム：3482

2025/4/30

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



決算概要

2025年12月期 1Q決算ハイライト

- コーポレートファンディング事業におけるホテルの売却により、各段階損益は計画に対して大幅に進捗した。
- 物件仕入も好調であり、不動産残高も大幅に増加。

		前年同期比	計画進捗率
売上高	110億円	+35.3%	23.1%
営業利益	55億円	+110.1%	42.0%
税前利益	52億円	+123.2%	46.6%
当期純利益	35億円	+125.7%	46.9%
販売用不動産	919億円	前期末比 +12.8%	

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

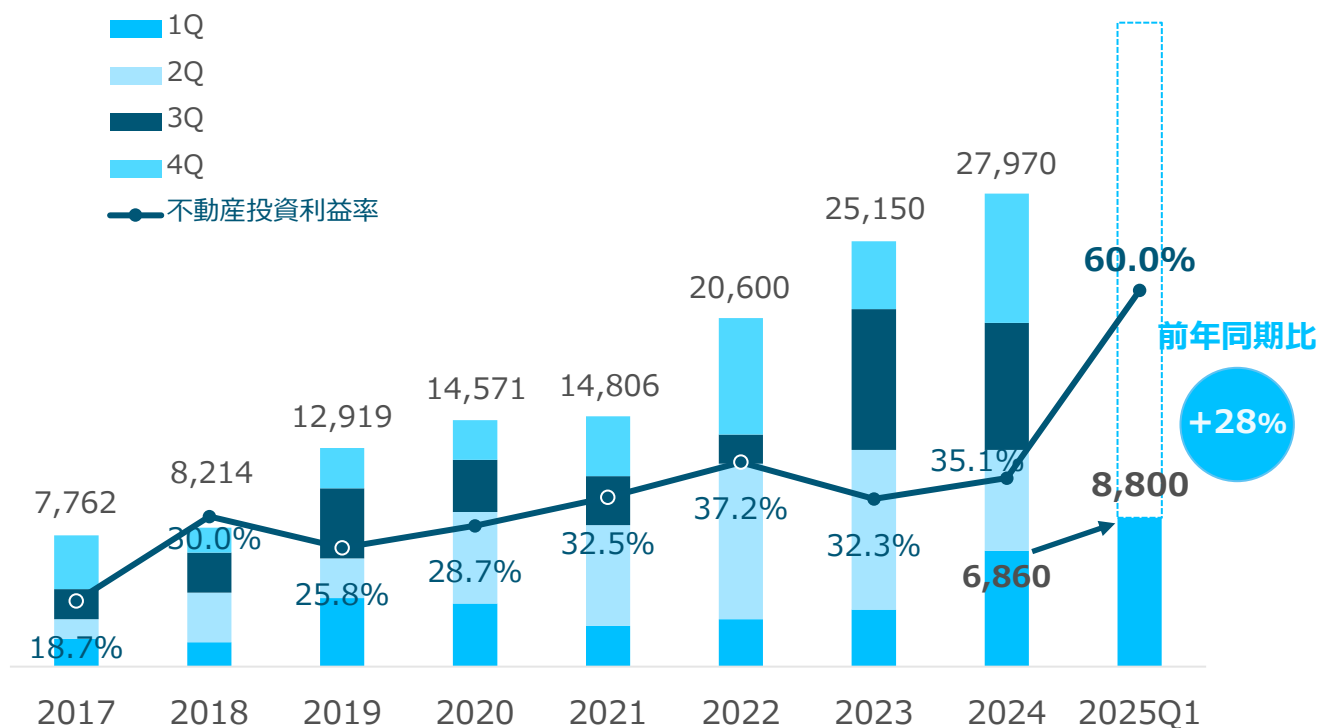
クラウドファンディング 事業



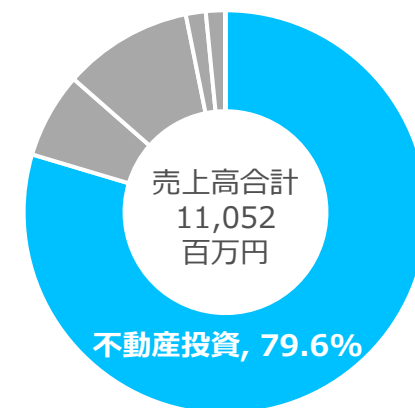
国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

- ・ ホテル1物件を売却し、売上高は前年同期比+28%の88億円となった。
- ・ オフィス3物件を取得し、将来の経営基盤となる不動産の積み増しは順調に進んでいる。当期も積極的に仕入れていく。
- ・ 2Qは既に1物件の売却が完了している。2Q以降は例年並みの利益率に落ち着く予定。

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）

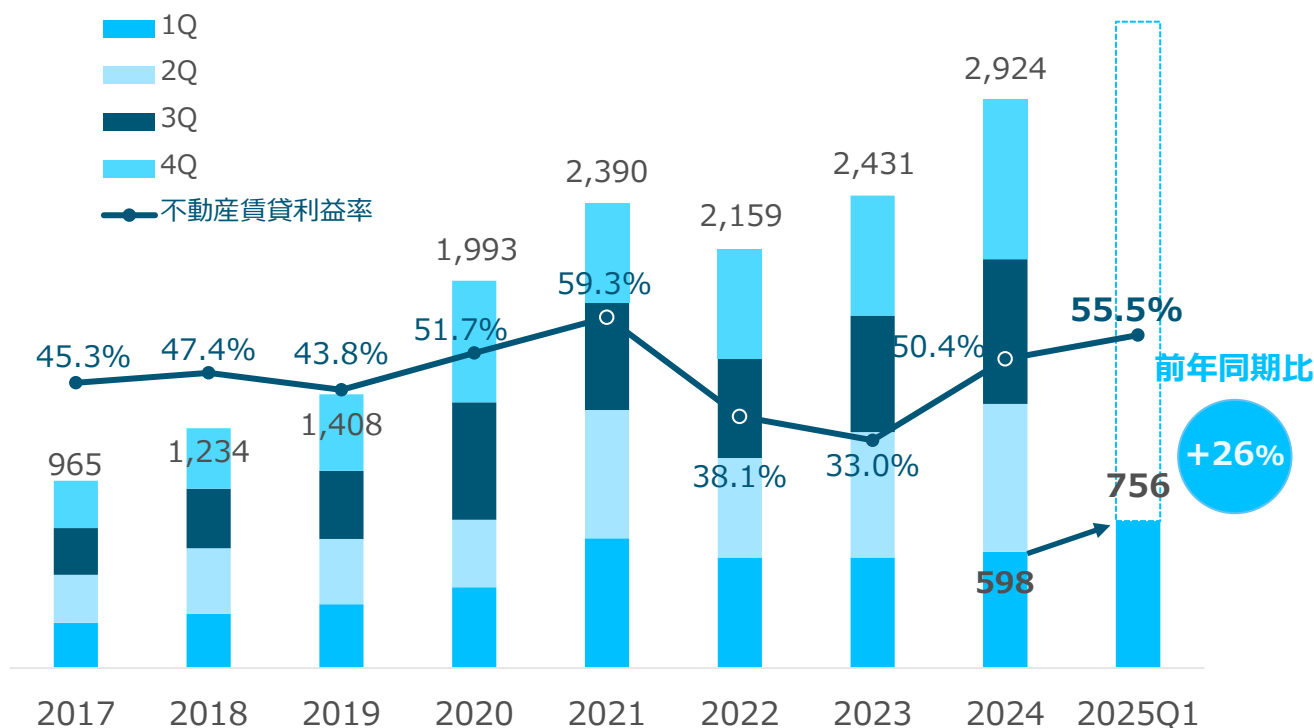


売上高に占める割合

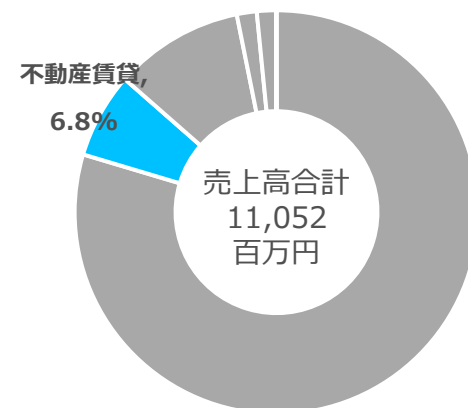


- ・ ホテル/オフィスともに堅調で、売上高は前年同期比+26%の7.5億円となった。
- ・ 賃貸利益率も高水準を維持。

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）



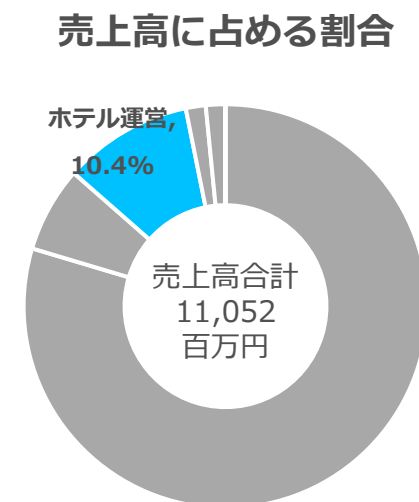
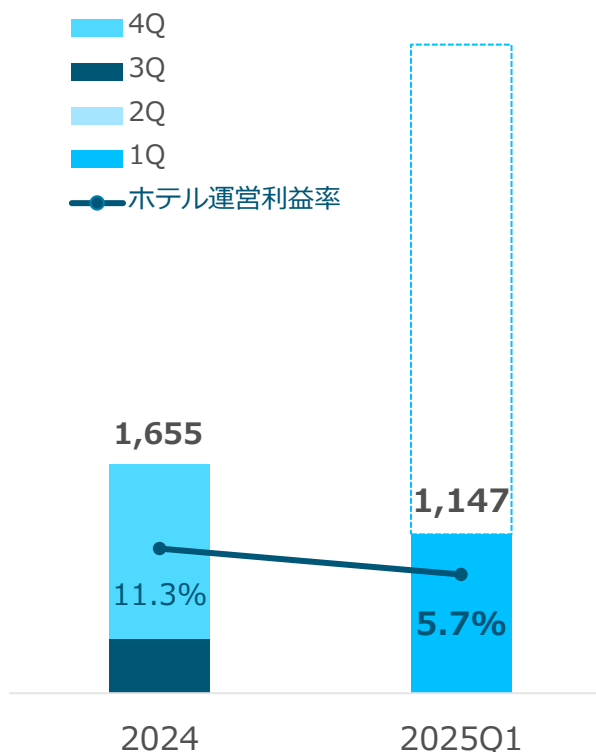
売上高に占める割合



- ホテル運営売上高は概ね計画通りに進捗したが、人件費の増加等により利益率は低下し、結果としてホテル運営売上は11.4億円、ホテル運営原価は10.8億円（内、減価償却費は1.7億円程度）となった。

（「コーポレートファンディング事業（ホテル運営）」には㈱ひらまつ等から取得した高級リゾートホテル6件の運営売上を計上）

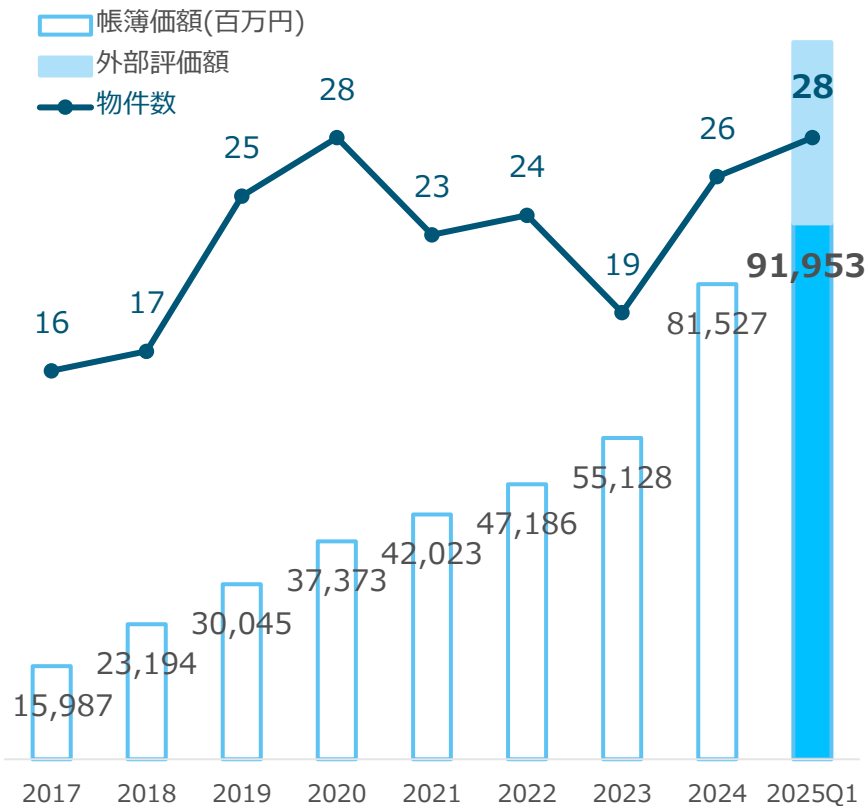
コーポレートファンディング（ホテル運営） 事業売上高（百万円）



コーポレートファンディング事業（保有実績）

- ・ オフィスに値ごろ感があることから、オフィスを中心に積極的に投資しており、不動産残高が過去最大となった。
- ・ ホテルについてはインバウンド需要や為替動向も考慮しながら、必要に応じて入れ替えも検討する。

販売用不動産の帳簿価額、物件数推移



CORNES HOUSE II



グレイス麹町



THE HIRAMATSU 軽井沢 御代田

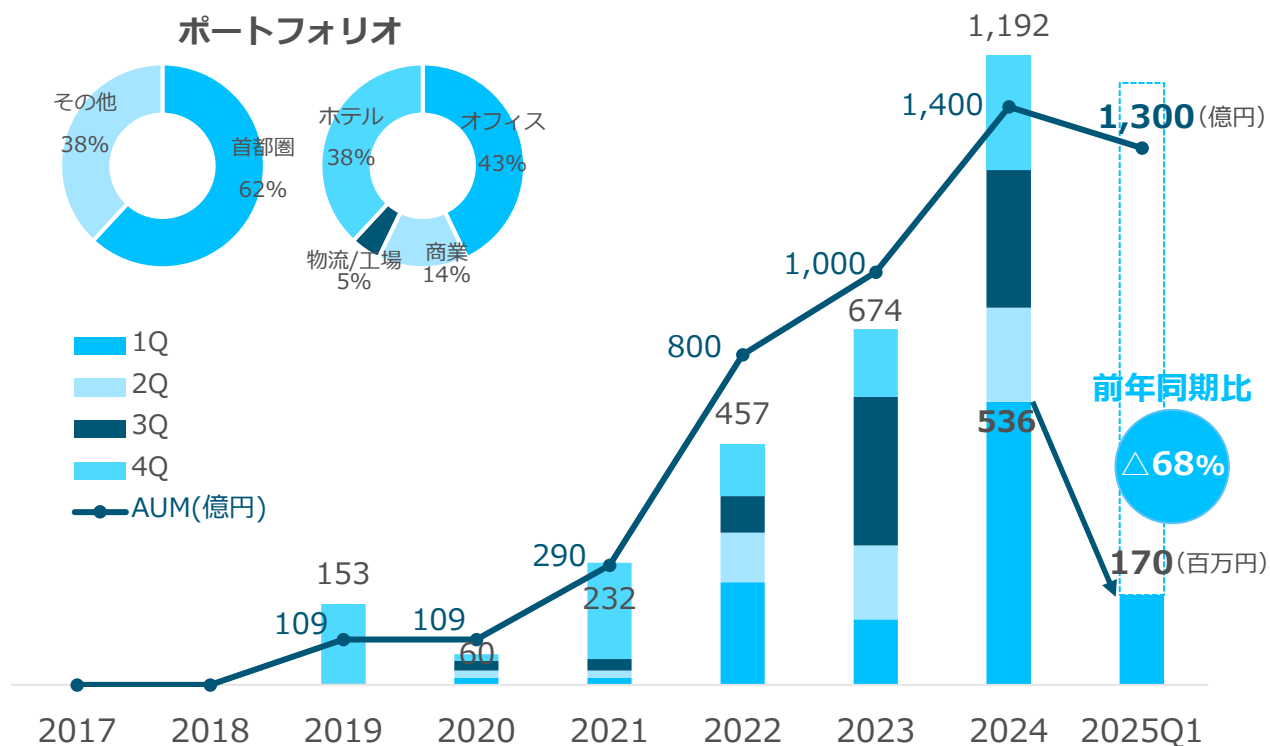


主な用途	オフィス	ホテル	商業	住宅
都心五区	12	2	-	-
その他区	2	2	1	1
東京以外	-	8	-	-

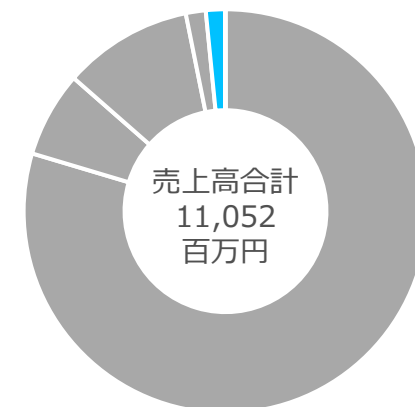
*都心五区：千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区

- 前期に受託資産の売却に伴う大型の報酬があったため、売上高は前年同期比減の1.7億円となった。
- 物件の売却に伴いAUM(受託資産残高)は前年末比減少となっているものの、投資家のニーズは引き続き強く、問い合わせも増加している。

アセットマネジメント事業売上高とAUM



売上高に占める割合 アセットマネジメント, 1.5%



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

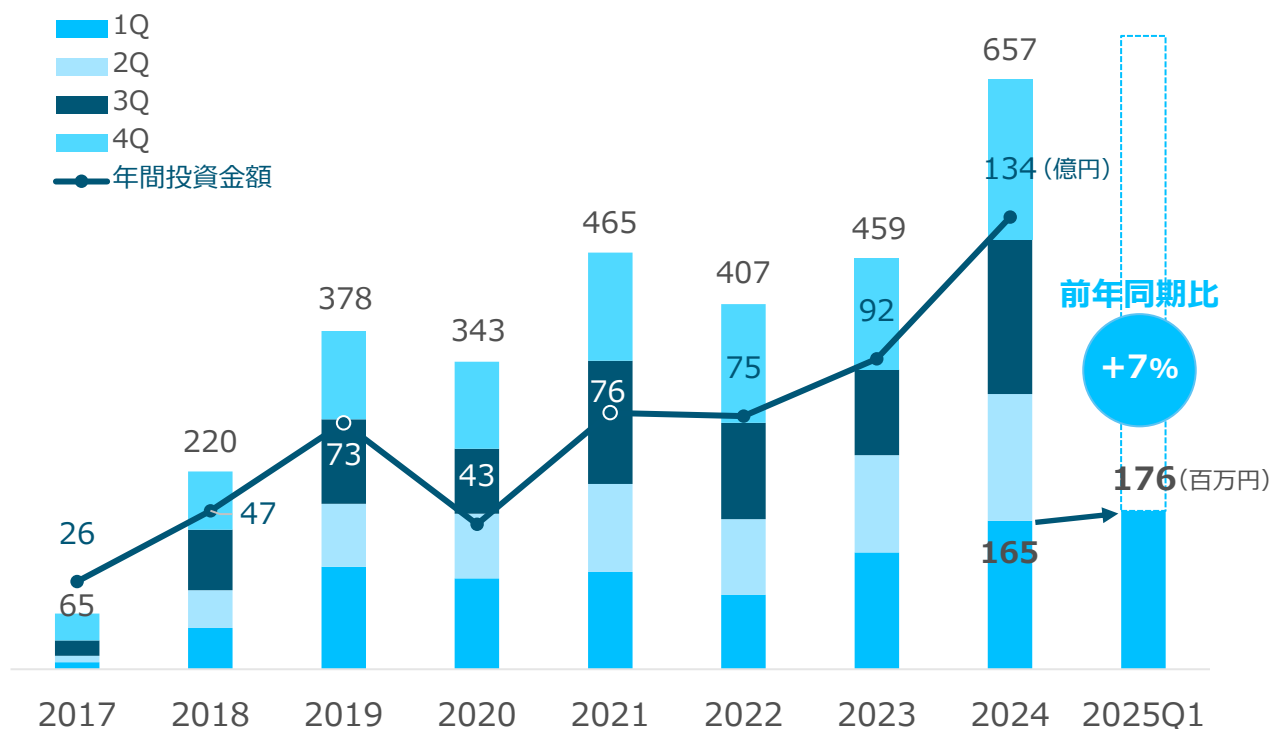
クラウドファンディング 事業



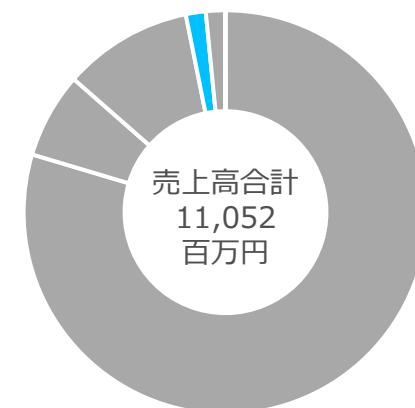
国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

- ・ 事業は順調であり、売上高は前年同期比+7%の176百万円、営業貸付金は過去最大の107億円（前期末比+9%）となった。
- ・ サービス開始以来の累計投資金額も600億円を超えた。

クラウドファンディング事業売上高と年間投資金額



売上高に占める割合
クラウドファンディング, 1.6%



新中期経営計画 (FY2025-FY2027)

基本方針

高度な専門性とITの融合で不動産投資をリードし、
独立系企業として唯一無二の存在になる。

(単位:億円)	2024年 実績	2027年 目標	対2024年比
売上高	344	600	174.3%
税前利益	100	167	167.0%
ROE	31.2%	≥25%	▲6ポイント
配当性向	17%	≥18%	105.9%
不動産帳簿残高	815	1,500	184.0%
AUM	1,400	3,000	214.3%
OwnersBook投資額	134	200	148.1%

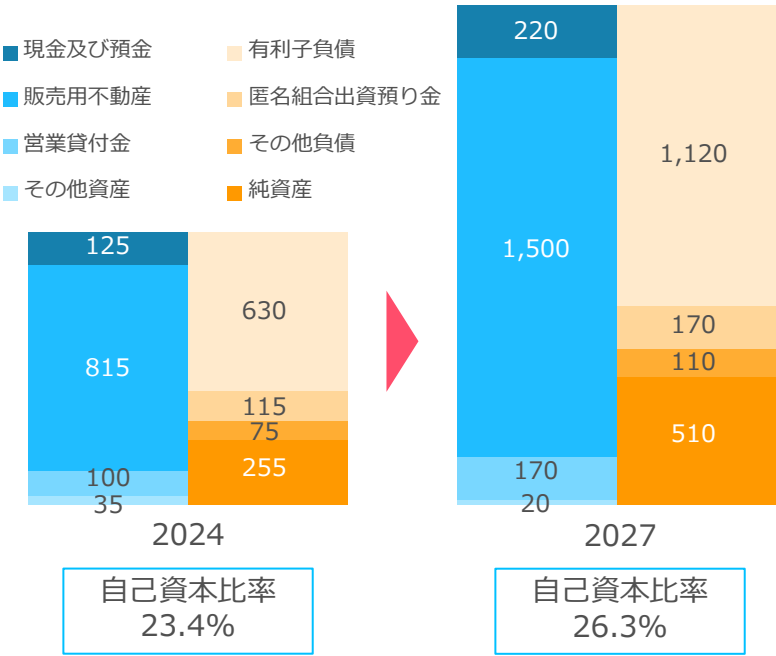
- ・ 事業から得られるキャッシュインの大半を成長投資に使う。
- ・ 将来の収益基盤となる不動産残高を積上げ、財務規律を保ちながらBSを拡大する。

キャピタルアロケーション



株主還元	配当性向18%以上を目安に安定配当を継続 自社株買いは機動的に行うため含めていない	
成長投資	不動産投資	1,650億円
	人的資本投資	25億円
	その他	15億円
手元流動性	ビジネスチャンス（大型物件の取得、M&Aなど） や市場変動リスクに備える	

BS成長イメージ



安全性と効率性の観点から、
自己資本比率は25%-30%を目指す

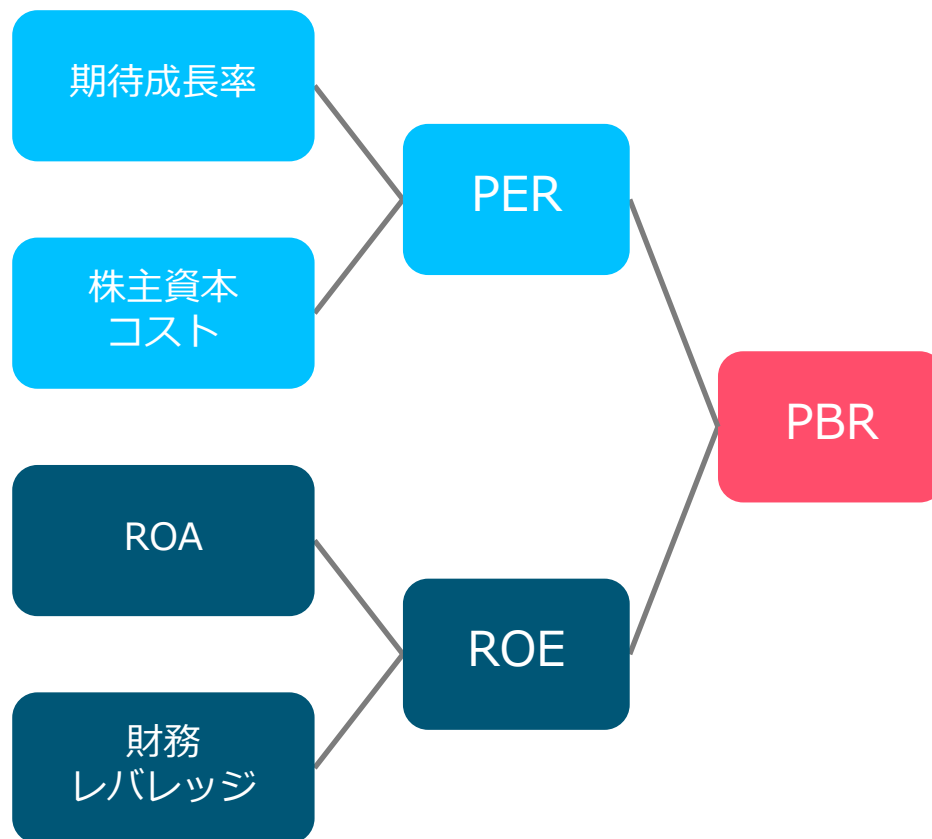
各種施策を通してROE／PERの向上を目指す

- IR活動強化
- 情報発信強化

- 業績ボラティリティの低減
- ガバナンス強化

- 市場価格と乖離ある物件の発掘
- AM/クラウドファンディング事業の成長
- 人的資本投資／インセンティブ設計

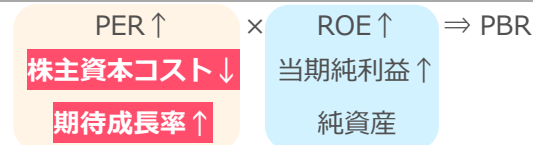
- 財務の健全性の確保
- レバレッジコントロール
- 株主還元



利益成長期待の醸成

現状認識： 収益性の高さは投資家から一定の評価頂いているものの、将来の成長期待が大きいとは言い難い状況。

- ・ 成長戦略の策定と実行
 - 前中計達成の実行力をもって、本中計の達成を目指す。
 - 成長投資の方針については、p7「キャピタルアロケーション」を参照のこと。
- ・ 積極的なIR活動
 - 機関投資家とのリレーション強化（投資家要望があれば社外取締役との面談も設定可能）
 - 個人投資家説明会への登壇
 - IR活動に対する取締役会のモニタリング



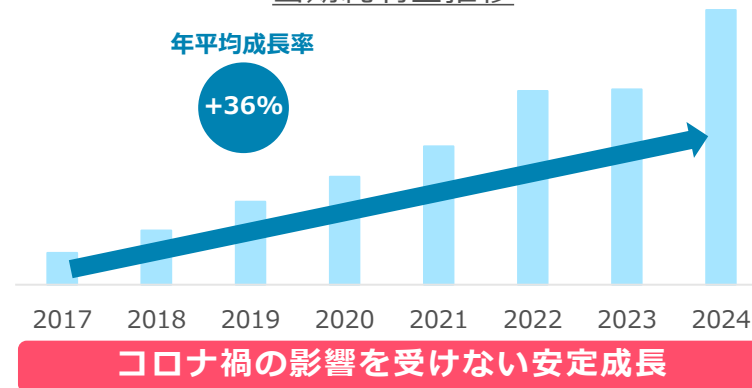
業績ボラティリティ低減

不動産セクターはボラティリティが大きく業績が市況に左右されやすいという懸念が、株主資本コストや期待成長率に悪影響を与えるが、当社は安定成長を志向しており、コロナ禍においても業績を安定させることができている。

今後も不動産ストックを増やし、ボラティリティの少ない事業運営を目指す。



当期純利益推移



株価を意識したインセンティブ設計

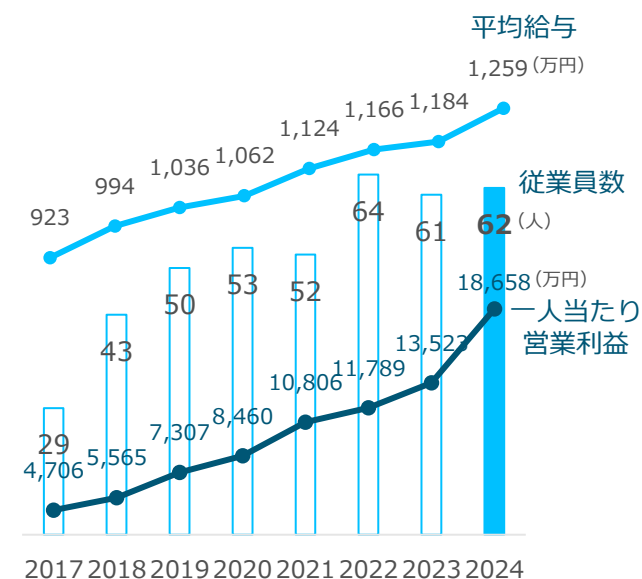


取締役の報酬体系

固定報酬	独立社外取締役が過半数を占める指名・報酬委員会の審議及び答申を踏まえ、会社への貢献及び将来の貢献期待、並びに会社の業績を勘案して決定する。
譲渡制限付株式報酬	短期業績だけではなく、長期的な企業価値の向上へのインセンティブ、及び株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として導入済。
有償ストックオプション	報酬としてではないが、株価下落による強制行使条件等を付したストックオプションを付与。

従業員へのインセンティブ設計

給与・賞与	右図の通り、人的資本投資に積極的に取り組んでおり、その成果が一人当たり営業利益の増加にもつながっている。
譲渡制限付株式報酬	執行役員を対象に、エンゲージメント向上、経営参画意識の醸成を目的として、株主目線に沿った報酬制度を導入予定。
税制適格ストックオプション	株価向上も意識して業務に臨んでもらうことを目的に、定期的に付与。
従業員持株会	株価に対する意識の醸成と従業員個人の財産形成に資するように設立。奨励金15%を設定。

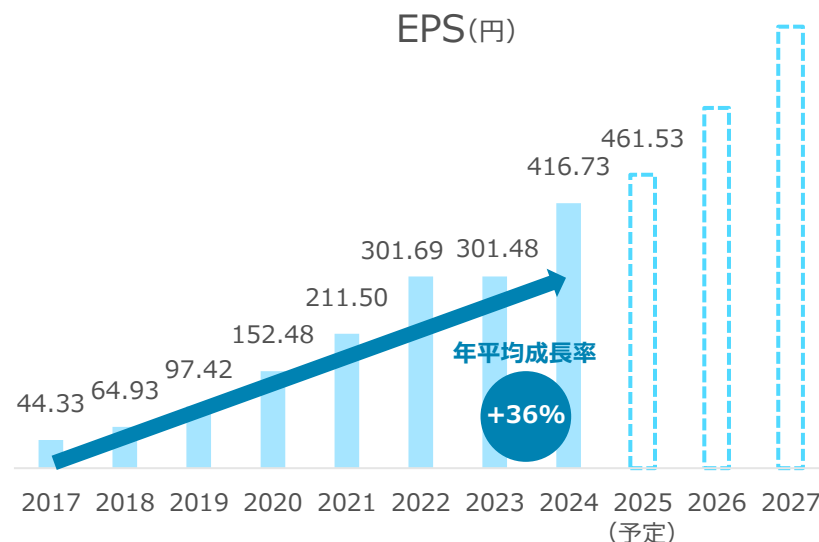
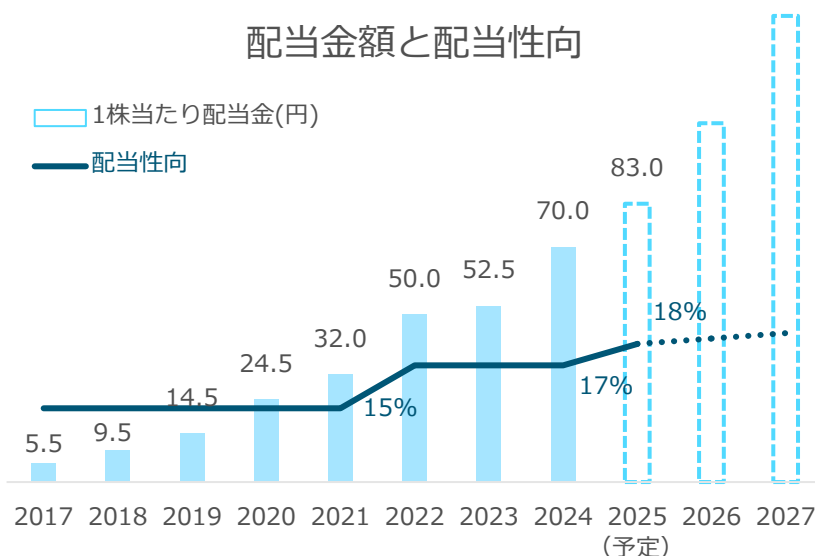


基本方針

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18%以上を目安に安定的かつ継続的な利益還元を行う。



- 上場以来、7期連続増配中。10期連続増配を目指す。
- EPSも会社の成長に合わせて、右肩上がりに伸長。
- 自社株買いは、株価動向、経済環境等を総合的に判断して実施する可能性がある。

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
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