

2026年12月期

第1四半期 決算説明

2026年4月30日

ロードスターキャピタル株式会社
東証プライム:3482



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





01

決算ハイライト等

- 大型オフィスビルの売却により、売上高及び利益は四半期ベースで過去最大となった。対計画比も大幅に進捗。
- 都心を中心に、物件仕入れも好調であり、不動産残高も増加。

売上高	182億円	前年同期比 +65.2%	計画進捗率 32.5%
営業利益	61億円	+10.2%	38.3%
税前利益	56億円	+7.3%	41.4%
当期純利益	38億円	+6.8%	41.7%
販売用不動産	991億円	前期末比 +7.1%	

1 大型オフィスビル売却

2023年春に取得した大型オフィス「グレイス麹町」を売却した。取得当時はオフィス市況が弱かったことに加えて、欧米において金利上昇傾向だったこともあり、オフィスへの投資需要は限定的であったが、この3年間でマーケットは順調に回復し、最終的に学校法人に売却することにより、大きな利益を生むことができた。

2 都心の大型オフィス他、複数の物件取得

過去最大規模となる大型オフィス「銀座 PREX East」を取得。インフレ基調、資材価格高騰の中で、都心かつ築浅のオフィスビルの取得は当社の競争力向上に資するものである。

その他、渋谷区と中央区でも物件を取得した。

3 その他

- 当社の業績拡大及び企業価値の最大化、並びに株価向上に対するインセンティブとして、役職員に対してストックオプションを発行した。
- 新指数である『JPXスタートアップ急成長100指数』に選定された。



銀座 PREX East



左記のリリースはこちら

全般的な見通し

- オフィス需給がひっ迫し、賃料上昇が加速。投資家の投資意欲は高く、不動産市況は堅調に推移すると考えている。
- 2025年の世界不動産投資額は前年比19%増、日本は13%増の6兆2,180億円と過去最高となった。海外投資家による日本への不動産投資額は前年比2.3倍と過去最高水準を記録し、東京は都市別投資ランキングで2位となった。

(参考: JLL, "インベストメント マーケット ダイナミクス2025年第4四半期", 2026年2月19日, <https://www.jll.com/ja-jp/insights/market-dynamics/japan-investment>)

金利動向

- 利上げの時期については見極めが難しいが、一定程度の利上げは計画値に織り込み済である。
- 過年度に金利スワップ契約を締結済みであり、金利上昇リスクを一定割合ヘッジしている。
- インフレに伴う賃料や物件価格の上昇が顕在化しており、当社事業にプラスの影響をもたらしている。

今後の方針

- 引き続きオフィスを中心に積極的に物件を仕入れる一方、日銀の利上げ動向及び米国の政策動向等が不動産マーケットに与える影響に注意を払っていく。
- AM事業においては、AUMの積み上げに力を入れる。
- 不動産STO第1号案件を本年夏頃にリリースし、不動産ST領域へ進出する。



02

決算概要

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

1. 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。

2. Fintech 領域

クラウドファンディング
事業

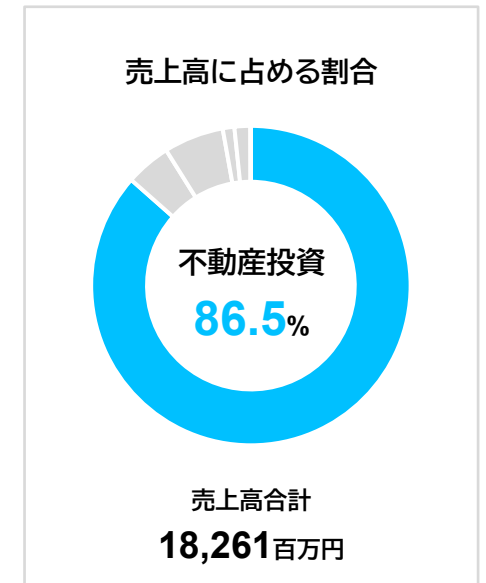
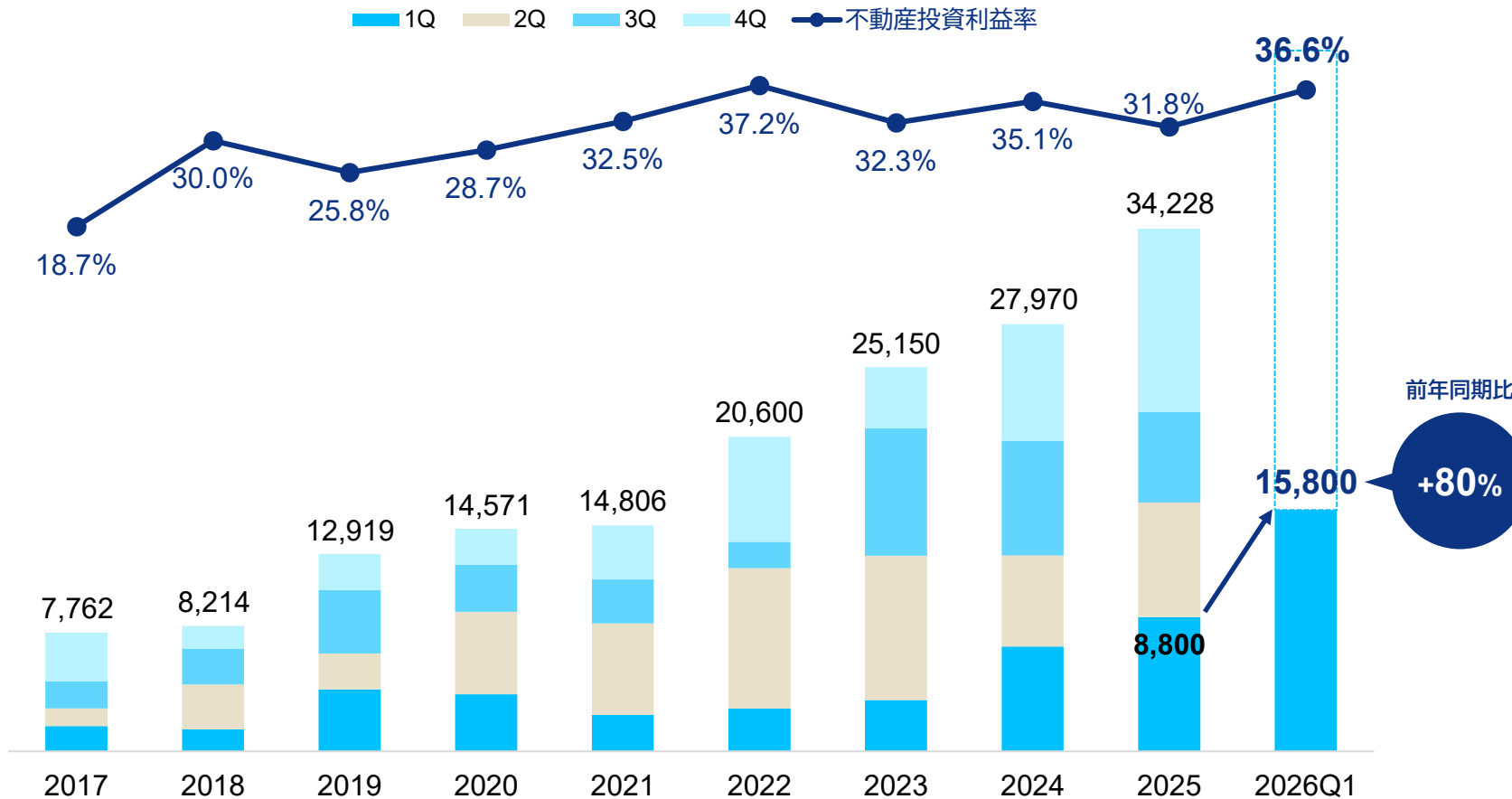


国内初の不動産特化型
クラウドファンディングです。

コーポレートファンディング事業（不動産投資）

- 過去最大額で1物件を売却し、売上高は前年同期比+80%、158億円となった。
- 過去最大の取得額となるオフィス1件を含む計3物件を取得した。銀行の融資姿勢も積極的であり、仕入れも順調に進んだ。

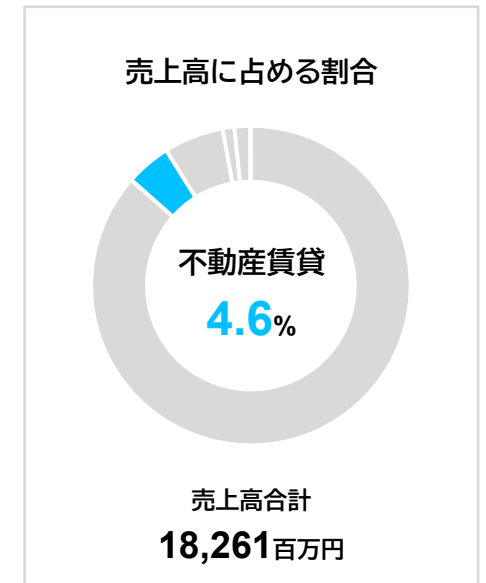
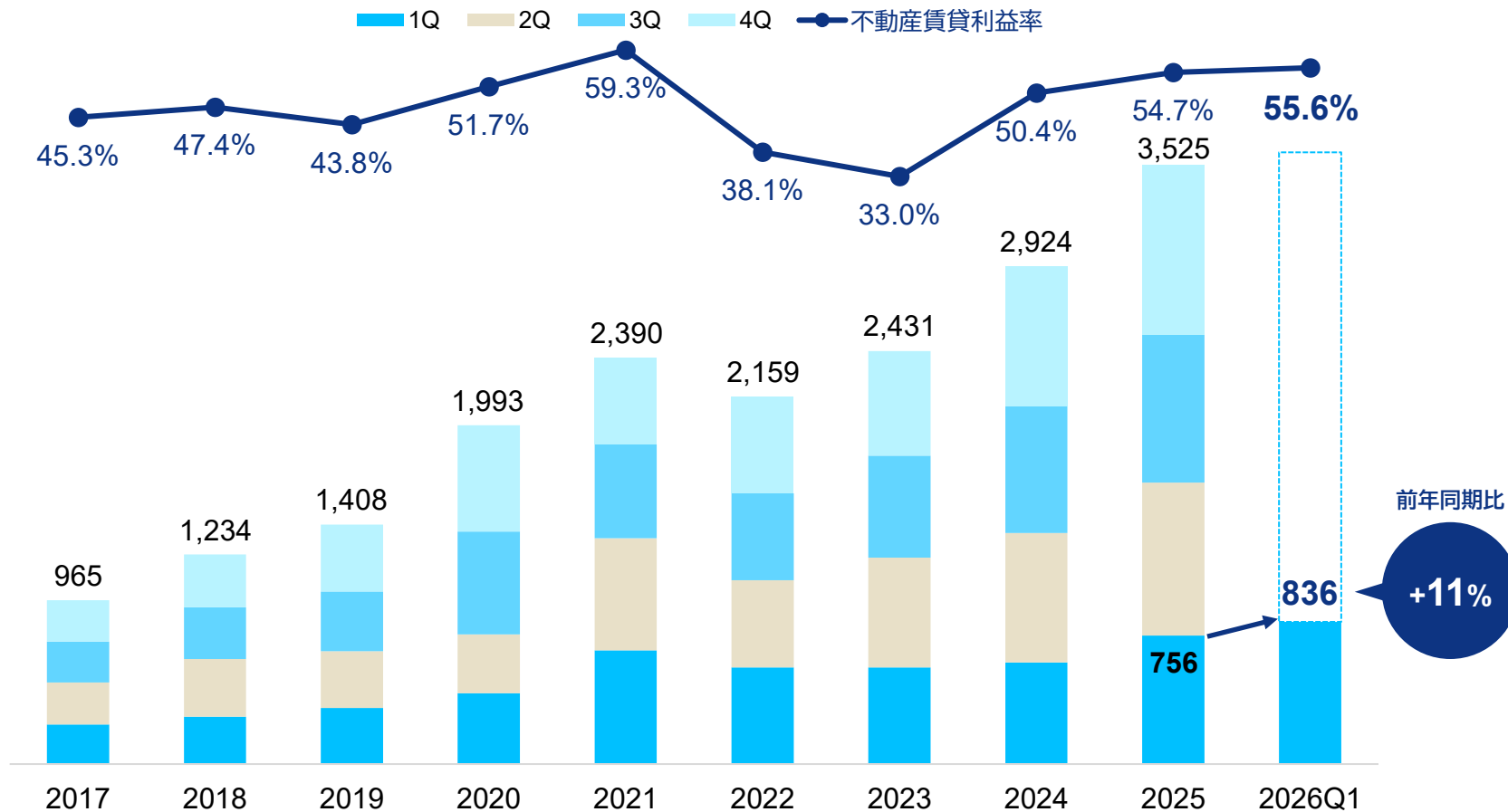
コーポレートファンディング事業(不動産投資)売上高 (百万円)



コーポレートファンディング事業（不動産賃貸）

- オフィス回帰に加えて、中規模オフィス新規供給が少なく、賃料が上昇していることから、売上高は前年同期比+11%の8億円となった。
- 賃貸利益率も高水準を維持。

コーポレートファンディング事業(不動産賃貸)売上高 (百万円)



前年同期比

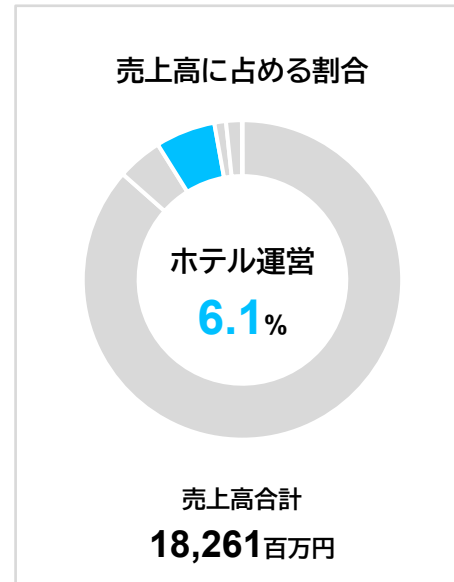
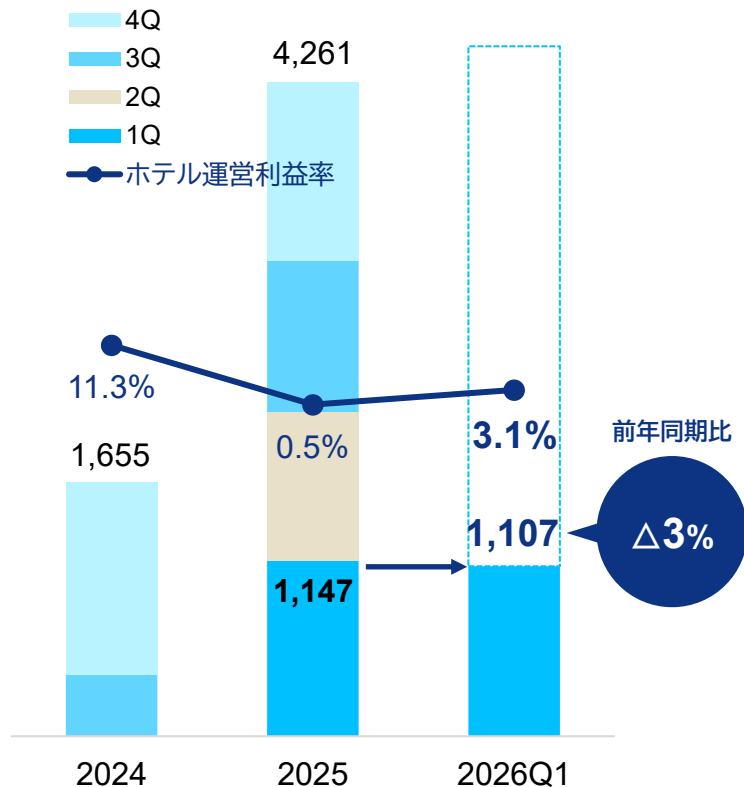
+11%

コーポレートファンディング事業（ホテル運営）

- ホテル運営売上は11.0億円、運営原価は10.7億円(内、減価償却費は1.7億円程度)となり、利益率はやや改善した。
- 競争環境や経営環境が依然として厳しい状況が続くが、価格戦略の見直しや価値向上への取り組みを強化し、集客力強化を図る。

(「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事業(ホテル運営)売上高 (百万円)



THIRAMATSU HOTELS & RESORTS 宜野座



THE HIRAMATSU 京都

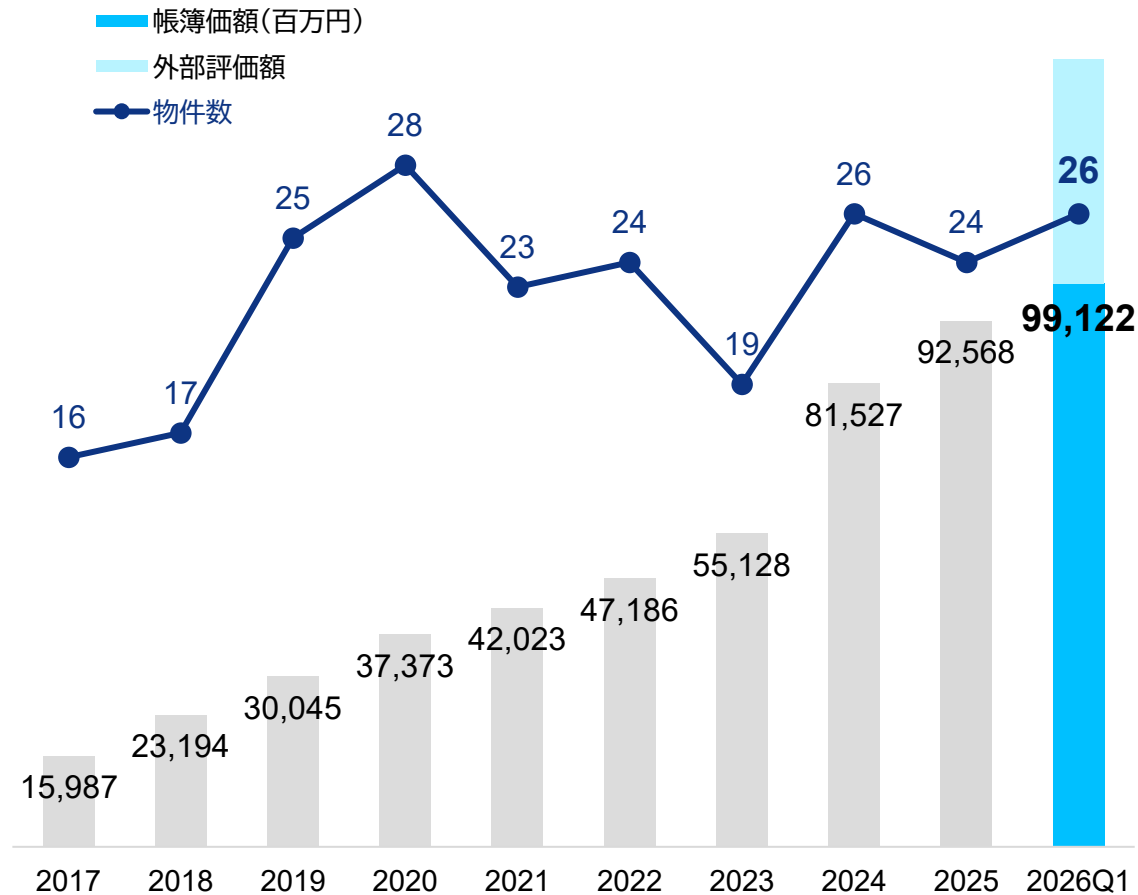


THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 賢島

コーポレートファンディング事業（保有実績）

- 不動産市況がより活発になることを見込み、東京都内のオフィス等を積極的に仕入れ、不動産残高を積上げた。
- オフィスを中心に取得しつつ、10億円前後から100億円超まで、規模・物件種別を限定せず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



CORNES HOUSE II



銀座PREX East



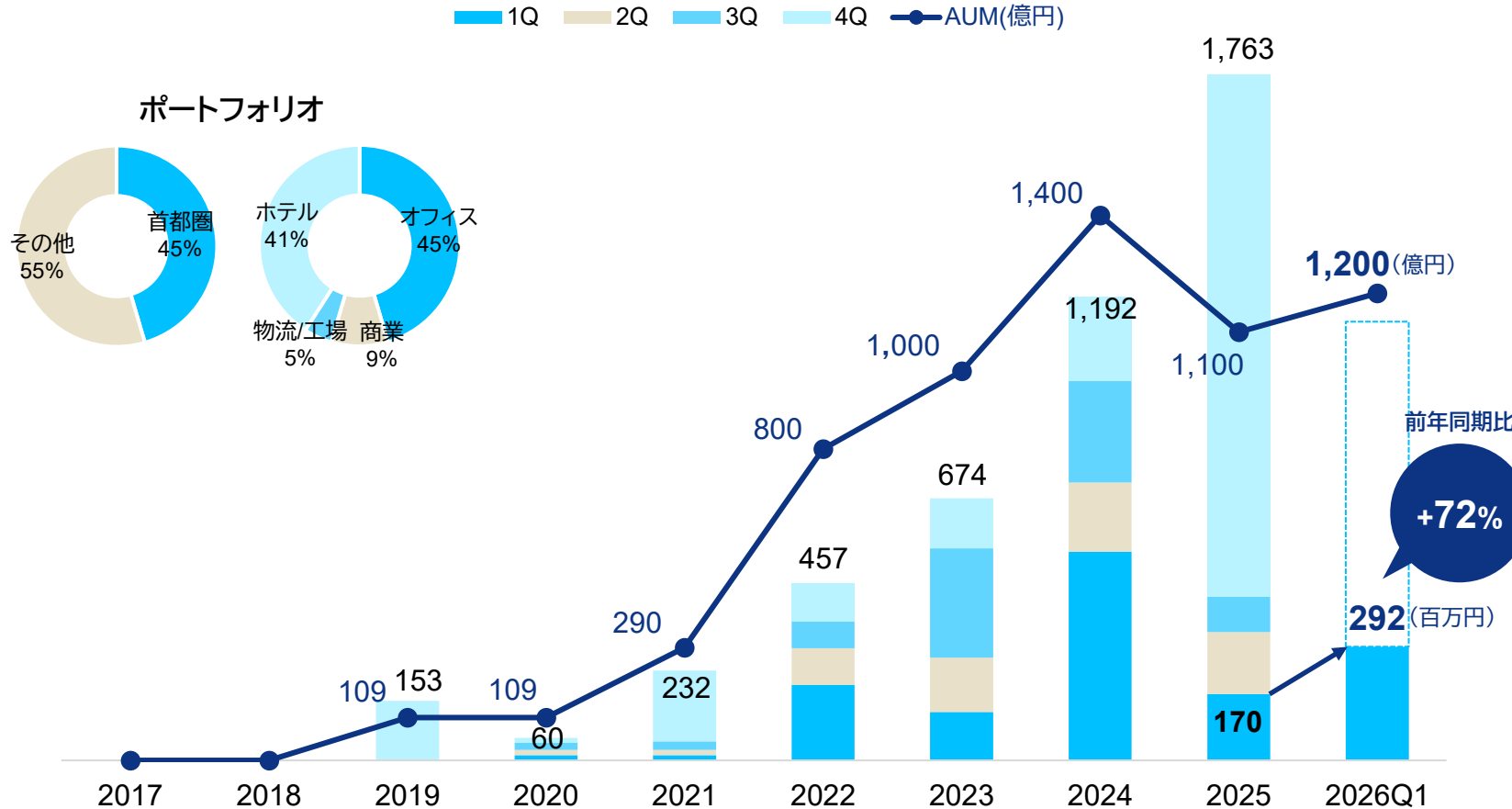
THE HIRAMATSU 軽井沢 御代田

	オフィス	ホテル	商業
都心五区	9	2	1
その他区	3	2	-
東京以外	-	8	1

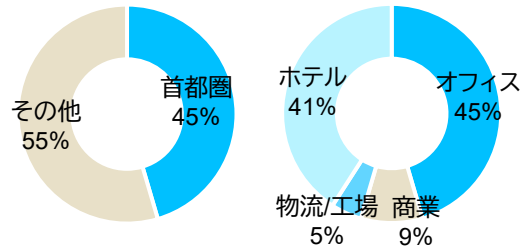
*都心五区：千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区

- 新規のAUM積上げがあり、売上高は前年同期比+72%、2.9億円、AUMは1,200億円超に回復した。
- 取得売却共に決済予定の案件が複数あり、AUMの積み上げに注力する。

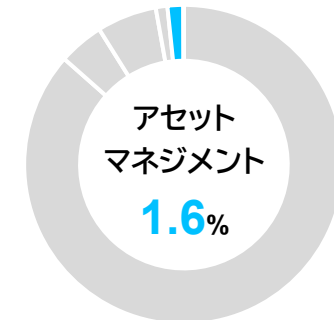
アセットマネジメント事業売上高とAUM



ポートフォリオ



売上高に占める割合



売上高合計
18,261百万円

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

1. 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。

2. Fintech 領域

クラウドファンディング
事業

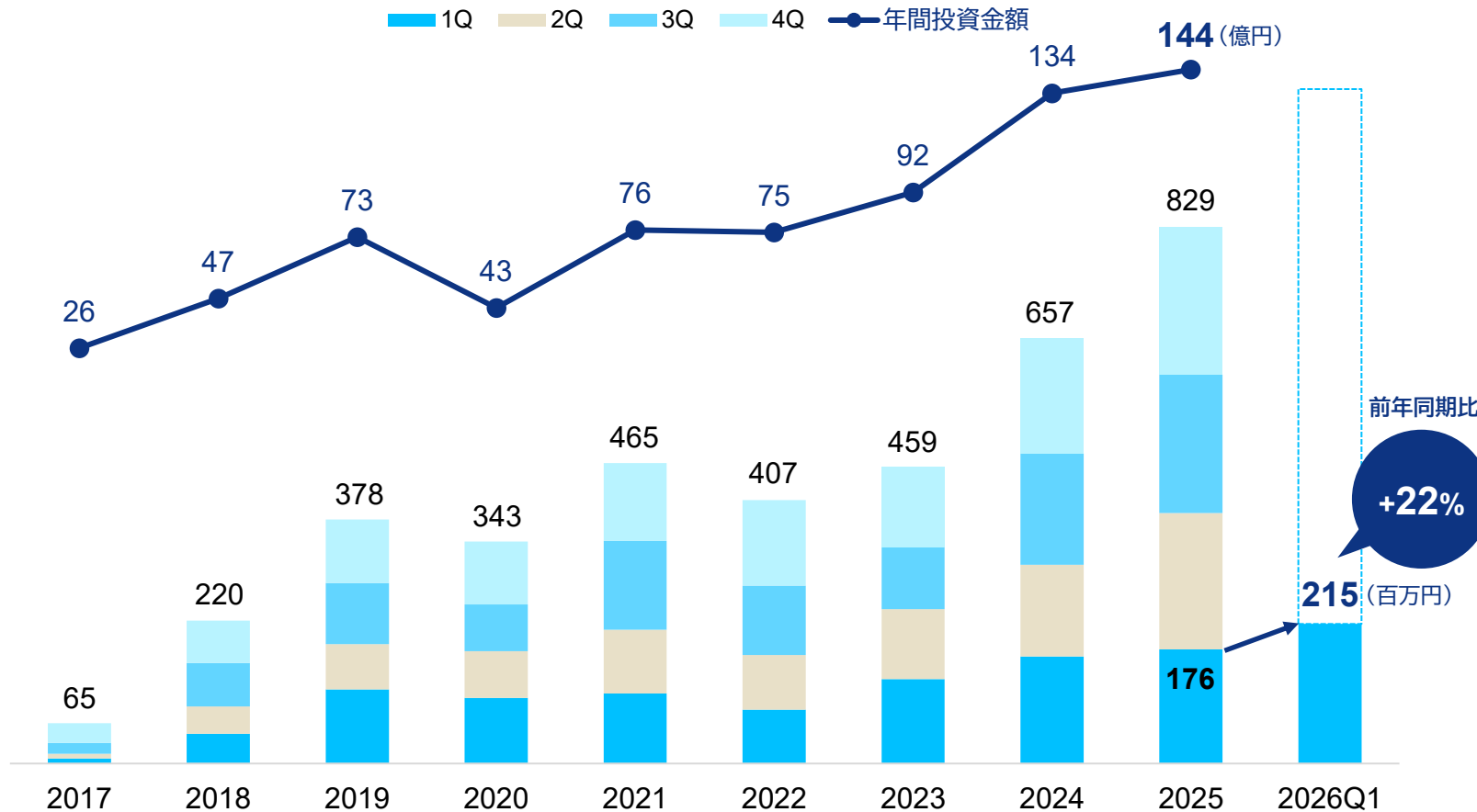


国内初の不動産特化型
クラウドファンディングです。

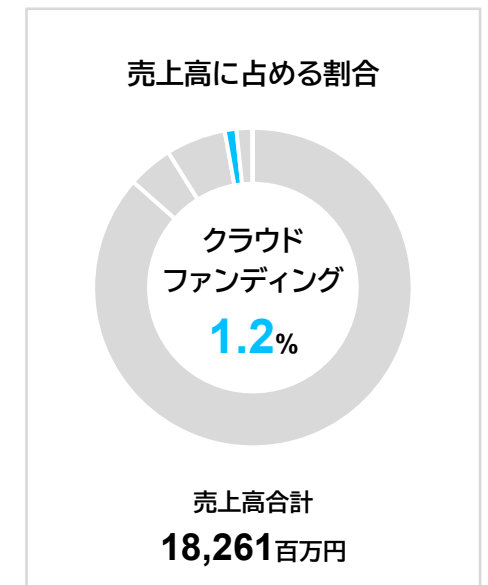
クラウドファンディング事業

- 好調な不動産市況を背景に、売上高は前年同期比+22%の2.15億円となった。
- OwnersBookに係る営業貸付金は前期末比+30%の120億円となった。

クラウドファンディング事業売上高と年間投資金額



(※年間投資額は、エクイティ型への投資実行金額と当社への貸付金額を含める)





03

中期経営計画
(FY2025-2027)

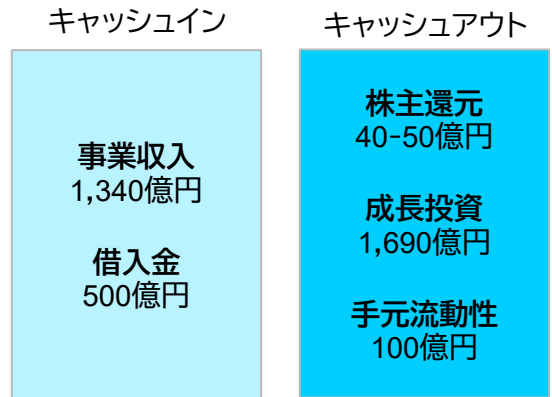
- 2027年の売上高・税前利益の目標値達成に向けて、2026年も更なる成長を予定している。
- ROEは25%以上を目指す。利益拡大による自己資本増加によりやや低下するが、資本コストを大きく上回る水準である。
- 不動産帳簿残高以下の項目は高い目標を掲げているが、全社を挙げて目標値に近づけるべく事業を推進する。

(単位:億円)	2024年 実績	2025年 実績	2026年 計画	2027年 目標
売上高	344	446	561	600
税前利益	100	116	135	167
ROE	31.2%	27.7%	-	≥25%
配当性向	17%	18%	18%	≥18%
不動産帳簿残高	815	925	-	1,500
AUM	1,400	1,100	-	3,000
OwnersBook投資額	134	144	-	200

— キャピタルアロケーション

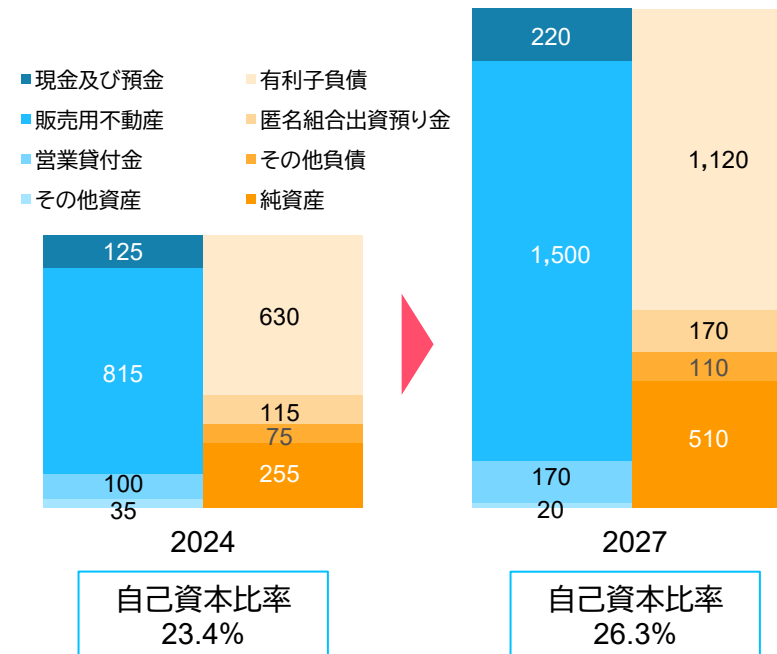
- 事業から得られるキャッシュインの大半を成長投資に使う。
- 将来の収益基盤となる不動産残高を積上げ、財務規律を保ちながらBSを拡大する。

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	<table border="0"> <tr> <td>不動産投資</td> <td>1,650億円</td> </tr> <tr> <td>人的資本投資</td> <td>25億円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>15億円</td> </tr> </table>	不動産投資	1,650億円	人的資本投資	25億円	その他	15億円
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



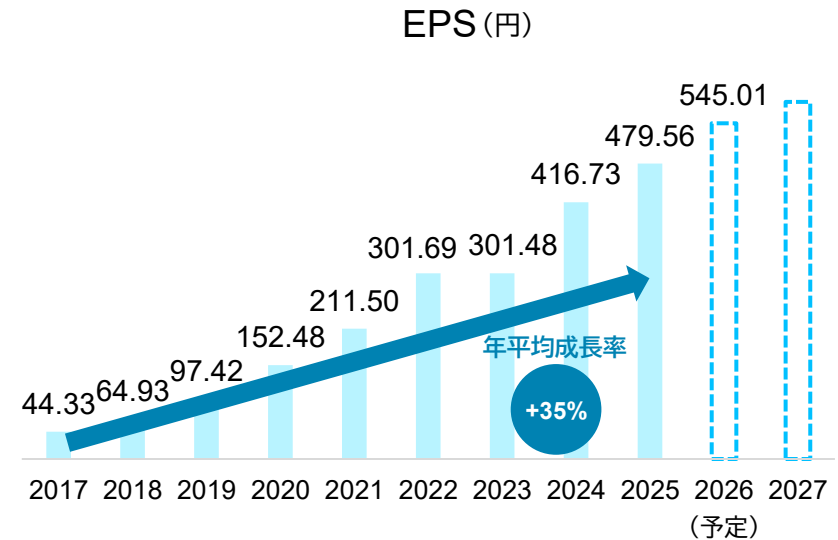
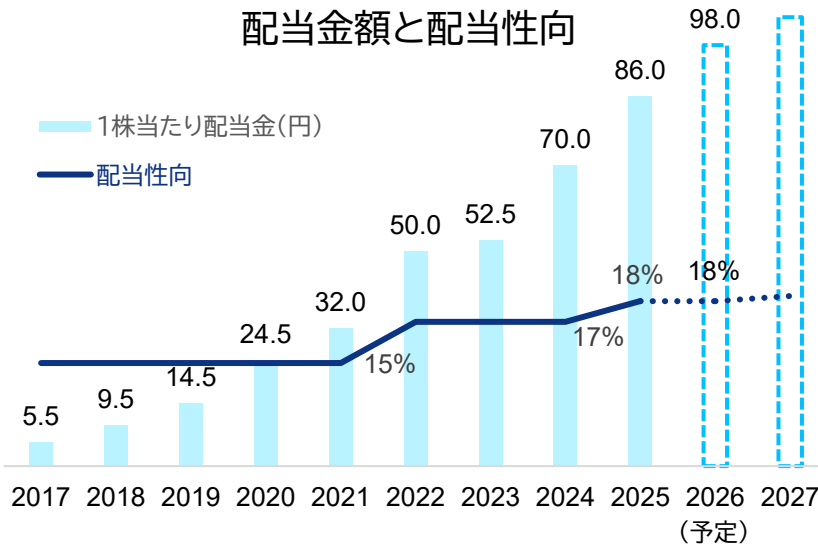
安全性と効率性の観点から、
自己資本比率は25%-30%を目指す

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
E-mail : ir@loadstarcapital.com