2026年12月期

第3四半期 決算説明

2026年10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





Loadstar Capital

01

決算ハイライト等

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

2026年12月期 3Q決算ハイライト

- 大型オフィスビルの売却が４Qに期ズレしたものの、決済は完了している。さらに、別の大型物件の売買契約を締結済み。
- 不動産賃貸、AM、クラウドファンディング事業も前年同期比プラスで推移しており、通期計画は据え置き。
- インフレ進行を見据えて、都心オフィス物件を積極的に仕入れ、不動産残高は過去最高を更新。

		前年同期比	計画進捗率
売上高	330億円	+14.5%	58.9%
営業利益	86億円	△4.6%	54.1%
税前利益	68億円	△11.4%	50.6%
当期純利益	46億円	△12.3%	50.4%
		前期末比	
販売用不動産	1,137億円	+22.9%	

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

1 グレイス八丁堀の取得

八丁堀駅至近の視認性に優れた築浅物件を取得。
「BELS(※1)」の最高評価、及び「ZEB Ready(※2)」認証も取得しており、建物のグレードは非常に高い。

(※1)建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を機関が公正かつ適確に実施することを目的とした、表示告示で規定される第三者による評価 (https://www.hyoukakyoukai.or.jp/bels/info.html)
(※2)基準一次エネルギー消費量から 50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物 (https://www.env.go.jp/earth/zeb/detail/01.html)

リリースはこちら


グレイス八丁堀

2 実質的増配となる株式の無償割当てを実施

当社株式の流動性を高めるとともに、自己株式を有効活用して株主の皆様へ還元することを目的として、1株当たり0.2株の株式無償割当てを実施。
1株当たりの配当金額は、直近の配当予想から変更なく、実質的に2割の増配。

リリースはこちら

3 『OwnersBook⁺(オーナーズブックプラス)』新案件を8月にローンチ

不動産デジタル証券投資サービス『OwnersBook⁺』は、新体制後のロードスターグループとして初の案件を8月に公開。

リリースはこちら

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

不動産マーケットの見通し

Loadstar Capital

全般的な見通し

- オフィス需給のひっ迫を受け、都心５区の賃料はこの1年で13.7%上昇し、金利上昇を吸収する力強い伸びが継続している。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。
- 2026年上期の世界不動産投資額は前年同期比+27%となった。日本の投資額も3.7兆円と上期過去最高を記録。セクター別では、オフィスへの投資額が全体の45%を占め、最大の投資割合となった。また、世界都市別の投資額では東京は第2位であった。

（参考：JLL, ”インベストメント マーケット ダイナミクス2026年第2四半期", 2026年8月20日, https://www.jll.com/ja-jp/insights/market-dynamics/japan-investment）

金利動向

- 更なる金利引き上げの可能性はあるが、金利上昇を上回る賃料上昇も見込まれる。
- 過年度に金利スワップ契約を締結済であり、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

- **都心の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。**
- **アセットマネジメント事業においてAUM（受託資産残高）を積み上げ、ストック収益の拡大に力を入れる。**

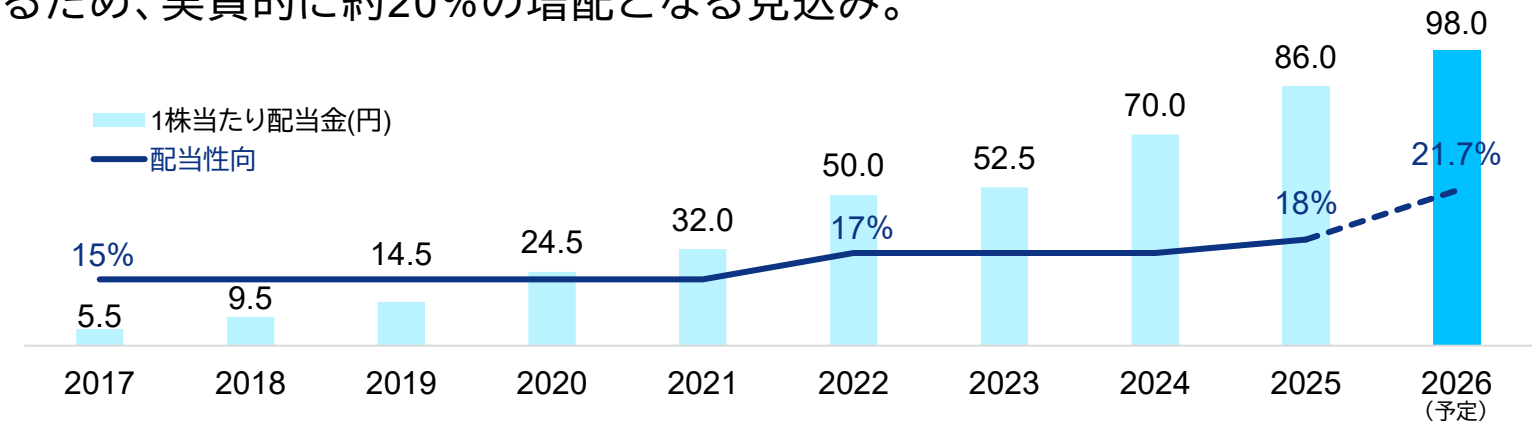
© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

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。
- 株式の無償割当てにより株主様の持株数は増えたが、1株当たり配当金は当初計画通りの98円（前期比+14%）を予定しているため、実質的に約20%の増配となる見込み。



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」及び「払戻手数料無料」を提供。

詳細はこちら：https://www.loadstarcapital.com/ja/ir/benefits.html

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED



02

決算概要

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

Loadstar Capital

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

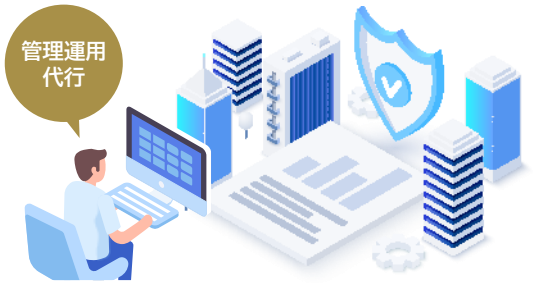
不動産投資 領域

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り実行します。

プラットフォーム 領域

クラウドファンディング事業



不動産担保ローン等への
少額投資機会を提供します。

デジタル証券(ST)事業



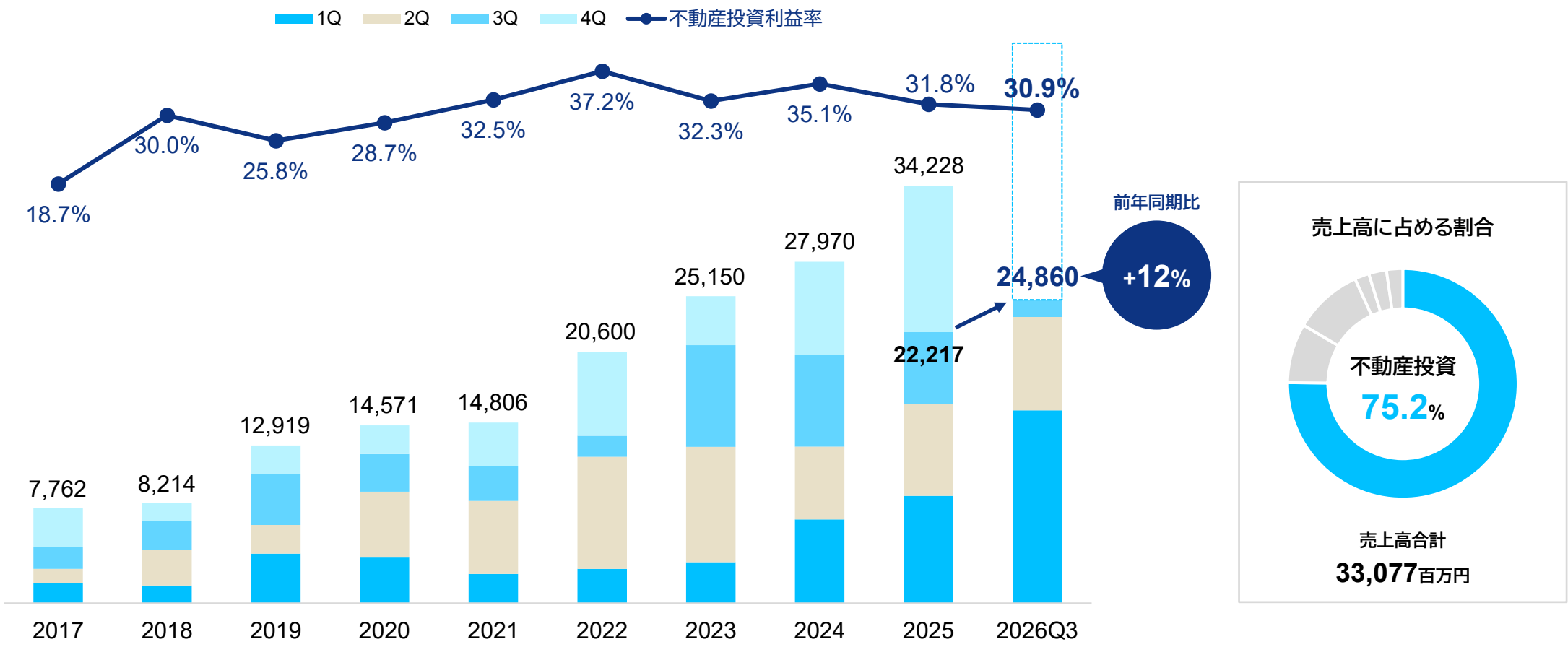
ブロックチェーン技術を用いて、プロ向け
不動産等への少額投資機会を提供します。

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

コーポレートファンディング事業（不動産投資）

- 3物件を売却し、売上高は前年同期比+12%の248億円となった。
- オフィス需要が高い中、東京23区内のオフィスを中心に積極的な仕入を行い、8物件の取得を完了。

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)

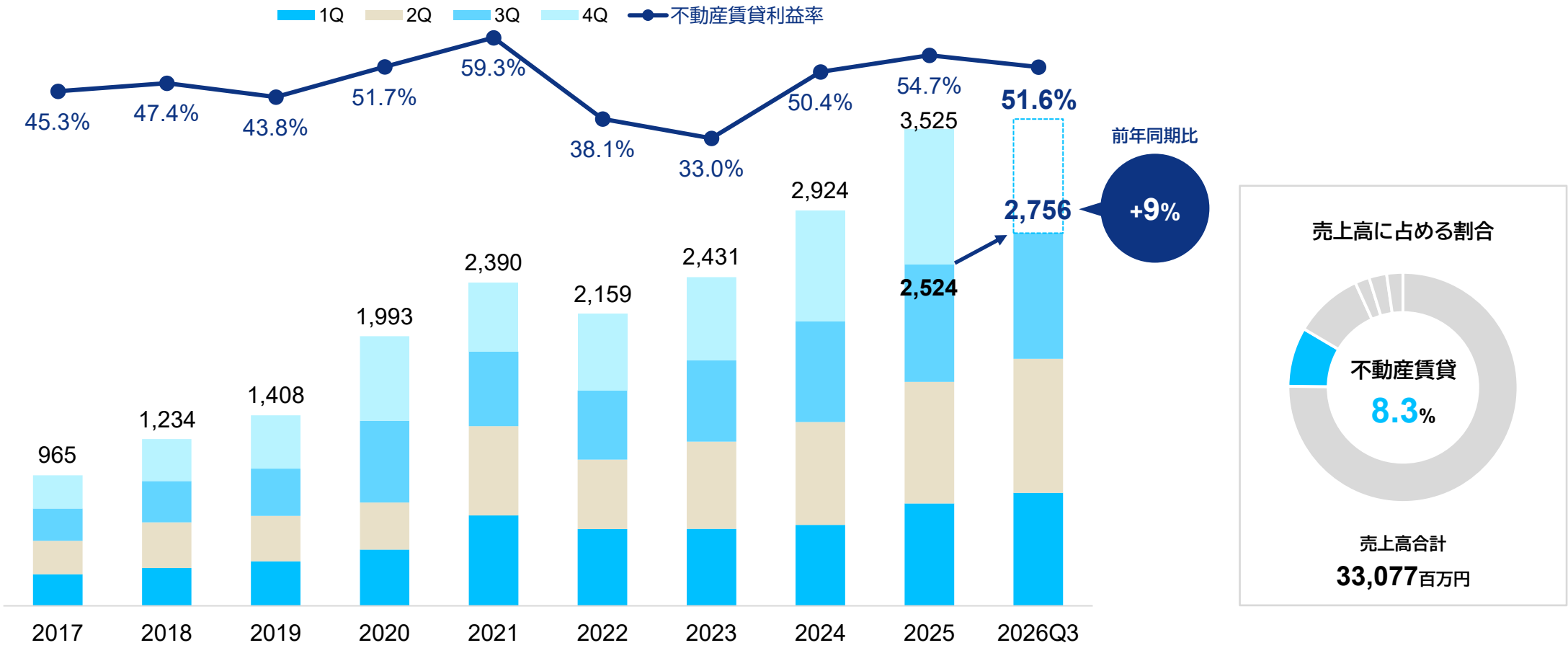


© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

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の新規供給が少ないため、賃料が上昇し、売上高は前年同期比+9%の27億円となった。
- 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)



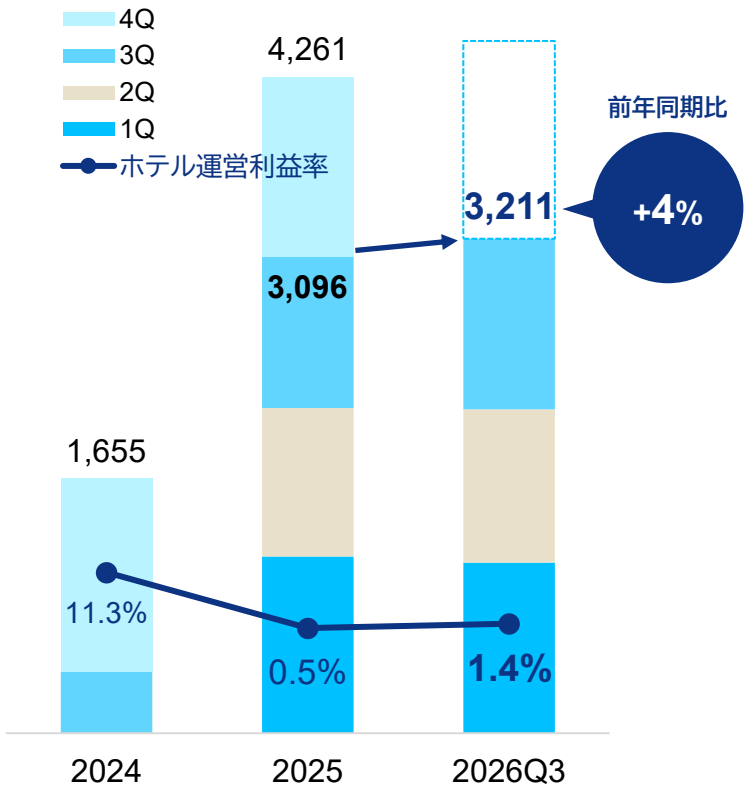
© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

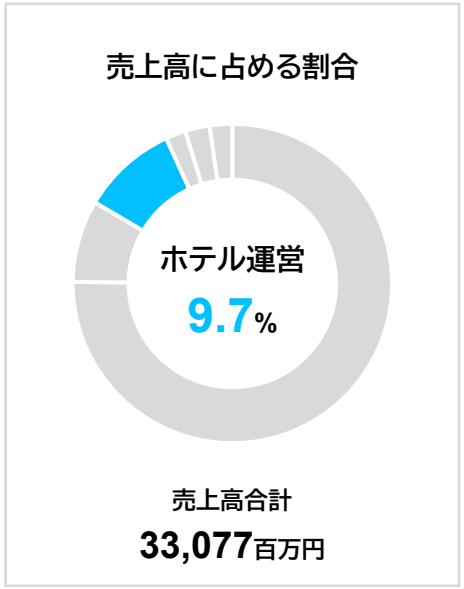
コーポレートファンディング事業（ホテル運営）

- ホテル運営売上は32.1億円、運営原価は31.6億円(内、減価償却費は5.2億円程度)となった。
- 競争環境や経営環境が依然として厳しい状況が続くが、キャンペーンや宿泊プラン多様化による集客力強化を進めている。

（「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)







THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 宜野座



THE HIRAMATSU 京都



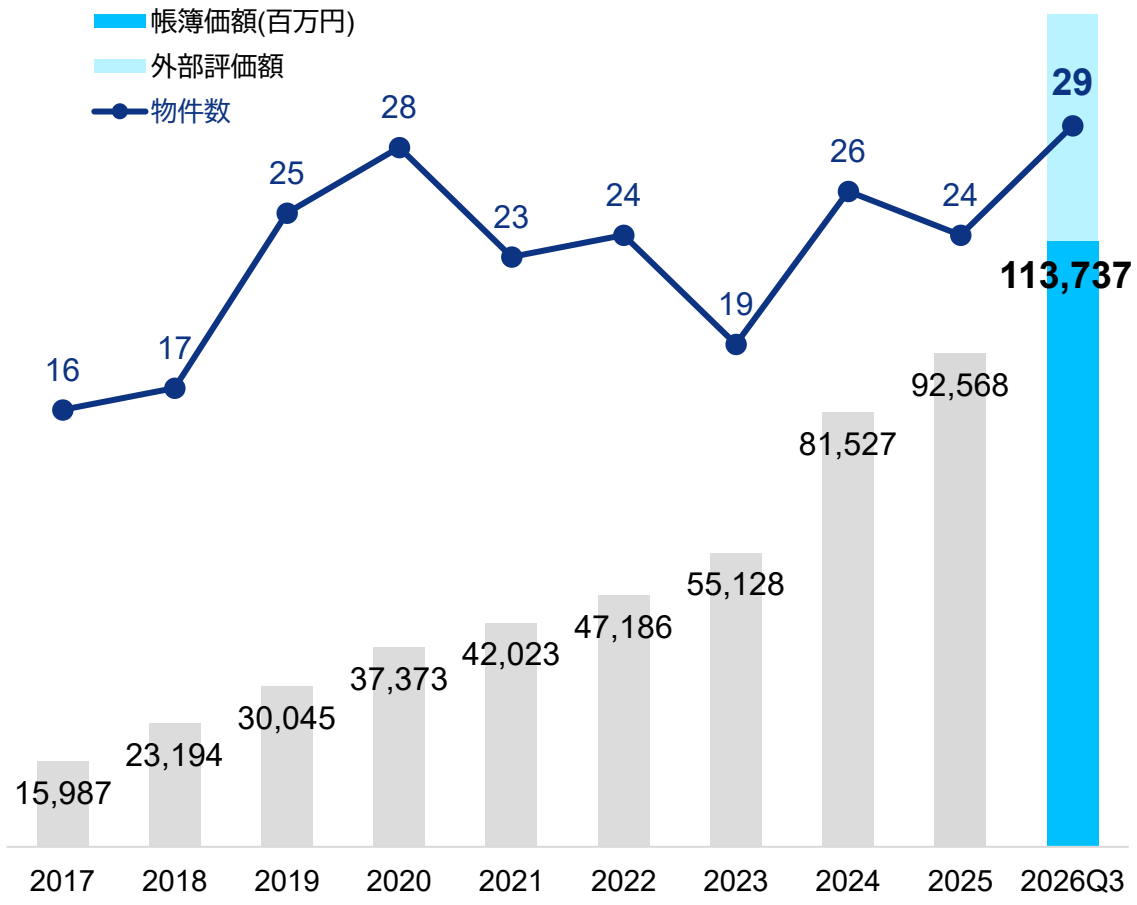
THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 賢島

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

コーポレートファンディング事業（保有実績）

- 空室率が下がり、賃料が上昇している東京23区内のオフィス等を積極的に仕入れ、不動産残高は初めて1,100億円を超えた。
- オフィスを中心に、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


グレイス八丁堀


THE HIRAMATSU 軽井沢 御代田

	オフィス	ホテル	商業
都心五区	11	2	2
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

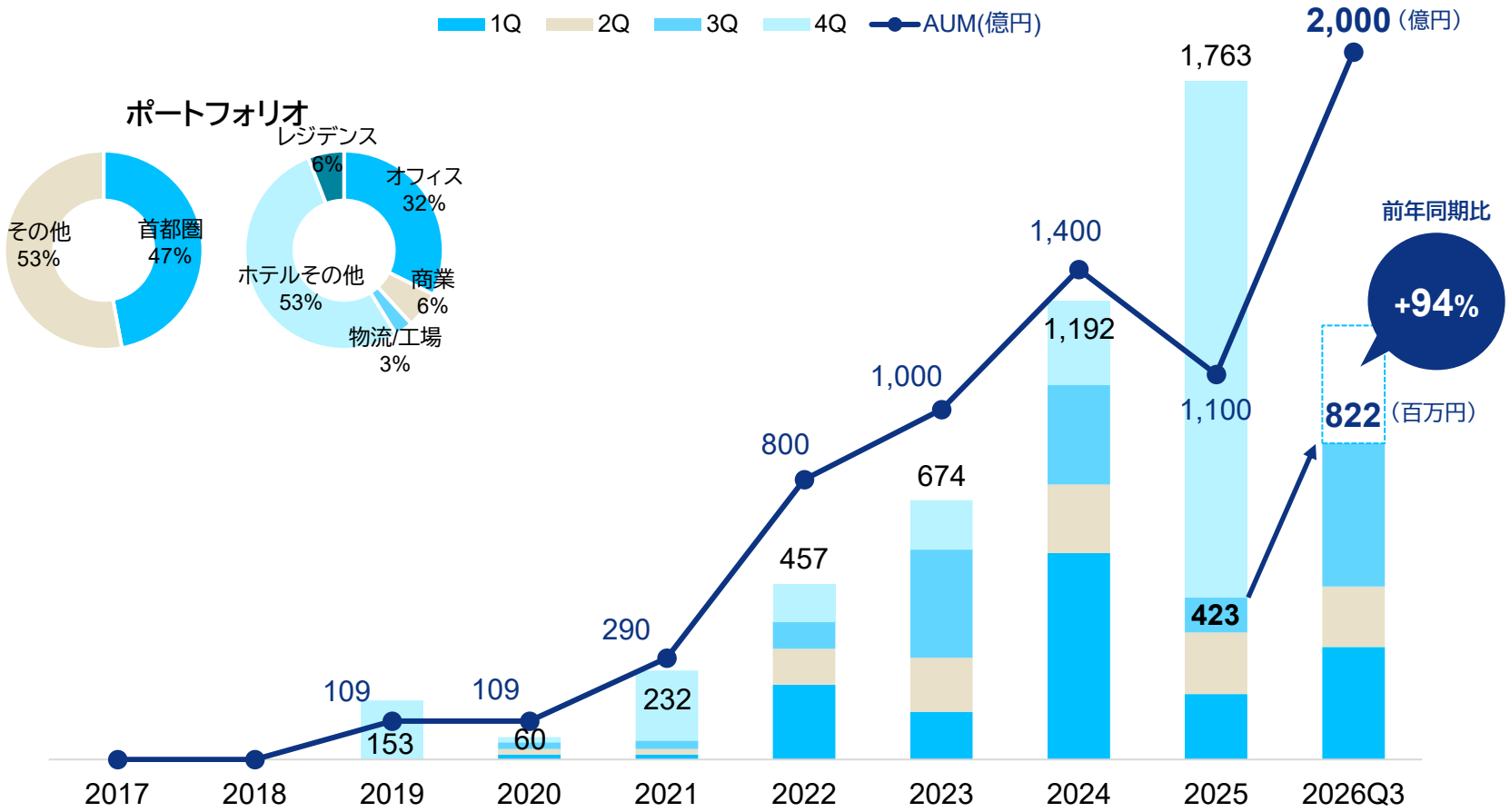
© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

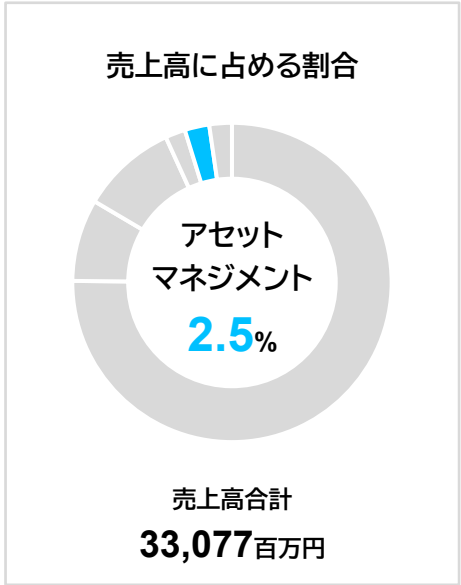
アセットマネジメント事業

- 2Qに引き続き大型案件受託があり、売上高は前年同期比+94%の8億円、AUM※は初の2,000億円を突破した。
- 引き続き、AUMの積み上げと投資家開拓に注力する。

※AUM（Assets Under Management）：当社が運用を受託している不動産の残高

アセットマネジメント事業売上高とAUM※





© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

Loadstar Capital

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

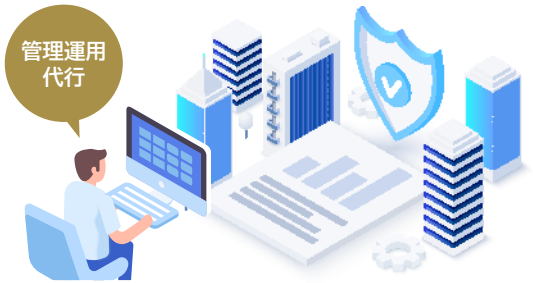
不動産投資 領域

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り実行します。

プラットフォーム 領域

クラウドファンディング事業



不動産担保ローン等への
少額投資機会を提供します。

デジタル証券(ST)事業



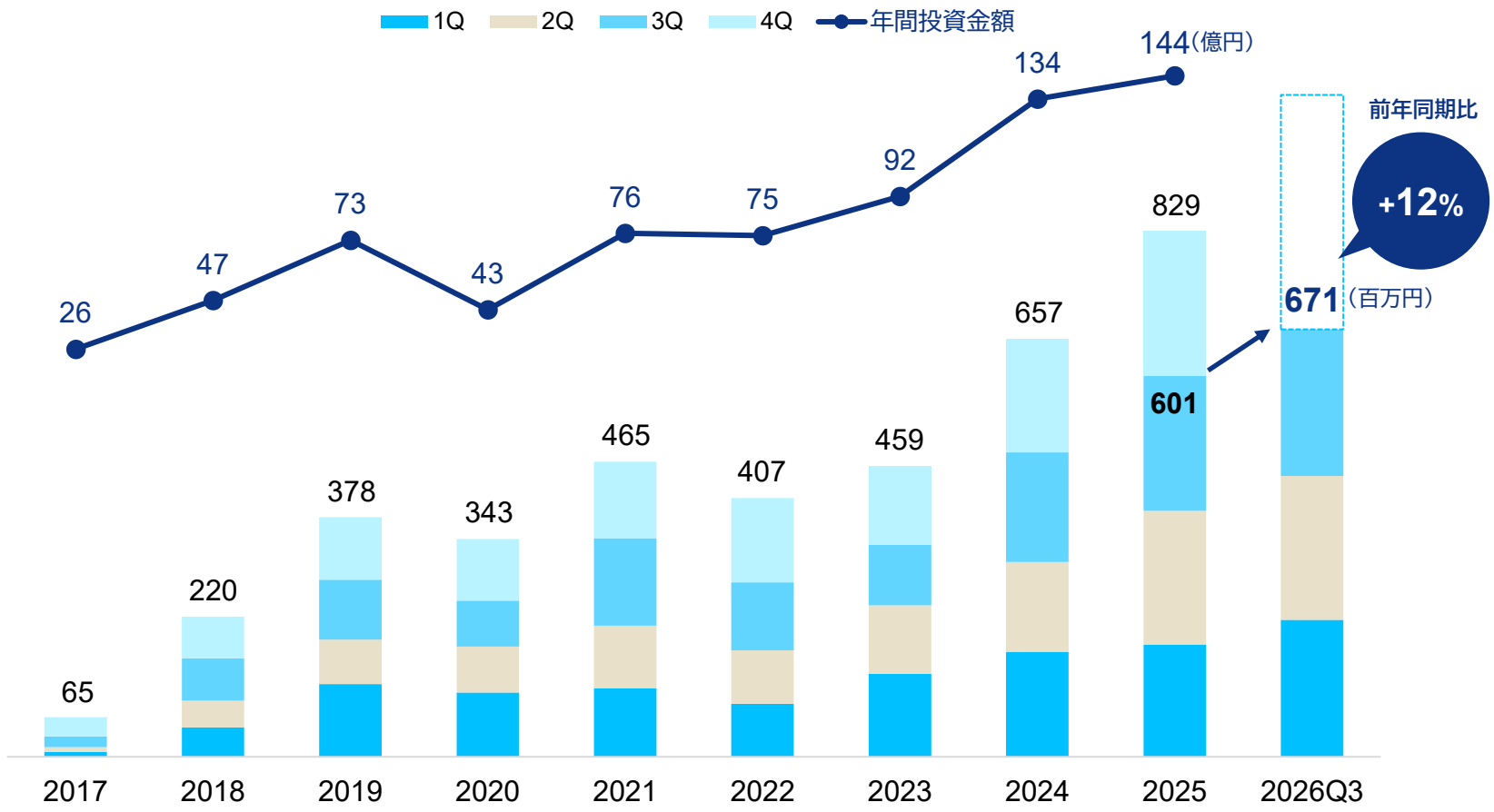
ブロックチェーン技術を用いて、プロ向け
不動産等への少額投資機会を提供します。

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

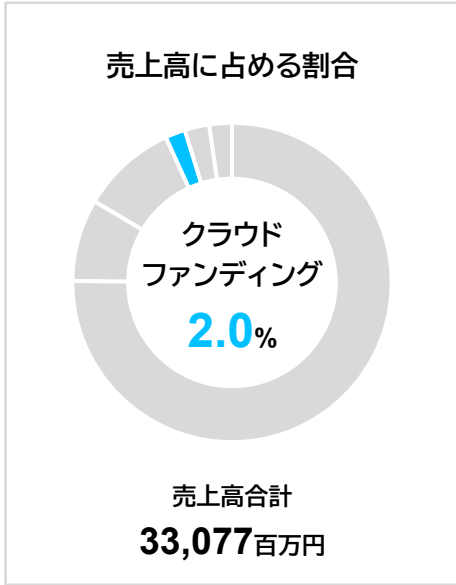
クラウドファンディング事業

- 好調な不動産市況を背景に、売上高は前年同期比+12%の6.7億円となった。
- OwnersBookに係る営業貸付金は前期末比+27%の118億円となり、過去最大規模となった。

クラウドファンディング事業売上高と年間投資金額



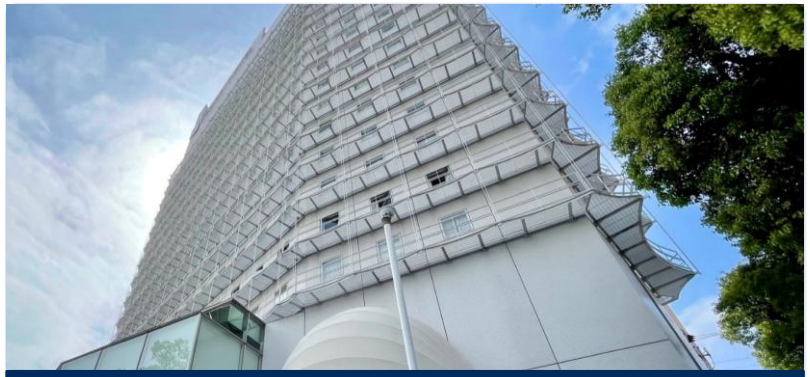
(※年間投資額は、エクイティ型への投資実行金額と当社への貸付金額を含める)



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

デジタル証券(ST)事業

- 不動産デジタル証券投資サービス『OwnersBook⁺』は、新体制後のロードスターグループとして初案件を8月に公開
- アセットマネジメントフィー・証券手数料・プラットフォーム手数料などの新たな収益機会を創出



ロードスターグループ初の不動産デジタル証券

横浜伊勢佐木町ホテル

横浜中心部の大型ホテルの一部を裏付資産とし、
観光・ビジネス・インバウンド需要を取り込む

運用成果に応じた定期的な分配 ｜ 年2回予定

38.3億円	4.1%	約10年
募集総額	想定平均分配利回り	運用期間

※想定平均分配利回りは税引前であり、将来の運用成果を保証するものではありません

本案件の投資特性

01

成長性の高いホテル資産

運営実績に連動する変動賃料
収益・資産価値の向上を追求

02

無借入を基本とした長期運用

金利上昇の影響を受けにくく
運営収益を中長期で積み上げ

03

個人投資家への新たな投資機会

大型不動産へのアクセスを拡大
一定条件下で相対取引が可能

グループ機能を結集した一気通貫モデル

物件取得・PM	案件組成・運用	ST基盤	募集・販売	期中管理・売却取引
ロードスター キャピタル	ロードスター インベストメンツ	ロードスター ソリューションズ	ロードスター 証券	グループ各社

本案件詳細はこちら

https://www.loadstarsecurities.com/fund/JP9030126080/

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED



03

中期経営計画

(FY2025-2027)

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

経営指標の進捗

- 2027年の売上高・税前利益の目標値達成に向けて、売却物件の選別を行っている。
- 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%	**21.7%**	**≧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**

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

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
E-mail ： ir@loadstarcapital.com

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED