



Loadstar Capital

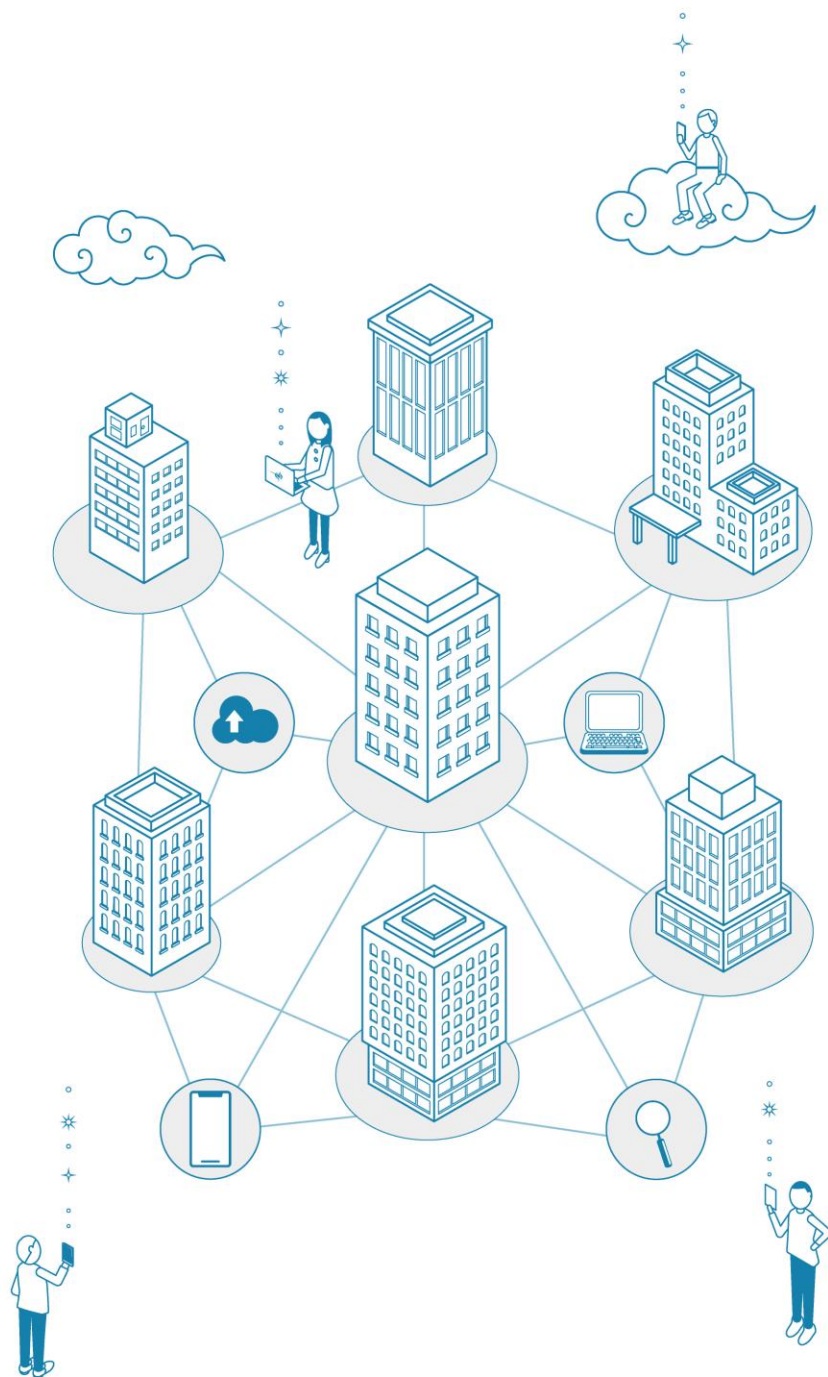
2025年12月期 第1四半期 決算説明資料

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



| | |
|--------------------------|-------|
| 1. 決算ハイライト等 | P. 3 |
| 2. 決算概要 | P. 7 |
| 3. 事業別実績 | P. 13 |
| 4. 中期経営計画(FY2025-FY2027) | P. 22 |

1. 決算ハイライト等

- 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% | |

① ビジネスホテル売却

コロナ禍である2022年に取得した「ネストホテル東京半蔵門」を大幅にバリューアップさせて売却に成功。当時の難しい状況下での的確な取得判断、および取得後の運営改善をしっかりと行い、1Q収益に大きく貢献。

② 都内オフィスビル3件の取得

都内でも好立地である千代田、豊島区、渋谷区に所在するオフィスビル3件を取得。当社の成長基盤としてバリューアップを図っていく。

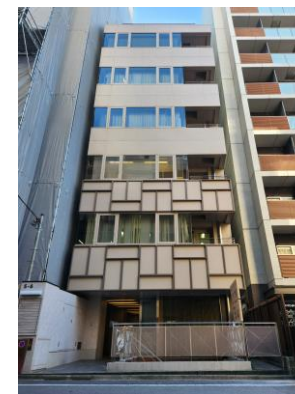
麹町プレイス



東池袋センタービル



渋谷S-6ビル



③ クラウドファンディングサービス『OwnersBook』累計投資額大台突破

OwnersBook
累計投資額 **600億**円突破

全般的な見通し

- 2024年通年の世界の不動産投資額は前年同期比14%増の7,030億ドルとなり、日本の不動産投資額も前年比63%増の5兆4,875億円と、9年ぶりに5兆円を超えた。
(参考: JLL, "インベストメントマーケットダイナミクス2024年第4四半期", 2025年3月13日,
<https://www.joneslanglasalle.co.jp/ja/trends-and-insights/research/investment-market-dynamics-2024q4>)
- オフィス空室率及び賃料は堅調に推移し、オフィスに対する評価の見直しが進んでいるため、オフィスマーケットが過熱する可能性も高い。
- 日銀の利上げ動向及び米国の通商政策など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。

金利動向

- 利上げ可能性について判断が難しい局面であるが、一定程度の利上げは計画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であり、金利上昇リスクを一定割合ヘッジしている。
- 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。

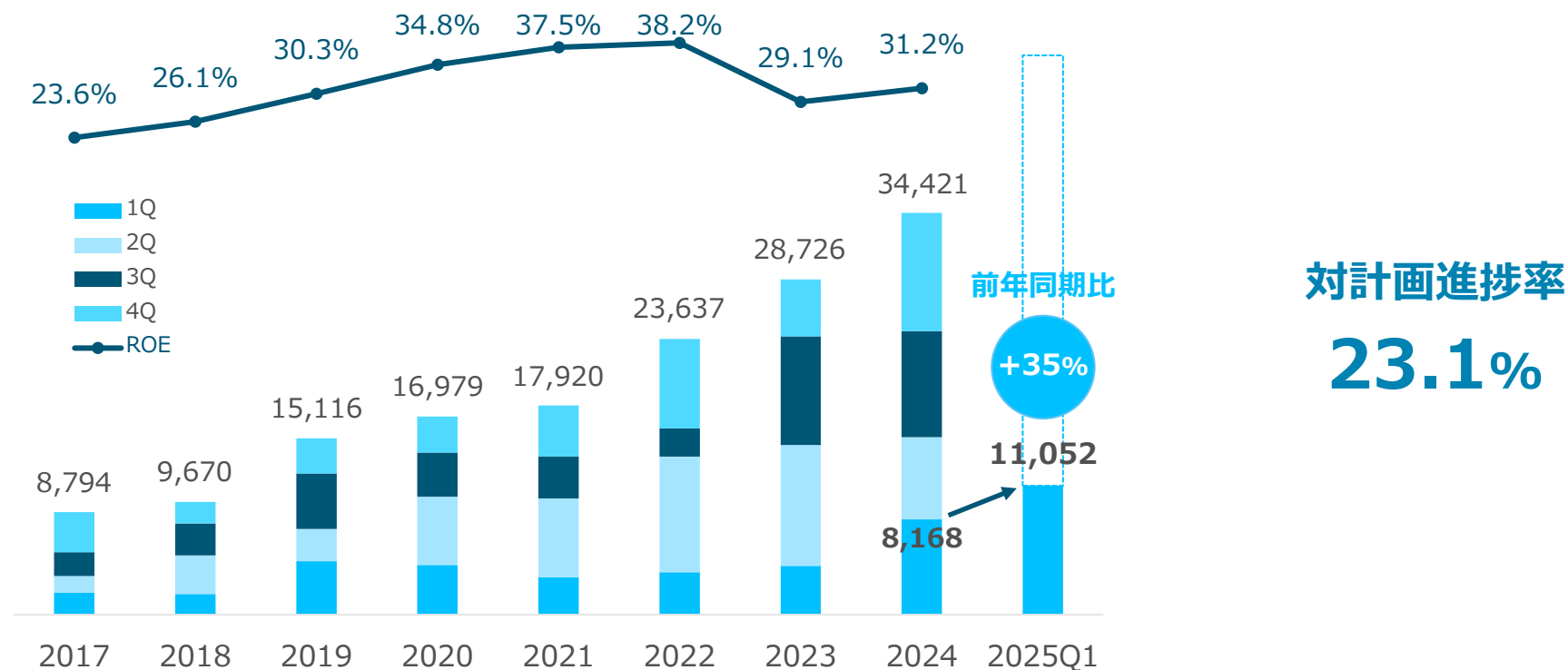
今後の対応

- オフィスを積極的に仕入れる一方、ホテルや物流についても投資機会をうかがう。
- AM事業においては、多様な投資家需要に応え、AUMの積み上げに力を入れる。

2. 決算概要

- 連結売上高は前年同期比+35%の110億円となった。
- 不動産市況は引き続き活況であり、特に国内事業会社や不動産会社の需要が高い。
- 欧米不動産ファンドの取得が再開されており、今後さらなる活況が期待される。

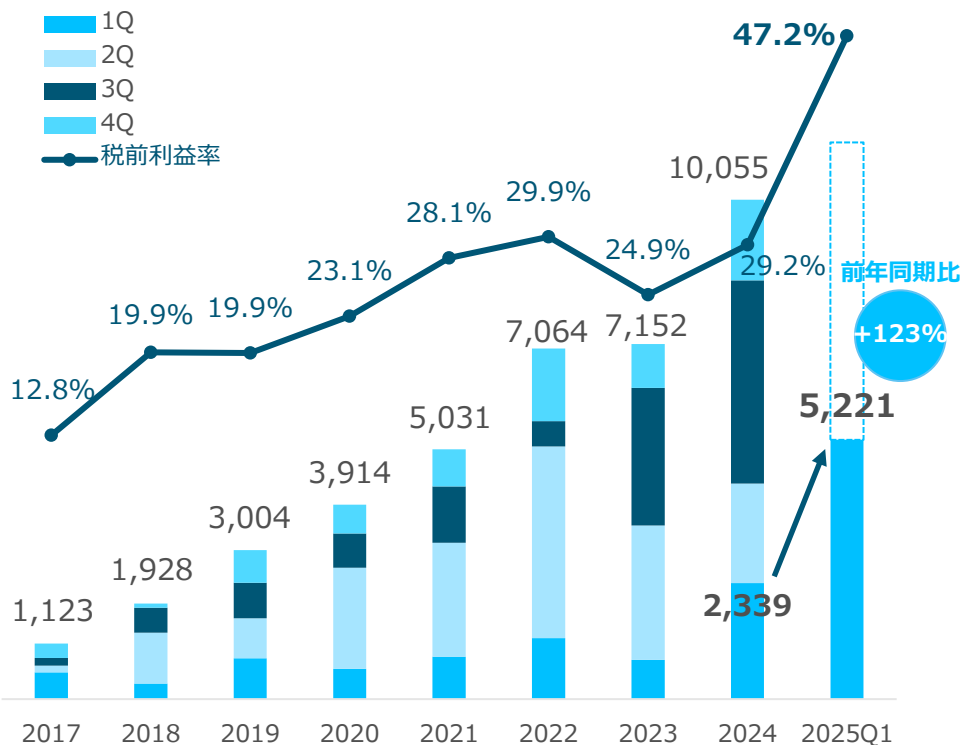
連結売上高とROE (百万円)



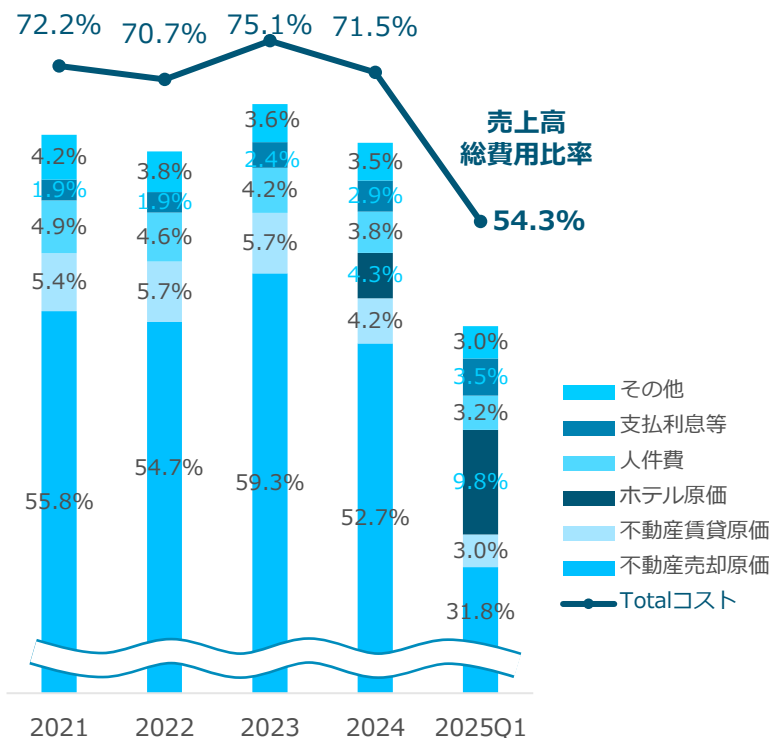
連結税前利益とコストコントロール

- 利上げに備えて締結していた金利スワップ契約に係るデリバティブ評価益1.7億円も貢献し、連結税前利益は前年同期比+123%の52億円となった。
- 利益率の高い物件の売却により、税前利益率も大幅に伸びた。
- 2Q以降は例年並みの利益率に落ち着く予定である。

連結税前利益 (百万円)

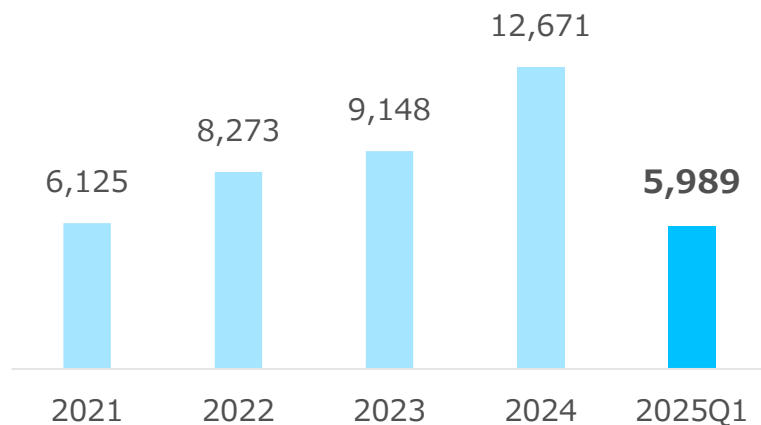


コスト構造 (対売上比)



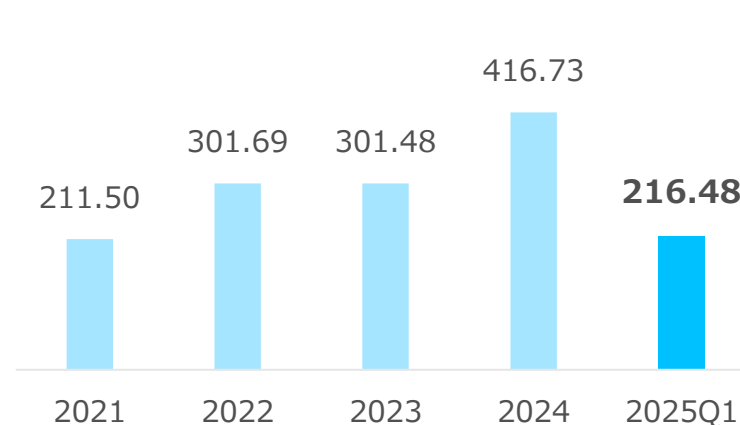
| (単位:百万円) | 2025年12月期 1Q実績 | | | | 2025年12月期 (計画) | | |
|----------|----------------|------------|--------|------------|----------------|------------|--------|
| | 実績 | 対売上高 比率 | 前年同期比 | 対計画 進捗率 | 金額 | 対売上高 比率 | 前年比 |
| 売上高 | 11,052 | 100.0% | 135.3% | 23.1% | 47,926 | 100.0% | 139.2% |
| 売上総利益 | 6,119 | 55.4% | 202.0% | 39.7% | 15,425 | 32.2% | 115.5% |
| 販管費 | 568 | 5.1% | 146.6% | 25.8% | 2,203 | 4.6% | 115.8% |
| 営業利益 | 5,550 | 50.2% | 210.1% | 42.0% | 13,221 | 27.6% | 115.5% |
| 税前利益 | 5,221 | 47.2% | 223.2% | 46.6% | 11,210 | 23.4% | 111.5% |
| 当期純利益 | 3,584 | 32.4% | 225.7% | 46.9% | 7,642 | 15.9% | 111.2% |

EBITDA (百万円)



EBITDA=営業利益+減価償却費+株式報酬費用

EPS (円)



EPS (一株当たり当期純利益) ※自己株式除く

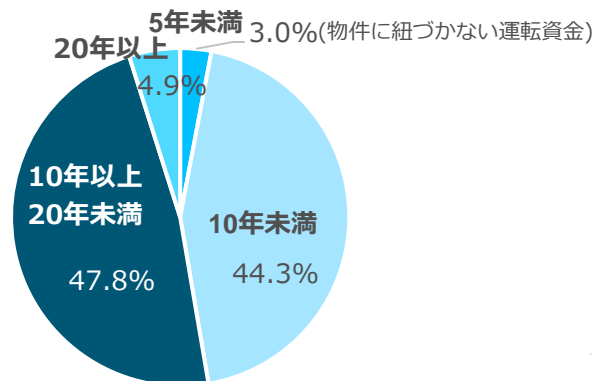
連結貸借対照表

- 3物件の仕入れと1物件の売却により不動産残高は過去最高の919億円となった。
- 好調なクラウドファンディング事業を受け、営業貸付金は初の100億円を突破した。

| (単位:百万円) | 2025年12月期1Q | | |
|------------------|---------------|--------|--------|
| | 金額 | 構成比 | 前期末比 |
| 流動資産 | 117,352 | 98.7% | 110.8% |
| 現金及び預金 | 14,044 | 11.8% | 111.0% |
| 営業貸付金 | 10,705 | 9.0% | 109.4% |
| 販売用不動産 | 91,953 | 77.3% | 112.8% |
| 負債 | 90,841 | 76.4% | 111.1% |
| 有利子負債 | 72,463 | 60.9% | 115.5% |
| 匿名組合出資預り金 | 11,493 | 9.7% | 100.0% |
| 純資産 | 28,106 | 23.6% | 109.6% |
| 総資産 | 118,947 | 100.0% | 110.7% |

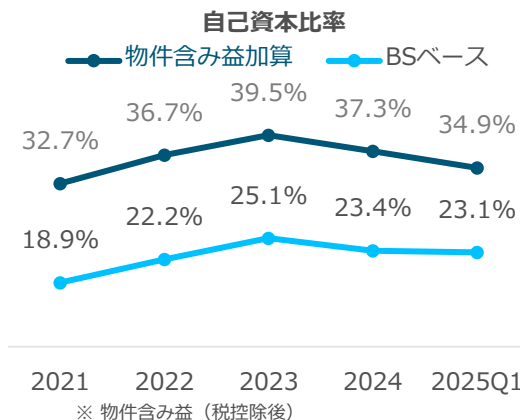
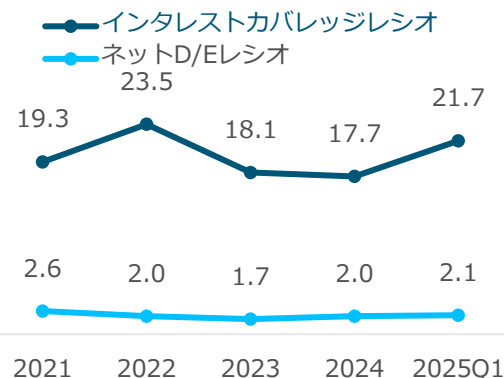
- 営業貸付金
 - 主にクラウドファンディング事業における外部貸出し。
- 販売用不動産
 - 物件の含み益は相当額積み上がっているがBS上は表れない。
 - 開発案件はなく、資源高の影響は受けにくい。
 - 会計監査人の指導により、保有目的にかかわらず販売用不動産として計上。
- 匿名組合出資預り金
 - クラウドファンディング事業において投資家から募集した資金。

有利子負債の借入期間
⇒長期借入による不動産市況の短期変動リスクの回避



*ノンリコースローンで調達したひらまつホテル案件により10年未満の割合が増加

安全性指標
⇒高い収益性、物件含み益、利益積上により強固な財務基盤構築



基本方針

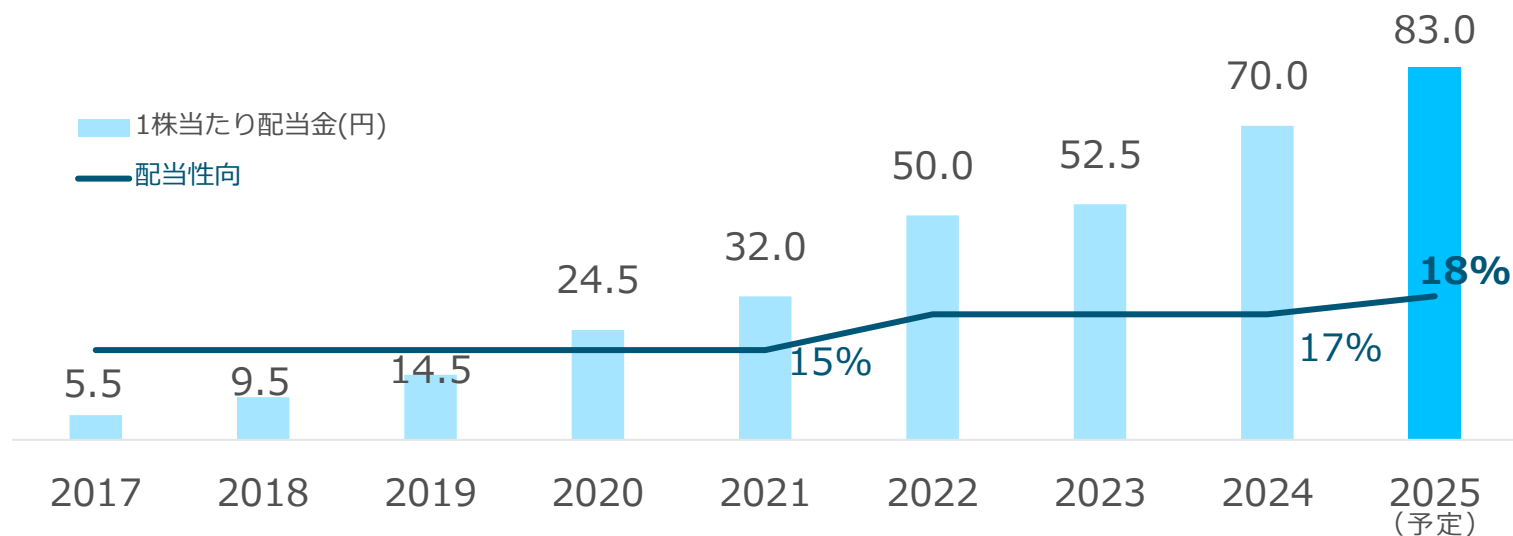
業績拡大により企業価値・株主利益の向上に努める。

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。

当期の1株当たり配当金は、前期比+19%の83円を予定している。

(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。)



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。

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

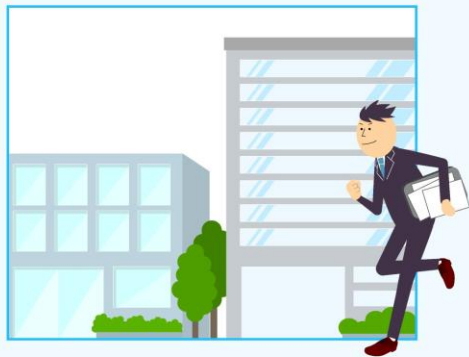
3. 事業別実績

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

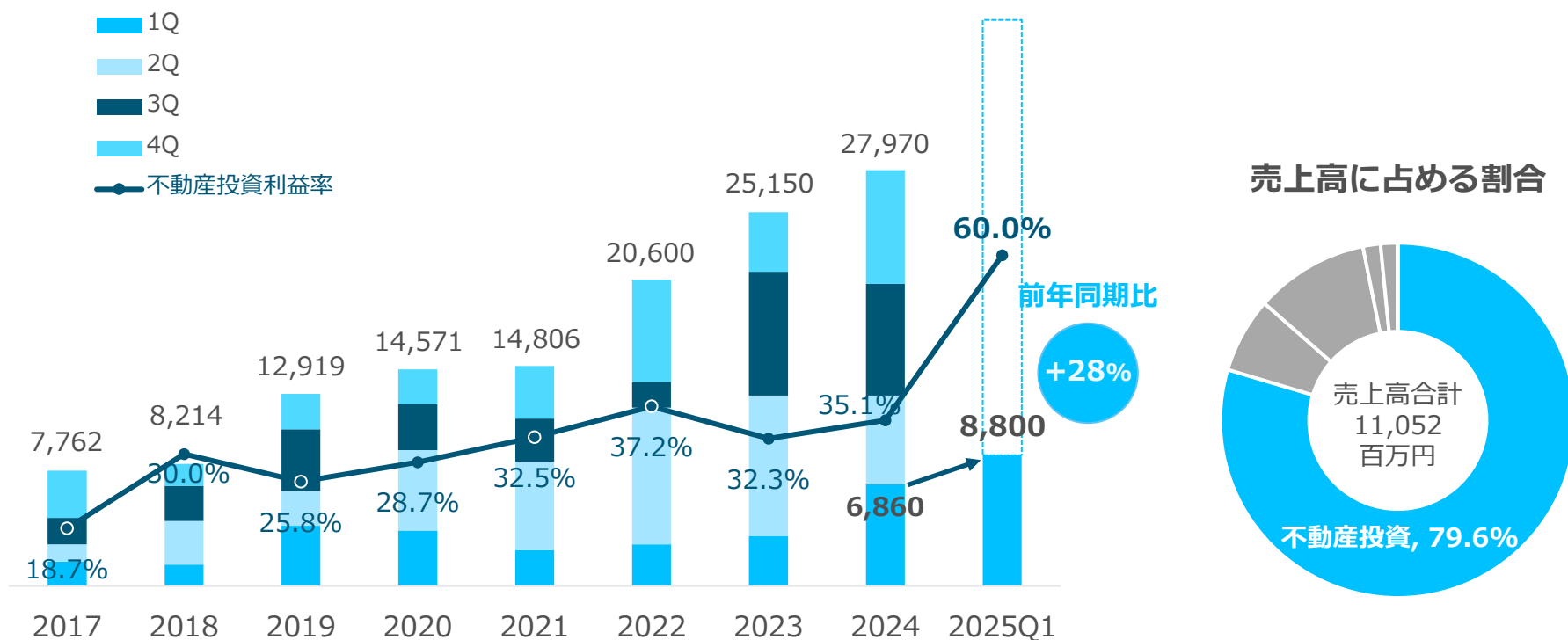
クラウドファンディング 事業



国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

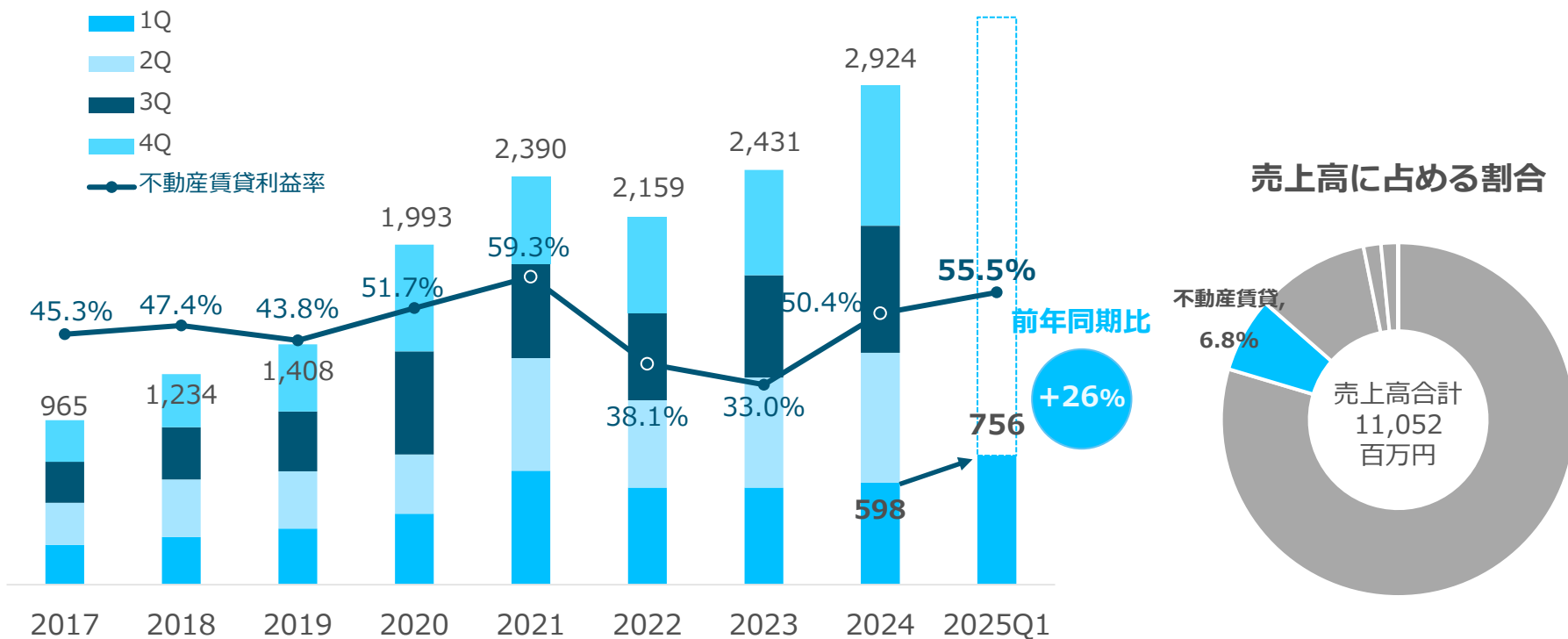
- ホテル1物件を売却し、売上高は前年同期比+28%の88億円となった。
- オフィス3物件を取得し、将来の経営基盤となる不動産の積み増しは順調に進んでいる。当期も積極的に仕入れていく。
- 2Qは既に1物件の売却が完了している。2Q以降は例年並みの利益率に落ち着く予定。

コーポレートファイナディング（不動産投資）事業売上高（百万円）



- 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。

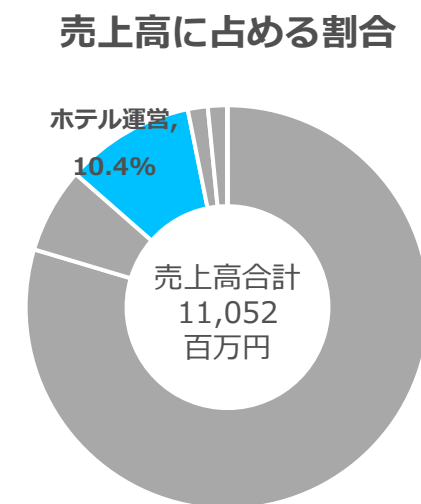
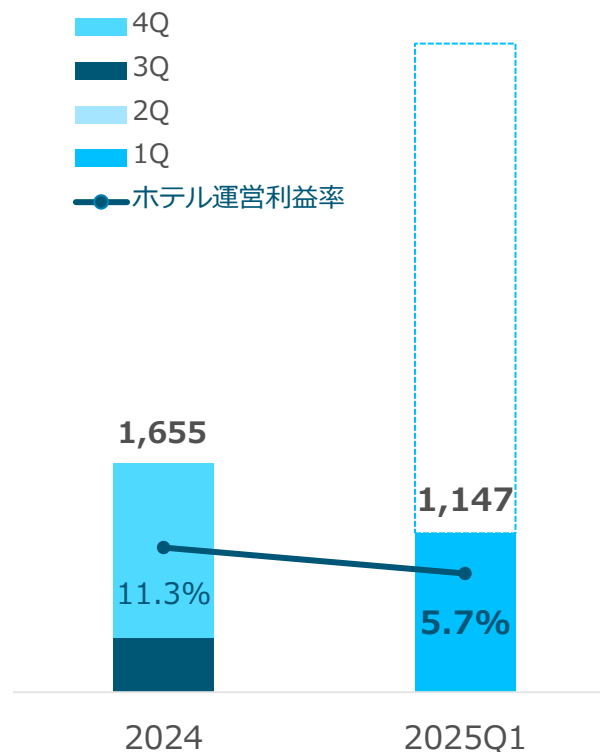
コーポレートファイナンス（不動産賃貸）事業売上高（百万円）



- 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。

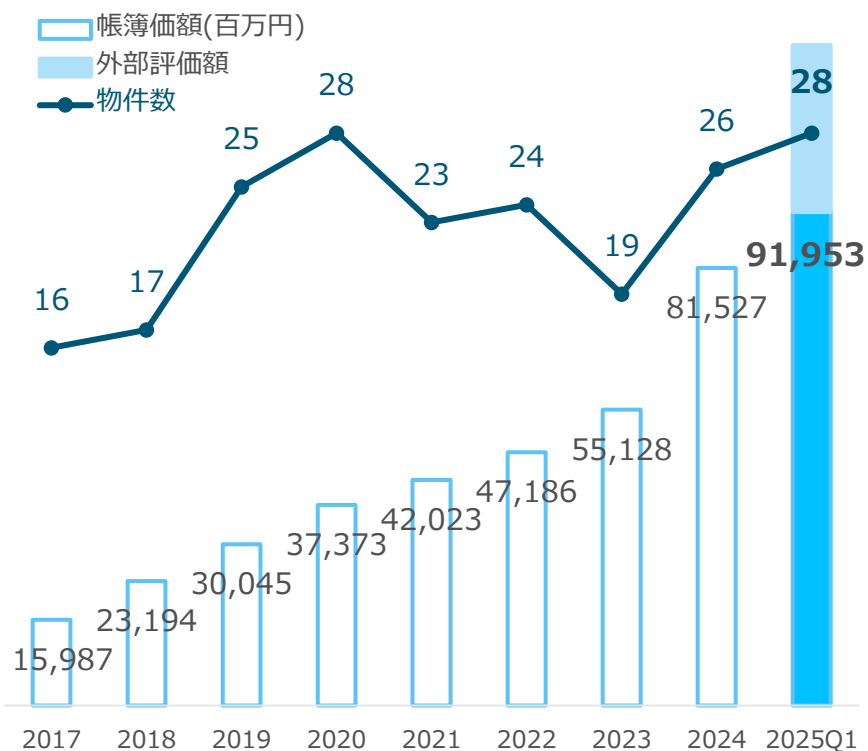
（「コーポレートファンディング事業（ホテル運営）」には㈱ひらまつ等から取得した高級リゾートホテル6件の運営売上を計上）

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）



- ・ オフィ스에 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

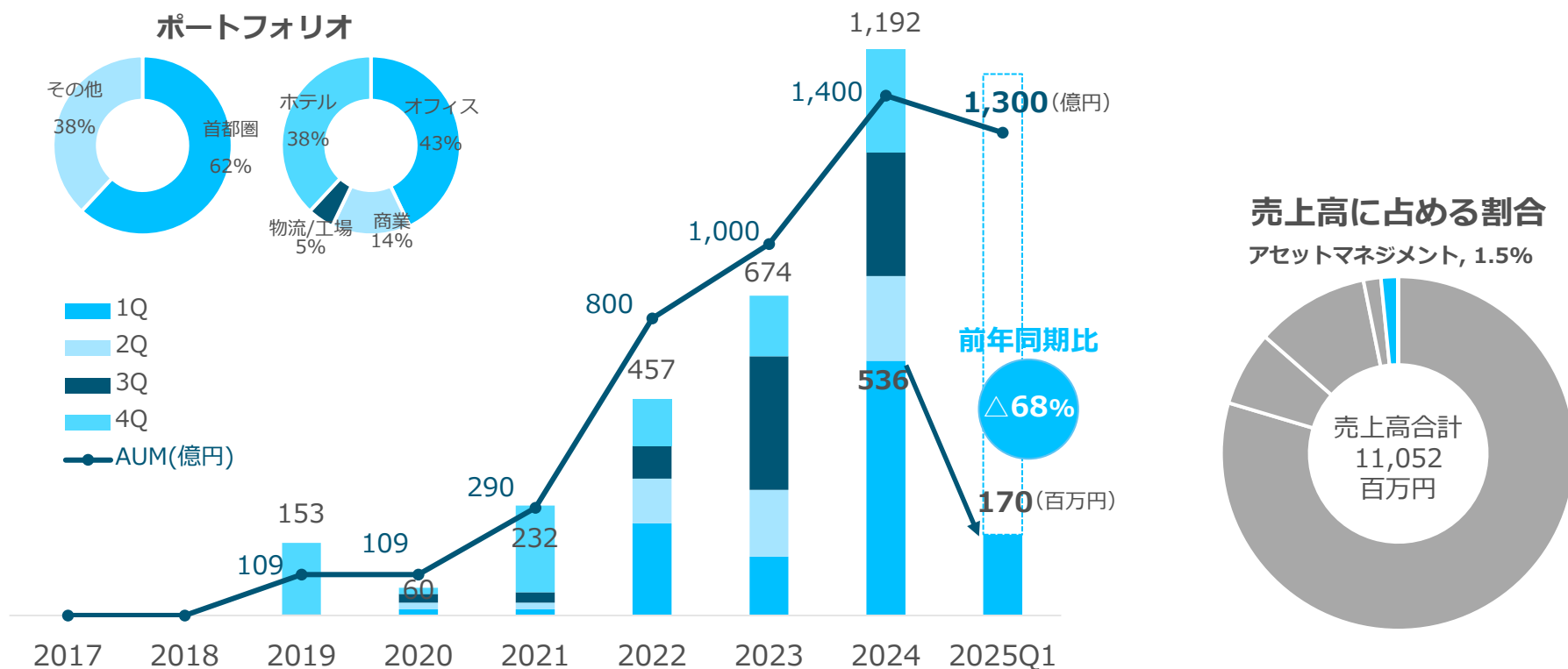


| 主な用途 | オフィス | ホテル | 商業 | 住宅 |
|------|------|-----|----|----|
| 都心五区 | 12 | 2 | - | - |
| その他区 | 2 | 2 | 1 | 1 |
| 東京以外 | - | 8 | - | - |

*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

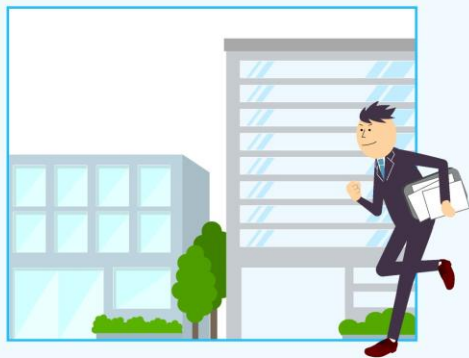


Mission

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

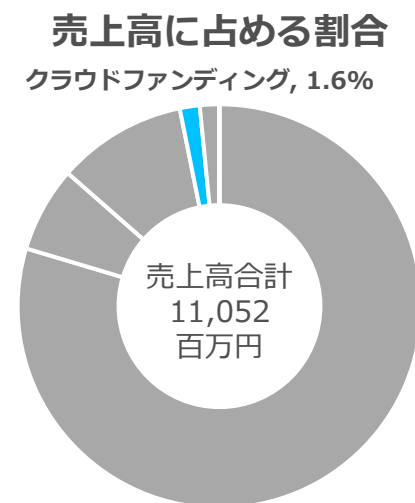
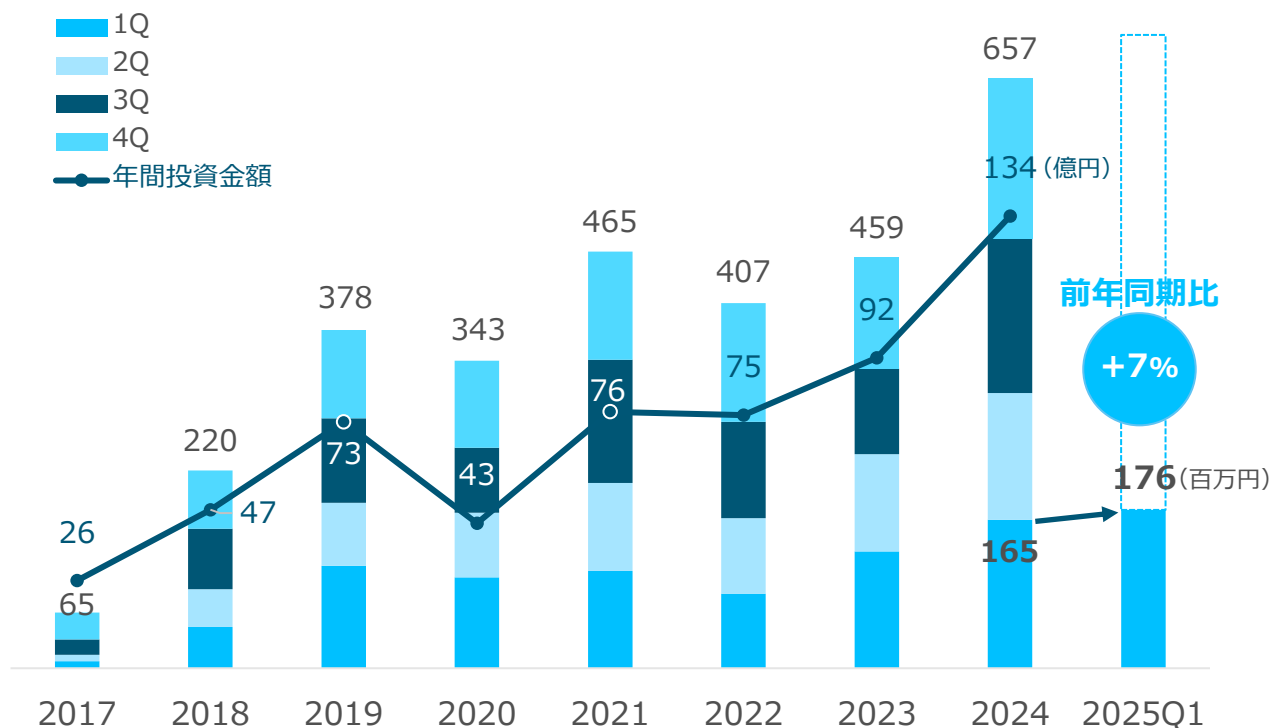
クラウドファンディング 事業



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



4. 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。

環境認識

人口減少・都市部
一極集中

インフレ社会

金融市場リスク

気候変動リスクへの
関心の高まり

対応方針

東京への集中投資

積極的な不動産投資

適切な
リスクコントロール

再生可能エネルギー
の利用促進

事業戦略

不動産ストック、及びAM事
業におけるAUMの積み上げ

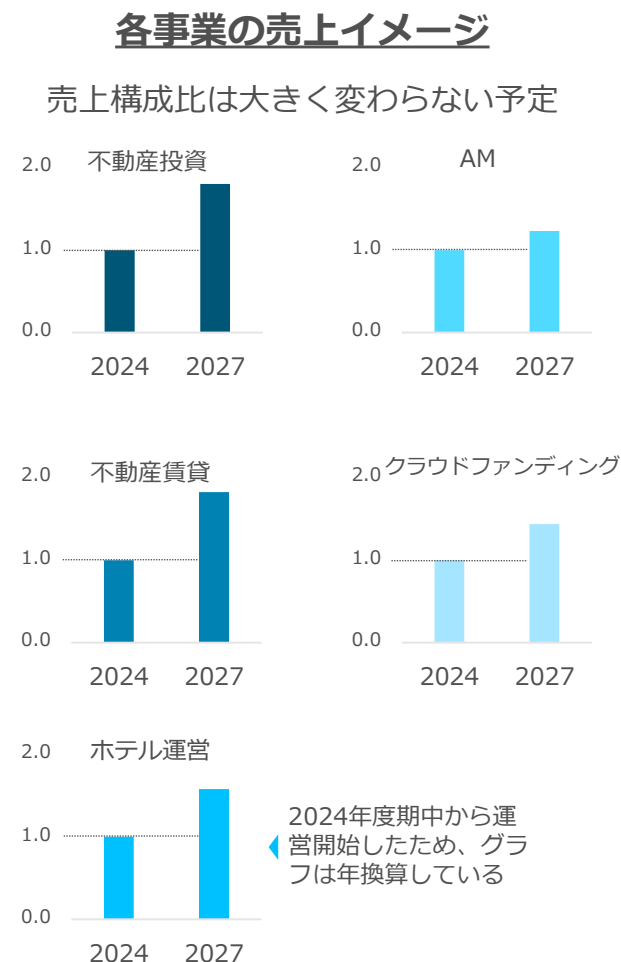
- ・ オフィス中心の投資
- ・ ホテル・物流・商業ビルへの投資機会の模索

リスク管理の徹底、クラウド
ファンディングの活用

サステナビリティ経営の推進

- 売上高は74%増、税前利益は67%増（3年間CAGR20%程度）を目指す。
- 物件売却原価及びHIRAMATSU HOTELSのコストが少し増えるものの、税前利益率は25-30%で推移する見込み。
- ROEは25%以上を目指す。自己資本の増加により低下するが、資本コストは大きく上回っている。

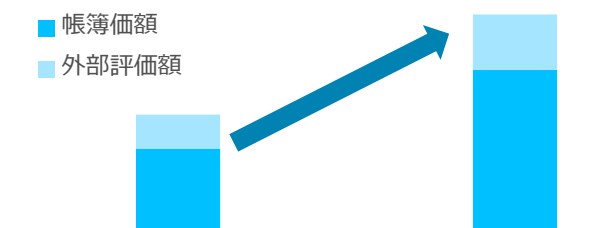
| (単位:億円) | 2024年 実績 | 2027年 目標 | 対2024年比 |
|---------------|-------------|--------------|---------|
| 売上高 | 344 | 600 | 174.3% |
| 税前利益 | 100 | 167 | 167.0% |
| ROE | 31.2% | ≥25% | ▲6ポイント |
| 配当性向 | 17% | ≥18% | 105.9% |
| 不動産帳簿残高 | 815 | 1,500 | 184.0% |
| AUM | 1,400 | 3,000 | 214.3% |
| OwnersBook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



コーポレートファイナディング事業（不動産投資／賃貸）

不動産ストックの拡大

■ 帳簿価額
■ 外部評価額



| | 2024 | 2027 |
|------|--------|---------|
| 帳簿価額 | 815億円 | 1,500億円 |
| 含み益 | 約340億円 | 積上げ |

■ 事業展開 ■

- 空室率／賃料の急速な改善により再注目されているオフィスへの投資を拡大するとともに、ホテル・物流・商業ビルへの投資機会もあがる
- 情報が少なく競争が激しいマーケットの中で、長年蓄積したデータと不動産投資に特化した専門集団の実行力で、高収益性と高成長率を実現
- 将来の収益基盤とすること、及び賃貸損益で固定費を安定的に賄えるようにすることを目的として、不動産ストックを拡大する
- AM事業とのシナジー強化による収益の安定化を図る
- 東京都心エリアに集中投資することによって流動性リスクを抑え、また、既存ビルへの投資により開発リスクや資源高リスクを回避する

コーポレートファイナディング事業（ホテル運営）

■ 事業展開 ■

株式会社ひらまつの運営のもと、HIRAMATSU HOTELS は客室稼働率・単価を向上させ、収益拡大を目指す。

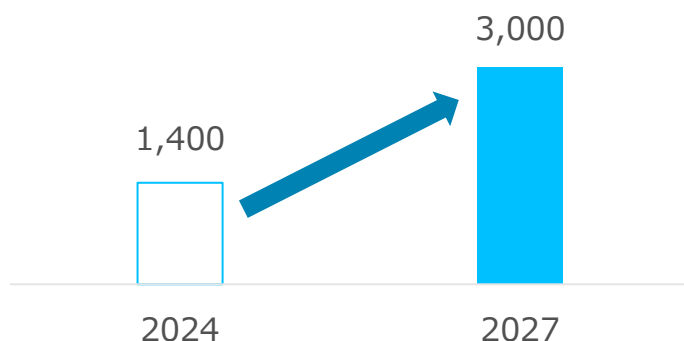
THE HIRAMATSU 軽井沢 御代田



AM事業

独立系の中堅AM会社としての地位を確立

AUMの積上げ(億円)



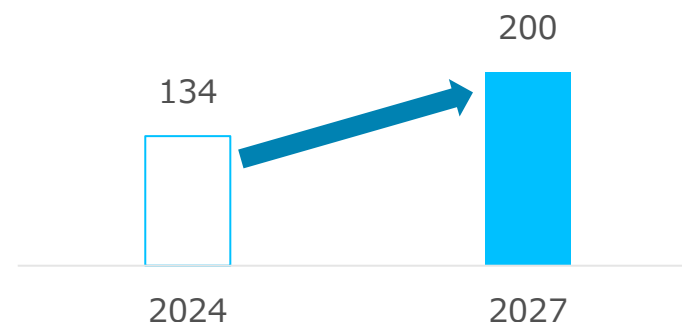
■ 事業展開 ■

- 着実な実績と信頼の積上げ、知名度の向上
- 国内外の投資資金への積極的アプローチ、情報収集力の更なる強化、迅速かつ的確な分析力の発揮
- コーポレートファンディング事業で扱わないエリア、物件種別、投資家交渉等から得られるノウハウをグループ全体で活かす

クラウドファンディング事業

不動産投資領域の個人への開放

OwnersBook投資額(億円)

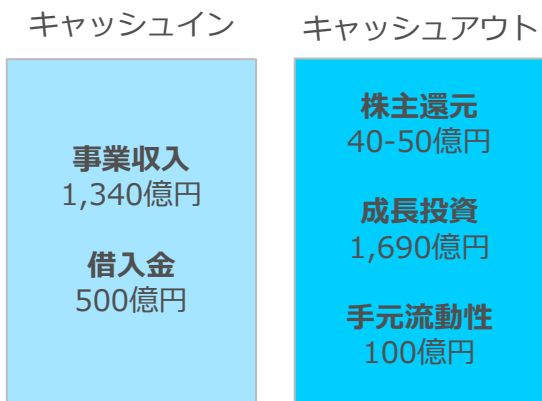


■ 事業展開 ■

- 貸付型案件の更なる伸長により、年間投資金額200億円に再チャレンジ
- エクイティ型案件の再開
- STO案件のローンチ

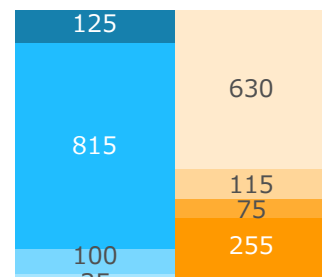
- ・ 事業から得られるキャッシュインの大半を成長投資に使う。
- ・ 将来の収益基盤となる不動産残高を積上げ、財務規律を保ちながらBSを拡大する。

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="1"> <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



2024

自己資本比率
23.4%

2027

自己資本比率
26.3%

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

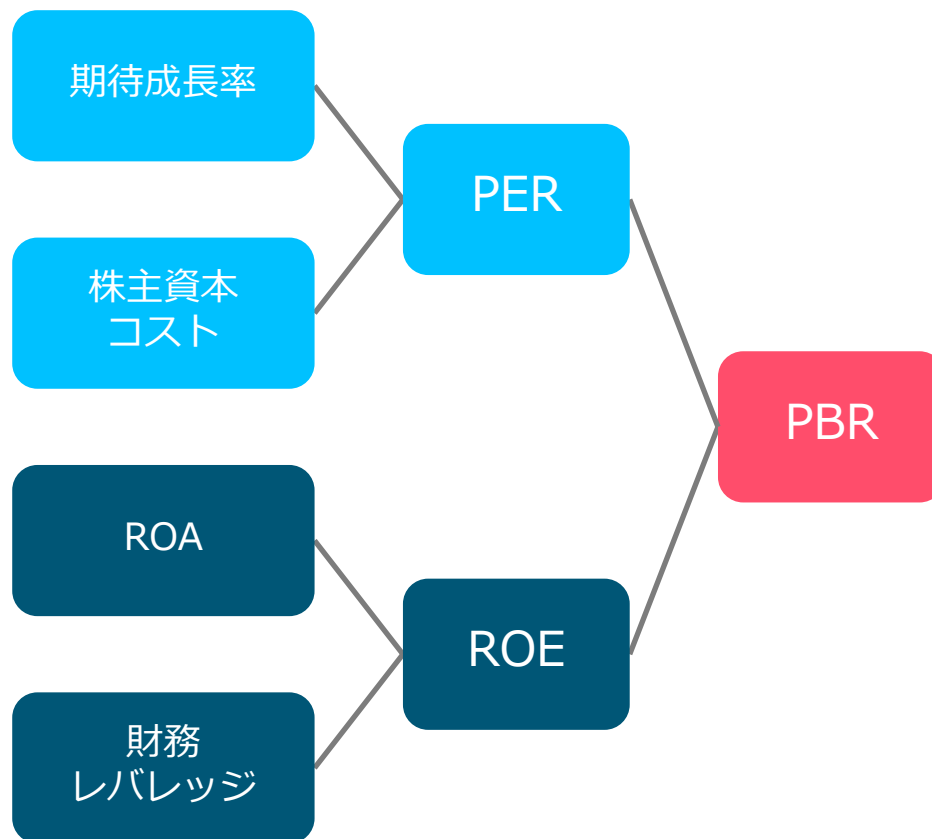
各種施策を通してROE/PERの向上を目指す

- 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

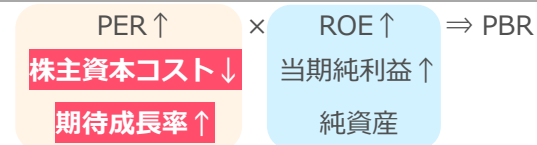
- 財務の健全性の確保
- レバレッジコントロール
- 株主還元



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



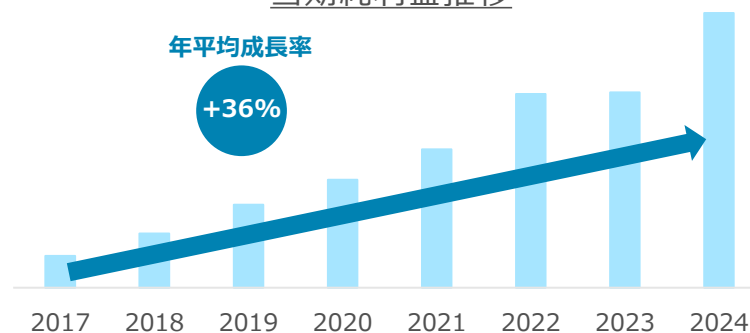
業績ボラティリティ低減

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



コロナ禍の影響を受けない安定成長

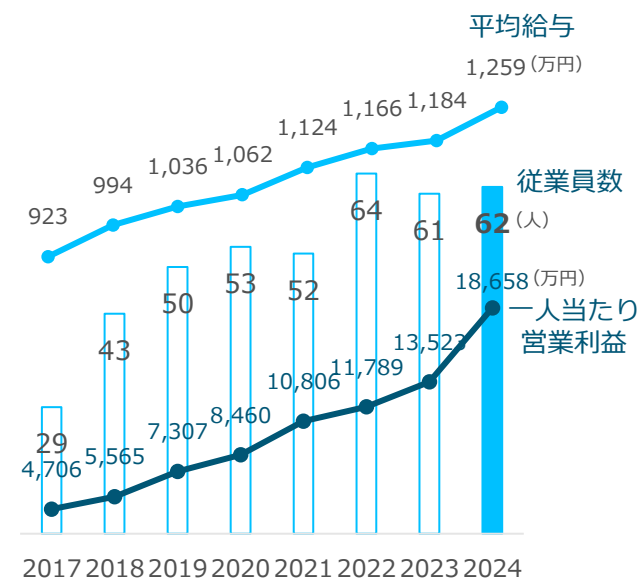


取締役の報酬体系

| | |
|-------------|---|
| 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。 |

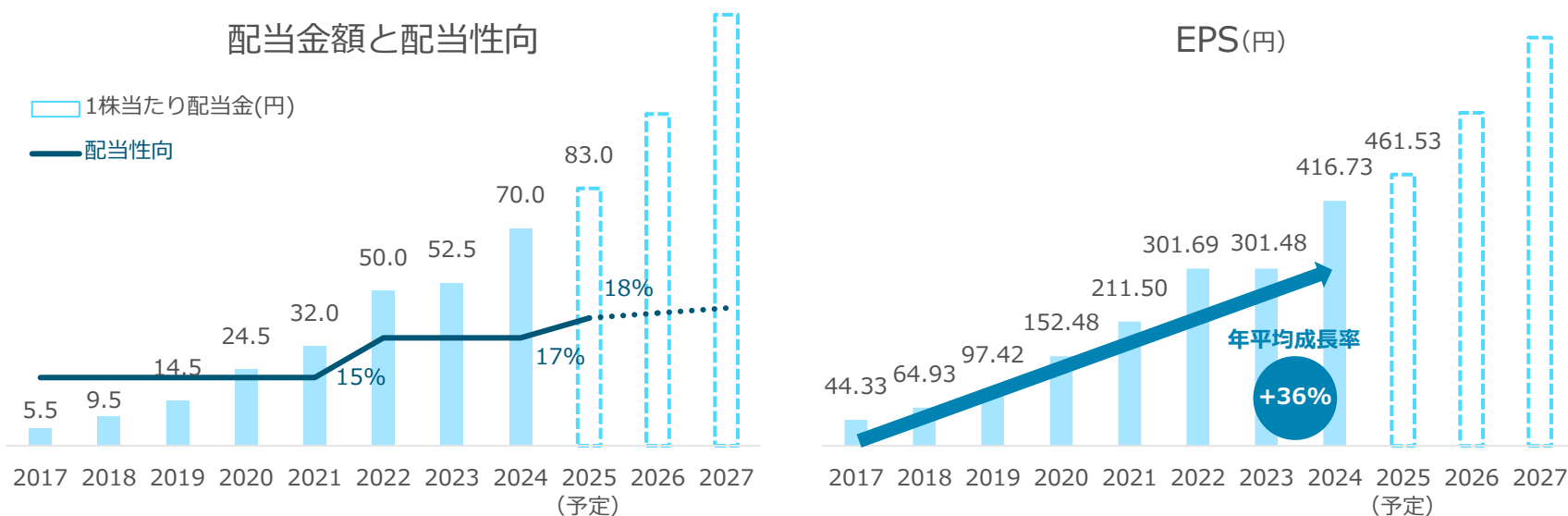


基本方針

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。

1. ガバナンス強化

これまでの取組

| | |
|------------|-------------|
| 社外役員比率50% | 女性役員比率20% |
| 指名・報酬委員会創設 | 取締役会評価実施 |
| 株式報酬制度導入 | スキル・マトリクス導入 |
| 英文開示 | 英文HP整備 |



ガバナンス体制強化

| 項目 | KPI (2030年迄) |
|-----------|--------------|
| 女性役員比率 | 30%以上 |
| 独立社外取締役比率 | 過半数 |
| 取締役の任期 | 1年 |

- ▶ 株主資本コストについては、CAPMだけではなくインプライド資本コスト等も取締役会でも議論するなど、モニタリングを強化している。

2. サステナビリティ経営推進

取組

KPI

| | | |
|--------------|---|---|
| E (環境) | 気候変動リスクへの対応 (CO ₂ 削減) | 自己保有物件の電力を再生可能エネルギー電力100%を維持 (テナント都合等により当社主導で切り替えでない物件を除く) |
| S (社会) | <ul style="list-style-type: none"> 健康経営推進 人的資本投資 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 健康経営優良企業の認定取得 ✓ 人的資本投資実践 ✓ 災害寄付実施 |
| G (ガバナンス) | <ul style="list-style-type: none"> 多様性の推進 ガバナンス強化 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 女性役員比率30%以上 (2030年目標) ✓ 社外役員比率過半数 (2030年目標) ✓ 取締役任期1年 |

- ▶ サステナブルローン実績：3銀行 約60億円
- ▶ コーポレートサイトでの情報発信も強化し、各種ESG関連インデックスへの組み込みも狙う。
2024年8月に「S&P/JPX カーボン・エフィシエント指数」に選定されている。

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