

2025年12月期

通期 決算説明資料

2026年2月13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



目次

01	決算ハイライト等	P. 3
02	事業別実績	P. 12
03	2026年12月期 事業計画	P. 21
04	M&A 概要	P. 24
05	中期経営計画(FY2025-2027)	P. 30
06	当社の強みと特徴	P. 41
07	会社概要	P. 47
08	不動産マーケット資料	P. 51

01

決算ハイライト等

- 創業以来13期連続の増収増益を達成し、当初計画を上回る86円への増配を予定。
- 不動産残高も積上げ、2027年12月期を最終年度とする中期経営計画は順調に進んでいる。

業績

全ての事業で過去最大の売上を記録し、不動産残高も着実に積み増した。

事業進捗

コーポレートファンディング事業

急回復中のオフィスへ集中投資し、大型案件も複数取得

アセットマネジメント事業

大型案件の売却に成功し、大きなインセンティブ報酬を計上

クラウドファンディング事業

過去最大の組成案件数及び募集金額を達成。6年ぶりにエクイティ型もローンチ。

市場環境

オフィス回帰が急速に進むが、空室率・賃料水準共にまだコロナ禍前に戻っておらず、さらに改善する余地がある。利上げがあったものの、それを踏み越えて不動産市況が回復している。

売上高

446億円

前年同期比
+29.7%

営業利益

134億円

+17.2%

税前利益

116億円

+16.1%

当期純利益

79億円

+16.1%

販売用不動産

925億円

前期末比
+13.5%

ROE

27.7%

△3.5pt

配当

86円

+22.9%

1 初のM&A

Hash DasH Holdings株式会社の完全子会社化により、第一種金融商品取引業の運営体制とブロックチェーン基盤を獲得。これにより、不動産セキュリティトークン・オファリング(STO)の商品開発が、物件供給から案件組成、販売、運用まで一貫して提供できるようになった。1号案件は2026年夏ころを目指す。

2 銀座菊正ビル／銀座ニューセントラルビルを取得

銀座みゆき通りを挟んでGINZA SIXに面する希少性の高い店舗・事務所ビルを取得。

本物件は、恵まれた立地特性に加え、視認性の高さやバリューアップ余地の大きさ等から、当社の成長を大きく牽引する資産であると考えている。

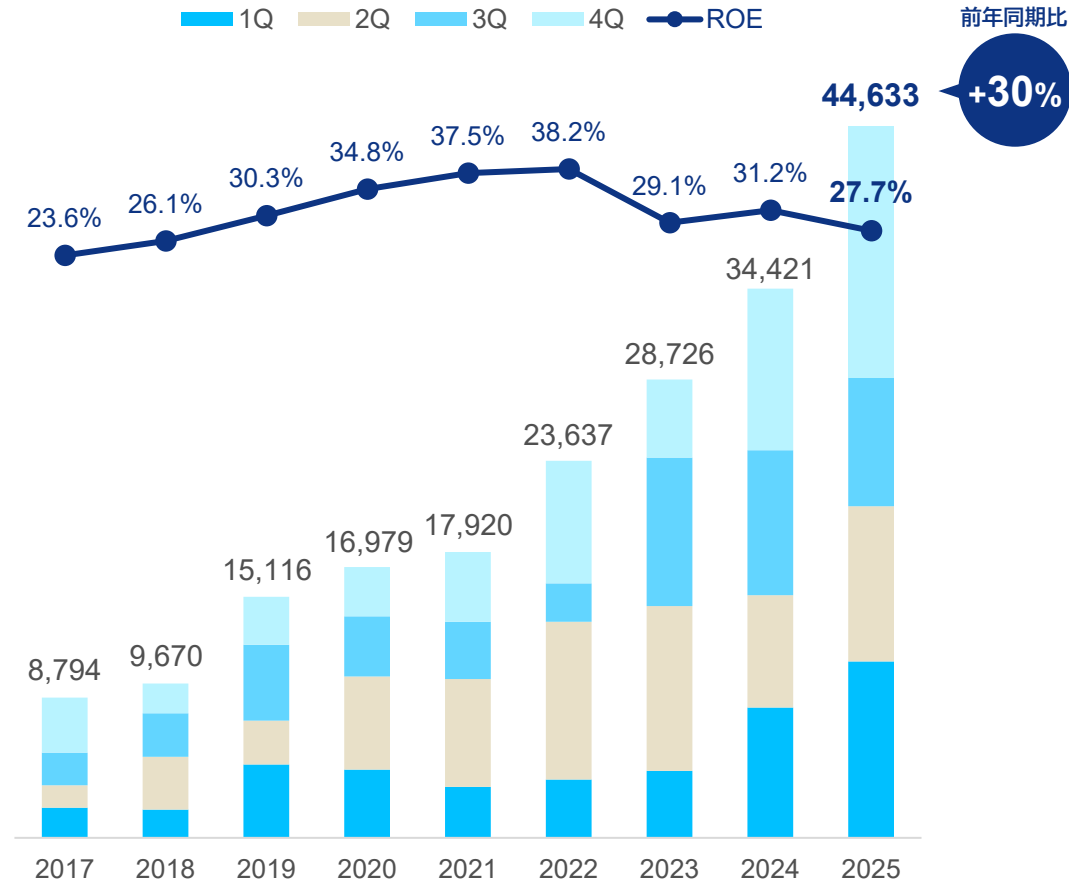
3 その他

- クラウドファンディング事業において6年ぶりにエクイティ型案件をローンチ(概要は[こちら](#))
- IR強化の一環で、上場以来の財務数値をまとめた「**FACTBOOK**」と、決算説明会などの質疑応答をまとめた「**IR FAQ**」ページを公開し、投資家向け企業レポートも配信開始。
 - **FACTBOOK**は[こちら](#)(すぐにダウンロードが始まります)
 - **IR FAQ**は[こちら](#)
 - 企業レポートは[こちら](#)

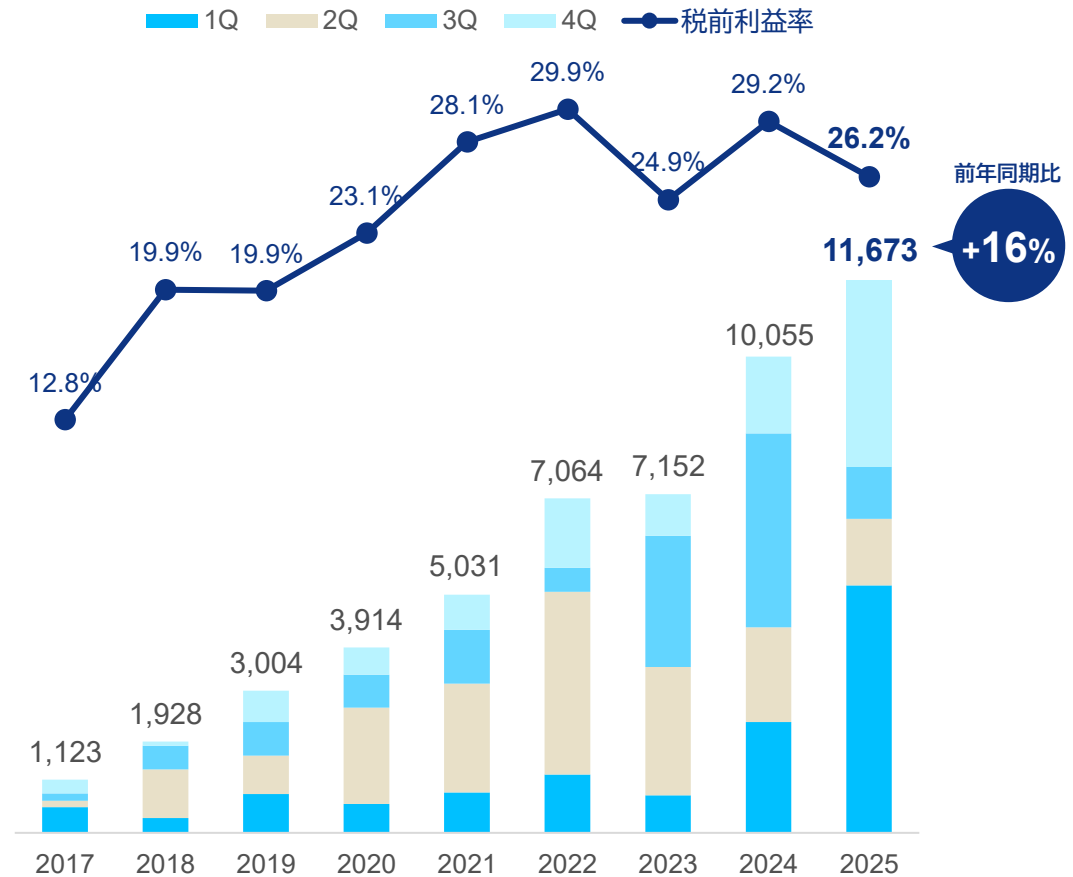
連結売上高と連結税前利益

- 連結売上高は前年を大きく上回る過去最高の446億円(前年同期比+30%)、連結税前利益も過去最高の116億円(同+16%)となり、13期連続の増収増益を達成。
- 税前利益率も高水準を維持。

連結売上高 (百万円)

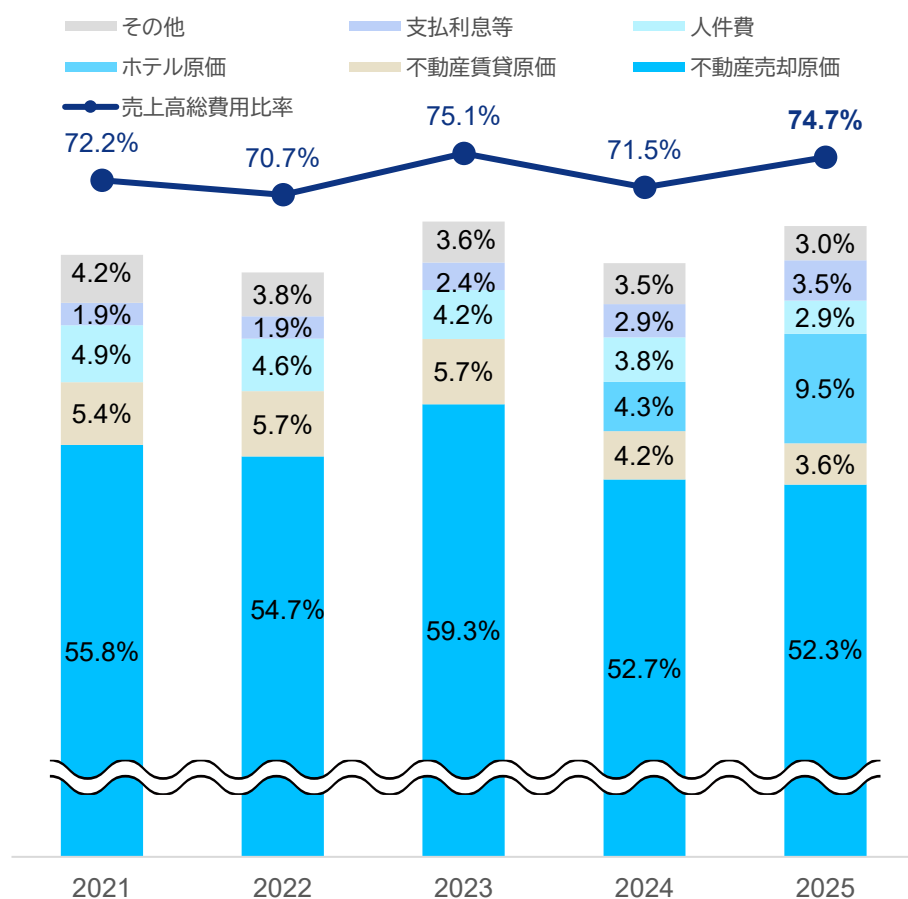


連結税前利益 (百万円)

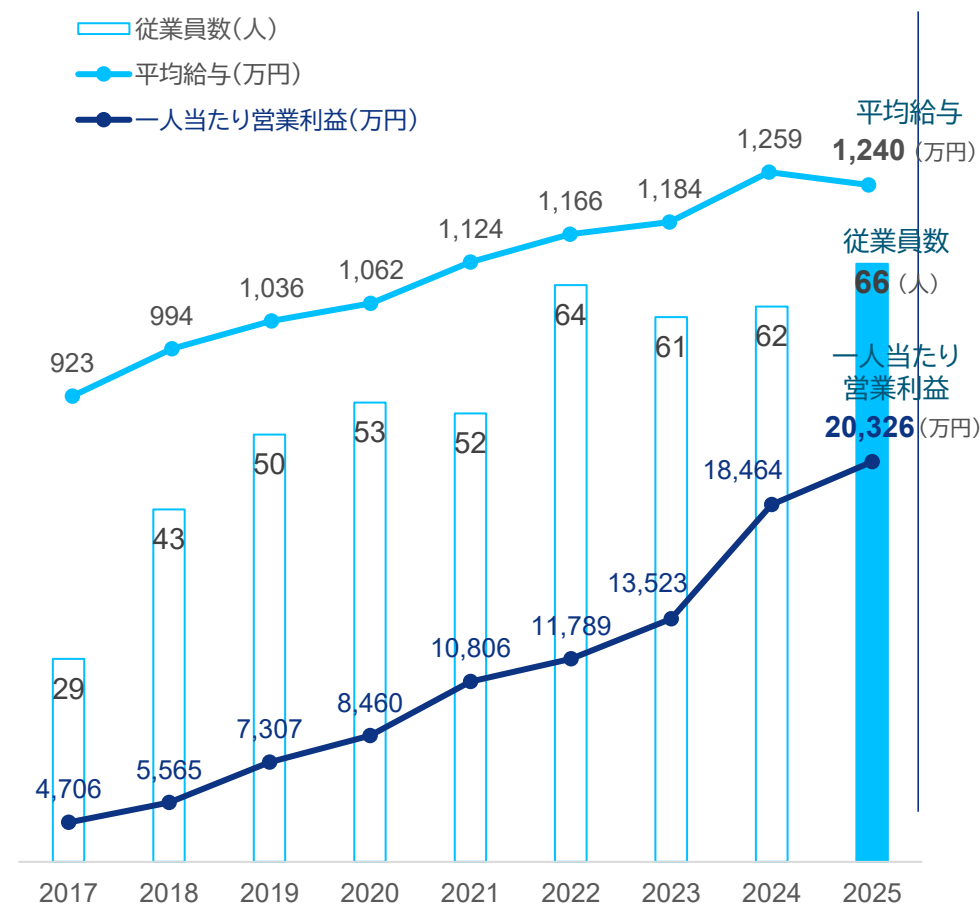


- HIRAMATSU HOTELS関連費用が嵩んだものの、適切なコストコントロールにより総費用比率は例年並みに抑えることができた。
- 「人への投資」を重視し、成果に応じた適正な待遇や、役職員それぞれが成長できる職場環境の提供に努めている。結果として、労働生産性の向上と優秀な人材の確保につながっている。

コスト構造（対売上比）



人への投資



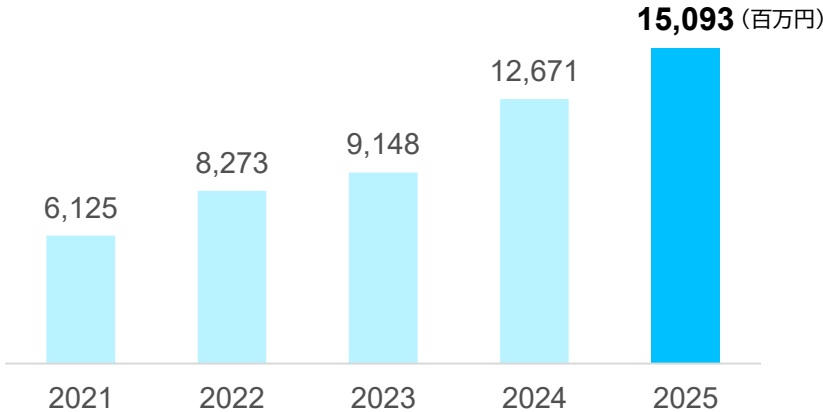
- おおむね計画通りに進捗し、予定通り計画利益を達成。
- 創業以来の増収増益に伴い、EBITDAやEPSも順調に増加している。

(単位:百万円)

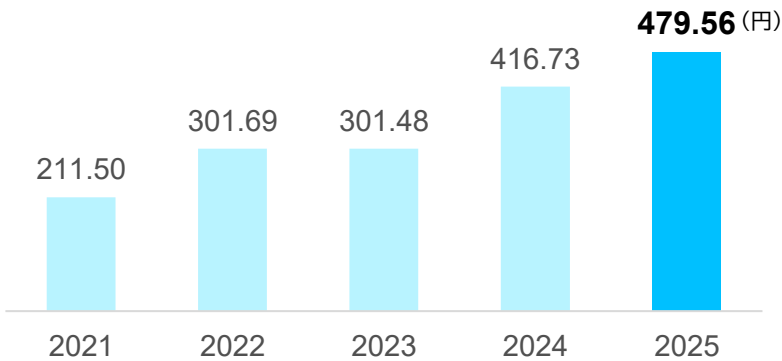
	2025年12月期				2024年12月期 (参考)	
	実績	対売上高 比率	前年同期比	計画 達成率	金額	対売上高 比率
売上高	44,633	100.0%	129.7%	93.1%	34,421	100.0%
売上総利益	15,448	34.6%	115.7%	100.1%	13,350	38.8%
販管費	2,033	4.6%	106.8%	92.3%	1,903	5.5%
営業利益	13,415	30.1%	117.2%	101.5%	11,447	33.3%
税前利益	11,673	26.2%	116.1%	104.1%	10,055	29.2%
当期純利益	7,977	17.9%	116.1%	104.4%	6,871	20.0%

※より詳細な財務データは[FACTBOOK](#)をご覧ください。

EBITDA=営業利益+減価償却費+株式報酬費用



EPS(一株当たり当期純利益) ※自己株式除く



- 将来の経営基盤となる不動産残高は900億円を超え、機動的な更なる積み増しに備えて手元資金も十分に確保している。
- 帳簿価額と外部評価額(鑑定評価額を前提に一部調査報告書による評価額を含む)との差額である含み益は379億円(税控除前)。

(単位:百万円)	2025年12月期			2024年12月期
	金額	構成比	前期末比	金額
流動資産	120,934	97.5%	114.2%	105,933
現金及び預金	14,589	11.8%	115.3%	12,653
営業貸付金	9,272	7.5%	94.8%	9,781
販売用不動産	92,568	74.6%	113.5%	81,527
負債	91,125	73.4%	111.5%	81,761
有利子負債	69,651	56.1%	111.0%	62,760
匿名組合出資預り金	11,141	9.0%	96.9%	11,494
純資産	32,943	26.6%	128.5%	25,642
総資産	124,068	100.0%	115.5%	107,403

●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

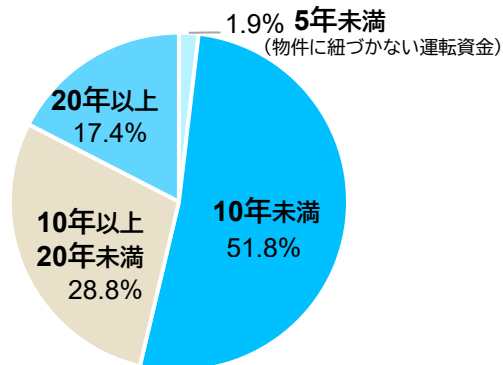
- ・物件の含み益は相当額積み上がっているがBS上は表れない。
- ・会計監査人の指導により、保有目的にかかわらず販売用不動産として計上。

●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

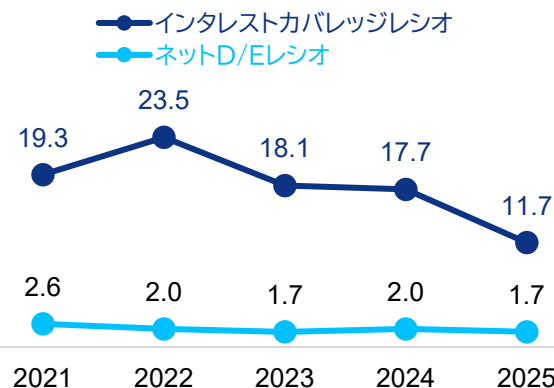
→ 長期借入による不動産市況の短期変動リスクの回避



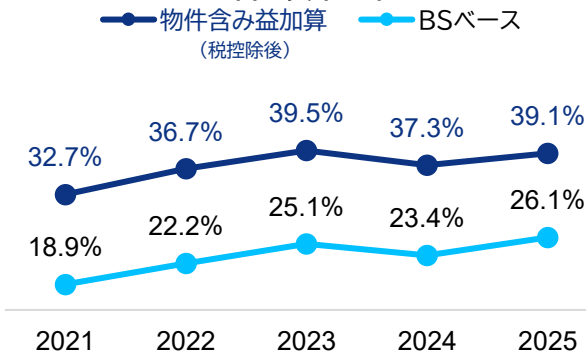
*ノンリコースローンで調達したひらまつホテル案件により10年未満の割合が増加

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



自己資本比率



- 不動産残高が伸びたため営業CFはマイナスであるものの、金融機関は積極的な融資姿勢をみせており、適切なキャッシュマネジメントの結果、CFは安定している。
- クラウドファンディング事業において、投資家から預かった金銭の一部を信託したため、現預金が預け金に振り替えられている。

(単位:百万円)	2025年12月期	2024年12月期
営業CF	△2,632	△18,656
税金等調整前当期純利益	11,673	10,055
営業貸付金の増減額	509	△2,845
販売用不動産の増減額	△12,499	△27,339
匿名組合出資預り金増減額	△352	3,276
預り金の増減額	1,739	△462
預け金の増減額	△3,386	598
投資CF	△1,057	△475
連結の範囲の変更を伴う 子会社株式等の取得による支出	△875	-
財務CF	5,626	19,858
借入金純増減額	6,690	20,900
現金及び現金同等物増減額	1,936	726
現金及び現金同等物期首残高	12,653	11,927
現金及び現金同等物期末残高	14,589	12,653

- 当社は経営基盤となる販売用不動産を積み増す戦略を採っており、積み増すとキャッシュアウトが大きくなる。
- 上記キャッシュアウトは利益や資金調達によって補われており、不動産業種では一般的なキャッシュフローである。

基本方針

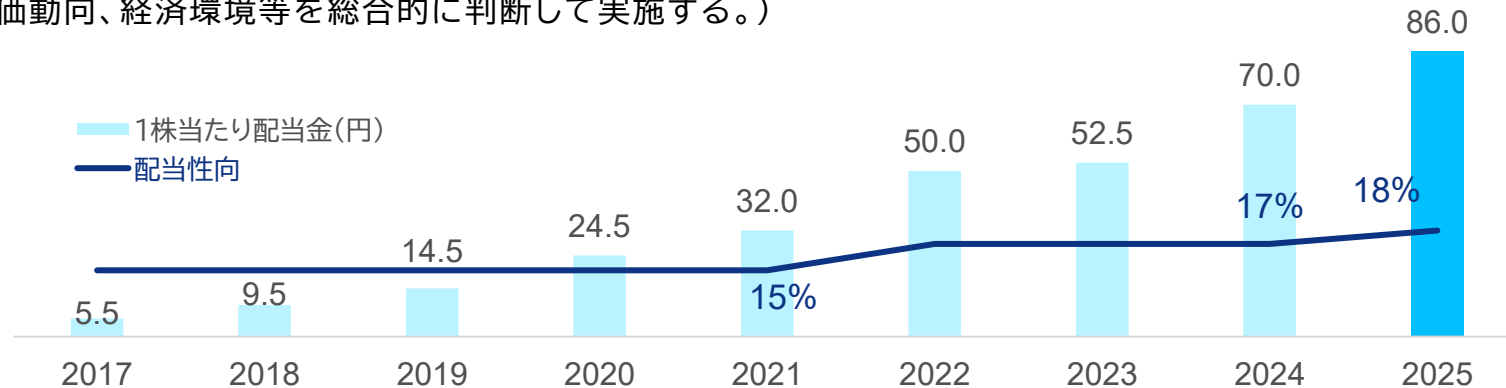
業績拡大により企業価値・株主利益の向上に努める。

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株当たり配当金は計画より3円増配(配当開始以来8期連続増配)、前期比+23%の86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」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>

02

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

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

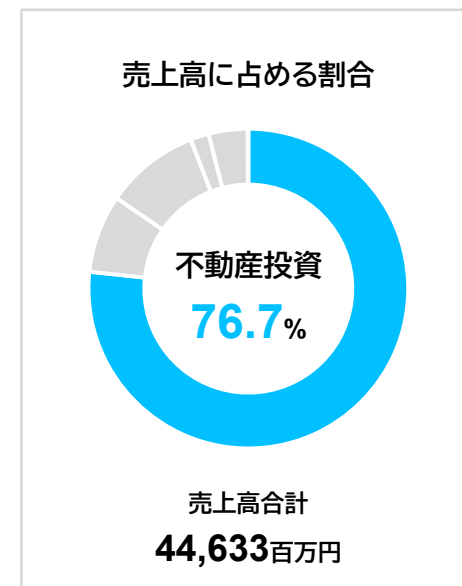
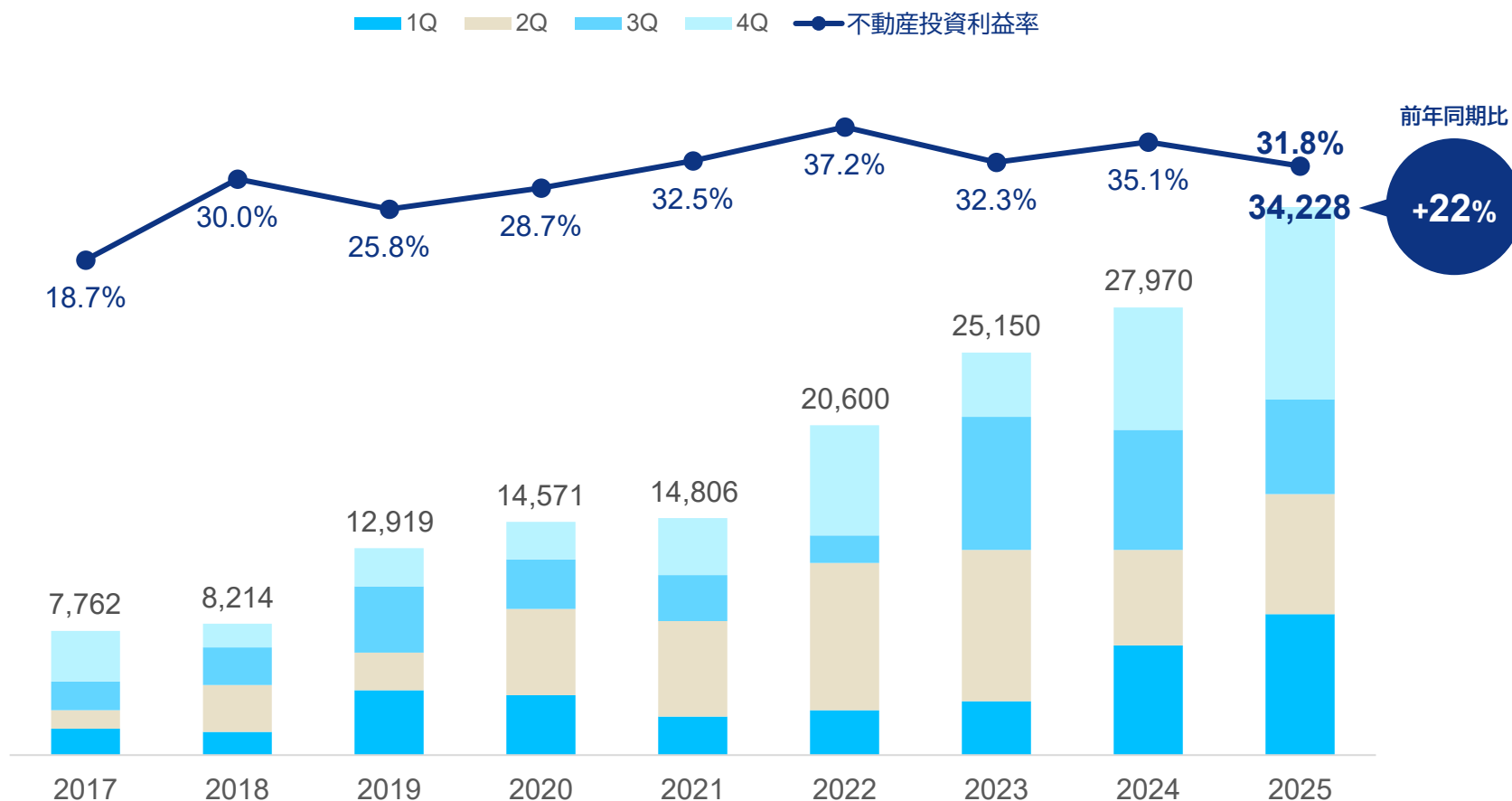


国内初の不動産特化型
クラウドファンディングです。

コーポレートファンディング事業（不動産投資）

- 9物件を売却し、売上高は前年同期比+22%、過去最大の342億円となった。
- オフィス回帰の動きを事前に察知し、2025年期初からオフィスを中心とした仕入を積極的に進め、結果7物件を取得した。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。

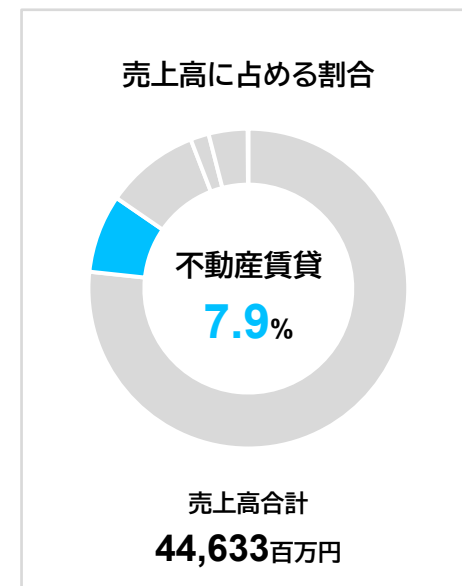
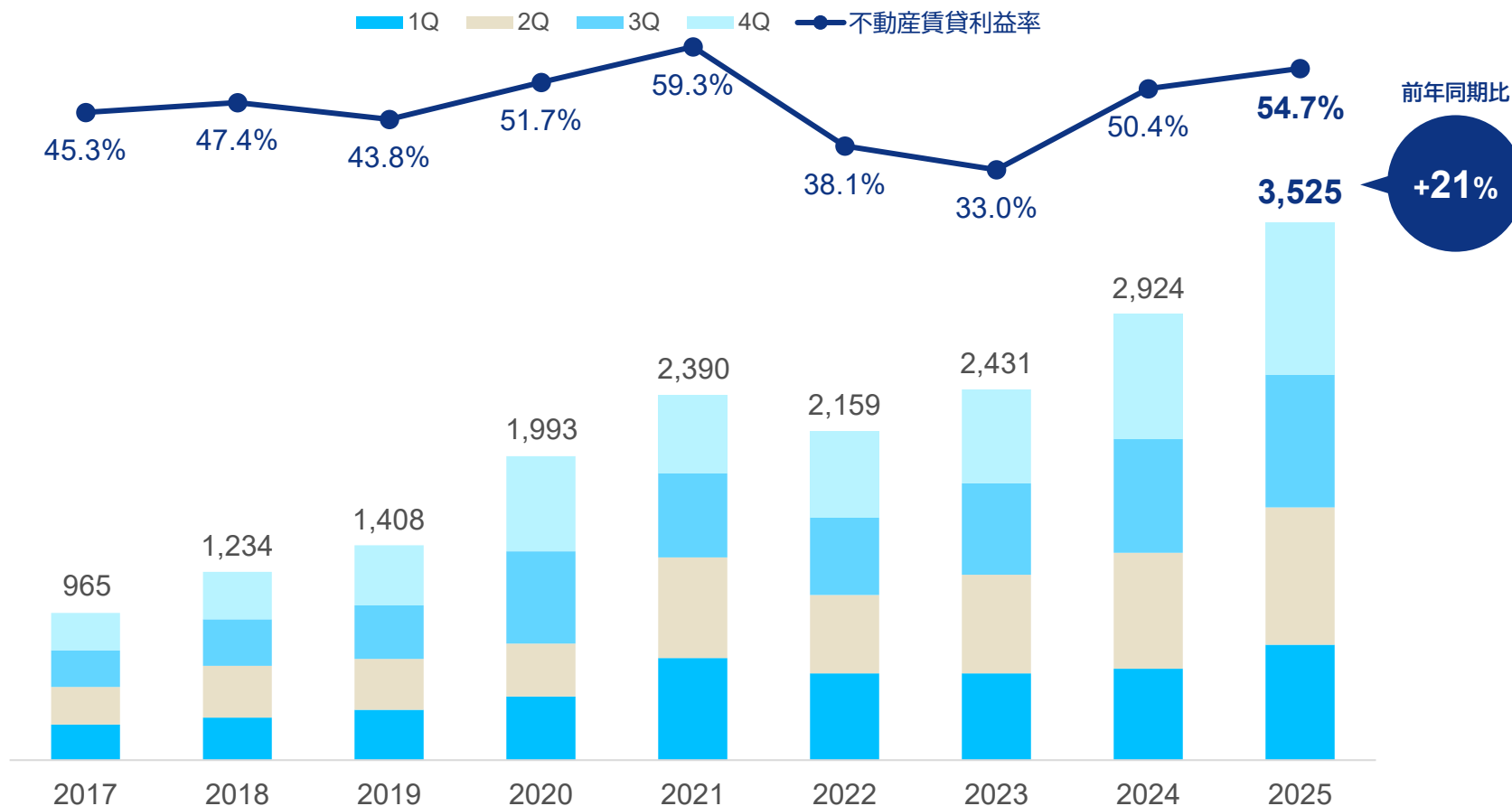
コーポレートファンディング事業（不動産投資）売上高（百万円）



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水準が上昇していること、昨年に引き続きインバウンド需要が堅調なことを受け、オフィス及びホテルの賃貸収入は増加し、売上高は前年同期比+21%、過去最大の35億円となった。
- 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）

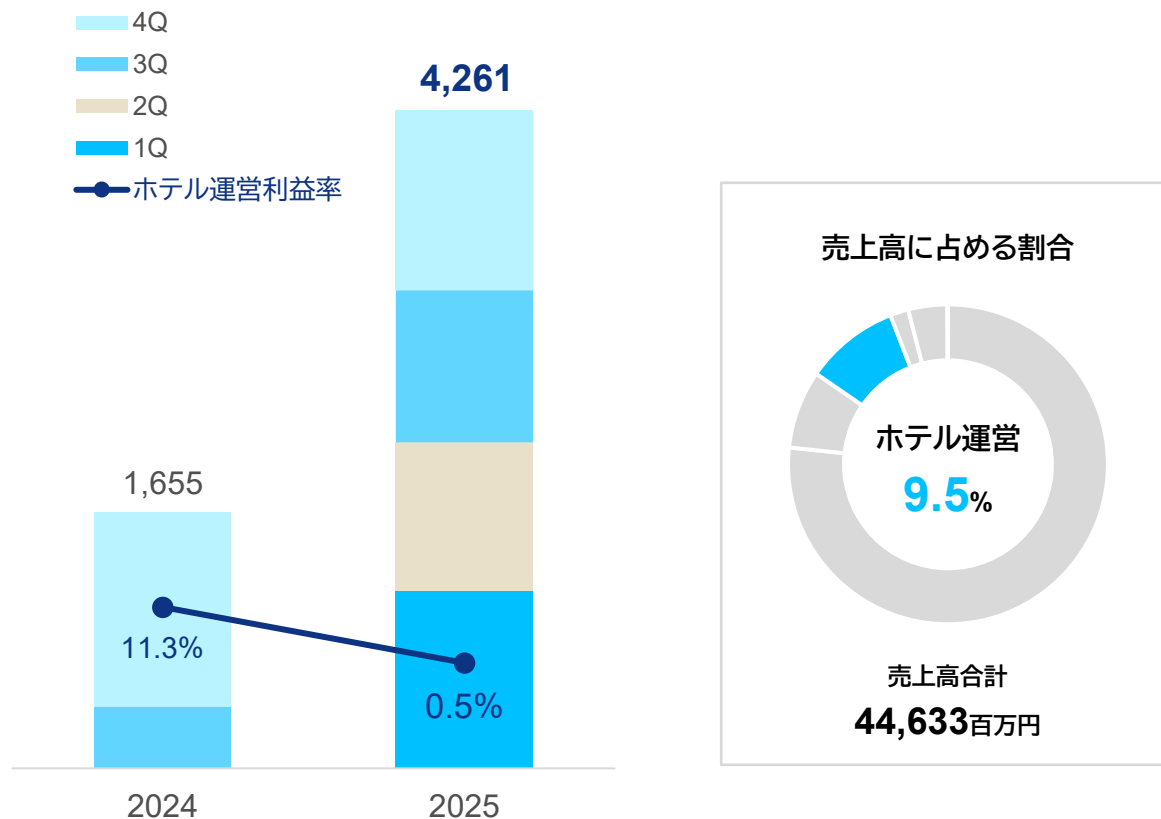


コーポレートファンディング事業（ホテル運営）

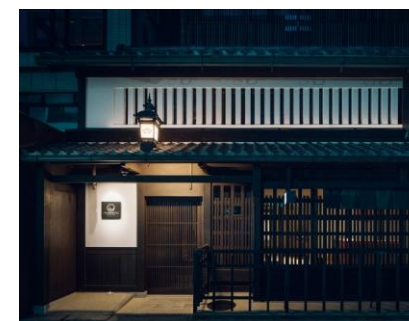
- ホテル運営売上は42.6億円、運営原価は42.4億円（内、減価償却費は6.9億円程度）となった。
- 競争環境の厳しさが増し、かつ、人件費や物価の高騰等の影響も大きいですが、価格戦略の見直しや価値向上に向けた取り組みを強化し、集客力の向上を目指す。

（「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



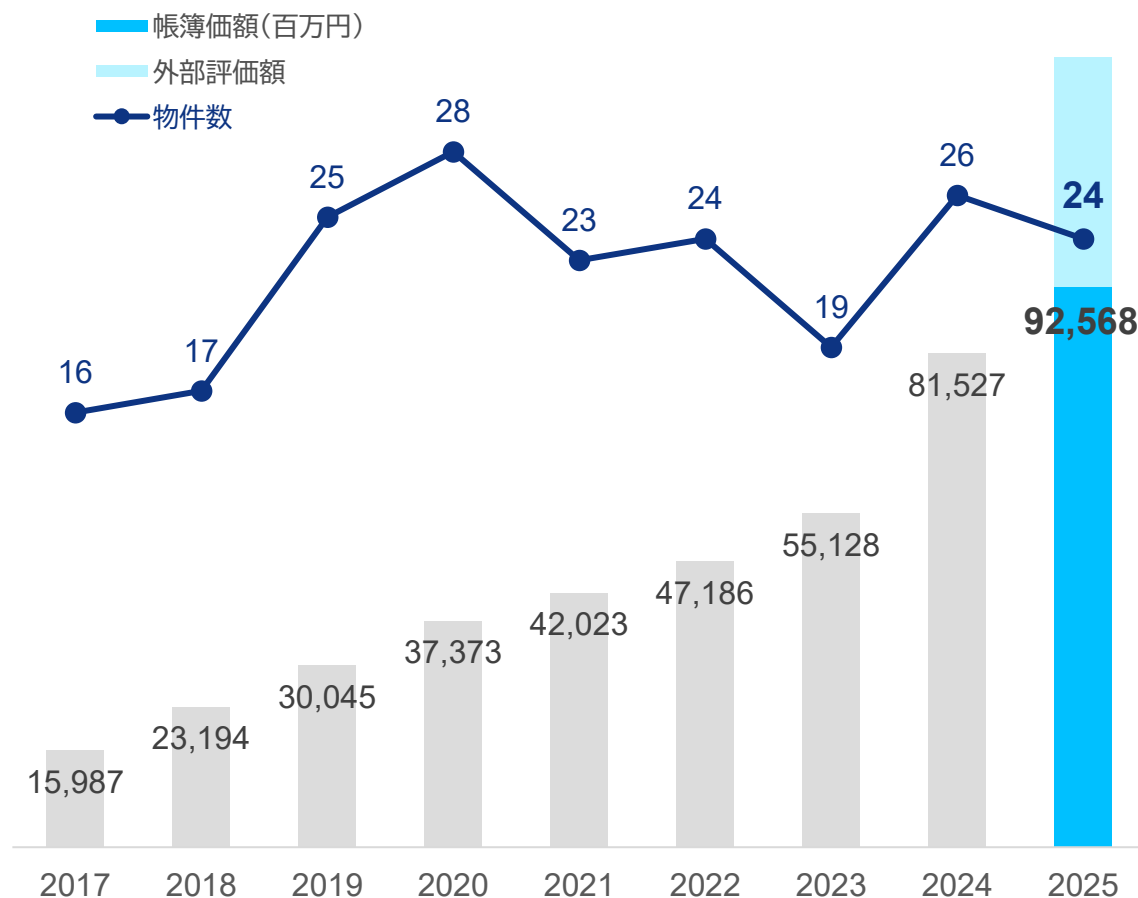
THE HIRAMATSU 京都



THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 賢島

- 金融機関との良好な関係を背景に東京都内の中規模オフィスを積極的に仕入れ、不動産残高及び含み益が増加。1物件あたりの平均取得金額も大きくなっている。
- 新規供給をこなして空室率が低下するマーケットの中、当社は2026年12月期もオフィスを中心に物件を積み上げていく予定である。

販売用不動産の帳簿価額、物件数推移



CORNES HOUSE II



麹町プレイス



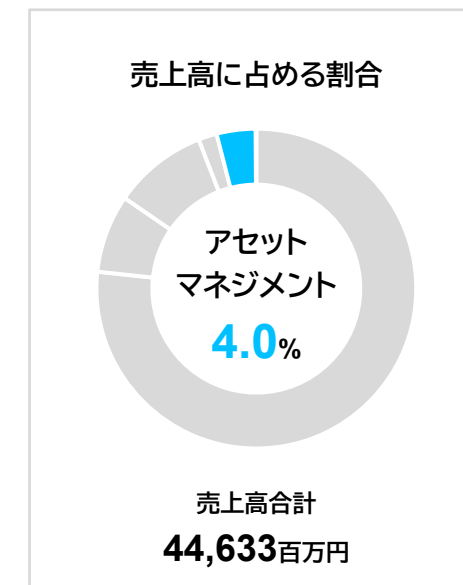
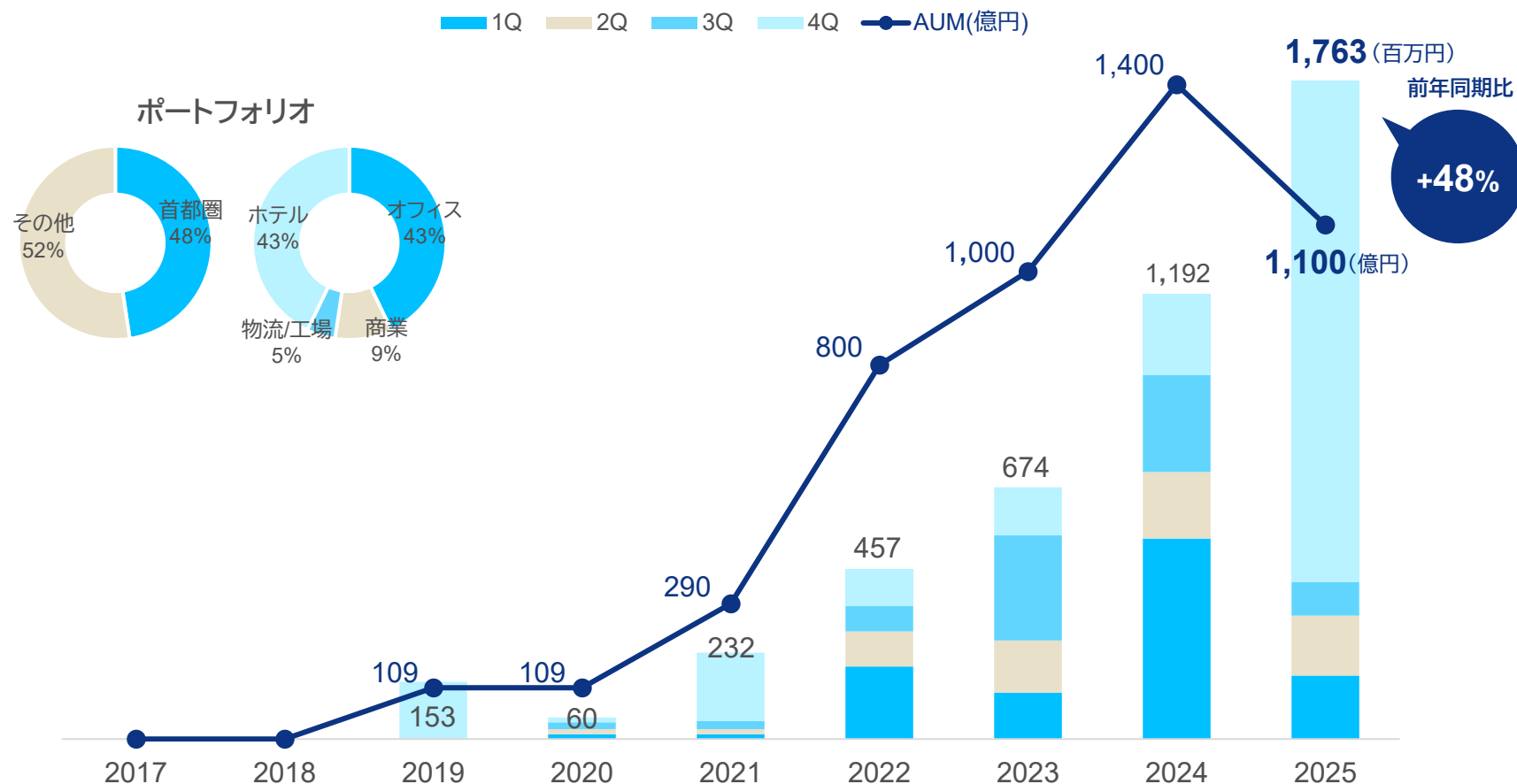
THE HIRAMATSU 軽井沢 御代田

	オフィス	ホテル	商業	住宅
都心五区	7	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

- 大型物件の売却に成功し、大きなインセンティブ報酬が計上され、売上高は前年同期比+48%、過去最大の17億円となった。
- AUMは1,100億円と減少したが、契約済の新規案件もあり、AUMの積み上げに注力する。
- 不動産STO案件がローンチされ当社グループがAMを受託すると、AUM積上げに寄与する。

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

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。

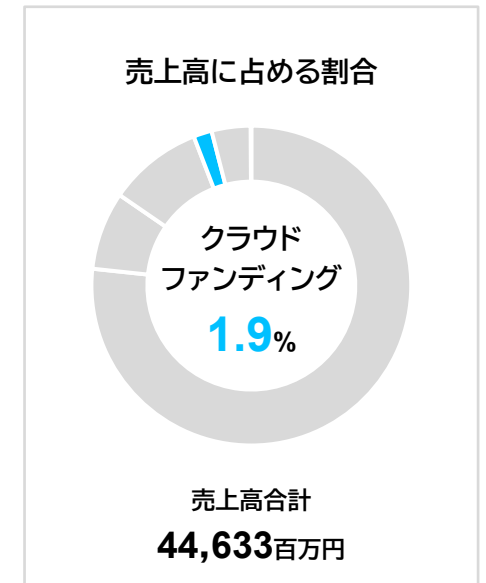
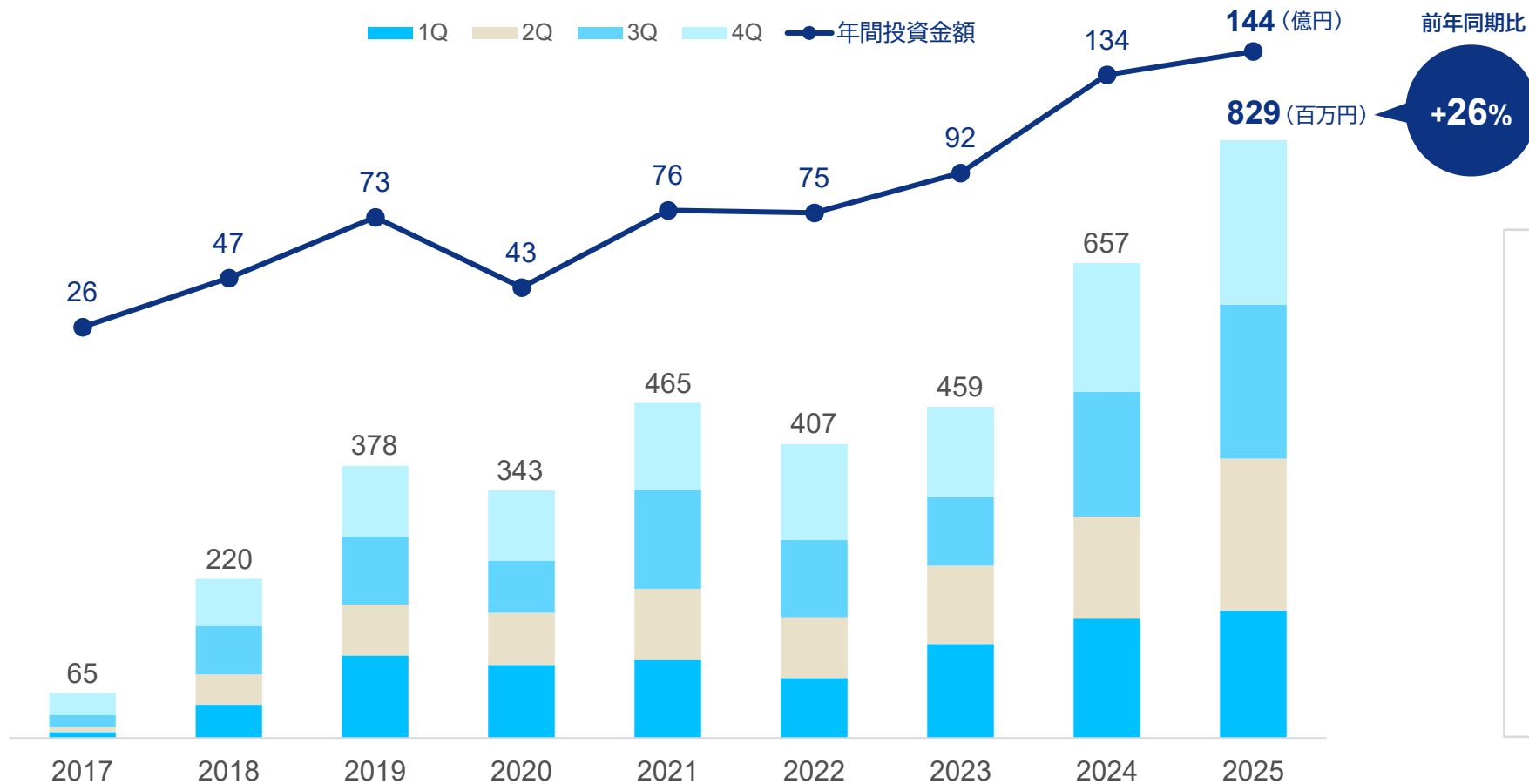
2. Fintech 領域

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。

- 好調な不動産市況を背景に、売上高は前年同期比+26%、過去最大の829百万円となった。
- クラウドファンディング事業に係る営業貸付金は92億円と前年同水準を維持。
- 新規の株主優待やプラチナ会員制度を始めたほか、6年ぶりとなるエクイティ型第3号案件を11月にローンチした。

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

2026年12月期 事業計画

- 売上高+26%、税前利益+16%、14期連続の増収増益を計画。配当金も1株あたり98円を予定しており、9期連続の増配を目指す。
- オフィス需要が強く、投資需要の拡大も相まって、不動産市況がさらに活発になると考えられる。

(単位:百万円)

	2026年12月期 計画			2025年12月期 (実績)	
	計画	対売上高 比率	前年同期比	金額	対売上高 比率
売上高	56,150	100.0%	125.8%	44,633	100.0%
売上総利益	18,843	33.6%	122.0%	15,448	34.6%
販管費	2,867	5.1%	141.0%	2,033	4.6%
営業利益	15,976	28.5%	119.1%	13,415	30.1%
税前利益	13,538	24.1%	116.0%	11,673	26.2%
当期純利益	9,178	16.3%	115.1%	7,977	17.9%

ポイント

- 中期経営計画最終年度である2027年度の目標値、売上高600億円、税前利益167億円の実現に向け、2026年度も創業以来の増収増益達成を目指す。
- 不動産マーケットの見通しと事業別の戦略については次のスライド参照。
- コーポレートファンディング事業において、立退費用の見積りにより売上総利益率がやや低下。
- 2025年12月末に新たに連結子会社化したHHD社の損益を取り込むことになり、人件費やのれんの償却費などの販管費が増加。

不動産マーケットの見通し

- オフィス回帰の動きは止まらず、空室率低下、インフレの進行により賃料はさらに上昇し、不動産の収益性が向上
- 上記動向を受け、2025年以上に不動産投資が活発化
- 東証市場改革やアクティビストの要請を受け、上場企業の資本効率に対する意識が向上し、不動産オフバラ化などのCRE戦略が進行
- 国内金融機関の積極的な融資姿勢の継続
- 日銀の政策金利の引き上げ
- 資材価格や人件費の高騰



事業戦略

コーポレートファンディング事業

- 国内外マネーが最も流入し、かつ、当社が最も得意とする都心エリアでのオフィスを中心とした仕入を加速。不動産M&Aや事業承継、CRE戦略案件も注視する。また、リーシング強化により収益性向上を図る。

アセットマネジメント事業

- 国内外の投資家需要に応えるため、日本全国の投資用不動産を幅広くカバーし、着実にAUMを積み上げる。
- アセットタイプとしては大型オフィスやホテルに注力する。

クラウドファンディング事業

- 不動産ST案件の第1号案件を早期にリリースし、ST事業の拡大に向けた足掛かりを得る。
- 好況な不動産マーケットを背景とした資金需要の拡大に応じて貸付型案件も積上げる。

リスク対応

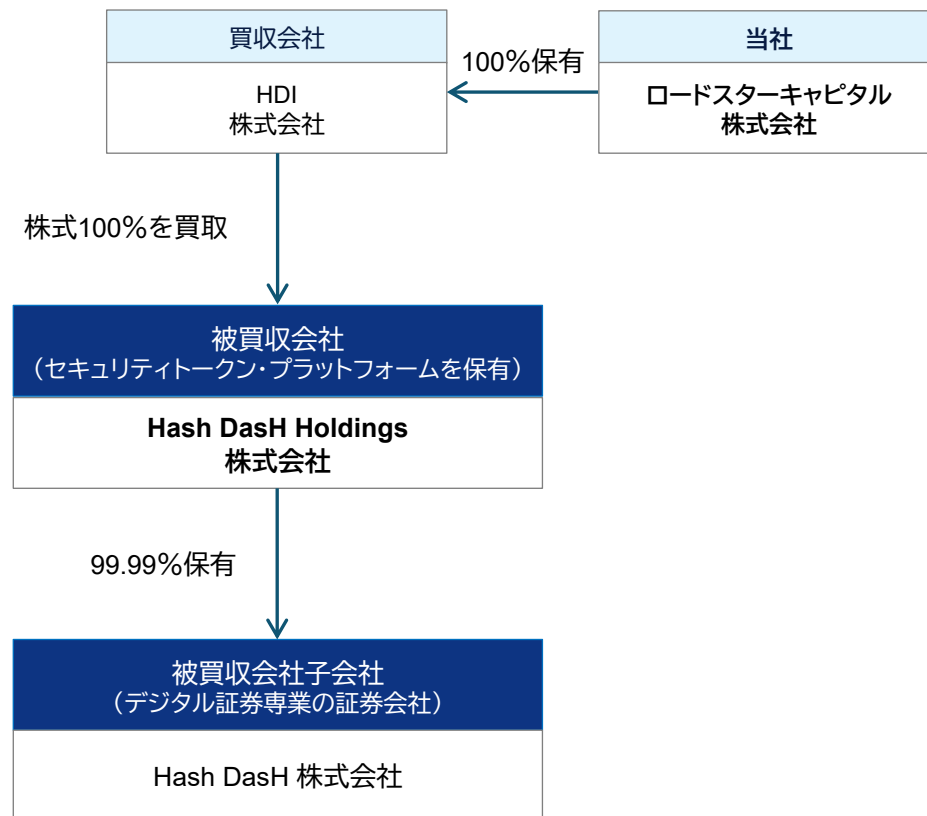
- 金利引上げの影響を一定程度織り込む。
- インフレ進行速度やインバウンド需要の動向について常に注視する。

04

M&A 概要

セキュリティトークン・プラットフォーム(ブロックチェーン基盤)を開発・保有し、かつ、セキュリティトークン(ST)専門の証券会社をグループに持つHash DasH Holdings株式会社(以下HHD)を完全子会社化。

取得対象会社	Hash DasH Holdings株式会社
事業内容	セキュリティトークン・プラットフォームを開発・保有
取得日	2025年12月25日
取得価格	約7.5億円(付随費用含む)
のれん	<ul style="list-style-type: none"> 約11億円 7年前後にわたって償却予定
取得スキーム	株式取得(現金買取)
取得に係る借入	無し
投資回収期間	2-3年程度
2026年12月期以降の業績への影響	HHDグループの業績は速やかに黒字化を目指す



- ロードスターグループとHHDグループの相互補完により、ST事業推進に必要なリソースを全て内製化。
- 競合プレイヤーに対する優位性を確立し、同ビジネスを強力に展開予定。

ST事業リソースの保有状況比較

	HHD グループ	ロードスター グループ	HHDグループ + ロードスター グループ
第一種金融商品取引業	○	-	○
個人顧客基盤	△	○	○
案件発掘体制	-	○	○
アセットマネジメント機能	-	○	○
STプラットフォーム	○	-	○

競合他社			
A	B	C	D 証券各社
○	○	-	○
○	△	△	○
○	△	○	△
○	△	○	-
-	○	-	-

- 長期的な目標として「不動産投資市場の個人への開放」を掲げており、STプラットフォームによって個人投資家の裾野が拡大する。
- 急拡大する不動産ST市場において独自のポジションを確立する。



不動産投資市場
の個人への開放

不動産投資市場の資金調達 プラットフォームの創造

- 日本初の不動産特化型クラウドファンディングサービス『OwnersBook』を10年超展開
- クラウドファンディング業界の不祥事を乗り越えた安心・安全のブランド確立
- 累計総投資額700億円超、投資家会員数28,000名超、実行済案件約400件の実績
- 2次流通市場が無いことが課題

ブロックチェーン技術を用いた 不動産投資市場の創造

- ブロックチェーン技術を用いて、クラウドファンディング市場における投資家持分の売買市場、二次流通市場を創造する。
- 急速に拡大するST市場において、独自のポジションを確立する。

金融機関に頼らない 不動産投資の世界の実現

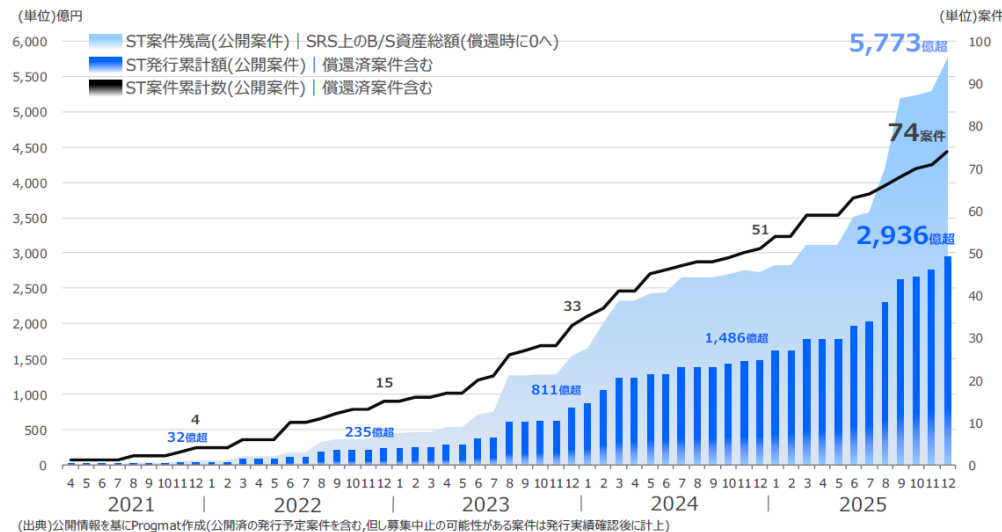
- 個人マネーのみによる不動産の取得・管理・運用を実現し、新しい不動産投資市場を創造する。
- 不動産投資市場の裾野を広げ、個人の不動産投資の選択肢を増やすとともに、同市場の安定した拡大に寄与する。

- マーケットは拡大しており、2025年末までにST案件残高約5,773億円、ST発行累計額約2,936億円が予定されている。
- 2025年10月までのST新規発行額は1,449億円であり、同時期の上場REIT投資口の募集・売込総額594億円※を大きく上回る。

#1 デジタル証券(ST)市場全体

CONFIDENTIAL / Discussion Purpose Only

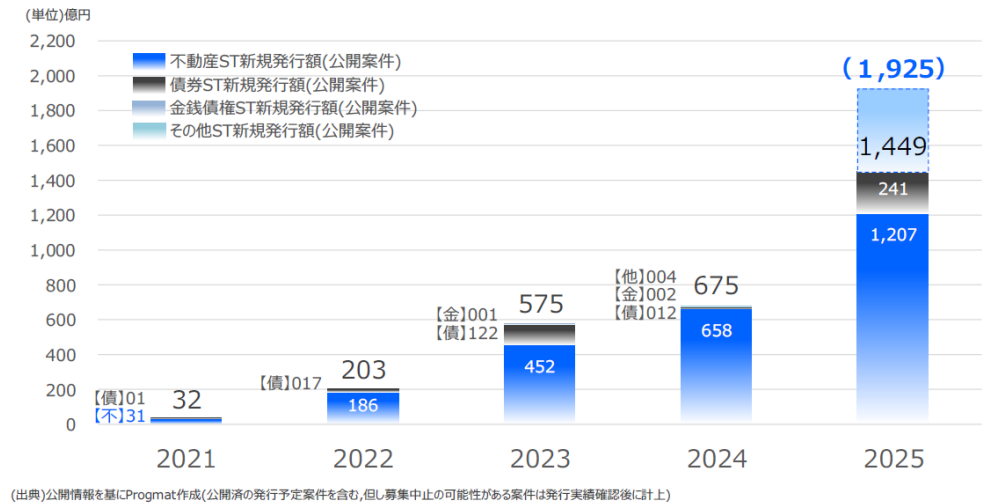
#ST市場規模 | ST案件残高:約5,773億、ST発行累計額:約2,936億、案件累計数:74案件



#1 デジタル証券(ST)市場全体

CONFIDENTIAL / Discussion Purpose Only

#ST発行額 | 年間1,925億円(YoY+285%)予測に対し、ローンチ済1,449億円(進捗75.3%)



(出典:株式会社Progmat「Monthly ST Market Report(2025 Nov.)」

<https://speakerdeck.com/progmat/progmat-monthly-st-market-report-2025-nov>)

(※ ARES J-REIT Databook (2025年10月))

セキュリティトークン(ST)	<p>セキュリティトークン(Security Token) (以下「ST」)とは、株券や社債券などの有価証券に表示される権利を、電子情報処理組織を用いて移転することができる財産的価値(「トークン」と表現されることも多い。)に表示したものと考えられている。</p> <p>(出典：一般社団法人日本STO協会HP https://jstoa.or.jp/investor/sto/)</p>
STO (Security Token Offering)	<p>STOとはSTを発行して行う資金調達の総称。新しい資金調達の方法として注目され、従来は資金調達が困難であったビジネスやプロジェクトへの活用、各種財産やサービスを原資産としたこれまでの有価証券とは異なる商品性を持つ金融商品として期待されている。</p> <p>(出典：一般社団法人日本STO協会HP https://jstoa.or.jp/investor/sto/)</p>
ブロックチェーン	<p>ネットワーク上に分散する多数のノード(コンピュータ等)でトークンの移転等を相互認証し、暗号技術を用いて実質的に改ざん不可能な態様で台帳を共有する技術基盤。</p> <p>(出典：一般社団法人日本STO協会HP https://jstoa.or.jp/investor/sto/)</p>
デジタル証券	<p>ブロックチェーン等を活用して電子的に発行・移転ができる有価証券や権利。</p> <p>(出典：一般社団法人日本STO協会「デジタル証券における流通市場の活性化への提言」(2022年3月18日) https://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/kisei/meeting/wg/2201_01startup/220318/startup03_01.pdf)</p>

05

中期経営計画

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

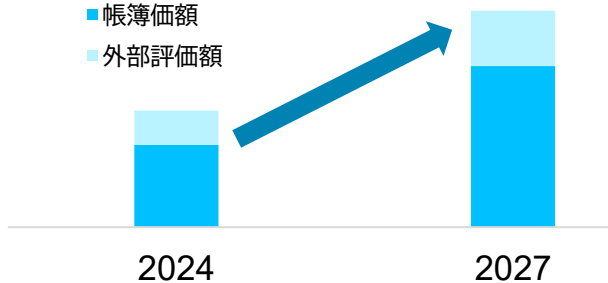
- 2027年の売上高・税前利益の目標値達成に向けて、2025年は着実に成果を出し、2026年も更なる成長を予定している。
- ROEは25%以上を目指す。利益拡大による自己資本増加によりやや低下するが、資本コストを大きく上回る水準である。
- 不動産帳簿残高以下の項目は高い目標を掲げているが、全社を挙げて目標値に近づけるべく事業を推進する。

(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

コーポレートファンディング事業（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うかがう
- 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

コーポレートファンディング事業（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。

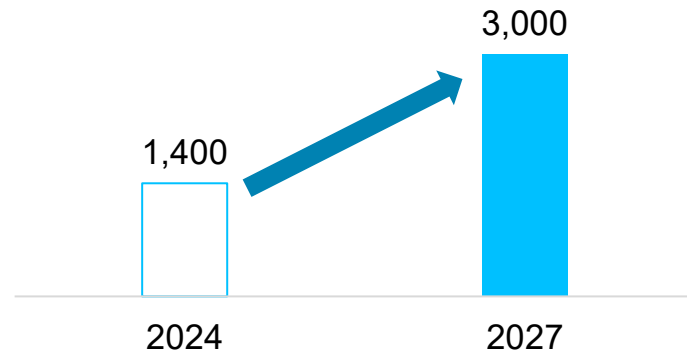
THE HIRAMATSU 軽井沢 御代田



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)



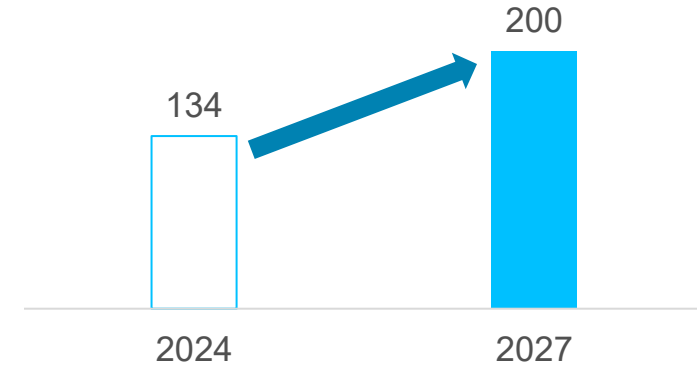
■事業展開■

- 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)

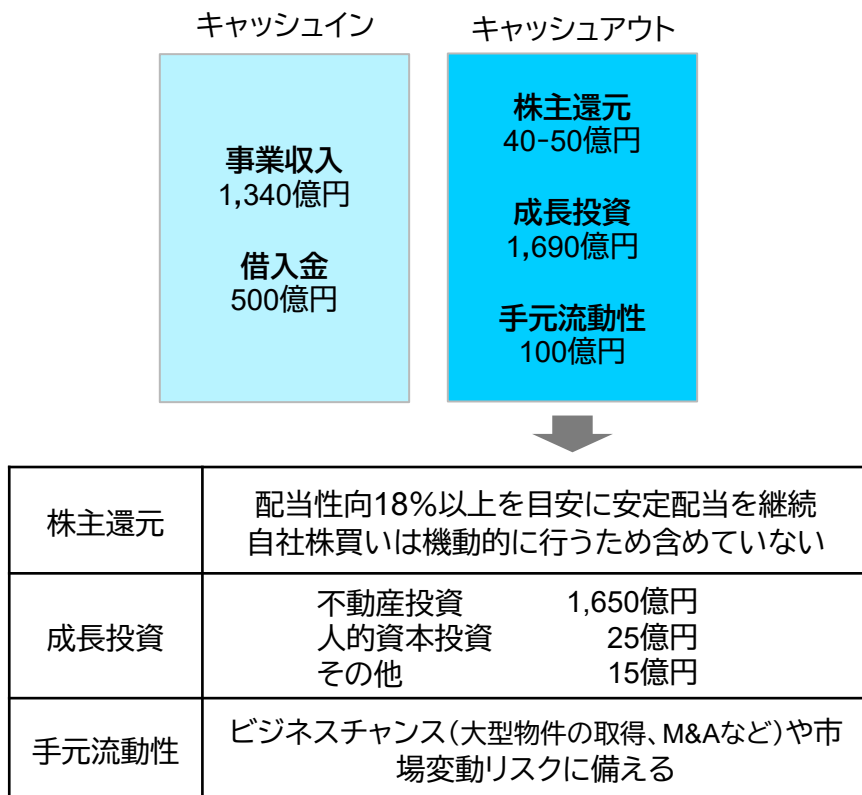


■事業展開■

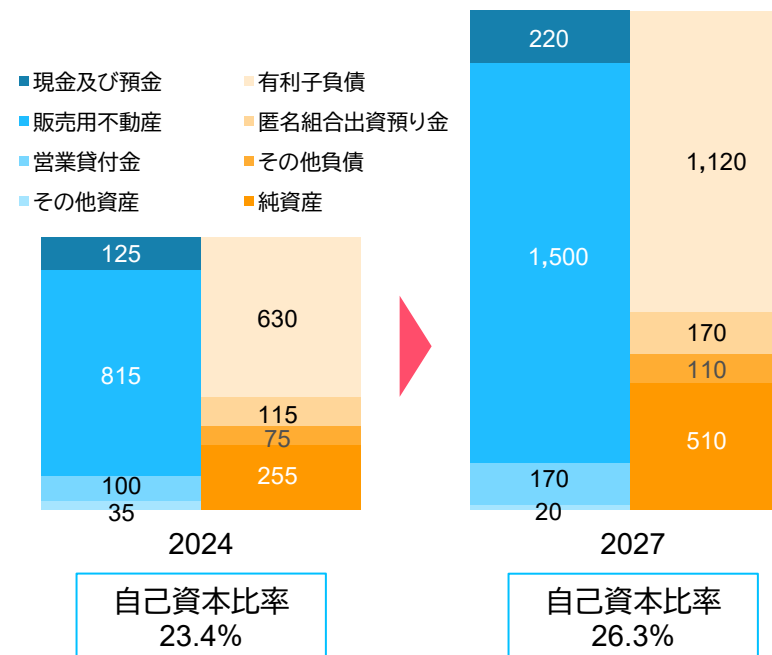
- 貸付型案件の更なる伸長により、年間投資金額200億円に再チャレンジ
- エクイティ型案件の再開 ※2025年度 再開済
- STO案件のローンチ

- 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



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

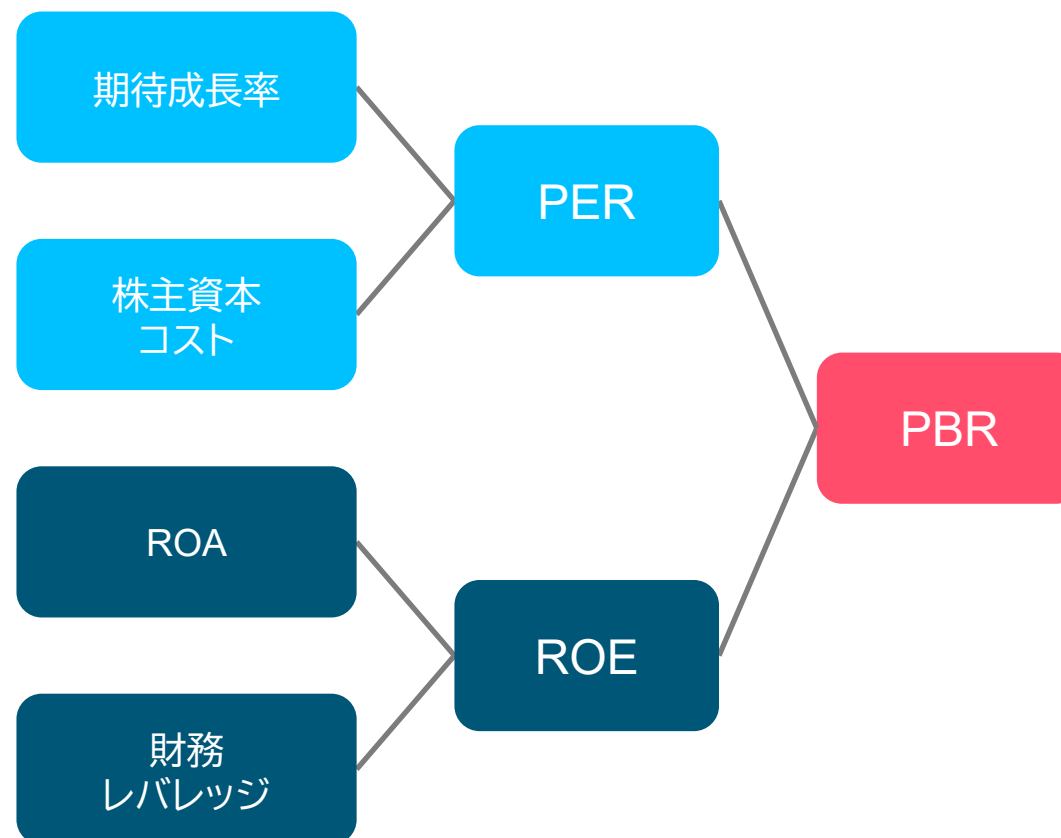
各種施策を通してROE／PERの向上を目指す

- 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



期待成長率の向上

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、p35「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

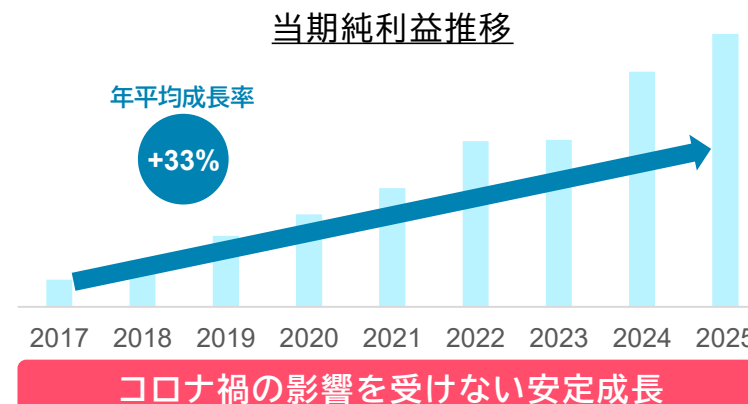
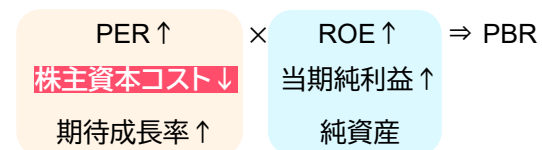


株主資本コストの低減

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。



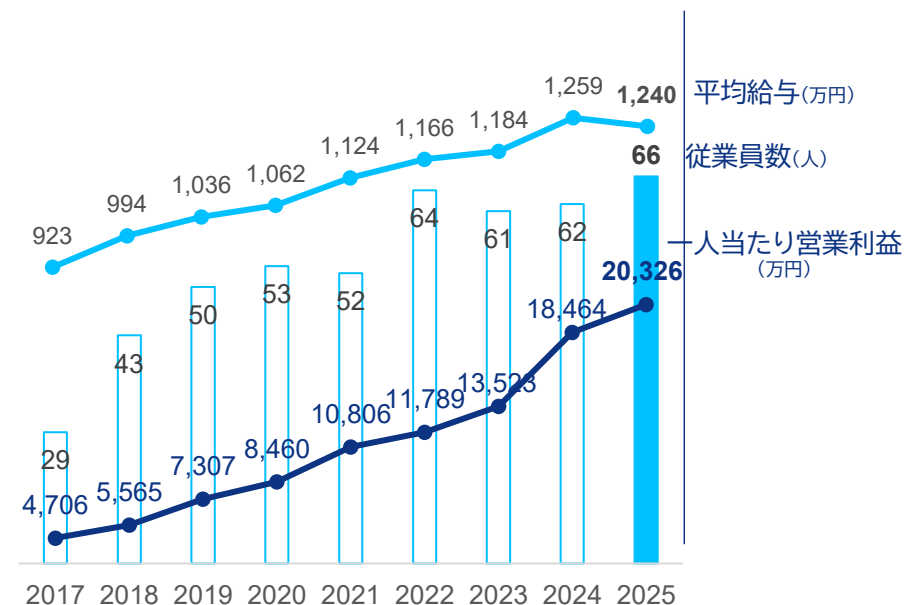
取締役の報酬体系

$$\begin{matrix} \text{PER} \uparrow \\ \text{株主資本コスト} \downarrow \\ \text{期待成長率} \uparrow \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{ROE} \uparrow \\ \text{当期純利益} \uparrow \\ \text{純資産} \end{matrix} \Rightarrow \text{PBR}$$

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。

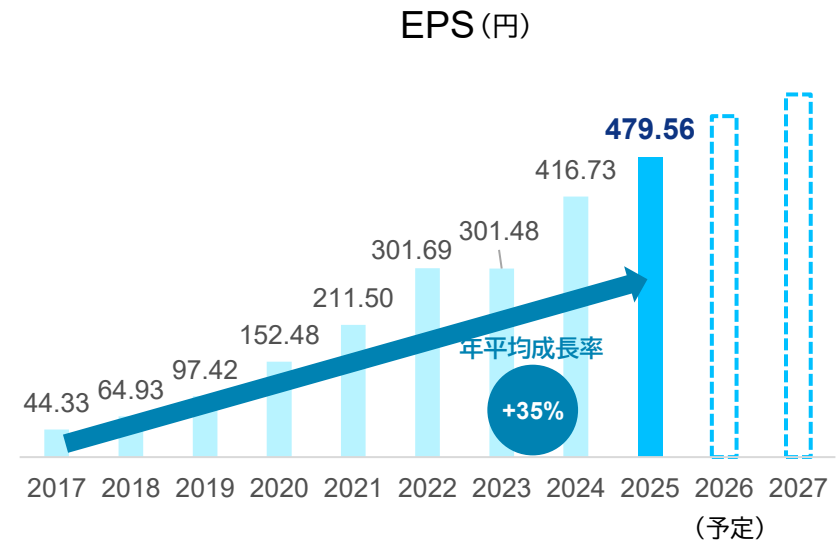
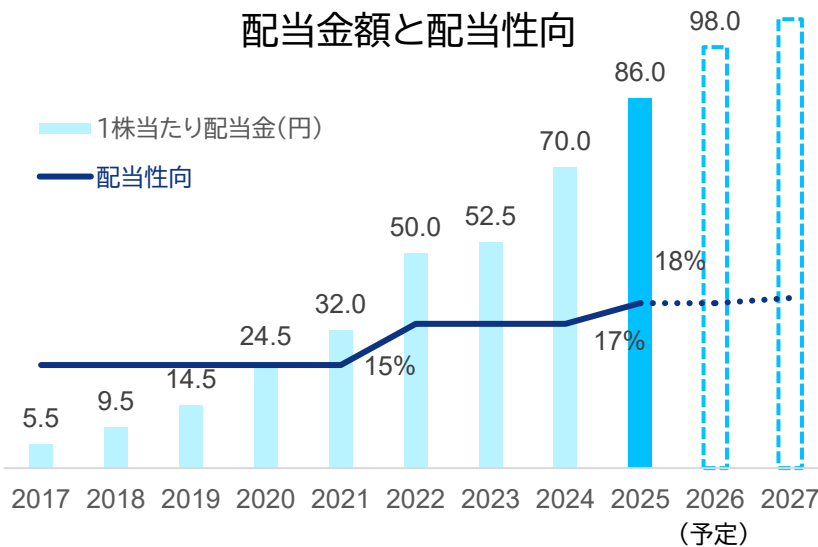


基本方針

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 ※対応済

➤ 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

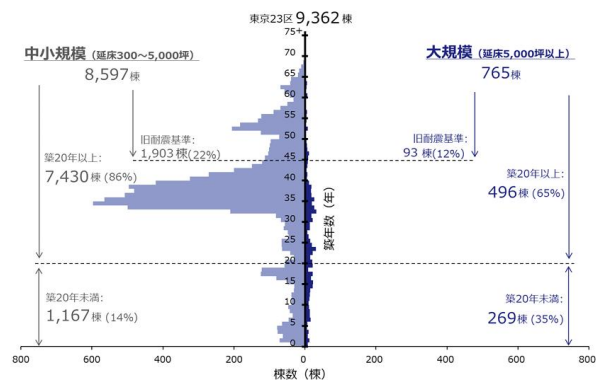
取組		KPI
E (環境)	気候変動リスクへの対応 (CO ₂ 削減)	自己保有物件の電力を再生可能エネルギー電力100%を維持 (テナント都合等により当社主導で切り替えでない物件を除く)
S (社会)	・健康経営推進 ・人的資本投資	✓ 健康経営優良企業の認定取得 ✓ 人的資本投資実践 ✓ 災害又は地域貢献寄付の実施
G (ガバナンス)	・多様性の推進 ・ガバナンス強化	✓ 女性役員比率30%以上(2030年目標) ✓ 社外役員比率過半数(2030年目標) ✓ 取締役任期1年 ※対応済

- サステナブルローン実績: 約78億円
- 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込みも狙う。
「S&P/JPX カーボン・エフィシエント指数」に選定されている。

06

当社の強みと特徴

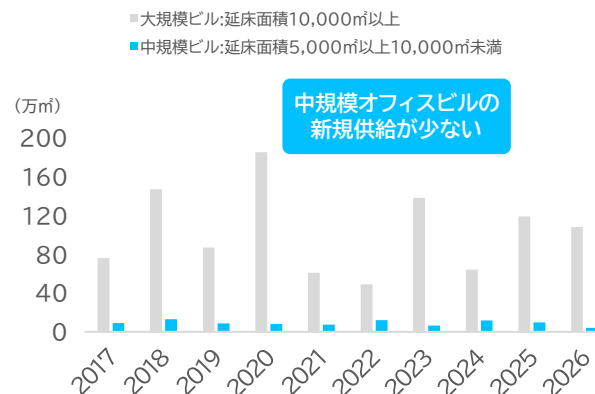
中小企業のオフィス事情



出典: ザイマックス「オフィスピラミッド2026」

- 都内の会社のうち99%は中小企業
- 中小企業は大企業に比べてオフィスを必要としているが、
- 築年数経ちメンテナンスが行き届いていない物件も多い(築20年以上:86%)

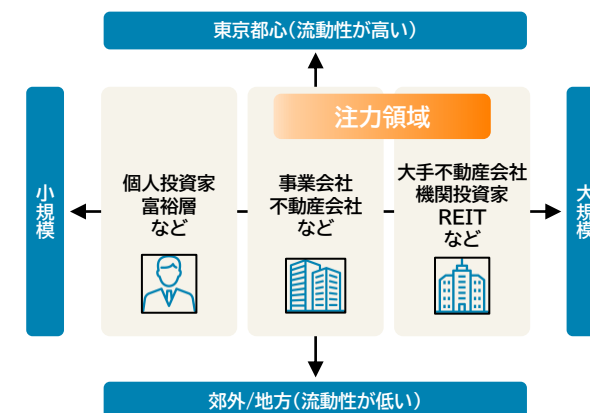
中規模ビルの新規供給



出典: 森トラスト「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査委'25」より当社作成

地価の上昇・資源価格や人件費の高騰により、採算の観点から新規供給は乏しい

ポジショニング



- 中規模ビルは資金力や費用対効果から、富裕層やREIT等の競争が起きにくい
- 流動性が高い都心はグローバル投資の対象でもあり、不況の波から逃げやすい
- 事業会社保有の場合は、バリューアップ余地が大きい

特にバリューアップの余地があるビルを見つけ出し、ビル自体が適正な評価を得られるように尽力する

信用力

20年超の
業界経験と
ネットワーク

プライム
上場企業の
信頼

銀行との
良好な関係

OwnersBookの
資金力

「信用力」を基盤に、各フェーズの強みを活かす

phase 1
情報収集

- 20年超の都内不動産ネットワーク
- 大手不動産会社/REIT/ファンド/信託銀行/仲介会社幹部クラスとの交流
- SFAや自社開発マップデータ等による情報蓄積

phase 2
物件取得

- スピーディーな意思決定
- 経験と実績に裏付けされた自信ある自社評価
- 外部不動産鑑定評価による確認

phase 3
バリューアップ

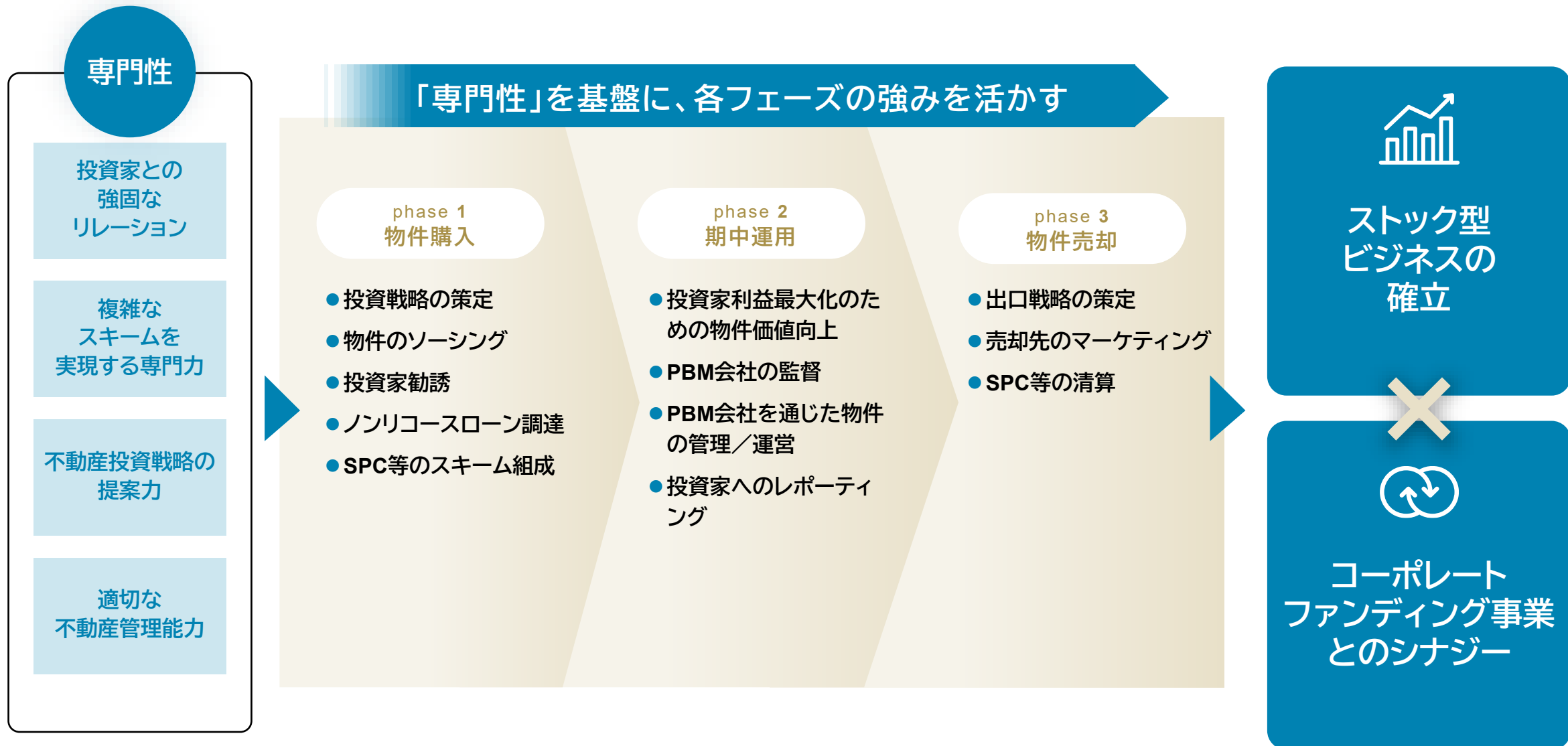
- バリューアップ工事
- PM会社との信頼関係
- 優れたリーシング力
- 管理コストの低減

phase 4
確かな実績

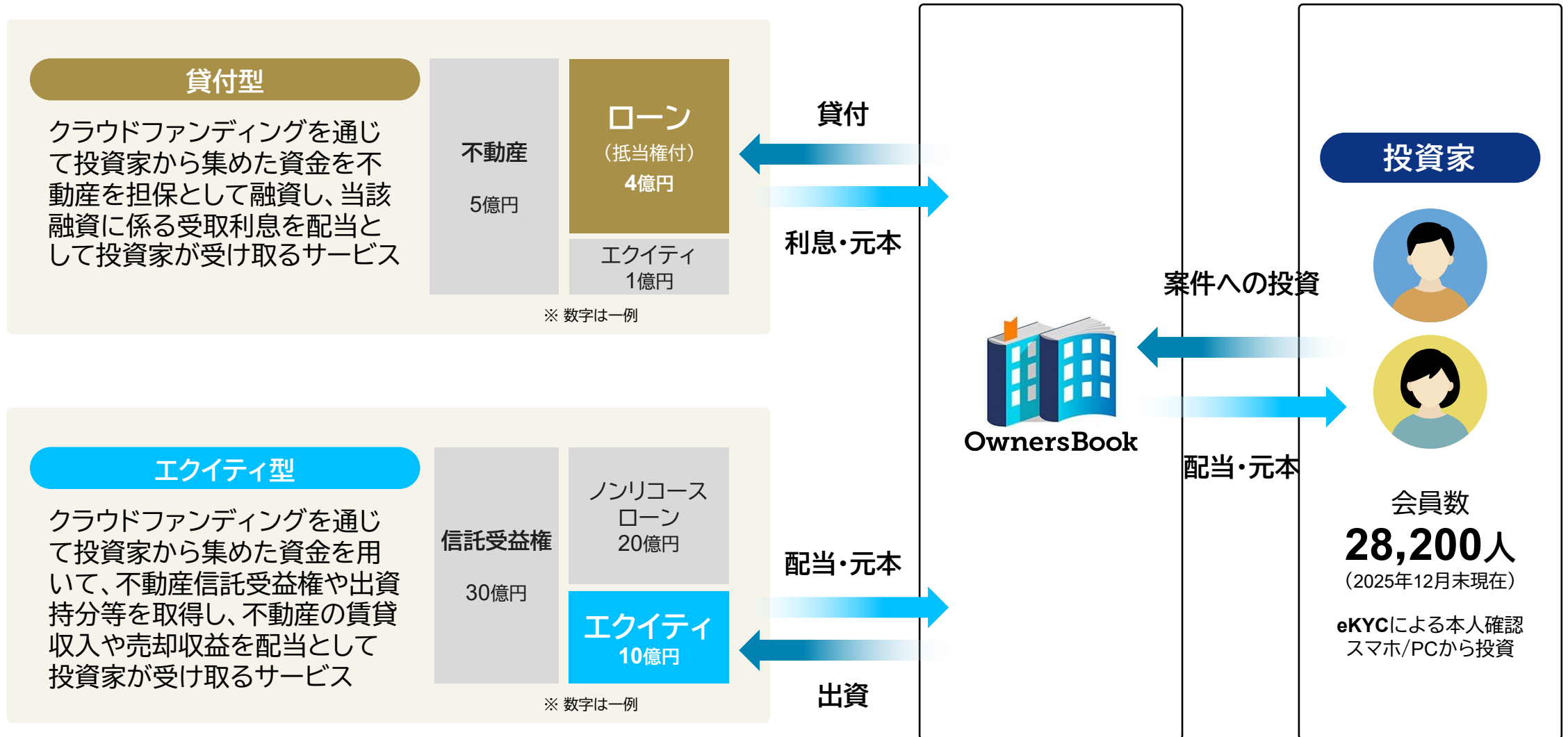
- 創業14年で累計2,000億円超の物件購入
- 創業以来一度も損を出していない物件売却
- 外部鑑定評価による含み益の蓋然性
- 13期連続の増収増益

将来の
経営基盤の
構築

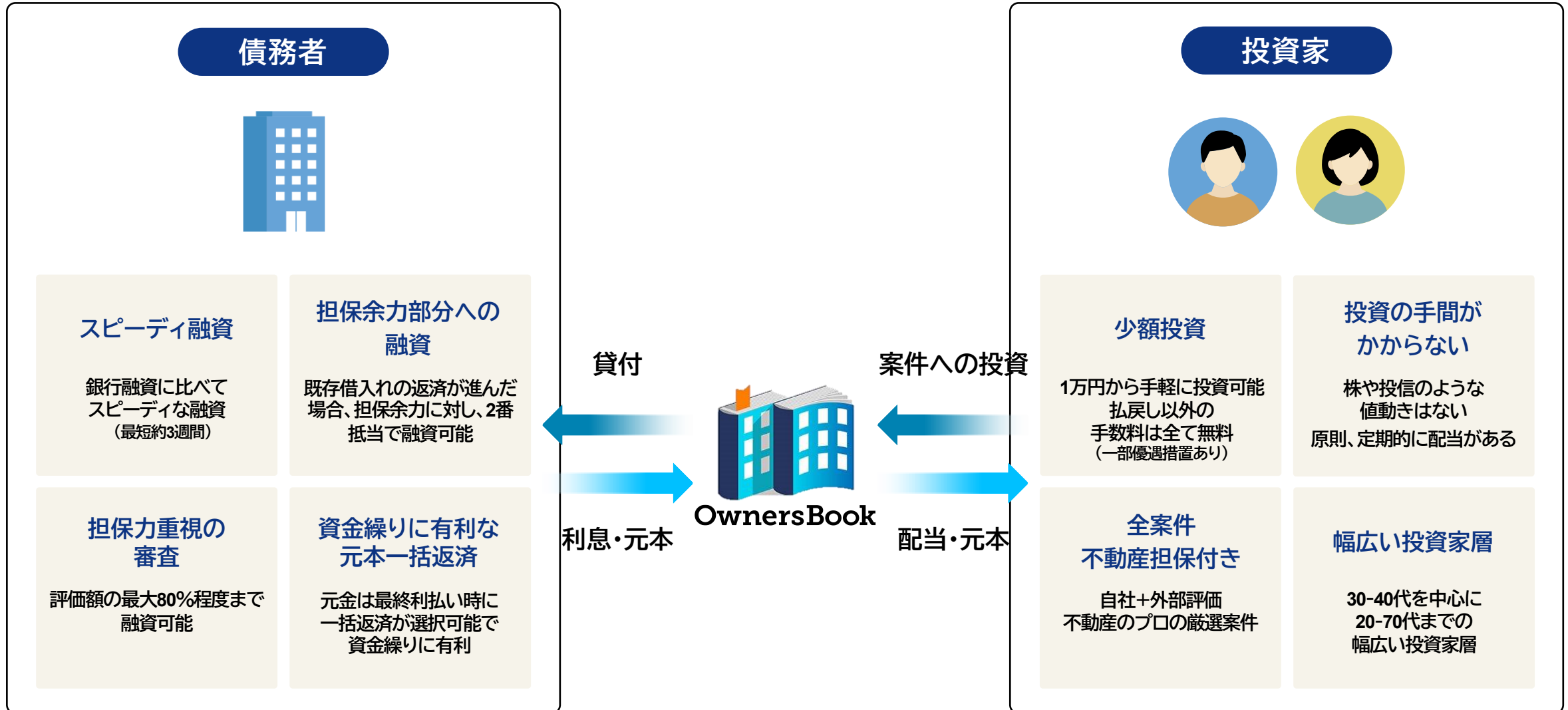
安定的
財務基盤の
確立



貸付型とエクイティ型の違いとビジネスモデル



投資家と債務者の双方にWin-Winの仕組み



07

会社概要

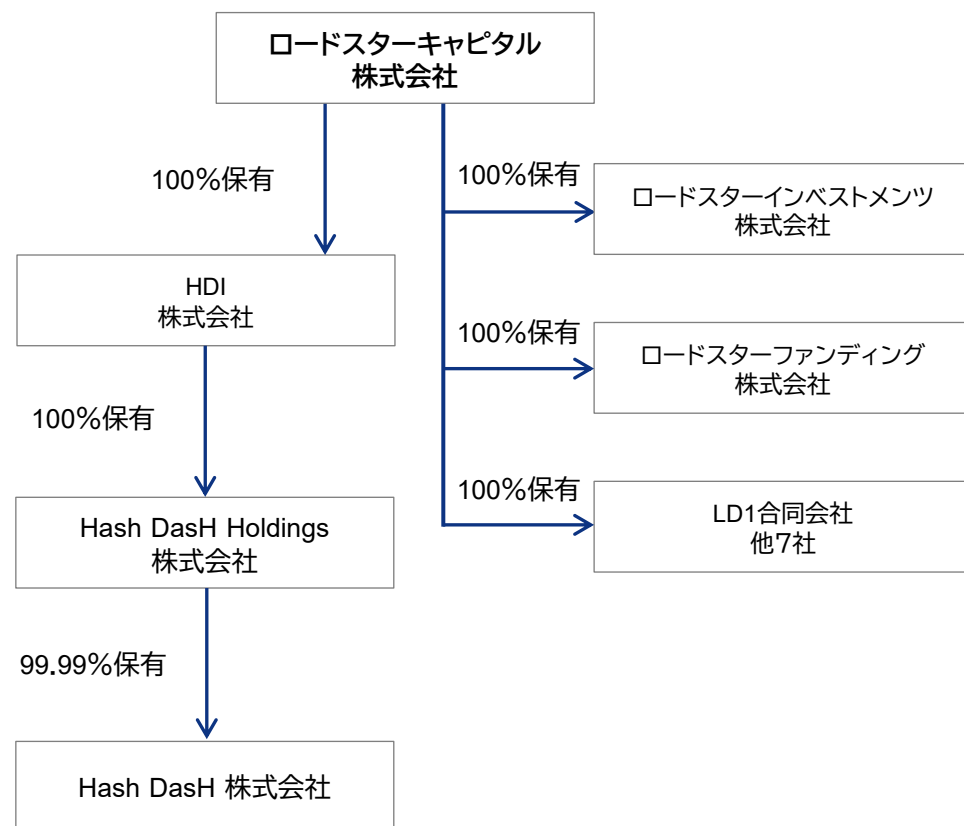
社名	ロードスターキャピタル株式会社
所在地	東京都中央区銀座一丁目9番13号
設立	2012年3月14日
資本金	14億2百万円
上場	東証プライム市場(証券コード:3482)
ガバナンス体制	組織体制:監査役会設置会社 取締役会:6名(うち社外取締役3名、女性1名) 監査役会:3名(うち社外監査役2名、女性1名) 任意諮問機関である指名報酬委員会設置 会計監査人:太陽有限責任監査法人
役員	約100名
主要な子会社	次頁参照

代表取締役社長
岩野 達志



- 1996年 4月 (財)日本不動産研究所入所
- 2000年 4月 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン(有)入社
- 2004年 8月 ロックポイントマネジメントジャパンLLC入社
- 2012年 3月 当社設立 代表取締役社長(現任)
- 2014年 5月 ロードスターファンディング(株)代表取締役社長(現任)
- 2019年 8月 ロードスターインベストメンツ(株)取締役(現任)
- 2025年 12月 Hash DasH Holdings(株)取締役就任(現任)
- 2025年 12月 Hash DasH(株)取締役就任(現任)

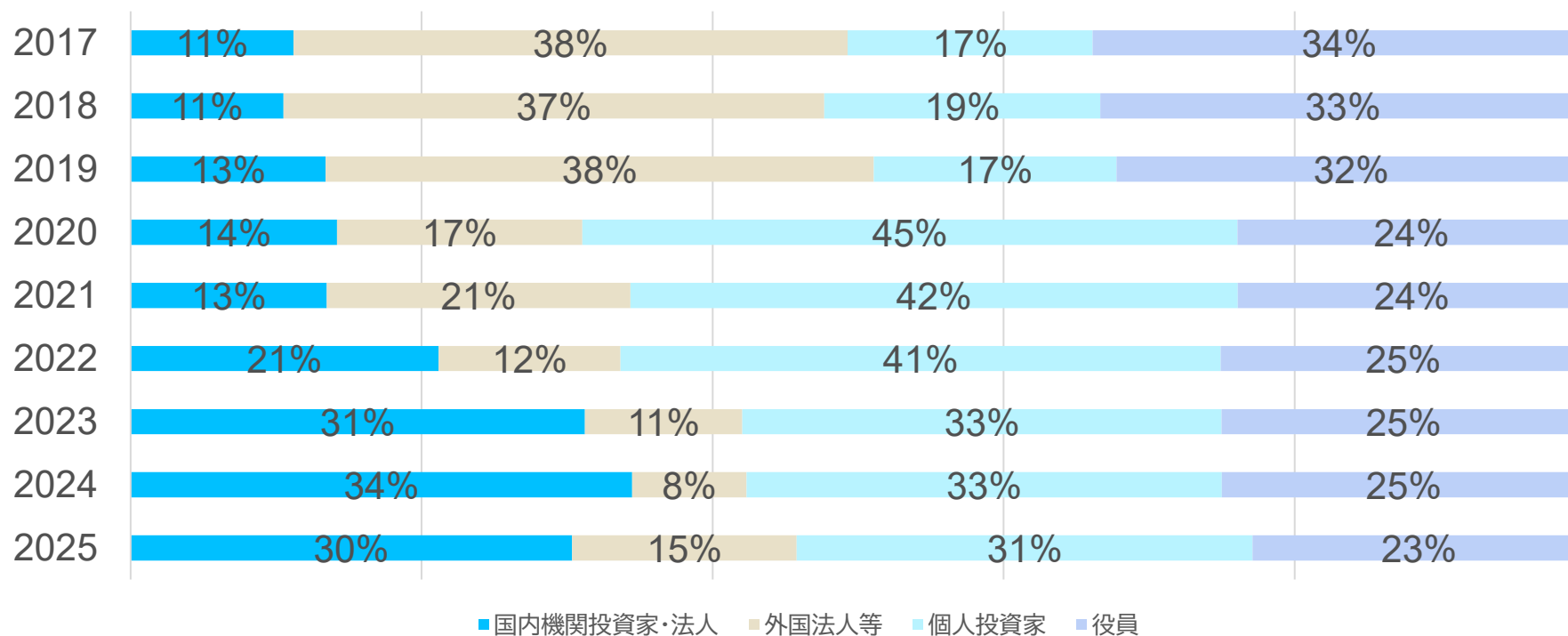
取得資格: 不動産鑑定士 宅地建物取引士



会社名	事業内容
ロードスターキャピタル株式会社	ロードスターグループの統括 コーポレートファンディング事業、本社機能
ロードスターインベストメンツ株式会社	アセットマネジメント事業 クラウドファンディング事業の企画・募集・顧客管理等
ロードスターファンディング株式会社	クラウドファンディング事業における貸付業務等
LD1合同会社他7社	HIRAMATSU HOTELSの保有等
HDI株式会社	Hash DasH Holdings株式会社の株式保有
Hash DasH Holdings株式会社	STプラットフォームの開発・保有 STプラットフォームの提供
Hash DasH 株式会社	ST専門のデジタル証券会社 STの企画・販売・顧客管理等

- 英文開示資料の充実やスポンサードレポートの配信など海外投資家を意識したIR施策が功を奏し、目標の一つであった海外機関投資家比率の増加が結果として現れた。
- 個人投資家も重視し、個人投資家説明会の回数も増やしている。

所有者別議決権比率推移



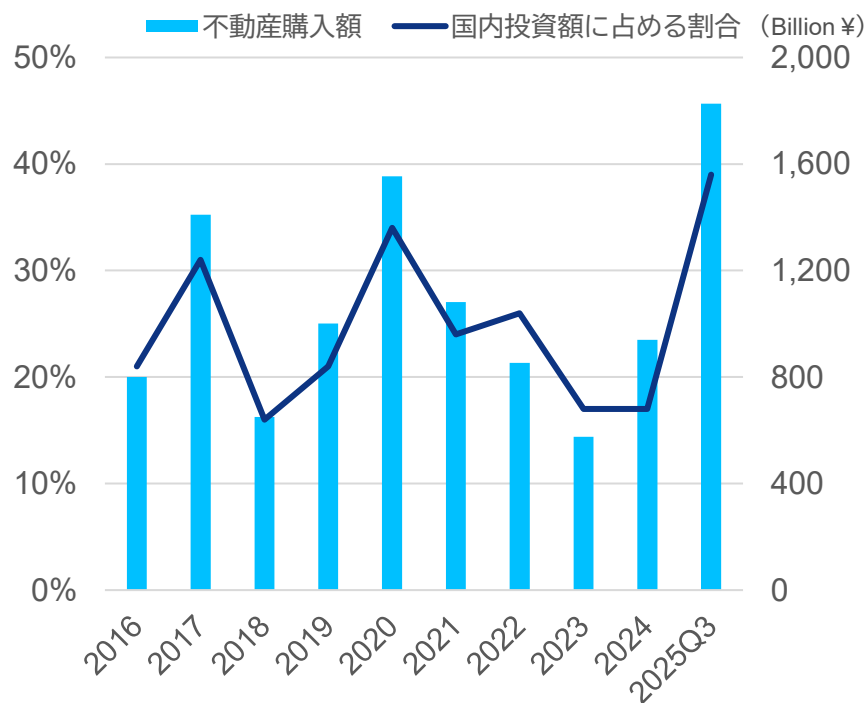
(注) 自己株式を控除して計算

08

不動産マーケット資料

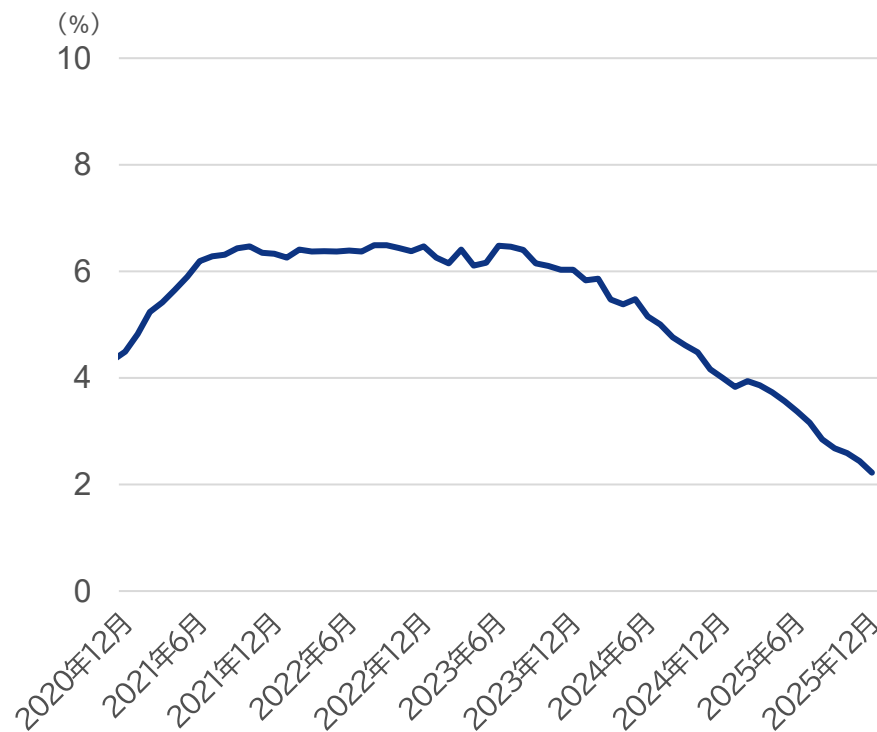
- 東京ガーデンテラス紀尾井町、東急プラザ銀座、汐留シティセンターなどの大型取引があり、都心5区の海外からの投資額は国内投資総額の50%を占め、世界都市別投資額ランキングでも東京は1位となった。
- 米国中心経済の不確実性があるものの、日本の不動産投資市場への影響は軽微と考えられ、2025年の国内の不動産投資額は前年を上回り、6兆円近くに達すると予想される。

海外からの投資額推移



(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3四半期" 2025年11月28日
<https://www.jll.com/ja-jp/insights/market-dynamics/japan-investment>)

東京主要五区全体空室率



(参考: 東京ビジネス地区 三鬼商事 オフィスマーケットデータ)

- 東京は世界でも有数の経済圏。
- 東京経済圏だけでオフィス賃貸面積は、日本の63%超を占める。

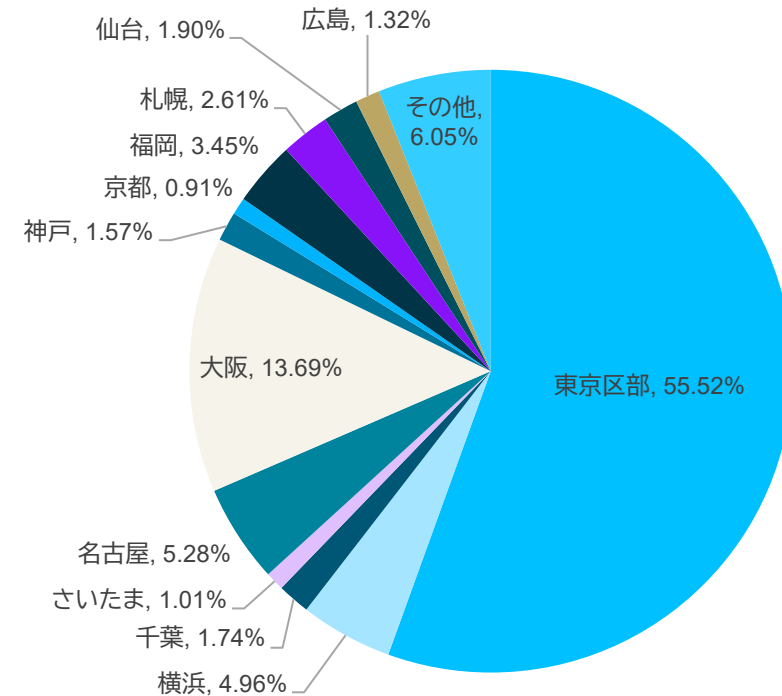


出典: 東京都総務局「東京都の人口(推計)」、東京都総務局「暮らしと統計2021」、東京都経済産業局「グラフィック東京の産業と雇用就業2021」、The United Nations "World Population Prospects 2019"、fDi

Intelligence "Asia-Pacific Cities of Future 2019/2020"、森記念財団「世界の都市総合ランキング」、A.T. Kearney "Global Cities Index 2021"、monocle "Livable Cities Index 2021"、Condé Nast Traveler "Readers' Choice Awards 2021" (Big Cities)

出典: 東京都政策企画局戦略事業部戦略事業課「TOKYO LEADING the WORLD in Business」<https://www.investtokyo.metro.tokyo.lg.jp/jp/resources/data/pamphlet-jp.pdf>より抜粋

オフィス賃貸面積



出典: 日本不動産研究所「全国賃貸オフィスストック調査(2025年1月現在)」より当社作成

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