



ロードスターキャピタル株式会社
2025 年 12 月期 3Q 決算説明動画書き起こし



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



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

1

当社は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というミッションを掲げております。

2025年12月期 3Q決算ハイライト

- 物件売買のタイミングにより利益にばらつきが生じているが、計画利益の達成に向けて鋭意取り組んでいる。
- 不動産残高も期末に向けてさらに積み増す予定である。

売上高	288億円	前年同期比 +18.9%	計画進捗率 +60.3%
営業利益	90億円	△4.6%	+68.5%
税前利益	77億円	△8.3%	+68.9%
当期純利益	52億円	△8.4%	+69.0%
販売用不動産	917億円	前期末比 +12.6%	

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED

3

決算ハイライトです。

売上高は 288 億円。営業利益が 90 億円、税利益は 77 億円、当期準利益は 52 億円となりました。また将来の経営基盤となる販売用不動産につきましては 917 億円となりました。

物件売買のタイミングにより利益にばらつきが生じておりますが、計画利益の達成に向けて鋭意取り組んでおります。不動産残高につきましても期末に向けてさらに積み増す予定です。

1 銀座ONEビル売却

2022年に取得した中央区銀座のオフィス物件について、保有期間中に共用部リニューアル・違法性の整理・賃料の引上げ等によるキャッシュフローの改善を行い、物件価値を高めたうえで事業法人へ売却した。

当社の強みを活かした仕入とバリューアップが功を奏した案件である。

2 銀座菊正ビル／銀座ニューセントラルビルを契約(10月31日に決済完了)

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

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。

取得競争が激しい中、当社独自のネットワークから仕入れることに成功した物件である。

3 その他

- ・『JEX日経中小型株指数』の構成銘柄に6年連続で選定された。
- ・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。

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](#)

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 4

次は3Qのトピックです。

まず1つ目、銀座ONEビルの売却です。2022年に取得した中央区銀座のオフィスを保有期間中に共用部リニューアル、違法性の整理、賃料の引き上げ等によるキャッシュフローの改善を行い、物件価値を高めた上で事業法人へ売却いたしました。当社の強みを生かした仕入れとバリューアップが功を奏した案件であります。

次に銀座菊正ビル、銀座ニューセントラルビルの取得契約を行いました。こちらにつきましては、本日10月31日付けで決済が完了しております。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・事務所ビルの取得契約になります。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から当社の成長を大きく牽引する資産であると考えております。こちらも取得環境が厳しい中、当社のネットワークから仕入れることに成功した案件でございます。

その他、JPX日経中小型株指数に6年連続で選定されております。

またIR強化の一環で、上場以来の財務数値をまとめたFACTBOOKと説明会などの質疑等をまとめたIR FAQページを公開しております。下のリンクからご覧になってください。

全般的な見通し

- 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おり、不動産市況は堅調に推移すると考えている。
- 2025年上半期の世界の不動産投資額は前年同期比21%増の3,580億ドルとなり、日本の不動産投資額も前年同期比11%増の3兆1,932億円と、2007年下期以来の3兆円を超えた。また、世界都市別投資額ランキングでは、東京が1Qに引き続き1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2四半期”, 2025年9月10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、当期業績に与える影響は限定的である。
- 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。
- 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、既に一部顕在化しており、当社事業にプラスの影響をもたらしている。

今後の方針

- 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。
- 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。

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 5

今後の不動産マーケットの見通しについてお話しします。

全般的な見通しとしましては、オフィス空室率や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おり、不動産市況は順調に推移すると考えております。

25年上半期の世界の不動産投資額は前年同期比21%増の3,580億ドルとなり、日本の不動産投資額も前年同期比11%増の3兆1,932億円と、2007年下期以来約20年ぶりに3兆円を超えております。世界都市別投資ランキングでも東京が1Qに引き続き1位となっております。

金利動向につきましては、政権交代などで利上げの時期については見極めが難しいですが、当期業績に与える影響は限定的であると考えております。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程度ヘッジしております。また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、すでに一部顕在化しており、当社事業にプラスの影響をもたらしております。

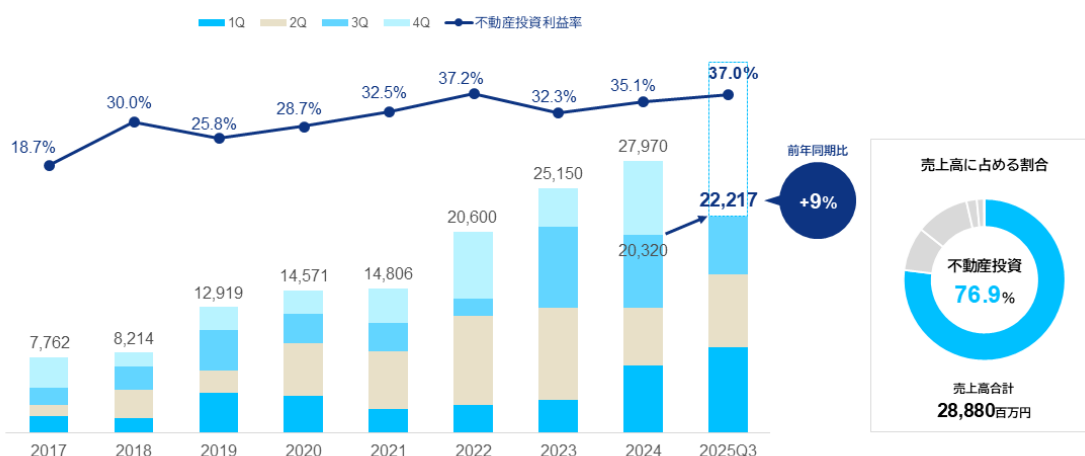
今後の方針としましては、オフィスを中心に積極的に物件を仕入れる一方、日銀の利上げ動向や米国の通商政策など外部マーケットが不動産市況に与える影響に注意を払ってまいります。AM事業におきましては多様な投資家需要に応え、AUMの積み上げに力を入れてまいります。

コーポレートファンディング事業（不動産投資）



- 4物件を売却し、売上高は前年同期比+9%の222億円となった。
- 3Qまでにオフィス等6物件を取得し、さらに10月には銀座の大型案件を取得した。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）



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 8

ここからは決算について詳しく見ていきたいと思います。

まずは不動産投資領域についてです。

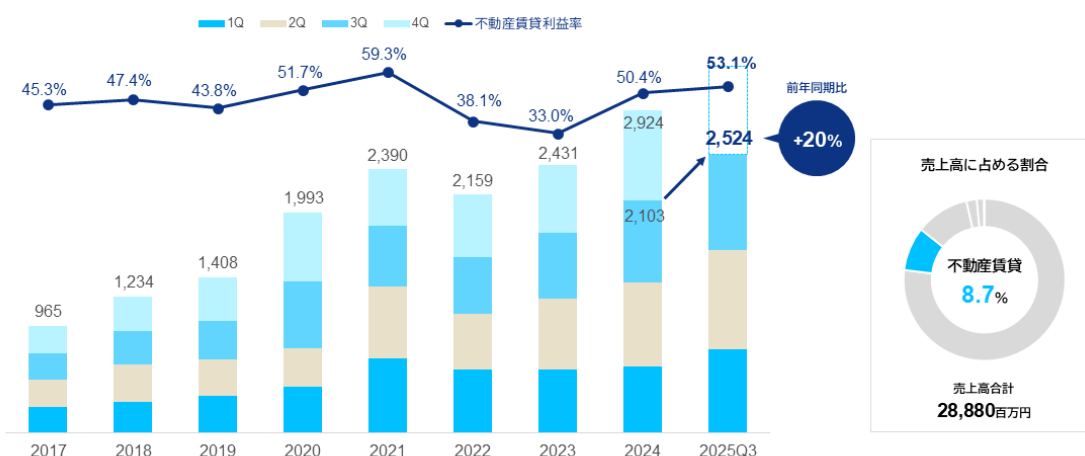
コーポレートファンディング事業の不動産投資につきましては4物件を売却し、売上高は前年同期比+9%の222億円となりました。3Qまでにオフィス6物件を取得し、さらに10月には銀座の大型案件を取得しました。将来の経営基盤となる不動産の積み増しは順調に進んでおります。

コーポレートファンディング事業（不動産賃貸）



- オフィス回帰やインバウンド需要を受け、賃貸事業は堅調であり、売上高は前年同期比+20%の25億円となった。
- 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 | 9

続いて不動産賃貸についてです。

オフィス回帰やインバウンド需要を受け、賃貸事業は堅調であり、売上高は前年同期比+20%の 25 億円となりました。賃貸利益率も高水準を維持しております。

—— 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30.9億円、運営原価は31.3億円(内、減価償却費は5億円程度)と若干の赤字となった。
- 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)」には頼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)



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 10

続いてホテル運営事業です。

ホテル運営売上は 30.9 億円、運営減価は 31.3 億円と若干の赤字となりました。減価償却費は 5 億円程度ありますので、キャッシュベースではプラスとなっております。

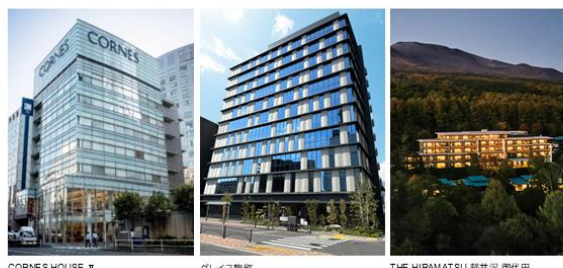
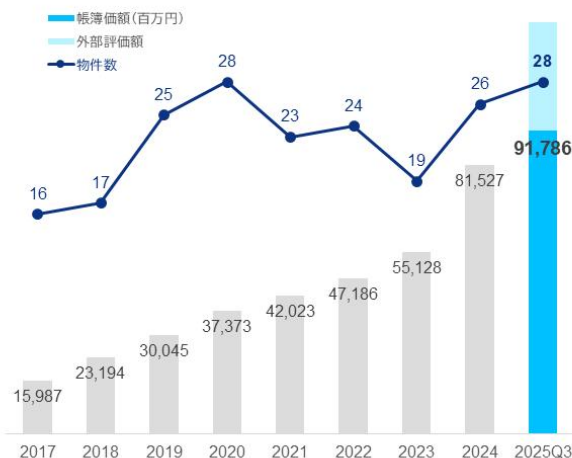
競争環境の厳しさが増し、かつ人権費や物価の高騰等の影響も大きいですが、価格戦略の見直しや価値向上に向けた取り組みを強化し、集客力の向上を目指してまいります。

コーポレートファンディング事業（保有実績）



- 1物件あたりの平均取得金額は順調に増加しており、不動産残高も順調に積み増している。
- 本年は値ごろ感のあるオフィスを中心に物件を取得しており、引き続きバリューアップ余地のある物件を仕入れていく。

販売用不動産の帳簿価額、物件数推移



	オフィス	ホテル	商業	住宅
都心五区	10	2	-	-
その他区	3	2	1	1
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 | 11

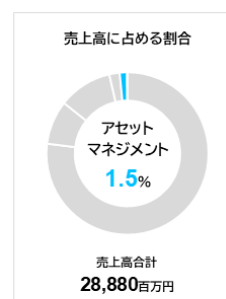
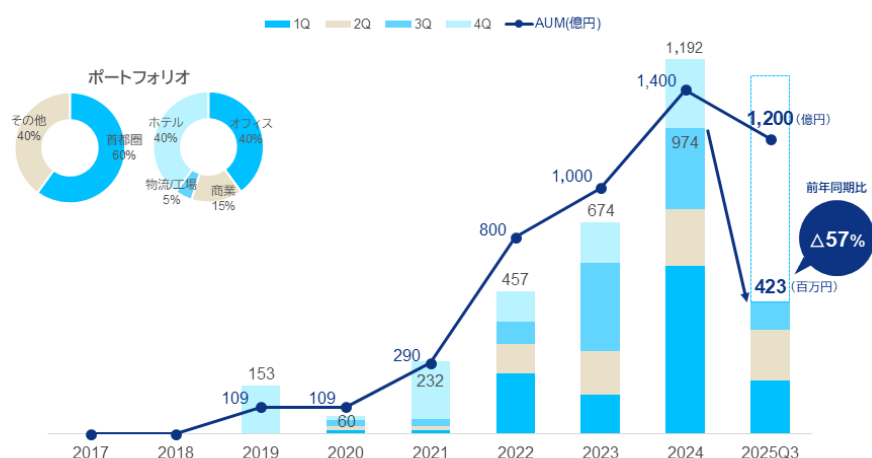
コーポレートファンディング事業の保有実績につきましては、1物件あたりの平均取得額も増加しており、不動産残高は順調に積み増しております。本年は値ごろ感のあるオフィスを中心に物件を取得しており、引き続きバリューアップ余地のある物件を仕入れてまいります。

アセットマネジメント事業



- 大型物件の競争が激しく、売上高は423百万円、AUMは1,200億円となった。
- 期末にむけて、取得売却共に決済予定の案件が複数あり、計画売上に向けて取り組んでいる。

アセットマネジメント事業売上高とAUM



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 12

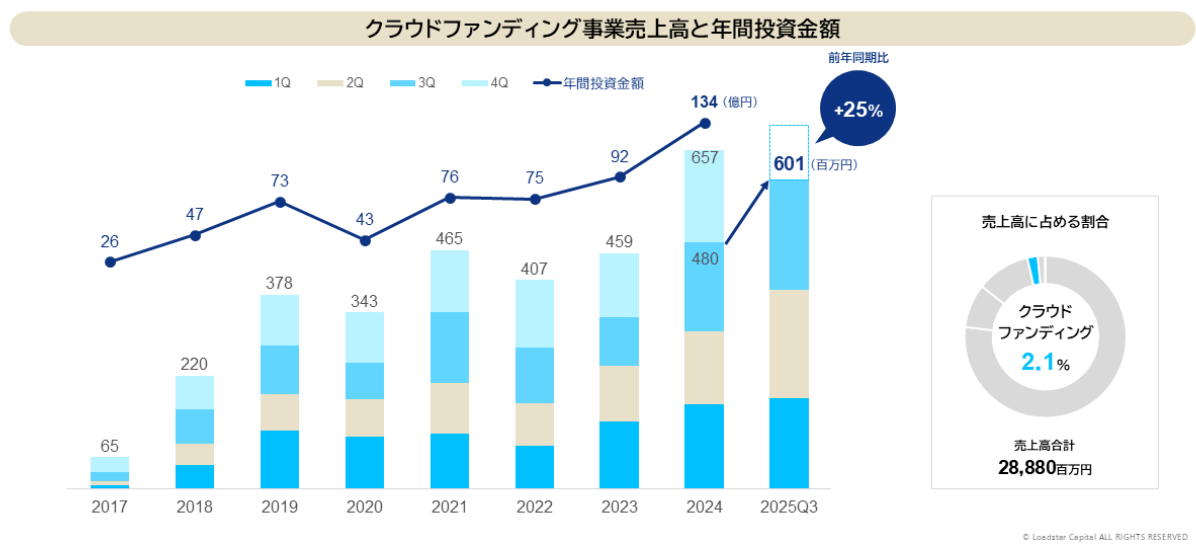
次にアセットマネジメント事業についてです。

こちらの事業につきましては大型物件の競争が激しく売上高は 4 億 2,300 万円、AUM は 1,200 億円となりました。期末に向けては取得売却共に決済予定の案件が複数あり売上達成に向けて取り組んでおります

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+25%の601百万円、クラウドファンディング事業に係る営業貸付金は118億円(前期末比+25%)となった。
- 投資家がOwnersBookから出金する際の払戻手数料を無料にする株主優待やプラチナ会員制度を始めた。





最後に、クラウドファンディング事業についてです。

好調な不動産市況を背景に、売上高は前年同期費+25%の 6 億 100 万円、クラウドファンディング事業にかかる営業貸付金は 118 億円となりました。投資家がオーナーズブックから出金する際の払い戻し手数料を無料にする株主優待やプラチナ会員制度も始めております。



03

中期経営計画 (FY2025-2027)

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 15

ここからは本年 2 月に発表した中期経営計画のサマリーについてお話しさせていただきます。

—— 中期経営計画の基本方針



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%

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 16

今回の中期経営計画では「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」という基本方針を掲げております。

下の表は KPI になります。

まず売上高につきましては 2027 年目標を 600 億円と置いており 2024 年の実績比で 174% となっております。同じく税利益は 167 億円を目指しております。

ROE につきましては 2024 年で若干マイナスとなっておりますが、こちらはリスクを鑑みて成長することを重視した結果でありまして、それでも他の企業に比べれば高い比率となっていると考えております。

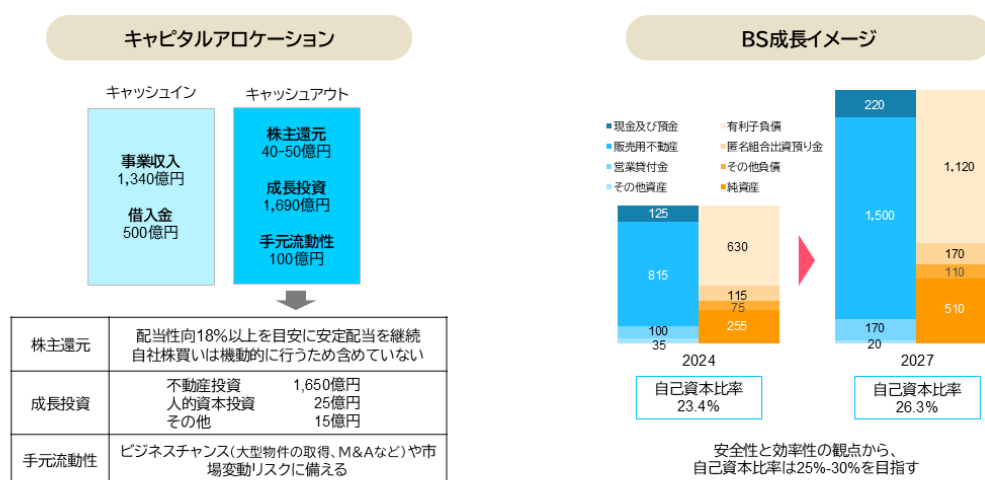
配当性向は 18% 以上を維持していきたいと思っております。

最後の 3 つ、「不動産簿残高」「AUM」「OwnersBook 投資額」につきましては、2024 年比で約倍のそれぞれ 1500 億円、3000 億円、200 億円を目指してまいります。こちらにつきましては、チャレンジ的な目標だと考えておりますが、全社一丸となって目指してまいりたいと考えております。

—— 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。





© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 17

次にキャピタルアロケーションです。

この 3 年間は成長期と位置づけており、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わせていただく予定です。

左側のキャピタルアロケーションの図で申し上げますと、キャッシュインが事業収入で 1,340 億円、借入金で 500 億円となっているところ、キャッシュアウトでは株主還元で 40 億から 50 億、成長投資に 1,690 億円、手元流動性を残すために 100 億円と置いております。

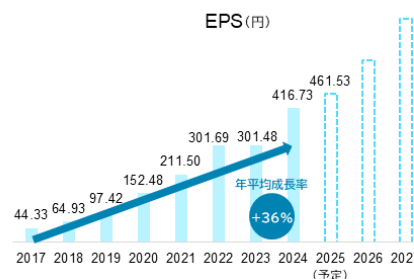
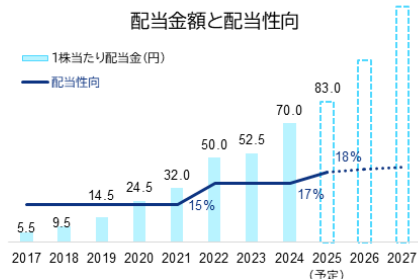
右側 BS の成長イメージで言いますと、2024 年で 1.8 倍ぐらいの規模になると考えております。一方でリスクコントロールは意識し、自己資本比率は 25% から 30% の間で安定させたいと考えております。

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。

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 18

最後に株主還元です。

基本方針としましては、業績拡大による企業価値・株主利益の向上に努めてまいります。配当方針は18%以上を目安に安定的かつ継続的な利益還元を行ってまいります。上場以来 7 期連続増配中ですので、この 3 年間の中計が終わる頃には 10 期連続の増配を目指してまいります。

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、既に行っておりまして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

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 19

これで第3四半期の決算説明を終わりにいたします。
引き続きロードスターキャピタルをよろしくお願いいたします。