



ロードスターキャピタル株式会社

2025 年 12 月期第 2 四半期決算説明会

2025 年 8 月 8 日

イベント概要

[企業名]	ロードスターキャピタル株式会社
[企業 ID]	3482
[イベント言語]	JPN
[イベント種類]	決算説明会
[イベント名]	2025 年 12 月期第 2 四半期決算説明会
[決算期]	2025 年度 第 2 四半期
[日程]	2025 年 8 月 8 日
[ページ数]	17
[時間]	16:30 – 16:44 (合計：14 分、登壇：10 分、質疑応答：4 分)
[開催場所]	インターネット配信
[会場面積]	
[出席人数]	
[登壇者]	1 名 代表取締役社長 岩野 達志 (以下、岩野)

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com



登壇

司会：ただいまよりロードスターキャピタル株式会社 2025 年 12 月期第 2 四半期決算説明会を開始いたします。社長の岩野から説明の後、皆様からご質問をお受けいたします。ご質問については、Q&A 欄に質問内容をご記入ください。投稿されたご質問の中から運営側で選択してご報告いたします。それでは続けさせていただきます。

岩野：代表取締役社長の岩野達志です。私から 2025 年 12 月期第 2 四半期決算概要についてご説明させていただきます。



弊社は、「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、ビジネスを展開している会社になります。まずは決算ハイライトトピック、不動産マーケットについて、それぞれお話をさせていただきます。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com

2025年12月期 2Q決算ハイライト

- 好調だった1Qに続き、2Qも順調に進捗。前年同期比で売上／各段階利益を大幅に上回り、当期の計画進捗率も順調に推移。
- オフィスを中心とした物件仕入も好調であり、不動産残高も増加。

売上高	207億円	前年同期比 +36.7%	計画進捗率 +43.4%
営業利益	75億円	+54.9%	+57.1%
税前利益	66億円	+52.8%	+59.1%
当期純利益	45億円	+53.2%	+59.3%
販売用不動産	950億円	前期末比 +16.5%	

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 4

第2四半期の決算ハイライトはこちらの通りです。売上高 207 億円、営業利益 75 億円、税前利益 66 億円、当期純利益 45 億円、販売不動産 950 億円となりました。好調だった第1四半期に続いて第2四半期も順調に進捗しております。前年同期比で売上、各段階利益を大幅に上回り、当期の計画進捗率も順調に推移しております。物件仕入れも好調であり、オフィスを中心に販売用不動産残高もしっかりと増加しております。

2025年12月期 2Qトピック

1 CIRCLES新橋売却

昨年、三菱地所㈱より取得した、東京都港区所在の築浅かつグレードの高いオフィス物件を、保有期間中に満室稼働させたうえで、事業法人へ売却した。

短い保有期間ながらも、市況のトレンドを読み取り、オフィスの賃貸市場が回復する中で、しっかりとした成果を上げることが出来た。

2 東品川および新横浜のオフィスビルの取得

オフィスの賃貸市場の回復の流れは、湾岸エリアや新横浜エリアにも波及すると考え、空室がある両物件を積極的に購入。湾岸エリアはここ数年空室率が高かったものの、市況の回復がかなり進んできており、ポテンシャルが大きいと判断した。



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 5

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

次に、トピックです。一つ目は CIRCLES 新橋の売却になります。本件は、三菱地所様より取得した港区所在の築浅かつグレードの高いオフィスになります。保有期間中に満室稼働させた上で、国内事業法人に売却しております。

二つ目は東品川および新横浜でのオフィスビル取得になります。オフィス賃貸市場の回復の流れがあるため、湾岸エリアや新横浜エリアにおいて、空室が多い物件でも積極的に購入しております。

— 不動産マーケットの見通し 

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1Qの世界の不動産投資額は前年同期比34%増の1,850億ドルとなり、日本の不動産投資額も前年同期比23%増の2兆952億円と、2007年以降初の2兆円を超えた。また、世界都市別投資額ランキングでは東京が前年同期に続き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1四半期", 2025年6月12日。
<https://www.jll.com/ja-jp/insights/market-dynamics/japan-investment>)

金利動向

- 追加利上げの時期については後ろ倒しになったため、当期業績に与える影響は限定的となった。
- 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

- オフィスを積極的に仕入れる一方、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 | 6

次に、不動産マーケットの見通しについてです。全般的に活況であり、これまでやや軟調であったオフィスマーケットにおいても、空室率が低下し賃料が上昇しており、オフィスに対する評価が見直されております。

金利動向については、トランプ氏による関税交渉もあり、不透明であったものの各国との合意も進みつつあり、将来的な先高観が出てきております。一方で、中長期的なインフレは、当社事業にはプラスになると考えております。今後の方針につきましては、オフィスを中心に積極的に仕入れていければと考えております。

アセットマネジメント事業においては、多様な投資家の需要があるため、しっかりその期待に応えて、AUMの積み上げに力を入れていきたいと考えております。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com



連結売上高とROE

- 連結売上高は前年同期比+37%の207億円となった。
- 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。
- アジア投資家の動きが活発になってきており、これまで人気だった住宅系に加えて、オフィスへの投資も存在感が出てきている。

連結売上高(百万円)とROE



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 8

ここからは決算概要に移らせていただきます。連結売上高と ROE です。全事業が好調に進捗し、連結売上高が前年同期比プラス 37%の 207 億円となっております。不動産市況は引き続き活況であり、特に国内事業法人や不動産会社の需要が高く、またアジアの投資家も存在感が出てきております。

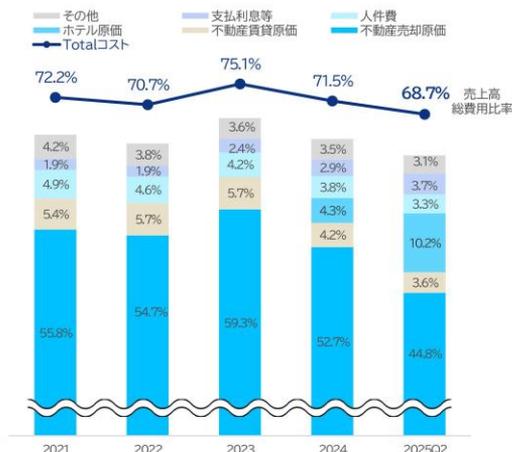
連結税前利益とコストコントロール

- 連結税前利益は順調に推移し、前年同期比+53%の66億円となった。
- 年間計画値に対しても約60%の進捗率になった。

連結税前利益(百万円)



コスト構造(対売上比)



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 9

サポート

日本 050-5212-7790
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com

連結税前利益とコストコントロールです。連結税前利益は順調に推移し、前年同期比プラス 53% の 66 億円となっております。また、年間計画値に対しても約 60%の進捗率となっております。

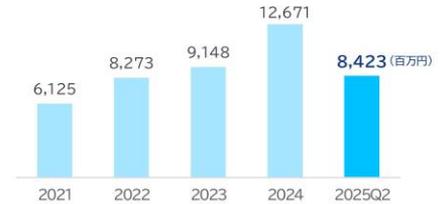
連結損益計算書



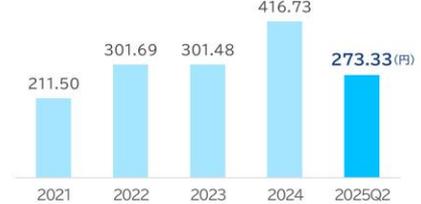
各段階利益に加えて、販売用不動産における減価償却費(半期)は7億となっており、EBITDAも着実に増加している。

(単位:百万円)	2025年12月期 2Q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	20,797	100.0%	136.7%	43.4%	47,926	100.0%	139.2%
売上総利益	8,615	41.4%	150.8%	55.8%	15,425	32.2%	115.5%
販管費	1,071	5.1%	127.1%	48.6%	2,203	4.6%	115.8%
営業利益	7,544	36.3%	154.9%	57.1%	13,221	27.6%	115.5%
税前利益	6,628	31.9%	152.8%	59.1%	11,210	23.4%	111.5%
当期純利益	4,528	21.8%	153.2%	59.3%	7,642	15.9%	111.2%

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



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 10

次に、連結損益計算書です。各段階利益に加えて、販売用不動産における減価償却費は、半期で7億円相当となっており、EBITDAも半期で84億円となっております。

連結貸借対照表



- 不動産残高は過去最高の950億円となったが、手元現金も十分に確保している。
- 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、同額、現金及び預金が減少している。

(単位:百万円)	2025年12月期 2Q		
	金額	構成比	前期末比
流動資産	121,579	98.7%	114.8%
現金及び預金	12,040	9.8%	95.2%
営業貸付金	12,571	10.2%	128.5%
販売用不動産	95,004	77.1%	116.5%
負債	94,038	76.3%	115.0%
有利子負債	74,114	60.2%	118.1%
匿名組合出資預り金	12,856	10.4%	111.9%
純資産	29,161	23.7%	113.7%
総資産	123,199	100.0%	114.7%

- 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



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 11

サポート

日本 050-5212-7790
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com



連結貸借対照表です。不動産残高は過去最高 950 億円となっておりますが、現預金は 120 億円と十分に確保しております。なお今期から法改正があり、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ております。

—— 連結キャッシュ・フロー計算書



- 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 2Q	2024年12月期 2Q
営業CF	△10,696	△5,689
税金等調整前当期純利益	6,628	4,339
営業貸付金の増減額	△2,790	△2,419
販売用不動産の増減額	△14,192	△8,165
匿名組合出資預り金増減額	1,362	1,878
預り金の増減額	36	△567
預け金の増減額	△1,326	598
投資CF	△1	△3
財務CF	10,085	5,248
借入金純増減額	11,353	6,188
現金及び現金同等物増減額	△613	△445
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	12,040	11,481

- 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CFである。

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 12

次に、連結キャッシュフロー計算書です。不動産残高が伸びたため、営業キャッシュフロー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見せており、キャッシュフローは安定しております。また、先ほど触れたクラウドファンディング事業における金銭の信託により、現預金から預け金に約 13 億円ほどを振り返しております。

サポート

日本 050-5212-7790
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com



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」「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 | 13

株主還元についてです。当期につきましては、1株当たり利益の増加に加えて、配当性向を前期の17%から18%に増やすことで、1株あたり83円の配当を予定しております。これまで同様、会社の成長に合わせて、安定的かつ継続的な配当を行っております。

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 | 15

次に、事業別の実績について説明させていただきます。まずは不動産投資領域になります。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com

コーポレートファンディング事業（不動産投資）

- 2物件を売却し、売上高は前年同期比+27%の163億円となった。
- オフィス5物件を取得し、将来の経営基盤となる不動産の積増しは順調に進んでいる。
- 3Qも物件売却の契約を締結済みであり、9月上旬に決済が完了する予定である。

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 | 16

コーポレートファンディング事業の不動産投資事業についてですが、都内のホテルとオフィスを売却し、売上高は前年同期比プラス 27%の 163 億円となりました。あわせて新規でオフィス 5 物件を取得し、将来の経営基盤となる不動産の積み増しを順調に進めております。第 3 四半期においても、物件売却の契約を締結済みであり、9 月上旬に決済が完了する予定であります。

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+22%の16億円となった。
- 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 | 17

サポート

日本 050-5212-7790
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

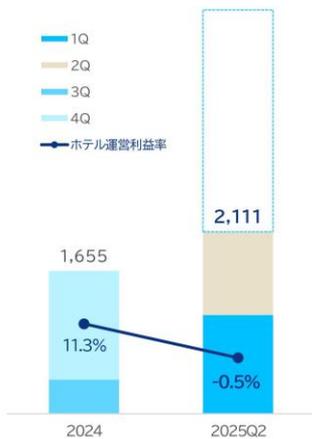
次に、コーポレートファンディング事業の不動産賃貸事業についてです。オフィス回帰やインバウンド需要を受け、賃貸事業は好調であり、売上高は前年同期比でプラス 22%の 16 億円となっております。また、賃貸利益率も 54%と高水準を維持しております。

— コーポレートファンディング事業（ホテル運営） Loadstar Capital

- ホテル運営売上は21億円、運営原価は21億円(内、減価償却費は3億円程度)となった。
- ホテル運営売上高は概ね計画通りに進捗した。人件費や水光熱費等が若干予算を上回っているものの、季節的な要因もあり、当初予算から大きな乖離は無い。

(「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 真島

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 18

次に、ホテル運営事業についてです。こちらはひらまつが運営するリゾートホテル 6 件の運営売上を計上しております。ホテル運営売上は 21 億円、ホテル運営原価も 21 億円となっております。人件費や水光熱費等が若干予算を上回っているものの、季節的な要因もあり、当初予算から大きな乖離はありません。

サポート

日本 050-5212-7790
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com



コーポレートファンディング事業（保有実績）

- 物件数も不動産残高も過去最大を更新した。
- 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	11	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 | 19

コーポレートファンディング事業の実績推移についてです。物件数も不動産残高も過去最大を更新しております。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いく予定です。

アセットマネジメント事業

- 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54%減の3億円となった。
- 大型物件は競合が激しくなっており、新規取得がやや苦戦している。投資家のニーズに合う物件を探すべく、引き続き営業に注力する。

アセットマネジメント事業売上高とAUM



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 20

次にアセットマネジメント事業です。前期は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 54%減の 3 億円となっております。大型物件は競合が激しくなっており、新

サポート

日本 050-5212-7790
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

規取得がやや苦戦しておりますが、投資家のニーズに合う物件を探すべく、引き続き営業に注力してまいります。

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

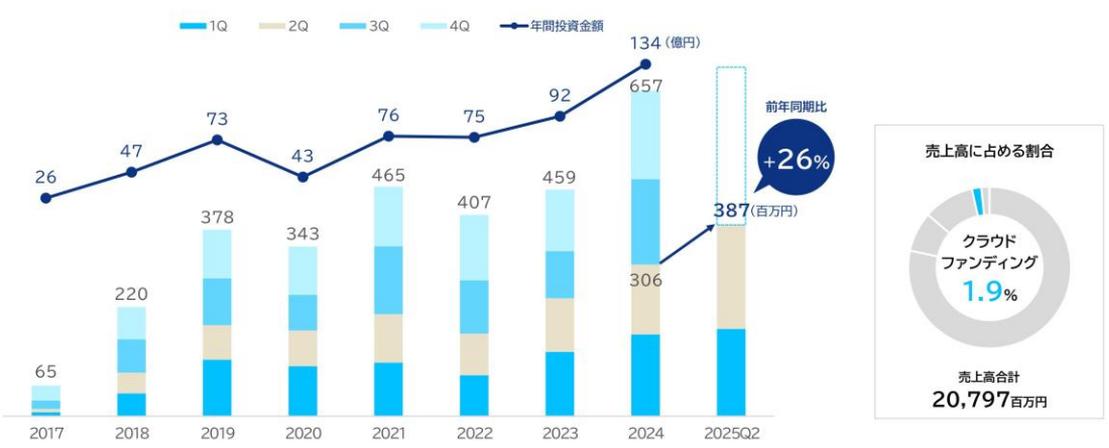


© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 21

次に、Fintech 領域のクラウドファンディング事業について説明させていただきます。

- 好調な不動産市況を背景に、売上高は前年同期比+26%の387百万円、クラウドファンディング事業に係る営業貸付金は過去最大の123億円(前期末比+27%)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ことを、株主優待に新たに加えた。

クラウドファンディング事業売上高と年間投資金額



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 22

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com



好調な不動産市況を背景に、売上高は前年同期比プラス 26%の 3 億 8,700 万円、営業貸付金は過去最大の 123 億円となりました。また投資家が、OwnersBook から出金する際の払い戻し手数料を無料にすることを株主優待に新たに加えております。

本日の説明は以上になります。総括としましては、上半期につきましては順調に推移しており、通期での増収増益、過去最高益達成に向けて、役職員一同頑張っていく所です。本日はどうもありがとうございました。

サポート

日本 050-5212-7790

フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com



質疑応答

司会 [M]：それではこれより質疑応答に移らせていただきます。改めまして、Q&A 欄に質問内容をご記入ください。投稿されたご質問の中から運営側で選択してご報告いたしますが、内容が重複する質問につきましては省略させていただきます。ご質問が来ましたので読み上げます。

質問者 [Q]：2025 年下期の不動産市況全般について教えてください。

岩野[A]：はい。下期の不動産市況ということですね。正直に申し上げますと、多分上期よりも下期の方がマーケットは良くなっていると考えております。特にオフィスにつきましては、空室率の低下や賃料の上昇傾向が明確に数字としても表れてきておりますので、これまで若干動きの悪かった海外の投資家も含めて、下期についてはかなり活況になっていくのではないかと考えております。

またホテルについても引き続き海外の投資家を中心に新しい投資をしたいというニーズが多いものですから、特に供給が限定されていく中で、より良い物件のニーズが強まっている状況かなと考えております。

質問者 [Q]：続きましての質問、2025 年下期の仕入状況について教えてください。

岩野[A]：はい。上期については比較的順調に仕入れができていたかなと考えております。下期につきましては、マーケットが先ほどお伝えした通り、かなり活況となってきておりますので、若干われわれが得意とするようなバリューアップしていくようなオフィスについては、競合が激しくなってきたり、入札等にしても若干苦戦してるところはあります。

一方でわれわれの独自のルートもしくは営業の皆様が足で稼いできたいろいろな情報の中で、表に出ないような物件について、頑張っって相対で交渉を進めることにより、複数の物件で優先交渉いただいていたたり、デューデリをしてるような状況でございますので、下期についても、年間計画の達成に向けてしっかりと取得を進めていければと考えております。

司会 [M]：ありがとうございました。何か質問ある方はいらっしゃいますでしょうか。それでは、ご質問はないようですので、質疑応答を終了いたします。個別面談を希望される担当参加者はチャットボックスに記載の URL よりご連絡ください。以上で本日の説明会を終了いたします。ご参加いただき、誠にありがとうございました。

[了]

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com



脚注

1. 音声不明瞭な箇所については[音声不明瞭]と記載
2. 会話は[Q]は質問、[A]は回答、[M]はそのどちらでもない場合を示す

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com



免責事項

本資料で提供されるコンテンツの信憑性、正確性、完全性、最新性、網羅性、適時性等について、SCRIPTS Asia 株式会社（以下、「当社」という）は一切の瑕疵担保責任及び保証責任を負いません。

本資料または当社及びデータソース先の商標、商号は、当社との個別の書面契約なしでは、いかなる投資商品（価格、リターン、パフォーマンスが、本サービスに基づいている、または連動している投資商品、例えば金融派生商品、仕組商品、投資信託、投資資産等）の情報配信・取引・販売促進・広告宣伝に関連して使用してはなりません。

本資料を通じて利用者に提供された情報は、投資に関するアドバイスまたは証券売買の勧誘を目的としておりません。本資料を利用した利用者による一切の行為は、すべて利用者の責任で行っていただきます。かかる利用及び行為の結果についても、利用者が責任を負うものとします。

本資料に関連して利用者が被った損害、損失、費用、並びに、本資料の提供の中断、停止、利用不能、変更及び当社による利用者の情報の削除、利用者の登録の取消し等に関連して利用者が被った損害、損失、費用につき、当社及びデータソース先は賠償又は補償する責任を一切負わないものとします。なお、本項における「損害、損失、費用」には、直接的損害及び通常損害のみならず、逸失利益、事業機会の喪失、データの喪失、事業の中断、その他間接的、特別的、派生的若しくは付随的損害の全てを意味します。

本資料に含まれる全ての著作権等の知的財産権は、特に明示された場合を除いて、当社に帰属します。また、本資料において特に明示された場合を除いて、事前の同意なく、これら著作物等の全部又は一部について、複製、送信、表示、実施、配布（有料・無料を問いません）、ライセンスの付与、変更、事後の使用を目的としての保存、その他の使用をすることはできません。

本資料のコンテンツは、当社によって編集されている可能性があります。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com