



## ロードスターキャピタル株式会社

2026年12月期1Q 決算説明動画 書き起こし



ロードスターキャピタル株式会社 2026年12月期第1四半期の決算説明を行います。

## 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 | 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。

## 2026年12月期 1Q決算ハイライト

- 大型オフィスビルの売却により、売上高及び利益は四半期ベースで過去最大となった。対計画比も大幅に進捗。
- 都心を中心に、物件仕入れも好調であり、不動産残高も増加。

		前年同期比	計画進捗率
売上高	182億円	+65.2%	32.5%
営業利益	61億円	+10.2%	38.3%
税前利益	56億円	+7.3%	41.4%
当期純利益	38億円	+6.8%	41.7%
販売用不動産	991億円	前期末比 +7.1%	

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 3

まずは決算ハイライト 等です。

第1四半期は売上高 182 億円、前年同期比でプラス 65.2%、計画進捗率で 32.5%と好発進しております。

また営業利益以下も前年同期比でプラスとなっており、計画進捗率も好調です。

こちらは後ほど説明する大型の売却によるものです。販売用不動産につきましても、前期末比プラス7%の990億円と過去最大となっております。

### 1 大型オフィスビル売却

2023年春に取得した大型オフィス「グレイス麹町」を売却した。取得当時はオフィス市況が弱かったことに加えて、欧米において金利上昇傾向だったこともあり、オフィスへの投資需要は限定的であったが、この3年間でマーケットは順調に回復し、最終的に学校法人に売却することにより、大きな利益を生むことができた。

### 2 都心の大型オフィス他、複数の物件取得

過去最大規模となる大型オフィス「銀座 PREX East」を取得。インフレ基調、資材価格高騰の中で、都心かつ築浅のオフィスビルの取得は当社の競争力向上に資するものである。

その他、渋谷区と中央区でも物件を取得した。

### 3 その他

- 当社の業績拡大及び企業価値の最大化、並びに株価向上に対するインセンティブとして、役職員に対してストックオプションを発行した。
- 新指数である『JPXスタートアップ急成長100指数』に選定された。



銀座 PREX East



左記のリリースはこちら

1Qのトピックです。

先ほどお話しした大型オフィスビルにつきましては、2023年春に取得したグレイス麹町というビルです。こちらは、三菱地所が建設した駅近のグレートの高い大型のオフィスビルです。取得当時は欧米において金利が上昇傾向だったこともあり、オフィスへの投資需要は限定的でありましたが、この3年間でマーケットは順調に回復し、最終的には大きな利益を生むことができました。

続いて仕入状況です。過去最大規模となる大型オフィスである銀座 PREX East を取得しました。こちらは住友商事が建設した都心かつ築浅の大型オフィスビルです。インフレ基調、資材価格高騰の中で、当社の競争力向上に資するものと考えております。その他、渋谷区、中央区でも物件を取得しております。

最後に、3月末に当社の業績拡大及び企業価値の最大化並びに株価向上に対するインセンティブとして、役職員に対してストック・オプションを発行しました。また、新指数である「JPX スタートアップ急成長100指数」に選定されております。この指数は、日本を代表する高成長企業が選定されており、具体的には売上高成長率20%以上、株価が倍以上になった銘柄などが選定されております。

### 全般的な見通し

- オフィス需給がひっ迫し、賃料上昇が加速。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。
- 2025年の世界不動産投資額は前年比19%増、日本は13%増の6兆2,180億円と過去最高となった。海外投資家による日本への不動産投資額は前年比2.3倍と過去最高水準を記録し、東京は都市別投資ランキングで2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4四半期", 2026年2月19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、一定程度の利上げは計画値に織り込み済みである。
- 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。
- 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

- 引き続き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、**AUM**の積み上げに力を入れる。
- 不動産**STO**第1号案件を本年夏頃にリリースし、不動産**ST**領域へ進出する。

© 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です。

全般的にはオフィス需給が引迫し、賃料上昇が加速しております。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おります。

JLL のデータでも、2025 年の世界及び日本の不動産投資は前年比で大きく伸びております。また、東京は都市別投資ランキングで世界 2 位となっております。

金利の動向につきましては、利上げの時期について見極めが難しい状況ではありますが、一定程度は計画に折り込み済みです。また過年度に契約したスワップ契約についても評価益が出ている状況です。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、当社にプラスの影響をもたらしております。

今後としましては、引き続き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政策動向が不動産マーケットに与える影響に注意を払ってまいります。また、不動産 **STO** 第 1 号案件を今年の夏頃にリリースし、不動産 **ST** 領域へ進出することを考えております。



# 02

## 決算概要

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 6

ここからは各事業別の決算概要です。



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

**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**

**OwnersBook**

国内初の不動産特化型  
クラウドファンディングです。

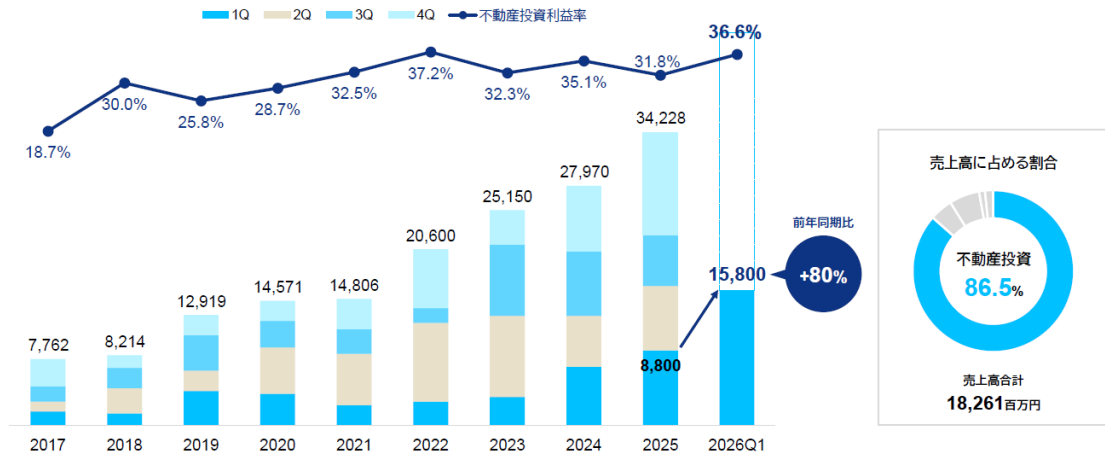
© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 7

まずは不動産投資領域のコーポレートファンディング事業からです。

### コーポレートファンディング事業（不動産投資）

- 過去最大額で1物件を売却し、売上高は前年同期比+80%、158億円となった。
- 過去最大の取得額となるオフィス1件を含む計3物件を取得した。銀行の融資姿勢も積極的であり、仕入れも順調に進んだ。

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

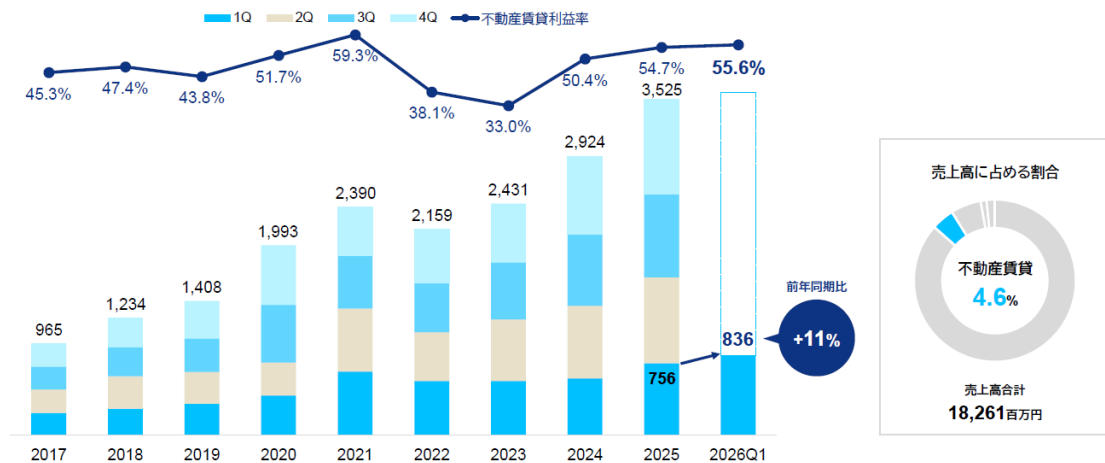
コーポレートファンディング事業の不動産投資におきましては、過去最大額で物件を売却し、売上高は前年同期比プラス 80%の 158 億円となりました。

銀行の融資姿勢も積極的であることから、先ほども申し上げた通り、仕入れも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）

- オフィス回帰に加えて、中規模オフィス新規供給が少なく、賃料が上昇していることから、売上高は前年同期比+11%の8億円となった。
- 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

不動産賃貸につきましては、オフィス回帰に加え中規模オフィスの新規供給が少なく、賃料が上昇していることから、売上高は前年同期比+11%の 8 億円となりました。

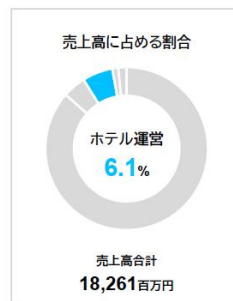
賃貸利益率も高水準で維持しております。

— 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11.0億円、運営原価は10.7億円(内、減価償却費は1.7億円程度)となり、利益率はやや改善した。
  - 競争環境や経営環境が依然として厳しい状況が続くが、価格戦略の見直しや価値向上への取り組みを強化し、集客力強化を図る。
- (「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)



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 10

ホテル運営につきましては、売上 11 億円、原価は 10 億円となり利益率はやや改善しました。

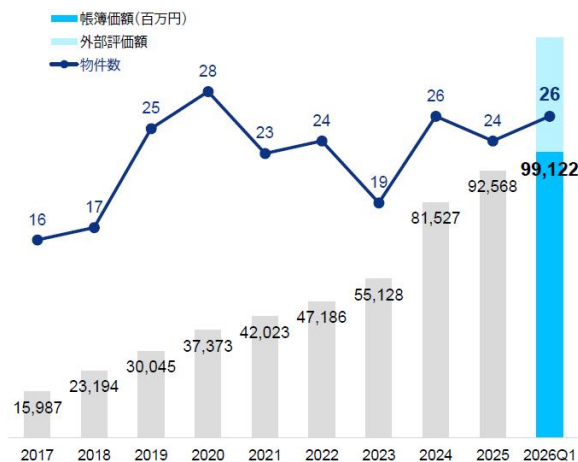
競争環境や経営環境が依前として厳しい状況が続いておりますが、価格戦略の見直しや価値向上への取り組みを強化し、集客力強化を図ってまいります。

— コーポレートファンディング事業（保有実績）



- 不動産市況がより活発になることを見込み、東京都内のオフィス等を積極的に仕入れ、不動産残高を積上げた。
- オフィスを中心に取得しつつ、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



	オフィス	ホテル	商業
都心五区	9	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

© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 11

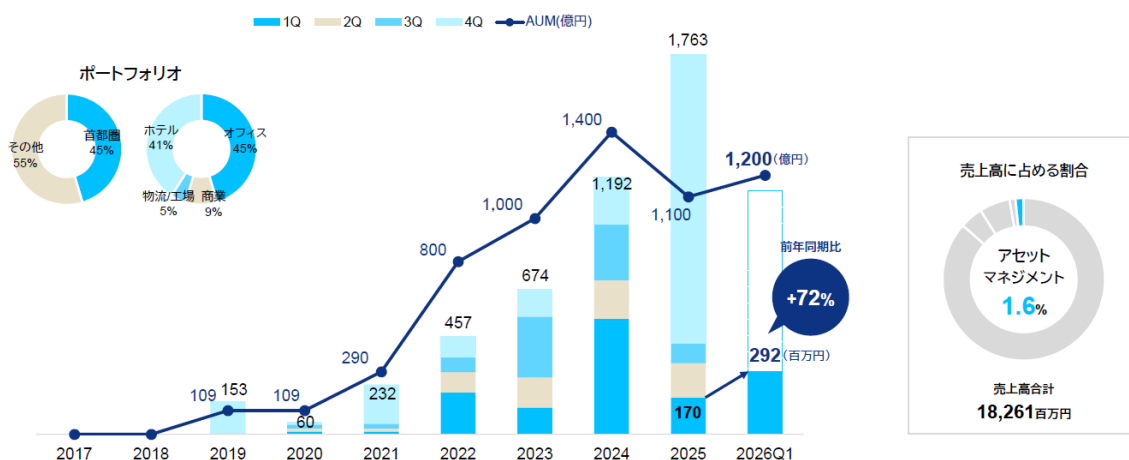
コーポレートファイナンス事業全体の実績としましては、不動産市況がより活発になることを見込み、東京都内のオフィスを積極的に仕入れ、不動産残高を積み上げることができました。今後もオフィスを中心に取得しつつ、10億円前後から100億円超まで規模・種別を限定せずに積極的に投資してまいります。

### アセットマネジメント事業



- 新規のAUM積上げがあり、売上高は前年同期比+72%、2.9億円、AUMは1,200億円超に回復した。
- 取得売却共に決済予定の案件が複数あり、AUMの積み上げに注力する。

### アセットマネジメント事業売上高とAUM



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 12

続いてアセットマネジメント事業です。新規の契約があり、AUMの積み上げに成功しました。売上高は前年同期比+72%の2.9億円となり、AUMは1,200億円に回復いたしました。

取得売却共に決済予定の案件が複数あり、AUMの積み上げ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



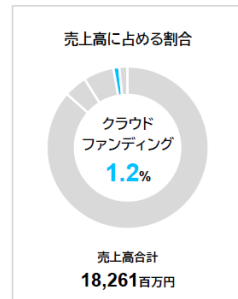
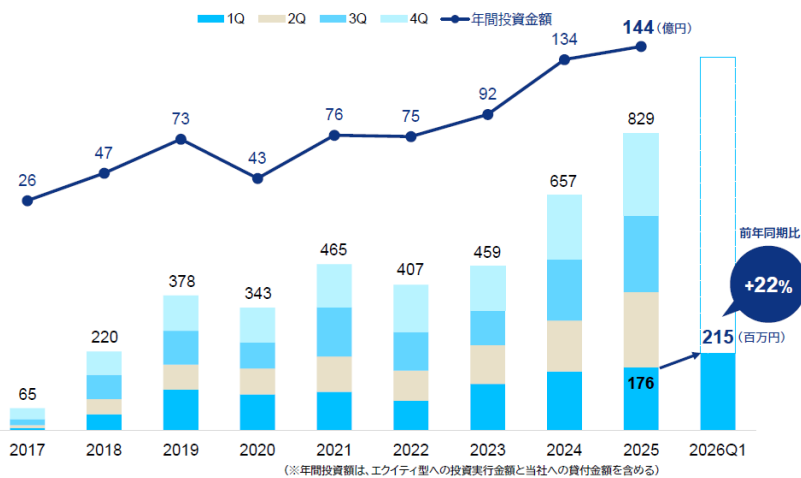
© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 13

最後は Fintech 領域のクラウドファンディング事業です。

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+22%の2.15億円となった。
- OwnersBookに係る営業貸付金は前期末比+30%の120億円となった。

クラウドファンディング事業売上高と年間投資金額



© Loadstar Capital ALL RIGHTS RESERVED | 14

好調な不動産市況を背景に、売上高は前年同期比プラス22%の2億円となりました。OwnersBookに係る営業貸付金も前期末比プラス30%の120億円となっております。

## 中期経営計画 (FY2025-2027)

中期経営計画についても少しだけ触れさせていただきます。

### 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、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	<b>561</b>	<b>600</b>
税前利益	100	116	<b>135</b>	<b>167</b>
ROE	31.2%	27.7%	-	<b>≧25%</b>
配当性向	17%	18%	<b>18%</b>	<b>≧18%</b>
不動産帳簿残高	815	925	-	<b>1,500</b>
AUM	1,400	1,100	-	<b>3,000</b>
OwnersBook投資額	134	144	-	<b>200</b>

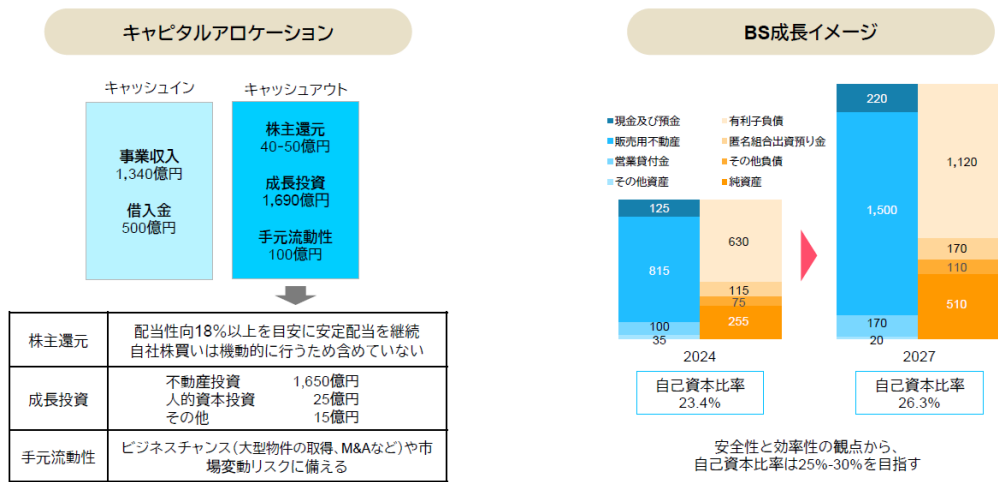
経営指標の進捗については2027年の売上高600億円、税前利益167億円の達成に向けて、2026年もさらなる成長を予定しております。

ROEにつきましては利益拡大による自己資本増加によりやや低下しておりますが、資本コストを大きく上回る水準を維持しております。

不動産帳簿残高以下の項目は高い目標を掲げておりますが、全社を挙げて目標値に近づけるべく努力してまいります。

— キャピタルアロケーション Loadstar Capital

- 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み上げ、財務規律を保ちながらBSを拡大する。



この中期経営計画策定期間は、当社の成長期と位置づけております。よって、事業から得られるキャッシュインの大半を成長投資、つまり、不動産投資に使うことを予定しております。

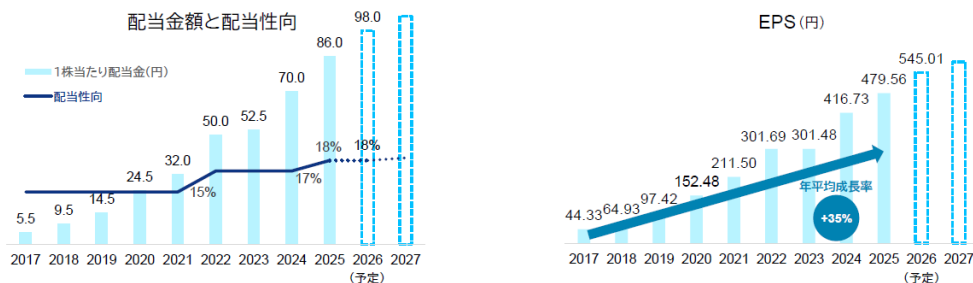
将来の収益基盤となる不動産残高を積み上げ、財務規律を保ちながらBSを拡大してまいります。

## 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

最後に株主還元についてです。「業績拡大により企業価値・株主利益の向上に努める」ことを基本方針としております。また配当性向につきましては18%以上を目安に安定的かつ継続的な利益還元を行うことを掲げております。

2026年につきましても、前期比14%増の一株あたり98円の配当を予定しております。来年2027年12月期、つまり中期経営計画の最終期におきましては、上場以来10期連続の増配となるような結果を残せるよう頑張っております。

以上、第1四半期の決算説明を行いました。

ありがとうございました。