



**ロードスターキャピタル株式会社**

2025年12月期1Q決算説明動画 書き起こし抜粋



**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

# 2025年12月期 1Q決算ハイライト



- 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%	

まずは当期の決算概要です。

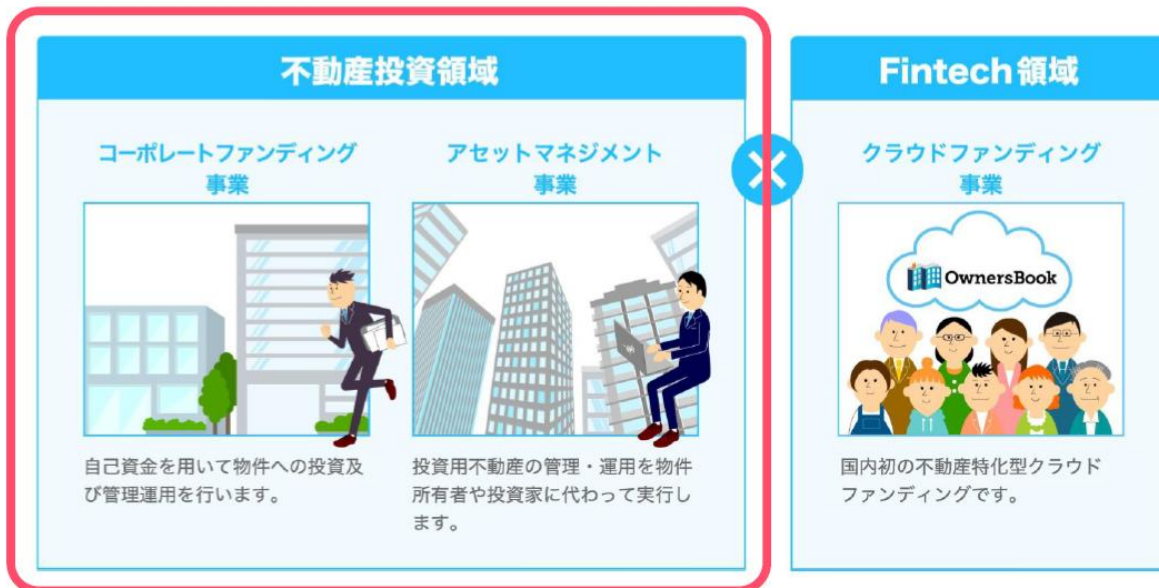
ご覧の通り、売上高は前年同期比 35%増の 110 億円、営業利益以下につきましては前年同期比 2 倍の水準で着地しております。

計画進捗率につきましては、売上高は 23%ですが、営業利益以下の段階損益につきましては 40% 以上となっております。

これは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が大きく寄与したことによるものです。

また、物件仕入れも好調であり、不動産残高も大幅に増加しております。

**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



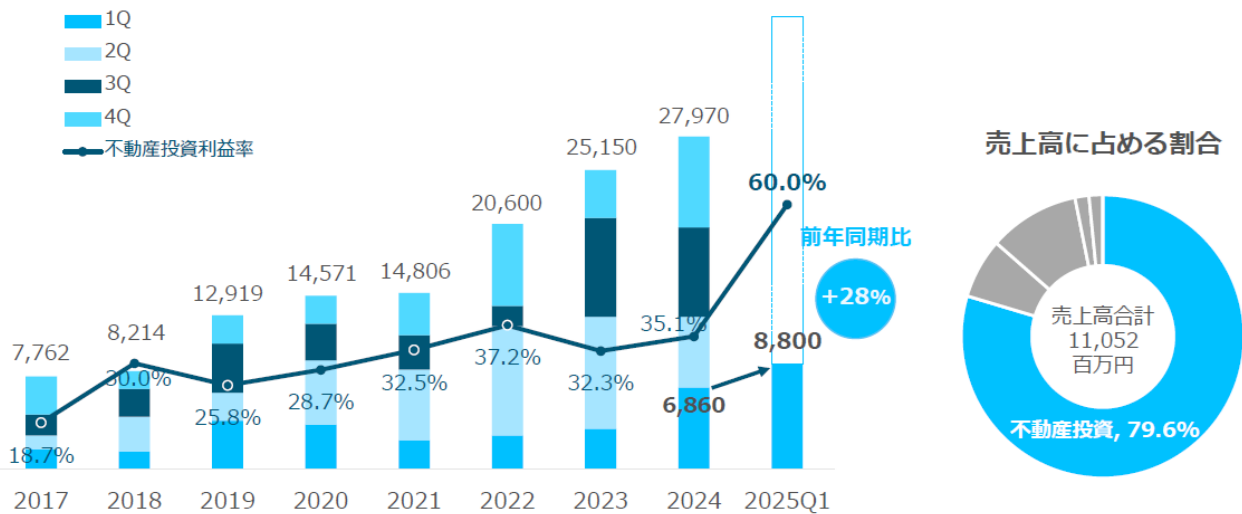
ここからは事業別の実績についてお話しさせていただきます。まずは不動産の売買、賃貸等を行っているコーポレートファンディング事業からです。

# コーポレートファンディング事業（不動産投資）



- 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。

## コーポレートファンディング（不動産投資）事業売上高（百万円）



不動産売買を行っている不動産投資事業におきましては、ホテル1物件を売却し、売上高は前年同期比28%増の88億円となりました。

この物件につきましては、利益率が非常に高くなっておりますが、第2四半期以降は例年並みに落ち着いていくものと考えております。

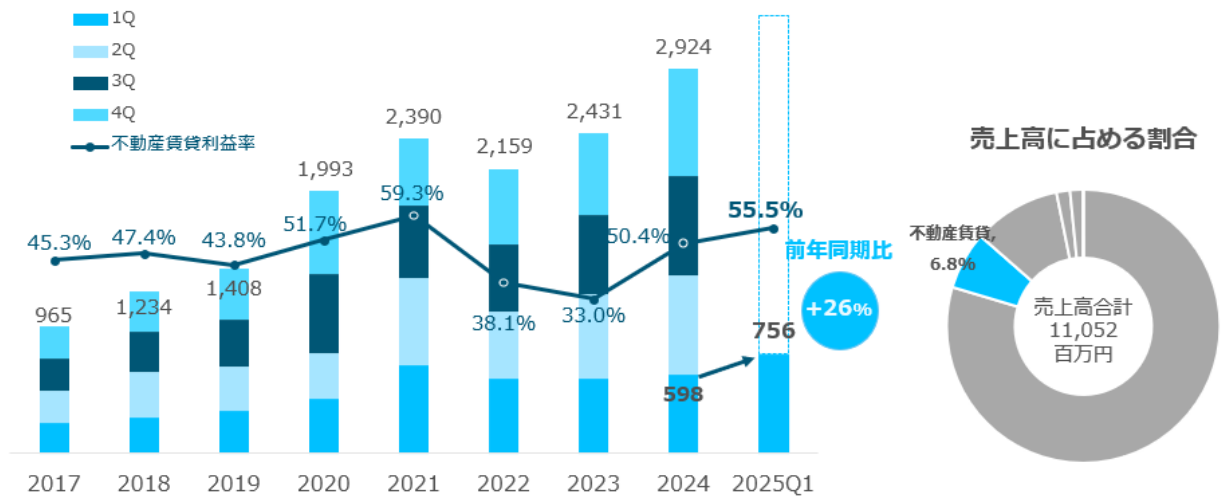
また、オフィス3物件の取得も完了し、将来の経営基盤となる不動産の積み増しは順調に進んでおります。当期も積極的に仕入れてまいります。

## コーポレートファイナンス事業（不動産賃貸）



- 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）



続いて、不動産賃貸についてです。

ホテル、オフィス共に堅調で、売上高は前年同期比+26%の7.5億円となりました。

賃貸利益率も高水準を維持しております。

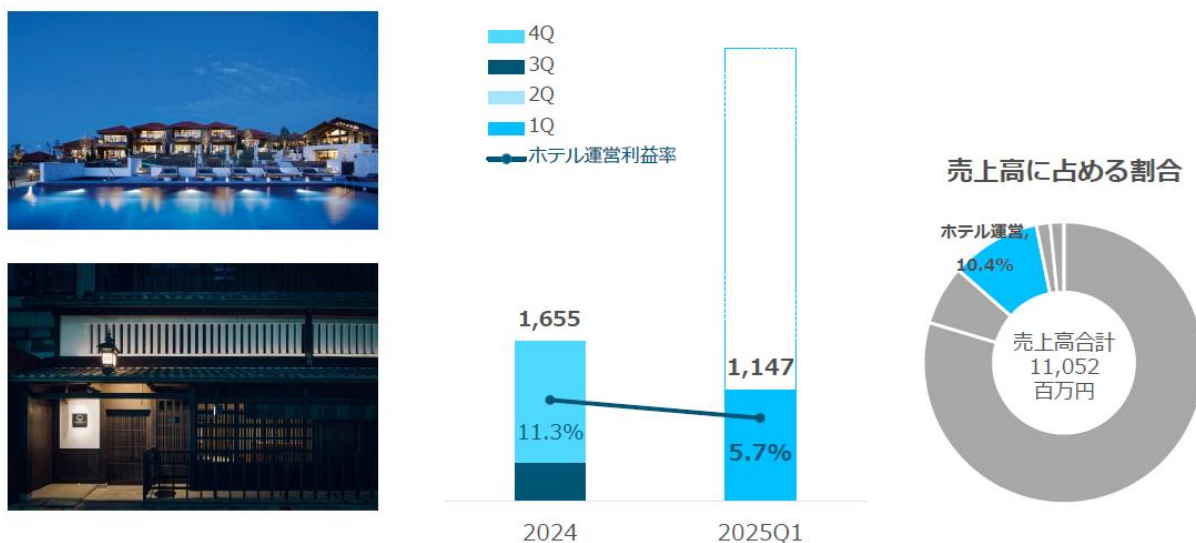
## コーポレートファンディング事業（ホテル運営）



- 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）



コーポレートファンディング事業の最後は、ホテル運営についてです。

ホテル運営売上高は概ね計画通りの11.4億円となりましたが、運営原価につきましては人件費の増加等により10.8億円となりました。

## コーポレートファンディング事業（保有実績）



- オフィスに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



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

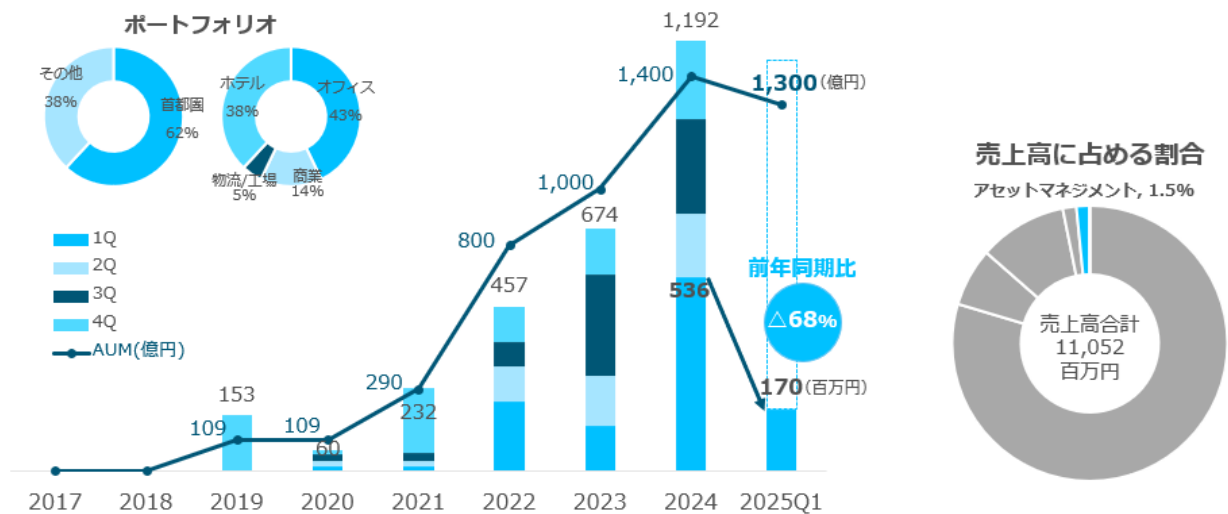
コーポレートファンディング事業全体としましては、オフィスに値ごろ感があることからオフィスを中心に積極的に投資をしております。この結果、不動産残高は過去最大の919億円となっております。ホテルにつきましては、インバウンド需要や為替動向も考慮しながら、必要に応じて入れ替えも検討してまいります。

# 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



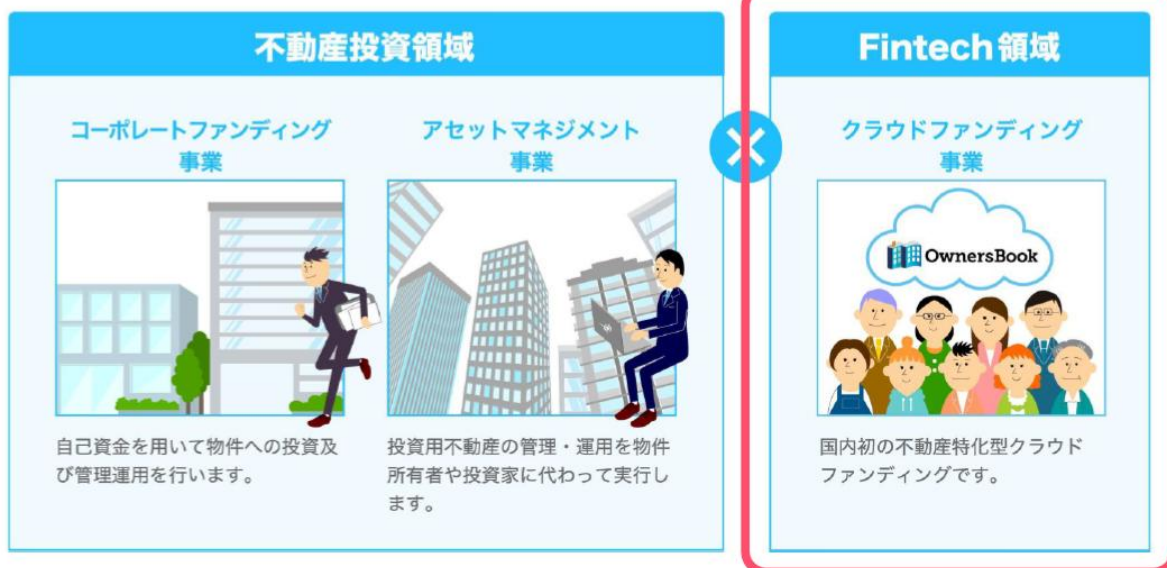
続いて、アセットマネジメント事業についてです。

前期は受託資産の売却に伴う大型の報酬があったため、当期の売上高は前年同期比ではマイナスとなっております。物件の売却に伴いAUMは前期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おります。

引き続きAUMの増加、アセットマネジメント事業売上高の増大に努めてまいります。



**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



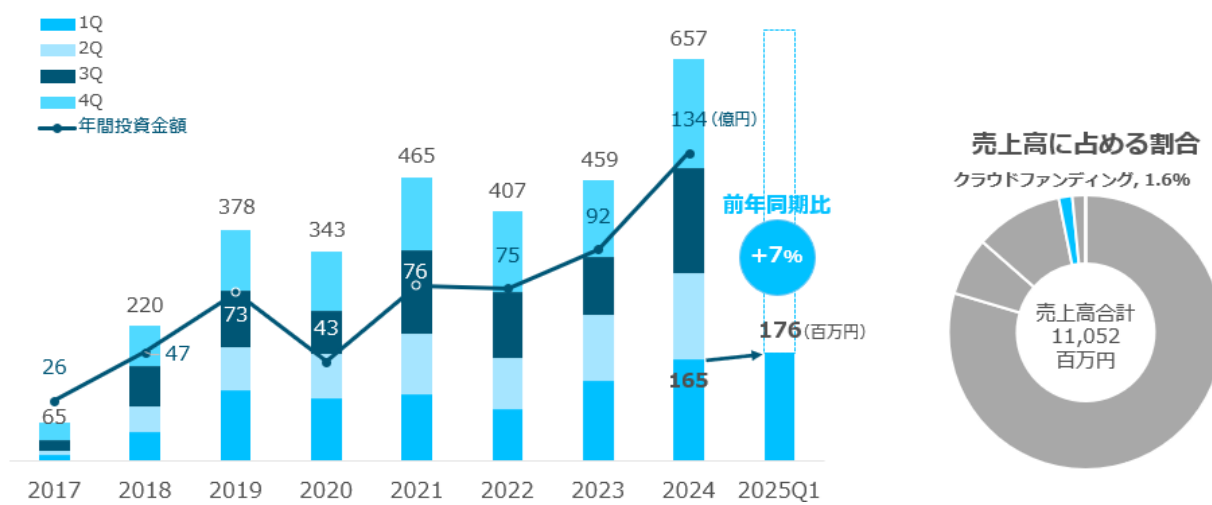
最後に、クラウドファンディング事業についてです。

## クラウドファンディング事業



- 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



事業は順調に推移しており、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107億円となりました。また、サービス開始以来の累計投資金額も600億円を超えております。

## 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	<b>600</b>	174.3%
税前利益	100	<b>167</b>	167.0%
ROE	31.2%	<b>≥25%</b>	▲6ポイント
配当性向	17%	<b>≥18%</b>	105.9%
不動産帳簿残高	815	<b>1,500</b>	184.0%
AUM	1,400	<b>3,000</b>	214.3%
OwnersBook投資額	134	<b>200</b>	148.1%

ここからは、2月に発表しました新中期経営計画について説明させていただきます。

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。

KPIとしましては、売上高は2024年比74%増の600億円、税前利益につきましては同67%増の167億円を目指してまいります。

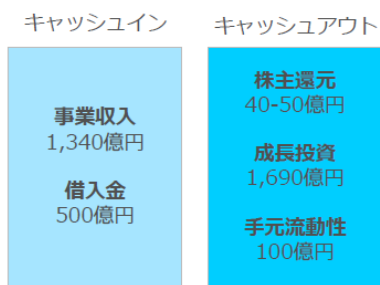
ROEにつきましてはやや目標値が下がっておりますが、これは、事業規模に応じてリスク管理を考えた結果です。

配当性向につきましては18%以上を目安とし、不動産残高につきましては1500億円、アセットマネジメント事業のAUMにつきましては3000億円、クラウドファンディング事業 OwnersBook の投資額につきましては年間200億円を目指してまいります。

# キャピタルアロケーション

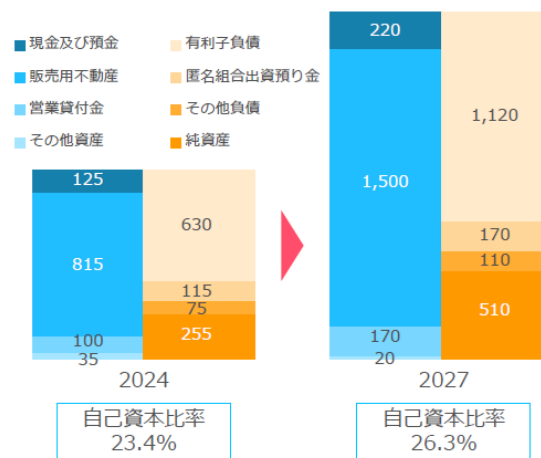
- 事業から得られるキャッシュインの大半を成長投資に使う。
- 将来の収益基盤となる不動産残高を積上げ、財務規律を保ちながらBSを拡大する。

## 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



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

キャピタルアロケーションについては、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予定ですが、株主還元や人資投資にも資金を回してまいります

また、この中期経営計画は、拡大期と位置付けておりまして、BSも大幅に拡大するイメージを持っております。

しかしながら、安全性と効率性の観点から自己資本比率にも気を使ってまいります。

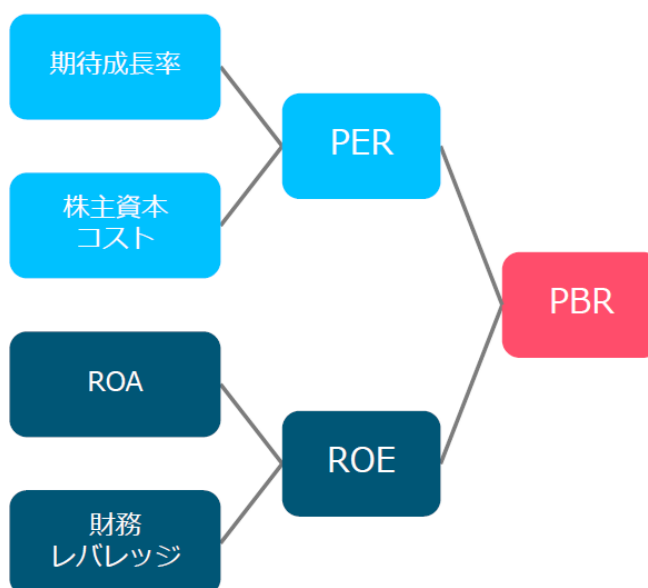
## 各種施策を通してROE/PERの向上を目指す

- 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



企業価値の向上政策としては、ROE と PER の向上を目指してまいります。

特に PER につきましては、同業他社の中でも大きくはなく、今後の上昇余地が非常に高いと考えております。

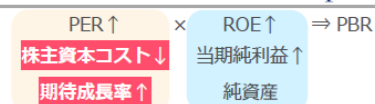
また、PBR は 1.5 倍から 2 倍の間で推移しておりますが、こちらもまだまだ上昇余地があると考えております。

## 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

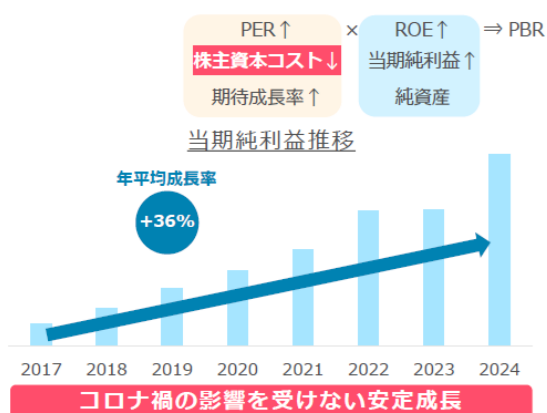


## 株主資本コストの低減

### 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。



PERの向上につきましては、期待成長率の向上と、株主資本コストの低減についてお話しさせていただきます。

まず期待成長率の向上につきましては、前中期経営計画達成の実行力を持って、本中計の達成を目指すことをご理解いただければと思います。

次に、積極的なIR活動によって、機関投資家や個人投資家の皆様に当社事業を丁寧に説明し、当社の成長性について深く理解していただけるように努めていきたいと思っております。

株主資本コストの低減として、業績ボラティリティの低減があると考えております。不動産セクターはどうしても市況の影響や、四半期、季節性の影響を大きく受ける事業が多いと思っております。

その中で、当社は流動性の高い東京というエリアで勝負することにより、四半期、年度にかかる業績のボラティリティを抑え、コロナ下においても業績を右肩上がり成長させることができました。こちらを今後も続けてまいりたいと考えております。

# 株価を意識したインセンティブ設計

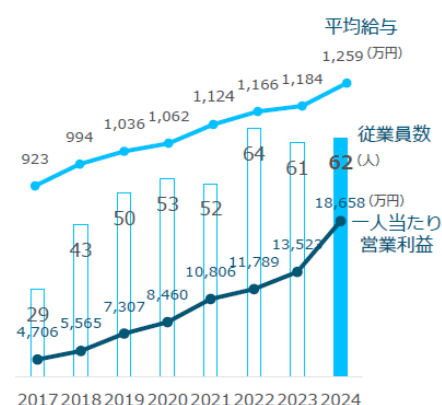


## 取締役の報酬体系

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	報酬としてはではないが、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。



次に、株価を意識したインセンティブ設計についてお話しさせていただきます。

取締役につきましては、固定報酬の他、譲渡制限付株式報酬とストックオプションを付与しております。

また、従業員へは給与・賞与の他、ストックオプションや従業員持株会という制度を設けております。

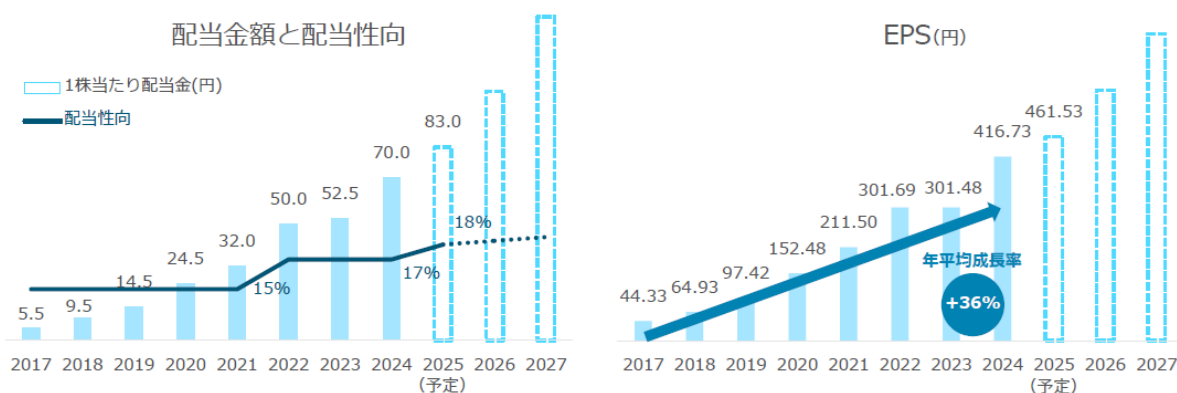
このように株価を意識した長期的視点での経営や、事業推進ができるインセンティブ設計を行っております。

## 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。

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」を基本方針としておりますが、配当方針としては「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」を掲げております。

グラフの通り、EPS は年平均成長率 36%で上場以来成長させております。

これを新中期経営計画でも継続し、10期連続での増配を目指してまいります。

今後も業績を拡大し、株主の皆様にご期待に応えられるよう精進してまいりますので、引き続きどうぞよろしくお願いいたします。