

2025年12月期

# 第2四半期 決算説明資料

2025年8月8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

## INDEX

|    |                     |       |
|----|---------------------|-------|
| 01 | 決算ハイライト等            | P. 3  |
| 02 | 決算概要                | P. 7  |
| 03 | 事業別実績               | P. 14 |
| 04 | 中期経営計画(FY2025-2027) | P. 23 |
| 05 | 当社の強みと特徴            | P. 34 |
| 06 | 会社概要                | P. 41 |
| 07 | 不動産マーケット分析          | P. 44 |



01

# 決算ハイライト等

- 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<br>+36.7% | 計画進捗率<br>+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<br>+16.5%  |                 |

## 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。

KDX東品川ビル



tanosio 新横浜



## 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。

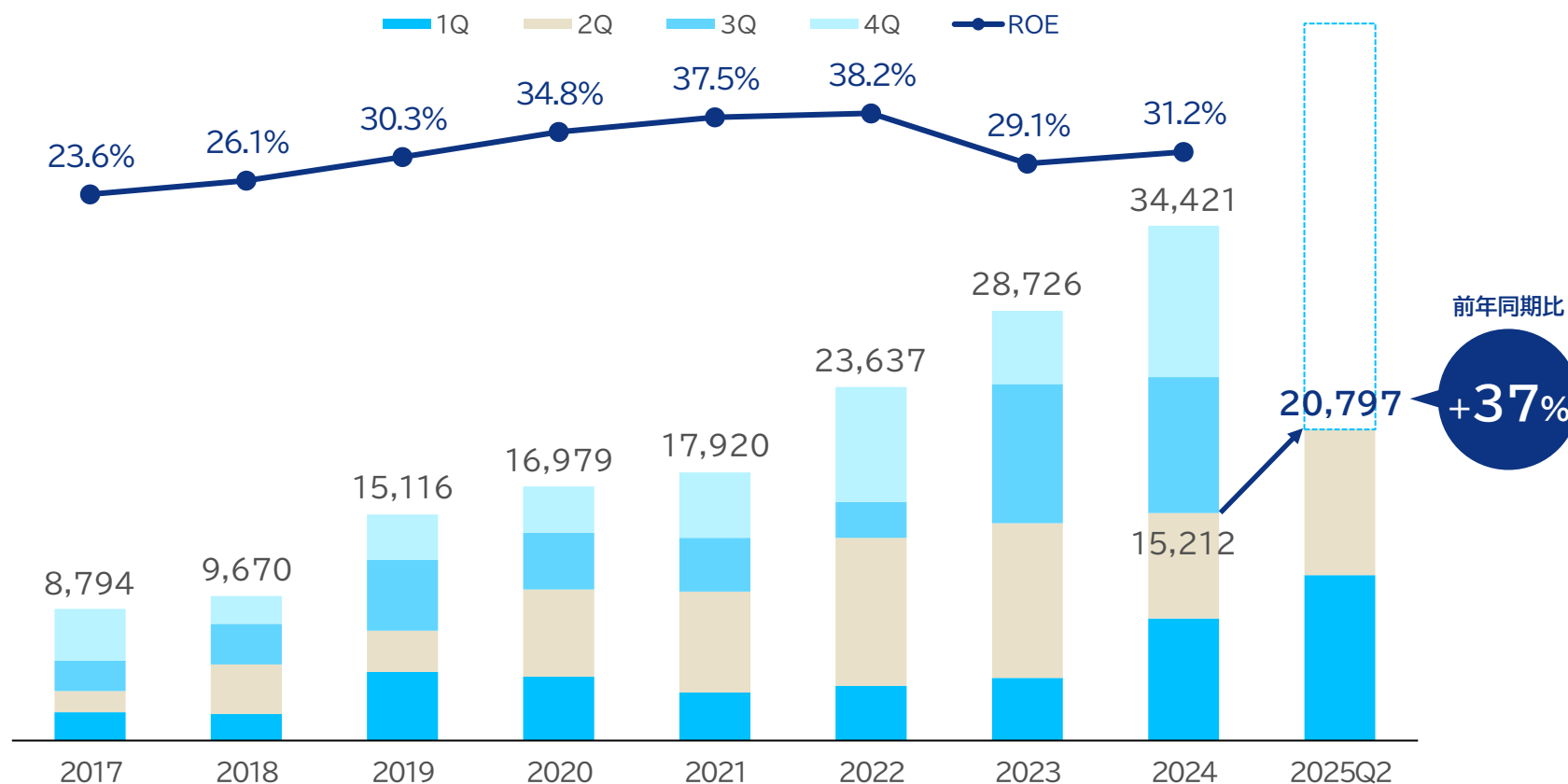


02

# 決算概要

- 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

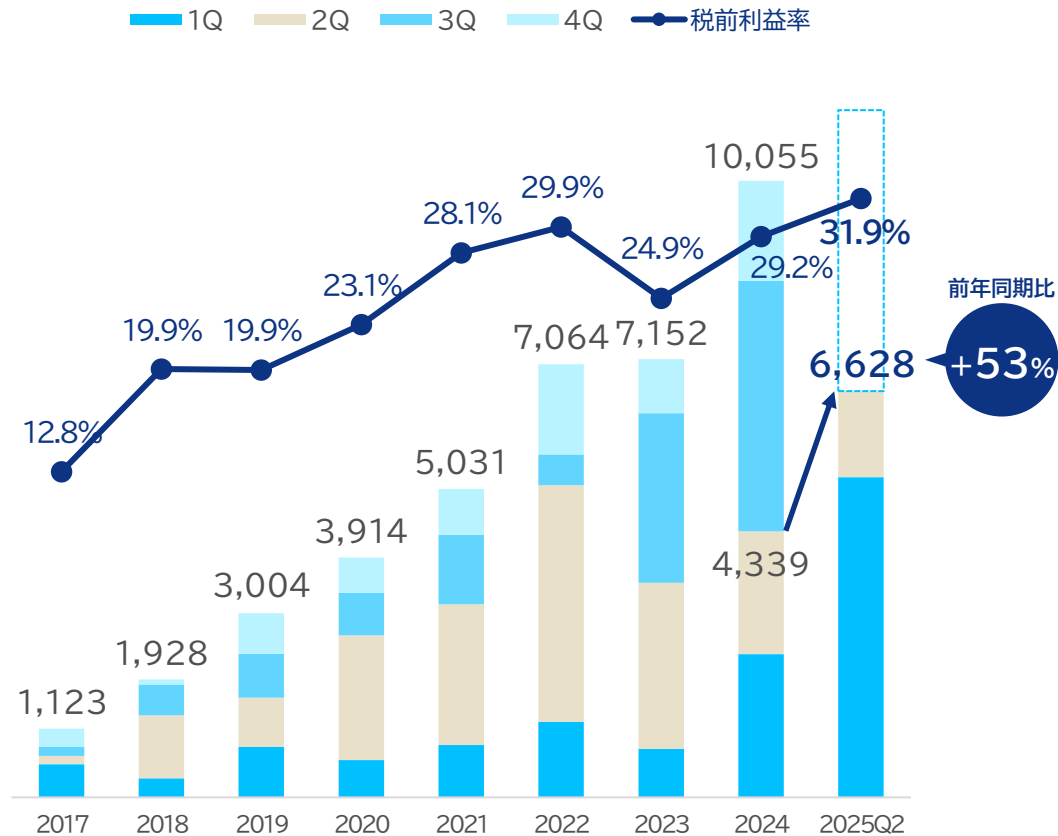


対計画進捗率  
43.4%

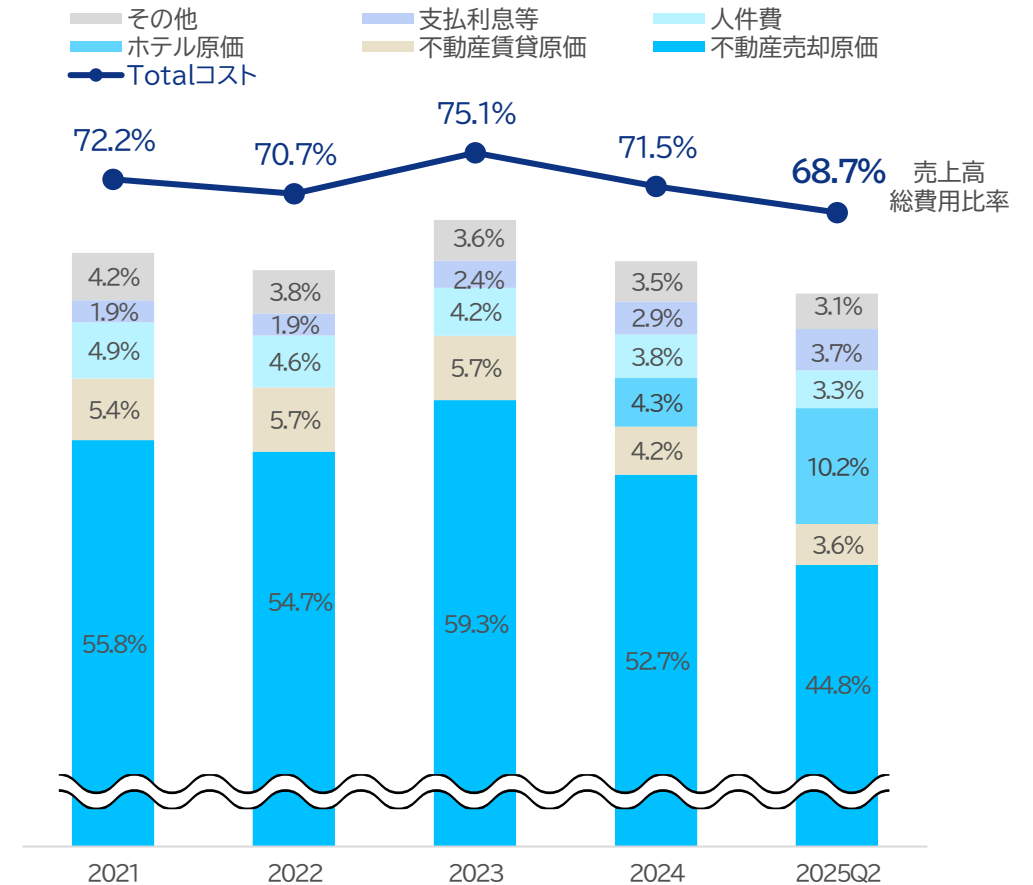
## 連結税前利益とコストコントロール

- 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)



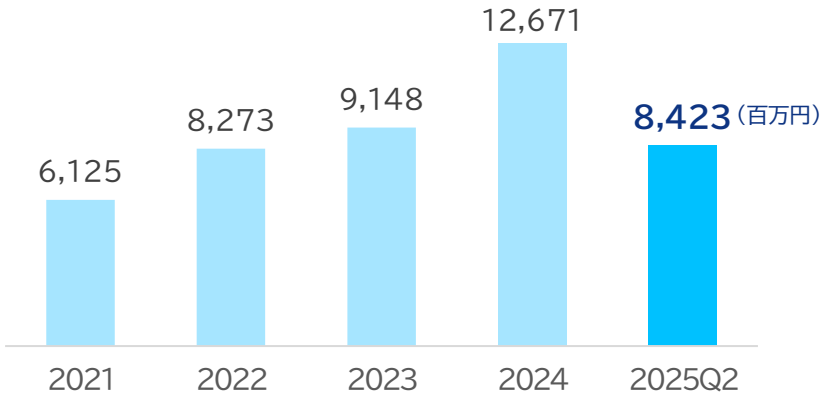
### コスト構造(対売上比)



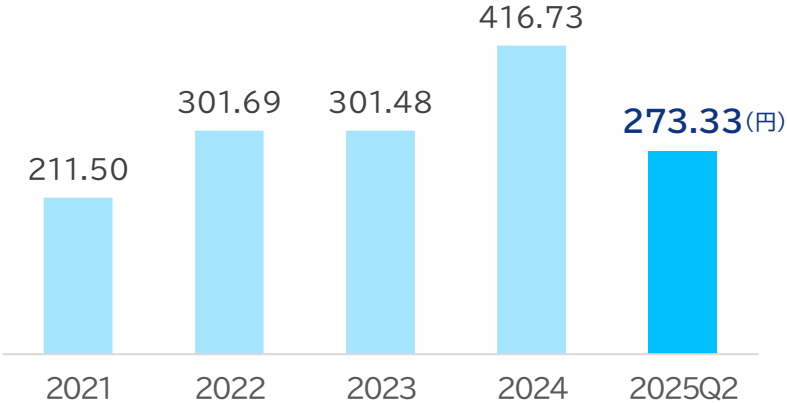
各段階利益に加えて、販売用不動産における減価償却費(半期)は7億となっており、EBITDAも着実に増加している。

|          | 2025年12月期 2Q実績 |            |        |            | 2025年12月期 (計画) |            |        |
|----------|----------------|------------|--------|------------|----------------|------------|--------|
|          | 実績             | 対売上高<br>比率 | 前年同期比  | 対計画<br>進捗率 | 金額             | 対売上高<br>比率 | 前年比    |
| (単位:百万円) |                |            |        |            |                |            |        |
| 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



- 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

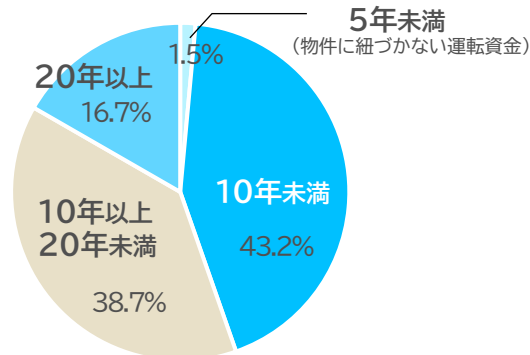
- 物件の含み益は相当額積み上がっているがBS上は表れない。
- 開発案件はなく、資源高の影響は受けにくい。
- 会計監査人の指導により、保有目的にかかわらず販売用不動産として計上。

## ●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

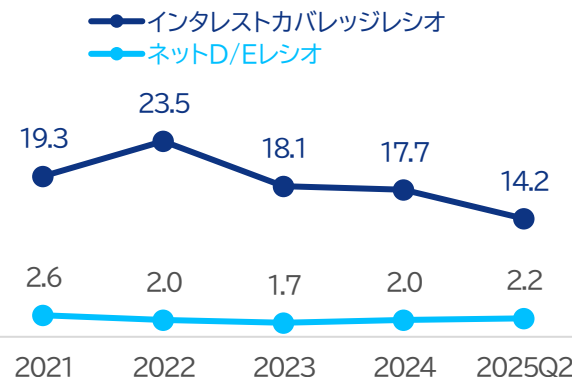
→ 長期借入による不動産市況の短期変動リスクの回避



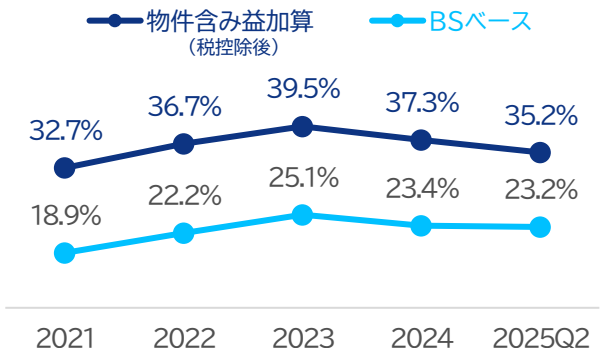
\* ノンリコースローンで調達したひらまつホテル案件により10年未満の割合が増加

## 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



## 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 2Q   | 2024年12月期 2Q  |
|----------------------|----------------|---------------|
| <b>営業CF</b>          | <b>△10,696</b> | <b>△5,689</b> |
| 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           |
| <b>投資CF</b>          | <b>△1</b>      | <b>△3</b>     |
| <b>財務CF</b>          | <b>10,085</b>  | <b>5,248</b>  |
| 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        |
| <b>現金及び現金同等物期末残高</b> | <b>12,040</b>  | <b>11,481</b> |

- 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。

## 基本方針

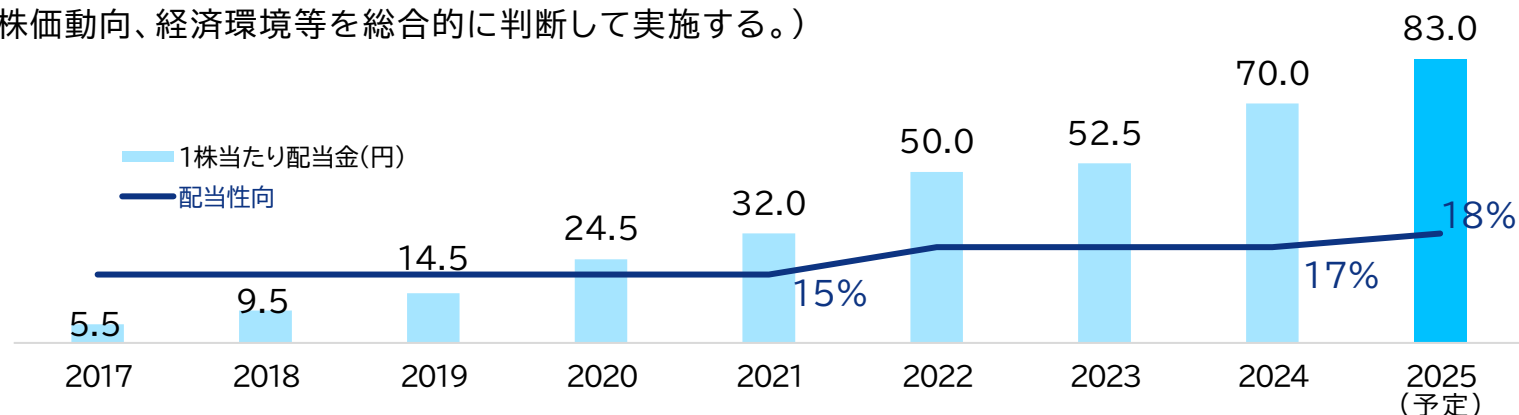
業績拡大により企業価値・株主利益の向上に努める。

## 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>



03

# 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

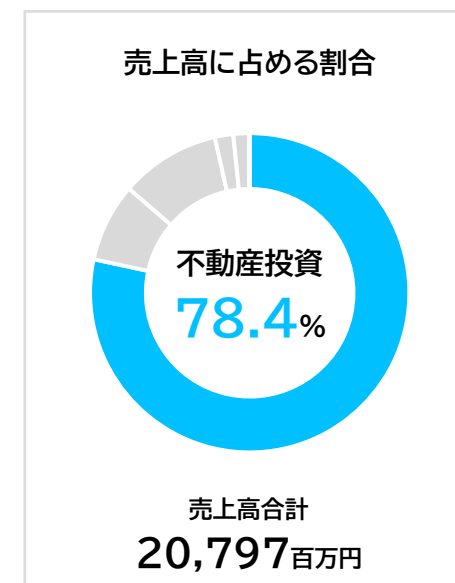
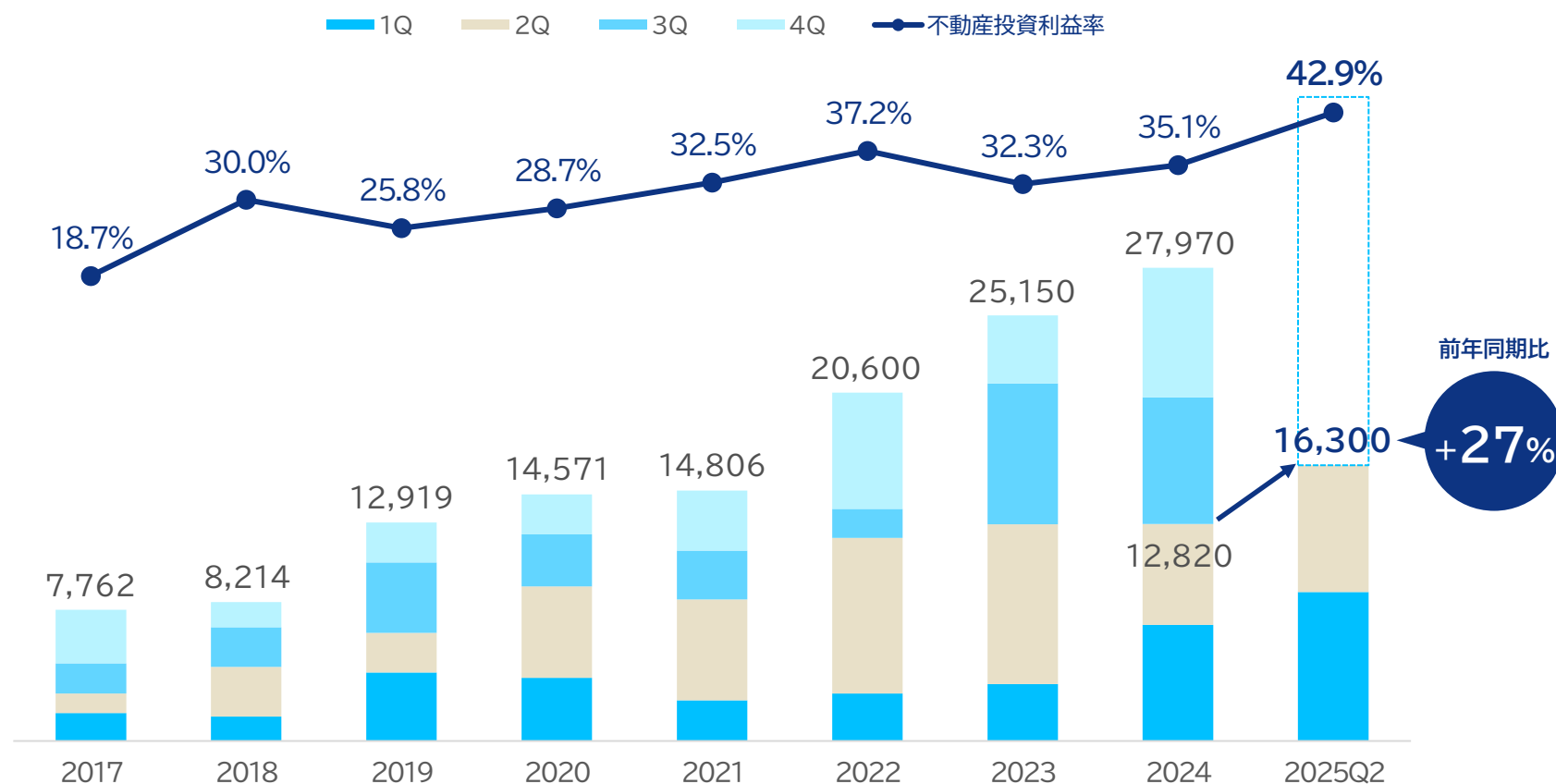
### クラウドファンディング 事業



国内初の不動産特化型  
クラウドファンディングです。

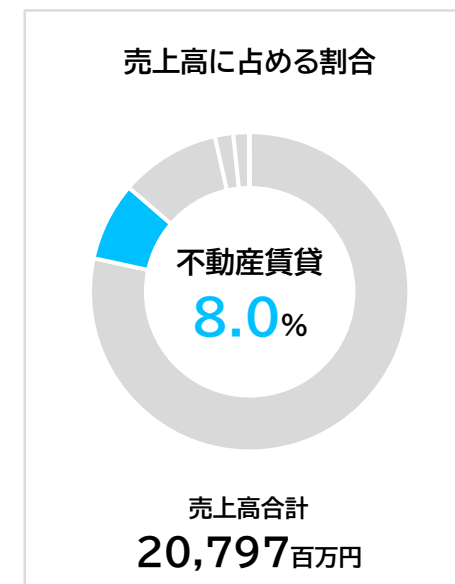
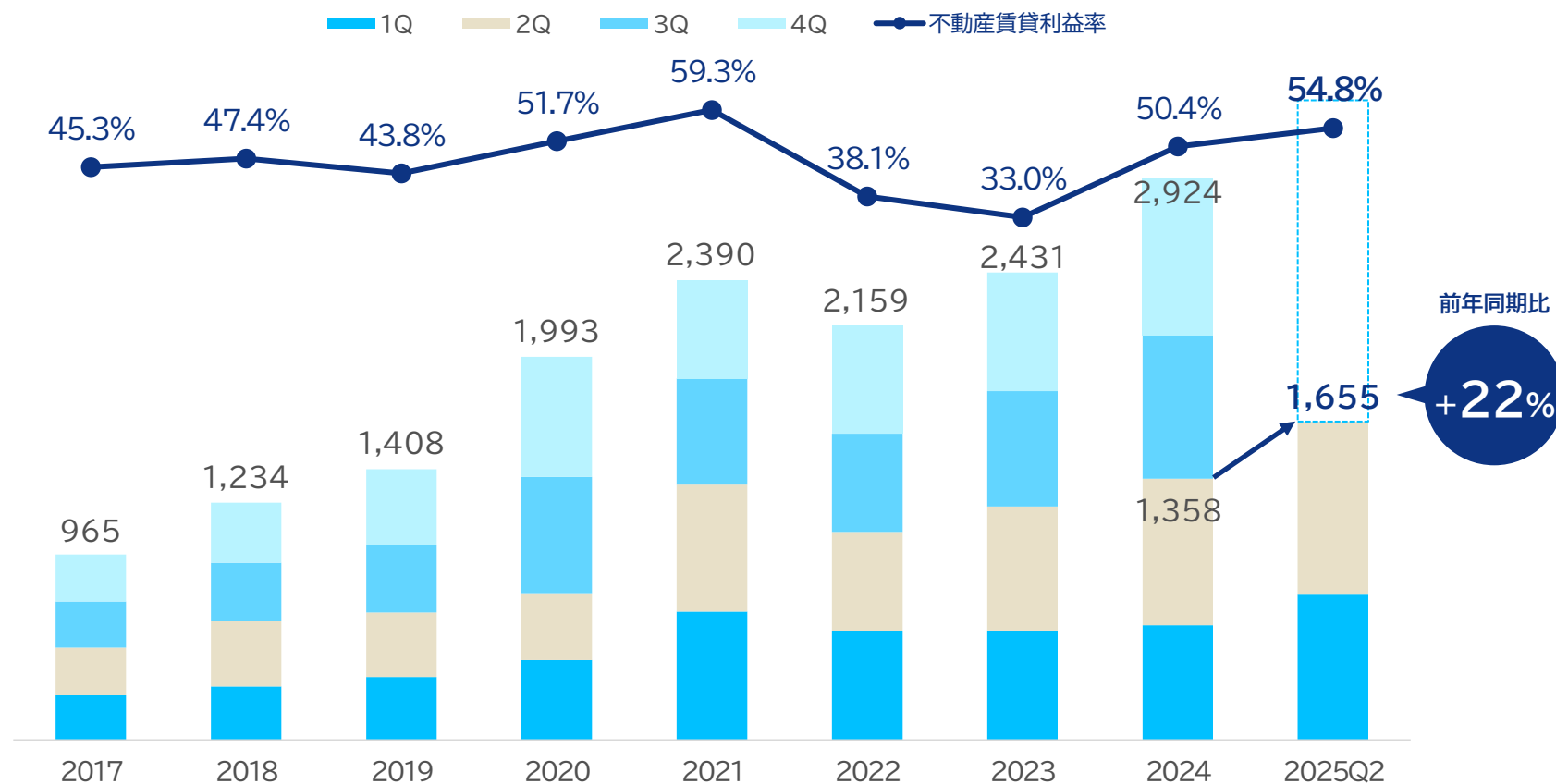
- 2物件を売却し、売上高は前年同期比+27%の163億円となった。
- オフィス5物件を取得し、将来の経営基盤となる不動産の積増しは順調に進んでいる。
- 3Qも物件売却の契約を締結済みであり、9月上旬に決済が完了する予定である。

### 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）



- 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）

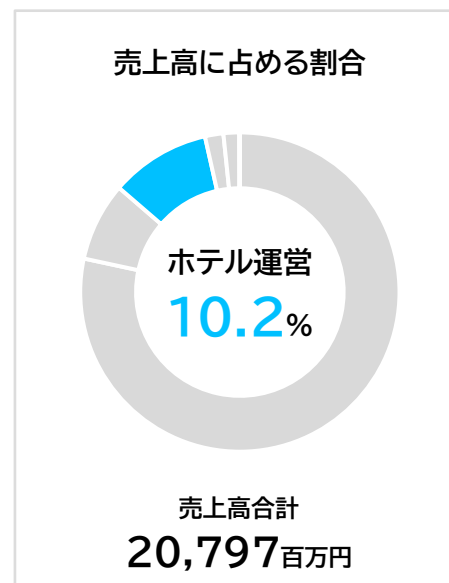
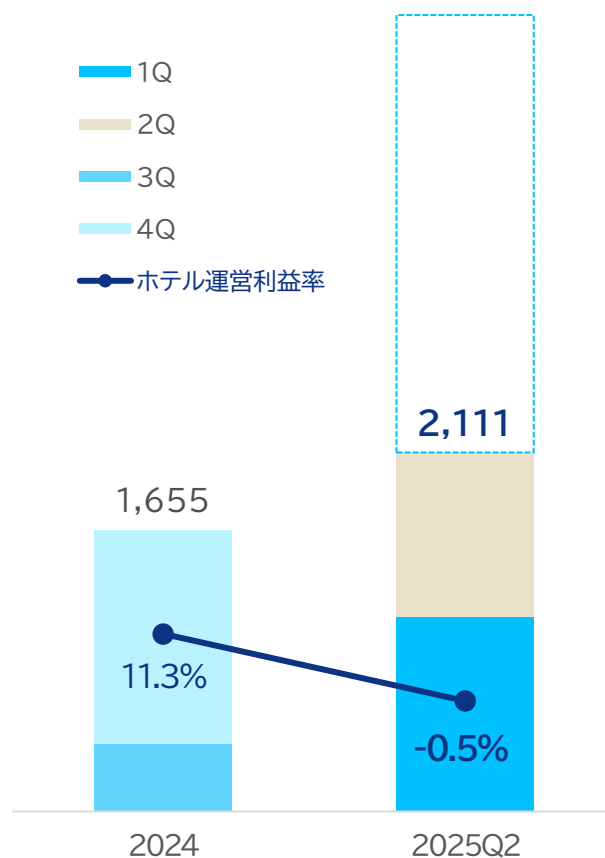


## コーポレートファンディング事業（ホテル運営）

- 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



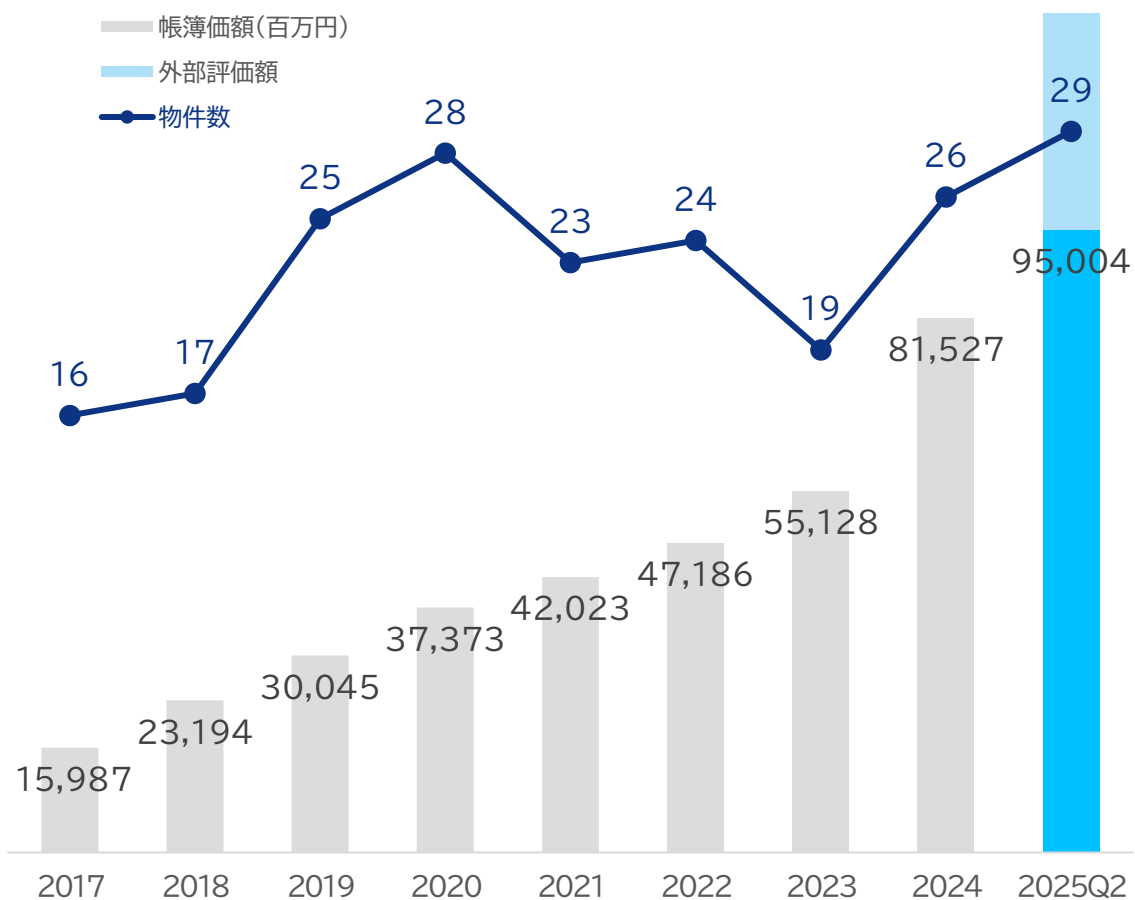
THE HIRAMATSU 京都



THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 賢島

- 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



CORNES HOUSE II



グレイス麹町



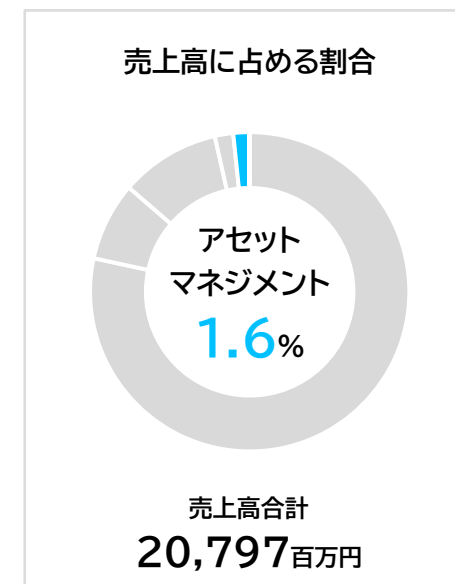
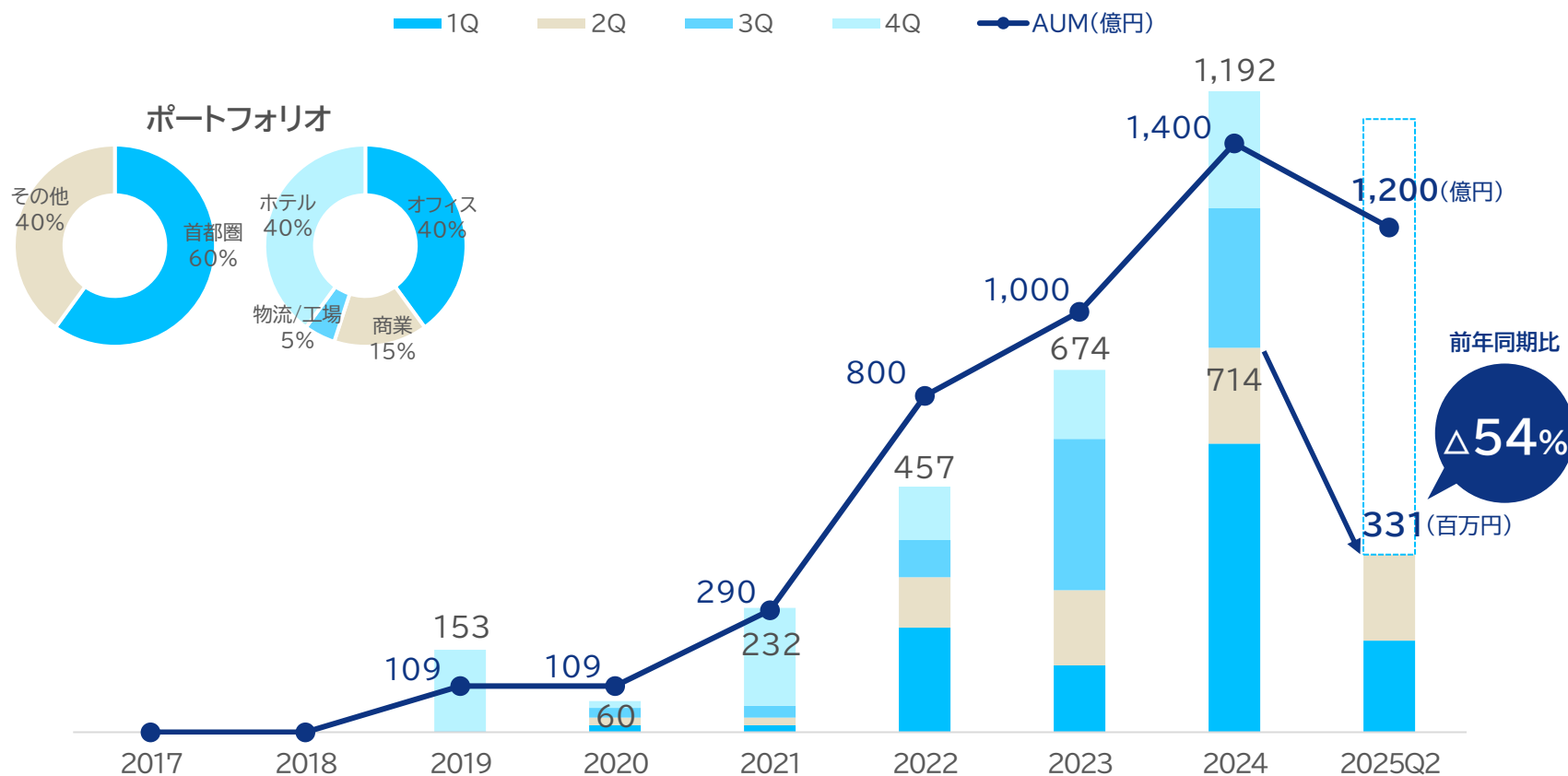
THE HIRAMATSU 軽井沢 御代田

|      | 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

- 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。
- 大型物件は競争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



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



アセット  
マネジメント事業



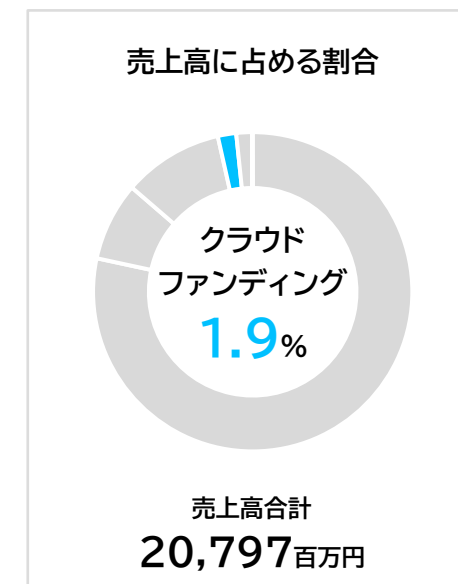
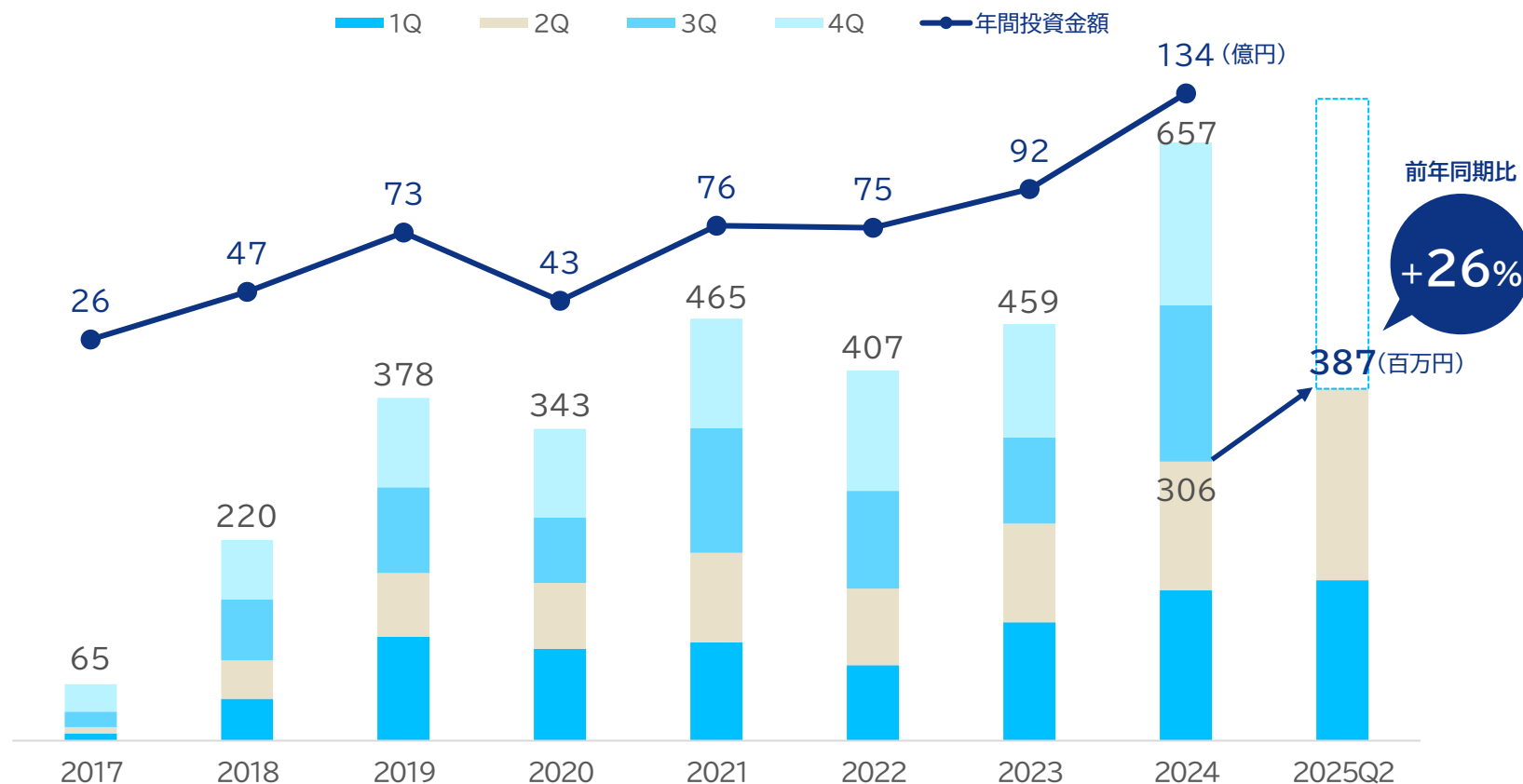
2. Fintech 領域

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+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





04

# 中期経営計画 (FY2025-2027)

## 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

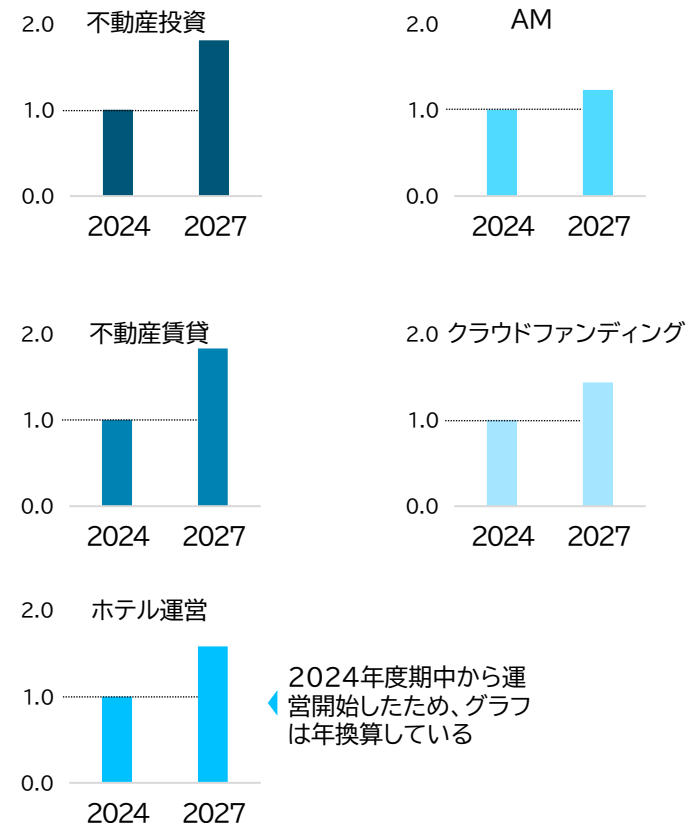
サステナビリティ経営の推進

- 売上高は74%増、税前利益は67%増(3年間CAGR20%程度)を目指す。
- 物件売却原価及びHIRAMATSU HOTELSのコストが少し増えるものの、税前利益率は25-30%で推移する見込み。
- ROEは25%以上を目指す。自己資本の増加により低下するが、資本コストは大きく上回っている。

| (単位:億円)       | 2024年<br>実績 | 2027年<br>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%  |

### 各事業の売上イメージ

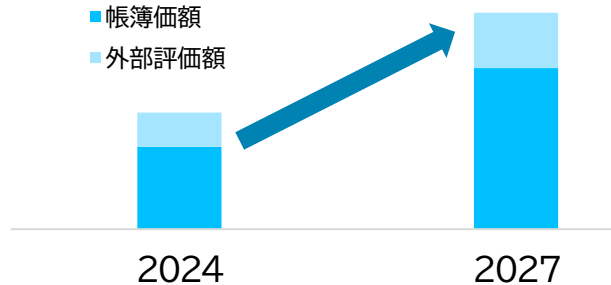
売上構成比は大きく変わらない予定



## 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



|      |        |         |
|------|--------|---------|
| 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。

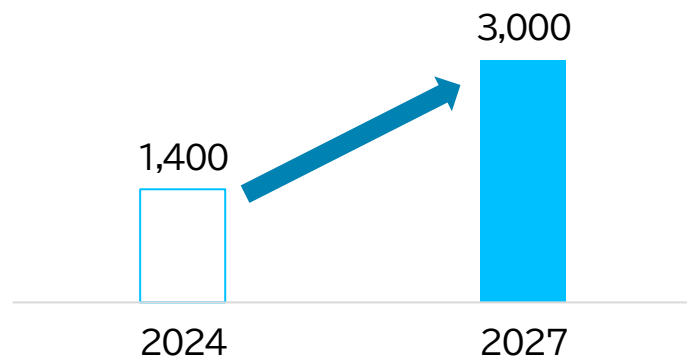
THE HIRAMATSU 軽井沢 御代田



## 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)



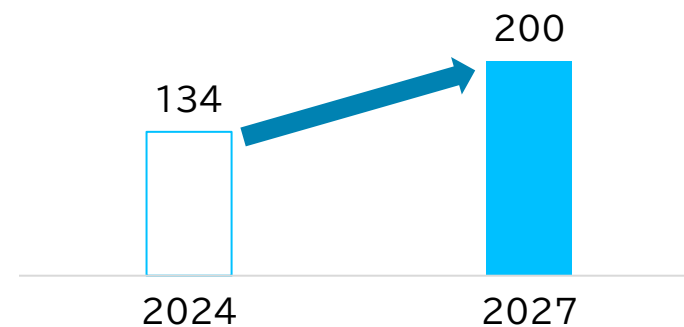
#### ■事業展開■

- 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)

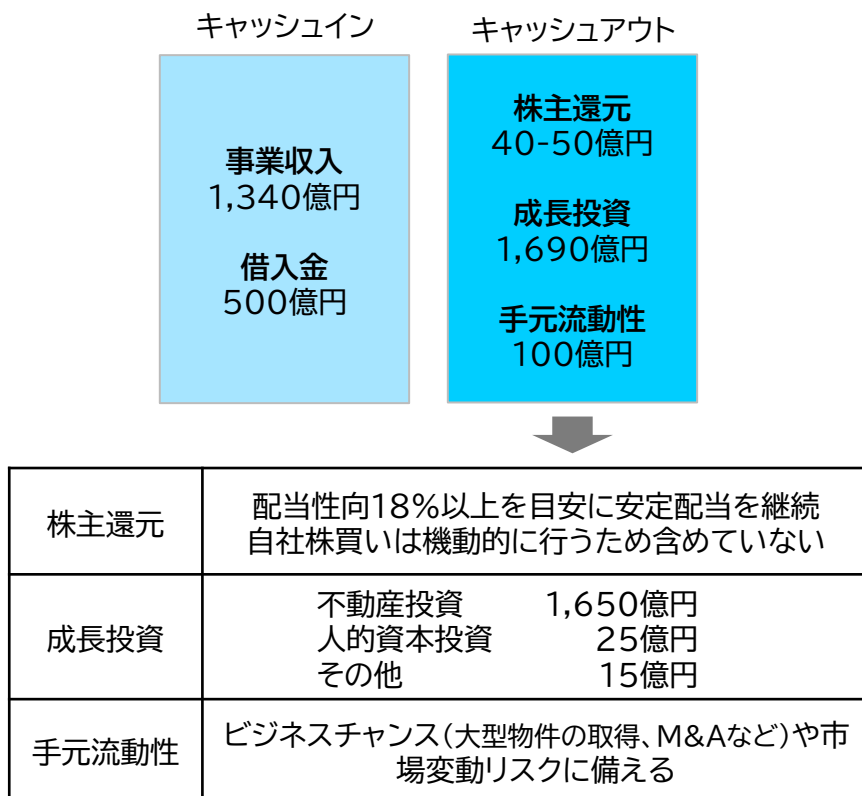


#### ■事業展開■

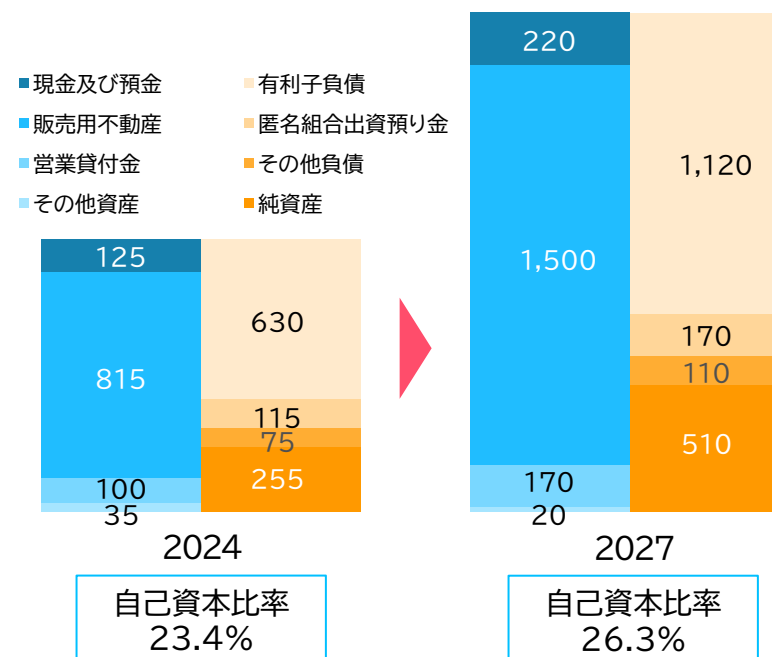
- 貸付型案件の更なる伸長により、年間投資金額200億円に再チャレンジ
- エクイティ型案件の再開
- STO案件のローンチ

- 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

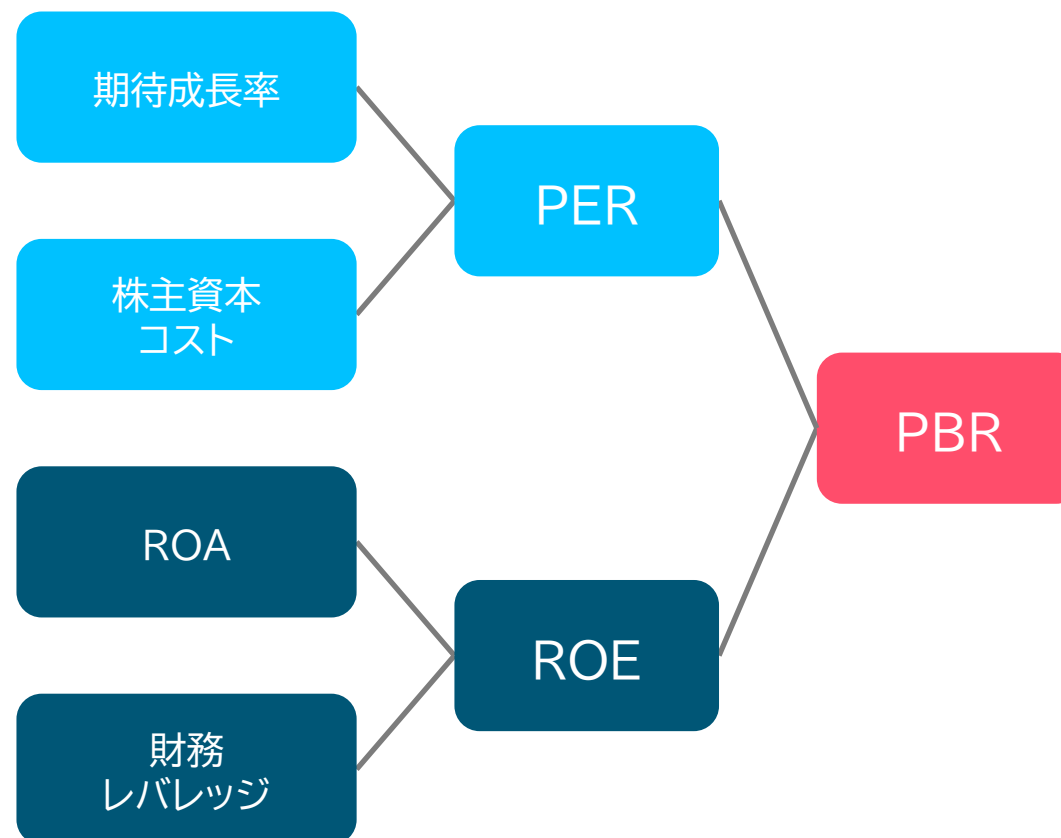
## 各種施策を通してROE／PERの向上を目指す

- 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、p28「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

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

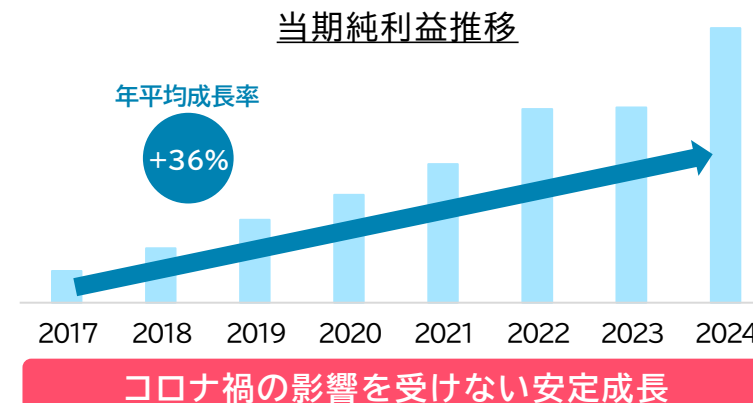
株主資本コストの低減

## 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。

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



PER ↑  
株主資本コスト ↓  
期待成長率 ↑

×

ROE ↑  
当期純利益 ↑  
純資産

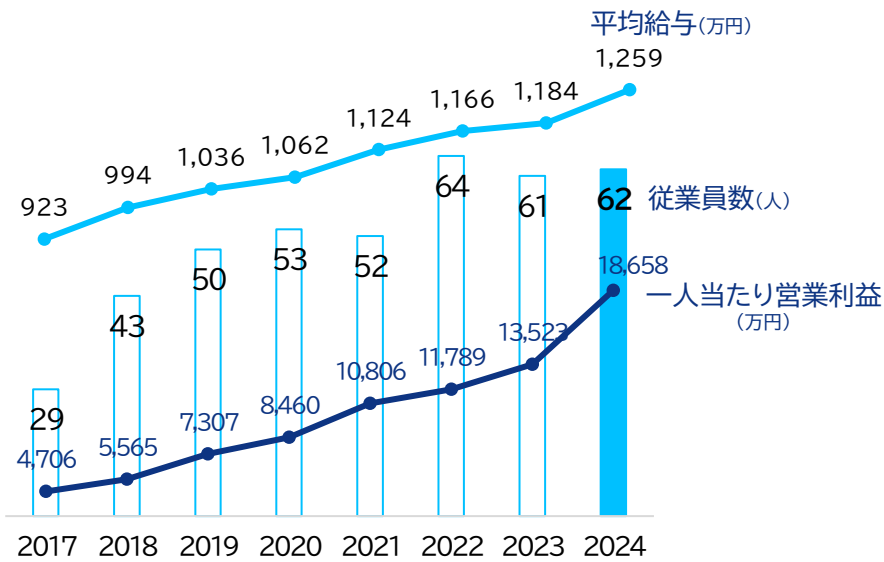
⇒ PBR

## 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<br>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。             |

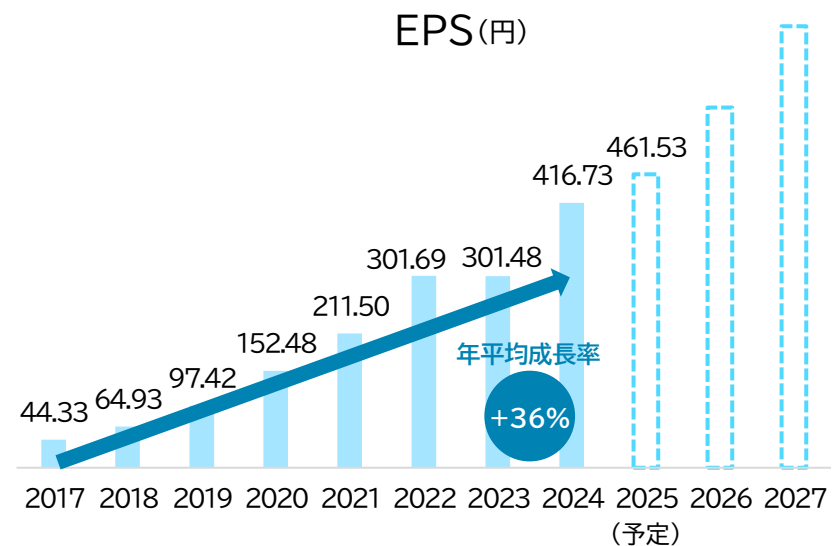
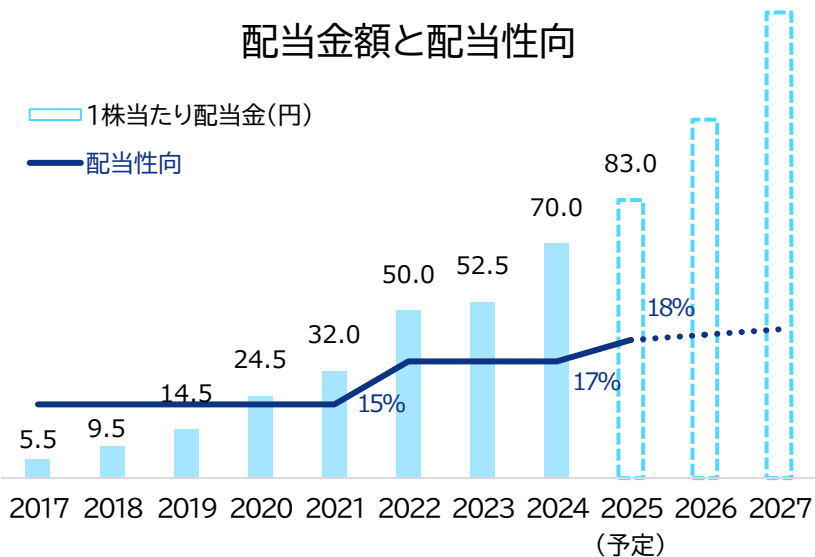


## 基本方針

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          |

▶ 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<br>(環境)    | 気候変動リスクへの対応<br>(CO <sub>2</sub> 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<br>(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<br>(社会)    | ・健康経営推進<br>・人的資本投資                  | ✓ 健康経営優良企業の認定取得<br>✓ 人的資本投資実践<br>✓ 災害寄付実施                     |
| G<br>(ガバナンス) | ・多様性の推進<br>・ガバナンス強化                 | ✓ 女性役員比率30%以上(2030年目標)<br>✓ 社外役員比率過半数(2030年目標)<br>✓ 取締役任期1年   |

- ▶ サステナブルローン実績: 3銀行 約60億円
- ▶ 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み込みも狙う。  
2024年8月に「S&P/JPX カーボン・エフィシエント指数」に選定されている。

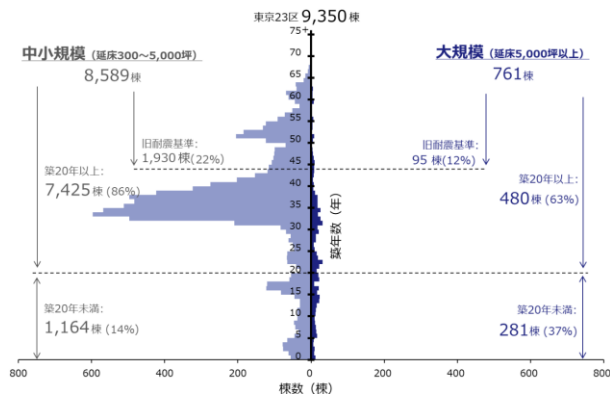


05

# 当社の強みと特徴

## なぜ東京23区の中規模オフィスを投資ターゲットとしているか

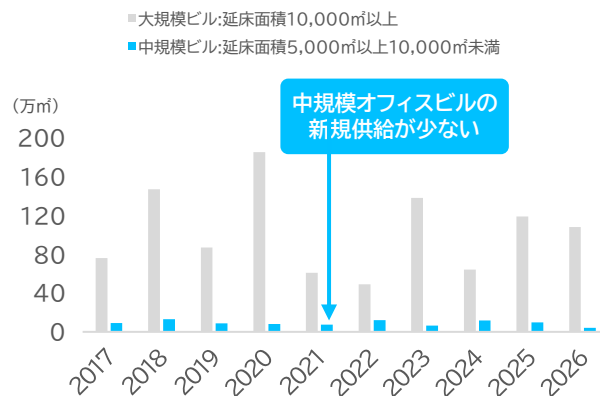
### 中小企業のオフィス事情



出典:ザイマックス「オフィスピラミッド2025」

- 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、
- 築年数が経ちメンテナンスが行き届いていない物件も多い(築20年超:86%)

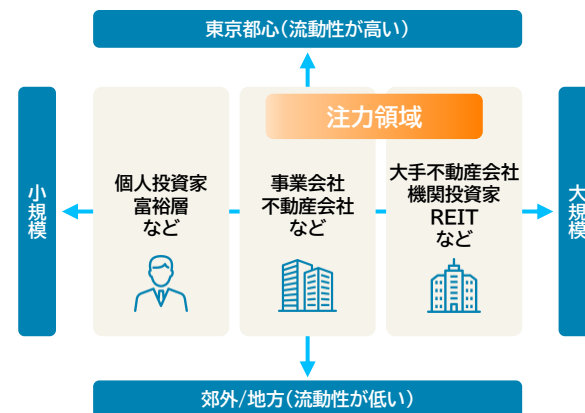
### 中規模ビルの新規供給



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  
バリュアップ

- バリュアップ工事
- 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

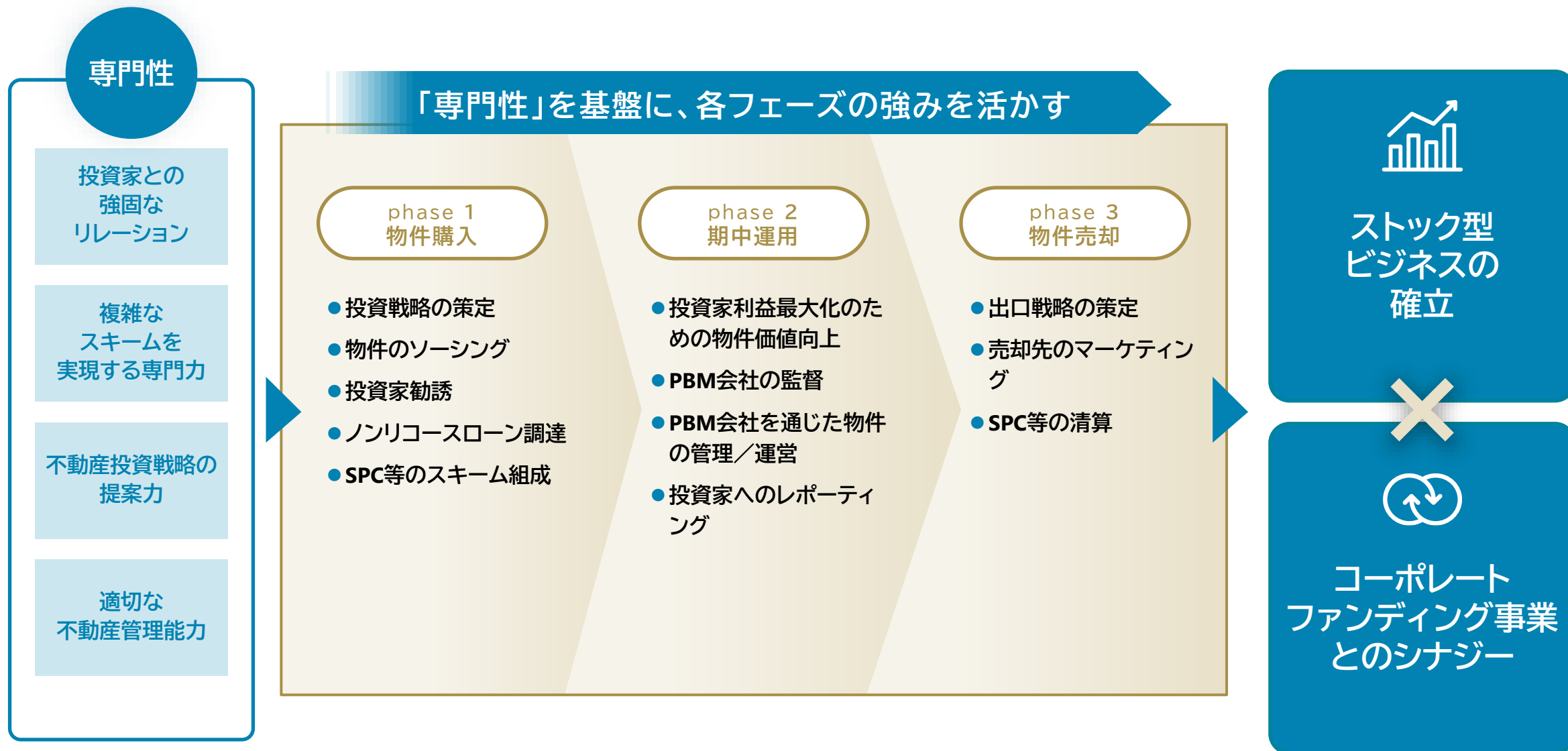
- 創業12年で累計1,700億円の物件購入
- 創業以来一度も損を出していない物件売却
- 外部鑑定評価による含み益の蓋然性
- 12期連続の増収増益



将来の  
経営基盤の  
構築

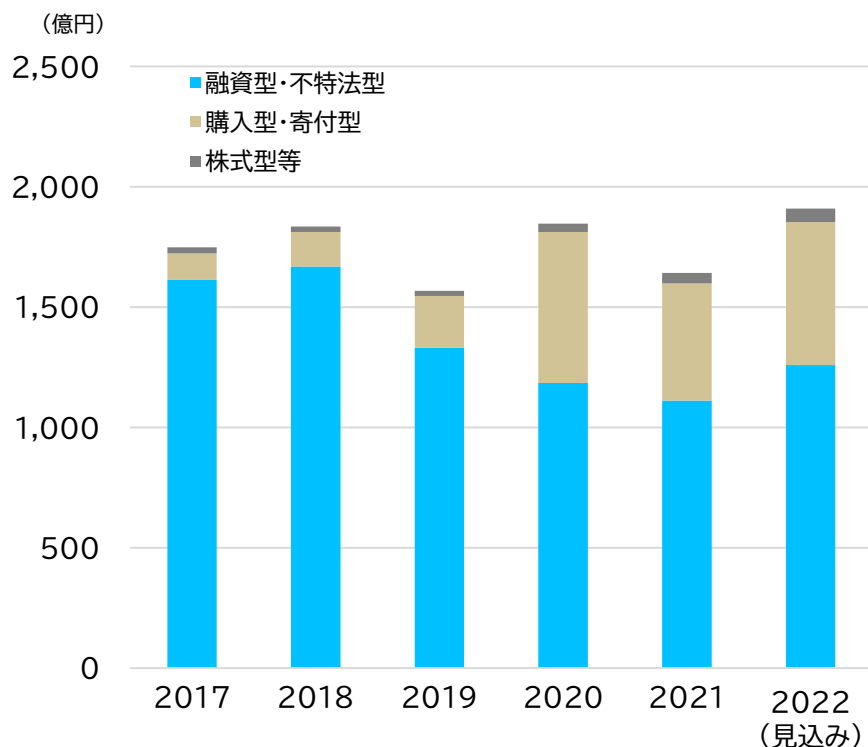


安定的  
財務基盤の  
確立



- 従来型クラウドファンディングに加え、STOを利用した事業者も年々増えてきており、今後も市場拡大が見込まれる。

## クラウドファンディング市場規模



出典：  
矢野経済研究所「2022年版国内クラウドファンディングの市場動向」を基に、日本クラウドファンディング協会「クラウドファンディング市場調査報告書」2021年7月9日より型別の割合を加味して当社作成

## 不動産型クラウドファンディングの成長可能性

※当社私見

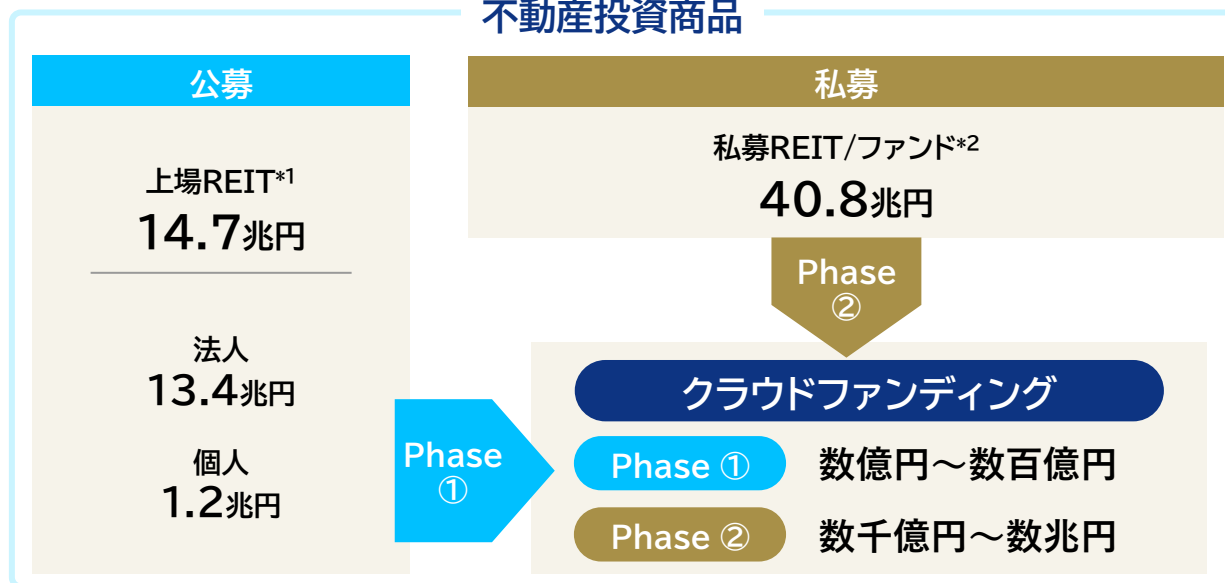
Phase ①

個人投資家を中心に規模拡大

Phase ②

プロ投資家の参入も目指していく

### 不動産投資商品

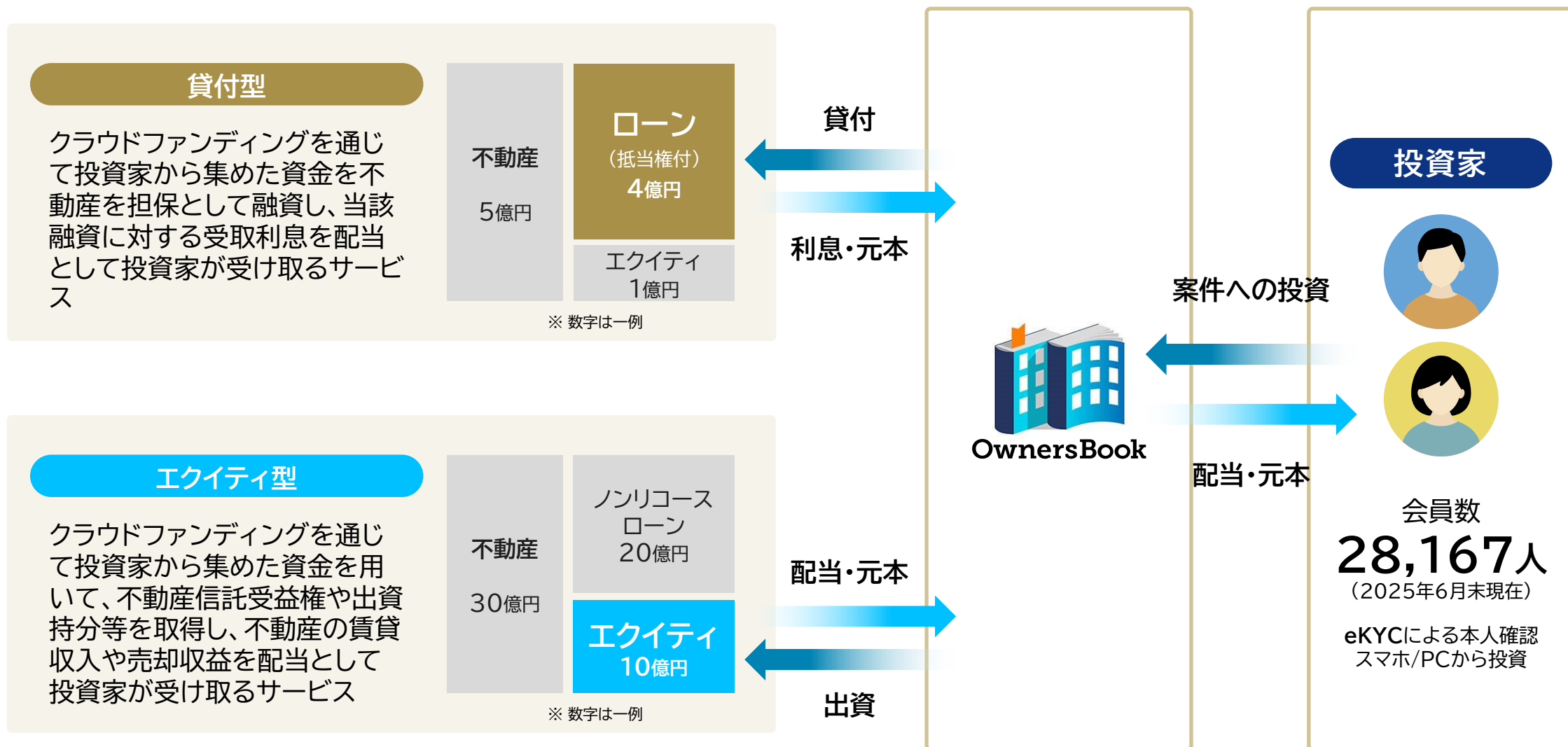


出典：

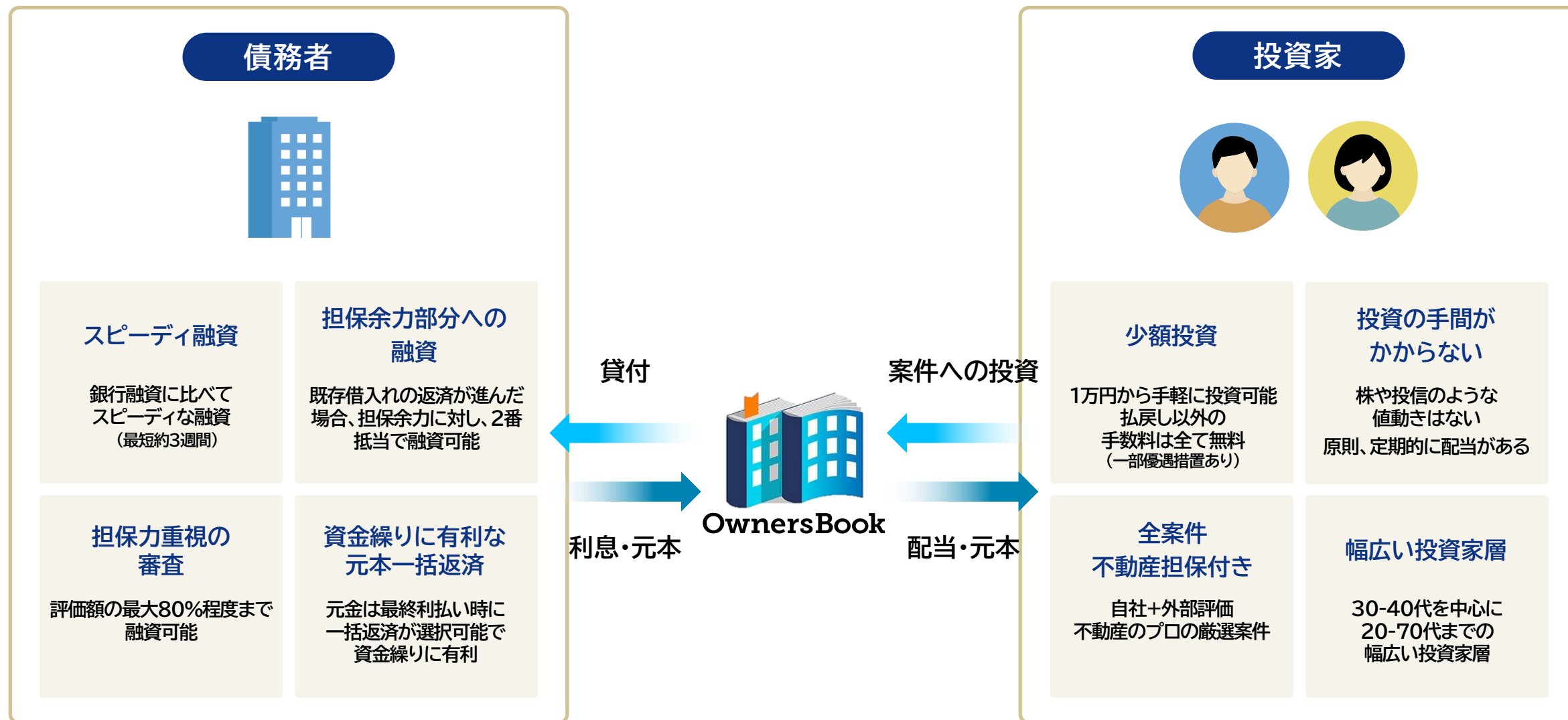
\*1 東京証券取引所「上場不動産投資信託証券(REIT)投資主情報調査結果<2025年2月>」

\*2 (株)三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査 2025年1月」

## 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



06

# 会社概要

|                 |                                                                                                                                                                             |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 社名              | ロードスターキャピタル株式会社                                                                                                                                                             |
| 取締役             | 6名（うち社外取締役3名）                                                                                                                                                               |
| 監査役             | 3名（うち社外監査役2名）                                                                                                                                                               |
| 本店所在地           | 東京都中央区銀座                                                                                                                                                                    |
| 機関設計            | 監査役会設置会社<br>指名・報酬委員会（任意諮問機関）                                                                                                                                                |
| 役員              | 約80名                                                                                                                                                                        |
| 免許・登録<br>（グループ） | 第二種金融商品取引業 関東財務局長(金商)第2660号<br>投資運用業、第二種金融商品取引業、<br>投資助言・代理業 関東財務局長(金商)第3260号<br>宅地建物取引業 東京都知事(3)第94272号／(2)第104014号<br>総合不動産投資顧問業 国土交通大臣 総合 - 第164号<br>貸金業 東京都知事(4)第31574号 |
| 主な連結子会社         | ロードスターファンディング株式会社（100%）<br>ロードスターインベストメンツ株式会社（100%）                                                                                                                         |

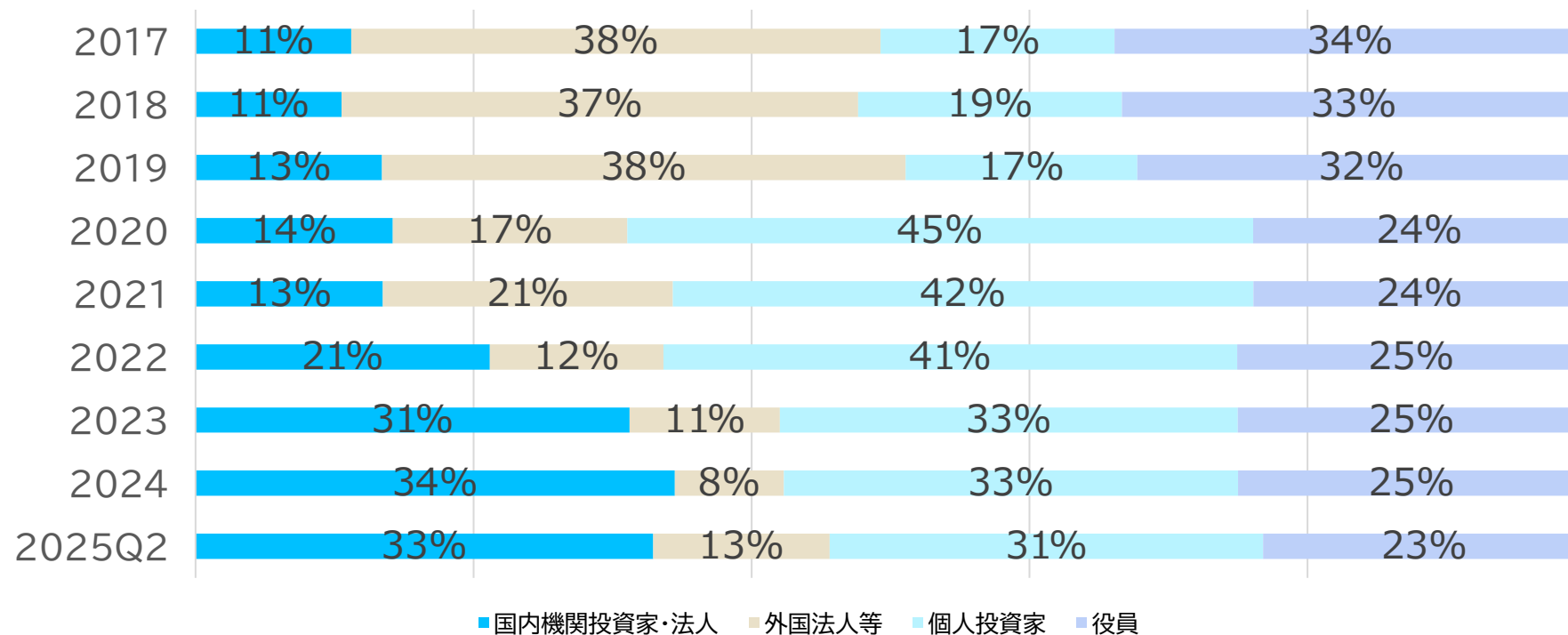
代表取締役社長  
岩野 達志



- 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)
- 取得資格：不動産鑑定士 宅地建物取引士

- 株主構成比は安定しているが、国内外の機関投資家比率は意識している。
- 一方で、個人投資家も重視し、個人投資家説明会へのリアル登壇も実施している。

### 所有者別議決権比率推移



(注) 自己株式を控除して計算



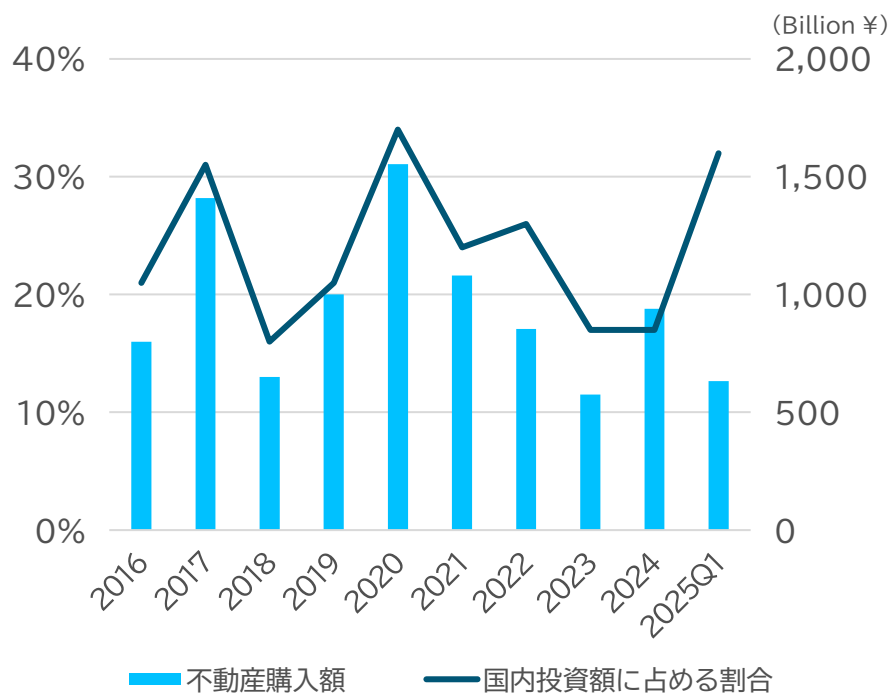
07

# 不動産マーケット分析

## 海外からの不動産投資と東京空室率

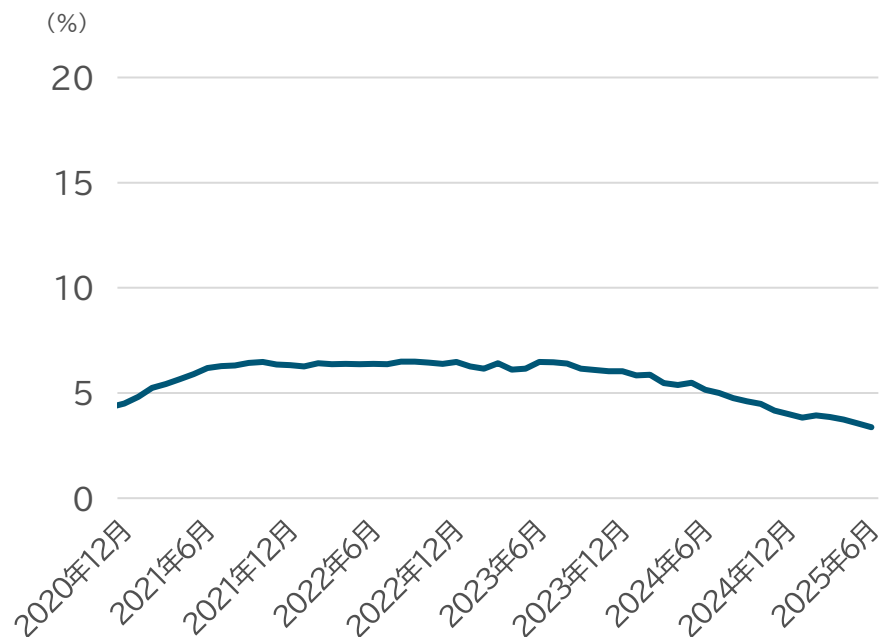
- 東京ガーデンテラス紀尾井町などの大型オフィスや東急プラザ銀座などの大型商業施設の取引があり、都心5区の海外からの投資額は国内投資総額の61%を占め、世界都市別投資額ランキングでも東京は1位となった。
- 米国中心経済の不確実性があるものの、日本の不動産投資市場への影響は軽微と考えられ、2025年の国内の不動産投資額は前年を上回り、6兆円近くに達すると予想される。

### 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1四半期" 2025年6月12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63.5%を占める。

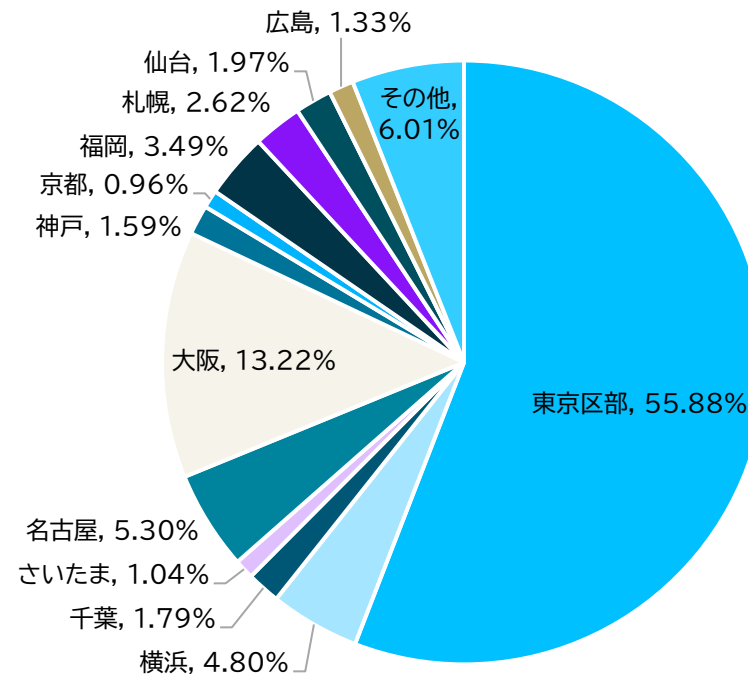


出典：東京都総務局「東京都の人口(推計)」、東京都総務局「暮らしと統計2021」、東京都経済産業局「グラフィック東京の産業と雇用就業2021」、The United Nations “World Population Prospects 2019”、fDi Intelligence “Asia-Pacific Cities of Future 2019/2020”、森記念財団「世界の都市総合ランキング」、A.T. Kearney “Global Cities Index 2021”、monocle “Livable Cities Index 2021”、Condé Nast Traveler “Readers’ 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(2024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  
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](mailto:ir@loadstarcapital.com)