



Loadstar Capital

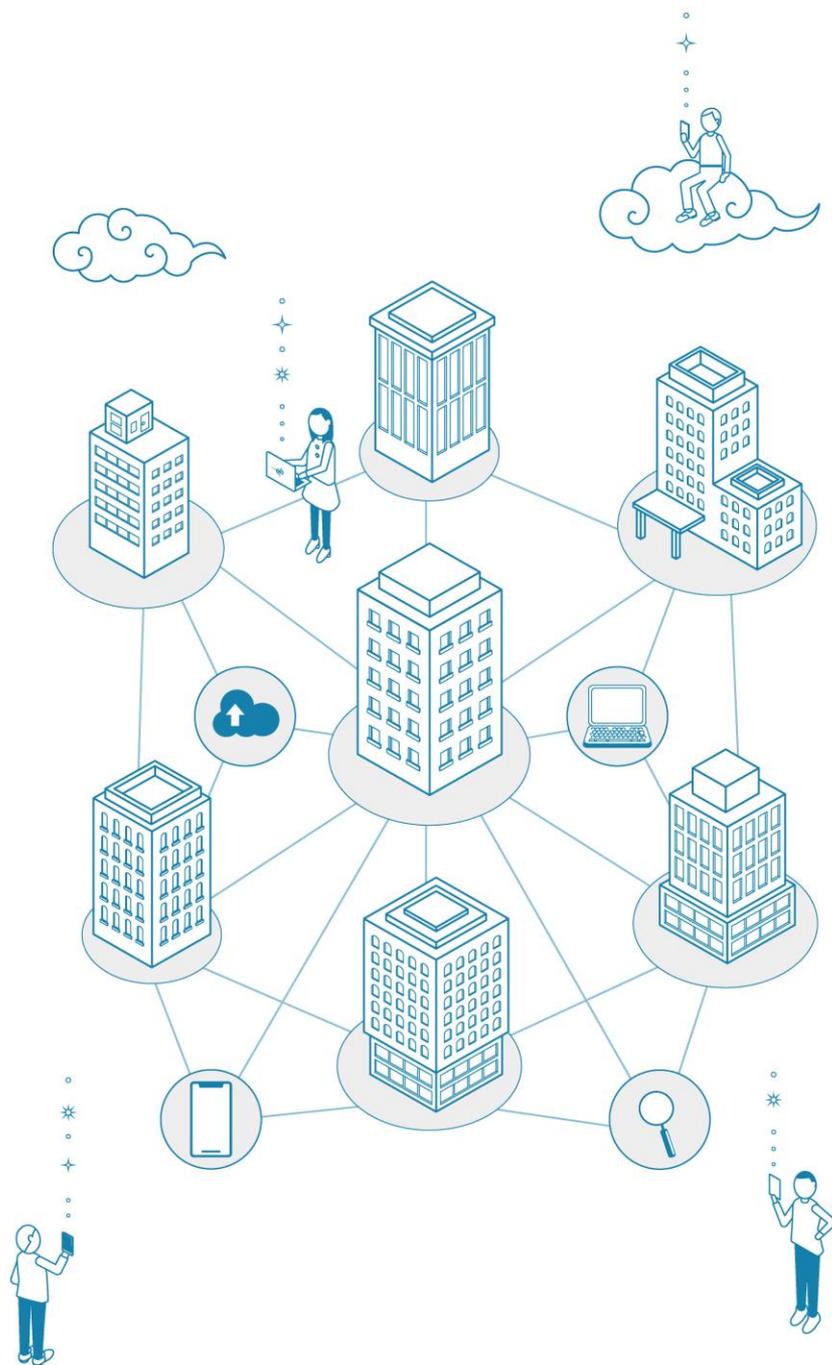
2024年12月期 第2四半期 決算説明資料

ロードスターキャピタル株式会社

東証プライム：3482

2024/8/9

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. 決算ハイライト等	P. 3
2. 決算概要	P. 7
3. 事業別実績	P. 14
4. 中期経営計画の進捗	P. 23
5. 当社の強みと特徴	P. 33
6. 会社概要	P. 42
7. 不動産マーケット分析	P. 48

1. 決算ハイライト等

2024年12月期 2Q業績

- コーポレートファイナンス、アセットマネジメント、クラウドファイナンスの各事業が好調。
- 下半期において各事業で契約済の案件も複数あり、年間計画の達成にむけて順調に進捗中である。

		前年同期比	計画進捗率
売上高	152億円	+4.6%	40.4%
営業利益	48億円	+13.1%	42.1%
税前利益	43億円	+24.0%	43.0%
当期純利益	29億円	+24.0%	42.9%
販売用不動産	629億円	前期末比 +14.2%	
ROE	29.5%		

① 当社4件目となるホテル取得

世界的にも知名度が高く、都市観光拠点となりつつある新宿歌舞伎町において、築浅で競争力のあるホテルを取得。インバウンド需要が旺盛で、かつインフレ環境下において積極的なホテル投資を継続。

①ホテルリブマックス新宿歌舞伎町



② AM事業のAUM (受託資産残高) が1,000億円を回復

案件の新規受託と売却をこなし、AUMは1,000億円超となった。7月以降に新規受託予定案件もあり、AUM積み上げに邁進中。

③ OwnersBook配当総額20億円突破

不動産特化型クラウドファンディング事業において、個人を中心とした投資家への配当総額が20億円を突破した。

■『OwnersBook』配当総額の推移



全般的な見通し

- 2024年1-3月期の世界都市別投資額ランキングで東京は1位となり、投資額も前期比178%増とコロナ禍直前の2020年1-3月期に迫るまで回復した。
(参考：JLL インベストメントマーケットサマリー 2024年第1四半期)
- インバウンド、円安、インフレ期待からホテルに対する需要がかなり強い。
- オフィスの空室率は低下傾向にあり、オフィス回帰の動きが鮮明となっている。

金利動向

- 日銀が追加利上げを決定したが、事業計画には概ね織り込み済みであり、業績への影響は限定的と考えている。
- 過年度に金利スワップ契約を購入済であり、金利上昇リスクをヘッジしている。
- 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、当社事業にプラスの影響をもたらすと考えている。

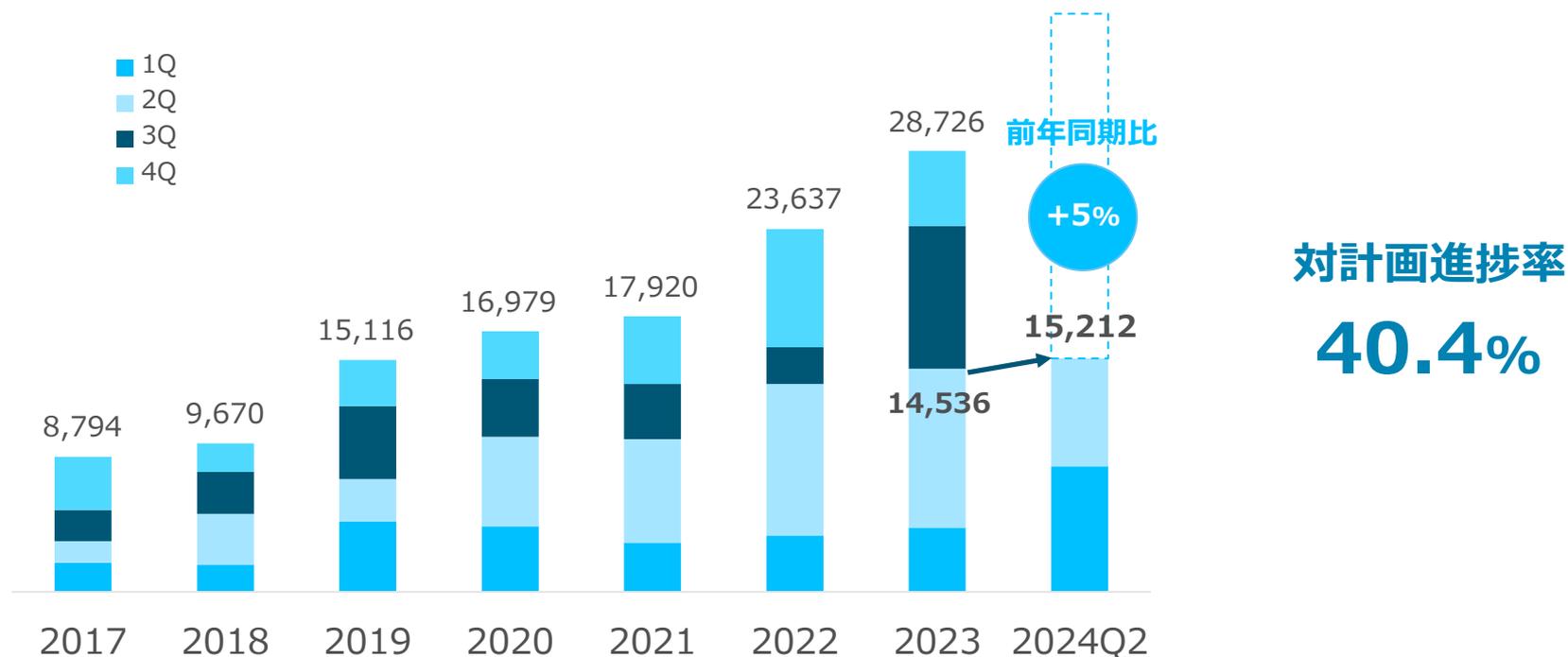
今後の対応

- オフィスとホテルを中心に積極的な仕入れを継続的に行う。
- 今後も金利動向／インフレ動向など、マクロ環境が不動産マーケットに及ぼす影響について注視する。

2. 決算概要

- 連結売上高は前年同期比+5%の152億円となった。
- 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。
- 欧米不動産ファンドからの問い合わせも増えており、市況は安定的と予想される。

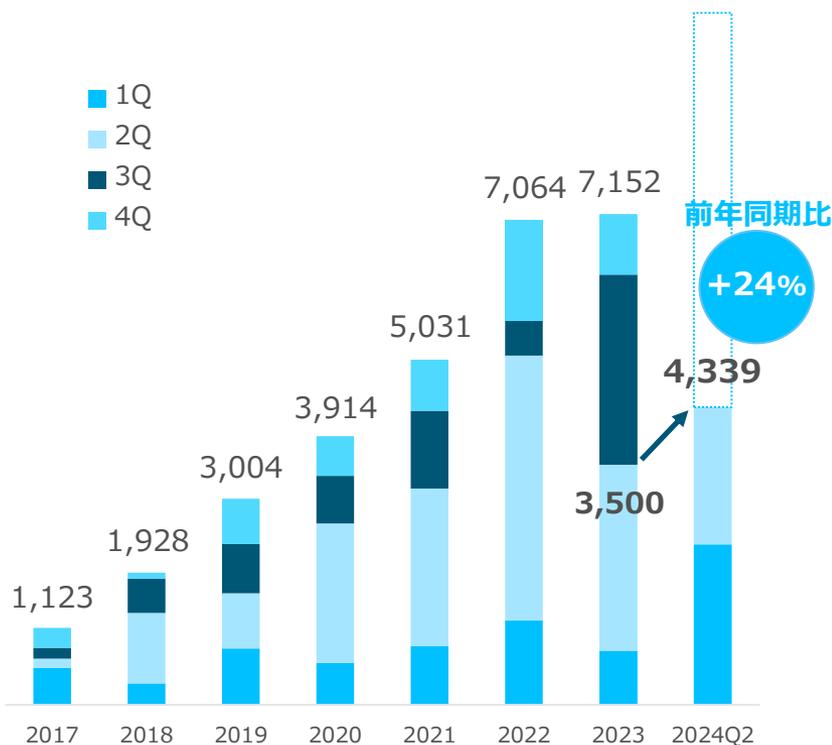
連結売上高 (百万円)



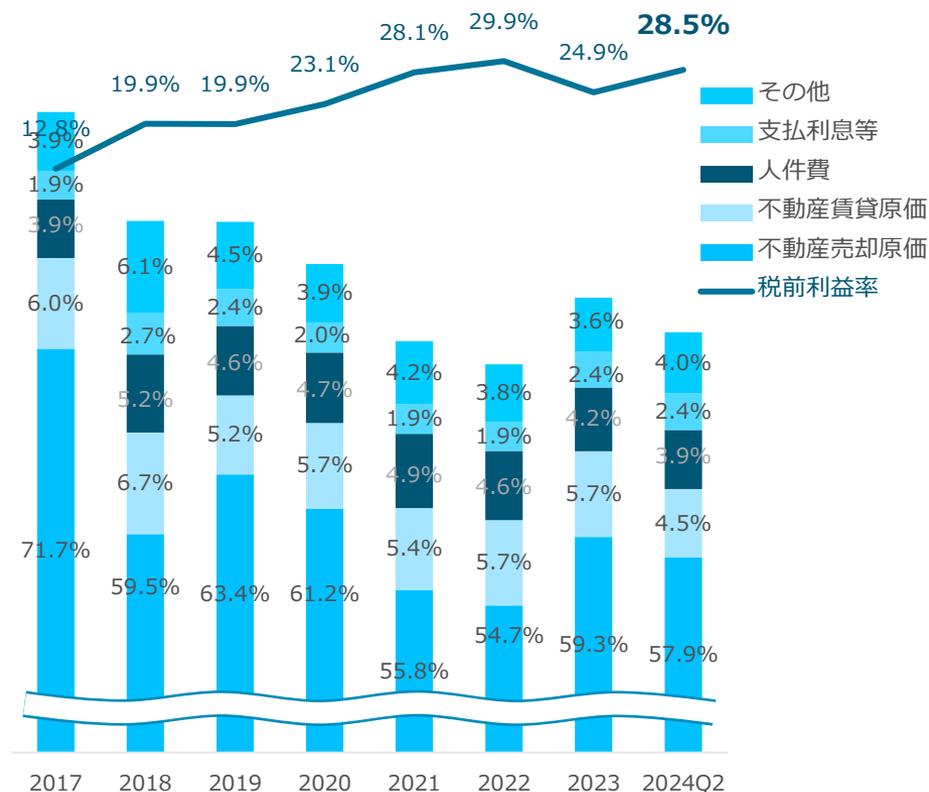
連結税前利益とコストコントロール

- 連結税前利益は前年同期比+24%の43億円となった。
- 賃貸利益率の改善、AM事業及びクラウドファンディング事業の伸長により、税前利益率が改善した。

連結税前利益 (百万円)



コスト構造



連結損益計算書

- 過年度に購入した金利スワップ契約の評価益203百万円を営業外利益に計上。
- 株式会社ひらまつが運営するホテル6件の売買に関連して取得したひらまつ株の株価下落等により、時価評価損125百万円を特別損失に計上。

(単位:百万円)	2024年12月期 2Q実績				2024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	15,212	100.0%	104.6%	40.4%	37,658	100.0%	131.1%
売上総利益	5,713	37.6%	109.0%	42.1%	13,569	36.0%	134.7%
販管費	842	5.5%	90.2%	42.1%	2,001	5.3%	109.9%
営業利益	4,870	32.0%	113.1%	42.1%	11,567	30.7%	140.2%
税前利益	4,339	28.5%	124.0%	43.0%	10,083	26.8%	141.0%
当期純利益	2,955	19.4%	124.0%	42.9%	6,895	18.3%	141.2%

連結貸借対照表

- 販売用不動産は4物件を仕入れた一方、4物件売却し、残高は629億円となった。下半期では大幅な積み増しを予定している。
- クラウドファンディング事業に係る営業貸付金は100億円弱で推移している。

(単位:百万円)	2024年12月期2Q		
	金額	構成比	前期末比
流動資産	84,128	98.8%	112.5%
現金及び預金	11,481	13.5%	96.3%
営業貸付金	9,354	11.0%	134.9%
販売用不動産	62,944	73.9%	114.2%
負債	63,631	74.7%	113.3%
有利子負債	48,049	56.4%	114.8%
匿名組合出資預り金	10,095	11.9%	122.9%
純資産	21,554	25.3%	111.7%
総資産	85,185	100.0%	112.9%

• 主にクラウドファンディング事業における外部貸出し。

• 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。

• 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。

• 匿名組合出資預り金等を除いた調整後自己資本比率は28.8%。
 • 販売用不動産の含み益を考慮すればさらに高くなる。

連結キャッシュ・フロー計算書

- 販売用不動産の残高が伸びたため、営業CFはマイナスであるものの、キャッシュマネジメントは適切に行っており、手元の現金等も大幅に増加傾向にある。
- 金融機関との良好な関係構築により、財務CFも安定推移している。

(単位:百万円)

	2024年度Q2	2023年度Q2
営業CF	△5,689	△10,426
税金等調整前当期純利益	4,339	3,500
営業貸付金の増減額	△2,419	1,877
販売用不動産の増減額	△8,165	△16,830
匿名組合出資預り金増減額	1,878	△661
預り金の増減額	△567	1,447
投資CF	△3	△1
財務CF	5,248	10,288
借入金純増減額	6,188	11,200
現金及び現金同等物増減額	△445	△139
現金及び現金同等物期首残高	11,927	9,403
現金及び現金同等物期末残高	11,481	9,263

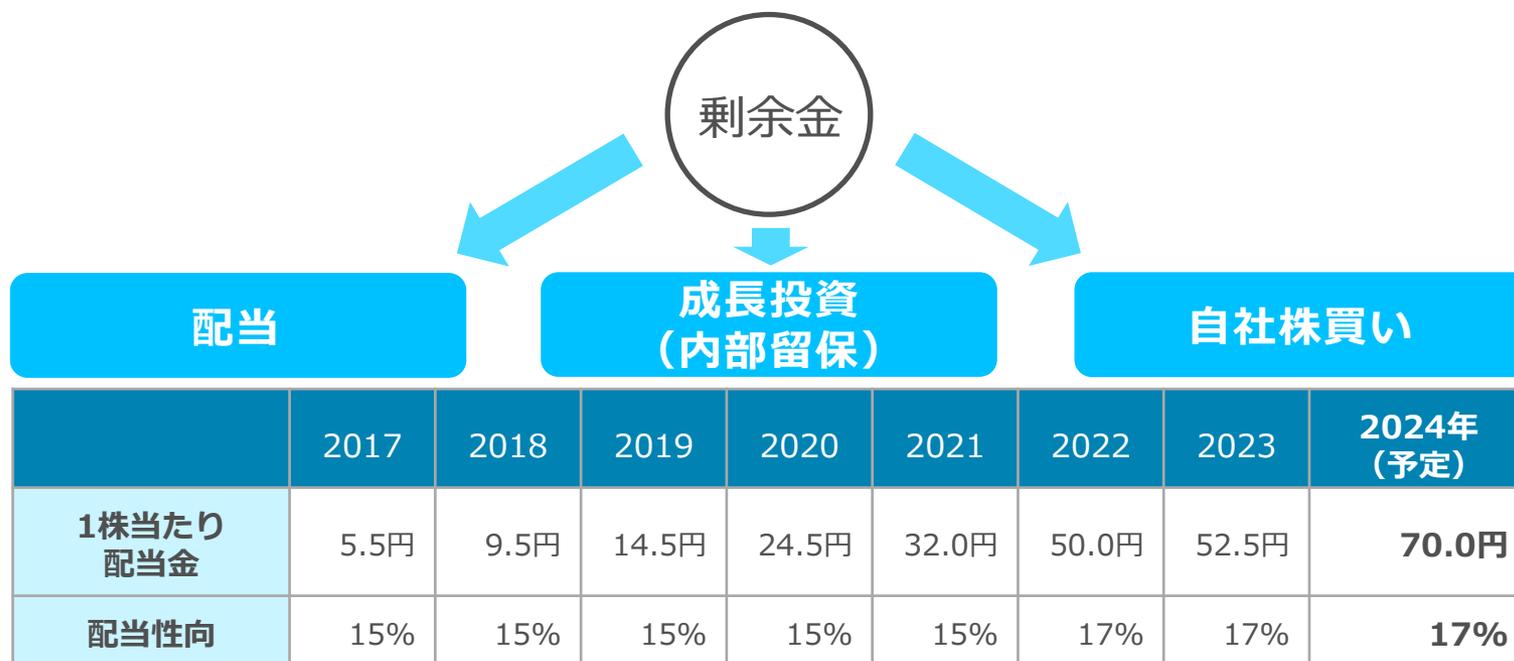
- ◆ 当社は経営基盤となる販売用不動産を積み増す戦略を採っており、積み増すとキャッシュアウトが大きくなる。
- ◆ 当該キャッシュアウトは利益や資金調達によって補われており、不動産業種では一般的なCFである。

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17%を目安に安定的かつ継続的な利益還元を実施。



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」を提供。

3. 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

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。



Fintech領域

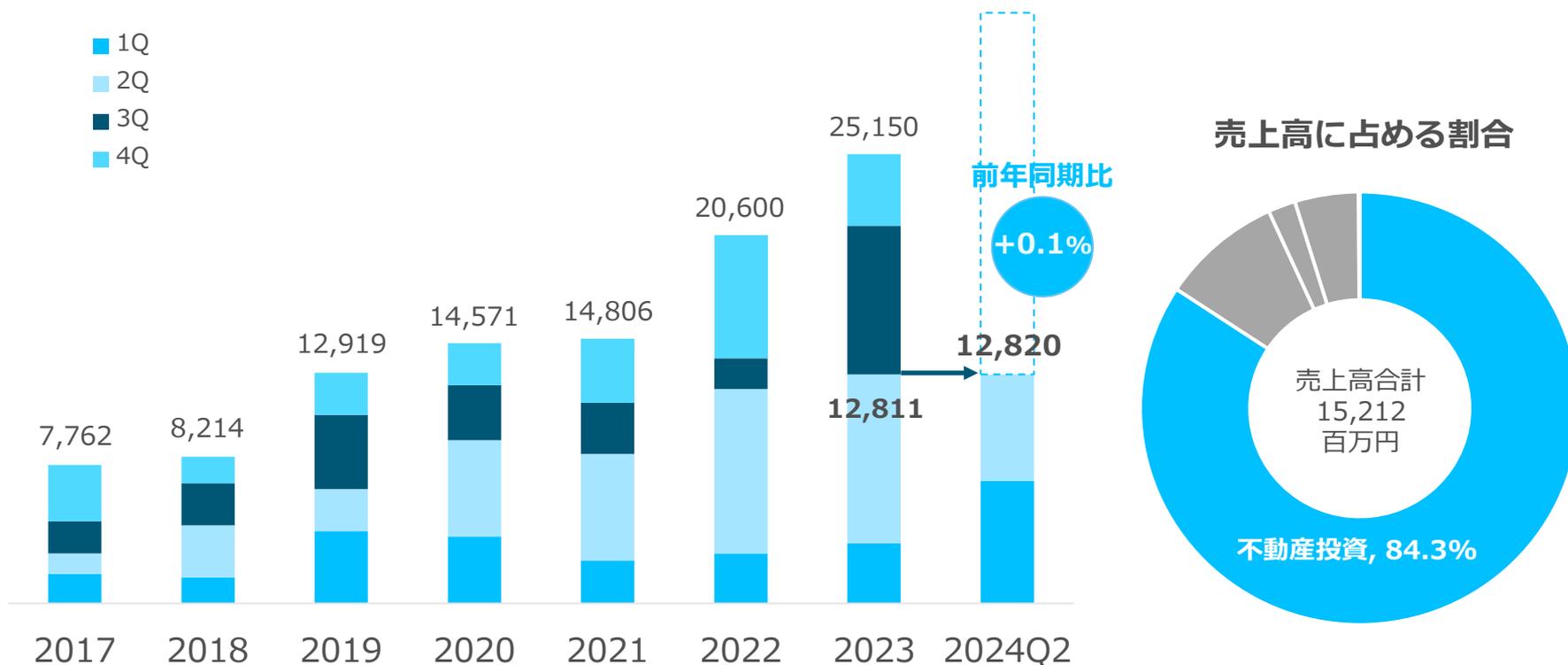
クラウドファンディング 事業



国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

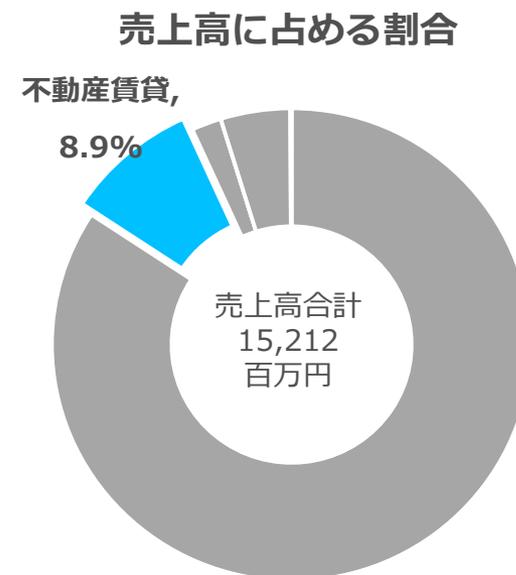
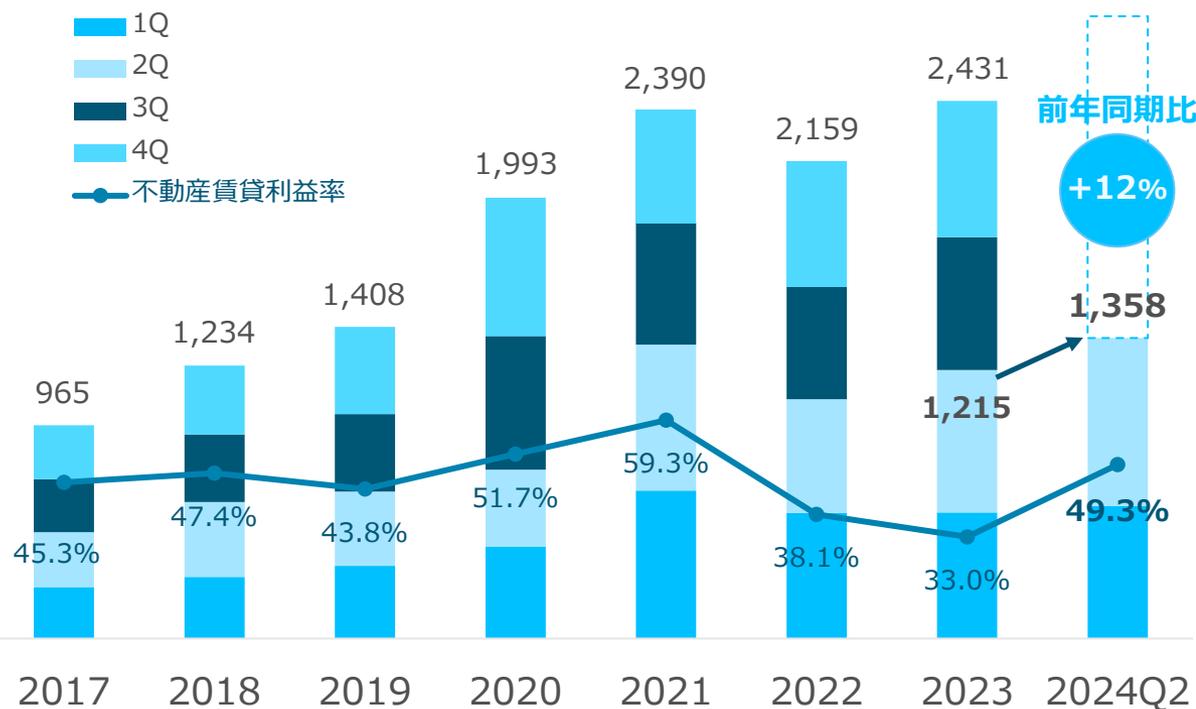
- ・ オフィス4物件を売却し、売上高は前年同期と同水準の128億円となった。
- ・ 下半期においてホテル6件を購入したほか、大型オフィスビルも売却契約を締結済みであり、通期の業績達成にむけて順調に進捗している。

コーポレートファイディング（不動産投資）事業売上高（百万円）



- 当社4件目となるビジネスホテルを取得。ホテル賃貸収益が計画を上回り、賃貸売上高は前年同期比+12%の13.5億円となった。
- オフィスについてはリーシングが堅調に推移し、市況は回復傾向にある。
- 大がかりなリニューアル工事が減ったため、賃貸利益率は改善した。

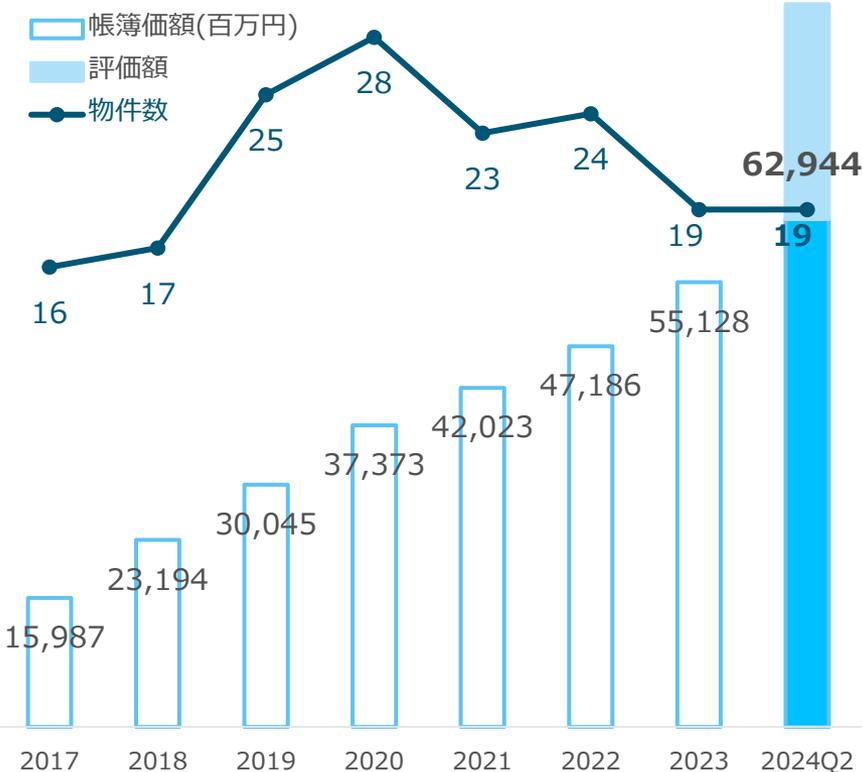
コーポレートファイナンス（不動産賃貸）事業売上高（百万円）



コーポレートファイナディング事業（実績推移）

- 物件売却に伴う利益率は引き続き高水準を維持している。
- 市場の流動性と効率的な物件の運営を意識し、投資対象とする物件の規模を引き上げている。
- 引き続きオフィスとホテルを中心に、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



トラックレコード	売却価格/仕入価格 (諸経費・減価償却費除く)
2020	147%
2021	149%
2022	161%
2023	156%
2024	150%

物件数	保有	売却累計
都心五区	15	44
その他区	3	23
横浜	1	2

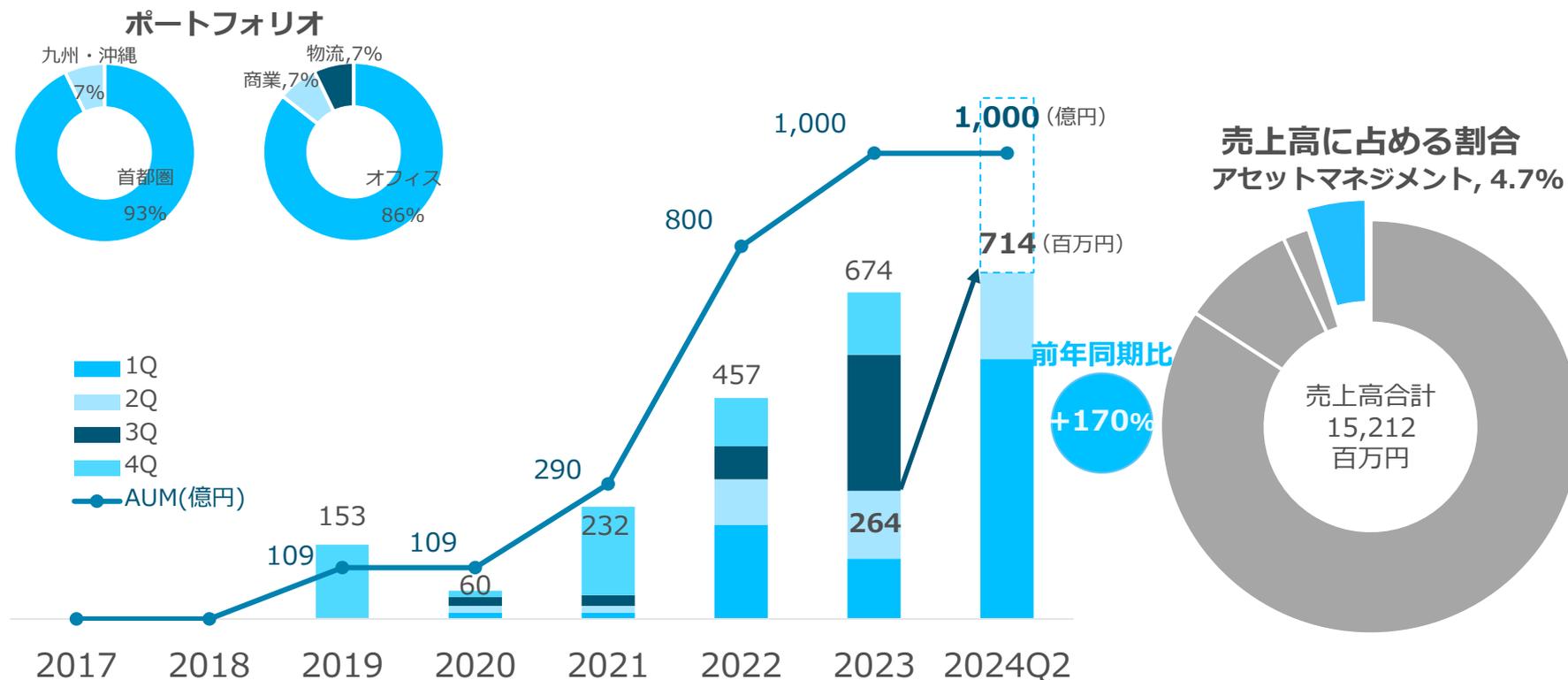
主な用途	オフィス	物流/工場	商業	住宅	ホテル
都心五区	12	-	-	-	3
その他区	1	-	1	1	-
横浜	-	-	-	-	1

*都心五区：千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区



- 複数物件の新規受託と売却がそれぞれあり、売上高は前年同期比+170%の7.1億円となった。
- AUMに大きな変化は無いものの、下半期において複数の案件の受託が予定されている。

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

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。

Fintech領域

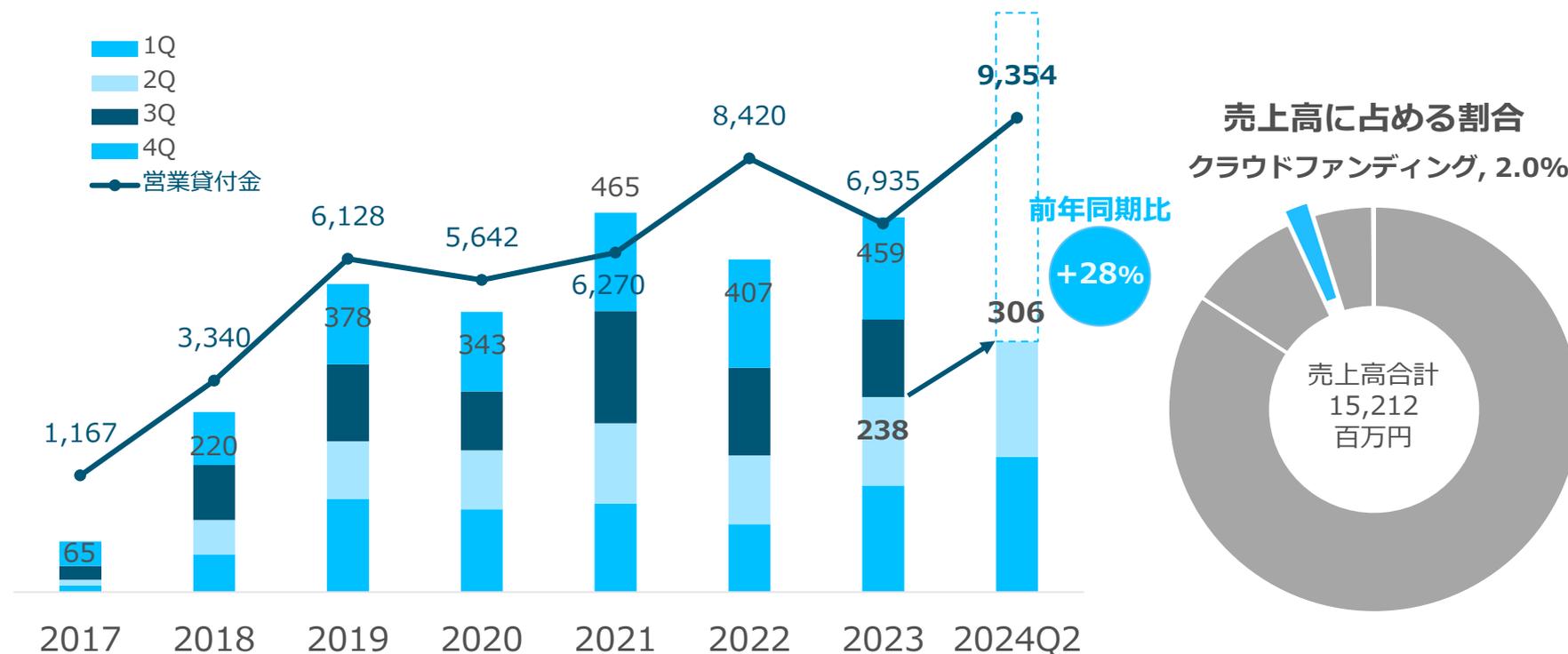
クラウドファンディング 事業



国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

- 案件組成は順調であり、売上高は前年同期比+28%の3億円となった。
- 営業貸付金は過去最大規模の93億円、前期末比+35%となった。

クラウドファンディング事業売上高と営業貸付金残高 (百万円)



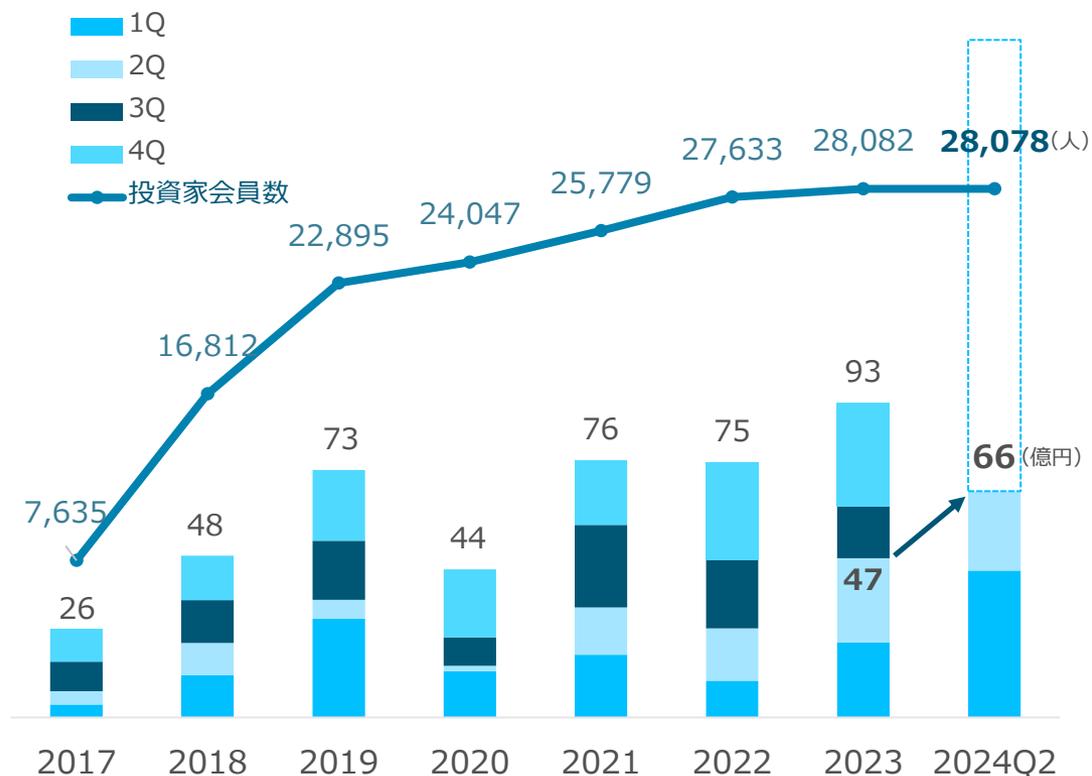
クラウドファンディング事業 (KPI)

- 投資家会員数は概ね横這いであるが、数億円の案件も数分で募集完了しており、組成案件に対する需要は非常に高い状態が続いている。
- STO案件については、立地・利回り・物件種別など様々な観点から魅力的な物件が見つかり次第、ローンチに向けて準備を進めたいと考えている。

投資家会員数と投資金額

投資家会員数 **28,078人**

投資金額 **66 億円**



4. 中期経営計画の進捗

中期経営計画の進捗

- 中期経営計画の目標達成にむけて、各事業において数字の積上げを行っている。
- AUM／OwnersBook投資額については計画数字をビハインドしているものの、計画数字に近づけるよう全社を挙げて取り組んでいる。

(単位:億円)	2022		2023		2024	
	計画	実績	計画	実績	計画	実績 2Q時点
売上高	185	236	293	287	300	152
税前利益	63	70	72	71	100	43
ROE	>30%	38%	>30%	29%	>30%	29.5%
配当性向	>15%	17%	≥17%	17%	≥17%	≥17%
自己保有資産残高	-	471	-	551	750	629
AUM	-	800	-	1,000	2,000	1,000
OwnersBook投資額	-	75	-	93	200	66

基本方針

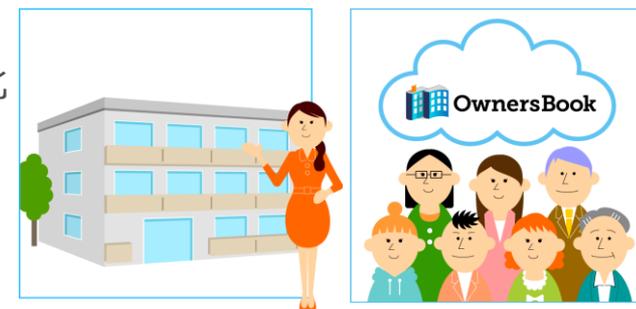
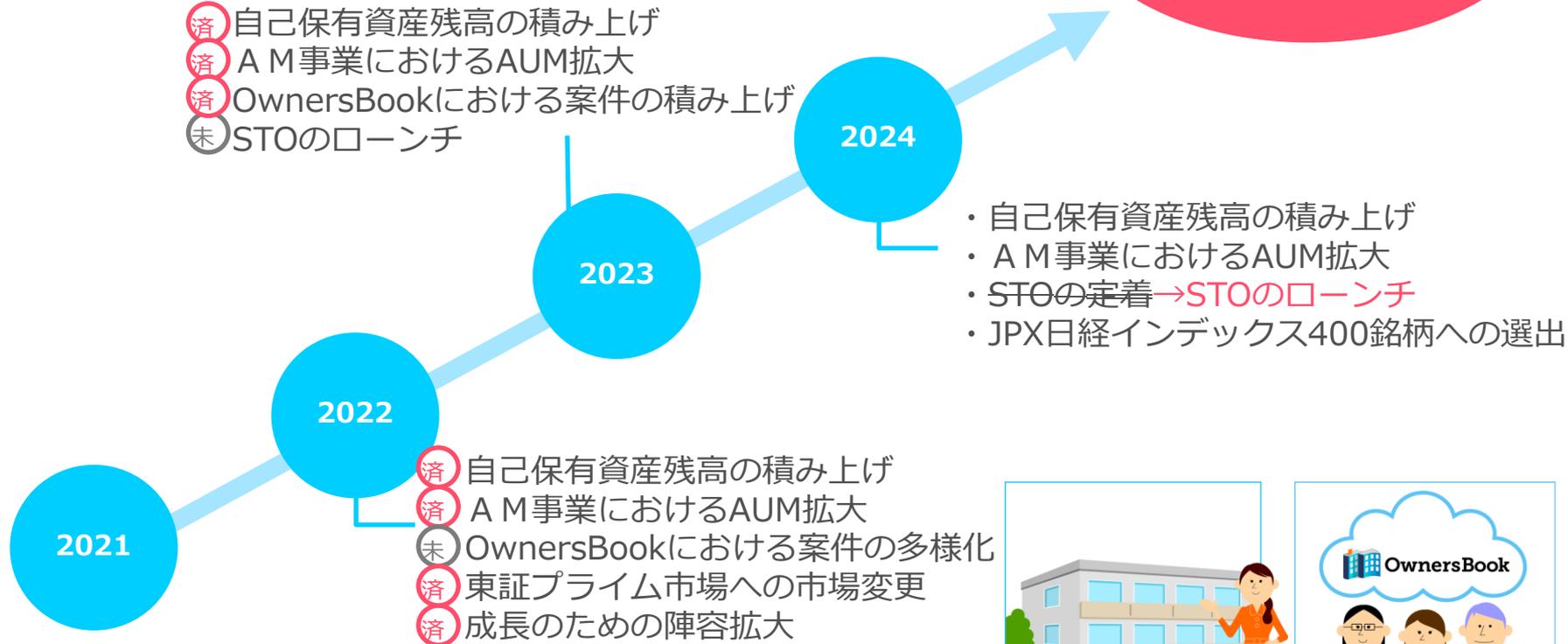
コーポレートファンディング事業を経営基盤とし、
アセットマネジメント事業とクラウドファンディング事業
の規模拡大による企業価値向上を目指す。

事業戦略

1. 自己保有資産残高の積み上げ
2. アセットマネジメント事業におけるAUM拡大
3. OwnersBook案件の多様化及び積み上げ
4. ESGへの取り組み強化



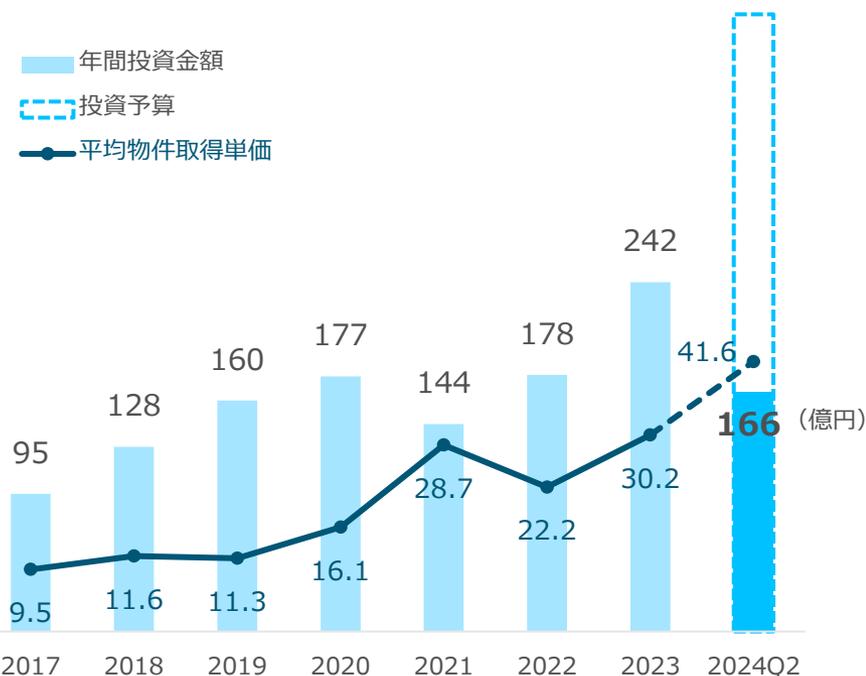
- 済 自己保有資産残高の積み上げ
- 済 A M事業におけるAUM拡大
- 済 OwnersBookにおける案件の積み上げ
- 未 STOのローンチ



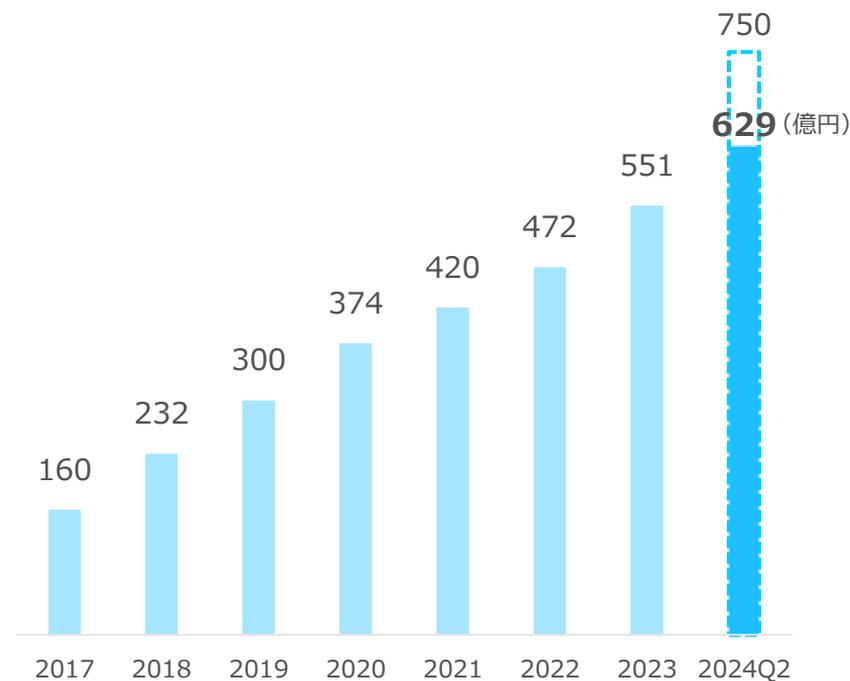
継続的な不動産投資による経営基盤強化

- 将来の収益基盤となる不動産に、年400億円前後（当初200億円から修正）の投資を継続していく。
- 不動産賃貸による利益で当社グループの固定費を賄うべく、自己保有資産残高を2024年12月末時点750億円程度まで積み上げる。
- 都内の中規模オフィスビルを中心に、ホテルや物流、再開発案件などもチャンスがあれば参入していく。

年間投資金額と平均物件取得価格



自己保有資産残高の帳簿価額推移

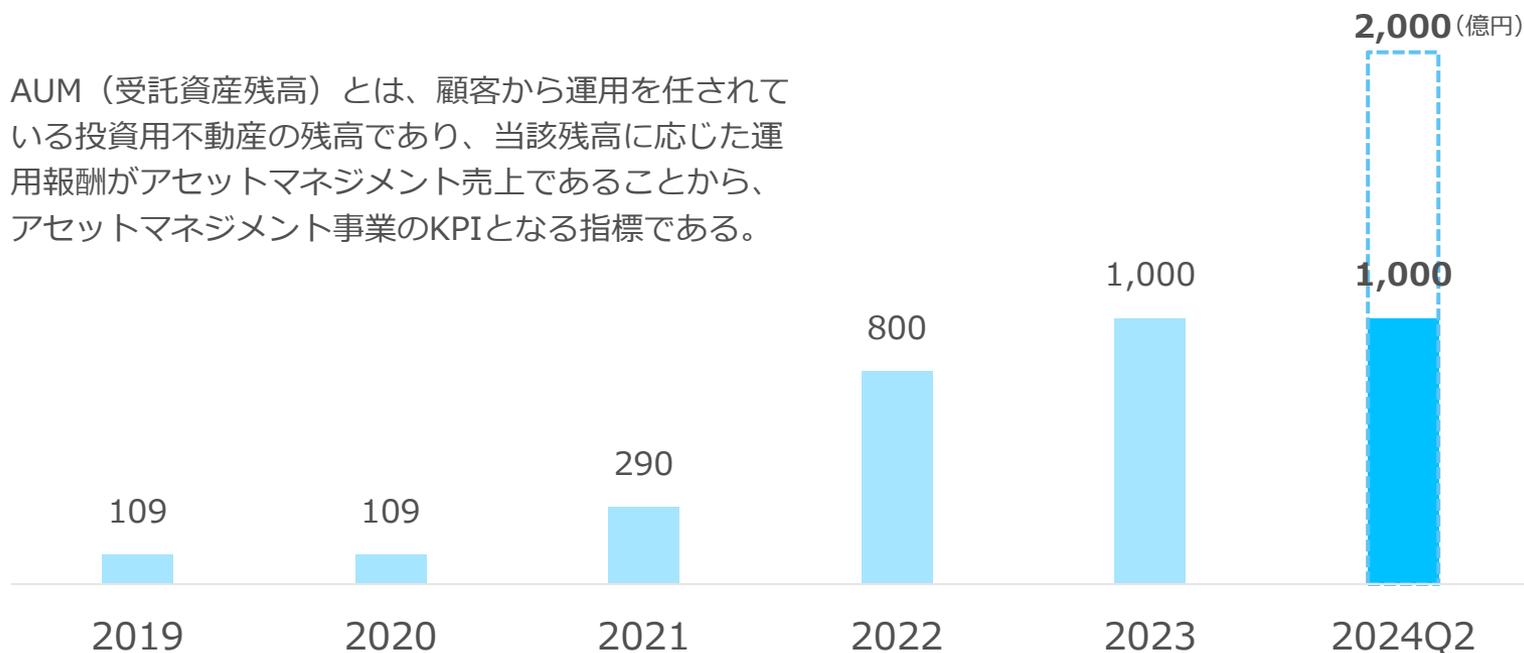


AUM拡大と知名度向上

- 海外投資家のみならず国内投資家の東京の不動産需要が高い状況が続いており、年間数百億円のAUMを積み上げる。
- 2024年12月末時点でAUM2,000億円を目指し、独立系AM会社としての地位を確立する。

AUM

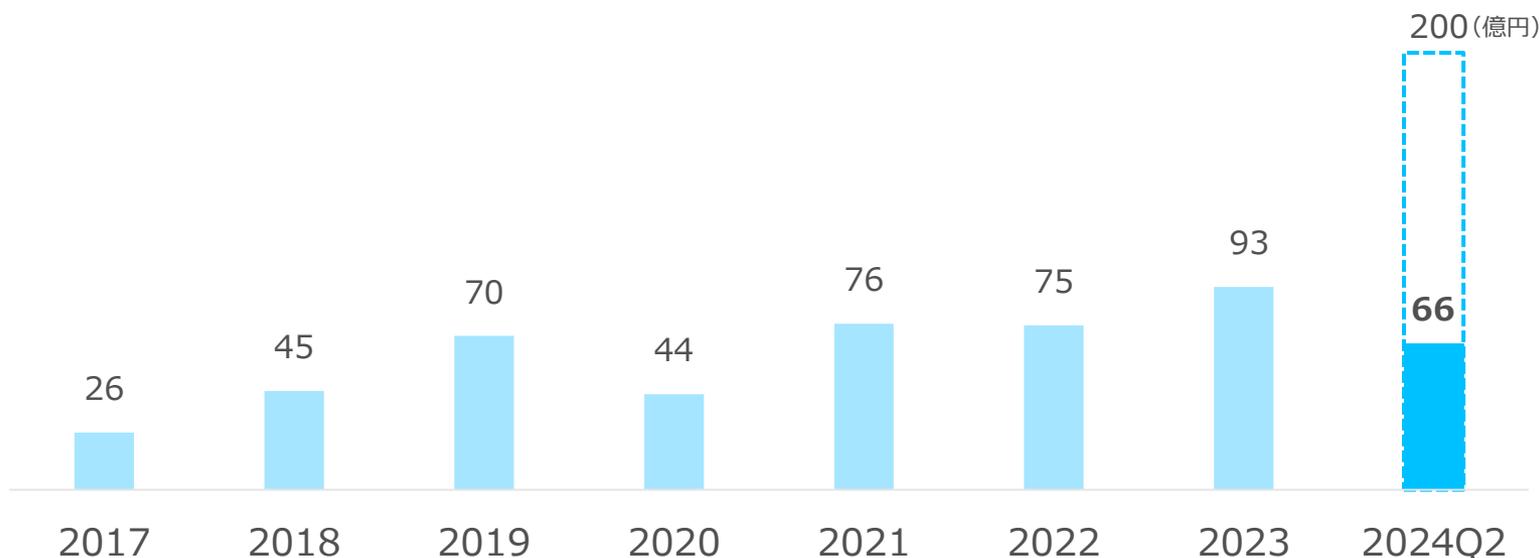
AUM（受託資産残高）とは、顧客から運用を任されている投資用不動産の残高であり、当該残高に応じた運用報酬がアセットマネジメント売上であることから、アセットマネジメント事業のKPIとなる指標である。



案件の大型化や多様化

- 個人投資家の投資意欲は依然として高く、投資家需要を満たす商品を提供していく。
 - 案件の大型化
 - 株主優待案件や抽選型案件の拡充
 - ノンリコース型や金利入札案件などの商品の多様化
- 一方で、投資家の皆様の大切な財産の運用であることから、投資家会員に過度なリスクを負担させないことを優先し、マーケットを見定めながら事業拡大を図っていく。

OwnersBook投資額

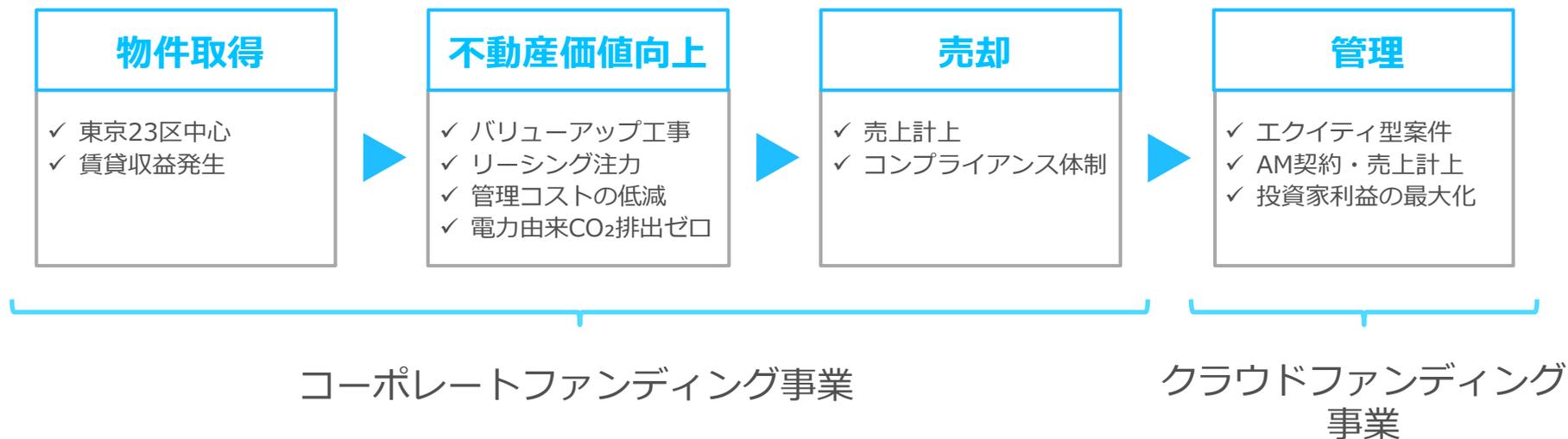


個人向けファンドの組成を目指す

- 外部案件の取得のみならず、自社投資物件をファンドに売却することで、ストック収益につなげることを検討。
- オープンエンドファンド*の組成を目指す。
- STOを用いたファンドについても検討を進める。

*オープンエンドファンドとは、発行者が証券の買い戻しを保証しているファンドであり、いつでも換金可能な特徴をもつ。

<当社自己投資物件でオープンエンドファンドを作る場合のイメージ図>



STO (Security Token Offering) とは？

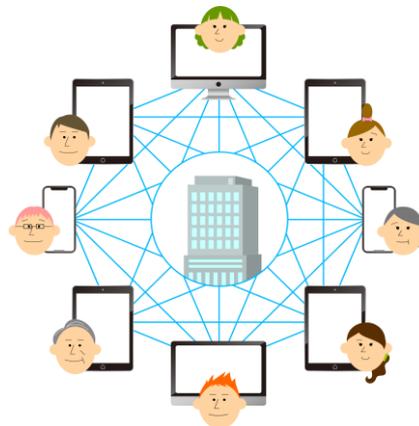
伝統的なエクイティファイナンス・デットファイナンスに代わる新しい資金調達方法、株式や社債に代わる新しい金融商品の提供、これらのニーズをテクノロジーの進化を通じて、法令に準拠した形でサービス提供する仕組み。（出典：一般社団法人日本STO協会）

実現したい世界

クラウドファンディング市場における投資家持分の売買が可能になり、取引の自由度が増すことで、クラウドファンディング市場の活性化・規模拡大につながる。
また、投資家がプラットフォームに滞在する頻度が多くなることでプラットフォームマーとして得られるLTVの増加が期待できる。

実用に向けた課題

- ・ 技術的課題：
これまでの当社研究により、実用化の道は見えてきた。
- ・ 法規制に関する課題：
証券会社との協業も視野に入れて検討していく。



E：環境

S：社会

G：ガバナンス

取り組み

- ✓ 再生可能エネルギー電力への切り替え
- ✓ CO₂削減

- ✓ 寄付型クラウドファンディング事業の検討
- ✓ 健康経営推進
- ✓ 経営の効率化

- ✓ 多様性の推進
- ✓ コンプライアンス体制及び意識強化

KPI

- ✓ 2024年までに自社保有物件*を再生可能エネルギー電力に切り替え
- ✓ RE100などの国際的なイニシアティブへの参加検討

- ✓ 寄付型クラウドファンディングのローンチ
- ✓ 健康診断受診率100%
- ✓ 事業のDX推進

- ✓ 社外役員比率1/3維持
- ✓ 取締役会実効性評価年2回以上
- ✓ コンプライアンス研修年4回以上

実績

- ◆ 13/19物件*で再生可能エネルギー電力を使用（2024年6月末現在）
- ◆ 各種イニシアティブへの参加は費用対効果も鑑み見送り

- ◆ 2024年は日本赤十字社を通じた寄附実施予定
- ◆ 2023年健康診断受診率は98%
- ◆ DX認定事業者となった

- ◆ 2024年も上記全ての指標を達成すべく進めている

*テナント都合等により当社主導で切り替えできない物件を除く

5. 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

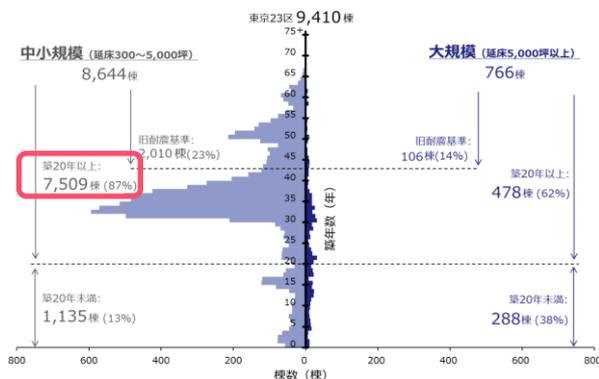
- ・都内の会社のうち99%は中小企業
- ・中小企業は大企業に比べてテレワーク比率が低く、オフィスを必要としているが、
- ・築年数経ちメンテナンスが行き届いていない物件も多い（築20年超：87%）

中規模ビルの新規供給

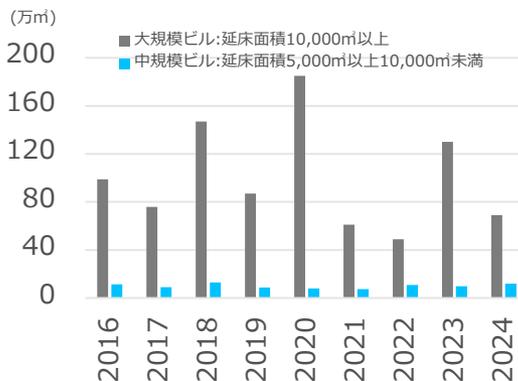
地価の上昇・資源価格の高騰により、採算の観点から新規供給は乏しい

ポジショニング

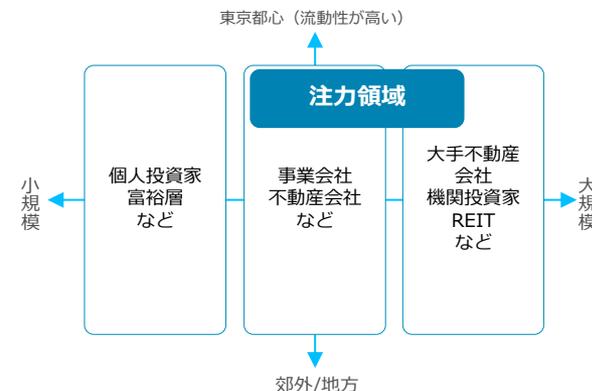
- ・中規模ビルは資金力や費用対効果から、富裕層やREIT等の競争が起きにくい
- ・流動性が高い都心はグローバル投資の対象でもあり、不況の波から逃げやすい
- ・事業会社保有の場合は特にバリューアップ余地がある



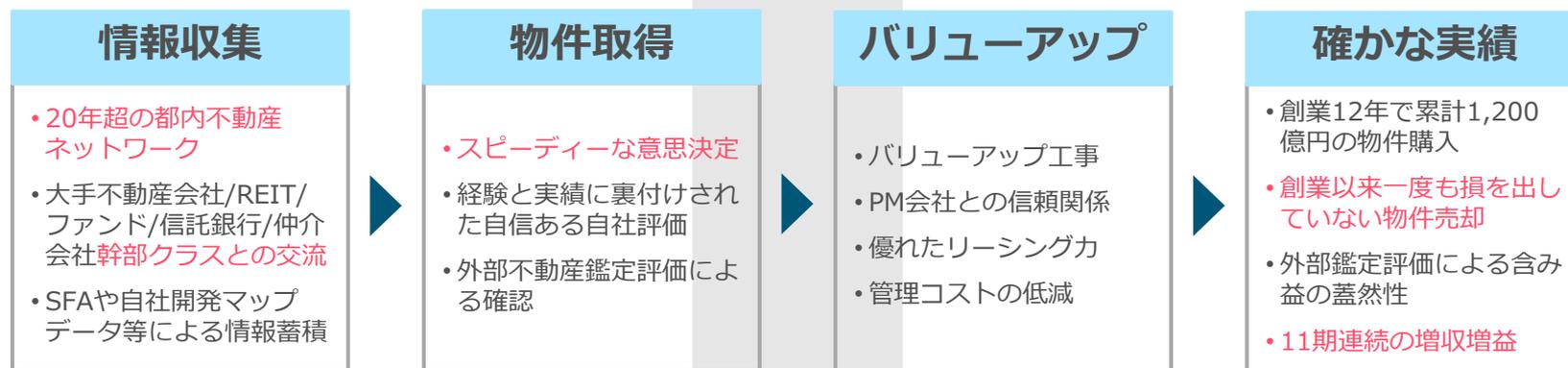
出典：ザイマックス「オフィスピラミッド2024」



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'23」より当社作成



特にバリューアップの余地のあるビルを見つけ出し
ビル自体が適正な評価が得られるように尽力する



信用力

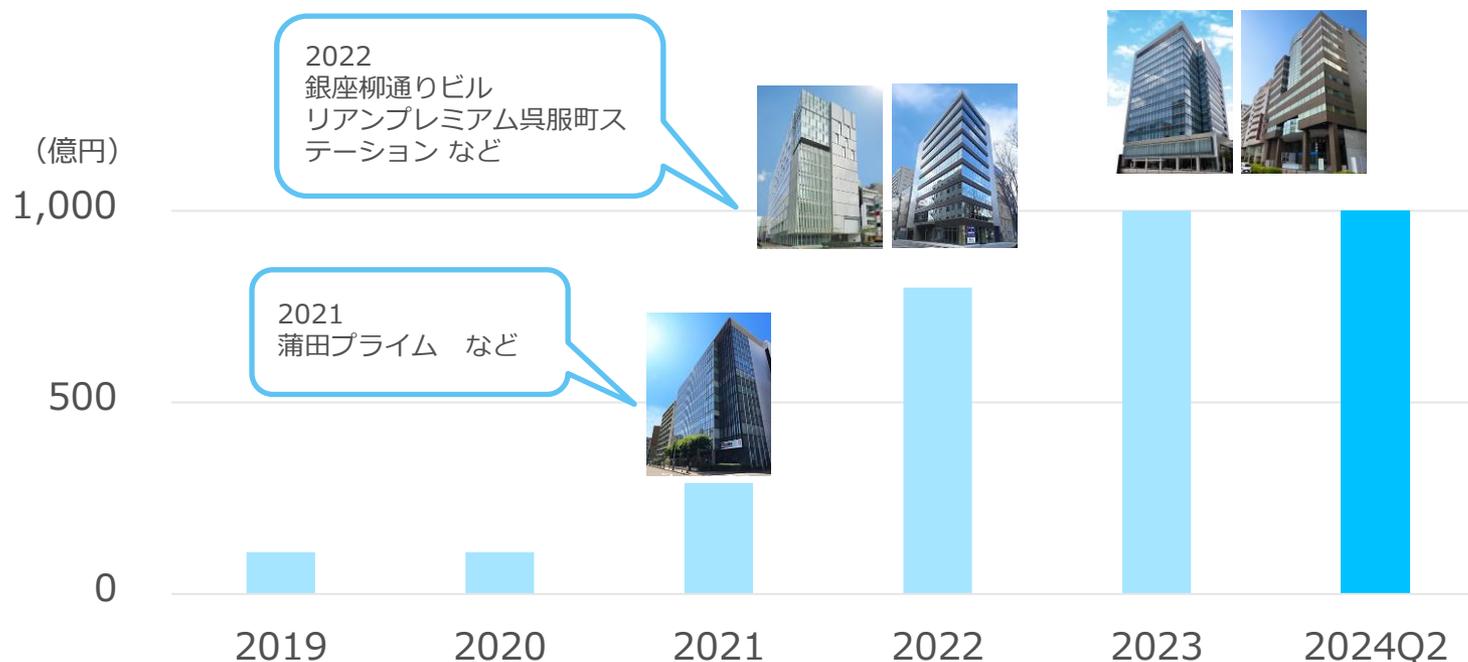
- 20年超の業界経験とネットワーク
- プライム上場企業の信頼
- 銀行との良好な関係
- OwnersBookの資金力

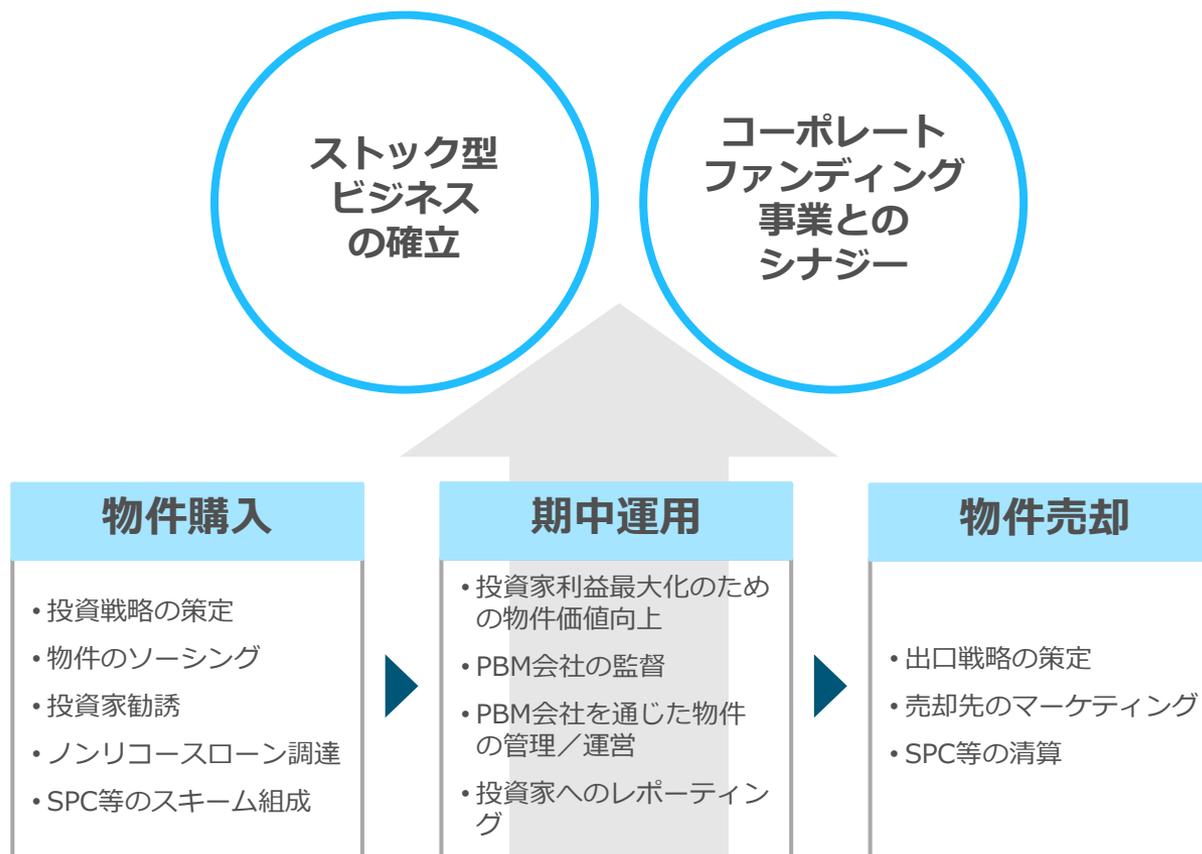
- 当社は不動産ファンド出身の人材が多く在籍し、アセットマネジメントビジネスの知見と実績、国内外の機関投資家とのパイプを多く持つため、AUMを積み増している。
- 自社保有物件を売却し、売却先からアセットマネジメント業務を受託し、継続的なアセット収益も確保するという、コーポレートファンディング事業とアセットマネジメント事業のシナジーも発揮できてきている。

AUM推移

(AUM：受託資産残高)

(億円)



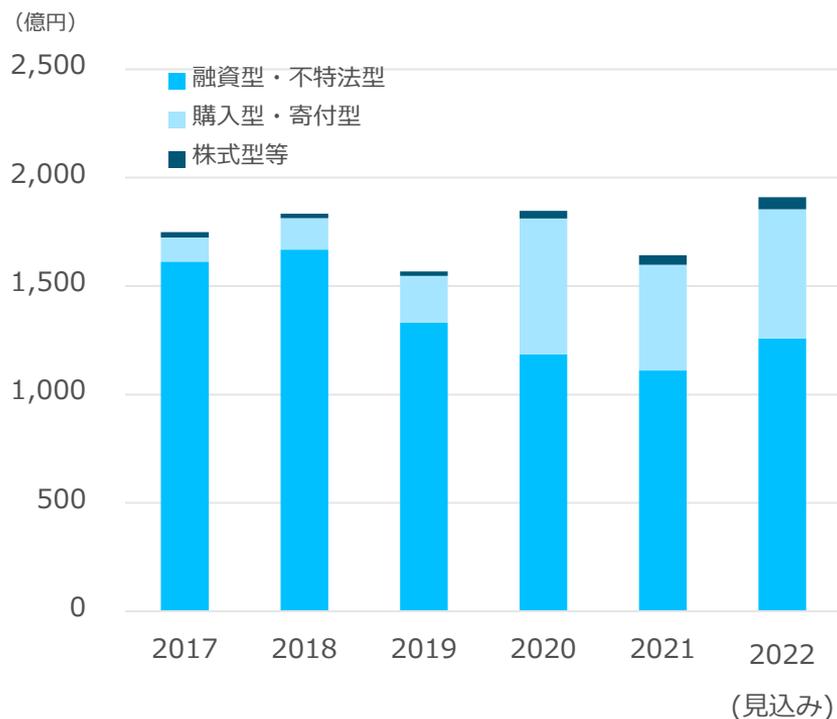


専門性

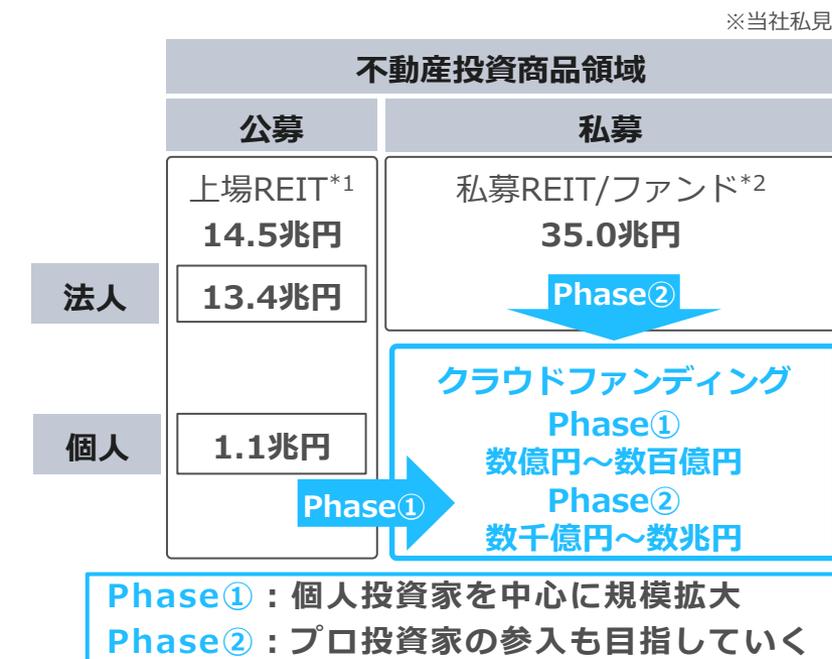
- 投資家との強固なリレーション
- 複雑なスキームを実現する専門力
- 不動産投資戦略の提案力
- 適切な不動産管理能力

- ・ 融資型/不特法型クラウドファンディング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。
 - ・ グローバルでは2032年には約128兆円（2024年6月末レート換算）となる予想も出ており、今後の成長が期待される。
- (出典：Polaris Market Research “Real Estate Crowdfunding Market” Jun-2023)

クラウドファンディング市場規模



不動産型クラウドファンディングの成長可能性



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

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<2024年2月>
*2 ㈱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 2024年1月」

貸付型

10-15 億円	ローン (抵当権) 8-12億円
不動産	エクイティ 2-3億円



貸付型

不動産を担保とした貸付

OwnersBook



案件への投資



配当・元本

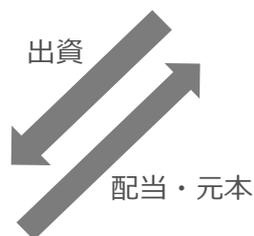
投資家



eKYCによる本人確認
スマホ/PCから投資

エクイティ型

10-15 億円	ノンリコース ローン 6-9億円
不動産	エクイティ 4-6億円



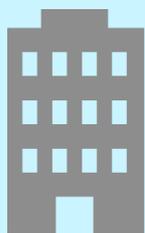
エクイティ型

個人に閉ざされていた投資領域の開放

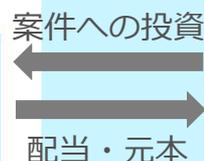
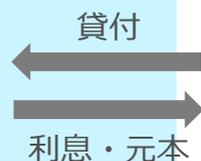
収益構造	アップフロントフィー	AM報酬	売却報酬
貸付型	貸付金額 × 2%	—	—
エクイティ型	調達金額 × 1~2%	AUM × 0.3~1%	不動産売却価格等 × 1%

*上記フィー体系は現時点におけるものです。

債務者の需要



OwnersBook



投資家の需要



スピーディ融資

銀行融資に比べてスピーディな融資
(最短3週間程度)

担保余力部分への融資

既存借入れの返済が進んだ場合、担保余力に対し、2番抵当で融資可能

担保力重視の審査

評価額の最大80%程度まで融資可能

資金繰りに有利な元本一括返済

元金は最終利払い時に一括返済が選択可能で資金繰りに有利

少額投資

1万円から手軽に投資が可能
払い戻し以外の手数料は全て無料

投資の手間がかからない

株や投信のような値動きはない原則、定期的に配当がある

全案件不動産担保付き

自社+外部評価不動産のプロの厳選案件

幅広い投資家層

30-40代を中心に20-70代までの幅広い投資家層

- 短期的な不動産価格変動に備えた、長期借入による安定的な財務基盤を構築

東京オフィス不動産価格指数推移



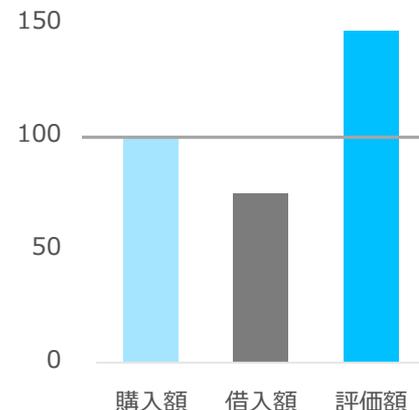
出典：国土交通省 不動産価格指数（東京 オフィス）

不動産価格下落局面では、借換えが出来ないリスクがある

保有物件の含み益により金融機関からの高い信用を得て、長期間の借入を実現。

短期的な不動産価格の変動による借換えが出来ない懸念を低減。

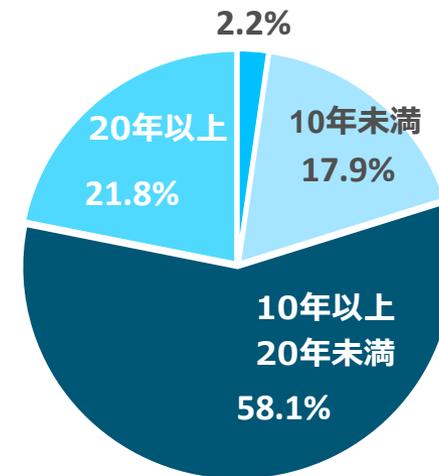
鑑定評価額に裏付けされた信用力



※不動産購入額累計=100として指数化 2024年6月末時点

加重平均借入期間13年

5年未満 (物件に紐づかない運転資金)



※2024年6月末時点

6. 会社概要

社名	ロードスターキャピタル株式会社	本店所在地	東京都中央区銀座
取締役	7名 (うち社外取締役3名)	機関設計	監査役会設置会社 指名・報酬委員会 (任意諮問機関)
監査役	3名 (うち社外監査役2名)	役職員	約80名
免許・登録 (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 投資運用業、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業 関東財務局長 (金商) 第3260号 宅地建物取引業 東京都知事 (3) 第94272号 / (1) 第104014号 総合不動産投資顧問業 国土交通大臣 総合 - 第164号 貸金業 東京都知事 (3) 第31574号		

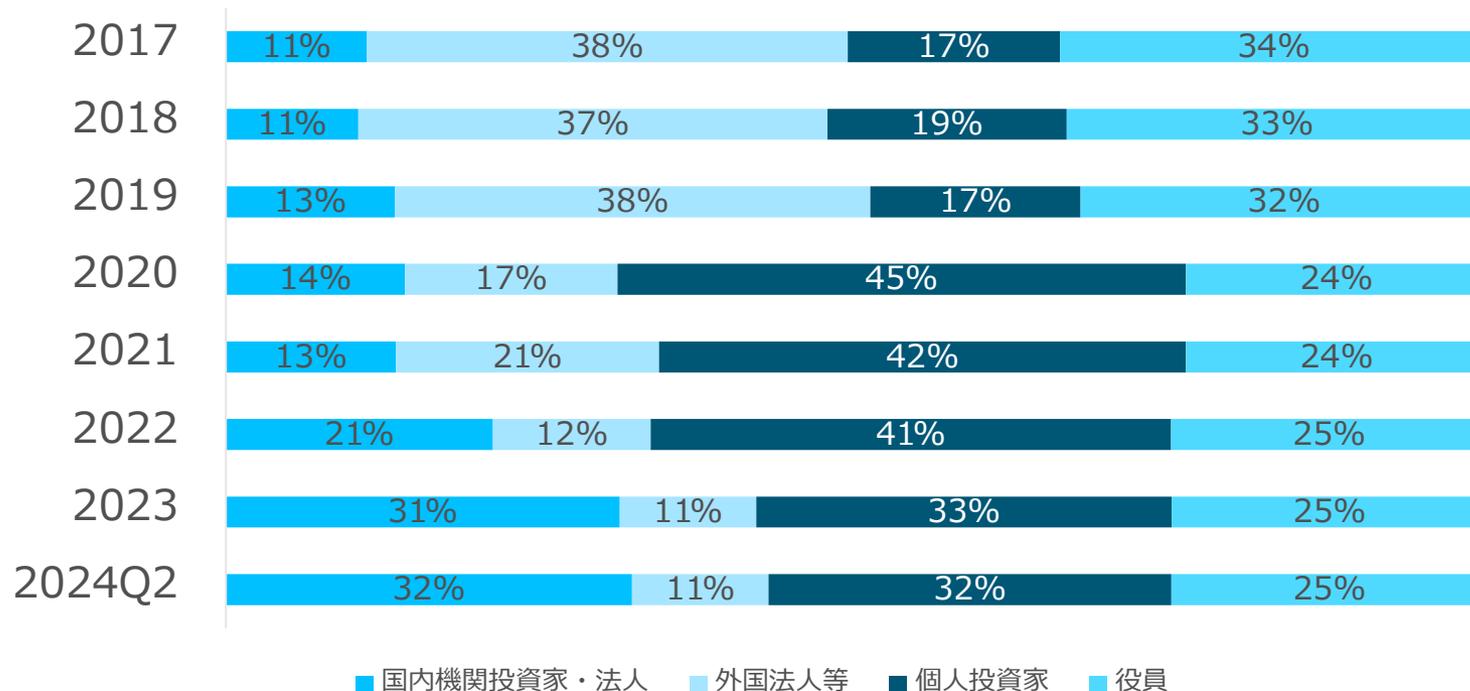


代表取締役社長 岩野 達志

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

- 大株主の議決権比率が下がった一方、時価総額の増大により国内機関投資家割合が上昇
- 機関投資家の面談回数は増加傾向
- 個人投資家説明会への登壇も行っていく

所有者別議決権比率推移



(注) 自己株式を控除して計算

東京都心オフィスビルを主要ターゲット - レジ・ホテル・物流等についても幅広く検討 -

CORNES HOUSE II

取得時期： 2016年4月
敷地面積： 808.00㎡ 延床面積： 4,173.33㎡
建築時期： 2001年4月 施工会社： 株式会社竹中工務店
芝に所在する、地下1階付7階建の店舗・事務所・駐車場等の複合ビル

CORNES HOUSE II



グレイス麹町



グレイス麹町

取得時期： 2023年5月
敷地面積： 769.63㎡ 延床面積： 4,997.49㎡
建築時期： 2021年12月 施工会社： 株式会社鴻池組
麹町駅 徒歩2分に位置する、日本テレビ通りに面した12階建の店舗・事務所ビル

カンダイトビル

取得時期： 2017年12月
敷地面積： 539.80㎡ 延床面積： 4,211.89㎡
建築時期： 1994年9月 施工会社： 三井建設株式会社
秋葉原に所在する、地下2階付地上9階建の事務所・店舗・駐車場等の複合ビル
2019年 大規模リニューアル実施済

カンダイトビル



目黒ヴィラガーデン



目黒ヴィラガーデン

取得時期： 2021年12月
敷地面積： 998.75㎡ 延床面積： 4,280.88㎡
建築時期： 1992年2月 施工会社： 鹿島建設株式会社
目黒駅 徒歩6分に位置する、地下1階付8階建の事務所ビル

受託物件の一例

プライム銀座柳通りビル

受託時期： 2022年2月
敷地面積： 1,129.81㎡ 延床面積： 10,677.17㎡
建築時期： 2010年8月
東京メトロ有楽町線 銀座一丁目駅 徒歩1分に位置する、地下2階付地上10階建の複合ビル

蒲田プライム

受託時期： 2021年12月
敷地面積： 1,437.68㎡ 延床面積： 7,963.47㎡
建築時期： 2010年5月
JR 蒲田駅 徒歩4分に位置する、地上8階建の事務所・店舗・駐車場の複合ビル

プライム新横浜ビル

受託時期： 2023年6月
敷地面積： 1,314.00㎡ 延床面積： 11,431.71㎡
建築時期： 1995年3月
新横浜駅徒歩2分に位置する地下2階付10階建の事務所・店舗・駐車場の複合ビル

プライム銀座柳通りビル



蒲田プライム



プライム新横浜ビル



貸付型 不動産を担保とした貸付



【累積投資額】 約510億円
【投資家会員数】 約28,000名
【実行済案件数】 323件
【実績年利回り】 約3.3~5.6% ※
【主要投資エリア】 東京23区
【最小投資単位】 10,000円

(2024年6月30日まで)

※2022年7月から2024年6月までの2年間に実行した案件について、匿名組合の計算期間をベースとして算出された内部収益率 (IRR) です。現金配当は当該計算期間終了後に行われますので、その分、現金ベースでの利回りは低下する可能性があります(「平均値から2標準偏差以内又は最低の利回りの大きい方」から「平均値から2標準偏差以内又は最高の利回りの小さい方」中心で、小数第二位を切捨て)。



世田谷戸建用地案件

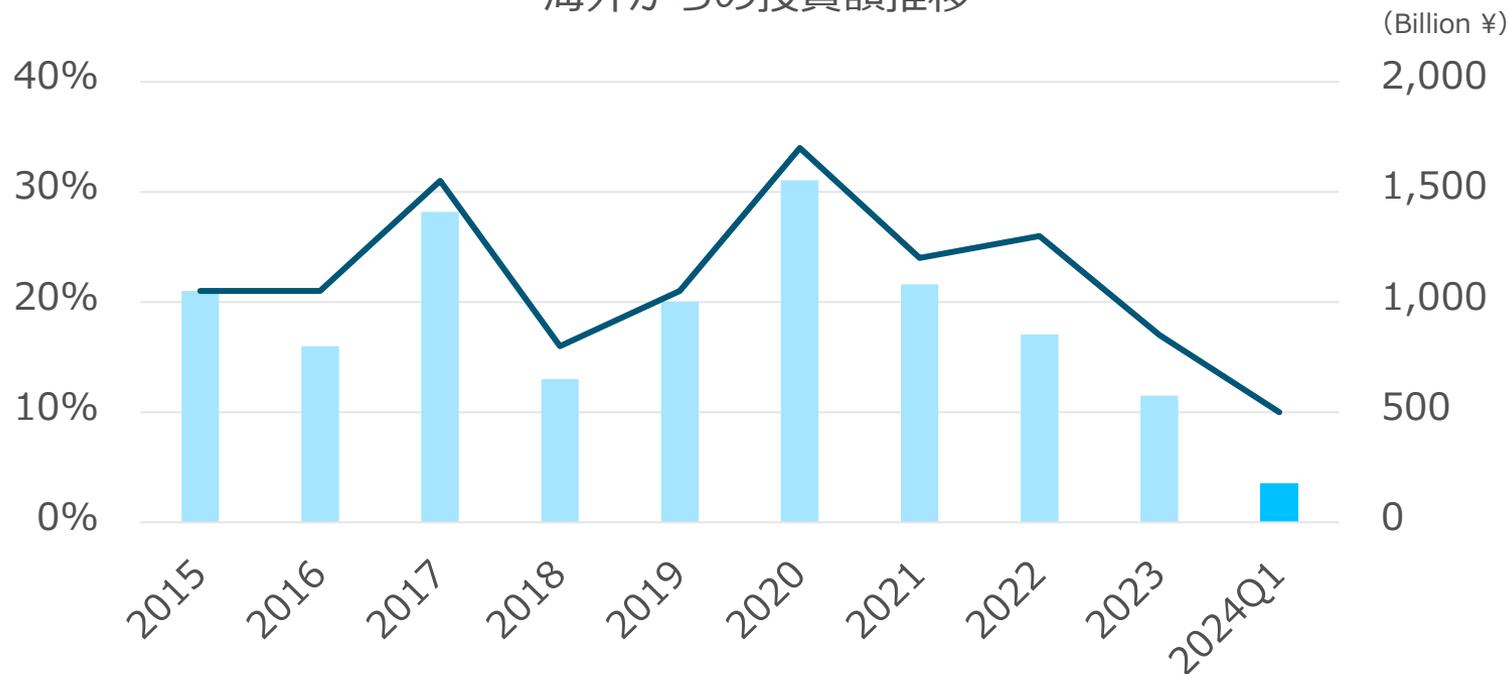
予定利回り (年換算・内部収益率)	5.2%	
予定運用期間	19 ヵ月	
募集期間	2024/05/24~2024/05/29	
残り時間	株主優待枠	該当なし
	全投資家枠	終了しました

募集総額 81,000,000円
 52.7%
 申込総額 (1284人)
426,900,000円

7. 不動産マーケット分析

- 世界の不動産投資は継続する高金利や景気後退懸念で回復が遅れているが、日本では急激な金利上昇はないと予想されており、相対的に良好な資金調達環境、インフレ等による賃料及び価格の上昇が期待され、活発な不動産売買が続くと考えられる。
- 2024年1Qの世界の都市別投資ランキングでは東京が1位となっている。

海外からの投資額推移

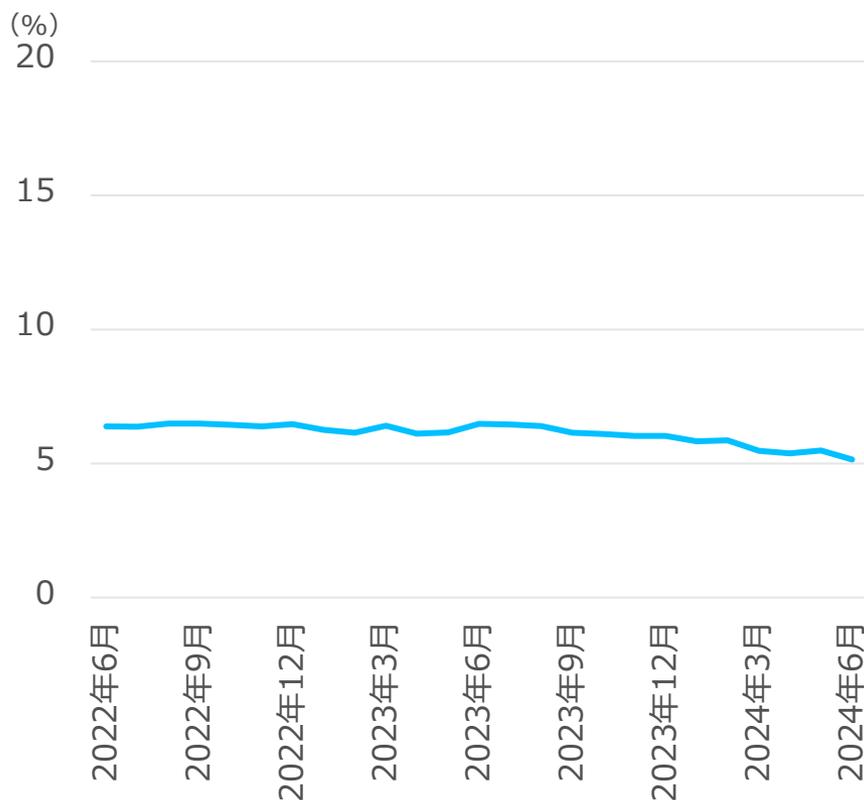


出典：JLL Japan Capital Flows 2024Q1

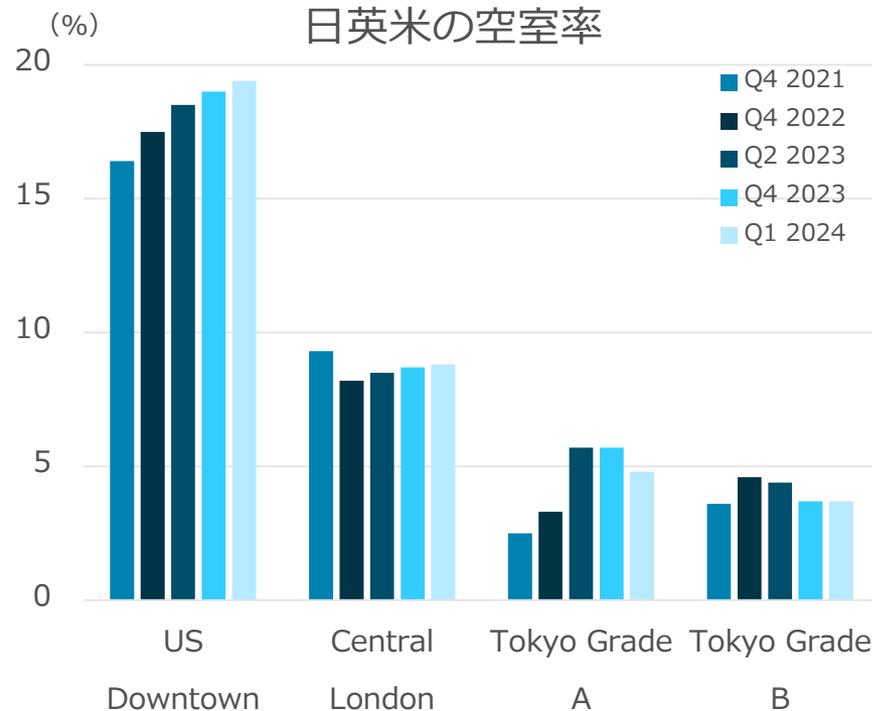
■ 不動産購入額 — 国内投資額に占める割合

- ・ オフィス需要が戻り、東京ビジネス地区の空室率は低下してきている。
- ・ 東京のオフィス空室率は、英米に比べれば低い水準を維持しているため、海外投資の増加が期待できる。

東京主要五区全体空室率



日英米の空室率



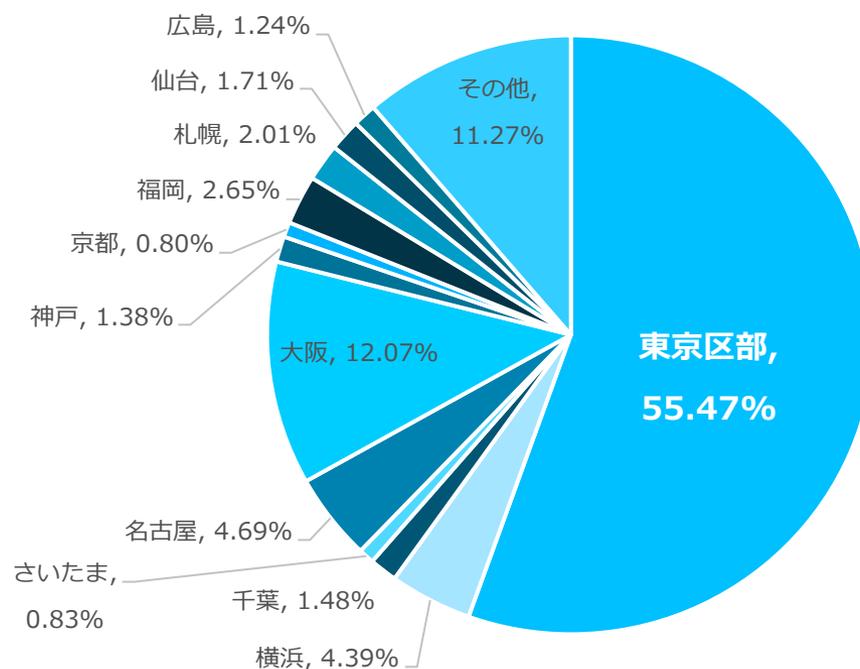
出典：東京ビジネス地区 三鬼商事 オフィスマーケットデータ

日英米の空室率 CBRE U.S. Office Figures Q1 2024, Central London Office Q1 2024, Japan Office MarketView Q1 2024

- 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、日本の約62%を占める。



オフィス賃貸面積



出典：日本不動産研究所「全国オフィスビル調査（2023年1月現在）」より当社作成

出典：東京都総務局「『東京都の人口（推計）』の概要（令和元年12月1日現在）／「都民経済計算（都内総生産等）」（2018年度見込）東京都経済産業局「グラフィック 東京の産業と雇用就業 2019」、United Nations “The World’s Cities in 2018”、fDi

Intelligence “Asia-Pacific Cities of Futur 2017/18”、森記念財団「世界の都市総合ランキング」、A.T. Kearney “2019 Global Cities Index”、Monocle “Most Livable Cities 2019”、Condé Nast Traveler “Readers' Choice Awards - The Best Cities in the World - Best Big Cities (2019)”

出典：東京都戦略政策情報推進本部 「TOKYO LEADING the WORLD in Business」

https://www.investtokyo.metro.tokyo.lg.jp/jp/resources/data/2020/pa_mphlet-jp.pdf?ver=20200622 より抜粋

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