



Loadstar Capital

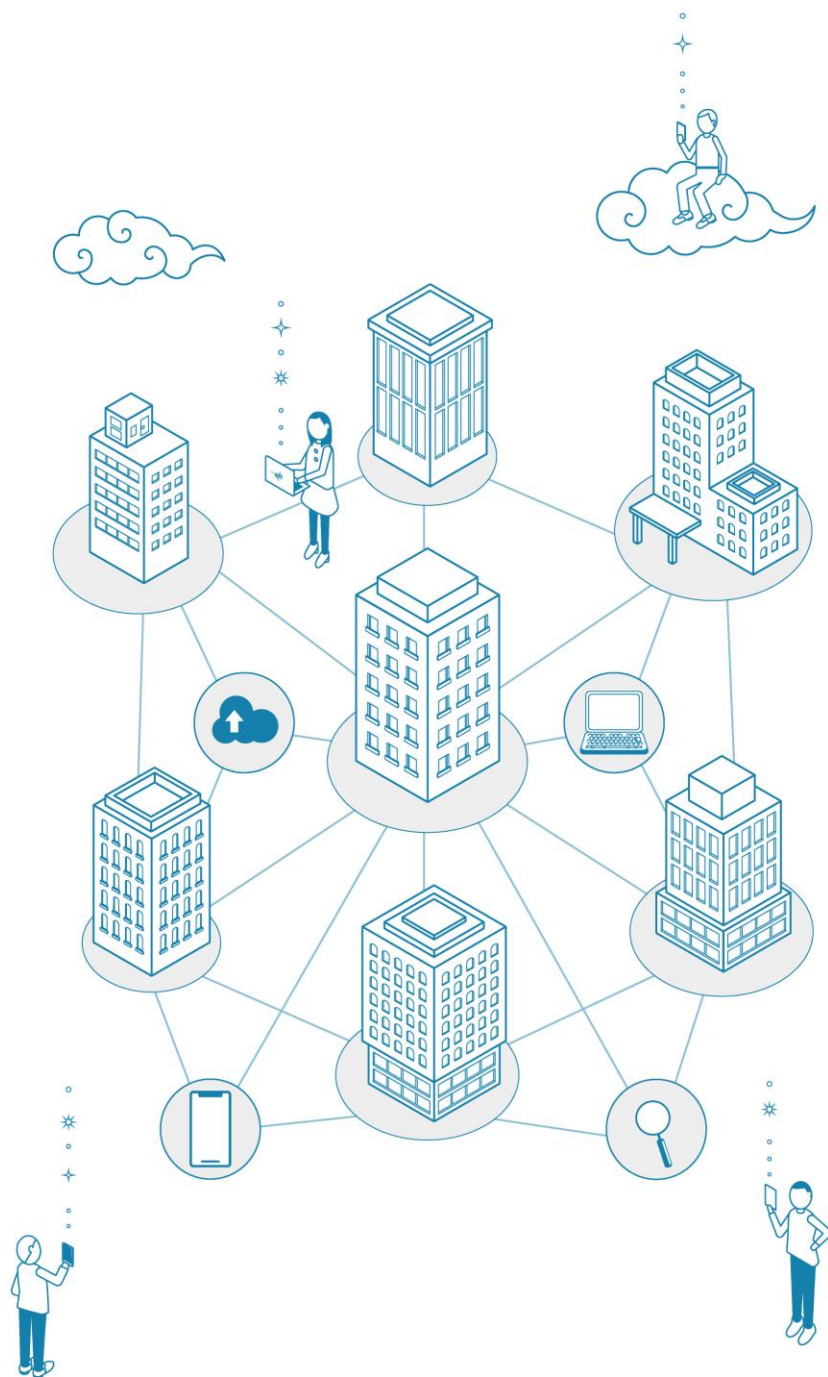
# 2023年12月期 通期決算説明資料

ロードスターキャピタル株式会社

東証プライム：3482

2024/2/14

## 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. 当期決算ハイライト&翌期業績予想	P. 3
2. 決算概要	P. 7
3. 事業別実績	P. 15
4. 中期経営計画の進捗	P. 24
5. 当社の強みと特徴	P. 29
6. 会社概要	P. 38
7. 不動産マーケット分析	P. 44

---

# 1. 当期決算ハイライト & 翌期業績予想

## 市場環境

欧米市場は不安定で欧米投資家の対日投資需要は限定的だったものの、国内の機関投資家・事業法人を中心とした投資需要は底堅く、比較的安定した不動産市況となった。インバウンド需要は改善し、ホテルマーケットは回復傾向が続く。

## 事業進捗

コーポレートファンディング事業では、大型オフィスを取得したほか、ホテルの取得など、概ね予算通りに進捗した。アセットマネジメント事業においては着実なAUMの積み上げがなされ、クラウドファンディング事業においても安定した事業展開ができた。

## 業績

コーポレートファンディング事業及びアセットマネジメント事業は過去最高の売上高を記録し、クラウドファンディング事業の売上高も過去最高水準となり、結果として創業以来11期連続の増収増益を達成した。

売上高

287億円 前年比 +21.5%

営業利益

82億円 +9.3%

税前利益

71億円 +1.2%

当期純利益

48億円 +0.8%

販売用不動産

551億円 前期末比 +16.8%

ROE

29.1%

配当

52.5円 (配当性向17%)

# 2024年12月期 業績予想

- 売上で30%の増収、各利益で40%の増益、税前利益で100億円の大台、1株当たり70円の配当を予定。
- 積極的な国内投資家に加え、欧米投資家も一部投資を再開しており、不動産マーケットは堅調に推移すると見込まれる。

(単位:百万円)	2024年12月期 (予想)			2023年12月期 (実績)	
	実績	対売上高比率	前期比	実績	対売上高比率
売上高	37,658	100.0%	131.1%	28,726	100.0%
売上総利益	13,569	36.0%	134.7%	10,070	35.1%
販管費	2,001	5.3%	109.9%	1,821	6.3%
営業利益	11,567	30.7%	140.2%	8,249	28.7%
税前利益	10,083	26.8%	141.0%	7,152	24.9%
当期純利益	6,895	18.3%	141.2%	4,883	17.0%

※ 当初の中期経営計画目標値は売上高300億円、税前利益100億円

## 全般的な見通し

- 世界的な金利上昇や不動産価格の下落はピークアウトしたと考えられ、市場の回復が期待される。
- 国内におけるマイナス金利は解除方向にあるものの、良好な資金調達環境は変わらず、イールドギャップが安定している日本の不動産市場への投資は底堅いとみている。

## 金利動向

- 短期金利が上昇に転じた場合でもその影響額は小さく、業績への影響は限定的と考える。
- 借入額の一部については金利を固定化し、金利変動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

- 中長期的な業績の拡大を目的とし、インフレ社会のメリットを享受すべく積極的な仕入を継続する。
- 今後も金利動向、インフレの動向など、マクロ環境が東京のオフィスマーケットに及ぼす影響について注視する。

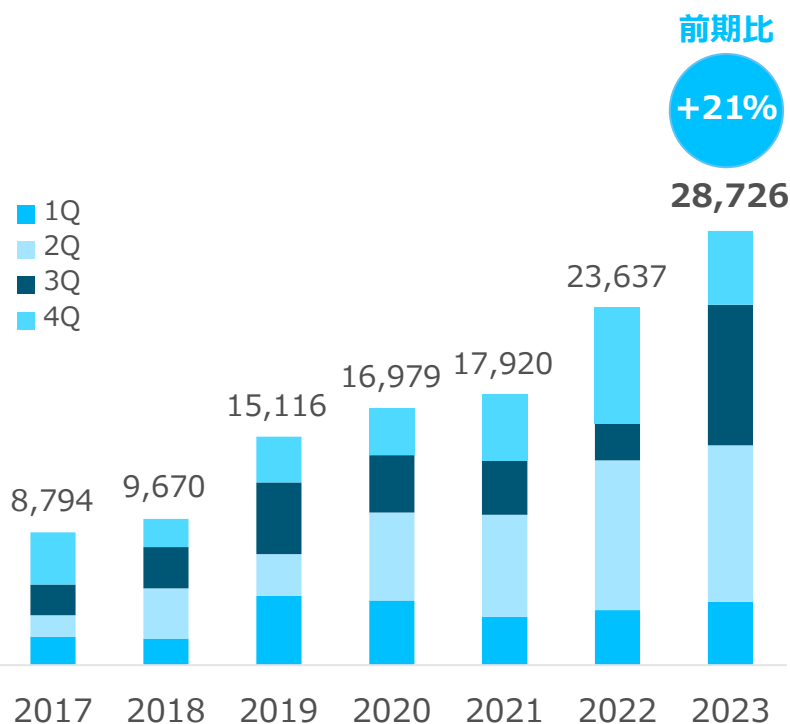
## 2. 決算概要



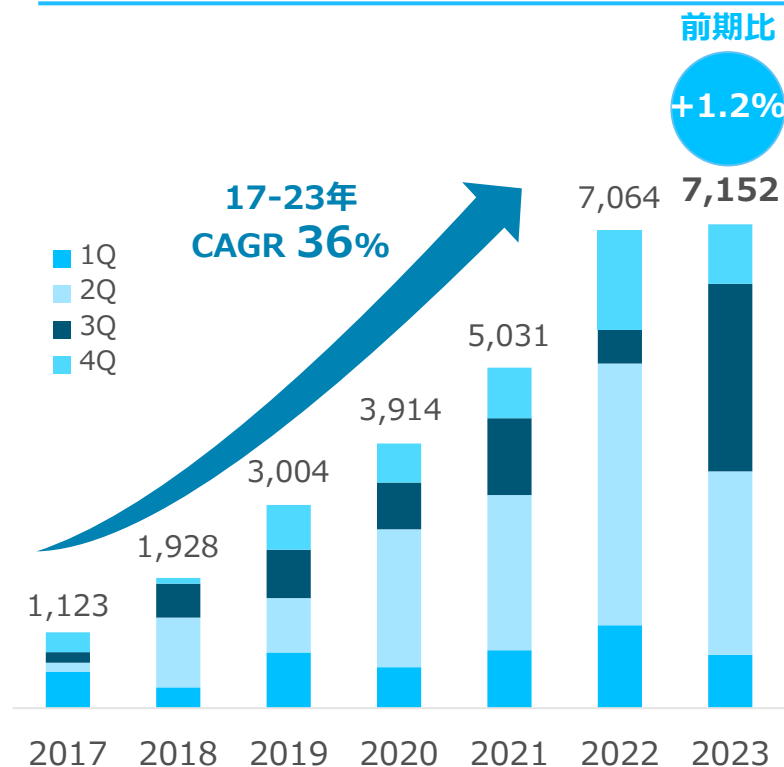
# 連結売上高と連結税前利益

- 全事業が順調に進捗し、連結売上高は11期連続増収の287億円（前期比+21%）となった。
- 連結税前利益は71億円。前期比微増ではあるものの11期連続増益を達成、上場以降の年平均成長率（CAGR）も36%となった。

## 連結売上高(百万円)



## 連結税前利益(百万円)



## ① 創業以来11期連続となる増収増益を達成

欧米マーケットの影響が懸念されていたものの、国内投資家を中心とした投資需要は底堅く、11期連続の増収増益を達成。

## ② 経営基盤となる物件の積み上げ

過去最大規模となるオフィスビルを三菱地所から取得したほか、赤坂に当社3件目となるホテルをオープン。インバウンドを中心としたホテル需要は強く、収益貢献が期待される。

② グレイス麹町



② 赤坂パロスビル



## ③ 自己保有物件を売却し、AM契約を受託

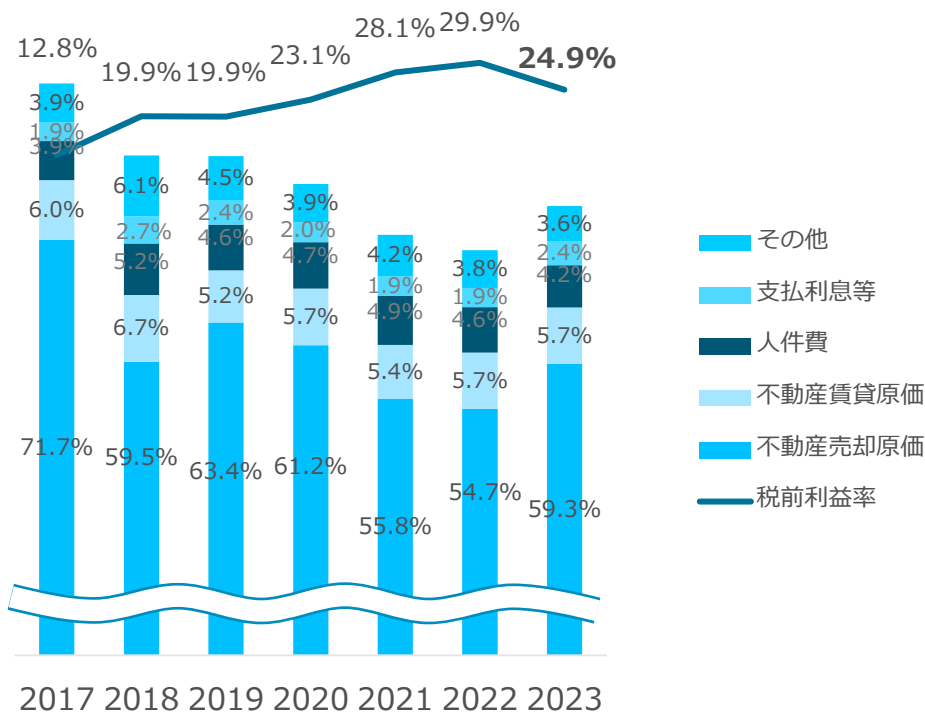
物件売却後にアセットマネジメント業務を受託し、継続的なAM報酬を確保。エクイティ投資家の新規開拓も進んでいる。

③ プライム新横浜ビル ③ プライム末広町ビル

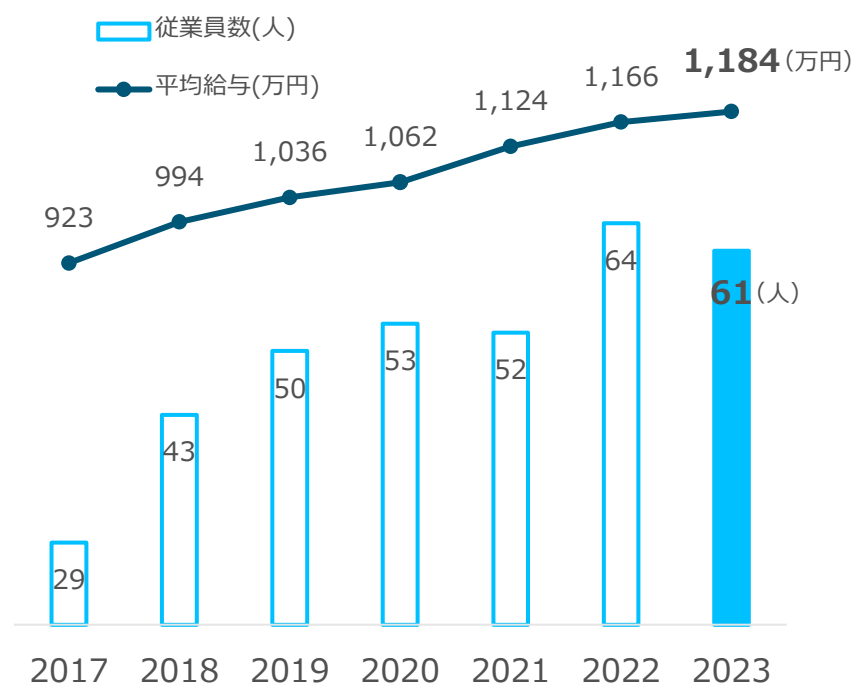


- 利益率は高い水準を維持。2024年度についても大幅なコスト増は見込んでいない。
- 創業以来「人への投資」を重視し、成果に応じた適正な待遇や、多様な社員それぞれが成長できる職場環境の提供等に努めている。多少の人員の増減はあるものの、順調に事業は拡大している。

## コスト構造



## 人への投資



# 連結損益計算書

- 売上高及び各段階損益の全てにおいて、過去最高額にて増収増益を達成。
- 金利スワップ契約のコストが発生したが、将来の金利負担リスクを軽減。

(単位:百万円)	2023年12月期				2022年12月期 (参考)	
	実績	対売上高 比率	前年同期比	当初予算 達成率	実績	対売上高比 率
売上高	<b>28,726</b>	100.0%	121.5%	97.9%	23,637	100.0%
売上総利益	10,070	35.1%	107.6%	99.4%	9,361	39.6%
販管費	1,821	6.3%	100.3%	90.4%	1,816	7.7%
営業利益	<b>8,249</b>	28.7%	109.3%	101.7%	7,545	31.9%
税前利益	<b>7,152</b>	24.9%	101.2%	98.1%	7,064	29.9%
当期純利益	<b>4,883</b>	17.0%	100.8%	98.3%	4,843	20.5%

# 連結貸借対照表

- 経営基盤となる販売用不動産残高は約80億増の551億円（前期末比+17%）となった。
- 手元流動性を十分に確保し、2024年度も積極的に投資予定である。

(単位:百万円)	2023年12月期		
	金額	構成比	前期末比
流動資産	74,759	99.1%	114.7%
<b>現金及び預金</b>	<b>11,927</b>	15.8%	126.8%
営業貸付金	6,935	9.2%	82.4%
<b>販売用不動産</b>	<b>55,128</b>	73.0%	116.8%
負債	56,180	74.4%	110.3%
有利子負債	41,860	55.5%	110.8%
匿名組合出資預り金	8,217	10.9%	97.2%
純資産	19,293	<b>25.6%</b>	130.6%
総資産	75,473	100.0%	114.9%

• クラウドファンディング事業における外部貸出し。

• 評価額が高い物件を保有しており、含み益は相当額積み上がっている。

• 開発案件はなく、都内の中古ビルのため流動性は高い。

• 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、投資家会員から募集した資金。

• 当社に帰属しない匿名組合出資預り金等を除いた調整後自己資本比率は29%。

• 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はややマイナスとなったものの、キャッシュマネジメントはしっかり行っており、手元キャッシュは大幅に増加している。
- 金融機関との良好な関係構築により50億円を超える借入も可能となり、財務CFも安定推移している。

(単位:百万円)	2023年12月期	2022年12月期
<b>営業CF</b>	<b>△789</b>	△1,517
税金等調整前当期純利益	7,152	7,064
営業貸付金の増減額	1,484	△2,150
販売用不動産の増減額	△8,604	△5,700
匿名組合出資預り金増減額	△240	1,498
預り金の増減額	639	△1,258
<b>投資CF</b>	<b>△1</b>	△232
<b>財務CF</b>	<b>3,314</b>	3,226
借入金純増減額	4,087	4,430
自己株式の取得による支出	△0	△694
現金及び現金同等物増減額	2,523	1,476
現金及び現金同等物期首残高	9,403	7,926
<b>現金及び現金同等物期末残高</b>	<b>11,927</b>	9,403

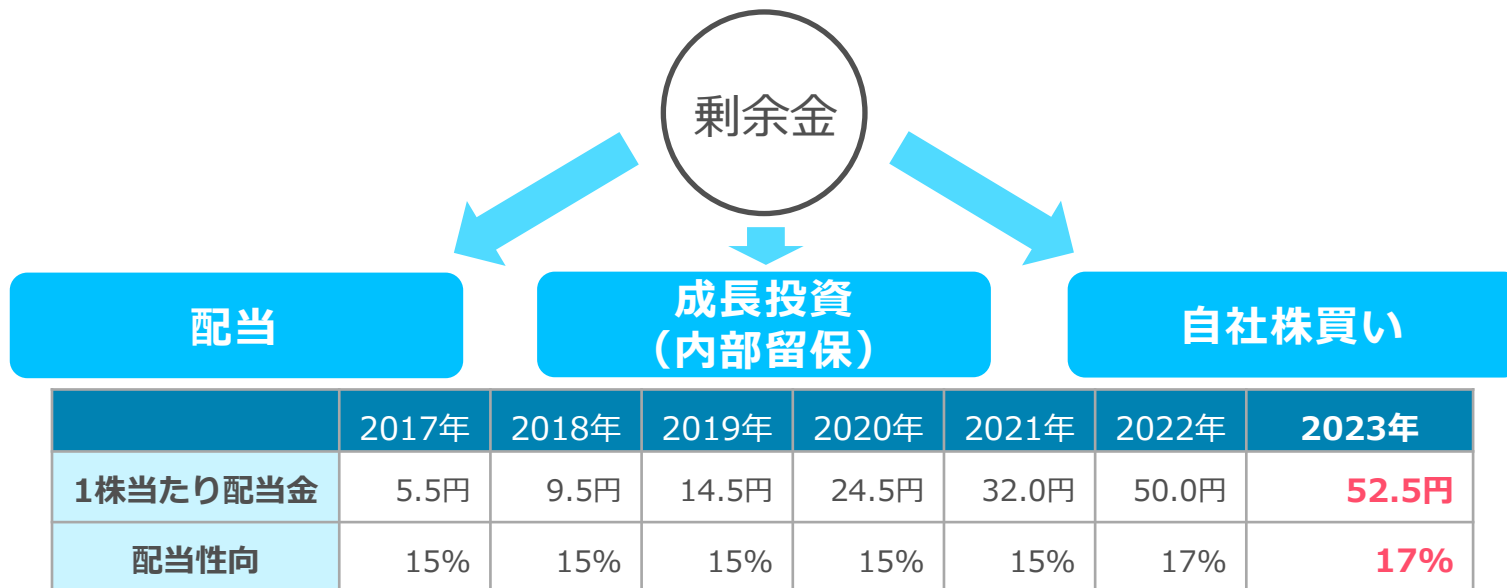
- ◆ 当社は経営基盤となる販売用不動産を積み増す戦略を採っており、積み増すとキャッシュアウトが大きくなる。
- ◆ 当該キャッシュアウトは利益や資金調達によって補われており、不動産業種では一般的なCFである。

## 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。  
当期は当初計画通り、1株当たり52.5円の配当（配当性向17%）を行う。



## 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

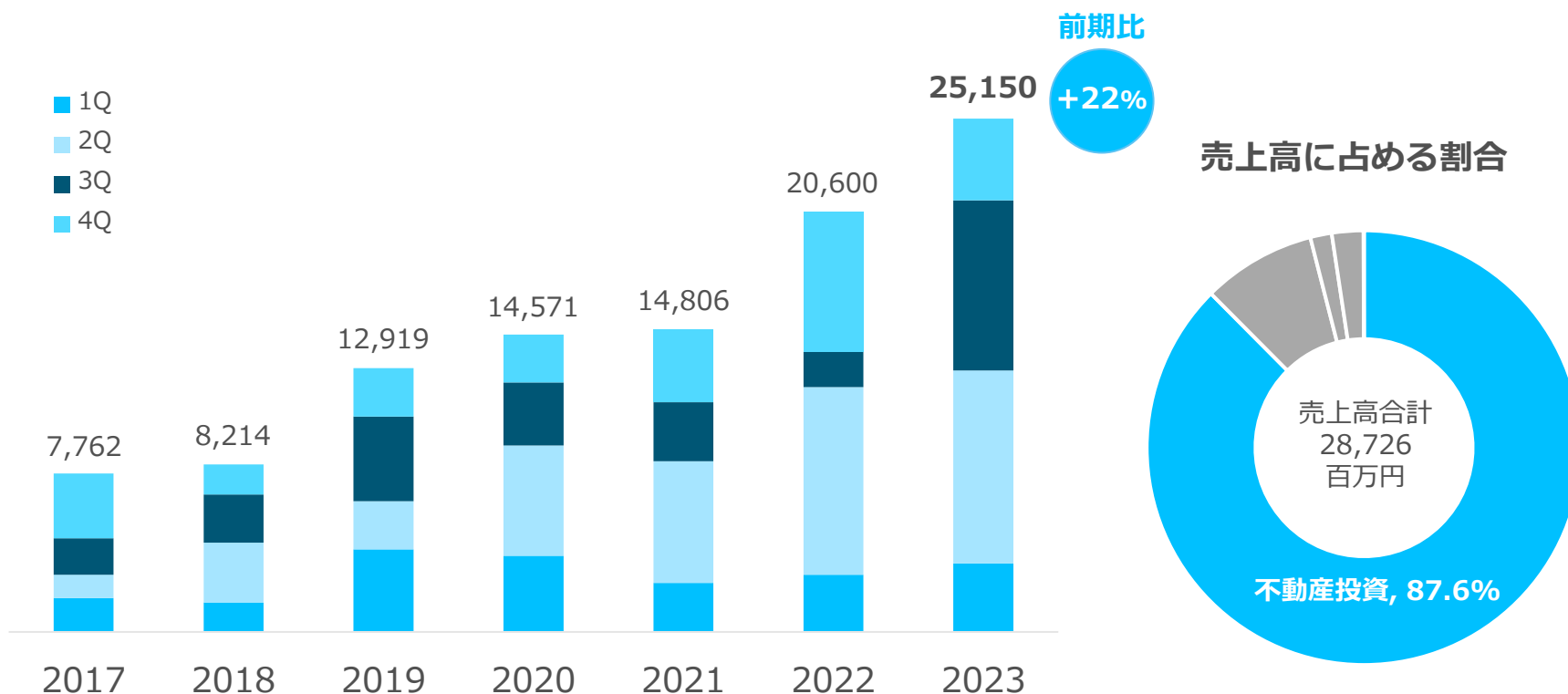
#### クラウドファンディング 事業



国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

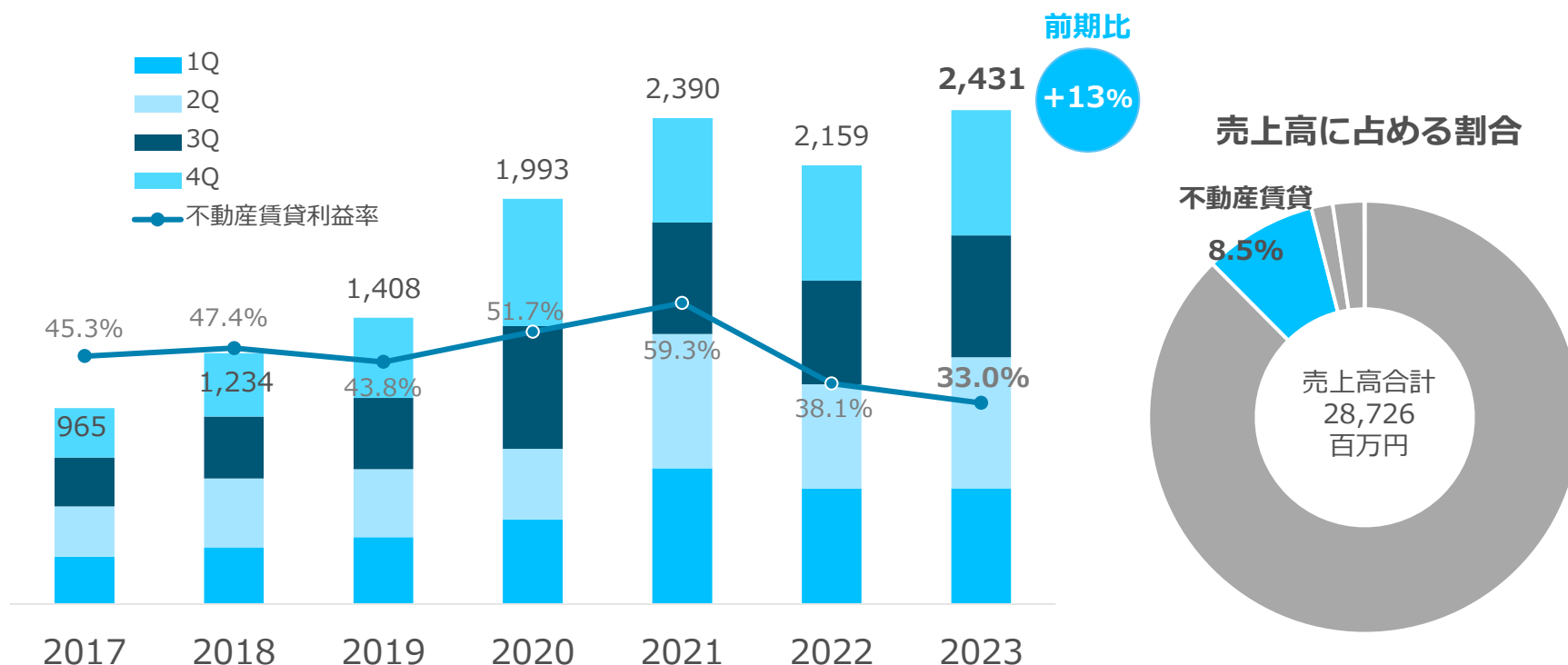
- 13物件の売却により、売上高は前期比+22%の251億円となった。
- オフィス回帰が鮮明になってきており、国内の機関投資家・事業法人を中心とした投資需要は底堅く、比較的安定した不動産市況となった。

## 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）



- ホテル3物件は国内需要・インバウンド需要を取り込み、順調に進捗。2024年度も収益貢献が期待される。
- 積極的なバリューアップ工事などにより、不動産賃貸原価がやや嵩んだ。

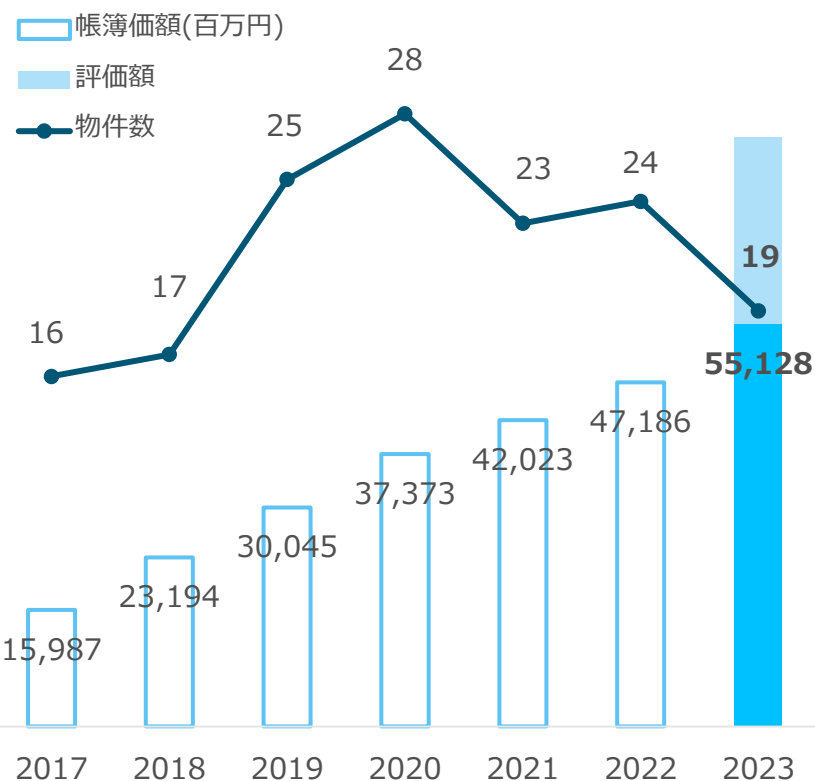
## コーポレートファイナディング（不動産賃貸）事業売上高（百万円）



# 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であり、マーケットの底堅さが確認されている。
- 販売用不動産として大型案件を含む8物件を仕入れた一方、中小型物件を中心に13物件を売却。物件入替に伴う効率的な事業運営と、含み益の積み上げに成功。

## 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)
2019	136%
2020	147%
2021	149%
2022	161%
<b>2023</b>	<b>156%</b>

物件数	保有	売却累計
都心五区	16	40
その他区	2	23
横浜	1	2

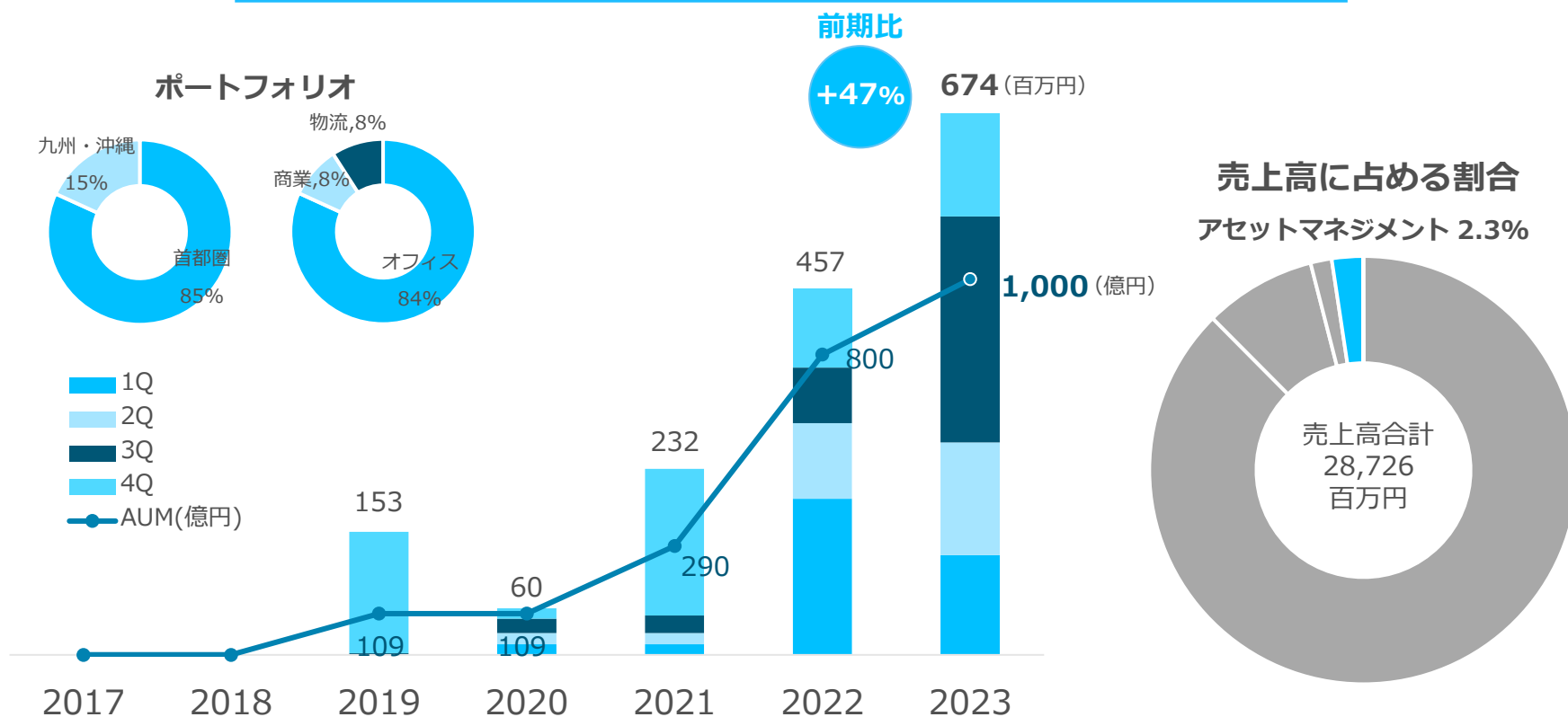
主な用途	オフィス	物流/工場	商業	住宅	ホテル
都心五区	14	-	-	-	2
その他区	1	-	-	1	-
横浜	-	-	-	-	1

\*都心五区：千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区



- 当社保有物件の売却後にアセットマネジメント業務を受託する取引も通算4事例となり、コーポレートファンディング事業とのシナジーが強化された。
- 受託案件の売却もあったが、AUMは前期末比+25%の1,000億円となった。AM報酬は前期比+47%の674百万円となり、過去最高を記録。

## アセットマネジメント事業売上高とAUM

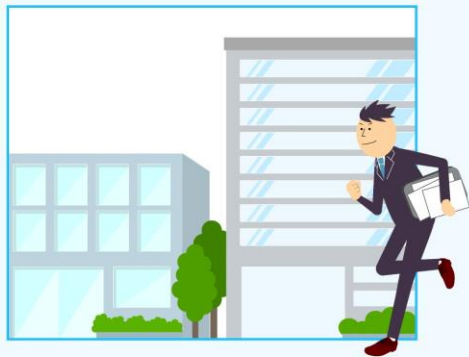


## Mission

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

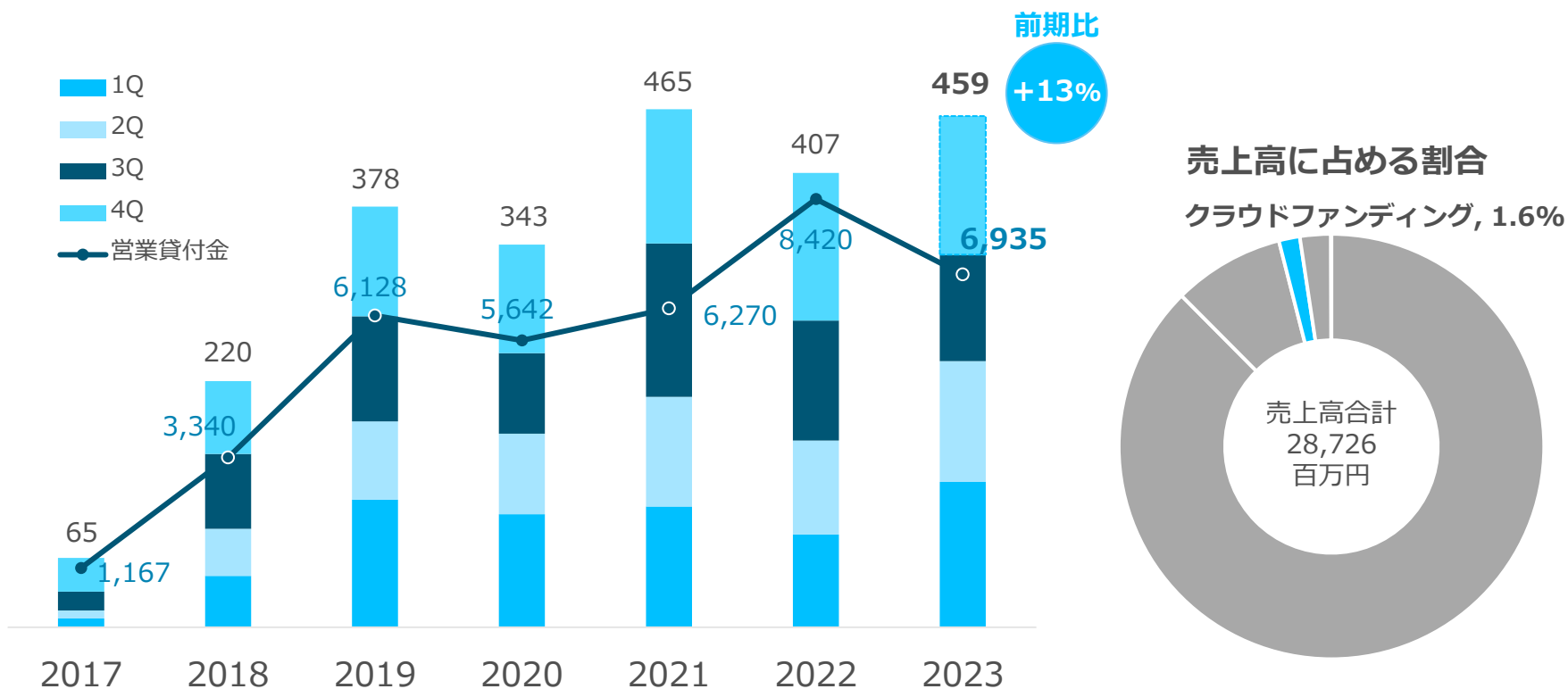
#### クラウドファンディング 事業



国内初の不動産特化型クラウドファンディングです。

- 良好な不動産市況を背景に、クラウドファンディング事業は順調に推移し、売上高は前期比+13%の459百万円となり、過去最高水準となった。
- 営業貸付金については、2023年度は償還を迎えた案件が多く前期末比△18%の69億円となったが、新規外部貸付は85億円実行しており順調に増加している。

## 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)

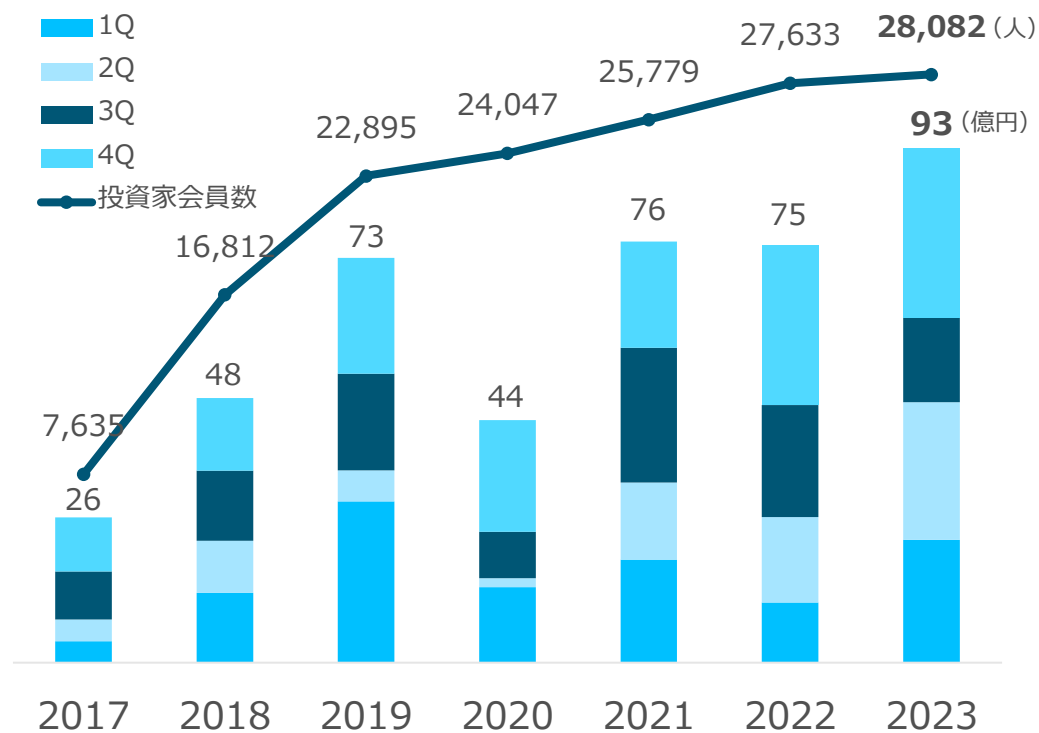


- LINE公式アカウントによる新たなマーケティングを開始したほか、OwnersBookに初めて投資する人用の枠を設け、新規投資家が参加しやすい環境作りを行った。
- 中期経営計画において掲げていたSTO案件ローンチは、技術的な準備は整っていたものの、法的な制限及び関係者との調整のため、当期での商品化は見送った。方向性については変更はなく、条件が整い次第、ローンチ予定。

## 投資家会員数と投資金額

投資家会員数 **28,082人**

投資金額 **93億円**





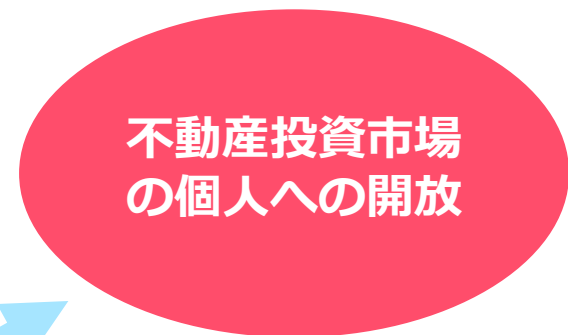
## 4. 中期経営計画の進捗

## 基本方針

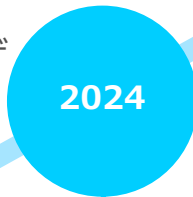
コーポレートファンディング事業を経営基盤とし、  
アセットマネジメント事業とクラウドファンディング事業  
の規模拡大による企業価値向上を目指す。

## 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

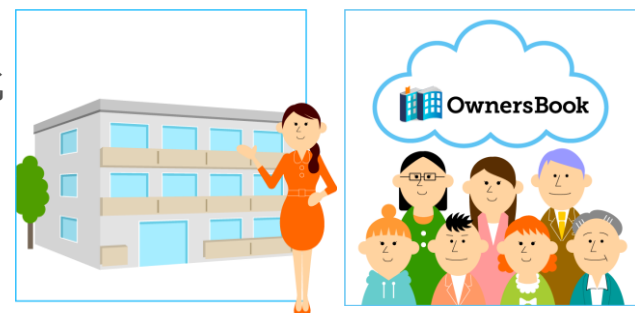


- 済 自己保有資産残高の積み上げ
- 済 A M事業におけるAUM拡大
- 済 OwnersBookにおける案件の積み上げ
- 未 STOのローンチ



- ・ 自己保有資産残高の積み上げ
- ・ A M事業におけるAUM拡大
- ・ STOの定着→STOのローンチ
- ・ JPX日経インデックス400銘柄への選出

- 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
- 未 OwnersBookにおける案件の多様化
- 済 東証プライム市場への市場変更
- 済 成長のための陣容拡大



# 中期経営計画の進捗

- 2023年度は当初計画値に対して若干未達ではあるものの、中期経営計画最終年である2024年度を見据えて順調に推移。
- 自己保有資産残高/AUM/OwnersBook投資額については特に高い目標を掲げているが、全社を挙げて達成を目指す。

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

## 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
- ✓ CO<sub>2</sub>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

- ◆ 15/19物件で再生可能エネルギー電力を使用(2023年12月末現在)

- ◆ 2023年は日本赤十字社を通した寄附実施(クラウドファンディングではない)
- ◆ 2022年健康診断受診率は98%
- ◆ DX認定事業者となった(24年2月)

- ◆ 2023年は上記全ての指標を達成

\*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

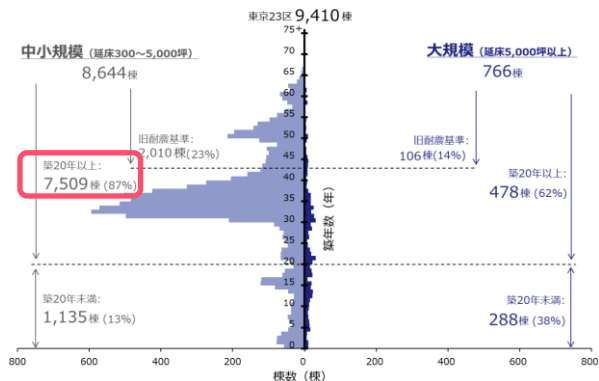
- ・都内の会社のうち99%は中小企業
- ・中小企業は大企業に比べてテレワーク比率が低く、オフィスを必要としているが、
- ・築年数経ちメンテナンスが行き届いていない物件も多い（築20年超：87%）

### 中規模ビルの新規供給

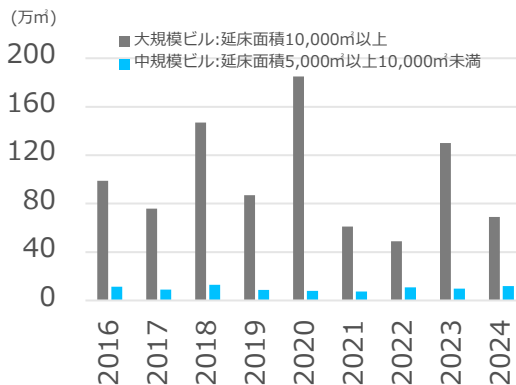
地価の上昇・資源価格の高騰により、採算の観点から新規供給は乏しい

### ポジショニング

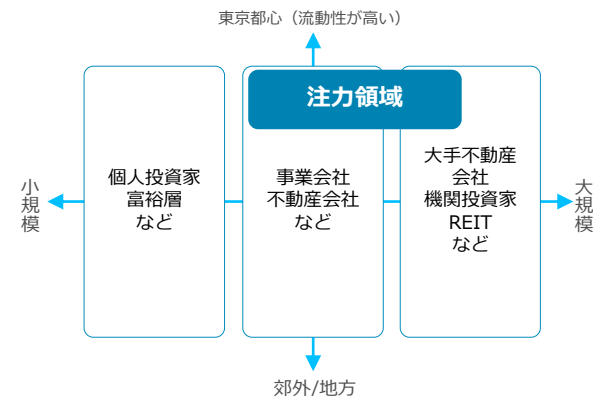
- ・中規模ビルは資金力や費用対効果から、富裕層やREIT等の競争が起きにくい
- ・流動性が高い都心はグローバル投資の対象でもあり、不況の波から逃げやすい
- ・事業会社保有の場合は特にバリューアップ余地がある



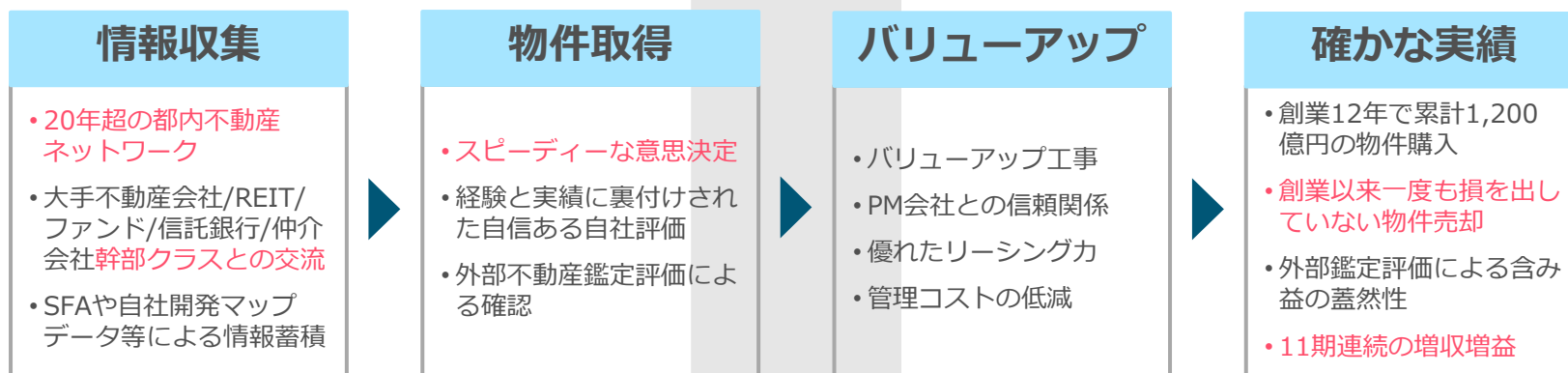
出典：ザイマックス「オフィスピラミッド2024」



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

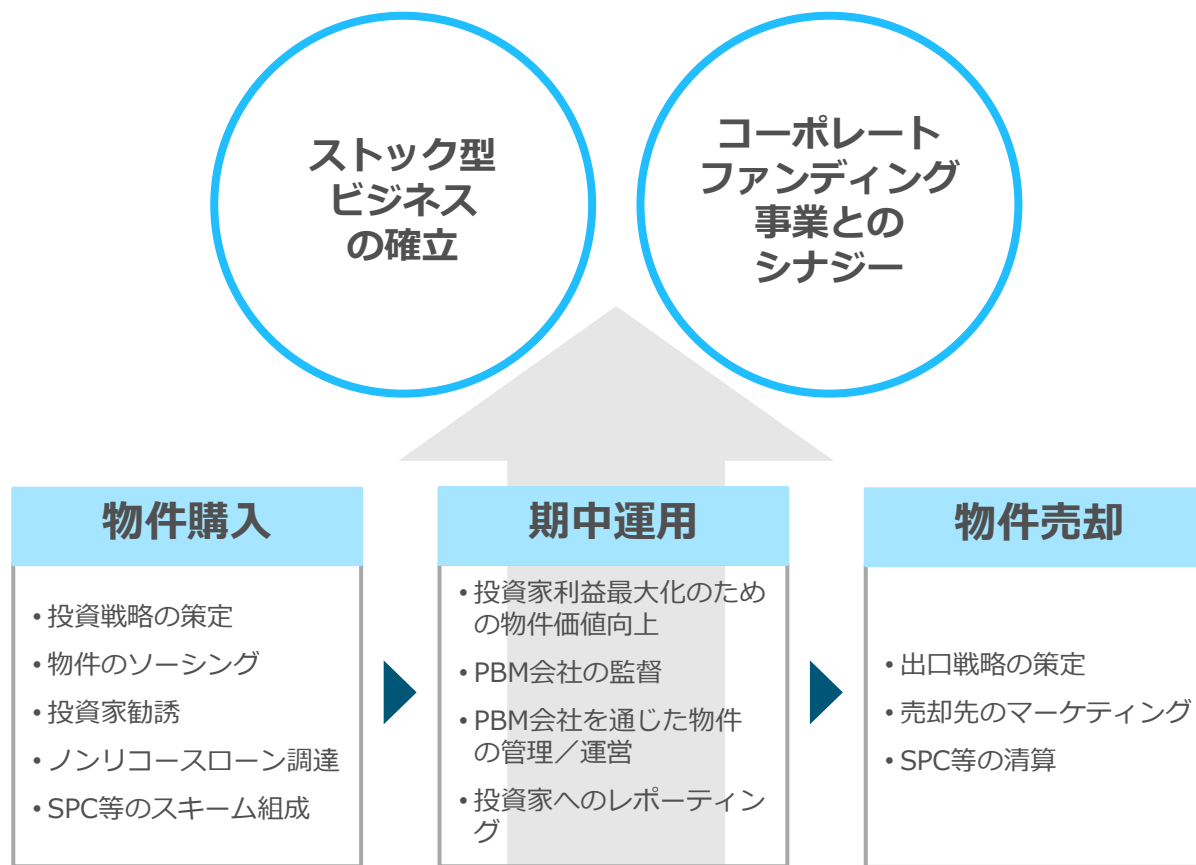


- 当社は不動産ファンド出身の人材が多く在籍し、アセットマネジメントビジネスの知見と実績、国内外の機関投資家とのパイプを多く持つため、AUMを積み増せている。
- 自社保有物件を売却し、売却先からアセットマネジメント業務を受託し、継続的なアセット収益も確保するという、コーポレートファンディング事業とアセットマネジメント事業のシナジーも発揮できてきている。

## AUM推移

(AUM：受託資産残高)



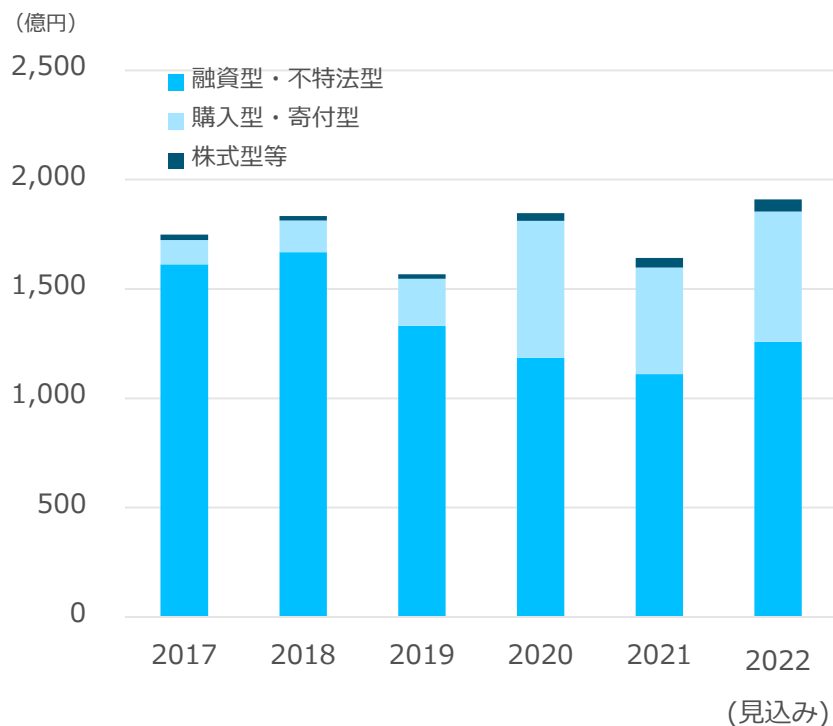


## 専門性

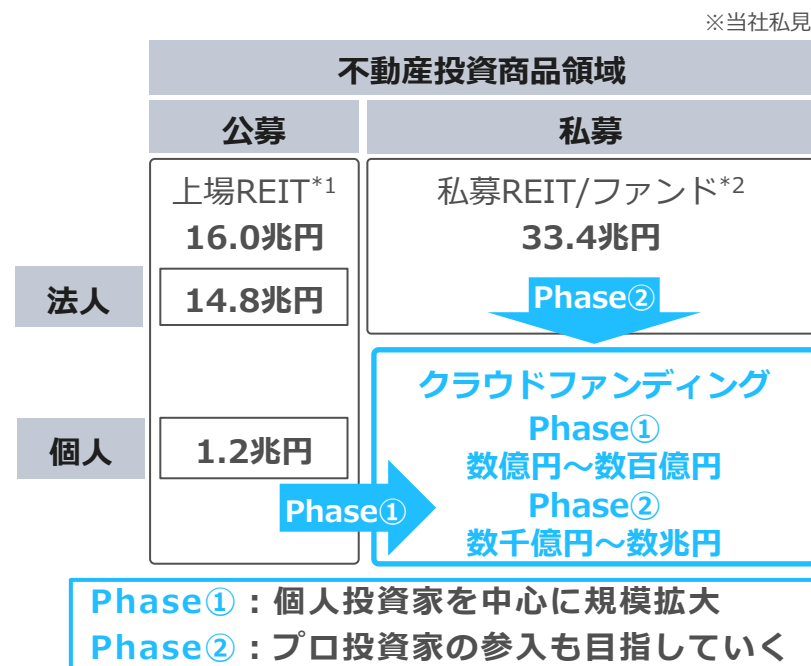
- 投資家との強固なリレーション
- 複雑なスキームを実現する専門力
- 不動産投資戦略の提案力
- 適切な不動産管理能力

- ・ 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111兆円（2023年12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



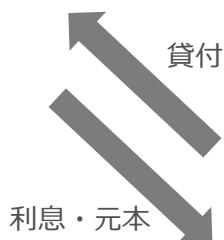
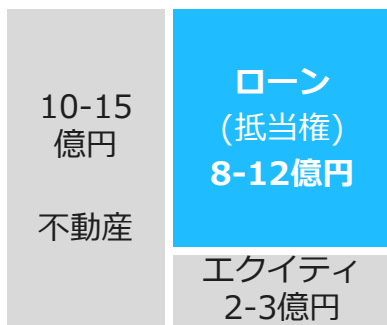
## 不動産型クラウドファンディングの成長可能性



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<2023年8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 2023年7月」

## 貸付型



## 貸付型

不動産を担保とした貸付

OwnersBook



案件への投資



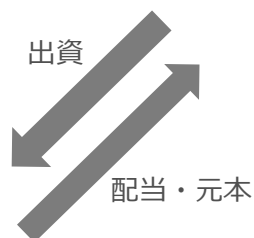
配当・元本

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



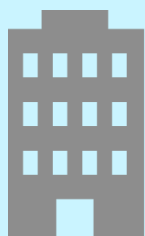
## エクイティ型

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



## 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

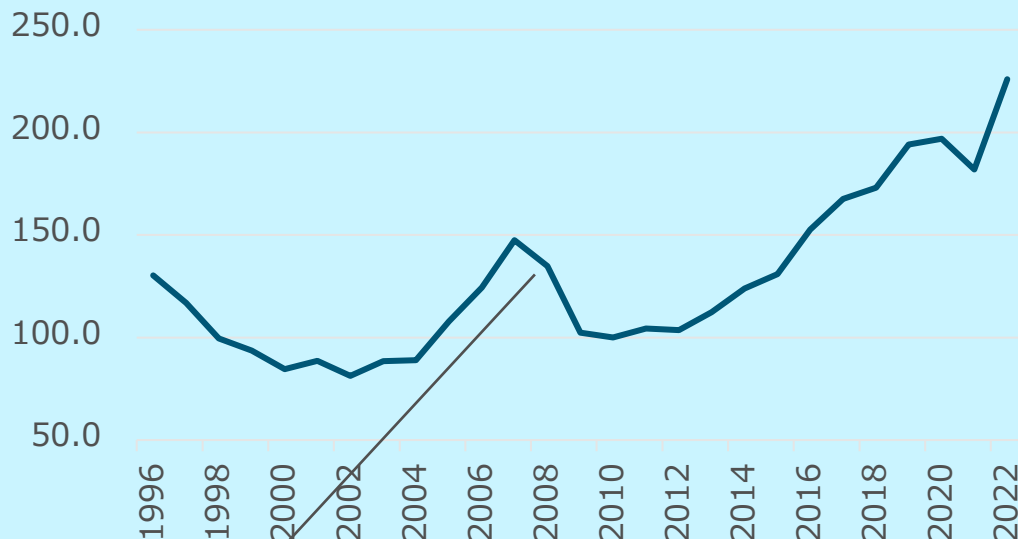
自社+外部評価不動産のプロの厳選案件

### 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



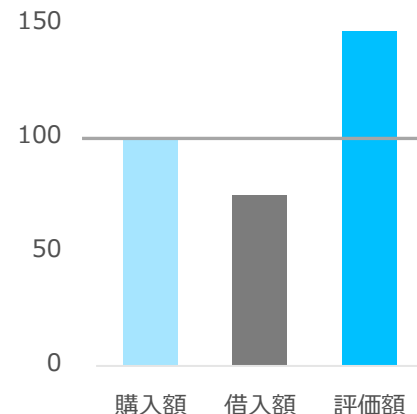
出典：国土交通省 不動産価格指数（東京 オフィス）

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。

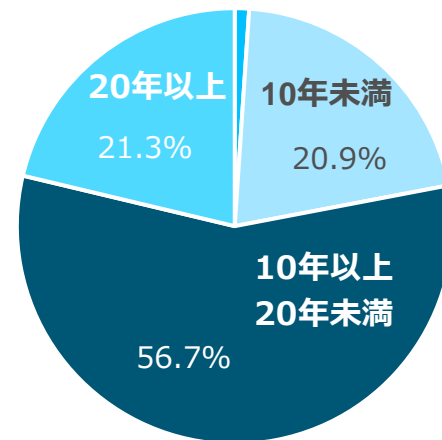
鑑定評価額に裏付けされた信用力



※不動産購入額累計=100として指数化 2023年12月末時点

加重平均借入期間17年

5年未満 (物件に紐づかない運転資金) 1.1%



※2023年12月末時点

## 6. 会社概要

<b>社名</b>	ロードスターキャピタル株式会社	<b>本店所在地</b>	東京都中央区銀座
<b>取締役</b>	7名 (うち社外取締役3名)	<b>機関設計</b>	監査役会設置会社 指名・報酬委員会 (任意諮問機関)
<b>監査役</b>	3名 (うち社外監査役2名)	<b>役職員</b>	約80名
<b>免許・登録 (グループ)</b>	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		
<b>連結子会社</b>	ロードスターファンディング株式会社 (100%) ロードスターインベストメンツ株式会社 (100%)		



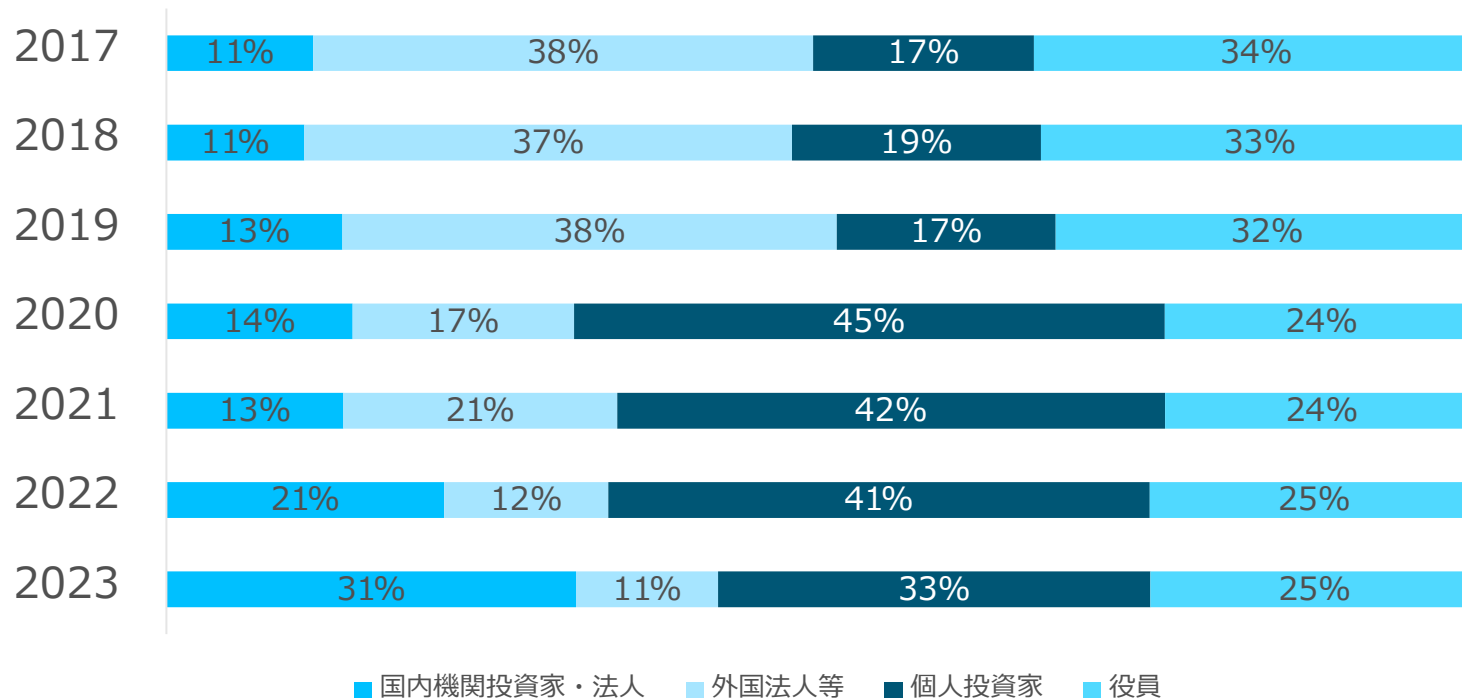
## 代表取締役社長 岩野 達志

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



- 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している。
- 個人投資家説明会への登壇や機関投資家へのアプローチを強化していく。

## 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

### 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

### カンダエイトビル

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

### 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

### CORNES HOUSE II



### グレイス麹町



### カンダエイトビル



### 目黒ヴィラガーデン



## 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

### プライム高輪ゲートウェイ

受託時期： 2023年3月  
敷地面積： 2,598.56㎡ 延床面積： 16,055.19㎡  
建築時期： 2008年1月  
都営浅草線 泉岳寺駅 徒歩3分に位置する、第一京浜に面した地下1階付地上13階建のオフィスビル

### 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



プライム高輪ゲートウェイ



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440億円  
**【投資家会員数】** 約28,000名  
**【実行済案件数】** 294件  
**【実績年利回り】** 約3.2~5.5% ※  
**【主要投資エリア】** 東京23区  
**【最小投資単位】** 10,000円

（2023年12月31日まで）

※2021年7月から2023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）。



投資実行済

● 貸付 ● 先着方式 ● 株主優待

渋谷区戸建用地第1号第3回

予定利回り (年換算・内部収益率)	4.3%	
予定運用期間	25ヵ月	
募集期間	2023/12/11~2024/01/15	
残り時間	株主優待枠	終了しました
	全投資家枠	終了しました

募集総額 1,470,000,000円

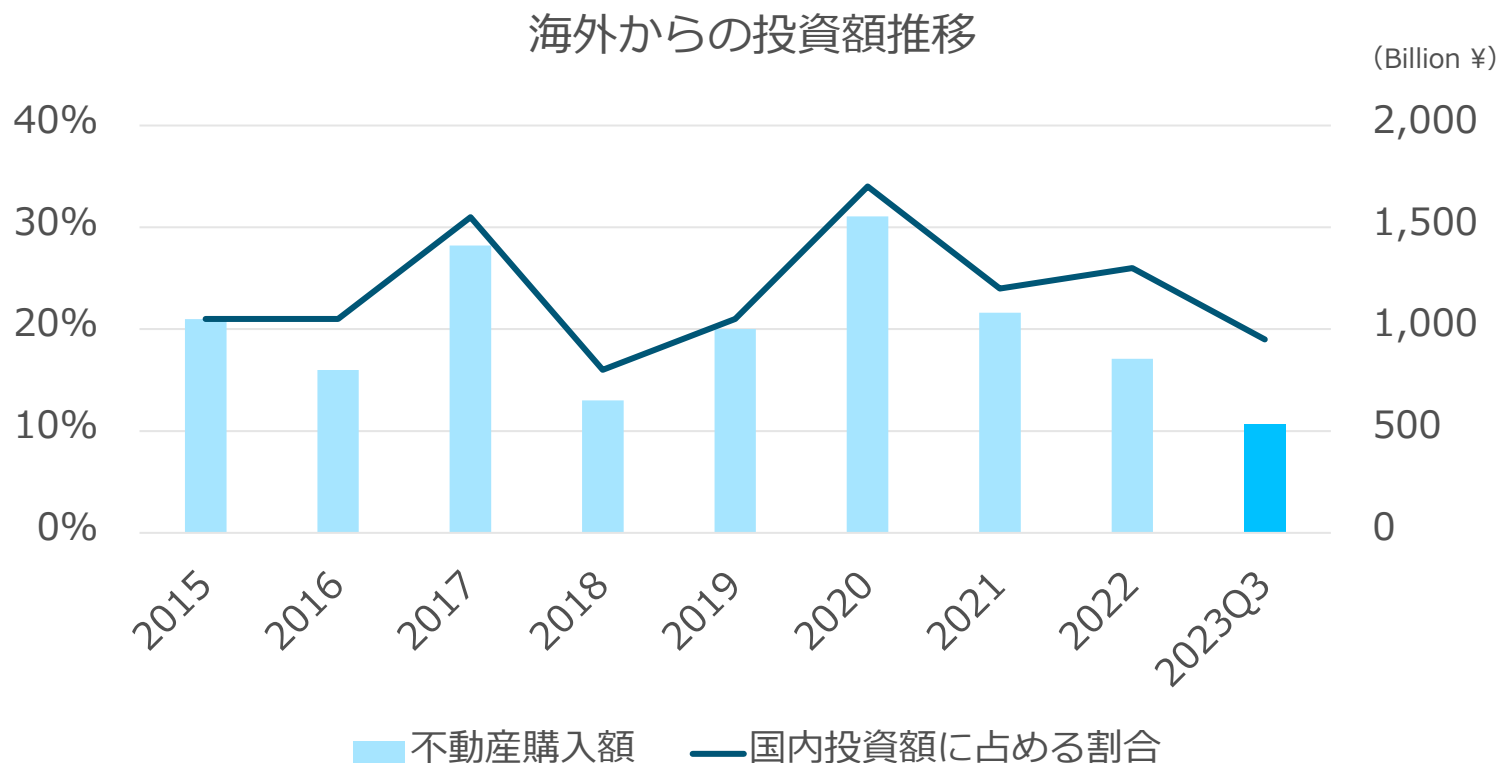
100%

申込総額 (2066人)

**1,470,000,000円**

# 7. 不動産マーケット分析

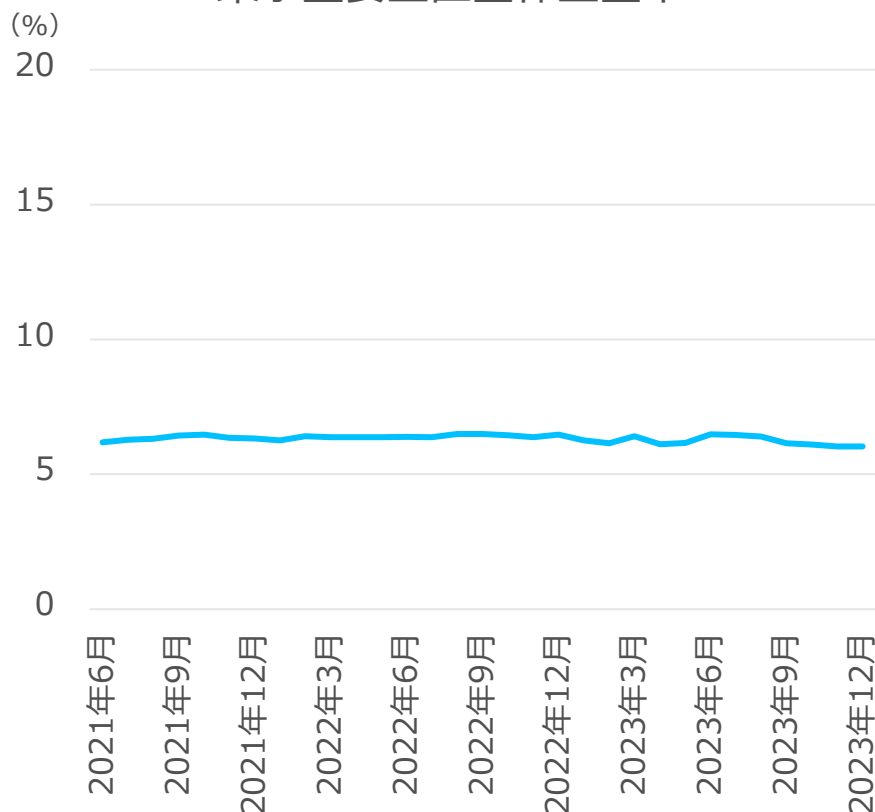
- 世界各国では金利上昇を背景に不動産投資市場の停滞が続いているが、金利上昇や価格下落はピークアウトしたと考えられ、市場の回復が期待される。
- 日本でも金利上昇が見られるが、良好な資金調達環境は変わらず、不動産投資需要は底堅い。2023年通年では前年比15 – 20%増加し、4兆円程度になるものと予想される。



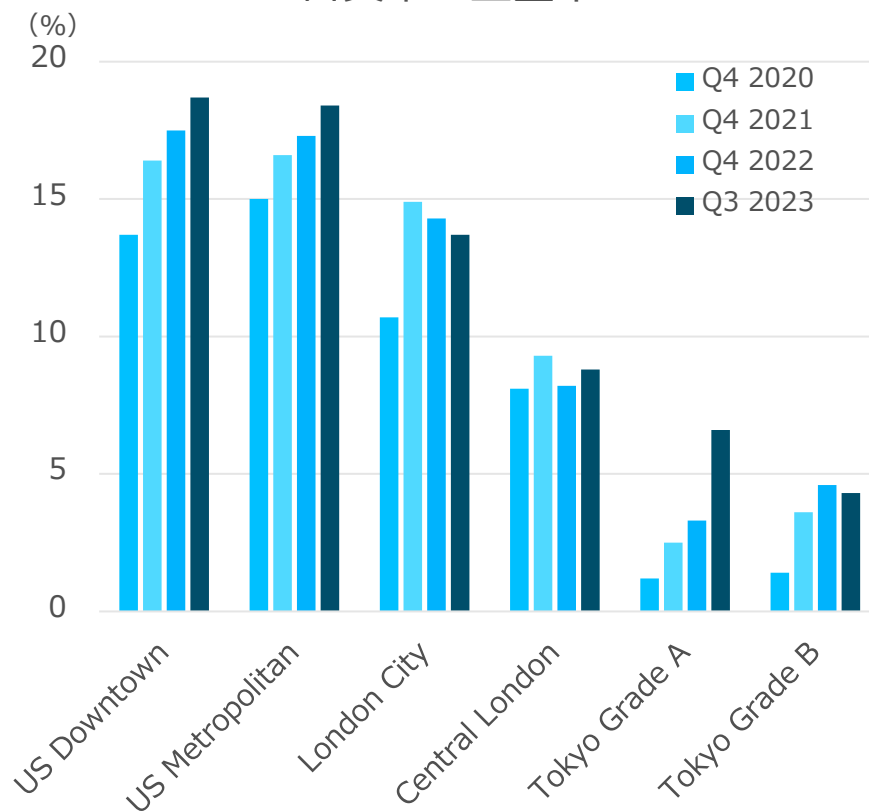
出典：JLL Japan Capital Flows 2023Q3

- 非常に低位推移していた東京ビジネス地区の空室率は上昇したものの、落ち着いてきている。
- 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。

### 東京主要五区全体空室率



### 日英米の空室率



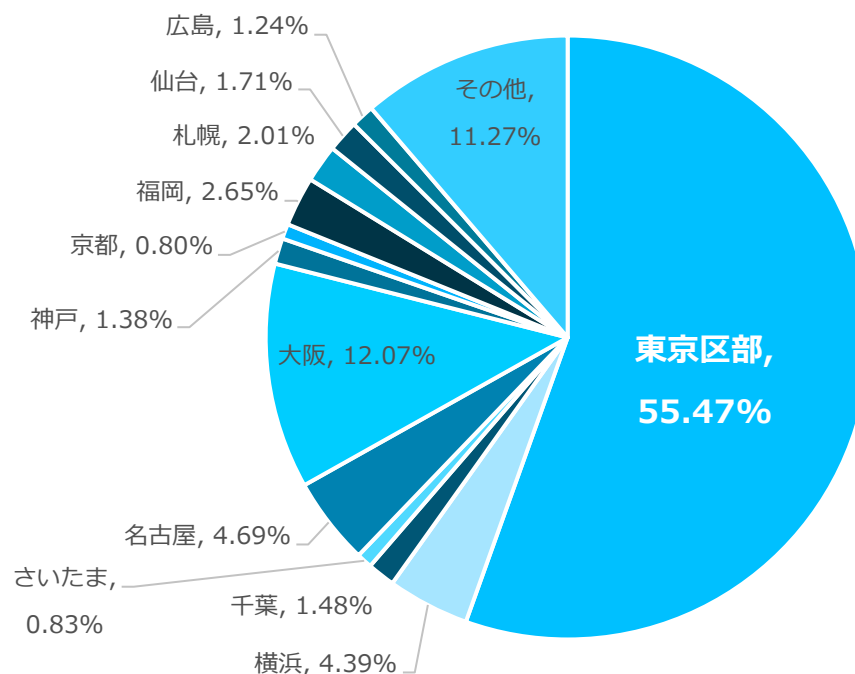
出典：東京ビジネス地区 三鬼商事 オフィスマーケットデータ

日英米の空室率 CBRE U.S. Office Figures Q3 2023, Central London Office Q3 2023, Japan Office MarketView Q3 2023

- 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](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](mailto:ir@loadstarcapital.com)