



年頭所感

ロードスターキャピタル株式会社
東証プライム市場：3482

2024年の新春を迎えるにあたり、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。



2023年の社会経済状況並びに 当社グループの実績 振り返り

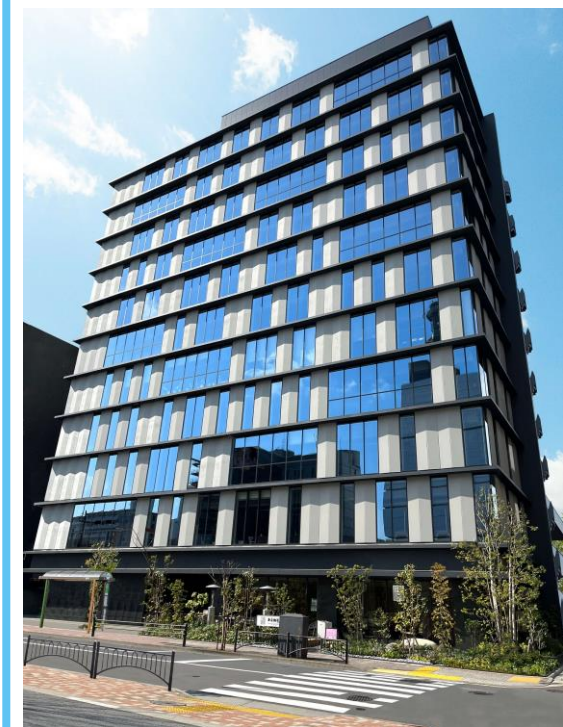
(1) 海外

- **インフレ**：物価上昇圧力が継続していたが、年後半頃からは緩やかに
- **金融政策**：金融引き締め・利上げ
→年末にかけて米国の利下げが織り込まれる等、変化スピードが速い1年
- **国際情勢**：新たな地政学リスクも発生
- **為替相場**：ドル高
- **全体**：経済回復ペースはゆるやか
- **不動産投資**：欧米ではオフィスの売買が停滞、デフォルトリスクも

(2) 日本

- **インフレ**：近年まれに見る上昇率
- **金融政策**：日銀総裁の交代後も緩和路線を踏襲、今後利上げの可能性も
- **為替相場**：歴史的な円安
- **全体**：経済活動の正常化、全般的な物価高傾向
- **不動産投資**：優良物件は、取得競争が厳しい状況が継続

コーポレートファンディング事業：積極的に取得 千代田区所在の築浅大型オフィスビルも購入



【グレイス麹町】 取得価額として過去最高

- 所在地：東京都千代田区二番町 12-3 他
- 交通：東京メトロ有楽町線「麹町」w2他
- 敷地面積：769.63 m²
- 延床面積：4,997.49 m²
- 建築時期：2021年12月

不動産マーケットを読みにくかった上半期、取得チャンスと判断して積極的に購入

コーポレートファンディング事業： 赤坂駅至近のホテルをリブランドオープン



【ALFIT HOTEL & BAR AKASAKA】

- 所在地：東京都港区赤坂2-14-34
- 交通：東京メトロ千代田線「赤坂」w1他
- 客室面積：14.49m²～45.00m²
- 客室数：計52室
- 建物名：赤坂パロスビル
- 建物建築時期：1977年8月

2024年以降の賃貸収益への貢献が見込まれる

アセットマネジメント事業：複数物件を新規受託 AUM積み上げに加え、不動産価値最大化に向けた戦略提案も

(物件例)



東京都港区三田




東京都台東区上野



神奈川県横浜市港北区新横浜

- ・ 3Qには売上高が四半期会計期間で最高額を記録
- ・ フォワードコミット案件や開発案件など、難易度の高い案件も取り扱う
- ・ 資産売却もあり、しっかりとした実績を残しつつ、将来に繋がる基盤を整えた

クラウドファンディング事業：『OwnersBook』 過去最大額の案件提供や、新たな施策の実施など着実に成長



▼『OwnersBook』過去最大の案件

- ・募集総額14.7億円。

(左イメージ図：2023/12/13時点の案件画面)

▼マーケティングの新施策

- ・LINE公式アカウント開設
…案件情報が届きやすくなるように
- ・「はじめて枠」導入
…過去に『OwnersBook』での投資ご経験のない方が優先的に投資できる募集枠

多くの方の投資需要に応えるべく、投資家フレンドリーなサービスを目指す

スタートアップ向けイベント「IVS」に登壇 「新しい資金調達？投資先？デジタル証券STOビジネスの最前線」



IT業界、金融、当局、法律事務所等の動向を幅広く見聞、意見交換

SDGs、ESG、サステナビリティ活動等も推進



ボランティア同好会

(上) 銀座の街のゴミ拾い
(左) 中央区「花咲く街角ボランティア」

ロゴ入り マイタンブラーを配布
↓
紙コップ使用量は
1/3程に削減

2023年：中期経営計画を意識しながら、 更なる企業価値の向上を目指して広範に渡り活動

- ・不動産×ITを様々な側面からスタディ
- ・プライム上場企業として、社会貢献を意識した組織運営

- ・『JPX日経中小型株指数』構成銘柄へ4年連続で選定
- ・『アジア太平洋地域の高成長企業ランキング』に4年連続で
ランクイン

11期連続 増収達成

2024年の社会経済の見通し並びに 当社グループの意気込みとご挨拶

【プラス要因】

- ・ 米国金利の不確実性が薄まり、ソフトランディングの可能性が高まる
- ・ 欧米諸国も経済対策等により回復可能性
- ・ 国内の賃金上昇、賃料上昇の見込み
- ・ インバウンド需要の更なる高まり
- ・ 投資待ちの資金の積み上がり
- ・ 日本の不動産投資市場は引き続き恵まれた環境
(イールドギャップの確保、政治的・経済的な安定性等)

【マイナス要因】

- ・ 世界的な地政学リスク
- ・ 資源価格の高騰
- ・ 海外不動産マーケットの不透明感
- ・ 日本における金利上昇

**2024年：当社グループの中期経営計画の最終年
かつ創業から12年目の年。各事業の相乗効果を活かし、
勢いよく成長していくことを目指す**

2023年9月末（第3四半期）時点の達成状況



*1 コーポレートファンディング事業については
2021年12月末時点の当社保有物件を前提に計算

*2 期末自己資本額予想値にて計算



本年も「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」
というミッションのもと、時代の変化を先読みし、
チャンスを作り出して日々の企業活動に取り組んでまいります。

一層のご理解とご支援をお願い申し上げますとともに、
皆さまの新しい年のご健勝とご多幸を
心よりお祈り申し上げます。

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