



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

2025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。



2024年の不動産マーケット並びに ロードスターグループの実績

不動産マーケット

ロードスターグループ

資金調達

良好。金融機関の貸出残高、貸出態度DIはプラス^(※1)。

金融機関との関係は引き続き良好。
『OwnersBook』も活用しながら積極的に活動。

物件

供給量<需要。
オフィスはオフィス回帰の流れもあり空室率低下、賃料上昇。

スピード感を活かして多数の物件を取得。

円安

建築費の値上がり。
インバウンド増加。

富裕層やインバウンドの宿泊需要の高まりを予測し、ホテルを数多く取得。

インフレの進行や金利の上昇はあったものの、不動産マーケットは総じて良好。
ロードスターグループは本格的な上昇トレンドに備えて積極的に資産を取得。

(※1) 出典：日本銀行「金融システムレポート(2024年10月号)」、2024年10月24日公表 <https://www.boj.or.jp/research/brp/fsr/data/fsr241024a.pdf>

コーポレートファンディング事業：積極的に購入 ホテルは、6件のHIRAMATSUを含む計10件を取得



【THE HIRAMATSU 軽井沢 御代田】

- 所在地：長野県北佐久郡御代田町大字塩野375番地723
- 敷地面積：64,780.00m²（借地部分53,374m²を含む）
- 延床面積：7,901.32m²
- 客室総数：37室
- 建築時期：2020年10月

富裕層やインバウンドの宿泊需要は本年も高い状態が継続すると予想され、賃料収入への貢献も期待。

コーポレートファンディング事業：積極的に購入 オフィスは、東京都心5区内の物件を中心に5件取得



【CIRCLES神保町Ⅱ】

- 所在地 : 東京都千代田区神田神保町一丁目24番地1
- 交通 : 各線「神保町」駅徒歩3分、他
- 敷地面積 : 471.47m²
- 延床面積 : 3,108.59m²
- 建築時期 : 2023年1月

オフィス回帰の流れを読み、年前半から、流動性の高い都心エリアの優良物件を積極的に購入。

クラウドファンディング事業及びアセットマネジメント事業も好調

クラウドファンディング事業

サービス開始より10周年の節目を迎えた。年間の営業貸付金も過去最高を達成。

順調な案計組成により、

- ・ 累計投資額**500**億円突破
- ・ 配当総額**20**億円突破

アセットマネジメント事業

北海道から九州沖縄まで、全国の複数物件を新規受託。一部売却も行いしっかりとしたトラックレコードも残す。

多様な資産の新規受託や、投資家の意向により、3Q時点で

- ・ AUM (**1,200**億円)
- ・ 売上高 (**9.7**億円)

と、ともに過去最高を記録。

不動産市場への深い理解、並びにグループのネットワークを駆使し、投資家からの資金の効率的な運用を実現。

2024年9月末時点（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



新・中期経営計画は2025年2月に発表予定。

2025年の不動産投資業界の見通し並びに 当社グループの方針とご挨拶

インフレの継続と欧米投資ファンドの動きに注目

【プラス要因】

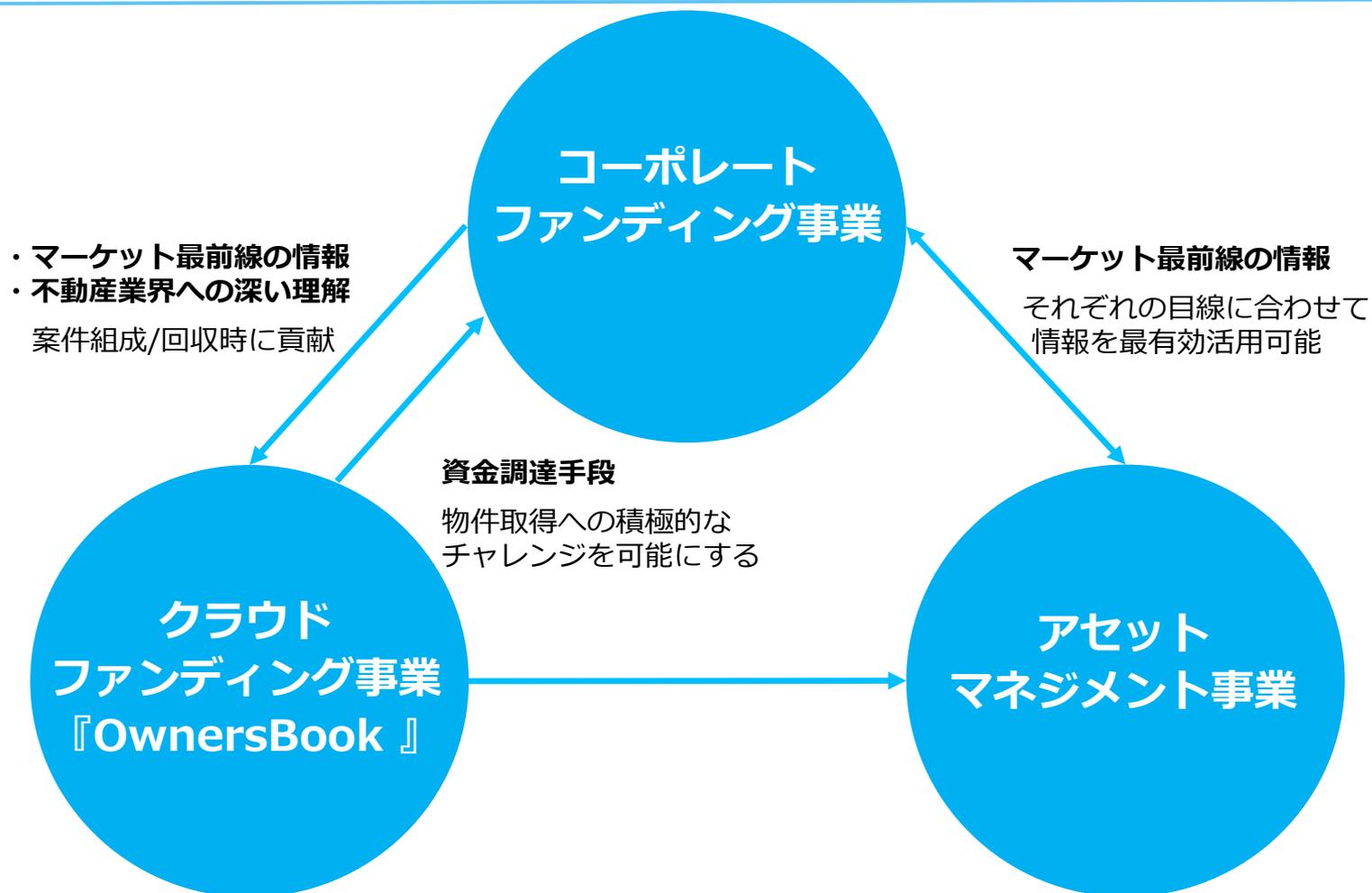
- ・ オフィス市場における空室率の低下と賃料の上昇
- ・ ホテル市場におけるインバウンド需要による客室単価と稼働率の上昇
- ・ 欧米投資ファンドによる投資再開とマーケット回帰の動き
- ・ 国内機関投資家、事業会社の継続的な積極投資姿勢
- ・ 金融機関の安定的な融資姿勢

【マイナス要因】

- ・ アジア圏を含む世界的な地政学リスク
- ・ 資源価格と建築費の高騰
- ・ 金利負担の増大

注視すべき点はありつつも、マーケットには先高観があり、欧米系投資ファンドの投資再開はマーケットに厚みを加え、さらなる流動性をもたらすと考える。

各事業の相乗作用を一層活かし、更なる成長を目指す



**本年も株主の皆さまに持続的な利益を還元できるよう
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