

2026年12月期

第3四半期 決算説明資料

2026年10月30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

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. 13
04	中期経営計画(FY2025-2027)	P. 23
05	会社概要	P. 34
06	不動産市場と当社の強み	P. 38



01

決算ハイライト等

- 大型オフィスビルの売却が4Qに期ズレしたものの、決済は完了している。さらに、別の大型物件の売買契約を締結済み。
- 不動産賃貸、AM、クラウドファンディング事業も前年同期比プラスで推移しており、通期計画は据え置き。
- インフレ進行を見据えて、都心オフィス物件を積極的に仕入れ、不動産残高は過去最高を更新。

売上高	330億円	前年同期比 +14.5%	計画進捗率 58.9%
営業利益	86億円	△4.6%	54.1%
税前利益	68億円	△11.4%	50.6%
当期純利益	46億円	△12.3%	50.4%
販売用不動産	1,137億円	前期末比 +22.9%	

1 グレイス八丁堀の取得

八丁堀駅至近の視認性に優れた築浅物件を取得。

「BELS(※1)」の最高評価、及び「ZEB Ready(※2)」認証も取得しており、建物のグレードは非常に高い。

(※1)建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を機関が公正かつ適確に実施することを目的とした、表示告示で規定される第三者による評価 (<https://www.hyokakyokai.or.jp/bels/info.html>)

(※2)基準一次エネルギー消費量から 50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物 (<https://www.env.go.jp/earth/zeb/detail/01.html>)



リリースはこちら



グレイス八丁堀

2 実質的増配となる株式の無償割当てを実施

当社株式の流動性を高めるとともに、自己株式を有効活用して株主の皆様へ還元することを目的として、1株当たり0.2株の株式無償割当てを実施。

1株当たりの配当金額は、直近の配当予想から変更なく、実質的に2割の増配。



リリースはこちら

3 『OwnersBook⁺ (オーナーズブックプラス)』新案件を8月にローンチ

不動産デジタル証券投資サービス『[OwnersBook⁺](#)』は、新体制後のロードスターグループとして初の案件を8月にローンチ。



リリースはこちら

全般的な見通し

- オフィス需給のひっ迫を受け、都心5区の賃料はこの1年で13.7%上昇し、金利上昇を吸収する力強い伸びが継続している。投資家の投資意欲は高く、不動産市況は堅調に推移すると考えている。
- 2026年上期の世界不動産投資額は前年同期比+27%となった。日本の投資額も3.7兆円と上期過去最高を記録。セクター別では、オフィスへの投資額が全体の45%を占め、最大の投資割合となった。また、世界都市別の投資額では東京は第2位であった。

(参考: JLL, "インバーストメント マーケット ダイナミクス2026年第2四半期", 2026年8月20日, <https://www.jll.com/ja-jp/insights/market-dynamics/japan-investment>)

金利動向

- 更なる金利引き上げの可能性はあるが、金利上昇を上回る賃料上昇も見込まれる。
- 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。
- インフレに伴う賃料や物件価格の上昇が顕在化しており、当社事業にプラスの影響をもたらしている。

今後の方針

- 都心のオフィスを中心に積極的に物件を仕入れる一方、日銀の利上げ及び米国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。
- アセットマネジメント事業においてAUM(受託資産残高)を積み上げ、ストック収益の拡大に力を入れる。

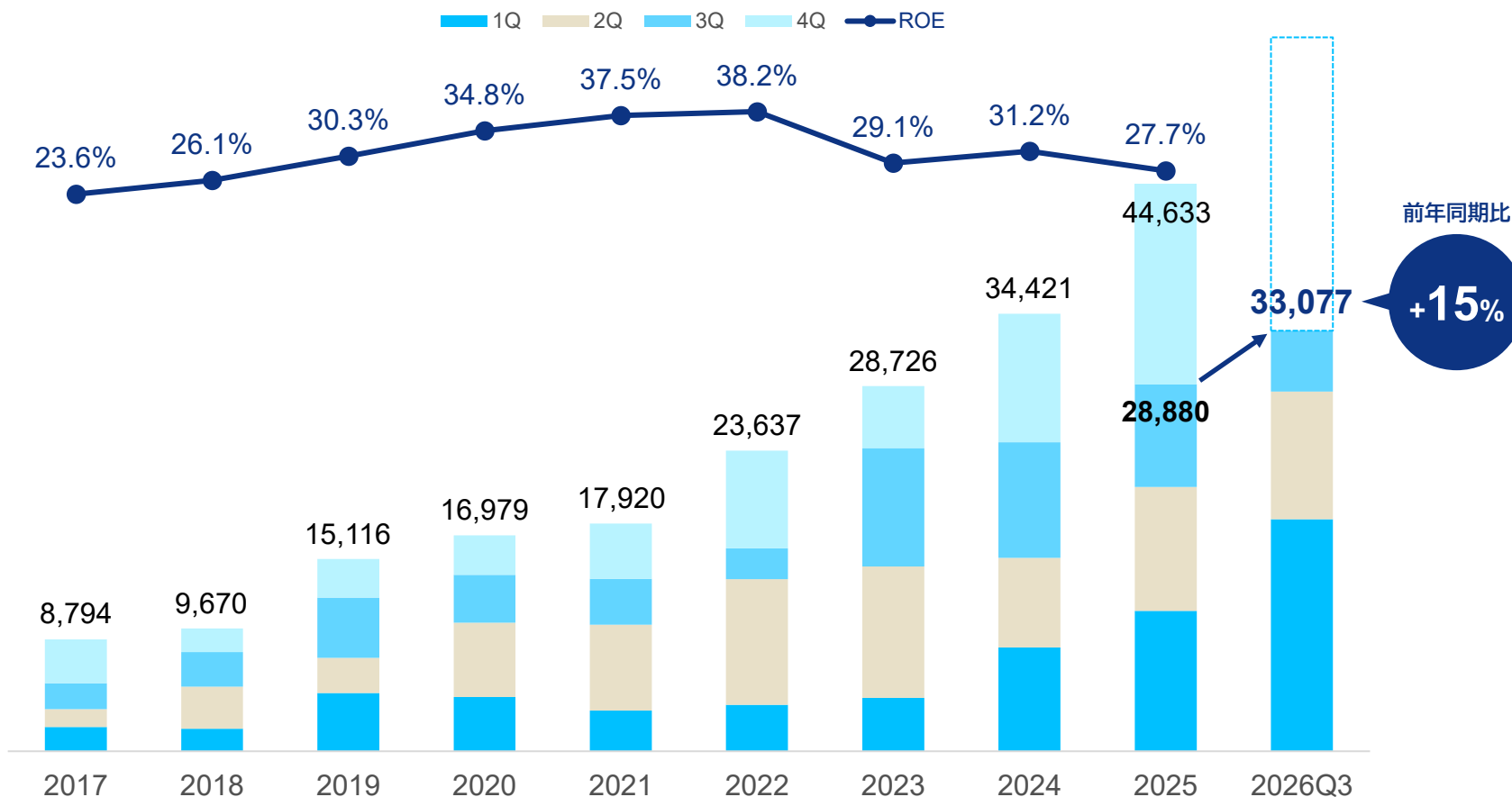


02

決算概要

- 連結売上高は前年同期比+15%の330億円となった。
- 金利上昇の影響はあるものの、インフレに伴う賃料上昇を受け、不動産市況は底堅く推移している。

連結売上高(百万円)とROE

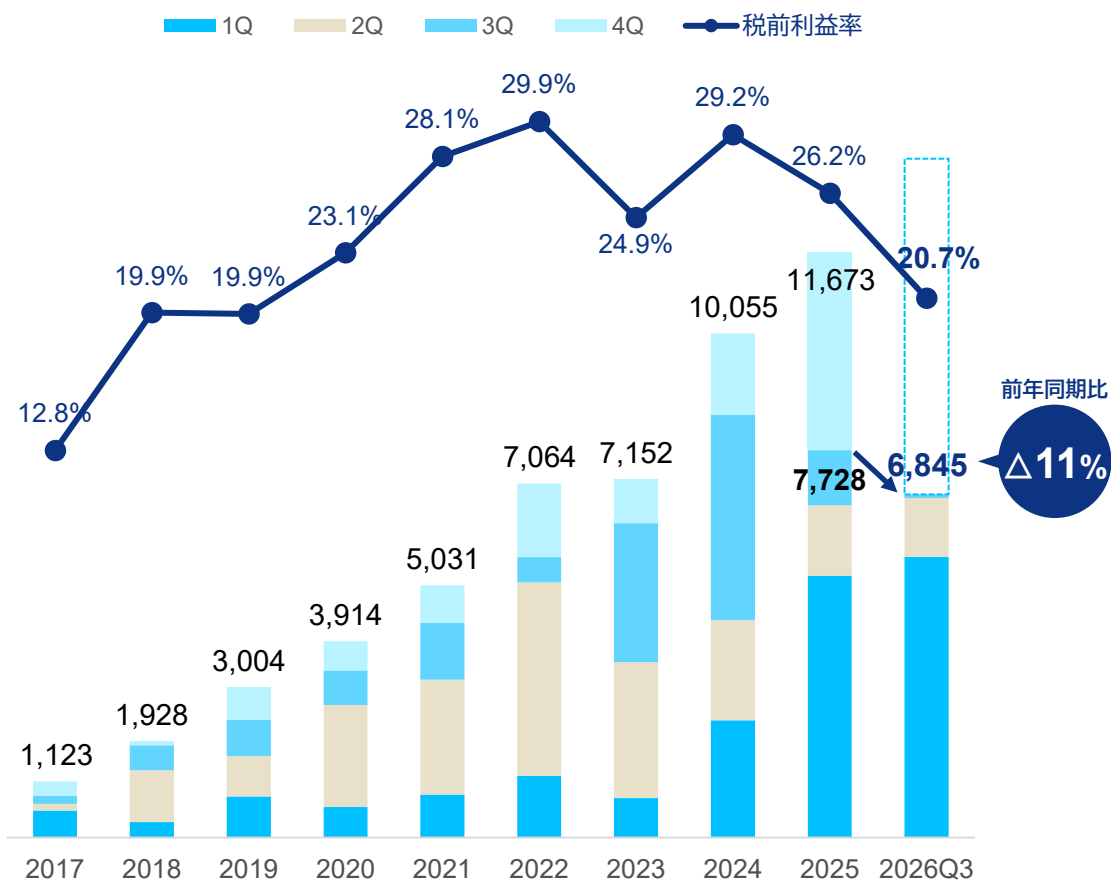


対計画進捗率
58.9%

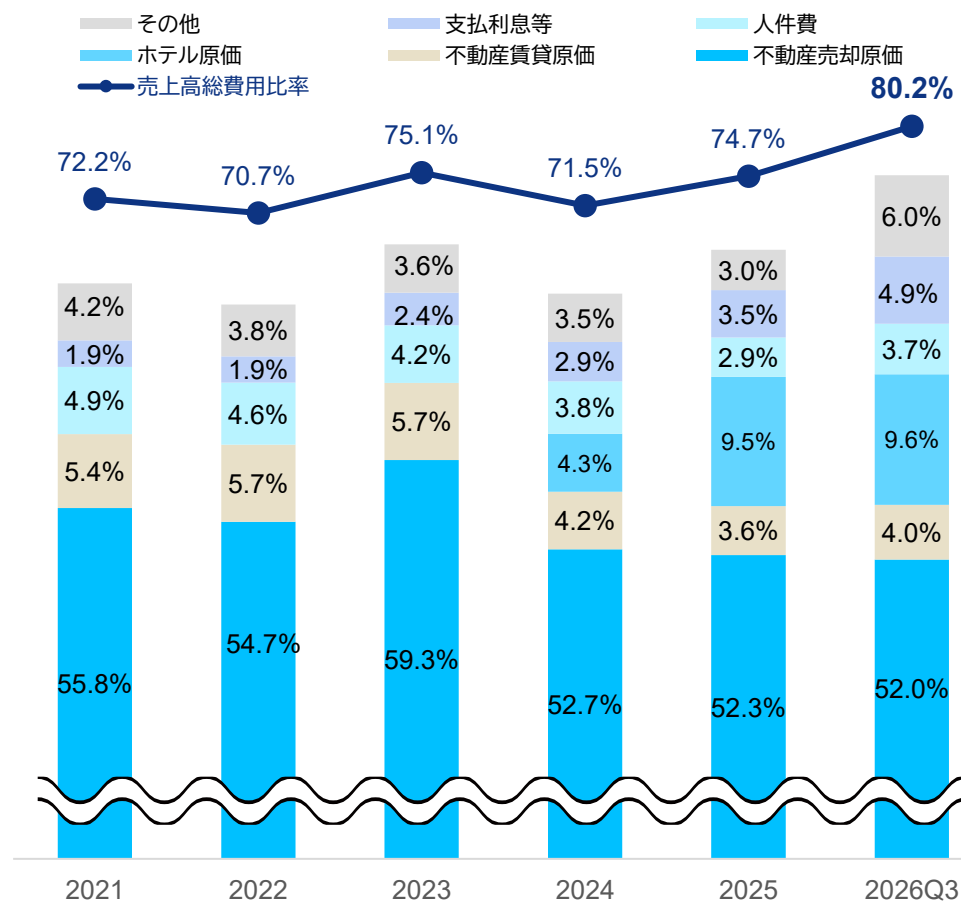
連結税前利益とコストコントロール

- 連結税前利益は物件売却の期ズレの影響により、前年同期比△11.4%の68億円となった。
- 利益率低下は想定の範囲内である。また、更なる不動産市場の活況を見据えて陣容拡大を図っている。

連結税前利益 (百万円)



コスト構造 (対売上比)



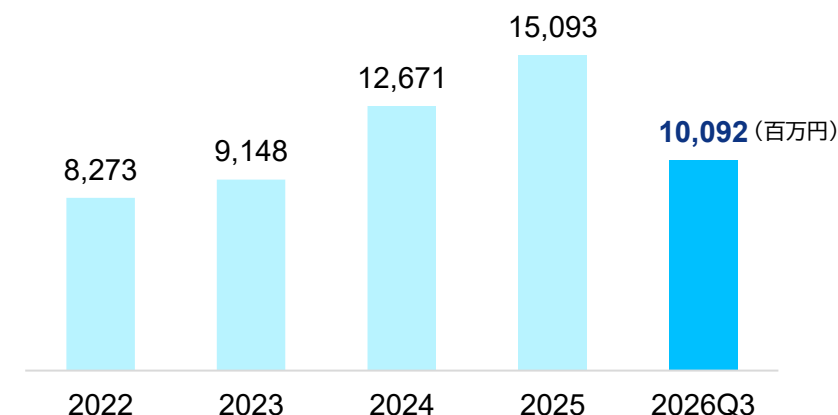
- 物件売却の期ズレの影響により、3Qの進捗率は当初計画をややビハインドしている。
- 4Qは大型物件1件が決済済みであり、さらに別の大型物件の売買契約が締結済みである。

	2026年12月期 3Q実績				2026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
(単位:百万円)							
売上高	33,077	100.0%	114.5%	58.9%	56,150	100.0%	125.8%
売上総利益	10,770	32.6%	101.9%	57.2%	18,843	33.6%	122.0%
販管費	2,128	6.4%	140.6%	74.2%	2,867	5.1%	141.0%
営業利益	8,641	26.1%	95.4%	54.1%	15,976	28.5%	119.1%
税前利益	6,845	20.7%	88.6%	50.6%	13,538	24.1%	116.0%
当期純利益 ^{※1}	4,631	14.0%	87.7%	50.4%	9,178	16.3%	115.1%

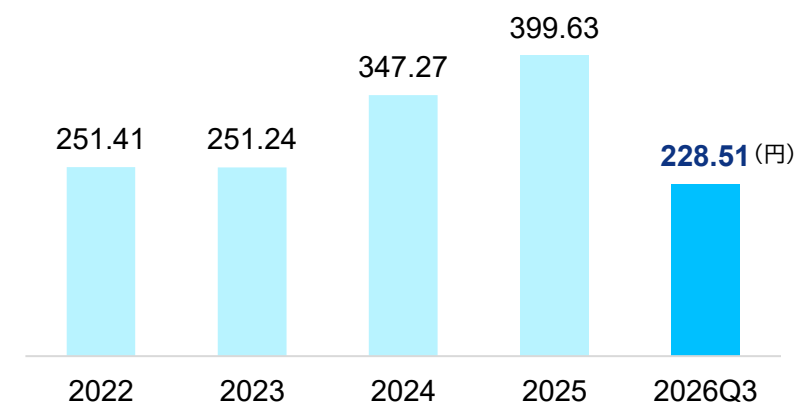
※1 親会社株主に帰属する当期純利益

※2 より詳細な財務データは[FACTBOOK](#)をご覧ください。

EBITDA=営業利益+減価償却費+のれん償却額+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1,137億円と過去最大となり、インフレに強い経営基盤を維持している。
- 手元資金と長期借入のバランス、及び物件含み益を背景に財務健全性を維持。

(単位:百万円)	2026年12月期 3Q			2025年12月期
	金額	構成比	前期末比	金額
流動資産	140,214	97.1%	115.9%	120,934
現金及び預金	11,361	7.9%	77.9%	14,589
営業貸付金	11,812	8.2%	127.4%	9,272
販売用不動産	113,737	78.8%	122.9%	92,568
負債	108,066	74.8%	118.6%	91,125
有利子負債	87,796	60.8%	126.1%	69,651
匿名組合出資預り金	13,249	9.2%	118.9%	11,141
純資産	36,361	25.2%	110.4%	32,943
総資産	144,428	100.0%	116.4%	124,068

●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

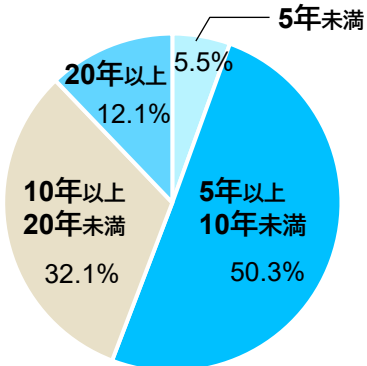
- 物件の含み益は相当額積み上がっているがBS上は表れない。
- 会計監査人の指導により、保有目的にかかわらず販売用不動産として計上。

●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

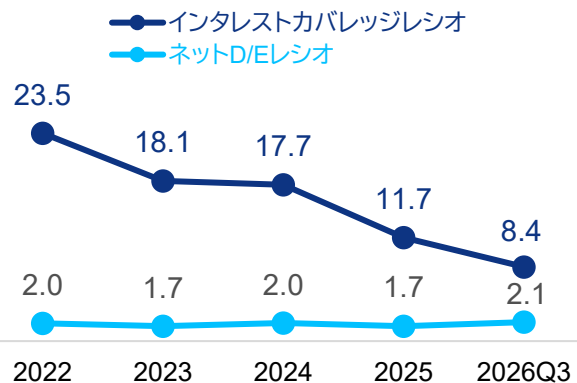
→ 長期借入による不動産市況の短期変動リスクの回避



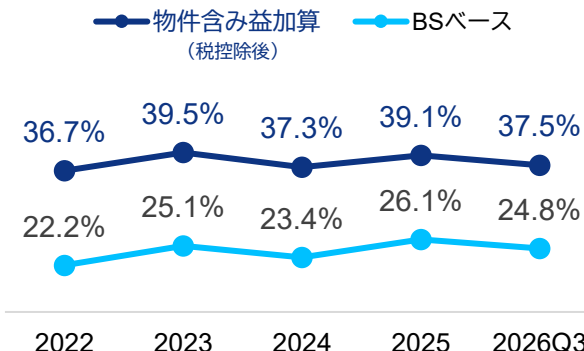
*ノンリコースローンで調達したひらまつホテル案件により10年未満の割合が増加

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

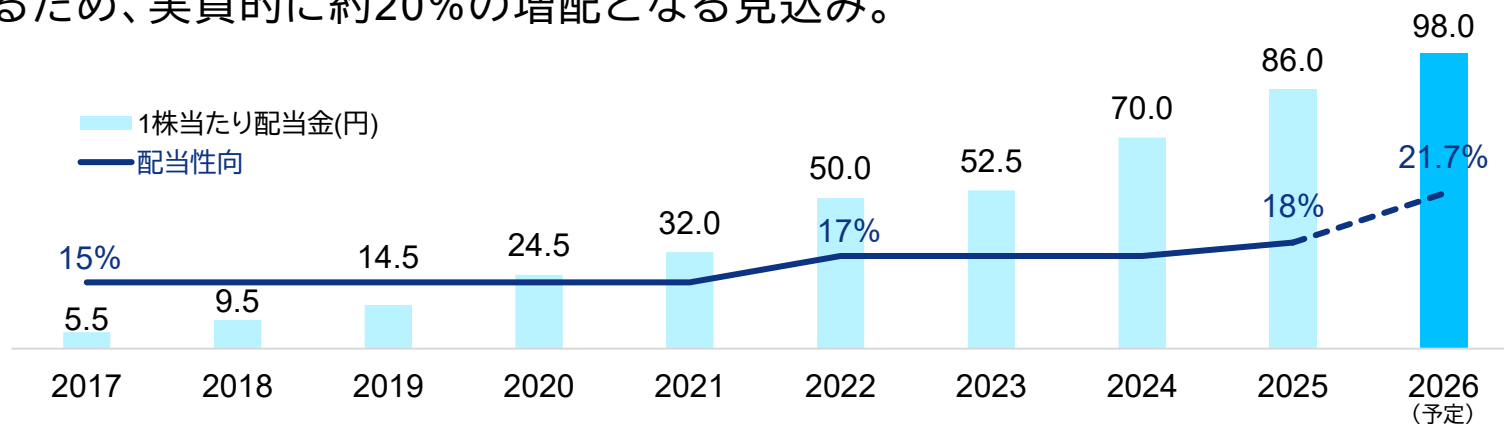


基本方針

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。
- 株式の無償割当てにより株主様の持株数は増えたが、1株当たり配当金は当初計画通りの98円(前期比+14%)を予定しているため、実質的に約20%の増配となる見込み。



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」及び「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

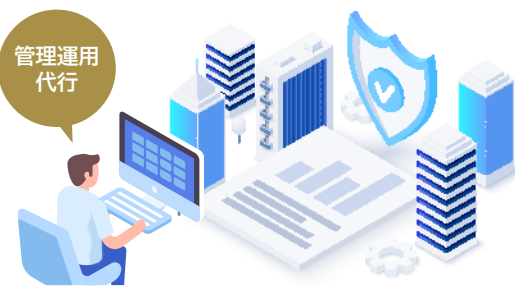
不動産投資 領域

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り実行します。

プラットフォーム 領域

クラウドファンディング事業



不動産担保ローン等への
少額投資機会を提供します。

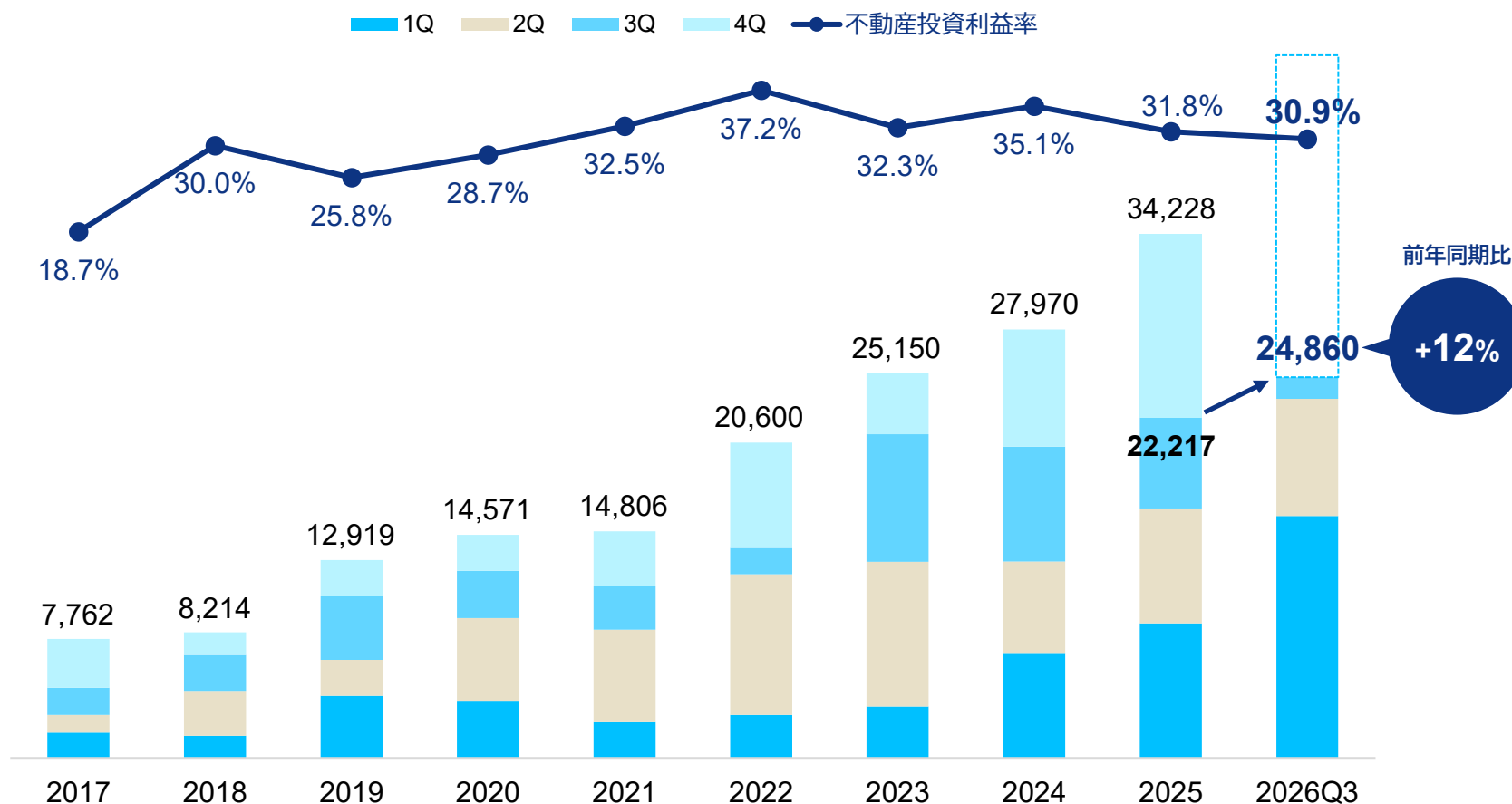
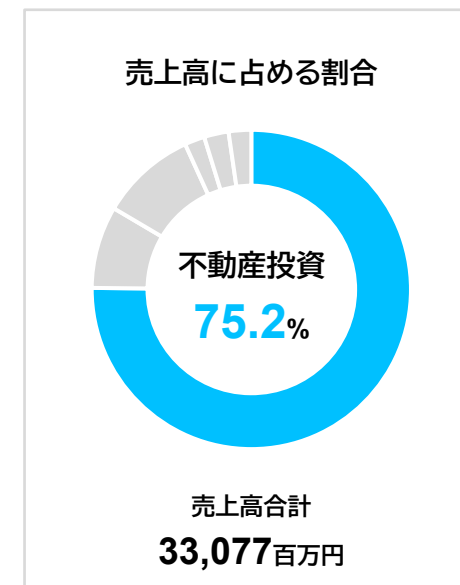
デジタル証券(ST)事業



ブロックチェーン技術を用いて、プロ向け
不動産等への少額投資機会を提供します。

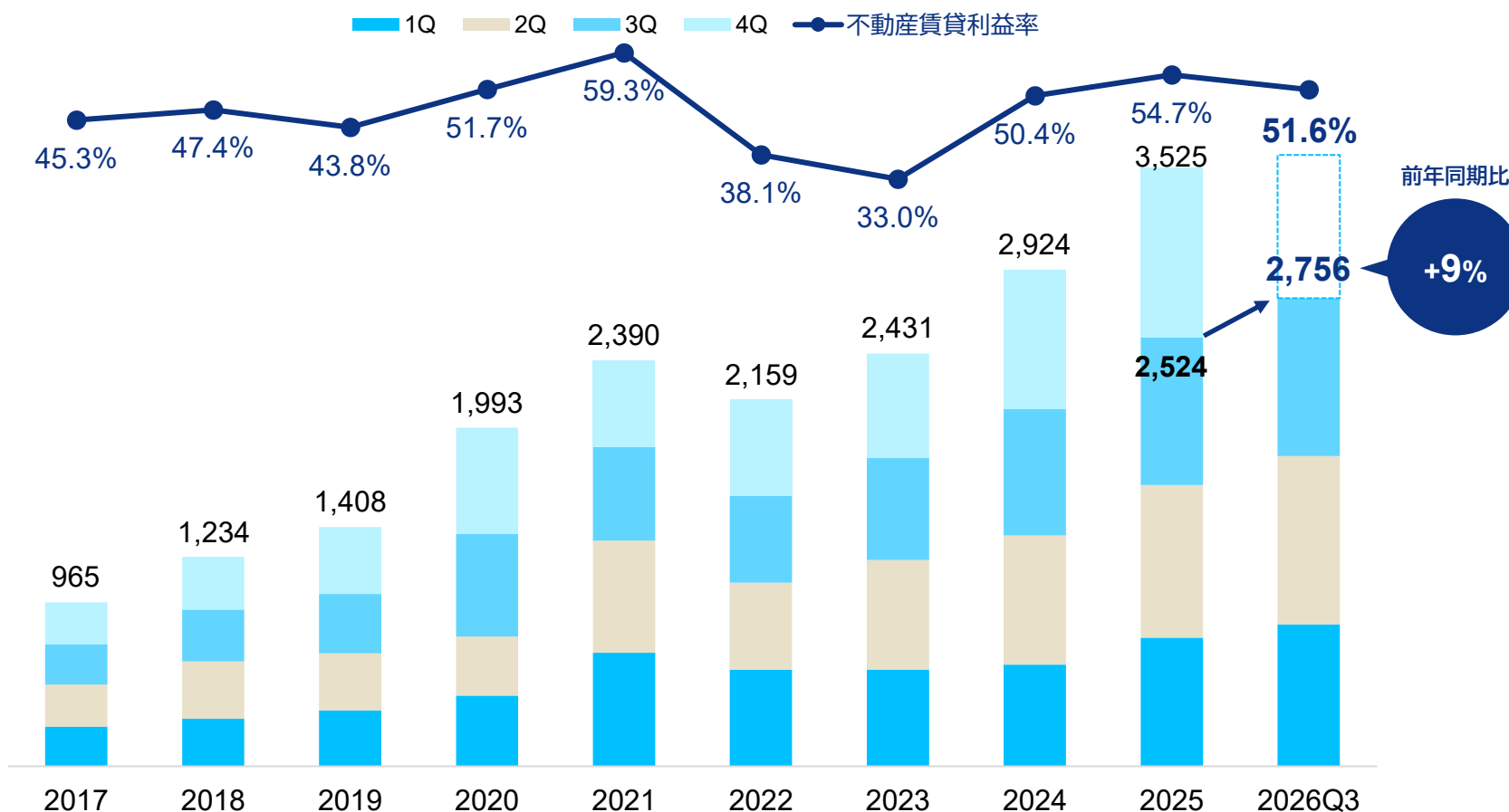
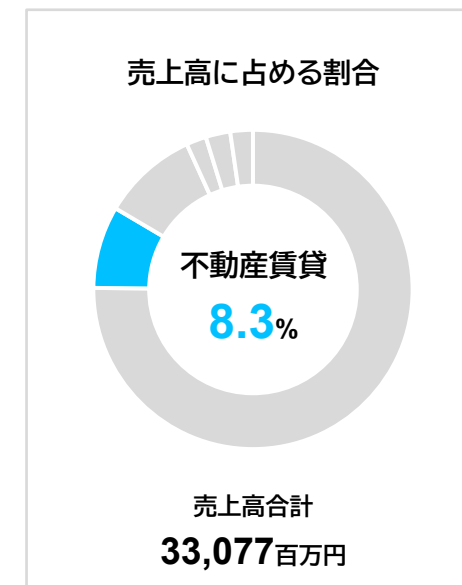
- 3物件を売却し、売上高は前年同期比+12%の248億円となった。
- オフィス需要が高い中、東京23区内のオフィスを中心に積極的な仕入を行い、8物件の取得を完了。

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）



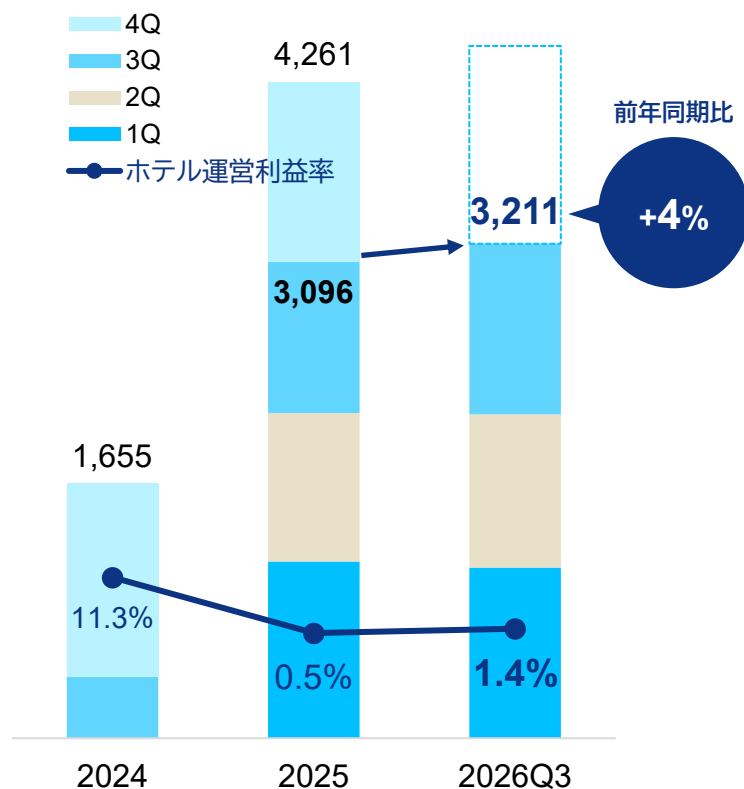
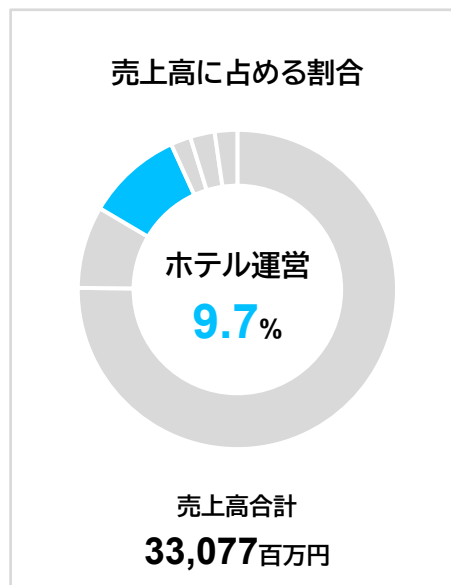
- オフィス回帰に加えて中規模オフィスの新規供給が少ないため、賃料が上昇し、売上高は前年同期比+9%の27億円となった。
- 賃貸利益率も高水準を維持。

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）



- ホテル運営売上は32.1億円、運営原価は31.6億円（内、減価償却費は5.2億円程度）となった。
- 競争環境や経営環境が依然として厳しい状況が続くが、キャンペーンや宿泊プラン多様化による集客力強化を進めている。
（「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



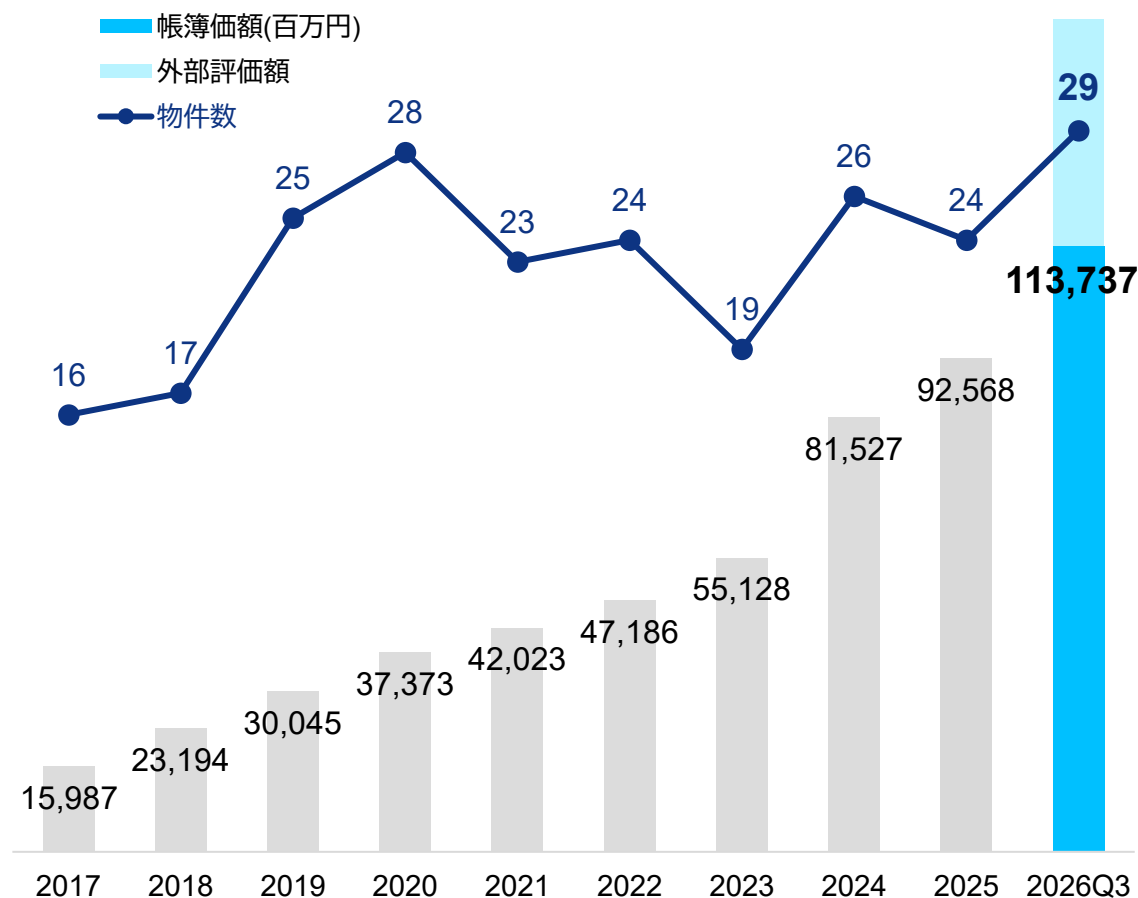
THE HIRAMATSU 京都



THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 賢島

- 空室率が下がり、賃料が上昇している東京23区内のオフィス等を積極的に仕入れ、不動産残高は初めて1,100億円を超えた。
- オフィスを中心に、10億円前後から100億円超まで規模・物件種別を限定せず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



CORNES HOUSE II



銀座PREX East



グレイスハ丁堀



THE HIRAMATSU 軽井沢 御代田

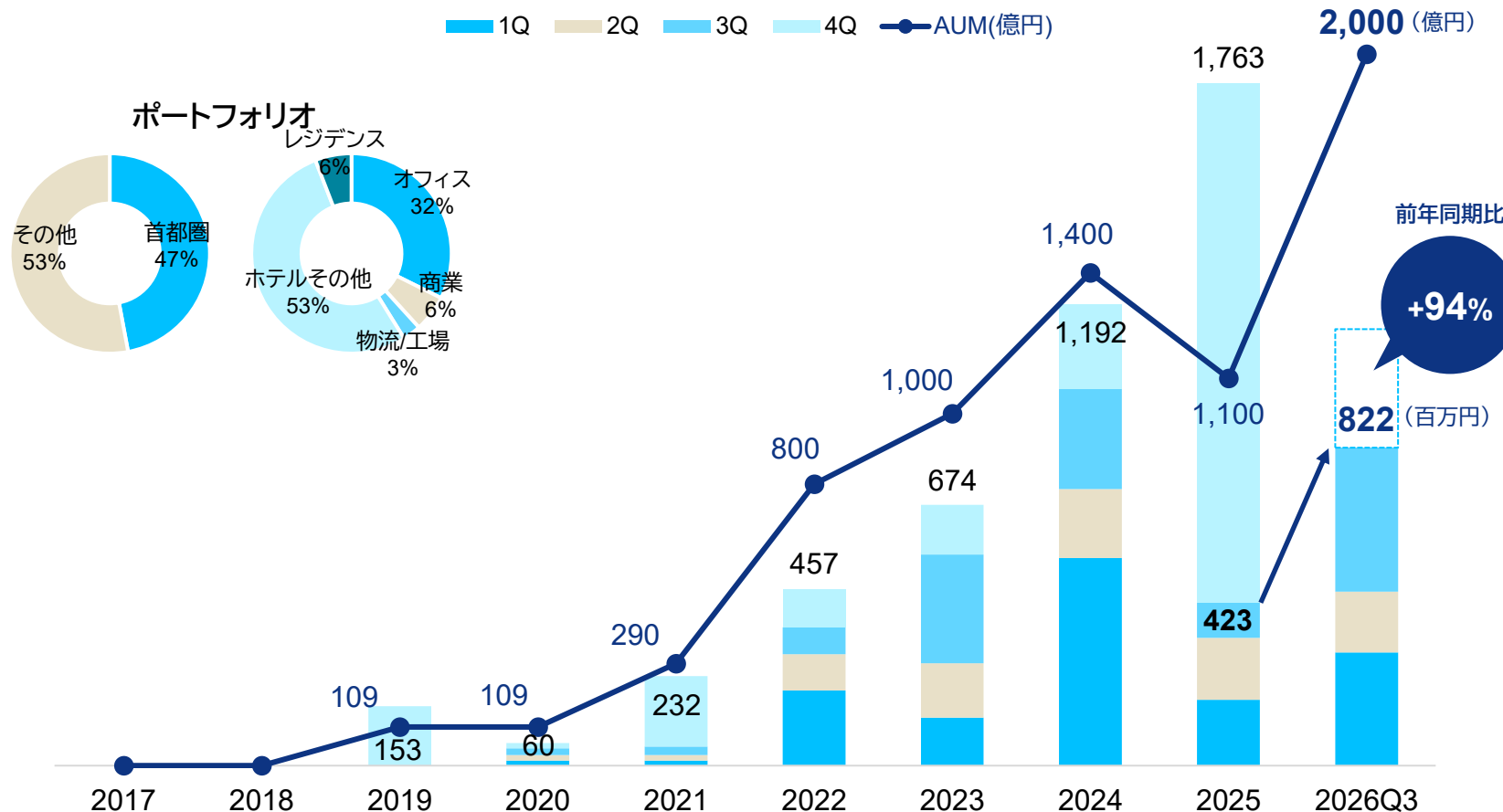
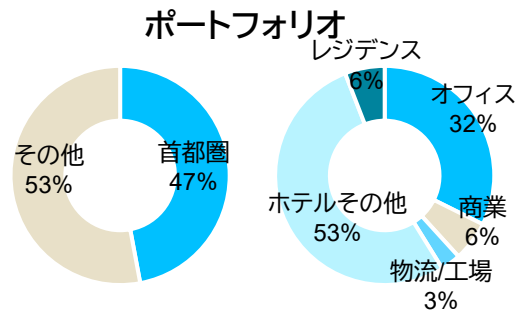
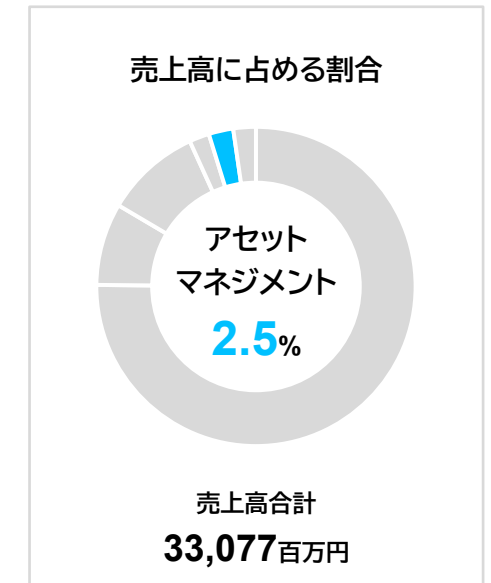
	オフィス	ホテル	商業
都心五区	11	2	2
その他区	3	2	-
東京以外	-	8	1

*都心五区：千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区

- 2Qに引き続き大型案件受託があり、売上高は前年同期比+94%の8億円、AUM※は初の2,000億円を突破した。
- 引き続き、AUMの積み上げと投資家開拓に注力する。

※AUM(Assets Under Management): 当社が運用を受託している不動産の残高

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り実行します。

プラットフォーム 領域

クラウドファンディング事業



不動産担保ローン等への
少額投資機会を提供します。

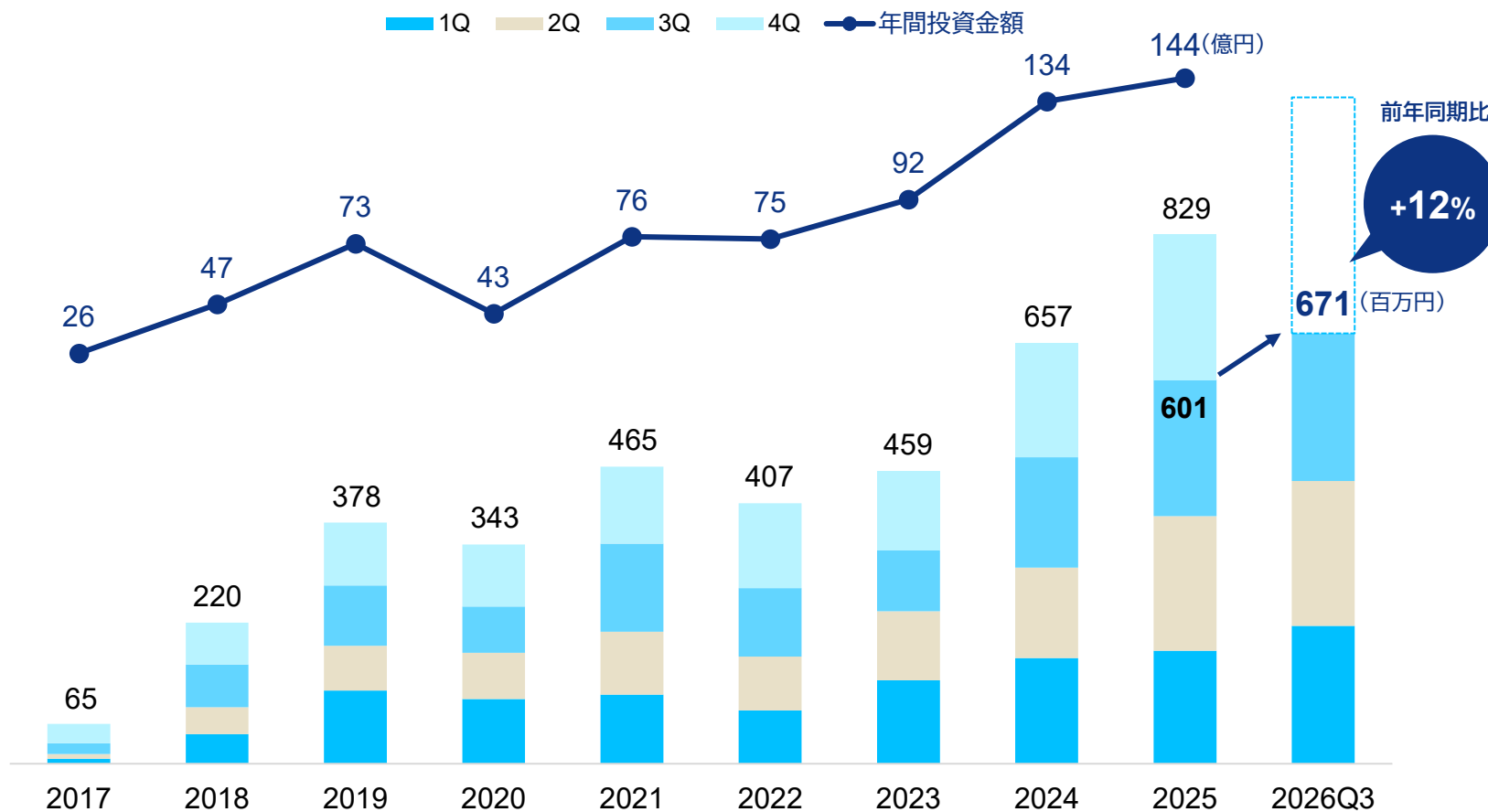
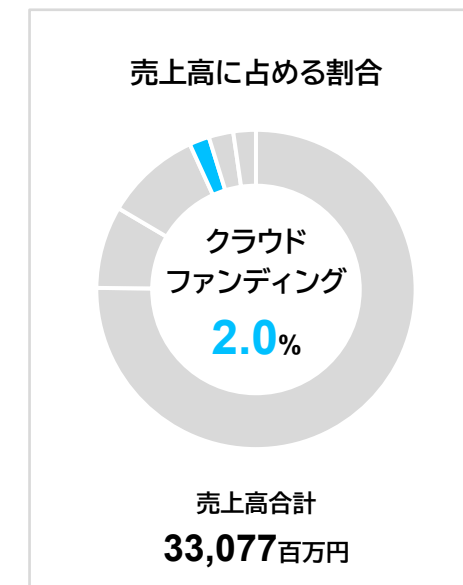
デジタル証券(ST)事業



ブロックチェーン技術を用いて、プロ向け
不動産等への少額投資機会を提供します。

- 好調な不動産市況を背景に、売上高は前年同期比+12%の6.7億円となった。
- OwnersBookに係る営業貸付金は前期末比+27%の118億円となり、過去最大規模となった。

クラウドファンディング事業売上高と年間投資金額



(※年間投資額は、エクイティ型への投資実行金額と当社への貸付金額を含める)

- 不動産デジタル証券投資サービス『OwnersBook+』は、新体制後のロードスターグループとして初案件を8月に公開
- アセットマネジメントフィー・証券手数料・プラットフォーム手数料などの新たな収益機会を創出

本案件の投資特性

01

成長性の高いホテル資産

運営実績に連動する変動賃料
収益・資産価値の向上を追求

02

無借入を基本とした長期運用

金利上昇の影響を受けにくく
運営収益を中長期で積み上げ

03

個人投資家への新たな投資機会

大型不動産へのアクセスを拡大
一定条件下で相対取引が可能

ロードスターグループ初の不動産デジタル証券

横浜伊勢佐木町ホテル

横浜中心部の大型ホテルの一部を裏付資産とし、
観光・ビジネス・インバウンド需要を取り込む

運用成果に応じた定期的な分配 | 年2回予定

38.3億円

募集総額

4.1%

想定平均分配利回り

約10年

運用期間

※想定平均分配利回りは税引前であり、将来の運用成果を保証するものではありません

グループ機能を結集した一気通貫モデル



本案件詳細はこちら

<https://www.loadstarsecurities.com/fund/JP9030126080/>





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

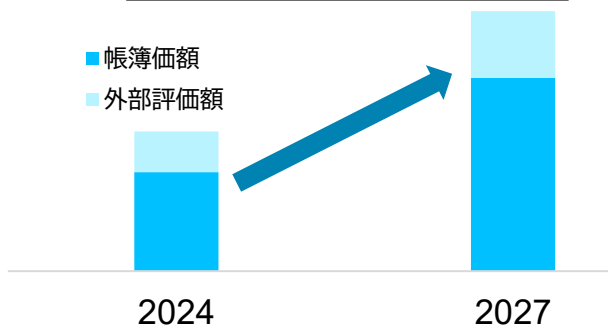
- 2027年の売上高・税前利益の目標値達成に向けて、売却物件の選別を行っている。
- ROEは25%以上を目指す。利益拡大による自己資本増加によりやや低下するが、資本コストを大きく上回る水準である。
- 不動産帳簿残高以下の項目は高い目標を掲げているが、全社を挙げて目標値に近づけるべく事業を推進する。

(単位:億円)	2024年 実績	2025年 実績	2026年 計画	2027年 目標
売上高	344	446	561	600
税前利益	100	116	135	167
ROE	31.2%	27.7%	-	≥25%
配当性向	17%	18%	21.7%	≥18%
不動産帳簿残高	815	925	-	1,500
AUM	1,400	1,100	-	3,000
OwnersBook投資額	134	144	-	200

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



	2024	2027
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あがう
- 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。

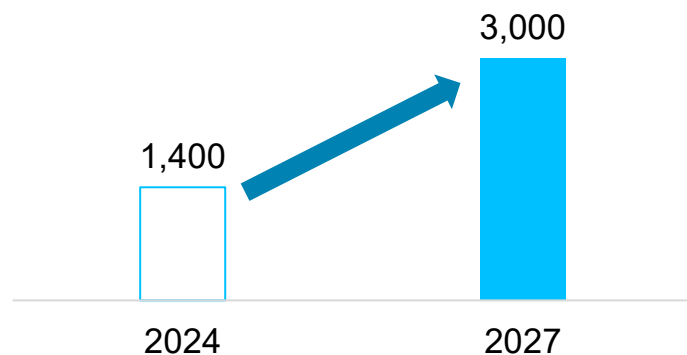
THE HIRAMATSU 軽井沢 御代田



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)



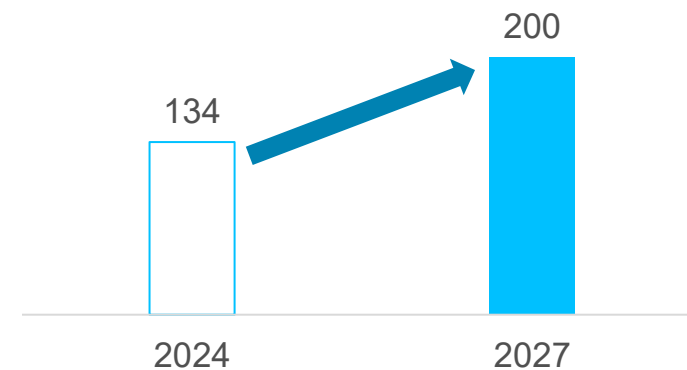
■事業展開■

- 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)

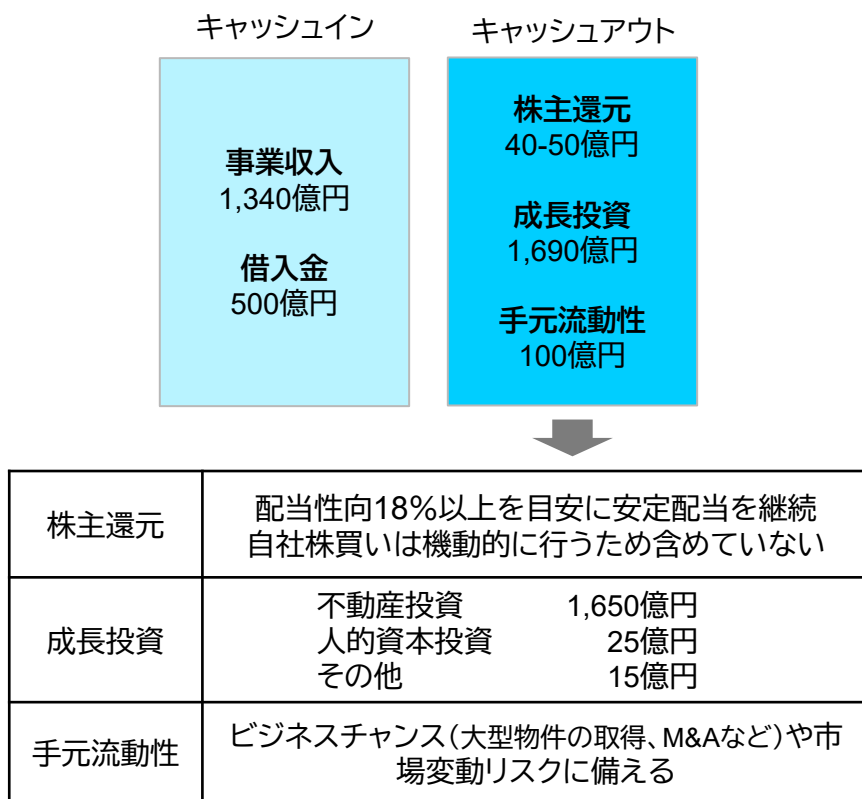


■事業展開■

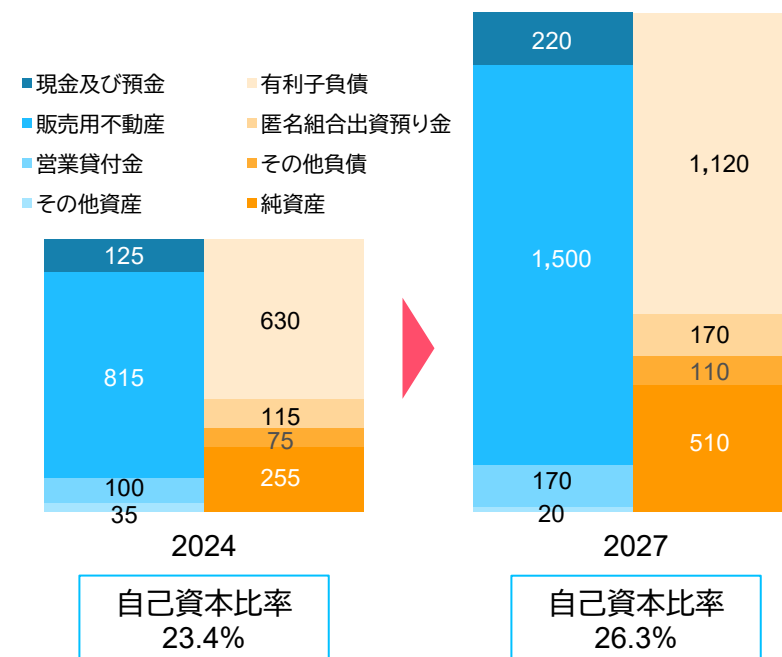
- 貸付型案件の更なる伸長により、年間投資金額200億円に再チャレンジ
- エクイティ型案件の再開 ※2025年度 再開済
- STO案件のローンチ ※2026年度 ローンチ済

- 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

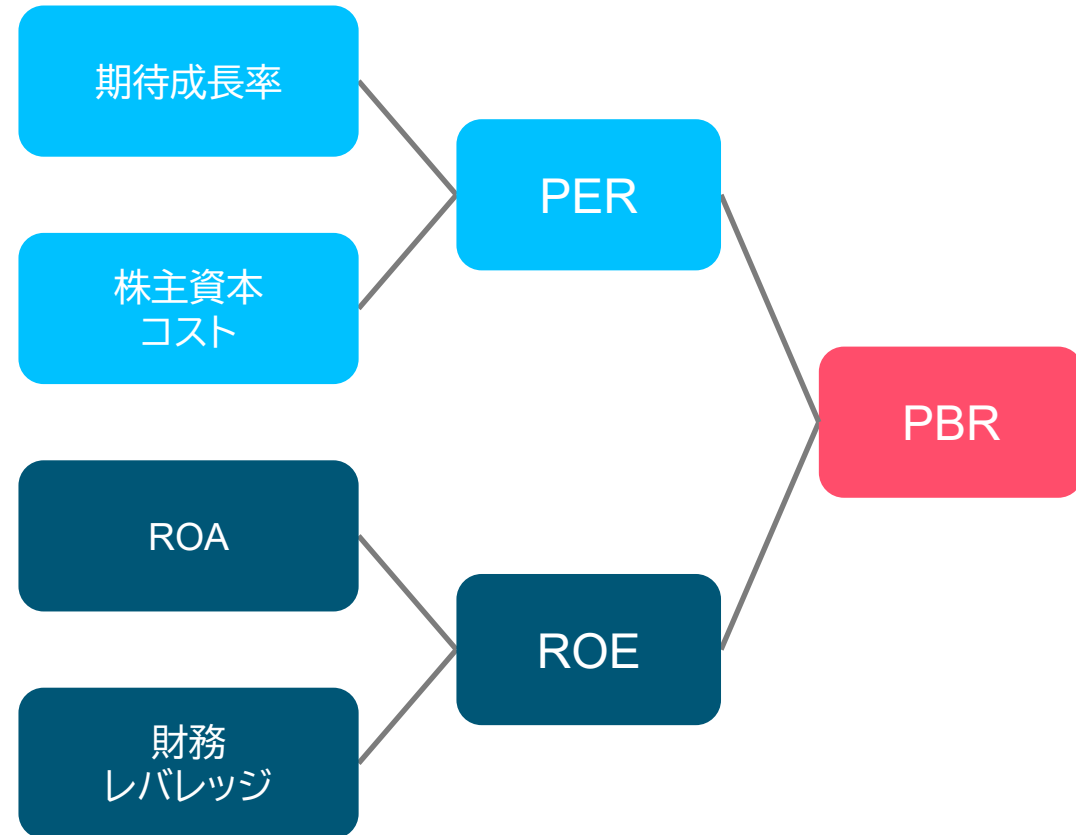
各種施策を通してROE／PERの向上を目指す

- 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

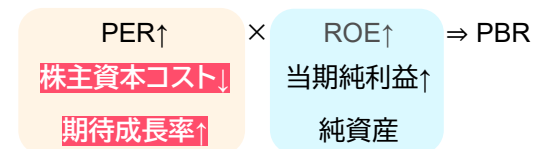
現状認識： 収益性の高さは投資家から一定の評価を頂いているものの、将来の成長期待は評価いただいているとは言い難い状況。

・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、「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

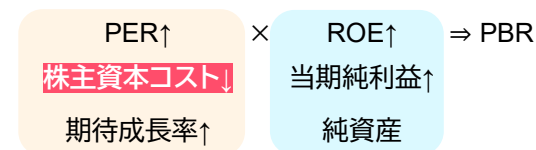
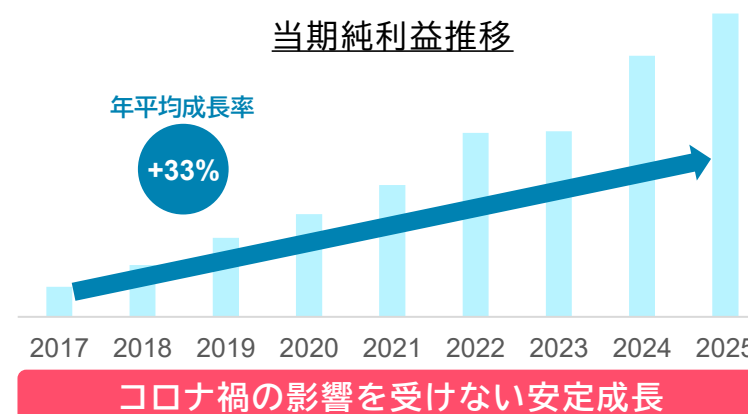


株主資本コストの低減

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。



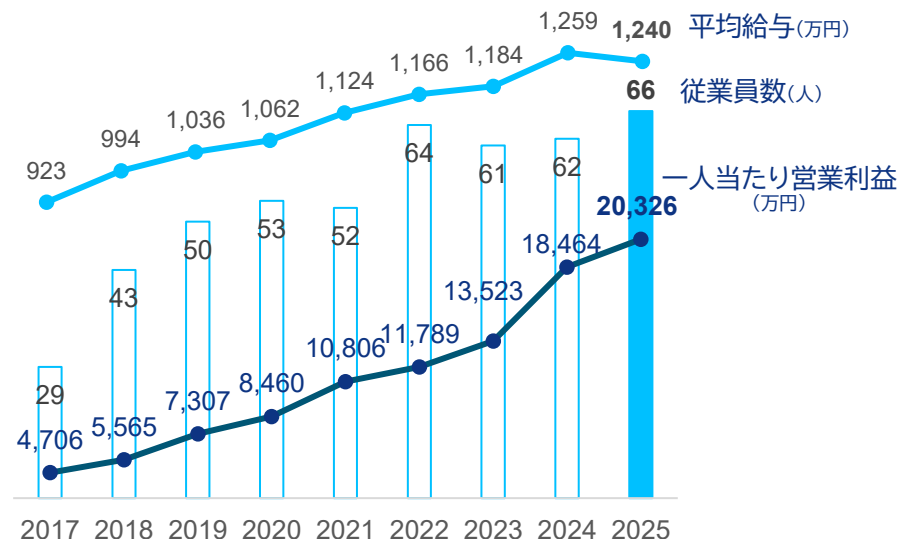
取締役の報酬体系

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

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。

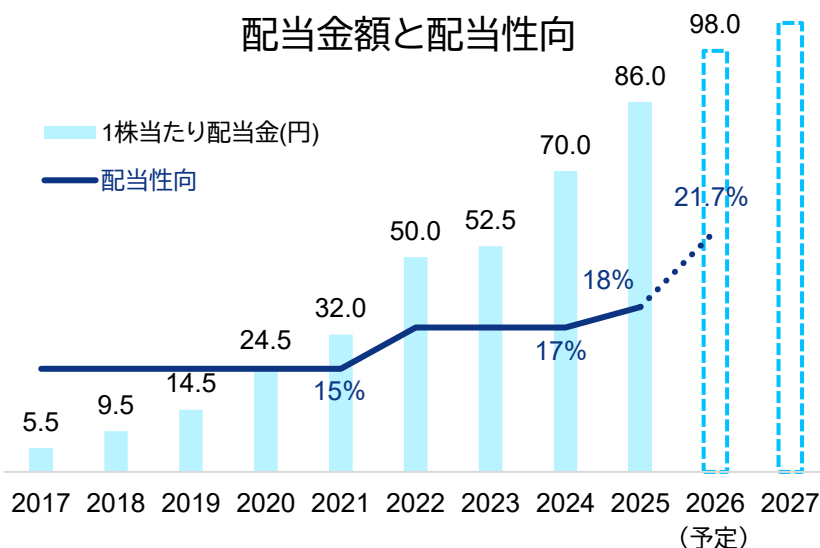
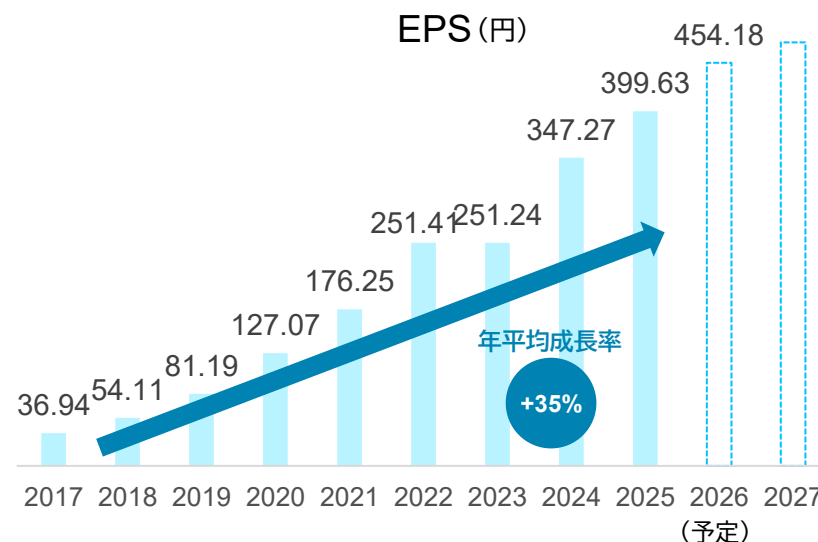


基本方針

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、連続増配を継続。今後も増配を目指す。
- 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 ※対応済

➤ 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 (環境)	気候変動リスクへの対応(CO ₂ 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 (テナント都合等により、当社主導で切り替えられない物件を除く)
S (社会)	<ul style="list-style-type: none"> 健康経営推進 人的資本投資 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 健康経営優良法人の認定取得 ※取得済 ✓ 人的資本投資実践 ✓ 災害又は地域貢献寄付の実施
G (ガバナンス)	<ul style="list-style-type: none"> 多様性の推進 ガバナンス強化 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 女性役員比率30%以上(2030年目標) ✓ 社外役員比率過半数(2030年目標) ✓ 取締役任期1年 ※対応済

- サステナブルローン実績: 約78億円
- 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込みも狙う。
「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

会社概要

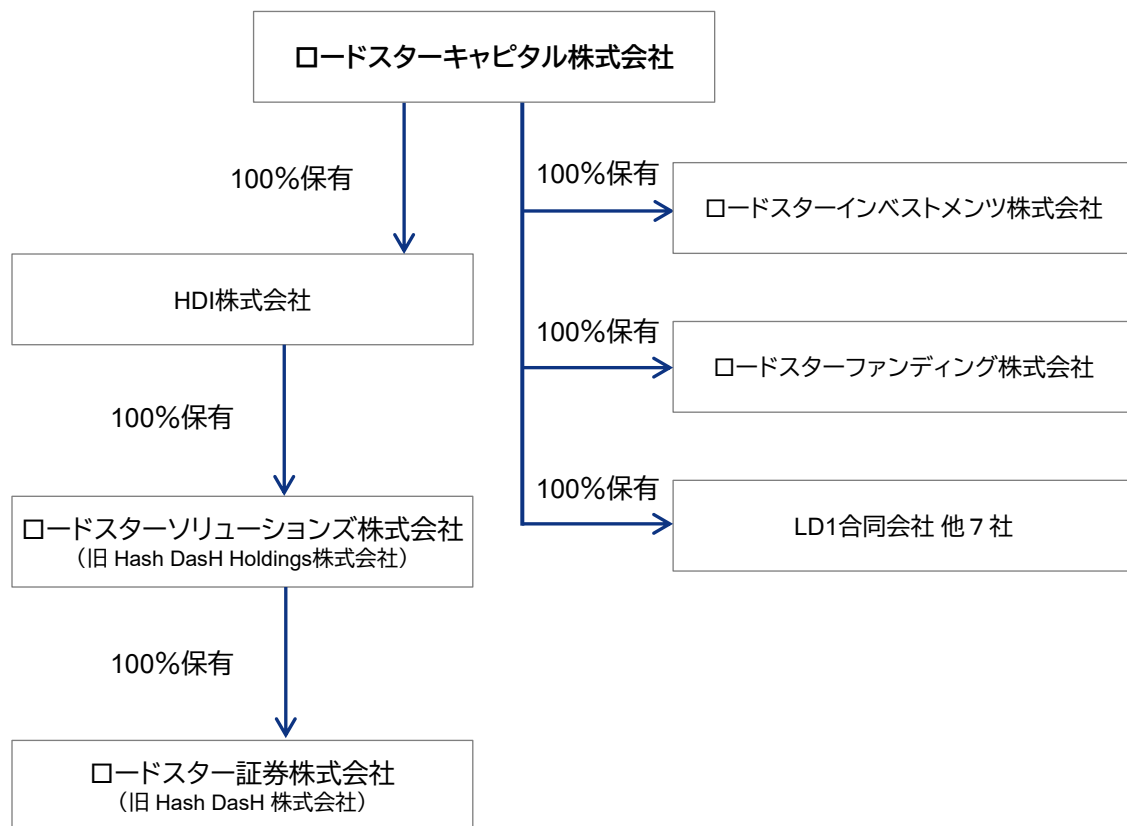
社名	ロードスターキャピタル株式会社
所在地	東京都中央区銀座一丁目9番13号
設立	2012年3月14日
資本金	14億2百万円
上場	東証プライム市場(証券コード:3482)
ガバナンス体制	組織体制:監査役会設置会社 取締役会:7名(うち独立社外取締役3名、女性1名) 監査役会:3名(うち独立社外監査役2名、女性1名) 任意諮問機関である指名報酬委員会設置 会計監査人:太陽有限責任監査法人
役員	約100名
主要な子会社	次頁参照

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
- 2019年 8月 ロードスターインベストメンツ(株)取締役(現任)
- 2025年 12月 ロードスター証券(株)(旧 Hash DasH(株))取締役(現任)

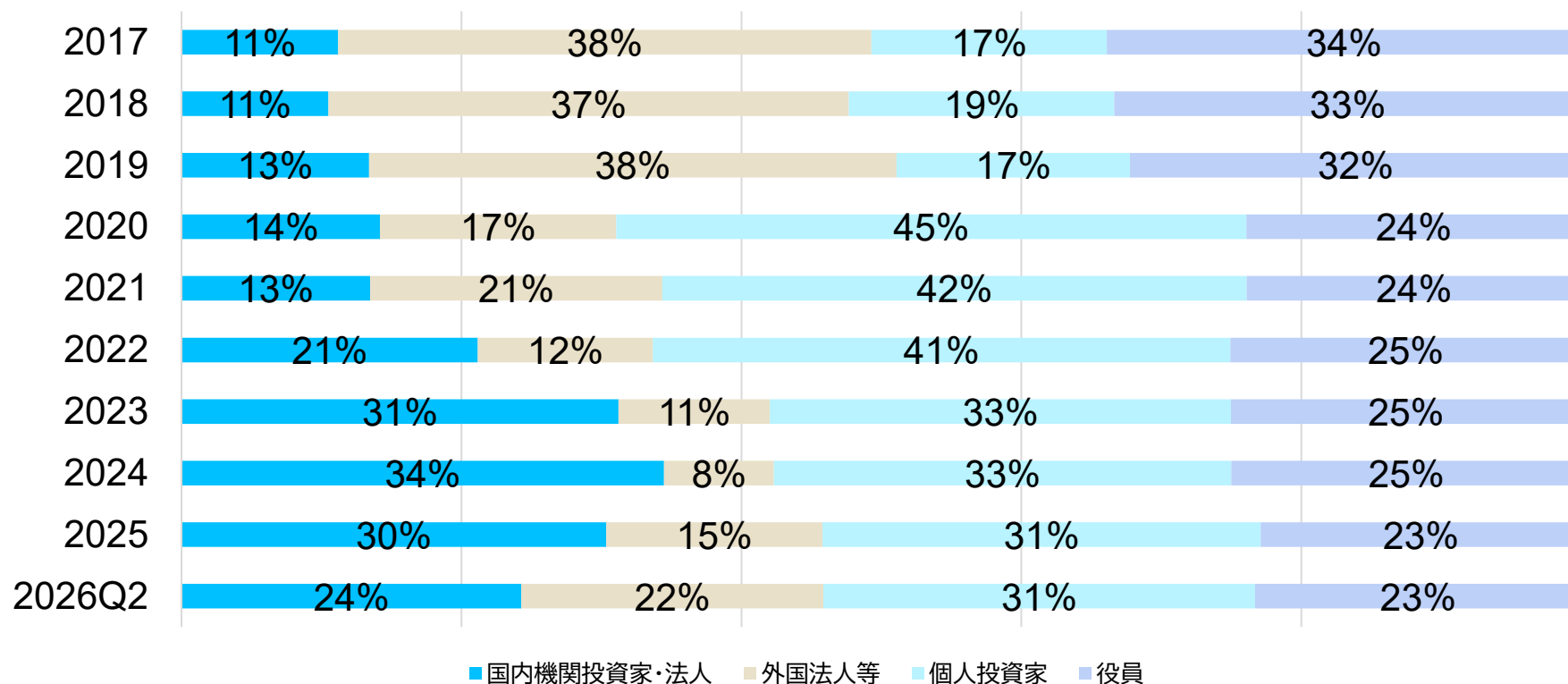
取得資格: 不動産鑑定士 宅地建物取引士



会社名	事業内容
ロードスターキャピタル株式会社	ロードスターグループの統括 コーポレートファンディング事業、本社機能
ロードスターインベストメンツ株式会社	アセットマネジメント事業 クラウドファンディング事業の企画・募集・顧客管理等
ロードスターファンディング株式会社	クラウドファンディング事業における貸付業務等
LD1合同会社他 7 社	HIRAMATSU HOTELSの保有等
HDI株式会社	ロードスターソリューションズ株式会社の株式保有
ロードスターソリューションズ株式会社 (旧 Hash DasH Holdings株式会社)	STプラットフォームの開発・保有 STプラットフォームの提供
ロードスター証券株式会社 (旧 Hash DasH 株式会社)	ST専門のデジタル証券会社 STの企画・販売・顧客管理等

- 英文開示資料の充実やスポンサードレポートの配信など海外投資家を意識したIR施策が、目標の一つであった海外機関投資家比率の増加した要因の一つと考えられる。
- 個人投資家も重視し、個人投資家説明会の回数も増やしている。

所有者別議決権比率推移



(注) 自己株式を控除して計算



06

不動産市場と当社の強み

なぜ当社は「東京都心のオフィス」を投資ターゲットとしているのか

- 東京の不動産マーケットは市場規模が大きく、流動性も高いため投資しやすい環境が整っている。
- 海外からの投資もコロナ前に戻ってきており、更なる市場拡大が見込まれる。

不動産ストック市場

東京のオフィスだけでも70兆円超の市場規模があり、投資機会は十分にある。

国内不動産
約3,137兆円^{*1}

収益不動産
約352.1兆円^{*2}

オフィス
約126.8兆円^{*2}

東京オフィス
約70.2兆円^{*2}

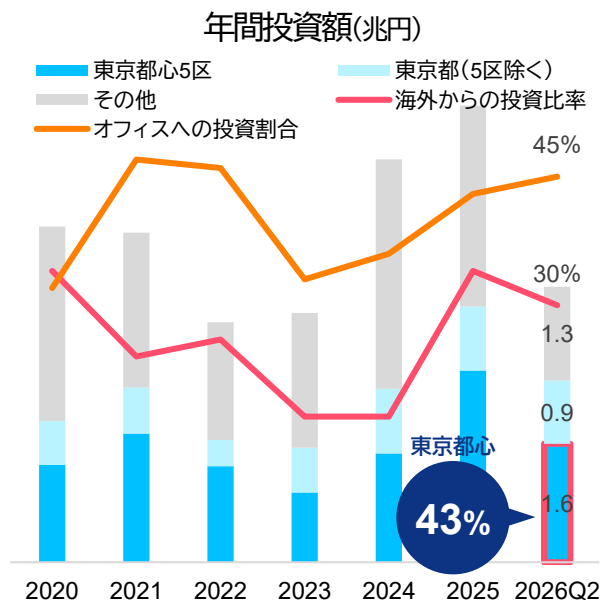
ロードスター
約1,000億円

^{*1} 国土交通省「国土交通白書 2025」

^{*2} ニッセイ基礎研究所「わが国の不動産市場規模(2025年)」

不動産の流通量^{*3}

- 国内不動産への年間投資額は6兆円超(2025年)
- 2026年上期の投資額のうち、43%は東京都心、45%はオフィス、30%は海外からの投資、と東京都心オフィスの需要が高まってきており、当社の投資戦略にマッチしている。



世界主要都市の不動産投資ランキング

2026Q2	1位	シンガポール
	2位	東京
	3位	ニューヨーク
2025	1位	ニューヨーク
	2位	東京
	3位	ソウル
2024	1位	ニューヨーク
	2位	東京
	3位	ダラス・フォートワース

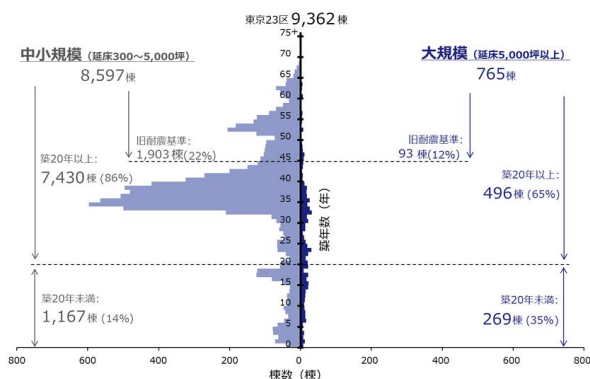
^{*3} 参考: JLL, "インベストメントマーケットダイナミクス, 各四半期レポートより当社作成

- 中小規模の事業所数が多く、中規模オフィスの需要が高い一方、新規供給は乏しいので中規模オフィスの価値が上がっている。
- 空室率の低下が賃料上昇圧力となり、オフィスの価値が上昇している。

中小企業とオフィス供給量

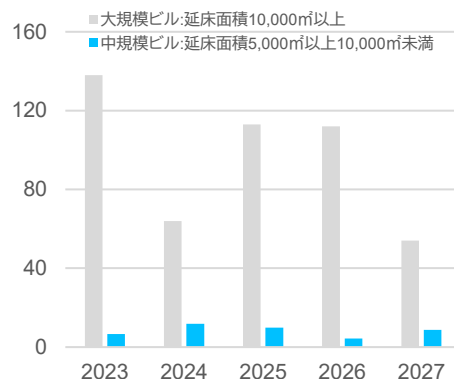
- 東京都の全事業所のうち、94%が従業員50人未満の中小法人。
- 中小規模オフィスは築年数が経ちメンテナンスが行き届いていない物件も多い(築20年以上:86%)。
- 資材価格の高騰から新規供給は乏しい一方、オフィス回帰等により、需要が非常に高まっている。

中小規模オフィスの状況



出典: ザイマックス「オフィスピラミッド2026」

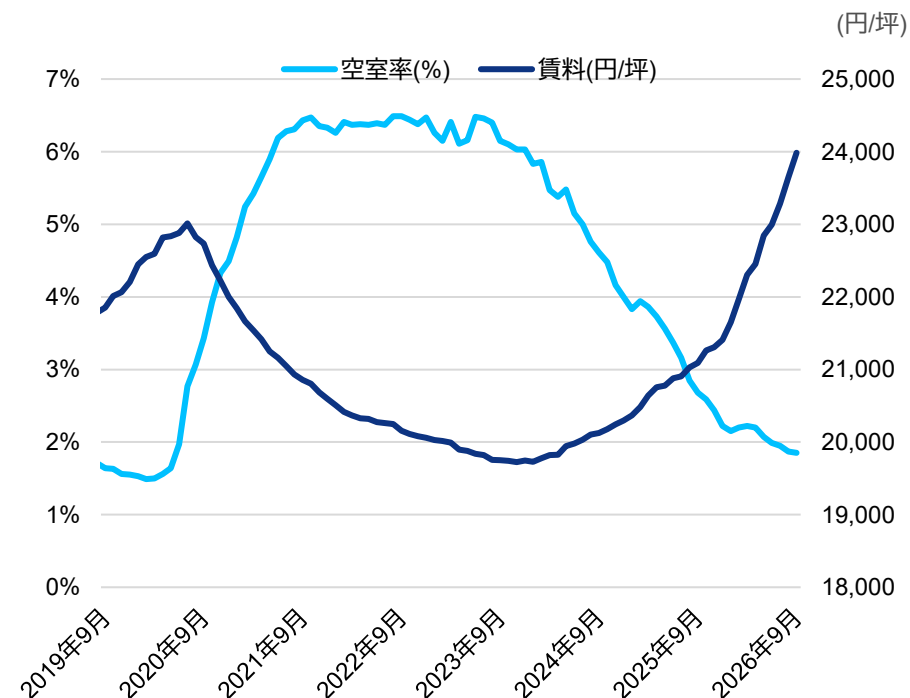
中規模ビル供給量の推移 (万㎡)



森トラスト「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査'26」より当社作成

空室率と賃料

- 東京都心5区の空室率はコロナ前の水準に近付きつつあり、賃料はコロナ前の水準を超えている。
- 空室率が下限に近付きつつあり、賃料の更なる上昇が見込まれる。



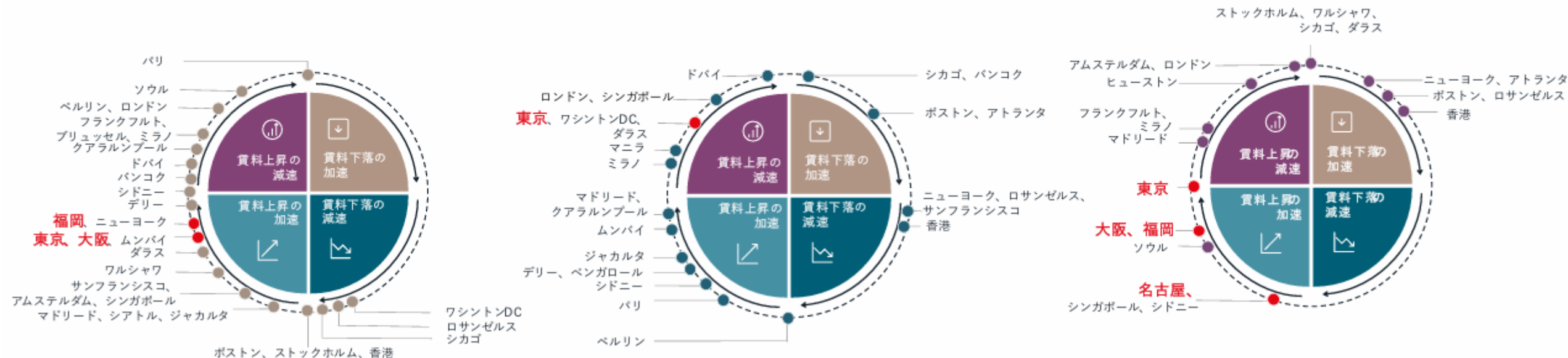
東京ビジネス地区 三鬼商事 オフィスマーケットデータ(東京ビジネス地区)より当社作成

- 日本の主要都市は、オフィス・商業・物流施設の各セクターで賃料上昇が期待されるポジションに位置しており、相対的に良好な市場環境を維持している。
- 堅調な賃料成長は不動産収益の拡大につながり、今後も中長期的な物件価値の向上が期待される。

Office

Retail

Logistics



(参考: JLL "Japan Market Dynamics" 2026年第2四半期 2026年9月3日)

圧倒的な情報収集力

20年以上にわたり培った信頼関係が、独自案件の獲得につながる

- 長年構築したネットワークにより、非公開案件を含む幅広い情報を入手
- 売主・買主・仲介会社・管理会社等との信頼関係が次の案件紹介につながる好循環を構築

自信を持った迅速な意思決定力

- どれくらい早いのか:
情報入手後1営業日で買付意思表明書を出すこともある
- なぜ意思決定の早さが重要なのか:
「決算対策」や「ファンドの償還期限」等、スピードを重視する取引相手も多い→早期に決済できることを強みに、様々な交渉も可能になる。
- なぜ意思決定を早くできるのか:
 - ✓ 東京都心に本社を構え、少数精鋭の経験豊富な人材により迅速な現地調査が可能
 - ✓ 複数の不動産鑑定士による、迅速かつ高精度な物件評価
 - ✓ 銀行との良好な関係構築に加え、OwnersBookによる独自の資金調達を背景とした機動的な資金調達が可能

優良不動産の獲得機会創出

自社でのデータ蓄積

優れたリーシング力

バリューアップ工事

コスト管理

物件売却においても創業以来一度も売却損を出しておらず、13期連続の増収増益につながっている

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

「専門性」を基盤に、各フェーズの強みを活かす

phase 1
物件購入

- 投資戦略の策定
- 物件のソーシング
- 投資家勧誘
- ノンリコースローン調達
- SPC等のスキーム組成

phase 2
期中運用

- 投資家利益最大化のための物件価値向上
- PM・BM会社の監督
- PM・BM会社を通じた物件の管理／運営
- 投資家へのレポーティング

phase 3
物件売却

- 出口戦略の策定
- 売却先のマーケティング
- SPC等の清算

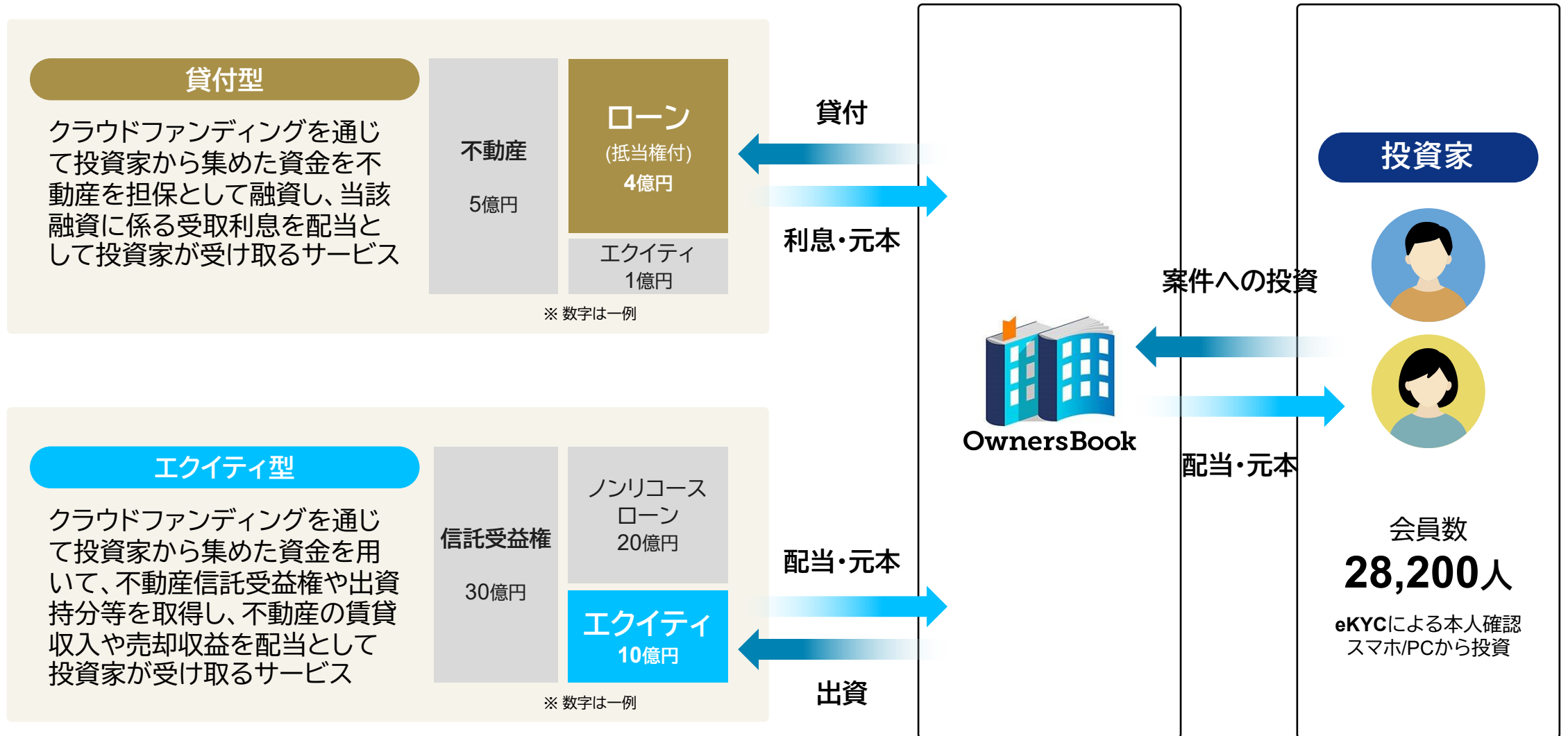


ストック型
ビジネスの
確立

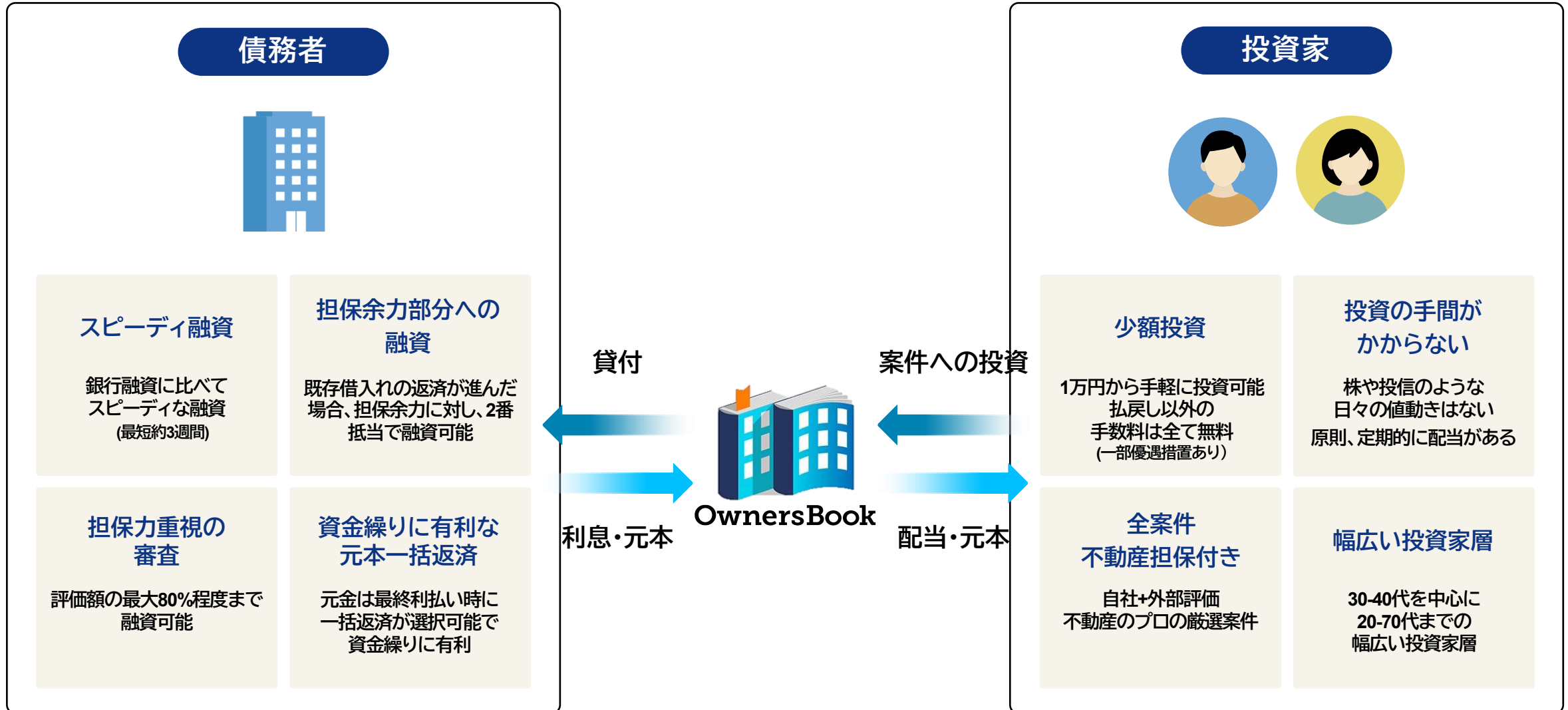


コーポレート
ファンディング事業
とのシナジー

貸付型とエクイティ型の違いとビジネスモデル

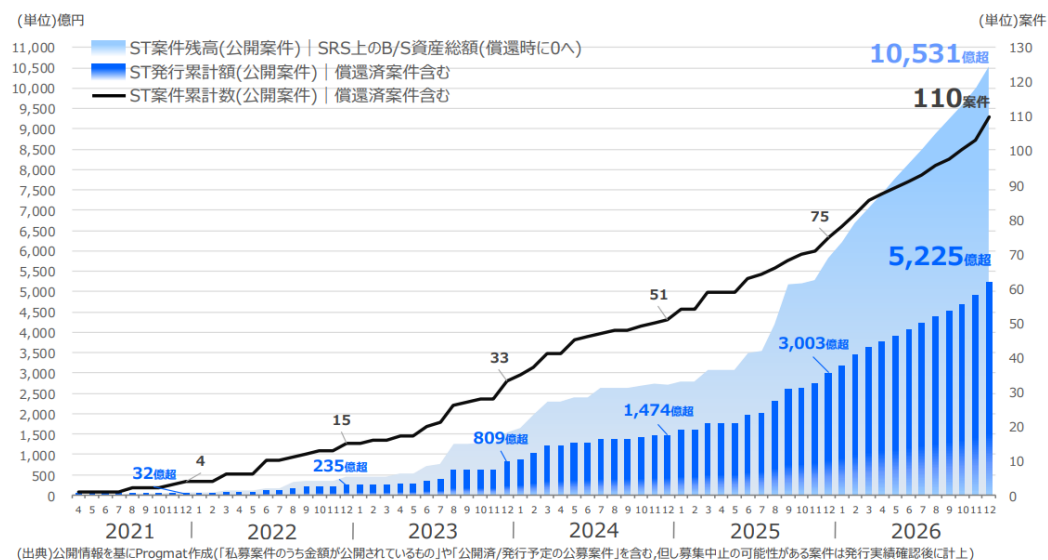


投資家と債務者の双方にWin-Winの仕組み

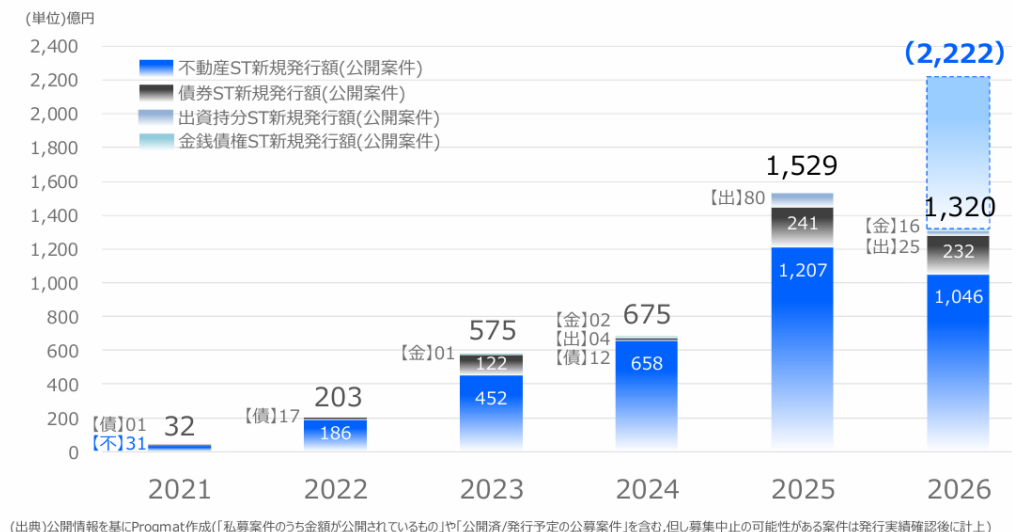


- ST市場は急速に拡大しており、2026年末にはST案件残高約1兆531億円(前年末比1.8倍)、ST発行累計額約5,225億円(前年末比1.7倍)に達する見通し。
- 実績面では、2026年9月までのST新規発行額は1,320億円となっている。

#市場規模予測 | ST案件残高:1兆531億超、ST発行累計額:5,225億超、案件累計数:110案件



#ST発行額 | 年間2,222億円(YoY+45%)予測に対し、ローンチ済1,320億円(進捗59.4%)



(出典:株式会社Progmatic「Monthly ST Market Report(2026 Sep)」 <https://speakerdeck.com/progmatic/progmatic-monthly-st-market-report-2026-sep>)

投資商品	インフレ耐性	期待リターン	価格変動リスク	収益の源泉	最低投資額	換金性
デジタル証券 (ST)『OwnersBook+』	◎	◎	比較的小さい	インカムゲイン キャピタルゲイン	数十万円	○
クラウドファンディング『OwnersBook(貸付型)』	○	○	小さい	インカムゲイン	1万円	×
J-REIT	○ ※金利上昇影響大	○	大きい	インカムゲイン キャピタルゲイン	数万円～	◎
株式投資	○	—	大きい	インカムゲイン キャピタルゲイン	数万円～	◎
預貯金	×	×	極小	インカムゲイン	1円	◎

※ ロードスターキャピタル独自分析

セキュリティトークン(ST)	<p>セキュリティトークン(Security Token) (以下「ST」)とは、株券や社債券などの有価証券に表示される権利を、電子情報処理組織を用いて移転することができる財産的価値(「トークン」と表現されることも多い。)に表示したものと考えられている。</p> <p>(出典：一般社団法人日本STO協会HP https://jstoa.or.jp/investor/sto/)</p>
STO (Security Token Offering)	<p>STOとはSTを発行して行う資金調達の総称。新しい資金調達の方法として注目され、従来は資金調達が困難であったビジネスやプロジェクトへの活用、各種財産やサービスを原資産としたこれまでの有価証券とは異なる商品性を持つ金融商品として期待されている。</p> <p>(出典：一般社団法人日本STO協会HP https://jstoa.or.jp/investor/sto/)</p>
ブロックチェーン	<p>ネットワーク上に分散する多数のノード(コンピュータ等)でトークンの移転等を相互認証し、暗号技術を用いて実質的に改ざん不可能な態様で台帳を共有する技術基盤。</p> <p>(出典：一般社団法人日本STO協会HP https://jstoa.or.jp/investor/sto/)</p>
デジタル証券	<p>ブロックチェーン等を活用して電子的に発行・移転ができる有価証券や権利。</p> <p>(出典：一般社団法人日本STO協会「デジタル証券における流通市場の活性化への提言」(2022年3月18日) https://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/kisei/meeting/wg/2201_01startup/220318/startup03_01.pdf)</p>

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
E-mail : ir@loadstarcapital.com