



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

2026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。



2025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

資金調達

物件

その他

不動産マーケット

金利ある世界の到来。

金融機関の貸出残高、貸出態度DIは
プラス^(※1)。

オフィスが人気アセットに。

供給量 < 需要。

既存オフィスは価格と賃料が上昇。

イールドスプレッドは低下傾向。

プレイヤーは国内系が引き続き旺盛、
加えて欧米系ファンドの存在感も急
回復。

ロードスターングループ

金融機関との関係は引き続き良好。

『OwnersBook』も活用しながら
意欲的に活動。

本格的なインフレ到来、及びオフィ
ス回帰を予測し、上半期から積極的
にオフィスを取得。

中期経営計画（FY2025-FY2027）
の1年目として、全社/各事業で挑戦
を重視。

金利上昇やインフレの進行はあったものの、不動産マーケットは良好。

ロードスターングループは潮目の変化に目を配りながら、全社で新たな取り組みを推進。

(※1) 出典：日本銀行「金融システムレポート(2025年10月号)」、2025年10月23日公表 <https://www.boj.or.jp/research/brp/fsr/data/fsr251023a.pdf>

東京都内のオフィスを中心に7件取得



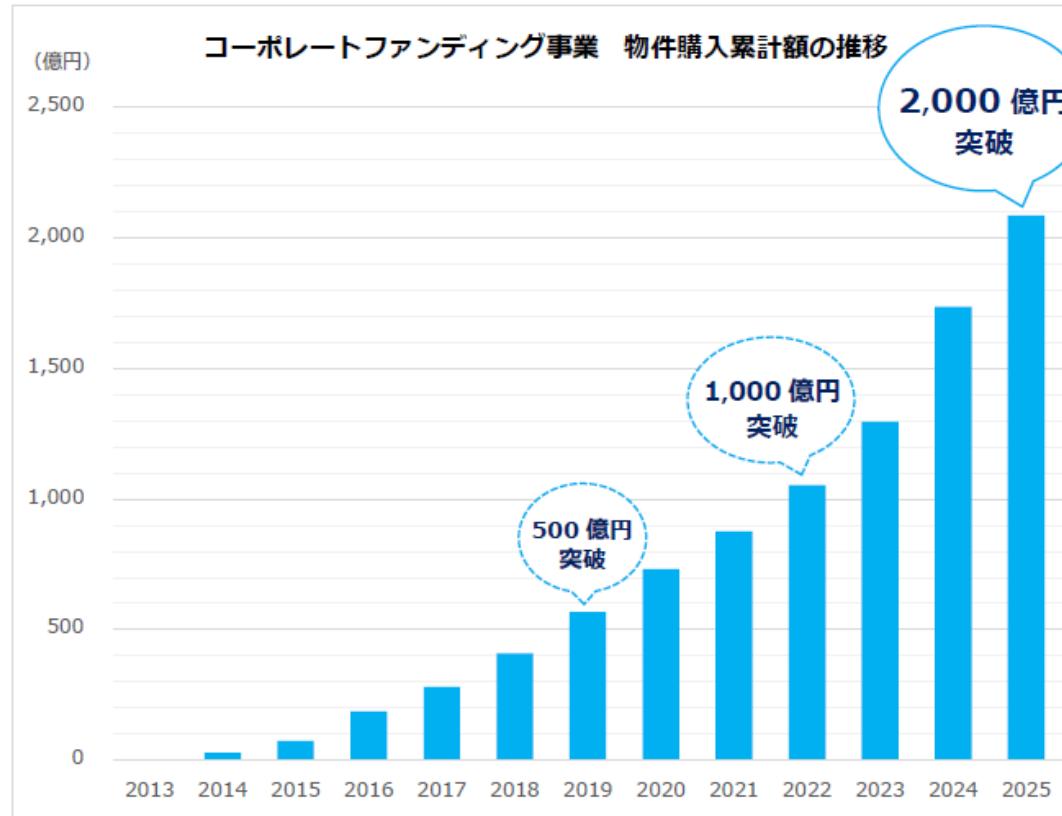
(例)

【銀座菊正ビル／銀座ニューセントラルビル】

- ・所在地：東京都中央区銀座五丁目9番13号
- ・交通：各線「銀座」駅徒歩2分、他
- ・敷地面積：325.67m²
- ・延床面積：2,929.40m²
- ・建築時期：1963年8月・1964年6月

本格的なインフレ到来に備え、収益性・希少性の高い優良不動産を積極的に積み増し。

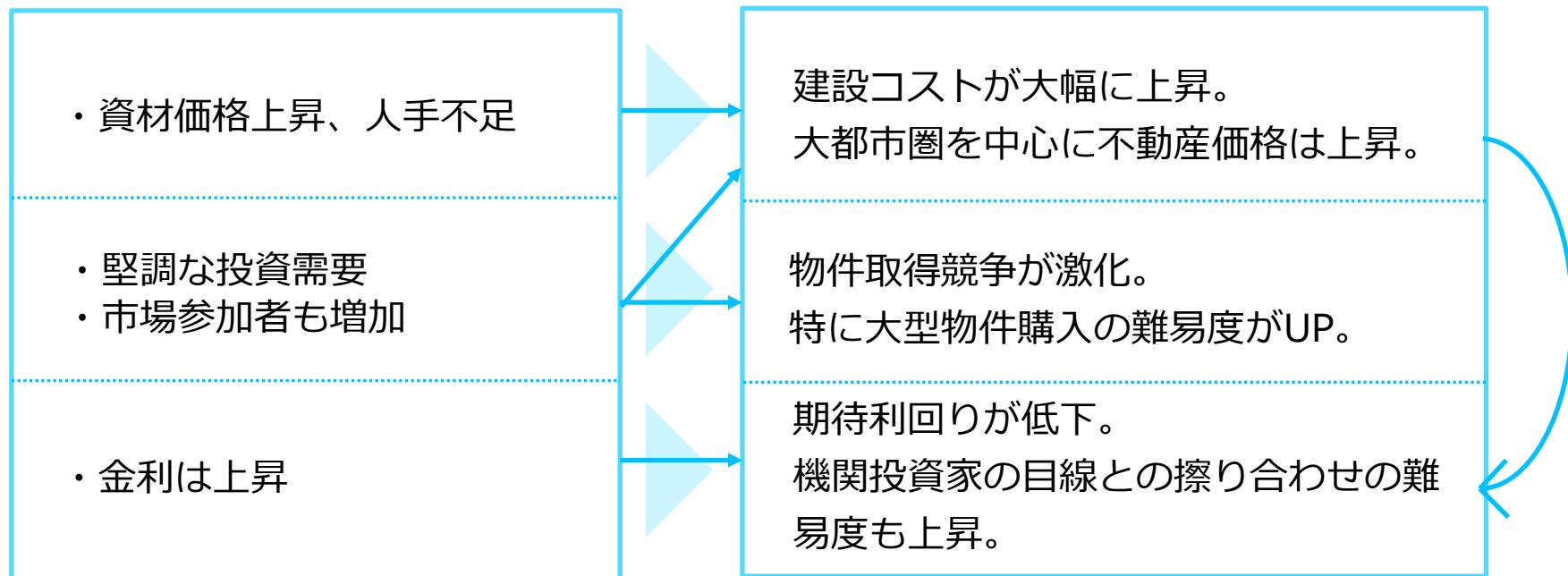
物件購入累計額が2,000億円を突破



売却済み案件は全て購入額以上で売却。保有物件の評価額も全て帳簿価額以上。
今後も物件の目利き力、評価力を活かして優良不動産の購入に取り組む。

難易度が上昇。計画売上の達成に向け取り組む

▼不動産マーケット環境



投資家からの問い合わせは多い。

投資家ニーズに応えるべく、積極的に人材採用を行い、案件発掘力及び営業力を高める。

継続的に案件を組成。新たな施策も実施し、着実に成長。



投資額の成長

- ・2025年度の募集総額は**140億円超**。単年の過去最高を更新
- ・サービス開始以来の累計投資額は、**700億円**を突破



マーケティングの新施策

- ①株主優待対象者の払戻手数料無料化
- ②ステータス制度の導入

今後も、全ての投資家様にとって快適で納得感のある投資環境の提供を実現し、更なる成長を目指す。

6年ぶり・3号目案件となるエクイティ型案件を組成、投資実行



- ・投資対象：MIMARU京都 二条城
- ・所在地：京都府京都市中京区堀川通六角下る壺屋町249
- ・特徴：広い客室で多人数宿泊が可能なアパートメントホテル。キッチン付きで中長期滞在に対応。
- ・募集総額：8億4,500万円
1口1万円
1口～2,000口/人
- ・予定利回り(年換算・内部収益率)：7.5%
- ・予定運用期間：41カ月
- ・投資実行日：2025年12月17日

投資申込者数は671名。金商法公募型不動産クラウドファンディング案件となつた。

Hash DasH Holdings株式会社を買収



■ Hash DasH Holdings (株)

- ・ブロックチェーン基盤と第一種金融商品取引業免許の双方を有する希少なグループ。
- ・セキュリティトークン（ST）商品販売実績も有する。

■ できるようになること、将来像

- ・当社グループ内で、ST事業の展開に必要なリソースのほぼ全てを内製化可能に。
- ・ST本来の良さを活かした案件組成も可能になり、『OwnersBook』の進化にも寄与する見込み。
- ・不動産信託受益権関連では様々な領域で自由度が向上することが期待され、不動産業界の進化／発展にも貢献できる可能性有。

2026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

インフレの更なる進行と欧米投資ファンドの動きに注目

【プラス要因】

- ・インフレに伴う物件価格の上昇
- ・オフィス市場における空室率の低下と賃料の上昇の急速な進展
- ・欧米投資ファンドによる投資本格再開
- ・国内機関投資家、事業会社の積極的な投資姿勢
- ・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
- ・金利負担の増大
- ・取得競争の激化
- ・資源価格と建築費の高騰

既存事業・新規ビジネスとともに、高みを目指して挑戦

【コーポレートファンディング事業】

環境の変化に留意しつつ、都心エリアの流動性・収益性・希少性の高い物件取得を進める

【アセットマネジメント事業】

独立系の強みを活かし、多様な投資家に対して客観的な視点から提案、新規受託を目指す

【クラウドファンディング事業】

貸付型も継続的に組成を行いつつ、STの仕組みを活用したエクイティ型も研究する

【M&Aを活かした挑戦】

Hash DasH Holdings（株）のM&Aを通して、当社が目指してきた「不動産投資の民主化」のスピードを上げていく

FY2025-FY2027中計経営計画2年目の年として、成長の真価を問われる1年。

既存事業の歩みを着実に進めるとともに、STを念頭に置いた新しいアプローチにも取り組む。

当社グループは
「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、
本年も株主の皆様に利益を還元できるよう鋭意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はありません。

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