

2026年12月期

第1四半期 決算説明資料

2026年4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. 22
05	当社の強みと特徴	_____	P. 33
06	会社概要	_____	P. 39
07	不動産マーケット資料	_____	P. 43



01

決算ハイライト等

- 大型オフィスビルの売却により、売上高及び利益は四半期ベースで過去最大となった。対計画比も大幅に進捗。
- 都心を中心に、物件仕入れも好調であり、不動産残高も増加。

売上高	182億円	前年同期比 +65.2%	計画進捗率 32.5%
営業利益	61億円	+10.2%	38.3%
税前利益	56億円	+7.3%	41.4%
当期純利益	38億円	+6.8%	41.7%
販売用不動産	991億円	前期末比 +7.1%	

1 大型オフィスビル売却

2023年春に取得した大型オフィス「グレイス麹町」を売却した。取得当時はオフィス市況が弱かったことに加えて、欧米における金利上昇の影響を受け、オフィスへの投資需要は限定的であったが、この3年間でマーケットは順調に回復し、最終的に学校法人に売却することにより、大きな利益を生むことができた。

2 都心の大型オフィス他、複数の物件取得

過去最大規模となる大型オフィス「銀座 PREX East」を取得。インフレ基調、資材価格高騰の中で、都心かつ築浅のオフィスビルの取得は当社の競争力向上に資するものである。

その他、渋谷区と中央区でも物件を取得した。

3 その他

- 当社の業績拡大及び企業価値の最大化、並びに株価向上に対するインセンティブとして、役職員に対してストックオプションを発行した。
- 新指数である『JPXスタートアップ急成長100指数』に選定された。



銀座 PREX East



左記のリリースはこちら

全般的な見通し

- オフィス需給がひっ迫し、賃料上昇が加速。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。
- 2025年の世界不動産投資額は前年比19%増、日本は13%増の6兆2,180億円と過去最高となった。海外投資家による日本への不動産投資額は前年比2.3倍と過去最高水準を記録し、東京は都市別投資ランキングで2位となった。

(参考: JLL, "インベストメント マーケット ダイナミクス2025年第4四半期", 2026年2月19日, <https://www.jll.com/ja-jp/insights/market-dynamics/japan-investment>)

金利動向

- 利上げの時期については見極めが難しいが、一定程度の利上げは計画値に織り込み済である。
- 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

- 引き続きオフィスを中心に積極的に物件を仕入れる一方、日銀の利上げ動向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は、AUMの積み上げに力を入れる。
- 不動産STO第1号案件を本年夏頃にリリースし、不動産ST領域へ進出する。



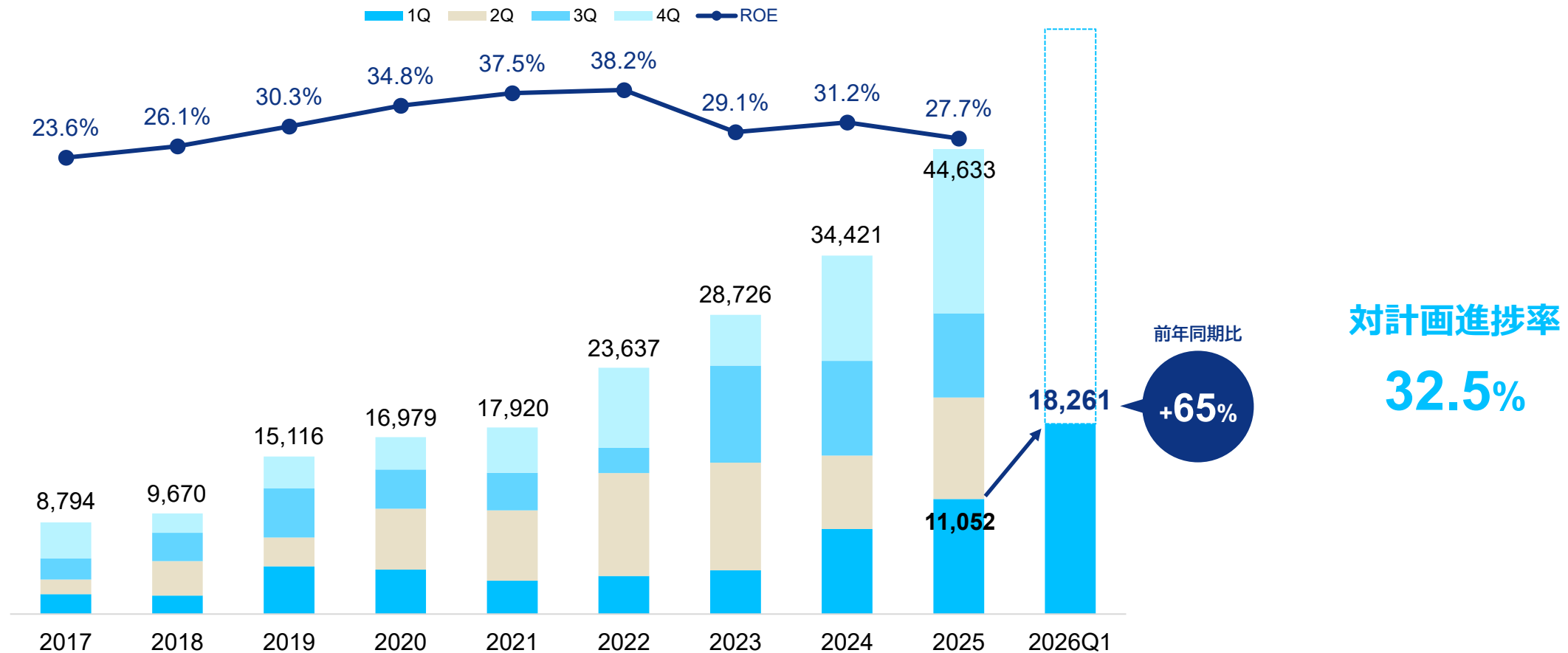
02

決算概要

連結売上高とROE

- 連結売上高は前年同期比+65%の182億円となった。
- インフレの影響を受け、金利上昇を上回るスピードで賃料が上昇しており、不動産市況は活況である。

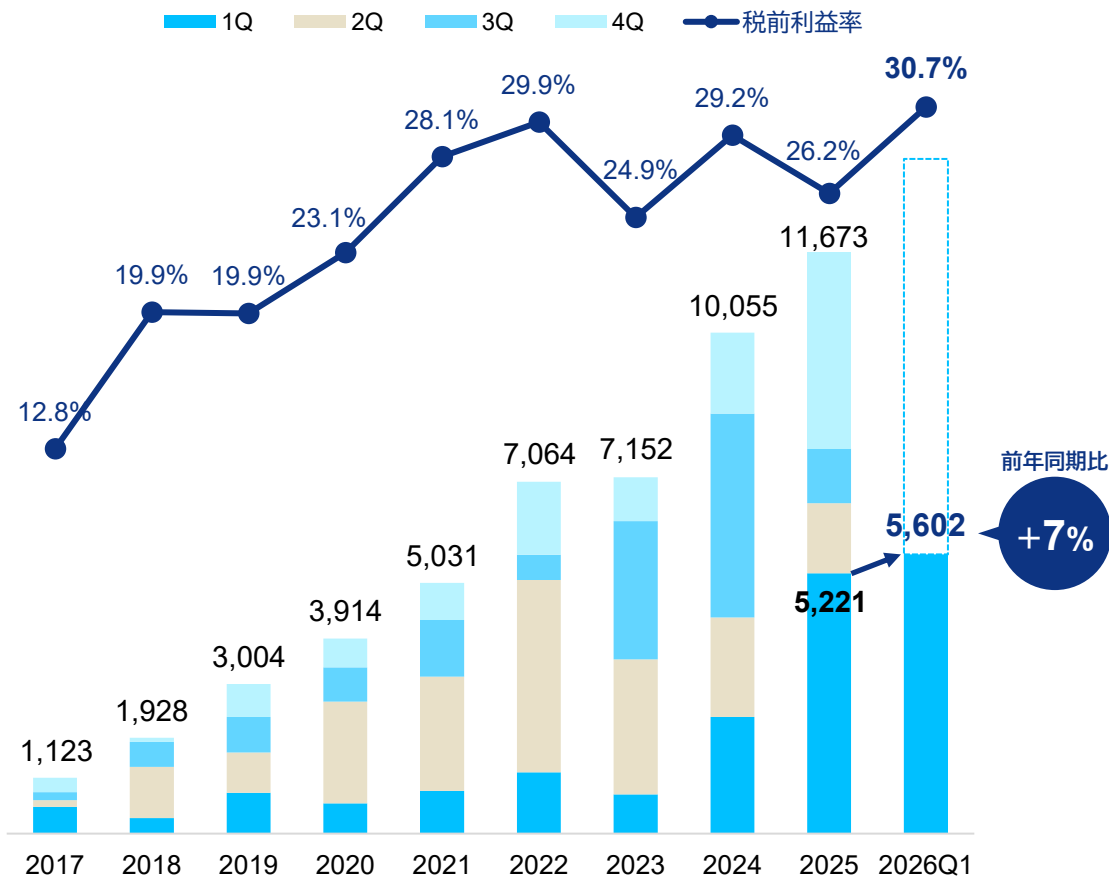
連結売上高(百万円)とROE



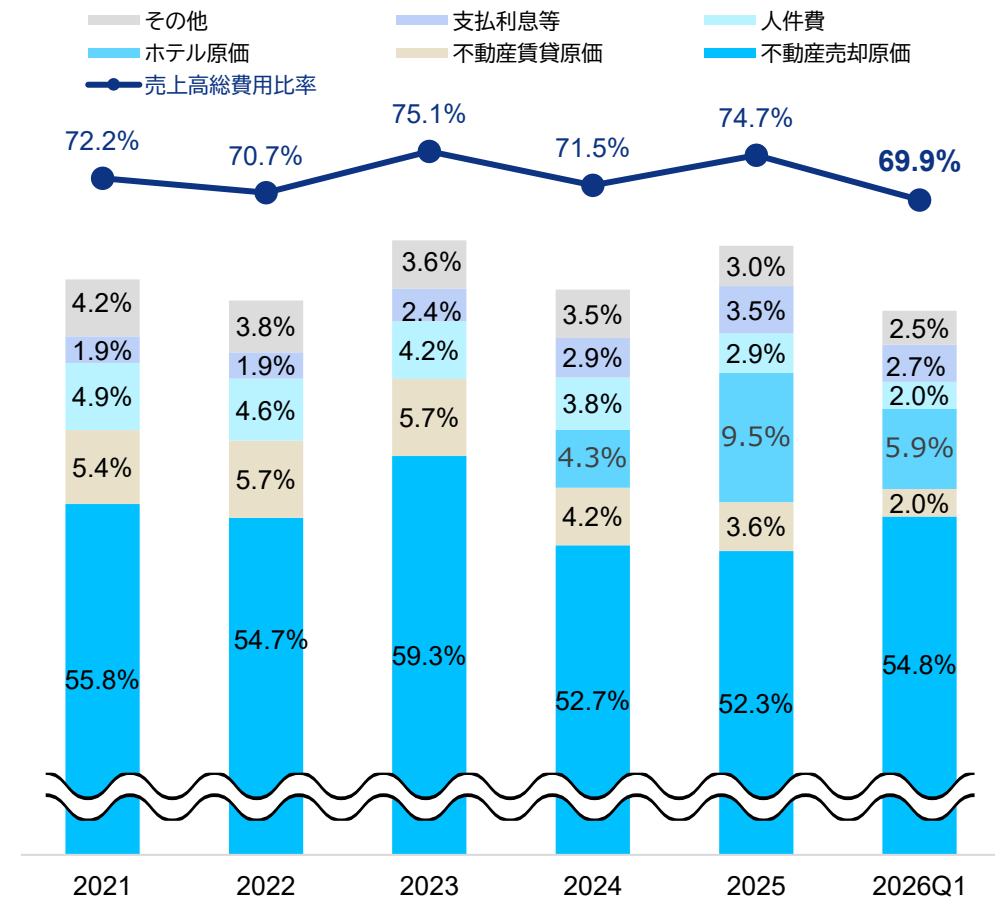
連結税前利益とコストコントロール

- 連結税前利益は前年同期比+7%の56億円となった。
- 昨年末に実施したM&Aにより販管費等が増えているが、売上高実績が大きかったため、全体のコスト比率は低くなった。

連結税前利益 (百万円)



コスト構造 (対売上比)



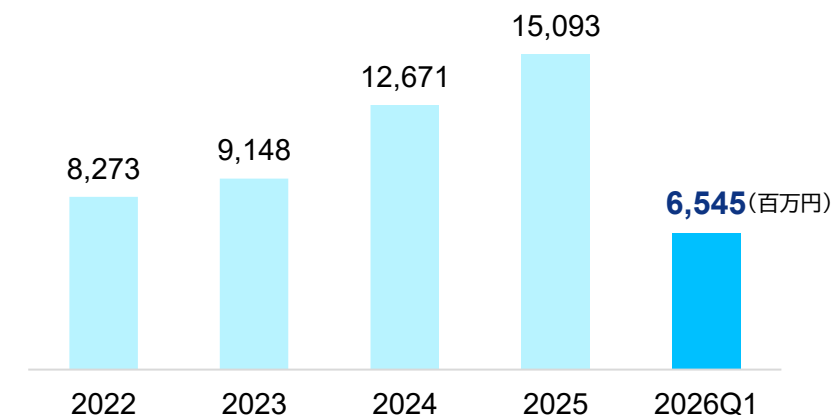
- 収益・費用ともに計画通りに進んでおり、計画進捗率も良好である。
- EBITDAやEPSも順調に増加している。

	2026年12月期 1Q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	18,261	100.0%	165.2%	32.5%	56,150	100.0%	125.8%
売上総利益	6,804	37.3%	111.2%	36.1%	18,843	33.6%	122.0%
販管費	688	3.8%	121.2%	24.0%	2,867	5.1%	141.0%
営業利益	6,115	33.5%	110.2%	38.3%	15,976	28.5%	119.1%
税前利益	5,602	30.7%	107.3%	41.4%	13,538	24.1%	116.0%
当期純利益 ^{※1}	3,829	21.0%	106.8%	41.7%	9,178	16.3%	115.1%

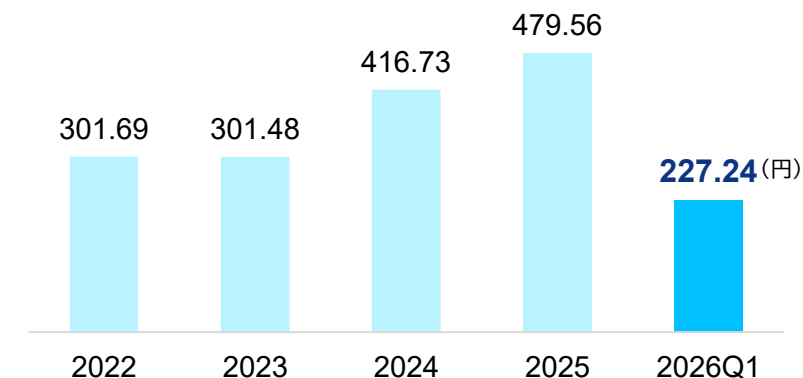
※1 親会社株主に帰属する当期純利益

※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



連結貸借対照表

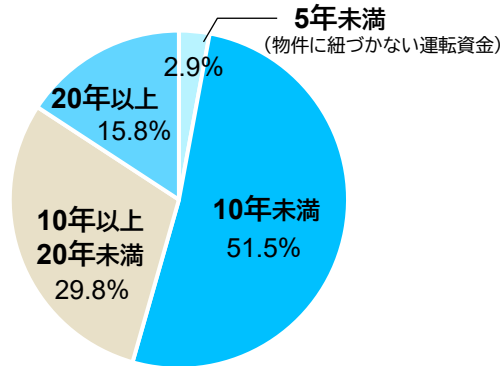
- 不動産残高は991億円と過去最大となり、インフレに強い経営基盤構築を進めることができた。機動的な更なる積み増しに備えて、手元資金も十分に確保している。
- 物件含み益を加味した自己資本比率も40%弱を保持しており、市況の急変にも備えている。

(単位:百万円)	2026年12月期 Q1			2025年12月期
	金額	構成比	前期末比	金額
流動資産	127,815	97.5%	105.7%	120,934
現金及び預金	13,276	10.1%	91.0%	14,589
営業貸付金	12,627	9.6%	136.2%	9,272
販売用不動産	99,122	75.6%	107.1%	92,568
負債	95,715	73.0%	105.0%	91,125
有利子負債	76,254	58.2%	109.5%	69,651
匿名組合出資預り金	12,514	9.5%	112.3%	11,141
純資産	35,402	27.0%	107.5%	32,943
総資産	131,117	100.0%	105.7%	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

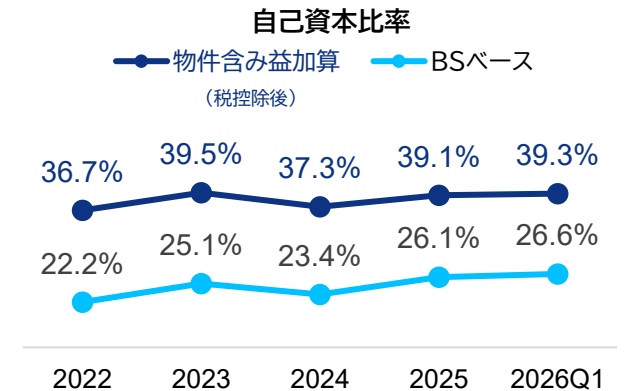
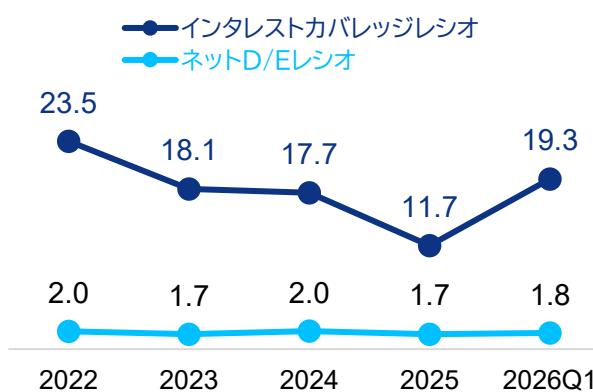
▶ 長期借入による不動産市況の短期変動リスクの回避



*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



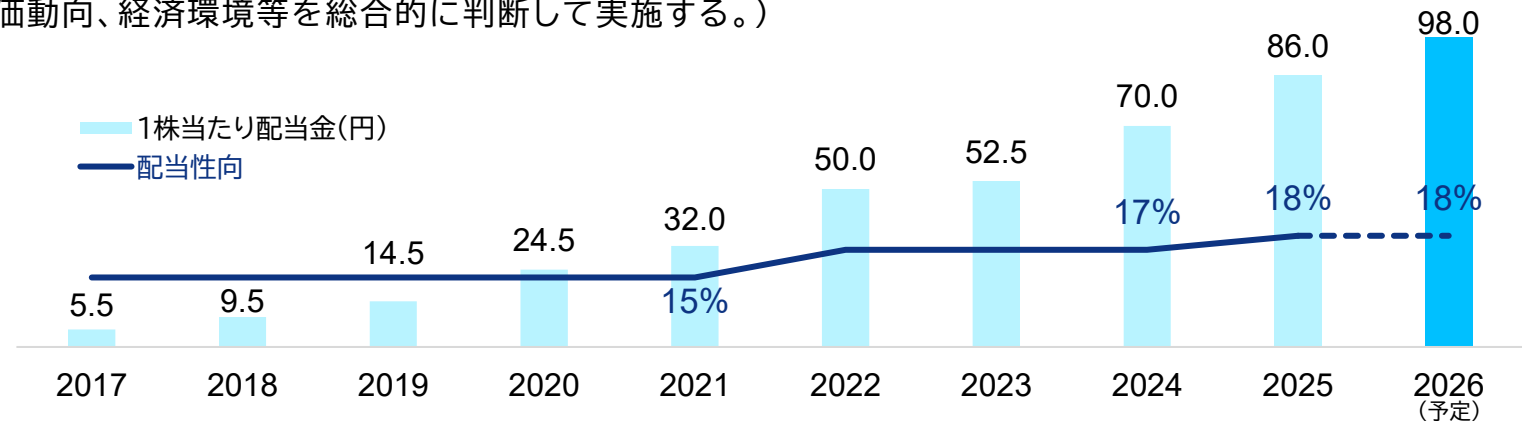
基本方針

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。
当期の1株当たり配当金は、前期比+14%の98円を予定している。

(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。)



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

1. 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。

2. Fintech 領域

クラウドファンディング
事業

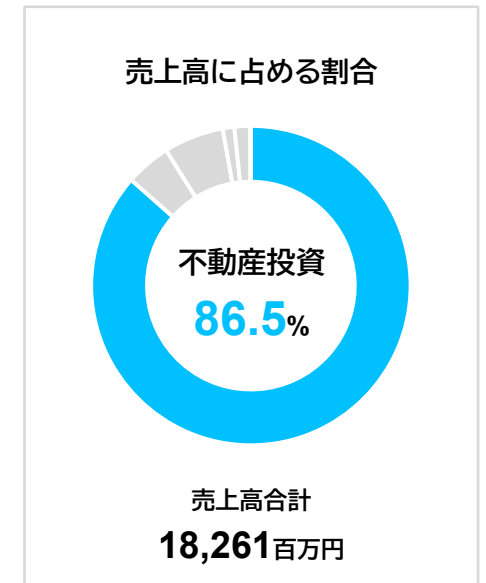
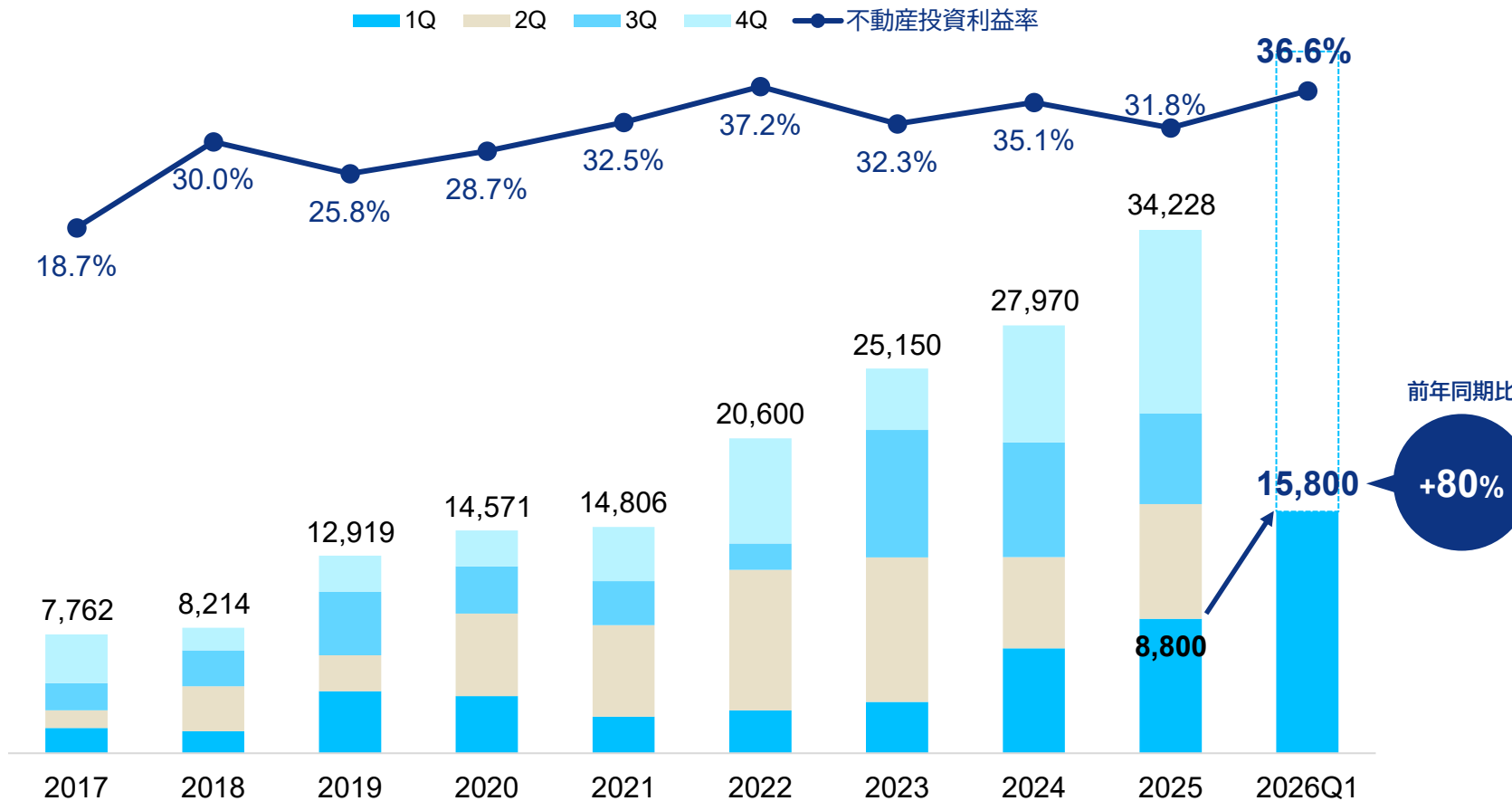


国内初の不動産特化型
クラウドファンディングです。

コーポレートファンディング事業（不動産投資）

- 過去最大額で1物件を売却し、売上高は前年同期比+80%の158億円となった。
- 過去最大の取得額となるオフィス1件を含む計3物件を取得した。銀行の融資姿勢も積極的であり、仕入れも順調に進んだ。

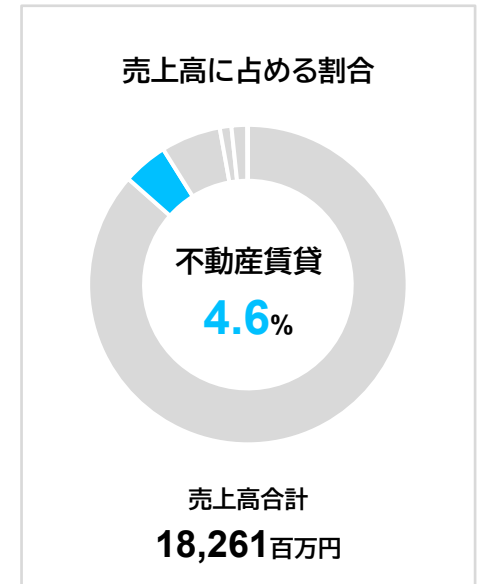
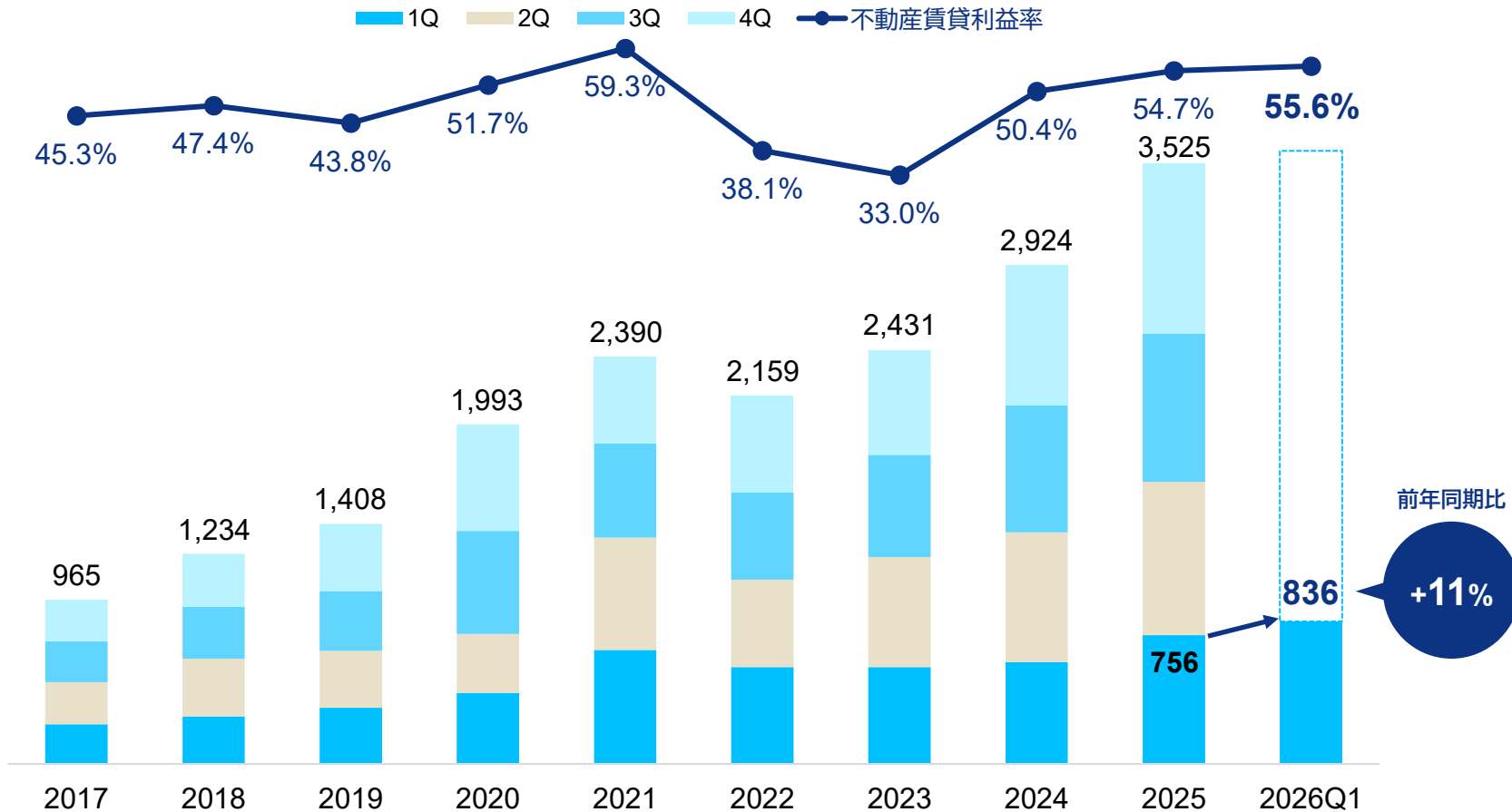
コーポレートファンディング事業(不動産投資)売上高 (百万円)



コーポレートファンディング事業（不動産賃貸）

- オフィス回帰に加えて、中規模オフィス新規供給が少なく、賃料が上昇していることから、売上高は前年同期比+11%の8億円となった。
- 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)



前年同期比

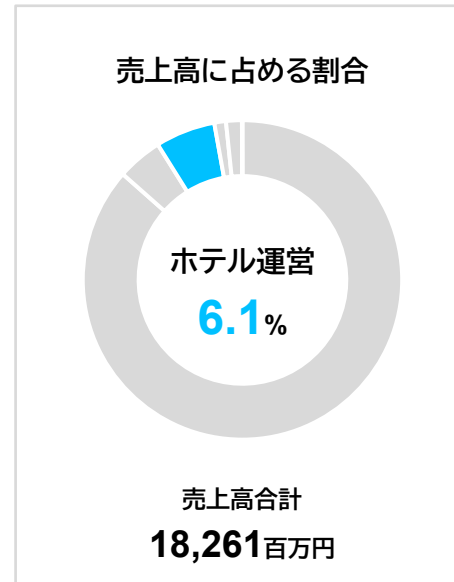
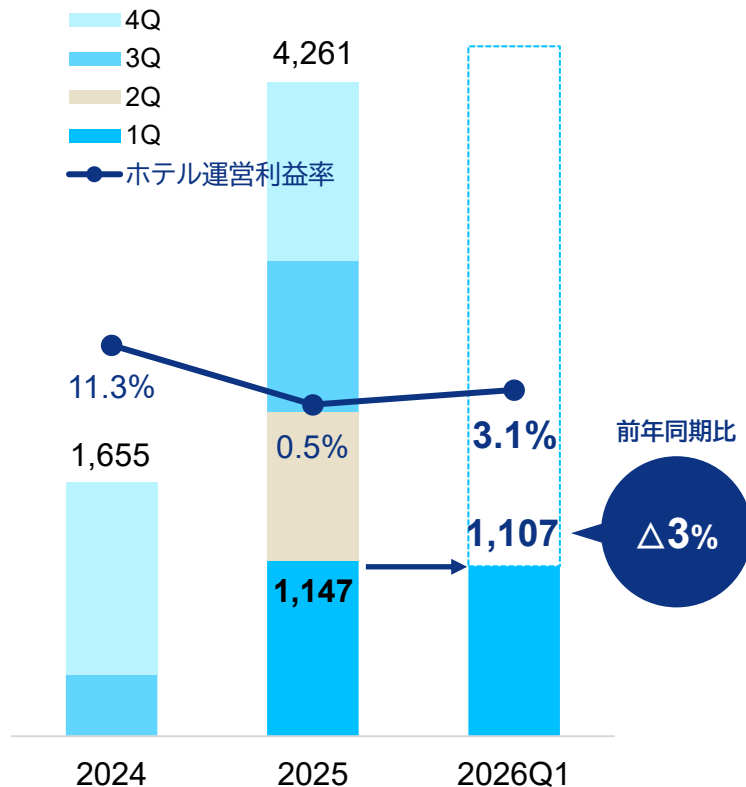
+11%

コーポレートファンディング事業（ホテル運営）

- ホテル運営売上は11.0億円、運営原価は10.7億円(内、減価償却費は1.7億円程度)となり、利益率はやや改善した。
- 競争環境や経営環境が依然として厳しい状況が続くが、価格戦略の見直しや価値向上への取り組みを強化し、集客力強化を図る。

(「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)



THIRAMATSU HOTELS & RESORTS 宜野座



THE HIRAMATSU 京都

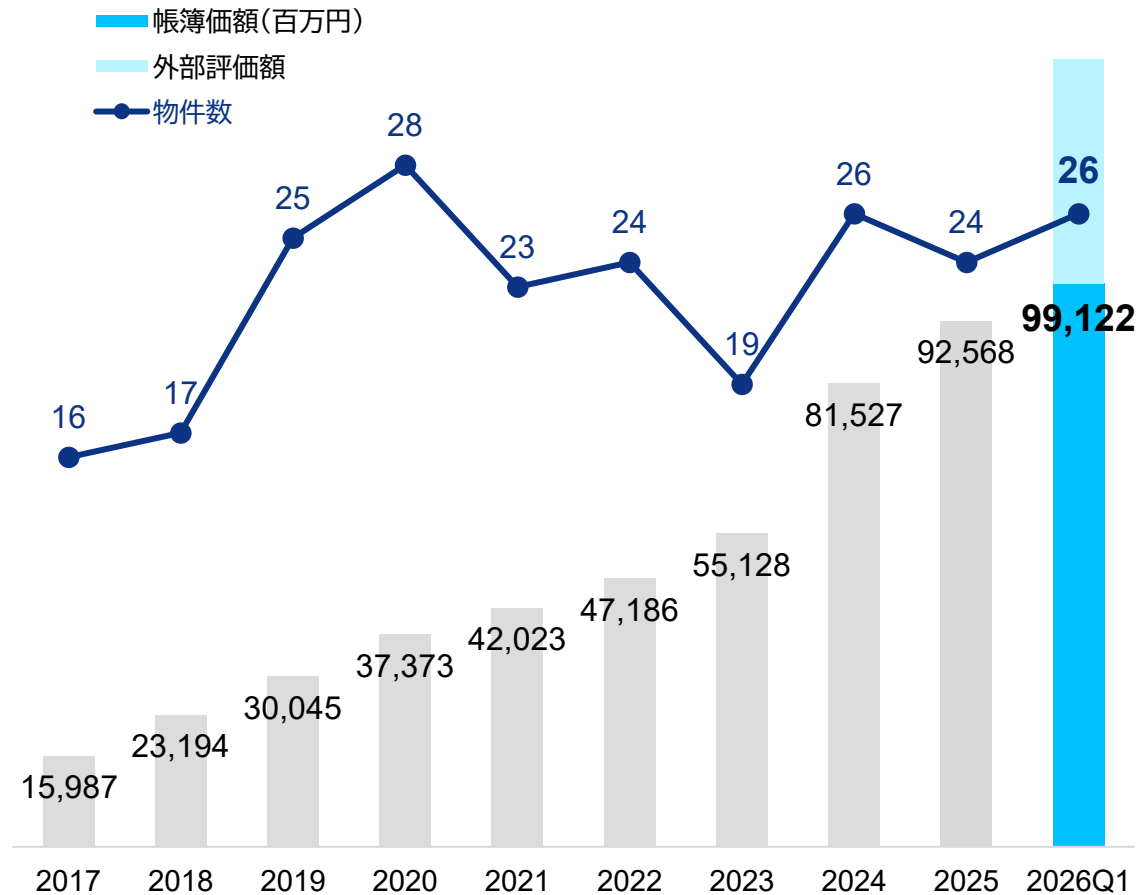


THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 賢島

コーポレートファンディング事業（保有実績）

- 不動産市況がより活発になることを見込み、東京都内のオフィス等を積極的に仕入れ、不動産残高を積上げた。
- オフィスを中心に取得しつつ、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



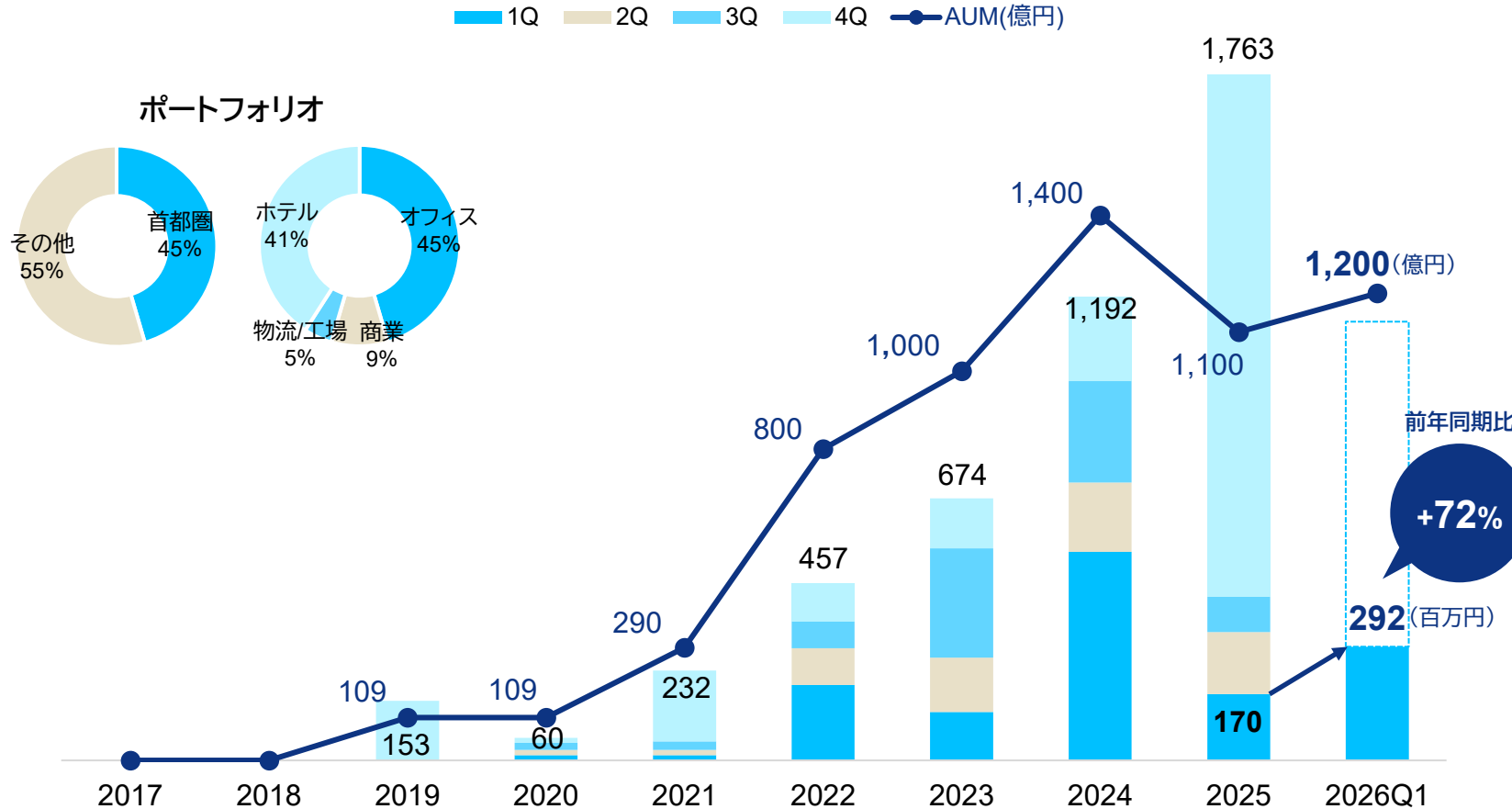
THE HIRAMATSU 軽井沢 御代田

	オフィス	ホテル	商業
都心五区	9	2	1
その他区	3	2	-
東京以外	-	8	1

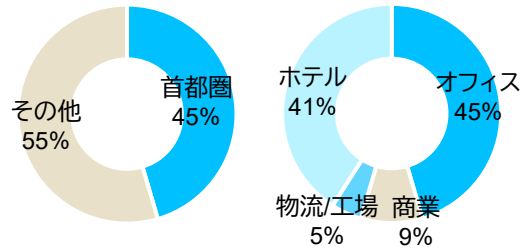
*都心五区：千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区

- 新規のAUM積上げがあり、売上高は前年同期比+72%の2.9億円、AUMは1,200億円超に回復した。
- 取得売却共に決済予定の案件が複数あり、AUMの積み上げに注力する。

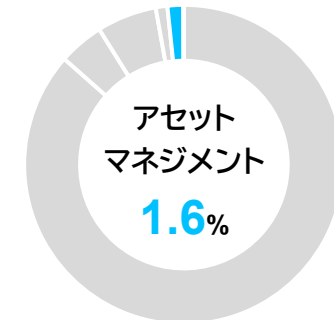
アセットマネジメント事業売上高とAUM



ポートフォリオ



売上高に占める割合



売上高合計
18,261百万円

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

1. 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。

2. Fintech 領域

クラウドファンディング
事業

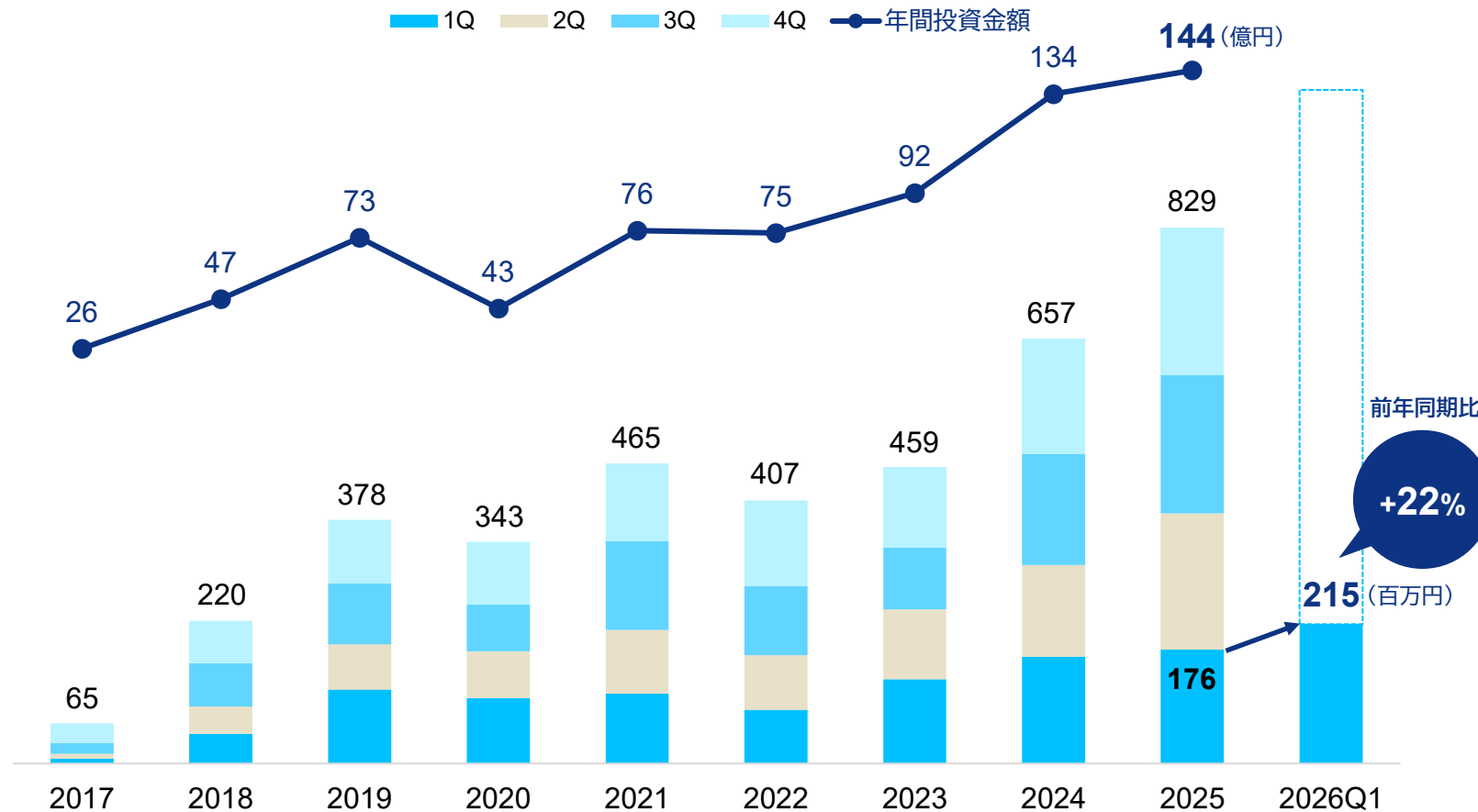


国内初の不動産特化型
クラウドファンディングです。

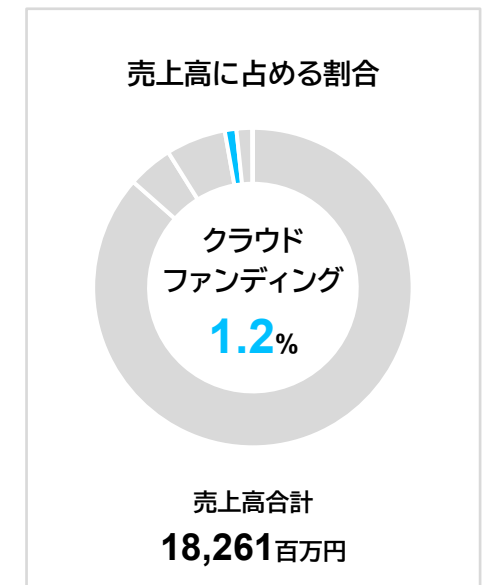
クラウドファンディング事業

- 好調な不動産市況を背景に、売上高は前年同期比+22%の2.15億円となった。
- OwnersBookに係る営業貸付金は前期末比+30%の120億円となった。

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)





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

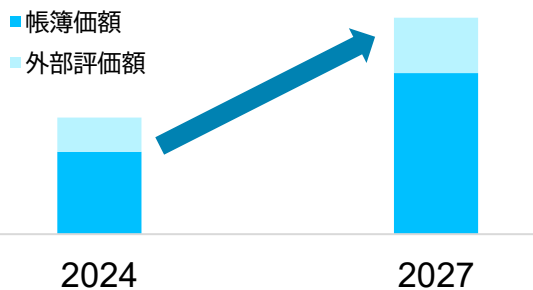
サステナビリティ経営の推進

- 2027年の売上高・税前利益の目標値達成に向けて、2026年も更なる成長を予定している。
- 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%	18%	≥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	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る
- 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。

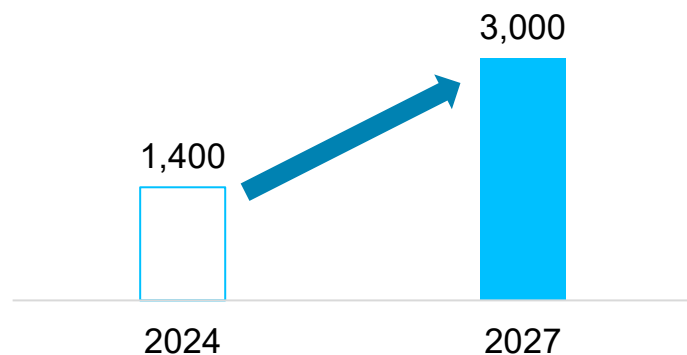
THE HIRAMATSU 軽井沢 御代田



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)



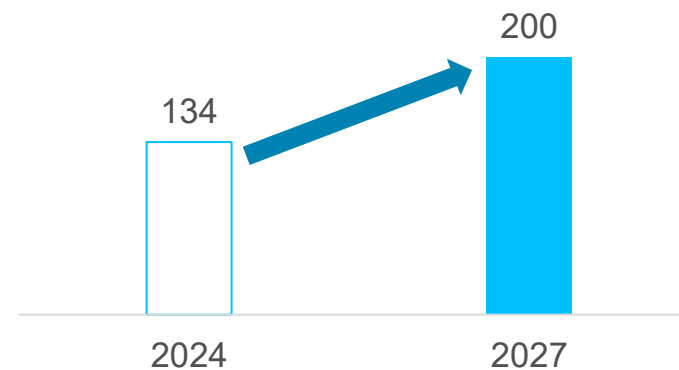
■事業展開■

- 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)



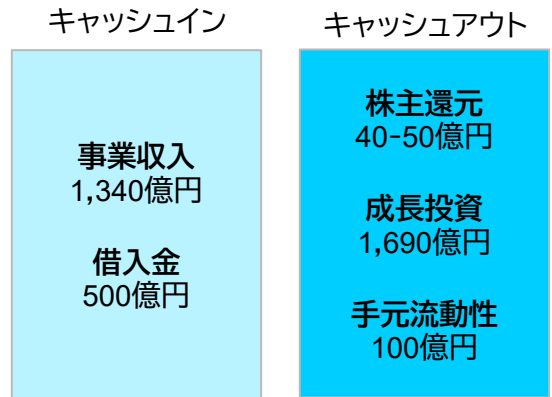
■事業展開■

- 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

— キャピタルアロケーション

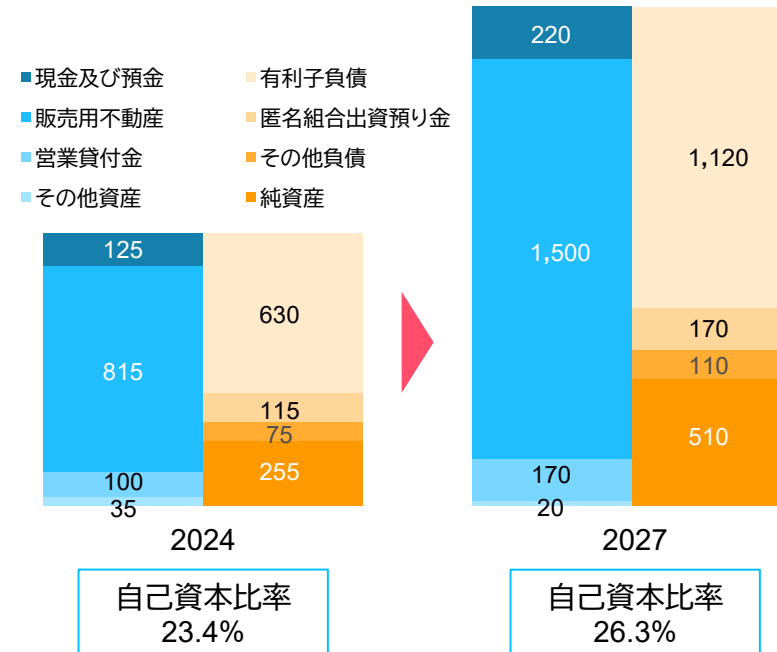
- 事業から得られるキャッシュインの大半を成長投資に使う。
- 将来の収益基盤となる不動産残高を積上げ、財務規律を保ちながらBSを拡大する。

キャピタルアロケーション



株主還元	配当性向18%以上を目安に安定配当を継続 自社株買いは機動的に行うため含めていない						
成長投資	<table border="0"> <tr> <td>不動産投資</td> <td>1,650億円</td> </tr> <tr> <td>人的資本投資</td> <td>25億円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>15億円</td> </tr> </table>	不動産投資	1,650億円	人的資本投資	25億円	その他	15億円
不動産投資	1,650億円						
人的資本投資	25億円						
その他	15億円						
手元流動性	ビジネスチャンス(大型物件の取得、M&Aなど)や市場変動リスクに備える						

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

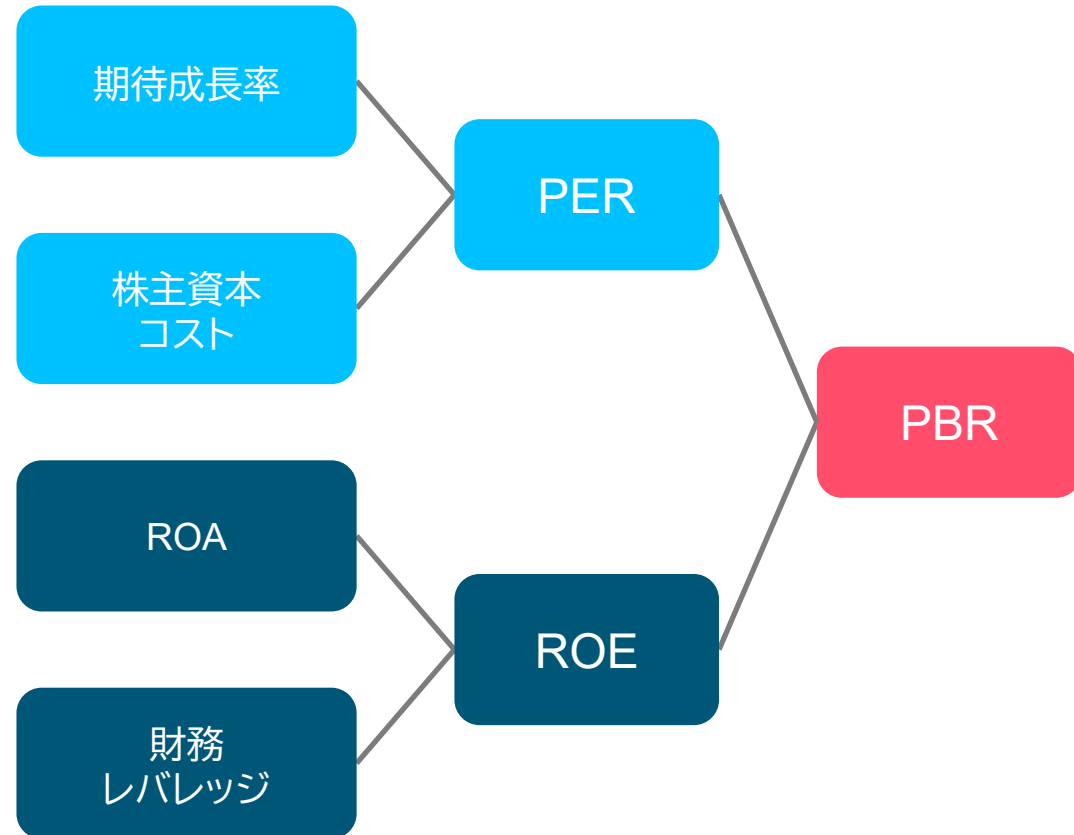
各種施策を通してROE／PERの向上を目指す

- 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



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頂いているものの、将来の成長期待が大きいとは言い難い状況。

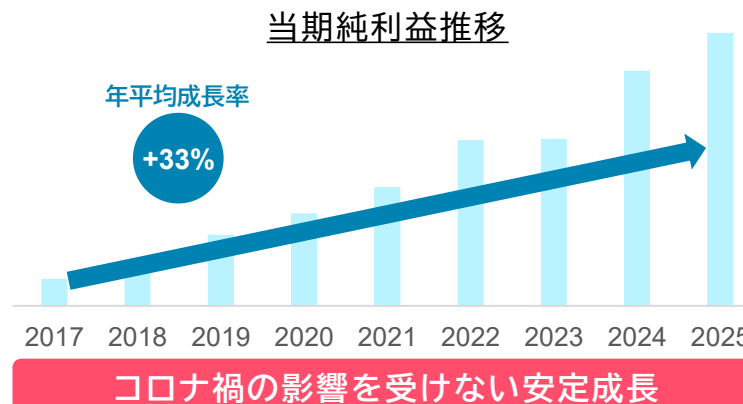
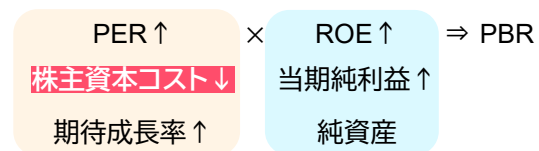
- ・成長戦略の策定と実行
 - 前中計達成の実行力をもって、本中計の達成を目指す。
 - 成長投資の方針については、「キャピタルアロケーション」を参照のこと。
- ・積極的なIR活動
 - 機関投資家とのリレーション強化（投資家要望があれば社外取締役との面談も設定可能）
 - 個人投資家説明会への登壇
 - IR活動に対する取締役会のモニタリング



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ている。

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。



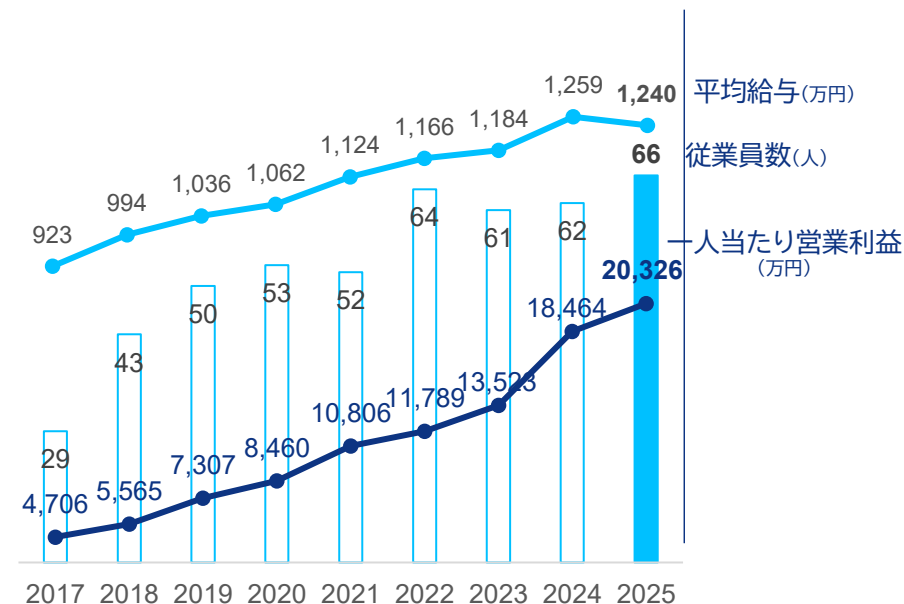
$$\begin{array}{l}
 \text{PER} \uparrow \\
 \text{株主資本コスト} \downarrow \\
 \text{期待成長率} \uparrow
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 \text{ROE} \uparrow \\
 \text{当期純利益} \uparrow \\
 \text{純資産}
 \end{array}
 \Rightarrow \text{PBR}$$

取締役の報酬体系

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。

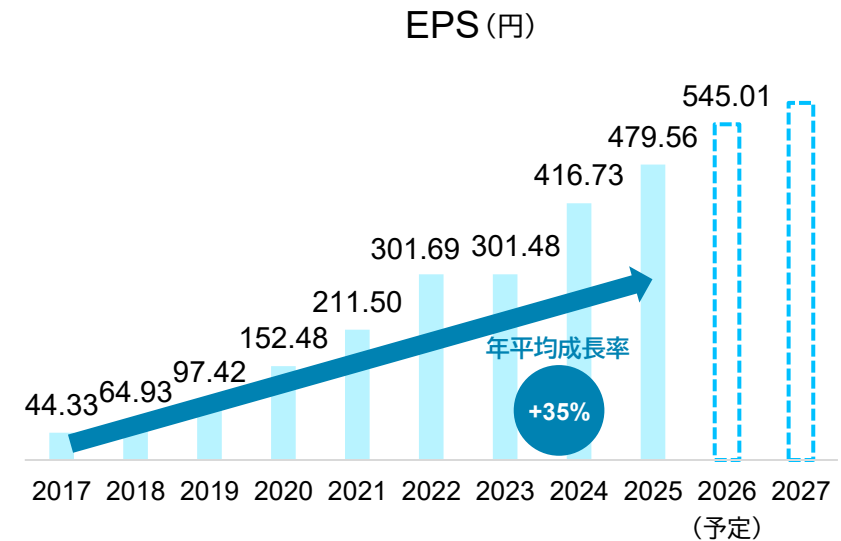
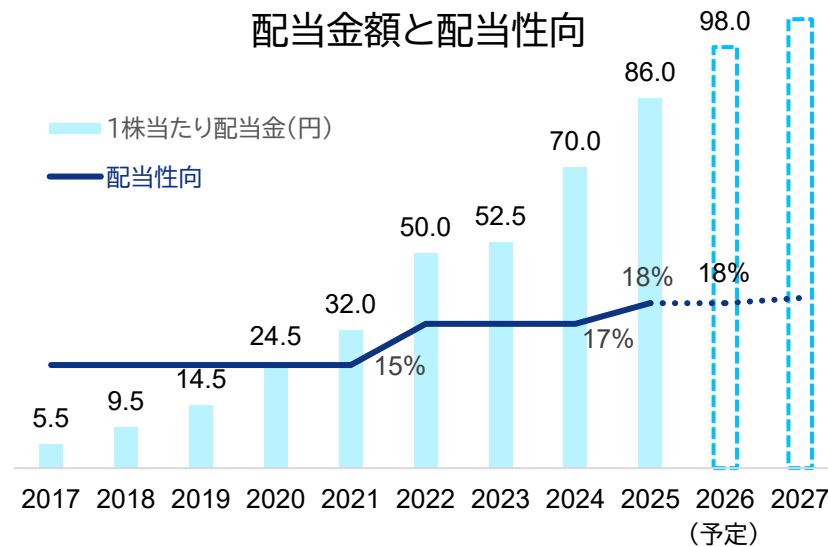


基本方針

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、7期連続増配中。10期連続増配を目指す。
- 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でない物件を除く)
S (社会)	・健康経営推進 ・人的資本投資	✓ 健康経営優良企業の認定取得 ※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)	・多様性の推進 ・ガバナンス強化	✓ 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

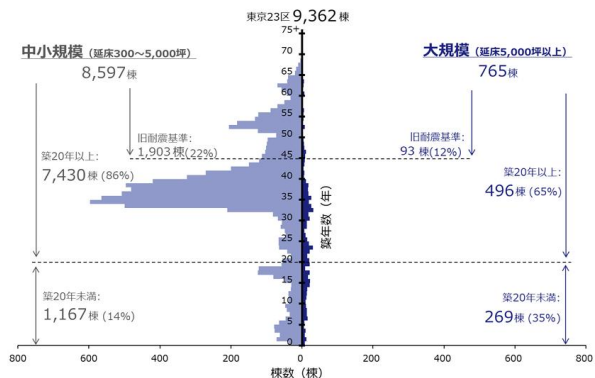
- ▶ サステナブルローン実績: 約78億円
- ▶ コーポレートサイトでの情報発信も強化し、各種ESG関連インデックスへの組込みも狙う。
「S&P/JPX カーボン・エフィシエント指数」に選定されている。



05

当社の強みと特徴

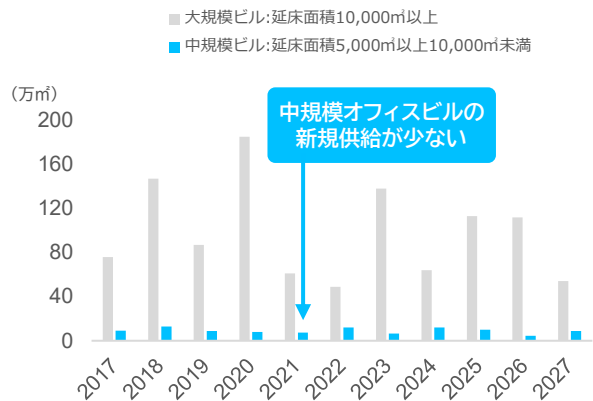
中小企業のオフィス事情



出典: ザイマックス「オフィスピラミッド2026」

- 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オフィスを必要としているが、
- 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%)

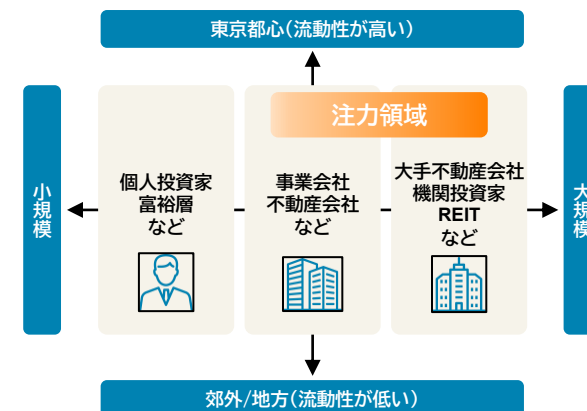
中規模ビルの新規供給



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'26」より当社作成

地価の上昇・資源価格や人件費の高騰により、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、バリューアップ余地が大きい

特にバリューアップの余地があるビルを見つけ出し、ビル自体が適正な評価を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

「信用力」を基盤に、各フェーズの強みを活かす

phase 1
情報収集

- 20年超の都内不動産ネットワーク
- 大手不動産会社/REIT/ファンド/信託銀行/仲介会社幹部クラスとの交流
- SFAや自社開発マップデータ等による情報蓄積

phase 2
物件取得

- スピーディーな意思決定
- 経験と実績に裏付けされた自信ある自社評価
- 外部不動産鑑定評価による確認

phase 3
バリューアップ

- バリューアップ工事
- PM会社との信頼関係
- 優れたリーシング力
- 管理コストの低減

phase 4
確かな実績

- 創業14年で累計2,000億円超の物件購入
- 創業以来一度も損を出していない物件売却
- 外部鑑定評価による含み益の蓋然性
- 13期連続の増収増益



将来の
経営基盤の
構築



安定的
財務基盤の
確立

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
- PBM会社の監督
- PBM会社を通じた物件の管理／運営
- 投資家へのレポート

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

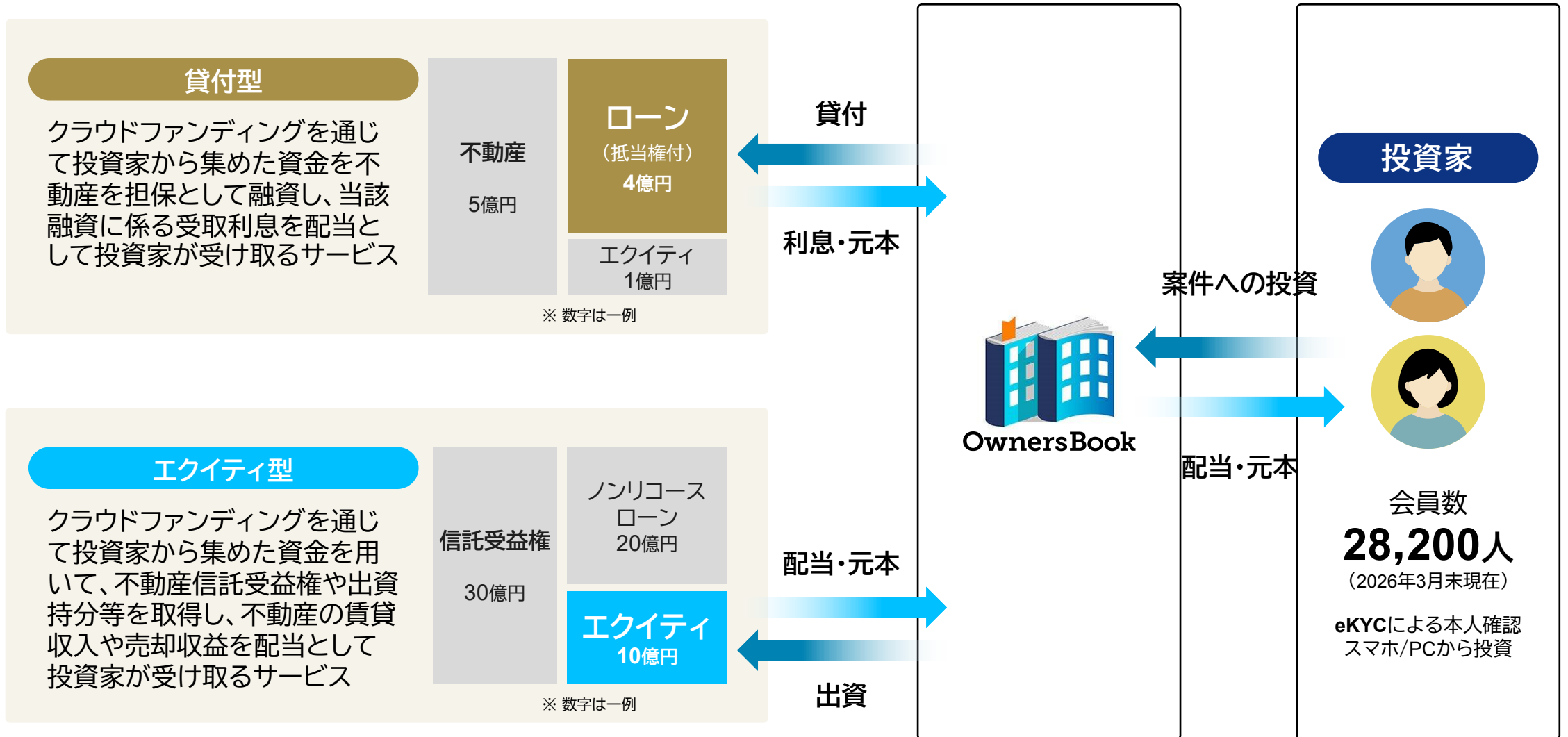


ストック型
ビジネスの
確立

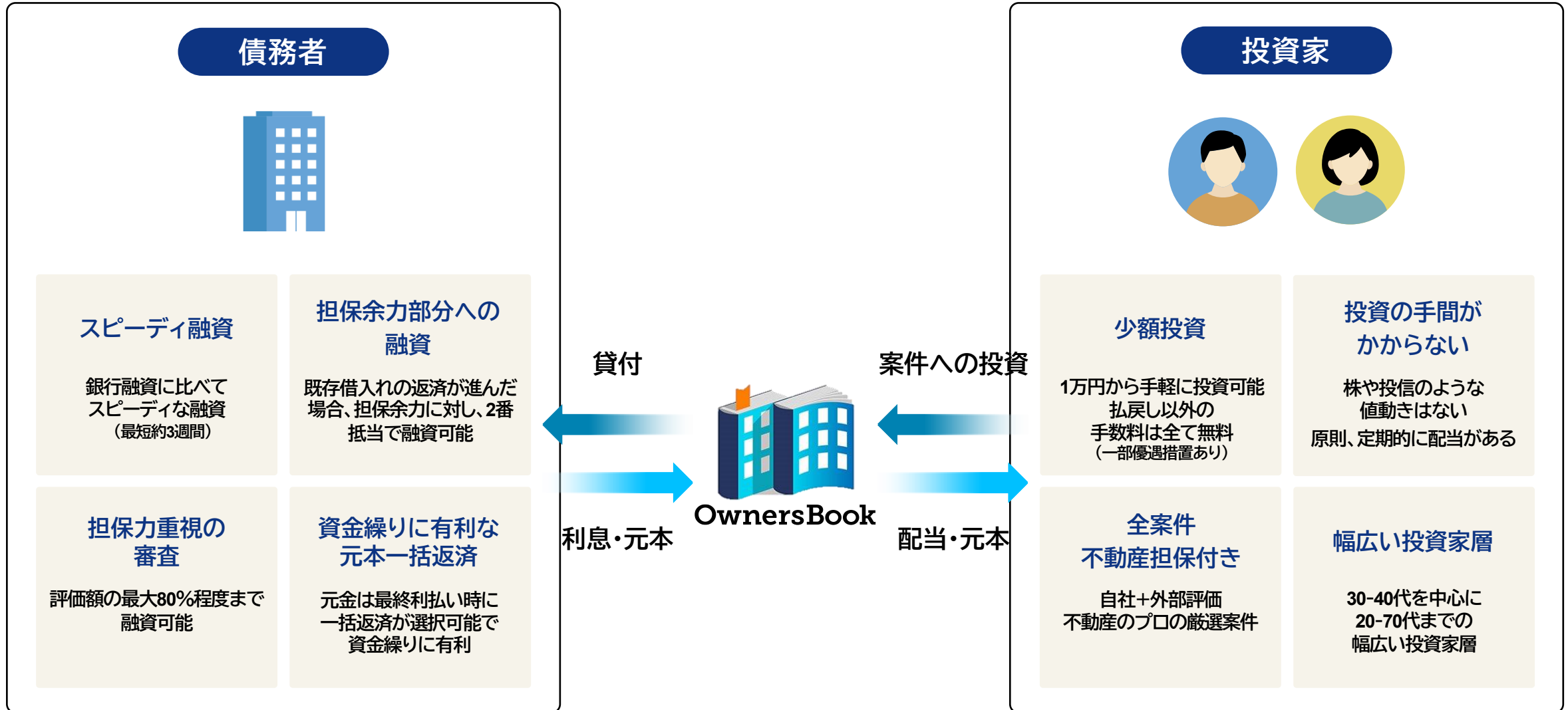


コーポレート
ファンディング事業
とのシナジー

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





06

会社概要

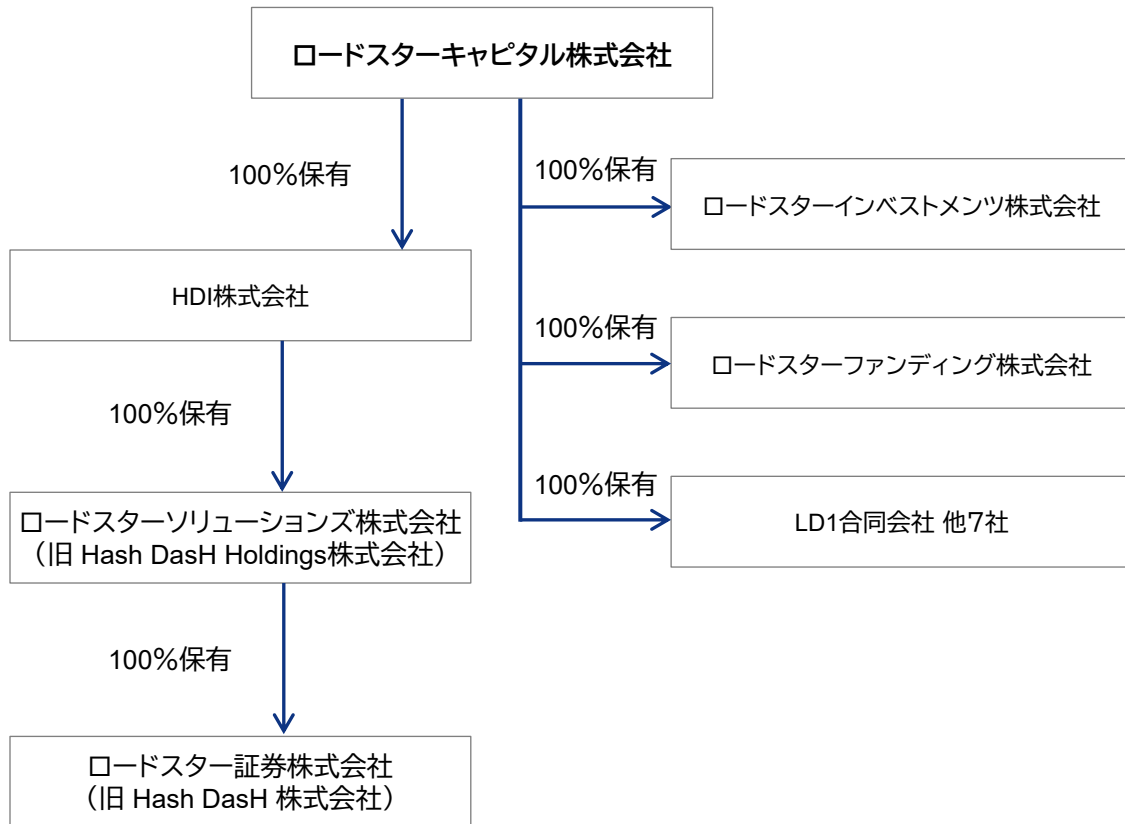
社名	ロードスターキャピタル株式会社
所在地	東京都中央区銀座一丁目9番13号
設立	2012年3月14日
資本金	14億2百万円
上場	東証プライム市場(証券コード:3482)
ガバナンス体制	<p>組織体制:監査役会設置会社</p> <p>取締役会:7名(うち社外取締役3名、女性1名)</p> <p>監査役会:3名(うち社外監査役2名、女性1名)</p> <p>任意諮問機関である指名報酬委員会設置</p> <p>会計監査人:太陽有限責任監査法人</p>
役員員	約100名
主要な子会社	次頁参照

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)

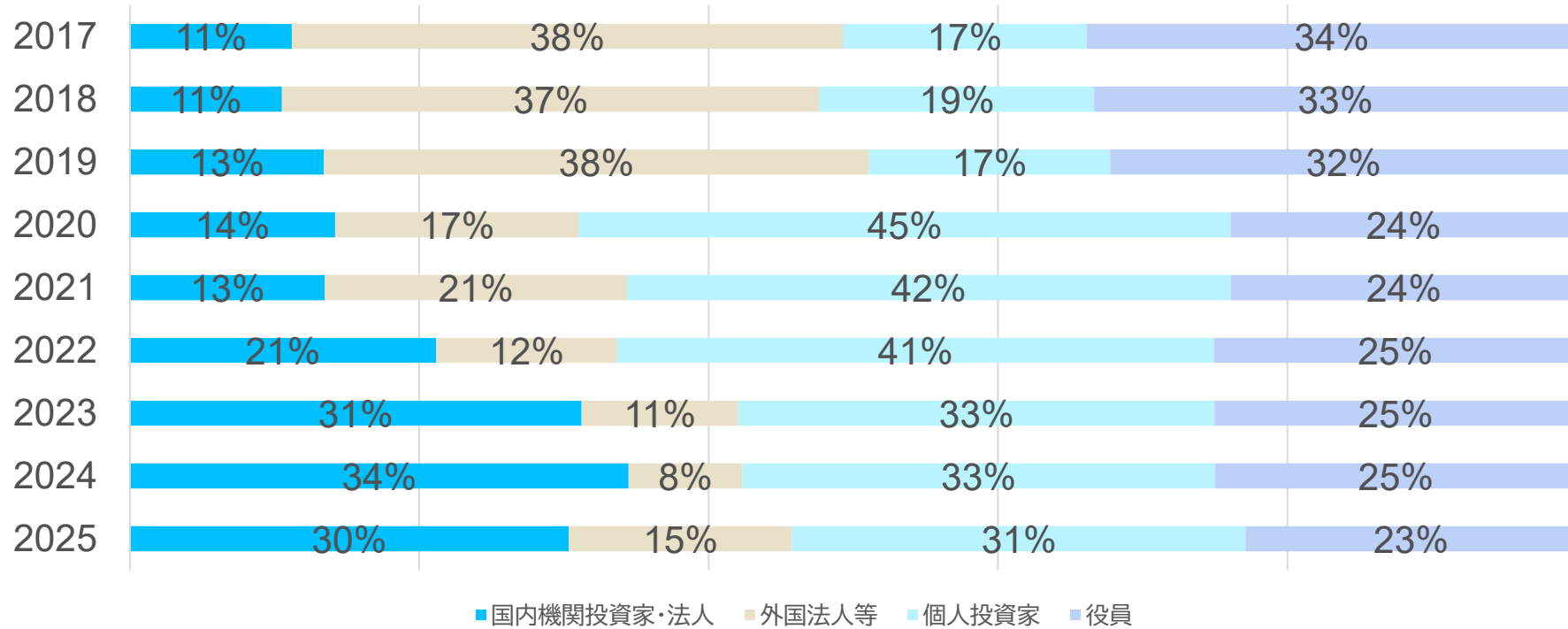
取得資格: 不動産鑑定士 宅地建物取引士



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施策が功を奏し、目標の一つであった海外機関投資家比率の増加が結果として現れた。
- 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



07

不動産マーケット資料

不動産市場

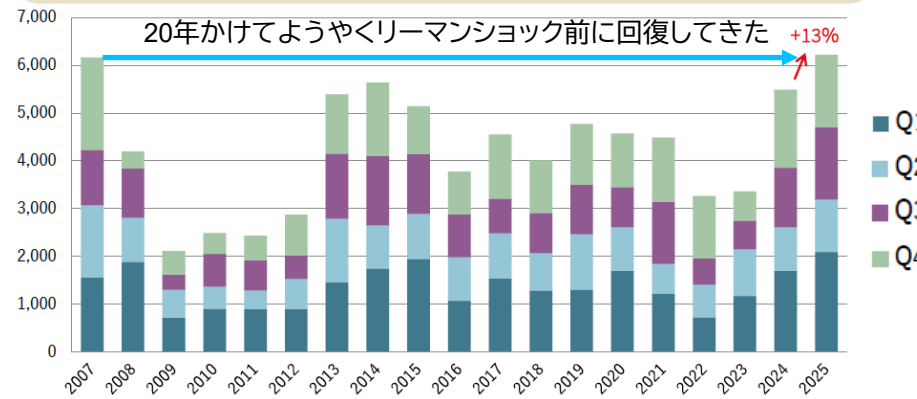
- 世界的に不動産投資は拡大。日本市場も急拡大し、海外投資家比率も34%(前年比約2倍)に到達。
- 日本の不動産投資の42%は都心5区に集中し、東京は世界投資先ランキング2位となった。
- 2026年3月時点の都心5区オフィスビル空室率は2.22%(前年同月:3.86%)に低下し、平均賃料(坪)も22,302円(同:20,641円)へ上昇するなど、オフィス市況は活況を呈している。一方で、コロナ前のピークには回復しておらず、更なる上昇余地が見込まれる。

2025年の日本の不動産投資額

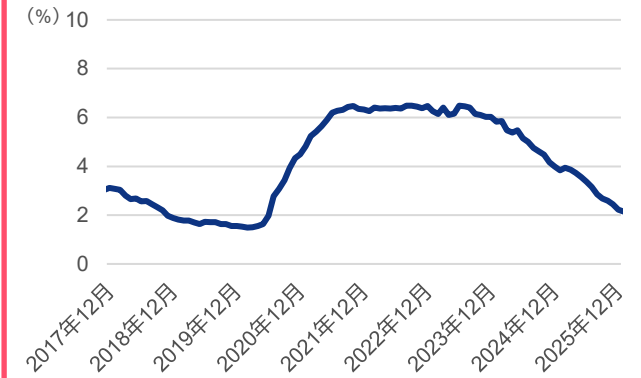
6兆2,180億円

前年比 +13%

日本の不動産投資額(10億円)

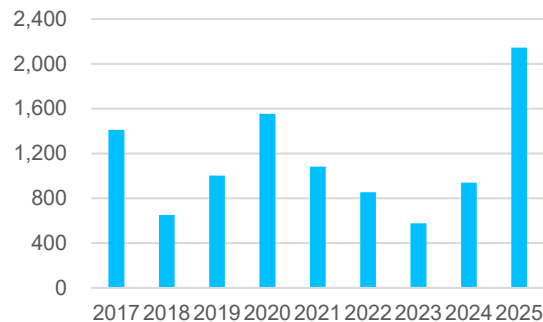


東京都心5区全体空室率

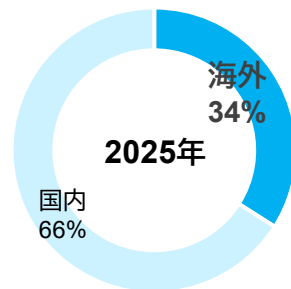


海外からの不動産投資額

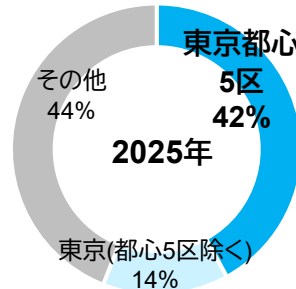
投資額推移(10億円)



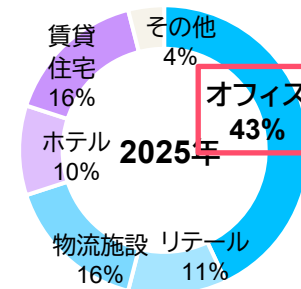
投資割合



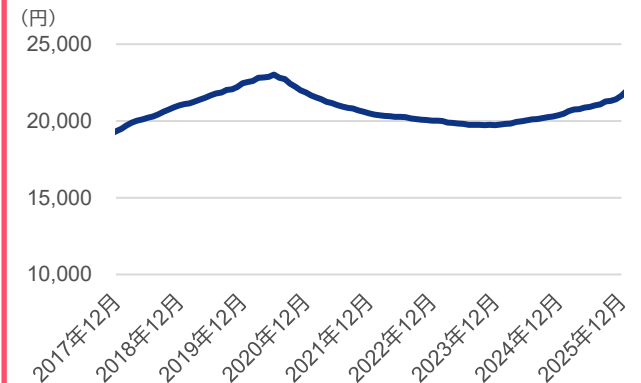
地域別投資割合



セクター別投資割合



東京都心5区賃料



(参考: JLL, "インベストメントマーケットダイナミクス2025年第4四半期" 2026年2月19日 <https://www.jll.com/ja-jp/insights/market-dynamics/japan-investment>)

(参考: 東京ビジネス地区 三鬼商事 オフィスマーケットデータ)

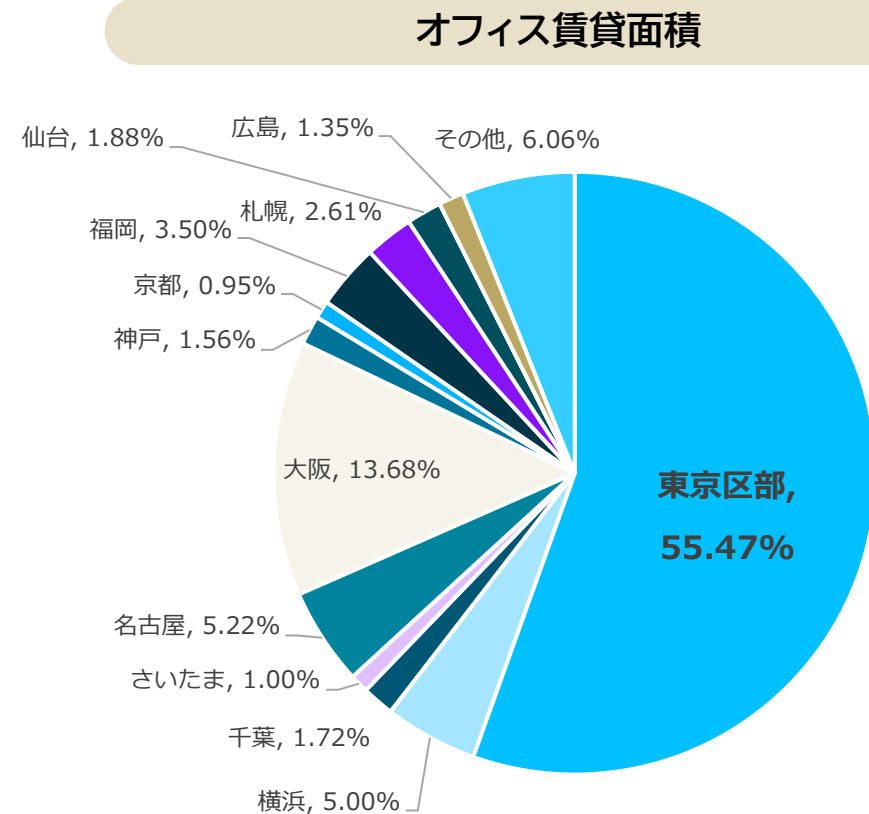
- 東京は世界でも有数の経済圏。
- 東京経済圏だけでオフィス賃貸面積は、日本の63%超を占める。



出典: 東京都総務局「東京都の人口(推計)」、東京都総務局「暮らしと統計2021」、東京都経済産業局「グラフィック東京の産業と雇用就業2021」、The United Nations “World Population Prospects 2019”、fDi

Intelligence “Asia-Pacific Cities of the Future 2019/2020”、森記念財団「世界の都市総合ランキング」、A.T. Kearney “Global Cities Index 2021”、monocle “Livable Cities Index 2021”、Condé Nast Traveler “Readers’ Choice Awards 2021”(Big Cities)

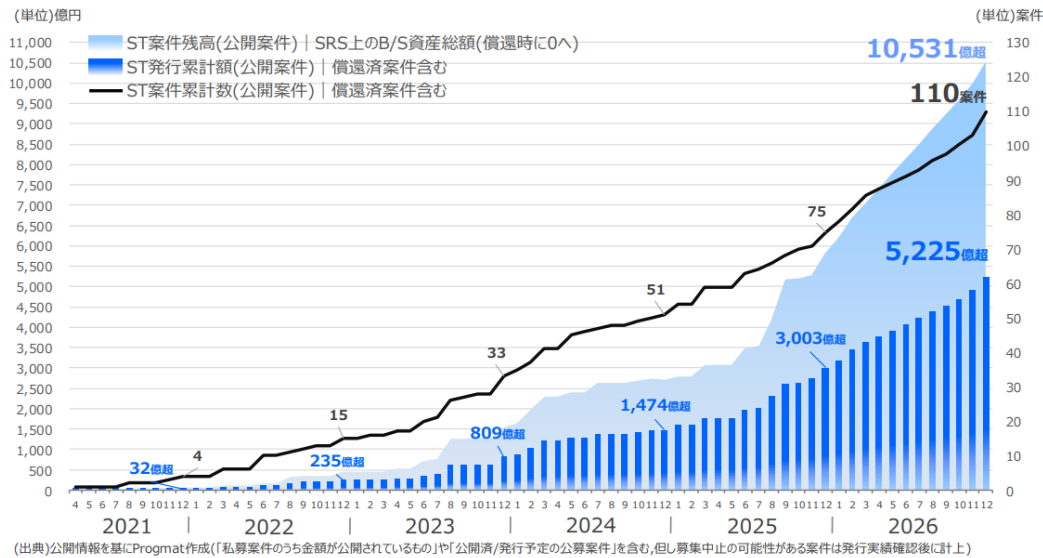
出典: 東京都政策企画局戦略事業部戦略事業課「TOKYO LEADING the WORLD in Business」<https://www.investtokyo.metro.tokyo.lg.jp/resources/data/pamphlet-jp.pdf>より抜粋



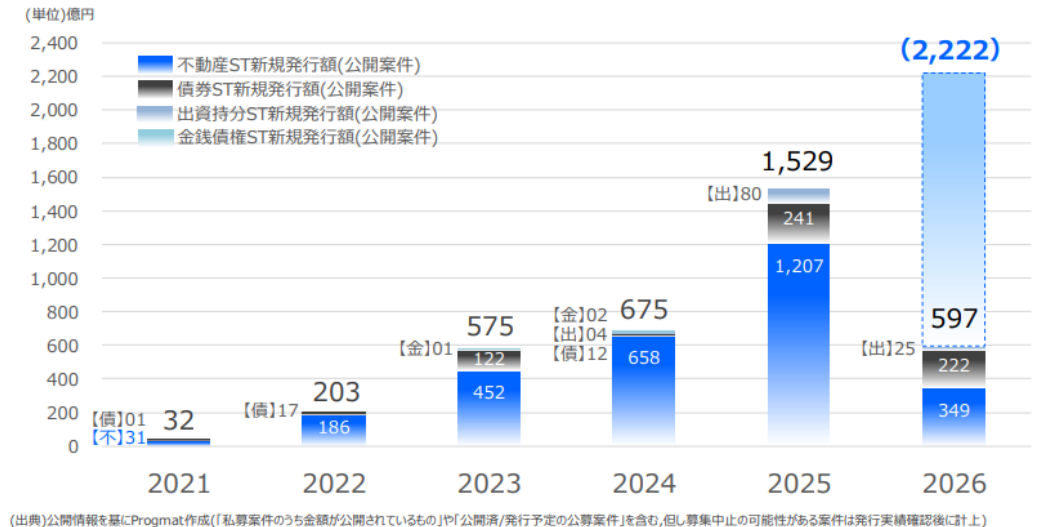
出典: 日本不動産研究所「全国賃貸オフィスストック調査(2026年1月現在)」より当社作成

- 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。
- 実績面でも、2026年3月までのST新規発行額は597億円と、前年同期比2.1倍となっている。

#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597億円(進捗26.9%)



(出典:株式会社Progmat「Monthly ST Market Report(2026 March)」 <https://speakerdeck.com/progmat/progmat-monthly-st-market-report-2026-mar>)

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