2026年8月31日

各位

会社名　　ロードスターキャピタル株式会社
代表者名　　代表取締役社長　岩野　達志
（コード番号：3482　東証プライム市場）
問合わせ先　取締役最高財務責任者　川畑　拓也
（TEL. 03-6630-6690）

販売用不動産の取得完了に関するお知らせ

当社は、2026 年 7 月 30 日に適時開示いたしました「販売用不動産の取得及び資金の借入に関するお知らせ」に関しまして、本日予定通り決済を完了いたしましたのでお知らせいたします。

今後我が国においてもインフレは本格的に進行すると推測されることから、当社は資産の取得から売却タイミングまで大局的に捉え、将来の経営基盤となる資産の積み増しを進めてまいります。

■物件概要

（写真：グレイス八丁堀）

建物名称	グレイス八丁堀
所在地	東京都中央区八丁堀三丁目 20 番 4 号
交通	JR 京葉線・東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅徒歩 1 分、東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅徒歩 5 分、都営浅草線「宝町」駅徒歩 8 分、東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩 8 分、東京メトロ銀座線「京橋」駅徒歩 9 分、他
敷地面積	480.79 ㎡（公簿）
延床面積	4,003.90 ㎡（公簿）
構造	鉄骨造 12 階建
建築時期	2025 年 6 月

■『グレイス八丁堀』について

『グレイス八丁堀（旧『owns 八丁堀』）』（以下「本物件」）は、東京都中央区八丁堀エリアに所在する築浅の高品質な店舗・事務所ビルです。

本物件は新大橋通りに面し視認性に優れていること、約 100 坪の基準階面積を有すること、また全てのオフィスフロアに大型の専用テラスが設置されていること等から、開放的な空間を実現していることが特長です。

交通アクセスは、最寄りの JR 京葉線・東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅の他、東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅や都営浅草線「宝町」駅、東京メトロ有楽町線「新富町」駅、東京メトロ銀座線「京橋」駅等、複数路線を利用できます。日比谷線「八丁堀」駅からは「霞ヶ関」駅まで 10 分、「六本木」駅まで 16 分、東西線「茅場町」駅からは「大手町」駅まで 3 分等、高い交通利便性を有しております。

上記の恵まれた立地特性に加え、本物件では「BELS（※1）」の最高評価（5 つ星）、及び「ZEB Ready（※2）」認証も取得しております。脱炭素社会の実現に向け様々な省エネ技術が導入されていると同時に、エントランスカフェやセットアップオフィス、屋上テラス等、高い機能性と洗練されたデザインを兼ね備えた築浅物件であることから、本物件は希少性が大変高く、当社の成長を大きく牽引する重要な資産となると判断いたしました。

■八丁堀エリアについて

八丁堀エリアは、八重洲・京橋、日本橋、及び銀座エリアに隣接する歴史ある街です。エリア周辺では複数の公共交通機関を利用でき、また幹線道路も充実しています。さらには東京駅まで徒歩圏内という恵まれた環境でありながら、オフィスの賃料水準は上記近隣エリアと比較すると割安であることから、金融機関を中心に堅実かつ合理的なビジネス拠点として安定した評価を維持しています。

近年、東京駅付近の八重洲・京橋・日本橋・銀座エリアのオフィス需給は一段と逼迫しており、隣接する八丁堀エリアはそうした需要を受け止める有力な受け皿として今後存在感を高めていくと当社は推測しております。また、近隣で複数進行している大規模再開発プロジェクトの波及効果を通じて、八丁堀エリア全体の価値は今後一層向上していくと見込んでおります。

■東京のオフィスビル市場について

東京のオフィス賃貸マーケットは、出社回帰の動きに加え、企業の業容拡大や人材採用

強化等を背景として需要が高止まりしております。特に都心 5 区においては 2026 年 7 月時点の平均空室率が 1.95%（※3）と需給均衡の目安とされる 5%を大幅に下回り、実質的にほぼ満室稼働の状態となっております。

同エリアのオフィス平均募集賃料も 2024 年 1 月から 30 ヵ月連続で上昇し、2026 年 7 月時点で 2 万 3,287 円/坪（※3）となりました。これはリーマンショック前の 2008 年 7 月時点（2 万 2,860 円/坪（※4））とほぼ同程度であり、さらに当時の日経平均株価は 13,000 円前後であったことを鑑みると、オフィス平均募集賃料は現在なお極めて割安な状態にとどまっていると言えます。

不動産市場は金融市場に比べると遅効性・賃料の粘着性があるものの、近時の我が国の不動産マーケットの特徴として、インフレが本格的に進行し供給不足の時代に入りつつあること、東京のオフィス賃貸マーケットでは定期建物賃貸借契約での募集が増加してきていること、また新築オフィスの新規成約賃料は急速に上昇し始めていることが挙げられます。さらには東京のオフィス市場は引き続き国内外の投資家や不動産ファンド、事業会社等の関心が強いことから、今後は既存オフィスについても優良物件は契約更新のタイミングで順次賃料改定が進み、不動産自体の価値も向上していくと推測しております。

上記の良好な事業環境のもと、当社は引き続き不動産投資に関する知見と情報収集力、機動力、またマーケットにおける信頼関係といった強みを活かし、オフィスビルを中心に市場競争力の高い優良不動産の取得、並びに資産の積み増しに鋭意取り組んでまいります。

（※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.hyoukakyoukai.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

（※3）参考：三鬼商事, ”オフィスマーケット 東京ビジネス地区／2026 年 07 月時点
https://www.e-miki.com/rent/tokyo.html?yyyy=2026&mm=07

（※4）参考：三鬼商事, ”オフィスマーケット 東京ビジネス地区／2008 年 07 月時点“
https://www.e-miki.com/rent/tokyo.html?yyyy=2008&mm=07

■ロードスターキャピタルについて

https://www.loadstarcapital.com/

【会社概要】

名称	ロードスターキャピタル株式会社
代表者	代表取締役社長　岩野 達志
事業内容	コーポレートファンディング事業（自己資金を用いた不動産投資）、 及びロードスターグループの経営管理
資本金	14 億円（資本準備金とあわせて 27 億円）
設立	2012 年 3 月
免許・登録	第二種金融商品取引業 関東財務局長（金商）第 2660 号、 宅地建物取引業 東京都知事 (3) 第 94272 号

以上