



2025年5月16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に関するお知らせ

当社は、本日付で東京都品川区に所在する販売用不動産『KDX 東品川ビル』を取得いたしましたのでお知らせいたします。

#### ■ 物件概要



(写真: KDX 東品川ビル)

建物名称	KDX 東品川ビル
所在地	東京都品川区東品川四丁目 10 番 13 号
交通	東京臨海高速鉄道りんかい線「品川シーサイド」駅徒歩 5 分、京浜急行本線「青物横丁」駅・「鮫洲」駅徒歩 9 分、京浜東北線・東急大井町線・東京臨海高速鉄道りんかい線「大井町」駅徒歩 16 分
敷地面積	3,115.45 m <sup>2</sup> (公簿)
延床面積	10,138.65 m <sup>2</sup> (公簿)
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造 地下 1 階付 5 階建
建築時期	1993 年 1 月

#### ■ 『KDX 東品川ビル』 及び周辺環境について

『KDX 東品川ビル』(以下「本物件」)は、東京都品川区東品川の海岸通り沿いの角地に位置する、視認性に優れた中層の大型オフィスビルです。東京臨海高速鉄道りんかい線

「品川シーサイド」駅から徒歩5分の本物件は、京浜急行本線「青物横丁」駅並びに「鮫洲」駅も利用でき、「品川シーサイド」駅からは「渋谷」駅へ15分、「品川」駅へ18分、「新宿」駅へ21分、また「東京」駅へ26分と都内主要駅へのアクセスに加え、川崎・横浜方面や羽田空港方面への交通利便性も良好です。

本物件周辺には、2002年の「品川シーサイド」駅開業に合わせて再開発された商業施設や大手企業が入居するオフィスビル、中高層の共同住宅等が建ち並び、また公園や水辺広場も整備されたことから、都会にしながら緑や風、海を感じることができる開放的なエリアとなっております。また、「青物横丁」駅周辺には下町情緒あふれる商店街があり、旧東海道の歴史を感じさせる街並みが残っております。

当社は、本物件が上述の通り魅力的な特色を備えたエリア環境を有することに加え、建物の維持管理状態が良好であること、基準階面積約480坪の貸室は大型テナントの誘致にも対応可能であること、さらにバリューアップ余地を有していることから、当社の更なる成長に資する資産であると判断いたしました。

## ■東京圏のオフィスビル市場及びインフレについて

コロナ禍以降のオフィス回帰の流れを受け、都心5区においてはオフィス賃貸需要が底堅く推移しております。平均賃料も15ヵ月連続で上昇(※)するなど騰勢が強くなっていることから、今後オフィス需要は都心5区から都心周辺区へと次第に広がっていくと当社は推測しております。

オフィス売買市場においては、2024年後半頃より欧米の投資家や不動産ファンドが徐々に存在感を高めてきておりますが、目下、世界の政治経済状況の見通しが立てづらいこともあり欧米系投資家の本格的な投資再開には至っておらず、現在の主要プレイヤーは国内外の投資家及び事業会社等であると認識しております。

上記投資環境より、都心周辺区のオフィスビルは他のアセットと比べると現時点においては比較的割安な状態が保たれていると当社は考えておりますが、今後は周辺区においてもオフィス需要が高まってくると予想されること、日本でもインフレが本格化した際にはオフィス賃料及び物件価格の上昇が如実に表れること、またそうした折には欧米の主要プレイヤーも本格的に投資再開することが予想されます。

当社は時代の変化を見据えて優良不動産を取得できるよう、今後も情報収集力と機動力、マーケットでの信頼関係を活かして鋭意取り組んでまいります。

(※) 参考：三鬼商事,“オフィスマーケット 東京ビジネス地区／2025 年 04 月時点”, (2025 年 5 月 8 日発表)

<https://www.e-miki.com/rent/tokyo.html>

## ■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
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