



2021年9月30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 東証マザーズ)
問合わせ先 取締役最高財務責任者 川畑 拓也
(TEL. 03-6630-6690)

『OwnersBook』エクイティ型第1号案件
投資対象不動産の売却に関するお知らせ

本日、当社の子会社であるロードスターインベストメンツ株式会社が運営する『OwnersBook』におけるエクイティ型商品の第1号案件「秋葉原オフィスビル」の営業者により投資対象不動産である「秋葉原シグマビル」を信託財産とする信託受益権の売却が実行されましたので、お知らせいたします。



(秋葉原シグマビル)

■ 『OwnersBook』 エクイティ型第 1 号案件について

案件 URL : <https://www.ownersbook.jp/project-detail/index/1115>

エクイティ型商品は日本の不動産投資市場に新しいアプローチを示した画期的な投資商品であり(※)、本案件は 2018 年 8 月に募集開始後 3 分で満額募集完了となりました。

(※) エクイティ型商品につきましては詳細を後述いたします。

1) 対象不動産の概要

建物名	秋葉原シグマビル
所在地	東京都千代田区神田須田町 1-7-8
交通	東京メトロ銀座線「神田」駅徒歩 2 分 JR 山手線他「神田」「秋葉原」駅徒歩 5 分、他
土地面積	118.00 m ² (35.69 坪)
建物延床面積	920.43 m ² (278.43 坪)
構造	鉄骨造陸屋根 12 階建
用途	店舗・事務所
竣工	2008 年 3 月
稼働率	91.4% (2021 年 9 月 30 日時点)
権利形態	信託受益権

2) 対象不動産の売却について

売買実行日 : 2021 年 9 月 30 日

3) 今後の「秋葉原オフィスビル」案件の流れと配当について

本案件は、二層構造の親子ファンドスキームを採用しており、『OwnersBook』投資家の皆様から出資を受けた親ファンドは、投資対象不動産の信託受益権を売却した子ファンドに出資しています。

今後は、親ファンド・子ファンドそれぞれの匿名組合員への匿名組合出資元本の償還及び最終の利益配当まで、各匿名組合事業及び各 SPC の決算、確定申告、各種税金の納付又は還付手続き等、必要な手続きを各匿名組合契約の定め及び関連法規に従い、段階的に実施してまいります。

配当の詳細が決定するのは上記手続きの完了後となりますが、「秋葉原シグマビル」の売却価格に基づく現時点での試算結果に依れば、当初の想定投資利回り (IRR : 内部収益率) である 7.0%

を大幅に上回り、確定投資利回り（IRR：内部収益率）は 20%前後、配当総額（Equity Multiple）も当初投資額の 2 倍前後となる見込みです。

■秋葉原シグマビルと 2021 年の不動産投資環境について

「秋葉原シグマビル」は、運用期間中に稼働率が一時的に 70%台まで低下したものの、リーシング活動に注力した結果、90%超にまで高めることに成功しました。

近年、東京の不動産及び不動産金融業界、特に B to B のオフィスビル売買市場は、海外の投資家や不動産会社及びファンドによる物件取得意欲が極めて高い状況であり、今後も強い動きが継続するとみられています。このような環境下で「秋葉原シグマビル」は、テナント及び譲受人から交通利便性、良好な視認性など恵まれた立地特性などをご評価いただき、案件組成時の想定を上回る金額での売却を実現することができたものと考えております。

■『OwnersBook』におけるエクイティ型商品について

1) 提供開始時の背景

それまで不動産投資市場における参加者の多くはプロの投資家であり、資金面や情報面、物件選定や運営管理のノウハウを必要とするため、個人の方がプロ向け不動産に投資できる機会は限定的でした。

プロ向け不動産投資市場の最前線で事業を展開する当社が個人の方も投資参加できる道を作ることで、個人投資家にとっては新しいスタイルの資産運用が可能となります。また不動産投資市場にとってはその投資マネーが新たな資金供給源となり、不動産投資市場の安定化にも寄与すると当社は考え、2018 年に日本で初めてエクイティ型商品の提供を開始いたしました。

2) 特徴

『OwnersBook』のエクイティ型商品は、クラウドファンディングで集めた資金を使って、単数または複数の特別目的会社（匿名組合事業の営業者 SPC）を經由して、不動産信託受益権等を購入して運用します。『OwnersBook』投資家の皆様は、それぞれの出資持分に応じて、匿名組合事業の営業者から物件の賃貸収益及び売却益を原資とした利益配当金及び元本償還金を受け取ります。

エクイティ型商品は、当初案件組成時の想定を上回る賃貸収益・売却益を得られた場合には、当初想定よりも高い配当を得られる半面、想定を下回る運用結果となった場合には、投資元本の一

部若しくは全部が毀損する可能性があり、メザニンローンやシニアローンへの投資により運用する貸付型商品（ソーシャルレンディング案件）に比べて、当初想定からの変動が大きくなる可能性があります。

不動産のエクイティ投資は当社にとって最も経験豊富な分野であり、投資対象の目利きやリスクコントロールの面においても当社グループの強みを発揮できることから、業界をリードするクラウドファンディング投資商品であると考えております。

■『OwnersBook』について

<https://www.ownersbook.jp/>

『OwnersBook』は、2014年9月に日本で初めて不動産に特化したクラウドファンディングのプラットフォームとして誕生しました。当社グループはITのプロ人材を多数擁しており、独自のシステム開発や、適時のシステム改善が可能です。また、不動産鑑定士のほか、弁護士、公認会計士、一級建築士等の有資格者や、金融機関、不動産運用会社等で経験を積んだメンバーも多数在籍しており、こうした不動産金融の専門人材がマーケットの最前線で得た知見を『OwnersBook』の運営に活かすことにより、案件の期中運営から出口戦略策定においても大いに強みを発揮しています。さらには、当社グループは安定的な財務基盤を備えており、そのことが、『OwnersBook』の投資家に過度なリスクを負わせることなく、厳選された案件への投資機会を提供できることに繋がっているものと自負しています。

■ロードスターキャピタルについて

<https://loadstarcapital.com/>

ロードスターキャピタルは2012年の設立以来、不動産投資領域を基盤として成長を重ねています。2014年には日本初の不動産特化型クラウドファンディングサービス『OwnersBook』を開始し、国内のプロ向け不動産への投資機会を個人の皆様にも提供してまいりました。

2021年8月には会社分割によりクラウドファンディング事業とアセットマネジメント事業をロードスターインベストメンツ株式会社に承継させ、一層の事業拡大、ならびにコンプライアンス体制の強化及び競争力の向上を図っています。

ロードスターグループはこれからも『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、グループ全体で不動産業界の新しい1ページを開いていく挑戦者として、一層の成長に努めてまいります。

■ロードスターインベストメンツについて

<https://loadstarinvestments.com/>

ロードスターインベストメンツは、ロードスターキャピタルが 100%出資する子会社で、クラウドファンディング事業及びアセットマネジメント事業を行っています。

以上