

不動産特化型クラウドファンディングサービス 『OwnersBook』 ～貸付型とエクイティ型の違い/事例紹介～

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



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



アセット
マネジメント事業



2. Fintech 領域

クラウドファンディング
事業



会社案内



東証プライム【3482】
ロードスターキャピタル



事業説明（後編）



1 貸付型、エクイティ型の違い

2 貸付型、エクイティ型の過去事例紹介

貸付型とエクイティ型の仕組み

貸付型

クラウドファンディングを通じて投資家から集めた資金を不動産を担保として融資し、当該融資に係る受取利息を配当として投資家が受け取るサービス

不動産
5億円

ローン
(抵当権付)
4億円

エクイティ
1億円

※ 数字は一例

貸付

利息・元本

エクイティ型

クラウドファンディングを通じて投資家から集めた資金を用いて、不動産信託受益権や出資持分等を取得し、不動産の賃貸収入や売却収益を配当として投資家が受け取るサービス

信託受益権
30億円

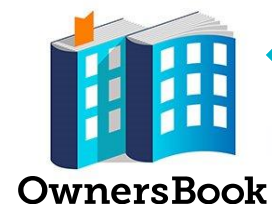
ノンリコース
ローン
20億円

エクイティ
10億円

※ 数字は一例

配当・元本

出資



案件への投資

配当・元本

投資家



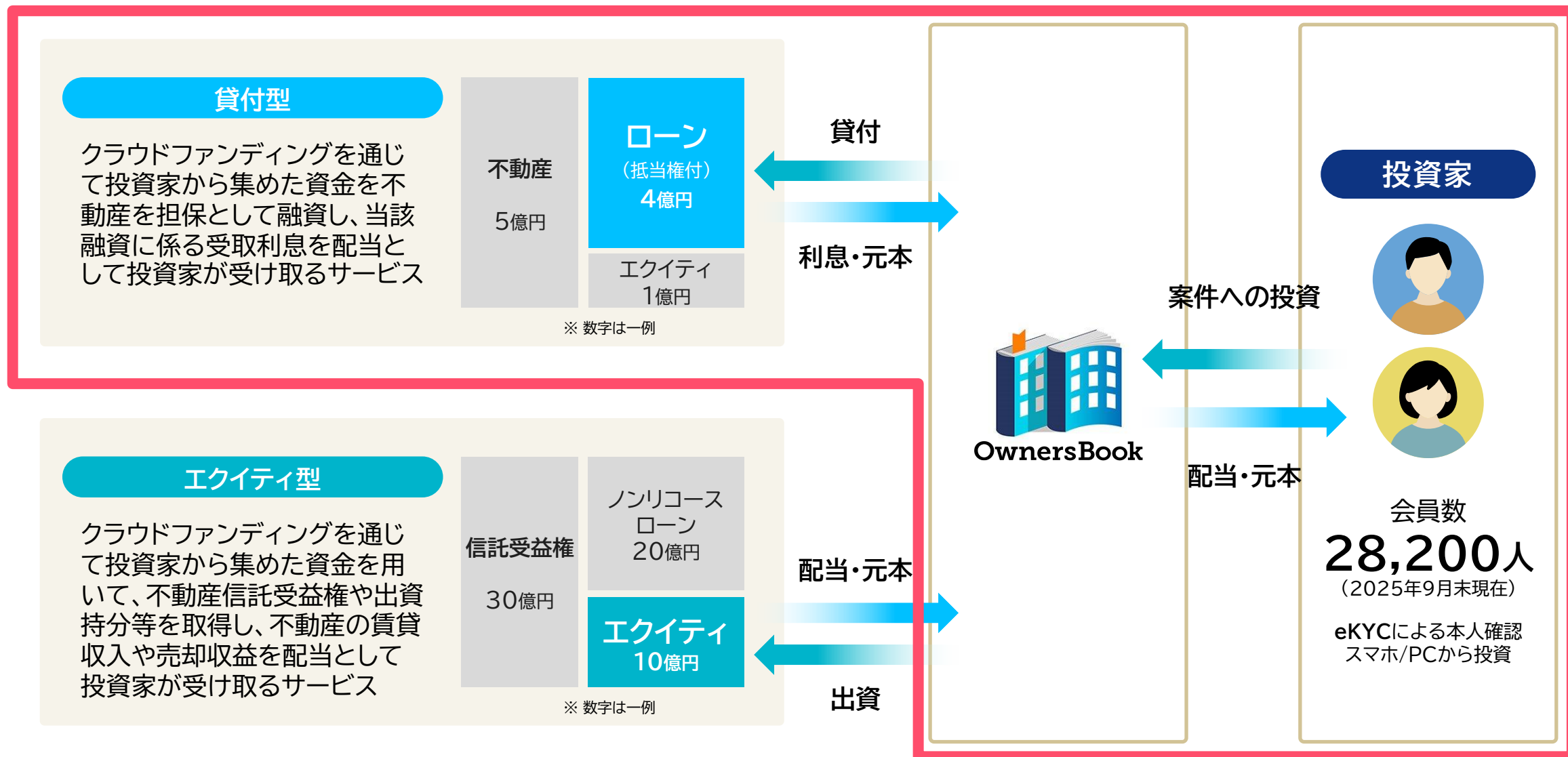
会員数

28,200人

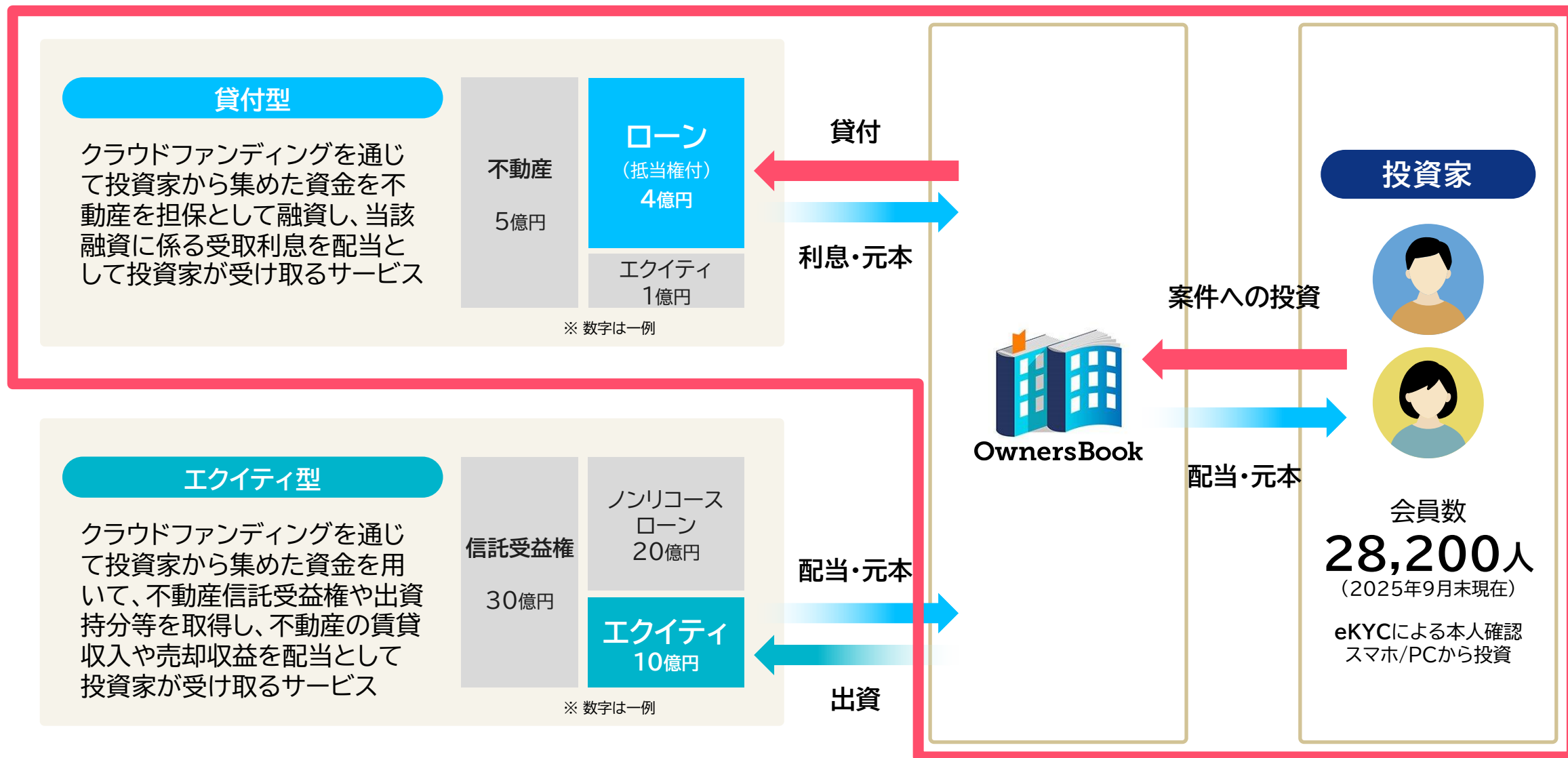
(2025年9月末現在)

eKYCによる本人確認
スマホ/PCから投資

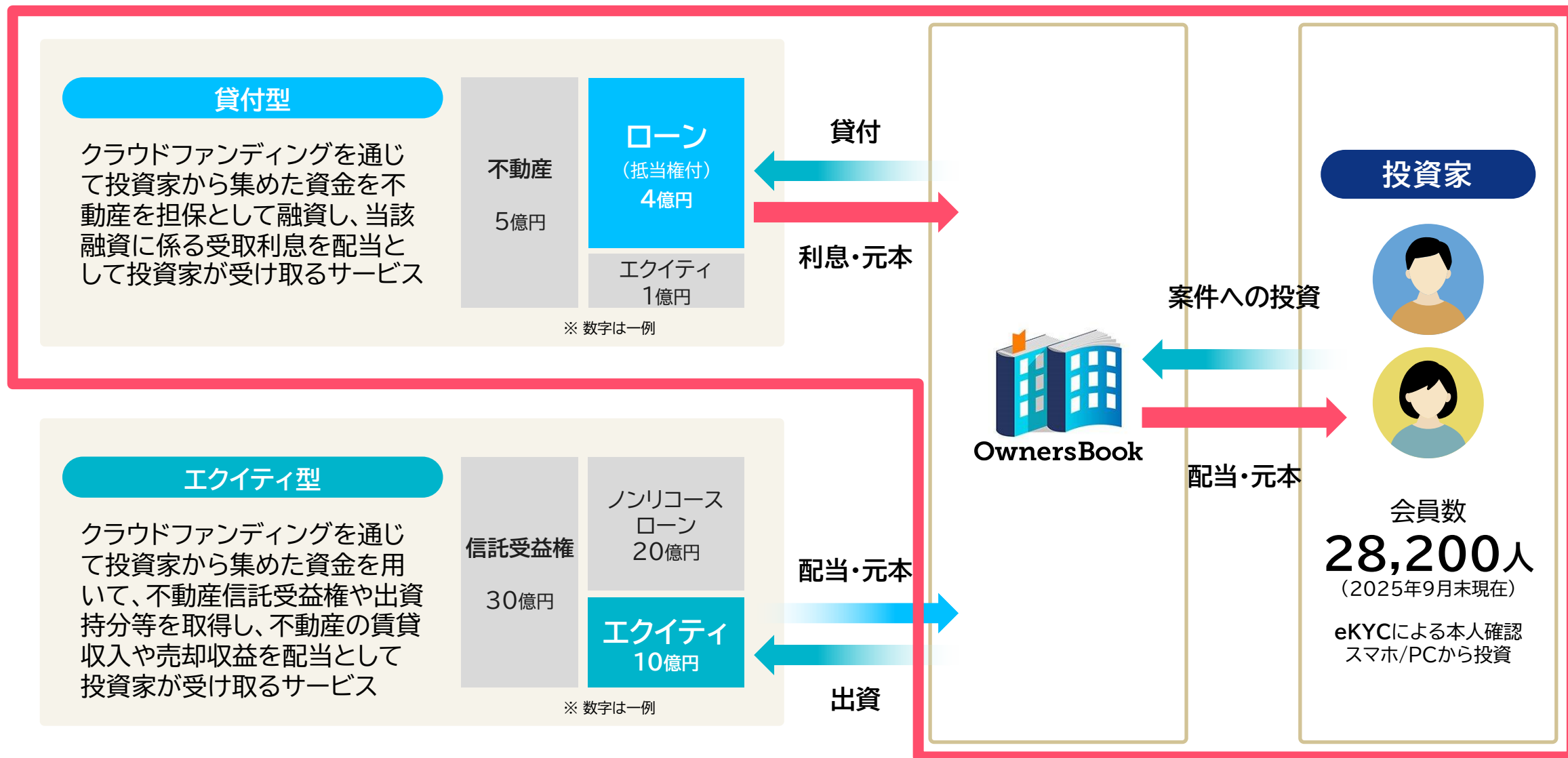
貸付型とエクイティ型の仕組み



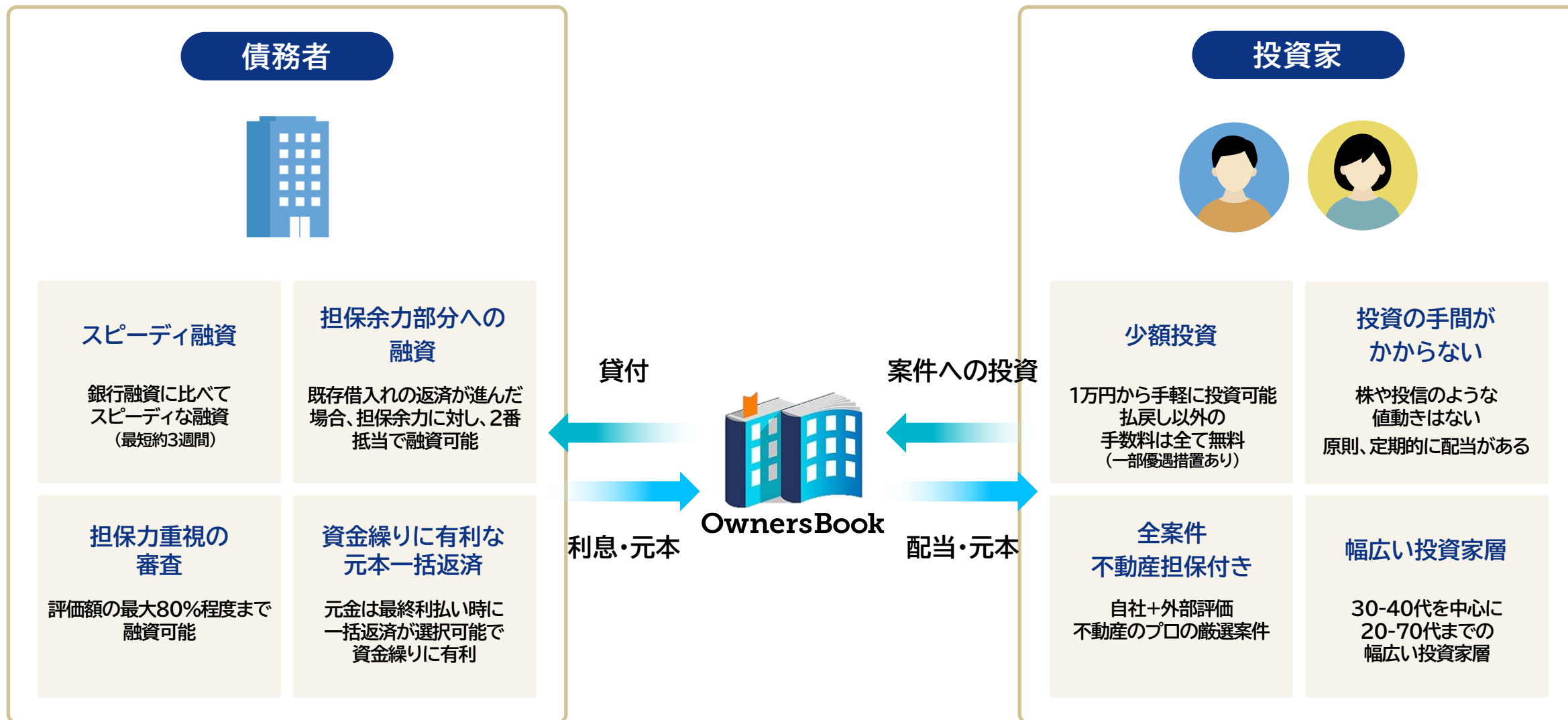
貸付型とエクイティ型の仕組み



貸付型とエクイティ型の仕組み



投資家と債務者の双方にメリットのある仕組み



貸付型とエクイティ型の仕組み

貸付型

クラウドファンディングを通じて投資家から集めた資金を不動産を担保として融資し、当該融資に係る受取利息を配当として投資家が受け取るサービス

不動産
5億円

ローン
(抵当権付)
4億円

エクイティ
1億円

※ 数字は一例

貸付

利息・元本

エクイティ型

クラウドファンディングを通じて投資家から集めた資金を用いて、不動産信託受益権や出資持分等を取得し、不動産の賃貸収入や売却収益を配当として投資家が受け取るサービス

信託受益権
30億円

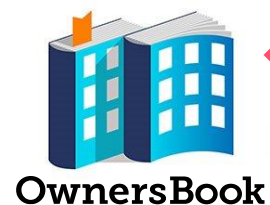
ノンリコース
ローン
20億円

エクイティ
10億円

※ 数字は一例

配当・元本

出資



案件への投資

配当・元本

投資家



会員数

28,200人
(2025年9月末現在)

eKYCによる本人確認
スマホ/PCから投資

貸付型とエクイティ型の仕組み

貸付型

クラウドファンディングを通じて投資家から集めた資金を不動産を担保として融資し、当該融資に係る受取利息を配当として投資家が受け取るサービス

不動産
5億円

ローン
(抵当権付)
4億円

エクイティ
1億円

※ 数字は一例

貸付

利息・元本

エクイティ型

クラウドファンディングを通じて投資家から集めた資金を用いて、不動産信託受益権や出資持分等を取得し、不動産の賃貸収入や売却収益を配当として投資家が受け取るサービス

信託受益権
30億円

ノンリコース
ローン
20億円

エクイティ
10億円

※ 数字は一例

配当・元本

出資

投資家



会員数

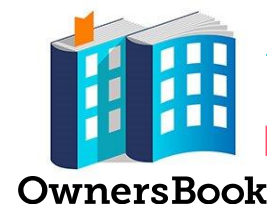
28,200人

(2025年9月末現在)

eKYCによる本人確認
スマホ/PCから投資

案件への投資

配当・元本



	貸付型	エクイティ型
累計投資額	約682億円	約5億円
投資実行済案件数	385件	2件
償還済案件数	339件	2件
上記のうち、期限前償還済案件数	291件	0件
返済遅延件数	1件	0件
元本割れ件数	0件	0件
平均予定運用期間	21.2か月	48.5か月
平均確定運用期間	10.9か月	39.5か月

(2025年10月22日時点)



案件名:	渋谷区オフィス用地第1号第1回	募集時期:	2023年4月
募集総額:	1億7,000万円	想定運用期間:	13か月
申込単位:	1口1万円～	想定利回り(IRR):	5.1%



先着方式

10:00~

株主のみ

18:00~

全投資家



申込総額:
1億7千万円

5,000万円

1億2,000万円

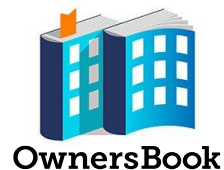


募集完了までに
かかった時間



申込人数

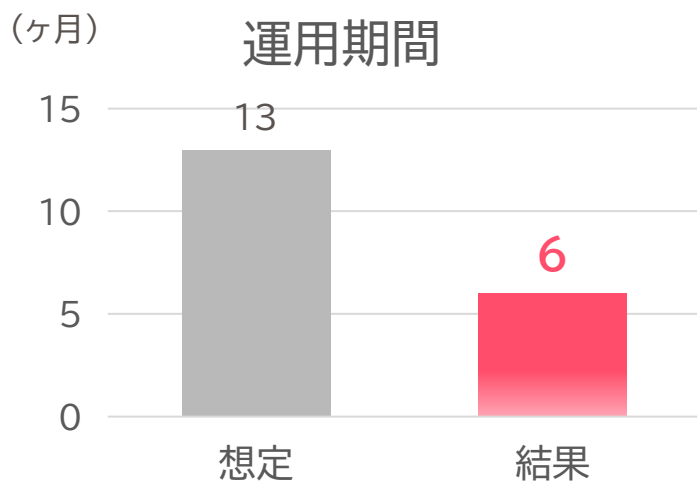
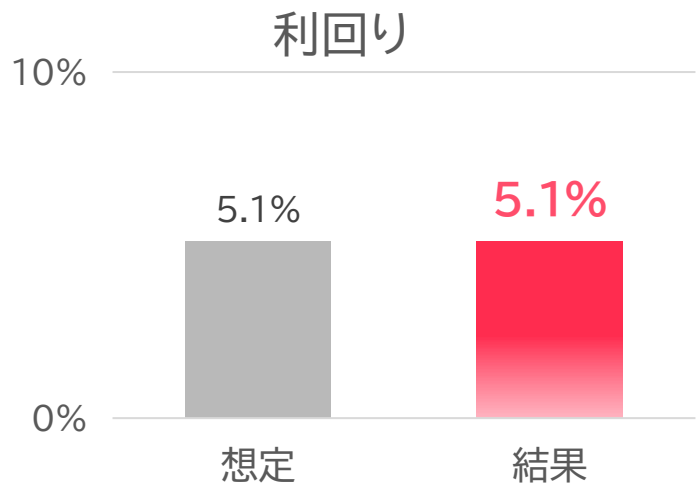




先着方式	10:00~ 株主のみ	18:00~ 全投資家
申込総額: 1億7千万円	5,000万円	1億2,000万円
募集完了までに かかった時間	1分29秒	46秒
申込人数	295名	



1秒当たり 申込額: 約125万円
一人当たり 申込額: 平均:60万円 中央:33万円 最頻:50万円



50万円投資した場合の実際のリターン:

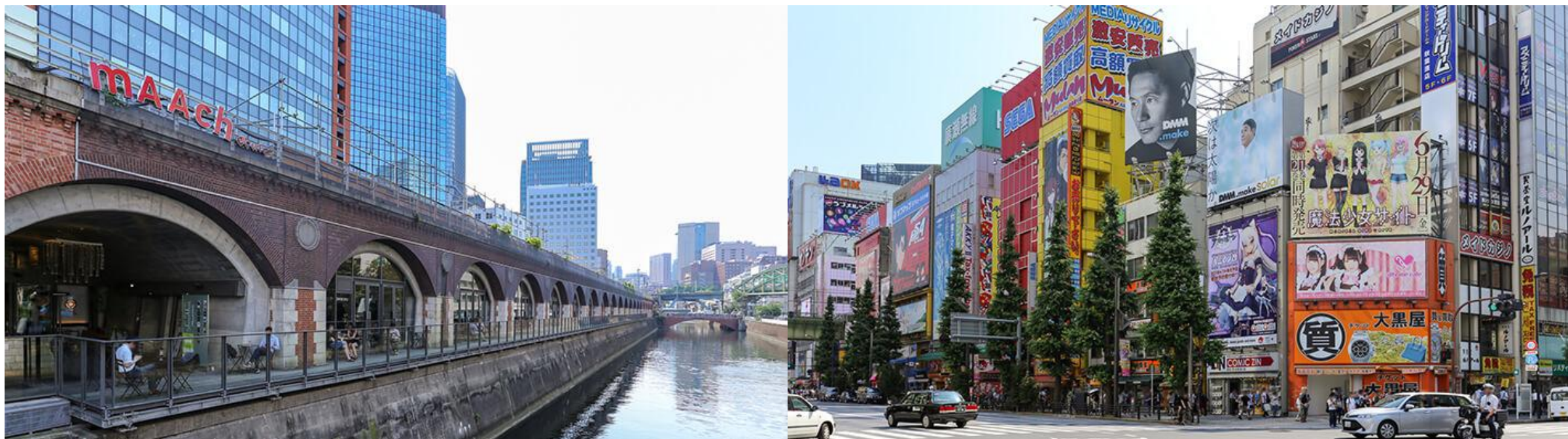
投資実行日	元利支払日 (※2)	利息分配日 (※2)	利息配当額 (※3)	元本	合計
2023/4/28 (※1)				△50万円	△50万円
	2023/6/30	2023/7/20	+4,315円		+4,315円
	2023/9/29	2023/10/12	+6,301円	+50万円	+50万6,301円
	合計		+10,616円	0円	10,616円

※1:債務者への貸付実行日を、申込日と仮定して計算

※2:利払基準日は基本的に3,6,9,12月末

※3:源泉徴収考慮前の金額

募集総額:	2億6,500万円
申込単位:	1口10万円 (最低出資額50万円(5口)、最高出資額1,000万円(100口))
募集時期:	2018年8月10日
想定運用期間:	35か月
想定利回り(IRR):	7%



※物件周辺の当時の街並みの写真です。



先着方式

全投資家
同時刻募集

全投資家



申込総額:
2億6,500万円

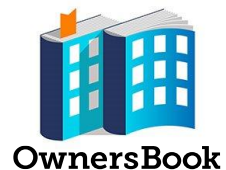
2億6,500万円



募集完了までに
かかった時間



申込人数



先着方式

全投資家
同時刻募集

全投資家



申込総額:
2億6,500万円

2億6,500万円



募集完了までに
かかった時間

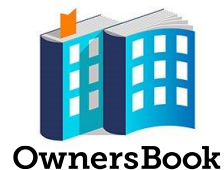
3分5秒



申込人数



1秒当たり
申込額:
約143万円



先着方式

全投資家
同時刻募集

全投資家



申込総額:
2億6,500万円

2億6,500万円



募集完了までに
かかった時間

3分5秒



申込人数

248名

1秒当たり
申込額:

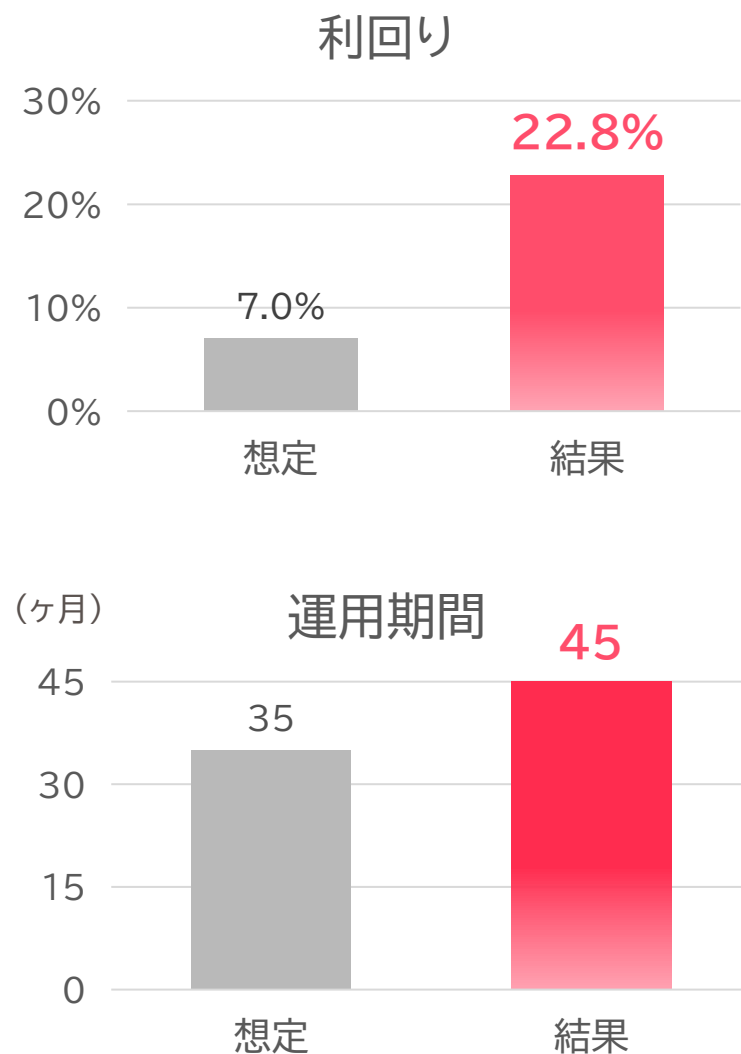
約143万円

一人当たり
申込額:

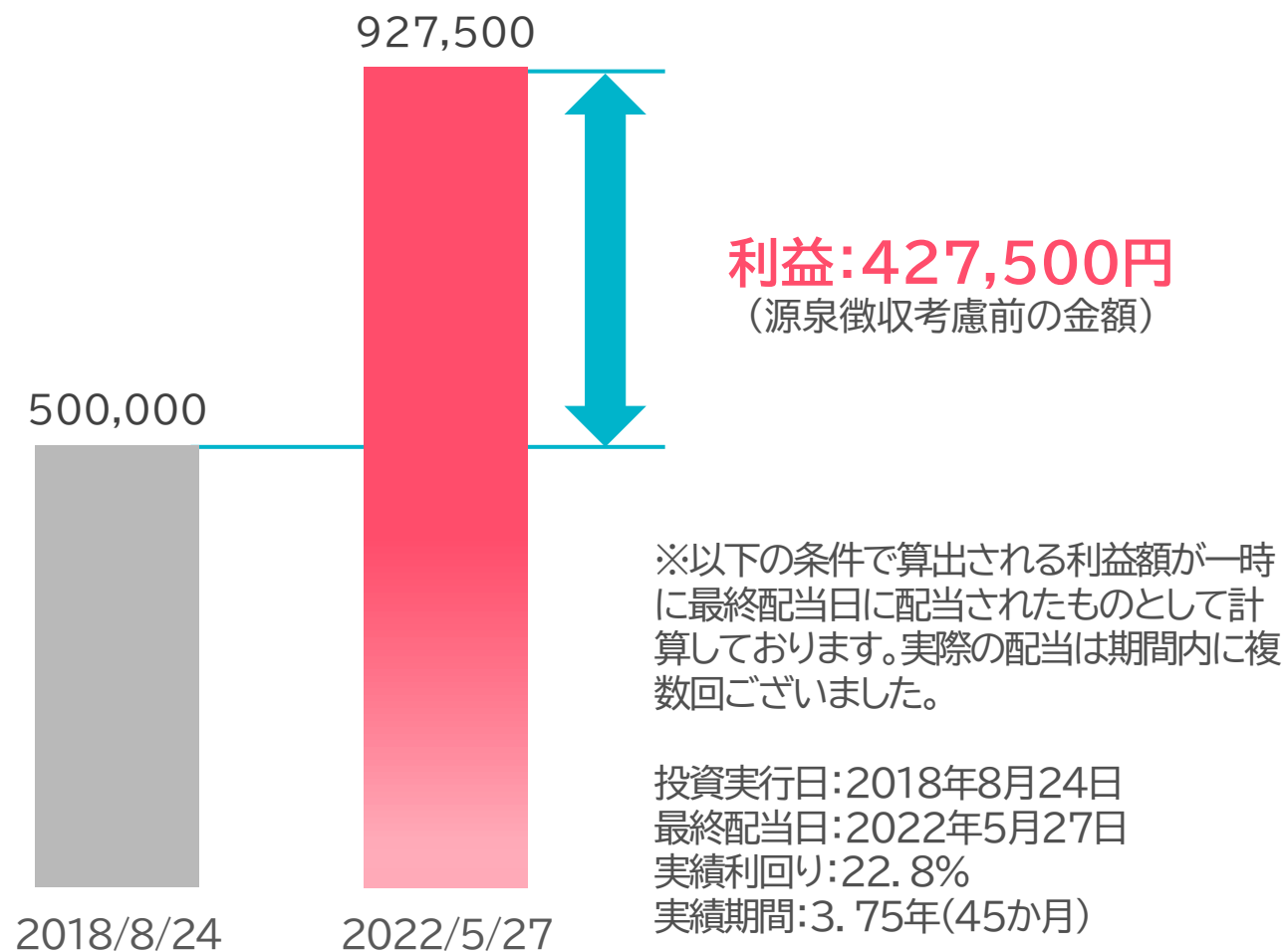
平均:106万円

中央:50万円

最頻:50万円

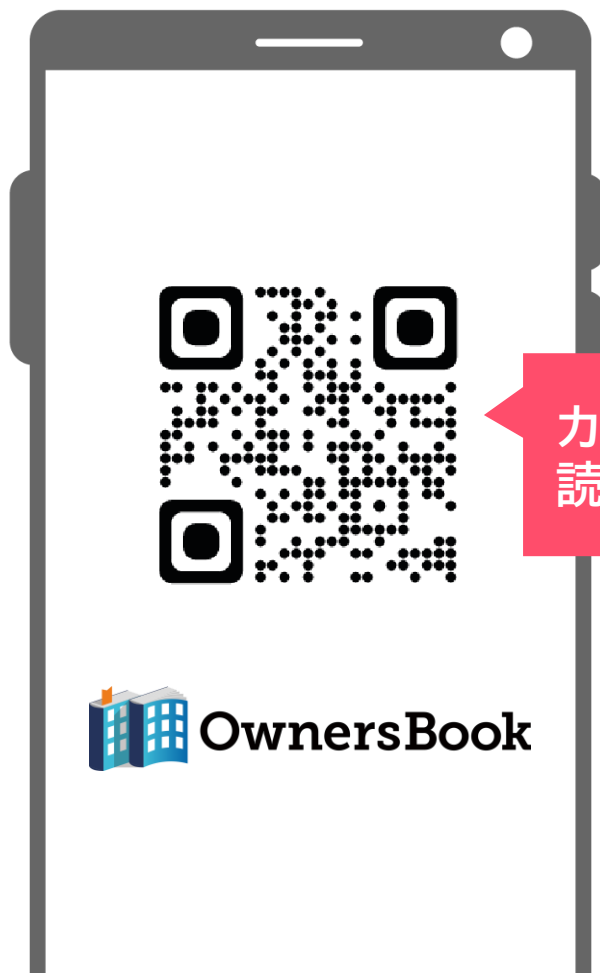


50万円投資した場合の実際のリターン:



Step1

OwnersBookサイトへ



Step2

会員登録&口座開設がすべてネットで完了！！



登録の条件(個人会員の場合):

1. 申請段階で18歳以上75歳未満の方
2. 国内居住者
3. OwnersBookの審査を通過した方
(具体的な審査内容についてはお答えいたしかねます。)

Step3

入金&投資へ！！





1 貸付型、エクイティ型の違い

2 貸付型、エクイティ型の過去事例紹介

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
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