



2022年5月10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)  
問い合わせ先 取締役最高財務責任者 川畑 拓也  
(TEL. 03-6630-6690)

## 『OwnersBook』 海外型第 1 号案件の早期償還に関するお知らせ

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（以下「ロードスターインベストメンツ」）は、『OwnersBook』で運用を行っている海外型第 1 号案件（以下「本案件」）について、昨今の世界情勢や米国の金利動向並びに為替相場等に鑑み、本案件の運用期間を短縮し早期償還を進めることが投資家利益に繋がると判断し、早期償還の手続きを進めてまいりました。

その結果、投資先である Fundrise Income Real Estate Fund, LLC（以下「本 LLC」）より案件開始時の想定を上回る金額にて償還を受けましたので、お知らせいたします。

### ■本案件について

本案件は、米国有数の不動産クラウドファンディング事業者である Fundrise, LLC（本社：アメリカ合衆国 ワシントン D.C.、Co-Founder and CEO：Ben Miller、グループ会社もあわせて以下「Fundrise 社」）が提供する『Fundrise Income Real Estate Fund』（※1）という米国の非上場 REIT に投資する案件です。

本案件の営業者であるロードスターインベストメンツは、『OwnersBook』を通して日本円で出資を募り、米ドルに転換し本 LLC に投資した後、米ドルで配当を受けておりましたが、今後投資家の皆さまに日本円にて元本償還及び配当を実行いたします。

国内個人投資家は、従前は海外の非上場 REIT には投資できませんでしたが（※2）、『OwnersBook』の本案件への取り組みによりインターネットを通じて一口 50 万円からご投資頂けるようになりました。

（※1）『Fundrise Income Real Estate Fund』のサービス開始時の名称は『Fundrise Real Estate Investment Trust（略称：「Income eREIT」）』

（※2）当社調べ

## ○本案件募集時の概要

案件 URL : <https://www.ownersbook.jp/project-detail/index/1168>

案件名	US 非上場 eREIT 第 1 号ファンド匿名組合出資持分案件
申込総額	3 億 3,300 万円
米国における運用会社	Fundrise Advisors, LLC
投資実行日	2019 年 10 月 29 日
想定利回り (IRR)	4.6%
想定運用期間	62 か月

## ■米国の社会経済環境と Fundrise 社の非上場 REIT について

ロードスターインベストメンツは Fundrise 社と定期的にオンライン面談を行い、米国の不動産市況や金利動向、政治等についての情報交換を行ってまいりました。

米国では 2020 年以降、新型コロナウイルスの感染拡大や米中貿易摩擦、ロシアのウクライナ侵攻、金利引き上げ、インフレ等によって市場のボラティリティが増加しております。

そうした社会経済環境を背景に、Fundrise 社で手掛ける非上場 REIT でも投資機会の減少及び現預金の増加に伴う分配金の減少が発生しており、今後の見通しもやや不透明な状況にあると考えております。

## ■早期償還について

### ○背景

ロードスターインベストメンツとしては上記の不透明感に加えて、昨今の大幅な円安米ドル高の流れを受け、これを機に早期償還を進めることが『OwnersBook』投資家の利益に繋がると判断し、また Fundrise 社としても資本効率をあげることにメリットがあると判断し、双方で合意の上で、本 LLC より投資資金全額の償還を受けるに至りました。

### ○本案件の今後の流れ

今後は、匿名組合員の皆様への投資元本の償還及び最終の利益配当、匿名組合事業の臨時決算及び SPC の最終決算、源泉徴収税の納税手続き並びに解散・清算準備等々、必要な各種手続きを段階的に実施してまいります。

### ○配当

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、現時点での試算結果に依れば、投資実行時の想定投資利回り (IRR : 内部収益率) である 4.6%を上回り、確定投資利回り (IRR :

内部収益率)は 9.4%前後、配当総額 (Equity Multiple) も当初投資額の 1.27 倍前後となる見込みです。

#### ■今後の当社グループと Fundrise 社との関係

今般の早期償還による取引関係等への影響はございません。当社グループと Fundrise 社は良好な関係を維持しており、『OwnersBook』における海外型案件も、今後タイミングを見計らって提供することを予定しております。

#### ■『Fundrise Income Real Estate Fund』について

『Fundrise Income Real Estate Fund』は 2015 年に米国で運用開始された不動産クラウドファンディングサービスで、非上場 REIT に個人も小口から投資可能な投資商品です。米国各地の不動産プロジェクトのシニアローン、居住用不動産に対する仕組み商品及びメザニンポジションでの優先エクイティに対する投資がポートフォリオの中心であり、主な配当原資は各プロジェクトから得られる収益です。

2022 年 4 月 1 日時点で 37 件のプロジェクトにて運用され、投資残高は 452 百万 US ドルとなっています。

#### ■『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として誕生しました。それまで機関投資家向けとされてきた不動産投資領域を個人投資家に開放したこと、そして個人が投資参加できるようになったことで不動産投資市場の安定化に貢献するプラットフォームです。

#### ■Fundrise について

<https://fundrise.com/>

##### 【会社概要】

名称	Fundrise, LLC
代表者	Ben Miller
事業内容	不動産クラウドファンディング
所在地	アメリカ合衆国 ワシントン D.C デュポンサークルノースウエスト 11, 9 階
設立	2010 年

## ■ロードスターキャピタルについて

<https://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、不動産仲介・コンサルティング事業
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（2）第 94272 号

## ■ロードスターインベストメンツについて

<https://loadstarinvestments.com/>

### 【会社概要】

名称	ロードスターインベストメンツ株式会社
代表者	代表取締役社長 成田 洋
事業内容	クラウドファンディング事業『OwnersBook』の運営、アセットマネジメント事業
資本金	50 百万円
設立	2019 年 8 月
免許・登録	投資運用業、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業 関東財務局長（金商）第 3260 号、総合不動産投資顧問業 国土交通大臣 総合 -第 164 号、宅地建物取引業 東京都知事（1）第 104014 号

以上