

【平均実績利回り9.6%に】独自の配当ポリシーとリノベーションを軸に発展を続ける不動産クラウドファンディング事業

不動産クラウドファンディング「投活」2024年度 運用実績レポート

投活

2024 Annual Report

2024年度運用実績レポート



不動産クラウドファンディング「投活（トウカツ）」（<https://to-katsu.com/>）を運営する株式会社トラストは、これまでの運用実績・今後の展望についてまとめたレポートを公開しました。

レポートの詳細を見る

2024年度 運用実績サマリー

想定 平均利回り

6.2%

実績 平均利回り

9.6%

累計応募額 595,730,000円

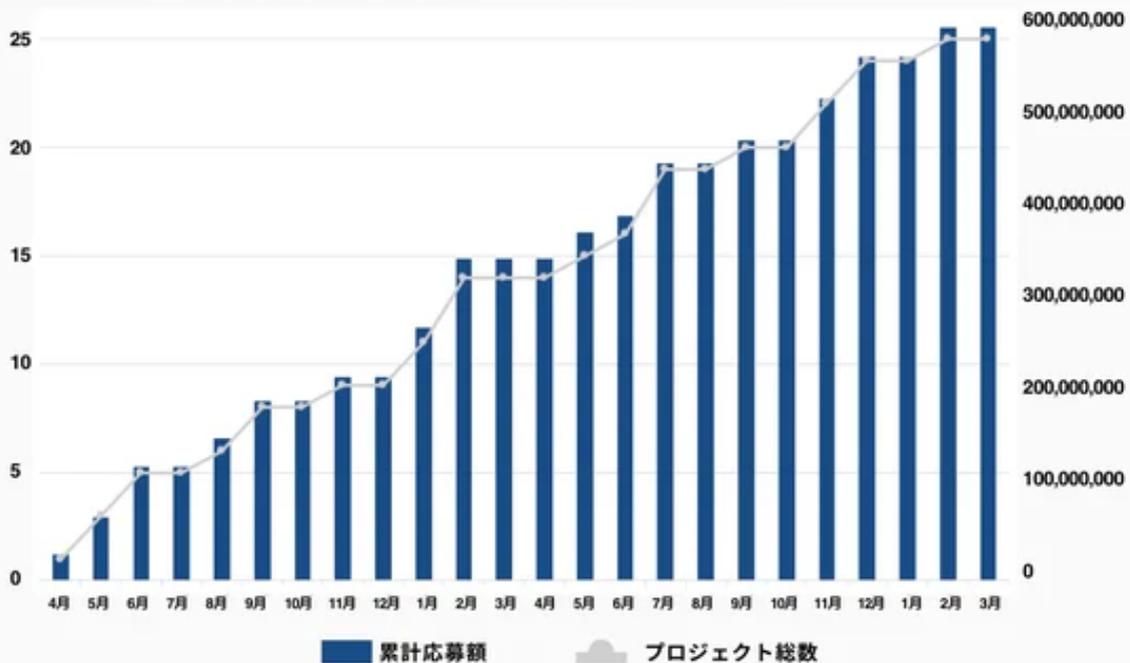
累計調達額 302,820,000円

※2025年3月31日時点

不動産クラウドファンディング「投活」では、2023年3月17日のサービス開始から、2年間で募集したファンド数は25件、応募総額は5.9億円になりました。小規模不動産特定共同事業という出資合計額1億円の枠の中で、最高9,969万円までファンドを積み上げました。運用終了したファンドの確定利回りは、想定よりも3.4%上昇して、平均9.6%でした。

累計応募額・プロジェクト総数推移

※2025年3月31日時点

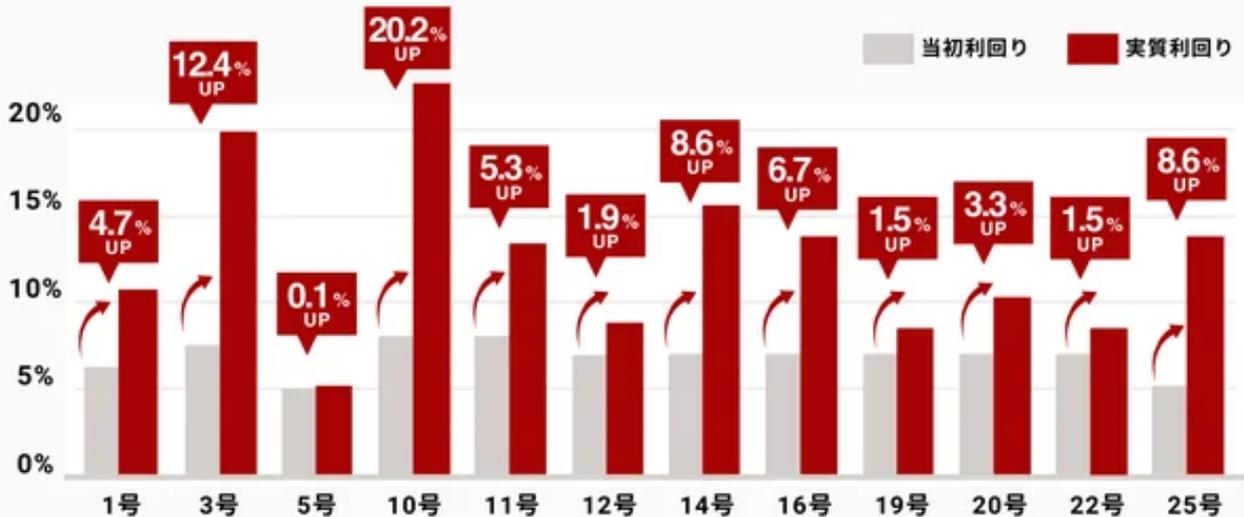


2年目も着実にプロジェクトを積み重ねて順調に会員数は増えていき、2年間で確定利回りは9.6%になるなど、堅調に成長しました。

【POINT 01】 想定を上回る売却益で利回りアップ！50%以上のプロジェクトがアップサイドに

アップサイドのプロジェクト一覧

※2025年3月31日時点



この2年間で運用終了したプロジェクト22件中、12件は配当利回りがアップサイドになりました。アップサイドしたプロジェクトを平均すると当初想定利回りよりも確定利回りは約2倍となっております。また、これまでの全プロジェクトでは当初予定利回り 平均6.2%から確定利回り平均9.6%へ引き上がりました。投活では予定価格より高値で売却できた場合、利回りを上振れさせる独自の配当ポリシーを持っています。アンケートにおいても多くの投資家の皆様が投活で投資をした理由として、この配当ポリシーをあげており、投活で出資する後押しになっていました。

【投活の独自の配当ポリシー：利回り上昇の仕組み】

当社のキャピタルゲイン型プロジェクトは、売却時に当初予定価格よりも高値で売却ができた場合、分配金が上がる仕組みになっています。

多くの不動産クラウドファンディングでは、当初予定していた想定利回りの配当を最大値としています。

一方、「投活」では、売却益が増加した分も投資家の皆様に分配します。これにより想定利回りが上振れする可能性があります。

詳しい内容は[こちらの記事](#)でご紹介しております。

【POINT 02】立地を厳選したリノベーション事業との連携が成果に繋がり独自のポジショニングへ



これまでに募集したリノベーションプロジェクトは、25件中の8件あり、運用終了したプロジェクトのうち70%以上がアップサイドでの配当となりました(2025年3月31日時点)。

また、リノベーションの進捗は物件の取得からプランニング、工事や完成した様子までブログ (<http://trust-blog.jp/category/renovation>) で掲載しています。XなどのSNSでもリノベーション記事は話題に上がることもありました。

【リノベーションプロジェクト実績】



麻布十番リノベーションプロジェクト

「東京都港区麻布十番」にある築43年中古マンションのリノベーション再生事業

レポート▶ <https://trust-blog.jp/azabujuban-renovation>



本所リノベーションプロジェクト

東京スカイツリーのお膝元である墨田区本所にある築35年中古マンションのリノベーション再生事業

レポート▶ <https://trust-blog.jp/honjyoazumabashi-renovation>

【POINT 03】新規会員と既存会員2つのキャンペーンで3年目に弾みを



認知度向上のため、新規会員様向けにキャンペーンを昨年末に実施しました。想定よりも多くの新規会員様にご参加いただいたことにより、キャンペーンは約2週間での早期終了となりました。

また、2025年3月には2周年を記念して、全会員様への感謝の気持ちを込めて、既存会員様に向けたキャンペーンを開催しました。本キャンペーンにも多くの会員様に申込をいただきました。

新規会員様向けではなく、既存会員様全員を対象にしたこのキャンペーンでは、多くの方からお喜びの声をいただきました。大切な資金を出資いただきました投資家の皆様のおかげで、元本毀損も発生することもなく、無事に3年目を迎えることができました。まだ知名度が低く小規模の運営となっている当サービス「投活」を信頼していただき、本当に嬉しく感じております。この場を借りて、改めて会員の皆様・投資家の皆様には感謝申し上げます。

総括

2024年度はリノベーションプロジェクトの確立により、売却が好調に進み、想定利回りから上振れするファンドが増加しました。上振れを期待して応募する投資家も増えており、この投活独自の配当ポリシーが差別化ポイントになり、投活が選ばれる理由の1つになりつつあります。

一方で、アンケートでいただくお声の中には、不動産特定共同事業への許可替えを希望する声をたくさんいただきました。弊社としても、この点は投活の重要な課題であると認識しており、一日でも早く許可を取得できるように、許可替えの準備に尽力している最中です。

最も大切なことは、投活に関わってくださる投資家の皆様おひとりおひとりの満足度を高めていくことだと考えています。投活3年目も常にサービス改善に取り組むとともに、小規模不動産特定共同事業の中でできることを堅実に行い、投資家の皆様に還元できる運営、魅力あるプロジェクトの実施を目指してまいります。

[レポートの詳細を見る](#)

■投活とは



「投活（トウカツ）」は、オンラインですべて完結する、都心のコンパクトマンションに特化した不動産クラウドファンディングサービスです。

[投活公式サイト](#)

■運営会社について

社名 : 株式会社トラスト
本社 : 東京都中央区銀座3-10-6 マルイト銀座第3ビル3F
設立 : 2012年2月
代表者 : 名鏡 龍之介
資本金 : 80,162,000円
事業内容 :

- ① 不動産投資コンサルティング事業
- ② リノベーション事業
- ③ 不動産クラウドファンディング事業

小規模不動産特定共同事業登録番号：東京都知事（1）第15号

宅地建物取引業：東京都知事（3）第94098号

賃貸住宅管理業：国土交通大臣（02）第000152号

HP：<https://www.trust-realestate.jp/>

当プレスリリースURL

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000030.000113442.html>

株式会社トラストのプレスリリース一覧

https://prtimes.jp/main/html/searchrlp/company_id/113442

【本件に関する報道関係者からのお問合せ先】

株式会社トラスト 広報担当：トウカツ事業部

電話：03-6263-2645 メールアドレス：to-katsu@trust-realestate.jp