

投活トウカ

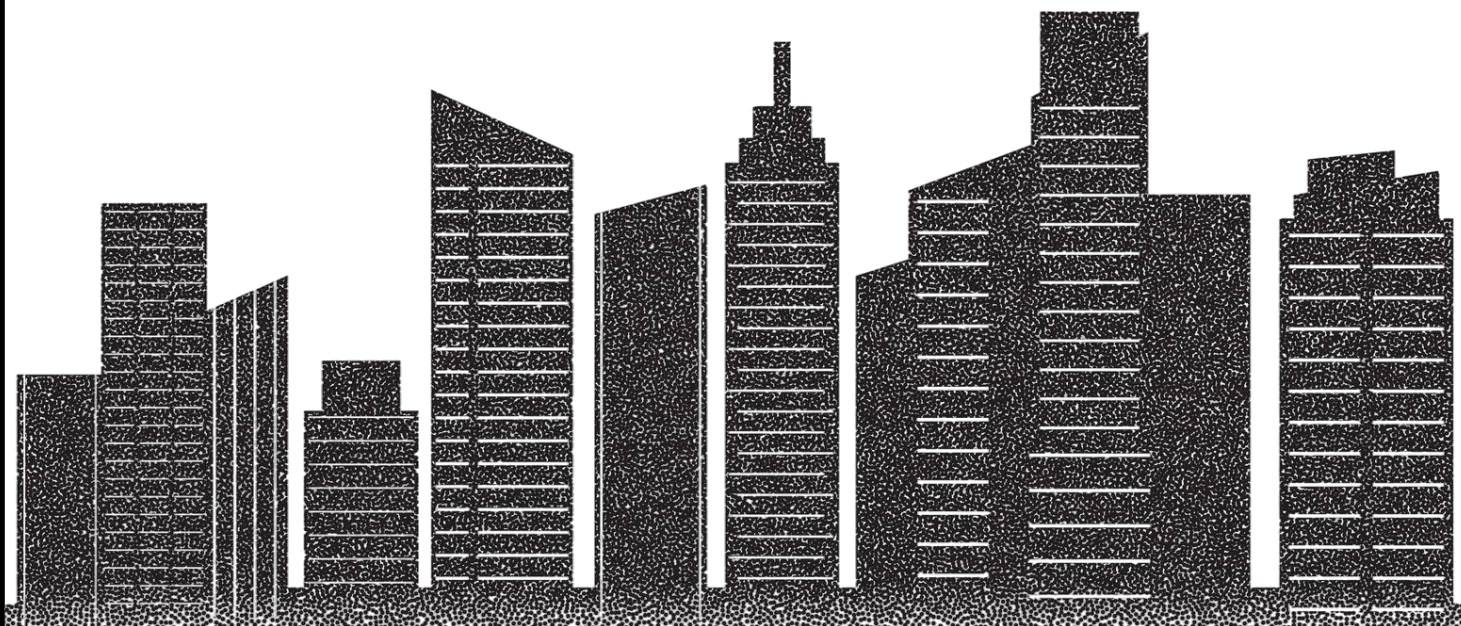
1万円からはじめる  
不動産クラウドファンディング



2025

Annual Report

2025年度 運用実績レポート



# 目次



2025 Annual Report

運用実績	P3
2025年度のトピック	P4
投活コラム	P5
データで見る投活	P6
運用中プロジェクト	P7
運用終了プロジェクト	P8
2025年度の総括と今後の展望	P10
会社概要	P11





# 運用実績

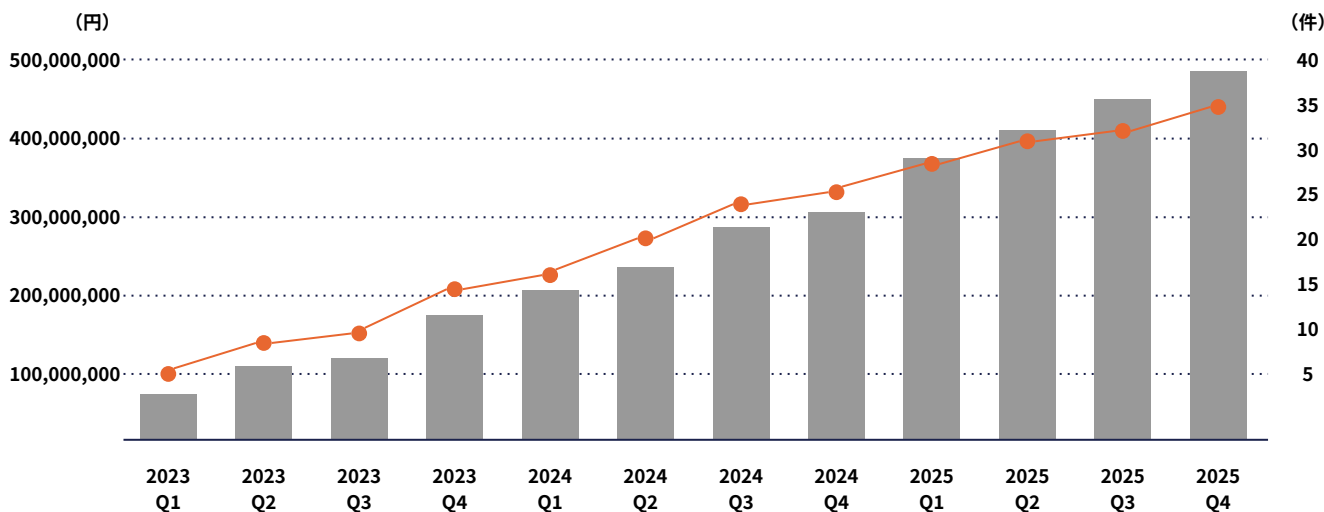
# 投活トカ

2025 Annual Report



## 累計調達額・プロジェクト総数の推移

■ 累計調達額 ● プロジェクト総数



累計調達額

**4億8517万円**

累計応募額

**9億6464万円**

利回り

平均想定利回り

**6.0%**

平均実績利回り

**▶ 10.4%**

アップサイド発生件数／発生率

発生件数

**18件**

発生率

**58.0%**

平均運用期間

**127日**

元本毀損

**0件**

プロジェクト総数

**34件**

運用中：3件／運用終了：31件

※2026年3月31日時点のデータです

 2025年度のトピックTOPIC  
01実績利回り**10.4%**、想定比**+4.4pt**上振れ

2025年度までに終了した31件の平均実績利回りは10.4%となり、平均想定利回り6.0%を4.4ポイント上回りました。**31件中18件でアップサイドが発生し、発生率は58%と半数以上の案件で想定を超える成果**を実現しています。

都心区分マンションを中心とした案件選定と分配設計の両面が機能し、上振れが再現性を伴う成果として積みあがっています。

TOPIC  
02平均**127**日、短期回転運用の定着

2025年度までに終了した**プロジェクトの平均運用期間は127日**。募集開始から償還完了までを含めた**資金拘束期間は約5ヶ月で推移**しています。

都心区分マンションは流動性が高く、出口戦略を明確に描きやすい特性があります。案件選定時点から運用・出口戦略を組み込むことで、利回りの追求と資金効率の両立を図っています。

TOPIC  
03平均応募率**223.3%**、募集を上回る需要が継続

2025年度までの**平均応募率は223.3%**となり、**募集額を上回る需要が継続**しています。多くの投資家の皆様から支持をいただく一方で、投資家の皆様の投資機会が限られる状況も生じています。

事業基盤の強化や許可替え（事業スキームの見直し）の検討を含め、**安定的に投資機会を提供できる体制づくりが今後の重要な課題**であると認識しています。


**コラム 01**

## 投資家目線の改善の積み重ね

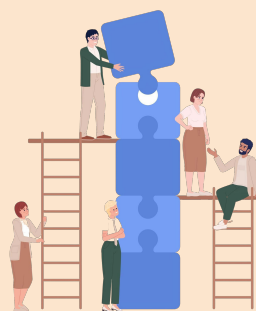
2025年度は、「投活をもっと使いやすくしてほしい」という投資家の皆様の声を踏まえて、具体的な改善を重ねました。

まず着手したのは償還スピードの見直しです。従来**約1ヶ月を要していた償還期間を最短2週間まで短縮**しました。これにより、次の投資機会への再投資をよりスムーズに行える環境を整えています。

あわせて、**募集時間の調整や投資上限の設定を実施**しました。仕事終わりでも参加しやすい時間帯に募集を行うとともに、上限設定により申込みの過度な集中を抑制し、参加機会の拡張と公平性の両立を図っています。

大きな制度変更ではありません。それでも、**小さな改善を積み重ねることこそが、信頼を築く最短距離**だと私たちは考えています。

**投活をもっと使いやすく**
**#償還期間**

 約1ヶ月 → **最短2週間**
**#募集時間への調整**
**#投資上限の設定**

**コラム 02**
**リスクと収益のバランス設計**
**#単一物件型/区分マンション**
**#収益の全体最適を意識**
**#再現性のあるアップサイド**


## 安定性を意識したファンド設計

安定した運用を実現するためには、利回りだけでなく、**ファンド設計や出口戦略の構造が重要**です。

2025年度は、単一物件型に加え、複数の区分マンションを組み合わせた設計にも取り組みました。一部で空室や価格変動が生じた場合でも、全体への影響を抑える設計を採用しています。

リノベーション案件においても、売却益を投資家へ還元する分配設計との整合性を強化しました。**仕入れから再販までのプロセスの精度を高め、アップサイドを再現性のある成果として積み上げています**。2025年度のプロジェクトでは、市況や物件状況を踏まえた早期売却により、想定収益を前倒して確保する事例もありました。

利回りを追うのではなく、リスクと収益のバランスを設計する。この考え方をプロジェクトを通じて示していきます。



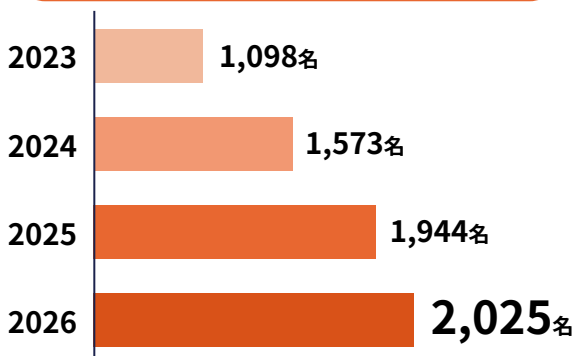
# データで見る投活

# 投活トカ

2025 Annual Report

## 2023年のサービス開始以来の歩みを各種データでご紹介

### 会員数推移



### 申込リピート率／平均出資額

申込リピート率 ▶ **82%**

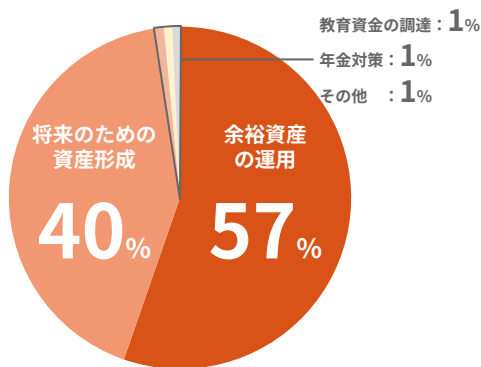


※累計申込者のうち、2回以上申込した人数

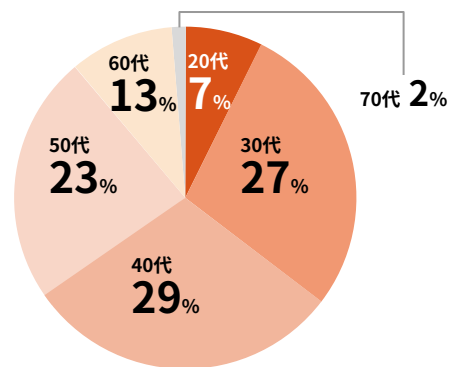
平均出資額 [1申込あたり] ▶ **24**万円



### 取引の目的



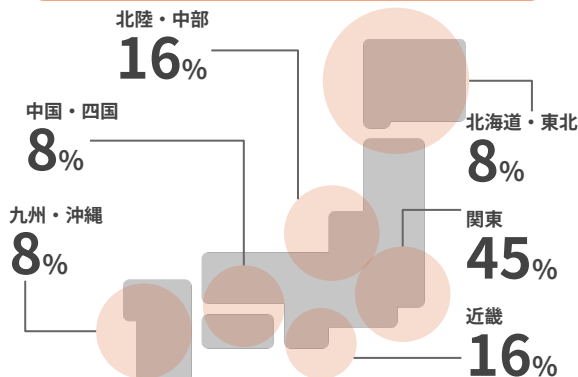
### 年齢層



### 男女比



### 居住地



※2026年2月28日時点のデータです

**現在運用中のプロジェクト一覧**

**投活プロジェクト31号 中目黒プロジェクト**



想定利回り	運用期間	運用終了日
<b>5.5%</b>	<b>243日</b>	2026年 5月11日
募集方式	抽選式	
募集金額	¥10,000,000	
進捗	賃貸100%稼働中	

**投活プロジェクト33号 渋谷代官山リノベーションプロジェクト**



想定利回り	運用期間	運用終了日
<b>6.0%</b>	<b>213日</b>	2026年 7月16日
募集方式	先着式	
募集金額	¥38,400,000	
進捗	リノベーション工事完了	

**投活プロジェクト35号 吉祥寺・十条区分バルクPJⅡ**



想定利回り	運用期間	運用終了日
<b>5.5%</b>	<b>185日</b>	2026年 9月19日
募集方式	先着式	
募集金額	¥12,950,000	
進捗	賃貸100%稼働中 (2/2室)	

※2026年3月31日時点のデータです ※将来の運用成果を保証するものではありません ※利回り、運用期間、運用終了日は予定になります

# 運用終了プロジェクト①

## 運用を終了したプロジェクトの実績一覧

プロジェクト/ファンド	募集金額	想定 利回り	実質 利回り	応募率	実績 運用日数
投活プロジェクト1号 目黒リノベーションプロジェクト	¥13,790,000	6.0%	利回りUP 10.7%	205%	103
投活プロジェクト2号 中目黒プロジェクト	¥11,760,000	5.5%	5.5%	173%	93
投活プロジェクト3号 江古田プロジェクト	¥6,300,000	7.5%	利回りUP 19.9%	304%	35
投活プロジェクト4号 千駄木リノベーションプロジェクト	¥18,800,000	5.0%	5.0%	100%	175
投活プロジェクト5号 広尾リノベーションプロジェクト	¥33,920,000	5.0%	利回りUP 5.1%	107%	120
投活プロジェクト6号 神楽坂リノベーションプロジェクト	¥30,000,000	5.0%	5.0%	102%	120
投活プロジェクト7号 代田橋プロジェクト	¥4,900,000	6.5%	6.5%	423%	183
投活プロジェクト8号 中目黒 ステージ2プロジェクト	¥11,760,000	5.5%	5.5%	155%	94
投活プロジェクト9号 祐天寺プロジェクト	¥23,200,000	5.1%	5.1%	113%	153
投活プロジェクト10号 東陽町プロジェクト	¥6,400,000	8.0%	利回りUP 28.2%	416%	17
投活プロジェクト11号 両国プロジェクト	¥6,000,000	8.0%	利回りUP 13.3%	435%	36
投活プロジェクト12号 麻布十番リノベーションプロジェクト	¥20,000,000	6.9%	利回りUP 8.8%	165%	95
投活プロジェクト13号 中目黒 ステージ3プロジェクト	¥10,000,000	5.5%	5.5%	132%	366
投活プロジェクト14号 高田馬場プロジェクト	¥9,000,000	7.0%	利回りUP 15.6%	322%	47
投活プロジェクト15号 祐天寺プロジェクト	¥20,300,000	5.1%	5.1%	134%	184
投活プロジェクト16号 墨田区本所リノベーションプロジェクト	¥10,200,000	7.0%	利回りUP 13.7%	178%	53



# 運用終了プロジェクト②

プロジェクト/ファンド	募集金額	想定 利回り	実質 利回り	応募率	実績 運用日数
投活プロジェクト18号 荻窪プロジェクト	¥5,600,000	7.0%	7.0%	306%	185
投活プロジェクト19号 港区芝浦プロジェクト	¥8,900,000	7.0%	利回りUP 8.5%	183%	185
投活プロジェクト20号 門前仲町プロジェクト	¥11,600,000	7.0%	利回りUP 10.3%	201%	95
投活プロジェクト21号 三軒茶屋プロジェクト	¥7,400,000	6.0%	6.0%	332%	183
投活プロジェクト22号 田園調布リノベーションプロジェクト	¥17,100,000	7.0%	利回りUP 8.5%	142%	147
投活プロジェクト23号 港区赤坂プロジェクト	¥18,000,000	5.1%	5.1%	113%	208
投活プロジェクト24号 祐天寺リノベーションプロジェクト	¥19,000,000	5.1%	5.1%	153%	159
投活プロジェクト25号 目黒不動前プロジェクト	¥6,600,000	5.1%	利回りUP 13.7%	239%	64
投活プロジェクト26号 中目黒プロジェクト	¥10,000,000	5.5%	5.5%	318%	184
投活プロジェクト27号 武蔵小杉プロジェクト	¥31,500,000	5.1%	利回りUP 21.9%	113%	57
投活プロジェクト28号 豊島区长崎リノベーションプロジェクト	¥22,400,000	6.0%	利回りUP 11.7%	145%	126
投活プロジェクト29号 港区赤坂プロジェクト	¥15,000,000	5.1%	利回りUP 10.3%	301%	246
投活プロジェクト30号 小竹向原リノベーションプロジェクト	¥19,200,000	6.0%	利回りUP 14.2%	214%	103
投活プロジェクト32号 文京大塚リノベーションプロジェクト	¥14,000,000	6.0%	利回りUP 17.1%	247%	85
投活プロジェクト34号 吉祥寺・大山・十条区分バルクプロジェクト	¥18,900,000	5.5%	利回りUP 21.7%	284%	46

※2026年3月31日時点のデータです ※将来の運用成果を保証するものではありません  
 ※投活プロジェクト17号は募集不成立（満額未達）のため、運用を中止しており本一覧には含めておりません



## 投資家の皆様へ

投活は2026年3月17日に3周年を迎えました。日頃より投活を信頼し、ご参加くださっている投資家の皆様に心より御礼申し上げます。

サービス開始以来、小規模不動産特定共同事業者として事業規模に即した堅実な運営を徹底し、規模拡大を急ぐのではなく、運用モデルの精度と再現性を磨くことを優先してまいりました。

現在は2,000名を超える投資家の皆様にご参加いただき、累計調達額は2026年3月末時点で4億8517万円となっています。制約のある枠組みの中で、焦らず、しかし止まらず、積み上げてきた3年間です。

**2025年度は、その積み重ねが“成果”から“仕組み”へと変わり始めた1年間でした。**

案件取得時から出口を前提とした価格設計を徹底し、物件特性や再生工程を含めた運用全体の連携を強化してきました。仕入れ・再生・売却・分配までが一体となって機能する体制を整えています。

単発の成功や市況任せではなく、再現できる運用へ。その実現に取り組んでいます。

一方で、高い応募率は多くのご支持をいただいている証であると同時に、投資機会を十分にお届けできていないという課題でもありと認識しております。

この現実から目を背けることなく、案件組成力と事業基盤の強化に真摯に向き合っています。

今後も都心区分マンションに特化した強みを深化させていきます。拡大そのものを目的とせず、再現性と透明性を備えた成長を選びます。そして、事業体制の整備と資本基盤の強化を進め、**小規模不動産特定共同事業から「不動産特定共同事業」への許可替えも視野に入れた準備を着実に積み上げてまいります。**

投活は小さな事業者です。しかし、小さいからこそ、**一つひとつの案件に責任を持ち、投資家の皆様の資金と真剣に向き合うことができます。**派手さはありませんが、誠実かつ着実な事業運営を継続してまいります。

こうして事業を続けてこられたのは、日頃より投活をご信頼いただき、ご参加くださる会員の皆様の存在があってこそです。

## 引き続き、投活をよろしくお願い申し上げます





会社名	株式会社トラスト
設立	2012年2月
代表者	代表取締役 名鏡 龍之介
資本金	100,000,000円
所在地	東京都中央区銀座3-10-6 マルイト銀座第3ビル3F
事業内容	不動産の売買及び賃貸の斡旋・管理
登録免許	小規模不動産特定共同事業 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
お問合せ	トウカツ事業部 to-katsu@trust-realestate.jp

