

# 2024年1月期 決算補足説明資料

2024.05 株式会社TRIAD



# ご挨拶

平素より格別のご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。

皆さまのご支援のもと、当社は第13期を無事に終了することができました。

不動産投資クラウドファンディング『COZUCHI』を通じてお預かりした資金は累計約687億円に達し、当期も安定的かつ予定以上の利回りを達成することができました。

皆さまにより一層の安心感を持ってお取引いただけるよう、昨年に引き続き、決算内容や保有不動産について本資料にて詳しくご説明いたします。当社の事業に対するご理解を深めていただけますと幸いです。

当社は、予てより開発用地をデベロッパーへ販売することが多くありましたが、今後は自社開発事業にも一層注力してまいります。直近では、『COZUCHI：北青山開発プロジェクト』が2024年6月完成予定です。本物件は洗練された街並みの北青山エリアに位置し、東京メトロ銀座線 外苑前駅より徒歩2分かつ、大通りからも目に留まる立地の良さを特徴としており、立地特性を活かした小規模な商業ビルを建築しています。

今後も、土地や建物が持つ本来の価値を最大限に発揮させ、新たな人の流れを生み出す“まちに必要とされる不動産”の創出を目指し、開発事業と従来のバリューアップ型投資事業をより一層推進いたします。

昨今では、日経平均株価が史上最高値を更新した一方で、依然として低金利環境が続いています。そのような環境下の新たな資産運用の選択肢として、今までの高利回り商品と合わせ、今後は中長期かつ安定的な運用を目指した商品を投資家の皆さまにご提供できるようアライアンスパートナーである『COZUCHI』『COMMOSUS』との連携を加速してまいります。

今後とも、変わらぬご支援を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

株式会社TRIAD  
代表取締役 倉持 正之

## 2024年1月期 決算概要

## 業績推移

- 東京都内を中心に優良物件の仕入・売却を継続し、売上高は過去最高値を記録しました。
- 通常の投資プロジェクトに加えて大型M&Aプロジェクトをクロージングした前期と比べ減益となりましたが、中長期的に着実に利益を積み上げています。
- 『COZUCHI』投資家の皆さまへの償還および分配も遅滞・元本割れなく計画通り実施中です。当期の分配総額は約10億円※1となり、今後も投資家の皆さまとのフェアな姿勢のもと事業に取り組んでまいります。

※2

	20年2月期 実績	21年2月期 実績	22年2月期 実績	23年2月期 実績	24年1月期 ※3 実績
売上高	42 億円	39 億円	53 億円	127 億円	<b>243 億円</b>
売上総利益	9 億円	9 億円	13 億円	35 億円	<b>29 億円</b>
営業利益	1 億円	3 億円	5 億円	21 億円	<b>14 億円</b>
経常利益	1 億円	0.7 億円	2 億円	13 億円	<b>9 億円</b>
当期純利益	0.7 億円	0.5 億円	1 億円	10 億円	<b>7 億円</b>
『COZUCHI』 投資家分配金	0.01 億円	0.03 億円	1 億円	2 億円	<b>10 億円</b>

※1 当期に売上計上した『COZUCHI』にて調達を行ったプロジェクトを対象に、各ファンドの分配額を累計

※2 実績は小数点以下を四捨五入にて表示（1億に満たない数値は小数点以下第二位若しくは第三位で四捨五入）

※3 2024年1月期より決算月を1月に変更

## 財務状況について

- 今後の事業活動の基盤となる販売用不動産を多数取得し、総資産は約422億円となりました。
- また、不動産投資クラウドファンディング『COZUCHI』にて資金調達を行った案件数が増加し、累計調達額は約687億円※（2024年4月末時点）となりました。
- なお、当社は2024年1月期より会社法上の大会社となりました。外部の会計監査人より監査報告書にて無限定適正意見の表明を受領しております。

(百万円)

資 産		負 債	
【流動資産】	38,203	借入金	5,242
現預金	2,120	社債	5,638
販売用不動産	31,940	COZUCHI出資預り金	27,202
仕掛不動産	749	その他	1,802
その他	3,394		
		負債合計	39,884
【固定資産】	4,030	純 資 産	
		資本金	100
		利益剰余金	2,249
		純資産合計	2,349
資産合計	42,233	負債・純資産合計	42,233

販売用不動産の簿価総額約319億円のうち、『COZUCHI』にて資金調達を行った案件の簿価総額は約288億円と約9割を占めています。

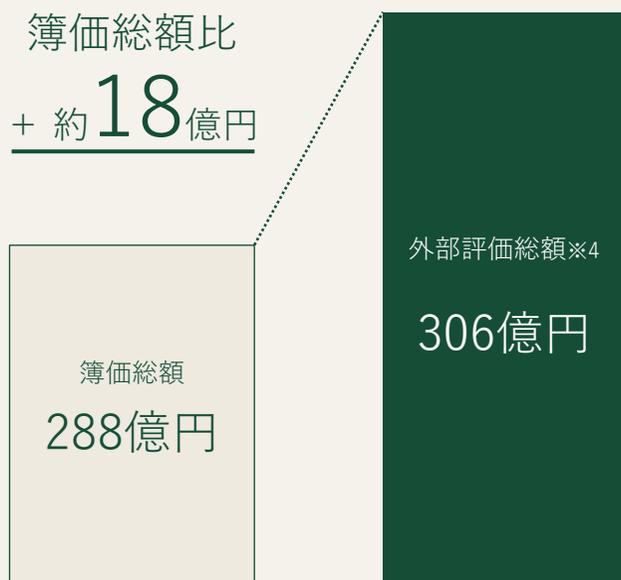
自社にて開発を行っている不動産です。

『COZUCHI』を通じて投資家の皆様よりお預りしている資金です。

## 販売用不動産について

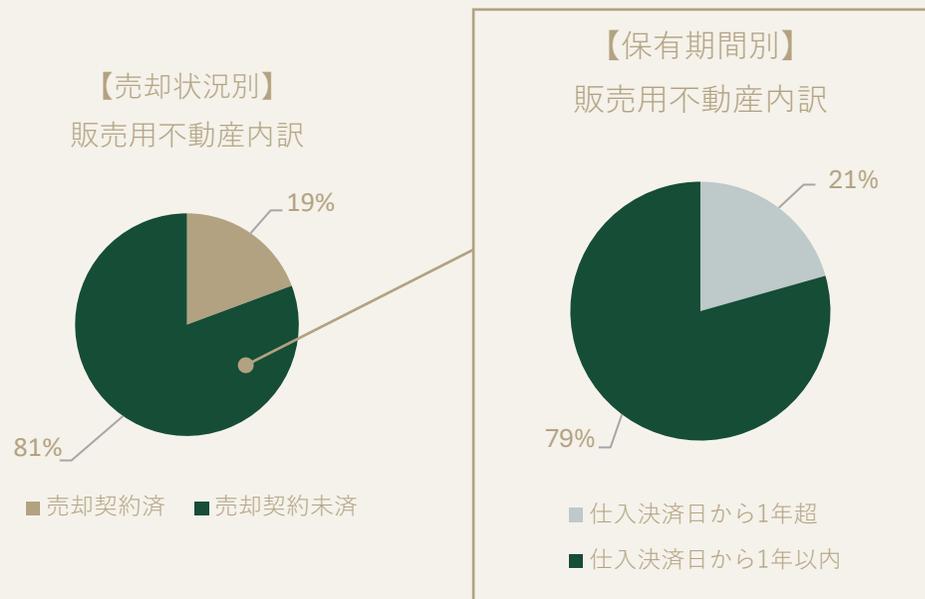
- 『COZUCHI』にて資金調達を行った案件は、販売用不動産のうち約9割※1を占めています。
- 上記の『COZUCHI』調達案件は、簿価総額比+約18億円となる306億円の外部評価等※2を取得しており、販売用不動産の健全性を確保しています※3。
- 期末時点の販売用不動産のうちの約2割が売却契約済、その他約8割につきましても仕入日から期間が短いものが多く資産性に特段の懸念はないと考えております※3。

### ■ 『COZUCHI』調達案件の簿価総額・評価総額



### ■ 販売用不動産の保有状況について

- 期末時点の売却決定プロジェクト（売買契約締結済み）は全体の約2割
- 上記以外の売却未決定プロジェクトのうち、仕入日から1年以内のプロジェクトが約8割と大半を占めています。



※1 2024年1月31日時点 保有不動産の簿価総額比 ※2 外部の不動産鑑定会社による調査報告書および売買契約金額に基づく  
※3 COZUCHI等における将来の運用実績を保証するものではありません ※4 売却契約締結済の案件は売却契約価格にて算定

今後の事業方針について

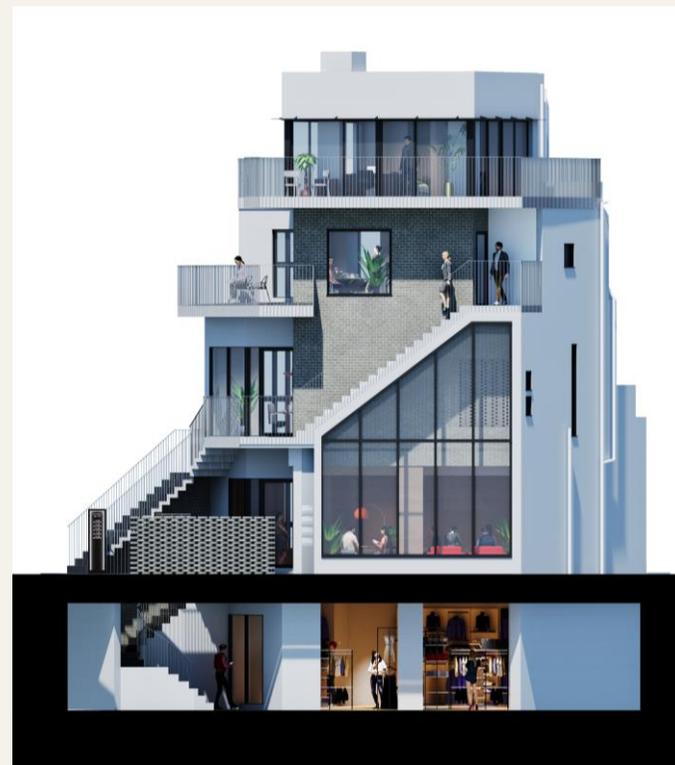
## 開発事業の推進

- 土地や建物をもつ本来の価値が発揮され、新たな人の流れを呼ぶ“まちに必要とされる不動産”を目指し、自社開発をより一層推進してまいります。

■ 2024年6月完成予定：港区北青山エリア



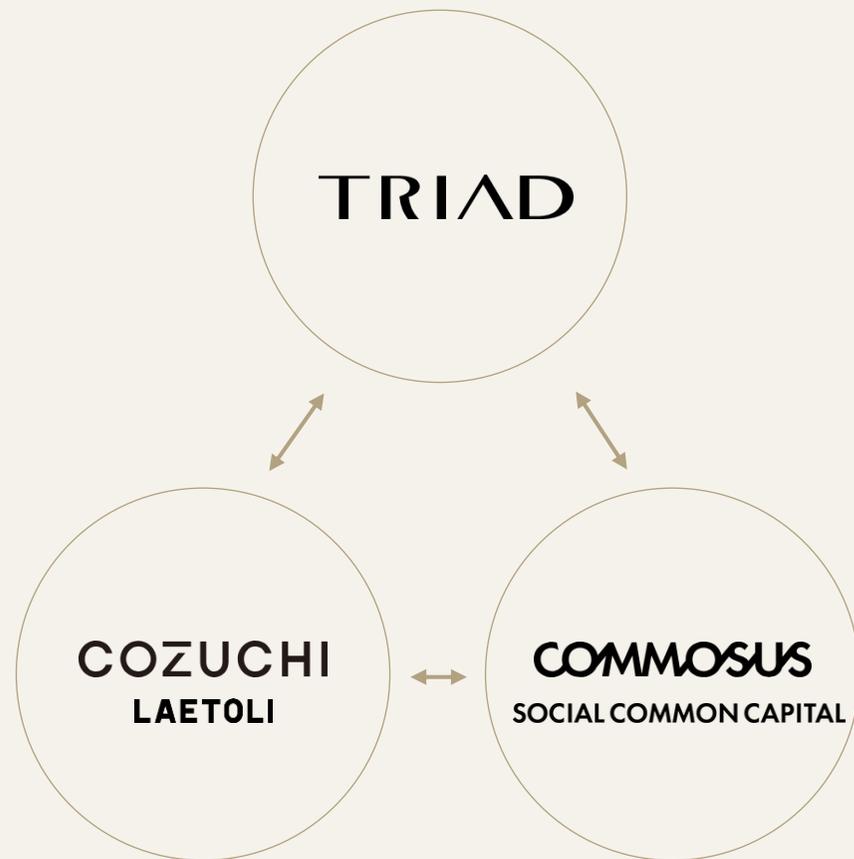
■ 2025年1月完成予定：渋谷区神宮前エリア



## 『COZUCHI』 『COMMOSUS』 との連携強化

～2024年2月19日リリース (PR TIMES)～

- 不動産の仕入れ・開発・売却において実績をもつ弊社と、累計調達額625億円（2024年1月末時点）の不動産投資クラウドファンディング『COZUCHI』、累計調達額70億円超（2024年1月末時点）の融資型クラウドファンディング『COMMOSUS』が持つアセットを三社間で活用することで、資金調達力を向上させるとともに、ローリターン・ミドルリターンのファンドをはじめ、『COZUCHI』・『COMMOSUS』のコラボレーションファンドなどバリエーション豊富な投資商品の提供を行ってまいります。
- 本提携を通じて、2026年度には『COZUCHI』・『COMMOSUS』の2サービスの累計調達実績1,500億円、累計投資家登録数15万人の到達を目標に、国内最大規模の資金調達力を有したクラウドファンディングサービスへ発展させてまいります。



# TOPICS

# 『COZUCHI』運用実績

- 当社が2024年1月期～直近（2024年4月末時点）までに『COZUCHI』にて償還・分配を行ったプロジェクト一覧

## ■ 2024年2月1日～4月30日まで 償還・分配済み



## ■ 2024年1月期 償還・分配済み①



## 『COZUCHI』運用実績

## ■ 2024年1月期 償還・分配済み②

