

2025年1月期 決算補足説明資料

2025.04 株式会社TRIAD

ご挨拶

平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

第14期となる当期は、国内不動産のバリューアップが順調に推移したことで多くの保有物件がエクジットを迎えることができ、過去最高益を達成いたしました。これもひとえに、日頃よりお力添えをいただいております『COZUCHI』『COMMOSUS』投資家の皆さまをはじめ、すべてのステークホルダーの皆さまのご支援の賜物であり、心より深く感謝申し上げます。

当期は、従来の不動産投資・売買事業に加え、新たな成長の柱としてマイクロディベロップメント（小規模開発）事業を一層推進いたしました。本事業では、大規模開発の中で取り上げることが困難な、都市の中で見過ごされがちな小さな土地や建物が持つ可能性に光をあて、次の世代へとつながる“まち”の資産として再生することを目指しています。あわせて、都市が抱える課題に多様な視点で向き合い、建築・都市開発領域の次世代を担う人材が活躍する機会をひらきながら、未来の都市像を社外の方も交えて描くことを目的とした建築コンペティション『Visional City Design Competition』を開催しております。

おかげさまで、当社がこれまで『COZUCHI』『COMMOSUS』を通じて調達した累計額は1,000億円を超える規模となりました。これまでご出資いただいたすべての投資家の皆さまに、あらためまして感謝申し上げます。私たちは、投資家の皆さまからお預かりしている大切な資産の運用責任を、これからも誠実に果たしてまいります。加えて、皆さまの多様な運用ニーズにお応えできるよう、新商品の開発や、これまでご出資いただいている皆さまへの感謝の気持ちをお伝えする施策にも取り組んでまいります。

今後とも変わらぬご支援・ご鞭撻を賜りますよう、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

2025年1月期 決算概要

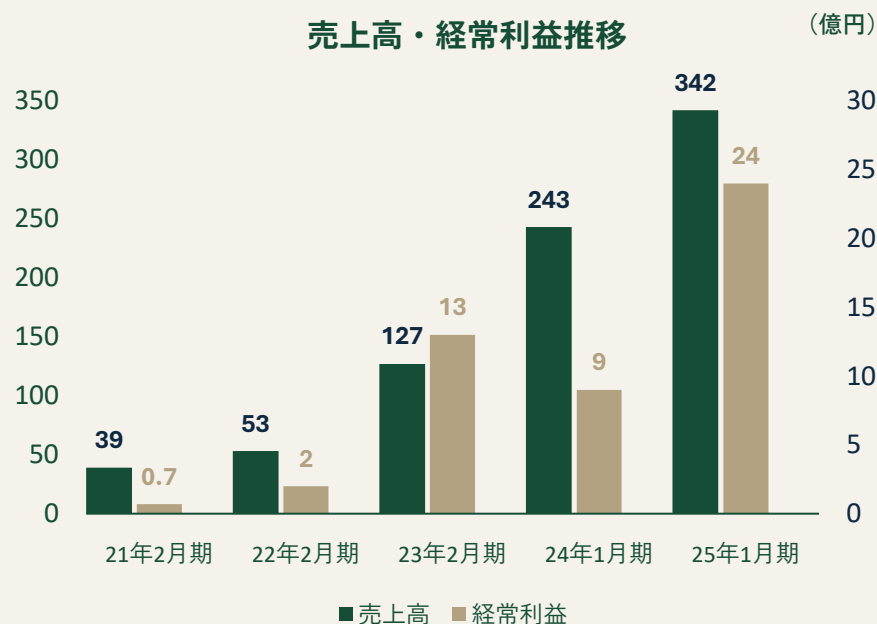
2025年1月期 決算ハイライト

仕入・売却ともに順調に進捗し、特に大型のホテルバリューアッププロジェクトの売却が大きく寄与したことで、売上高および各利益はいずれも過去最高値を達成しました。

	過去最高値 25年1月期実績	24年1月期実績	前期比
売上高	342億	243億	+41% (+99億)
売上総利益	52億	29億	+79% (+23億)
営業利益	29億	14億	+105% (+15億)
経常利益	24億	9億	+154% (+14億)
当期純利益	11億	7億	+65% (+4億)

業績推移

- 事業規模の拡大とともに業績も着実に伸長しております。
- アライアンスパートナーが運営する不動産投資クラウドファンディング『COZUCHI』・融資型クラウドファンディング『COMMOSUS』における、投資家の皆さまへの当期分配総額は約19億円※1となりました。



25年1月期実績

『COZUCHI』投資家分配金

18億

『COMMOSUS』投資家分配金

0.9億

投資家分配金推移

	21年2月期	22年2月期	23年2月期	24年1月期
COZUCHI	0.03 億円	1 億円	2 億円	10 億円
COMMOSUS	分配なし	分配なし	0.01 億円	1 億円

※1 当期に費用計上している『COZUCHI』および『COMMOSUS』にて調達を行った各ファンドの分配額を累計

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645億円となりました。
- 『COZUCHI』における累計調達額は約1,018億円※（2025年3月末時点）を達成しました。

(百万円)

資 産		負 債	
【流動資産】	60,678	借入金	7,442
現預金	17,205	借入金	7,442
L COZUCHI償還確定分	11,649	COMMOSUS	2,170
L COZUCHI償還確定分	11,649	その他金融機関	5,272
販売用不動産	39,290	社債	4,780
L COZUCHI調達分	31,720	COZUCHI出資預り金	45,707
仕掛不動産	2,202	L COZUCHI償還確定分	11,000
L COZUCHI調達分	2,202	その他	3,085
その他	1,980	負債合計	61,014
【固定資産】	3,778	純 資 産	
		資本金	100
		利益剰余金	3,342
		純資産合計	3,442
資産合計	64,456	負債・純資産合計	64,456

現預金のうち、約116億円は『COZUCHI』にて出資金償還確定分です。(25年2月償還済)

『COZUCHI』調達プロジェクトの簿価総額は約317億円と、販売用不動産の簿価総額 約393億円の8割を占めています。

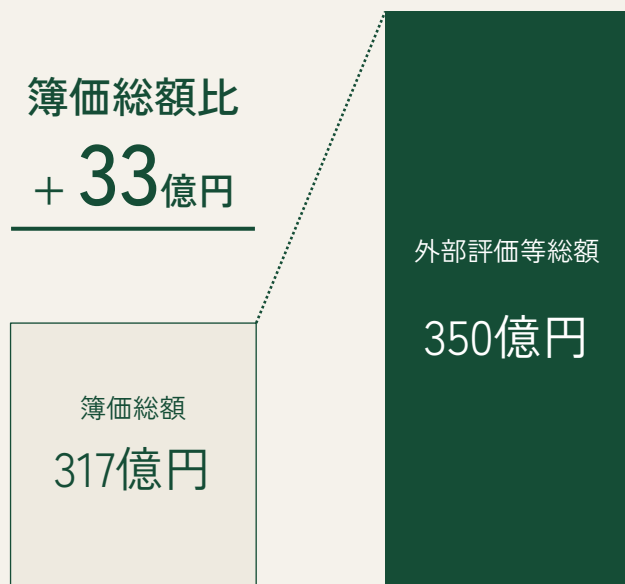
自社開発プロジェクトです。開発事業の推進に伴い資産規模も拡大しています。

『COZUCHI』を通じて投資家の皆様よりお預りしている資金です。うち、償還確定分の出資金が110億円を占めています。

販売用不動産について

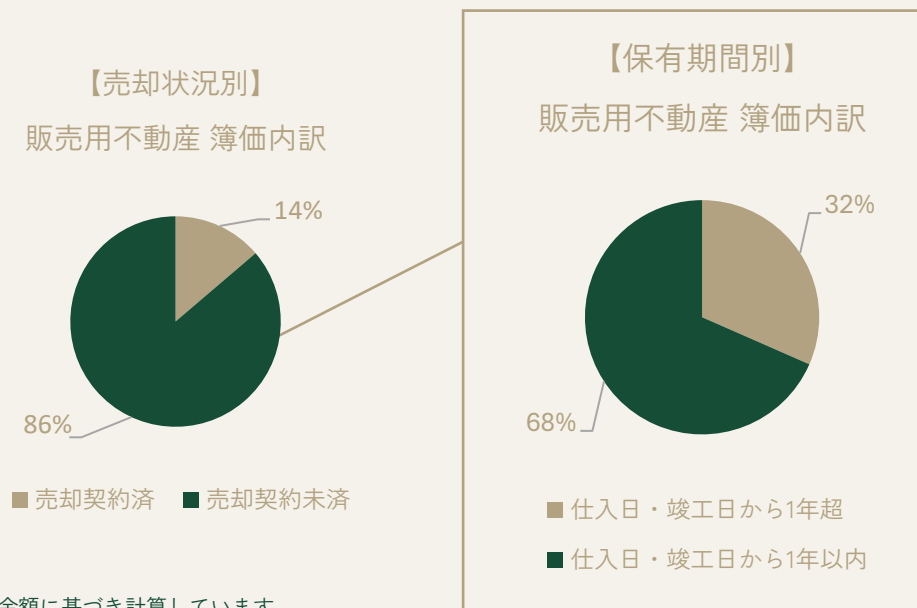
- 『COZUCHI』にて資金調達を行ったプロジェクトの簿価総額は、販売用不動産全体の約8割※1を占めています。
- 上記の『COZUCHI』調達プロジェクトは、簿価総額比+33億円となる350億円の外部評価等※2を取得しており、販売用不動産の健全性を確保しています※3。

『COZUCHI』調達プロジェクトの簿価総額・評価総額



販売用不動産の売却・保有期間状況について

- 期末時点の販売用不動産の在庫のうち、売却契約締結済みは全体の約1.5割
- 売却未決定分についても、仕入日（開発プロジェクトは竣工日）から1年以内の新規プロジェクトが約7割を占め、資産性に特段の懸念はないと考えています※3。



※1 2025年1月31日時点 販売用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、および売却契約締結済のプロジェクトは契約金額に基づき計算しています

※3 『COZUCHI』『COMMOSUS』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

TOPICS

マイクロディベロップメント事業の推進・強化

土地や建物が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”の創出へ

└ 2024年8月、開発事業の強化を目的に株式会社真心建設（総合建設業）への出資を実施

■ 開発進行中プロジェクト

港区南青山開発プロジェクト

店舗・SOHO等の複合ビル



渋谷区千駄ヶ谷開発プロジェクト

店舗・オフィスビル



■ 竣工済プロジェクト

2024年6月竣工「HACO GAIEMMAE（外苑前）」



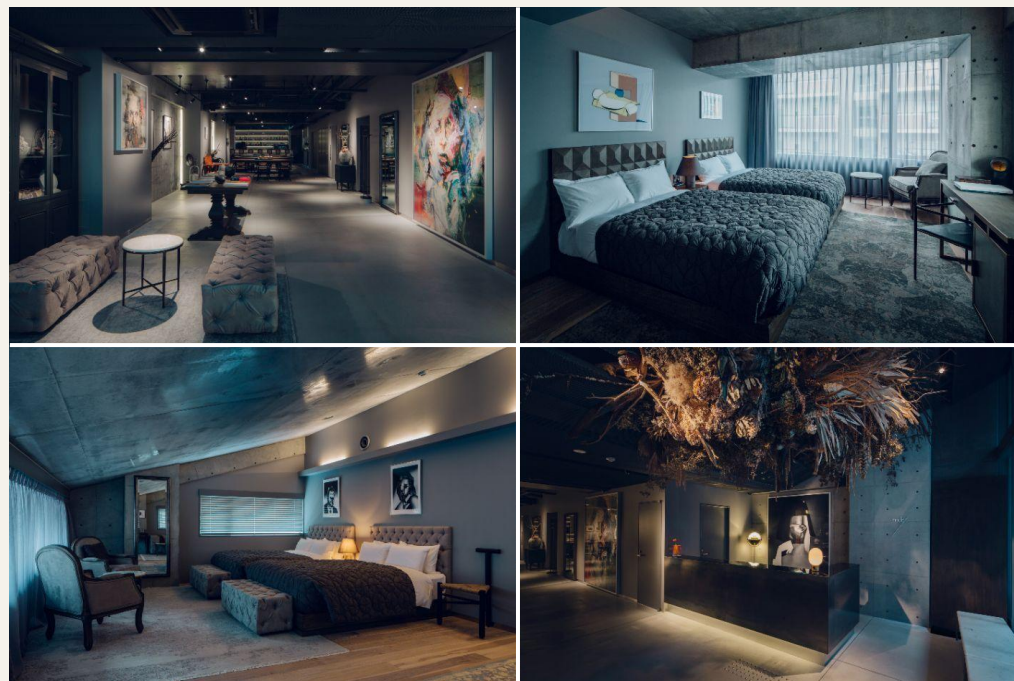
2025年1月竣工「HACO JINGUMAE（神宮前）」



ローン併用型ファンド組成による「node hotel」の取得

京都銀行および不動産投資クラウドファンディング『COZUCHI』より資金調達を実施

- 2025年2月、京都四条烏丸エリアに位置するブティックホテル「node hotel」を取得
- 不動産投資クラウドファンディング『COZUCHI』にて11.2億円の匿名組合出資および京都銀行より5.6億円のシニアローンによる資金調達を実施
- 『COZUCHI』にて運用中の「HOTEL CANATA KYOTO」を運営する株式会社CANATAが ホテルオペレーションを担当。両ホテルを連携して運用することにより、さらなる宿泊・体験価値向上を目指す。



「node hotel」
2019年に開業した全25室のブティックホテル。『アートコレクターの住まい』をコンセプトに、暮らしの中でアートを身近に感じられる空間を提供。

『COZUCHI』『COMMOSUS』との連携強化

不動産投資クラウドファンディング『COZUCHI』、融資型クラウドファンディング『COMMOSUS』の コラボレーションファンドを開始

- 『COZUCHI』を運営するLAETOLI株式会社、『COMMOSUS』を運営する株式会社SOCIAL COMMON CAPITALの協働によるコラボレーションファンドの組成により、投資家の皆さまのポートフォリオ形成の一助となるバリエーション豊富な投資商品を提供することを目的に、2024年2月に三社業務提携契約を締結

コラボレーションファンド一覧

六本木7丁目プロジェクト

『COZUCHI』

募集金額 : 10億5,500万円
 予定利回り : 5.5% (年利)
 運用期間 : 18か月



『COMMOSUS』

募集金額 : 2億円
 予定利回り : 4.5% (年利)
 運用期間 : 18か月



渋谷2丁目プロジェクト

『COZUCHI』

募集金額 : 12億3,000万円
 予定利回り : 5.5% (年利)
 運用期間 : 11か月



『COMMOSUS』

募集金額 : 3億円
 予定利回り : 4.5% (年利)
 運用期間 : 11か月



アドバイザーの参画について

組織体制の一層の強化および事業拡大を目的として、テナント・オペレーション領域の顧問に稲本健一氏、クリエイティブ・企画領域の顧問に齋藤精一氏、建築・デザイン領域の顧問に谷尻誠氏が就任



テナント・オペレーション領域

稲本 健一

株式会社アロハラボ 代表 / ゼットン創業者



クリエイティブ・企画領域

齋藤 精一

パノラマティクス 主宰



建築・デザイン領域

谷尻 誠

SUPPOSE DESIGN OFFICE Co.Ltd
代表取締役

企業メッセージの発信強化

■ 2024年12月～2025年2月 交通広告の実施



実施期間：2024年12月～2025年2月 *一部継続中

掲載箇所：JR品川駅、東京メトロ虎ノ門ヒルズ駅・大手町駅・外苑前駅

広告コンセプト

ビジュアル撮影にあたり、約300枚に及ぶ壁面を撮影。そのどれもが非常に特徴的であったが、建物の壁面を「地球の表面」というコンセプトで捉えたときに、より有機的な風合いが滲み出ているかどうかという基準で39種類を選定。

日常で何気なく見過ごされている老朽化した壁面を印象的に切り取ることで、そこに宿る美しさと、物事の価値を捉え直すTRIADの視点を表現した。また、コピーとして配置された謎めいた数字は、当社が実際に取り扱っている物件の座標を示した。

まちづくり・文化醸成への取り組み

■ 2025年 第1回TRIAD主催 建築コンペティション 「Visional City Design Competition」の実施



第1回 想造都市 デザインコンペティション テーマ「ディストピアの出口」開催

審査員には藤本壮介氏、谷尻誠氏、中村寛氏、林亜季氏、齋藤精一氏など計7名の幅広い分野の方々を迎え実施する。

東京都心6区（千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区）の実在する敷地に限定して、その土地や建物をもつ課題に対して何らかの方法で光を当て、価値を高めるための提案を募集。

都市の持つ光と影の両面に目を向け、そこから生まれる価値や未来を模索することを本コンペの意義と捉え、応募者の皆様と共に、その対話の場を創出することを目的とする。

■ 2025年3月 国内最大級のクリエイティブの祭典 「Tokyo Creative Salon 2025」への協賛



建築コンペティションとあわせ、 クリエイティブ×不動産事業の可能性を模索

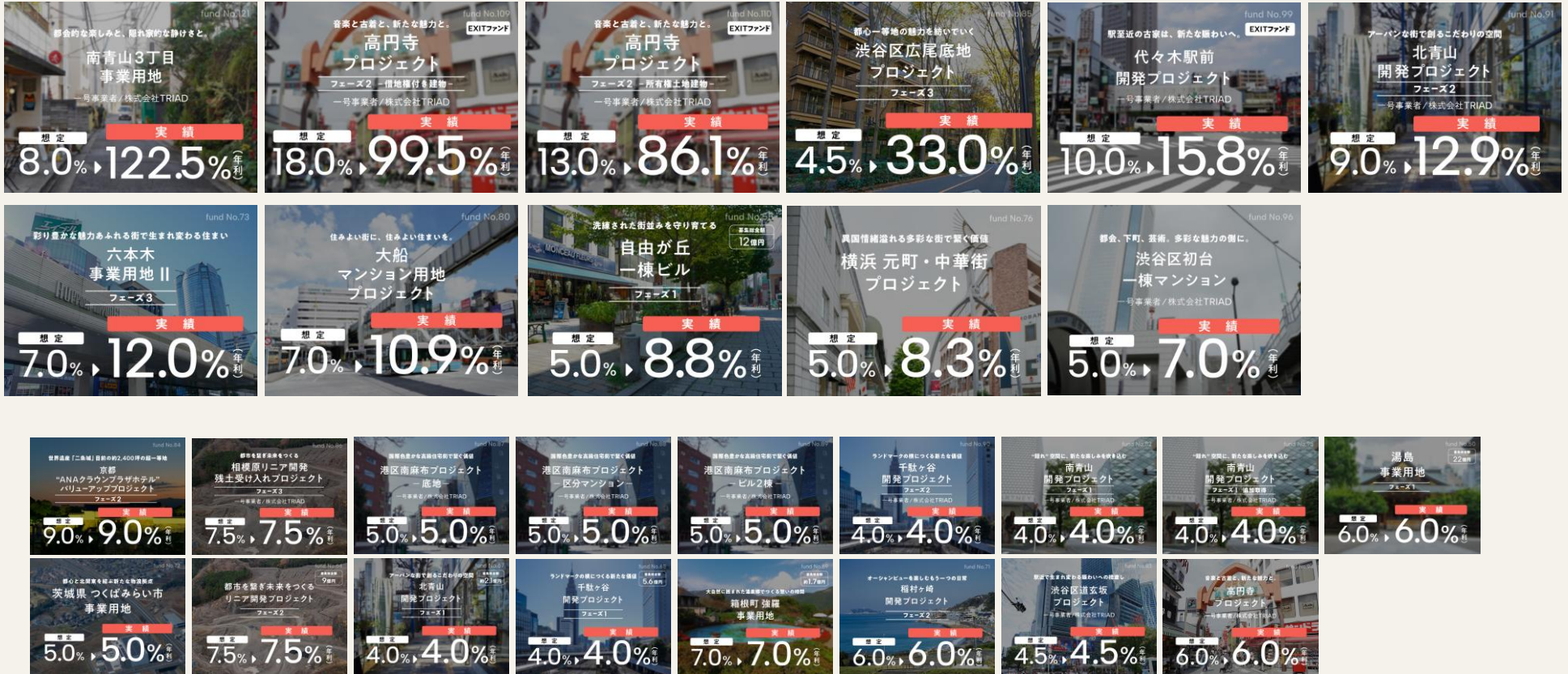
毎年3月、桜咲く東京を舞台に開催する年に一度のクリエイティブの祭典。ファッション・デザイン・クラフト・サステナブルなど多彩なジャンルが集い、桜の咲く東京から日本のクリエイティブの魅力を世界へと発信。

TCSのミッションは、日本の創造力をより良い世界へとつなげること。「伝統をつないできた技」や「新技術（デジタル・サステナビリティ）」、日常に新しい視点を加えたアイデアを世界に届け、東京・日本の都市としての価値向上を目指す。

『COZUCHI』運用実績

2025年1月期（2024年2月1日～）から2025年4月30日までに『COZUCHI』にて償還・分配を行ったプロジェクト一覧

↳ すべてのファンドで想定利回りどおり、またはそれを上回る実績を達成



『COMMOSUS』運用実績

2025年1月期（2024年2月1日～）および2025年4月30日までに『COMMOSUS』にて償還・分配を行ったプロジェクト一覧

先着

COMMOSUS

募集金額
2.4億円

湯島 事業用地 I
(TRIAD #2)

予定利回り
8.0%
年率・税引前

※画像はイメージです。

先着

COMMOSUS

募集金額
6.8億円

北参道 プロジェクト
(TRIAD #4)

予定利回り
8.0%
年率・税引前

※画像はイメージです。

担保あり

COMMOSUS

募集金額
2.2億円

毎月分配

中央区 水天宮前 プロジェクト
(TRIAD FUND 7号)

予定利回り
7.0%
年率・税引前

※画像はイメージです。

先着

COMMOSUS

募集金額
4.7億円

東中野 事業用地
(TRIAD #3)

予定利回り
8.0%
年率・税引前

※画像はイメージです。