

ロードスターグループのデジタル証券

横浜伊勢佐木町ホテル

想定平均分配利回り（税引前）

年**4.1**%^{※1}

運用期間

10年^{※2}

不動産投資を もっと身近に。

※1 一定条件下における約9.5年間（運用期間約10年のうち最終期を除いた期間）の運用シミュレーションに基づく税引前の分配金総額（利益超過分配を含み、物件売却損益は含みません）を募集総額で除した割合を年率換算（小数点以下第2位を四捨五入）で表示しています。表示の利回りは運用期間中の平均値であり、各分配時の金額は一定ではありません。また、投資対象物件の稼働状況等によって運営収支が変動するため、当該想定平均分配利回りを保証するものではありません。

※2 運用期間は2026年8月28日から2036年8月31日までの約10年間であり、延長した場合の運用期間は最長約20年間となります。営業者は運用期間中、市場環境等の要因から物件の売却が出資者にとって経済合理性があると判断する場合には、物件を売却して当ファンドを早期に償還するオプションを有しています。ただし、運用期間の延長又は早期償還をするかどうかは確定しておりません。

デジタル証券（不動産ST）は、匿名組合出資持分などの権利をブロックチェーン技術を活用して電子化した有価証券です。従来の不動産投資と同様に賃料収入や売却益などを投資家に分配する仕組みを有し、少額から投資できる新しい金融商品です。

募集期間：2026年8月1日～2026年8月27日

運用会社：ロードスターインベストメンツ株式会社

販売会社：ロードスター証券株式会社

◆ 投資にあたってのご確認事項

本不動産デジタル証券のお申込みに当たっては、必ず販売会社が交付する金融商品取引法第13条の規定に基づく目論見書及び契約締結前交付書面をご確認ください。目論見書及び契約締結前交付書面のご請求は、ロードスター証券株式会社までご連絡ください。

—— 継続的な収益×将来の成長 ——

不動産投資の醍醐味を味わえる 新しい資産運用

1



ホテル運営での
分配収益を享受

ホテル運営実績に応じた収益を、
投資家の皆さまへ分配します。

2



将来の
資産価値の成長

不動産売却時の利益を
投資家の皆さまへ還元します。

3



日々の値動きに
左右されにくい

※
基準価額は年2回の
鑑定評価をもとに見直されます。
※基準価額は不動産鑑定評価額を基に営業者が算出するSTの価格をいいます

価値ある不動産が、
あなたの資産を支える。



本デジタル証券（ST）は、
収益不動産の価値を裏付けとした
新しい資産運用商品です。

「安定した収益」と「将来の成長」
の両方を目指し、
長期的な資産形成をサポートします。



プロによる
運用・管理



プロが厳選した
不動産



スマホで
簡単に投資



少額から
投資可能

新体制のロードスターグループで

初の不動産デジタル証券



本不動産デジタル証券の特徴

特徴
1

無借入×長期運用

金利上昇に影響されず

安定した資産運用を実現

- ✓ 借入返済の負担がないため、金利上昇局面においても、収益への影響を受けにくい運用を実現します。

※運用期間中に借入を行う可能性があります。

- ✓ 長期保有を前提とし、短期的な売買に依存することなく、継続的な運営収益を積み重ねた資産運用を実現します。

特徴
2

資産価値の向上

ホテル需要の拡大を背景に

中長期的な価値向上を追求

- ✓ 実績連動の変動賃料により、ホテル業績がダイレクトにファンド収益に反映されるため、高いインフレ耐性が期待できます。
- ✓ 堅調なホテルマーケットと実績あるオペレーターの運営力を活かし、収益と資産価値の向上を目指します。

チサン ホテル 横浜伊勢佐木町



横浜エリアの旺盛な宿泊需要を取り込む好立地



ビジネス・観光双方の利用が見込める大型ホテル



安定したホテル運営実績が支える収益基盤

所在地

神奈川県横浜市中区長者町5丁目53番

交通



地下鉄ブルーライン

「伊勢佐木長者町駅」徒歩 **1** 分



JR京浜東北・根岸線、JR横浜線

「関内駅」徒歩 **5** 分

立地の魅力

- ✓ 横浜の中心部に位置し、ビジネス・観光の主要エリアへ快適にアクセス可能
- ✓ 周辺には飲食店や商業施設が多く、宿泊需要を支える利便性の高いエリア
- ✓ 大規模イベントや観光資源も豊富で、安定した集客が期待できる立地



物件の魅力



総客室数399室の大型ホテル

幅広い宿泊ニーズに対応できる客室構成で、高い稼働実績



ビジネス・観光の双方を取り込むポジショニング

出張・観光・レジャーなど多様な宿泊需要を取り込むロケーション



インバウンド回復による収益性向上への期待

訪日外国人の増加を背景に、今後の成長が見込まれるマーケット



安定したホテル運営を支えるブランド・運営体制

チサンホテルブランドによる安定した集客力と運営ノウハウ

魅力的なエリア

横浜都心部の利便性と多彩な魅力が集まる、
ビジネスにも観光にも最適なロケーション



みなとみらい



横浜赤レンガ倉庫



横浜スタジアム



横浜ランドマークタワー



横浜中華街



山下公園



横浜都心部の利便性と
多彩な飲食店が魅力

出張利用から観光・グルメまで幅広く楽しめる
利便性の高いロケーション



横浜観光の拠点に最適

みなとみらい、中華街など横浜を代表する人
気観光地やランドマークへアクセスしやす
く、滞在拠点として便利な立地



横浜ビジネスエリアへの
優れたアクセス

関内・桜木町エリアへの移動がスムーズで、
出張やビジネス利用の拠点として便利な立地

都市としての魅力

観光・ビジネス・インバウンド需要が支える 厚みのある宿泊マーケット

横浜は、観光・ビジネス・インバウンドの多様な需要が重なり合う、
安定して宿泊需要が期待できるエリアであると運用会社は考えています。



観光入込客数（横浜市）

2025年の観光入込客数

3,915 万人
統計算出以来過去最高
(2009年)



横浜の旺盛な観光需要を背景に、
年間3,900万人を超える観光客が横浜を訪問。

※出典 横浜市「横浜市記者発表資料」



宿泊者数（横浜市）

2025年の宿泊者数

501 万人



観光・ビジネス双方の需要に支えられ、
年間500万人を超える宿泊者を記録。

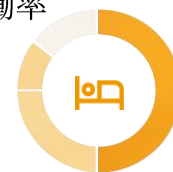
※出典 横浜市「横浜市記者発表資料」より、
【市内宿泊施設の利用者延べ数の推計】を【横浜市観光動態消費動向調査により算出した平均宿泊数】で除した値を宿泊者数としています



主要ホテル平均稼働率（横浜市）

2025年の主要ホテル平均稼働率

約 **84.7** %



横浜市内の主要宿泊施設の平均稼働率は、
直近では90%近くで推移しています。

※出典 横浜市「横浜市内主要ホテル平均稼働率（2023年～2026年）」

多様な需要が重なる、厚みのあるマーケット



観光需要



みなとみらい、中華街、赤レンガ倉庫など、
国内外から多くの観光客が訪れる豊富な観光資源



ビジネス需要



関内・桜木町エリアを中心にオフィスが集積し、
出張・会議・研修などのビジネス需要が堅調



インバウンド需要

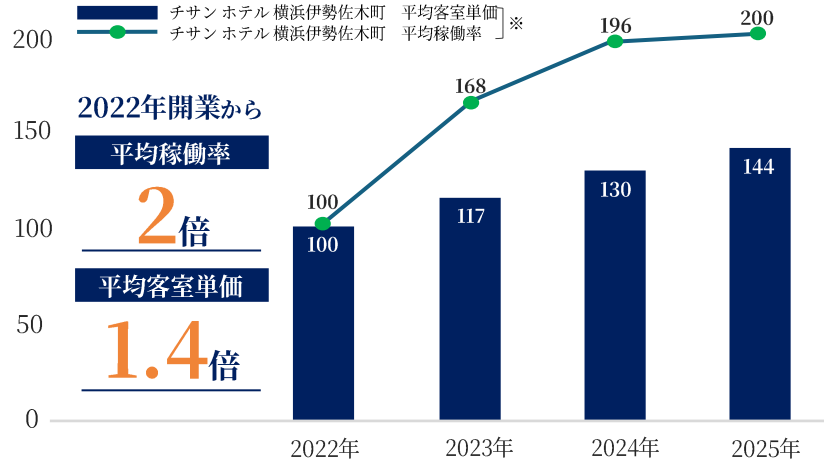


国際都市・横浜として海外からの来訪も増加し、
幅広い国・地域からの宿泊需要が拡大

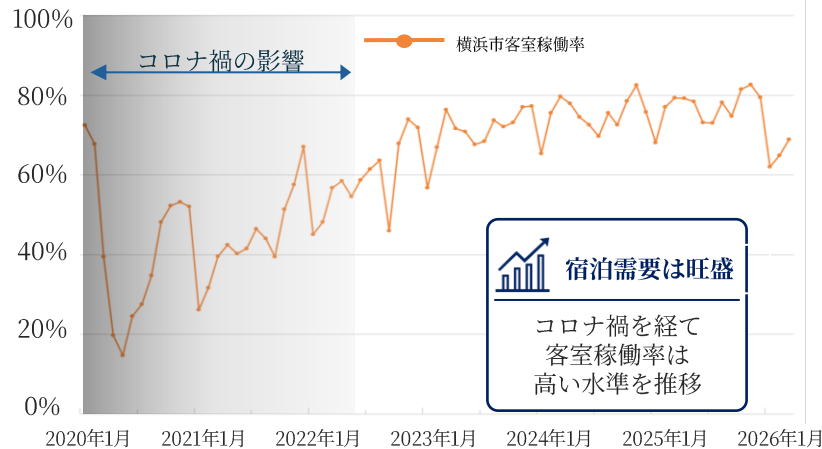
横浜ホテル市場は活況 宿泊需要と地価上昇が資産価値を下支え

宿泊需要の回復

「チサンホテル 横浜伊勢佐木町」の平均稼働率および平均客単価の推移
(※開業月である2022年6月～12月 平均=100とした指数)



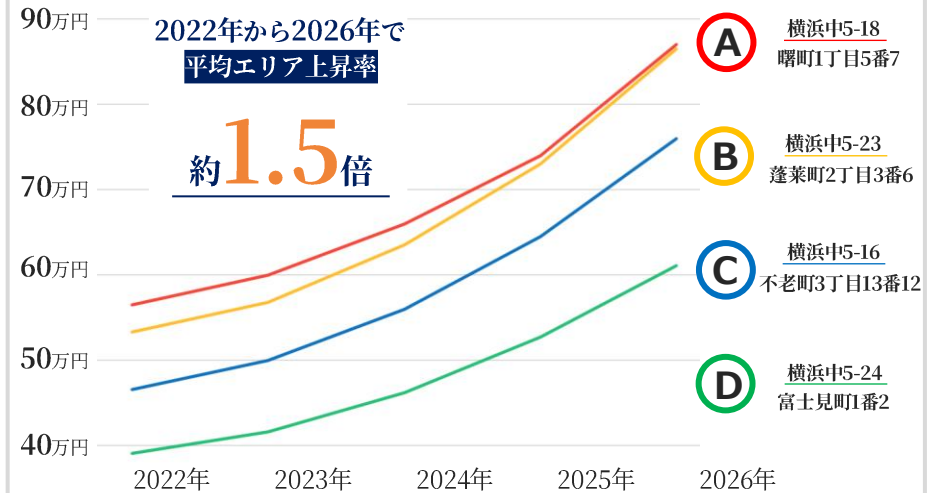
横浜市ホテルの客室稼働率



(出典「宿泊旅行統計調査」(観光庁) https://www.mlit.go.jp/kankoch/tokei_hakusyo/shukuhakutokei.html)

地価の上昇

物件周辺の地価公示価格推移

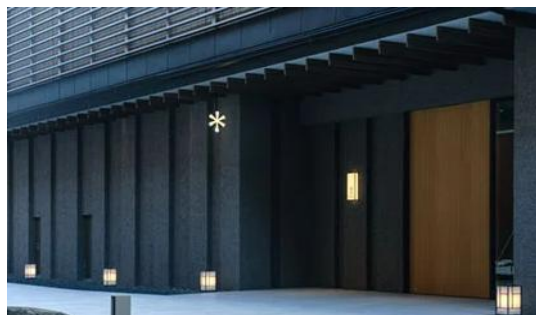


(出所: 国土交通省)

全国51施設・8,628室を運営する ホテル運営のプロフェッショナル

ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツは、多様なブランドと豊富な運営実績を活かし、お客様に快適な滞在を提供するとともに、安定した収益の確保に貢献します。

ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ（株）



1

暖雪 札幌

北海道



2

ザ・スクエアホテル銀座

東京都



3

ロイヤルパインズホテル千葉

千葉県



4

ロワジールホテル那覇

沖縄県

ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社

設立年月日

平成元年（1989年）9月1日

本社所在地

東京都港区芝一丁目5番12号
TOP浜松町ビル

代表者

代表取締役会長 氏家 顕太郎
代表取締役社長 井上 理

運営実績
(施設数)

国内51施設

客室数

8,628室

事業内容

ホテル宿泊部門および売店部門、
料飲部門、大浴場、スパの運営、
フランチャイズ運営など

※2026年4月8日時点の情報に基づき作成

30年以上の運営実績



30年以上にわたりホテルを運営。
豊富なノウハウと安定したオペレーションを実現。

国内51施設・8,628室を運営



51施設・8,628室を運営。ビジネスから観光まで幅広い需要に対応。安定した収益基盤を構築。

多様なブランドを展開



多様なブランドを展開し、地域特性やお客様ニーズに合わせた価値あるホテル運営。

インバウンド需要にも対応



国内外からの宿泊需要の拡大を見据え、快適な滞在環境と質の高いサービスを提供。

分配方針

運用成果に応じた、定期的な分配方針

不動産賃料収入を原資とした、定期的な分配収入が期待できます

分配方針

本商品は以下の分配方針に基づき、出資者に対して分配金の支払いが行われます。

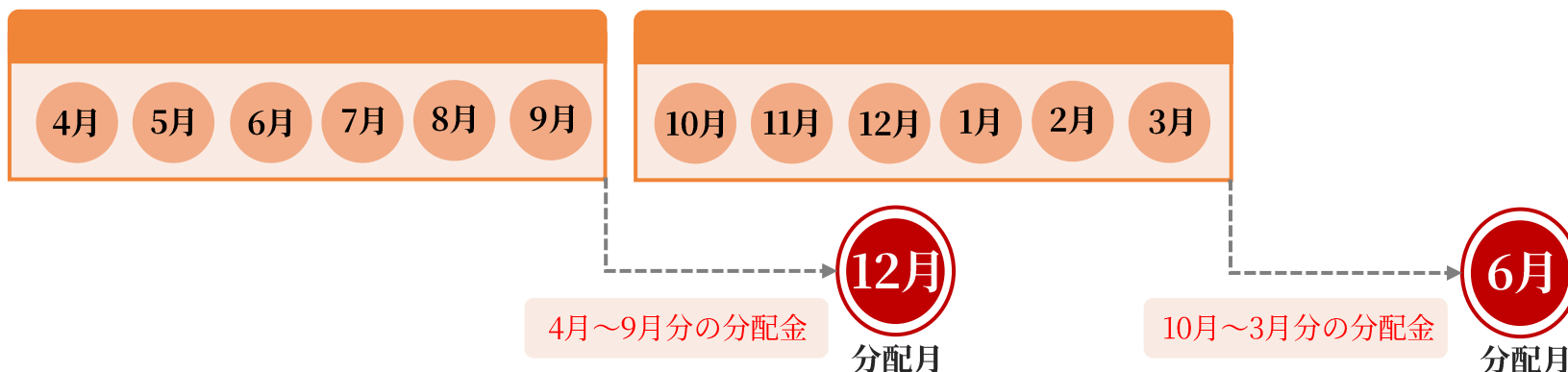
金銭分配は以下の方法で行われます。[※]

※本匿名組合の営業者である発行者は、計算期間（毎年4月1日から同年9月末日まで、及び毎年10月1日から翌年3月末日までの各6ヵ月間をいいます。ただし、初回の計算期間は2026年8月28日から2027年3月末日までとし、本匿名組合契約が終了する場合には、当該終了日をもって最終の計算期間の終期とします。）の末日から3か月以内に、発行者が合理的に判断した利用可能な現金を、出資割合に応じて分配します。

営業者は、費用として必要な金額を留保できるものとします。

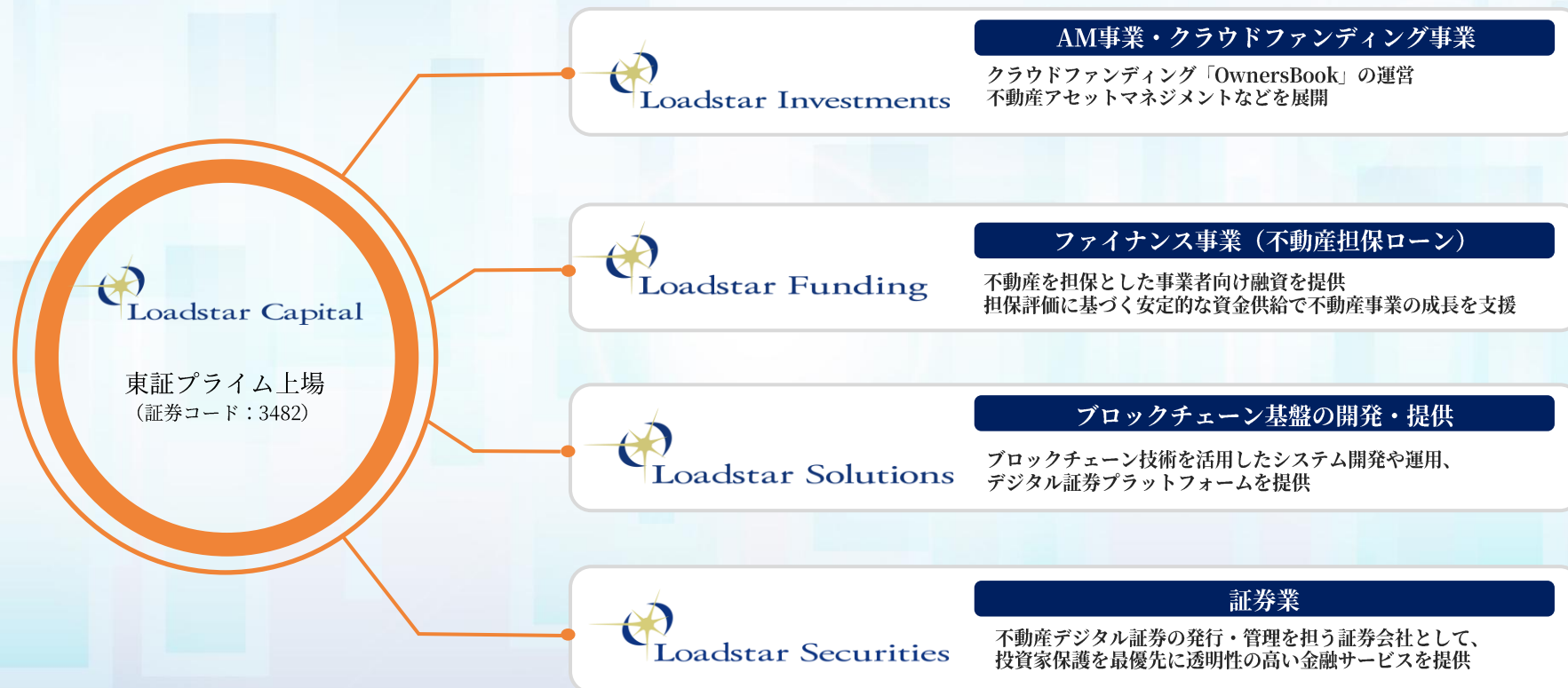
出資者への金銭分配は、出資者に割り当てられる利益の範囲内では利益の分配とし、利益を超過しての金銭の分配の部分は出資金の払戻しとします。

【各計算期間と分配月の関係図】



不動産デジタル証券の価値を最大化する、ワンストップ体制

ロードスターグループは、投資対象の裏付資産となる不動産の取得から、
案件組成・システム開発・販売・期中管理までを一貫して手掛ける体制を構築。



不動産の取得から運用・証券化・販売・管理を一気通貫で運営

オリジネーター

不動産の取得等

AM会社

案件組成

プラットフォーム

ブロックチェーン
基盤提供
受益権のトークン化

証券会社

募集・販売・
相対取引

運用会社

期中管理

経営陣のご紹介

豊富な経験と専門性で、持続的な成長と企業価値向上を目指します。



岩野 達志

ロードスターキャピタル
代表取締役社長

東京大学農学部卒。一般財団法人日本不動産研究所にてキャリアをスタートし、不動産鑑定業務に従事。2000年よりゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパンにて自己投資・運用ファンドの不動産取得部門、2002年以降はアセットマネジメント部門。2004年からロックポイントマネジメントジャパンLLC ディレクターとしてエクイティ500億円以上、案件総額3,000億円以上を実行、ロックポイントグループの日本における不動産投資業務をリード。不動産鑑定士、宅地建物取引士



久保 直之

ロードスターインベストメンツ
代表取締役社長

東京大学農学部卒。農林中央金庫にてキャリアをスタート。情報系システムの企画・開発に従事。1999年より一般財団法人日本不動産研究所にて不動産鑑定業務に従事。2010年より2年間米国に留学し、米国における不動産開発等を学ぶ。また在学中に英米両国の不動産鑑定士資格を取得。帰国後は海外不動産の評価・コンサルティング業務に従事。不動産鑑定士、MAI、CCIM、MBA、宅地建物取引士、不動産証券化協会認定マスター



神田 広一

ロードスター証券
代表取締役社長

1987年に東海東京証券株式会社へ入社。名古屋支店長、大阪支店長などを歴任、2019年より執行役員として中部・西日本地域を統括。2022年に常務執行役員 営業支援本部長、2023年より西日本シティTT証券株式会社代表取締役副社長を経て、東海東京FH株式会社常務執行役員として金融商品仲介ビジネスを推進。2024年にHash DasH株式会社（現・ロードスター証券株式会社）副社長に就任。2026年よりロードスター証券株式会社代表取締役社長。リテール証券ビジネス全般において長年の経験を有する。



吉田 祐基

ロードスターソリューションズ
代表取締役社長

近畿大学経済学部卒。三菱UFJ信託銀行株式会社にてキャリアをスタート。不動産部門にて実需不動産から収益不動産の仲介業務に従事し、一般事業法人・不動産AM会社・ファンド等を担当。2019年11月にロードスターキャピタル株式会社に入社。以来、OwnersBookの案件組成、コーポレートファンディング事業及びアセットマネジメント事業におけるアクイジション業務を担当。宅地建物取引士、不動産証券化協会認定マスター、貸金業務取扱主任者



川畑 拓也

ロードスターファンディング
代表取締役社長

東京大学経済学部卒。EY新日本有限責任監査法人にて金融事業部に所属し、NYSE上場金融機関・不動産会社・REIT等の会計監査・内部統制監査に従事。2016年9月にロードスターキャピタル株式会社に入社。CFOとして予算管理・決算業務・資金調達を統括し、IR業務にも従事。また、東証プライム市場（旧市場第一部）への市場変更にも尽力。公認会計士、不動産証券化協会認定マスター

豊富な投資実績と強固な事業基盤で、
投資家の皆さまの資産価値向上に貢献します。



東京集中投資で高収益を実現

ポテンシャルの高い物件を厳選取得し、
高収益を実現。



不動産のプロフェッショナル集団

各分野の専門家による知見を結集し、迅速
かつ的確な判断を実現。



強固なネットワークと運用力

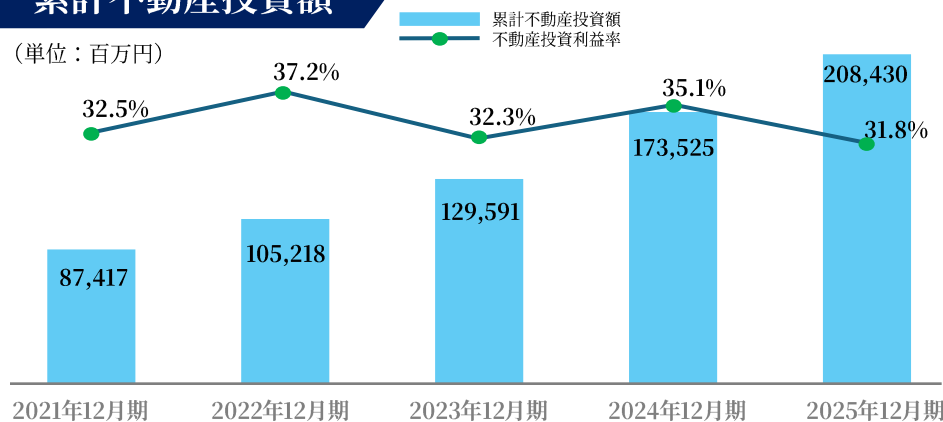
ホテルオペレーター等と良好な関係を構築。

会社概要

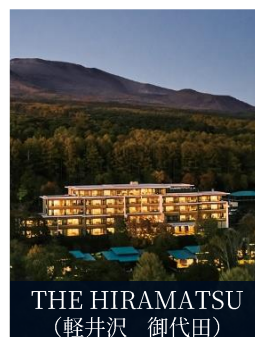
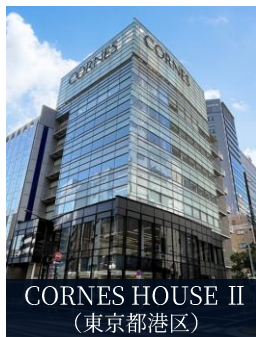
会社名	ロードスターキャピタル株式会社
所在地	東京都中央区銀座一丁目9番13号 プライム銀座柳通りビル
設立	2012年3月14日
代表者	代表取締役社長 岩野 達志
事業内容	コーポレートファンディング事業（自己資金を用いた不動産投資） ロードスターグループの経営管理
免許・登録	第二種金融商品取引業 関東財務局長（金商）第2660号 宅地建物取引業 東京都知事（3）第94272号

累計不動産投資額

（単位：百万円）



投資物件（一例）



上場企業としての信頼

東証プライム上場

高い透明性と健全な経営基盤に
支えられた安定的な事業運営

コーポレートファンディング事業

累計不動産投資額（2026年5月時点）

2,200億円超

豊富な投資実績に裏付けられた
安定した運用基盤

高度な専門性と豊富な運用実績を活かし、 対象資産の収益の最大化に努めます。



AM：大手機関投資家との運用実績

国内金融機関を中心に、
大手機関投資家からの運用を受託。



CF：個人投資家向けの運用実績

不動産特化型クラウドファンディング
「OwnersBook」の案件運用も手掛ける。



豊富な実務経験と専門性

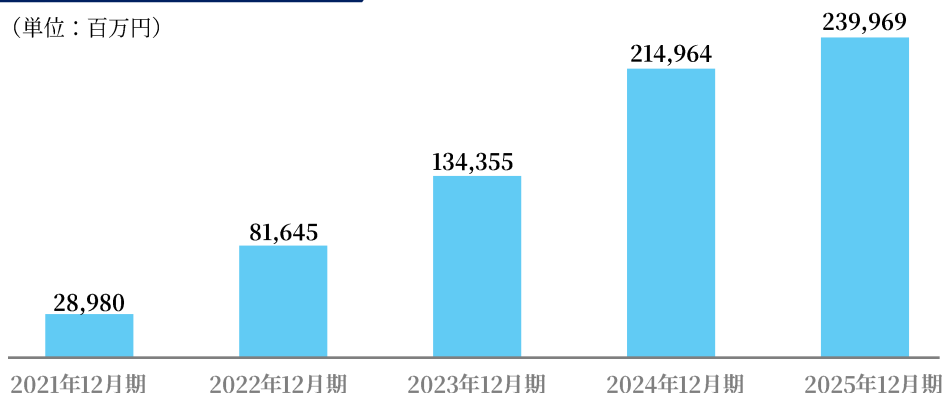
豊富な実務経験と専門性を有する人材が在籍し、
投資家の期待に応える運用を実施。

会社概要

会社名	ロードスターインベストメンツ株式会社
所在地	東京都中央区銀座一丁目9番13号 プライム銀座柳通りビル
設立	2019年8月30日
代表者	代表取締役社長 久保 直之
事業内容	不動産にかかるアセットマネジメント事業 クラウドファンディング事業
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、宅地建物取引業 東京都知事（2）第104014号 総合不動産投資顧問業 国土交通大臣 総合-第164号

累計運用受託額

（単位：百万円）



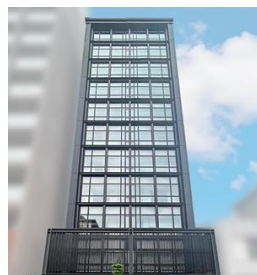
運用物件（一例）



PRIME GATE
UMEDA



相鉄フレッサイン
東京 神田



MIMARU
京都 二条城

アセットマネジメント事業

累計運用受託額（2026年5月時点）

2,600 億円超

不動産金融のプロが投資資金の効率的
な運用と収益の最大化を目指します

クラウドファンディング事業 「OwnersBook」

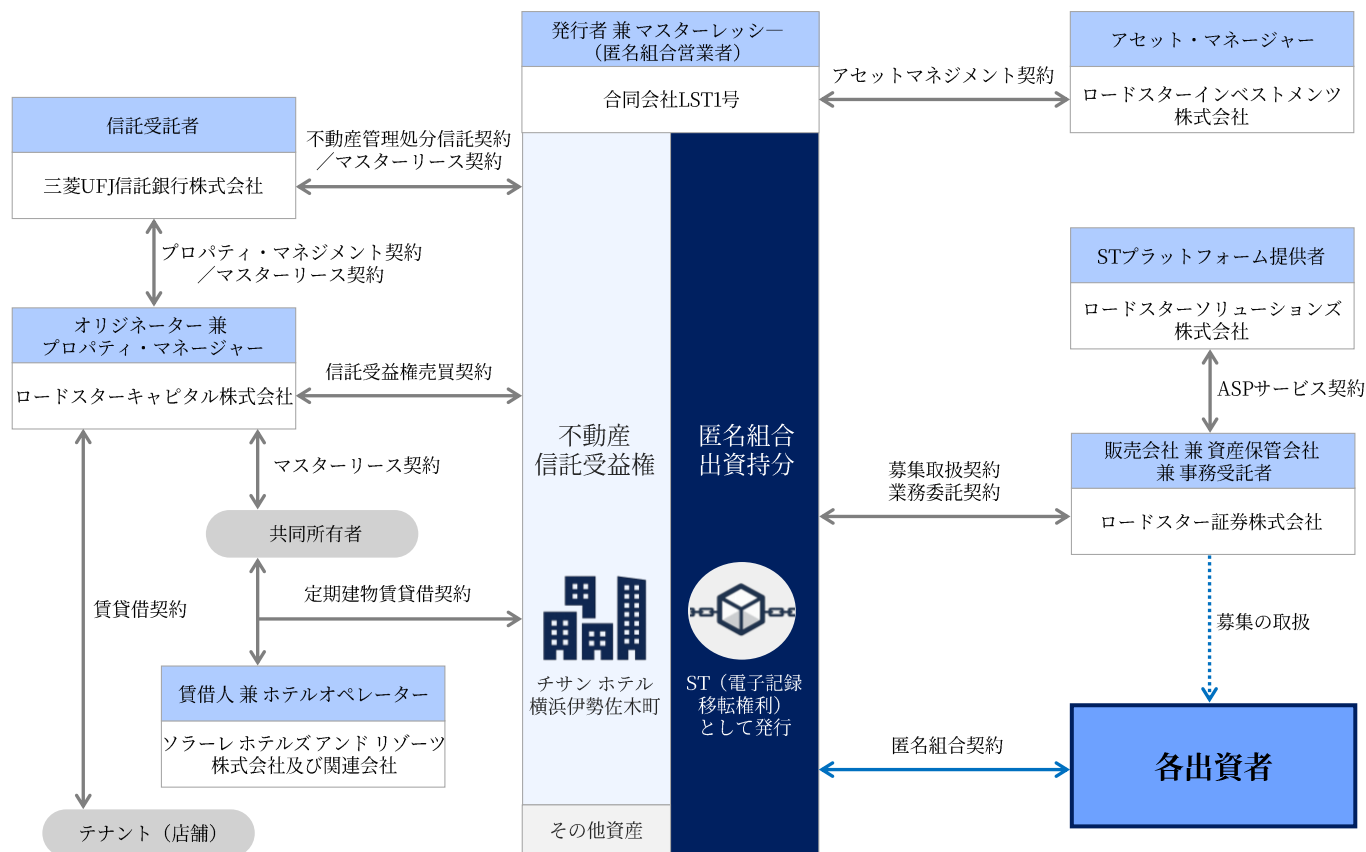
累計案件実行額（2026年5月時点）

780 億円超

不動産クラウドファンディングの先駆者
として、運用プラットフォームを提供

商品スキーム

- 商品スキームは、シンプルなGK-TK（合同会社－匿名組合）スキームを採用



- 発行者は、本匿名組合の営業者として各出資者との間で本匿名組合契約を締結します。各出資者は当該契約に基づき営業者に匿名組合出資を行います。
- 発行者は、本匿名組合出資を原資として、チサンホテル横浜伊勢佐木町（以下、本不動産）を対象とする不動産信託受益権（以下、本信託受益権）を取得します。
- 発行者は、本信託受益権の譲渡と同時に、信託受託者との間でマスターリース契約を締結し、本不動産の一部（ホテル部分）をテナント等に転貸又は使用させることを目的としたマスターリース業務を行います。
- 本不動産の賃借人であるソラーレホテルズアンドリゾーツ株式会社（関連会社を含む）は、本不動産を構成する区分所有建物の共有持分を保有する共同所有者及びマスターレシーとしての発行者との間の定期建物賃貸借契約に基づき、本不動産の一部（ホテル部分）を賃借し、ホテル経営及び運営に関する業務を行います。なお、発行者は本信託受益権の譲渡と同時に、当該定期建物賃貸借契約における賃借人の地位をロードスターキャピタル株式会社から承継します。
- プロパティ・マネージャーであるロードスターキャピタル株式会社は、本不動産の所有者である信託受託者との間でプロパティ・マネジメント契約を締結しており、本不動産の専有部分にかかる運営管理業務を行っています。

- プロパティ・マネージャーは、本信託受益権の譲渡後においても、引き続き本不動産の運営管理業務を受託する予定です。また、プロパティ・マネージャーは、区分所有者との間のマスターリース契約及び信託受託者との間のマスターリース契約に基づき、本不動産の一部（店舗部分）をテナント等に転貸又は使用させることを目的としたマスターリース業務を行います。
- 発行者は、本匿名組合の営業者として、取得資産の運用を行うにあたっては、資産運用会社であるロードスターインベストメンツ株式会社との間でアセット・マネジメント契約を締結し、その資産に関する運用権限の全てを同社に委託します。
- 賃借人およびテナントからの賃料収入を原資として、出資者の皆様に原則6か月に一度分配を行います。
- 出資者は、運用期間中においても一定条件の下でロードスター証券株式会社に対する相対取引により本商品の途中売却が可能です。
- 最終的に不動産信託受益権を売却した場合は、当該売却代金を原資として、他の債務に優先的に充当した上で、本匿名組合契約の終了後に必要な費用を控除した残額が本匿名組合の分配及び出資金の返還として出資者の皆様に支払われます。
- 投資対象である不動産信託受益権は、3,500,000,000円（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）で取得する予定です。

投資対象資産の概要

物件概要

物件名	チサン ホテル 横浜伊勢佐木町				
投資対象資産の概要					
運用資産の種類	信託受益権		不動産管理処分信託設定年月日		2016年10月31日
取得予定年月日	2026年8月31日		不動産管理 処分信託契 約の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得予定価格	3,500,000,000円			信託期間満了日	2026年9月末日*
鑑定評価額 （価格時点）	3,660,000,000円 （2026年3月31日）				
最寄駅	横浜市営地下鉄伊勢佐木長者町駅				
所在地 （住居表示）	神奈川県横浜市中区長者町5丁目53番				
土地	地番	神奈川県横浜市中区長者町5丁目53番1、53番2、53番3	建物	建築時期	1990年10月1日
	建ぺい率	100.0%		構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付18階建
	容積率	806.0%		用途	ホテル、店舗、事務所、駐車場
	用途地域	商業地域／防火地域		延床面積	15,674.50㎡
	敷地面積	1,944.15㎡		所有形態	区分所有権及び区分所有権の共有
	所有形態	所有権、所有権の共有及び地上権敷地権の共有			

(※) 有価証券届出書提出日時点の日付であり、本信託受益権の譲渡と同時に行為れる信託契約の変更により信託期間満了日は2036年8月31日に変更される予定です

建物状況調査報告書^(注1)の概要

調査年月	2026年4月	
主な指摘事項	建物状況調査報告書では、建築基準法等の遵法性に係る一定の指摘事項がありますが、当該指導事項は、いずれも売主がその責任と負担にて是正することを合意済みです。	
修繕更新費用（注2）	緊急	80,000円
	短期	0円
	中・長期修繕費用	1,017,499,000円
再調達価格	7,692,700,000円	
地震リスク（地震PML）	4.3%（注3）	
土壌汚染リスク	現況利用において健康被害リスクは低い。	
その他特記事項	経済的耐用年数65年、経済的残存耐用年数30年	

(注1) 建物状況調査報告書は本不動産を含む建物全体を対象としています。
(注2) 「緊急」は、危険な状態にあり、直ちに対策が必要な不具合、テナントに影響を及ぼす著しい不具合、具体的な指摘を受けた法・条例違反、重要なシステムの状態不良や老朽化、対処を行わないと1年以内に重要なシステムが故障するおそれが大きい不具合の対処に要する修繕費用を示しています。「短期」は、1年以内に行うべき修繕更新費用で、日常の予防保守よりも優先的に修繕や交換が必要な物理的不具合や保守の遅れ、設計上の欠陥や品質の悪さ、耐用年数が過ぎているものや1年以内に更新が必要なものが含まれます。「中・長期修繕更新費用」は、調査会社が作成した長期修繕計画表に基づいて調査会社が試算した調査時点である築年数36年目以降12年間の修繕更新費用の総額を記載しています。
(注3) 「地震PML（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）」は建物の地震リスクを表す指標ですが、ここでは、対象施設あるいは施設群に対し最大級の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震（再現期間475年相当の地震）が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合を意味します。

テナントの概要

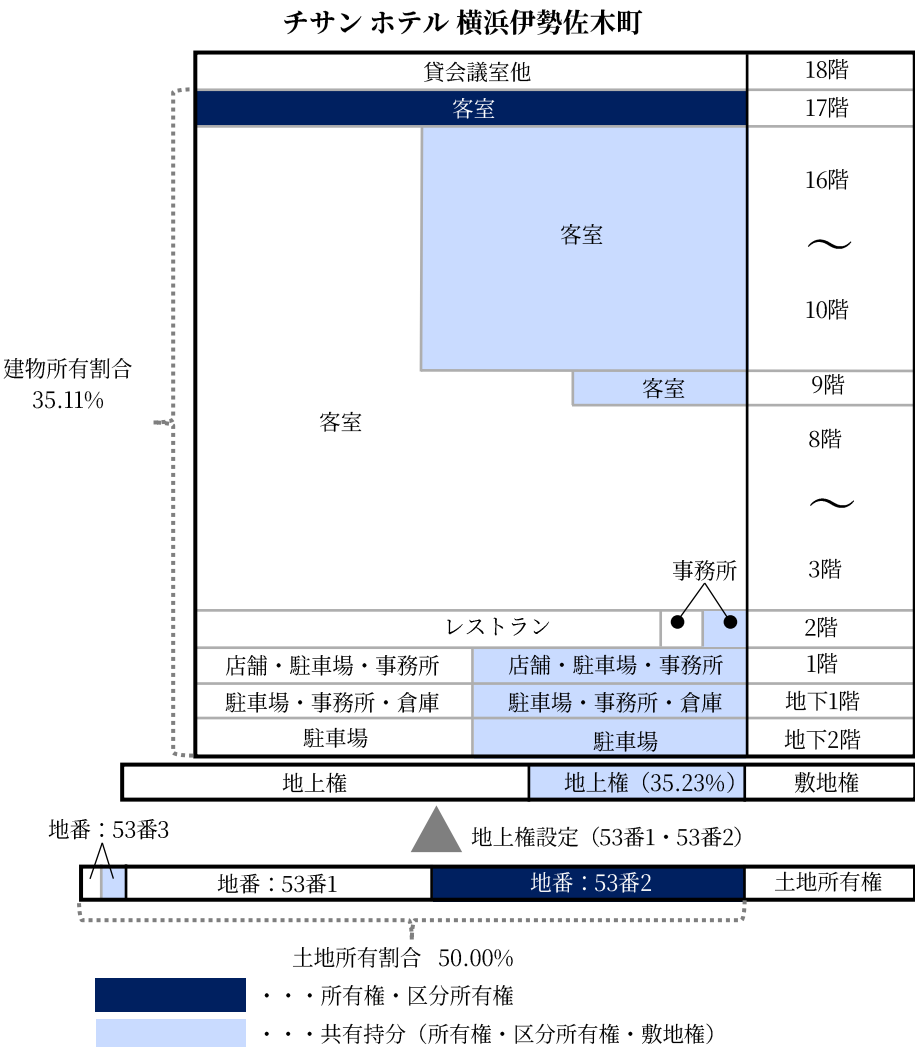
用途	ホテル、店舗、事務所、駐車場
PM	ロードスターキャピタル株式会社
稼働率	100%

主要テナントとの賃貸借の概要

賃貸借形態	定期建物賃貸借契約
賃貸借期間	2022年4月1日～2031年12月31日
テナントの名称	ソラーレ ホテルズアンド リゾーツ株式会社
業種	ホテル運営業

投資対象資産の権利関係と評価

権利関係



建物名称	種類	床面積	敷地権割合	持分割合
11	事務所	地下1階部分 231.23㎡	10万分の2482	50.0% (2分の1)
11 (符号1)	倉庫 (附属建物)	地下1階部分 7.20㎡	10万分の76	50.0% (2分の1)
12	倉庫	地下1階部分 51.16㎡	10万分の562	50.0% (2分の1)
13	倉庫	地下1階部分 30.20㎡	10万分の338	50.0% (2分の1)
101	店舗	1階部分 201.56㎡	10万分の1968	50.0% (2分の1)
102	店舗	1階部分 73.53㎡	10万分の694	50.0% (2分の1)
103	事務所	1階部分 15.07㎡	10万分の176	50.0% (2分の1)
104	駐車場	1階部分 27.67㎡ 地下1階部分 326.56㎡ 地下2階部分 323.42㎡	10万分の6960	50.0% (2分の1)
202	事務所	2階部分 50.19㎡	10万分の518	50.0% (2分の1)
204	事務所	2階部分 16.81㎡	10万分の154	50.0% (2分の1)
901	ホテル	9階部分 534.96㎡	10万分の5098	31.4% (5098分の1600)
1001	ホテル	10階部分 534.96㎡ 11階部分 544.74㎡ 12階部分 544.74㎡ 13階部分 544.74㎡ 14階部分 544.74㎡ 15階部分 544.74㎡ 16階部分 544.74㎡	10万分の36245	59.3% (189分の112)
1701	ホテル	17階部分 544.74㎡	10万分の5191	100.0%

不動産鑑定評価の概要

鑑定評価額	3,660百万円
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2026年3月31日
価格の算定方法	直接還元法、DCF法により算出
収益価格	3,660,000千円
①直接還元法による価格	3,690,000千円
②DCF法による価格	3,660,000千円
運営収益	221,346千円
運営費用	24,396千円
純収益	158,714千円
還元利回り	4.3%
割引率	4.1%
最終還元利回り	4.4%
③積算価格	3,940,000千円
土地比率／建物比率	91.9%／8.1%
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし

- 本物件は区分所有建物であり、本信託受益権（本不動産）の専有部分は地下2階から2階、9階から16階の一部及び17階です。
- 建物全体の専有部分の登記簿上の合計床面積（駐車場部分含む。）に占める本不動産の床面積の割合は35.11%です。

リスクおよび留意事項

本匿名組合出資持分（電子記録移転権利）は、その利回り及び元本が保証されているものではなく、投資対象となる不動産の収益力の変動等による不動産価格下落、金利動向等の市場環境、需給状況等の影響により、取引価格や償還価格が下落し、損失が生ずるおそれがありますのでご注意ください。本匿名組合出資持分への投資に関して主なリスク項目は以下に記載したものととなります。ただし、全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します（詳細は目論見書及び契約締結前交付書面をご確認ください。）。合同会社LST1号及びロードスターインベストメンツ株式会社は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。

元本毀損および分配に関するリスク

本商品は預貯金等ではなく、元本が保証されるものではありません。裏付資産であるホテルの運用状況、宿泊需要の変動、費用の増減等により、投資家に対する分配金が減少又は支払われない可能性があります。また、償還時において投資元本の一部又は全部が毀損する可能性があります。

ホテル特有の収益変動リスク

ホテル事業の収益は、主として客室稼働率（Occupancy）、客室平均単価（ADR）および販売可能な客室1室あたりの収益（RevPAR）等の指標に依存しており、これらは以下の要因により大きく変動します。

- 観光需要・ビジネス需要の変動
- 季節変動（繁閑差）
- イベント・大型需要の有無
- 競合ホテルの供給増加
- 為替動向（インバウンド需要への影響）

このため、安定的な収益が確保されない可能性があります。

外部環境（観光・経済）に関するリスク

ホテル収益は外部環境の影響を強く受けます。特に以下の事象により収益が大幅に低下する可能性があります。

- 景気後退による宿泊需要の減少
- 感染症の流行や渡航制限
- 災害（地震・台風・火災等）
- 国際情勢の変化
- 地域の観光政策・規制の変更

これらの要因により、稼働率の低下や営業停止が発生する可能性があります。

オペレーター依存リスク

ホテル運営はオペレーター（運営会社）に大きく依存します。当該運営会社の運営能力、ブランド力、営業戦略等により収益が左右されるほか、以下のリスクがあります。

- 運営会社の財務状況悪化
- 運営契約の終了・変更
- ブランド毀損による集客低下

これらにより、想定収益が実現しない可能性があります。

固定費およびコスト構造に関するリスク

ホテル事業は固定費（人件費、賃料、減価償却費等）の占める割合が高く、稼働率が低下した場合でもコスト負担が継続します。また、以下の費用増加リスクがあります。

- 人件費の上昇（人手不足等）
- 光熱費の上昇
- 修繕・設備更新費の増加
- 清掃・衛生対策コスト

これらにより収益性が低下する可能性があります。

流動性に関するリスク

出資者の本匿名組合出資への投資資金は、払込みを行った日から最終償還日まで、その流動性（譲渡）に制約が課せられます（中途での解約及び一部払戻は、法令上匿名組合の終了原因又は解約原因とされている事由が生じた場合を除き、原則としてできません。）。本匿名組合出資持分の譲渡に関して、営業者が承諾する譲渡は、原則として、販売会社に対する譲渡のみです。すなわち、出資者の期中換金の方法は、販売会社を相手方として売却注文を出す相対取引となります。販売会社は、不動産鑑定評価額を用いて営業者によって算出された基準価額（鑑定評価額NAV）をもとに自社で生成した価格を提示し、自社で定めた在庫管理上限値の範囲内で、出資者からの売却注文に対応します。したがって、出資者の希望金額での買取りを確約するものではなく、出資者は想定した価格・数量での売却（換金）ができない又は売却自体ができない可能性があります。

価格変動リスク

価格変動リスク

本商品の価格は、ホテル資産価値、不動産市場動向、金利水準、需給状況等の影響を受けて変動します。売却時に取得価格を下回る場合があります。

発行体（合同会社）に関するリスク

本商品の発行体は特定目的のために設立された合同会社であり、事業基盤は限定されています。発行体が破綻した場合、投資家への分配や償還が適切に行われない可能性があります。

また、資産運用は外部の資産運用会社（アセットマネージャー）に委託されており、その能力・判断に依存します。

利益相反に関するリスク

発行体、資産運用会社（アセットマネージャー）、ホテル運営会社等の関係者は、それぞれ独自の利害を有しており、利益相反が生じる可能性があります。その結果、投資家の利益と必ずしも一致しない判断がなされる可能性があります。

セキュリティトークン特有のリスク

（１）システムリスク

システム障害、通信障害等により、トークンの移転又は取引が遅延又は停止する可能性があります。

（２）サイバーリスク

不正アクセスやハッキングにより、トークン又は関連情報が不正に取得される可能性があります。

（３）トークン管理リスク

秘密鍵の紛失や管理不備により、投資家がトークンを喪失する可能性があります。

法律上の取扱い、税制改正等のリスク

本商品は現行の法令及び税制に基づき組成されていますが、将来的な改正により、投資家の税負担や権利内容、本商品の価値に影響が生じる可能性があります。

売主等の倒産等の影響を受けるリスク

売主や過去の所有者が財務危機状態にある場合、不動産又は信託受益権の売買が詐害行為として取消し又は倒産手続上の否認の対象となり、買主にもその効果が及ぶ可能性があります。発行者は、否認・取消しリスクの回避に努めますが、これを完全に排除することは困難です。また、取引態様によっては、不動産又は信託受益権の売買が担保取引と判断され真正譲渡でないとみなされるリスクがあり、その場合は対象資産が売主の破産財団等に属すると扱われる可能性があります。さらに、取得行為が事後設立に該当するにもかかわらず必要な手続が行われていない場合には、当該取得行為が無効とされる可能性があります。

手数料／コスト／税金

手数料、報酬その他、お客様が負担されるべきコスト（消費税込）は以下の通りです。

お客様が直接的に負担する費用

申込手数料（外枠）	該当事項はありません。
-----------	-------------

匿名組合において発生する費用（間接的費用）

販売会社	
販売報酬	募集金額×3.30%
アセット・マネージャー	
資産取得報酬	金38,500,000円
期中運用報酬	取得価額×0.55%（年額）
資産売却報酬	譲渡価額×1.10%
事務受託者	
STプラットフォーム運営実行報酬	出資総額×1.10%
資産保管及び事務受託にかかる業務委託料	
業務委託料	出資総額×0.11%
営業者	
営業者報酬	150,000円（年額）
その他の手数料等	
発行者は、本信託受益権の取得に要する費用（登録免許税、鑑定費用等）、有価証券届出書・目論見書・匿名組合契約書等の書面作成費、弁護士費用、信託銀行への報酬、その他本匿名組合の組成に要する費用の実額、契約期間中における本不動産に係る費用（租税公課、保険料、建物管理費用等）、及び本匿名組合の運営に要する費用（監査報酬、弁護士費用、事務委託費用、有価証券報告書、半期報告書その他の報告書の作成費用、信託報酬、継続鑑定費用、継続建物調査費用、支払利息その他借入れにかかる費用、匿名組合終了及び発行者の解散又は清算に関する費用等）を本匿名組合財産から支払います。これら費用の合計額、上限額、計算方法等は、発生時・請求時に初めて具体的に認識するものがあつたりすることから、予め具体的に示すことができませんので、その種類ごとの金額や料率、計算方法等は記載しておりません。	

募集後セカンダリ取引時に発生する手数料（詳細はロードスター証券株式会社にご確認ください。）

取引手数料相当額	
運用開始後に販売会社との相対取引によって売買する場合、不動産鑑定評価額を用いて営業者によって算出された基準価額（鑑定評価額NAV）をもとに自社で生成した価格に対してスプレッドを設けることで、所定の手数料相当額を申し受けます。	
スプレッド	
お客様による買付	ロードスター証券株式会社が生成した価格に0～2.5%加算した価格を提示
お客様による売付	ロードスター証券株式会社が生成した価格に2.5%～5.0%減算した価格を提示
スプレッドはロードスター証券株式会社の在庫状況によって変動する場合があります。ロードスター証券株式会社がWeb上で提示する価格をよくご確認のうえお取引ください。	

国内の個人にかかる税金

分配にかかる税金	
分配金のうち、利益分配にあたる部分については20.42%の源泉税額が徴収されます。利益分配については、雑所得として原則、確定申告が必要となります。また、分配金のうち、出資の払戻しに該当する部分については、源泉徴収されることなく、確定申告の対象とはなりません。詳細は税務署または税理士等にご相談ください。	
売却・償還にかかる税金	
途中売却や償還により生じた損益は譲渡所得や雑所得の対象となるため、確定申告を要します。詳細は税務署または税理士等にご相談ください。	

国内の法人にかかる税金

分配にかかる税金	
分配金のうち、利益分配にあたる部分については20.42%の源泉税額が徴収されます。なお、匿名組合の利益の分配は課税所得を計算する際、受取配当等の益金不算入の適用対象とはなりません。また、分配金のうち、出資の払戻しに該当する部分については、源泉徴収されることなく、出資の払戻しとして取扱われます。	
売却・償還にかかる税金	
途中売却により生じた譲渡益には法人税が課せられます。また、償還により生じた損益を益金又は損金に算入することとなります。詳細は税務署または税理士等にご相談ください。	

募集要項

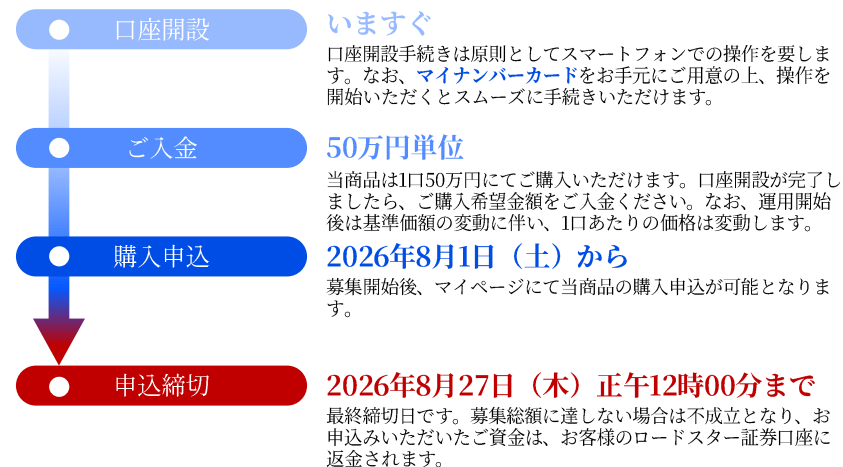
商品名	ロードスターグループのデジタル証券 横浜伊勢佐木町ホテル
投資対象物件	神奈川県横浜市中区長者町5丁目53番所在のチサン ホテル横浜伊勢佐木町
商品形態	合同会社を営業者とする匿名組合への出資持分を表章する電子記録移転権利
募集方法	販売会社の募集の取扱いによる公募
発行証券（権利）	匿名組合出資持分を表章するセキュリティ・トークン（電子記録移転権利。対象権利は金商法2条2項5号の権利）
発行者	合同会社LST1号
募集総額	3,830,000,000円（7,660口） ※申込が募集総額に満たない場合、ファンド不成立となります。
申込単位	1口＝500,000円、1口以上1口単位
申込方法	インターネットでの契約締結の申込み
申込期間	2026年8月1日（土）～2026年8月27日（木） ※申込が募集総額に達した時点で受付停止となります。
運用期間	約10年：2026年8月28日～2036年8月31日 ※但し、営業者は本匿名組合契約の契約期間の満了日の3か月前までに本匿名組合員に書面又は電磁的方法により通知することにより、1年を超えない範囲で本匿名組合契約の契約期間を延長することができるものとし、その後も同様とします。但し、かかる延長期間は2046年8月31日を超えないものとします。
決算	年2回（9月、3月）
分配	年2回予定
譲渡取引	販売会社との相対取引により同社が設ける買取枠の範囲ならびに提示価格にて譲渡取引が可能です。
繰上償還	営業者は運用期間中、市場環境等の要因から、物件の売却が出資者にとって経済合理性があると判断する場合は、物件を売却して当ファンドを償還するオプションを有します。

その他留意事項

◆クーリングオフ制度（金融商品取引法第37条の6）の適用はありません。◆本電子記録移転権利の裏付資産となる匿名組合出資持分の所得は雑所得として総合課税の扱いとなります。したがって本電子記録移転権利に係る税金の取扱いも同様と考えられていますが、法令上明確に規定されているわけではありません。今後の税法上の改正等により変更が生じる可能性があります。◆匿名組合出資持分は、税務上、上場株式等に該当しないため、特定口座でのお取扱いができず、一般口座でのお取扱いとなります。NISA口座も対象外となります。◆当ファンドは預金や保険契約ではないため、預金保険機構や保険契約者保護機構の保護対象ではありません。また、投資者保護基金の補償も対象外となっております。◆本資料に記載されている想定分配利回り等の将来に関する記述は、発行者が現在入手している情報および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、発行者がその達成を約束する趣旨のものではありません。◆この文書は米国における本有価証券についての投資の募集、購入の勧誘行為の一部をなすものではありません。本有価証券については1933年米国証券法に基づいて証券の登録をしておらず、また、登録を行うことを予定しておりません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外規定に従う場合を除き、米国においては証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件では米国内又は米国人向けの証券の募集は行われません。

お申込みの流れ

1. ロードスター証券にてご本人口座を開設いただき、
2. 申込期間内にお申込みください。
3. なお、募集上限金額に達した時点で申込締切となります。



資産運用の選択肢を、 不動産デジタル証券で広げる。

不動産×証券×デジタル

未来の資産運用を、
もっと身近に。

ロードスターグループは不動産と金融の知見を融合し、
デジタル技術を活用した不動産セキュリティトークン（ST）を通じて、
新しい資産運用の選択肢を提供します。

不動産セキュリティトークン（ST）とは 不動産を裏付けとしたデジタル証券です。

不動産の価値をデジタル化

不動産を裏付資産とし、
ブロックチェーン技術により
権利をデジタル化します。

少額からの投資が可能

これまでアクセスしづらかった
大型不動産にも少額から
投資が可能です。

高い透明性と信頼性

金融商品取引法に基づき、厳格な
開示と管理体制のもと、安心して
保有できる仕組みを提供します。

流動性の向上を目指して

一定の流動性を確保するため、
販売会社との相対取引が可能です。
※相対取引は販売会社で定めた
上限値の範囲内となります。

■ 運用会社



ロードスターインベストメンツ株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第3260号
宅地建物取引業 東京都知事（2）第104014号
総合不動産投資顧問業 国土交通大臣 総合 - 第164号
▽ 加入協会
一般社団法人 資産運用業協会
一般社団法人 第二種金融商品取引業協会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

■ 販売会社（お問い合わせはこちら）



<https://www.loadstarsecurities.com/>

ロードスター証券株式会社
金融商品取引業 関東財務局長（金商）第3202号
一般社団法人 日本STO協会正会員
お問い合わせは TEL 050-3196-1084

（受付時間：平日11時～15時 ※祝日・年末年始を除く）

当書面は金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。取得のお申込みにあたっては目論見書、契約締結前交付書面、匿名組合契約書の内容をご確認の上、ご自身でご判断ください。目論見書及び契約締結前交付書面のご請求は、ロードスター証券株式会社までご連絡ください。