

第1回不動産ストック再生・利用促進検討会議

クラウドファンディングの手法による、  
不動産ストック再生・利用促進ための現状と課題について

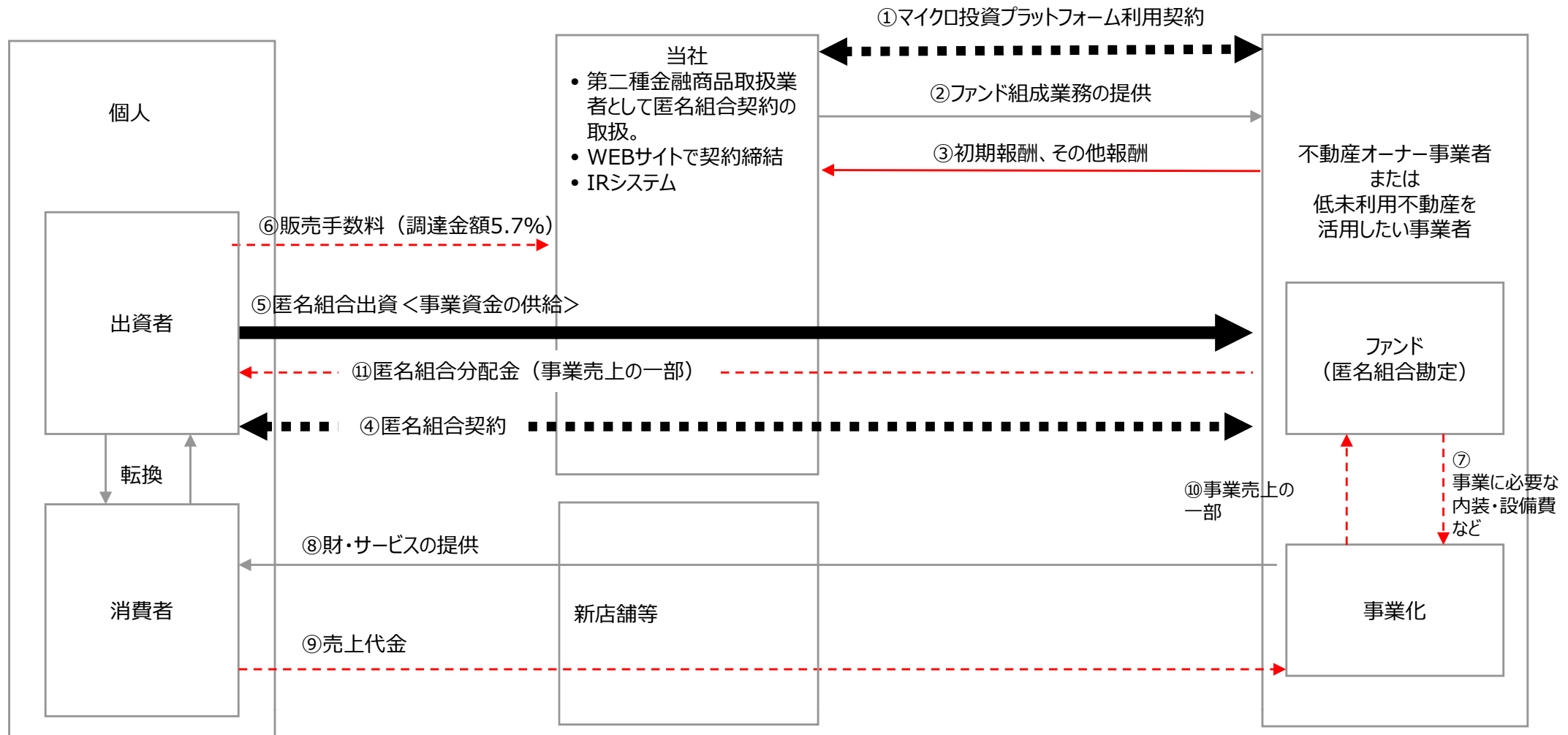
ミュージックセキュリティーズ株式会社

代表取締役 小松真実

[komatsu@musicsecurities.com](mailto:komatsu@musicsecurities.com)

[www.securite.jp](http://www.securite.jp)

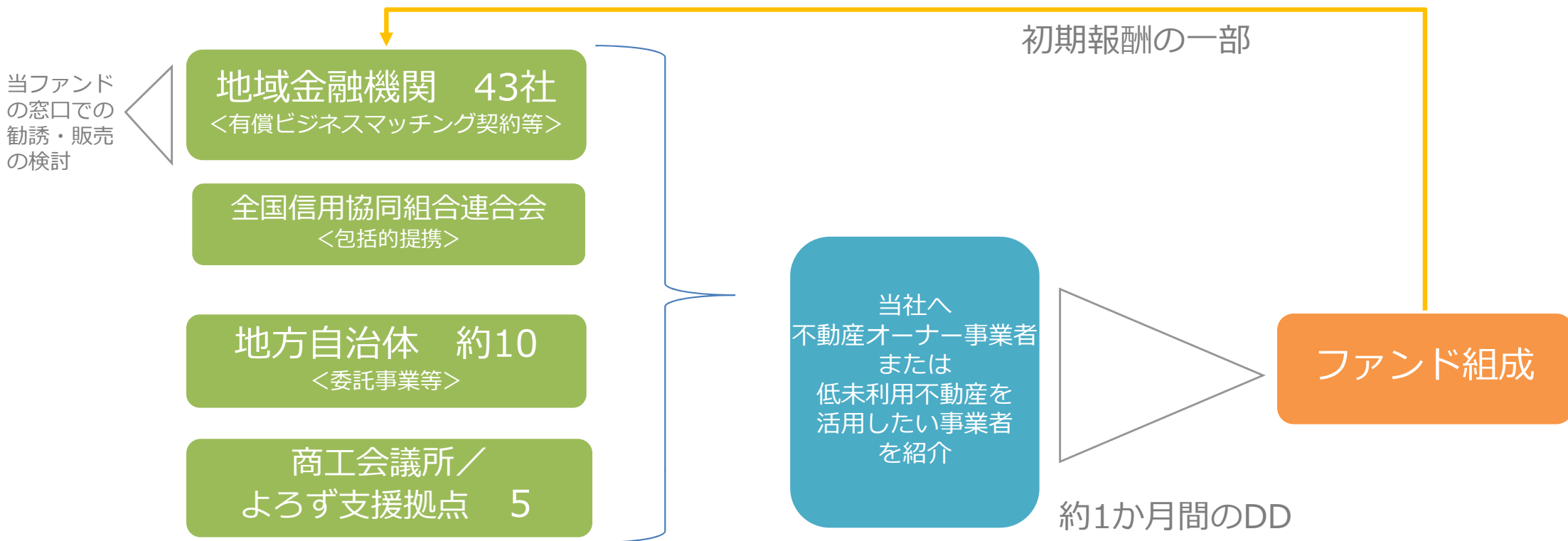
# 匿名組合契約を用いた『ふるさと投資』スキームの現状



1. 投資家への分配原資（金銭的リターン）は、事業の売上の一部のみ。元本の保証、経営者の個人保証はない。
2. 期間限定の契約であり、ファンド期間終了後は、不動産や事業の所有権はすべて事業者に残り、投資家に権利が移らない。
3. 従来不動産投資と比較すると小規模（数千万円程度）な資金ニーズにも対応しており、投資家も小口（1万円～）で投資している。

# 資金ニーズの掘り起しの現状

地域金融機関、地方自治体と連携し、旅館ファンドやレストランファンド等（不動産を所有する事業者によるバリューアップ、低未利用不動産の利用等）不動産ストックの活用する資金ニーズのある事業者の掘り起しを行っている。



【現行のクラウドファンディングでは、不動産関連の分野に資金を提供することが、限定的な形でしかできていない】

クラウドファンディングのスキーム構築に不動産特定共同事業法のライセンス取得が必要であり、そのライセンス取得において必要とされる要件を満たすためのコストと手間が、（クラウドファンディングを行う事業者にとっては）大きく、ハードルとなっている。老朽ビルや空き家などをリノベーションして、賃貸オフィス（シェアオフィスや小割のスペース化など）、飲食スペースへの転換、などを行って、賃貸料（家賃）として料金を徴収するという各地域に存在する一般的なニーズに、クラウドファンディングの手法を活用する環境整備ができていない。

1. 地域の不動産事業者で5000万円ないし1億円の資本金を有する要件を満たすことが容易でない
2. ファンドを組成する事業者が宅建業のライセンスを有することが一般的でない

資本金要件を緩和し地域の不動産事業者の参入を後押しし、宅建業要件を撤廃することで、既存のクラウドファンディング事業者の不動産分野への進出を後押しする、政策の枠組み整備が必要とされる。

不動産特定共同事業者との連携により、第二種金融商品取引業者による投資スキームでも不動産収入の分配が可能になる事で、既存の『ふるさと投資』の実績（地域機関との連携、投資家層）を活かし、地域への成長マネー供給としての不動産投資が進むのではないか。

【これからの期待】

- ✓ 小口の投資家が増加し、不動産投資へのすそ野の拡大が見込まれる。
- ✓ 新しいアイデアを持った、地域の不動産事業者への新規参入が見込まれる。
- ✓ 他の不動産金融商品の投資家の誘導（クラウドファンディングの不動産金融商品カテゴリの中での位置づけ確立）
- ✓ 大手不動産会社の関心が薄いと考えられる、比較的小規模（たとえば1億円以下など）の改修・リノベーション分野への個人の小口資金導入が進むことが期待できる。
- ✓ 地域の比較的大規模な不動産開発・まちづくり分野への住民参加（出資という形で）のトレンドに結びつく期待がある。
- ✓ 小規模な不動産オーナーや不動産事業者による、物件のバリューアップ・用途変換へのチャレンジを後押しする。
- ✓ 活用されていない、空き家などのリノベーション・改修による活性化。インキュベーション施設、サテライト・オフィス、カフェ等。

【より活性化するために】

- ✓ 他の金融商品との損益の通算を可能にする。
- ✓ 金融機関の窓口を投資家向け販売網として確立する。

# 当社の『ふるさと投資』事例

# 事例 1 : あまみ温泉 南天苑ファンド



## あまみ温泉 南天苑ファンド

事業者：株式会社南天苑（大阪府河内長野市）

事業：旅館業

調達額：1,500万円（1口52,850円）募集完了。

募集開始：2014年6月

運営期間：5年間

項目	金額
離れ家個室露天風呂改装工事	8,000,000円
その他導入路付帯工事	4,000,000円
運転資金	3,000,000円
合計	15,000,000円

### 【離れを露天風呂付き客室へと改装】

辰野金吾による歴史的価値のある建物、豊かな自然、こだわりのお料理に天然温泉・宿泊されたお客様からは高い評価をもらっている。

課題は「露天風呂がない」

実際にお客様から「露天風呂があれば完璧なのに」といった声も。さらに、WEBサイトで旅館を検索することが当たり前になっている昨今、「露天風呂がない」ことで検索に引っかからず、南天苑を知ってもらう機会を逃している。

そこで、現在ほぼ稼働していない離れを露天風呂付き客室に改装する費用を募集した。

南天苑の女将 山崎友起子さんは、「露天風呂を作るのが私達の夢でした」「露天風呂を楽しんでもらい、お客様にもっと満足してもらいたい」と話している。

### 【豊富な特典の提供による投資家の顧客化への取り組み】

1、2、4については期間中に1回ずつ、3は期間中に年1回（合計5回）ご利用頂けます。

1. 本館・素泊まり宿泊無料サービス（1組2名分、14,000円相当）
2. 会席料理宿泊プラン（通常15,000円）を但馬牛つき特別献立宿泊プラン（通常20,000円）にグレードアップ（1組2名分）
3. 改装後の露天風呂付き客室の宿泊割引サービス（1部屋につき10,000円引き）
4. 「日帰りコース」（お食事・温泉付き、お部屋3時間利用可能、1名5,000円～15,000円）を20%引き

※投資家一人につき、グループ全員の方が対象となります。

# 事例 1 : 「あまみ温泉 南天苑ファンド現地説明会」 (2014/7/27実施)

投資家がお客様になって頂くための施策になる



## 事例2：伊根 油屋の舟屋「雅」ファンド

伊根町にある「舟屋」をカフェ・宿へと改装し、復活させるための費用を募集するファンド

- ・対象：株式会社京都北P&M（京都府）
- ・募集金額：8,400,000円
- ・募集単位：1口21,140円
- ・会計期間：5年間
- ・募集期間：2014年11月28日～2014年12月17日  
（20日間で満額達成）
- ・参加者：143名
- ・投資家特典：  
【全員】伊根町の特産品詰合せセット（送料込み4,000円相当）/1口につき  
【2口以上の方】「和亭」宿泊料金10%オフ（何度でも）  
「油屋」宿泊素泊まり無料券



ポイント：

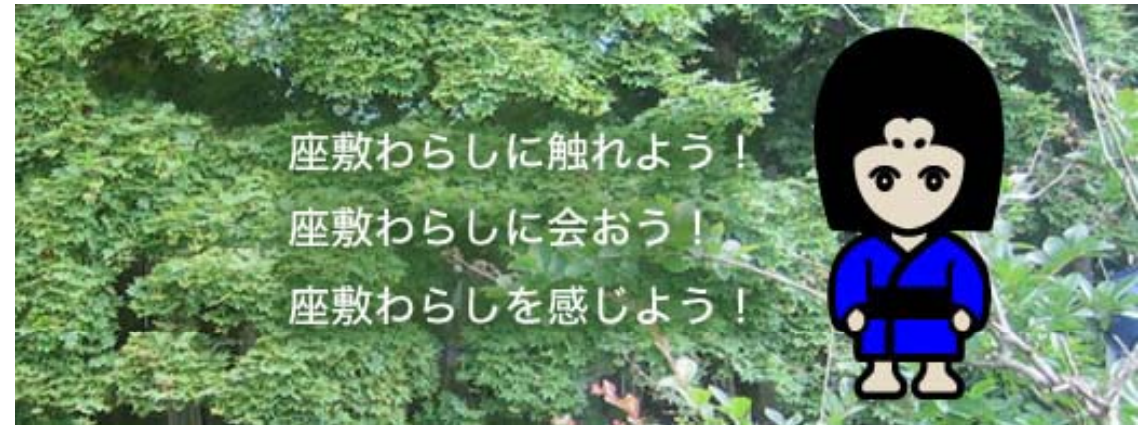
- ・空き家となっている「舟屋」を活用
- ・伊根町が誇る温泉旅館「油屋」が手掛ける



## 事例3：旅館関連ファンド

### 温泉旅館 座敷わらしファンド

- ・事業者：座敷わらし
- ・募集金額：52,020,000円
- ・募集単位：1口31,710円
- ・資金用途：設備費の一部
- ・対象事業：宿泊事業および物販事業
- ・運営期間：8年
- ・特典：オリジナルグッズ等
- ・特徴：二戸市、岩手銀行からの紹介によるファンド組成。岩手銀行による融資も実行された。



#### 事業概要：

- ・岩手県二戸市にある金田一温泉にて、約60年にわたって温泉旅館を営んでいた「緑風荘（りよくふうそう）」。
- ・幸運を招く座敷わらしに会える旅館として、多くのお客様にご愛顧いただいておりますが2009年の火災に全焼。
- ・座敷わらしを祀っていたわらし神社は奇跡的に残ったため、座敷わらしを未来永劫にわたって守り、多くの方に幸運をお届けできるよう、温泉旅館「緑風荘」の再建を目指す。

## 事例4：旅館関連ファンド

### 明日香村古民家活用おもてなしファンド

- ・事業者：株式会社J-roots
- ・募集金額：15,000,000円
- ・募集単位：1口31,710円
- ・資金使途：リノベーション費用・内装費用
- ・対象事業：宿泊事業および物販事業
- ・運営期間：5年
- ・特典：無料宿泊券・特産品セット



#### 事業概要：

石舞台古墳やキトラ古墳といった、太古の歴史が色濃く残る奈良県明日香村。築110年の古民家をファンドの資金を活用し、宿泊施設に改装します。  
訪れた方に、ゆったりと滞在していただき、明日香村の魅力に触れてもらう「おもてなし事業」です。

# 事例5：レストランファンド

## 広島 かき船かなわファンド

- ・対象：株式会社かなわ（広島県広島市）
  - ・目的：店舗新規移設に伴う設備資金を集め、新規顧客獲得を狙う
  - ・募集金額：6,300,000円
  - ・募集単位：1口31,710円
  - ・会計期間開始日：2015年9月（予定）
  - ・会計期間：事業が開始した日の翌月1日から3年間
- 122人超の方から第一弾満額630万円を調達。



### 事業者のニーズ：

- ・江戸時代から続く広島かき船文化を継承するため、新店舗移転新設に伴う新規顧客の獲得
- ・新店舗で使用する設備の購入に必要な資金調達

## 事例6：飲食店ファンド

### 「Noresore」あなごバルファンド

- ・対象：株式会社マリブ（大阪府大阪市）
- ・目的：飲食店事業
- ・資金使途：内装費・厨房設備費用
- ・募集金額：2,001万円
- ・募集単位：1口31,710円
- ・会計期間開始日：開店後から翌月1日
- ・会計期間：4年間



#### 事業概要：

- ・淡路島の穴子を使った穴子専門店の開業費用を募集します。
- ・特典は、毎年穴子の蒲焼きや淡路島の野菜、お食事券などを送付します。

# 事例 7 : 阪神電鉄「ソダッテ阪神沿線 新在家編」

## ● 概要

- ✓ 阪神電鉄による、「沿線活性化」を目的としたプロジェクト。
- ✓ 第一弾として、新在家駅の高架下空き区画に、新在家に縁や想いを持つ事業者の方々へ出店支援を行うことで、地域の人々が集いつながる新たなコミュニティの形成を図り、駅を中心とした地域のにぎわいの創出を図る取組。
- ✓ 事業者に対して以下の支援を提供。
  - ①出店費用をふるさと投資を活用し、地元市民を中心に個人から調達支援
  - ②阪神電鉄の媒体（駅・電車内ポスター、フリーペーパー等）での事業者募集協力
- ✓ この「沿線活性化」の取組に賛同し、大阪ガス・サントリーも事業者募集協力

## ● ファンド内容

- ✓ 募集開始日：2013年3月24日～
- ✓ ファンド対象：飲食店の開業費用（内装工事・設備費用等）
- ✓ 募集ファンド数：6ファンド
- ✓ 募集金額：1ファンドあたり100万円～1000万円程度
- ✓ 1口価格：1万円

## ● 実績

- ✓ 今回対象の最大10年間空いていた10の空き区画が全て出店者が確定。

ソダッテ阪神沿線

出資者

応援したい飲食店に出資

売上に応じた分配やさまざまな特典も

飲食店