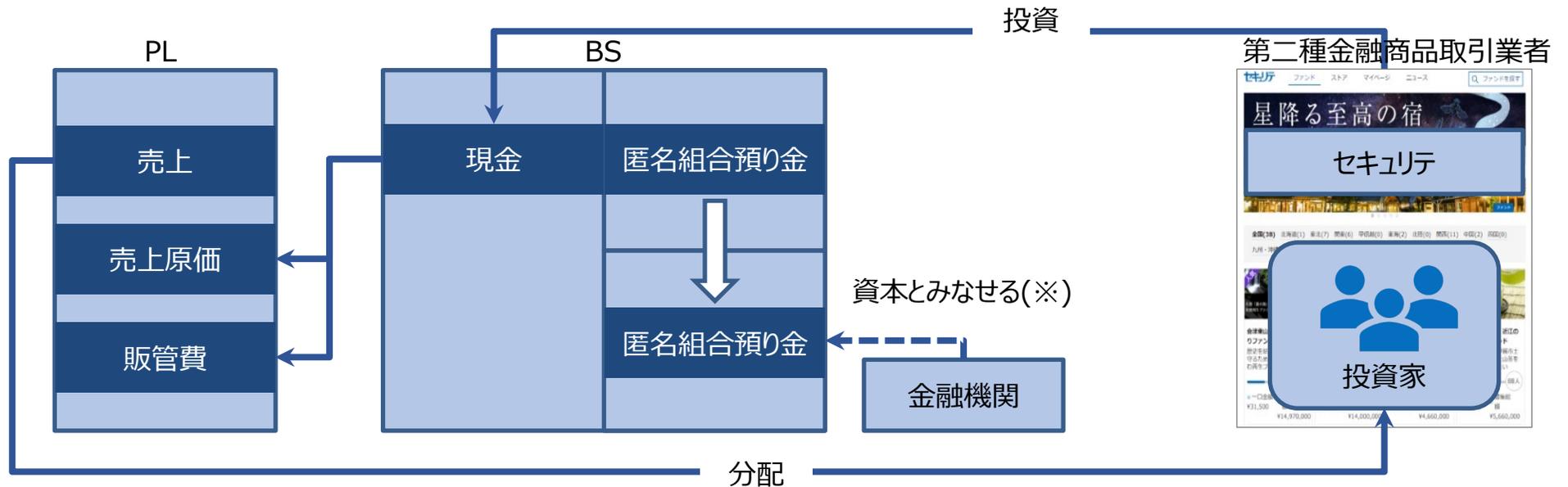


第3回不動産分野の社会的課題に対応するE S G投資促進検討会

第二種金融商品取引業者として、 社会的課題に対応した不動産を活用した取組について

2021年12月16日
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

資金の流れ



契約形態	匿名組合契約（金融商品取引法等）
会計処理	負債の部 匿名組合預り金として計上（※）
分配原資	特定事業の売上の一部
運用期間	3-5年程度（3ヵ月～10年間の事例もあり）
調達金額	数百万円～3億円
資金使途	設備調達、販管費、運転資金 など

※運用期間を5年超、一括償還等の条件により、資本性借入金に

地域金融機関との連携 新会社設立:九州フィナンシャルグループ

事業内容

ミュージックセキュリティーズ株式会社（本社：東京都千代田区）は、株式会社九州フィナンシャルグループ（本社：熊本市中央区）、熊本第一信用金庫（本社：熊本市中央区）、九州電力株式会社（本社：福岡市中央区）と共同で、新会社を設立致しました。

当社の長年培ってきた手法を用いて、九州の特徴ある産業や中小企業者に対し積極的に成長マネーを供給し、地域経済の発展を支援していきます。

WEBベースの投資システムを当社より提供し、スピーディーな事業開始が実現しました。

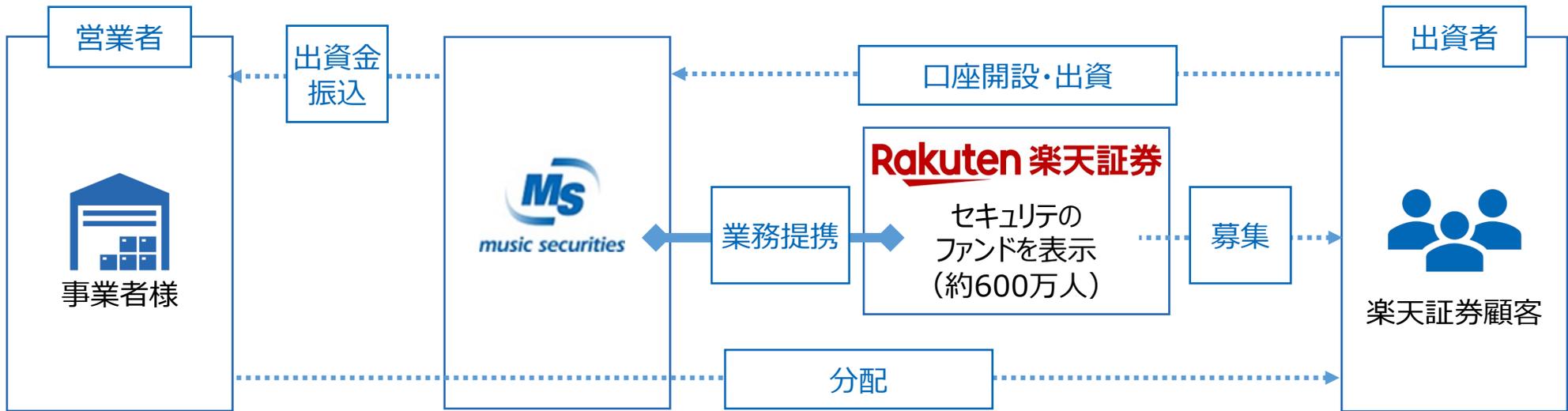
新会社概要

称号	株式会社グローバル・クラウドファンディング 第二種金融商品取引業者 九州財務局長（金商）第20号 加入協会：一般社団法人第二種金融商品取引業協会
事業概要	金融プラットフォーム運営（クラウドファンディング等）
資本金	1億円
設立	2020年1月
代表者	荒川 浩二（元 株式会社肥後銀行上席執行役員）
主要株主	株式会社 九州フィナンシャルグループ ミュージックセキュリティーズ 株式会社 熊本第一信用金庫 九州電力株式会社



主要ネット証券との連携：業界初の取り組みによるチャネル拡大

2020年12月28日より、**楽天証券**を通じてのセキュリティファンドの募集が開始しました。



主要ネット証券で初めてのファンド型クラウドファンディングの取り組みになります。

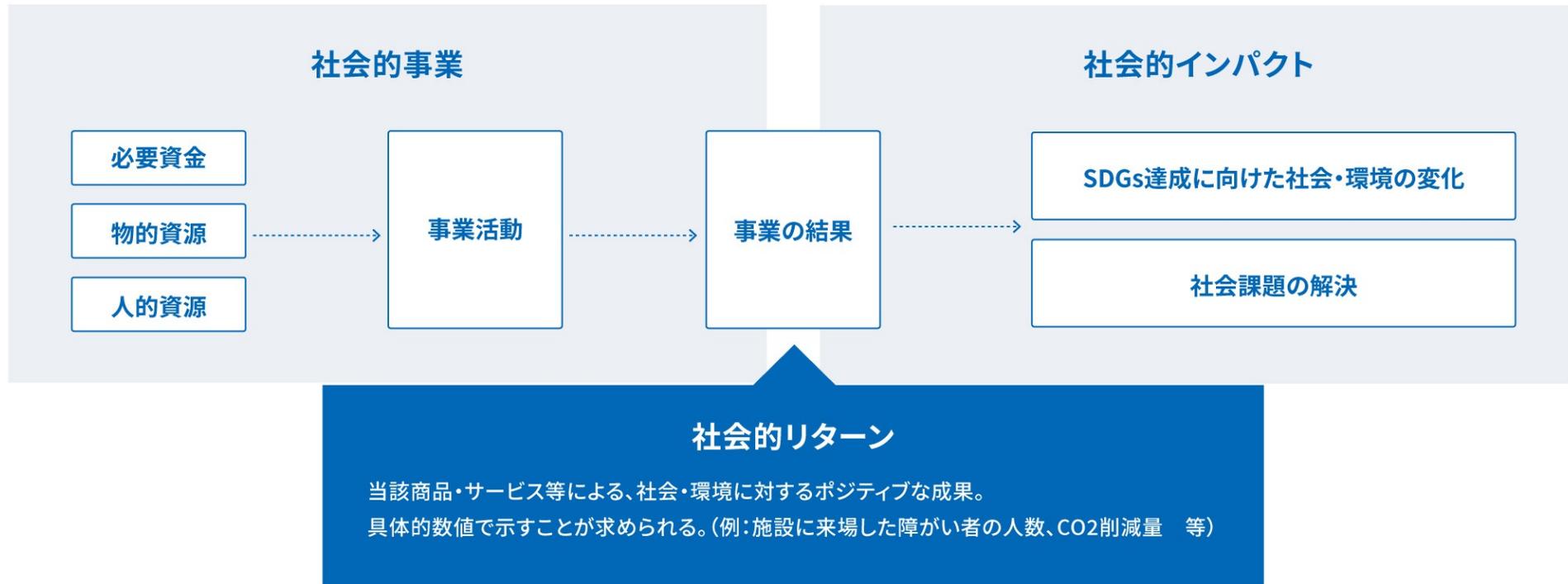
楽天証券の口座保有者が、「セキュリティ」のファンドを選び、出資することが可能になります。

5百万口座をも超えた楽天証券でファンドを募集することで、事業者様の資金ニーズがより多くの方に届くようになります。



当社が考える「社会的インパクト」と「社会的リターン」

- 当社では、社会的リターンとは、「当該事業活動の結果、SDGs達成までのギャップをどれだけ埋めることができたか」を**具体的数値で示したものである**と定義しています。
- 社会的リターンは、「社会的インパクト」を巻き起こすための**具体的ステップ**であり、社会的インパクトを巻き起こすために**事業者が具体的にどのような貢献をしたか**を可視化します。



事例のご紹介

不動産を活用したESG投資の例：Think Coffee ファンド

THINK COFFEEとは

弁護士の資格を持つJason Scherr氏が2006年に創業した同店は、現在、ロウアーマンハッタンを中心にニューヨークに11店舗を構えています。フランチャイズ化や合併のオファーが後を絶たないにも関わらず、THINK COFFEEらしさを貫くために、じっくりと着実に自力で一店舗ずつ展開することにこだわり続けている



不動産を活用したESG投資の例：Think Coffee ファンド

同社は豆の取引価格を産地ごとに丁寧に、いくらで買ったか、それが市場価格に対してどのぐらいのプレミアムを支払っているか、また在庫状況など、サプライチェーンのお金の流れについて比類のない高い透明性をもって自社サイトで公開しています。取引による利益が農業従事者の給料に直接的に反映される農園としか取引をしないという「生産者ファースト」の方針を貫き、グローバル経済の中で最も弱い立場におかれやすい発展途上国の生産者を守るための「責任ある原材料調達」のベストプラクティス、つまり、サステナブルなコーヒー流通が本来あるべき姿を実践しているのがTHINK COFFEEなのです。

ENSURING YOUR PURCHASE SUPPORTS FARM WORKER COMMUNITIES

FAIRTRADE

ENSURES ONLY THAT A MINIMUM PRICE IS PAID TO THE COOPERATIVE.

COOPERATIVE

FARM OWNER

FARM WORKERS

DIRECT TRADE

ENSURES ONLY THAT ROASTER PAYMENTS ARE MADE DIRECTLY TO THE FARM OWNER.

FARM OWNER

FARM WORKERS

THINK

ENSURES YOUR DOLLARS FUND PROJECTS THAT HELP FARM WORKER COMMUNITIES.

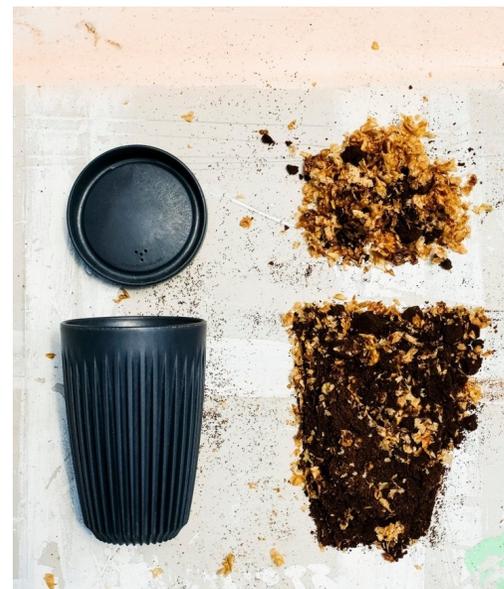
FARM WORKERS

不動産を活用したESG投資の例：Think Coffee ファンド

2022年7月に東京の神田錦町に開業予定のTHINK COFFEE日本1号店は、同町のビル再生プロジェクトの目玉の一つ。築50年のビルを一棟フルリノベーションする、再生と創造がコンセプトの未来志向のプロジェクトで、その1・2階が店舗になります。1階と2階を吹き抜けでつなぐなど、伸びやかな天井高が特徴のTHINK COFFEE NY店舗の空気感ごと味わえる店内空間を目指して開店準備が進められています。



THINK COFFEEは、環境負荷の低減にも創業時から非常に高い感度で取り組み続けてきます。
(ニューヨーク店舗で使われているTHINK COFFEEのハスキーカップ。豆殻を捨てずにリユース)



不動産を活用したESG投資の例：Think Coffee ファンド

2022年7月、米ニューヨークで大注目のカフェTHINK COFFEEの日本初上陸が決定！世界トップクラスの透明性を自負する原材料調達を実践し、居心地も世界一を目指す同カフェの開業支援ファンドを募集開始します。

生産者の顔が見えるスペシャルティコーヒーを美味しくいただきながら、社会的インパクトの創出にも貢献できるTHINK COFFEEの日本誘致に成功したのは、日本におけるSDGs推進の第一人者の一人、田瀬和夫氏。**1号店を構えるのは、田瀬氏が全面プロデュースする東京都千代田区神田錦町のビル再生プロジェクト『神田SDGsコネクション』。**

THINK COFFEEは、コーヒー豆の原価をウェブサイトに記載するなどし売上を中間業者ではなくコーヒー農園の労働者の賃金向上に反映させ、飲んだコーヒーの売上高の一部を生産地域の教育やインフラ整備に再投資して、生産地域の生活水準の向上や社会課題の解決を促進する様々な支援活動を運営しています。「世界で一番、サステナブルと自負するコーヒーを提供し社会的責任に配慮(THINK)するカフェ」です。

本ファンドで集められた資金は、THINK COFFEE1号店の開業資金として、サステナブルな店舗運営の実現に役立てられる予定です。出資者特典として、コーヒーが1年間半額になる会員証（1口あたり1枚）等もご用意いたします。

本匿名組合契約の名称	THINK COFFEE初出店ファンド
営業者	Think Coffee Japan株式会社
出資金募集最大総額(口数)	20,000,000円 (800口)
出資金募集最低総額	-
申込単位 (1口あたり)	27,000円/口 (内訳：出資金25,000円 取扱手数料2,000円) (上限口数：199口)
会計期間	事業を開始した日の翌月1日から3年間
決算日	第1回 会計期間開始日より1年後 第2回 会計期間開始日より2年後 第3回 会計期間開始日より3年後
報告日	決算日から60日以内
分配日	決算日から90日以内
決済方法	(1)ATM,窓口から当社指定口座へ振込 (2)ネット決済 (以下の銀行に対応)        (3)クレジットカード決済 (以下のカードに対応)   

不動産を活用したESG投資の例：Think Coffee ファンド

事業計画上売上について

事業計画上の累計売上金額（税抜）、本匿名組合契約におけるリクープ売上金額（税抜）は下記のとおりです。

	事業計画 売上金額 (3年間)	リクープ 売上金額 (3年間)
売上金額	466,843千円	408,163千円
年額平均	155,614千円	136,054千円

事業計画 売上金額	1年目	2年目	3年目
	148,022千円	159,410千円	159,410千円

分配計算式

匿名組合員への1口あたりの分配金額は、以下の計算式により算定いたします。なお、1口あたりの分配金に円未満の端数が生じた場合は、端数を切り捨てて算定いたします。

・リクープ前：

リクープ前売上金額(税抜)×4.9%÷800口×1口

・リクープ後：

リクープ売上金額(税抜)×4.9%÷800口×1口

+ (リクープ後売上金額(税抜)－リクープ売上金額(税抜))×4.0%÷800口×1口

Appendix

THINK COFFEE 初出店ファンド

社会的リターン指標

目次

本ファンドでは、対象事業による社会的リターンを、「E」「S」「G」の観点から評価します。

E

Environment（環境）

S

Social（社会）

- ① サプライチェーンの人権
- ② ともに働く仲間の人権

G

Governance（企業統治）

社会的リターン指標 Environment (環境)

Environment



【Vision】バリューチェーンの環境負荷を正確に把握し、徹底的に負荷の低減を実践しながら、将来的なカーボンニュートラルを目指す

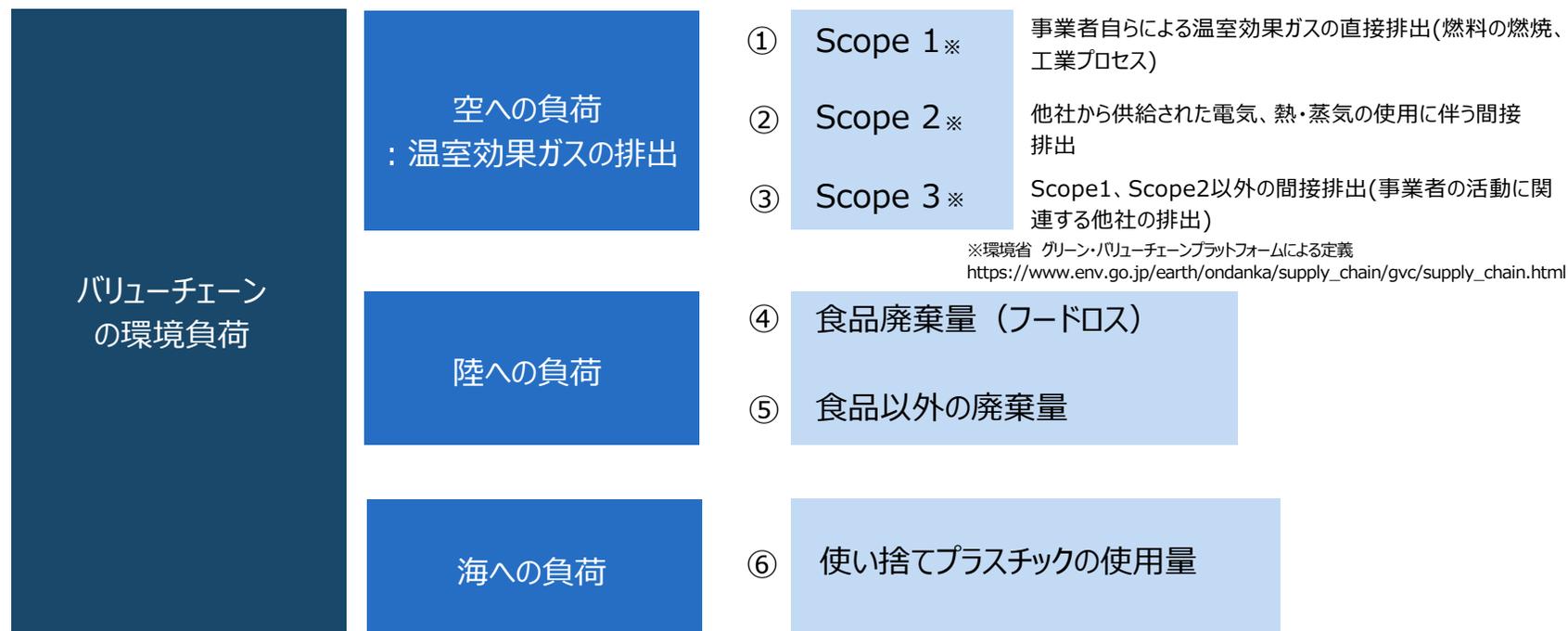


【KPI】バリューチェーン全体での環境負荷を把握し、公開する

【KPI達成度の計測】

- ・ 「バリューチェーンの環境負荷」を下図の通りに分解する
- ・ 各段階それぞれにおいて、「環境負荷の把握」「公開」「低減」という観点で点数化し、指標として評価する

図：バリューチェーンの環境負荷



社会的リターン指標の決定 Environment (環境)

点数による評価

大項目	小項目	[1]把握レベル (0~3)	[2]公開レベル (0~5)	[3]低減レベル (0~5)	合計 (0~13)
空への負荷	①Scope1				
	②Scope2				
	③Scope3				
陸への負荷	④食品廃棄物量 (フードロス)				
	⑤食品以外の廃棄物量				
海への負荷	⑥使い捨てプラスチックの使用量				
合計					

社会的リターン指標 Environment (環境)

点数による評価：評価基準

【1】把握レベル

何もしていない	一部調査を実施	網羅的な調査を実施	左記を実施したうえで 今後の対応策を検討
0	1	2	3

【2】公開レベル

何もしていない	経営陣まで公開	投資家まで公開	正社員まで公開	アルバイトまで公開	あらゆる場で発信
0	1	2	3	4	5

社会的リターン指標 Environment (環境)

点数による評価：評価基準

【3】低減レベル

①②⑥について

低減に向けた取組を全く行っていない	0
低減に向けた取組計画が策定されている	1
上記取組計画に沿った活動の一部が実際に行われている	2
上記取組計画に沿った活動の全てが実際に行われている	3
上記を満たしたうえで、排出量ないし廃棄量ゼロを達成している	4
上記を満たしたうえで、取組内容が顧客にも浸透している	5

① Scope 1

事業者自らによる温室効果ガスの直接排出(燃料の燃焼、工業プロセス)

② Scope 2

他社から供給された電気、熱・蒸気の使用に伴う間接排出

③ Scope 3

Scope1、Scope2以外の間接排出(事業者の活動に関連する他社の排出)

③④⑤について

削減量の目標を策定していない又は削減量の目標未達成 (※2)	0
削減量の目標達成率100%	1
削減量の目標達成率～125%	2
削減量の目標達成率～150%	3
削減量の目標達成率～200%	4
削減量の目標達成率200%超	5

④ 食品廃棄量 (フードロス)

⑤ 食品廃棄量 (フードロス)

⑥ 使い捨てプラスチックの使用量

(※2) 1年目は現状把握のための計測をおこない、2年目にそれに基づいた削減目標を策定するため、当初2年間は0点の計画。3年目以降に低減を目指す。

S 社会的リターン指標 Social（社会） ① サプライチェーンの人権

Social ① サプライチェーンの人権



【Vision】サプライチェーン全体の人権の保護と尊重に努め、中小コーヒーショップ運営の規範となる



【KPI】契約農家からコーヒー豆を妥当な価格で購入することにより、農家での「生活賃金」が確保されているかをモニターして報告・開示する

【KPI達成度の計測】

「サプライチェーン」のうち特に原料調達に焦点を当て、原料調達フェーズでの人権保護度合いを点数化し、指標として評価する

点数による評価

	項目	レベル
【1】	契約農家からの購入	
【2】	適正価格・生活賃金	
【3】	モニタリング結果の開示	
	合計	

S 社会的リターン指標 Social (社会) ①サプライチェーンの人権

点数による評価：評価基準

【1】契約農家からの購入：コーヒー豆の全仕入量に占める契約農家からの仕入量の割合

0-19%	20-39%	40-59%	60-79%	80-99%	100%
0	1	2	3	4	5

【2】適正価格：農家における生活賃金の確保

何もしていない	0
契約農家の一部において視察・ヒアリングをおこなっている	1
契約農家の2/3以上において視察・ヒアリングをおこなっている	2
上記を満たしたうえで、一部について価格の見直しをおこなっている	3
上記を満たしたうえで、2/3以上について価格の見直しをおこなっている	4
人権デューデリジェンスをおこなっている	5

【3】モニタリング結果の開示（※）

何もしていない	0
モニタリング結果について経営陣が内容を把握している	1
モニタリング結果について投資家が内容を把握している	2
モニタリング結果について正社員が内容を把握している	3
モニタリング結果についてアルバイトが内容を把握している	4
モニタリング結果についてあらゆる場所で発信している	5

（※）1年目はモニタリングのみをおこない、その結果を2年目以降に開示するため、1年目は0点の計画。

S 社会的リターン指標 Social（社会）②とともに働く仲間の人権

Social②とともに働く仲間の人権



【Vision】アルバイトを含む従業員が生き生きと楽しく働きながら成長できているようにする



【KPI】アルバイトを含む従業員のDiversity（多様性）, Equity（公平性） and Inclusion（包摂性）を推進する

【KPI達成度の計測】

アルバイト・従業員のDiversity（多様性）, Equity（公平性） and Inclusion（包摂性）をそれぞれ点数化し、指標として評価する

点数による評価

	項目	レベル
【1】	Diversity	
【2】	Equity	
【3】	Inclusion	
	合計	

社会的リターン指標 Social（社会）②ともに働く仲間の人権

点数による評価：評価基準

【1】Diversity

何もしていない	0
いずれかのジェンダーが40%を下回らない状態が半年以上継続している	1
いずれかのジェンダーが40%を下回らない状態が1年を通じて継続している	2
上記ジェンダーバランス満たしたうえで、外国籍または障がいのある従業員を複数雇用している状態が半年以上継続している	3
上記ジェンダーバランス満たしたうえで、外国籍または障がいのある従業員を複数雇用している状態が1年を通じて継続している	4
経営陣においてジェンダー、国籍、障がいの多様性が確保されている	5

【2】Equity

何もしていない	0
アルバイトを含む従業員のジェンダーペイギャップの調査をおこなっている	1
上記を満たしたうえで、経営陣が内容を把握し、必要に応じて賃金体系の見直しをおこなっている	2
上記を満たしたうえで、調査・見直しの内容をアルバイトを含む従業員に公開している	3
上記を満たしたうえで、調査・見直しの内容を対外的に公表している	4
上記を満たしたうえで、サプライチェーンにおけるジェンダーペイギャップの調査をおこなっている	5

【3】Inclusion

何もしていない	0
モチベーションクラウドを活用し、アルバイトを含む従業員の意識調査を行っている	1
上記を満たしたうえで、経営陣が調査結果を把握し、必要に応じて職場環境の見直しを行っている	2
上記を満たしたうえで、調査・見直しの内容をアルバイト含む従業員に公開している	3
上記を満たしたうえで、調査・見直しの内容を対外的に公表している	4
上記を満たしたうえで、調査結果が高い水準を1年以上維持している	5

Governance



【Vision】世界一サステナブルなコーヒーショップであるための、サステナビリティガバナンスを実践する

【KPI】



- ①人権方針、環境方針、調達方針、Code of Conductの策定と開示
- ②サステナビリティ関連認証の取得（えるぼし、くるみん、PRIDE、B-Corp、GPTWなど）

【KPI達成度の計測】

- 人権方針・環境方針・Code of Conductについては、策定・開示の状況を点数化して評価する
- サステナビリティ関連認証取得については、認証取得に向けた動きを点数化して評価する

点数による評価

	項目	レベル
【1】	各種方針の策定・開示	
【2】	認証取得	
	合計	

社会的リターン指標 Governance（企業統治）

点数による評価：評価基準

【1】各種方針の策定・開示・監督

人権方針

何もしていない	0
策定が完了している	1
上記を満たしたうえで、同方針の内容が社内に共有されている	2
上記を満たしたうえで、同方針の内容が対外的に公表されている	3
上記を満たしたうえで、同方針に関する監督権限を有する社外取締役が設置されている	4
上記を満たしたうえで、サステナビリティ委員会が取締役の諮問機関として設置されている	5

環境方針

何もしていない	0
策定が完了している	1
上記を満たしたうえで、同方針の内容が社内に共有されている	2
上記を満たしたうえで、同方針の内容が対外的に公表されている	3
上記を満たしたうえで、同方針に関する監督権限を有する社外取締役が設置されている	4
上記を満たしたうえで、サステナビリティ委員会が取締役の諮問機関として設置されている	5

Code of Conduct

何もしていない	0
策定が完了している	1
上記を満たしたうえで、同方針の内容が社内に共有されている	2
上記を満たしたうえで、同方針の内容が対外的に公表されている	3
上記を満たしたうえで、同方針に関する監督権限を有する社外取締役が設置されている	4
上記を満たしたうえで、サステナビリティ委員会が取締役の諮問機関として設置されている	5

点数による評価：評価基準

【2】サステナビリティ認証取得

※えるぼし、くるみん、PRIDE、B-Corp、GPTW、サステイナブルレストラン認証

何もしていない	0
少なくとも一つの認証について申請に向けた準備をしている	1
少なくとも一つの認証について申請を完了した	2
一つの認証を取得した	3
複数の認証を取得した	4
取得した認証について自社の取組や問題意識を対外的に発信している	5

（※）1年目の運営実績を加味して、2年目以降に認証取得を目指すこととする。

車両更新におけるインパクト投資（1/3）

第三セクター鉄道会社であるしなの鉄道株式会社が新型車両の導入にかかる費用のうち5,000万円を調達するファンドスタートしています。

個人向けのファンドと機関投資家等の法人向けファンドの**ブレンド・ファイナンス**で、いずれもCO2削減等の社会的リターンと金銭的リターンを設計したインパクト投資です。

【ファンド概要】

■ 1口出資単位

個人 ¥ 50,000 法人 ¥1,000,000

■ 募集総額

¥ 50,000,000

(個人 ¥30,000,000 法人 ¥20,000,000)

■ 募集期間

2021年1月14日—2021年6月30日

■ 会計期間

2021年7月1日～2031年6月30日（10年間）



社会的リターン

1. 車両更新によるCO2排出量の削減

概要	新型車両（今後購入する新型車両も含む）の電力使用量をもとに、CO2排出量を算出し、環境問題への寄与度を可視化
IR頻度（予定）	速報値：半期に一度 出資者及び一般向けレポート：一年に一度



2. 定期外乗客数

概要	定期外運賃での乗客数により、地方経済への寄与度を可視化
IR頻度（予定）	速報値：四半期に一度 出資者及び一般向けレポート：一年に一度



車両更新におけるインパクト投資（2/3）

【個人向けファンドの特徴】

投資の楽しみと体験する楽しみ、また鉄道ファンにとっても楽しめるような設計。
決済頂く金額のうち、半分が投資、半分が体験や沿線の特産品などの購入に充てられます。
（購入商品プラン）

観光列車の食事付き乗車券と沿線の日本酒・ワインや特産品の提供、沿線温泉地の宿泊券がセットになったプラン
旧型車両115系部品取り体験とオリジナルグッズがセットになったプラン（応募多数の場合抽選）など
⇒「関係人口」の増加につながるため、地域活性化への貢献に期待。

【機関投資家等の法人向けファンドの特徴】

法人投資家にとっては、投資することそのものがSDGsへの貢献につながると考えております。
CSRの観点でも、本ファンドへの投資メリットを提供できると考えております。



【しなの鉄道や株主である自治体のメリット】

自治体にかかる損失補償のリスク軽減につながる新たなリスクマネーの調達
⇒県民や市民の皆様の負担軽減にもつながると考えております。

社会的インパクト評価を定量化

【課題解決の定量化】

現行115系と比較して、**新型車両SR1系の導入による消費電力の削減効果は2両編成1kmあたり消費電力量が、115系が5.03kwhに対してSR1系が3.02kwhとなり、約40%の削減につながります。**
今回の2両導入により、年間で約273,130kwhの消費電力が削減され、**年間で約160tのCO2が削減されることにつながると考えられます**（環境省地球温暖化対策事業効果算定ガイドブックより算出）。
予定している46両すべてが新型車両となった場合は、年間で約3,600t以上のCO2の削減が予想されます。

車両更新におけるインパクト投資 (3/3)

上田信用金庫様は、「**しなの鉄道 車両更新応援ファンド**」に**200万円の出資**をいただきました。2021年3月24日付の信濃毎日新聞朝刊にて報じられており、上田信金様は、出資理由として「**地域に必要不可欠な鉄道を支援し、地域を盛り上げたい**」とおっしゃっていただいております。弊社のファンドは**株式市場の値動きに左右されない点**や、**投資対象事業が明確である**点から、法人投資家様から評価されております。

弊社はこれからも、個人マネーをインパクト投資につなぐほか、**法人投資家の皆様のニーズに応える為、SDGs達成に寄与する事業に投資する商品を提供**致します。

