

もう一つの空き家問題

空き別荘の活用を図り
シェアリングエコノミー時代を創出する。

(一社) 京都府不動産コンサルティング協会 会員
株式会社日本プロパティシステムズ
公認 不動産コンサルティングマスター

森田康弘



森田 康弘

Morita Yasuhiro

株式会社 日本プロパティシステムズ
代表取締役

公認 不動産コンサルティングマスター

- 滋賀県大津市生まれ。
- 二児の父親で東山高校出身、大学受験に失敗するも浪人せず専門学校で宅建士とFP資格取得。
- 株式会社日住サービス(東証二部)、地方ディベロッパーを経験後、新しい自分を探す旅に出る。
- アメリカを西から東まで横断。さらにNYから大西洋を渡りイギリス、フランスを旅する途上、不動産業界はこれから変化が始まると感じ帰国。

- 2000年9月、株式会社日本プロパティシステムズを起業。
- 2002年7月、不動産オーナーと自らも現物不動産の売買及び賃貸を行う業態に事業転換。
- 2018年資本金を1億円に増資。
- 2019年7月に滋賀県で初となる不動産特定共同事業法の許可を取得。
- 2019年10月不動産小口商品である「わかちあいファンド」の販売開始。
- 2020年8月には不動産投資クラウドファンディング（電子取引）の認可を取得。
- 2023年9月現在、総ファンド数51件、累計調達額約30億円、償還率は100%を達成。

- 趣味は泳ぎ、エンタメ鑑賞、読書、世界を旅すること、内面を旅すること（内観）。
- 経営の側面では稲盛和夫を塾長とした元盛和塾生で、心の在り方が世界をつくるという教えを実践。



アジェンダ

- 01 シェアリングエコノミーとは
- 02 シェアリングエコノミーと不特法
- 03 わかちあいリゾートとは
- 04 わかちあいリゾートの事例
- 05 いま、甦る最高の作品
- 06 本日のまとめ

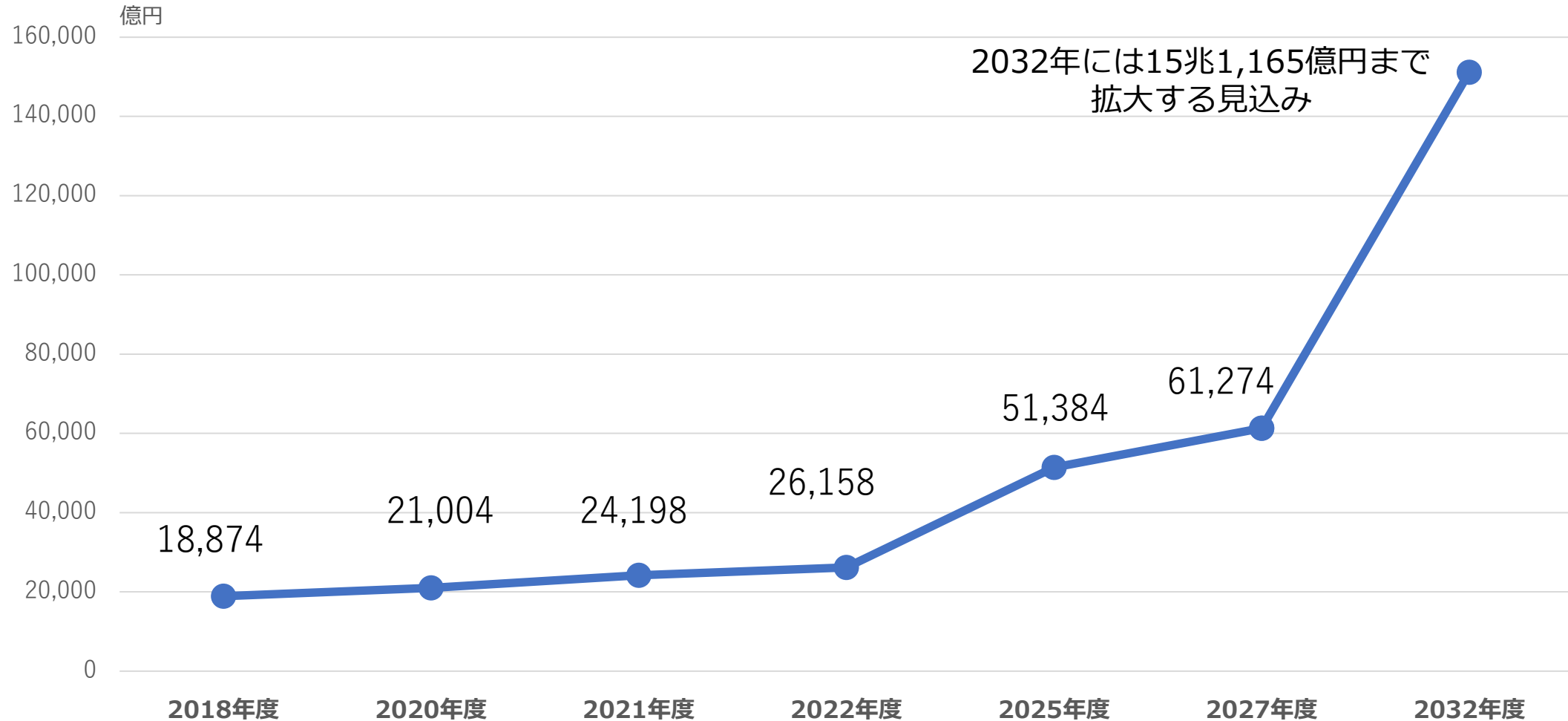
シェアリングエコノミーとは

シェアリングエコノミー（Sharing Economy、共有経済）

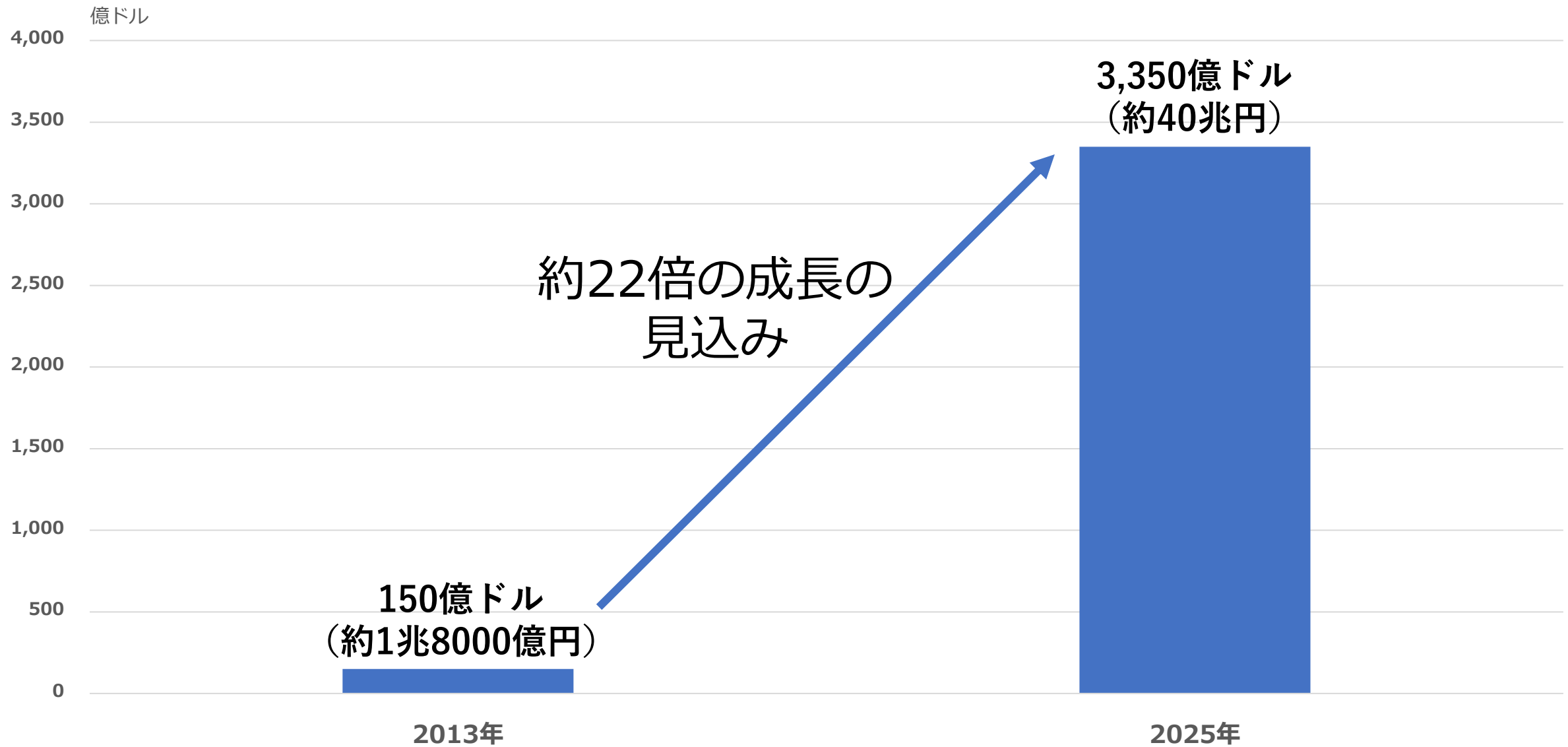
個人が保有するモノや場所、スキルなどの貸出を、
SNSなどのインターネットを介して行う仕組みのことを指す



日本のシェアリングエコノミー市場規模



2022年度の市場規模は2兆6,158億円で前年度比8.1%増加。



シェアリングエコノミーの事例

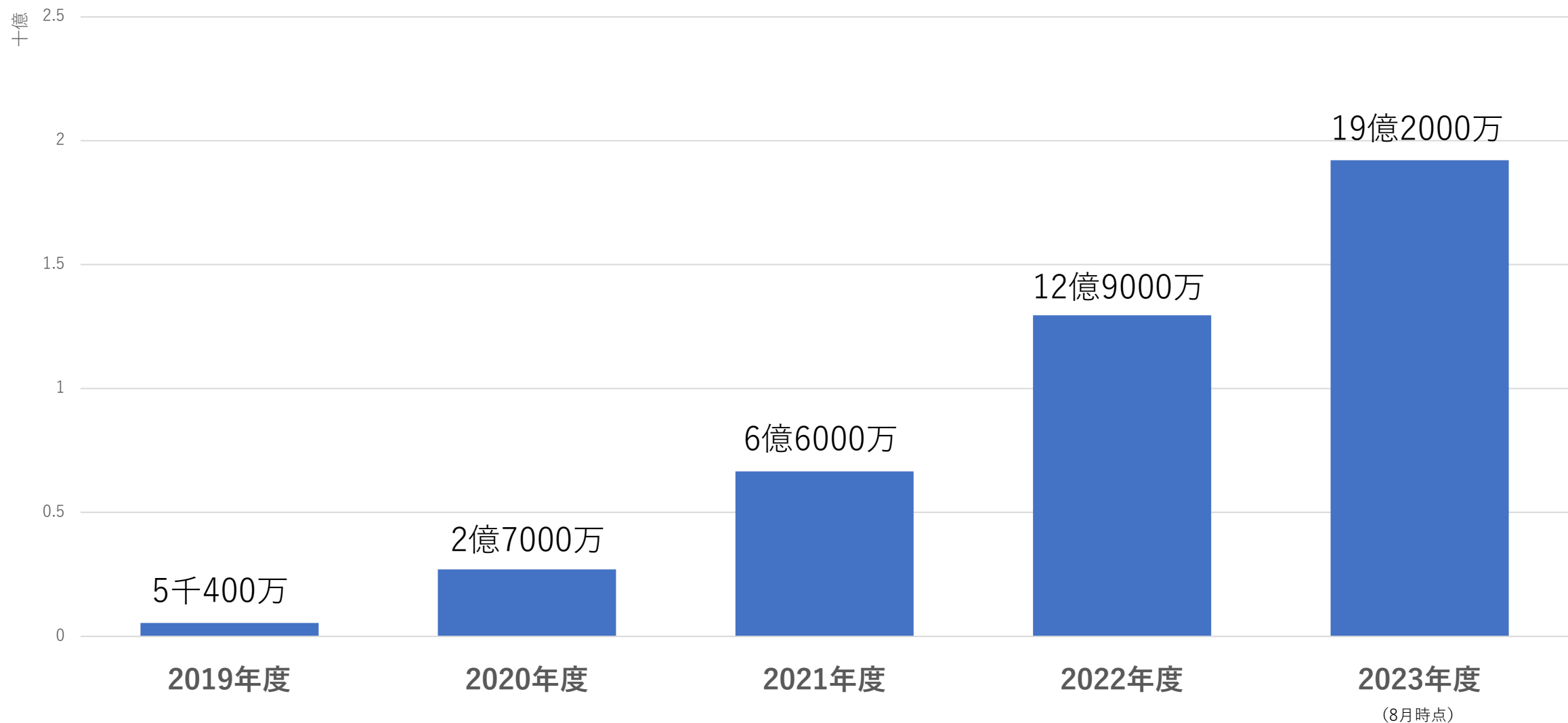




シェアリングエコノミーと不特法

シェアリング×不動産 = 不特法
(不動産特定事業法)

わかちあいファンドの推移



不動産特定共同事業のファンドには大きく2種類あります

① インカム型ファンド (家賃収入還元型)

家賃収入を投資家に配当する仕組み

【例】

- 賃貸マンション、テナントやオフィス、貸別荘など
- 1年～10年の長期運用

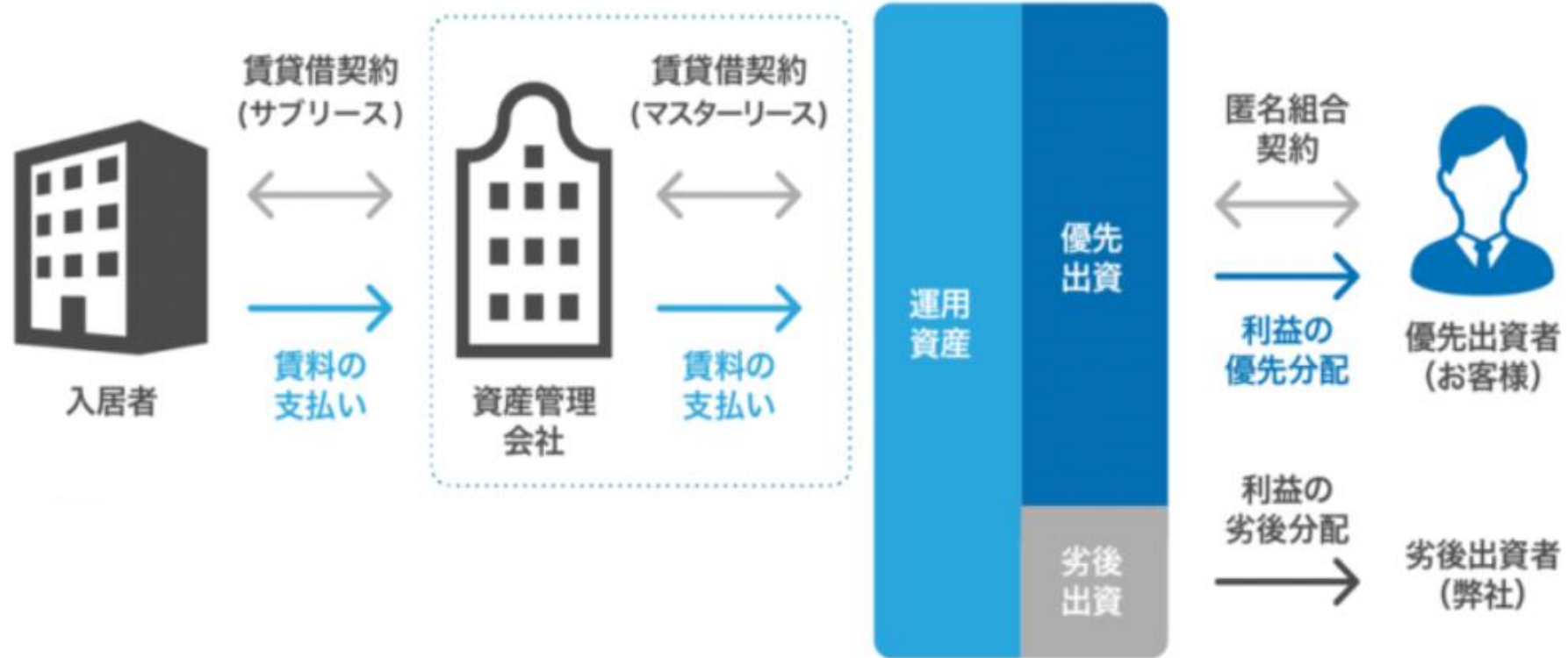
② キャピタル型ファンド (売却益還元型)

売却益を配当して投資家に配当する仕組み

【例】

出口戦略（売却先）は
投資家、ディベロッパー、分譲業者、
宿泊業者、シェア別荘 ※など

①インカム型ファンド（家賃収入還元型）



インカム型は、対象物件の家賃収入やテナント料を出資者に毎月配当する仕組みです。
ファンドで集めた資金により対象物件を購入、シェア別荘として運用することで
空き家の活用・運用の実現が可能です。
貸別荘やシェア別荘などを1～10年単位で運用します。



「わかちあい銀閣寺道」
～総額1億8,000万円～
8,000万円調達

2023年10月時点で
運用3年目



「わかちあい信長の町安土」
～総額6,300万円～
1,700万円調達

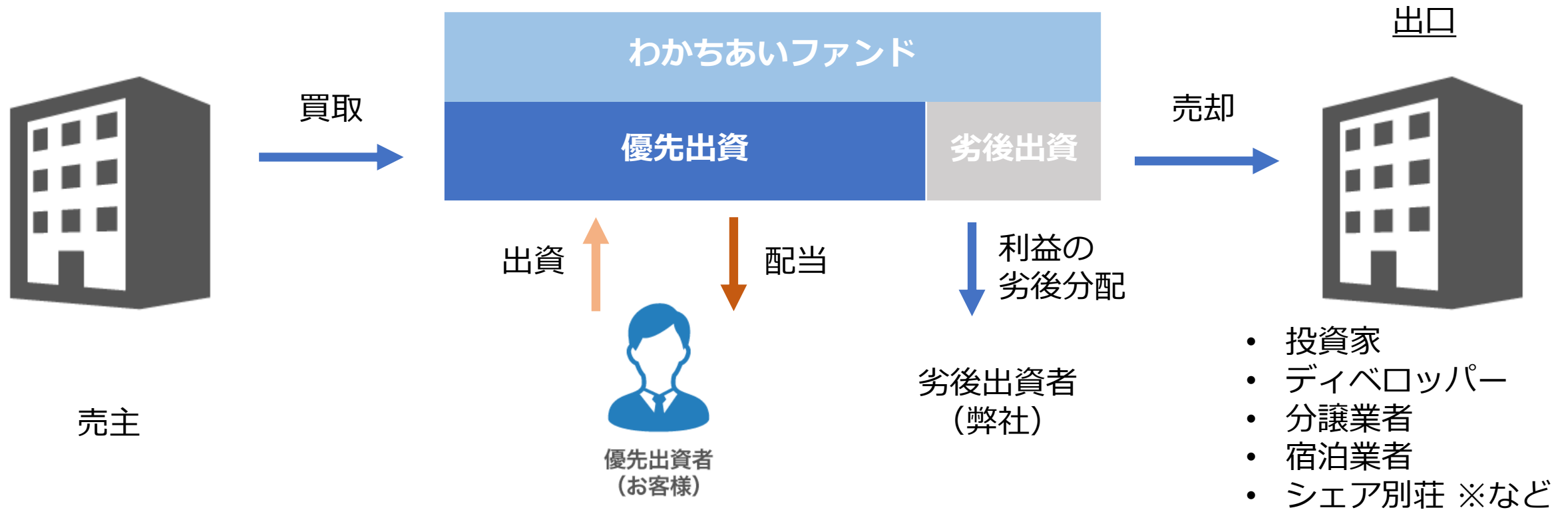
滋賀県東部近江八幡安土町駅前の
賃貸物件の購入資金を
インカム型ファンドとして募集



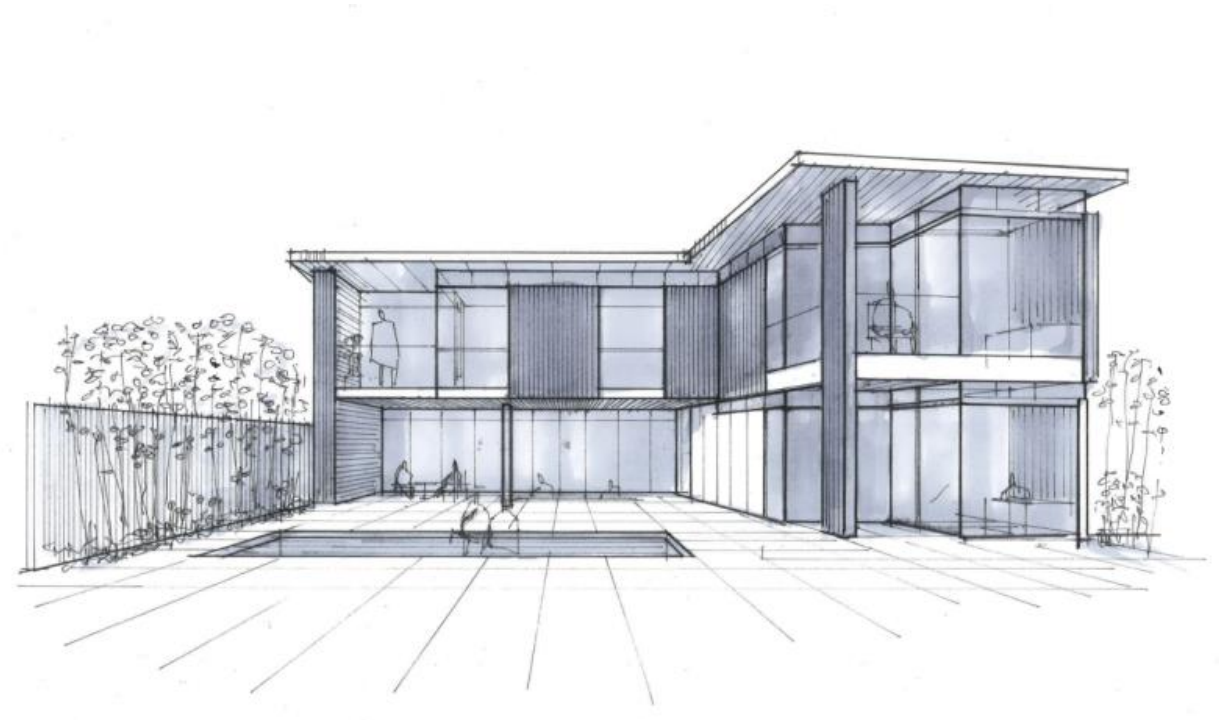
「わかちあい京都宝ヶ池」
～総額1億6,400万円～
3,100万円調達

2023年10月時点で
運用2年目

②キャピタル型ファンド（売却益還元型）



キャピタル型は、物件の売却益により出資元本と分配金が償還される仕組みです。
ファンドで集めた資金により対象物件を購入。
土地であれば整地のうえ分譲住宅として、中古物件であれば改築・リノベーションのうえ
土地・建物の販売が可能です。
空き家を購入しリノベーションを施し貸別荘としてシェアすることもできます。



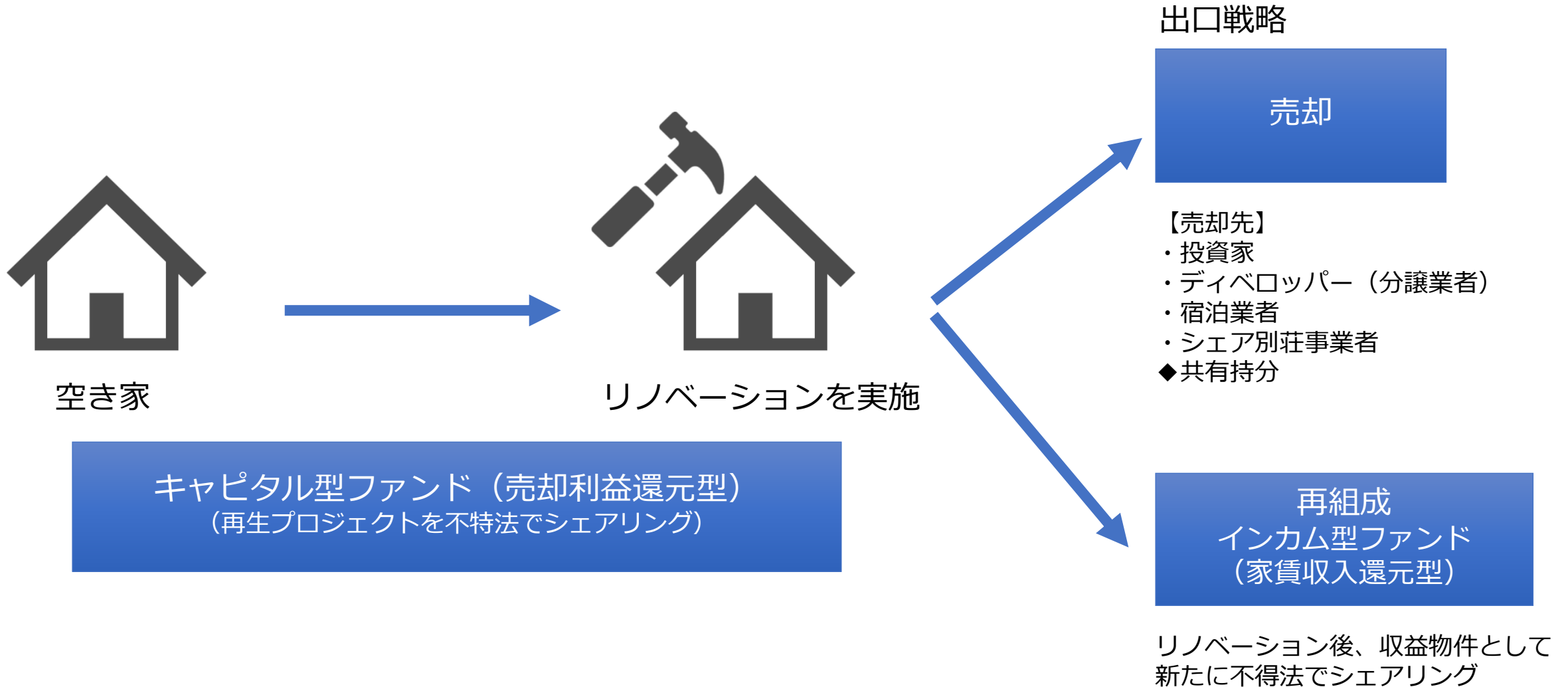
「わかちあいファンドPJ岡山日生シリーズ」 ～3期総額2億円を調達～

シェア別荘事業者と提携し、リゾート開発資金を調達するためにファンドを組成。
出資金は用地取得や建築、設計などの事業費に充当しました。



「わかちあいファンドPJ旧軽井沢シリーズ」 ～3期総額2億8,600万円を調達～

軽井沢地域でシェア別荘を企画・運営する事業者と提携し、ファンドを組成。
開発事業を当社が事業主体となり、3期に分けて募集しました。

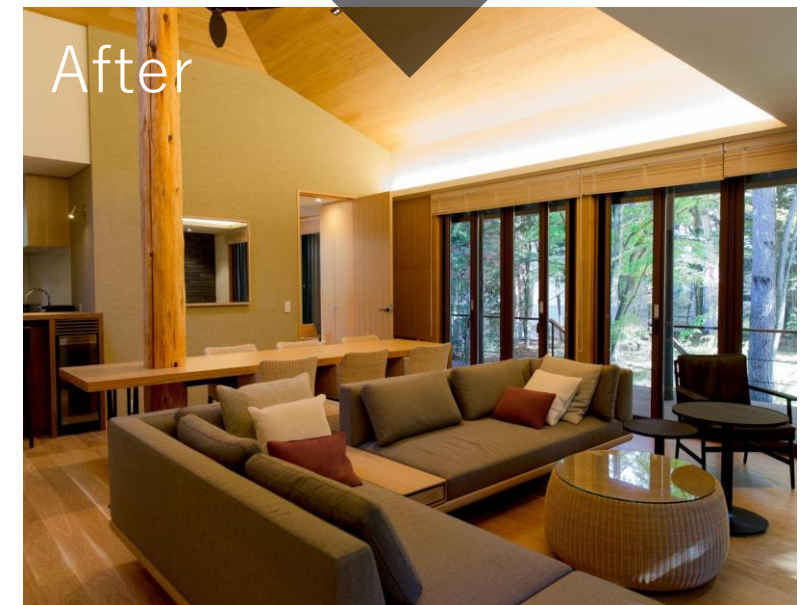
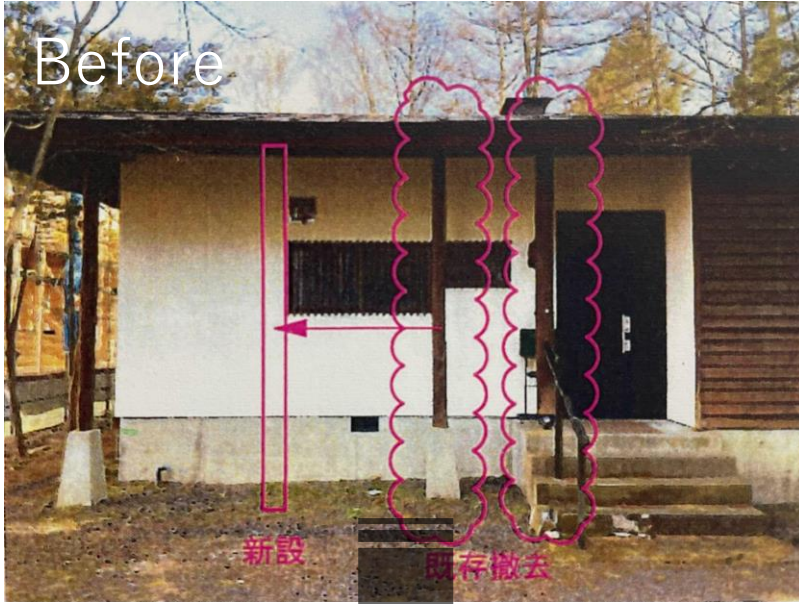




「わかちあいファンドPJ新軽井沢」
～2億1,500万円調達～
2019年にリノベーションを実施。
キャピタル型ファンドにて募集しました。
共有持分の販売にて償還予定。

「わかちあいファンドPJ京都南禅寺」
～1億4,000万円調達～
キャピタル型ファンドにてⅡ期にわたり募集しました。
一部補修を実施し、共有持分の販売にて償還予定。

リノベーションを実施





上記2つはシェア別荘事業者に売却



シェア別荘事業者に「御社もシェア別荘をやってみたら？」と
声をかけられる



軽井沢の街を車で走っていたところ
閑散期だったこともあり
“利用頻度の少ない空き家”が
目立った



「空き家だらけやん！」
ということでリサーチを実施

二次的利用住宅の
空き家は

全体の4%

別荘の一般的な
利用日数は

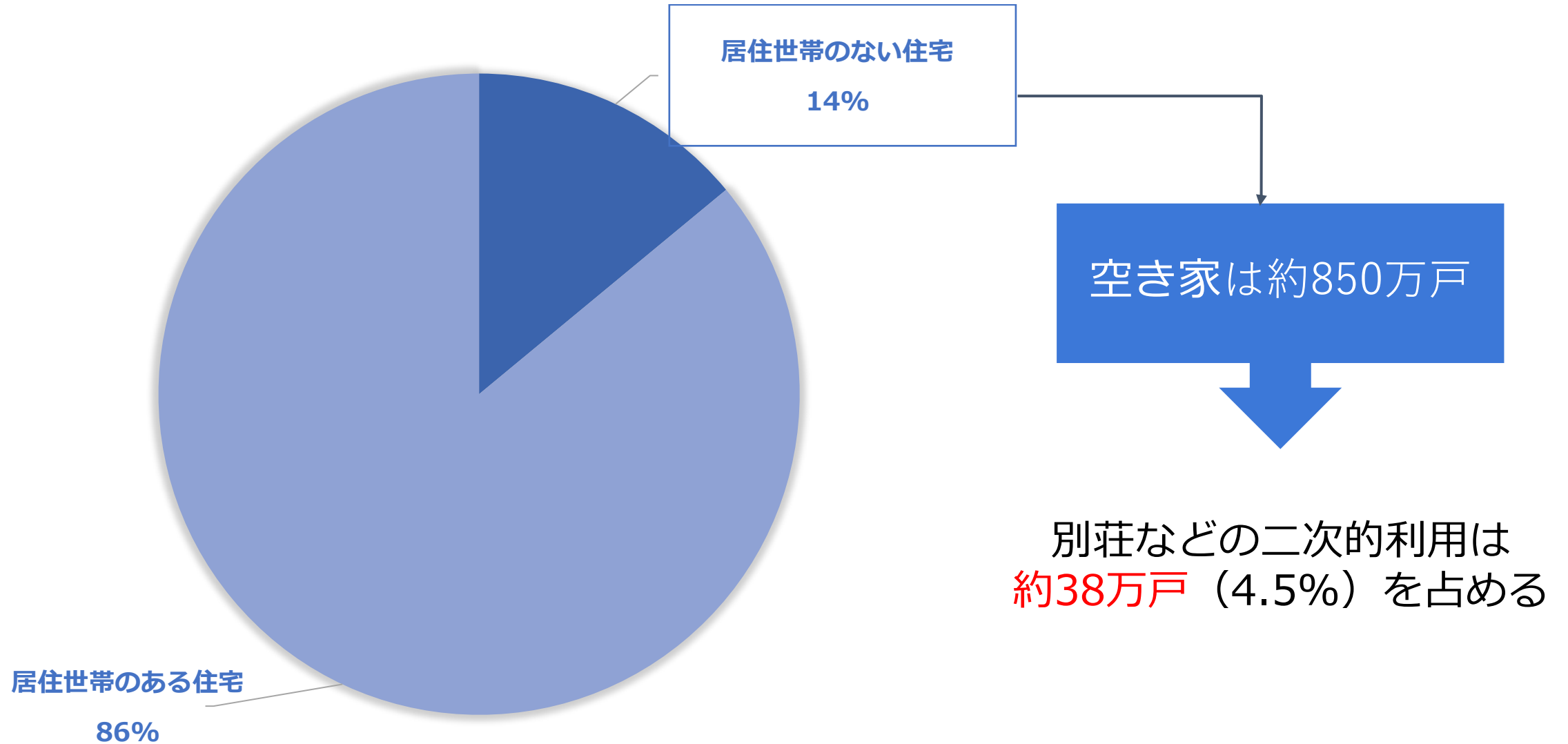
年間20日程度

別荘の維持管理が
大変



その結果…
空き家に

二次的利用住宅の空き家は全体の4%





わかちあいリゾートとは

わかちあいリゾート「VILLAシリーズ」



ヴィラ軽井沢
2023年10月販売開始

ヴィラ京都南禅寺
2023年12月販売開始

ウィラ南軽井沢南平台
2024年夏季販売開始予定

メンテナンスフリー



掃除



修繕



物件管理

別荘の維持・管理の手間は 一切不要

面倒な管理や掃除などは、すべて当社が行います。滞在後の後片付け・ベッドメイキングも不要です。

資産



相続

売却

減価償却

償却・売却が可能な「資産」

対象物件は「所有権」の購入となるため、資産として保有いただけます。法務局に「365分の9」などのように登記されます。

不動産価値



不動産価値を高める
修繕計画を完備

不動産価値を高める修繕計画

築後100年までに至る修繕計画を完備・運営を行います。また、5年毎に不動産鑑定士による資産評価を行います。

ヴィラ京都南禅寺の場合

12泊単位で購入可能

12泊分

365日分

(購入日数が登記されます)





わかちあいリゾートの事例

～「最高の作品」を京都に残したい～



- 酒蔵経営者の「京都で最高の作品を作りたい」との思いがカタチになった物件
- 相続された家族は「できる限り作品を残したい」と考えていた

「『最高の作品』を引き継いでもらえるなら」
とのご家族の思いで
当社にお譲りいただきました。

「わかちあいファンド京都南禅寺」 として資金調達を実施



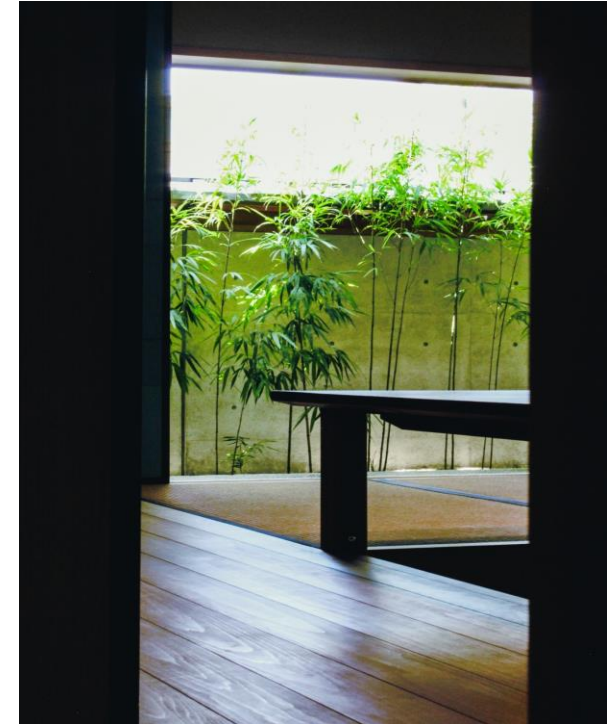
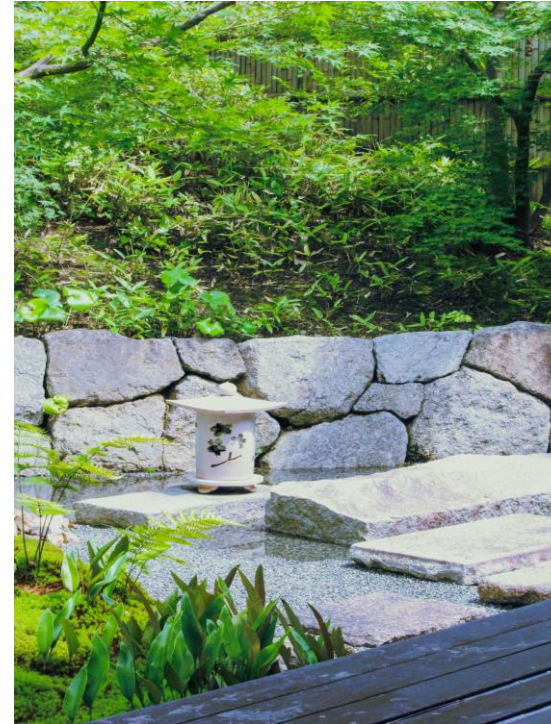
京都永観堂の購入原資として
「わかちあいファンド京都南禅寺」の
販売を実施。

【1次募集】 1億2千万円

【2次募集】 2千万円

合計1億4千万円の調達を達成しました。

「最高の作品」へのこだわり



建築資材は藤田傳三郎氏の
鴨川二条旧夷川邸のものを転用。

庭園の石垣に組まれているのは、
旧夷川邸の地下から出土した
白川石です。



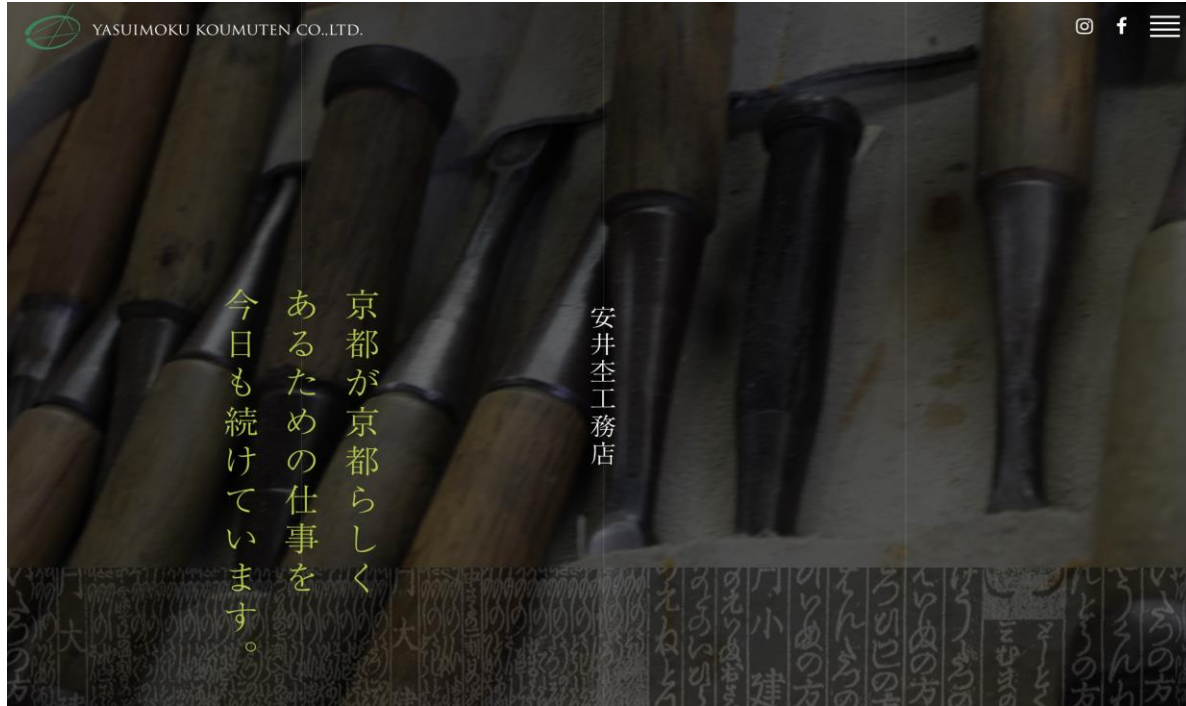
「御殿の間」がリッツ・カールトン京都
新ホテル内に移設された際に、
補足材として使用された「千鳥の間」の
建築古材がこの物件に生かされています。



KUU・KAN設計室を主宰する
佐藤義信氏が設計。

【主な作品】

- ・ 京都迎賓館
- ・ 身延山久遠寺報恩閣
- ・ 岐阜県美術館
- ・ 平塚市美術館
- ・ 掛川市立中央図書館
- ・ 興旧山 大森寺 本堂・復興事業など



元禄創業の安井杵工務店が施工。
宮大工として禁裏御用を務めた歴史を持ち、
今も多くの寺社建築を手掛けています。

【会社概要】

会社名：株式会社 安井杵工務店

創業：元禄元年（1688）

事業沿革：元禄年間以前より山城国宮大工匠として、禁裏をはじめ向日神社に奉仕。明治中期より指定業者として発展し、終戦後に株式会社安井杵工務店を設立。個人邸宅のみならず、諸官庁ならびに日向神社、大原野神社などの各社寺および諸企業の指名業者として建築に携わる。



創業天保三年の植藤造園が庭の整備を実施。
寺社庭園を得意とし京都御苑、
仁和寺などの造園整備に携わっています。

【会社概要】

会社名：株式会社 植藤造園

創業：天保3年

施工事例：

- ・京都市鶴屋吉信本店ロビー庭改修
- ・京都府ウェスティン都ホテル葵殿庭園及び佳水園庭園(京都市文化財名勝庭園登録復元施工)
- ・京都府株式会社永楽屋室町店坪庭など

不動産×シェアリングエコノミー

- ✓ シェアリングエコノミーの国内市場規模は
2032年には15兆1,165億円まで拡大する見込み
- ✓ 不特法で空き家を再生につながる出口戦略は
主に2つ（売却or再組成）
- ✓ 持ち主の思いと作品を引き継ぎ、
シェア別荘（共有持分）として活用



わかちあいファンドの
事例はこちら



わかちあいリゾートの
事例はこちら