

第2回 不動産特定共同事業のあり方についての検討会 資料

不動産クラウドファンディング協会
代表理事 横田大造



一般社団法人
不動産クラウドファンディング協会

一般社団法人不動産クラウドファンディング協会

一般社団法人不動産クラウドファンディング協会（RCA）の目的

※Real estate Crowdfunding Association for Japan

不動産クラウドファンディングサービスを提供するプレイヤー数が多くなり、業界規模が拡大する中、客観的・中立的立場から業界全体を俯瞰する機関の設立が必要



協会の目的

不動産クラウドファンディング業界の**信頼性**、**透明性**、**認知度**の向上に寄与する活動を行うことで**業界発展拡大**に寄与する

信頼性



業界ルール・
ガイドラインの策定

透明性



クラウドファンディング
データベースの構築

認知度



業界レポート・ホワイト
ペーパー等、業界団体
としての情報発信

理事・監事等

会員企業（2025/5/1時点 45社）

理事・監事	代表理事 横田大造（クリアル株式会社 代表取締役執行役員CEO）
	理事 大島均（トーセイ株式会社 常務執行役員）
	理事 室谷泰蔵（株式会社イー・ディー・ワークス 取締役常務執行役員）
	理事 杉本宏之（株式会社シーラテクノロジーズ 代表取締役会長 グループ執行役員CEO）
	監事 成本治男（TMI総合法律事務所 パートナー）
アドバイザー	落合孝文（渥美坂井法律事務所・外国法共同事業 シニアパートナー）
	一村明博（エンジェルナビ株式会社 代表取締役COO）
	巻口成憲（リーウェイズ株式会社 代表取締役CEO）
	石井 くるみ（日本橋くるみ行政書士事務所 代表）
事務局	クリアル株式会社

不動産クラウドファンディング サービス一覧

貸付型等も含む不動産クラウドファンディングサービスを提供する会社は 2024年10月現在で **81社**にも及ぶ。

2024年 81社



出典：一般社団法人不動産テック協会 不動産クラウドファンディングカオスマップ（第10版）

当協会における取組について

当協会のすすめる取組について

1. 広告ガイドラインの策定
2. カンファレンス、勉強会、投資家対応
3. 投資家へ広く情報の開示を行うデータベースの構築
4. 政策提言の実施

『広告ガイドライン』

- 2024年4月、8月、12月と3回にわたり会員でカンファレンス実施
- 2025年度中に『広告ガイドライン』の制定を予定(二種業協会ガイドラインをベース)しており、以下の項目について順次意見交換を進めている
 - 表示方法
 - インターネット広告の範囲と留意事項
 - アフィリエイト及びアフィリエイトサービスプロバイダーの選定・管理
 - 広告審査・管理体制
- 現在、以下の事項を検討中
 - 想定利回り、予想利回りなどの表示文言を統一
 - 開示する物件情報の項目を統一化 (物件情報・マーケット情報・リスク等をHPへ開示義務化)
 - インカムゲイン、キャピタルゲインのリターン比率の表示
 - 開発案件の定義とリスク説明

カンファレンス・勉強会・講演会

- 隔月で会員でのカンファレンスおよび有識者を招いての勉強会・講演会を開催
- コンプライアンス勉強会や投資家からの問い合わせ事項の共有等、幅広く実施
- 2025年3月「不動産クラウドファンディングの適切な運営及び投資家の皆様からの信頼確保に向けた取組について」リリース

1. 不動産クラウドファンディングにおける適切な運営の重要性

不動産クラウドファンディングは、投資家からの信頼を基盤とする金融商品であり、各事業者においては、適法かつ実現性のある商品設計、適切なリスク管理、透明性のある情報開示、投資家の皆様への誠実な対応等が求められます。

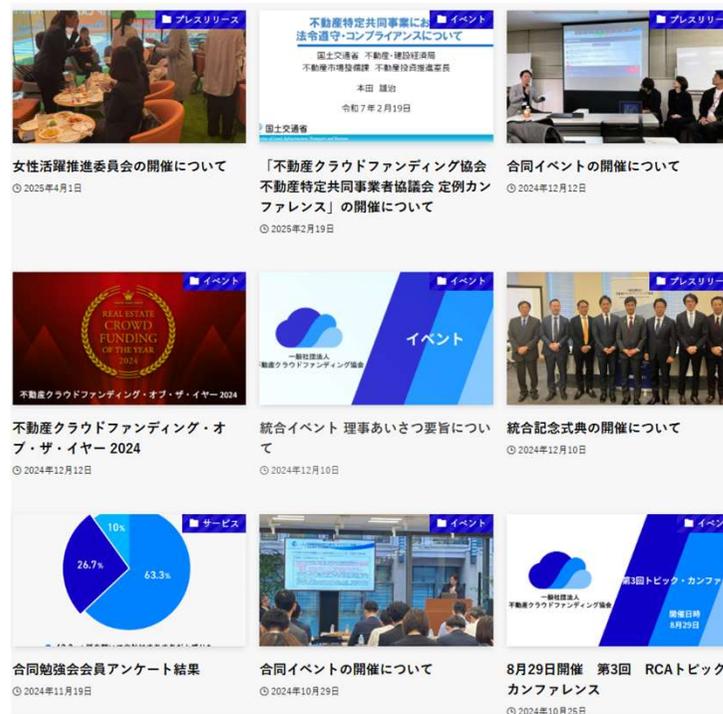
また、今般の償還遅延等の問題のように、ファンドの運用状況や市場環境の変化によって、予定されていた償還スケジュールが変更されることは、不動産クラウドファンディングの特性上、一定の可能性として存在します。他方で、事業者には、事前の合理的な事業計画の作成及び適切なリスク説明と、状況に応じた適時適切な対応が求められ、仮に上記のような事象が生じた場合には、当該事業者において、投資家に対する十分な情報開示等が求められます。

本協会は、業界の健全な発展のため、今般の償還遅延等のような問題の発生を防止すべく、不動産クラウドファンディングに関する自主規制ルールおよびガイドラインの制定が急務であると認識しており、今後は当該ルール等の制定に取り組んでいく所存です。

2. 業界の信頼性確保に向けた協会の取り組み

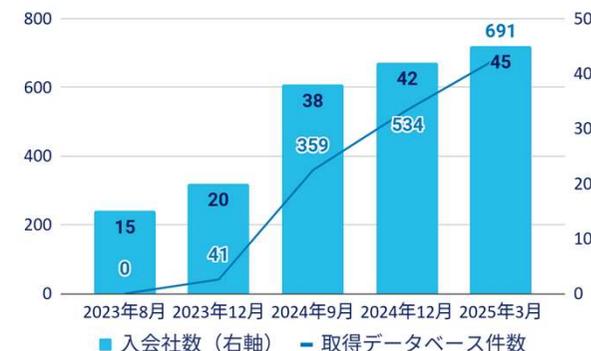
本協会は、不動産クラウドファンディング業界の信頼性を向上させるため、以下の施策を至急推進してまいります。

- リスク管理の強化：事業者に対し、リスク説明や償還計画に関する一定の基準を提示
- 情報開示の強化：事業者の運営の透明性向上を目的とした情報開示に係るガイドラインの制定
- 投資家保護の枠組みの整備：投資家への適切な対応を促す業界指針の策定



『不動産クラウドファンディングデータベース (RCDB) 』

- 2023年11月より会員企業より毎月データ回収
- 2025年5月現在 データ件数(ファンド件数) 700件超
- 運営会社では通常開示をしていない情報まで開示
(「不動産証券化の実態調査」にて収集していない情報)



- 実績利回り/実績運用期間
- 元本棄損の有無、棄損の割合
- 期間延長の有無、延長期日
- キャピタル・インカムの利回り
- 利害関係者取引の有無
- 金銭以外のリターンの内容
- 融資総額、LTV
- 総事業費
- 鑑定評価/ERの有無
- 再募集の有無
- 追加募集の有無

● すべてのファンド情報

279件

絞り込み検索

サービス: ASSECL, ASSEST FUNDING, IRD, FC FUNDING, えん.funding, Good Com Fund, CREAL, KORYO Funding, COZUCHI, Jainto a, TASUKI FUNDS, TECROWD, TOMOTAQUI, TREC FUNDING, 延長ファンディング, property+, ママワカエステート, Re-Vest, 利回りくん, 利回り不動産

ステータス: 使用中, 使用中, 使用中終了

利回り: 0 %以上

物件の種類: 既存物件, 新築物件

物件の用途: 住宅, オフィス, 商業施設, 宿泊施設, ヘルスケア施設, 保育施設, 物流施設, 工場, 売地, 複合施設, 養老施設, その他

リセット 絞り込む

第120号浅草蔵前North一
株ホテルファンド
目録型

5.0% / 年 24ヶ月 / 年

0万円

creal

日中サービス支援型障がい者グループホーム「...」
ヘルスケア型

5.7% / 年 10ヶ月 / 年

0万円

利回りくん

第3期 SANU 2nd Home
南アルプス1st (ID: ...)
目録型

5.5% / 年 4ヶ月 / 年

0万円

利回りくん

RCAデータベースHP

『政策提言』

- 2024年12月 不動産クラウドファンディング振興議員連盟との協働を開始
- 現在、政策提言をとりまとめ中

【提言1】特例事業の開発型案件規制の緩和・撤廃

【提言2】二次売買の促進に関する規制等の整備

【提言3】1号事業における金銭の預託

【提言4】海外不動産を対象不動産とするファンドの解禁

【提言5】収益分配の所得区分の見直し

協会会員事業者アンケートの結果

事業者アンケートの結果（情報開示の充実①）

以下①～⑤について成立前書面に記載することについての賛否

① 想定利回りの根拠

➤ 賛成意見

- キャピタル部分を予定配当に含めることの妥当性の検証、高すぎる利回り表示の是正が必要。
- 予想キャピタルゲインを予定配当利回りに入れることを禁止し、キャピタルゲインを配当する場合は「目標売却額」の明示とし、その根拠として鑑定評価額とすれば、高額な不動産についても鑑定評価を取得する余裕が業者側に生まれるのではないか。
- 売買予約等の明確なエビデンスがなく、ファンド期間が半年以上で、キャピタルゲインによる予定配当利回りを明示している場合、その根拠を投資家に対して示すべき。

➤ 懸念・課題

- 賃貸の場合、必ずしも周辺事例と同等の価格付けをすることは限らず、また周辺事例が少ない場合妥当な額を出すのは難しい。
- 法人テナントの賃料条件や有償のマーケットリサーチデータなど、多数の投資家への開示に関してデータ提供元への許諾を得るハードルが高い場合がある。

事業者アンケートの結果（情報開示の充実②）

② 対象不動産の価格の妥当性、不動産鑑定評価をとっていない場合はその理由

➤ 賛成意見

- 顧客保護の観点からあるべき情報開示である。
- 妥当な記載であり、情報開示を進め、一般投資家保護をより進めていくという趣旨には意義がある。

➤ 懸念・課題

- 規模・特性に応じた柔軟性: 小規模・特殊な物件(例:古民家)では鑑定評価の経済的合理性が乏しく、周辺事例も少ないため、鑑定評価の取得は現実的ではない。出資額による基準設定や、価格調査書、周辺事例での代替も検討すべき。
- 権利関係が複雑な物件では客観的な価格提示が難しい場合があり、情報開示が誤解を生む可能性。
- 鑑定評価の取得は費用がかかるため、業者の負担増につながる懸念がある。

事業者アンケートの結果（情報開示の充実③）

③ 利害関係者取引における取引価格の妥当性

➤ 賛成意見

- 利害関係取引に関わらず売却益を配当原資とする取引については、当該価格の妥当性の説明が必須であると考える。

➤ 懸念・課題

- 一般的な評価方法では価値が見だしにくい物件（権利関係が複雑など）の場合には、プロ投資家ではない一般投資家にどこまで理解が得られるか懸念がある。

事業者アンケートの結果（情報開示の充実④）

④ 出資金の使途

➤ 懸念・課題

- 資金使途というのは、「利害関係人が受領した物件売却代金●●円のうち、借入返済が●●円、仲介手数料●●円、残額●●円は利益」といった内容を想定されておりますでしょうか。
- これを詳らかにする趣旨としては、売主／買主の間において、利害関係人の取引における価格の妥当性の検討を促すこと、延いては投資家の投資判断の材料とすることということになりますでしょうか。相手先によっては受領した代金の内訳の開示を得られない場合もありうるかと思われましたので、本件を適用する利害関係人の範囲については検討の余地があるかと存じます。
- 出口としての物件売買の際に原価をすべて公表することとなり、販売活動に影響がでる可能性があるのが懸念点。
- 投資家保護の観点も大事だが、事業者の独自情報公表に関しては、慎重に検討するのが望ましいと思います。

①～③については概ね賛成意見が多い

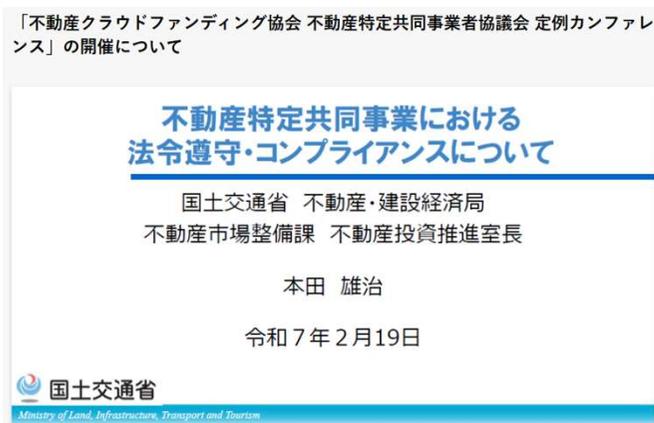
まとめ（検討会に期待する事項等）

まとめ（検討会に期待する事項等）

- 不動産特定共同事業におけるクラウドファンディングの新規案件数・募集額も順調に増加、一方で運営会社間での競争も激化
 - 案件の高利回り化（運営期間は短期化）
 - 案件募集ページや案件広告も高い利回りを重点的に訴求する傾向
 - 利回りや運営期間といった基本的な情報以外の情報開示は各社まちまち
- 業界の健全な発展に向けて
 - 利回り訴求中心の情報開示や案件広告の在り方に一定の歯止めが必要、当協会がガイドライン/ルール作りの主導的役割を果たしていく
 - ルール作りに際しては、行政機関と事業者との「橋渡し」としての機能も十分に配慮を行い、国土交通省および各事業者の意見調整を図りつつ健全な市場創造に向けガイドライン策定を進める
 - 開示については、事業スキームや事業の説明といった基本的な案件概要はもちろん、利回り根拠の表示まで必須と考える。一方で、出資金の用途については開示に懸念もある。また、公正妥当な価格調査の一つとして、調査書等の活用も積極的に検討をしたい。
 - 「規制強化」とともに、市場の発展・活性化に向けた二次売買市場の創設等、政策提言活動についても国土交通省、議連と協働のうえ同時並行で進めていく

当協会での自主ルール等について今後の取り組み

- 省庁と連携し、不特事業に関する勉強会・情報発信等を継続
- 特に、コンプライアンス研修等の充実（不動産特定共同事業者協議会と合同勉強会の推進）
- 広告表示に関するガイドラインの策定と公開
- 事業者及び投資家双方にとっての正常の市場形成のため、政策提言や情報発信
- どのような商品にどのような説明の充実が必要か、関係省庁および各事業者の意見調整を十分に図りつつ、省庁が定めるガイドラインに則った自主ルールの制定等を検討



ディスクレームー

- 本資料には、将来の見通しに関する記述が含まれています。これらの将来の見通しに関する記述は、本資料の日付時点の情報に基づいて作成されています。これらの記述は、将来の結果や業績を保証するものではありません。このような将来予想に関する記述には、既知および未知のリスクや不確実性が含まれており、その結果、将来の実際の業績や財務状況は、将来予想に関する記述によって明示的または黙示的に示された将来の業績や結果の予測とは大きく異なる可能性があります。
- これらの記述に記載された結果と大きく異なる可能性のある要因には、国内および国際的な経済状況の変化や、当協会が事業を展開する業界の動向などが含まれますが、これらに限定されるものではありません。
- また、当社および当協会以外の事項・組織に関する情報は、一般に公開されている情報に基づいて、当協会はそのような一般に公開されている情報の正確性や適切性を検証しておらず、保証しておりません。