

事業種別

開発	①山の手複合施設開発事業 (P16~18) ②ココファン・ナーサリー旗の台事業 (P19~21)	⑤敦賀官民複合施設整備事業 (P28~30)
改修	③五條楽園エリア再生ファンド事業 (P22~24) ④ちくらつなぐホテル事業 (P25~27)	⑥旧村上邸再生利活用ファンド事業 (P31~33)
その他	⑦SOLA沖縄学園事業 (P34~36)	

事業の特徴別

資金調達難への対応 金融機関からの融資を受けられない等、資金調達難の解消が図られている	①山の手複合施設開発事業 (P16~18) ②ココファン・ナーサリー旗の台事業 (P19~21) ③五條楽園エリア再生ファンド事業 (P22~24)	④ちくらつなぐホテル事業 (P25~27) ⑦SOLA沖縄学園事業 (P34~36)
まちづくりの自分事化・関係人口増加 まちづくりの自分事化や関係人口増加に繋がっている	①山の手複合施設開発事業 (P16~18) ②ココファン・ナーサリー旗の台事業 (P19~21) ③五條楽園エリア再生ファンド事業 (P22~24)	④ちくらつなぐホテル事業 (P25~27) ⑤敦賀官民複合施設整備事業 (P28~30) ⑥旧村上邸再生利活用ファンド事業 (P31~33)
行政費用抑制 行政費用の抑制に繋がっている	⑤敦賀官民複合施設整備事業 (P28~30)	⑥旧村上邸再生利活用ファンド事業 (P31~33)

①-1 山の手複合施設開発事業【地域資金を活用した不動産開発】

開発事業 資金調達難への対応
まちづくりの自分事化・関係人口増加

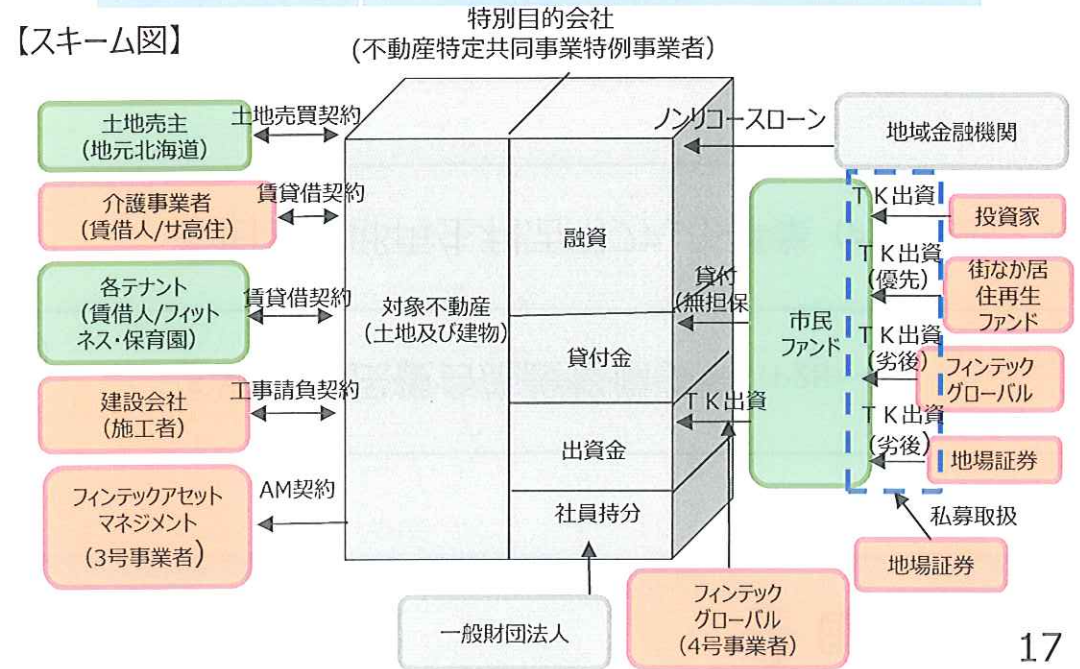
地元介護事業者、地銀、市民ファンド（地元証券）と連携し、サ高住及び店舗を開発

北海道札幌市
(人口 約197万人)

- 不動産特定共同事業（FTK）スキームにより、地銀・市民ファンド（地元証券）と連携し、地域資金を主体とした資金調達によりサービス付き高齢者住宅・商業施設（スポーツクラブ・保育園施設）を開発・運営。
- 地元介護事業者からの施設開設希望を受け、不動産特定共同事業の特例事業者が施設開発を実施。
- サービス付き高齢者住宅部分は25年、スポーツクラブ部分は5年、保育園は20年の固定賃料で賃貸。

施設概要	
所在地	北海道札幌市西区山の手
用途	サ高住、商業（フィットネスクラブ、保育園施設）
敷地/延床面積	約1,890.72㎡ / 約3,498.61㎡
事業手法	不動産特定共同事業（SPC型特例事業）
事業費	約14億円 (うちFTK 2.6億円 (約18.6%))
資金調達	融資（地域金融機関）、出資（投資家、地場証券会社等）等

不動産特定共同事業 商品概要	
募集額/口数	2.6億円 / 260口
利回り	運用段階：2.5%（開発段階：8%）
金銭以外のリターン有無	無
募集期間	H28.10.13～H28.10.27
運用期間	H28.11.1～R2.6.5



事業の経緯

オペレーターの新規施設開設ニーズを実現

- 札幌市内を中心に事業展開をするサービス付き高齢者向け住宅のオペレーター(株)輝は、新規施設の開設ニーズを持っていたが、不動産業の専門ではなく、施設の開発リスク等、不動産に関するリスクを負担することが難しかったことから、**自ら施設の開発資金を調達し、施設開発を実施することが困難**であった。
- そこで、同社が以前より付き合いのあった**不動産特定共同事業者であるフィンテックアセットマネジメント(株)**に相談したところ、同社主導で施設開発事業計画の策定や経済条件の調整、その他関係者（金融機関、地元証券会社、建設会社等）間の調整が行われ、**施設の開発資金14億円**の調達が実現した。



建物外観

事業成功のポイント・商品組成上の工夫

地域資金の活用による地域のインフラ施設開発

- サービス付き高齢者向け住宅等からなる本物件を**地域社会に欠かせないインフラ施設として位置づけた**上で、単なる利回り追求だけでなく、**地域に必要な施設を地域資金によって整備するというコンセプト**を掲げることにより、地元証券会社を通じて一般市民から2.6億円の地域資金を募った。
- 低利な街なか居住再生ファンドの招聘により一般市民ファンドの利回りを確保したほか、証券会社およびフィンテックグローバル（株）が特例事業者に対しセიმポート出資することにより、投資家に安心感を持たせることで、資金調達を実現した。



サービス付き高齢者向け住宅 内観

①-3 山の手複合施設開発事業【地域資金を活用した不動産開発】

不動産特定共同事業(FTK)活用の意義・効果

資金調達難への対応

- 施設運営者（オペレーター）にとって、自社での施設開発リスク等の負担が困難な中、不動産特定共同事業（FTK）の活用により、地域金融機関からの融資、街なか居住再生ファンドや地元有志からの出資等、**多様な関係者からの資金調達を行い、新規施設の開設を実現**することができた。
- 特に、不動産特定共同事業（FTK）は、他の不動産証券化スキームと比較し、**関係者が少ないスキーム**であることから、**機動性が高く、組成の準備期間を短縮**することができた。



サービス付き高齢者向け住宅 内観

まちづくりの自分事化

- サービス付き高齢者向け住宅、フィットネスクラブ、保育園といった、地域に必要なサービスを提供する施設について、市民ファンドを通じて一般市民からも資金を募ることにより、**投資家は、自らも利用者となり得るような施設について、その整備に貢献**することが可能となった。



サービス付き高齢者向け住宅 内観

②-1 ココファン・ナーサリー旗の台事業【クラウドファンディングによる不動産開発】

開発事業

資金調達難への対応

まちづくりの自分事化・関係人口増加

不動産証券化（クラウドファンディング）により、保育所を開発

東京都品川区
(人口 約41.6万人)

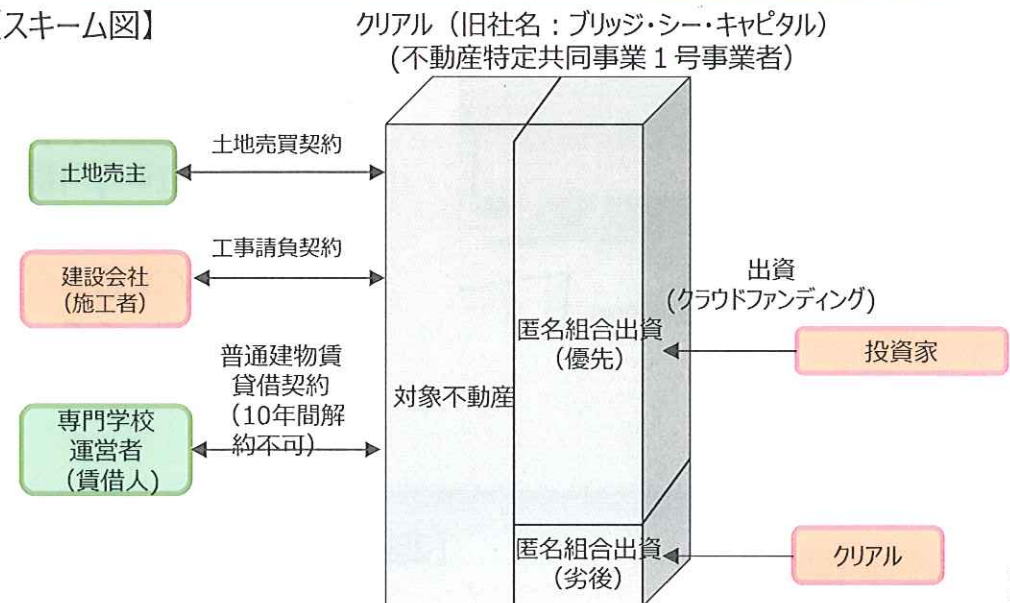
- 不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディング（FTKクラウドファンディング）で調達した資金を活用し、東京都品川区に所在する土地を購入し**保育所を開発・運営**。
- 保育所の開発は地主の土地有効活用として行われる事例として多いものの、地主に代わる保育所不動産の供給主体としてクラウドファンディングを活用。

施設概要	
所在地	東京都品川区
用途	保育所
敷地/延床面積	約294㎡ / 約462㎡
事業手法	不動産特定共同事業（1号事業）
事業費	約5億8,600万円 (うちFTK 4億6,900万円 (約80.0%))
資金調達	出資



不動産特定共同事業 商品概要	
募集額 / 口数	4億6,900万円 / 46,900口
想定利回り	6%
金銭以外のリターン有無	無
募集期間	R2.4.28~R2.5.26
運用期間	R2.6.1~R3.4.30

【スキーム図】



②-2 ココファン・ナーサリー旗の台事業【クラウドファンディングによる不動産開発】

事業の経緯

土地を取得し、認可保育所を開発

- 保育所オペレーターである株式会社学研ココファン・ナーサリーは、近隣で運営中の認証保育所を認可保育所へと移行するために、より大人数を収容できる施設の開発を希望していたところ、不動産業の専門ではなく、施設の開発リスク等、不動産に関するリスクを負担することが難しかったことから、**自ら施設の開発資金を調達し、施設開発を実施することが困難**であった。
- 本件土地情報を入手したクリアル(株)は、ココファン社による利用を前提とした認可保育所を開発を目的として本件土地取得を決定。クラウドファンディングの活用による保育所開発ファンドを組成した。



開発前(更地)

事業成功のポイント・商品組成上の工夫

個人投資家の理解と共感を得る丁寧な説明

- クリアル(株)は機関投資家向けの不動産ファンド事業も数多く展開している会社であるが、保育所は投資対象として歴史が浅く、また投資規模としても金額が小さいため機関投資家からの投資対象とはなりづらく、**開発資金を資本市場から調達**（機関投資家による私募ファンドの組成）**することは困難**であった。
- そこで、機関投資家に代わる保育所開発資金の供給主体として、一般投資家から資金を募ることが可能なクラウドファンディングを活用。保育所をとりまく現状、保育所の安定したキャッシュフローを丁寧にクラウドファンディングの商品サイトで説明の上、保育所を運営する事業者の運営理念についてのインタビューを動画を準備することにより、**個人投資家の理解と共感を募るような仕組みを講じた。**



開発後(認可保育所)

②-3 ココファン・ナーサリー旗の台事業【クラウドファンディングによる不動産開発】

不動産特定共同事業(FTK)活用の意義・効果

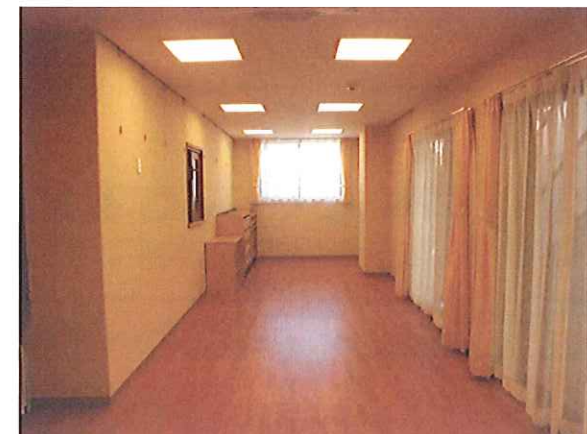
資金調達難への対応

- 一般的に、保育所運営者は、不動産業の専門ではなく、施設の開発リスク等、不動産に関するリスクを負担することを避ける傾向にあることから、**自ら施設の開発資金を調達し、施設開発を実施することが困難**であった。
- また、保育所は投資対象として歴史が浅く、また投資規模としても金額が小さいため**機関投資家からの投資対象とはなりづらく、機関投資家を対象とした私募ファンドを組成し、資金調達**をすることも困難であった。
- この点、FTKのクラウドファンディングを活用し、一般投資家から資金を募ることにより、**保育所という小規模な不動産の開発事業であっても資金調達を行うことが可能**となり、保育所運営者の新規施設開設ニーズを実現した。

保育所内①



保育所内②



まちづくりの自分事化

- 投資家からは、**認可保育園への投資は社会課題の解決に繋がると考え、投資を行ったとの声も聞かれており、自らが感じる社会課題について、その解決のための手段を提供することに繋がった。**

③-1 五條楽園エリア再生ファンド事業【クラウドファンディングによる不動産再生①】

改修事業 資金調達難への対応
まちづくりの自分事化・関係人口増加

不動産証券化（クラウドファンディング）により、京都市のお茶屋建築をコリビング施設へと再生

京都府京都市
(人口 約147.5万人)

- 不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディング（FTKクラウドファンディング）で調達した資金を活用し、京都・五條楽園の一角にある、江戸時代から続く2棟続きの建物を旧お茶屋建築の建物からコリビング施設（コワーキング施設とゲストハウスの複合施設）にリノベーションして運営。
- 投資家には金銭リターンのほか、投資額に応じて宿泊チケット等の施設利用の特典が付与されるなど、本改修事業に共感する必ずしも経済的リターンによらない投資家からの投資がなされる仕組みが講じられている。

施設概要	
所在地	京都府京都市下京区
用途	ゲストハウス、シェアオフィス、飲食店等
敷地/延床面積	約210㎡ / 約400㎡ ※2棟分
事業手法	不動産特定共同事業（1号事業）
事業費	約7,100万円 (うちFTK 4,000万円 (約56.3%))
資金調達	融資（金融機関）、出資（投資家）、建設協力金（賃借人）

不動産特定共同事業 商品概要	
募集額 / 口数	4,000万円 / 800口
利回り	3% (想定・税引前)
金銭以外のリターン有無	有 (施設利用特典等)
募集期間	H31.3.29~R元.12.22
運用期間	R2.1.1~R6.12.31

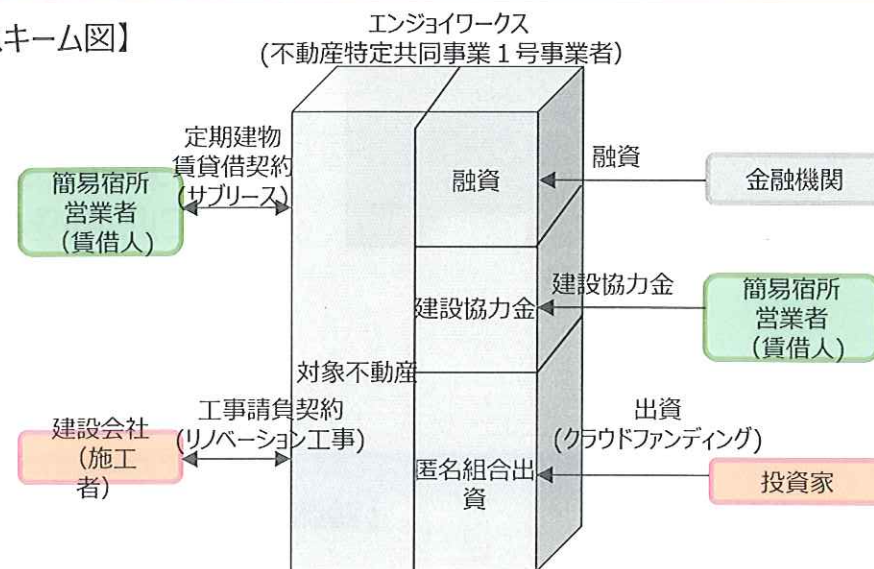
コワーキング施設（改修後）



ゲストハウス（改修後）



【スキーム図】

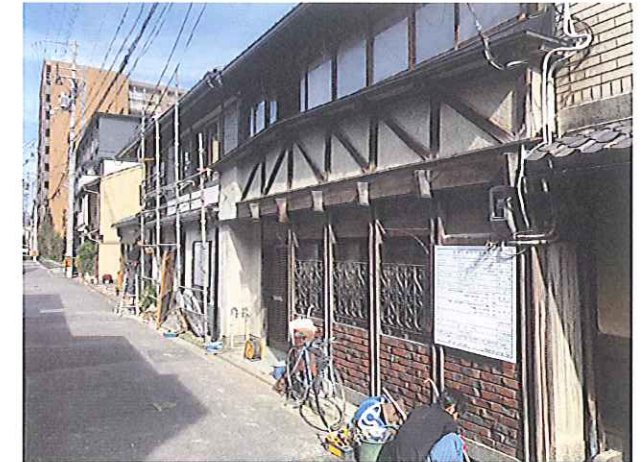


③-2 五條楽園エリア再生ファンド事業 【クラウドファンディングによる不動産再生①】

事業の経緯

地元不動産業者との協働

- 不動産特定共同事業者である(株)エンジョイワークスが、京町家の再生等を手掛ける地元京都の不動産業者とともに「五條楽園エリア」の立地に着目し、町家において、新しい暮らし方、働き方を提案すべく「コリビング施設」への改修事業の検討を開始した。
- 対象物件から離れた場所に住み、物件やその周辺地域への積極的な関与が難しかった施設所有者にとって、本事業は**対象物件の外観保全・活用に繋がる**ものであった上、クラウドファンディングの活用により、**地元京都居住者以外の幅広い個人の関与が可能となる仕組み**であったことから、施設所有者も本事業に賛同し、施設改修事業の事業化がなされることとなった。

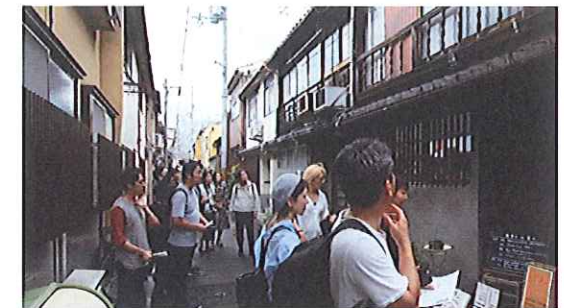


建物外観（改修前）

事業成功のポイント・商品組成上の工夫

投資家向けイベント・出資特典の付与・エリアリノベーション

- 「エリアの魅力を知る」「新しい京都での滞在を考える」「DIYイベント」等、投資家が参加可能なイベントを複数のテーマで全20回程度開催し、**投資家が事業に共感を生む仕組みを構築**した。
- 投資口数に応じ、施設の飲食店でのジョッキ利用権や宿泊費割引、オープン前レセプションパーティー招待等、**金銭リターン以外の様々な投資家特典を付加**することにより、投資家の出資意欲を高めた。
- 地域の関係者と協働し、夏祭りの企画・開催等、周辺エリア全体の活性化にも取り組んだ。



イベント風景

③-3 五條楽園エリア再生ファンド事業 【クラウドファンディングによる不動産再生①】

不動産特定共同事業(FTK)活用の意義・効果

資金調達難への対応

- 施設運営者の自己資金のみではリノベーション費用が賄えず、また、物件が古くさらにサブリース形式でもあり、金融機関からの資金調達は多くを望めない状況で、**別の資金調達が必要**だった。
- FTKを活用することにより、特徴的なお茶屋建築という建築としての魅力、五條楽園という地域とその住民の魅力に**共感する個人からの出資を得る**ことができ、事業の初期必要資金を調達することができた。



建物外観（改修後）

まちづくりの自分事化・関係人口の増加

- 投資家の募集に当たり、「エリアの魅力を知る」「新しい京都での滞在を考える」等の各種イベントが開催された他、地域の関係者との協働もなされ、夏祭りの企画・開催等が行われたことから、イベントに参加した投資家のみならず、**住民においても、エリアの魅力を再認識**することに繋がった。
- 投資家に対しては、出資特典として、施設の飲食店でのジョッキ利用権や宿泊費割引等が付与されており、**対象施設への継続的な関与を促す仕組みが構築**された。



イベント風景

④-1 ちくらつなぐホテル事業 【クラウドファンディングによる不動産再生②】

改修事業

資金調達難への対応

まちづくりの自分事化・関係人口増加

不動産証券化（クラウドファンディング）により、小学校保養所の再生事業に対し資金を供給

千葉県南房総市
(人口 約3.7万人)

- 不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディング（FTKクラウドファンディング）による資金供給を見据え、老朽化し耐震面でも課題のあった東京学芸大学附属世田谷小学校の**保養所を宿泊施設にリノベーションする事業**が実施された。
- 当該リノベーションにおいては、子どもたちの学び舎であった当初の建物を活かしつつも、新たに「町を遊び尽くす、家族の学び舎」というコンセプトが掲げられ、耐震補強工事も実施された。
- 投資家には、金銭リターンのほか宿泊施設の優待券も付与され、本改修事業に共感する必ずしも経済的リターンによらない投資家からの投資がなされる仕組みが講じられている。

施設概要

所在地	千葉県南房総市
用途	宿泊施設
敷地/延床面積	約4,485㎡ / 約1,047㎡
事業手法	不動産特定共同事業（1号事業）
事業費	約2億9,000万円 (うちFTK 2億3,760万円 (約81.9%))
資金調達	出資

外観（改修前）



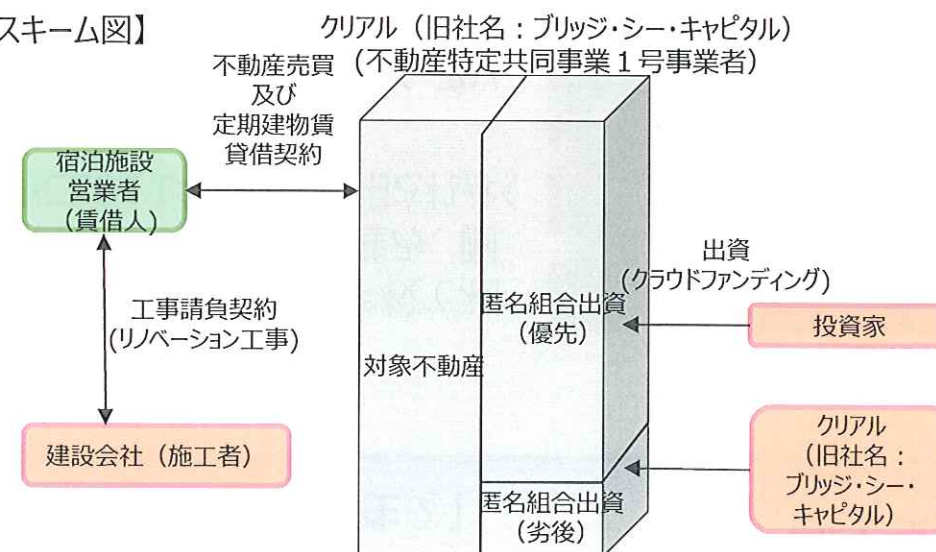
外観（改修後）



不動産特定共同事業 商品概要

募集額 / 口数	2億3,760万円 / 23,760口
利回り	5%
金銭以外のリターン有無	有（宿泊施設利用優待券）
募集期間	R元.7.5~R元.7.11
運用期間	R元.7.31~R3.7.30

【スキーム図】



④-2 ちくらつなぐホテル事業 【クラウドファンディングによる不動産再生②】

事業の経緯

関係者の施設存続ニーズの実現

- 対象となった保養所は、毎年、東京学芸大学附属世田谷小学校の臨海学校で利用されており、関係者にとって思い出深い場所であったが、施設の老朽化が進み、耐震面でも課題があったことから、東日本大震災をきっかけに2011年以降使用されなくなった。
- 施設を存続させるため、同小学校の卒業生が代表を務める(株)ブルー・スカイ・アソシエイツが、当該保養所を改修し、ホテルとして再生するプロジェクトの実施を計画したが、地域金融機関からは、**地方でのホテル運営事業であり集客の面でリスクが高いこと等から、施設取得費用や改修費用に対する融資を受けることができなかった。**
- このため、**共感・応援という観点で資金の呼び込みが可能なクラウドファンディングによる資金調達の検討**がなされ、不動産特定共同事業者であるクリアル(株)（旧社名：(株)ブリッジ・シー・キャピタル）とともに施設改修事業の事業化がなされることとなった。



カフェ棟（改修前）



カフェ棟（改修後）

事業成功のポイント・商品組成上の工夫

出資特典の付与・コンセプトの周知・事業性の検証

- 投資家に対し、金銭リターンのほか、**ホテルの優待券を付与することにより、投資家の出資意欲を高めた。**
- 宿泊施設の運営者がプロジェクトの意義や宿泊施設のコンセプトについて自ら発信する動画を作成し、**投資家の共感を生む仕組みを確立した。**
- クリアル(株)により、ホテル運営事業の事業性や運営事業者の財務体力等の検証が十分なされた上、不動産特定共同事業者の出口時の宿泊施設の売買予約契約についてもあらかじめ調整がなされ、商品リスクの抑制が図られた。