

第8回リーサ・フォーラムのご案内

「第8回リーサ・フォーラム」を下記のとおり開催いたします。

東北大震災以降、復興のための寄付やボランティア活動等による多くの支援がされましたが、その中で復興に資する商品生産のための寄付型・購入型のクラウドファンディングが着目・活用されました。その後、各地で同様の動きがみられました。

一方で不動産投資をより身近なものにするための小口化商品が誕生し、関連法制度の整備の下に一般投資家が安心して投資できる商品が誕生しています。

昨年の不動産特定共同事業法の改正等を背景に上場企業等の参入もあり、さらに資産運用のみではなく地方創生やまちづくり等の観点も意識されるようになり、ターニングポイントを迎えていると言えます。

今回はクラウドファンディングの先駆的な取り組みで実績・定評のある2社の講演をいただき、今後の多様な展開への課題や方向についてディスカッションしたいと思います。

[会場地図]



東京メトロ大手町駅 C12 出口すぐ前

テーマ:「クラウドファンディングの新たな展開」

日 時: 2020年9月24日(木) 17:00~20:00

会 場: LIFORK 大手町 ラウンジ

千代田区大手町 1-5-1 大手町ファーストスクエア ウェストタワー 1F

- 16:30 開場(受付開始)
- 17:00~17:10 開会・趣旨概説
テーマ:「クラウドファンディングの新たな展開」
- 17:10 ~17:45 講演1:「国内初の小規模不特法によるユーザー参加型プロジェクトの特徴と今後の展開」
講師: 福田 和則 氏(エンジョイワークス 代表取締役)
- 17:45 ~18:20 講演2:「資産運用の新たなスキーム(貸付型・エクイティ型)の特徴と今後の展開」
講師: 成田 洋氏(ロードスターキャピタル 取締役)
- 18:20~18:30 休憩
- 18:30~19:45 ディスカッション(軽食と飲み物)
テーマ:クラウドファンディングの多様な展開に向けて
ファシリテーター: 村林正次(不動産総合戦略協会 理事長)
パネラー: 福田講師、成田講師
- 19:50 閉会

参加費: 5,000円(リーサ・リーサム会員は2,500円)(税含む)

参加申込: 当協会 HP、別紙申込フォーム、Peatix からお申し込みください。

リーサ事務局: info@resanet.or.jp



Fax03-3562-8821

リーサ・フォーラムへの申し込みとともにリーサ会員への登録もご検討下さい。

第8回 リーサ・フォーラム、リーサ会員 申込みフォーム

下記に記載して、参加費をお振込みください。

出来るだけ、リーサ会員登録の上、お申し込みください。

(申込フォームは FAX あるいは PDF にてメールで送付ください)。

また、Peatix から簡便に申し込み可能です。

<https://peatix.com/group/7450902/view>

開催日:2020年9月24日(木)

参加費:5,000円(税含む)(リーサ/リーサム会員は2,500円)

お名前		フリガナ	
性別		生年月日(例 1990/7/5)	
勤務先			
部署名・役職			
電話番号		FAX 番号	
メールアドレス	@		
住所	〒		
リーサ会員登録	☐ 登録する(登録料は無料) ☐ 登録しない		

<振込先>

取扱い銀行	三菱 UFJ 銀行 京橋支店
口座番号	普通 0715225
口座名	一般社団法人不動産総合戦略協会

<事務局>

一般社団法人 不動産総合戦略協会(RESA)

担当:高橋

〒104-0031 東京都中央区京橋 3-9-8

京橋白伝ビル3F

[Tel:03-3561-0200](tel:03-3561-0200) [Fax:03-3562-8821](tel:03-3562-8821)

E-mail:info@resanet.or.jp



一般社団法人 不動産総合戦略協会

【リーサ・フォーラム】

＜リーサ・フォーラムの経緯＞

- 第1回：設立フォーラムであり、清水千弘氏（日本大学教授、MIT 不動産研究センター研究員）による講演（不動産投資の魅力とリスク）です。
- 第2回：リーサム・フォーラム（不動産総合戦略マスター認定フォーラム）であり、佐藤一雄氏（当協会理事、元 SATAS 代表）と水谷敏也氏（当協会客員研究員、元三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券シニアアナリスト）によるパネルディスカッション（不動産投資を巡る環境変化と今後の不動産コンサルタントへの期待）です。
- 第3回：「次世代地方創生に向けての真の官民連携」をテーマ坂根工博講師（国土交通省 大臣官房審議官 総合政策局担当）を迎えて、地方創生における今後の官民連携についてディスカッション。
- 第4回：「人口減少加速時代の流山市成長戦略」をテーマに井崎義治流山市長を講師に迎えて、マーケティング的な経営戦略についてお話を伺い、今後の成長戦略についてディスカッション。
- 第5回：「ドイツのエネルギー戦略と我が国での取り組みの方向について」をテーマにジャーナリストの村上氏を講師に迎えて、ドイツのエネルギー事情や政策の経緯・背景や今後の取り組み方向についてディスカッション。
- 第6回：「マンション建替えの行方と市街地再生」をテーマに大木祐悟氏（旭化成不動産レジデンス マンション建替え研究所 副所長）を講師に迎えて、マンションの建替えの現状と課題、実践例を通じた今後の取り組み方向などについてディスカッション。
- 第7回：「アフターコロナの経済と不動産」をテーマに：リーサのオピニオン 9 のメンバーである、水谷 敏也氏（株式会社 Aconsul 水谷ツ T 代表取締役）、本田 伸孝氏（株式会社 HFM コンサルティング代表）を講師に迎えて、コロナ禍の影響を踏まえてアフターコロナの課題と行方について講演及びディスカッション。

【福田和則講師のプロフィール】

【生年月日】 1974 年兵庫県生まれ。
【最終学歴】 関西学院大学法学部

【職歴】

1997 年～

2007 年

ステートストリートやシティバンクなどの外資系金融機関にてポートフォリオマネジメントやプライベートバンキングなどの業務に従事。

2007 年

エンジョイワークスを設立

【業績】

行政や事業者任せにしない「まちづくりや家づくりのジブンゴト化」による豊かなライフスタイル実現をテーマに不動産及び建築分野において事業展開を行う。また、空き家・遊休不動産の再生・利活用プラットフォームであるまちづくり参加型クラウドファンディング「ハロー！Renovation」にて「まち」「ひと」「お金」の新たな関係性構築に取り組む。

【成田 洋講師のプロフィール】

【生年月日】 1983 年東京都生まれ。

【最終学歴】 東京大学法学部

CFA 協会認定証券アナリスト、ビル経営管理士、不動産証券化協会認定マスター。

【経歴】

2009 年

タッチストーン・キャピタル・マネージメントにて不動産投資に係るアセット・マネージメント業務に従事。海外機関投資家による不動産投資のサポート業務を中心に、1,000 億円超の不動産投資案件に関与。

2014 年 7 月

ロードスターキャピタル株式会社に入社。以来 OwnersBook の運営に携わる。

【業績・著書等】

日本初の不動産投資特化型のクラウドファンディングサービスである OwnersBook のローンチ、グロースに関わる。内容は、ラフなシステム仕様の作成、マーケティングといった IT 寄りなものから、契約書作成、当局対応といった法的な側面まで多岐にわたる。現在は管理本部長として、不動産とテクノロジーの融合を指向する会社の在り方を日々模索中。



【フォーラムの背景とディスカッションの視点】

クラウドファンディングとは、「crowd＝群衆」「funding＝資金調達」の言葉が示す通り、インターネットを介して不特定多数の人から資金等の提供を募る手法です。2000 年頃から寄付型や購入型そして震災対応等で普及しつつありますが、近年は不動産特定共同事業法や金融商品取引法などの改正も背景に不動産投資にも活用されはじめてきました。

投資型融資タイプではフィンテックをいち早く導入したロードスターキャピタル㈱が「オーナーズブック」で先陣を切り、多くの会員を集め、さらにエクイティ型も開始しています。

不動産特定共同事業では 2017 年の法改正に伴い「小規模不動産特定共同事業」が創設され、クラウドファンディング対応の環境が整備されました。

エンジョイワークス㈱が「不動産証券化手法を活用したモデル事業形成に向けた支援事業」「全国に空き家再生のプロフェッショナルを育てる「空き家再生プロデューサー育成プログラム」等を実施し、まちづくり参加型クラウドファンディング「ハロー！RENOVATION」(2018 年 6 月 1 日)を開始する等の先駆的な活動をしています。

また、地方創生の一環として空き家のリノベーションなどへの活用を図る「ふるさと投資」への適用や地方自治体がクラウドファンディング事業者を介して域内の資金調達を行う例も出てきています。

ターニングポイントを迎えて、今後はさらに多様な形態が登場してくると期待されます。

【クラウドファンディングの類型】

類型		内容	備考(法制度留意点等)
【寄付型】		資金提供者が調達者に寄付	
【購入型】		民法上の売買契約に基づき、資金提供者が資金調達者に資金提供し、物やサービスを受け取る	・特定商取引法
【投資型】	融資タイプ	貸金業法上の契約に基づき、資金提供者が資金調達者に対して融資し、元本と利子(利子のない場合もある)の返済を受ける ・匿名組合＋金銭消費貸借	・貸金業法の貸金業者登録 ・投資家からの資金調達方法が匿名組合契約等出資を募る際は金商法上の第二種金融商品取引業者の登録を要す
	ファンドタイプ	資金提供者が資金調達者と匿名組合出資契約などを締結して資金を提供し、分配等を受ける ・匿名組合	・金融商品取引法の第二種金融商品取引業者の登録 ・資金調達者(事業者)による事業への融資あるいは出資 ・不動産特定共同事業法
	株式取得タイプ	資金提供者が資金調達者に株式等による出資により資金を提供し、配当等を受ける金融商品取引法の規制対象	・金融商品取引法の第一種金融商品取引業者の登録 ・地域のベンチャー企業等を対象

本フォーラムのディスカッションの視点は下記のとおりです。

①インパクト投資としての展開

資産運用と社会的課題(特にまちづくり、空家対策、地方創生等)への貢献の両面を踏まえた新たな投資行動とは。

②投資家への啓蒙・普及

金商法、不特法、貸金業法、電子取引業等の関連法制度やファンドの仕組み、多くの関係者等と複雑で分かりにくい構成となっている中でどのように啓蒙・普及させていくのか。

③必要な規制緩和及び新たな法制度

これまでも多くの法制度の制定そして改正が繰り返されてきたが、さらなる普及や新たな商品開発にとって必要な法制度とは。

④新たな投資プロジェクトの構築

投資スキームが多様化する一方、投資に値する投資対象プロジェクトの創成をどうするか。

これらは相互密接に関連している課題でもありますのでフォーラムにおいて講演後に多様な専門家間でディスカッションを行っていきたいと思います。

(文責 村林)

