

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 4 章 特殊取引・金融知識編 第 7 回

不動産クラウドファンディング

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 不動産クラウドファンディングとは
3. 不動産特定共同事業法（不特法）の規制
4. 匿名組合型と任意組合型（第 8 回への接続）
5. 優先劣後構造によるリスク低減
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 不動産クラウドファンディングの仕組みを説明できる
- 不動産特定共同事業法（不特法）の規制の概要を理解する
- 優先劣後構造等、リスク低減の仕組みを把握する

2. 不動産クラウドファンディングとは

インターネットを通じて、多数の個人投資家から小口の資金を集め、特定の不動産に投資・運用し、賃料収入や売却益を分配する仕組みです。不動産特定共同事業法（不特法）に基づく許可・登録を受けた事業者が運営します。

第 6 回で扱った私募ファンドが機関投資家向けであるのに対し、不動産クラウドファンディングは個人投資家が数万円程度の少額から参加できる点が特徴です。

3. 不動産特定共同事業法（不特法）の規制

- 事業を行うには、都道府県知事等の許可（または小規模不動産特定共同事業者の登録）が必要
- 投資家に対する契約締結前の書面交付・説明義務（宅建業法の重要事項説明と類似の趣旨）
- 事業者の財産的基礎（資本金要件等）が求められる
- 2017 年の法改正により、小規模事業者向けの登録制度（小規模不特事業）が創設され、新規参入のハードルが下がった

4. 匿名組合理型と任意組合理型（第 8 回への接続）

形態	特徴
匿名組合理型	投資家は事業者に出資し、事業者が不動産を取得・運用する。投資家は不動産の直接的な権利を持たない
任意組合理型	投資家が不動産の共有持分を直接保有する形式。相続税評価上のメリットが期待できる場合がある（第 8 回で詳述）

不動産クラウドファンディングの多くは匿名組合理型を採用しています。任意組合理型は第 4 章第 8 回で扱う不動産小口化商品（現物不動産に近い性質）でより一般的です。

5. 優先劣後構造によるリスク低減

多くの不動産クラウドファンディングでは、投資家（優先出資者）と事業者自身（劣後出資者）が共同で出資し、損失が発生した場合はまず事業者の劣後出資分から負担する『優先劣後構造』を採用しています。

- 例：劣後出資割合 20%の場合、物件価格が 20%下落しても投資家の元本は毀損しない設計になる
- 劣後出資割合が高いほど、投資家にとってのリスク低減効果が大きい
- 元本保証ではなく、あくまで一定範囲の下落を吸収する仕組みである点に注意が必要

6. 実務で確認すべきポイント

- ☐ お客様に不動産クラウドファンディングの仕組みを説明する際、匿名組合理型・任意組合理型の違いを正確に伝えているか
- ☐ 優先劣後構造がある場合、劣後出資割合とリスク低減効果の限界を正確に説明しているか
- ☐ 元本保証がない点、事業者の不特法上の許可・登録状況を確認すべき点を案内しているか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：不動産クラウドファンディングの仕組みを聞かれたとき

「不動産クラウドファンディングは、インターネットを通じて少額から不動産投資に参加できる仕組みです。多くの商品は、運営会社も一緒に出資する『優先劣後構造』によりリスクが抑えられていますが、元本保証ではない点にご留意ください。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 不動産クラウドファンディングは誰でも始められますか？

A. 多くの商品が数万円程度から参加可能で、個人投資家に開かれた商品です。ただし各事業者の会員登録・本人確認等の手続きが必要です。

Q. 優先劣後構造があれば元本は保証されますか？

A. 保証されません。劣後出資割合を超える大きな損失が発生した場合は、優先出資者（投資家）にも損失が及ぶ可能性があります。

Q. 宅建業者が不動産クラウドファンディングを紹介しても良いですか？

A. 不特法上の許可・登録を持たない事業者が自ら募集を行うことはできません。一般的な情報提供にと

どめ、専門の事業者・窓口を案内するのが実務上安全です。

9. ケーススタディ

ケース：優先劣後構造を『元本保証』と誤解されたまま説明

状況：お客様に不動産クラウドファンディングを紹介した際、優先劣後構造の説明が不十分で『絶対に損しない仕組み』と誤解されてしまった。

原因：リスク低減効果と元本保証の違いを明確に区別して説明していなかった。

教訓：優先劣後構造はリスクを『軽減』する仕組みであり『排除』するものではないことを、必ず明確に伝える。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. 不動産クラウドファンディングの根拠法はどれか。 ①不動産特定共同事業法 ②宅建業法 ③金融商品取引法のみ

問2. 投資家が不動産の直接的な権利を持たない形態はどれか。 ①匿名組合型 ②任意組合型 ③共有持分型

問3. 優先劣後構造の効果として正しいものはどれか。 ①元本を完全に保証する ②一定範囲の損失を事業者側が先に負担する ③配当を保証する

解答：問1＝① 問2＝① 問3＝②

12. 今日のまとめ

- 不動産クラウドファンディングは不特法に基づく、個人向けの少額不動産投資商品
- 匿名組合理・任意組合理があり、権利の性質が異なる
- 優先劣後構造はリスクを軽減する仕組みだが、元本保証ではない
- 宅建業者は募集行為自体はできず、一般的な情報提供にとどめる必要がある

次回予告：第8回「不動産小口化商品（任意組合理・匿名組合理）」－相続税評価との関係も含めて扱います。