

不動産クラウドファンディングはどう選ぶ？ おすすめサービス3選も

不動産投資型クラウドファンディングをこれから始める方へ

投資を始めるにしても、どの不動産企業で始めようかお悩みではないですか？

数多くある不動産企業から、最も自分に最適な不動産企業を選ぶのは難しいと思います。

今回はそんなお悩みを解決すべく、

- ・不動産投資型クラウドファンディングについて
- ・クラウドファンディングにサービスの選び方

についてご紹介いたします。

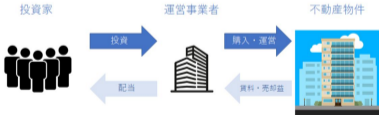
目次

1. 不動産クラウドファンディングの概要
 - (1)不動産クラウドファンディングとは？
 - (2)不動産クラウドファンディングには2種類ある
- 2.不動産投資型クラウドファンディングのメリット・デメリット
 - (1)メリット
 - (2)デメリット
- 3.不動産投資型クラウドファンディングの選び方
 - (1)運用機関
 - (2)案件の規模
 - (3)劣後出資割合
 - (4)事業者が信用できるか
- 4.おすすめのクラウドファンディングサービス

1、不動産クラウドファンディングの概要

(1)不動産クラウドファンディングとは？

複数の投資家から投資資金を募集し、
借手手が投資家の代わりに不動産投資で得た利益を分配する投資手法



(2) 不動産クラウドファンディングには2種類ある

① 不動産**投資**型クラウドファンディング

投資家から資金提供を受け、その資金をもとに物件を購入・運営する方法

特徴: 特定の不動産に対しての出資を行う。複数の物件の中から投資用物件を自分で決めることはできる。

② 不動産**融資**型クラウドファンディング

不動産を運営する事業者に対して融資を行い、一定期間後に利息が加算され投資家に返済される方法

特徴: 事業者に対しての融資を行う。

2、不動産投資型クラウドファンディングのメリット・デメリット

メリット①少額から投資が可能

不動産クラウドファンディングなら
1万円という少額から投資を始められる

「不動産」と聞くと、費用面の負担が大きいイメージを持つ方も多いのではないのでしょうか？

少額資金から始められるため、投資が初めての方に人気です。

メリット②手間がかからない

資産運用かかる時間や費用などの手間を最小限に抑えられる

通常の不動産投資

現物資産のため投資物件の管理や修繕などが必要



不動産のクラウドファンディング

事業者が建物の管理や修繕を担う

メリット③リスク回避できる

各事業者の取り組みにより、リスクを最小限に抑えられる

・優劣後方式

運用していくなかで損失が出てしまった場合、事業者の出資分から先行して損失分に充てられる仕組み

・マスターリース契約

固定の金額が支払われる

デメリット①元本割れするリスク

金融商品の購入や投資にあてた額を、金融商品の価格変動などの理由から当初の金額を下回るリスクがある。

対策

- ・元本割れするリスクは、投資を行う際には常に考えておく。

デメリット②人気がありすぎて出資できないリスク

人気案件はすぐに出資者が見つかってしまい、「運用できない」期間が投資効率をさげる可能性

対策

- ・複数の不動産投資型クラウドファンディングサービスに登録し、多くの案件の中から投資先を探す。
- ・先着方式ではなく抽選方式の案件に応募する。

デメリット③途中解約できないリスク

運用中のお金は、原則自由に使えない

対策

- ・応募前に途中解約は可能か確認する。
- ・途中解約が可能な場合にかかる手数料を知っておく。

(1)運用期間

新しい投資先への応募が難しいため、自分の投資スタイルにあう運用期間の案件が多いサービスを選ぶ

・案件によって運用期間は様々

3ヶ月のみの短期の運用もあれば、3年以上の長期の運用も

・自分にあった運用期間を選ぶことが大切

一度回収した資金を使わずに金利 0%でしばらく放置してしまう期間が生まれやすく、その期間が機会損失を生むことにつながる

短期投資は、早期にリターンを回収したい方におすすめ
長期の案件は、資金に余裕のある方におすすめ

(2) 案件の規模

案件の募集頻度が高くて、募集金額が少なければすぐに埋まってしまい、投資ができるチャンスが増えるとは限らない。

・案件数と募集頻度を確認することが大事

不動産投資型クラウドファンディングは、近年非常に人気があるため、募集があっても即完売してしまうということも。

・月に一度でも大型物件の募集があれば、投資チャンスは増える

(3) 劣後出資割合

投資家と一緒に、一定割合で運営会社も同じ物件に出資する。

・不動産物価や家賃収入が減った場合

「運営会社の出資金から負担→運営会社の出資金が無くなる→投資家の資金も減る」の順序で損失を分担する。

・優先劣後方式の出資割合は運営会社によって異なる

運営会社の出資割合が大きいほど、投資家の出資は安全になる。
会社によって5%から30%と幅があり、10%以下は安全性が低い。

(4) 事業者が信用できるか

サービス運営会社の実績で期待利回りを確認する

・平均的な期待利回りは8%前後

運営会社によって、期待利回りは大きく異なります。

・期待利回りは、高いほどよいとは限らない

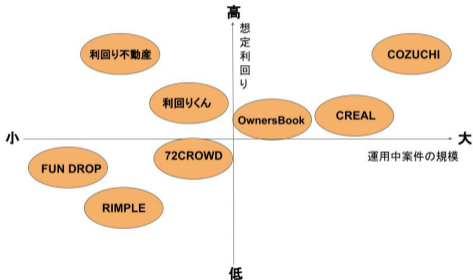
利回りが高いほどリスクも大きく、うまくいかなかったときの損失が大きくなります。

・利回りとリスクは比例する

自分が許容できるリスクの中で、最大の利回りを狙うのがよいとされています。

4、おすすめのクラウドファンディングサービス

期待利回りと運用中案件数の分布図



サービス比較表

	案件数	平均利回り	運用期間	運用中案件の平均値	案件の種類
OwnersBook	28	4.80%	25~62ヵ月	2.19億	マンション、複合ビル
CREAL	17	4.80%	8~24ヵ月	4.78億	マンション、保育園、ホテル
COZUCHI	17	7.20%	3~84ヵ月	3.29億	マンション、テナント
利回り不動産	12	6.20%	6~12ヵ月	0.26億	マンション、戸建
FUN DROP	4	6.60%	3~12ヵ月	0.76億	マンション、アパート
TECROWD	25	7.90%	4~30ヵ月	0.65億	国内外の不動産
RIMPLE	11	3.30%	6ヵ月	0.89億	マンション

COZUCHI

運営会社情報 LAETOLI株式会社

公式サイト: <https://laetoli.jp/>



COZUCHI

満足度が高いと思う

不動産投資 No.1

クラウドファンディング

2015 2016

2015 2016

2015 2016

2015 2016

2015 2016

2015 2016

2015 2016

こんな方におすすめ

- ・利回りを重視したい方
- ・いつでも換金出来るほうが安心という方
- ・不動産に詳しい業者に頼みたい方

Owners Book

運営会社: ロードスターインベストメンツ株式会社

公式サイト: <https://loadstarinvestments.com/>

OwnersBook

1万円から始める
不動産特化型
ソーシャルレンディング

上場企業
100%子会社
運営中

不動産のプロ
不動産家募集

貸付期間
全案件不動産担保付

年利3.0%~5.0%

会員登録する (無料)

東京都 03-5727-4711 | 千葉県 03-5727-4711 | 東京都 03-5727-4711 | 東京都 03-5727-4711

こんな方におすすめ

- ・先着方式だと案件をなかなか獲得できない方

不動産投資型クラウドファンディングサービスは数多く存在し、それぞれ特徴が異なります。

自分にあった投資を行うためには、きちんとサービスの判断基準を知ることが大切です。

今回ご紹介した比較ポイントを参考に、どのサービスを利用して不動産投資型クラウドファンディングを始めるか、検討してみたいかがでしょうか。

皆様の素敵な不動産投資ライフにお役立ていただけたら幸いです。