

小口から不動産投資が可能に すそ野を広げ、京町家の保存・再生事業を加速 京都初「小規模不動産特定共同事業者」登録完了 地域の活性化に貢献 人生100年時代 老後の資産形成に

京都市内において不動産売買や宿泊施設の管理運営を行う株式会社レ・コネクション（本社：京都市下京区代表取締役：奥田久雄）は、京都府内で初となる「小規模不動産特定共同事業者」の登録を令和元年11月7日に完了しました。

当社は2016年4月の設立以来「人を結び 街を紡ぐ」をコンセプトに、不動産を通して京都の未来を紡ぐ担い手となることを目指して事業に取り組んでおります。歴史ある京都のブランド価値を守っていくため京町家の保存再生に積極的に取り組み、空き家となり放置されたままの京町家を宿泊施設へと再生する事業に注力しています。

◆個人投資家「融資を受けにくい」が課題 京町家の保全・継承を足止め

築100年以上経つことも多く伝統構法を用いて建てられている京町家は歴史的文化価値の高いものですが、資産価値としての銀行の評価は大変低いものとなっています。そのため物件を取得しようとする投資家への融資が受けにくく、収益物件として京町家に投資の意欲がありながらも、諦めざるを得ない状況がありました。個人投資家への融資の受けにくさが京町家の保全と継承を足止めしている実態があります。



面影は残しつつも
モダンな改装を行なう

◆不動産投資のすそ野を広げる 京町家の継承を加速できる一手に

「小規模不動産特定共同事業者」は、投資家から出資を募り、不動産取引から得られる利益を分配します。この事業を活用することにより、自己資金や銀行からの借り入れ以外の新たな資金調達法が増えることとなります。そのため、不動産業者はより多くの事業を行え、また、以前は銀行からの借り入れが行えず実現できなかったような事業を行うことが可能となります。

当社は、「小規模不動産特定共同事業者」を通じて、不特定多数の出資者から小口の投資を募って、不動産を取得することができるようになります。個人投資家の不動産投資へのハードルが下がることにより、空き家の活用が盛んになることで地域の活性化や京町家再生事業などを更に加速させたいと考えております。

資産運用としての不動産投資は、これまで一部の高所得者にのみに限られていましたが、大型の不動産を分割して小口化し販売できるようになったことで、個人の投資家は投資先を選択する幅が広がります。老後2000万円必要ともいわれている資産形成の新しいプラットフォームを提供していきたいと考えております。

元建 第810号
令和元年11月7日

株式会社レ・コネクション
代表取締役 奥田 久雄 様

京都府知事 西 脇 隆 様

小規模不動産特定共同事業者の登録について（通知）

令和元年10月16日付けで申請のことについて、不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号）第43条第1項の規定により、下記のとおり登録しましたので、同条第2項の規定により通知します。

記

1 登録番号	京都府知事登録(1)第1号
2 登録年月日	令和元年11月7日
3 有効期間	令和元年11月8日～令和6年11月7日

建築指導課 宅建業担当
TEL:075-414-5943
FAX:075-451-1991

登録通知書

現在当社が京都市内において管理運営する宿泊施設は、一棟貸しを主に41棟にのぼります。更に今期中に50棟まで拡大することを目指しています。引き続き、投資家を募り京町家の保存再生から京都の街の活性化に貢献してまいります。

■会社概要

社名	株式会社レ・コネクション
代表者	代表取締役 奥田 久雄
所在地	〒600-8491 京都市下京区室町通綾小路 ^上 る鶏鉾町 500 番地 鶏鉾ビル 3F
電話番号	0120-14-6200 075-352-8600
FAX 番号	075-352-8700
事業内容	不動産流通業 不動産総合コンサルティング 新築建築・リフォーム 宿泊施設の企画・販売・運営
ホームページ	https://re-connection.co.jp/
自社宿泊施設ブランド	「 ^{つむぎ} 紡」 https://tsumugi-kyoto.jp/



■「人を結び 街を紡ぐ」

当社は 2016 年 4 月の起業時より「人を結び 街を紡ぐ」をコンセプトに、京町家の保存と再生・活用をする取り組みに力を注いでいます。

伝統的な構法を用いた家屋である「京町家」は築 100 年以上経つ建物が多く、京都の歴史情緒を感じさせてくれます。しかし、所有者の高齢化やそれに伴う相続問題、加えて独特の形状の間取りのため修繕が難しく、一日に約 2 軒のペースで「京町家」は取り壊されているのが現状です。また放置されたままの空き家は倒壊の恐れや街の景観を損なうことに繋がり、街としてのブランド価値を下げる要因になりかねません。

当社は多くの文化的価値を持つ「京町家」を次の世代に受け継ぐべきものであると考え、外観や内観の趣や意匠をできるだけ残し、一日一組限定の一棟貸し宿泊施設として再生する取り組みを行っております。

デザインや施工、運営管理、清掃まで一貫してトータルサポート出来ることが当社の強みであり、宿泊していただくゲストには京町家に泊まるという特別な体験を、そして地域社会には街の再生や活性化という形で貢献していきたいと考えています。

時代の流れに沿った整備を行い、人の流れを生むことで街は街として息づきます。わたしたちは受け継がれてきた歴史や文化を次の世代に紡ぐ担い手になりたいと考えています。



リノベーション前



丈夫な梁は残して活かす施設作り



京都駅前の専用レセプション

【参考資料】

不動産特定共同事業

地域の不動産業者等が投資家から出資を募って不動産を取得し、リノベーション等を行って賃貸、売却等を行い、その不動産運用から得られる収益を投資家に分配する行為は、「不動産特定共同事業」に該当します。平成 29 年 11 月まで、このような事業を行うためには不動産特定共同事業に基づく許可を原則として取得する必要があり、事業を行うことの出来る事業者が限定されていました。

しかし、平成 29 年 12 月に、新たに「小規模不動産特定共同事業」が創設され、資本金要件等の参入要件が緩和され登録事業となったことから、地域の不動産業者をはじめ、より多くの事業者が事業を行なうことができるようになりました。

小規模不動産特定共同事業の要件

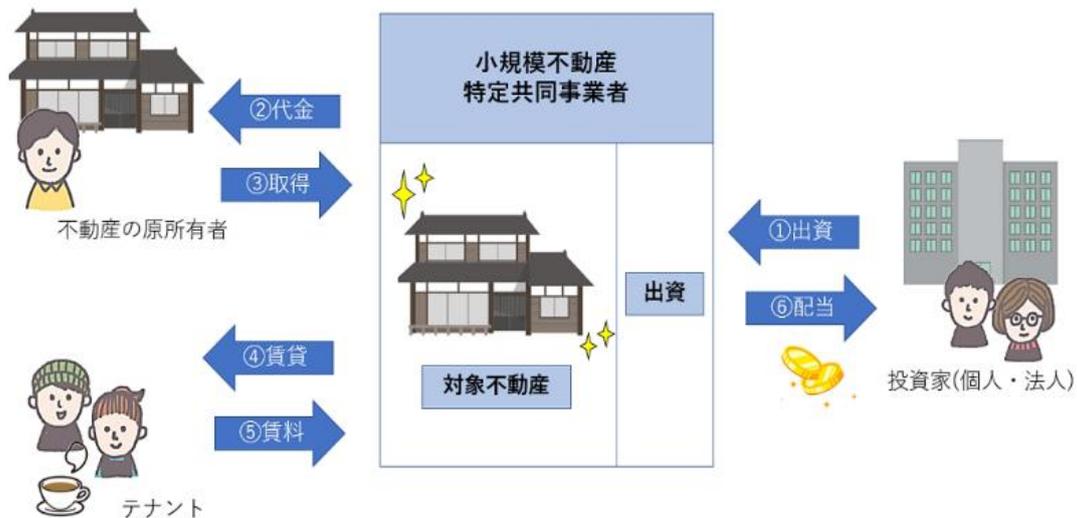
小規模特定共同事業を行なう場合は、事前に不動産特定共同事業法に基づく登録を受ける必要があります。また、小規模不動産特定共同事業が取り扱うことのできる事業の範囲についても規定があります。

主 共 小 な 同 規 要 事 模 件 業 不 に 動 お 産 け 特 る 定	小規模不動産特定共同事業者	
	事業者になるための手続き	主務大臣または都道府県知事による登録
	資本金	1,000 万円以上
	純資産	純資産 ≥ (資本金又は出資の額 × 90/100)
	免許	宅地建物取引業
	投資家から受けることのできる出資の合計	1 億円以下
投資家一人あたりの出資額	100 万円以下 (特例投資家については 1 億円以下)	

※これ以外にも詳細な要件があります。

出資者の募集方法

不特定多数の投資家から出資を募ることもできますし、知り合い等から出資を募ることも可能となり、また投資家への勧誘や募集、契約の締結は小規模不動産特定共同事業者自らが行うことができます。募集の際はインターネット上でクラウドファンディングを活用し、幅広く資金を募ることも可能です。



スキーム図

出典：国土交通省発行 「小規模不動産特定共同事業パンフレット」