

2026年度 事業計画

— 信頼される業界スタンダードの確立に向けて —

2025年度 活動報告 / 2026年度 事業計画のご報告

一般社団法人 不動産クラウドファンディング協会

SHAREHOLDERS / GENERAL MEETING

社員総会 提出資料



一般社団法人
不動産クラウドファンディング協会

不動産クラウドファンディング業界は急成長の一方、信頼性確保が喫緊の課題。
当協会は2026年度、『**認知を上げる**』を最重要テーマとし、業界スタンダードの確立を推進します。

01 / BACKGROUND

業界の信頼性確保が 喫緊の課題

市場の急成長に伴い、過度な利回り設定や不十分な情報開示等が散見。2025年度は不特事業者への行政指導も発生し、業界全体の信頼性確保が急務に。

02 / THEME

最重要テーマは 『認知を上げる』

投資家に当業界の商品理解を深めていただくことが信頼性向上の第一歩。デジタル施策・バッジ制度・実務支援を3本柱として展開。

03 / COMMITMENT

信頼される 業界スタンダードの確立

これまで構築した強固なリスク管理・ガバナンス体制を基盤に、業界全体の安心と信頼のサービス提供に寄与することを目指す。

本日は、2025年度の活動報告と、2026年度の重点施策・実行計画・KPIを順にご報告いたします。

2025年度は、業界の信頼基盤を確立するため、**リスク管理・ガバナンス・自主規制**の枠組み構築に注力。下記の取組を通じ、2026年度の重点施策の土台を整えました。

01 / 自主規制の整備

募集広告チェックリストの策定

投資家保護の観点から、各商品に対して記載が求められるチェックリストを整備。2026年度より協会内で運用・浸透を進める基礎を確立。

02 / リスク管理基盤

ガバナンス体制の強化検討

行政指導等の動向を踏まえ、不特事業運営に係る自主規制ルール及び会員サポート体制構築に向けた検討を実施。

03 / 情報インフラ

RCDB(業界DB)の運用継続

不動産クラウドファンディングデータベース(RCDB)の運用を継続し、業界の透明性向上に寄与。2026年度は機能拡充フェーズへ。

04 / 行政・政策連携

関連官庁・議員連盟との関係構築

国土交通省等との連絡協議体制、及び不動産クラウドファンディング振興議員連盟との連携基盤を整備。

→ これら強固な信頼基盤を土台に、**2026年度は「信頼される業界スタンダードの確立」**へとフェーズを進めます。

2025年度 活動マップ（四半期別） | 自主規制ルールの実装と定着

 自主規制の整備  リスク管理  情報インフラ  行政・政策連携  会員間交流等

Q1 4月 - 6月

 サービス別実績等比較一覧

 女性活躍推進委員会

 議員連盟総会参加

 講演会
不動産鑑定評価書と
鑑定調査書の相違点

Q2 7月 - 9月

 自主規制ルール検討会

 カオスマップ更新・公開

 女性活躍推進委員会

 RCAカンファレンス

Q3 10月 - 12月

 RCAカンファレンス

 自主規制ルール検討会

 チェックリスト意見聴取

 議員連盟総会参加

Q4 1月 - 3月

 国交省セミナー登壇

 2025RCAアワード

 自主規制ルール検討会

 募集チェックリスト

 女性活躍推進委員会

 アワード開催・表彰

活動実績01 自主規制の整備

活動実績①：リスク管理の強化自主規制ルール検討会 | 国交省・FTKK連携によるルール形成

2025年9月30日

第1回 検討会

議題： 利回り算定根拠・用語統一
「想定利回り」等の定義明確化
インカム/キャピタル比率の表示
物件情報の開示基準策定

2025年11月5日

第2回 検討会

議題： 事業計画・資金計画表示
開発型案件のリスク説明義務化
利害関係取引の開示ルール
マスターリース契約の説明

2026年1月28日

第3回 検討会

議題： 再募集・実効性確保
再募集案件の表示ルール
チェックリスト運用のPDCA
自主規制としての実効性担保

委員構成

- ・ 成木 治男 委員（TMI総合法律事務所 パートナー弁護士）委員
- ・ 小山 友太 委員（牛島総合法律事務所 パートナー弁護士）委員
- ・ 石井 くるみ 委員（日本橋くるみ行政書士事務所 代表）委員
- ・ 高橋 浩 委員、加藤 裕太 委員（デロイト トーマツ リスクアドバイザー 合同会社）
- ・ 伊勢 文郎 委員（税理士法人マスエージェンツ 代表税理士）
- ・ かつさんど 委員 ・ タロウ 委員 ・ まさお 委員 ・ Sallow 委員

オブザーバー構成

- ・ 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課
- ・ 金融庁 監督局 証券課 市場仲介モニタリング室
- ・ 金融庁 企画市場局 総務課 信用制度参事官室

ほか



写真 第3回 自主規制検討会の様子

活動実績02：リスク管理基盤

第3回 検討会以降のスケジュール

- ・チェックリスト公表 2026年3/27
※罰則の適用などは周知期間後から実施とする。
※チェックリストに関しては公表後も適宜事業者にはアヒアリング実施
- ・第1回見直し2026年8月末（予定）
- ・第2回見直し2027年3月末（予定）

No	必須項目	記載有	該当無	チェック項目
○利回り表示の基本ルール				
(1)	必須	☐	☒	支払分配金は税金が差し引かれること（源泉徴収）が明示されている※任意組合はなし
(2)	必須	☐	☒	表示利回りは税引前の分配金をベースとしたものであることが明示されている
(3)		☐	☐	利回りの算出方法又は計算式が明示されている
(4)		☐	☐	利回りは年利表記で記載し、利回りの種別（想定／現況／表面／実質など）は、専門用語に頼らず、わかりやすい説明が明示されている
○利回りの前提と根拠内容				
(1)	必須	☐	☒	想定利回りの内訳（インカム／キャピタル）や、分配金の原資について説明されている
	必須	☐	☒	インカムゲイン利回りの実現性を示す根拠が明示されている
	必須	☐	☒	キャピタルゲイン利回りの実現性を示す根拠が明示されている
(2)		☐	☐	分配スケジュールの前提となる、決算／運用終了／出資金の払戻時期等の情報が明示されている
(3)	必須	☐	☒	利回りが想定である等の前提条件や物件特有のリスク要因（空室率、賃料下落リスク、開発遅延など）が明示されている
(4)	必須	☐	☒	想定売却価格の根拠（鑑定評価額等又は近傍類似取引事例）が明示されている
(5)		☐	☐	不動産収益の水準で説明できない想定利回りが設定されている場合、不動産収益以外の前提条件について説明されている
○商品の類型説明				
(1)	い ず れ か 必 須	☐	☐	商品が特殊な類型（転借型・開発型）の場合、その旨が明示がされている
		☐	☐	融資有の場合：融資が出資者への返済に優先する旨が明示されている
		☐	☐	賃貸型の場合：事業者には所有権がない、マスターリース利用等、賃貸型特有の条件が明示されている
		☐	☐	開発型の場合：別紙同チェックリスト○事業計画／○開発型の各事項参照
		☐	☐	特殊な商品（コンテナ型・蓄電池施設等）は、商品説明とともに特有のリスクについて具体的に説明したうえで、書面の該当説明部分へ誘導又は記載箇所が明示されている

No	必須項目	記載有	該当無	チェック項目
○利害関係者取引				
(1)	必須	☐	☒	人的支配関係（役員の兼任、主要株主が同一等）を含む利害関係取引の有無が明示されている
(2)		☐	☐	契約内容、取引価格、賃料水準、報酬等が通常の取引慣行や実勢価格と比して妥当な水準であることが明示されている
○マスターリース案件（(2)、(3)は任意組合パススルー型を除く）				
(1)	必須	☐	☒	マスターリース会社との関係性（利害関係の有無）が明示されている
(2)		☐	☐	契約期間とマスターリース賃料の水準が市場賃料と比較して妥当か、乖離がある場合はその説明が明示されている
(3)		☐	☐	賃料減額請求条項・賃料改定条項・契約解約条項の有無と内容が明示されている
(4)		☐	☐	損益が直接帰属（パススルー型）する場合、当該説明が明示されていること
○再募集案件（同一不動産による複数回募集含む）				
(1)	必須	☐	☒	当該商品が再募集である旨、過去募集条件や募集状況及び償還状況が明示されている
(2)		☐	☐	再募集の理由が説明されており、過去に償還済の場合は新たな資金使途が明示されている
(3)		☐	☐	再募集に伴い変更された事業計画・資金計画の内容が過去と比較され明示されている

※RCA HPよりご確認ください

活動実績03 情報インフラ

2025年4月1日

RCDB比較一覧ページの追加と市場情報の可視化

- ・ RCDBにサービスごとの実績等比較一覧ページを追加
- ・ ファンド数、累計調達金額、平均/実績利回り、想定/実績運用期間、元本毀損・期間延長の有無を横断比較できるよう整備
- ・ カオスマップ更新と合わせ、市場全体の情報基盤を強化

2026年2月24日

一部事業者への行政処分を受けた見解発表

- ・ 業界の信頼に関わる極めて重大な事案と位置づけ、投資家保護の観点から強い危機感を表明
- ・ 分別管理義務違反や他ファンド資金への充当等の不適切な資金管理を、事業運営の根幹に関わる問題として明示
- ・ 関係省庁と連携し、自主規制ルール・チェックリストの策定を推進
- ・ 募集画面での情報開示、利回り根拠の説明、資金管理体制の明確化へと議論を接続



※各サービスの協会加入日以降のデータを集計しています。

加入日	サービス	ファンド数	累計調達金額	平均利回り	実績利回り	想定運用期間	実績運用期間	元本毀損	期間延長
2023/12/01		11件	128,301万円	6.6%	6.7%	6ヶ月	5ヶ月	無	無
2023/10/01		5件	10,500万円	4.6%	4.5%	5ヶ月	7ヶ月	無	有
2023/08/30		7件	11,780万円	3.7%	125.8%	3ヶ月	3ヶ月	無	無
2023/10/01		9件	23,172万円	3.6%	+	7ヶ月	+	無	無
2023/12/01		21件	25,272万円	3.3%	+	11ヶ月	12ヶ月	無	無

RCDBサービス比較一覧ページ

サービス別に主要指標を横断比較できる一覧を整備し、情報の見える化を前進



コメント発表のポイント

- ・ **重大事案として受け止め**
業界の信頼毀損を伴う問題として明確に発信
- ・ **資金管理の基本を再確認**
分別管理・目的外使用禁止を市場の前提条件として強調
- ・ **自主規制へ接続**
チェックリスト整備と情報開示の適正化議論を加速



活動実績04 行政・政策連携

- 市場環境整備に向けた法制度・税制への働きかけ

2025年4月2日

2025年12月25日

不動産クラウドファンディング振興議員連盟 総会参加

市場の健全な発展と活性化を目指し、議員連盟総会にて業界の課題共有と以下の5項目について提言を行いました。

- 1 開発型案件の規制緩和・撤廃
- 2 二次市場（セカンダリー）の整備促進
- 3 1号事業における金銭預託の容認
- 4 海外不動産を対象とするファンドの解禁
- 5 収益分配金の所得区分（税制）の見直し



議員連盟総会での提言活動

業界代表として、現行法制度の課題と改正要望を直接説明

活動実績 その他 | 事業者交流と運営上のナレッジ向上

2025年4月1日 / 8月22日

女性活躍推進委員会（第3回）

業界における女性リーダーの育成とネットワーキングを推進。第3回委員会を開催し、キャリア形成や働き方改革について意見交換を実施。

2025年9月4日

RCAカンファレンス（マーケティング/業界動向）

「業界カオスマップ」「マーケティングの基礎知識」「SNS活用事例」をテーマに、市場拡大に向けた具体的ノウハウを共有。

テーマ：CPA高騰対策、AI活用、SNS成功事例

登壇：グローシップ・パートナーズ、Virtual Wall他

2025年6月25日

不動産鑑定士による専門講演会

JLL森井鑑定株式会社 副社長を招き、「不動産鑑定評価書と鑑定調査書の相違点」を解説。実務上の留意点やリスク管理について深掘り。

講師：JLL森井鑑定(株) 執行役員副社長 本田 裕昭 氏

対象：会員企業の実務担当者・経営層

2025年11月4日

FTKK共同カンファレンス

一般社団法人不動産特定共同事業者協議会（FTKK）と共催。自主規制ルール検討会における「利回り/事業計画チェックリスト」の議論内容を会員へ共有。

2026年3月19日

不動産クラウドファンディング・ オブ・ザ・イヤー2025

2025年に募集または償還を終えたファンドを対象に事業の独自性、事業の透明性、資金調達力、ファンドの運用能力などを元に総合的に審査し表彰。



2026年度の重点施策につながる、信頼基盤構築の主要実績は以下のとおりです。

- 1 募集広告チェックリストの策定 / 自主規制ルールの土台整備**
投資家保護の観点から、各商品の募集広告に求められる記載項目をチェックリスト化。
2026年度に運用フェーズへ。
- 2 ガバナンス強化に向けた検討**
高リスク案件(高利回り・開発型等)の事前調査・審査、不祥事案発生時等の対応体制について
企画・検討を実施。
- 3 RCDB(業界データベース)の運用継続 / 透明性向上への寄与**
不動産クラウドファンディングデータベースの運用を継続。
2026年度は機能拡充・市場動向レポート配信へ展開予定。
- 4 行政連携 / 議員連盟との関係構築**
国土交通省等との連絡協議体制を維持。不動産クラウドファンディング振興議員連盟との
連携による政策提言の基盤を構築。

これら強固な信頼基盤を土台に、2026年度は業界スタンダードの確立へとフェーズを進めます。

認知を 上げる

業界に求められる信頼性をより向上していくためには、
まず投資家に当業界の商品の理解を深めていただく必要
がある。
不動産クラウドファンディングの社会的な認知度向上、
及び当協会のプレゼンス向上を強力に推進する。

3 PILLARS / 3本柱で展開

PILLAR 01

デジタル発信力の強化

HP刷新・SEO強化・SNS運用・
市場データのダッシュボード発信

PILLAR 02

信頼の証:バッジ制度

チェックリスト適合商品に
認定バッジを電子上付与し安心感へ

PILLAR 03

会員への実務支援拡充

勉強会・相談会の定例化、
業務管理者講習会の開催

信頼基盤に基づき、**信頼される業界スタンダード**を確立し、
業界全体の安心と信頼のサービス提供に寄与する

この方針を実現するアプローチ

01

投資家の 商品理解を深める

信頼性向上のため、まず投資家に当業界の商品の理解を深めていただく必要がある。

02

最重要テーマ 『認知を上げる』

本年度の最重要テーマを定め、社会的認知度向上と当協会のプレゼンス向上を強力に推進。

03

業界スタンダードの 確立

信頼性の向上を通じ、安心と信頼に基づく業界共通の基準を確立する。

→ **デジタル施策中心の対外発信力強化、バッジ制度、実務支援拡充**を3本柱に重点施策を展開します。

市場の急成長

投資家の不動産投資への 敷居を下げる手段として拡大

不動産クラウドファンディングは、広く不動産投資に参加しやすくなる手段として、その市場規模は大きく成長している。

事業者数

許認可取得事業者が
着実に増加

商品案件

案件数は
着実に増加

※ 出典:当協会 2026年度事業計画

顕在化する課題

適切なリスク管理・説明が 行われていない事例も散見

市場の急成長に伴い、過度な利回り設定や不十分な情報開示など、適切なリスク管理や説明が行われていない事例も見られる。

2025年度の出来事

クラウドファンディング事業を含む
不動産特定共同事業者への
行政指導が行われた

→ 業界全体の認識
業界全体の信頼性確保が
喫緊の課題となっている

当協会は設立当初より「信頼性・透明性・認知度の向上」を通じた投資家保護と健全な発展を目的に活動。

2026年度 重点施策7項目のうち、特に経営資源を集中する最優先3施策。

HP刷新と デジタル認知向上

活動目標

投資家・事業者にとって有力な情報コンテンツへとウェブサイト을昇華

主な活動内容

- HPの全面リニューアル
- (スマホ対応・UX向上)
- 用語集整備とSEO強化
- SNS運用戦略(会員連携拡散)
- 市場データのダッシュボード/事例集の定期発信
- 投資家向け「AIチェックリスト」機能の試験公開

バッジ制度の導入

活動目標

チェックリストを協会内で運用・浸透。適合商品にバッジを電子上付与し投資家の安心感へ

主な活動内容

- チェックリストの運用
- (見直しによる再整備実施)
- 案件ごとのバッジ付与
- (定期モニタリング等)
- 客観的・公平な付与基準と
- 透明性の高い審査プロセスを整備

勉強会・相談会の 定例化

活動目標

会員の実務課題解決を支援し、業界全体のレベルアップを図る

主な活動内容

- 許認可取得・実務勉強会の開催
- マーケティング相談会
- (集客・販促課題の共有・解決)
- 定例開催の確立と
- 会員ニーズの継続的ヒアリング

→ 上記3施策に経営資源を集中投下し、『認知を上げる』を実現します。

健全な不特事業運営の基準を明確化し、会員が遵守すべきガバナンス基準を強化。
自主規制ルールの策定・運用と**会員サポート体制構築**を進めます。

01 ／ 実施体制 (組織図)



広報／デジタル推進チーム【新設】

広報／デジタル推進チーム(新設):

HP・SNS運用、バッジ制度普及など認知向上施策推進

02 ／ 不特事業運営ガバナンス強化

健全な不特事業運営の基準を明確化

- ・ 案件チェックリストの**実務に合わせた運用改善**
- ・ 高リスク案件(高利回り・開発型等)の通報対応
- ・ 不祥事案発生時等の対応体制の構築
- ・ 会員からの**相談窓口体制**の整備

03 ／ 募集広告チェックリスト運用 & バッジ付与プロセス

STEP 01

チェックリスト 整備・運用

投資家保護の観点
から記載が求められる項目を整備・
見直し

STEP 02

案件単位の 適合審査

客観的・公平な付
与基準と透明性の
高い審査プロセス
のもと審査

STEP 03

バッジ電子付与

適合する企業を対
象に協会の認定バ
ッジを電子上付与

STEP 04

定期 モニタリング

継続的に適合性を
モニタリングし、
基準維持

RESULT

投資家にとっての 商品への安心感

バッジを介し業界全体
の信頼性向上へ寄与

※ 当協会が定める**厳格なチェックリスト基準**を満たした案件のみを対象とし、
客観性・公平性・透明性を確保した審査プロセスを徹底します。

投資家にとっての**利便性**と、業界の**透明性**を同時に高める情報インフラ・支援施策を展開します。

情報開示 / RCDBの進化

RCDB(不動産クラウドファンディングデータベース)の機能拡充と整備

- ・データベースの機能拡充と整備
- ・市場動向レポートの定期配信
- ・RCDB活用法・市場トレンドを解説する
- ・年次セミナーの開催(年1～2回)

投資家保護の水準高度化

投資家に誤認を与えない基準を策定し、対外的な信頼性を担保

- ・広告表示基準(ガイドライン)の策定
- ・自主規制ルールの整備
- ・投資家保護と実務効率を両立する
- ・契約雛形の検討・整備

会員への実務支援 / 勉強会・相談会・講習会

許認可取得・実務勉強会

参入・運営に必要な知識を体系的に提供。会員のレベルアップを支援。

マーケティング相談会

集客や販促上の課題を共有・解決。実務的なノウハウ蓄積へ。

業務管理者講習会

健全な不特事業運営に必要な、業務管理者向け講習を実施。

勉強会・相談会の定例開催の確立(KPIは年4回以上を目標)と、会員ニーズの継続的ヒアリングを実施します。

活動目標

関連官庁・議員連盟と連携し、**実情に即した制度改革等の政策提言・要望提出**を行う

2つの連携軸

AXIS 01

関連官庁との 連絡協議体制

国土交通省 等

連絡協議体制の維持及び、業界実情に即した
要望の継続的な提出

業界の正当な発展を促す制度環境整備のため、
官庁と双方向の対話を継続的に行う。

8月末 不特法施行規則等改正ウェビナー
9月上旬 FTKK合同オープンセミナー

AXIS 02

議員連盟との 政策提言連携

不動産クラウドファンディング振興議員連盟

議員連盟との連携による政策提言の推進

立法的観点から業界発展に資する制度提言を継続。
会員業界の実情を政策議論に反映。

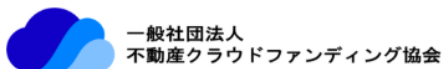
6月末 議員連盟総会

業界実情を反映した制度環境を整備し、持続的成長と投資家保護を両立させる

2026年度事業計画を、四半期ごとに以下予定のとおり推進します。

QUARTER 01 Q1 4月～6月	QUARTER 02 Q2 7月～9月	QUARTER 03 Q3 10月～12月	QUARTER 04 Q4 1月～3月
設計フェーズ • HP刷新の要件定義 • 用語集設計 • コラム設計 • 初心者ガイド設計 • 募集中案件のDB反映 • デザイン開発 • 不特法規則改正など 意見書発出	始動フェーズ • バッジ制度の設計 • 新HP公開、運用開始 • AIチェックリスト • 許認可・マーケティング相談会開始 • オープンセミナー • 広告ガイドライン案策定	拡張フェーズ • ダッシュボード試験公開 • 好事例集発行 • バッジ制度運用開始 • 自主規制ルール策定	定着フェーズ • 広告ガイドライン 確定・周知 • 自主規制ルール策定 • 年次セミナー開催 • 次年度事業計画策定

視認性およびユーザビリティを向上させた新たなHPにより、施策展開を進めます。※本日公開、運用開始6/29～データベースの翌日反映や初心者ガイド、コラムなどの新規ツールを実装しました。



会員ページ →

データベース

学ぶ・知る

加盟サービス紹介

協会について

お知らせ

安心をその目に、
信頼をその手に。

— 信頼と透明性で、不動産クラウドファンディングの未来を創る —



PICKUP

- 2026.03.27 募集チェックリスト公開のお知らせ
- 2026.06.23 日本経済新聞に当協会 代表理事 横田のコメントが掲載されました
- 2026.06.02 5月19日開催 マーケティング勉強会について



本事業計画の進捗を測るため、以下の3カテゴリでKPIを設定し、四半期ごとにモニタリングします。

認知向上	会員価値	品質向上・情報発信
KPI 01 HP流入数 (PV/UU)の増加 KPI 02 用語集・コラム等の 閲覧数 KPI 03 SNSフォロワー数・ エンゲージメント率上昇 KPI 04 メディア露出回数増加	KPI 05 勉強会・相談会 開催回数 年4回以上 KPI 06 バッジ取得会員数増加 KPI 07 参加社数・ 参加者満足度上昇	KPI 08 チェックリスト及び 広告ガイドライン 運用拡大 KPI 09 RCDBレポート発行回数 及びダッシュボード更新頻度 増加

→ 期待効果:**認知向上・会員価値・業界品質**を同時に高め、投資家・会員・行政すべての信頼を獲得します。

『認知を上げる』を起点に、 信頼される業界スタンダードを確立する

KEY MESSAGE 01

投資家への認知を深め、
業界全体の信頼性を高める

KEY MESSAGE 02

チェックリスト運用と
バッジ制度で安心感を提供

KEY MESSAGE 03

会員支援と政策提言で
持続可能な業界へ

会員各社・関係者の皆様のご支援・ご協力をお願い申し上げます。
業界全体の安心と信頼のサービス提供に寄与してまいります。

新規ご入会の皆さま

 シマダアセットパートナーズ株式会社

 株式会社不二興産

 株式会社WALLMATE 不動産

 株式会社田村ビルズ

 株式会社あさひハウジングセンター

 株式会社フュディアルクリエーション

※ ご入会順