

不動産クラウドファンディング データベース市況分析

不動産クラウドファンディング協会



一般社団法人
不動産クラウドファンディング協会

市況公開の必要性

課題：一部事業者の法令違反・ルール逸脱がメディアで取り上げられ、業界全体への不信感が拡大している中、投資家・行政が、業界実態を正確に把握できていない

■ 実態とのギャップ

RCA会員は法令遵守＋協会独自の厳格審査をクリアした企業のみ

- ✓ 協会データ上、会員企業に元本毀損の実績なし（延長事案も最終的には償還）
- ✓ 協会公開データベースにより会員企業の透明性を確保

■ 市況公表の目的

客観データで「逸脱事業者」と「会員企業の実績」を切り分けて可視化

- ✓ 投資家保護・業界の信頼性向上
- ✓ 行政・メディア・投資家への説明責任

■ 公表イメージ

集計データのみ公表（個社名は非公開）：四半期または半期ごとに更新

不動産CF市場 D B運用実態分析

📅 4月末→7月1日の推移

📊 ファンド数

828件 ↑+29

4月: 799件

📈 平均利回り

5.9% ↑+0.03pt

4月: 5.87%

🕒 平均期間

12.0か月 -±0

4月: 12.0か月

📄 主要項目
開示率

98%以上 高水準

用途・エリア等の情報透明性

📍 4月→7月の増分上位

i 本資料の目的と主要メッセージ

2026年4月から7月にかけて、市場は**総ファンド数828件**へと堅調に拡大。

平均利回り約6.0%、高い情報開示率（**98%以上**）を維持し、運用実績や透明性の高さが確認できる。

データソース: RCADB 2026年4月/7月

集計方法: ファンドベース（サービス名×ファンド名で名寄せ）

商品設計分析（4月→7月対比）

利回り・運用期間・募集金額のいずれの分布においても、4月から大きな構造変化は見られず、安定した商品設計が継続しているとうかがえる。

✓ 運用終了

件数 526件 (+24)
前月 502件

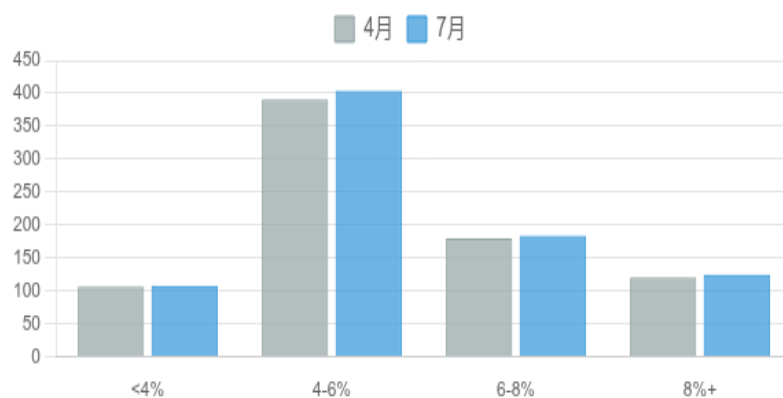
▶ 運用中

件数 292件 (+8)
前月 284件

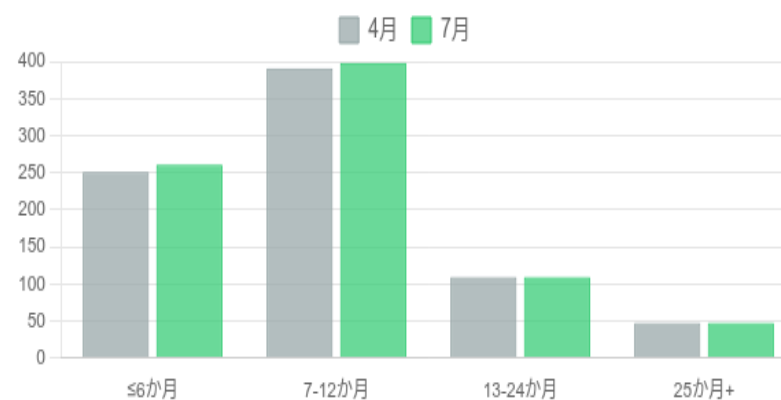
⌂ 開始前

件数 10件 (-2)
前月 12件

㊦ 利回り帯分布（4月・7月比較）



㊦ 期間帯分布（4月・7月比較）

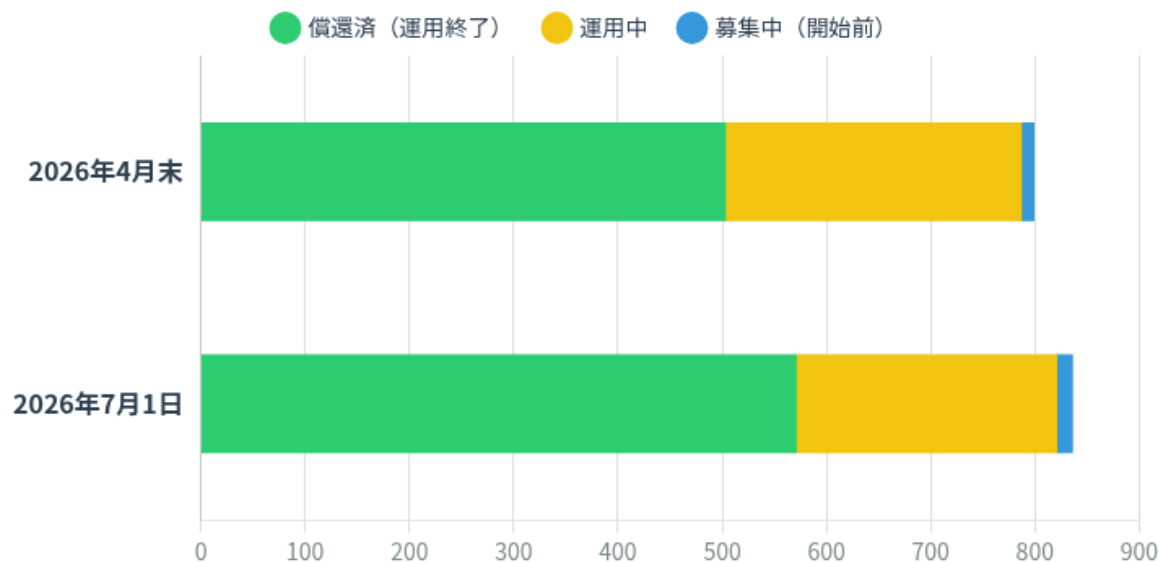


データソース: RCADB 2026年4月末/7月7日 | 集計方法: ファンドベース（サービス名×ファンド名で名寄せ）

運用結果分析（ステータス推移と償還実績）

運用の健全性が高く元本棄損は**0件**を維持。運用終了ファンドの順調な増加と、**平均実績6.2%**の実現利回りは、高い投資家保護機能と安定した実績を示しているとみられる。

※ ステータス別ファンド件数の推移（4月末→7月1日）



🛡️ 償還実績における元本棄損

0件

✓ **100%の元本償還実績を維持**

✂️ 運用終了ファンドの平均**実績利回り**

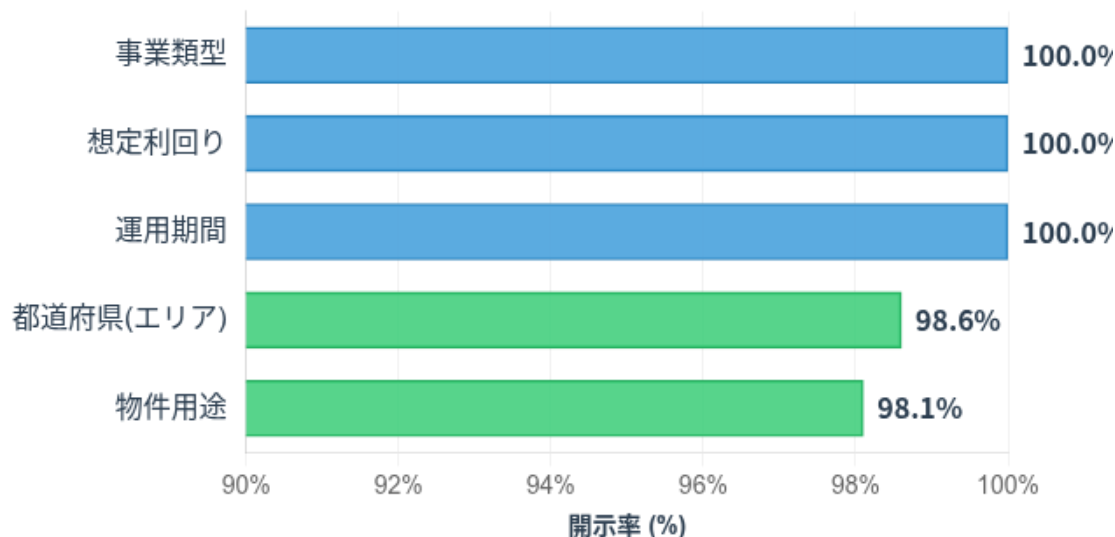
6.2%

📈 **安定したリターンを投資家に提供**

データソース: RCADB 2026年4月末および7月1日時点 | 集計方法: ファンドベース

開示・透明性分析

主要項目の開示率は軒並み98%を超えており、不動産クラウドファンディング市場の**透明性は非常に高い水準にある**と評価でき、投資判断に必要な情報が十分に提供されているとみられる。



🔍 透明性の評価

📌 高水準の情報開示

事業類型や基本情報（利回り・期間）は**100%**の完全開示。物件用途や都道府県といった詳細情報も**98%以上**と極めて高い水準を維持。

📌 投資家保護の基盤

データ開示が十分に機能しており、投資家がリスクや物件特性を正しく把握し、投資判断を行うための情報環境が整っているとうかがえる。

データソース: RCADB 2026年4月末/7月1日 | 集計方法: ファンドベースでの各項目欠損率より算出

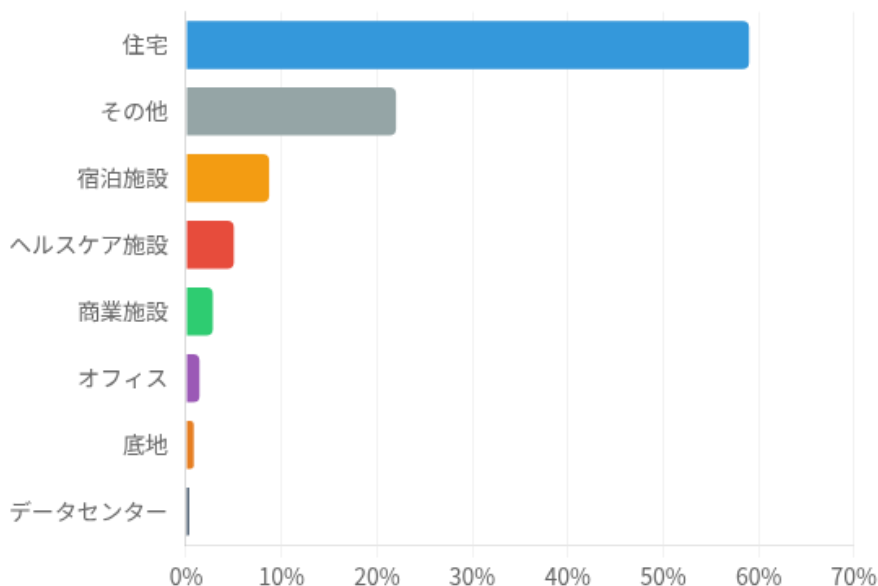
物件用途×利回りクロス分析

物件用途では**住宅（62.3%）**が最大シェアを占める一方、平均想定利回りでは**ヘルスケア施設（7.1%）**など非住宅系用途が上位を占めているとみられる。

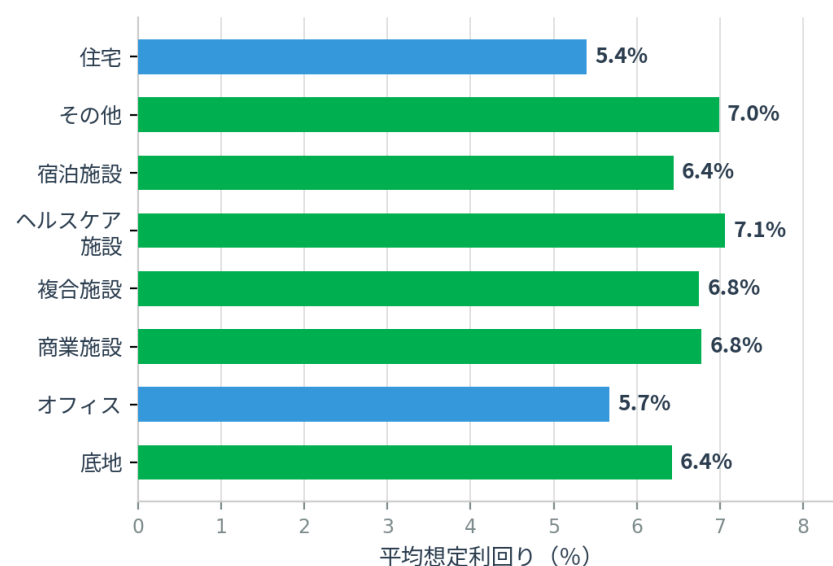
住宅は取物件数が多い分、案件間の利回りのばらつきが平準化されやすい一方、宿泊施設や商業施設・複合施設等は**6%台後半の想定利回り**で組成される傾向がうかがえる。

用途分散を通じた利回り水準の多様な選択肢が投資家に提供されている。

📊 物件用途別構成（全体）



📍 用途別 平均想定利回り



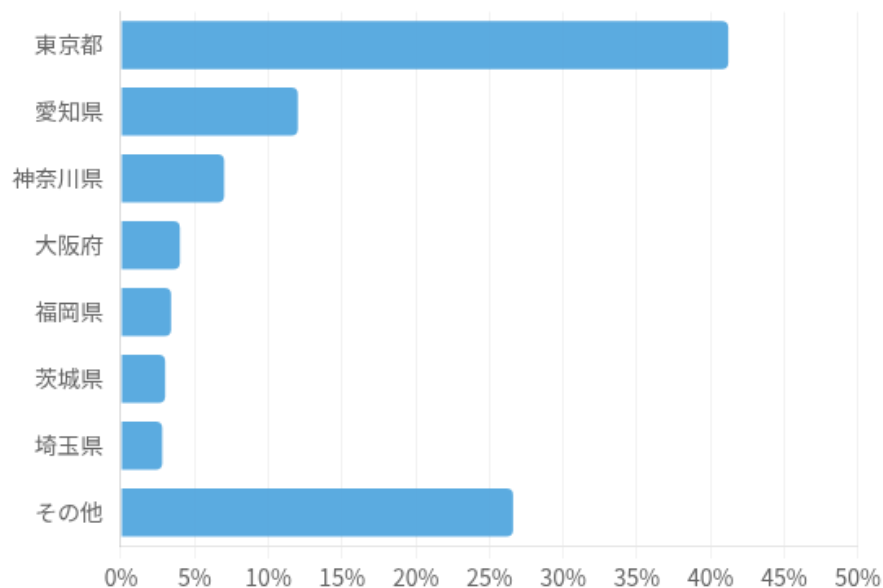
データソース: 20260707.csv | 集計方法: ファンドベース（サービス名×ファンド名で名寄せ）

エリア×利回りクロス分析

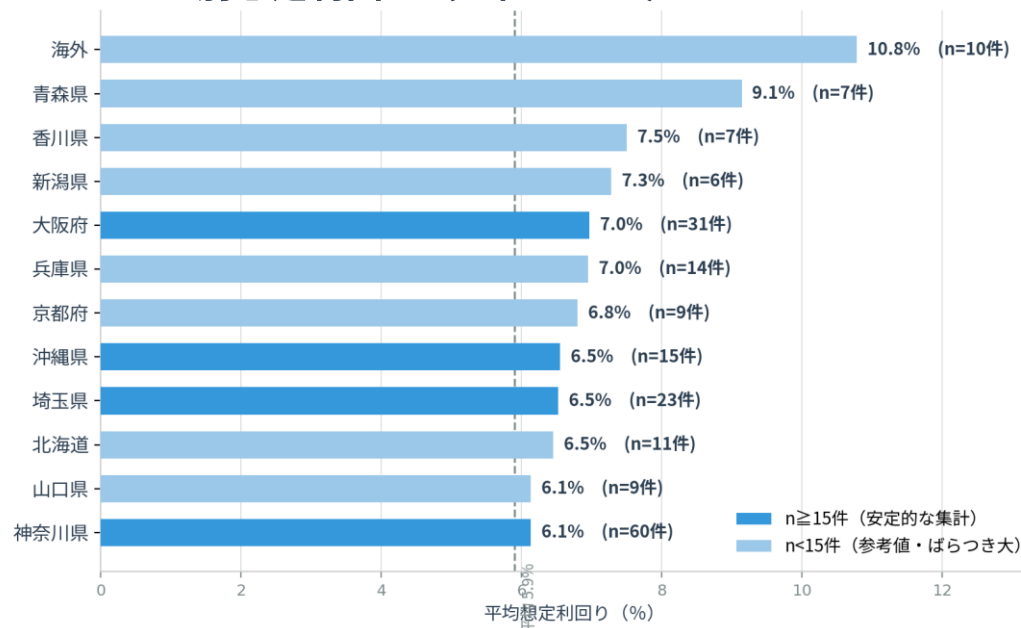
エリア別では**東京都（43%）**が最大シェアを占めているとみられる。クロス分析の観点では、東京都が住宅中心である一方、愛知県は複合施設その他用途、福岡県は宿泊施設など、**用途とエリアを組み合わせた独自の地域特性**が確認できる。

想定利回りの高さは地方エリアが目立つが、大半はサンプル数が少なく参考値。
件数が安定している中では**大阪府（7.0%）**が**最高水準**。全国平均5.9%。

都道府県別構成（上位エリア）



エリア別想定利回り（上位エリア）



データソース: 202604.csv, 20260707.csv | ファンドベース