

2026年3月

不動産特定共同事業法1号・2号・3号事業の 許可取得に係るお知らせ（補足説明資料）



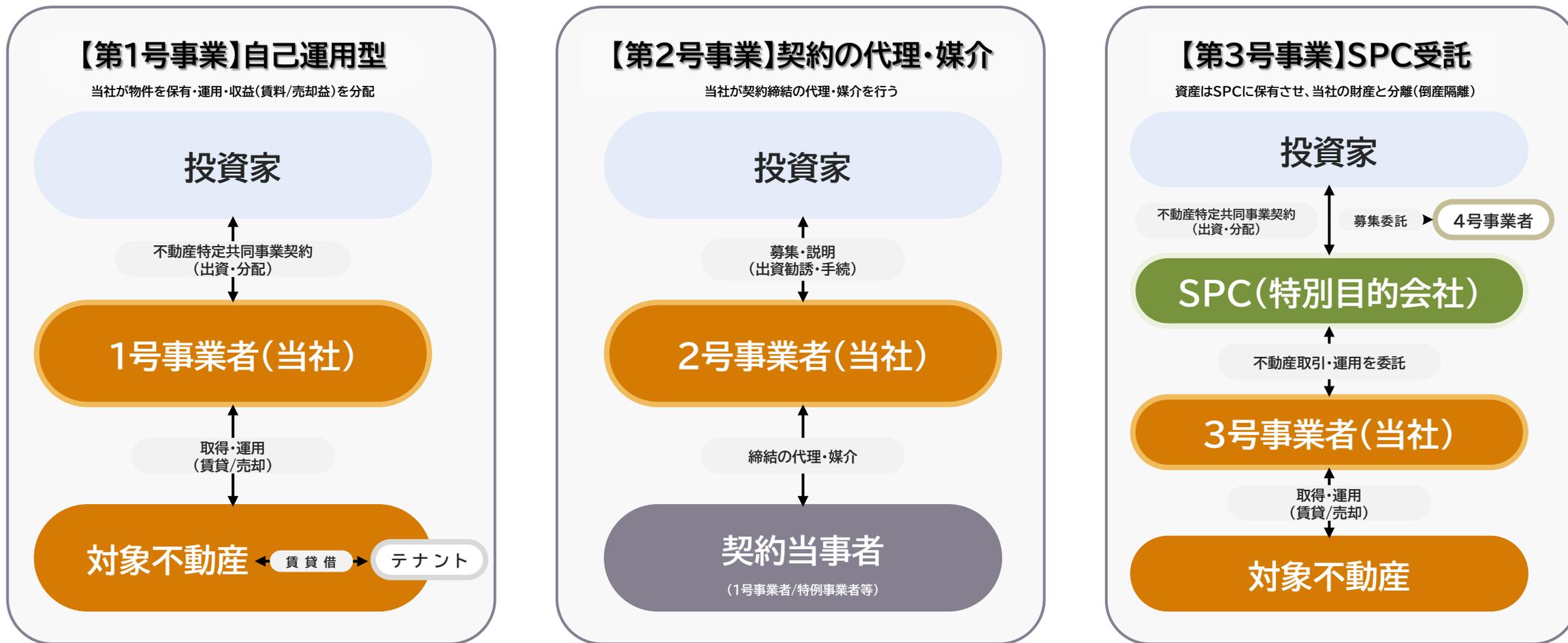
不動産特定共同事業法1号・2号・3号に係る許可を取得

当社は、不動産クラウドファンディング事業の拡大を目的として、従前より準備を進めておりました不動産特定共同事業法に係る許可(電子取引業務を含む)について、●月●●日付けで許可を取得しました。許可内容につきましては、以下の通りです。

許可取得日	2026年3月10日
免許権者	金融庁長官・国土交通大臣第 139 号
許可内容	<ul style="list-style-type: none">・ 不動産特定共同事業法第2条第4項第1号に定める事業(電子取引業務含む)・ 不動産特定共同事業法第2条第4項第2号に定める事業・ 不動産特定共同事業法第2条第4項第3号に定める事業

不動産特定共同事業法1号・2号・3号事業の概要

不動産特定事業法では第1号から第4号までの事業者区分が定められており、それぞれ運営できる不動産ファンド(クラウドファンディング)の内容や業務範囲が異なります。第1号の取得により出資上限が適用されない枠組みで、より幅広い規模・内容のファンド組成が可能となり、第2号の取得で契約締結の代理及び媒介、第3号の取得によりSPC(特別目的会社)を活用したファンドの組成・運用が可能になります。



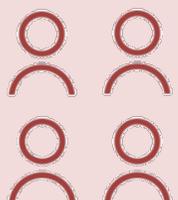
不動産特定共同事業法1号・2号・3号事業の概要

不動産特定事業法1号2号3号の事業許可に基づく不動産クラウドファンディング事業の運営により、商品性・投資家層・会計処理等に以下のような効果が期待されます。各効果に関する詳細は、次ページ以降でご説明します。

	不動産特定共同事業 第1号・第2号	不動産特定共同事業 第3号
特徴	 <p>投資家 → エクイティ → 当社</p>	 <p>投資家 → エクイティ → SPCファンド ← ローン(デット) ← 金融機関</p>
倒産隔離性	なし	あり
投資家層	投資エントリー層から資産形成層、資産承継層を中心とする個人投資家	法人投資家および機関投資家 (適格機関投資家)
会計	オンバランス処理	オフバランス処理が可能
組成類型	匿名組合理型・任意組合理型 など	SPCを利用した匿名組合理型
メリット	手軽さ、資産保全性の高さ	情報開示の充実性
案件規模	小～大型	中～大型
出口戦略	短期～長期運用後の戦略的売却	中期～長期運用後の戦略的売却

利回り4%

投資家出資
20億円



借入なし

ローン金利2%

ローン
10億円

利回り6%

投資家出資
10億円



借入あり

借入を活用してレバレッジを効かせると
同じ物件の購入・運用でもリターンが

1.5倍

(4%⇒6%※)に

※保証するものではありません。

第3号では、SPCスキームを活用してノンリコースローンなどを組み合わせることで、レバレッジを効かせた資金調達が可能となります。一部を金融機関からの借入による資金調達を実現することで、投資家のリターン向上にも繋がり、ローンの金利及び諸条件によっては実際のリターンは異なるものの、自己資金のみの場合と比較して、より高い利回りを目指す。

不動産特定共同事業 1号2号3号事業の違い

1号: 1号事業者自身が不動産を取得・保有・運用して収益分配

2号: 1号事業者に代わって投資家の募集・不動産特定共同事業契約締結などの手続きを代理・媒介

3号: 不動産を保有する特例事業者(SPC:特別目的会社)から委託を受けて、不動産の運用・売買・収益分配

不動産特定共同事業法1号・2号・3号許可の活用における効果

SPC(特別目的会社)の活用をはじめとするファンド運営の実現により、不動産ファンド事業としてより安定かつ加速度的な成長フェーズに突入します。

投資商品ラインナップが拡大し、選択肢が豊富に

1号(自社で取得～運用)はスピーディーな組成が可能。3号においては大型案件
或いは高いレバレッジ案件までのバリエーション展開を見据え、「安定的な案件(1号)」
または「安全性が高い案件(3号)」と選択肢が広がります。

倒産隔離による安全性向上

倒産隔離スキームによる大口のご出資に対する安全性を確保します。

ノンリコースローン活用による高リターン期待

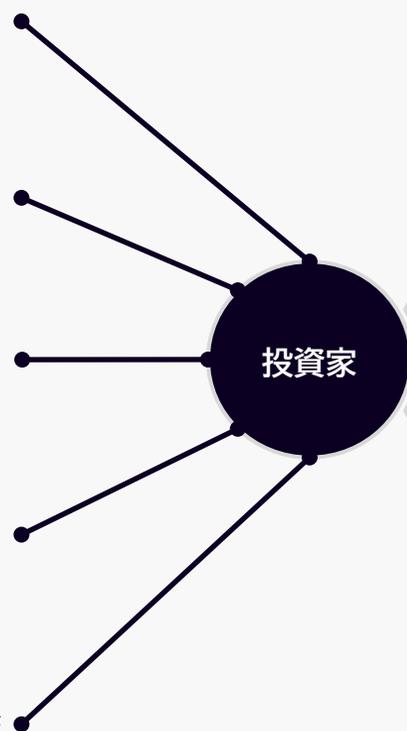
3号事業ではSPC(特別目的会社)+ノンリコースローンによるレバレッジが可能です。
より高い利回り設計のファンドへアクセスできます。

法制度による透明性・信頼性

1・2・3号の許可保有は、「事業者としての基盤が強固」であること、「法令遵守体制が
整っている」ことの証明として、投資家への透明性・信頼性を守ります。

大型案件への投資機会拡大

従前の許可(小規模不動産特定共同事業)における、投資家1名100万円及び募集総額が
1億円迄の上限が解除され、個人投資家の大口出資のみならず、法人・機関投資家を本格
参入を受け付けられる環境となります。



事業規模のブレイクスルー

小規模不動産特定共同事業→不動産特定共同事業への許可可替えにより、上限が撤廃され、数億～数十億
円規模の案件が扱えるようになります。特に1号事業は回転率が高く、2号事業(契約締結代理・媒介)は、
投資家のオンライン募集とも相性が良く、自社のクラウドファンディングの基盤強化にも繋がります。

SPC活用によるオフバランス化、財務健全性向上

3号事業(SPC)では不動産はSPCに計上されるため、自社のBS負担を軽減しつつ事業の拡大を図ります。

ノンリコースローンによる資金調達

より大型の案件に対応すべく、SPC(特別目的会社)+ノンリコースローンによるレバレッジを享受しながら、
リスクを限定した開発型案件などファンド組成に取り組みます。

手数料収入による安定的なストック型収益モデル

案件組成に係る各種フィー(アップフロント報酬や管理報酬、売却報酬)などの継続的な収益を生み出し、
これまで以上に安定的なストック収益構造を確立します。

第3号事業許可の希少性による競争優位・AUM増加

1号の安定組成 × 3号の大型案件の合わせ技で AUM(資産残高)が大きく伸びる構造を確立します。
特に3号の倒産隔離があることで、法人投資家・富裕層が参入する裾野が広がります。

本資料の取り扱いについて

■ 本資料は、株式会社ベルテックス(以下「当社」)が不動産特定共同事業(1号・2号・3号)に関する事実および事業内容をご説明するためのものであり、特定の有価証券、不動産特定共同事業契約、投資持分その他の金融商品等の取得、売却、出資、勧誘、推奨を目的としたものではありません。

■ 掲載情報は、公表時点における一般に入手可能な情報および当社が信頼性を有すると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性、適時性について当社は保証しません。当社以外の第三者に関する情報は公開情報に基づくものであり、当社はその内容を検証しておらず、正確性・妥当性についていかなる保証も行いません。

■ 本資料には、当社の事業運営、計画、戦略、見通し等に関する将来予測が含まれる場合があります。これらは作成時点の前提・見解に基づくものであり、その実現を保証するものではありません。実際の成果・結果は、経済環境、金融市場の動向、法令・規制の改正、業界環境の変化、その他の不確実性により、記載内容と大きく異なる可能性があります。

■ 不動産特定共同事業の各区分(1号:不動産の取得・運用、2号:契約締結の代理・媒介、3号:特別目的会社(SPC)を用いた倒産隔離型スキーム)は、それぞれ法的要件・リスク特性が異なります。当社は、これら事業類型の情報提供を行うものであり、投資判断や契約締結を促す意図はありません。

■ 投資に関する最終判断は、お客様ご自身の責任において行ってください。必要に応じて、金融商品取引業者、不動産特定共同事業者、弁護士、公認会計士、税理士等の専門家へご相談されることを強く推奨します。