



株式会社クラウドリアルティ
代表取締役 鬼頭 武嗣

構造改革徹底推進会合第一会合
プレゼンテーション資料

2017年11月8日

サンドボックス制度に関する示唆(サマリー)

- 技術主導型ではなく、マネタイズまでしっかりと視野に入れた課題解決型で参加者を募るべき
 - まずはユースケースを作り、それを社会実装するために必要なアーキテクチャ(システム、法規制等)を組み立てる
- 参加者及び社会実装のスコープは国内に閉じず、市場を広範に捉えるべき
 - その為には、インターナショナル・サンドボックスの創設や複数国間のパスポートリング制度なども必要となる可能性
- 非中央集権型・分散型という市場構造の非連続な変化もしっかりと捉え、規制とそれに伴う行政手続きの刷新にも備えるべき

インターナショナルな金融インフラを構築するため 創業時より各国でスキームを構築

エストニア共和国(EU)では
既に拠点を構えて事業を展開中

その他の国・地域においても
規制当局とサンドボックスについて協議中

プロジェクト概要 投資スキーム リスク要因 マーケット情報 施設運営者



募集総額	20,000,000 円
申込総額	20,000,000 円
募集ステータス	運用中
投資対象	不動産担保ローン
想定運用期間	12ヶ月
分配	償還時
償還方法	元利一括
想定利回り (IRR)	8.0% (税引前) ※ 弊社手数料控除後
想定投資倍率 (MOIC)	1.08x (税引前) ※ 弊社手数料控除後
通貨	円建て
一口あたり出資金額	50,000円
最低出資口数	1口
弊社募集手数料	なし
弊社運用手数料	年率1.0% (元本に対して)

投資案件の運用状況により、運用期間/利回り/投資倍率等は変動する可能性があります。

本プロジェクトは出資申込を締め切り、現在運用中です。

● シンガポール



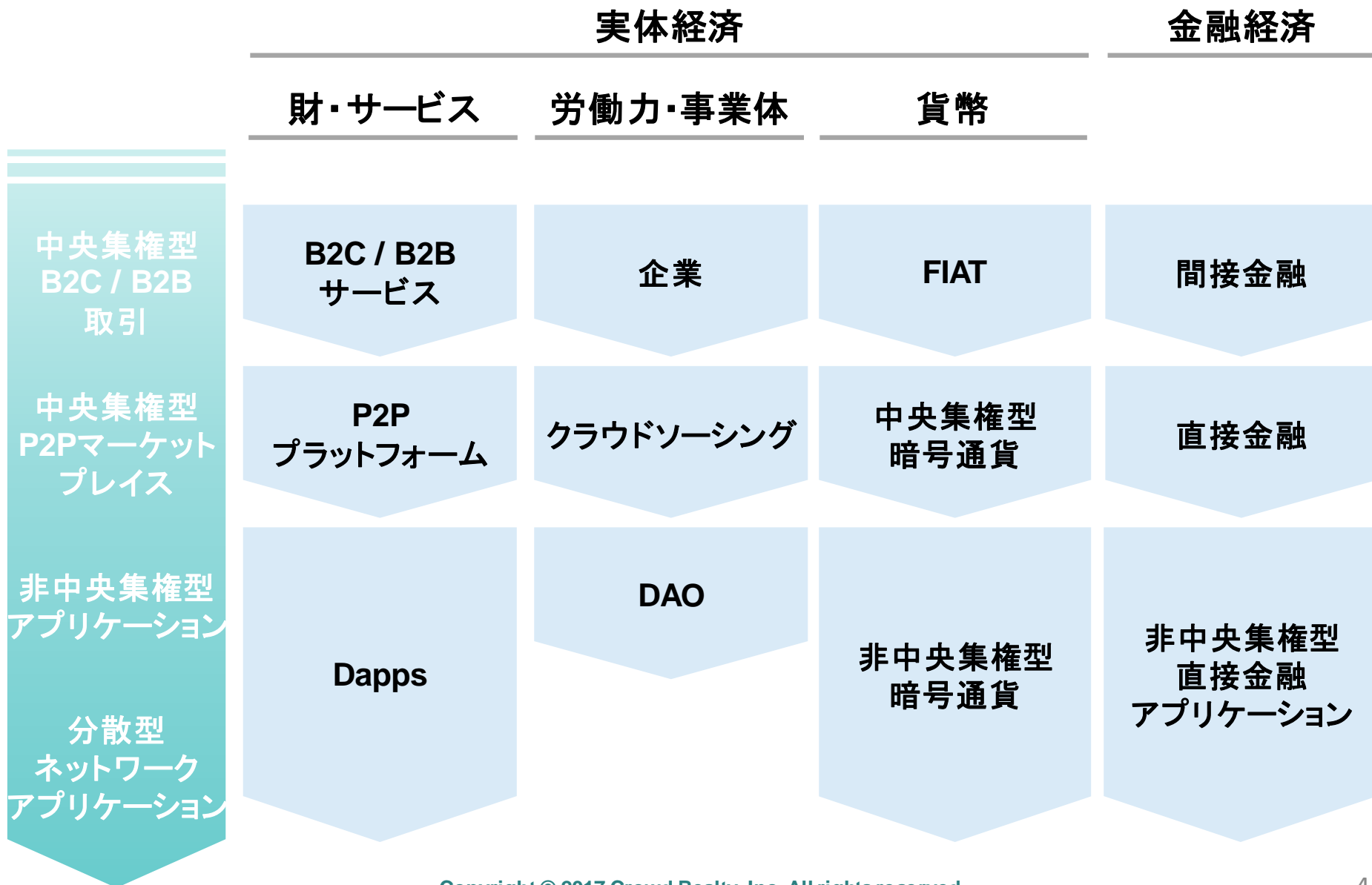
● UAE(アブダビ・ドバイ)



● 香港



市場構造の変化



“UXの源泉を作り”

エコシステム

参加者へのインセンティブと
合意形成アルゴリズムを
内包し、実際の経済活動を
伴った自立分散型の
エコシステム

“フリクションを低減させ”

ネットワークインフラ

安全かつ効率的な取引
を低コストで実現でき、
全ての人アクセスできる
オープンソースの
分散型ネットワーク
インフラ

“対立する利害を調整する”

制度・法規制

グローバルに標準化かつ
最適化された法規制と
分散型の取引承認
・執行プロトコル

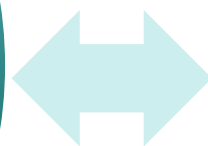
Appendix

非中央集権型／分散ネットワーク型の 新たな資本市場の創設



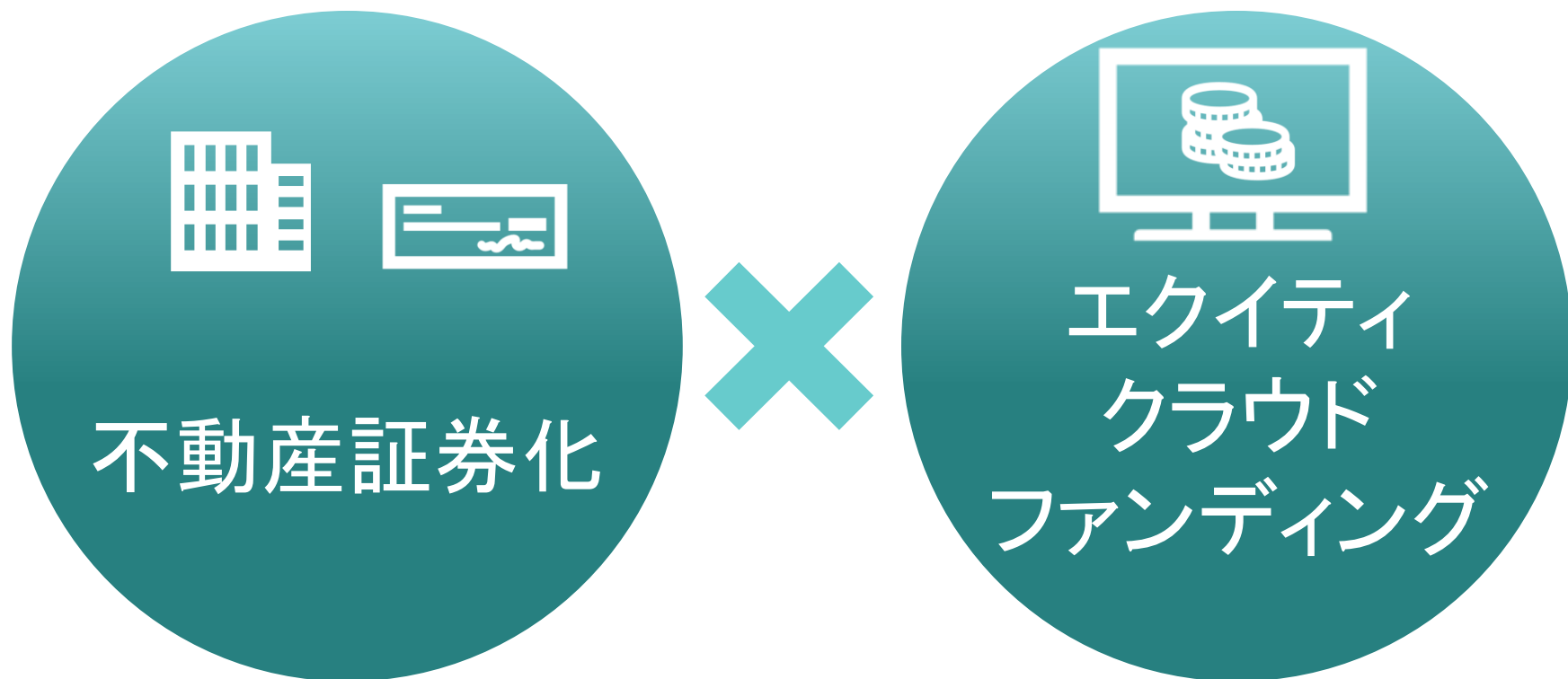
資金需要者

誰でも低コストで瞬時に
全世界の投資家から
資金調達を実行できる
世界の実現



出資者

全世界の
資金調達プロジェクトに
簡単に投資できる
機会の提供



日本国内には、資金調達できない
不動産関連プロジェクトが多数存在

証券化による
エクイティ
ファイナンス

金融機関
からの借入

採算が合わない 担保価値がない

弊社プラットフォームを用いた資金調達実績：京都町家再生証券化

プロジェクト概要

物件情報

投資スキーム

リスク要因

マーケット情報

施設運営者

新着情報



募集総額 72,000,000 円

運用中

申込総額 **72,000,000 円**

100%

プロジェクト正式名称	京町家1号ファンド
募集ステータス	運用中
投資対象	宿泊施設
想定運用期間	36ヶ月
分配	期中分配あり
想定利回り (IRR) ⑦	10.0% (税引前) ※ 弊社手数料控除後
想定投資倍率 (MOIC) ⑦	1.33x (税引前) ※ 弊社手数料控除後
一口あたり出資金額	50,000円
最低出資口数	3口
弊社運用手数料	年率2.0% (元本に対して)

投資案件の運用状況により、運用期間/利回り/投資倍率等は変動する可能性があります。

本プロジェクトは出資申込を締め切り、現在運用中です。



弊社プラットフォームを用いた資金調達実績：京都町家証券化

プロジェクト概要

物件情報

投資スキーム

リスク要因

マーケット情報

施設運営者



募集総額 32,000,000 円

運用中

申込総額 **32,000,000 円**

100%

プロジェクト正式名称	京町家2号ファンド
募集ステータス	運用中
投資対象	宿泊施設
想定運用期間	36ヶ月
分配	期中分配あり
想定利回り (IRR) ⑦	8.0% (税引前) ※ 弊社手数料控除後
想定投資倍率 (MOIC) ⑧	1.26x (税引前) ※ 弊社手数料控除後
一口あたり出資金額	50,000円
最低出資口数	2口
出資者特典	20万円 (4口) 以上出資された方に、当宿泊施設の2,000円割引券を贈呈
弊社運用手数料	年率2.0% (元本に対して)
弊社成果報酬 ⑨	想定利回り (IRR) 8.0% を超過する収益の20%分

投資案件の運用状況により、運用期間/利回り/投資倍率等は変動する可能性があります。

弊社プラットフォームを用いた資金調達実績：保育施設開発証券化

プロジェクト概要

物件情報

投資スキーム

リスク要因

マーケット情報

施設運営者

新着情報



募集総額 174,000,000 円

運用中

申込総額 **174,000,000 円**

100%

プロジェクト正式名称	渋谷区上原シェア保育園ファンド
募集ステータス	運用中
投資対象	保育施設の底地
想定運用期間	36ヶ月
分配	期中分配あり
想定利回り (IRR) ②	6.5% (税引前) ※ 弊社手数料控除後
想定投資倍率 (MOIC) ②	1.20x (税引前) ※ 弊社手数料控除後
一口あたり出資金額	50,000円
最低出資口数	2口
弊社運用手数料	年率0.2% (元本に対して)

投資案件の運用状況により、運用期間/利回り/投資倍率等は変動する可能性があります。

本プロジェクトは出資申込を締め切り、現在運用中です。



※ 3枚目以降の写真は本物件の写真ではなく、正和学園が運営する施設の写真となります。

会社概要(2017年10月末時点)

会社名	株式会社クラウドリアルティ Crowd Realty, Inc.
本社 所在地	〒102-0093 東京都千代田区平河町二丁目5番3号 Nagatacho GRID 3F
子会社	Crowd Realty Estonia OÜ Pärnu mnt 15, Tallinn, Harju maakond, Estonia
代表者	代表取締役 鬼頭 武嗣
主要株主	経営陣 グローバル・ブレイン5号投資事業有限責任組合 FinTechビジネスイノベーション投資事業有限責任組合
設立	2014年12月
免許・登録	第二種金融商品取引業: 関東財務局長(金商) 第2963号 宅地建物取引業: 東京都知事(1) 第98234号
加盟団体	一般社団法人シェアリングエコノミー協会 一般社団法人Fintech協会

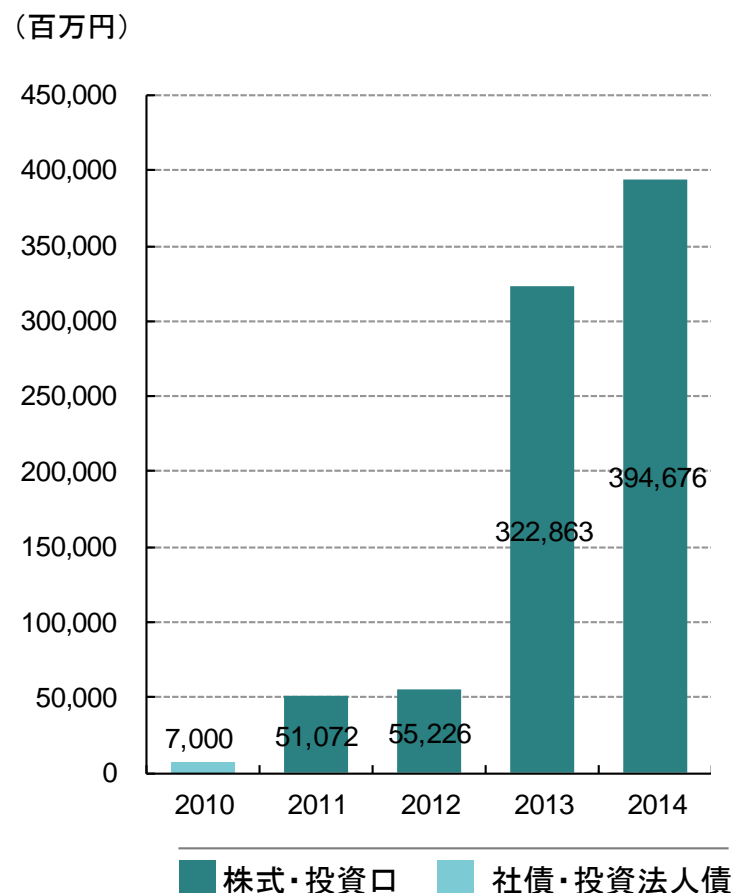
代表者略歴

略歴

- 2005年3月 東京大学工学部建築学科卒業
- 2007年3月 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻
修士課程修了
建築学の研究を行う傍ら、Grove International Partners及び傘下のファンドにてオフィス・商業施設・ホテル・スキー場等の様々な不動産のアクイジション及びアセット・マネジメント業務に携わる
- 2007年4月 Boston Consulting Group入社
住宅メーカーの本社部門組織・事業再編及び営業力強化、部品メーカーのSCM、食品メーカーの本社組織設計、制御機器メーカーの事業ポートフォリオ監査、情報通信企業の新規事業立案などに携わる
- 2010年6月 メリルリンチ日本証券株式会社入社
投資銀行部門にて不動産業を中心とした事業会社及びJ-REITのIPO・公募増資の主幹事業務、不動産の開発証券化に関するアドバイザー業務など多数の案件を執行
- 2014年12月 株式会社クラウドリアルティ設立・代表取締役就任

(1) 金額は払込金額ベース、OA/GSO含む

資本市場での資金調達実績⁽¹⁾ (JGC・主幹事・幹事案件のみ)



国内外で合計8,300億円超の資金調達を執行