



第二部：

【みんシェア ヘルスケア1号】
兵庫県加古川市グループホームファンドのご紹介



ファンドの組成条件



【みんシェア ヘルスケア1号】 兵庫県加古川市グループホームファンド

- 総募集金額：185,000,000円
- 予定年分配率：5.5%（年利）
- 運用期間：22ヶ月
- 分配頻度：年2回（3月・9月）
- 募集期間：9/11(水)10:00~9/18(水)23:59
- 募集方式：抽選方式

- 運用期間は早期償還又は延長となる可能性があります

| 予定している事業のご説明

この事業は... **インカム重視型** のプロジェクト

■物件の運用状況

対象不動産は、2022年11月からソーシャルインクルー社に賃貸されています。
2024年8月時点でグループホームの入居率は6割となっていますが、同社との賃貸借契約は固定賃料であるため、入居率の影響は受けません。

■配当原資

グループホームの運営事業者であるソーシャルインクルー社から支払われる賃貸収入が主な配当原資になります。現時点で予約付建物賃貸借契約を締結しており、運用開始月以降、固定の賃貸収入が得られる見込みです。

■出口戦略

本ファンドは運用期間満了日までに、物件を売却し、投資家への最終配当・償還原資とします。
売却先は、ソーシャルビジネスに投資するファンドなどを見込んでいます。

本ファンドのスキームのご紹介

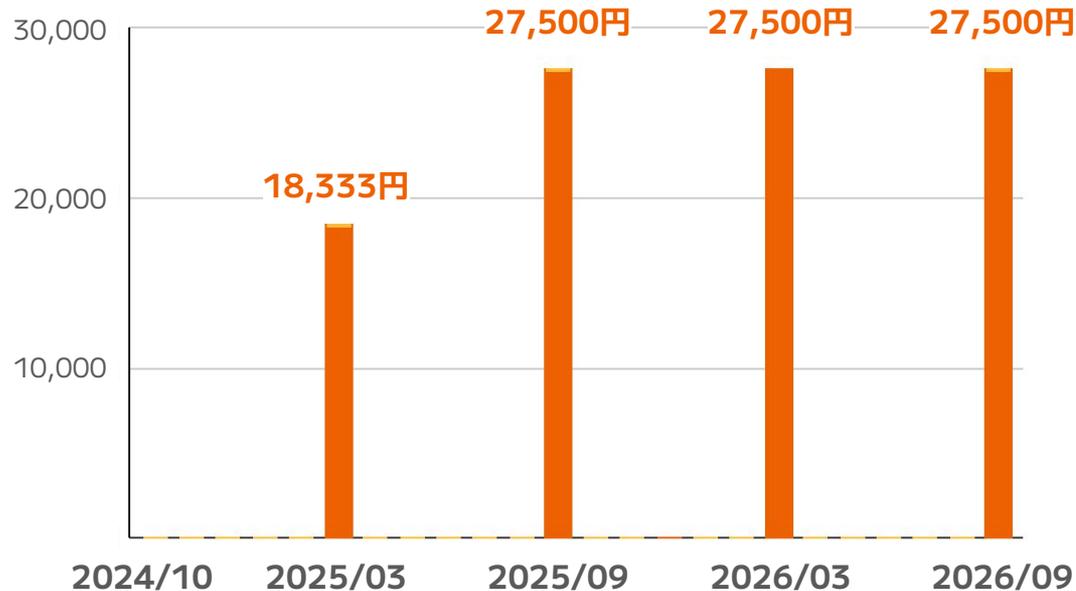


*募集期間終了時点で募集総額に不足が見込まれる場合、不足額の全部又は一部を当社が出資できるものとします

本ファンドの配当イメージ

配当金額と配当タイミング (100万円投資した場合)

(単位：円)



※表記金額は概算値、かつ源泉徴収分を差し引いた金額が配当されます
 ※配当金の支払いは計算期間終了後、最長2ヶ月かかります

予定年分配率

5.5%
(年利換算)

配当金 (100万円投資した場合)

 インカムゲイン

100,833円

(100万円 × 5.5% × 22ヶ月 ÷ 12ヶ月)

 キャピタルゲイン

本ファンドでは予定なし

本ファンドで想定されるリスクと対応策

■ソーシャルインクルー社による賃料支払い遅延の可能性

運営事業者であるソーシャルインクルー社は、直近で年間60施設を開所する急激な事業拡大をしているため、2023年1月期の決算公告では約5.6億円の債務超過となっています。

ファンドの運用期間中の同社の経営状況によっては、固定賃料の支払いが滞り、対象不動産を代わりに運営する事業者を探すことになるかもしれません。その際、数ヶ月にわたり分配金の原資である賃料が得られず、予想分配率を下回る、あるいは元本割れという事態に陥る可能性もあります。

LIFULL Investmentでは同社の直近の経営状況をヒアリングし、収支が回復していること、これまでの賃料支払いに遅延がないことを確認しており、現時点で問題はないという判断をしております。

■売却先が未確定

出口戦略として想定している売却先のファンドはまだ「予定」であり、仮に想定するファンドに売却ができなかった場合、プロジェクト遅延の可能性がります。

その場合、運営ファンドの事業者であるコーシンホーム社が対象不動産を保有することも検討しつつ、運用期間満了までに売却先を探すことになります。

■災害リスク

加古川市のハザードマップによると、対象不動産が所在する地域は洪水、高潮の想定地域となっています。対象不動産は火災保険及び地震保険に加入を予定しており、想定外の災害発生時には一定の補償が受けられますが、再建築のコスト全額を賄えない可能性もあります。

LIFULL Investment 審査項目（一部）のご紹介

審査項目	審査事項	主な確認書面
対象不動産	実在性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産登記簿謄本 ・ 物件概要資料 ・ 公図 / 住宅地図 ・ 固定資産評価証明書
事業者	実在性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 履歴事項全部証明書 ・ 社長、担当者との面談
	財務状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 決算書など
	遵法性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 行政処分の有無 ・ 過去のファンド募集記録
	アセットマネジメント 業務遂行能力	<ul style="list-style-type: none"> ・ 組織体制図 ・ 担当者の略歴
	利益相反取引の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・ 社内決裁書類など
ファンド	計画の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業計画 / 収支計画
	資金使途	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約書など ・ 不動産価格査定調査報告書
	分別管理方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分別管理口座詳細

対象不動産、事業のご紹介



コーシンホームについて



本社所在地：
大阪府堺市東区白鷺町一丁5番1-2
代表取締役：南 相太
設立：2001年2月5日

コーシンホーム株式会社

2001年設立。

大阪府堺市を中心としたサラリーマン世帯向けの分譲住宅事業、注文住宅事業の販売を中心に、収益不動産売買事業、リフォーム・リノベーション事業を手掛ける。2022年より、不動産特定共同事業に参入。不動産クラウドファンディング『みんなでシェアファンド』の運営をスタートし、2024年8月時点で20本のファンドを組成している。

土地と建物の提供を通して、『1人でも多くの人を幸せにする』ことを目的に事業を行っています。

- 宅地建物取引業：大阪府知事（3）第56355号 / 建設工事業：大阪府知事（般一28）第117125号
- 賃貸住宅管理業：国土交通大臣（02）第007194号 / 不動産特定共同事業：大阪府知事第21号
- 関連会社：株式会社アイ建設

対象不動産のご紹介



ソーシャルインクルーホーム 加古川南備後

- 築年 : 2022年10月
- 開所日 : 2023年4月
- 物件概要 : 障がい者向けグループホーム
- 運用状況 : 稼働中
- 総部屋数 : 22室 (うち短期入居用2室)
- 契約形態 : 予約付建物賃貸借契約
- 調査価格等 : 213,000,000円

- 施設運営者 (運営事業者) であるソーシャルインクルー社の運営する施設の1つ
- ソーシャルインクルー社とは30年間の予約付建物賃貸借契約を締結済
- ソーシャルインクルー社が期限前解約する場合は違約金あり
- 山陽電鉄本線の「尾上の松」駅が最寄り (駅徒歩14分)

周辺地域について



加古川町南備後

加古川市は、兵庫県東播磨地域の中核都市です。市の南部は山陽本線を始めとして神戸・姫路へのアクセスが良く、ベッドタウンとしても知られています。

特に栄えているのは加古川駅の周辺ですが、**南備後は加古川駅からほど近い住宅街エリア**で、バス交通でアクセスが可能です。

- 加古川駅からは市街地の人口集中地区を回る「かこバス」が運行しており、南備後地域も通過
- 加古川に近く、設定基準を超えた雨量又は台風による浸水想定区域に位置（加古川市ハザードマップ）

運営事業者のご紹介



ソーシャルインクルー株式会社

同社は2018年より「日中サービス支援型」のグループホームサービスを運営している社会福祉事業者です。

365日24時間スタッフが常駐しているため、重度の障がい者の受け入れや、地域で暮らす方の短期入所も可能など、利用者の生活スタイルに合わせたサポートが強みです。

- 直近で全国277施設を運営（2024年9月1日現在）
- 現在、同社の主要株主はプライベートエクイティファンドを運営するポラリス・キャピタル・グループ
- 適正な施設運営のため、「虐待防止・身体拘束等適正化マニュアル」を整備し、従業員教育を実施

日中支援型グループホームのご説明

日中サービス支援型障がい者グループホームとは？



障がいのある方が、地域の中で、家庭的な雰囲気のもと、共同生活をおこなう住まいの場。

2018年4月より創設されたグループホームの新たな類型。高齢化・重度化する障がい者に対応するための新たな国の施策である。

- 単身での生活には不安があり、サポートを受けながら地域での生活をしたい18歳以上の方（学校卒業及び、施設退所者）
- 親なき後の住まいとして、中・重度の障がい者を対象としたホーム
- ホームでは弊社の世話人や支援員と呼ばれるスタッフが生活サポートをおこなう。
- 日中もG Hで安心して過ごすことができる。
- 障害区分3～6までの利用者を中心としたホームです。
- 重度化・高齢化した障がい者や、日中活動が少ない方が主な対象となる。

日中支援型グループホームと介護包括型GHの比較

	日中支援型グループホーム	介護包括型グループホーム
コンセプト	24h体制で職員を配置したホーム “施設”ではなく家庭的な雰囲気、住み慣れた地域で 安心・安全・高齢 になっても“自分らしく”暮らせる。	夕方から朝に職員を配置したホーム 比較的自立度の高く、自由度が高く温かみのある。住み 慣れた地域でサポートを受けながら自立を目指す。
施設の種類	日中サービス支援型共同生活援助	介護包括型共同生活援助
職員配置	3 : 1以上	4 : 1以上
スタッフサポート体制	管理者（常勤） サービス管理責任者（常勤） 世話人（3 : 1以上） 支援員（利用者区分に応じて配置） その他 送迎スタッフ（非常勤）	管理者（常勤） サービス管理責任者（非常勤） 世話人（4 : 1以上） 支援員（利用者区分に応じて配置）
サービス内容	対象 : 身体障がい 、知的障がい、精神障がい 設備 : バリアフリー & エレベーター完備 : スプリンクラー・自動火災通報装置 サービス : 買い物同行・病院同行 : 金銭管理 : 服薬管理 : 入浴・排泄・食事介助 : 日中・余暇活動レクリエーション 食事 : 朝食 & 夕食（ 希望により昼食提供 ）	対象 : 身体障がい、知的障がい、精神障がい ※設備の都合により一部制限あり。（車イス等） 設備 : スプリンクラー・自動火災通報装置 ※一部改修物件はスプリンクラーなし サービス : 金銭管理 : 服薬管理 : 入浴・排泄・食事介助 食事 : 朝食 & 夕食

障害者グループホームの現状

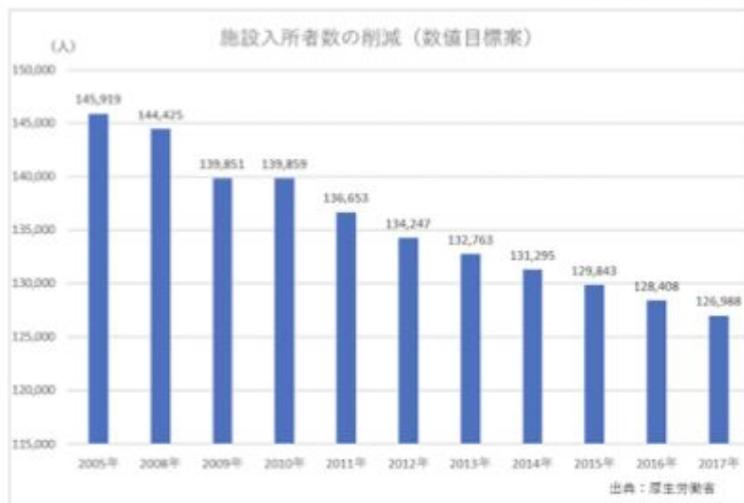
全国の障害者手帳所持者数

約9,640,000人

H30年内閣府統計より

グループホーム供給率

1.7%



全国的にグループホームの供給が不足する中で従来の「施設入所」(大型施設)の入所の新規開設ができなくなったことから、グループホームのニーズが一層高まっている。

また、現状でも「将来の住まい」「親なき後のホーム」として全国でグループホームを希望される利用者・ご家族・支援者の声が多い。

今後2040年に向けて高齢者人口がピークになる中で、障害を持つ子供のお世話ができなくなる家庭が年々増加していく。

弊社としてこの「住まい」・「親なき後」の課題に対して、運営・不動産の両側面から解決させていきたい。

重要記載事項

■投資リスク、解約等について

当社が取り扱うファンドは、その利回り及び元本が保証されているものではありません。

そのため、不動産市況の変動や自然災害等のあらゆる事由により、お客様に損失が生じる可能性があります。

なお、お客様がファンドの営業者又はファンドの運営事業者（以下、「営業者等」といいます。）と締結した契約の解除及び出資持分の第三者への譲渡ができる場合について、制限されています。

各ファンドの条件及びリスクの内容・性質についての詳細は、当社が交付する契約締結前交付書面兼契約成立前交付書面等をご確認ください。

■手数料等について

当社が取り扱うファンドは、申込手数料等は頂戴いたしません。

但し、お客様には出資金をデポジット口座に送金する際の振込手数料をご負担いただきます。

また、お客様は出資持分の募集の取扱手数料及び営業者等の報酬、ファンド事業に係る費用・支出等を間接的に負担することになります。

詳細については、当社が交付する契約締結前交付書面兼契約成立前交付書面等をご確認ください。

■目標・想定利回り、運用実績について

具体的な金額・計算方法は、当社が交付する契約締結前交付書面兼契約成立前交付書面等をご確認ください。

■その他

本セミナーでは、セミナーでご紹介する商品等の勧誘を行うことがあります。株式会社LIFULL Investment及び説明者は、セミナー及び関連資料等の内容につき、その正確性や完全性について意見を表明し、保証するものではありません。情報、予想及び判断は有価証券の購入、売却、デリバティブ取引、その他の取引を推奨し、勧誘するものではありません。過去の実績や予想・意見は、将来の結果を保証するものではありません。提供する情報等は作成時又は提供時現在のものであり、今後予告なしに変更・削除されることがございます。当社及び説明者はセミナー及び関連資料等の内容に依拠してお客様が取った行動の結果に対し責任を負うものではありません。銘柄の選択、売買価格などの投資にかかる最終決定は、お客様ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。なお、セミナー及び関連資料等は当社及び情報提供元の事前の書面による了解なしに複製・配布することはできません。記載内容に関するご質問・ご照会等にはお応え致しかねますので、あらかじめご容赦ください。