



場所・モノ・コトへの再定義と
新たな価値をつくる企業

テーマ：
不動産ファンドを活用した
地方創生・空き家対策

株式会社 リムズキャピタル
代表取締役社長 三平 裕毅（ミヒラ ヒロキ）

対象となるケース

- ・ 地域に空き家や遊休不動産があり、活用方法が分からない
- ・ 空き家や使われなくなった公共施設等の不動産を活用して地域活性化につなぎたい
- ・ 地方創生のコンサルタントや町おこし協力隊の方をお願いしたけど成果が上がらない
- ・ 地域の観光資源・自然資源をうまく活用できていない
- ・ メジャーな観光地も何も無いけど、地域に人を呼び込んで、町を活性化させたい
- ・ 農泊、宿坊、漁業体験など、産業資源はあるが、活用できていない

会社情報

社名	株式会社リムズキャピタル
設立	2016年4月27日
代表取締役会長	磯部 昌史
代表取締役社長	三平 裕毅
専務取締役	福島 秀昭
取締役	佐藤 功
顧問弁護士	田村 幸太郎
顧問弁護士	山田 啓
資本金	10,000万円
住所	東京都千代田区神田錦町2-7南部ビル4階
電話番号	03-5282-5282
FAX	03-5282-5285
資格	宅地建物取引業 東京都知事許可（1）第101927号 小規模不動産特定共同事業者 金融庁長官・国土交通大臣（1）第6号
事業内容	・ 事業への投資及びアレンジ業務 ・ 事業再生、地方再生業務 ・ 海外進出支援事業 ・ 宅地建物取引業 ・ 不動産、有価証券、その他金融資産取引等の資産運用に関するコンサルティング業務 ・ 不動産特定共同事業

■ 北海道支店

住所	北海道千歳市北陽8-3-10
----	----------------

■ 仙台支店

住所	宮城県仙台市青葉区中央2-7-30
----	-------------------

企業理念

時代の変化をチャンスと捉え、創造力をもって世界を結び、暮らしにかかわる多くの事象に、自ら新たな価値と豊かな未来を創り出す

OUR SERVICE



∞BATSUNAGU

不動産特定共同事業

地方と人をつなぐ不動産特定共同事業



地方創生事業

地方の経済活性に寄与するとともに地域と一体となつて地方創生・地域活性化の実現を目指す



不動産開発、リノベーション事業

グループ内に一級建築事務所・施工会社を抱えている強みを活かし、不動産購入～企画～リノベーション・開発までグループ内で一貫して事業推進



不動産仲介事業

自社保有物件の販売のほか、投資用の区分マンション、一棟アパート・マンションを中心にお客様、投資家様のニーズに合わせた売買仲介・コンサルティング事業



宿泊施設 オペレーション事業

地方創生事業の一環で自社もしくはグループ内で北海道、長野県そして新潟県等の宿泊施設及びサウナ施設の企画・運営



デザイン・web システム・コンサル

コンサルティング、ブランディング事業またデザイン制作、ホームページ制作・運営、SEO対策、アプリ開発、システム開発事業

OUR SERVICE

不動産特定共同事業

∞BATSUNAGU

BATSUNAGUについて ファンド一覧 投資家募集サイト 空き家・空き地再活用 運営会社 お問い合わせ   

場と人がつながる場
をつくるファンド

地方と人をつなぐ不動産投資。
地域そして不動産と人をつなぎ、そこに新たな価値を
創出する小口投資型不動産特定共同事業です。



地方創生事業

Koti
Private SAUNA Cottage



Booking
ご予約

ホーム

お知らせ

Kotiについて

サウナについて

プラン（サウナ・宿泊）

アクセス

お問い合わせ

Follow us

WELCOME!

Koti
Private SAUNA Cottage



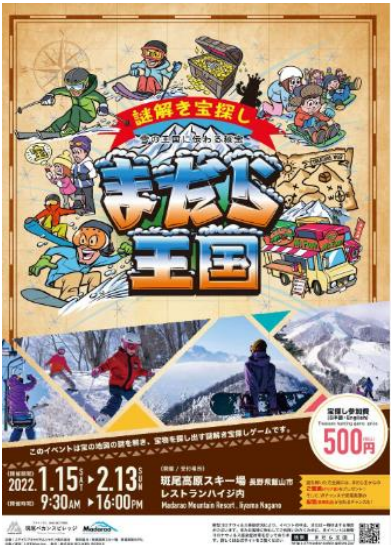
新潟県出雲崎町 海の家再生ファンド

運用中



達成率 100%	
申込金額	29,700,000円
募集金額	29,700,000円
成立金額	10,000円
残口数	0口
募集方式	先着式
募集期間	開始 2022/06/01 09:00 終了 2022/08/14 23:59
出資単位	1口あたり 10,000円 最低口数 1口
一人当たり投資可能上限口数	100口
運用期間	24ヶ月
予定分配率（年換算）	6%
分配	半年
業務管理者	三平 裕毅

謎解き宝探し
その宝に導くのは
また松本王国



500円

2022.1.15・2.13
9:30 AM ~ 16:00 PM
斑尾高原スキー場 長野県山形市
レストランハイジ内
Moderate Mountain Resort, Yamanashi Tagawa

りとりーとびれじ
Toma



500円

2022.1.15・2.13
9:30 AM ~ 16:00 PM
斑尾高原スキー場 長野県山形市
レストランハイジ内
Moderate Mountain Resort, Yamanashi Tagawa

∞ BATSUNAGU

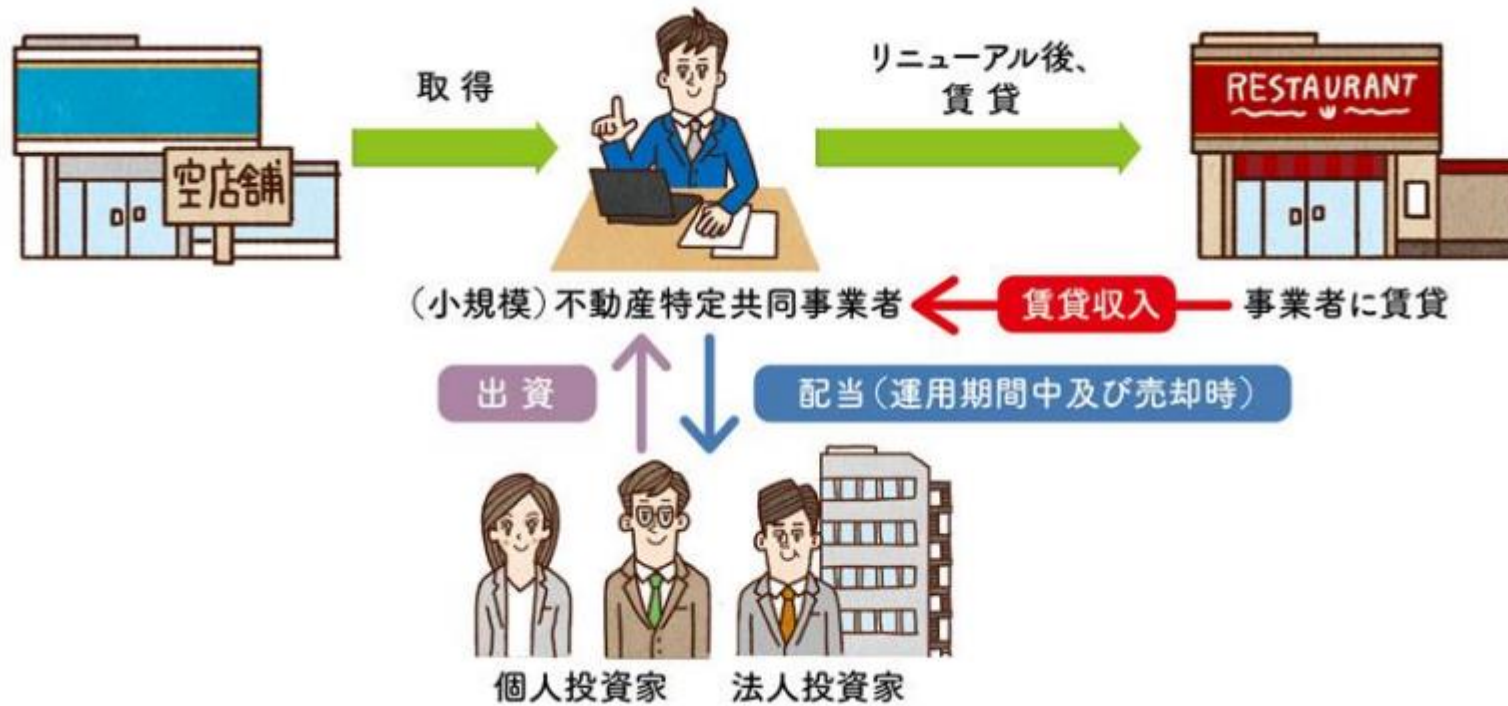
場と人がつながる場 をつくるファンド

地方と人をつなぐ不動産投資。

地域そして不動産と人をつなぎ、そこに新たな価値を
創造する小口化の小規模不動産特定共同事業です。



不動産特定共同事業の仕組み



参照：国交省資料

地方創生 基地づくりファンド第一弾 茨城県大子町 大自然満喫 古民家再生ファンド

四方山に囲まれ、広大な田んぼ真ん中に位置し、

500坪の敷地にボツンと佇む古民家。

各専門家の力を結集し、再活用し、コミュニティの創出を目指します。

[詳細はこちら](#)

地方創生 基地づくりファンド第二弾 千葉県竹林のある日本家屋・山林 再生ファンド

千葉市に位置する風情を感じる竹林のある日本家屋を中心に山里の集落を再活用して

[詳細はこちら](#)

地方創生 基地づくりファンド第二弾 斑尾高原 ペンション再生ファンド

客やスキープレーヤーをもてなしてきた宿泊施設を再生、再活用させ、且つ事業承継・転換に

コミュニティの創出を目指すプロジェクトです。

[詳細はこちら](#)

地方創生 基地づくりファンド第四弾 千葉県出雲崎町 海の家再生ファンド

海が広がる廃業した海の家を中心に、ここでしか出来ない体験を提供し、近隣施設とも連動しな

指していこうというファンドです。

[詳細はこちら](#)

地方創生 基地づくりファンド第五弾 箱根 温泉付き保養所 再生ファンド

箱根という日本有数の温泉地。

ここで面白くそして意義のある取り組みができないかと企画しました。

僕と私と株式会社を迎えてのコラボ企画となります。

[詳細はこちら](#)

都心型リノベーションファンド 港区 南麻布区分マンションリノベーション

港区南麻布。

最寄り駅は広尾駅もしくは白金高輪駅という閑静な住宅街にあるマ

その一室をリノベーションして昨今の働き方やライフスタイルにマッチした空間づくりの取り

[詳細はこちら](#)

不動産クラウドファンディング の 募集画面

新潟県出雲崎町 海の家再生ファンド

運用中



プロジェクト概要

投資スキーム

リスク

シミュレーション

スケジュール

運営者情報

達成率 100%

申込金額 29,700,000円

募集金額 29,700,000円

成立金額 10,000円

残口数 0口

募集方式 先着式

募集期間 開始 2022/06/01 09:00

終了 2022/08/14 23:59

出資単位 1口あたり 10,000円

最低口数 1口

一人当たり投資可能上限口数 100口

運用期間 24ヶ月

予定分配率（年換算） 6%

分配 半年

業務管理者 三平 裕毅

予定収益シミュレーション

出資口数 口

出資金額 ¥0

税引前収益 ¥0

△源泉徴収税 ¥0

税引後収益 ¥0

※一部投資申込キャンセルが発生した為、募集期間を8月14日まで延長いたします。
⇒おかげ様で、満額達成いたしました。誠にありがとうございました。

実例 1

地方創生 基地づくりファンド第一弾
北海道当麻町 大自然満喫 古民家再生ファンド

小規模

～楽しく学び、楽しく体験し、 みんなで作ろう世界初～

COLOR-P（カラップ）×FREE ART FIELD ×リムズグループ

当麻町は、北海道中央部の旭川市の隣に位置する上川郡の町である。農業と林業が主幹産業の町で、農業においては北海道を代表する優良米の産地です。また高級スイカとして有名なでんすけすいかの産地である町です。

その当麻町内の、四方山に囲まれ、広大な田んぼ真ん中に位置し、500坪の敷地にボツンと佇む古民家。これを各専門家の力を結集し、再活用し、コミュニティの創出を目指します。そんな、楽しい施設づくりをしていこうというプロジェクトです。



北海道上川郡当麻町について



北海道上川郡当麻町 現況①

【物件概要】

場所	北海道上川郡当麻町北星2区
土地	1,575.92㎡
建物	110.74㎡
構造	木造亜鉛メッキ銅板葺 2階建て



プロジェクト進捗状況

屋内工事

○まずは、必要なものの以外の残目物整理をしました。



特徴 ①

安定した収益源の確保と共同での古民家の新たな価値創造 施設名称：りとり〜とびれっじTōma

本ファンドとして、投資家様への安定した収益確保を目指します。

その為、本施設は株式会社LCフィールドパートナーズに一括して賃貸し、安定的な収益確保ができるスキームを構築します。

また、同時にこの取り組みを通じて多くの方に様々な形で還元できるよう

運営者となるLCフィールドパートナーズと共同で様々な方の協力を得ながら、この場を通じて多くの出会いやつながりや新たな価値が生まれることを目標としています。

施設名称

りとり〜とびれっじTōma



特徴 ②

投資家さんや子ども達への体験と教育の場に

築造時〜運営開始後まで、順次施設を作り上げていく過程で、子供たちや投資家様、会員様にも参加できるようにしていき、その中での体験を通じて、多くのことを学べる場になるようにプログラムを作っています。

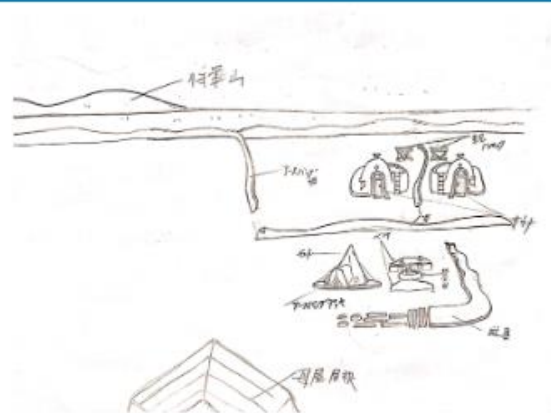
施設づくりは、FREE ART FIELDのキャンプ場設営のノウハウを盛り込んでいく計画です。また、子供たちへの教育として、一般社団法人COLOR-Pによる本施設でのイベントや取り組みをプログラムに入れていく予定です。



特徴 ③

大自然の中、世界初アースバッグサウナ

本敷地内に、アースバッグのサウナを築造し、大自然をバックに開放的なサウナを楽しむ。夏にはサウナを味わった後、夏空と広大な自然の真ん中で水を浴び、冬にはサウナを味わった後、雪に飛び込む、そうすることで身体を整える。整いました。出資してくださった投資家さんには本サウナや施設を利用して頂けるクーポンを付与する計画です。



写真はイメージです。

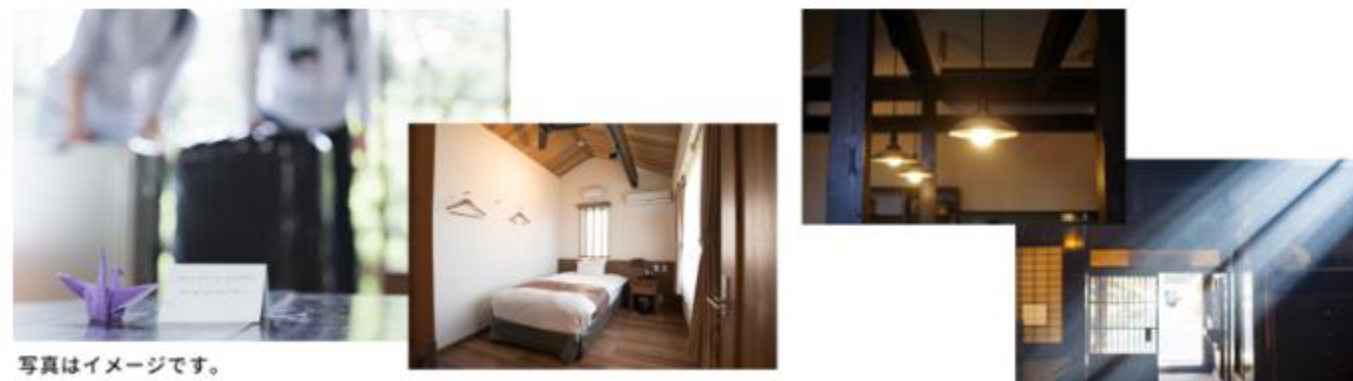
特徴 ④ 地元農産物を利用したCAFE

本敷地内にある古民家を改築し、カフェの併設を予定しております。北海道や当麻町の農産物を利用したスイーツや飲み物を提供し、当麻町の魅力を食からもアピールしていければと考えております。そして夜にはちょっとした北海道テイストのBARにして、人が語り合う場所としても提供できたらと考えております。



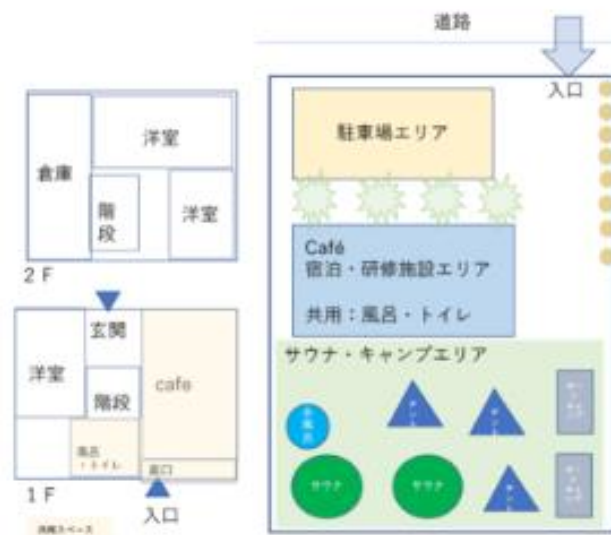
特徴 ⑤ 人が集うコミュニティ施設

本敷地内にある古民家にサービスアパートメント的に旅行者が宿泊できるようにしたいと考えております。サウナに入り、そしてCAFEやBARで人と語り合いながらゆっくりとした時間を過ごしていただきながら、身体も休めていただけたら、そんな施設にしていこうと計画しております。



写真はイメージです。

当麻町ゾーニング案



ステップ1
サウナ・キャンプ施設

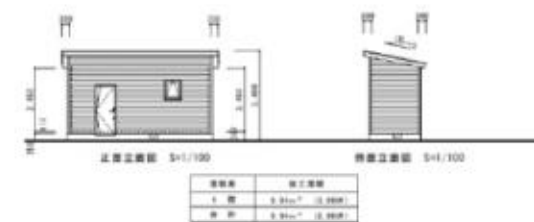
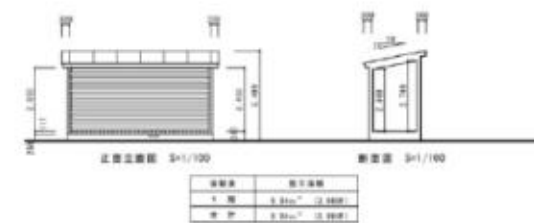
ステップ2
カフェ併設・宿泊事業
農業等体験型宿泊施設



母屋1階/2階



シャワールーム計画図面



屋外サウナイメージパース

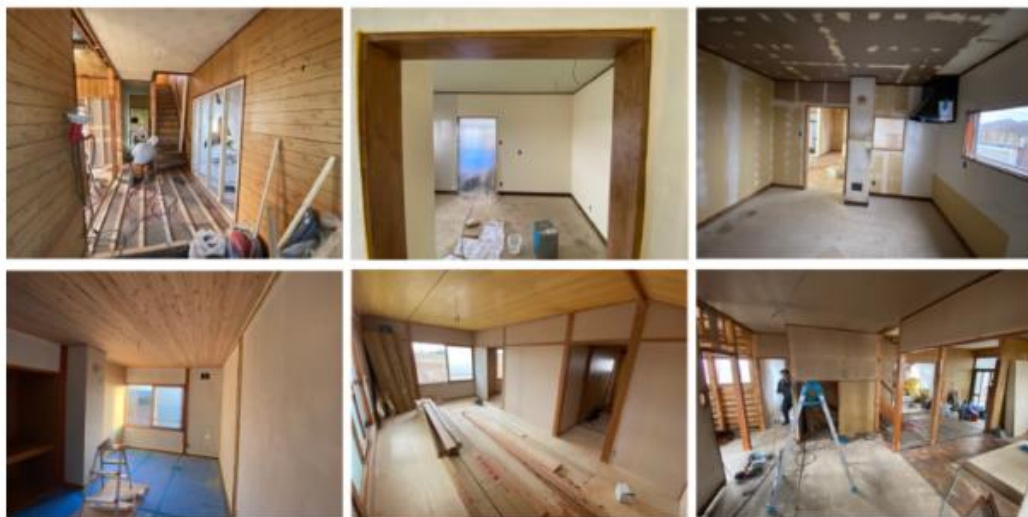


母屋リノベーション工事

○計画に則り、解体から始めました。既存のものも残しつつ、解体です。



○用は変更、階取り変更など大規模なリノベーション工事も実施しました。



屋外工事

○整地・木の剪定

当初は雑草がまみれた状態で、整備が必要でした。



基本、木を残しながら、木の剪定・伐採から始め、だいたい綺麗になりました



アースバッグサウナづくり

基礎から、一段一段積み上げていきます。



だいたい無んできました。非常の良いロケーションと景観です！！このアウナは快適だと思います！！





ボランティアも募集中、当麻町の方、そして道内、全国の方からお手伝い頂いております。
子どもたちも一生懸命手伝ってくれております！！ありがとうございます。

【リニューアルオープン工事中】

施設一周年となる7/22のリニューアルオープンに向け、より美しく、特別な時間を過ごせる空間を目指し施設全体をアップデートしております。



ゲート



施設アプローチ



外気浴スペース



小屋サウナとバレルサウナ



宿泊部屋



屋外サウナ全体



【2022/7/22 リニューアルオープン】

施設一周年となる7/22のリニューアルオープンに向け、リニューアル工事が完了しました。

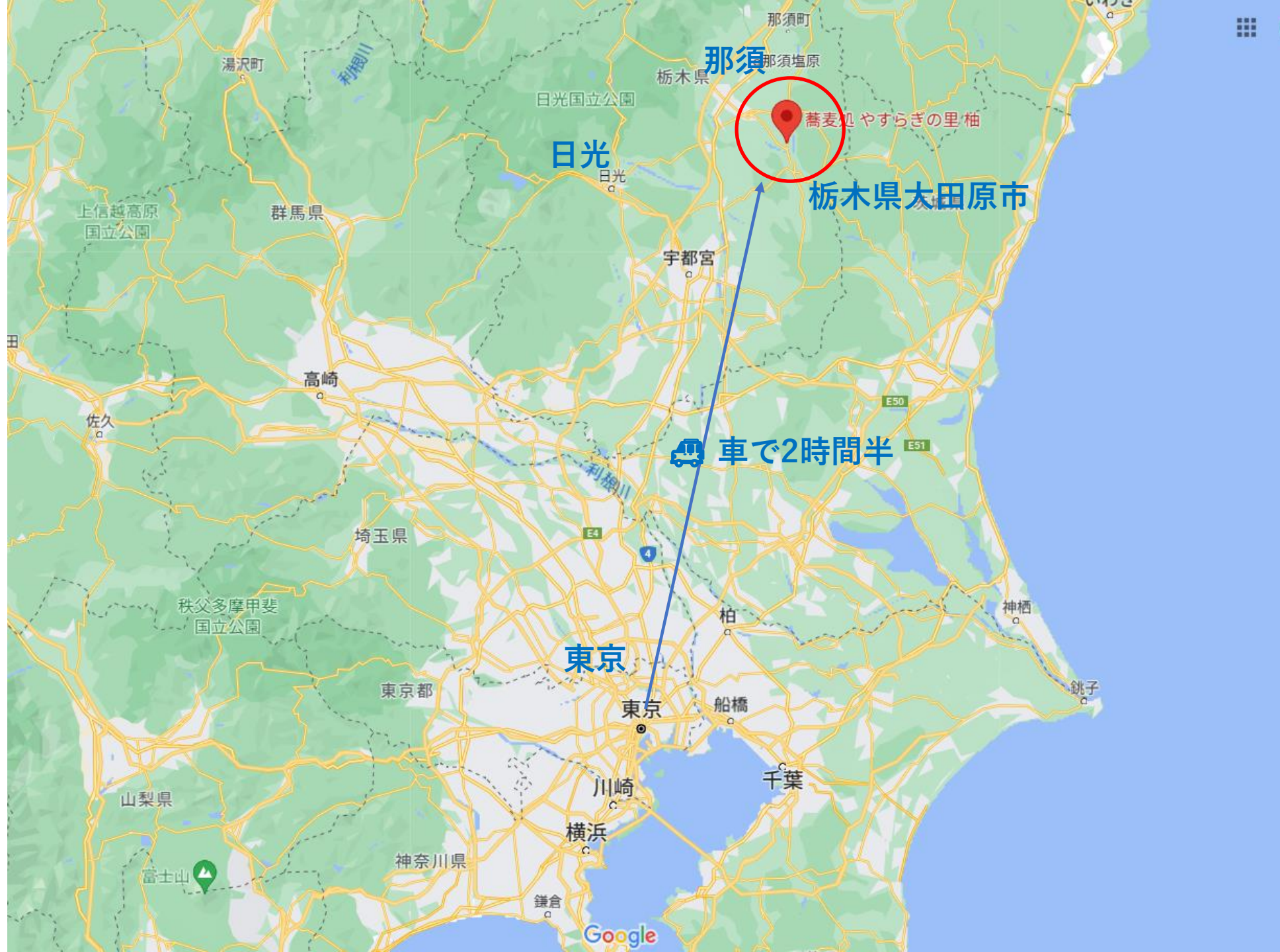


Koti Private SAUNA Cottage PV



<https://youtu.be/VDZQuwKJpko>

(仮称) NASU SATOYAMA FIELD



那須

日光

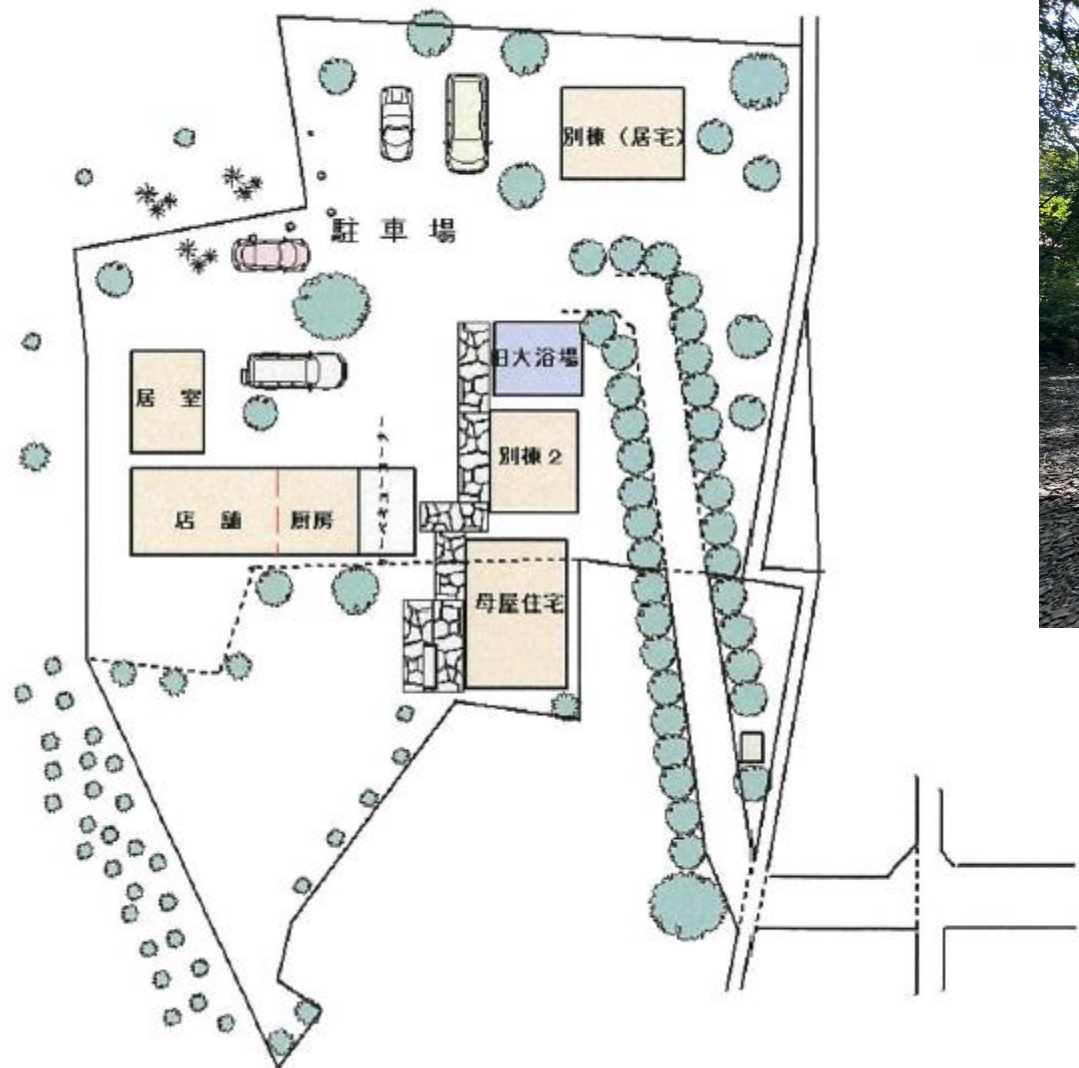
栃木県太田原市

車で2時間半

東京

現況

大田原市湯津上字中谷地 2927 番 2 外 4 筆 合計地積 / 4463 m² ・ 1341.89 坪



この場所の良さを活かしつつ、
どのように活用、
どのように再生、
楽しい施設にしていけるか？

現況写真



何もないが心地いい。 那須の里山は魅力で溢れている。

organizer

1.CAFE/SHOP SATOYAMA

施設の中核を担う SHOP 棟はフィールドを訪れる全て乗っ人が利用できる施設。コンセプトは体験と地産地消。地元の里山の食材を利用した料理人のいる体験型カフェとキャンプ好きの店員がお出迎え。

- ・週末限定のカフェ
- ・蕎麦打ち体験・鮎焼き体験
- ・地元産の食材販売ショップ
- ・キャンプギア貸し出し

2.BATH HOUSE&SAUNA

里山の雄大な景色を楽しめる貸切浴場、水風呂付きサウナや整いスペースも併設。

里山体験 森の中での自然体験

- ・チェックイン機能
- ・食材の販売
- ・カフェ利用
- ・蕎麦打ち等 体験利用

鮎 罾かけ、狩猟 体験

- ・チェックイン機能
- ・食材の販売
- ・カフェ利用
- ・蕎麦打ち等 体験利用
- ・キャンプギアレンタル / 指導
- ・浴場施設利用

- ・チェックイン機能
- ・食材の販売
- ・カフェ利用
- ・蕎麦打ち等 体験利用
- ・キャンプギアレンタル / 指導
- ・浴場施設利用

ツリーハウス

3.COTTAGE

自然の景観の中でゆったりと時間を過ごすことのできる宿泊棟。各棟にはキッチン・浴室もあり建物内で時間を完結できる。

4.GRAMPING

アウトドアを楽しみたいが手ぶらでこれる楽しみ方充実した居室空間でオールシーズン大自然を楽しむことができる。

5.CAMPFIELD

原生林に囲まれた車の横付けできるゆったりとしたキャンプサイトスペース。手ぶらでもキャンプギアの貸し出しがあるので安

guest

それぞれのスタイルでフィールドを楽しむ。

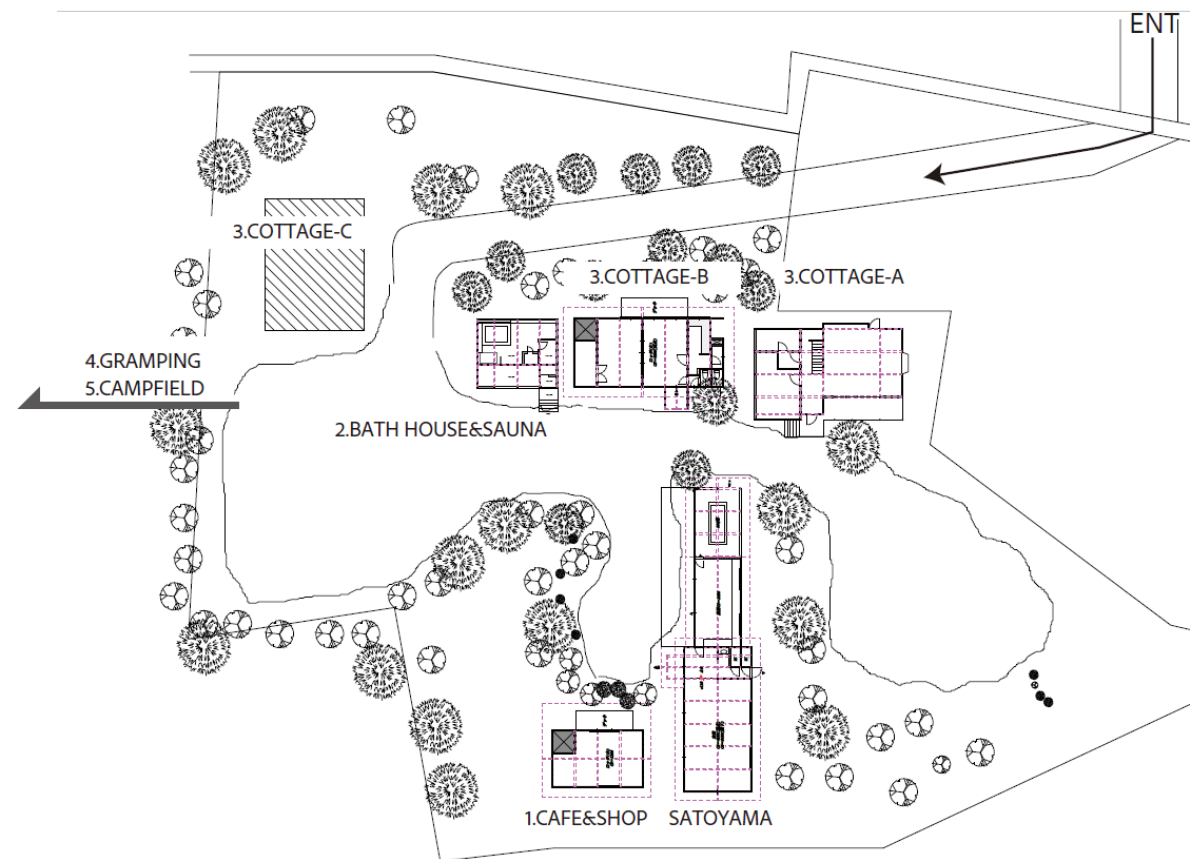
NASU SATOYAMA FIELD

『里山』は原生的な自然と都市との中間に位置し、

地域在来の生きもので形づくられた景観を守り人と自然が共存する生態系。

NASU SATOYAMA FIELD は地産地消のカフェを中心としたアクティビティ体験、原生林の中の自然体験を楽しむフィールド。





RENTAL KITCHEN: 予約制で利用できるBBQスペース。ピザ釜 / 囲炉裏 / 炭台があり、地元の食材を自由に堪能できる

DECK: カフェのテラス。デッキを造作して雨天でも外の空気を感じながら過ごすことができる

CAFE: 地産地消を主軸としたカフェレストラン。施設利用客もここを目指してくるお客様利用可能。

SHOP: 宿泊棟 / キャンプ場レセプション。キャンプギアやレンタル受付、ファーマーズマーケットも併設。フィールドを管理するスタッフが常駐。



1.CAFE/SHOP SATOYAMA



中央棟：CAFE&SHOP『SATOYAMA』既存壁を解体し採光の十分な壁面で開放感を演出、冬場は暖炉での暖をとり心地よい空間。週末祝日のみの限定運営とする。地産の食材を生かしたオリジナルスイーツと地元焙煎所から取り寄せたコーヒーを提供。併設するショップは地産の野菜／肉／鮎などの食材と飲料を提供。キャンプでの消耗雑材品やキャンプギアレンタルも行う。



3.COTTAGE



外観のイメージカラーを統一することで全体的に質の高い雰囲気を持っていく。最低限のお色直し。内装は既存を最大限活かしてシンプルな色味に。カジュアルで親しみやすい雰囲気に持っていくが、装飾/家具などにこだわりを見せ、インテリア⇔アウトドアの境目がないようなコーディネート。外でも使える家具をコンセプトにデザイン性を統一させキャンプギアなどのツールにも興味を持ってもらうようなホンネとタテマエで構成。



4.GRAMPING 5.CAMPFIELD



里山の森に広がるキャンプエリア
初心者から上級者までゆとりのある
区画で利用可能。グランピングエリ
アや貸出利用可能なツリーハウス施
設もあり、自然を極力残した森全体
に広がるキャンプ場。お湯の出る共
同炊事場 / ウォシュレット機能付き
のトイレ / 大浴場の利用が可能なの
ことで快適な時間を過ごすことがで
きる。キャンプ / グランピング / ツリー
ハウスと何度でも利用したくなる原
生林キャンプ場。

このような問題を抱えている方は是非、ご相談ください。

- ・ 地域に空き家や遊休不動産があり、活用方法が分からない
- ・ 空き家や使われなくなった公共施設等の不動産を活用して地域活性化につなぎたい
- ・ 地方創生のコンサルタントや町おこし協力隊の方をお願いしたけど成果が上がらない
- ・ 地域の観光資源・自然資源をうまく活用できていない
- ・ メジャーな観光地も何も無いけど、地域に人を呼び込んで、町を活性化させたい
- ・ 農泊、宿坊、漁業体験など、産業資源はあるが、活用できていない

以上、ご清聴ありがとうございました。

株式会社リムズキャピタル
三平 裕毅
mihira@limbs.co.jp