

## ボルテックス初のリノベーション賃貸レジデンス「VORT 深沢 residence」 クラウドファンディング「Funds（ファンズ）」を通じた資金調達を実施 築48年の旧耐震の遊休不動産を、リノベると共に一棟リノベーション

「区分所有オフィス®」を主軸に資産形成コンサルティングを行う株式会社ボルテックス（東京都千代田区 代表取締役社長 兼 CEO 宮沢 文彦、以下ボルテックス）は、ファンズ株式会社（本社：東京都渋谷区 代表取締役 藤田雄一郎、以下ファンズ）が運営する手数料無料で1円から貸付投資ができる貸付ファンドのオンラインマーケット「Funds（ファンズ）」（以下「Funds」）を通じて、ボルテックス初のリノベーション賃貸レジデンス「VORT 深沢 residence」（以下「本プロジェクト」）の事業資金を調達、本日より運用を開始いたします。5億円を受け付けましたが、募集開始初日に満額到達となりました。本プロジェクトは、ボルテックスが出資し、既存ストックの中古流通・利活用を推進するリノベーションプラットフォーム運営のリノベる株式会社(本社：東京都港区、代表取締役：山下 智弘、以下 リノベる)との協業で一棟リノベーション、収益化を図るサステナブルなプロジェクトです。2025年3月に竣工を予定しております。

URL：<https://funds.jp/fund/detail/vortex-renovation01>



ビフォー：外観



アフター：外観イメージパース

### ■背景および目的

ボルテックスは、「経営に新常識をもたらし富の再分配を実現することにより、社会における格差の拡大とそれによる分断を是正する」というパーパスを掲げ、「富の偏在による経済の停滞、都心と地方、高所得者と低所得者の格差

の広がり、少子高齢化などによる日本の未来に対する不安、これらの社会問題を新たな視点、発想により解決し、資産が健全に循環する社会の実現」を目指しています。その「資産が健全に循環する社会の実現」に向け、当社が提案しているのが「区分所有オフィス」、「Vシェア®」「Vターンシップ®」です。

リノベるは、ミッション「日本の暮らしを、世界で一番、かしく素敵に。」の実現に向け、リノベーションプラットフォームを構築、国内No.1（※1）のワンストップリノベーション事業者として、個人向けに「リノベる。」、法人向けにCRE（※2）戦略や有効活用ソリューションを提供する「都市創造事業」を展開しています。リノベーションによる長寿命化は、建替え・新築に比べCO2排出量・廃棄物排出量を削減すると共に、建築物の省エネ化・断熱化も可能です。リノベるは、リノベーションによる既存ストックの活用を推進し、循環型社会の実現、カーボンニュートラル社会実現への貢献を目指しています。

2023年9月、ボルテックスは、同社が主軸とするオフィスビルをはじめ、さまざまなアセットタイプの不動産をリノベーション/コンバージョンして活用（もしくはバリューアップ利用）する際に事業シナジーを得られることなどを想定し、リノベるに出資いたしました。このたび、協業第一弾として、ボルテックスが所有する築48年の遊休不動産「ストックマンション深沢」を一棟リノベーションし、賃貸レジデンスとして収益化、クラウドファンディングによる資金調達を実施することといたしました。本プロジェクトは、耐震補強、断熱改修に加え、個人向けオーダーリノベーションで培ったデザイン提案力・マーケティング力を活かした共用部・専有部のバリューアップ・リノベーションにより、物質的にも経済的にも長寿命化を図ります。さらに、クラウドファンディングを通して、築古アセットやリノベーションの価値・可能性を発信し、「資産が健全に循環する社会の実現」、建物を永く大切に使う「循環型社会の実現」を目指します。



ビフォー：エントランスアプローチ



アフター：エントランスアプローチイメージパース



ビフォー：エントランスホール



アフター：エントランスホールイメージパース

## ■「VORT 深沢 residence」の魅力

### 立地環境とデザイン

「VORT 深沢 residence」が建つ世田谷区深沢は、駒沢公園徒歩圏の緑豊かな都心の高級住宅街。教育機関やペット関連施設が多く、飲食店やスーパーも充実しているため、人気のあるエリアとして知られています。

マンションは、東急大井町線・等々力駅から徒歩18分、東急田園都市線・桜新町駅から徒歩20分の場所に位置し、周辺には治安が良く閑静な住宅街が広がっています。

アーチが印象的なヴィンテージ感のある外観を活かしながら、多様な屋内環境を作り出すと共に、マンションエントランスなど共用部を含めた一棟全体をバリューアップ。ペットとの共生やガーデニングなど、忙しい日々の中でリフレッシュしたり、リラックスする時間を大切にしたい単身からDINKSをターゲットにリノベーションを進めています。間取りは、フルハイトの可動間仕切でワンルームとしても使える1LDKを中心に、最上階は一部スラブを解体し、下階とつなげることでルーフバルコニー付きメゾネット住戸を計画しました。また、暮らしやすさにこだわり、収納計画や家電・家具の配置などを考慮、内装デザインは、ナチュラルで温かみのあるテイストとし、ペット対応の床材や壁紙を採用するとともに、リビングはビニル床タイルとすることでインテリアのアクセントとしました。ガーデニングを楽しんだり、リビングの一面をインナーテラスのようにお使いいただけます。



ビフォー：住戸内



アフター：住戸内イメージパース

### 一棟リノベーションで長寿命化、サステナビリティを実現。

従前の「ストックマンション深沢」は、1975年に建てられた旧耐震基準・無断熱の建物で、室内の老朽化も激しく、賃貸マンションとしての役目を終え、遊休化していました。今回、建て替えも視野に入れて活用が検討されましたが、環境負荷抑制の観点や工事費の高騰を踏まえ、サステナビリティを追求する中でリノベーションが選択されました。本プロジェクトは、老朽化・遊休化した建物を安心して永く使えるように耐震改修を実施、第三者機関より新耐震基準の構造評定を取得予定です。また、外壁に面した壁への断熱追加やサッシ交換（主要箇所はLOW-Eガラスを採用）を実施、設備を更新することで、省エネ性能・断熱性能を高めます。さらに、エントランス等共用部のバリューアップを実施。オートロックや宅配ボックス、自転車置き場などの共同住宅の基本仕様を確保するとともに、ペットの足洗い場や電動キックボードシェア「LUUP」置場を新設、エントランスアプローチとなる外構デザインを刷新し閑静な高級住宅街にふさわしい設えとしました。

建物の長寿命化により、建て替え新築に比べて環境への負荷を抑えることが可能です。リノベるが過去にリノベーションをした共同住宅の一棟リノベーションでは、新築建て替えに比べて、CO<sub>2</sub>排出量を75%、廃棄物排出量を96%削減できると算出（※3）されました。

## ■ 物件概要

建物名称：「VORT 深沢 residence」（従前ストークマンション深沢）

所在地：世田谷区深沢5丁目4-10〔住居表示〕

交通：東急大井町線「等々力」駅徒歩18分東急田園都市線「桜新町」駅徒歩20分東急バス「深沢区民センター」停留所徒歩1分

構造規模：RC造地下1階地上6階

対象敷地面積：302.78㎡（91.59坪）

延床面積：1071.19㎡（324.03坪）

竣工年：1975年（築48年）

耐震基準：旧耐震

戸数：住戸16戸（従前17戸）、店舗1区画

用途地域：近隣商業地域

許容建蔽率：80%（新築当時60%）

許容容積率：300%

## ■ 「Funds」を活用した資金調達概要

当社は、本業に連動しない収益と売却可能な資産を確保し、事業の企業価値の向上と継続性の向上に貢献しております。「Funds」を通してご縁をいただいた投資家様からお預かりした資金により事業を推し進め、資産が健全に循環する社会の実現に貢献し、日本の未来を切り拓いていきたいと考えています。そのためにも、挑戦と成長を志向する集団であり続け、時代に合わせた商品開発を行い、資産活用の画期的な選択肢を提供し続けてまいります。

本ファンドでは募集金額を5億円に設定しました。スキームとしては、Fundsを運営するファンズ社の100%子会社であるファンズ・レンディングがファンドの組成企業となり、当社とファンズ・レンディングの間で金銭消費貸借契約を締結し、資金調達したものです。

## 本ファンドの基本情報

ファンド名	ボルテックス リノベーションファンド#1
公開日	2024年9月24日
先着制募集期間	2024年9月25日～2024年10月7日
予定利回り（年率・税引前）	3.00%
予定運用期間	約36カ月（2024年10月15日～2027年9月30日）* 予定
募集金額	5億円
最終分配日	2027年10月25日* 予定
元本償還方法	満期一括
利益配当方法	毎四半期
担保・保証	担保なし・保証なし
最低成立金額	5,000万円
ファンドの資金用途	一般事業資金

#### ◆ファンズ株式会社について◆

社名：ファンズ株式会社

設立：2016年11月1日

代表取締役：藤田 雄一郎

資本金：100,000千円

所在地：東京都渋谷区恵比寿西1-10-11 フジワラビルディング5階

登録・加入協会：第二種金融商品取引業 関東財務局長（金商）第3103号、一般社団法人第二種金融商品取引業協会  
加入

URL：<https://funds.jp/>

#### ◆株式会社ボルテックスについて◆

1999年、宮沢 文彦（代表取締役社長 兼 CEO）により企業財務の新しいソリューションを提供する会社として設立。

「経営に新常識をもたらし富の再分配を実現することにより、社会における格差の拡大とそれによる分断を是正する」を理念に掲げ、東京都心部を中心に大阪や福岡など日本経済を牽引する主要都市の商業地にある中規模ビルをフロアごとに分譲する「区分所有オフィス」を展開しております。この「区分所有オフィス」を活用し、顧客の問題解決として新たな不動産戦略を打ち立て、本業に連動しない収益と流動性の高い売却可能資産を確保し、企業価値・事業継続性の向上に貢献しております。従業員数654名(2024年3月31日時点)、東京本社、札幌、仙台、新潟、金沢、名古屋、大阪、広島、福岡、鹿児島に支店を置く。2024年3月期、売上高819億円、経常利益86億円、保有物件（賃貸用不動産）金額655億円。

- ・公式サイト：<https://www.vortex-net.com/>
- ・公式Facebook：<https://www.facebook.com/vortexnetcom>
- ・公式X：[https://x.com/vortex\\_net\\_com](https://x.com/vortex_net_com)
- ・Vortex YouTubeチャンネル：<https://www.youtube.com/channel/UCQ9rAN6zHO69kqQTRioGF6A>
- ・東京オフィス検索：<https://of-tokyo.jp/>
- ・駐マップ：<https://chumap.jp/>
- ・東京オフィス検索X：[https://x.com/of\\_tokyo\\_jp](https://x.com/of_tokyo_jp)
- ・東京オフィス検索Facebook：<https://www.facebook.com/TokyoOfficeSearch/>

※「区分所有オフィス」「VORT」「Vシェア」「Vターンシップ」は、株式会社ボルテックスの登録商標です。

#### ◆リノベる株式会社◆

リノベるは、ミッション「日本の暮らしを、世界で一番、かしく素敵に。」の実現に向け、個人・法人が保有する既存ストックの流通・利活用を推進しながら、サプライヤーであるリノベーション事業者とのマッチングを実現する統合型リノベーションプラットフォームを構築しています。全国500社のパートナー企業と連携し、個人顧客向けに国内No.1の実績（※1）を持つ中古マンション探しとリノベーションのワンストップサービス「リノベる。」や、法人顧客向けにCRE戦略（※2）推進と有効活用ソリューションをワンストップで提供する「都市創造事業」を展開。また、サプライヤーには、リノベーションに最適化された経営・運営・DX支援も行っています。

既存の不動産ストックを利活用するリノベーションは、新築に比べてCO<sub>2</sub>排出量を削減できるサステナブルな選択肢です。さらに、性能向上リノベーションを通じて建物の省エネ化・断熱化を図ることで、エネルギー由来のCO<sub>2</sub>排

出量をより一層削減することが可能です（※3）。2023年11月には、政府系ファンド「脱炭素化支援機構」の住宅・不動産・建設分野での第一号出資案件として認定されました。

リノベるは、個人、法人、サプライヤーそれぞれが抱える課題を3つのプラットフォームで連携し、価値に変えて成長を加速させ、循環型社会やカーボンニュートラル社会の実現を目指しています。

会社名：リノベる株式会社

代表：代表取締役 山下 智弘

資本金：490,837,966円

設立：2010年4月

所在地：本社 東京都港区南青山5丁目4-35 たつむら青山ビル

事業内容：テクノロジーを活用したリノベーション・プラットフォーム事業（個人向けマンション・戸建てのワンストップリノベーション、法人向け一棟リノベーション・店舗・オフィス・商業施設の企画・設計施工及び運営、パートナー企業向けリノベDXプラットフォーム）

コーポレートサイトURL：<https://renoveru.co.jp/>

リノベる。URL：<https://www.renoveru.jp/>

都市創造事業サービスサイトURL：<https://renoveru.co.jp/citycreate/>

※1 リフォーム産業新聞1574号(2023/10/23発行)『マンションリフォーム売上ランキング2023』にて、ワンストップサービスを手掛ける事業者として首位

[https://www.pref.nara.jp/secure/175905/vision3\\_keiryu.pdf](https://www.pref.nara.jp/secure/175905/vision3_keiryu.pdf)

※2 国土交通省「CRE戦略実践のためのガイドライン」（2010年改訂版）（全3章）

「CRE戦略とは、企業不動産について、「企業価値向上」の観点から、経営戦略的視点に立って見直しを行い、不動産投資の効率性を最大限向上させていこうという考え方である。」

※3 リノベる株式会社「賃貸レジデンス「コンフォリア高島平」で産学共同研究を実施 リノベーションで建て替えに比べCO2排出量を75%、廃棄物排出量を96%削減。省エネリノベーションによる効果は、40年間のCO2排出量を5%約1,000t削減」（2023/12/7）

<https://renoveru.co.jp/news/7543/>