

事業名称	小規模不動産特定共同事業者登録サポートプログラム（実践編）
事業主体名	株式会社エンジョイワークス
連携先	日本橋くるみ行政書士事務所 株式会社スペースRデザイン 合同会社箱バル不動産 丸順不動産株式会社 株式会社 On-Co NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト 鳥取県智頭町（当初共同でのプログラム実施を予定していたが、実施タイミングが合わなかったため、他連携先と実施した。）
対象地域	全国（福岡、大阪、岡山、名古屋、札幌など）
事業の特徴	・小規模不特事業者の発掘・育成「全国空き家再生セミナー」を開催 ・空き家再生のオンライン業務支援ツール「ハロリノノート」を開発 ・地域ファシリテーターとの相談実務対応
成果	空き家再生のオンライン業務支援ツール「ハロリノノート」の作成・公開 ・地域を巻き込む、参加型の空き家再生手法を公開 ・事業計画作成支援ツール（ワークシート）を提供 ・プロジェクト公開による、ネットワーキング機能
成果の公表先	ホームページで体験版を公開中（利用には無料の会員登録が必要です） https://hello-renovation.jp/note

1. 事業の背景と目的

本事業は、各地域での空き家対策担い手の育成としてのプログラム実施の他、進行中の具体的な空き家の利活用プロジェクトも含め「ボトムアップ」のまちづくり手法×不動産特定共同事業法により、小規模不動産特定共同事業者を増やすためのプログラムです。資金調達から地域住民が参加することができる仕組みを広げることで、

- ・各地域における空き家利活用に必要な不可欠な資金問題
- ・各地域における空き家利活用に必要な不可欠なサポート人材の問題
- ・各地域における空き家利活用プロジェクトの面的広がりへの欠如
- ・各地域における空き家利活用の担い手の不足

を、各地域内で解決することにつながります。

2. 事業の内容

（1）事業の概要と手順

本事業は、小規模不動産特定共同事業者として資金調達手段を持って、空き家再生を地域で先導できる担い手（ファシリテーター）を全国で増やしていくための事業です。主に下記3つの取り組みを実施しました。

- ①相談員や専門家の研修・育成
- ②地域の専門家等との連携体制の構築
- ③相談実務の実施

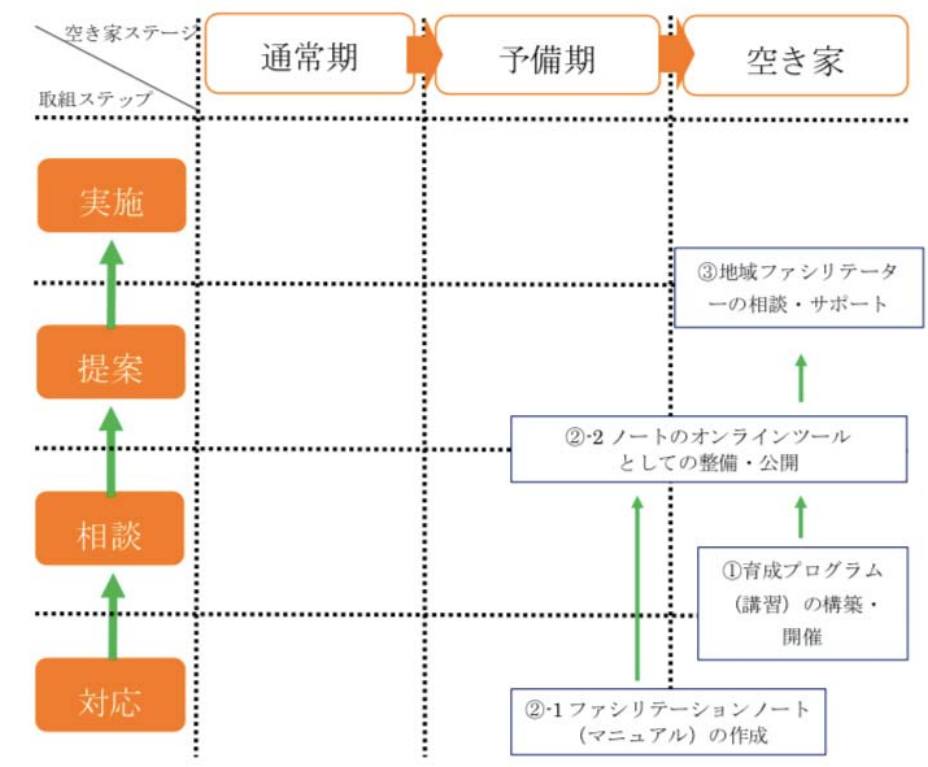
表 1 取組内容・役割分担表

取組内容	具体的な内容（小項目）	担当者（組織名）	業務内容
①相談員や専門家の研修・育成	育成プログラム（講習）の構築・開催	(株)エンジョイワークス	ボトムアップでまちづくりをする手法として、不動産特定共同事業法による事業の組み立て方に関する講習を開催
②地域の専門家等との連携体制の構築	ファシリテーションノート（マニュアル）の作成	(株)エンジョイワークス	空き家利活用のためのファシリテーションメニューの構築とその手法のマニュアル化
	ノートのオンラインツールとしての整備・公開	(株)エンジョイワークス	作成したマニュアルを、各地域のファシリテーターが利用できる、オンラインツールとして整備・公開
③相談実務の実施	地域ファシリテーターの相談・サポート	(株)エンジョイワークス	各地域のファシリテーターに対して、不特を活用した地域住民参加型の事業組み立てを、実務ベースでサポート

表 1 事業実施スケジュール

取り組み内容	具体的な内容	令和元年度										
		8月	9	10	11	12	1	2	3			
①相談員や専門家の研修・育成	育成プログラム（講習）の構築・開催		—	—	—	—	—	○	○	○	○	
②地域の専門家等との連携体制の構築	ファシリテーションノート（マニュアル）の作成			—	—	—						
	ノートのオンラインツールとしての整備・公開					—	—					
③相談実務の実施	地域ファシリテーターの相談・サポート		—	—	—	—	—	—	—			

図1 取り組みフロー



(2) 事業の取組詳細

①相談員や専門家の研修・育成

全国5都市で、小規模不動産特定共同事業を活用した、まちぐるみでの空き家再生事業の組み立て方、資金調達スキームなどについて、エンジョイワークスを含めた4名の各専門家によるセミナーを開催。宅建業者、まちづくり団体、自治体、地域金融機関を対象として、地域で自走できる協力体制の構築を目指すものです。

<開催概要>

開催地	福岡	天神クリスタルビル ホールB
	札幌	グラフボックス (ノルベサ4F)
	大阪	AP 大阪駅前・AP ホールI
	名古屋	なごのキャンパス
	岡山	岡山コンベンションセンター・402 会議室
時 間	13:00~18:00 交流会 18:00~19:00	
定 員	50名~100名	
対 象	宅建業者、まちづくり団体・企業、自治体、地域金融機関の方など	
内 容	セミナー1：「産・官・学・金」連携して進めるまちづくり事例 セミナー2：不動産ファンドのスキームと小規模不動産特定共同事業者への登録 セミナー3（東京会場以外）：地域事業者が進める空き家再生の先進事例 セミナー4：空き家に「共感」と「お金」を集める共感投資プラットフォーム トークセッション：コーディネイターとの交流 ワークショップ：空き家再生支援ツール「ハロリノノート」を使ってみる	

<セミナー講師：全会場参加>

講師1：株式会社エンジョイワークス 福田・松島・濱口

全国初の小規模不動産特定共同事業者として、まちづくり参加型クラウドファンディングサービス「ハロー！RENOVATION」を運営（現在は不動産特定共同事業者として登録）。空き家・遊休不動産の再生に、「共感」と「お金」を巻き込む参加型まちづくりを、地域のプレイヤーと一緒に全国で挑戦中。国土交通省のPPP協定コンサルティングパートナーとして、公的遊休不動産の利活用もサポート。

講師2：日本橋くるみ行政書士事務所 石井くるみ 氏

不動産・金融分野の法務コンサルティングを専門とし、民泊や不動産特定共同事業を活用した多くの空き家再生プロジェクトに携わっている。主な著書に「民泊のすべて」（大成出版社、2017年度日本不動産学会・著作賞（実務部門）受賞）、共著に「行政書士の業務展開」（成文堂）など。

講師3：デロイトトーマツファイナンシャルアドバイザー合同会社

不動産アドバイザー・ヴァイスプレジデント 後藤佑介 氏

不動産開発、観光・ホテル事業、都市開発事業、PPP/PFI 関連、まちづくりなどの官民両側にたった支援に従事。特に、まちづくりおよび不動産開発の知見を通じ、面開発の事業計画から個別施設計画・実行までのハード整備のほか、地域観光計画策定支援や地域組織組成および経営支援などのソフト面とも一体となった業務提供を得意とし、官民間問わず計画段階から実行段階において全面的な支援を行っている。

<セミナー講師：地域ゲスト>

講師4：吉原住宅有限会社、株式会社スペースRデザイン 代表取締役

吉原勝己（福岡開催）

2000年老朽ビルで経営危機の吉原住宅を継ぎ、2003年から賃貸リノベーション事業に取り組む。その過程、ひとのつながりに着目し経年優価「ビンテージビル」概念を確立。その象徴、築61年「冷泉荘」は文化発信・地域交流の拠点となり「福岡市都市景観賞」受賞。空き家を社会課題ビジネスととらえ35棟再生。団地、商店街再生でも活動中。

講師5：株式会社蒲生商事 常務取締役、合同会社箱バル不動産 代表 蒲生寛之（札幌開催）

函館生まれ函館育ち。中学時代に市内旧市街地への引っ越しをきっかけに、函館の魅力に気づき始める。高校卒業後に一度函館を離れ、約8年間海外や都内での生活を経て、2013年にUターン。不動産会社に従事する傍ら、建築家、パン屋の店主と一緒に旧市街地での古い建物の再生活動を行う箱バル不動産を立ち上げる。

講師6：丸順不動産株式会社 代表取締役 小山隆輝（大阪開催）

昭和39年8月、大阪市阿倍野区生まれ。昭和62年3月、近畿大学法学部を卒業し、大正13年創業で祖父の代から続く丸順不動産株式会社に入社。平成24年に代表に就任。町の不動産屋として地域の困りごとに対応。現在は一般不動産業務以外にも長屋や町家などの既存建物の再生活用を通じて、まちづくりやエリア価値の向上にも取り組む。

講師 7：株式会社 On-Co 代表取締役、庭師、空間デザイナー 水谷 岳史（名古屋開催）

三重県桑名市生まれ、「誰もが自由に挑戦と失敗できる空間をつくりたい」という想いのもと、まちにある空き家を活用して飲食店、レンタルスペース、シェアハウスなど合計 10 件の空き家を自らリノベーションして運営。その他、出演者を呼ばない音楽イベント「音楽の日」、空き家活用のためのポータルサイト「さかさま不動産」など、幅広い分野で挑戦中。

講師 8：NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト 代表理事 豊田 雅子（岡山開催）

1974 年尾道に生まれ、坂や路地に囲まれて幼少時代を過ごす。高校卒業後初めて尾道を離れ大阪に出て、故郷の良さを再認識する。関西外国語大学英米語学科を卒業後、JTB の専属のツアーコンダクターとして海外を飛び回る生活を 8 年ほど続ける。渡航歴は 100 回以上。帰郷して結婚後、その経験を生かして尾道らしいまちづくりを提唱する「尾道空き家再生プロジェクト」を発足。現在、同 NPO の代表理事を務めながら、双子男児の母として日々奔走中。

写真 1 名古屋開催の様子



写真 2 福岡開催の様子



②地域の専門家等との連携体制の構築

遠隔にいる地域ファシリテーターと連携をとるために、これまでの空き家再生事例・知見を詰め込んだ、空き家再生手法に関するオンライン業務支援ツール「ハロリノノート」を開発しました。また、体験版をウェブサイトにて無料公開しています。

業務支援ツールの開発には、2019年から実施している2日間で空き家再生のエッセンスが学べる講座「空き家再生プロデューサー育成プログラムベーシックコース」で得られた知見や、参加者からの感想を活かして、誰もが使いやすいオンラインツールとして開発を行った。

<オンライン業務支援ツール「ハロリノノート」：5つの基本機能>

1. 「講義」を読んで必要なノウハウを習得
 - ・創業、開業のコンサルティング方法
 - ・不動産ファンドの組成・運営
 - ・事業計画の作成
2. 「ワークシート」に想い・ストーリー・計画を記述
 - ・講義ごとにワークショップ型フォームで確認
 - ・先輩プロデューサーからのアドバイスを受けてプロジェクトを公開
3. シートの公開から始まる「ネットワーキング」
 - ・同じ課題を持った地域や共通課題ごとのコミュニティ醸成
 - ・公開した内容に対する共感者・受講者同士のコメント機能
4. 様々な場面で使える、AI活用の「共感スコア」
 - ・サービスの利用・アクションに応じた独自のスコアリング
 - ・将来的な資金調達・運営の可能性評価（事業審査基準）
5. 空き家問題を共感投資で解決する「ハロリノ」との連携
 - ・ハロリノノート利用後には、「ハロー！RENOVATION（ハロリノ）」でプロジェクトを立ち上げ、資金調達を行うことができます。

<講座一覧>

はじめに：空き家再生プロデューサーとは

講義 01：現地確認の重要性

講義 02：コンセプトの作り方

講義 03：事業を進める仲間とコミュニティ

（体験版では講義 03 までを公開）

講義 04：参加型まちづくりのねらいと仕掛け

講義 05：効果的な SNS とメディアの使い方

講義 06：工事費の考え方のポイント

講義 07：事業運営計画の立て方

講義 08：資金調達のバリエーション

講義 09：参加型クラウドファンディングの仕組みと利用方法

講義 10：投資家とのコミュニケーション

③相談実務の実施

これまでに実施してきた空き家再生プロデューサー育成プログラムや①のセミナーなどを通して、小規模不動産特定共同事業を活用した地方での空き家再生に興味を持った方々を対象に、現地やオンラインでの相談実務を実施した。

すぐにでも小規模不動産特定共同事業者の登録を目指したいという事業者から、まずは他の人が進めている事業のイベント等に参加して知見を得たいといった、さまざまな事業段階にある方々のサポートを全国で行なった。

サポート1

エリア	沖縄県八重瀬町
事業内容	琉球王朝時代の古民家を宿泊施設にリノベーション
関係性	昨年国交省モデル事業に選定されたプロジェクト。不動産特定共同事業法に基づくファンド組成の構築、および、地域住民参加型のプロジェクト運営をサポート。この事業・運営を通じて事業およびファンド組成を学びつつ、小規模不動産特定共同事業者登録を目指している。

サポート2

エリア	鹿児島県頰娃町
事業内容	不動産流通が機能してない過疎地において、NPOを通じたサブリース型の空き家再生により、宿、SOHO、シェアオフィス・ハウスなどの運営を手掛けたり（9軒の実績）、地域おこし協力隊制度の活用も行なうなど、行政とも連携した空き家対策や人材育成にも力を入れている。 2019年かごしま空き家活用コンテスト最優秀賞を受賞。
関係性	弊社の空き家再生プログラムを受講。プログラムで作成した事業計画書をベースに空き家再生研究所などの事業を実施している。自分自身で事業を行うだけでなく、地域おこし協力隊の活動支援や空き家再生のノウハウの提供を行っており、地域ファシリテーターとして活動されている。

サポート3

エリア	大分県別府市
事業内容	自身が所有する住宅を、事業運営者を見つけ、地域に開かれたレストランにリノベーションをした。他の所有物件も、リノベーションし利活用中。
関係性	弊社の空き家再生プログラムを受講。単純な物件活用だけでなく、地域に開かれたイベントを事業運営者と協力して行うなど、地域のネットワークを築きながら活動を行っている。不動産業界での経験が長いことも踏まえ、今後さらに面的な活動を検討中。

サポート4

エリア	福岡県久山町
事業内容	古民家を改装したシェアオフィスを運営中。
関係性	弊社の空き家再生プログラムを受講。自身も拠点として借りているシェアオフ

	イスを中心として地域に開かれたマルシェの開催や官民をつなげるハブのような動きもされており、地域ファシリテーターとして活動中。
--	--

サポート5

エリア	福岡県糸島市
事業内容	海岸沿いの旧倉庫をアクティビティ拠点として利活用
関係性	小規模不動産特定共同事業登録者。地域を巻き込んだプロジェクトの運営を行うための事業計画をサポート。今後、投資型クラウドファンディングを実施予定。弊社の空き家再生プロデューサー育成プログラムには、メンターとして参加。地域のファシリテーターを目指している。

サポート6

エリア	兵庫県たつの市
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 令和元年12月に選定された「たつの市龍野伝統的建造物群保存地区」で空き家保存利活用事業を手掛ける株式会社緑葉社等との連携検討 複数の活用候補の空き家があり、計画中のプロジェクトも多面的に構想中
関係性	事業化の仕組みの1つとして、小規模不動産特定共同事業の活用の仕方、ハロー！RENOVATIONの活用方法などを協議

サポート7

エリア (縣市町村)	京都府南丹市美山町
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 美山「茅葺きファンド」プロジェクト 美山町で茅葺きと、宿泊事業を手掛けてきたニシオサプライズと、まち全体の茅葺き古民家の保存・利活用をファンド化するプロジェクト 国土交通省の令和元年度「不動産特定共同事業等の不動産証券化手法を活用した事業の具体的検討に向けた専門家派遣等の支援事業」にも採択
関係性 (サポートの内容)	小規模不動産特定共同事業者登録に向け、具体的な登録手続きの種類作成、関係各者との打合せ、実際の事業計画の検討に関するサポート、等

サポート8

エリア	大阪府大阪市
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 大阪市の古民家を空き家オーナー自身を中心となり、地域の人が活用でき、かつ、近隣の大規模運動施設にきた学生等が宿泊できる施設にリノベーション予定 すでに地域の方と利活用方針などを話すイベントを実施中
関係性	事業化の仕組みの1つとして、小規模不動産特定共同事業の活用の仕方、ハロ

	ー！RENOVATIONの活用方法などを協議
--	------------------------

サポート 9

エリア	石川県加賀市
事業内容	温泉街の空き家をコーリピング施設にリノベーション
関係性	弊社空き家再生プロデューサー育成プログラムを2019年6月に受講。その後、金沢で行われた同プログラムにおいては、地域の事業者として登壇。地域の事業者を育てる側の地域ファシリテーターを目指している。自社でも空き家利活用プロジェクトを進めており、地域を巻き込むためのイベントを実施中。

サポート 10

エリア	中山道エリア
事業内容	中山道沿いの古民家を再生し、歩く旅に適したまちづくりを行っている。
関係性	弊社の空き家再生プログラムを受講。長野県塩尻市にて物件を紹介いただき、地域の事業運営者とともに弊社にてファンドを活用した古民家再生を行っている。自身も一施設の事業運営だけに留まらず、物件と事業運営検討や事業支援者をつないだり、面的な再生に向けて活動を行ったりしている。

サポート 11

エリア	長野県松本市
事業内容	蔵群の母屋をダイナーにリノベーション
関係性	飲食業経営経験を活かし、地域に開かれたダイナー＋コミュニティスペースの運営を開始。事業開始前までの期間において、DIY イベントや投資を考えるイベントを行いながら、投資型クラウドファンディングを使って一部の事業資金および事業サポーターを募集。自身の事業運営を透明化することで、次のスモールビジネスを行う人を育てる地域ファシリテーターを目指している。

(3) 成果

①相談員や専門家の研修・育成

全5会場で合計 226 名の方がセミナーに参加。アンケート結果を見ると、セミナー全体の満足度は高く、92%以上の人「良かった・非常によかった」と回答している。セミナー参加前の小規模不動産特定共同事業に関する認知度は低く、「内容まで知っていた人」は 20%であった。空き家再生事業に関心のある人の間でも、小規模不特事業は十分に認知されていないという現状が確認された。

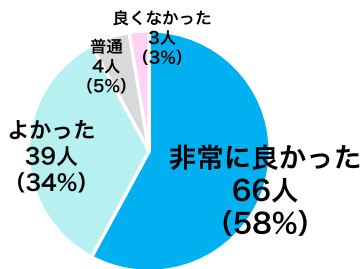
一方で、参加後の感想としては、76%の人が小規模不特事業者になって、空き家再生ビジネスに取り組むことに興味が「少しある、もしくはある」と回答しており、小規模不特事業の魅力・有用性について啓発を行うことができたと言える。

表 1 セミナー申込人数・参加人数

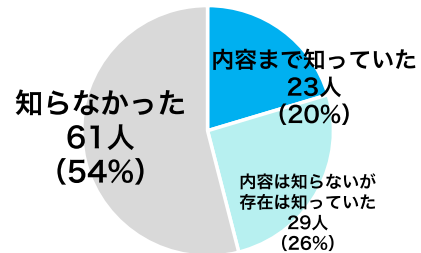
日程	開催地	申込人数	参加人数
1月15日	福岡	73	61
1月20日	札幌	33	28
1月28日	大阪	82	63
2月13日	名古屋	46	43
2月17日	岡山	33	31
合計	—	267	226

図2 アンケート回答

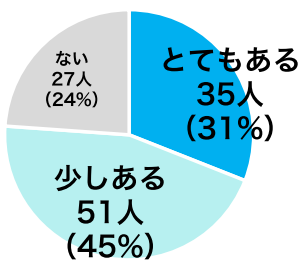
Q1. セミナー全体の満足度は？(N=114)



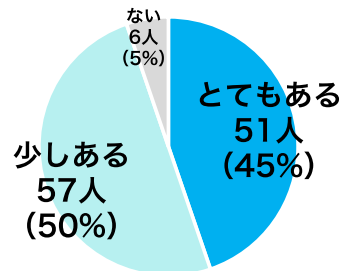
Q2. 小規模不動産特定共同事業を知っていたか？(N=113)



Q3. 小規模不特事業者になって、空き家再生ビジネスに取り組むことに興味があるか？(N=113)



Q4. 空き家再生で投資型クラウドファンディングを利用することに興味があるか？(N=114)



②地域の専門家等との連携体制の構築

2020年1月に、空き家再生手法に関するオンライン業務支援ツール「ハロリノノート（体験版）」を公開した。このツールにより、①空き家再生ビジネスに興味のある起業家・事業者が講義・シートに沿って必要な情報を入力し事業計画を策定することができます。②さらに、コメント送信などコミュニケーション機能が付いており、経験豊かな空き家再生プロデューサーが入力された内容を元に起業家をサポートすることもできます。③多くの起業家・空き家再生プロデューサーがこのツールを通してネットワーキングされていくことで、地域で自走するボトムアップ型の空き家再生事業が増えることに貢献します。

図3 ハロリノノートの利用画面



3. 評価と課題

①相談員や専門家の研修・育成(全国空き家再生セミナーの開催)

成果：小規模不特の認知向上、小規模不特事業者登録への啓発活動

課題：小規模不動産特定共同事業に関する実務レベルの知識・経験を備えて、地域で空き家再生を先導できる人材の不足

②地域の専門家等との連携体制の構築(ハロリノノートの開発)

成果：クラウド型業務支援ツール「ハロリノノート(体験版)」の提供開始

課題：ツール内でプロジェクトを公開した起業家同士や、起業家とそれをサポートする空き家再生プロデューサーのコミュニケーションの活発化

③相談実務の実施(地域ファシリテーターのサポート)

成果：沖縄県では、地域事業者主導で不特を使った古民家再生ファンドを4月以降に立ち上げ予定。地域事業者の小規模不特に関する実務リテラシーの向上

課題：地域で空き家再生に取り組む事業者にとって、小規模不特に関する実務的ノウハウを習得する機会が不足

当初は鳥取県智頭町と一部連携して本プログラムを実施予定だったが、実施のタイミングが合わなかったために、他エリアの事業者と連携してプログラムを実施した。

4. 今後の展開

①相談員や専門家の研修・育成／③相談実務の実施

鎌倉での2週間滞在プログラム「空き家再生プロデューサー育成プログラム・スペシャルコース」空き家再生事業の組み立てから、小規模不動産特定共同事業を活用した共感による資金調達・協働までを学ぶ実践型プログラムを実施予定です。地域の宅建業者・設計事務所・まちづくり会社のみなさんが、まちづくりの中心として貢献していくために必要な、事業や収支の計画から、イベント企画、ファンドの設計までの幅広いスキルを身につけ、プログラム完了後、地域に戻ってから、すぐに活動を始められる状況を目指します。

また、地方自治体と連携した「空き家再生プロデューサー育成プログラム・ローカルコース」も展開予定、このコースでは地域で空き家再生を先導できる人材の「発掘・育成・起業」をサポートして、地域が自走できる仕組みづくりを提供する。

空き家再生事業はスムーズに事が運ぶことが常ではなく、その進むペースも多岐にわたる。地域の事業者と連携して事業を進める場合には、今回開発したハロリノノートなど、事業の進捗を把握できるツールを活用して、密なコミュニケーションをとることが重要となる。

②地域の専門家等との連携体制の構築

2020年4月に、全講義を収録した「ハロリノノート」アップデートバージョンを提供予定、また、起業家とそれをサポートするファシリテーターの交流が活発になるようなコミュニケーション機能などを随時アップデートしていく。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2007年11月		
代表者名	福田和則		
連絡先担当者名	松島孝夫		
連絡先	住所	〒248-0014	神奈川県鎌倉市由比ガ浜1-10-9
	電話	0467-53-8583	
ホームページ	https://enjoyworks.jp		