

事業名称	地域住民参加型ファンドによる空き家「0円！リノベーションプロジェクト」
事業主体名	株式会社エンジョイワークス
連携先	大阪府宅地建物取引業協会 兵庫県宅地建物取引業協会 和歌山県宅地建物取引業協会 新しい不動産業研究所 等
対象地域	全国
事業概要	空き家再生スキーム「0円！RENOVATION」の確立、実践及び普及
事業の特徴	不動産オーナーの負担0円での空き家問題解決 ● 不動産オーナーと定期賃貸借契約を締結の上、投資型クラウドファンディングを活用して対象物件にリノベーション改修を実施 ● 賃貸運用物件として一定期間物件の運営を行った後、オーナーに返却
成果	● 新しい不動産価値向上サービス「0円！RENOVATION」を2021年6月に開設 ● 全国の宅建業者を対象に、空き家再生のノウハウに関するセミナーを実施（5地域で開催。既に約90名が参加） ● オンラインで投資家への説明会を複数回実施（「0円！RENOVATION」スキームを含む弊社運営ファンド全体で約190万円の投資へ繋がる） ● 神奈川県鎌倉に所在する空き家を女性向けのシェアハウスにリノベーションする案件で1,200万円の資金調達に成功、その他も3案件が進行中 ● 弊社運営のプラットフォーム「ハロー！RENOVATION」のサイトにつき、投資家目線でユーザビリティを向上させる為のリニューアルを実施
成果の公表方法	ゼロ円！RENOVATION HP <a href="https://zero.hello-renovation.jp/">https://zero.hello-renovation.jp/</a> 全国空き家セミナー <a href="https://seminar.hello-renovation.jp/">https://seminar.hello-renovation.jp/</a> 投資家向けオンライン説明会例 <a href="https://hello-renovation.jp/news/detail/13000">https://hello-renovation.jp/news/detail/13000</a> ゼロ円！RENOVATION 案件での資金調達例 <a href="https://hello-renovation.jp/renovations/12050">https://hello-renovation.jp/renovations/12050</a> ハロー！RENOVATION HP <a href="https://hello-renovation.jp/">https://hello-renovation.jp/</a>
今後の課題	「0円！RENOVATION」スキームに基づく実践例を全国各地で多数積み上げ、同時に全国の不動産業者や物件オーナーの当該スキームへの認知及び興味関心を広げていくことが必要となる

### 1. 事業の背景と目的

現在、日本の空き家数、空き家率は継続的に増加しており、今後はそのトレンドが急激に加速するとみられています。一方で、現状の空き家や空きアパートは借り手がつかない状態が大多数であり、既存の不動産事業者や不動産投資の観点からは、この問題は解決できない状況にあります。

「0円！RENOVATION」は、不動産オーナーと定期賃貸借契約を締結の上、投資型クラウドファンデ

ィングを活用することでオーナーの費用負担0円で対象物件にリノベーション改修を実施するスキームであり、本事業では当該スキームの確立、普及及び実践を通じて以下の目的を達成します。

### ① 住宅市場の利活用事業の促進

参加型まちづくりプラットフォーム「ハロー！RENOVATION」を活かし、空き家・空きアパート・空きビル等を、ファンドにより一定期間借上げし、地域課題や社会課題の解決に資する住宅やオフィスなどに利活用します。改修に係る資金は、不動産特定共同事業に基づくファンドにて調達。融資等資金調達の難しい案件にも対応します。空き家所有者のコスト負担のない仕組み「0円！リノベーション」として訴求していきます。

### ② 参加型ファンドで地域住民・不動産業者・地域金融機関・自治体が身近にある空き家問題をジブンゴト化する

地域住民が事業参加できる仕組み（アイデア・DIY・発信協力・資金提供・運営参加等）と掛け合わせることで、身近にある空き家問題をジブンゴト化していきます。特に、改修に必要な事業資金の出資をまちづくりへの「参加」と位置づけ、ファンド運営期間に渡って長く事業に参画することで、地域内で事業を支えていく仕組みとします。この取組を、自治体や地域の不動産業者、地域金融機関と連携して進めていくことで、空き家バンクとの連携による利活用事業の増加、事業を創っていくことのできる中間支援組織の組成、地域全体で事業を支えていく地域ファイナンスの構築を目指します。

### ③ プラットフォーム機能の強化による利活用事業と参加する地域住民・関係人口の増加

「0円！RENOVATION」を促進していくために、弊社が有するハロリノノート（事業計画の策定支援ツール）を改善し事業策定をしやすくしたり、より参加・投資のしやすい仕組みなどのシステム改善を図っていきます。これにより地域の利活用事業を増やし、プロジェクトに参加する人を増やすことで地域活性化につなげていきます。

## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

- 【取組①-1】物件借上げスキーム「0円！RENOVATION」の構築
  - 「0円！RENOVATION」取引スキームの組成
  - 「0円！RENOVATION」Webサイトの構築
  
- 【取組①-2】「0円！RENOVATION」の普及施策
  - 宅建業者向けセミナーの開催
  - 新しい不動産業研究所の設立
  - 不動産オーナー向け施策の実行
  - 「0円！RENOVATION」に必要な共感投資家集め
  
- 【取組②】「0円！RENOVATION」の実践
  
- 【取組③】取組①②を推進する為のシステム改善等
  - 事業者向けのアップデート

➤ 投資家向けのアップデート

【取組①-1】として、「0円！RENOVATION」の取引スキームの組成及びWebサイトの構築を実施した後、【取組①-2】として順次、対外的に様々な普及施策を実行しました。

また【取組①-2】を実行すると同時に、継続的に【取組②】として「0円！RENOVATION」の実践例を全国各地で積み上げると共に、【取組③】として各種システム改善を進めていきました。

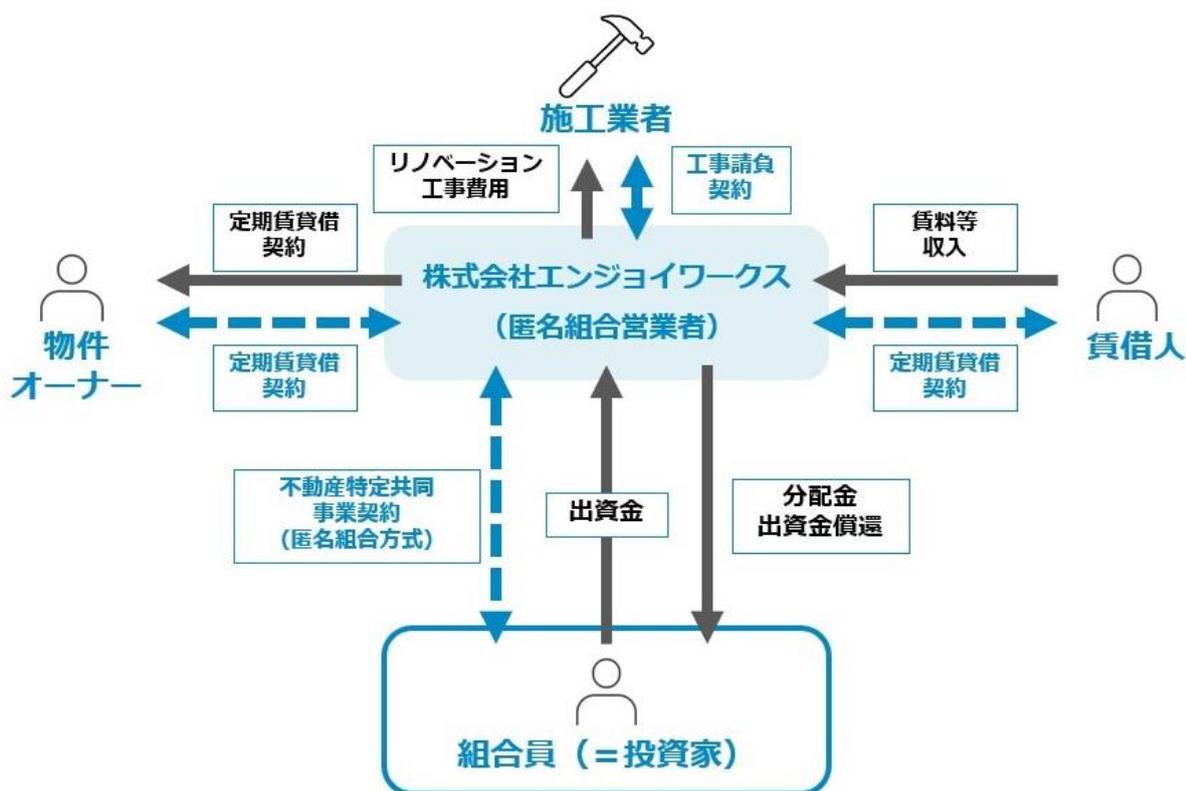
(2) 事業の取組詳細

● 【取組①-1】物件借上げスキーム「0円！RENOVATION」の構築

➤ 「0円！RENOVATION」取引スキームの組成

不動産オーナーと定期賃貸借契約を締結の上、弊社運営の空き家再生プラットフォーム「ハロー！RENOVATION」の投資型クラウドファンディングを利用することで、オーナーの費用負担0円で対象物件にリノベーション改修を実施するスキームを考案しました。賃貸運用物件として一定期間物件の運営を行った後、オーナーに返却することで、オーナーにとって取り組みやすい条件としています。

【図1 「0円！RENOVATION」スキーム】



➤ 「0円！RENOVATION」Webサイトの構築

2021年6月、上記スキームに基づく「0円！RENOVATION」のサービス概要をまとめたランディングページを作成しました。( <https://zero.hello-renovation.jp/> )

【図2 「0円! RENOVATION」Web サイト】

● 【取組①-2】「0円! RENOVATION」の普及施策

➢ 宅建業者向けセミナーの開催

全国の宅建業者を対象に、空き家再生のノウハウを知り、空き家再生をビジネスにできるようにするためのセミナーを実施しました。全国の宅建協会と連携し、5地域で開催し、既に約90名が参加されています。

- 大阪：2021/11/1 実施
- 兵庫：2021/11/11 実施
- 和歌山：2021/11/13 実施
- 湘南：2021/11/15 実施
- 熊本：2022/2/17 実施

セミナー内容としては①エリアリノベーションの実例を対象にした現地視察ツアー、②経営層向けの「0円! RENOVATION」スキームの講義・討議、③実務担当向けの実践的なオンラインワークショップのコンテンツで実施しました。

【図3 全国空き家再生セミナー2021 Web サイト】

全国空き家再生セミナー 2021 お問い合わせ

全国空き家再生セミナー2021とは    こんな方にオススメ    プログラムについて    募集中のセミナー

増え続ける空き家、減り続ける人口  
求められる新たな仕組み

# 全国空き家再生セミナー 2021

11/1(月) <b>大阪</b> 大阪宅建協会主催	11/11(木)15(月) <b>兵庫</b> 兵庫宅建協会協力	11/13(土)15(月) <b>和歌山</b> 和歌山宅建協会協力	開催未定 <b>岡山</b> 岡山宅建協会主催	開催地域 順次公開
----------------------------------	--	--	-------------------------------	--------------

**参加費無料！全国で順次開催！**

主催 株式会社エンジョイワークス

【図3 全国空き家再生セミナー2021 研修風景】



- **新しい不動産業研究所の設立**  
 全国の業界関係者を対象に、従来不動産業の事業領域拡大×民主化を進める為の取組として、「新しい不動産業研究所」の設立を行いました。当該研究所を通じて、「0円!RENOVATION」の取組を普及させつつ、従来の不動産業を民主化できる様々なツールを使って、地域とつながった新しい不動産業を提唱しています。  
 対外イベントとして3/11 京都、3/12 大阪、3/14 東京を予定。登壇者は甲斐氏（チームネット）、矢部氏（元リクルート住宅総研所長）、小山氏（丸順不動産）、等を予定しています。
- **不動産オーナー向け施策の実行**  
 2021年10月以降はWeb/SNS 広告を活用し、不動産オーナー層における「0円!RENOVATION」の認知度向上を図っています。  
 2022/3/13 には不動産オーナー向けイベント（オンライン）として「物件オーナーが考える新しい不動産業（仮）」を予定しています。
- 「0円!RENOVATION」に必要な共感投資家集め  
 オンラインで投資家への説明会を実施し、多数の投資家候補への「0円!RENOVATION」スキームや具体的なリノベーション案件の説明を行っています。

【図4 共感投資ファンド説明会】



1月  
8日

空き家・空室課題を解決！ 共感投資ファン  
ド説明会 SEP

公開・主催者: 八ロー!RENOVATION、鎌倉酒場づくりプロ  
ジェクト、他2

- 【取組②】「0円!RENOVATION」の実践
  - 【取組①】の実行を通じて、神奈川県鎌倉に所在する空き家の物件オーナーより問い合わせを受領し、女性向けのシェアハウスにリノベーションする案件を実行しました。

- 既にリノベーション工事を進めており、2022年3月末に工事完了、同年4月以降に運営の開始を予定しています。
- 上記プロセスの中で、投資家候補や地域住民を巻き込んだ形での各種イベントを企画運営することで、様々な関係者が事業参加できる仕組みを構築しました。

【図5 鎌倉雪ノ下の女性向けシェアハウスプロジェクト】



【図6 鎌倉雪ノ下プロジェクトでのイベント例】



● 【取組③】 取組①②を推進する為のシステム改善等

- 事業者向けのアップデート

外部の事業者向けに、ボトムアップでの事業の組み立てと事業計画を策定できる業務支援ツールとしての「ハリリノート」の提供を行っています。ユーザビリティ向上

の為の、継続的なアップデートを実施しています。

また、今回「0円! RENOVATION」スキームに基づく事業収支を検討する為の、試算シートを作成しました。将来的にハロリノノート内のコンテンツとしてシステム化することを検討しています。

【図6 「0円! RENOVATION」試算シート】

■0円! RENOVATION (投資家向け) 概算シート			
取得費	0円/棟		
ファンド運用経費 (物件売却時発生)	0円/棟		
上記費用以外の取得上費用	#DIV/0!		
ファンド総額	2,800,000円		
■1都度みなのりの改修工事試算表 (総額算)			
外回り・内回り	屋根 取り替え	¥15,000	40%
	外壁修理	¥7,000	40%
	外周壁塗り改修	1円	¥2,000,000
	小計	¥2,000,000	
	(※あたり換算)	#DIV/0!	
■1都度みなのりの改修工事費比率表 (総額算)			
床上げ	床: フローリング取り替え	10000	40%
	床: タイル取り替え	6000	40%
	壁・天井: ケニス塗り替え	1500	40%
天井	天井塗り替え	1円	¥200,000
	壁塗り替え	1円	¥100,000
設備	電気、給湯器設備の取り替え	1円	¥200,000
	換気設備	1円	¥200,000
	キッチン	¥80,000	40%
	給湯器	¥200,000	40%
	キッチン設備	¥28,000	40%
	その他	¥80,000	40%
	浴室	¥18,000	40%
	浴室床の取り替え	¥20,000	40%
	その他	¥0	40%
	洗面	洗面台一式	¥200,000
	鏡カイン	¥28,000	40%
	その他	¥8,000	40%
	トイレ	便座	¥80,000
	その他	¥8,000	40%
その他	窓ガラス交換	¥1,800	40%
	小計	¥500,000	
	換気設備	¥500,000	
	イニシャルコスト	合計	¥2,900,000

➤ 投資家向けのアップデート

弊社運営のプラットフォーム「ハロー! RENOVATION」のサイトについて、投資家目線でユーザビリティを向上させる為の、リニューアルを実施しました。

【図7 「ハロー! RENOVATION」Web サイト】



### (3) 成果

#### ●【取組①-1】物件借上げスキーム「0円! RENOVATION」の構築

- 2021年6月のプレスリリース以降、大手経済紙や専門メディアにも取り上げられ、サービス開設から直近までで多数の問い合わせを受領しています（内、2件の案件化が進む）。

【図8 日本経済新聞社記事】



#### ●【取組①-2】「0円! RENOVATION」の普及施策

- 全国の宅建業者向けに実施しているワークショップでは、実務者を対象に「0円! RENOVATION」スキームに基づくリノベーション方針検討や収支構造の検討等を実施しており、既に大阪エリアを中心に複数物件の具体検討に移行している状況にあります。
- 不動産オーナーに向けた実施しているWeb/SNS広告を通じて、約12件の問い合わせを受領しています。
- 「0円! RENOVATION」スキームに基づくプロジェクトについて、投資家候補に対する説明会を企画し、2021/10/23(10名)、11/20(22名)、2022/1/8(35名)、1/22(32名)の実施及び出席者を集めました。その結果、「0円! RENOVATION」スキームを含む弊社運営ファンド全体で約190万円の投資へ繋がりました。

#### ●【取組②】「0円! RENOVATION」の実践

- 既に工事を進めている神奈川県鎌倉に所在する空き家を女性向けのシェアハウスにリノベーションする案件については、2021年10月より弊社運営のプラットフォーム「ハロー! RENOVATION」でリノベーション資金等の募集を行い、最終的に1,200万円の資金調達を達成しました。
- 上記案件以外でも、兵庫県尼崎に所在するマンションの一部をシェアアトリエ及びアーティスト向け賃貸物件にリノベーションする案件、愛知県名古屋に所在する事務所(過去は味噌醸造会社)を賃貸施設(1階は物販、2階はクリエイター向けのコワーク)にリノベーションする案件、北海道函館に所在する空き家を賃貸施設(1階は飲食・物販、2階はオフィス)にリノベーションする案件等について、具体的な検討が進行

しています。

- 【取組③】取組①②を推進する為のシステム改善等
  - 今回作成した「0円! RENOVATION」の試算シートについて、【取組①-2】を通じて繋がりを構築した全国の宅建事業者を中心に、既に多数の利活用をいただいている状況にあります。
  - 弊社運営のプラットフォーム「ハロー! RENOVATION」のサイトについては、投資家目線で確認したい情報やコンテンツへの動線がシンプル化しており、サイト利用者の満足度が向上するものと考えられます。

### 3. 評価と課題

- 【取組①-1】物件借上げスキーム「0円! RENOVATION」の構築
- 【取組①-2】「0円! RENOVATION」の普及施策
  - 「0円! RENOVATION」スキームについて、既に対外的に一定の知名度を確立し、具体的な取り組みを進めたい不動産事業者や不動産オーナーとの繋がりが生まれています。
  - 説明会の開催を通じて、「0円! RENOVATION」スキームに基づくプロジェクトについて関心を有する、多数の投資家候補とのコミュニケーションの機会を確保しました。説明会の実施後、実際に投資の意思決定に至った例も多数見られます。
- 【取組②】「0円! RENOVATION」の実践
  - 神奈川県鎌倉の空き家を女性向けのシェアハウスにリノベーションする案件について、工事に必要な資金の調達にも成功し、2022年3月末に工事完了、同年4月以降に運営の開始を予定しています。本事業の実施期間中に「0円! RENOVATION」スキームのサービス化だけでなく、具体的な案件の実現に至ることが出来ました。
- 【取組③】取組①②を推進する為のシステム改善等
  - 「0円! RENOVATION」に関わる事業者や、プロジェクトに興味関心を有する投資家候補にとって、ユーザビリティの高いシステム改善を実行致しました。

#### 【上記における主な課題】

- 特に不動産オーナー層に対する認知度について、まだ向上の余地が大きいこと。
- 「0円! RENOVATION」の実践について、全国各地で可能性がある案件は多数見られるものの、実現例の数がまだ限定的であること。
- 「0円! RENOVATION」の実践の数を積み上げると同時に、興味関心を有する投資家候補の数について拡大の余地が大きいこと。

### 4. 今後の展開

- ① 「0円! RENOVATION」スキームの対外的な認知度向上の為に、不動産オーナー向けイベントの開催や、場合によって書籍等の出版を通じた広報活動を進めることも検討しています。
- ② 「0円! RENOVATION」の実践について、既に具体的な検討を進めている案件について、早期の資金調達及び工事等の実施を進める予定です。
- ③ 「0円! RENOVATION」スキームに基づく事業収支を検討する為の試算シートについて、将来的に

ハロリノノート内のコンテンツとしてシステム化することを検討しています。

■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 1-3-1-2F
	電話	0467-53-8583	
ホームページ	<a href="https://enjoyworks.jp">https://enjoyworks.jp</a>		