

ENJOYWORKS

エンジョイワークス
福田 和則

自己紹介

代表取締役 福田和則

1974年生まれ。46歳。

外資系金融機関勤務を経て、2007年エンジョイワークスを設立。
鎌倉を拠点に約10年間の様々なボトムアップ型まちづくりの実証
実験を経て、空き家再生まちづくり“参加型”クラウドファンディング
「ハロー！RENOVATION」を運営。



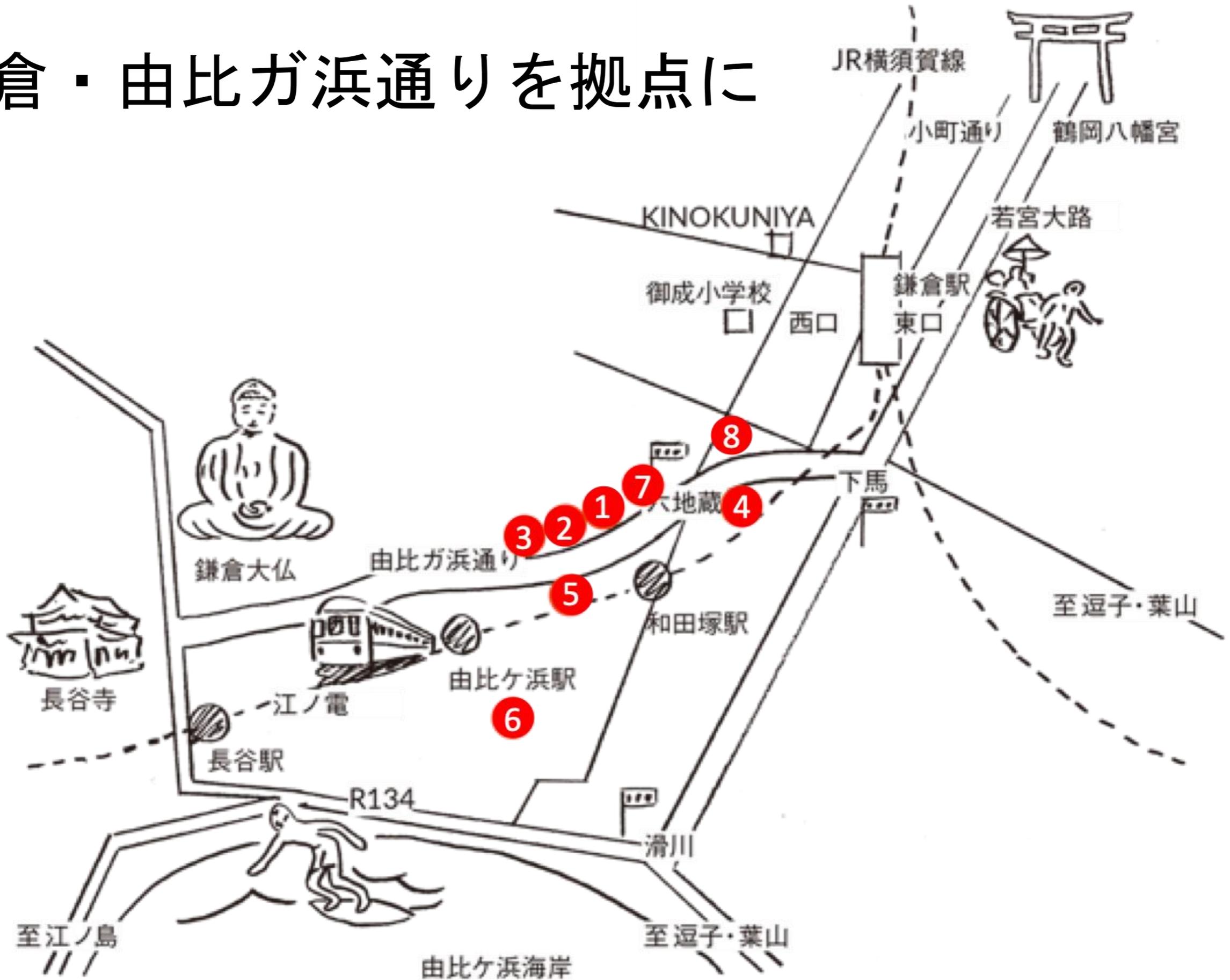
会社概要

株式会社エンジョイワークス

- ・ 鎌倉・由比ヶ浜通り商店街の空き店舗をリノベーションした
6つの拠点をベースに活動
- ・ 社員は69名（パート・アルバイト含む）※2021年9月1日現在
- ・ 資本金 1 億円
- ・ 不動産、建築設計、空き家再生、まちづくり、ファンド運営
- ・ 子会社グッドネイバーズは、カフェ・ゲストハウス
シェアオフィスなどを運営



鎌倉・由比ガ浜通りを拠点に





REAL ESTATE AGENCY
ARCHITECT OFFICE
THE SKELETON HOUSE
SEI YAMA
REFORM
VILLAGE
HOUSE
Cafe Gallery
Living

BOTANICAL
WORKS

ミッション

ライフスタイル（暮らし方、働き方、生き方）
について自ら考え、自ら選択することのできる
仕掛けを提供し、共創する機会を生み出すこと
で、持続可能で豊かな社会の実現に貢献します

ミッション達成に向けて
「参加型まちづくり」の
仕掛けやツールを提供しています！

みんなと一緒にまちづくりを！

不動産仲介

宅地建物取引業 [神奈川県知事(2) 第28062号]

2008年～
400組以上

建築設計 土地建物分譲

一級建築士事務所 [神奈川県知事登録 第16506号]

2013年～
150組以上

参加型 まちづくり 仕掛け・ツール

場の運営 プロデュース

株式会社グッドネイバース
住宅宿泊管理業者 [国土交通大臣 (01 第F00604号)]

コミュニケーション デザイン

2018年～
全国各地のプロジェクトを
サポート

投資型クラウド ファンディング

不動産特定共同事業者 [神奈川県知事 第9号]
第二種金融商品取引業 [関東財務局 (金商) 第3148号]

2018年～
7ファンド運営中

2014年～
10施設運営

不動産仲介

暮らしそのものを共有し
まちの仲間を増やす

建築設計



家づくりのジブンゴト化から まちづくりの仲間を増やす



土地建物分譲



お隣さんと一緒につくる「ヴィレッジ」
家づくりからまちづくりへ



場の運営・プロデュース

まちづくりやコミュニティづくり仲間と
一緒にイベントや場づくりを行う

投資型クラウドファンディング

事業に「共感」と「お金」で参加
みんなで運営し果実もシェアする

コミュニケーションデザイン



多くの人と一緒にボトムアップのまちづくりをするための仕掛けをデザイン

SHONAN
TIME
LOUNGE



エンジョイワークスの現在地

共感投資
プラットフォーム

プロデューサー人材
発掘・育成

湘南エリアに特化

住民参加型の地域活性手法の実験

投資型クラウド
ファンディング

場の運営
プロデュース

建築設計
土地建物分譲

国や自治体との連携・全国へ展開

不動産仲介
物件管理

空き家問題・地域活性・地方創生

2007

2013

2014

2018

2019

2021

鎌倉市有古民家を地域と企業の研修所へ

旧村上邸再生利活用プロジェクト







能舞台と茶室がある西御門のお屋敷

鎌倉市有・旧村上邸の活用を考える会議。

2016年6月に鎌倉市に寄贈された旧村上邸。明治末期から大正時代に建築された和風建築で、鎌倉市景観重要建築物等にも指定されています。近隣の住民からも「この美しい建物を守ってほしい」と愛されていますが、大規模なお屋敷だけに維持費や管理の手間が相当かかるのも事実。そこで、この旧村上邸を保全するだけの利益を生みつつ、市民にも恵みをもたらす場所として活用する方法を、鎌倉市に提案したいと考えています。価値ある古い建物の持続可能な利活用や未来のためのまちづくりについて興味のある方、一緒に考えましょう！

■第1回：9/22 木祝 「皆で自由に利活用案を考える会」

■第2回：9/24 土 「エンジョイワークスの案を叩く会」

開催時間：18:30 - 20:30 / 場所：HOUSE YUIGAHAMA 鎌倉市由比ガ浜 1-12-8 / 参加費：無料（ワンオーダー制）



※両方のご参加も、どちらかだけのご参加も可能です！

【お申込み】 info@enjostyles.jp / ☎ 0467-53-8583 担当：ENJOYWORKS 野本（のもと）





旧村上邸アップデートプロジェクト

ホーム

イベント

レビュー

ページ情報

写真

投稿

コミュニティ

情報と広告

ページを作成



「いいね！」済み ▼ フォロー中 ▼ シェア ...

メッセージを送る

近日予定のイベント



2月 23日 旧村上邸アップデートプロジェクトvol.2 プロジェク...
± 13:30
Kazunori Fukudaさん、長澤 愛美さん

✓ 興味あり ▼

すべて表示

まだ評価はありません



情報 旧村上邸アップデートプロジェクト

旧村上邸が生まれ変わるまで

2016年に鎌倉市に寄贈された、鎌倉市西御門にある「旧村上邸」。

村上邸は、元は個人宅ですが、なんと家の中に荘厳な「能舞台」、複数の茶室、そして広大な庭園があります。明治末期から大正時代にかけて建てられ...



山下浩

三味線
お茶

鎌倉 武士
鎌倉 トゲル 本
OZ
2カ
鎌倉 武士

お料理 華さん
研究家 料理の先生
半精進

お茶の 和装の 茶道
家元 お茶も

坐禅 坐禅
指導者 (集物UP!)
日常に 禅を取り
想い 先生
禅の 公案

写経 書道

和歌
飛行士
庭師
和歌
飛行士
庭師

木彫
歴史
古武術
古代
生活

西の
鎌倉
コース
会場

武将の
能を学
み

鎌倉の
ミュージ
ックを
楽しむ

アト
またえ
セミナー

鎌倉の
山あそ
び

三味線
鎌倉
自然派
庭師
吉松 住職

12階
転落
コース

鎌倉の
文化
イベント

2人
四季
感じ

古民家
手入れ
仕方

筆

旧村上邸アップデートプロジェクト
イベント一覧
EVENT LIST

開催日	開催時間	開催場所	内容	備考
2/25(土)	14:30-16:30	鎌倉市	お茶の会	
3/2(土)	13:30-15:30	鎌倉市	お茶の会	
3/16(土)	14:00-16:30	鎌倉市	お茶の会	
3/30(土)	14:30-16:30	鎌倉市	お茶の会	
4/13(土)	13:30-15:30	鎌倉市	お茶の会	
4/27(土)	13:30-15:30	鎌倉市	お茶の会	
5/11(土)	13:30-15:30	鎌倉市	お茶の会	







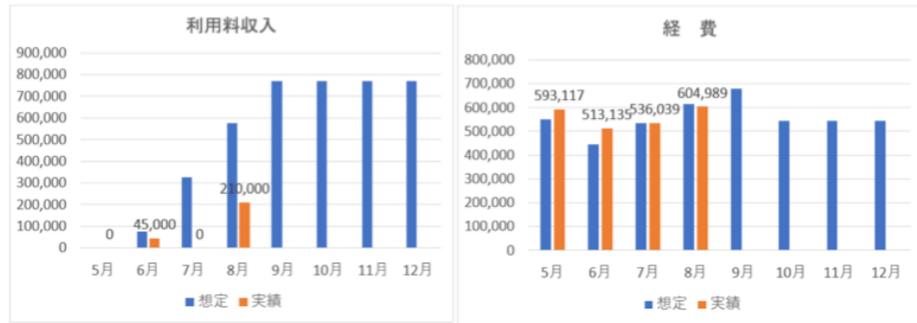




報告期間：2019年5月～2019年8月実績（次回2020年1月発行予定：報告期間2019年9月～12月） 発行日：2019年11月21日

2016年に鎌倉市に寄贈された、鎌倉市西御門にある「旧村上邸」。村上邸は、元は個人宅ですが、なんと家の中に荘厳な「能舞台」、複数の茶室、そして広大な庭園があります。明治末期から大正時代にかけて建てられた和風建築で、鎌倉市景観重要建築物等にも指定されている建物です。建物に新しい価値を吹き込みながら持続的に利活用していくために、参加型クラウドファンディングに挑戦しました。

稼働状況（2019年5月～2019年8月）



- 5月のオープンから8月まで、売上を計上する6件のイベントを実施しました。
- オープン前からの事前営業がスムーズには実行できておらず、この4ヶ月は実質助走期間として活動している状況です。
- 9月は2件（売上は10万円）10月は6件（売上見込は約23万）、11月は5件（売上見込は約52万円）の予約が入っている状況です。

売上と費用の状況（2018年10月～2019年6月）

		2019年5月～8月累計			
	項目	想定	実績	差異	備考
売上	全館（終日8H）	100,000	30,000	-70,000	SDGs講座
	全館（4H）	0	150,000	150,000	津軽三味線の演奏とお茶会、メイクの専門学校の卒業研修
	会議室（終日8H）	330,000	30,000	-300,000	企業研修
	会議室（4H）	15,000	45,000	30,000	謡曲の会、旧村上邸で振り返る村上梅子
	会議室（4H）2部屋利用	0	0	0	
	能舞台（終日8H）	0	0	0	
	能舞台（4H）	70,000	0	-70,000	
	能舞台（定期利用4H）	150,000	0	-150,000	
	茶室（終日8H）	80,000	0	-80,000	
	茶室（4H）	70,000	0	-70,000	
茶室（定期利用4H）	160,000	0	-160,000		
売上合計	975,000	255,000	-720,000		
経費	賃料	1,072,000	1,072,000	0	月額268,000円
	人件費	243,750	554,250	310,500	グッドネイバースへの業務委託（売上高の25%相当を想定で計上）
	清掃費	189,000	18,850	-170,150	清掃人件費、ゴミ処理費等
	通信費	50,776	49,156	-1,620	インターネット回線、複合機リース、電話等
	水道光熱費	100,000	86,918	-13,082	
	雑費	491,000	466,106	-24,894	アルソック、消耗品、庭のメンテナンス、火災保険、修繕等
	経費合計	2,146,526	2,247,280	100,754	
	収支	売上-経費	-1,171,526	-1,992,280	-820,754

- 固定費である「賃料」「人件費」及び「施設の保全・管理費」は売上に問わず発生するため、経費の総額は当初想定と同程度のコストがかかっています。
- 人件費は売上高の25%で想定として計算していたため、増額要素になっています。

認識している課題

- 課題1：都内企業への認知度アップ
隔週オープンの土曜日は、ほぼ予約で埋まっている状況になってきていますが、平日の稼働率が増えていかない課題があります。
- 課題2：平日の稼働率アップ
企業研修でのニーズは平日でのお問合せも多いため、都内企業への認知度の向上も課題であると考えています。

差額金額の返金

- クラウドファンディングでの調達金額900万円と実行金額640万円の差額は、次回分配時（決算日9月30日から4カ月以内）に投資家の皆さまへの返金対象となります。実際には、1口あたり1.5万円×180口の270万円を投資家に返金予定です。
- 分配金額に関しては、当初の投資額に対しての算定となりますので、今回の返金によって分配金額の減額は生じません。例えば、2口10万円を投資いただいた方の場合、1.5万円×2の「3万円」を返金いたしますが、分配金額については、引き続き10万円×2%（利回りは変動いたします）の「2千円（税引前）」になります。

CF募集額と実際の調達額について

	募集時	実行	内訳	
工事費	¥8,000,000	¥5,400,000	建築工事	約167万円
			家具類	約325万円
			雑工事・備品類	約48万円
運転資金、敷金	¥1,000,000	¥1,000,000	（うち保証金）	約20万円
合計	¥9,000,000	¥6,400,000	差額	約260万円

利用の様子



お問い合わせ先 株式会社エンジョイワークス 事業企画部クラウドファンディングデスク
TEL: 0467-53-7949 ※受付時間10:00-18:00（定休：水曜、日曜） Mail to: cf_desk@hello-renovation.jp





【ファンド概要】

出資総額

1,090万円

共感投資家数

79人

運用期間

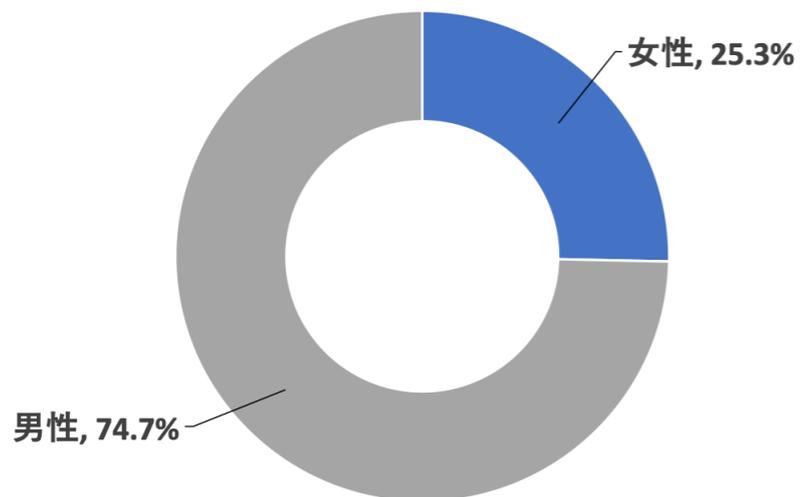
4年5ヶ月

想定利回り

2.0%

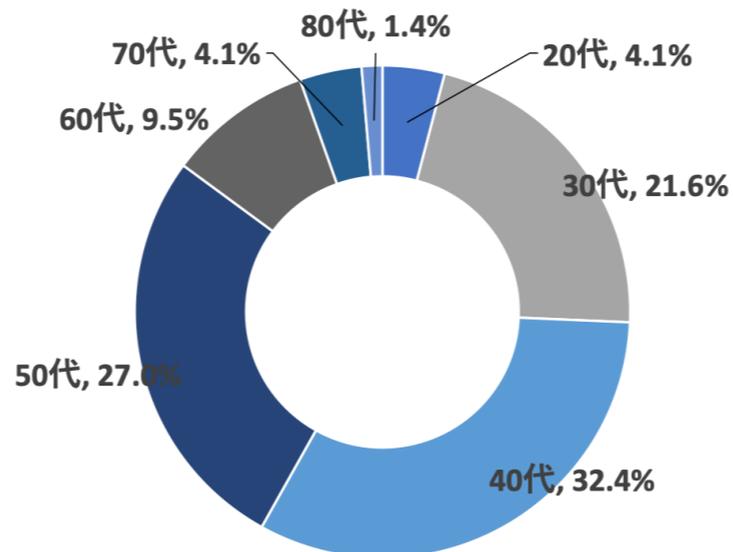
【投資家の属性】

性別



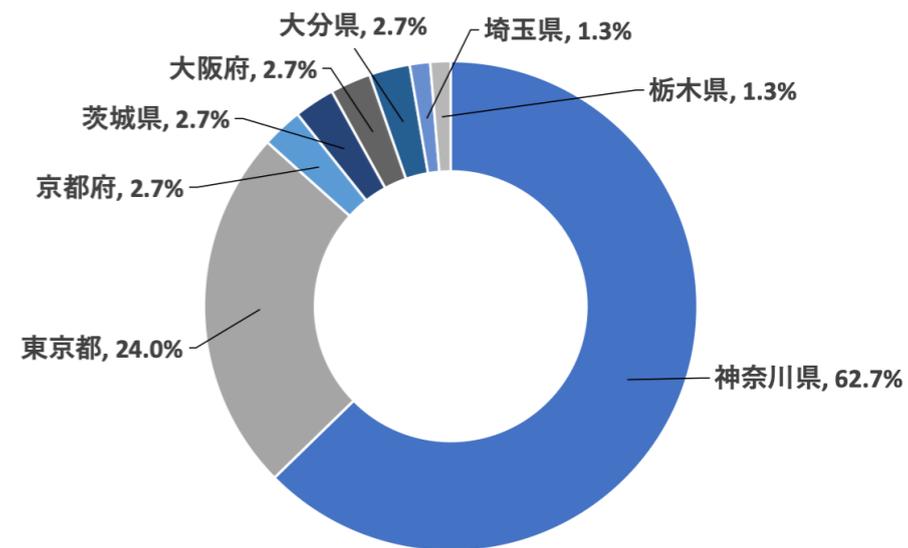
【性別】

年代



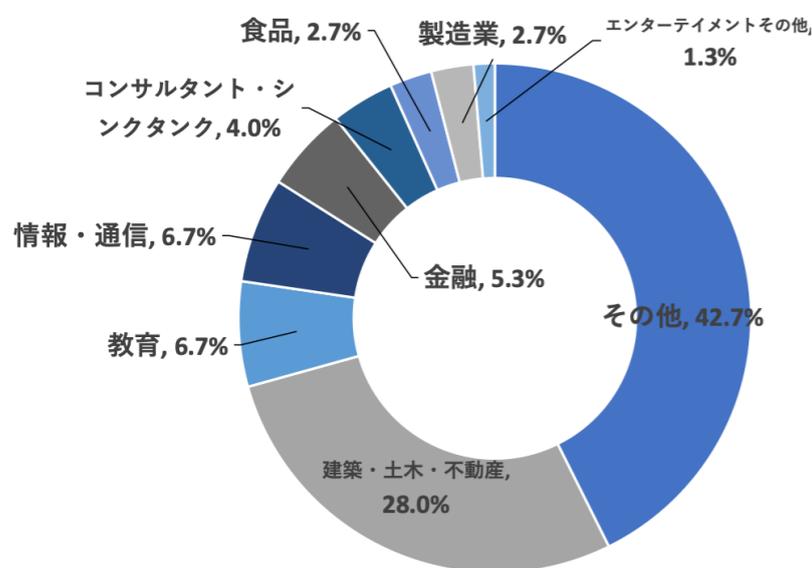
【年代】

居住地



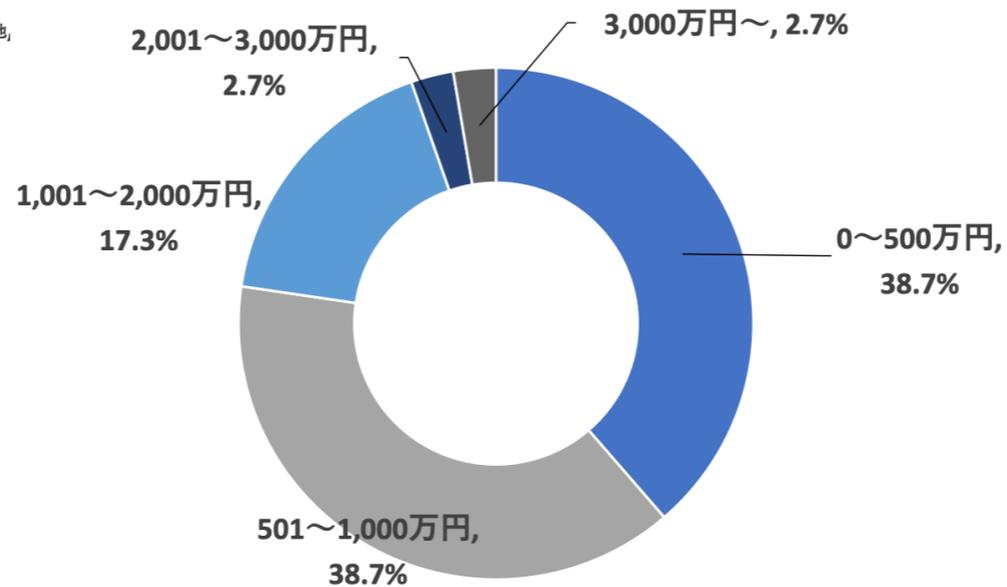
【居住地】

業種



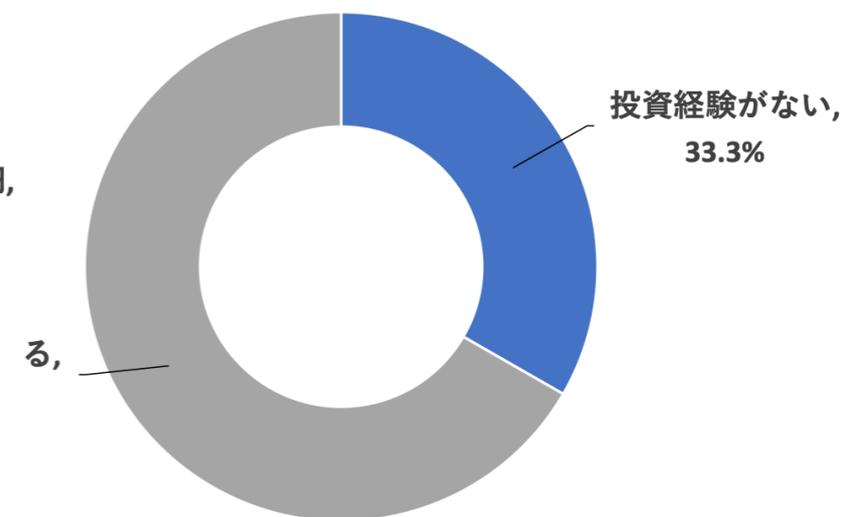
【業種】

年収



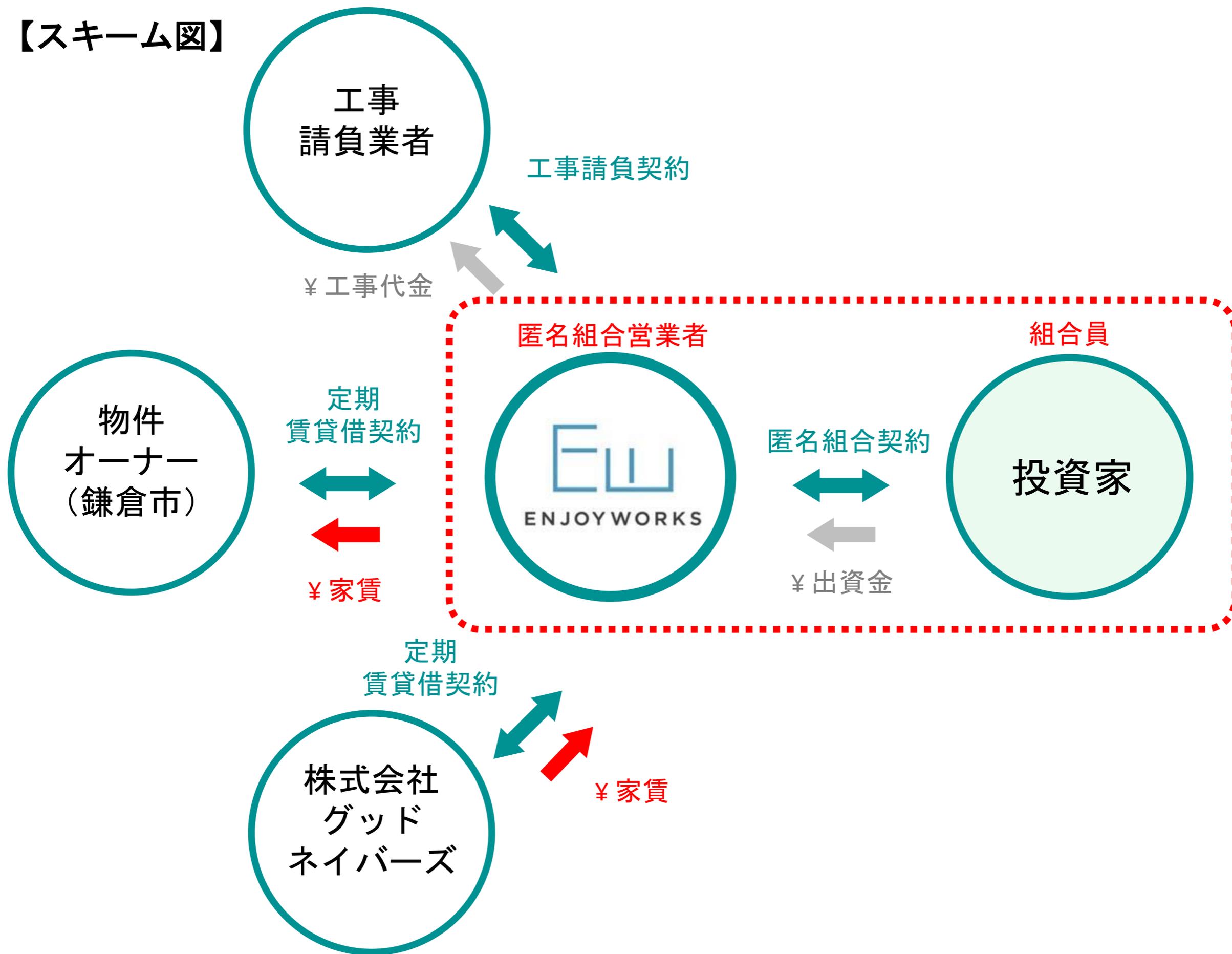
【年収】

投資経験



【投資経験】

【スキーム図】



投資した理由

投資家アンケート・インタビューによる

事業および事業者への「共感」
事業への「参加」機会

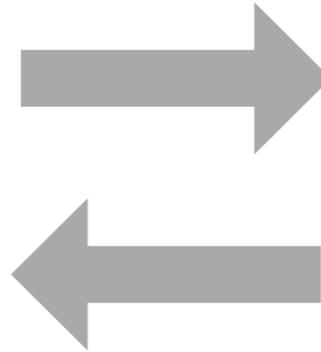
投資家コミュニティへの参加
自分でもいずれ事業をしたい
社会的・環境的インパクト
財務リターンの期待

空き家・遊休不動産

共感投資家



体験 + お金 (収益)

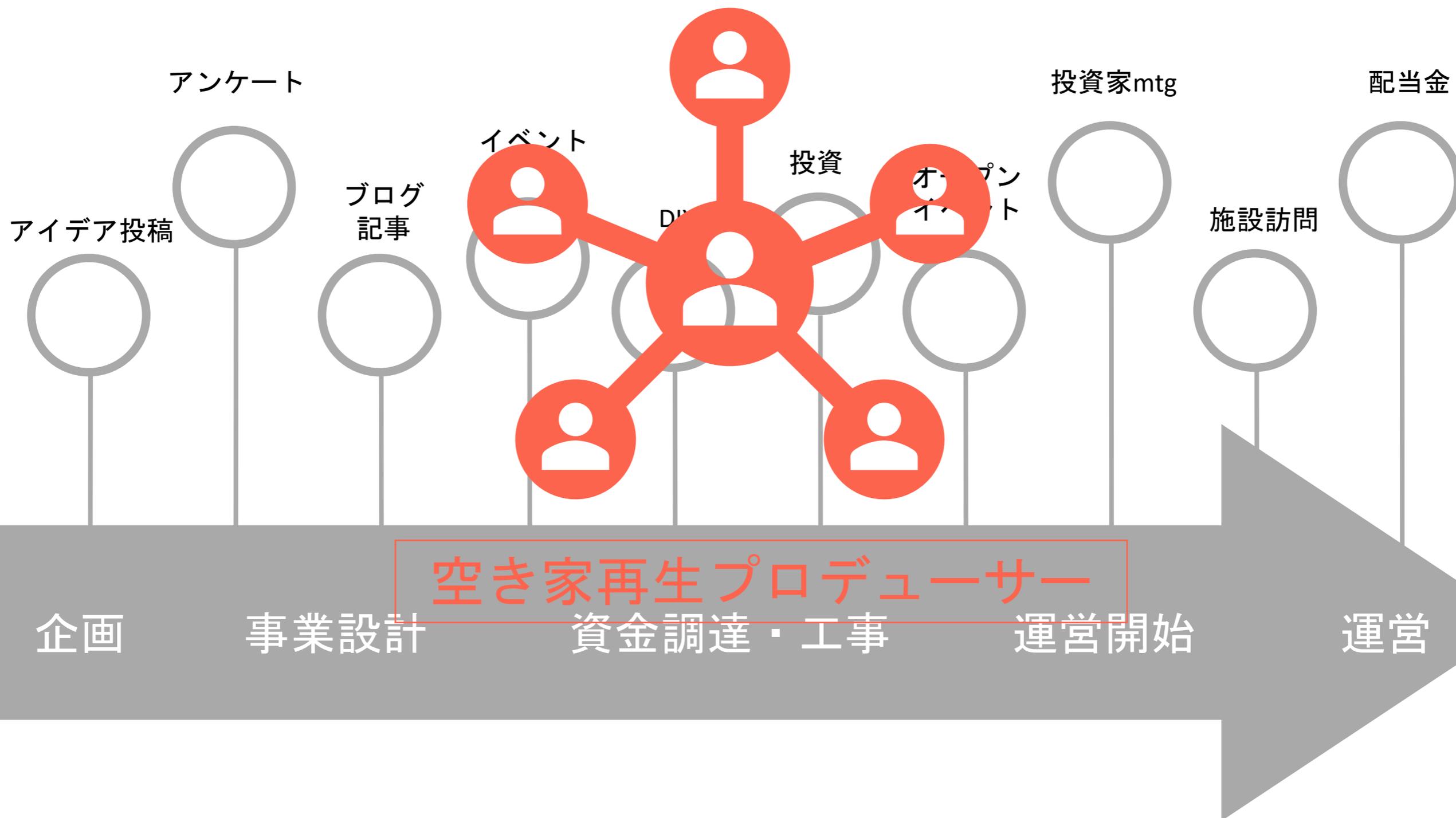


共感 + お金 (出資)

空き家・遊休不動産を収益物件化するというイベントに関心のあるひとを巻き込むことで、「知恵・労働・お金（出資）」と「体験・共有できるコミュニティ・お金（リターン）」の交換が成立する。

参加型クラウドファンディング

多くのタッチポイントで 体験を共有し、共感をあつめる



空き家再生プロデューサー育成プログラム

一人の人材育成から地域ぐるみでの育成プログラムへ発展

2018年

空き家再生プロデューサー育成プログラム

鎌倉にあるエンジョイワークスで1ヶ月間のOJTで人材育成

国土交通省 2018年地域の空き家・空き地等の利活用等に関するモデル事業に採択

2019年

空き家再生プロデューサー育成プログラム

全国10都市・2日間での研修プログラムを実施（ベーシック編）

全国6都市・まちぐるみで空き家利活用事業を考えるセミナーを実施（アドバンスト編）

国土交通省 2019年地域の空き家・空き地等の利活用等に関するモデル事業に採択

国土交通省 2019年空き家対策担い手強化・連携モデル事業に採択

2020年

自治体×空き家再生プロデューサー育成プログラム

自治体や地域金融機関・企業と取り組む人材育成プログラム

複数の自治体と取組みを開始

国土交通省 2020年空き家対策担い手強化・連携モデル事業に採択

国土交通省 2020年官民連携まちなか再生推進事業に採択

2021年

地域金融機関×空き家再生プロデューサー育成プログラム

地域で人材育成を取組みつつ、地域ファイナンスの仕組みを構築へ

国土交通省 2021年官民連携まちなか再生推進事業に採択

自治体×空きPプログラム

自治体と一緒に人材の発掘・育成・起業まで行い
地域内で自走できる仕組みをつくる



自治体と
地域みなさんで実践する
共創プログラム

2020年9月中旬より「空き家再生プロデューサー育成プログラム」のオンライン説明会を開催します。
2020年度から「千葉県いすみ市」「大分県別府市」「三重県南伊勢町」等と先行して行政との連携をすでに図っており、具体的な育成プログラムを各地ではじめていきます。



自治体参加、続々と。絶賛募集中

空きPプログラム・三重県南伊勢町

地域と一体となったプログラム・フィールドワーク（お試し移住住宅）

南伊勢



空きPプログラム・三重県南伊勢町

議論とワークを参加者が主体的に議論

南伊勢

空きPプログラム・三重県南伊勢町

成果発表タイム・ディスカッション

南伊勢



自治体×地域金融機関×空きPプログラム

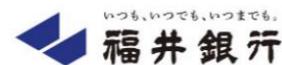
福井県池田町×福井銀行× ENJOYWORKS

ENJOY HEADLINE / ニュースリリース / 2021.08.24

参画事業者受付開始！参加型モデル事業「空き家再生プロデューサー育成プログラム in 福井県池田町」 池田町×福井銀行×エンジョイワークス

自治体と金融機関と地域のみなさんで実践する共創プログラム

空き家再生プロデューサー[®]
育成プログラム



ENJOYWORKS

株式会社エンジョイワークス（本社：神奈川県鎌倉市、代表取締役：福田和則）は、福井県池田町（地方自治体）と株式会社福井銀行（地域金融機関）と協働し、池田町にある空き家遊休不動産の利活用を実現する「空き家再生プロデューサー育成プログラム」を実施します。本プログラムでは、空き家問題を解決し、地域活性化に資する事業を立ち上げ、持続可能な事業の運営を念頭に、地域住民の参加、関係人口と定住人口の増加を目指すプログラムです。

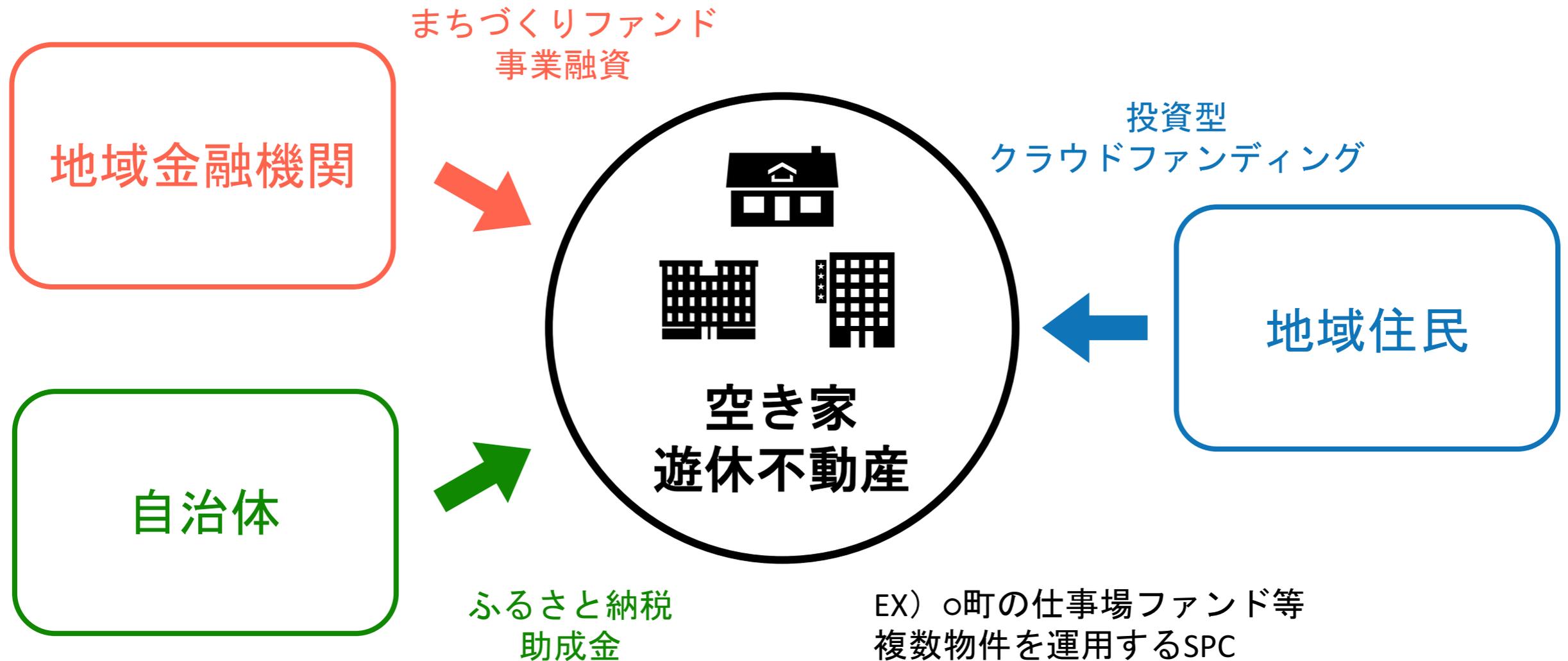


具体的な物件の事業化が前提のプログラム

- STEP 1 参加者募集
- STEP 2 事業化検討WS
- STEP 3 採択
- STEP 4 プロジェクト開始
事業者サポート
- STEP 5 資金調達・工事
- STEP 6 事業スタート

地域ファイナンスの構築

まちづくりファンド・ふるさと納税・投資型CFによる
「地域ファイナンス」の構築



→ ・地域ぐるみで利活用事業に出資・融資等のサポート

参加型クラウドファンディング実績

ファンド金額
投資家数

想定利回り

運用期間



宿づくりファンドへ投資して
事業体験をしよう！

想定利回り
年4.0%
(税引前)

600万円

37人

4.0%

4年2ヶ月



古いけどいいものを伝えていく、蔵のダイナー
OLDIES B GOODIES
THE DINER
MATSUMOTO 2011

200万円

22人

5.7%

3年0ヶ月



桜山シェアアトリエ
アーティスト&クリエイターが育つ
場づくりに参加しよう！！

利回り最大
8%
(税引前)

稼働率100%の場合の想定利回りです。利回りは稼働実績に連動します。
7月10日募集時の稼働率：93%(1ブース空室)
7月21日現在の稼働率：100%(満室稼働)

1,200万円

70人

8.0%

5年0ヶ月



京都
五條楽園エリア
再生ファンド
UNKNOWN
GOJO-RAKUEN

4,000万円

147人

3.0%

5年0ヶ月



鎌倉
旧村上邸
再生利活用ファンド

900万円

79人

2.0%

4年5ヶ月



葉山の古民家宿づくりファンド
日本の暮らしを
たのしむ、
みんなの実家

1,500万円

81人

2.0%

4年3ヶ月



みんなの力で、未来をつなげよう。
カプセル
保存再生
ファンド
#001

350万円

43人

3.0%

3年0ヶ月



絵を描く機会を身近に！
大阪レトロなまちから始まる、
ペイント・ラウンジ

215万円

25人

5.8%

5年0ヶ月

地域とつながるプロジェクトが続々

ファンド募集予定プロジェクト

ファンド募集プロジェクト

藤井寺・道明寺天満宮

乗鞍・冷泉小屋

たつの・まちごとホテル

沖縄・八重瀬上江門家PJ

鎌倉・由比ガ浜通りPJ

鎌倉・鎌倉酒場PJ

大磯・お試し移住PJ

二子玉川・重度障害者シェアハウスPJ

立山・公民館ホテル

盛岡・子供図書館

明日香村・古民家ホテルPJ

