「ひと」と「くらし」の未来研究会 Season3
「多様なファイナンスの活用・築年数の古い建築物の活用の円滑化」

共感投資プラットフォームから
持続可能なエリアマネジメントへ

20221124
ENJOYWORKS
福田和則

© ENJOYWORKS

自己紹介

代表取締役　福田和則

1974年生まれ。48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、2018年より共感投資プラットフォーム「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7つの拠点をベースに活動

・社員は70名（パート・アルバイト含む）※2022年10月末現在

・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

© ENJOYWORKS

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

© ENJOYWORKS

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！

© ENJOYWORKS

エンジョイワークス

- 2007年設立
- 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
  ７つの拠点をベースに活動
- 社員70名（パート・アルバイト含む）※202210現在
- 資本金1億円

湘南エリアに特化

住民参加型の地域活性手法の実験

不動産仲介
物件管理

宅地建物取引業

建築設計
土地建物分譲

一級建築士事務所

場の運営
プロデュース

住宅宿泊管理業

投資型クラウド
ファンディング

小規模不動産
特定共同事業

共感投資
プラット
フォーム

地域プロデューサー
人材発掘・育成

不動産
特定共同事業
1号2号
＋
第二種
金融商品取引業

不動産
特定共同事業
3号4号
＋
第二種
金融商品取引業

国や自治体との連携・全国へ展開

空き家問題・地域活性・地方創生

2007 2013 2014 2018 2019 2021 2022

© ENJOYWORKS

EW15年の活動でわかったこと

- 「つくる」から「育てる」まちづくりへの転換期であるが実践的な「育てる」まちづくり手法が確立されていない

- 「育てる」まちづくりに必要なのは、これまでの開発をコントロールする公的規制（ハード・ロー）ではなく、自主的規制や地域ルールなど民間発意のソフト・ローである

- 行政や一部の大企業が主体のまちづくりから、市民・NPO・地元企業なども一緒に担い手となって協働する、ボトムアップで地域価値向上に取り組む「エリアマネジメント」が重要である

© ENJOYWORKS

課題

地域活性・地方創生につながる
持続可能性の高いエリアマネジメントが困難

① 地域での人材が不足している

② 地域と連動してエリアマネジメントができる組織が少ない

③ 単年度予算組みの行政財源に頼る傾向が強い

↓

これらの課題を順番に解決するために
地域に関わる様々なステークホルダーが参画できる
プラットフォームや実践的な手法が必要

© ENJOYWORKS

ソリューション

共感投資プラットフォーム
「ハロー! RENOVATION」

↓

様々なステークホルダーが参加できる地域ファイナンス・スキームの構築

共感投資（ESG/SDGs投資）ファンド

＋

地域に根ざす事業者・プロデューサーを育成、自治体と連携した組織の構築および支援

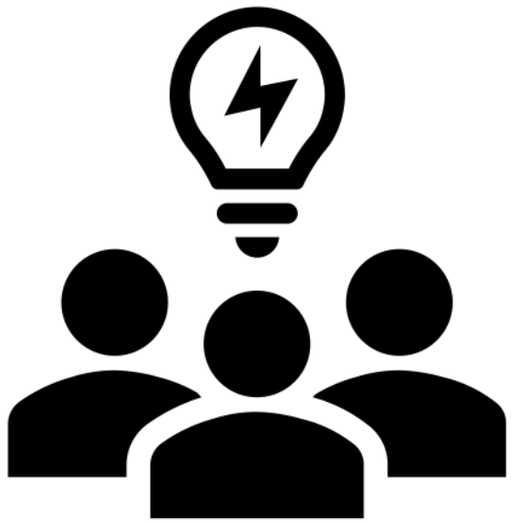
地域に関わる人材育成と組織支援

© ENJOYWORKS

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。

共感投資ファンド

© ENJOYWORKS

共感投資ファンド実績

13ファンド運営中・調達額1億6,330万円・約800人が投資参加

Update:2021.09.30

道明寺天満宮門前の地ビール醸造所づくりファンド　投資型

集、飲、食、歩。 天満宮門前が地域にひらかれる未来プロジェクト

大阪府

現在の金額	達成率	残り
25,650,000円	95%	終了

Update:2021.08.28

兵庫県「龍野城下町」エリア再生ファンド　投資型

暮らしと出会う宿-龍野まちごとホテルプロジェクト

兵庫県

現在の金額	達成率	残り
2,200,000円	5%	61日

Update:2021.09.30

長野県乗鞍の山小屋再生フ　投資型

Update:2021.10.15

0円! RENOVATION #1 鎌　投資型

Update:2021.10.19

鎌倉酒場づくりファンド１　投資型

Update:2021.10.06

世田谷重度障害者の住まいづくりフ　投資型

プロジェクト　兵庫

龍野応援団と語る「城下町龍野のこれまでとこれから」。連続イベントを開催中です！

2021.10.19

プロジェクト　インタビュー　大阪

四天王寺大学教授 天野了一さん「地域とかかわりながら、ものごとを興せる人材を育てたい」

2021.10.10

まちづくり事例　インタビュー　大阪

ネコ好き専用シェアオフィス？ 人と不動産の小上馬大作さんが考える、“人を輝かせる”不動産のつくり方

2021.10.01

プロジェクト　まちづくり事例　インタビュー　大阪

クリエイター視点で地域活性につなぐ、藤井寺のまちづくりメディア「ところと、」がおもしろい！

2021.09.30

プロジェクト　兵庫

「長い眠りから覚めた兵庫県龍野城下町。重伝建地区登録までの物語」

2021.09.28

プロジェクト　大阪

道明寺のまちの入口を一緒につくる！ 投資家特典に込めた思いとは？

2021.09.20

© ENJOYWORKS

共感投資ファンドは全国の様々な地域へ

関係人口を増やす事業開発を全国の事業者と取り組んでいます

ファンド募集（＋予定）プロジェクト
- 尼崎・シェアアトリエマンション
- 盛岡・Park-PFI　子供図書館
- 明日香村・古民家ホテル
- 名古屋・シェアオフィス
- 函館・まちのアトリエ
- 宮古島・地域とつながる民泊
- 長野+富山・泊まれる蔵ファンド1号
- 富山・泊まれる公民館
- 東根・シェアアトリエ　等

© ENJOYWORKS

事業成功モデルから地域別ファンドへ

全国の様々な事業成功モデルを地域全体のファンドで展開

事業成功モデルをつくるファンド

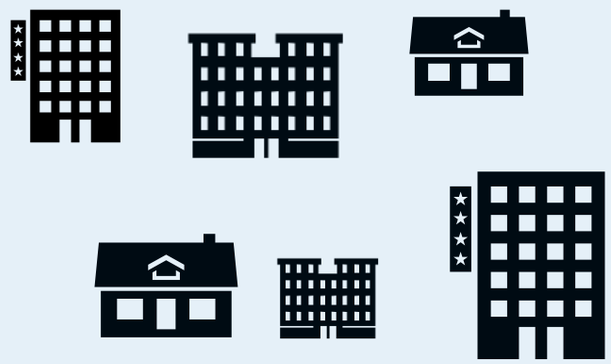
- FTK1号・2号
- 地域での事業成功モデルをみんなでつくるファンド

テーマ別ファンド

数億円〜数十億円規模

- FTK3号・4号（SPC型）
- 事業成功モデルを横展開

地域別ファンド



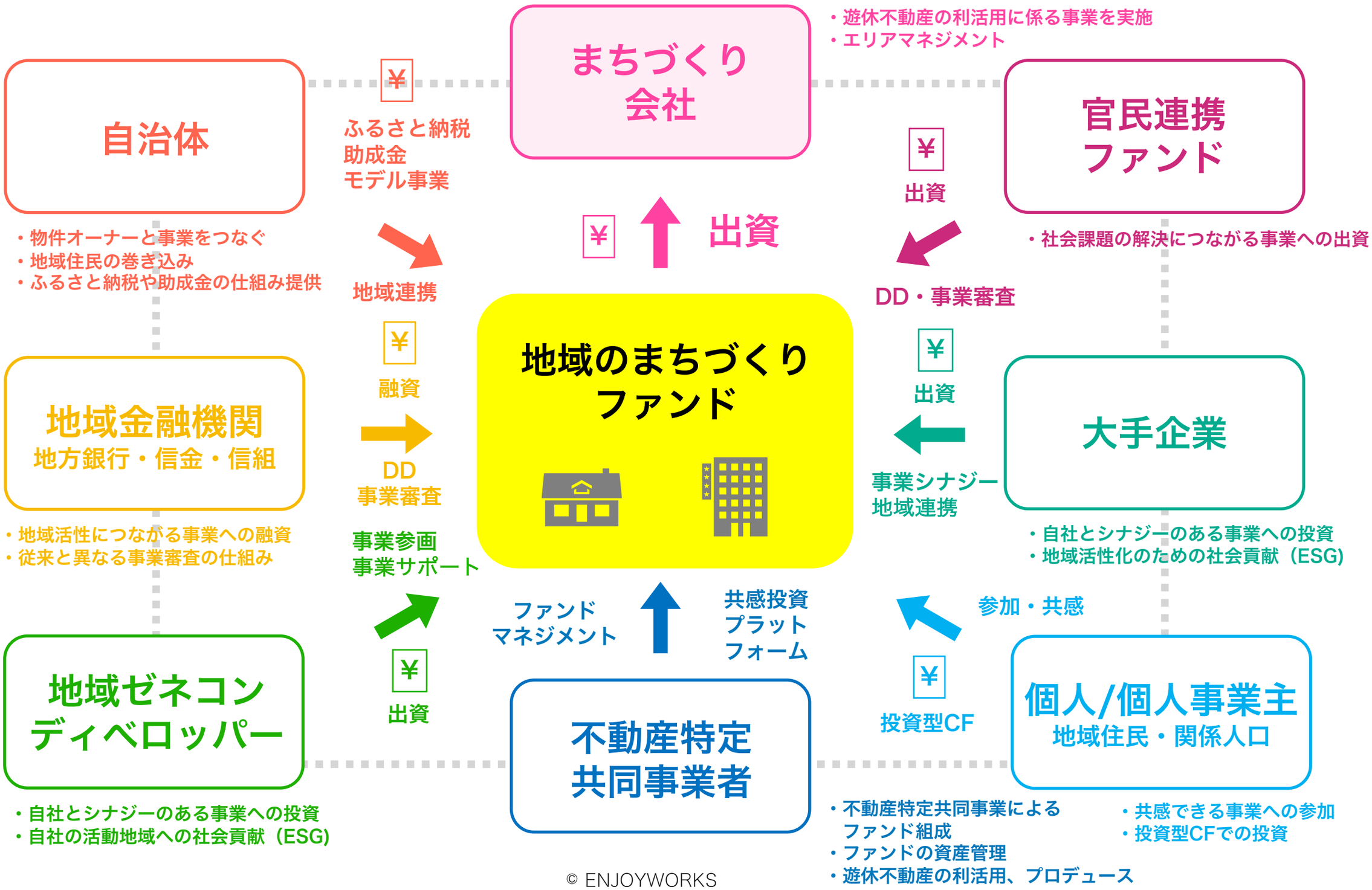
数億円〜数十億円規模

- FTK3号・4号（SPC物件追加取得型）
- 地域ごとの事業成功モデルをまとめる
- 追加取得可能なスキーム

© ENJOYWORKS

持続可能なエリアマネジメントを実現

様々なステークホルダーによる地域ファイナンス構築を目指す



© ENJOYWORKS

様々なステークホルダーとの共創

地域事業者、大手企業、自治体、地域金融機関から個人まで
エリアマネジメントに参画する理由

自治体	・地域で活躍するプレイヤーを発掘・育成したい ・限られた財源を効果的に活用したい
地域金融機関	・地域の有望な融資先を発掘・育成したい ・地域との関係性を強化し、既存業務を広げていきたい
地域ゼネコン デベロッパー	・一般ユーザーとの接点を作り、事業領域を拡大したい ・自社にとって有望な人材の獲得につなげたい
大手企業	・地域との連携を通じて、新規事業を創出したい ・地域活性化/地方創生に寄与したい
個人/個人事業主	・事業計画策定の為のノウハウを学び、資金を調達したい ・地域コミュニティとの繋がりを獲得、または強化したい

© ENJOYWORKS

持続可能なエリアマネジメントの実現ステップ

人材育成→組織構築→地域ファイナンス構築の3STEP
様々なステークホルダーがこのSTEPから関わっていくことが必要

1 人材育成

事業者
地域プロデューサー育成

- 人材育成プログラムに参画
- 地域ネットワーク共有/周知
- 空き家・遊休不動産の提供
- ボトムアップ型の事業づくり

2 組織構築

まちの中核組織の設立

- 組織に参画・出資
- 実務のサポート
- 事業審査・DDサポート
- リソースの提供

3 地域ファイナンス構築

まちづくりファンドの運営

- ファンド組成・管理
- 事業への投資
- 企業版ふるさと納税
- 助成金
- 共感性の高い事業に融資

© ENJOYWORKS

自治体・地域金融機関の場合

地域に新しい事業と事業者を増やすための事業者育成型公募の実施

川越市×埼玉縣信用金庫×EW

Kawagoe City 川越市

音声読み上げ・文字拡大 | Foreign Language | サイトマップ

安全・安心 くらし 子育て・教育

現在のページ トップページ → 市政 → 都市計画・まちづくり → 川越市のまちづくり → 都市景観 → 歴史的建造物再生・利活用マネジメントサイクルの構築 → 歴史的建造物利活用事業者育成プログラムin川越市（令和3年

歴史的建造物利活用事業者育成プログラムin川越市（令和3年度）

最終更新日：2022年7月25日

国土交通省の令和3年度「官民連携まちなか再生推進事業」の採択を受けている「空き家再生プロデューサー育成プログラム」の一環として、「歴史的建造物利活用事業者育成プログラムin川越市」を実施します。

本プログラムは、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）が、埼玉縣信用金庫（地域金融機関）と川越市と協働し、川越市における歴史的建造物に指定された建物の再生・利活用に関し、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事業をつくるプログラムです。

本プログラムを通じて、川越市内に残る、指定された歴史的建造物の持続的な再生・利活用のため、人材の育成から資金調達までを行えるプラットフォームを構築する体制をつくることを目的としています。

プログラム概要

川越市にある4つの景観重要建造物等に指定された歴史的建造物を活用して事業を行うことができる事業者を募集します。応募いただいた事業者の事業計画をブラッシュアップする目的で、一日の研修が用意されています。プログラムを通して地域参加型の運営手法を学び、令和5年の開業を目指します。

募集期間

令和3年11月16日（火曜）から令和4年2月7日（月曜）まで（募集は終了しました）

プログラム日程

プログラム日程

見学会	令和4年1月14日（金曜）、15日（土曜）
研修	令和4年2月12日（土曜）
事業者決定	令和4年3月予定

プログラム対象者

- 歴史的建造物の外観を保存しながら事業を行う考えの方（経験者歓迎）
  （歴史的建造物とは、国登録有形文化財、景観重要建造物、歴史的風致形成建造物、伝統的建造物等をいう）
- 候補物件において長期に渡る視点で事業を行いたい方
- 法人もしくは法人設立予定者などすでに事業に携わっている方

プログラム実施・実施予定自治体

ステークホルダーの関わり方

- 人材育成プログラムに参画
- 地域ネットワーク共有/周知
- 空き家・遊休不動産の提供

課題の解決・メリット

- 地域の事業者不足の解消
- 新たな融資先の発掘
- 遊休不動産の利活用推進
- 地域にコミットする人材確保
- 遊休不動産維持費低減
- 新しい審査基準の参考事例

© ENJOYWORKS

自治体・地域金融機関の場合

「事業者育成型公募」（例）福井県池田町×福井銀行×EW

概要

福井県池田町、株式会社福井銀行と協働し、町所有の2物件を対象にプログラムを実施。

東俣地区・池田町保有の古民家①

学園地区・池田町保有の古民家②

研修プログラム (2021年10月2日、3日)

福井県内外の事業者8組が応募、研修プログラムに参加。
不動産、建築設計、福祉、観光等、幅広い業種の事業者が集まり、対象物件を宿泊施設やシェアハウス等に活用する事業アイデアを持ち寄った。

事業選考会（2021年11月）

研修プログラムに参加した8組のうち5組が選考に参加。
池田町、福井銀行、エンジョイワークスの三者で協議の上、2物件に対してそれぞれ1組、合計2組の事業者が池田町と賃貸借契約を結ぶにあたっての優先交渉権者を得た。

事業者選定・プロジェクト開始（2022年1月～）

池田町との交渉、地域住民への説明等、町による審査を経て、東俣地区の池田町保有古民家を活用して事業を行う事業者に有限会社トゥモローズリハビリテーショングループ（代表取締役：見目 隼人）が最終選定された。2022年秋に一棟貸スタイルのバケーションレンタル事業の開始に向け、プロジェクトのサポートを開始。

© ENJOYWORKS

自治体の場合

一般社団法人むすび目Co-workingを不動産が取り扱える組織へ

ステークホルダーの関わり方

- 地域ネットワーク共有/周知
- 空き家・遊休不動産の提供
- 組織に参画・出資
- 実務のサポート
- 事業審査・DDサポート

課題の解決・メリット

- 自治体と民間の間で、まちづくり活動をする中間支援組織の構築
- 空き家バンクの空き家活用事例が増えた
- 移住/定住の促進につながる
- 宅建業者の役割を担う

© ENJOYWORKS

地域ゼネコン・ディベロッパーの場合

新しい不動産業に取り組むためのビジネスモデルと人材の育成

ステークホルダーの関わり方

- 人材育成プログラムに参画
- 地域ネットワーク共有/周知
- ボトムアップ型の事業づくり
- 実務のサポート

課題の解決・メリット

- 地域での新しい不動産業の事業領域の拡大に必要な具体的なビジネスモデルの獲得と実践
- 人材不足のための交換留学制度など

© ENJOYWORKS

地域ゼネコン・ディベロッパーの場合

コミュニティを醸成する開発分譲で顧客との長期的な関係性を構築

エンジョイヴィレッジを、あなたのまちにも。

エンジョイヴィレッジは、「価値共創によるコミュニティ醸成型の戸建て分譲事業」です。この分譲事業を通じて、良質な「風景」、まちの資産となる「住宅ストック」、そしてスマートな「住まい手」をまちに創っていきます。神奈川県の湘南エリアからはじまり、この垣根のない公園のような住まい方は、住まい手にとってもまちにとっても、他にない豊かな暮らしを実現しています。エンジョイヴィレッジのコンセプトは、住まい手と一緒に行う持続可能なまちづくりです。地域に根ざし、住まい手と一緒にまちづくりをしている建設会社・宅建業者のみなさんと一緒に、エンジョイヴィレッジに取り組んでいます。あなたのまちにもエンジョイヴィレッジを一緒に創りませんか。

© ENJOYWORKS

ステークホルダーの関わり方

- ボトムアップ型の事業づくり
- 地域ネットワーク共有/周知
- 事業に投資

課題の解決・メリット

- 一般消費者（顧客）との関係性を長期的なものへ
- 実績のある分譲スキームにより、新規事業のリスクの低減
- 土地が細分化されず景観としても良質な分譲事業を行い不動産価値を向上させる

地域ゼネコン・ディベロッパーの場合

共感とお金を集めるファンドを用いて事業の成功モデルをつくる

ステークホルダーの関わり方

- ボトムアップ型の事業づくり
- 地域ネットワーク共有/周知
- 空き家・遊休不動産の提供
- ファンド組成・管理

課題の解決・メリット

- 共感をベースに組成するファンドに投資いただくことで、一般消費者（顧客）との関係性を長期的なものへ
- 融資の難しい案件に対してファンドで資金調達

© ENJOYWORKS

大手企業の場合

日本橋問屋街の遊休不動産を活用したい事業者を募集・育成

街に、ルネッサンス

UR都市機構

お問い合わせ | ENGLISH

検索文字を入力

UR都市機構について | 都市再生 | 賃貸住宅 | NEWS | 入札・契約情報 | 採用情報

ホーム > NEWS > 2022年 > 日本橋横山町に「TOIビル」がオープンしました！

日本橋横山町に「TOIビル」がオープンしました！

2022年08月04日

7月22日（金）、東京都中央区日本橋横山町に、うつわをテーマとした複合施設「TOIビル」がオープンしました。
URは、横山町馬喰町街づくり会社、エンジョイワークスと、起業や事業拡大などの挑戦を支援する「さんかくプログラム」を進めています。昨年度、日本橋横山町・馬喰町エリア内遊休不動産の活用アイデアのある事業者を募集し、Culture Generation Japan（代表取締役 堀田卓哉氏）を選定しました。元問屋だった5階建てビルが、リノベーションによって、飲食店、物販店、イベントやワークスペースと多様な機能を備えた複合施設へと生まれ変わりました。
1階「Saison」で日本全国の器を使用したスイーツや食事が楽しめる他、2階「Onland Store」では日本全国からセレクトした酒・加工食品・器の販売、3階「CRAFTAL　GALLERY」では工芸品の展示を行っていますので、ぜひお立ち寄りください。
URは今後も地域の方々と協力しながら、当エリアの再生に取り組んでいきます。

※1階スイーツバル「Saison」は当面の間不定休となりますのでご注意ください

▸TOI BLDG.（外部ページへ）

ステークホルダーの関わり方

- 人材育成プログラムに参画
- 地域ネットワーク共有/周知
- 空き家・遊休不動産の提供

課題の解決・メリット

- 遊休不動産の利活用推進
- 一般消費者（顧客）や地域住民を巻き込む開発手法の確立
- 事業エリアに事業者を確保
- UR一社によらない持続可能なエリアマネジメント手法の確立

© ENJOYWORKS

大手企業の場合

沿線のまちづくりに地域住民や関係人口を巻き込むコミュニティ醸成

ステークホルダーの関わり方

- 人材育成プログラムに参画
- 地域ネットワーク共有/周知
- ボトムアップ型の事業づくり
- 組織に参画・出資

課題の解決・メリット

- 地域住民や関係人口との
  まちづくりの手法確立
- 新しい事業者を増やすことで
  沿線自体の価値を高める
- STEP2組織構築への土台
- 地域住民との関係強化

© ENJOYWORKS

大手企業の場合

dentsu tokyo / osaka / nagoya　JAIC 日本アジア投資株式会社

共感投資家とつくった成功モデルを全国に広げるパートナーとして

dentsu

NEWS RELEASE

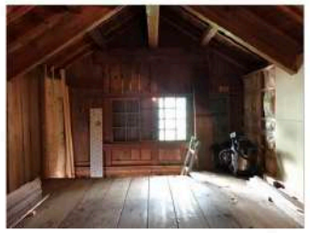
株式会社 電通　広報オフィス
105-7001　東京都港区東新橋1-8-1
koho@dentsu.co.jp
https://www.dentsu.co.jp/

2022年8月24日

電通、空き家・遊休不動産再生の分野でエンジョイワークスと業務提携
－全国の使われていない「蔵」のリノベーションプロジェクトを推進し地方創生の実現を目指す－

株式会社電通（本社：東京都港区、代表取締役社長執行役員：榑谷 典洋、以下「電通」）は、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、以下「エンジョイワークス」）と、空き家・遊休不動産再生の分野において業務提携（以下「本提携」）しました。本提携を通じて「空き家」、特に全国の使われていない「蔵」をリノベーションし、宿泊施設に変えるプロジェクトを推進することで社会課題を解決し、地方創生の実現を目指します。

【リノベーション前の蔵】



【リノベーション後の蔵】

REUTERS　マーケット　外為　株式市場　ニュース　ビデオ

日本株　2022年7月26日 / 4:32 午後 / 10日前更新

日本アジア投資---神奈川県藤沢市で計画するシェアアトリエ施設への投資決定

FISCO, FISCO　1 分で読む

*16:24JST 日本アジア投資---神奈川県藤沢市で計画するシェアアトリエ施設への投資決定
日本アジア投資8518は26日、エンジョイワークスとの間で、神奈川県藤沢市で計画するシェアアトリエ施設への投資を決定したと発表。

同施設は、神奈川県藤沢市の工場跡を活用し、クリエイターやアーティストが活動できるシェアアトリエ施設として再生するプロジェクト。

同社は、社会課題を解決するベンチャー企業や、その運営するプロジェクトに投資を行い、SDGs関連事業の育成に貢献すると共に収益力の向上を目指している。
エンジョイワークスが運営しているシェアアトリエ事業は、「地方創生」「事業承継」「空き家問題」等の複数の社会課題に対するソリューションとなる点や、事業の収益性、クラウドファンディングの共感投資ファンド「ハロー！RENOVATION」を活用するビジネスモデルを評価したことから、今回の投資決定に至った。

ステークホルダーの関わり方

ボトムアップ型の事業づくり

ファンド組成・管理

事業に投資

課題の解決・メリット

- 地域とつながりを持ちながら新規事業を創出したい
- 事業成功モデルへの投資でリスクを低減

© ENJOYWORKS

個人/個人事業主の場合

オンラインまちづくりスクールで事業とコミュニティを学ぶ

次世代まちづくりスクール

ステークホルダーの関わり方

- 人材育成プログラムに参画
- 地域ネットワーク共有/周知
- ボトムアップ型の事業づくり

課題の解決・メリット

- 様々な地域で活躍さている教授陣から事業計画立案手法を学ぶ
- 同じ志のコミュニティに参加することでネットワーク構築

© ENJOYWORKS

持続可能なエリアマネジメントの実現に向けて

●自治体との連携

・自治体公認のまちづくりファンドとすることで、様々なステークホルダーが参加しやすくなるのではないか
・ふるさと納税（企業版含む）との連携を強化したい。ふるさと納税で得た資金を地域ファイナンスのファンドに出資できる仕組みの構築ができると良い
・PFSとまちづくりファンドの相性は良い。共感を含めた評価指標の設定等に取組みたい

●地域金融機関との連携

・1号事業の場合、ノンリコースローンにならないので、事業者の信用力が重視される
・ファンドで多くの人・企業などからの出資がある事業（共感度の高い事業）に関して、そのソーシャル・キャピタルを評価した融資制度が導入できると良い
・地域金融機関だけではサポートできない場合のメガバンク/保証会社の保証制度

●都市計画法等

・用途地域における用途制限の緩和。様々な暮らし方が進んでいく中で単一用途の用途設定は難しい（また、第一種低層住居専用地域での事務所利用の告示のような緩和を）
・過去のニュータウンなど、最低敷地面積の条件が現状にあっておらず再開発しにくい

●不動産特定共同事業

・特例事業での一般投資家の参加制限（不動産価格の1割超の工事）の緩和
・FTK事業促進のための、物件改修用の補助金や融資保証があると良い
・約款規制のために、事業に合わせて匿名組合契約内容を変更できる余地が少ない
・FTK事業を目指している事業者において、実務面での不安が多い。人材不足
・抵当権設定されている不動産に関するFTK事業の設計

© ENJOYWORKS

持続可能なエリアマネジメント実現に向けて

「人材育成」「組織構築」「地域ファイナンス」を

あらゆるステークホルダーとともに

進めていきたいと考えています

© ENJOYWORKS