第１回 地域価値を共創する不動産業アワード

共感投資プラットフォーム

「ハロー！RENOVATION」で実現する

持続可能で豊かなまちづくり

20230208
ENJOYWORKS
松島孝夫

© ENJOYWORKS

自己紹介

取締役　松島孝夫

1974年生まれ。48歳。

栃木県出身。大手ゼネコン建築設計部、コーポラティブハウスプロデュース会社を経て、 2017年エンジョイワークス入社。“集まって住まう”エンジョイヴィレッジのプロデュースを始め、 設計部門から事業企画、コミュ ニティ形成まで全国各地で幅広いプロデュースを行う。

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）※2023年1月現在

・資本金1億8,040万円

・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）※202301現在
- 資本金1億8,040万円

湘南エリアに特化

住民参加型の地域活性手法の実験

2007 不動産仲介
物件管理
宅地建物取引業

2013 建築設計
土地建物分譲
一級建築士事務所

2014 場の運営
プロデュース
住宅宿泊管理業

2018 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

2019 地域プロデューサー
人材発掘・育成

2021 不動産
特定共同事業
1号2号
＋
第二種
金融商品取引業

2022 共感投資
プラットフォーム
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

© 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
  地域価値創造に取り組む「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

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

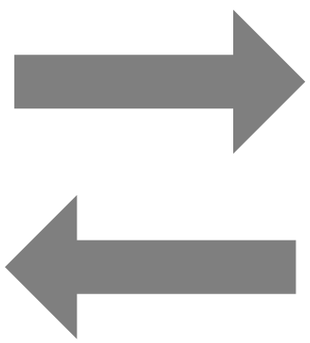
地域に関わる人材育成と組織支援

© 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）

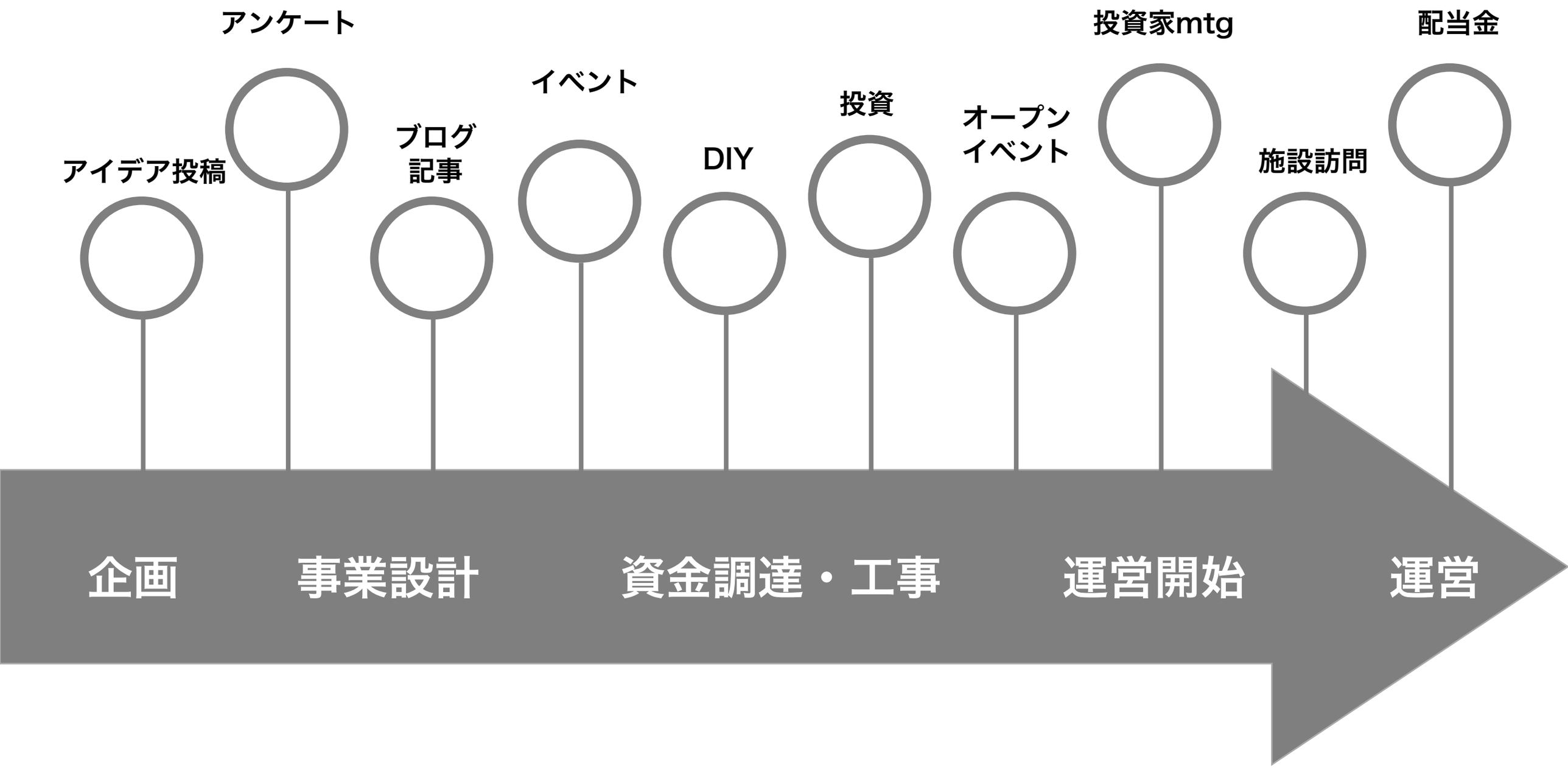
共感投資ファンド

体験と共感を軸とした「事業」をみんなでつくり

持続可能なまちづくりに必要な「コミュニティ」を育てる

© ENJOYWORKS

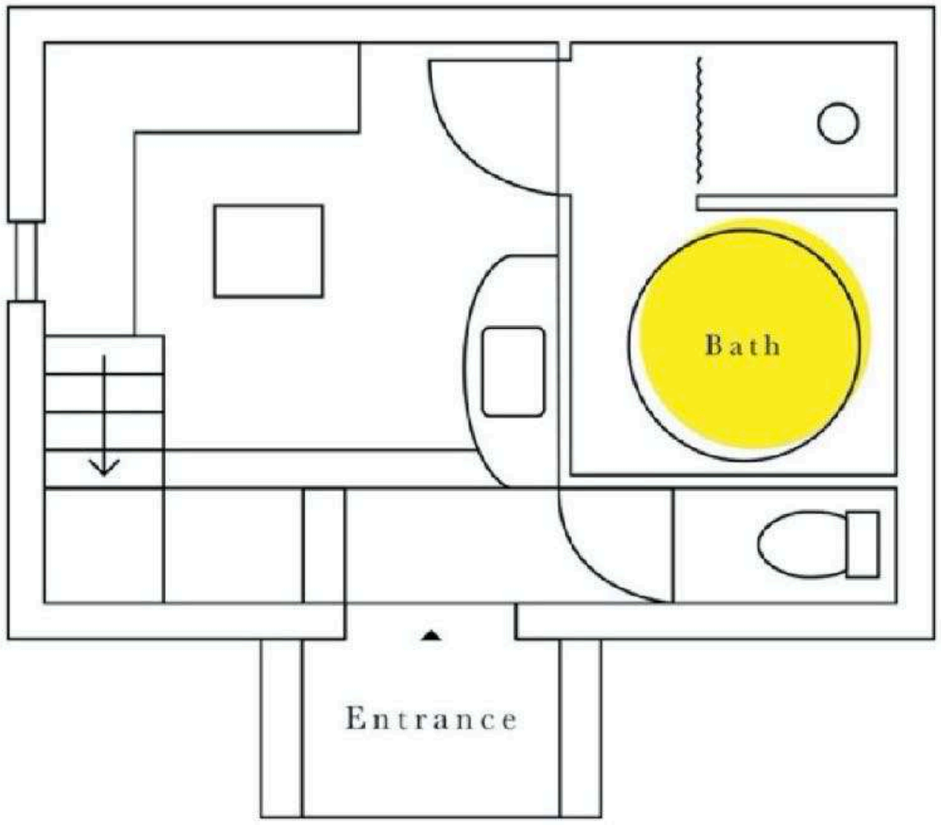
多くのタッチポイントで
体験を共有し、共感をあつめる



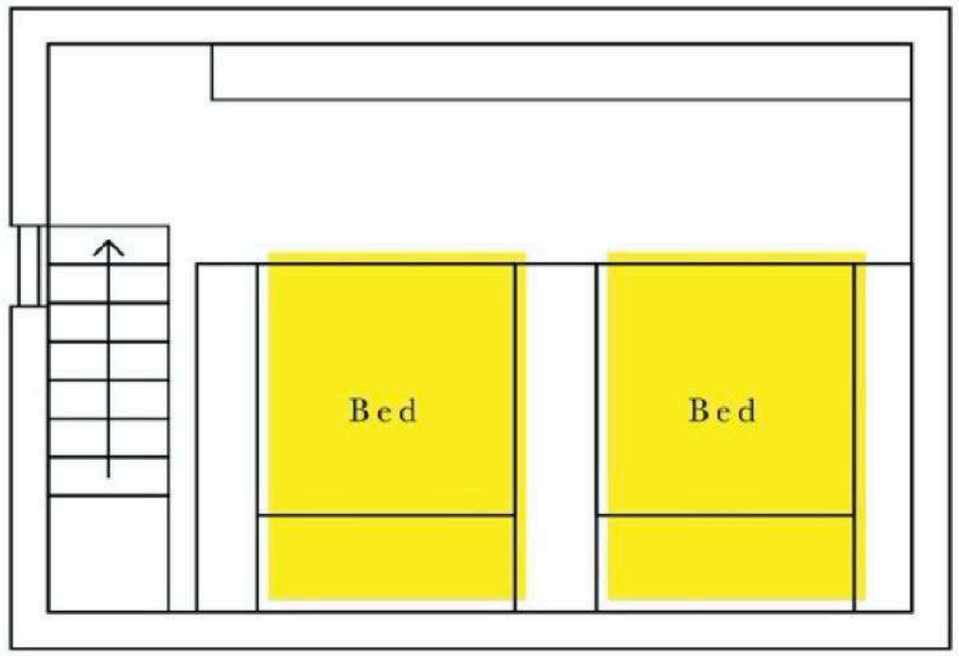
© ENJOYWORKS

© ENJOYWORKS

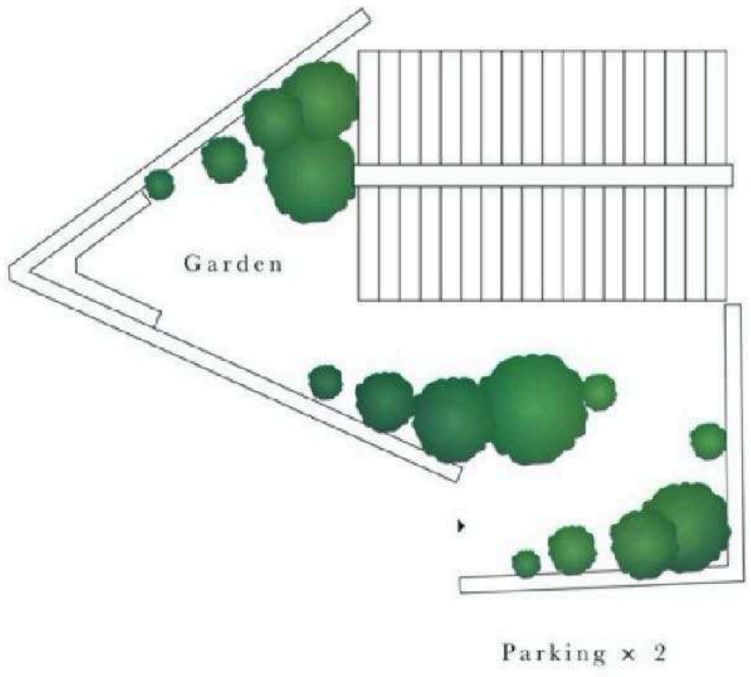
1F



2F



外構



© ENJOYWORKS

© ENJOYWORKS

© ENJOYWORKS

© ENJOYWORKS

facebook アカウント登録

メールアドレスまたは電話番号　パスワード　ログイン

アカウントを忘れた場合

The Bath & Bed Hayama
@The.Bath.and.Bed.Hayama

ホーム
レビュー
写真
投稿
ページ情報
コミュニティ

ページを作成

いいね！　シェア　…

メッセージを送る

レビュー

The Bath & Bed Hayamaにはまだレビューがありません。

ご意見をお聞かせください

すべて見る

写真

宿泊施設：神奈川県 三浦郡

コミュニティ　すべて見る

21人が「いいね！」しました

22人がフォローしています

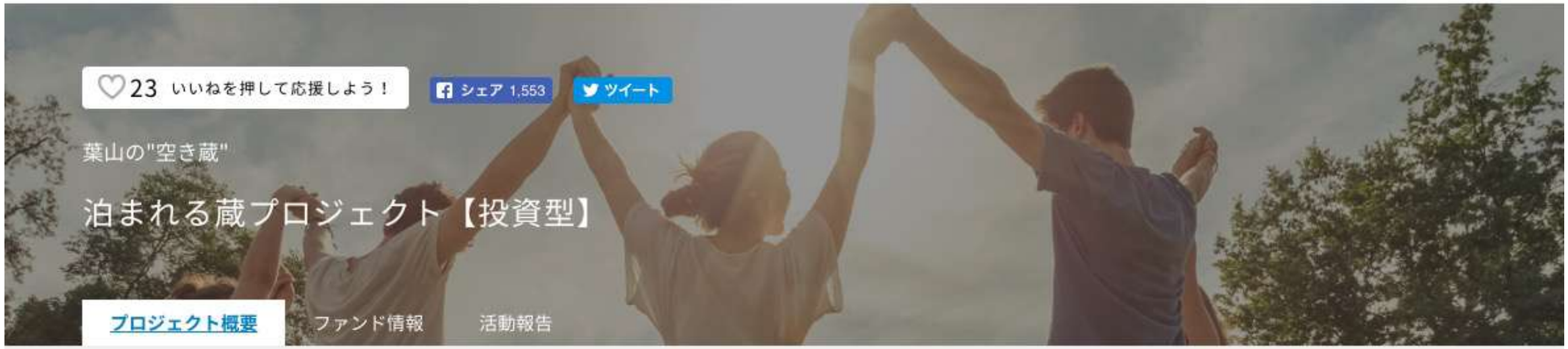
基本データ　すべて見る

© ENJOYWORKS

© ENJOYWORKS

© ENJOYWORKS

© ENJOYWORKS



♡23 いいねを押して応援しよう！ シェア 1,553 ツイート

葉山の"空き蔵"

泊まれる蔵プロジェクト【投資型】

< プロジェクトになるまでのやりとり

投資型 神奈川県

このファンドは目標募集額に到達しました。

一口金額	集まっている金額
¥50,000	¥6,000,000
目標募集額	達成率
¥6,000,000	100%
サポーター 37人	残り日数 16日

キャンセル待ちで申し込む >

当該募集は目標募集額に到達しております。
既に申し込みを頂いているお客様によるキャンセル発生の場合、お待ちのお客様の申し込みが有効となります。その場合には、ハロー!RENOVATION クラウドファンディングデスクよりご連絡をさせていただきます。

■想定利回り 年4.0%（税引前） ■運用期間 4年2ヶ月

© ENJOYWORKS

© ENJOYWORKS

The Bath & Bed Hayama レポート

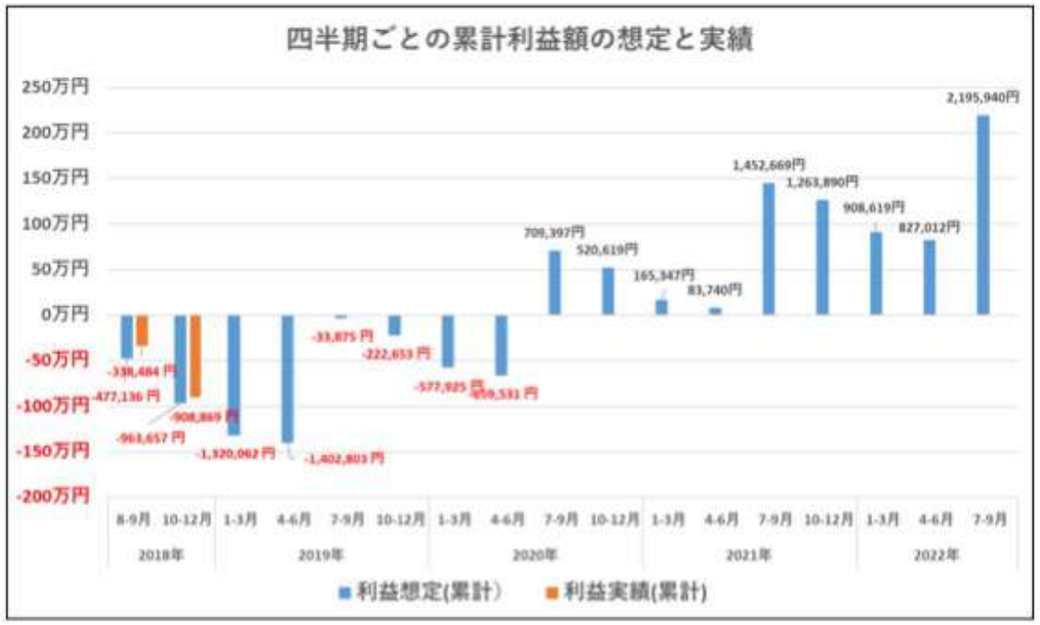
作成：株式会社エンジョイワークス

報告期間：2018年10月～12月（次回5月発行予定：報告期間2019年1月～3月）

発行日：2019年4月12日

2018年8月にオープンした、皆様とつくる宿「The Bath & Bed Hayama」（以下BBH）の2018年12月末までの運営状況を共有いたします。
今後の運営について皆様のご意見やアイデアをいただくことはもちろん、当宿泊施設の運営状況を皆様とシェアすることで、 今後ご自身でプロジェクトを始めたい方の学びにもなればと考えております。今後も定期的に運営情報をシェアしていく予定です。

累計利益額の想定と実績



※2018年12月末時点

アンケートでも要望が強かったマット類を購入したこと、グラスや食器の破損による追加購入があったこと、また、ホテル予約サイト経由での予約が多かったため手数料支払いが増えたことにより、12月は経費が増加しています。
水回り関連の設備の不具合、故障が数箇所発生しています。繁忙期に不具合が出ないような施策を検討するのが今後の課題です。

月別売上想定と実績

※2018年12月末時点

当初のシミュレーションを大幅に上回るクリスマスと年末の需要があり、12月は高稼働となりました。
投資家の方々とのイベントで出たアイデアである「蔵にこもる過ごし方プラン」をSNSで継続的に発信し稼働に寄与しています。

© ENJOYWORKS

© ENJOYWORKS

【ファンド概要】

出資総額	600万円
共感投資家数	37人
運用期間	4年2ヶ月
想定利回り	4.0%

© ENJOYWORKS

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

© 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
　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

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

持続可能なエリアマネジメントのステップ

自治体と連携した地域における人材育成・組織構築および
ファイナンス・スキームの構築により、ALL地域でエリアマネジメント

1

人材育成

事業者育成型公募の実現

- 過去実績を重視する従来の公募と異なり、将来可能性を有する事業者を発掘するアクセラレータ型の公募を実現

2

組織構築

まちの中核組織の設立

- 左記の取組で発掘された事業者候補やまちの有志、事業者、各種団体を中心としたまちづくり会社の設立を支援
- 不動産取引、設計業務、資金調達等、不足するキャパシティのサポート

3

地域ファイナンス構築

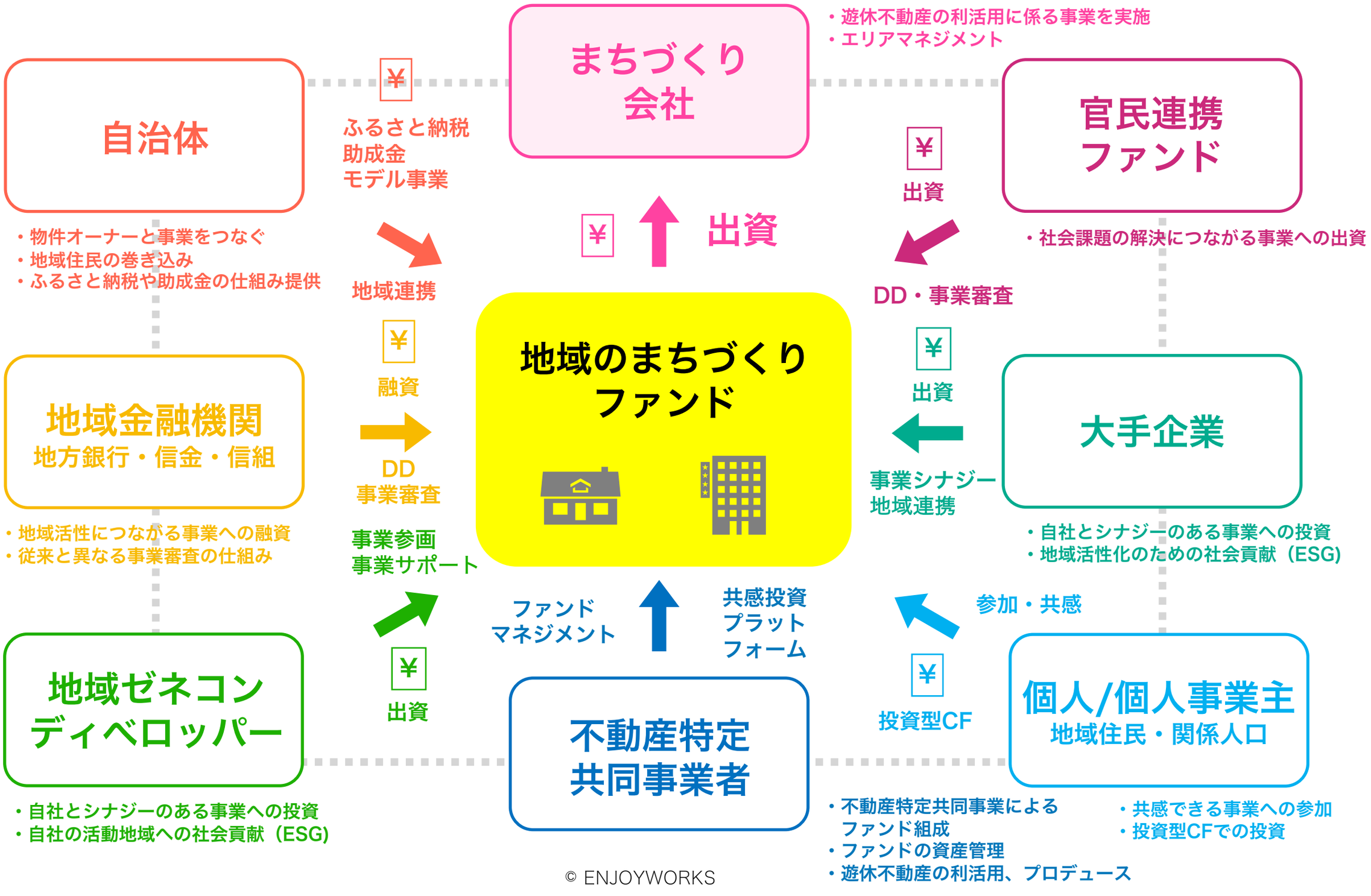
まちづくりファンドの運営

- 地域の遊休不動産の活用やまちの活性化の為に、住民を含む地域の関係者が資金を拠出するファンドを設立
- 地域経済圏の中で調達したファンド資金を活用することで、遊休不動産の継続的な有効活用を実現

© ENJOYWORKS

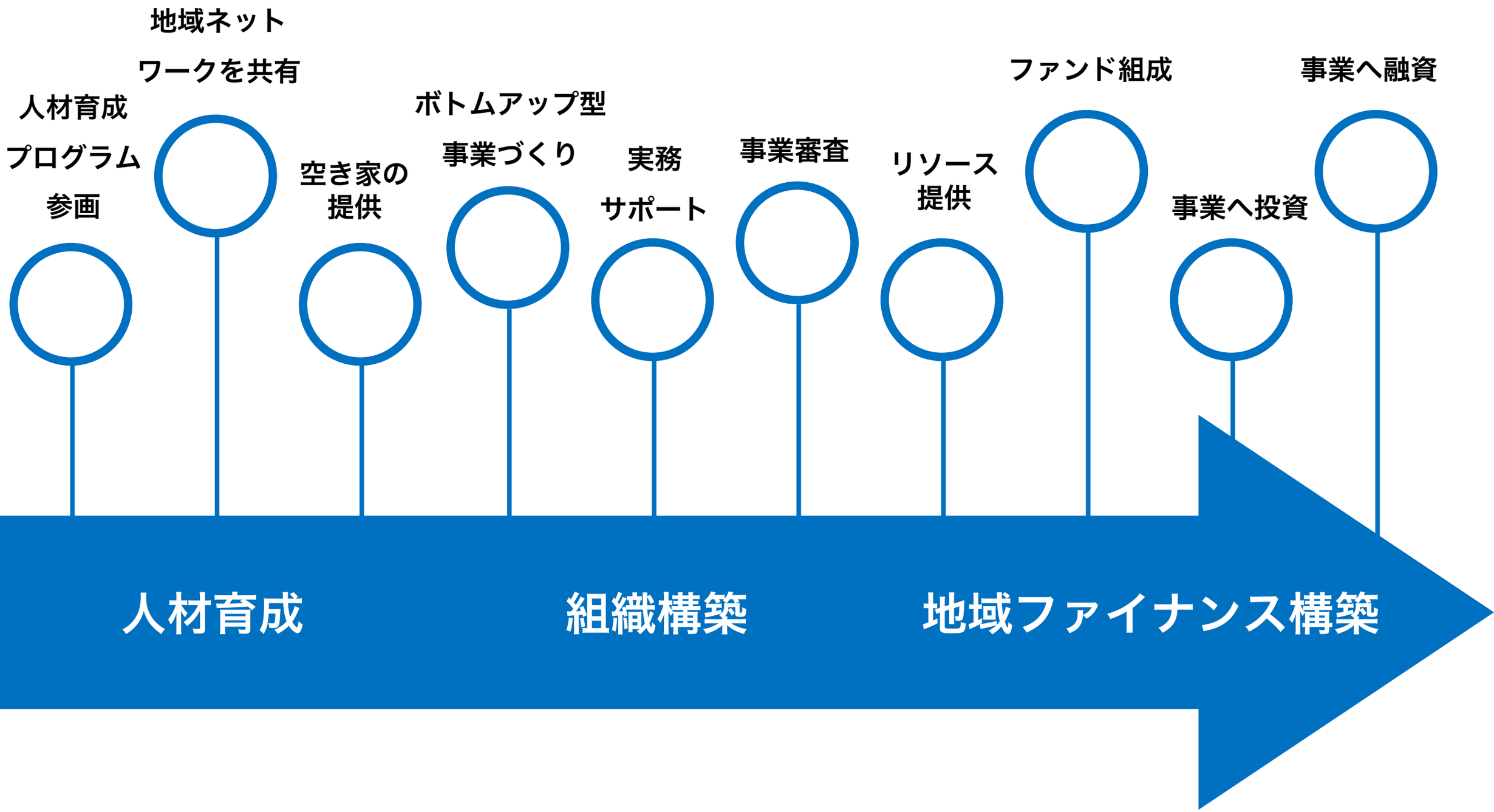
持続可能なエリアマネジメントを実現

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が
このSTEPから関わっていくことが重要



© ENJOYWORKS

個人/個人事業主との協業事例

オンラインスクールで地域プロデューサーを育成

© ENJOYWORKS

地域ゼネコン・ディベロッパーとの協業事例

#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

＃新しい
不動産業
研究所

#Mission

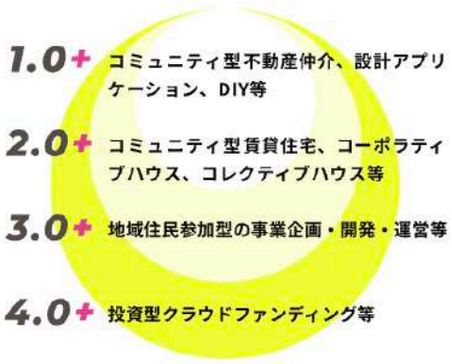
不動産業領域の拡大と不動産業の民主化

❶ 不動産業領域の拡大

新しい不動産業は「4つの事業領域」を対象とします。不動産業界へのニーズの多様化に応じて、不動産の価値をハードとソフト両面で高め、事業やエリアの枠組みに縛られることなく、新しい事業領域へのチャレンジを推進します。

❷ 不動産業の民主化

不動産の価値を最大化する「不動産業の民主化」とは、新しい価値を生み出すためにユーザーやそのコミュニティが不動産事業に参加できる仕組みをつくること。4つの不動産事業領域は、民主化によって、さらに新しい価値を生み出します。



© ENJOYWORKS

地域ゼネコン・ディベロッパーとの協業事例

ファンドを通じて共感とお金を集める事業づくり

© ENJOYWORKS

大手企業との協業事例

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

© ENJOYWORKS

大手企業との協業事例

新しい公募のスタイルで日本橋馬喰町横山町エリアの事業者を募集・育成

2021.4.30 WEBサイト「日本橋横山町・馬喰町エリア参画推進プログラム」を公開しました！

2021.4.19 「東京都中央区北部における人材育成プラットフォーム構築・運営等検討業務」にエンジョイワークスが選定されまし…

ニュース一覧

© ENJOYWORKS

自治体・地域金融機関との協業事例

新しい事業・事業者を地域に増やすための事業者育成型公募の実施

山形市×山形中央信用金庫×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

内子町×伊予銀行×EW

NEWS RELEASE　伊予銀行

2021年12月13日

各 位

「空き家再生プロデューサー育成プログラム」を内子町で開催します！

～内子町「旧宝来医院の活用」をテーマに、空き家の再生・利活用に関するノウハウを学ぶ機会を提供～

株式会社伊予銀行（頭取　三好 賢治）は、内子町様（町長 小野植 正久様）と内子まちづくり商店街協同組合様（代表理事　大西 啓介様）、株式会社エンジョイワークス様（代表取締役　福田 和則様）と協働で、内子町の遊休不動産の利活用に向けた「空き家再生プロデューサー育成プログラム」を開催しますので、下記のとおりお知らせいたします。

今回のプログラムは、株式会社エンジョイワークス様が国土交通省「令和３年度 官民連携まちなか再生推進事業」の採択を受けて開催するもので、内子町では歴史的な町並みが残る八日市地区に隣接する「旧宝来医院」の活用をテーマにプログラムを開催します。

当行は、潤いと活力ある地域の明日を実現するため、今後も地域活性化事業に積極的に取り組んでまいります。

記

○プログラム概要

項　目	内　容
名　称	「空き家再生プロデューサー育成プログラム」 in 愛媛県内子町
日　時	2022年1月29日（土）9：30～18：30
会　場	内子自治センター 多目的ホール（喜多郡内子町内子3427番地）
カリキュラム	・空き家の活用や参加型まちづくりの進め方に関する講義 ・事業計画の策定および資金調達に関する講義 ・参加者によるワークショップおよびプレゼンテーション
参加対象者	・旧宝来医院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など、既に事業に携わっている方（内子町内の事業者に限らない） ・地域住民や内子町の参加型プロジェクトとして運営することに共感している方
申込方法	・株式会社エンジョイワークスホームページより受付 ［URL］https://enjoyworks.jp/news/10094
スケジュール	2021年12月13日（月）～2022年1月16日（日）：参加者募集期間 2022年1月7日（金）・8日（土）　：候補物件視察［事前予約制］ 2022年1月29日（土）　：本プログラムの開催
事務局	当行、内子町、内子町まちづくり商店街協同組合、株式会社エンジョイワークス

○「旧宝来医院」概要

項　目	内　容
所　在	喜多郡内子町内子1973番地
特徴等	・松村正恒氏※により設計され、昭和40年代に建造されたモダニズム建築。 ※国指定重要文化財である八幡浜市立日土小学校を始めとした文化価値の高い建築物を多数設計する等、日本を代表する建築家の１人。 ・旧宝来医院は、「八日市護国重要伝統的建造物群保存地区」と地域商店街活性化法認定商店街「内子本町商店街」の中間に位置しており、同物件の有効活用は地域活性化の大きな鍵を握っています。

以　上

プログラム実施・実施予定自治体

© ENJOYWORKS

自治体・地域金融機関との協業事例

「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

まちづくり会社との協業事例

移住コーディネーターから不動産業も扱える実行力ある事業者へ育成

一般社団法人むすび目Co-working

空き家と仕事 -自分らしい移住のかたち- 三重県南伊勢町

NEWS 2021.01.12
＜参加無料＞1/18（月）オンラインイベント「空き家再生プロデューサーと変えるまちづくり@三重県南伊勢町」

お知らせ一覧

© ENJOYWORKS

地域を通じた環境・社会・経済の好循環の仕組み
“持続可能なエリアマネジメント”実現に向けて
事業とコミュニティをつくる
共感投資プラットフォームを軸に
「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
ご清聴ありがとうございました

© ENJOYWORKS