

第3回射水市内川未来戦略会議

地域の価値を上げるエリアマネジメント

「関係人口」と「共感投資」による地域活性

2024/09/20

株式会社エンジョイワークス

福田和則

© 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82名（パート・アルバイト含む）※202405現在
- ・ 資本金1億8,040万円

地域活性化
エコシステム

地域活性
ローカルファンド
+
次世代まちづくり
スクール
#新しい不動産業
研究所

事業拡大/持続
ファンド

不動産
特定共同事業
3号4号
+
第二種
金融商品取引業

不動産業5.0

事業組成
ファンド

小規模不動産
特定共同事業
↓
不動産
特定共同事業
1号2号

場の運営
プロデュース

不動産業2.0

住宅宿泊管理業

建築設計
土地建物分譲

不動産業3.0

不動産業4.0

国や自治体との連携・全国へ展開

不動産業1.0

不動産仲介
物件管理

一級建築士事務所

宅地建物取引業

空き家問題・地域活性・地方創生

湘南エリアに特化

住民参加型の地域活性手法の実験

2007

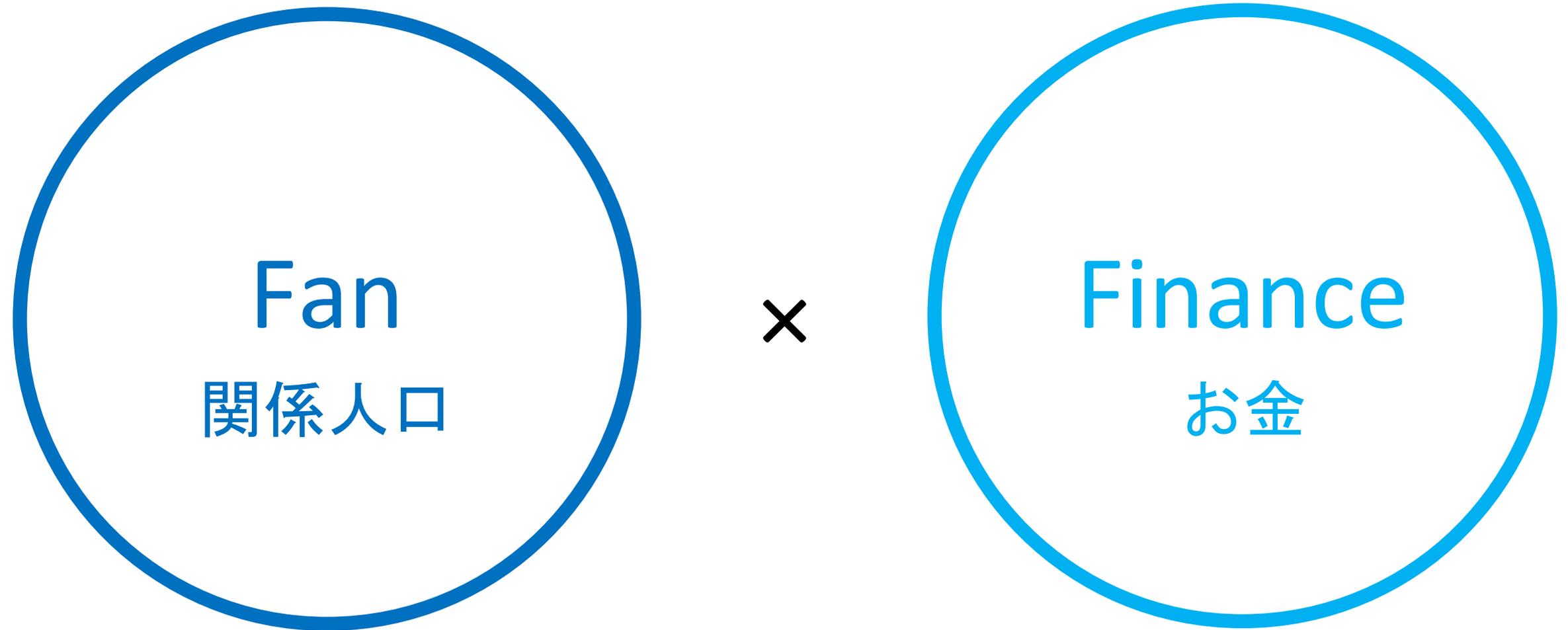
2013

2014

2018

2024

地域活性化に必要なもの



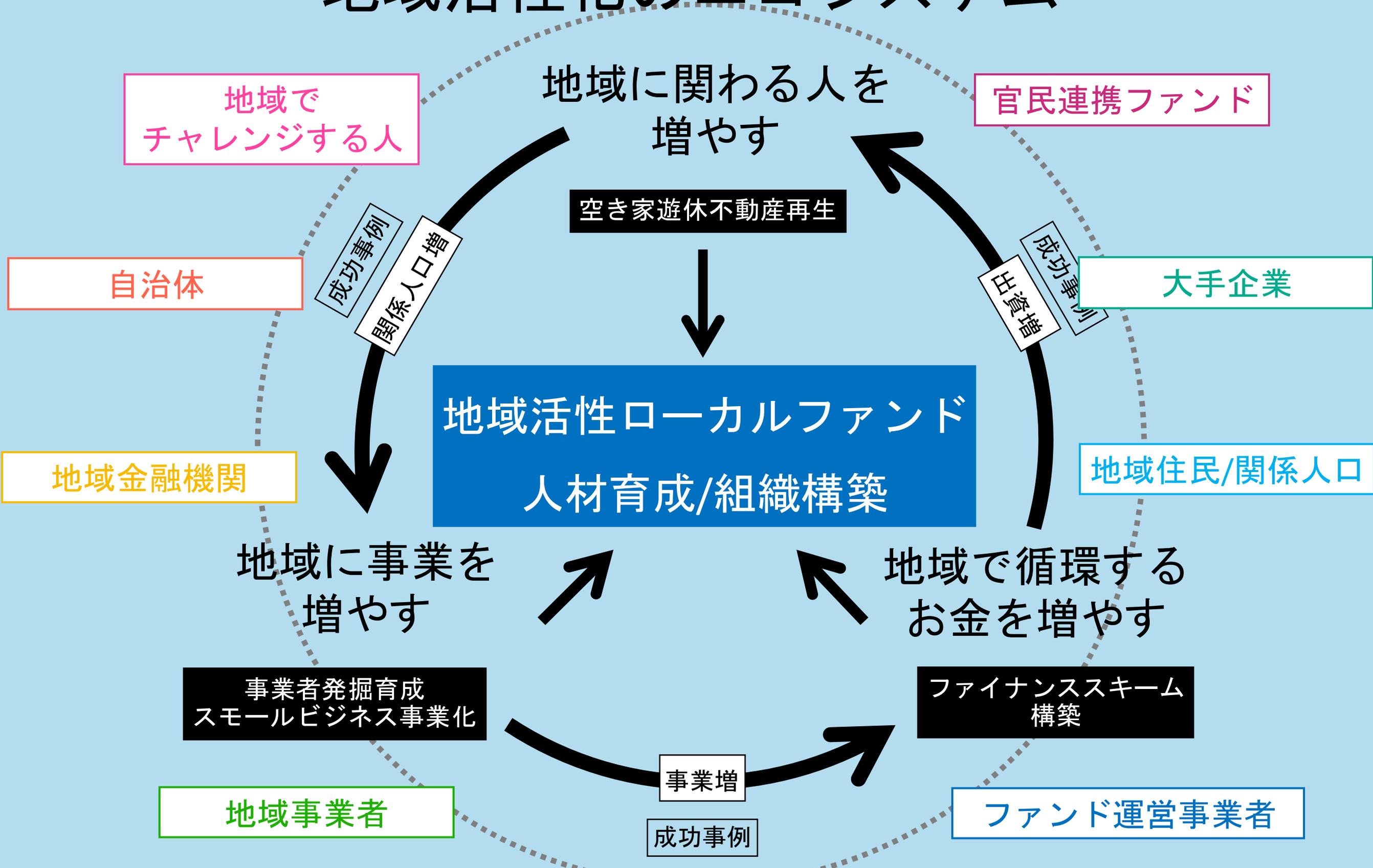
地域・事業・事業者に共感し
事業に参加
地域を訪問

お金も時間も投資する
強力なファン

地域活性化に資する
空き家/遊休不動産を活用した
事業資金

強力なファンを増やすための
ファンドデザイン

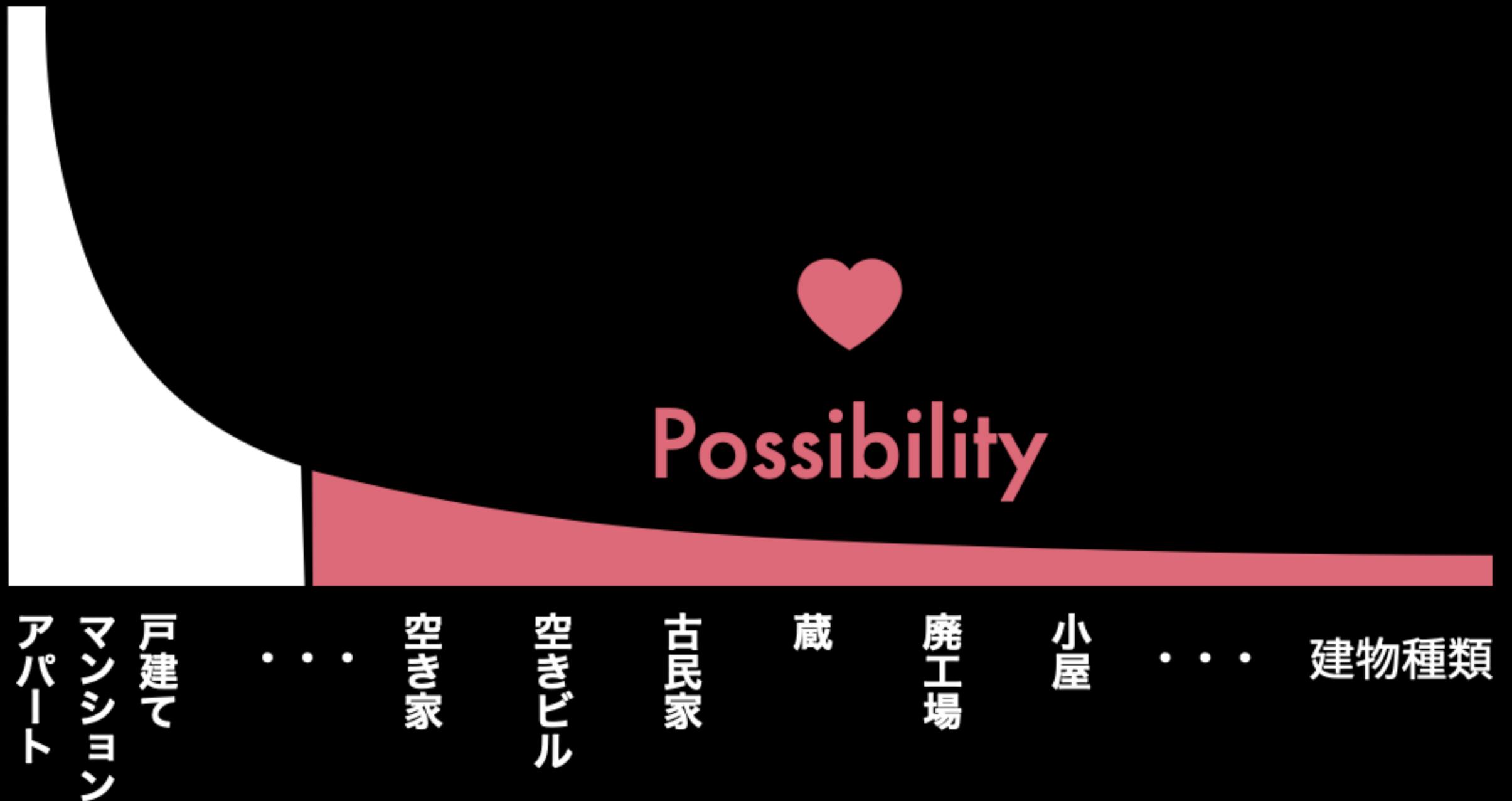
地域活性化のエコシステム



地域活性ローカルファンドのポイント①

空き家/遊休不動産は、新しい価値を生み出すことのできる地域資源

流通数



地域活性ローカルファンドのポイント②

空き家/遊休不動産を活用した事業を「共感」を軸に実現

事業者

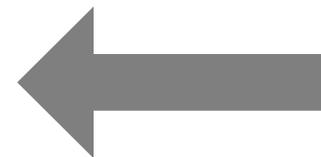
投資家

空き家/遊休不動産
利活用事業

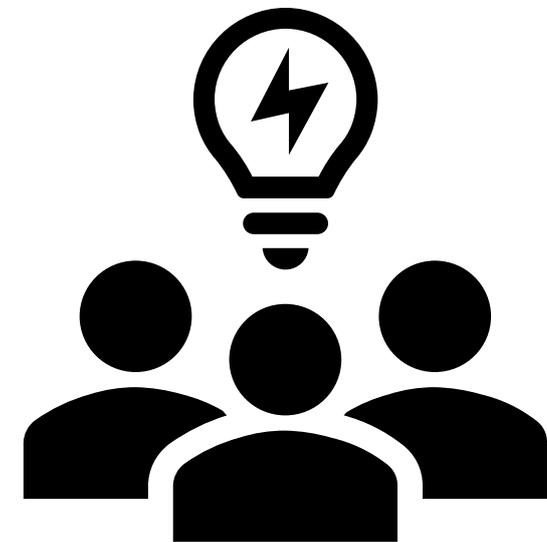
地域の
ステークホルダー



体験 + お金 (収益)

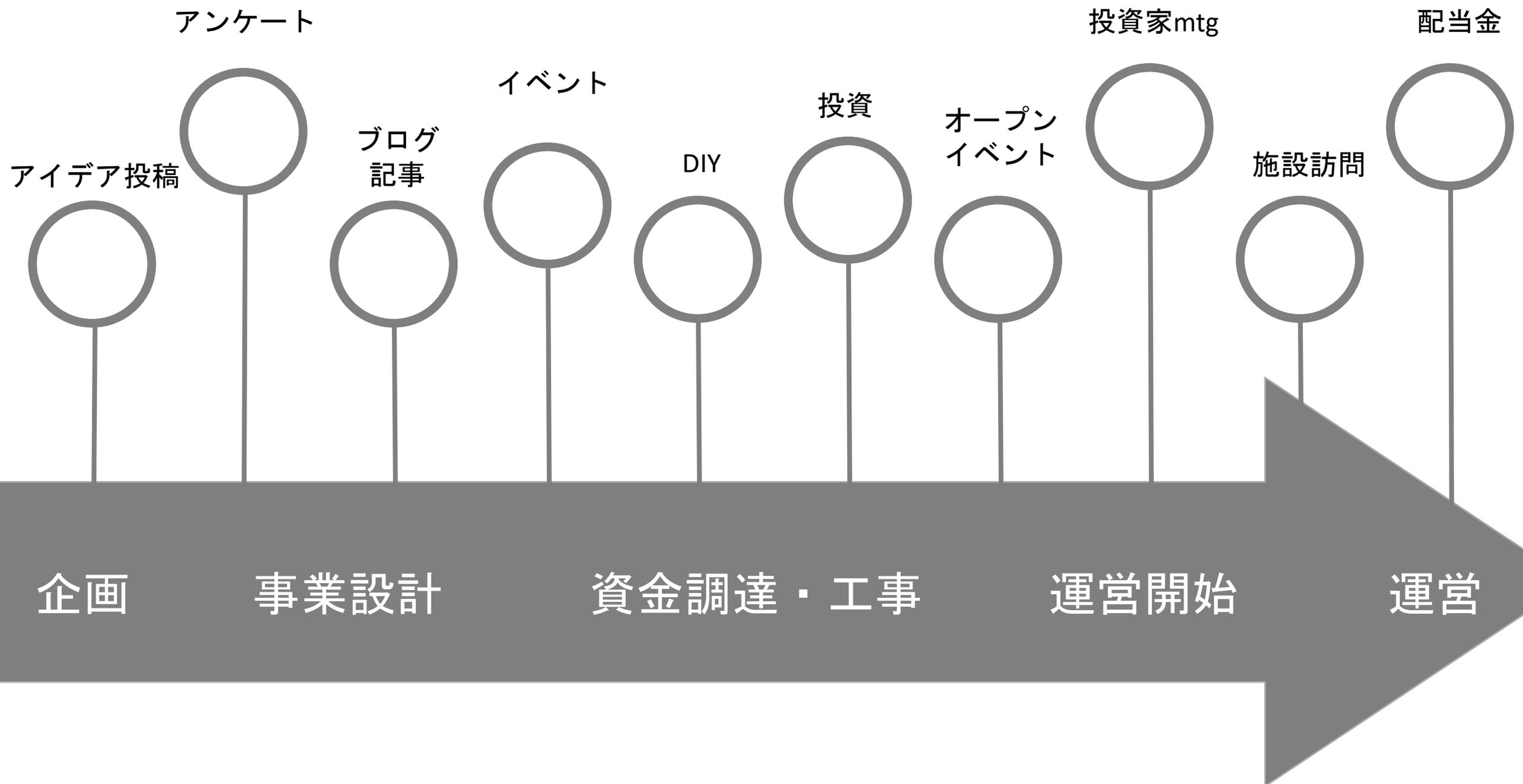


共感 + お金 (出資)



地域活性ローカルファンドのポイント③

多くのタッチポイントで「体験」を共有し「共感」をあつめる



地域活性ローカルファンドのポイント④

みんなで事業をつくと成功確率があがります

空き家/遊休不動産



地域の
ステークホルダー

成功事業モデル



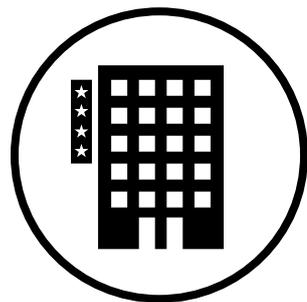
地域活性ローカルファンドのポイント⑤

みんなで創った成功モデルでファンドをスケール

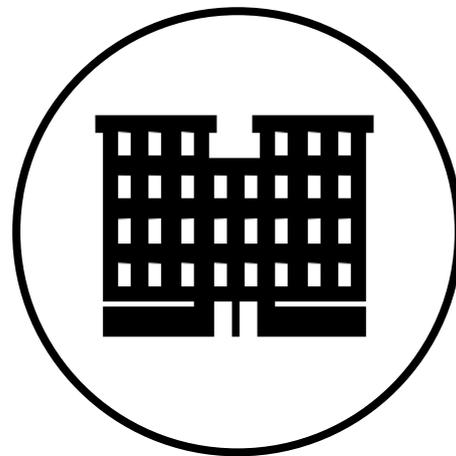
各地域の様々な
成功事業モデル

ファンドもスケール
地域を超えて共有

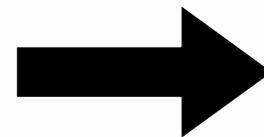
団地再生ファンド



廃校活用ファンド



歴史的建造物
利活用ファンド



地域を超えて
成功事業モデルを共有



様々な成功事業モデルを
地域ローカルファンドで運用

地域活性ローカルファンドのポイント⑥

地域インフラ事業者との連携が重要

- ・ 不動産事業者・デイベロツパー
- ・ 建設事業者・工務店
- ・ 交通インフラ事業者（電鉄、バス、タクシーなど）
- ・ エネルギーインフラ事業者（電気、ガスなど）
- ・ 自治体

地域活性ローカルファンドに投資した理由

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

地域活性ローカルファンド「3つのファンド」

まちづくりにおける課題を、地域活性ローカルファンドが解決

つくる ファンド

人口を増やす

空き家
遊休不動産
再生フェーズ

運用期間 1年未満

育てる ファンド

事業を増やす

事業者育成発掘
地域に根ざした
スモールビジネス
事業化フェーズ

運用期間 3～5年

持続させる ファンド

株主人口を増やす

不動産を
オフバランス化
事業の持続可能性を
高めるフェーズ

運用期間 5年以上

「つくるファンド」

空き家/遊休不動産再生フェーズ



空き家リノベーションファンド

地域の空き家/遊休不動産をリノベーション

居住用として販売

香川県三豊市・兵庫県神戸市・静岡県掛川市など

1000万円～規模

コミュニティ醸成型分譲事業ファンド

地域の分譲地や空き地などを

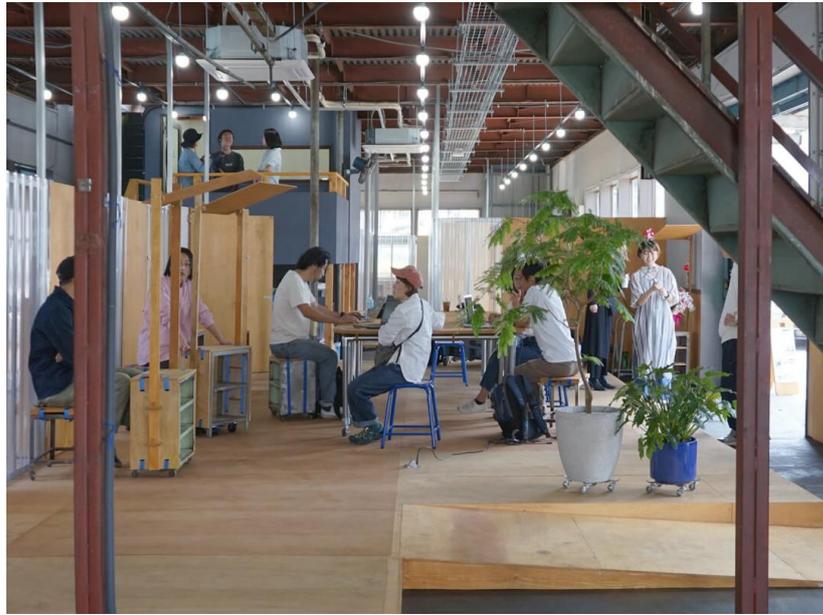
お隣さんと一緒につくる住宅用地等として販売

富山県富山市・長野県御代田町・香川県三豊市など

1億円～規模

「育てるファンド」

事業者育成発掘→地域に根ざしたスモールビジネス事業化フェーズ



シェアアトリエ
藤沢・廃工場再生ファンド



地域につながる民泊
宮古島・持続可能な島づくりファンド



小商いのできるシェアスペース
函館・歴史的建造物の継承ファンド



ダイナー
松本・和泉町伍蔵再生ファンド



醸造所のあるカフェ
藤井寺・道明寺地ビール醸造所ファンド



ペイントラウンジ
大阪・空堀アート事業づくりファンド

「持続させるファンド」

不動産をオフバランス化→事業の持続可能性を高めるフェーズ



地域事業ファンド（宿泊施設）

事業者の出資により作られた事業対象不動産を
ファンドが購入しオフバランス化+リースバック

香川県三豊市・東京都墨田区・など

1億円～規模



地域事業ファンド（福祉系住宅施設）

社会課題の住宅確保要配慮者等を事業者が建築し
ファンドが購入しオフバランス化+リースバック

全国各地で検討中など

1億円～規模

地域活性ローカルファンド実績

36ファンド・調達額約10億円・延べ約2,000人が投資参加



藤沢
KIKI BASE FUJISAWA

出資金額 5,730万円
投資家数 1社
想定利回り 3.0%
運用期間 3年7ヶ月



長野・富山
The Bath & Bed ファンド 1号

募集金額 5,400万円
投資家数 41人
想定利回り 3.0%
運用期間 4年0ヶ月



宮古島
持続可能な島づくりファンド

募集金額 950万円
投資家数 20人
想定利回り 4.0%
運用期間 4年2ヶ月



函館
歴史的建造物の継承ファンド

募集金額 880万円
投資家数 21人
想定利回り 5.0%
運用期間 4年0ヶ月



神奈川
葉山の古民家宿づくりファンド

募集金額 1,500万円
投資家数 81人
想定利回り 2.0%
運用期間 4年3ヶ月



京都
五條楽園エリア再生ファンド

募集金額 4,000万円
投資家数 147人
想定利回り 3.0%
運用期間 5年0ヶ月



松本
和泉町伍蔵再生ファンド

募集金額 200万円
投資家数 22人
想定利回り 5.7%
運用期間 3年0ヶ月



鎌倉
旧村上邸再生利活用ファンド

募集金額 900万円
投資家数 79人
想定利回り 2.0%
運用期間 4年5ヶ月



鎌倉
雪ノ下シェアハウスファンド

募集金額 1,200万円
投資家数 35人
想定利回り 5.0%
運用期間 4年0ヶ月



道明寺
地ビール醸造所ファンド

募集金額 2,550万円
投資家数 94人
想定利回り 3.0%
運用期間 5年0ヶ月



大阪
アート事業づくりファンド

募集金額 215万円
投資家数 25人
想定利回り 5.8%
運用期間 5年0ヶ月



長野
乗鞍の山小屋再生ファンド

募集金額 1,700万円
投資家数 94人
想定利回り 3.0%
運用期間 5年0ヶ月



銀座
中銀カプセル保存再生ファンド

募集金額 350万円
投資家数 43人
想定利回り 3.0%
運用期間 5年0ヶ月



逗子
桜山シェアアトリエファンド

募集金額 1,200万円
投資家数 70人
想定利回り 8.0%
運用期間 5年0ヶ月



葉山
泊まれる蔵ファンド

募集金額 600万円
投資家数 37人
想定利回り 4.0%
運用期間 4年2ヶ月



点 → 線 → 面



人とお金を増やす取り組みで実現

- ・ファンド
- ・人材育成/組織構築

地域との接点をつくる「点」のまちづくり

ファンとコミュニティをつくるきっかけ



事業：小さなお店

(カフェ、パン屋など)

住宅/セカンドハウス

ゲストハウス/民泊 等

資金：つくるファンド

育てるファンド (小規模)

購入型CF/政策金融公庫

地域住民や地元企業の参画

目的：ファン獲得

事業を学ぶ機会の提供

事業のコミュニティ醸成

地域のファンを増やす「線」のまちづくり

関係人口を巻き込み、人とお金の循環を生み出す

事業：多世代交流施設

地域内外の人をつなげる施設

地域のシンボリックな建築

事業者育成型公募プログラム

資金：育てるファンド（大規模）

民都機構まちづくりファンド

ふるさと納税 等

自治体/地域金融機関の参画

目的：事業者間や関係人口との連携

エリアリノベーション



地域全体を支える「面」のまちづくり

事業を「面」で支える、地域事業者の不動産オフバランス化モデル

事業：地域内で運営中の様々な
地域活性化に資する事業

資金：持続させるファンド

地域金融機関/大手企業参画

目的：地域事業者の運営する事業の
不動産オフバランス化モデル
早期に不動産をファンドに
売却することで、資金を次の
点、線となる事業に投資促進



地域に関わる人材育成と組織支援

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

2

組織構築

中間支援組織の設立

3

地域 ファイナンス 構築

まちづくりファンドの運営

- 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

- 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

- 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

点→線→面と地域活性化エコシステム

ファンドと人材育成/組織構築を適切なタイミングで実行

まちづくりのフェーズ		点	線	面	
事業		小さなお店	多世代交流施設	地域内で運営中の	
		民泊/ゲストハウス	地域内外の人をつなげる施設	様々な地域活性化に資する事業	
		住宅/セカンドハウス	地域のシンボリックな建築		
地域活性	つくるファンド				
ローカルファンド	育てるファンド				
	持続させるファンド				
	活用ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・つくるファンドで人を増やす ・育てるファンドで小さな事業を増やす ・地域住民や地元企業によるサポート →地域の中での複数の取り組みが顕在化 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域内の連携をすることでより価値が高まり 関係人口をまきこむ事業にファンド活用 ・自治体や地域金融機関のサポート →事業者や関係人口が「線」をつくる 	<ul style="list-style-type: none"> ・より多くの事業を生み出すために、運営中の 事業の不動産をオフバランス化するファンド活用 →地域内にある複数の事業をまとめてファンド化 することで「面」としてのまちづくりを構築 	
人材育成/組織支援	事業者育成				
	中間支援組織構築				
	活用ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家遊休不動産を題材にして 小さな事業にチャレンジする人をサポート →地域で支えていくイメージを共有 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者育成プログラムを地域の企業などのサポートを受けて拡大 ・線となりだしたエリアをマネジメントする チームを構築してより価値を高める →ステークホルダーによる中間支援組織構築 	<ul style="list-style-type: none"> ・構築された中間支援組織にて、さらに「点」や「線」の構築につながる活動を行う ・オフバランス化する事業についての審査会等構築 →地域に投資を集めるための中心的役割を担い 自律した地域運営を構築する 	

交流人口 → 関係人口 → 定住人口



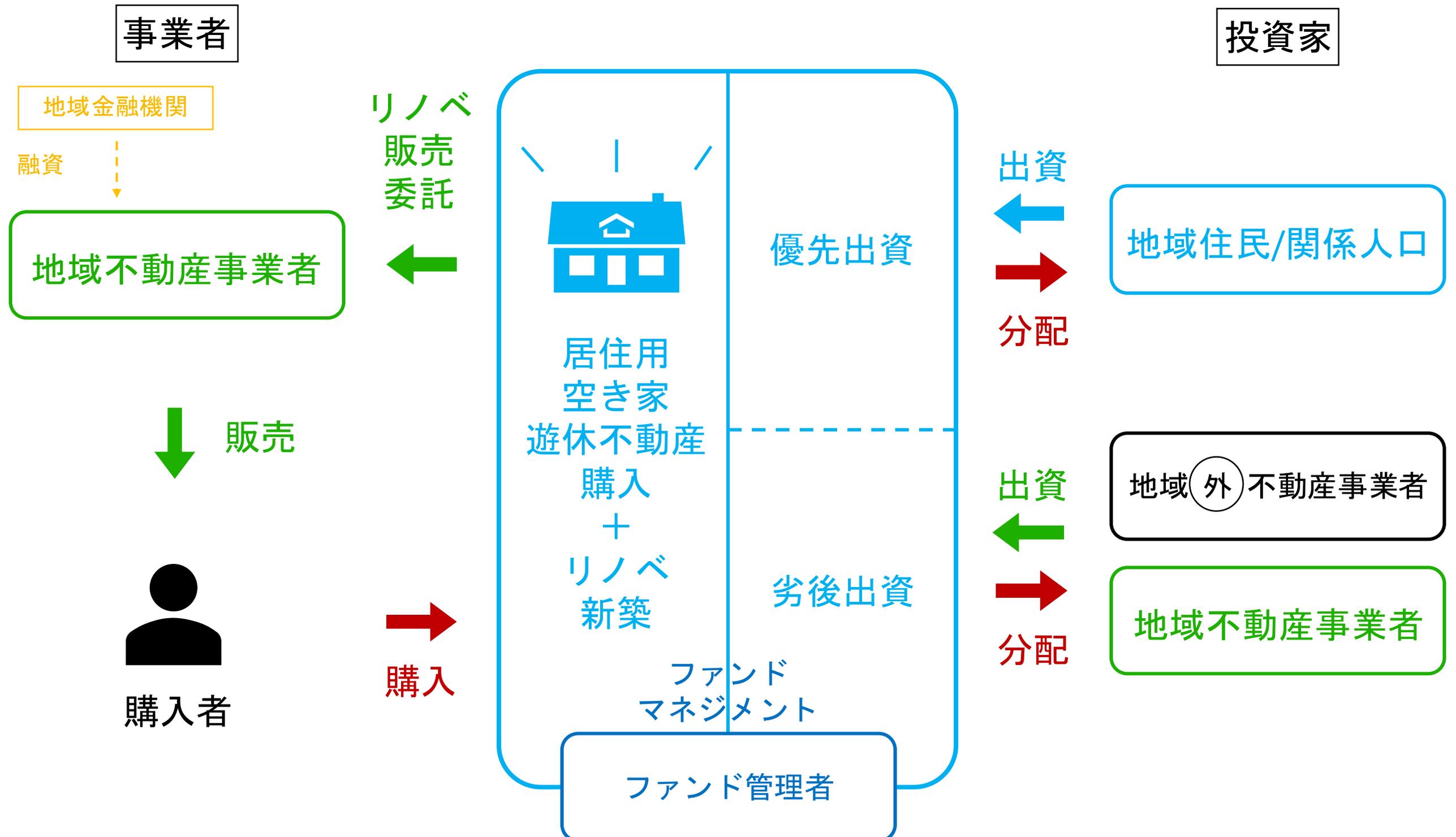
交流人口 → 関係人口 → 株主人人口

ご清聴ありがとうございました

Appendix

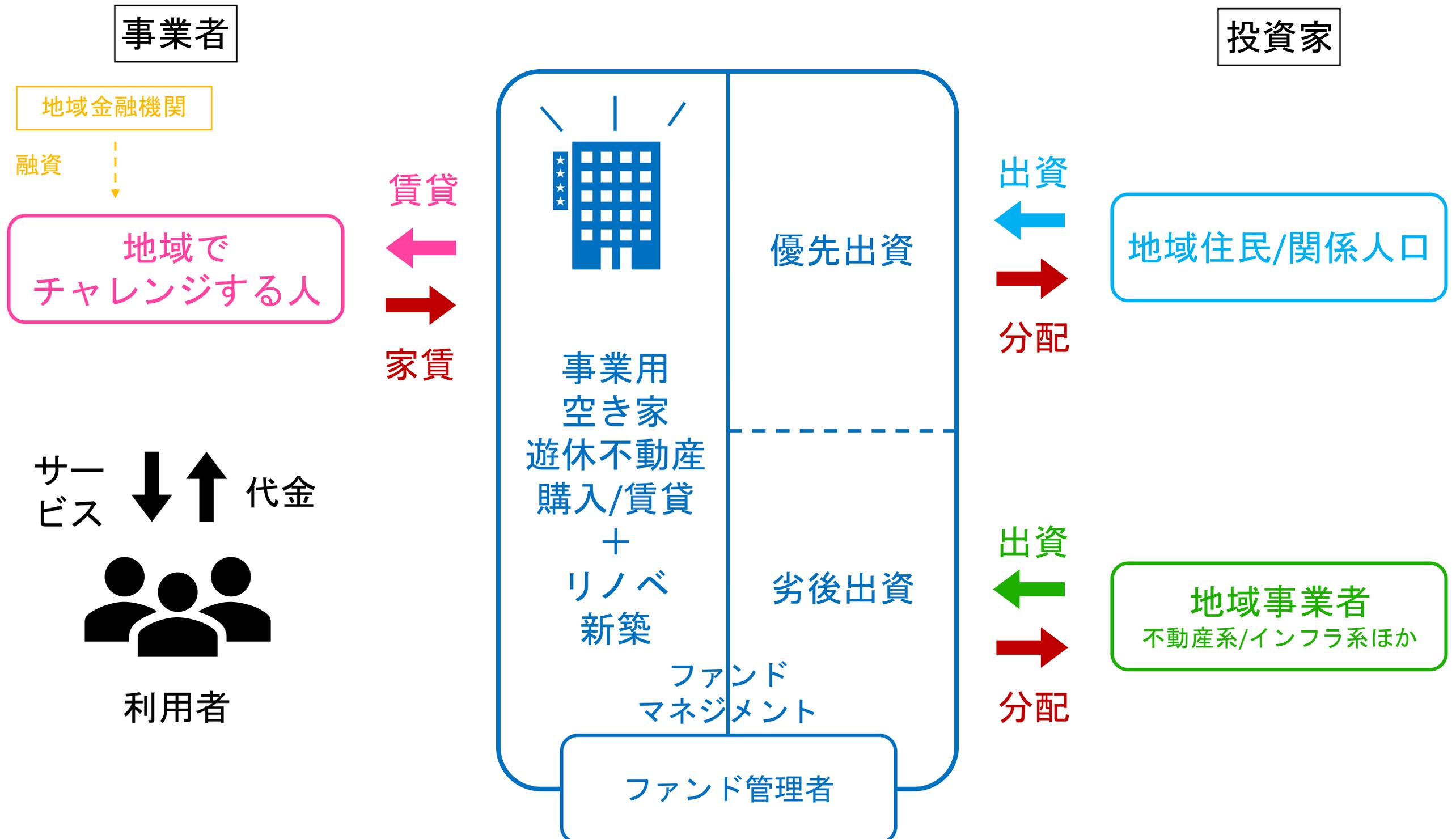
「つくるファンド」のスキーム

空き家や遊休不動産を居住用として再生・販売、地域の人口を増やす



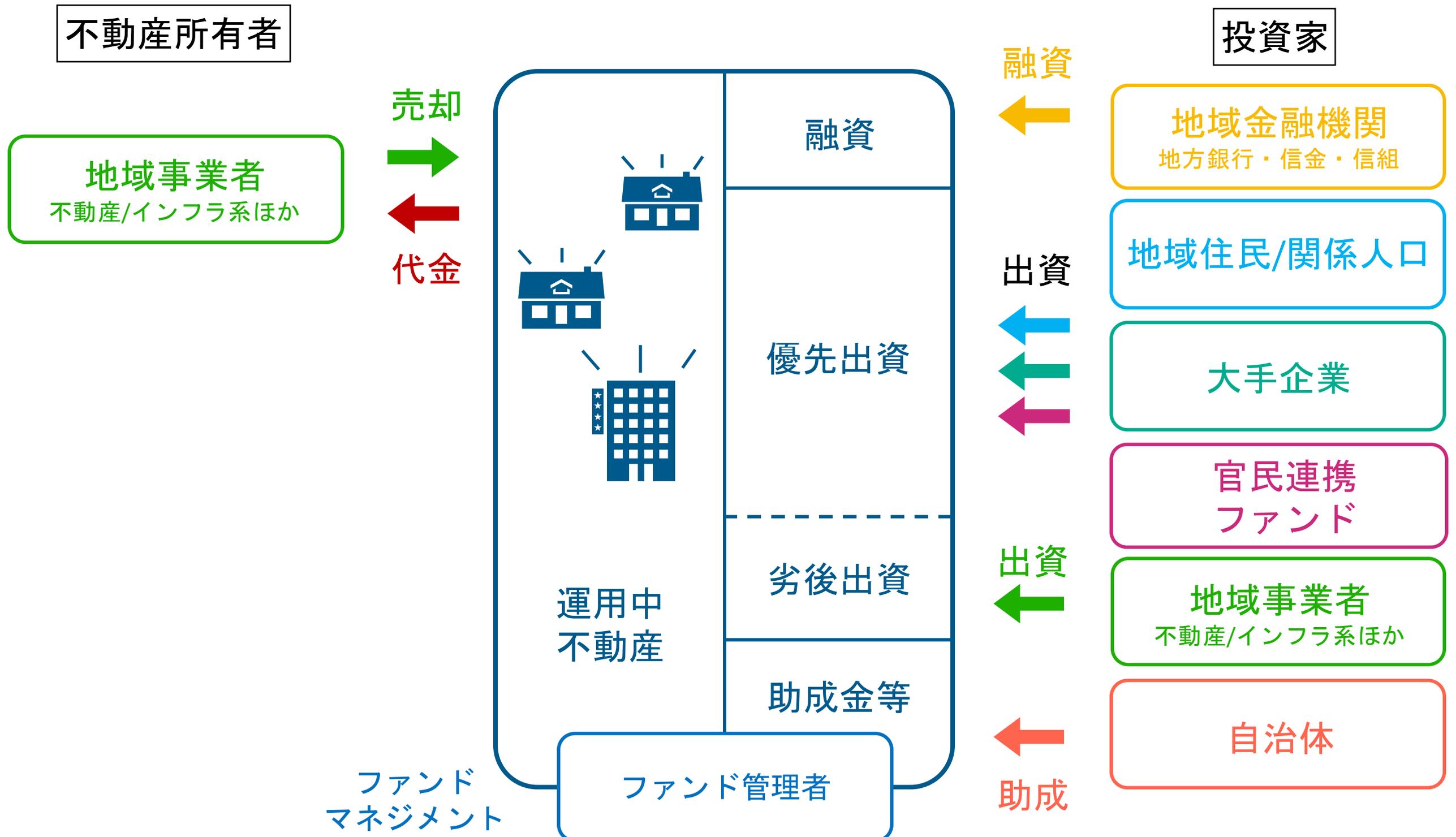
「育てるファンド」のスキーム

空き家や遊休不動産で事業を運営、投資家と一緒に事業を育てる



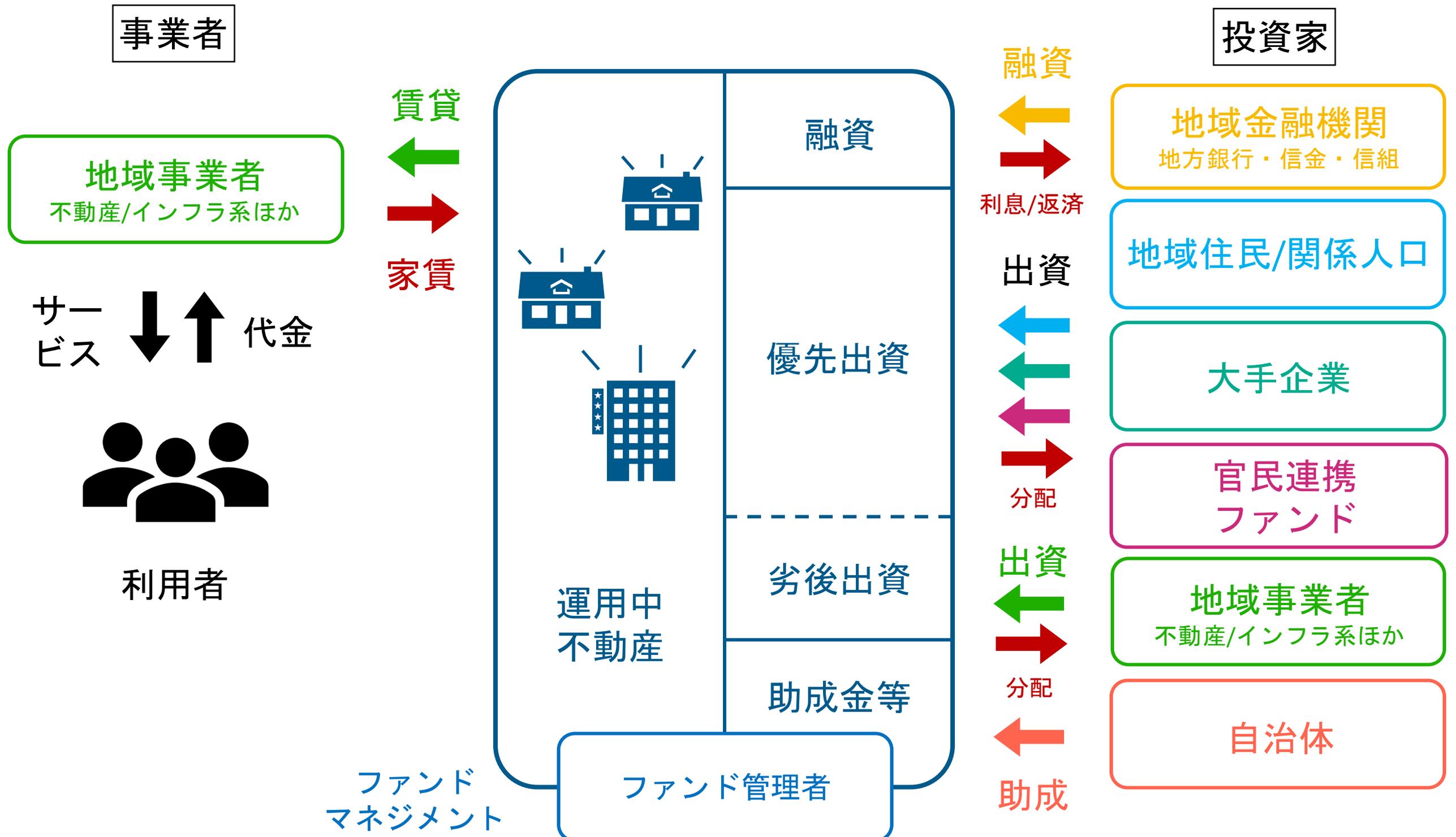
「持続させるファンド」のスキーム

事業運営する事業者から対象不動産をファンドが購入し事業を継続



「持続させるファンド」のスキーム

事業運営する事業者から対象不動産をファンドが購入し事業を継続



地域に関わる人材育成

様々なステークホルダーとの取り組み

自治体・地域金融機関

- ・地域でスモールビジネスを始めたい事業者を発掘/育成

地域事業者・ディベロッパー

- ・地域事業者をプラットフォームとした事業者育成プログラム

個人

- ・地域で事業をプロデュースしたい個人のオンラインスクール



地域に関わる人材育成

福井県・空き家活用コンテスト

**福井県空き家活用
アイデアコンテスト**

賞金総額 **30万円**

応募締切 **令和4年12月16日(金)**
12月27日 一次選考結果発表 1月15日 二次選考・表彰式

空き家の増加が全国的に社会問題化している中、地域における空き家活用がますます求められています。地域資源としての空き家を活用し、賑わい創出の拠点として生まれ変わるアイデア。空き家の価値や魅力を最大限に活かすアイデアで事業化の可能性があるものを発掘し、県内外に広く情報発信することを目的に、「福井県空き家活用アイデアコンテスト」を開催します。

応募ありがとうございました。

優秀賞 8万円(3点)
特選 2万円(3点)

お知らせ

- 2023/01/19 [福井県空き家活用アイデアコンテスト結果発表！](#)
- 2023/01/07 [1月15日\(日\)に公開プレゼンテーションを開催](#)
- 2022/12/27 [福井県空き家活用アイデアコンテスト、最終公開プレゼンに進む6組が決定](#)
- 2022/11/14 [\[アーカイブ配信\]福井県空き家活用アイデアコンテストオンライン説明会](#)
- 2022/11/12 [\[11/25更新\]福井県空き家活用アイデアコンテスト対象物件を動画で紹介](#)

[お知らせ一覧](#)

地域に関わる人材育成

加和太建設・静岡県三島市「三島まちなかチャレンジプログラム」



地域に関わる人材育成

UR・日本橋馬喰町横山町・日本橋さんかくプログラム



地域に関わる人材育成

まちづくりプロデューサーをオンラインスクールで育成

一般社団法人 地域未来創造大学校

次世代まちづくりスクール

不動産・地域大家・建築・金融・まちづくり・自治体・地域おこし協力隊 等

今まで全国から **約270名** が入学！！



詳細はこちら▲

一般教養課程

約180本動画で学ぶ！



● 官民連携 ● PPP/PFI ● 矢部智仁



● 地域活性 ● エリアマネジメント ● 尾日向梨沙



● オリエンテーション講座 ● エリアマネジメント



● 不動産 ● 建築 ● 内山博文

専門課程ゼミ

専門家・仲間と出会う！



© ENJOYWORKS

© ENJOYWORKS

資格講座

空き家再生の仲間とつながる！



地域でのまちづくり組織の構築

三重県南伊勢町・移住定住コーディネーターから空き家バンカーへ

The screenshot shows a website interface for Minamiise Town. At the top, there is a navigation bar with a hamburger menu icon, a house icon with the text '空き家からはじまる' (Starting from empty homes), and a box containing '南伊勢' (Minamiise). To the right, there is a link 'このサイトについて' (About this site) and a green button 'ともだち追加' (Add friend). Below the navigation bar, there is a breadcrumb trail 'TOP > 全ての記事' (All articles) and a section header '全ての記事' (All articles). The main content area displays a grid of six article cards. Each card features a thumbnail image, a title, a location, a short description, a heart icon with a count, and a hashtag. The articles are: 1. 'うみべのいえプロジェクト' (Umi-be no ie project) in Minamiise, with 6 likes. 2. 'うみべのいえリビングオープン!' (Umi-be no ie living open!) in Minamiise, with 0 likes. 3. 'その空き家ではじめる' (Starting in that empty house) in Minamiise Awasu, with 20 likes. 4. 'その空き家ではじめる' (Starting in that empty house) in Minamiise Isewaki, with 15 likes. 5. 'その空き家ではじめる' (Starting in that empty house) in Minamiise Awasu, with 17 likes. 6. 'その空き家ではじめる' (Starting in that empty house) in Minamiise Murayama, with 12 likes.

三 空き家からはじまる 南伊勢 このサイトについて ともだち追加

TOP > 全ての記事

全ての記事

📖 よみもの | 📍 南伊勢町

うみべのいえプロジェクト

いいコミュニティができていると実感した日

♡ 6

#よみもの #うみべのいえ #南伊勢町

📖 よみもの | 📍 南伊勢町

うみべのいえプロジェクト

うみべのいえリビングオープン!

♡ 0

#よみもの #うみべのいえ #南伊勢町

🏠 売買 | 📍 南伊勢町阿曾浦

その空き家ではじめる

かつての食堂の面影をのこす空き家。公園も近く、人が集まる場所になりそう

♡ 20

#物件情報 #南伊勢町

🏠 売買 | 📍 南伊勢町磯浦

その空き家ではじめる

週末には釣り好きで賑わう漁村集落。マイ釣道具の置き場も完備、釣り好き専門の宿

♡ 15

#物件情報 #南伊勢町

🏠 売買 | 📍 南伊勢町相賀浦

その空き家ではじめる

人生を謳歌するための隠れ家にどうぞ。好きなようにDIYして、自分色の別荘へ

♡ 17

#物件情報 #南伊勢町

🏠 売買 | 📍 南伊勢町村山

その空き家ではじめる

南伊勢の海の幸を堪能できる、落ち着いた雰囲気のと食店にぴったり

♡ 12

#物件情報 #南伊勢町

© ENJOYWORKS

地域でのまちづくり組織の構築

和歌山県紀の川市・地域活性化起業人を活用した組織づくり



実践的なまちづくりを経験できるプロデューサー職の説明会

まちづくりに仕事として関わってみたい方向けにエンジョイワークスが取り組む空き家を対象とした事業プロデュース、共感投資ファンドを活用した取り組み、事例説明をしまちづくりについて学びと意見交換の会を実施します。

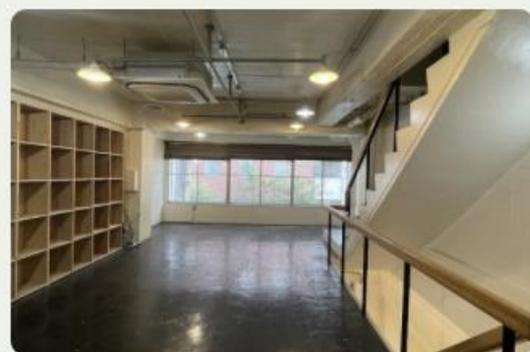
空き家再生プロデューサーとして実際に現地に入り込んでいる担当者から、実際のまちづくりの現場や不動産×建築×金融に跨った事業プロデュースについてお話しさせていただきます。

地域でのまちづくり組織の構築

日本橋さんかくプログラムから地域の不動産事業を扱う組織を構築



さんかく
不動産
日本橋



🏠 賃貸 | 📍 日本橋富沢町

シーピーアイビル

レトロなビルは僕たちの秘密基地

❤️ 27

#日本橋



📅 よみもの | 📍 日本橋横山町

街を知る

10月1日（日）裏日本橋ナチュラル
ワイン部開催

❤️ 3

#日本橋



📅 よみもの | 📍 日本橋横山町

街を知る

9月28日（木）日本橋横山町馬喰町
交流会開催

❤️ 2

#日本橋

地域活性化に取り組む事業者ネットワーク

宅建業・設計業・建設業に携わる全国42社が参画
#新しい不動産業研究所

#新しい
不動産業
研究所

#Vision

ソーシャルキャピタルによる
不動産価値の最大化

不動産クラウドファンディング活用

toCチャンネル構築

#Mission

不動産業領域の拡大と
不動産業の民主化

コミュニティ型分譲事業

事業者育成プログラム



詳細はこちら▲

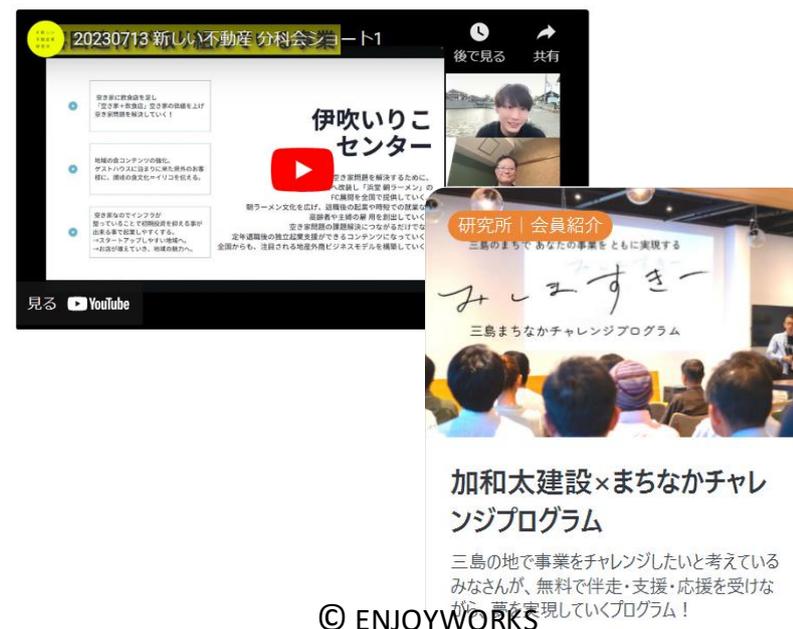
1 | 分科会

実践・参加のヒントをつかむ！



2 | 取り組み記事・会員情報

情報・ビジネスモデルを得る！



3 | リアルイベント

新しい不動産業の仲間をつくる！

