

4 共感投資で 地域価値を向上させる 不動産業の取り組み



(株)エンジョイワークス
プロデューサー

永田 大樹



はじめに

全国の空き家は、2018年に約848万戸、2030年には3軒に1軒が空き家になると言われている。和歌山県は全国でも空き家率が高く、2018年に20.3%と全国ワースト2位となっている。(出典：和歌山市空家等対策計画(第二期)) また、遊休金融資産(家系金融資産および企業内部留保)は、1,600兆円を超えていると言われており、スタートアップや地域活性化などに対する社会的投資が求められている。エンジョイワークスは空き家と金融資産という2つの巨大遊休資産に着目し、全国で空き家再生、まちづくりを実践している。

共感投資ファンドを活用した“共創型”のまちづくり

エンジョイワークスは2007年に神奈川県鎌倉市で創業。地域住民と共創型のまちづくりを実施するさまざまなツールを提供している。まちの仲間をつくるための不動産仲介業からスタートし、建築設計・施設運営・不動産クラウドファンディングのほか、自治体や企業との連携にも取り組む。不動産クラウドファンディングは、2017年の不動産特定共同事業法の改正をきっかけにスタート。事業者になるための資本金や人的要件などが緩和され、“まちの不動産屋”でも小規模なファンドを組成することが可能になり、全国で初めて小規模不動産特定共同事業によるファンドを組成した。不動産クラウドファンディングのプラットフォーム「ハロー！RENOVATION」を自社で開発し、現在は全国22ファンド、調達金額3億4,000万円、延べ投資家1,000名となっている(2024年1月時点)。

空き家の具体的な再生事例

物件は神奈川県葉山町にある平屋建ての日本家屋らしさの残る建物(個人所有)。所有者から活用相談を受けた地元NPO法人から地域活性化の場所にできないかとの依頼からプロジェクトが始まる。



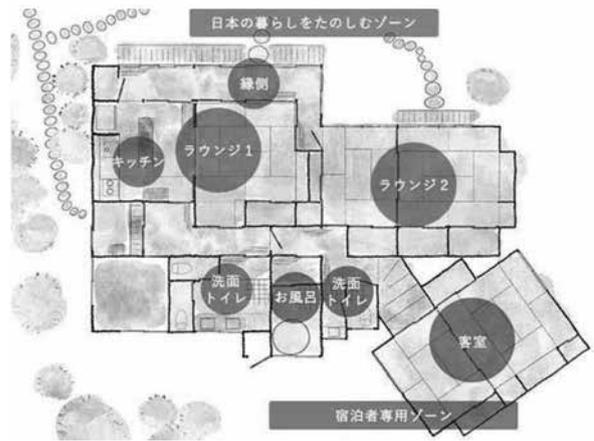
平野邸 正面外観

地域に必要な場所や機能を地域住民自ら“ジブゴト化”して取り組むことが大事だと考えており、イベント等を通じて共創型のプロジェクトデザインを行っている。



平野邸でのイベントの様子

イベント等を通じて地域住民と一緒に場の活用を考え、コンセプトを策定し事業計画やリノベーションプランを作成する。当施設は“日本の暮らしをたのしむ、みんなの実家”をコンセプトとし、日本住宅らしさを残しつつ、おばあちゃん家に帰ってきたような場所を目指して2020年4月に開業した。事業としては宿泊施設とレンタルスペースで運営している。宿泊者とレンタルスペースの利用者が交流できるようにあえてチェックイン時間とレンタル時間が被るように設定するなど、交流型の施設となるようにソフト面も設計した。



平野邸 改修後の間取り

資金は「ハロー！RENOVATION」で改修工事費1,500万円を共感投資家から1口5万円で募集し、2021年1月より運用している。事業自体は3年目から黒字化しており、投資家には金銭的リターンに加え、投資家特典を設定し、施設利用を促し、定期的に投資家とのミーティングを実施するなど中長期的に事業参画できる関係づくりを行なっている。

地域の空き家課題を解決しつつ、コミュニティをつくり、後述する様々なステークホルダーが関われる仕組みが評価され2023年国土交通省「第1回地域価値を共創する不動産業アワード」において、アワード大賞を受賞している。

国土交通省アワード大賞受賞

第一回・地域価値を共創する不動産業アワード



【受賞理由】 地域における様々な関係者を早い段階から事業に巻き込み
空き家を活用する事業者等の育成に取り組むほか
まちづくりに不可欠な資金調達において、地方公共団体や地域金融機関等と連携して
まちづくりファンドを導入・運営することで、継続的な事業を実現できていること

© ENJOYWORKS

地域価値を共創する不動産業アワード大賞

さまざまなステークホルダーと進める共創型の取り組み

鎌倉葉山エリアを中心に様々な業種業態の施設の事業プロデュースと施設運営を手掛けてきたことに加え、国土交通省のモデル事業を通じてまちづくりの人材育成などの取り組みを推進している。2018年から現在までで合計25回のモデル事業の採択を受け、地域の民間企業や自治体、地域金融機関などさまざまなステークホルダーと連携した取り組みを行っている。

地域の民間事業者と連携した取り組み

共感投資ファンドの
ハロー! RENOVATION
イベント参加からはじめよう
イベント紹介を見る

募集額	募集期間	終了	
3,000,000円	4.5%	5年	終了
10,700,000円	5.0%	4年	終了
54,000,000円	3.0%	4年	終了

ハロー! RENOVATION WEBSITE

全国の民間事業者から、ファンドを使って空き家再生をしたいというリクエストをいただき、2020年より様々な地域でファンドを活用した空き家再生の支援を行なっている。地方の場合、空き家をリノベーションする際に土地を担保に金融機関から融資を得ることが難しいという資金調達課題の解決と、地域住民の共感と必要資金を一緒に集めることで地域における持続可能な事業とすることを目指している。

さらに、地域内でまちづくりのプレイヤーを発掘・育成する取り組みも実施している。



みしますきー HP

静岡県三島市の加和太建設株式会社は建設業、不動産業を主軸とした県内で有数の企業であり、地域課題の解決に積極的に取り組んでいる。地域内の事業者を増やすため、2023年に市内の遊休不動産を対象に事業チャレンジしたい方々を募る「三島まちなかチャレンジプログラム（みしますきー）」を実施。遊休不動産を活用し、地域課題を解決する人材の発掘・育成にも取り組んでいる。

自治体と連携した取り組み

自治体ともこれまで多くの取り組みを実施。後述の和歌山県紀の川市での取り組みをはじめ、空き家を使った事業アイデアを募る取り組みから、まちづくりに欠かせない地域内で活躍する事業者の育成、まちづくりの中核を担う中間支援組織の構築を支援している。さらには、地域全体の事業に投資する地域ファンド組成を目指している。

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

優秀賞8万円(3点)
特選2万円(3点)

福井県空き家活用アイデアコンテスト

また、公共遊休不動産の利活用を、共感投資ファンドを活用した事業で再生している。神奈川県鎌倉市所有の旧村上邸は、鎌倉らしい佇まいの古民家を企業研修所として再生。リノベーションに必要な費用900万円のファンドを組成、投資家の70%が鎌倉市民という地域との共創のプロジェクト。2024年には神奈川県横須賀市の市営駐車場や市営住宅群を同様のスキームで再生していく。



旧村上邸「鎌倉みらいラボ」

地域金融機関と連携した取り組み

地域金融機関も地域活性化には欠かせないステークホルダー。自治体と一緒に地域に根ざす新規事業を生み出す事業者を育成し、その事業者に伴走支援をしていく取り組みを実施してきた。その取り組みに参加した事業者に対して、事業融資を行うなど実際の事業にコミットする動きへ発展している。また、事業立ち上げ時の資金調達を共感投資ファンドで実現した事業に対し、数年の事業実績と共感投資による事業の形を評価して、ファンドから融資に切り替わり長期的に支えていく事例が生まれている。

図：事業者育成型公募プログラム

人材育成と組織支援の取組み

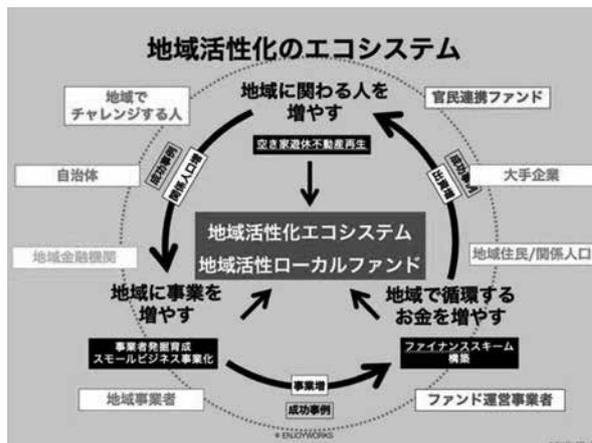
自治体・地域金融機関と取り組む「事業者育成型公募プログラム」



また、民間都市開発推進機構（民都機構）などの公的金融機関と連携することで、対象エリアを絞った規模の大きい地域ファンド組成の検討を進めている。

エンジョイワークスが目指すビジョン

図：地域活性化のエコシステム



エンジョイワークスは、「ハロー！RENOVATION」を軸に地域ごとのまちづくりの状況や規模に合わせて、参画するステークホルダーを見極め巻き込んでいくプロジェクトデザインを行って、以下①から③のファンドを中心とした「地域活性化のエコシステム」を目指している。

① 地域に関わる人を増やす

空き家や遊休不動産をリノベーションして住まいとして提供したり、新しい暮らし方を提案する分譲事業などを行うことで、地域に

関わる人を増やしている。一般の投資家に加えて、地域の不動産事業者を中心としたファンドを組成している。

② 地域に事業を増やす

地域の空き家を使った0→1の新しい事業や、すでに地域で進めている事業を拡大していくためのファンド。地域住民や地元企業を中心としたファンドを組成。ニーズの把握やイベント等によるプレマーケティング、投資家とのミーティングを重ね、共創型で事業の成功確率を上げている。

③ 地域で循環するお金を増やす

地域で事業運営している事業者の課題の一つとして、融資による資金調達枠がある。これを解決するために、地域で運用している事業の対象不動産を、SPCが買取り、再度事業者にリースバックして事業は継続させつつ、不動産をオフバランス化させるファンドが有効である。このファンドには、自治体や地域金融機関、官民連携ファンドに加えて、地域活性化に積極的な大手企業が投資する。

エンジョイワークスは、これらのファンドを実現するために必要な許認可を複数取得している。

和歌山県紀の川市での取り組み

自治体との連携事業の一つとして、総務省制度「地域活性化起業人」を活用し、2023年4月より社員1名を紀の川市に派遣する取り組みを実施している。紀の川市では現地法人を設立し、協力隊数名の受入業務を委託することで派遣された地域活性化起業人の元で活動することができる制度設計を実施している。

現在、西国三十三所観音巡礼の第三札所であり、約1,300年の歴史がある粉河寺を中心とした境内都市として発展した粉河エリアの活性化に取り組んでいる。豊富な水資源を活かして日本酒の醸造やお酢の生産、化粧水の生産なども盛んに行われ、かつては約180もの店舗が軒を連ねていたJR粉河駅から粉河寺までの約1kmの本町通り（とんまか通り）はモータ

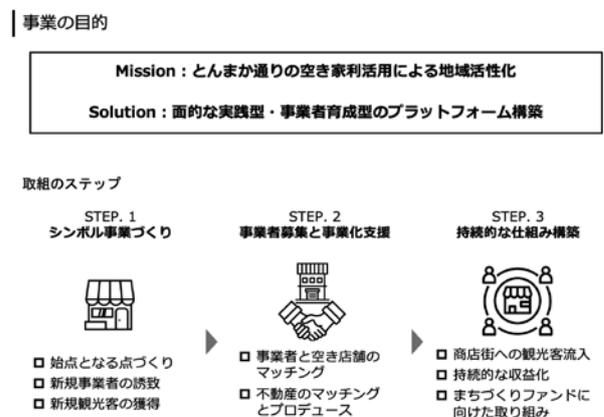


紀の川市粉河とんまか通りの様子

リゼーションとスーパーの大型化・集約化により現在はほとんどの店舗が閉店してしまっている。また、紀州三大祭りの一つである「粉河祭」も開催されているが、祭りの担い手不足のため、15ある町のうち5つしか祭りに出ていない状態である。

このような現状の粉河とんまか通りの活性化に取り組むため、エンジョイワークスでは紀の川市と連携して、2023年4月から3年の計画で、交流拠点づくりを実施している。交流拠点が完成した後はマルシェの企画などを通じて地域への来訪者を増やし、事業のマーケティングニーズを集め、必要な伴走支援を実施することで地域活性化に繋げていく。

図：とんまか通り再生のステップ



地域のみなさんと一緒にこのまちづくりを行なっていくために、まずは粉河エリアの空き家にエンジョイワークス社員が暮らしながら、地元住民や高校生、大学生と一緒にDIYによる空き家再生を手掛けた。このような仕掛けで相互理解を深め、関係構築を実施。DIYした空き家は今後、近畿大学の和歌山キャンパスの学生向けシェアハウスとして募集を行う。



粉河のシェアハウス リビング

地域活性を進める上で、空き家というハードの課題だけではなく、ソフト面の課題にも向き合う必要がある。特に粉河とんまか通りでは、紀州三大祭である粉河祭が毎年開催され、住民のシビックプライドを形成する重要な要素となっている。写真や動画の記録を保存する保存会に参画し、チラシ製作やSNS発信など地域側で不足している点に取り組みながら、人手不足のため倉庫で眠っているだんじりを復活させる取り組みを地域の若者と連携して進めている。地域のキーマンとの関係構築を行いながら、空き家の状況をヒアリングし、オーナーを紹介いただき活用提案を実施している。

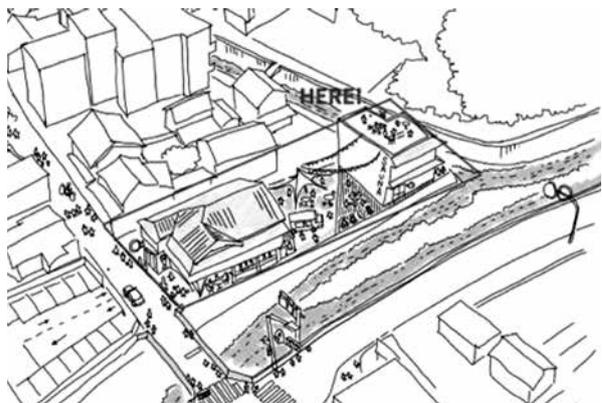


旧旅館「三笠館」正面外観

約100年の歴史を持つ旧旅館「三笠館」の再生も、この動きから始まった。

建物は増築が重ねられ、建物は全4棟・延床面積が約550㎡と規模が大きく、利活用が難しく、約10年超放置されてしまっていた。台風によって瓦が飛び、雨漏りしている状態であり、地域内で問題を抱えた“負”動産となっていた。そこで建物を減築（真ん中2棟を解体）し、そのスペースを中庭にしてイベント実施により地域活性の舞台とし、残った2棟の建物をリノベーションし、カフェと宿泊施設、サウナとするプランをオーナーに提案し、実施に賛同いただいた。

図：三笠館の再生イメージ



本プロジェクトの改修工事費の調達には、地域金融機関の融資と共感投資ファンドを軸としつつ、補助金も活用。令和5年度の観光庁

「歴史的資源を活用した観光まちづくり事業」、および、国土交通省「空き家対策モデル事業」の採択を受け、事業を進めている。収益のある事業計画を策定し、地域のステークホルダーと一緒に事業運営することで持続可能な事業を実現していく。

マストツーリズムが主流であった開業当時から、現在のマイクロツーリズムのニーズに合わせるため、減築による規模縮小と解体で発生した古材を商店街の空き家再生の材料として再利用することで資源循環を図りつつ、そのプロセスに地域住民を巻き込み、コミュニティを醸成している。当施設は2024年6月にオープンを予定している。

官民連携の取り組みから、民間主体の事業を増やし、地域への来訪者を増やすため宿泊や体験コンテンツ誘致。同時に新規事業者を育成していくことで地域内でのニーズを高め、多様なステークホルダーが関わる持続可能なまちづくりプロジェクトとすることを目指している。

株式会社エンジョイワークス

令和5年度 国土交通省PPP協定パートナー
宅地建物取引業 [神奈川県知事(3)第28062号]
一級建築士事務所 [神奈川県知事登録 第16506号]
不動産特定共同事業者 [金融庁長官・国土交通大臣 第114号] (第1号、2号、3号、4号に掲げる事業を行う)
第二種金融商品取引業 [関東財務局長(金商)第3148号]
住宅宿泊管理者 [国土交通大臣(02)第F00604号] (関連会社グッドネイバーズにて取得)