



令和2年度土地活用モデル大賞・都市みらい理事長賞
旧村上邸再生利活用プロジェクト

エンジョイワークス

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 コンサルティング

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

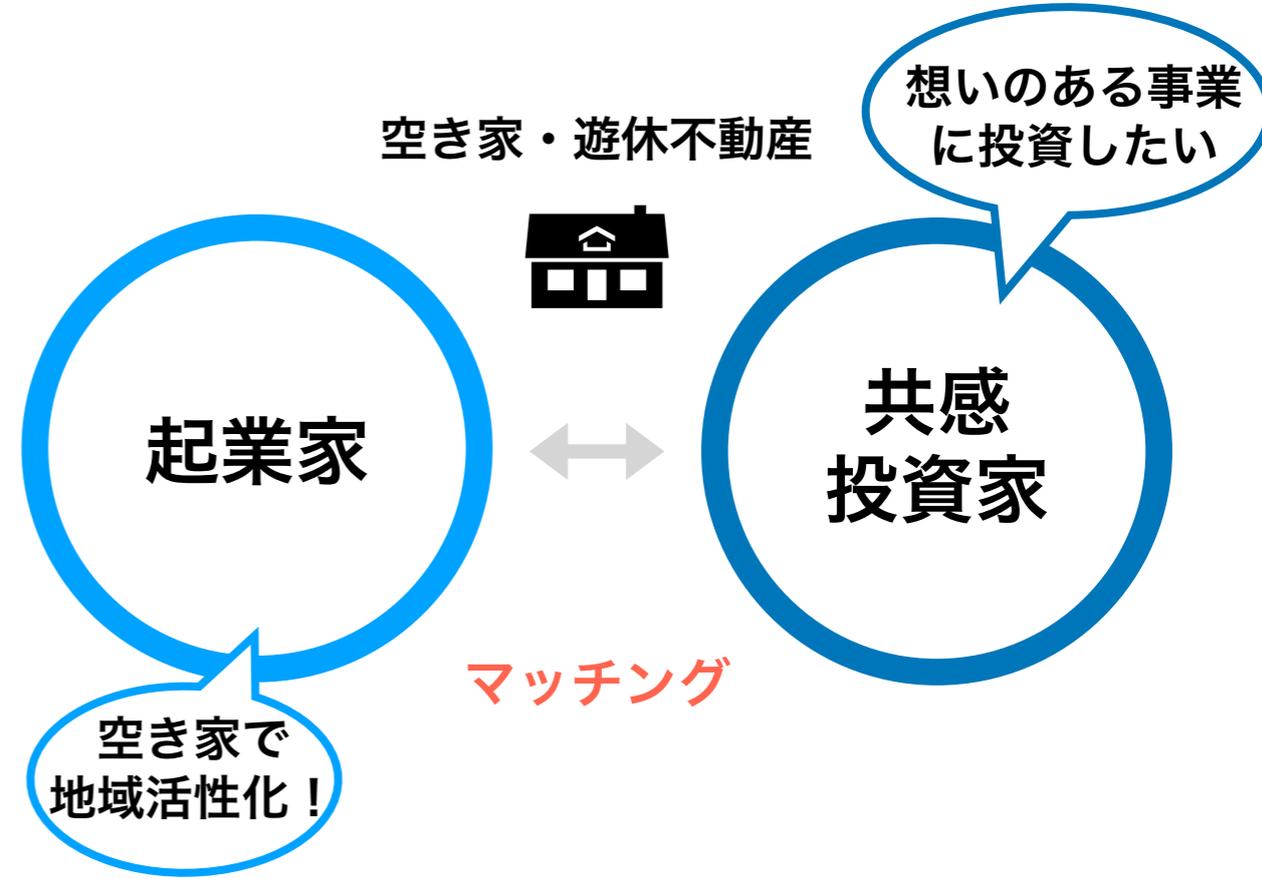
不動産特定共同事業者 [神奈川県知事 第9号]
第二種金融商品取引業 [関東財務局 (金商) 第3148号]

2018年～
7ファンド運営中

2014年～
10施設運営



共感投資プラットフォーム H! RENOVATION



事業への参加の仕掛け + 投資型クラウドファンディング



「参加型」クラウドファンディング

起業家が ハロー！RENOVATIONでできること



事業計画をつくる



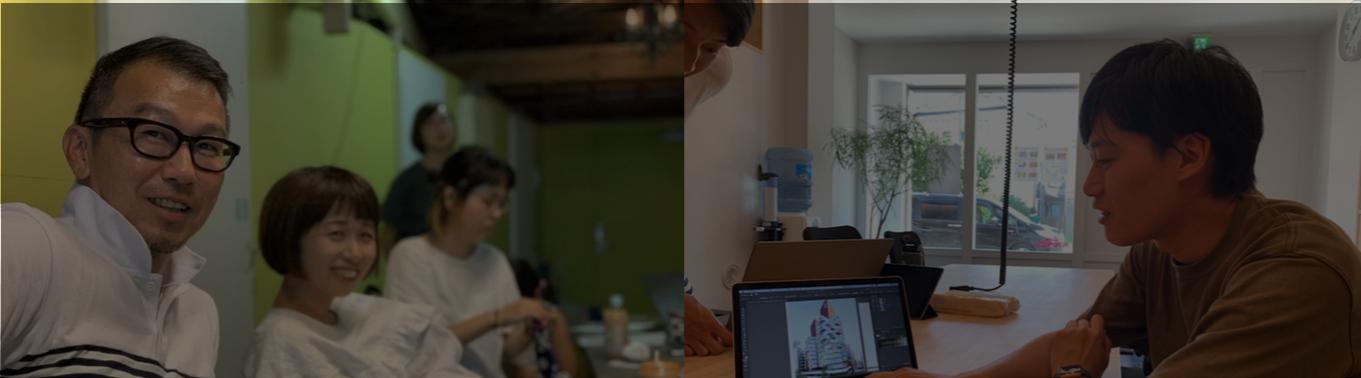
イベントの参加者募集



プロジェクトの発信



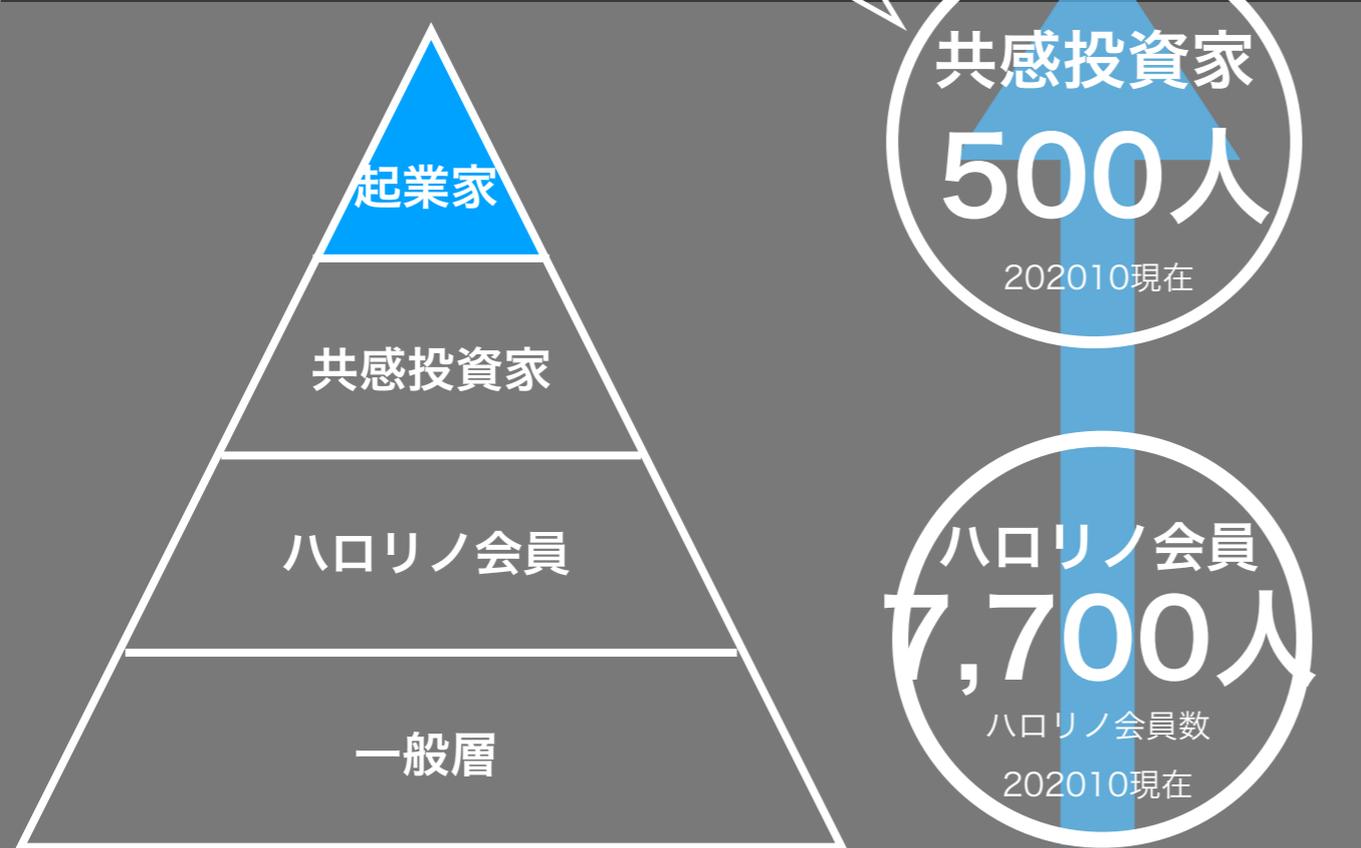
クラウドファンディングで資金調達



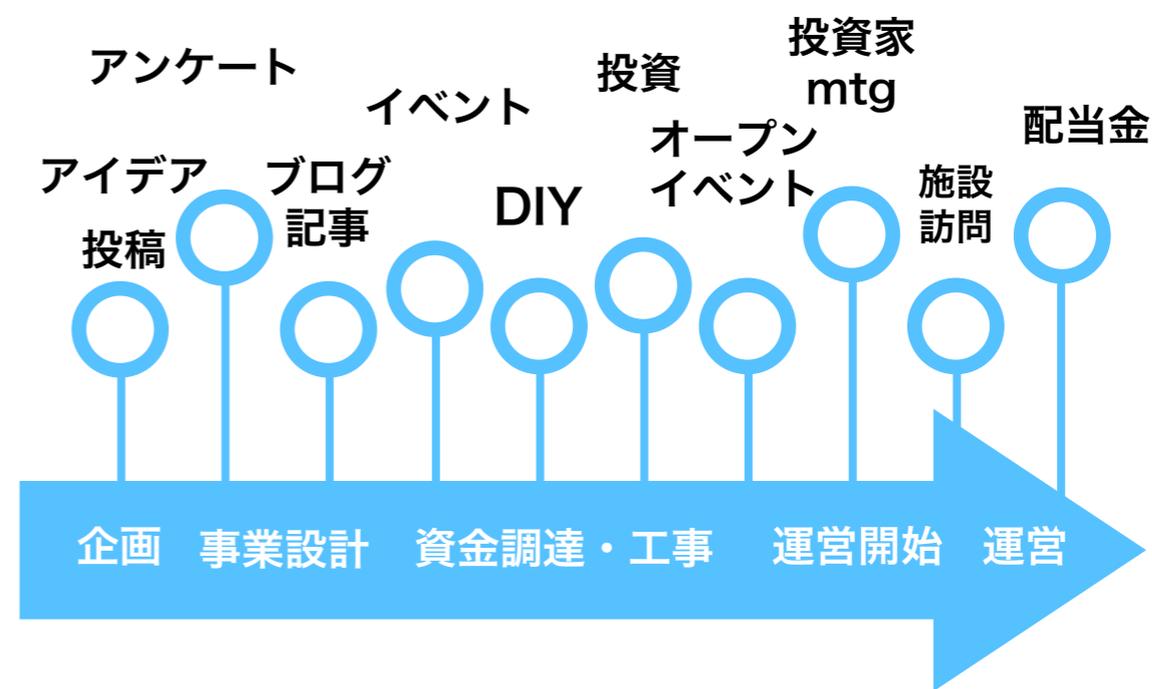
参加することで 共感投資家・起業家へ



70%の投資家が
将来起業を
考えている



多くのタッチポイントで 共感をあつめる



組み

国土交通省事例紹介 ・モデル事業採択

全国初の小規模不動産特定共同事業者
国土交通省PPP協定パートナー認定



- ・平成29年の不動産特定共同事業法の改正において設立された「小規模不動産特定共同事業者」に全国で初めて登録、第1号案件を組成。
- ・ハロー！RENOVATIONのファンドは国土交通省の登録事例紹介として設立済の5つのファンドが紹介されています。
- ・エンジョイワークスは令和元年度・2年度、国土交通省PPP協定パートナーに選定されています。

国土交通省の複数のモデル事業 三年間で8つの採択



- ・空き家再生プロデューサー育成プログラムは、2018年・2019年・2020年度の国土交通省モデル事業に採択。
- ・他にも空き地の利活用事業、不動産証券化の事業や、小規模不動産特定共同事業者を増やすための取り組み、次世代まちづくりスクールも、2018・2019・2020年度のモデル事業に採択されています。

自治体・大手企業・ 不動産業界との連携

ボトムアップのまちづくり手法で
大手企業や不動産業界との協業多数



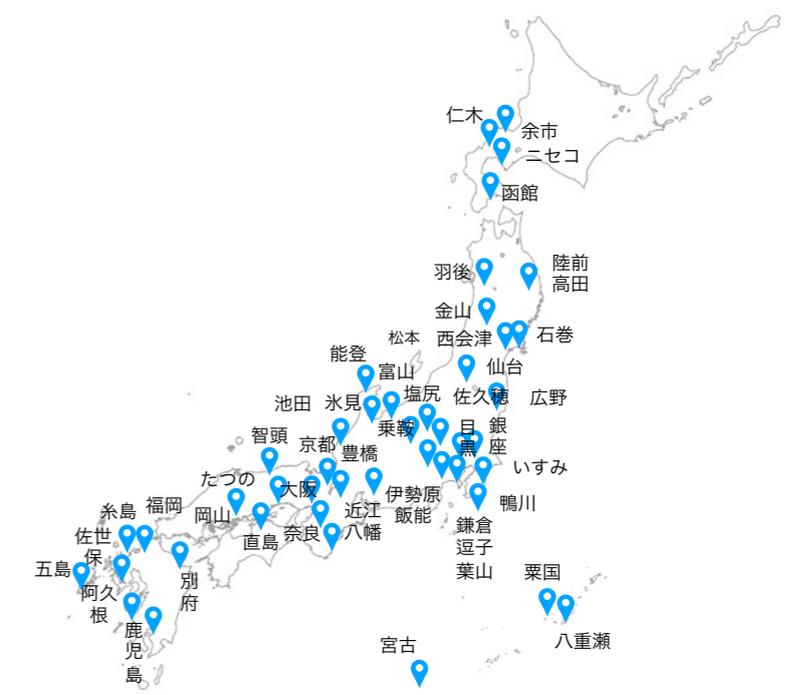
- ・地域のみなさんと進めていく参加型ボトムアップのまちづくり手法に注目している企業との連携が進んでいます。
- ・また、これまでの取組に関してセミナーでの講演依頼も増え、ファンド事例への視察等も週に1～2件程度実施しており、企業や自治体との協業のきっかけになっています。

三重県×ZAB×エンジョイワークス 空き家・移住 人材育成プロジェクト



- ・2020年7月より、三重県・空き家バンク推進機構・エンジョイワークスにて、自治体職員向け研修を展開。空き家利活用事業をサポートできる人材を、地域ごとに生み出す仕組みをつくります。
- ・南伊勢町とは具体的な利活用事業を地域のプレイヤーと策定し、参加型プロジェクトを進めています。

地域との連携・計画中の プロジェクト



鎌倉市との取組

【鎌倉市への寄附から活用までの経過】

平成27年4月	寄附相談受付
平成28年3月	寄附受納方針決定
平成28年9月	対話型市場（サウンディング）調査実施
平成29年3月	旧村上邸保存活用方針作成
平成29年9月	耐震診断実施
平成30年9月	プロポーザル実施（保存活用事業主体選定）
平成31年1月～3月	耐震改修・内外装改修（鎌倉市） 通信機器・インテリア改修（EW）
令和元年5月～	活用開始



利活用前の旧村上邸

【鎌倉市の位置付けと利活用の方針】

- 1 全市的な視点での公的不動産の利活用を、次のステージ（新たな時代）の官民連携の取組と位置付け、踏み出す
- 2 パブリックマインドを持った民間の活用に委ねる

→ 所有者である市と保存活用事業者である株式会社エンジョイワークスと地域住民の3者で共創していく取組



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、市民にも楽し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@enjoystyles.jp / ☎ 0467-53-8583 担当：ENJOYWORKS 野本（のもと）

プロポーザル前からイベントで
 市民と利活用を検討

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

旧村上邸アップデートプロジェクト

2/23 プロジェクト参加のカタチ - DIYからクラウドファンディングまで -
 2019.2.23 SAT 13:30-15:30 (受付開始 13:15)
 @鎌倉市役所 参加費無料

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...

運営開始前から積極的に
 SNSで進捗や参加の仕掛けを発信





運営開始後も投資家とより良い事業運営計画を検討



旧村上邸-鎌倉みらいラボ

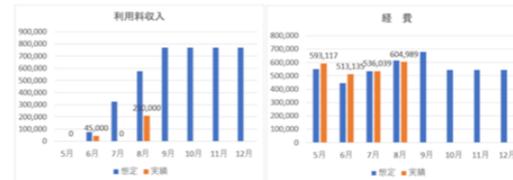
レポート

作成：株式会社エンジョイワークス

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ヶ月は実働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）

項目	2019年5月～8月累計			
	予定	実績	差異	備考
主権 (終日8H)	100,000	30,000	-70,000	SDGs講座
主権 (4H)	0	150,000	150,000	津軽三味線の演奏とお茶会、メイクの専門学校卒業研修
企業研修 (終日8H)	330,000	30,000	-300,000	企業研修
企業研修 (4H)	15,000	45,000	30,000	浜島のお茶会、旧村上邸で借りる村上梅子
企業研修 (4H) 2部室利用	0	0	0	
企業研修 (終日8H)	0	0	0	
企業研修 (4H)	70,000	0	-70,000	
企業研修 (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	9月目標268,000円
賃料	1,072,000	1,072,000	0	
人件費	243,750	554,250	310,500	ゲッドネイバーズへの委託料 (売上後の25%増を予定で計上)
雑費	180,000	18,850	-161,150	備前入浴費、ゴミ処理費等
通信費	50,776	49,156	-1,620	インターネット回線、現金管理システム、電話等
水道光熱費	100,000	86,918	-13,082	
雑費	491,000	466,106	-24,894	アルコール、消耗品、履物のメンテナンス、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」は売上に関わらず発生するため、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、平日の稼働率が上がっ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。

旧村上邸-鎌倉みらいラボ

作成：株式会社エンジョイワークス

■ 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448万円
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

投資家レポート



【実際の利活用事例】

