

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 「ライフスタイルを自ら考える」ことによる 住民参加まちづくりへの挑戦

株式会社エンジョイワークス 代表取締役 福田 和則

株式会社エンジョイワークスは、2007年の創業以来、不動産仲介や建築設計を中心とした事業を展開してきた。現在では、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4つの拠点を活動のベースとしている。近年では、不動産特定共同事業やクラウドファンディングを活用したファンド運営、カフェやゲストハウスの運営、まちづくりコンサルティングも手掛けている。

同社のミッションは、「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する」である。このミッションを達成するために、「みんなで一緒にまちづくり！」をスローガンに掲げ、全国各地で住民参加型のまちづくりに挑戦している。

株式会社エンジョイワークスのこれまでの取り組み



我々は、これまでの15年間の活動を通じて、現在は持続可能性の高いエリアマネジメントが求められるまちづくりの転換期にあると考えている。具体的には下記の3つの視点を持って活動を展開している。

1. 「つくる」から「育てる」まちづくり
 まちづくりの考え方が、不動産などを「つくる」からコミュニティなどを「育てる」へと変化している。しかしながら、実践的な「育てる」まちづくり手法はまだ確立されていない。これからの課題として、具体的な取り組みや手法の開発が求められている。

2. 「育てる」まちづくりに必要なもの

「育てる」まちづくりにおいては、従来の公的規制（ハード・ロー）による開発コントロールではなく、自主的規制や地域ルールなど民間発意のソフト・ローが重要である。地域に根ざした柔軟なルール作りが、まちづくりの新しい方向性を示すことになると考えている。

3. ボトムアップ方式のエリアマネジメント

今後のまちづくりでは、行政や一部の大企業が主体となるトップダウン方式から、市民・NPO・地元企業など多様なステークホルダーが担い手として協働するボトムアップ方式が求められる。このようなエリアマネジメントにより、地域価値創造に取り組むことが重要となる。

このような視点から、不動産仲介業から始まったエンジョイワークスの活動は、不動産業の領域を拡張し全国の地域活性や地方創生に寄与するものへと変化している。我々はこれまでの活動を段階的に分類し、それを不動産1.0～5.0と表現している。

これは事業の優劣を示しているわけではなく、拡張度合いを示している。

不動産業1.0「不動産仲介・物件管理」(2008年 -)

暮らしそのものを共有しまちの仲間を増やす



従来の不動産仲介業や物件管理を不動産1.0と呼んでいる。従来の不動産仲介業は土地や物件をお客様に紹介することが業務の中心であったが、我々はお客様に将来的にまちづくりの仲間として協力してもらうことを目指している。その具体的な取り組みとして、不動産仲介業の拠点である葉山・鎌倉・湘南エリアでバーベキューパーティを開催するなど、お客様に実際の住民たちとの交流を持ってもらうことで、実感を伴う暮らしの体験をしてもらうことを挙げている。これにより、住民たちとお客様が共にコミュニティづくりから始まるまちづくりのプロセスに参加し、信頼関係を築いていくことができる。

我々は、不動産情報サイトとして「ENJOY STYLE」と「新しい暮らし発見 不動産」の2つを運営している。「ENJOY STYLE」は、湘南での暮らしを実現するために、個性的な物件情報の提供や、次項で紹介する「The SKELTON HOUSE」による家づくりの提案、古家や平屋を活かしたリフォーム・リノベーションのお手伝い、商業・店舗用地から不動産のトータルプロデュースまで幅広くサポートしている。毎日更新される物件情報とともに、自分らしい暮らしを実現するための提案を行っている。

一方、「新しい暮らし発見 不動産」は、Withコロナ/Afterコロナ時代の葉山・鎌倉・湘南エリアで始める新しい住まい方、暮らし方の提案にフォーカスした物件紹介を行っている。人々の暮らしや働き方が大きく変化した今、我々は、お客様が自分らしい暮らしを実現できるよう、柔軟な対応と提案を行っている。

我々は、地域とのつながりを大切にし、不動産仲介を通じて人々のつながりを深めることに注力している。不動産仲介は単なる物件の売買や賃貸契約だけでなく、地域の人々が

共につくり上げる暮らしやコミュニティ型のまちづくりに貢献することができると考えている。

不動産業2.0「建築設計・土地建物分譲」(2013年 -)

家づくりのジブングト化からまちづくりの仲間を増やす



建築設計において、我々は「家づくりのジブングト化」というコンセプトを推進している。これは、家づくりを通じてまちづくりの視点を持っていただけるようにするための取り組みであり、我々の取り組みにおける重要なポイントの一つである。

たとえば、弊社の商品の一つである「The SKELETON HOUSE」は、木造住宅の構造的な型があり（スケルトン部分）、内装はお客様が家づくりのコンセプトやプラン、間取りを自ら考えていくものとなっている（インフィル部分）。お客様が自分でアイデアを出し、形にすることで、家づくりのプロセスに積極的に入っていく、プロの設計士に近い視線を持つようになる。

このようなプロセスによって、お客様は自分たちの家について深く考え、その家がまちづくりの一部となることを理解することができる。例えば、自分たちの家が近隣からどのように見えるか、どのような風景や雰囲気

をまとっているかなどの視点を持つことで、将来的にはその家が社会のストックとなることも意識することができる。

弊社の「家づくりのジブングト化」は、まちづくりにおいても非常に重要な考え方であると考えている。家を建てることは、単なる個人の行為ではなく、まちの風景や雰囲気、文化にも深く関わっているということ、我々はお客様に伝えていきたいと思っている。

隣人と一緒につくる「ヴィレッジ」家づくりからまちづくりへ



我々は土地建物分譲においても、「家づくりのジブングト化」という考え方を大切にしている。分譲にまつわる土地開発はプロフェッショナルである我々が行うが、土地の使い方や風景の作り方は、お客様と一緒に考え、一緒に育てていくことが必要であると考えている。

そこで我々は、エンジョイヴィレッジという「価値共創によるコミュニティ醸成型の戸建て分譲事業」を展開している。この事業では、土地が細分化されてしまう一般的な分譲事業とは異なり、元の土地の広さを活かし、共用の緑豊かな環境をつくり、公園のような場所での暮らしに共感してくださる複数のお客様と一緒に進めていくことで実現している。

エンジョイヴィレッジでは、それぞれの施

主が「The SKELTON HOUSE」を建て、窓の配置を工夫することで、互いに心地の良い配棟配置を作り出している。また、連続した敷地の一部を、互いに塀を作らない共用の庭として隣人とシェアして暮らしながら、心地よい住環境をつくり育てていくことができる。

このように、エンジョイヴィレッジでは、分譲にまつわる開発だけでなく、お客様と一緒に考え、共に暮らしながら土地を育てていくことを大切にしている。

これまで葉山・鎌倉・湘南地域で14箇所のエンジョイヴィレッジを実現している。そのノウハウを活かし、現在は各地域での協業パートナー企業とともにコミュニティ醸成型分譲事業の全国展開を進めている。

不動産業3.0「場の運営・プロデュース」(2016年 -)

まちづくりやコミュニティづくり 仲間と一緒にイベントや場づくりを行う



これまで不動産業1.0~2.0として述べてきたような我々の活動を通じて、お客様との関係が本当に深まることが多い。時には、一緒にイベントや事業づくりを行う話に発展することもある。その経験を活かし、場の運営やプロデュースも手がけている。

場づくりのプロデュースにおいては、事前のイベント開催を重視している。参加者から

直接意見が得られることで、互いにフィードバックを活かすことが可能となるからだ。現在、我々は葉山・鎌倉・湘南地域を中心に多くの施設運営に関わっている。「一棟貸しの宿泊施設+多世代交流拠点」や「企業研修所+地域交流拠点」、「シェアアトリエ」などがその例である。

これらの施設は、地域で遊休不動産化してしまっていた物件を、コミュニティの力を使って再生した事業でもある。地域に根ざした取り組みを行うことで、地域の活性化に繋がり、新しい価値を創出することができると考えている。

不動産業4.0「共感投資ファンドの組成・運営・管理」(2018年 -)

投資型クラウドファンディング事業に「共感」と「お金」で参加し、みんなで体験や学びをシェアする



不動産3.0の項目で述べたような地域の遊休不動産再生など、地域の仲間と共に何かを実現したい際に、アイデアや資金を出し合っ

て運営し得られる体験や学びを共有するという観点で、ファンドの活用が効果的だと考え、我々は2018年より取り組みを始めた。2017年に国土交通省によって不動産特定共同事業法が改正され、事業者の資本金要件などが緩和されたことで、小規模事業者でも不動産投資

ファンドが活用できるようになった。

弊社は、日本初の小規模不動産特定共同事業者として登録し、空き家や地域、地方創生に焦点を当てた。現在は「ハロー！RENOVATION」という共感投資プラットフォームでファンドの組成・運営を行っている。また、地域活性化につながる場づくりをファンドを活用して事業化できる人材の育成を全国の自治体や地域金融機関と協働して進めている。

「ハロー！RENOVATION」では、空き家や遊休不動産の利活用事業に対して、資金と共感を集め、地域を盛り上げる取り組みを実施している。遊休不動産は通常の仲介では手間が多く、ビジネスとして成立しにくいという実情がある。そこで我々は空き家を「体験と共感を生み出す場」と捉えた。共感投資ファンドを通じて、アイデアを出し合い、出資し事業運営を行い、体験を共有するコミュニティと事業からの収益を還元する関係性を築いている。

「ハロー！RENOVATION」を活用して、全国でこれまで17個のプロジェクトが実現している。

不動産業5.0「人材育成とまちづくりネットワークの構築」(2021年 -)

地域におけるまちづくり人材の育成

地域の発展には、まちづくりに関する幅広い知識を持ち、地域課題に取り組む人材が必要不可欠である。そこで、我々は「地域未来創造大学校 次世代まちづくりスクール」という人材育成プログラムを展開している。このプログラムは、オンライン講座や現地での講座・イベント・ワークショップを通じて、地域に貢献できる人材の育成を目的としている。

プログラムは、「一般教養課程」、「専門課

程」、「資格講座」の3つに分かれている。一般教養課程では、動画受講により基礎的な知識を学ぶ。専門課程では、まちづくりの先駆者たちが指導するゼミを受講し、より実践的な知識を身につける。そして、資格講座では、「空き家再生プロデューサー」として必要なスキルや手法を学ぶ。

「空き家再生プロデューサー」とは、不動産を活用したプロジェクトの企画・コンセプトメイキング、チームビルディング、資金調達、事業運営など、プロジェクトを支援する人材である。プログラム修了者は、「空き家再生プロデューサー」の資格を取得し、地域課題解決に貢献できる人材として全国各地で活動を行なっている。

まちづくりネットワークの構築

まちづくりには人材と共に、地域の企業の協力も不可欠である。そこで我々は地域密着型のまちづくりネットワークを構築することを目的に、地元の不動産事業者や建築事業者を中心とした「#新しい不動産業研究所」という団体を運営している。会員企業には、我々がこれまで培ってきた不動産領域の拡大のノウハウを提供し、サポートを行っている。業務領域を広げることで、会員企業の発展にも寄与することを目指している。

このネットワークのポイントは、会員同士が「共創的な場所として運営していく」ことである。「#新しい不動産業研究所」では、弊社のミッションである「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する」という理念に基づき、会員同士が共創できる場所を提供している。これにより、地方創生にもつながると考えている。

地域まちづくりネットワークの構築を通じて、弊社は持続可能で豊かな社会を実現し、地方創生に貢献していくことを目指している。



共感投資プラットフォーム「ハロー！RENOVATION」

ここまで我々が不動産業から始まり、事業領域を広げてきた経緯を紹介させて頂いた。本項では改めて、現在の我々の取り組みの基礎となっている共感投資プラットフォーム「ハロー！RENOVATION」を詳しく紹介させて頂く。

「ハロー！RENOVATION」は、不動産投資をベースとしながら収益性だけでなく、地域貢献やプロジェクトへの応援を重視した「共感投資」のプラットフォームサービスである。これは、前述したように我々が考える地域活性化と地方創生の課題である「持続可能なエリアマネジメント」を解決するための試みとなっている。我々は地方創生における持続可能性において「地域や地方の人材不足の解消」、「地域との深い連携に基づく組織構築」、「短期的な視野ではなく中長期に渡るファイナンスサポート」の3つのポイントが必要不可欠であると考えている。

そのため、「ハロー！RENOVATION」には、以下の2つの要素が含まれている。

- 1 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・スキームを構築する「共感投資（ESG/SDGs投資）ファンド」
- 2 地域に根ざす事業者やプロデューサーを

育成、自治体と連携した組織の構築および支援を行う「地域に関わる人材育成と組織支援」

まずは実例を紹介しながらハロー！RENOVATIONの「共感投資（ESG/SDGs投資）ファンド」について説明をしたい。

「共感投資（ESG/SDGs投資）ファンド」

「ハロー！RENOVATION」の共感投資ファンド事業展開は、2017年の不動産特定共同事業法の改正が大きなきっかけとなった。本法律は、不動産ファンドを用いて不動産を小口化し、販売することが可能な枠組みを提供している。特に、他の不動産小口化手法と比較し、中小規模の不動産を対象にしやすいという特徴がある。同法は2015年の法改正により特別目的会社（SPC）の利用が可能となり、2017年の法改正では、クラウドファンディングによる募集が可能となった。

我々はこの流れを受け、2018年に小規模不動産特定共同事業者（小規模不特事業者）に登録した。更に2019年には資本を増強し、通常の不動産特定共同事業者の資格を取得した。クラウドファンディングを利用して投資家を募るため、第二種金融商品取引業者の免許を取得し、現在は不特法における1号から4号全ての事業者登録も完了している。

我々が2018年に小規模不特事業者に登録したのは、中小規模の不動産業者が空き家再生の際に、小口投資を募り、プロジェクトに関与する人々を増やせる可能性を見出したためである。今後、地域ごとに特色のある事業者が生まれ、地域特性に合わせた新たなプロジェクトが創出されるとともに、広範な共感を集め、地方経済の活性化に寄与する仕組みを構築することが可能と考えた。そこで単なる資金募集サイトとは異なる投資型の不動産ク

ラウドファンディングサービスを立ち上げ「共感投資プラットフォーム」となることを目指した。

これが現在の「ハロー！RENOVATION」である。



泊まれる蔵プロジェクト The Bath and Bed HAYAMA

神奈川県三浦郡葉山町に位置する「The Bath and Bed HAYAMA」は、全国初の小規模不動産特定共同事業として、古い蔵を改装した一棟貸しの宿である。この小さな空間は、20平米の1階と2階で構成され、非日常を体験できる空間をコンセプトに、葉山を訪れる女性をターゲットとしたカジュアルな宿として生まれ変わった。蔵の中はシンプルな構成であるが、日常生活から離れたゆっくりとした時間を取り戻すことができる空間となっている。快適なリビングと大きな風呂を備えた1階、そして2階のベッドで映画を楽しむなど、友人や家族との特別な時間を過ごすことができる。



このプロジェクトでは、「施設作りのためのイベント開催」と「クラウドファンディング」の2段階を経て蔵の再生を進めた。まず、この宿づくりのコンセプトを共有するために、多くのイベントを開催した。SNSを活用し、「おもしろい宿を一緒につくりましょう」と発信し、10回以上のイベントを通じて参加者たちからの意見を積極的に取り入れることで、共同での宿づくりを実現した。

改修費用は約1,600万円で、その内1,000万円は金融機関からの融資、残りの600万円はクラウドファンディングで集めた。クラウドファンディングは総額600万円、1口5万円で募集を行い、37名から出資をいただいた。複数回のイベントを通じて共感と認知度が高まっており、投資家向けの特典としてお得に宿泊利用できる権利も設定していたため、クラウドファンディングは即日で募集を終了することができた。

投資運用期間は4年2カ月で、年間想定利回り4%程度のリターンでファンド設計を行い募集を行ったが、結果的に償還時には想定通りの利回りの配当を行うことができた。



成功の要因として、事業運営も参加型で進めていたことが挙げられる。新型コロナウイルス感染拡大前には、投資家の皆様に現地に来ていただき、クルージングを楽しんだ後、会議室で売上から稼働率、経費までを共有し、次の四半期の運営や経営課題について一緒に考えるなど、投資家と共に事業運営を共同で行っていた。

このプロジェクトのファンドのスキームでは、エンジョイワークスが物件オーナーから蔵を借り上げ、ファンドで集めた資金でリノベーションを行った。その後、バリューアップした蔵を運営事業者のグッドネイバーズに転貸し、宿の運営で得た収益からファンドに家賃を支払い、投資家への配当及び元本の償還に充てた。

本プロジェクトは、イベント開催を通じた施設コンセプトづくりと関係人口創出、それらを基にしたクラウドファンディングでの資金調達、そして事業開始後の投資家との共同運営というプロセスを経ることで、共感と資金が集まる事業となり、通常の事業づくりよりも成功確度の高いものとなったと考えている。ファンド運用期中の宿泊事業は高稼働で推移し、ファンドの償還時期を終えて計画通りの利回りを実現した。

この成功事例を元に、現在では「泊まれる蔵プロジェクト」の全国展開を進め、富山県・

長野県内で3箇所でのプロジェクトを進めている。



旧村上邸 鎌倉みらいラボ



「旧村上邸 鎌倉みらいラボ」は、鎌倉市所有の旧村上邸を利用し、企業の研修所と地域コミュニティ施設を兼ね備えた複合施設として、2019年に開業した。本プロジェクトでは、ハロー！RENOVATIONによる共感投資ファンドの手法を用いて、市民負担を極力抑えた上での建物と庭園の維持・保存を実現した。

旧村上邸は、2016年に村上梅子氏から鎌倉市に遺贈され、市の景観重要建築物として指定されている。このような歴史的・文化的価値を持つ建物が次々と取り壊されていく中で、その価値を保ちつつ適切に活用するため

には、資金面や運用管理の課題を解決する必要があった。そこで、鎌倉市は旧村上邸の持続可能な活用の為に公募型プロポーザルを行い、我々エンジョイワークスが運営事業者として選定された。



我々は公募前から、鎌倉市民と共に「鎌倉市有・旧村上邸の活用を考える会議」を重ね、公的不動産の利活用と持続的な運営の仕組みを構築した。この取り組みは市民参加型の公民連携の先進事例として、他自治体からの視察も受けている。公募の採択後には、開業までの間に10回以上のイベントや内覧会を定期的に行い、関係人口を増やすことで共創型の施設としての準備を進めた。同時に、投資型クラウドファンディングを活用して、79名からの出資により事業費900万円を調達した。4年5カ月の運用期間と年間想定利回り2%のリターン設計で、一般的な不動産クラウドファンディングと比較し、運用期間が長く利回りが低いという特徴があったが、そのプロジェクトに共感を持つ多くの投資家からの資金調達が可能であった。この投資型クラウドファンディングの活用により、市民が投資やイベントへの参加を通じて、施設を主体的に創り上げることが可能となった。その結果、自治体との公民連携で運営する一方で、補助金等、資金面で自治体に過度に依存しない自

律した事業としての運営が実現した。

企業研修施設事業を通じて、建物と庭園の維持・保存に必要な運営資金が確保され、後世に向けて重要な文化財を継承することが可能となった。さらに、地域コミュニティの拠点としての役割も果たし、地域に対する貢献も達成している。

以上のように、「旧村上邸 鎌倉みらいラボ」は、公民連携と投資型クラウドファンディングの活用により、行政課題である古民家の維持・保存と活用、そして地域への貢献を両立させる新しいモデルとなった。

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・シェアアトリエマニション
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・高山・治まれる蔵ファンド1号
富山・治まれる公民館
東横・シェアアトリエ 等

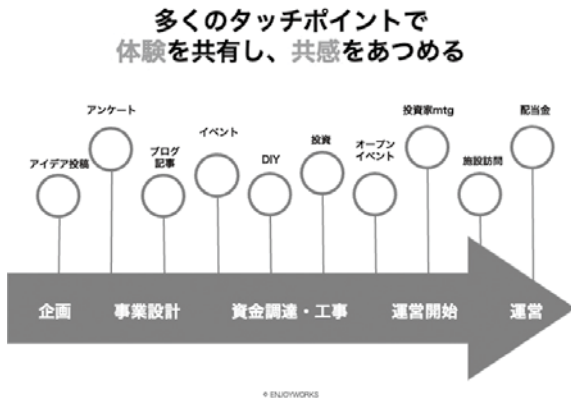


共感投資（ESG/SDGs投資）ファンドのまとめ

本項では、ハロー！RENOVATIONを活用した遊休不動産再生の2つの事例を紹介した。ご紹介した事例を始めとして、これまでの実績として全国で17ファンド、調達額2.4億円、投資家数約1000名を集めている。

ハロー！RENOVATIONの投資家に投資理由のヒアリングを行ったところ、最も多かった回答は事業者や事業への強い共感であった。彼らは金銭のリターンよりも社会的・環境的インパクトを重視し、また自身の学びや将来の事業につなげるために、プロジェクトに積極的に参加している。イベントを通じた

事業のプロセスへの参加や事業開始後の運営への関与が可能であり、さまざまな人々との出会いや新たな仲間を見つける機会も大きな魅力と回答されている。

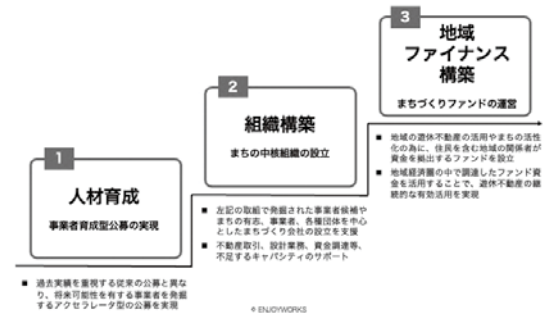


投資家は3カ月に一度事業運営レポートを受け取ると共に、投資家コミュニティでの会議に参加することで、深い学びの機会を得ている。これらの要素が組み合わさることで、我々のプロジェクトは事業に関わる人々を増やし、共感を獲得することで資金を集めるといった流れを形成している。その為、事業に参加できる仕掛けが重要な要素となっている。

具体的には、プロジェクトの初期段階からアイデアの投稿を始めとして、イベント参加、DIY参加、投資、施設利用といった様々なタッチポイントを通じて参画機会を用意し、共感を集めている。

また、これまでの取り組みから、共感が多く集まるプロジェクトは運営後の成功確率が高いことがわかってきた。現在、我々はプロジェクトの各段階でのコミュニティ活動を数値化し、「共感スコア」として可視化するという新たなチャレンジに取り組んでいる。この共感スコアをプロジェクト成功の指標として活用することを目指している。

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



「地域に関わる人材育成と組織支援」

ハロー！RENOVATIONが提唱する地域における持続可能なエリアマネジメントは、自治体と連携して「人材育成」「組織構築」「地域ファイナンスの構築」の3つの段階を経ると考えている。最初は人材育成から始め、地域に人材が多く集まった後にまちづくりの中核を担う組織を作る。その後はまちづくり組織が持続的に活動を続けていく為の地域ファイナンスを構築することで、持続的なエリアマネジメントが実現する。

人材育成

UR 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



空き家・遊休不動産を利活用した地域に必要な事業と人材を創出する事を目的として、我々は「空き家活用アイデアコンテスト」「事業者育成型公募」「空き家バンカーの育成」「空

き家再生プロデューサー育成プログラム」などの取り組みを行っている。本稿ではその中でも主要な取り組みである「事業者育成型公募」を紹介する。

事業者育成型公募は、従来の公募形式では見落とされがちな中小事業者のアイデアや想いを喚起し、その事業化をサポートする仕組みである。地域の活性化に資する事業者を募り、空き家や遊休不動産などのスペースを提供し、起業や事業発展を支援するプログラムとなっている。

事業者候補者は書類審査と面談を通じて選ばれ、各界の専門家から地域との連携、事業開発、ブランディング、資金調達などに関するアドバイスを受けられることができるメンタリング制度を採用している。

事業者が利活用できる施設は建築物全体からワンフロア、スペース、ショーウィンドウなど、規模は様々で、利活用の対象も広範にわたる。展示、販売、店舗、事務所、ギャラリーなど、物件の利用方法は参加者のアイデア次第である。

2021年からは横山町馬喰町街づくり株式会社と独立行政法人都市再生機構と共に、「日本橋横山町・馬喰町エリア参画推進プログラム（日本橋さんかくプログラム）」を実施している。このプログラムを通じて、東京都中央区日本橋横山町の5階建てビルが、器をテーマにしたコミュニティビル「TOIビル」としてリノベーションされ、飲食店、物販店、イベントスペースなどの機能を有する複合施設として生まれ変わった。このビルは「さんかくプログラム」から生まれた最初の事業であり、地域の遊休不動産を活用したアイデアを実現した成功例と言える。

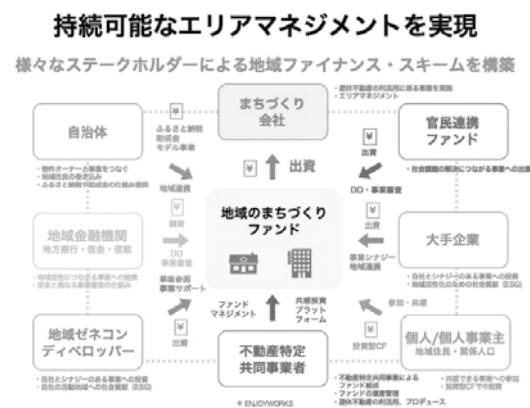
その他にも、同様の事業者育成型公募の取り組みは自治体や地域金融機関と連携し、現在では全国10箇所以上で実施されている。

組織構築

人材育成の次の段階として「実行力のあるまちづくり組織構築プログラム」を提供している。地域の活性化と遊休不動産の活用を推進するために不可欠な実行力のある中間支援組織を構築したり、既存の組織のアップデートを行っている。これらのまちづくり組織は、空き家バンカーや空き家再生プロデューサーを中心に、共感投資ファンドを活用した資金調達や不動産実務面のサポートを通じて地域の事業を具体的に推進する組織となる。

また、和歌山県紀の川市では地域活性化企業人の制度を活用する事で、我々のスタッフが地域内での組織構築や活動を直接的にサポートする取り組みも始まった。

前述した「日本橋さんかくプログラム」の対象地である東京都中央区日本橋横山町・馬喰町エリアの事例では、コミュニティ醸成の多様な仕掛けを展開する合同会社パッチワークが運営する「日本橋さんかく不動産」を、不動産実務面の教育や実務面においてサポートをしている。



地域ファイナンス

人材育成と組織構築のプロセスを経て体制が整っている地域を対象として、遊休不動産の活用やまちの活性化のために、地域住民を

含む関係者が資金を拠出する「地域まちづくりファンド」の実現を目指している。

構想では各ステークホルダーが様々な形で参画することを考えている。自治体が空き家バンクやふるさと納税、助成金の仕組みを活用し、地域住民や地域メディアと連携を強化する。まちづくり組織は、空き家遊休不動産の利活用やエリアマネジメントの実施を担当し、地域金融機関は、地域活性化につながる事業への融資や出資を行う。地域の企業は、自社の活動地域への社会貢献や地域民間事業者との事業連携を図り、自社とシナジーのある事業への投資を行う。そして、地域住民・関係人口は、共感できる事業への参加（イベント・ワークショップ等）やまちづくりファンドへの投資を通じて、地域の活性化に直接的に関与する。

この様に我々は、地域の空き家遊休不動産の有効活用と地域の活性化に必要な資金調達を、地域住民を含む地域の関係者が拠出する地域まちづくりファンドが行うことで、地域の経済循環を活性化させ、地域資源の持続可能な利用を促進するまちづくりの新たな形を目指している。

まとめ

本稿を通じて、株式会社エンジョイワークスの15年に渡る取り組みを振り返ってきた。

不動産業を起点として「不動産仲介・物件管理」「建築設計・土地建物分譲」「場の運営・プロデュース」「共感投資ファンドの組成・運営・管理」「人材育成とまちづくりネットワークの構築」と事業領域を拡大し、多くの取り組みを行なっているが、発想の根底となっているのは「ライフスタイルを自ら考える」住民の活動の連鎖が、豊かなまちを形成するという考えである。

その為のツールである共感投資プラットフォーム「ハロー！RENOVATION」によって現在は「持続可能性の高いエリアマネジメント」の実現を目指している。

これ迄の取り組みを経て、その一つの完成形としての「人材育成」「組織構築」「地域ファイナンス」が実現した状態の地域づくりの実現が可能な状態に近付きつつあると考えている。

しかし実現に際しては、引き続き多くの課題解決が必要であり、その為には同業者である不動産業者や建設業者との連携・協力が不可欠だと考えている。

我々の取組みに共感を頂けたならば、是非共にこの「持続可能なエリアマネジメント」という難題に挑戦して頂きたいと思う。