

|      |                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事業概要 | 地域において空き家等遊休不動産を活用したsmallビジネスの継続と事業者が連続起業を行うための資金面での課題に対して、共感投資プラットフォーム「ハロー!RENOVATION」(以下、ハロリノ)上でsmallビジネスの不動産部分を譲受ける地域ファイナンスの組成・募集機能及び地域まちづくりファンド出資者に向けてのIR、事業運営状況の情報共有、出資者と事業者間のコミュニケーション機能の開発を行い、事業者・ステークホルダーが介するイベントを実施した。 |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| 事業者情報 |                                                             |
|-------|-------------------------------------------------------------|
| 団体名   | 株式会社エンジョイワークス                                               |
| 所在地   | 神奈川県鎌倉市由比ガ浜                                                 |
| 設立時期  | 2007年11月29日                                                 |
| 団体HP  | <a href="https://enjoyworks.jp/">https://enjoyworks.jp/</a> |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 活動地域   | 香川県三豊市                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 事業スキーム | <div><p>&lt;&lt; 同事業のスキームと役割分担 &gt;&gt;</p><p><b>事業スキーム</b></p><p>地域まちづくりファンドへの出資者が必要とする情報提供ができるようハロリノへの機能追加を行なっている。</p><p>また、まちづくりファンドへの出資者と事業者がコミュニケーションを行う場をオンライン上に用意することで、出資後の事業状況の把握や事業に対してのアイデア出しなど、出資者が事業に関わり、ボトムアップでまちづくりを支えるための機能追加を行なっている。</p><p>具体的なまちづくりファンド組成のために三豊市の事業者と連携しファンド化の準備を行なっている。</p></div> |

| 取組内容及び成果                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>【地域まちづくりファンドに投資家を募る機能開発(FTK第3号、対象不動産変更型でのファンド募集)】</p> <p>①地域まちづくりファンド保有不動産情報表示機能の追加(WEBサイト)</p> <p>②地域まちづくりファンド出資者が得られる投資特典を表示する機能の追加(WEBサイト)</p> <p>③地域まちづくりファンドへのsmallビジネスの登録機能の追加(管理画面)</p> <p>④地域まちづくりファンドへの投資特典の登録機能の追加(管理画面)</p> <p>出資者が安心して出資できる情報提供を、ファンド管理画面から簡単に登録できるように機能追加を行った。</p> |  |
| <p>例)保有不動産</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <p>【地域まちづくりファンドへ出資したステークホルダー向けの機能開発(ステークホルダーへのIR機能、事業モニタリング機能)】</p> <p>⑤smallビジネスの運営状況表示機能の追加(WEBサイト)</p> <p>⑥事業者または運営者が、運営状況を管理(登録)する機能の追加(管理画面)</p> <p>月毎の事業状況(売上、経費、収支)がマイページから確認できるように機能追加を行った。また事業者側も施設の売上、経費を登録できる管理画面の開発を行った。これにより出資者は出資している地域まちづくりファンドの事業状況を確認することが容易になる。</p>              |  |
| <p>【地域まちづくりファンドにおけるコミュニケーション機能開発(地域支援コミュニティ醸成機能)】</p> <p>⑦事業者・ステークホルダーによる限定SNS機能構築(LINE連携)</p> <p>⑧事業者・ステークホルダーが会するイベントの開催</p> <p>地域まちづくりファンドの組成は現在三豊市で取り組んでいるため、開発したLINE連携機能を用いてステークホルダーがコミュニケーションを取ることが実現していないが、三豊市の事例を中心にステークホルダーが参加し議論するイベントを開催予定(2024年2月24日)にてSNS機能の発表を行う。</p>                |  |

①

地域まちづくりファンド保有不動産情報表示機能の追加(WEBサイト)

- 出資者(投資家)は、地域まちづくりファンドが保有する不動産情報の確認が行える。
- 不動産情報だけでなく、事業内容も詳細に知ることが出来るため、出資者(投資家)が事業の安全性を確認できるだけでなく、事業への共感を抱きやすくなる仕組みとして利用することが可能。
- FTK第3号、対象不動産変更型にも対応させるため、管理画面で対象不動産を変更した際にWEBサイト側でも動的に表示を変更できるようにしている。

例)三豊まちづくりファンド1号 保有不動産情報



②

地域まちづくりファンド出資者が得られる投資特典を表示する機能の追加(WEBサイト)

- 出資者(投資家)が、地域まちづくりファンドに投資をする際に、投資による利回りの他に得ることができる投資特典を確認することができる。
- 特典は投資口数により複数表示することが可能であり、多くの出資者(投資家)が関心を惹きやすくなる仕組みとして利用することが可能。地域の食材や観光地などの利用特典を組み込むことで、地域への関心と地域への還元が可能となる。

例)三豊まちづくりファンド1号 投資特典



### ③ 地域まちづくりファンドへのスモールビジネスの登録機能の追加(管理画面)

- ❑ 保有不動産情報を一覧で表示することが可能。
- ❑ FTK第3号、対象不動産変更型にも対応させるため、保有不動産の入れ替えができる機能を実装。
- ❑ 保有不動産情報の登録画面では、wiziwigエディターを導入し誰でも簡単に写真やテキストを利用してHTMLページの作成が行える機能を実装。
- ❑ 登録から編集、削除までの操作マニュアルを作成。

例) 三豊まちづくりファンド1号

保有不動産情報 一覧画面

| <div> <div>  </div> <div>           株式会社新都市開発株式会社(TIFP)プロジェクト         </div> </div> |                  |              |      |                      |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|------|----------------------|--|
| 保有不動産一覧                                                                                                                                                                |                  |              |      |                      |  |
| <a href="#">&lt; 過去に公開された物件</a>                                                                                                                                        |                  |              |      |                      |  |
| アイキョウ不動産                                                                                                                                                               | 建物名              | 住所           | 事業内容 | 操作                   |  |
|                                                                                     | URASHIMA VILLAGE | 三重県伊勢市大正乙7-2 | 宿泊事業 | <a href="#">施設詳細</a> |  |

保有不動産情報 登録画面

[illegible]

#### ④ 地域まちづくりファンドへの投資特典の登録機能の追加(管理画面)

- ❑ 投資特典を一覧で表示することが可能。
- ❑ 投資口数毎に特典情報を登録することが可能。
- ❑ 投資特典の登録画面では、wiziwigエディターを導入し誰でも簡単に写真やテキストを利用してHTMLページの作成が行える機能を実装。
- ❑ 登録から編集、削除までの操作マニュアルを作成。

例) 三豊まちづくりファンド1号

投資特典 一覽畫面

| <div> <div> </div> <div>           APEO RENOVIATION<br/> <small>株式会社アペオリノベーションズ・ラボ</small> </div> </div> |                |    |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----|-----------------------|
| 投資特典一覧                                                                                                   |                |    |                       |
| < 投資特権保証制度 >                                                                                             |                |    |                       |
| アイキャッチ画像                                                                                                 | 特典タイトル         | 口数 | 操作                    |
|                                                                                                          | 毎年定額4万円無料      | 50 | <a href="#">販売 詳細</a> |
|                                                                                                          | Lounge無料利用     | 50 | <a href="#">販売 詳細</a> |
|                                                                                                          | パベルサウナ無料利用     | 50 | <a href="#">販売 詳細</a> |
|                                                                                                          | 毎月定額6万の割当盛り合わせ | 50 | <a href="#">販売 詳細</a> |

投資特典 登録画面

[illegible]

⑤ スモールビジネスの運営状況表示機能の追加(WEBサイト)

- ❑ 地域まちづくりファンドへの出資者に対してファンドが保有している不動産で行われている事業状況を確認できる機能を実装。
- ❑ 地域まちづくりファンドの安全性の為に各事業の情報開示がすばやく、簡単に行えることは重要であり、投資家が安心して出資できる仕組みづくりを行なった。
- ❑ 売上と経費を管理する機能とハロリノ上で出資者に情報開示をする機能をシームレスに連携できるよう、また管理すべき事業数が多くなった場合でも対応できるよう負荷を考慮した開発を行なった。

本機能の連携の仕組み

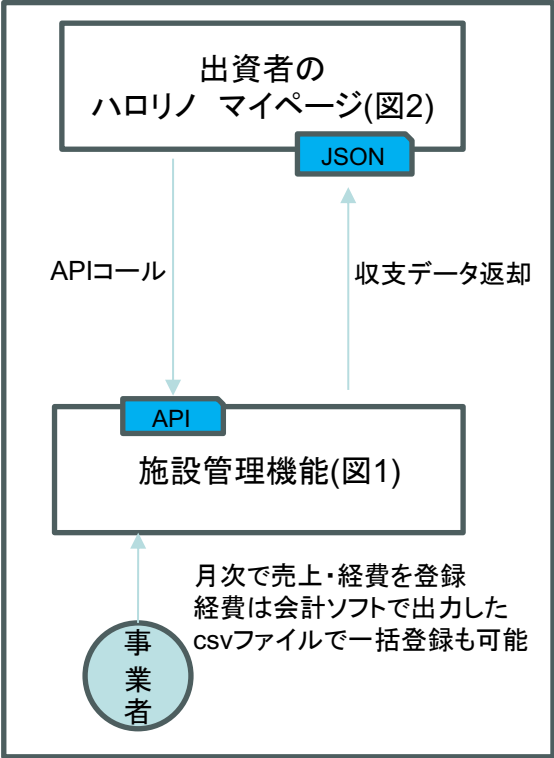
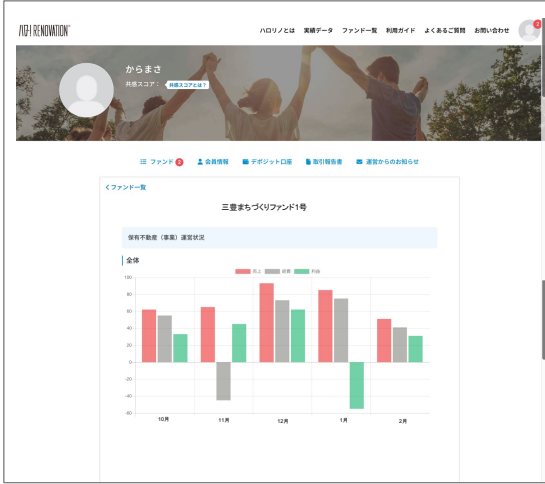


図1) 施設管理機能

|                  | 10月     | 11月     | 12月     | 1月     | 2月     | 3月      | 4月     | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 合計        |
|------------------|---------|---------|---------|--------|--------|---------|--------|----|----|----|----|----|-----------|
| URADHINA VILLAGE | 618,500 | 697,000 | 699,000 | 71,000 | 80,000 | 120,000 | 80,000 | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 2,377,500 |
| テナント売上           | 0       | 0       | 0       | 0      | 0      | 0       | 0      | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0         |
| 売上合計             | 618,500 | 697,000 | 699,000 | 71,000 | 80,000 | 120,000 | 80,000 | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 2,377,500 |
| 事務経費             | 75,500  | 74,445  | 71,804  | 0      | 0      | 0       | 0      | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 221,749   |
| 管理費              | 33,900  | 42,000  | 48,000  | 0      | 0      | 0       | 0      | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 123,900   |
| 管理上経費            | 800     | 800     | 800     | 0      | 0      | 0       | 0      | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 2,400     |
| 経費合計             | 6,710   | 6,710   | 6,710   | 0      | 0      | 0       | 0      | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 20,120    |
| 売上超過             | 56,417  | 28,285  | 37,849  | 0      | 0      | 0       | 0      | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 98,666    |
| 入居人数             | 36,400  | 28,488  | 36,704  | 0      | 0      | 0       | 0      | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 98,602    |
| 売上平均             | 95,724  | 98,882  | 117,229 | 0      | 0      | 0       | 0      | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 289,500   |
| テナント数            | 365,500 | 365,500 | 365,500 | 0      | 0      | 0       | 0      | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 1,171,500 |
| 面積               | 2,008   | 2,008   | 2,008   | 0      | 0      | 0       | 0      | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 6,198     |
| 売上1㎡あたり          | 4,260   | 14,267  | 16,460  | 0      | 0      | 0       | 0      | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 38,867    |
| 面積合計             | 678,857 | 678,857 | 722,574 | 0      | 0      | 0       | 0      | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 2,074,287 |
| 売上               | 417,267 | 28,044  | 163,574 | 71,000 | 80,000 | 120,000 | 80,000 | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 96,000    |

地域まちづくりファンドで保有している不動産に紐づく事業事に各月の売上・経費情報を登録する機能を提供。  
ハロリノのIR部門にて各事業者の運営状況をチェックすることが可能になり、ファンドの安全性を高める仕組みづくりとなる。

図2) マイページ 運営状況表示機能



事業毎に売上・経費・収支をグラフで表示。  
出資者が事業状況を一目で把握できるようになる。  
出資者が投資したファンド内の事業により興味を持ち、投資後も事業に関わり続ける仕組みづくりとなる。

⑥ 事業者または運営者が、運営状況を管理(登録)する機能の追加(管理画面)

- ❑ 地域まちづくりファンドで保有する不動産で事業を行う事業者が、事業の売上・経費を入力する施設管理機能を実装。
- ❑ ハロリノでファンド組成を行い運営を行なっている事業の売上・経費・収支がファンド組成時に想定していたものと乖離がないかをファンド管理を行うIR部門がチェック(モニタリング)をするに際し、これまでは各事業者からエクセルなどでまとめた収支表を提供してもらっていたが、施設管理機能実装により、IR部門が各施設の事業状況をリアルタイムにチェック(モニタリング)することが可能になった。
- ❑ 登録された売上・経費・収支情報は、ハロリノのマイページから閲覧可能な取組⑤の情報にて地域まちづくりファンドの出資者がグラフで確認できるよう連携を行なっているため、出資者も事業状況のモニタリングが可能となる。
- ❑ 会計ソフトから出力したCSVファイルで一括登録も可能。

複数施設管理

Good Neighbor

収支

ユーザー登録

施設を選択してください

The Bath & Bed Hayama  
旧平野邸  
旧村上邸  
Hayama Guesthouse  
film koshigoe  
The Bath & Bed Obuse  
The Bath & Bed Sakuho  
The Bath & Bed Tateyama  
甘橋屋敷

地域まちづくりファンドで保有する不動産で行なっている事業を複数管理可能。

施設別売上・経費・収支表

|                  | 2022/10 - 2022/9 |         |         |         |         |         |         |           |         |           |           |         | 経費項目追加     |
|------------------|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|------------|
|                  | 10月              | 11月     | 12月     | 1月      | 2月      | 3月      | 4月      | 5月        | 6月      | 7月        | 8月        | 9月      | 合計         |
| URADHIMA VILLAGE | 741,000          | 891,000 | 795,000 | 884,000 | 618,000 | 800,800 | 721,000 | 1,010,000 | 658,000 | 1,382,000 | 1,804,000 | 846,000 | 10,620,000 |
| キャンピングバス         | 0                | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0         | 0       | 0         | 0         | 0       | 0          |
| 地上泊料             | 741,000          | 891,000 | 795,000 | 884,000 | 618,000 | 800,800 | 721,000 | 1,010,000 | 658,000 | 1,382,000 | 1,804,000 | 846,000 | 10,620,000 |
| 泊料手当             | 39,800           | 43,400  | 34,700  | 34,500  | 43,200  | 61,800  | 31,200  | 39,800    | 39,500  | 62,100    | 62,300    | 42,400  | 558,800    |
| 施設内消費            | 800              | 1,200   | 400     | 1,300   | 400     | 780     | 0       | 0         | 800     | 0         | 0         | 0       | 5,080      |
| 運営費              | 7,080            | 6,710   | 7,122   | 7,080   | 7,080   | 6,710   | 7,080   | 6,710     | 6,710   | 6,710     | 6,710     | 6,916   | 82,518     |
| 宿泊土産             | 18,822           | 38,828  | 19,804  | 24,607  | 25,459  | 37,891  | 35,109  | 24,839    | 32,044  | 35,475    | 79,902    | 95,390  | 430,234    |
| 総売上              | 0                | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 154,890 | 0         | 0       | 0         | 0         | 0       | 154,890    |
| 売上支払額            | 44,324           | 25,724  | 41,986  | 43,860  | 63,407  | 35,420  | 61,794  | 25,539    | 31,194  | 23,252    | 48,304    | 29,663  | 484,767    |
| 支払手数料            | 84,001           | 82,886  | 96,898  | 91,362  | 78,117  | 108,232 | 96,800  | 139,110   | 81,919  | 155,990   | 238,654   | 105,687 | 1,349,448  |
| 支払手数料            | 390,500          | 390,500 | 390,500 | 390,500 | 390,500 | 390,500 | 390,500 | 390,500   | 390,500 | 390,500   | 390,500   | 390,500 | 4,686,000  |
| 総経費              | 2,307            | 2,307   | 2,307   | 2,307   | 2,307   | 2,307   | 2,307   | 2,307     | 2,307   | 2,307     | 2,307     | 2,307   | 27,382     |
| 支払手数料            | 17,816           | 13,529  | 21,219  | 9,670   | 5,967   | 29,200  | 0       | 35,477    | 12,121  | 60,916    | 75,993    | 31,452  | 316,070    |
| 総収支              | 605,070          | 801,000 | 610,308 | 624,708 | 608,407 | 672,627 | 774,490 | 687,193   | 686,115 | 737,320   | 882,884   | 753,773 | 8,800,000  |
| 総収支              | 135,000          | 89,588  | 175,164 | 36,774  | 11,293  | 227,873 | -63,480 | 343,647   | 99,385  | 544,880   | 711,816   | 342,228 | 2,826,865  |

1年単位で売上・経費・収支を一覧確認可能。  
本画面は事業運営者とハロリノIR部門も視聴可能。

施設別売上・経費・収支表 登録・修正

|       | 2022/10 - 2022/9 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | CSVダウンロード |
|-------|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|
|       | 10月              | 11月    | 12月    | 1月     | 2月     | 3月     | 4月     | 5月     | 6月     | 7月     | 8月     | 9月     |           |
| 施設別売上 | 39900            | 43400  | 34700  | 54000  | 46200  | 61800  | 31200  | 39600  | 39500  | 62100  | 62300  | 42400  |           |
| 施設内消費 | 800              | 1221   | 400    | 1200   | 400    | 787    | 0      | 0      | 800    | 0      | 0      | 0      |           |
| 運営費   | 7080             | 6710   | 7122   | 7080   | 7080   | 6710   | 7080   | 6710   | 6710   | 6710   | 6710   | 6916   |           |
| 宿泊土産  | 18822            | 35838  | 19804  | 24007  | 25459  | 37651  | 30109  | 24830  | 32044  | 35475  | 79902  | 95390  |           |
| 総売上   | 0                | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |           |
| 売上支払額 | 44324            | 25724  | 41986  | 43980  | 63407  | 35420  | 61794  | 25539  | 31194  | 23252  | 48904  | 29663  |           |
| 支払手数料 | 84001            | 82886  | 96898  | 91362  | 78117  | 108232 | 96930  | 139170 | 83919  | 155990 | 238654 | 105687 |           |
| 支払手数料 | 390500           | 390500 | 390500 | 390500 | 390500 | 390500 | 390500 | 390500 | 390500 | 390500 | 390500 | 390500 |           |
| 総経費   | 2327             | 2327   | 2327   | 2327   | 2327   | 2327   | 2327   | 2327   | 2327   | 2327   | 2327   | 2327   |           |
| 支払手数料 | 17816            | 13529  | 21219  | 9670   | 5967   | 29200  | 0      | 35477  | 12121  | 60916  | 75993  | 31452  |           |

登録は会計ソフトから出力したcsvファイルを読み込むことで簡単に登録可能。  
\* 現時点では弥生会計に対応。



⑦ 事業者・ステークホルダーによるコミュニケーションのための限定SNS機能構築(LINE連携)

- ❑ 地域まちづくりファンドへの出資者のみが参加できるグループチャットとの連携を実装。
- ❑ 国内でもっとも使われているSNSであるLINEとハロリノが連携をすることで、ハロリノからLINEを使っ  
てのプッシュでの情報発信が可能になった。
- ❑ ファンドへの出資-事業運営状況の発信-出資者(投資家)とのコミュニケーション継続がスムーズに  
行える仕組みづくりを行なった。

本機能の連携の仕組み

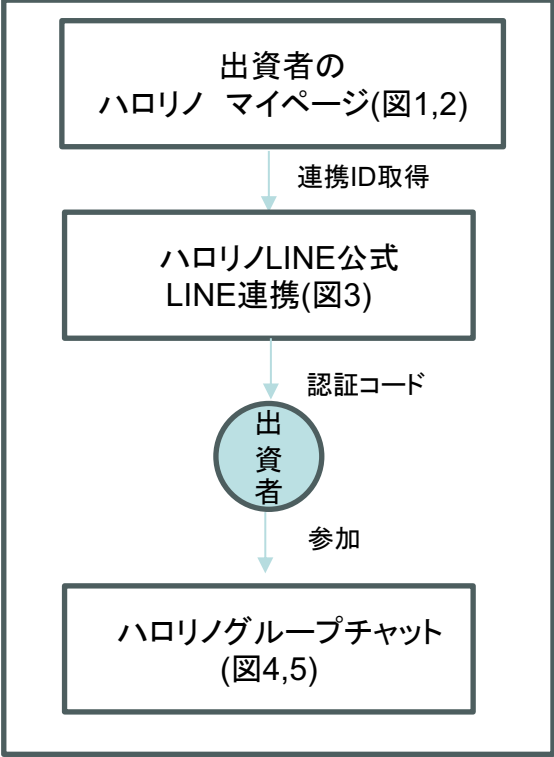


図1) 投資ファンド一覧



図2) チャット情報

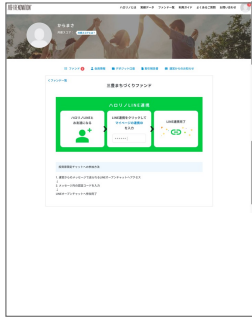


図3) ハロリノLINE公式



図4)

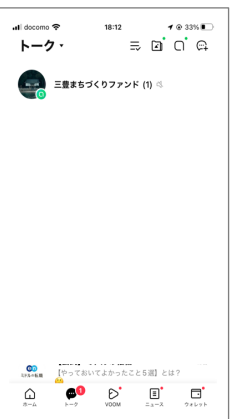
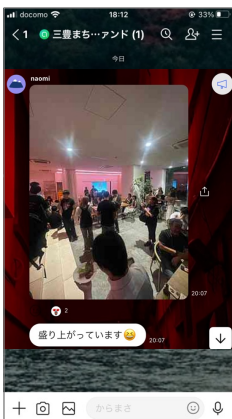


図5)



ハロリノ公式LINEからハロリノ連携を行い、投資家限定のグループチャットの認証コードを取得。  
グループチャットに参加して事業者とステークホルダーとのコミュニケーションを行う。

ハロリノLINE連携方法と  
投資家限定チャットへの登録方法確認

## ⑧ 事業者・ステークホルダーが会するイベントの開催

### □ イベント概要

- ・イベント名：  
地域経済×活性化のキーワードは「関係人口」から「株主人口」へ
- ・日時：2024/2/24(土)
- ・開催場所：都内会場＋オンライン(全国)
- ・ターゲット想定：投資家、企業、自治体など
- ・想定参加人数：リアル20名、オンライン100名まで

### □ プログラム

- ・1部：トークセッション  
～地域経済×活性化のキーワードは、「関係人口」から「株主人口」へ。  
持続可能なまちづくりのカタチを考える。～  
(香川県三豊市での取組み事例紹介)
- ・2部：活動報告(BB)、ディスカッション  
(テーマ：ボトムアップ型の持続可能なまちづくりを拓げるため、  
株主人口＝まちへ投資する人を増やすには？)
- ・3部：投資家・地域事業者・自治体の交流会

### □ 期待する効果

- ・関係人口、株主人口を増やす機会創出
- ・投資家、一般参加の個人、企業、自治体、他地域の事業者・三豊の事例を広く共有・認知してもらう
- ・地域住民・企業によるファンドを活用したボトムアップ型のまちづくり実践例について学ぶ
- ・投資家、事業者、自治体といった地域のステークホルダー同士が交流し、関係性の構築、他地域への横展開が期待される

地域経済×活性化のキーワードは  
「関係人口」から「株主人口」へ

|                              |                                   |                         |
|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| (株)リクルート<br>SUUMO編集長<br>池本洋一 | (株)umari代表<br>プロジェクトデザイナー<br>古田秘馬 | 代表 (株)エンジョイワークス<br>福田和則 |
|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|

### □ ゲスト

- ・池本洋一 氏：1995年リクルート入社。2011年よりSUUMO編集長を務め、2019年からSUUMOリサーチセンター長も兼任。住まいの専門家としてテレビ・新聞などのメディア出演、講演を行う傍ら、国交省、経産省などの専門委員を多数務めている。また東京、さいたま(ZEH賃貸)、軽井沢(サウナ付の宿)、京都(京町家)、米国(コンドミニアム)など多拠点居住、実践的活用を自ら行っている。
- ・古田秘馬 氏：株式会社umari代表。東京・丸の内「丸の内朝大学」などの数多くの地域プロデュース・企業ブランディングなどを手がける。レストランバスなどを手掛ける高速バスWILLER株式会社やクラウドファンディングサービスCAMPFIRE、再生エネルギーの自然電力株式会社・顧問、医療法人の理事などを兼任。

まとめ

本モデル事業を通じて

## 実施したこと

- ❑ 地域まちづくりファンドを組成する上での必要情報が投資家に提供できる仕組みを開発(①-④)
- ❑ 地域まちづくりファンドの投資家への情報開示(事業運営状況の開示)が行える仕組みを開発(⑤,⑥)
- ❑ 地域まちづくりファンドの投資家と事業者がコミュニケーションを取れる仕組みを開発(⑦)
- ❑ 地域まちづくりファンドの組成に向けて三豊市でイベントを実施し、事業者、投資家、自治体といったステークホルダーの交流機会を持った(⑧)

## 今後の課題

ハロリノは右の図に示すように地域活性化のエコシステムとしてのプラットフォームとなることを目指している。今回のモデル事業の実施により、地域まちづくりファンドを組成し、そこに投資することで関わる人や企業を増やし、出資後も事業をモニタリングする仕組みとコミュニケーションを取り続ける仕組み作りは行えた。今年度ではまだ地域まちづくりファンドの組成が実現できておらず、開発した仕組みがワークするかの確認が行えていないのが課題である。三豊市での地域まちづくりファンドの組成とその後の運用によりこの仕組みの効果を把握し、全国各地の事業者によりFTKを活用した地域まちづくりファンドが組成されることが期待される。

