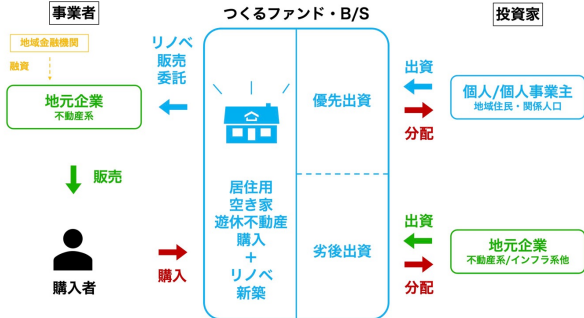


事業概要	地域に移住/多拠点居住などを求める人が増えている中で、求められる価値観や新たなライフスタイルにあった物件の提供により地域の人口を増やすための不動産事業を、FTKを用いたファンドで進めていく事業。地域の地元不動産会社を中心に、空き家遊休不動産の買取再販事業/コミュニティを醸成がコンセプトの分譲事業等を策定し、地元不動産事業者や地元金融機関、一般投資家に加えて、他地域で活躍する不動産事業も加わることで、地域を超えた不動産事業を行うとともに、新たなライフスタイルに対応できる不動産事業者と、FTKの普及へと繋げていく。
------	--

事業者情報		取組内容及び成果	
団体名	株式会社エンジョイワークス	【取組①】複数地域における対象物件の選定と事業計画の策定 ・多くの地域(22地域)の事業者と連携し、ファンド化できる物件を検討。空き家や遊休不動産としての土地など約50物件を精査。 ・モデル事業期間中にファンド化できた案件は2件ではあるが、さまざまな地域の不動産事業者との連携をすすめることができ、FTKの普及を含むファンドの使い方について広めることができています。 【取組②】ファンド設計/募集/運営 【取組③】販売活動の実施 ・取組①における多数の地域で候補となる不動産にてファンド設計の検討を実施。以下2つのファンドを組成、もしくは組成中。 ・香川県三豊市にある空き家を購入しリノベーションするファンドをFTK1号事業で組成。地元不動産事業者、地域金融機関、およびエンジョイワークスにて出資。2024年2月時点でリノベーション工事中、販売活動準備中。 ・富山県富山市の販売活動前の土地にコミュニティ醸成をコンセプトとした4戸の住宅分譲事業を行うファンドをFTK3号/4号にて設計。2024年2月時点で、優先出資部分について電子募集にて一般の投資家に募集中。本件については、プレマーケティングとしてファンド募集前に訴求イベントを実施。今後も継続して行う。 【取組④⑤】本事業の実例を踏まえた横展開のためのFTK活用研修会の実施と新たな案件の発掘/本事業による成果と横展開可能性についての整理 ・FTK活用のための研修会を各地域において実施。またエンジョイワークスの取り組んでいる「#新しい不動産業研究所」における分科会にて、FTKの使い方を議論する場を提供。 ・本事業の取りまとめを含む研修会を、2024年2月20日に実施予定。空き家や遊休不動産の買取再販事業とファンド化について議論予定。 ・モデル事業外でも、2024年1月に大阪宅建協会にて本事業を含むFTK公演を実施。	
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	https://enjoyworks.jp/		
活動地域	香川県三豊市、富山県富山市ほか		
事業スキーム	①「再生するファンド」 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  © ENJOYWORKS		 
	地域の空き家の再生、もしくは、新たなライフスタイルに対応する分譲事業などを、エンジョイワークスおよび地域の不動産事業者と連携して策定、開発に必要な資金を、FTKを用いたファンドで調達しリノベ/開発、もしくは、リノベ/開発された不動産をファンドで購入し、エンドユーザーに売却する。		

取組① 複数地域における対象物件の選定と事業計画の策定

- ❑ 本取組は、地域における空き家や遊休不動産の利活用について、移住や多拠点居住を含む新たな価値観やライフスタイルに対応できる居住用物件の提供により、地域の人口や関係人口を増やす目的であるため、多くの地域でのさまざまな物件を調査し、事業計画を策定する活動を行った。
- ❑ ファンド組成を行っている2物件/2地域に加えて、北海道、青森県、宮城県、茨城県、栃木県、長野県、静岡県、富山県、大阪府、兵庫県、香川県、愛媛県、広島県、山口県、福岡県、沖縄県にある自治体および連携不動産事業者と検討をすすめた。
- ❑ 空き家(中古戸建)や中古マンション・団地のほか、売却が難しい土地などで事業計画を策定。
- ❑ FTKに興味のある不動産事業者にとって、中古戸建の買取再販事業や分譲事業でのファンド利用は理解が早く、かつ、地域で有効に使えていない不動産の価値を高めることができる点で積極的な意見が多い。地域でのFTK利用の促進につながると捉えている。



香川県三豊市の空き家
→FTK1号事業でのファンド組成



兵庫県神戸市の団地
→FTK1号事業でのファンド設計完了

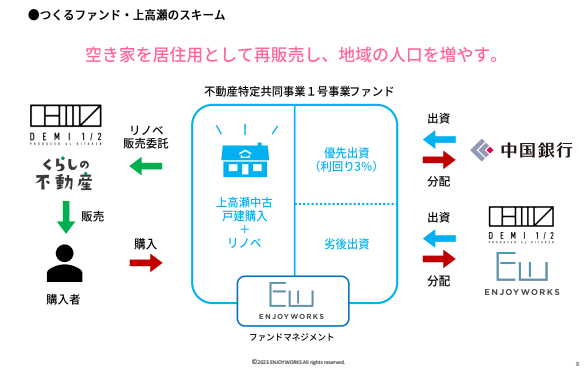


富山県富山市の土地
→FTK3号事業でのファンド募集中

取組②③ ファンド設計/募集/運営+販売活動の実施

- 香川県三豊市空き家の買取再販ファンド
- 空き家を購入、リノベーションしてエンドユーザーに売却する買取再販事業を実施。
- 三豊市を中心に建材の取り扱いや建設業および不動産事業を行う喜田建材と、地域金融機関である中国銀行とエンジョイワークスにて、FTK1号による1,900万円のファンドを組成。物件取得、リノベ費用、販売経費の調達。劣後出資の想定利回り20%程度を見込む。
- 2024年2月時点では、リノベーション工事を実施中。2024年4月予定で販売開始予定。物件の特徴を活かした「アトリエのある暮らし」にて訴求。
- 地元事業者と地域金融機関との緊密な連携から、物件の取得がスムーズであった。また、地元の不動産に精通しており、販売計画が立てやすく、連携は必須。取得価格が高かったり、クラウドファンディングによる資金調達の場合には、物件取得時の別のファイナンスが必要になる可能性がある。

SCHEME of TSUKURU-FUND



PROJECT・CONCEPT 1/2

●コンセプト

「暮らしに+αを！アトリエ小屋のある家」

開放的な周辺環境に、ゆとりある広さをもつ古民家。
暮らすならこれだけでも十分魅力的なこの家を、
もっと特別なものにしてくれるのが、
すぐ隣に寄り添うように佇む、アトリエ小屋。
自分や家族の「好き♡」で
満たされたこのアトリエ小屋は、
日常からもう一歩踏み込んで、
暮らしをもっと豊かにしてくれるはず。
さあ、ここで何をしよう？

©2023 ENJOYWORKS All rights reserved.

PROJECT・BUSINESS PLAN 1/2

●概算事業費

＜工事費＞	
・リノベ工事費	1020万円
・リノベ設計費	100万円
・リノベ工事予備費	100万円
・外構費	150万円
＜ファンド経費＞	
・運転資金	150万円？
・組成費	82万円
ファンド運営金額	1900万円
＜年間経費＞	
・火災保険	100万円
・固定資産税	1.4万円
・管理会計士費用	20万円
＜出口想定＞	
・販売価格（税込）	2300万円？
・内土地価格	450万円
・内建物価格（税込）	1850万円

③ファンド事業開始に伴う経費負担の想定

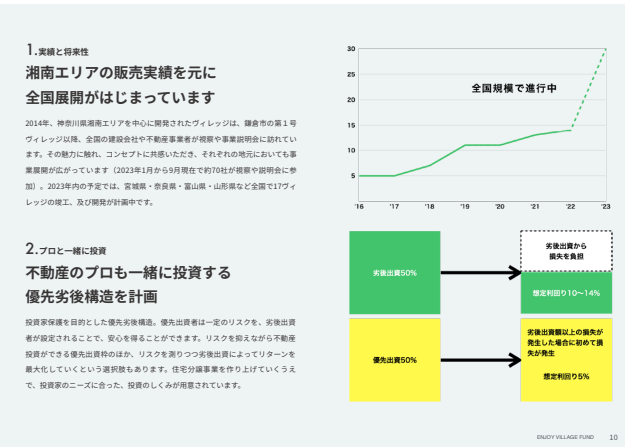
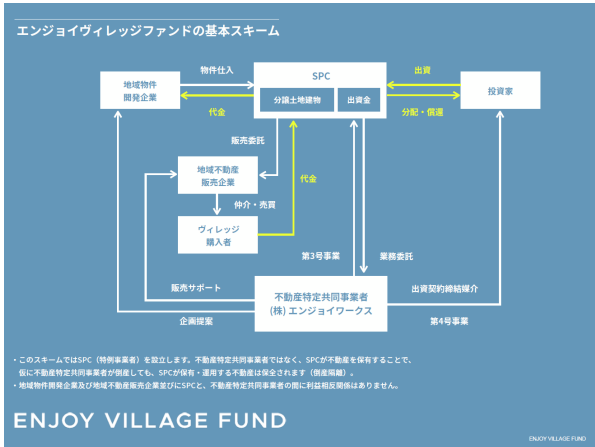
項目	金額	負担割合	負担額	負担割合	負担額
物件購入費（1戸）	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
物件購入費（2戸）	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
物件購入費（3戸）	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
物件購入費（4戸）	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
物件購入費（5戸）	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
物件購入費（6戸）	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
物件購入費（7戸）	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
物件購入費（8戸）	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000
物件購入費（9戸）	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000
物件購入費（10戸）	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
物件購入費（11戸）	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000
物件購入費（12戸）	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
物件購入費（13戸）	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000
物件購入費（14戸）	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000
物件購入費（15戸）	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
物件購入費（16戸）	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000
物件購入費（17戸）	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000
物件購入費（18戸）	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000
物件購入費（19戸）	19,000	19,000	19,000	19,000	19,000
物件購入費（20戸）	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
物件購入費（21戸）	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000
物件購入費（22戸）	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000
物件購入費（23戸）	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000
物件購入費（24戸）	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
物件購入費（25戸）	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
物件購入費（26戸）	26,000	26,000	26,000	26,000	26,000
物件購入費（27戸）	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000
物件購入費（28戸）	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000
物件購入費（29戸）	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000
物件購入費（30戸）	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
物件購入費（31戸）	31,000	31,000	31,000	31,000	31,000
物件購入費（32戸）	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000
物件購入費（33戸）	33,000	33,000	33,000	33,000	33,000
物件購入費（34戸）	34,000	34,000	34,000	34,000	34,000
物件購入費（35戸）	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000
物件購入費（36戸）	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000
物件購入費（37戸）	37,000	37,000	37,000	37,000	37,000
物件購入費（38戸）	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000
物件購入費（39戸）	39,000	39,000	39,000	39,000	39,000
物件購入費（40戸）	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
物件購入費（41戸）	41,000	41,000	41,000	41,000	41,000
物件購入費（42戸）	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000
物件購入費（43戸）	43,000	43,000	43,000	43,000	43,000
物件購入費（44戸）	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000
物件購入費（45戸）	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000
物件購入費（46戸）	46,000	46,000	46,000	46,000	46,000
物件購入費（47戸）	47,000	47,000	47,000	47,000	47,000
物件購入費（48戸）	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000
物件購入費（49戸）	49,000	49,000	49,000	49,000	49,000
物件購入費（50戸）	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
物件購入費（51戸）	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000
物件購入費（52戸）	52,000	52,000	52,000	52,000	52,000
物件購入費（53戸）	53,000	53,000	53,000	53,000	53,000
物件購入費（54戸）	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000
物件購入費（55戸）	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000
物件購入費（56戸）	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000
物件購入費（57戸）	57,000	57,000	57,000	57,000	57,000
物件購入費（58戸）	58,000	58,000	58,000	58,000	58,000
物件購入費（59戸）	59,000	59,000	59,000	59,000	59,000
物件購入費（60戸）	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
物件購入費（61戸）	61,000	61,000	61,000	61,000	61,000
物件購入費（62戸）	62,000	62,000	62,000	62,000	62,000
物件購入費（63戸）	63,000	63,000	63,000	63,000	63,000
物件購入費（64戸）	64,000	64,000	64,000	64,000	64,000
物件購入費（65戸）	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000
物件購入費（66戸）	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000
物件購入費（67戸）	67,000	67,000	67,000	67,000	67,000
物件購入費（68戸）	68,000	68,000	68,000	68,000	68,000
物件購入費（69戸）	69,000	69,000	69,000	69,000	69,000
物件購入費（70戸）	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000
物件購入費（71戸）	71,000	71,000	71,000	71,000	71,000
物件購入費（72戸）	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000
物件購入費（73戸）	73,000	73,000	73,000	73,000	73,000
物件購入費（74戸）	74,000	74,000	74,000	74,000	74,000
物件購入費（75戸）	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000
物件購入費（76戸）	76,000	76,000	76,000	76,000	76,000
物件購入費（77戸）	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000
物件購入費（78戸）	78,000	78,000	78,000	78,000	78,000
物件購入費（79戸）	79,000	79,000	79,000	79,000	79,000
物件購入費（80戸）	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000
物件購入費（81戸）	81,000	81,000	81,000	81,000	81,000
物件購入費（82戸）	82,000	82,000	82,000	82,000	82,000
物件購入費（83戸）	83,000	83,000	83,000	83,000	83,000
物件購入費（84戸）	84,000	84,000	84,000	84,000	84,000
物件購入費（85戸）	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000
物件購入費（86戸）	86,000	86,000	86,000	86,000	86,000
物件購入費（87戸）	87,000	87,000	87,000	87,000	87,000
物件購入費（88戸）	88,000	88,000	88,000	88,000	88,000
物件購入費（89戸）	89,000	89,000	89,000	89,000	89,000
物件購入費（90戸）	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000
物件購入費（91戸）	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000
物件購入費（92戸）	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000
物件購入費（93戸）	93,000	93,000	93,000	93,000	93,000
物件購入費（94戸）	94,000	94,000	94,000	94,000	94,000
物件購入費（95戸）	95,000	95,000	95,000	95,000	95,000
物件購入費（96戸）	96,000	96,000	96,000	96,000	96,000
物件購入費（97戸）	97,000	97,000	97,000	97,000	97,000
物件購入費（98戸）	98,000	98,000	98,000	98,000	98,000
物件購入費（99戸）	99,000	99,000	99,000	99,000	99,000
物件購入費（100戸）	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000

④年間経費負担の想定

項目	金額	負担割合	負担額	負担割合	負担額
物件購入費（1戸）	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
物件購入費（2戸）	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
物件購入費（3戸）	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
物件購入費（4戸）	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
物件購入費（5戸）	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
物件購入費（6戸）	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
物件購入費（7戸）	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
物件購入費（8戸）	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000
物件購入費（9戸）	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000
物件購入費（10戸）	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
物件購入費（11戸）	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000
物件購入費（12戸）	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
物件購入費（13戸）	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000
物件購入費（14戸）	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000
物件購入費（15戸）	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
物件購入費（16戸）	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000
物件購入費（17戸）	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000
物件購入費（18戸）	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000
物件購入費（19戸）	19,000	19,000	19,000	19,000	19,000
物件購入費（20戸）	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
物件購入費（21戸）	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000
物件購入費（22戸）	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000
物件購入費（23戸）	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000
物件購入費（24戸）	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
物件購入費（25戸）	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
物件購入費（26戸）	26,000	26,000	26,000	26,000	26,000
物件購入費（27戸）	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000
物件購入費（28戸）	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000
物件購入費（29戸）	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000
物件購入費（30戸）	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
物件購入費（31戸）	31,000	31,000	31,000	31,000	31,000
物件購入費（32戸）	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000
物件購入費（33戸）	33,000	33,000	33,000	33,000	33,000
物件購入費（34戸）	34,000	34,000	34,000	34,000	34,000
物件購入費（35戸）	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000
物件購入費（36戸）	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000
物件購入費（37戸）	37,000	37,000	37,000	37,000	37,000
物件購入費（38戸）	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000
物件購入費（39戸）	39,000	39,000	39,000	39,000	39,000
物件購入費（40戸）	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
物件購入費（41戸）	41,000	41,000	41,000	41,000	41,000
物件購入費（42戸）	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000
物件購入費（43戸）	43,000	43,000	43,000	43,000	43,000
物件購入費（44戸）	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000
物件購入費（45戸）	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000
物件購入費（46戸）	46,000	46,000	46,000	46,000	46,000
物件購入費（47戸）	47,000	47,000			

取組②③ ファンド設計/募集/運営+販売活動の実施

- 富山県富山市の分譲事業ファンド
- 分譲地において、コミュニティ情勢を促進するコンセプトの戸建て分譲事業を実施。
- 富山市にある住宅ビルダーであるカナディアンホームと立山町を拠点に不動産事業を行うビルトとの連携事業。カナディアンホームにて開発を行い、土地建物をファンド（SPC）にて購入、エンドユーザーに販売する。FTK3号4号にてファンド組成中、優先劣後構造を採用。1.42億の調達予定。
- 地元住民や関係人口を中心とした優先出資が7100万円、想定利回り5%。不動産事業者を中心とした劣後出資が7100万円、想定利回り14%。プロによる劣後出資が50%あることで、優先投資家の安全性を高め、参加しやすいファンド設計に。
- 劣後出資者は、富山に限らず全国の不動産事業者からの出資で構成。ファンドに投資することでの利回り、分譲事業のノウハウ取得のほか、ファンドを通じた事業者同士のコミュニティが参加の決め手に。
- プレマーケティングはファンド募集前から実施。2024年4月から販売を開始予定。



ファンドスキーム
→FTK3号4号事業でのファンド組成

優先劣後構造
→プロが50%の劣後出資に参加することが特徴

先行説明会の実施
→販売前にプレマーケティングで訴求確度を高める

取組④⑤

本事業の実例を踏まえた横展開のためのFTK活用研修会の実施と新たな案件の発掘
本事業による成果と横展開可能性についての整理

- FTK活用のための研修会をモデル事業期間内に、仙台、東京、大阪、オンラインなどで随時実施。
- 地域の不動産事業者との連携が必須の取組であること、新規事業としてファンドを活用して買取再販事業や分譲事業を行なっていくメリットについて共有。全国の事業者がそれぞれの地域だけではなく他の地域の事業にファンドを通じて参画する意義に共感される事業者が多い。
- エンジョイワークスのFTK事業のプラットフォーム「ハロー！RENOVATION」において、地域のステークホルダーが参加できるエコシステムであることをウェブサイト再構築して発信予定。より多くの事業者が参加できる仕組みとして、2024年度もより多くのファンドを組成予定。

国土交通省
国土政策推進本部
国土政策推進本部が推進する不動産ファンド
大企業向けサービス

人と事業と循環するお金を増やす。
地域活性化のエコシステム
ハロー！RENOVATION

地域活性化のエコシステムとは、ハロー！RENOVATIONが推進する「買取再販事業」「分譲事業」「賃貸事業」の3つの事業が連携し、地域活性化を実現する仕組みです。ハロー！RENOVATIONは、地域活性化のエコシステムを推進するためのプラットフォームを提供しています。

ハロー！RENOVATIONが挑むのは、日本に揺れる莫大な資産

846 億円
1,082 億円
576 億円

地域活性化のエコシステムには、どなたでも参加いただけます

地域で活躍する事業者が、ハロー！RENOVATIONを通じて、地域活性化を実現するためのプラットフォームを提供しています。

地域で活躍する事業者が、ハロー！RENOVATIONを通じて、地域活性化を実現するためのプラットフォームを提供しています。

地域で活躍する事業者が、ハロー！RENOVATIONを通じて、地域活性化を実現するためのプラットフォームを提供しています。



FTK研修セミナー（仙台）
→FTKをつかった事業と地域活性化について議論
→アーカイブでも配信

多岐にわたる不動産実証研究

先駆者が語る！ 多角化戦略の突破口
買取再販事業の立ち上げ方

2/20 TUE 19:00-20:30

株式会社エロロ
田村 好徳

株式会社N's Create
丹野 伸哉

株式会社エンジョイワークス
松島 孝夫

新しい不動産産業研究所
矢部 智仁

FTK研修セミナー（オンライン）
→買取再販事業の立ち上げ方
→本事業での取り組みを共有予定