

新しい不動産業の可能性を ともに切り開いていきませんか？

～小規模不動産特定共同事業者 登録および活用サポート～

2017年12月に新たに創設された小規模不動産特定共同事業者ですが、大きなポイントとして下記2点が挙げられます。

これまで大手不動産会社を中心であった
不動産特定共同事業の登録要件が緩和され、
中小不動産会社にも門戸が開かれたこと

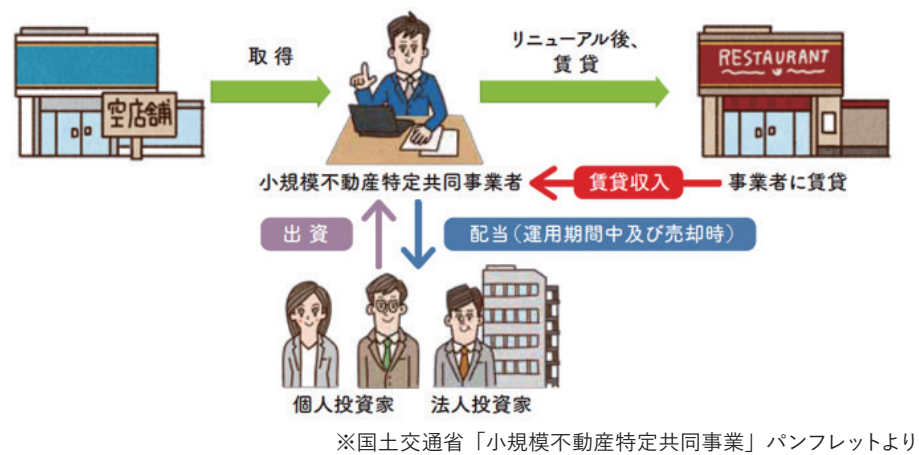
投資家との契約締結等の一連の手続きが、
オンラインで完結することが認められたこと

これにより下記の取り組みが可能になりました。

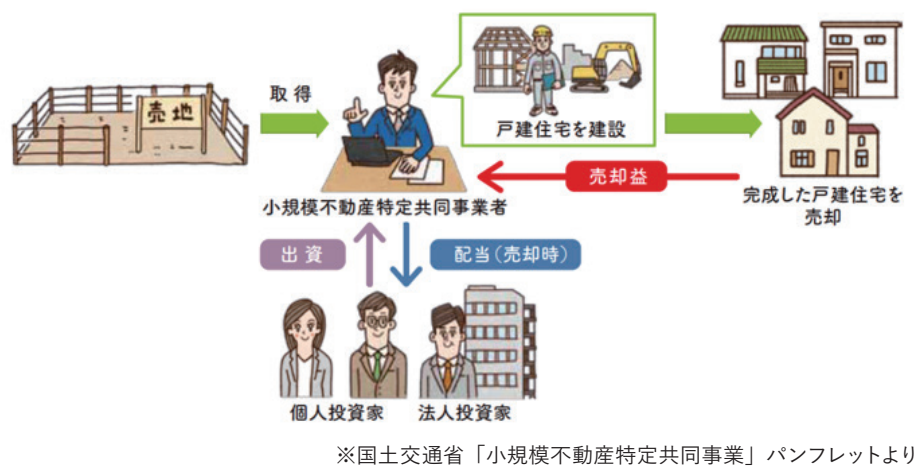
地域の不動産会社が、
小口投資資金をインターネットで集め、
古民家や空き家・空き地など様々な不動産を利活用する取り組み

物件が古い、担保価値が低い等の理由で、
従来十分な銀行融資が得られず
必要な資金を調達できなかった案件への取り組み

例①：
遊休店舗・戸建等を取得し、
再生後、事業者等に賃貸する



例②：
土地を取得し、
店舗・住宅等を新築した後、売却する



この仕組みを活用して日本の空き家、遊休不動産の再生および利活用に取り組み、
それが地域活性、地方創生の一助となることを、皆さまとともに目指したいと思います。

■ 小規模不動産特定共同事業とは？

小口の投資資金を活用し、地域の不動産業者等が、空き家等の不動産の利活用に取り組むことができるよう、2017年12月に不動産特定共同事業法が改正されて創設された制度です。
資本金等の参入規制が大幅に緩和されました。
弊社が全国第1号として、2018年5月に登録を行っています。



■ クラウドファンディングとの親和性

小規模不動産特定共同事業における資金の出し手は、対象の不動産やエリアに親近感や興味を持つ個人が想定されます。多くの人々からの小口の資金が、クラウドファンディングを通して物件再生の為の資金として活用されます。



■ まちづくり参加型クラウドファンディング「ハロー！RENOVATION」

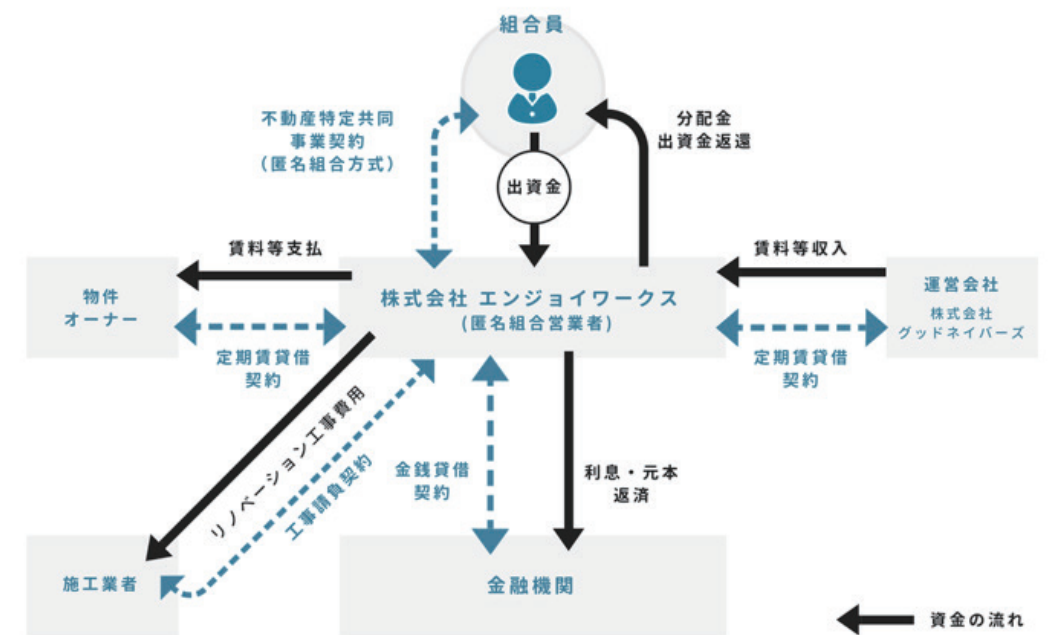
弊社では、さらに踏みこみ、この小規模不動産特定共同事業の制度を活用し、多くの人達が再生事業に様々な形で参加できる仕組み作りを行なっています。
弊社が運営する、クラウドファンディングサイト「ハロー！RENOVATION」では、クラウドファンディングの他に、各種SNSの活用やイベント開催により多くの方々に事業に参加いただいています。小規模不動産特定共同事業登録を行う皆さんも、「ハロー！RENOVATION」を活用することで、資金調達のみならず、ファン作りや様々なアイデアの募集など、多くの人達と一緒に物件再生に取り組むことが可能です。



■ ファンドスキーム例

下図は弊社第1号ファンドのスキーム図です。典型的なスキームの一つです。

- ① 小規模不動産特定共同事業であるエンジョイワークスが物件オーナーから物件を賃借
- ② 投資家（匿名組合員）からの出資金および金融機関からの借入によりリノベーション工事を実行
- ③ 物件を利用し宿泊事業を行う事業者に物件を賃貸
- ④ 賃貸収入から、投資家への分配金支払い、金融機関からの借入返済を行う



■ 弊社での活用事例・実績

第1号ファンド <葉山>泊まれる蔵ファンド 2018年6月 600万円募集 **達成**

三浦郡葉山町の「古い蔵」を1日1組限定の「泊まれる蔵」にリノベーション。様々な宿づくりへの参加の仕掛けを用意し、クラウドファンディングを実施、募集スタートし、わずか1日で目標募集額の 600 万円を達成しました。銀行融資と合わせた合計の事業資金は1600 万円です。



第2号ファンド <逗子>桜山シェアアトリエファンド 2018年8月 1200万円募集 **達成**

逗子市桜山の廃工場を地元のアーティスト達が集うシェアアトリエにリノベーション。
希望の物件がなくて困っている人達と個人投資家で開いた、「そんな物件ねーよ!」をつくる会議が発端。
リノベーションにはアーティスト達も DIY で参加し、オープン前から予約で埋まり、その後も満室稼働を続けていた物件です。前オーナーが売却するに当たり、ファンドで購入しました。



第3号ファンド <銀座>カプセル保存再生ファンド 2018年11月 350万円募集 **達成**

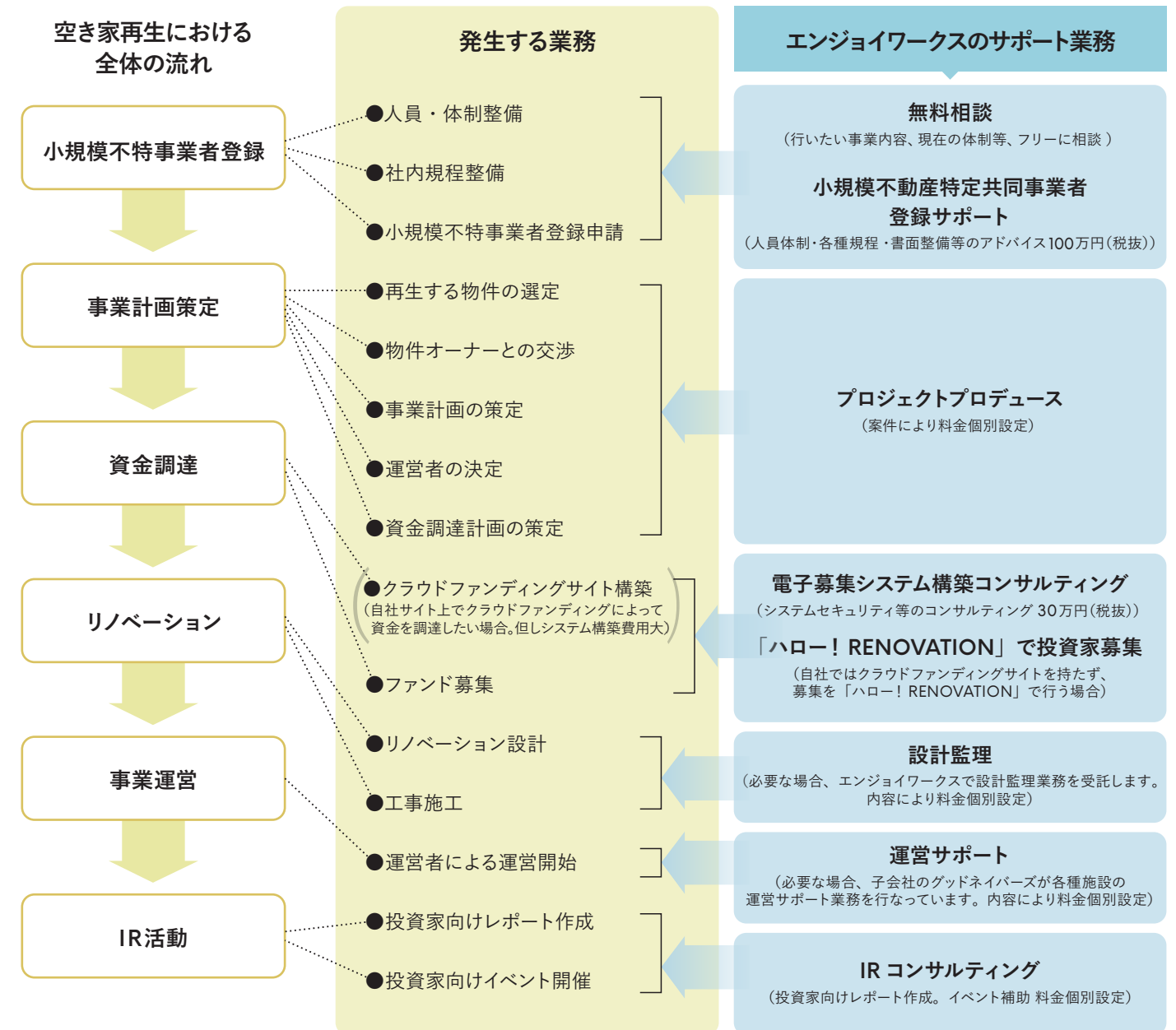
黒川紀章氏設計の世界的名建築「中銀カプセルタワービル」の一つのカプセルを、「マンスリーカプセル」として多くの方にカプセル暮らしを経験していただくためにリノベーション。世界的にもファンが多いにも関わらず、将来の解体もありうる状況の名建築の保存再生へ繋げることを目指しています。



第4号ファンド <鎌倉>旧村上邸再生利活用ファンド 2019年3月より 900万円 **達成**

第5号ファンド <京都>五條楽園エリア再生ファンド 2019年3月より 4,000万円 **募集中**

■ 小規模不特事業者登録からサポート致します



■ 会社概要（エンジョイワークスとは？）

鎌倉発のまちづくり会社。2007年11月設立。資本金1億円、社員数約40名。

行政や事業者任せにしない「まちづくりや家づくりのジブンゴト化」による豊かなライフスタイル実現をテーマに不動産及び建築分野において事業展開を行っています。また、2018年5月、国内初の小規模不動産共同特定事業者登録を完了し、空き家・遊休不動産に特化したまちづくり参加型クラウドファンディング「ハロー！RENOVATION」を展開、「まち」「ひと」「お金」の新たな関係性構築に取り組んでいます。（2019年3月、小規模から通常の不動産特定共同事業者となりました。）

また、子会社の株式会社グッドネイバーズにおいて、シェアオフィス、カフェ・ギャラリー、宿泊施設など、様々な場の運営を行なっています。

■ お問い合わせ先

☎ 0467-53-8583 ✉ info@enjoystyles.jp / 担当者：小川、新實（にいのみ）

〒248-0014 鎌倉市由比ガ浜1丁目10-9

不動産特定共同事業者〔神奈川県知事 第9号〕

*2019年3月6日付で通常の不動産特定共同事業者となりました。



<https://enjoystyles.jp/>