



投資型

道明寺天満宮門前の地ビール醸造所 づくりファンド

集、飲、食、歩。天満宮門前が地域にひらかれる未来プロジェクト

地ビールを片手に始まる物語があります。

道明寺天満宮の門前にある空き家を活用して「食」を通して人が集い、地域と人を結び、道明寺というまちをより愉しむことができる拠点を。地ビール醸造所に加え、地元の食材を軸とした「地産地消」のチャレンジキッチンも併設し、まちなかの新たな風景を生み出す場所に。地ビールを片手に、中庭で談笑したり、歩いてすぐの河原ピクニックや古墳散策も楽しめます。

自然や歴史に触れ、地域のビールと食材で楽しめる道明寺と一緒に盛り上げましょう！

■ 1口金額 ¥ **50,000**

■ 目標募集金額 ¥ **27,000,000**

■ 想定利回り **3** % / 年（税引前）

■ 運用期間 **5** 年

■ 募集期間 **2021/04/23～2021/09/30**

■ 投資家特典 **利用割引券等**

■ 事業運営者 **一般社団法人とこなり**

■ 地域 **大阪府**

本ファンド対象事業の魅力

道明寺のシンボルとなる“まちの案内所”を一緒につくろう

はじめまして。プロジェクトを運営している 一般社団法人とこなりです。



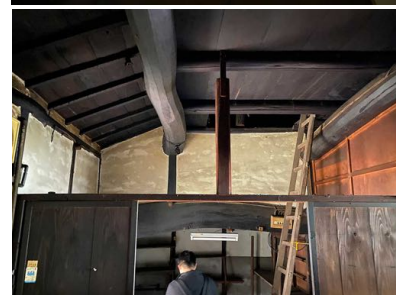
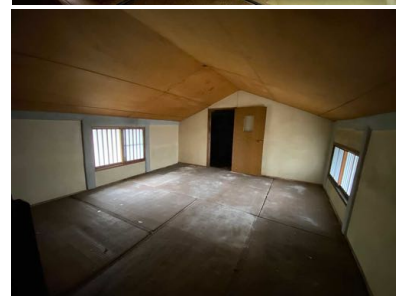
南大阪に位置する、桜餅の道明寺粉発祥の地で知られる道明寺天満宮の門前に佇む古民家を地域の方々や観光に来た方々がこの場所をきっかけにまちの知られざる魅力を楽しむことができる「まちの案内所」をつくります。このエリアは2019年に世界遺産登録を受けた「古市古墳群」でも知られているエリアで、みんなで一緒に“まちの案内所”を作っていきたいと考えています。

これからできる「場」について

「食」でつながるまちの在り方

道明寺天満宮の門前に位置する古民家を改修し、つくっていくのは、地ビール醸造所、チャレンジキッチン、レンタルスペース、そしてまちの案内所。道明寺天満宮の門前にあることと、まちの入口、まちにひらかれる入口となることを目指していることから、施設名は「MONZEN」としています。

このMONZENでは、とこなりのメンバーが温かく迎え入れてくれます。キッチンはチャレンジキッチンとして自身の店を開きたい方が使う場所で、まちに活力を与えるエンジンとなることを目指します。地ビールは酒屋に生まれたとこなりの代表理事を務める森田さんがこだわりぬいた地ビールを提供します。集って、遊んで、食べて、飲める、まちの風景を変える新たな場所をつくります。





大和川を越える近鉄道明寺線

対象エリアについて

古墳時代からの歴史を受け継ぐまち、『道明寺』

藤井寺市は、大阪の中で面積が一番小さい市でコンパクトなまちです。隣接する柏原市との間に流れる大和川（やまとがわ）を越えて道明寺駅～柏原駅を結ぶ近鉄道明寺線は、近鉄電車の路線の中で一番初めに開通した路線でもあります。

「道明寺」はもともと古墳や埴輪づくりの専門家集団であった「土師氏」が本拠地としていた地域で、道明寺天満宮もかつては「土師神社」という名称でした。藤井寺市は2019年に周辺市と一体的に大阪で初となる世界遺産登録を受けています。また、戦国時代には大坂夏の陣の道明寺の戦いの舞台にもなっています。

そんなものづくりの歴史と戦いの歴史が残る道明寺エリアでは現在、一日で数千人を動員する「道明寺歴史祭り」や2008年から続く「道明寺天満宮手づくりの市」などが開催され、まちづくりの活動が盛んに展開されています。



道明寺天満宮手づくりの市の様子

プロジェクト発足の経緯

これまでの活動が結びつき ひとつの場所へ

藤井寺を中心に活躍するとなりの3名によって今回のプロジェクトは始まりました。

建設業・不動産業を営む西村剛さん、道明寺まちづくり協議会の会長を務める森田剛浩さん、そして道明寺天満宮の宮司である南坊城光興さん。それぞれの活動がひとつに交わり今回のプロジェクトに至りました。まちの魅力をつくりだしてきた彼らだからこそ知るまちの魅力、そしてそれらを結びつける場所として本プロジェクトを道明寺の中心、道明寺天満宮の門前で実現させます。コンセプトとして、「まちの案内所」を掲げ、観光マップにはない魅力的なお店やまちの楽しみ方を紹介できる案内所を目指します。



隠れたまちの魅力スポット：西村さんが手掛けた
パン屋さん「coccoya」

どんどん広がる新たな場と 深まるコミュニティ

南坊城さんが宮司を務める、道明寺天満宮が所有する今回の物件を改修します。南坊城さんは、「まちの中心に神社を」という考えを提唱しており、境内での手づくりの市の開催など、積極的にまちづくりに関わり始めました。そんな想いと重なるような活動を展開する西村さん、森田さんにより、新たなプロジェクトがどんどん生まれています。

クリエイターの拠点となる風情あふれる平屋を改修した「アサノヤ」や、隣の柏原市の駅前商店街で始まった一日500人ほど動員する「をかしわらマルシェ」とそれに隣接するコンテナを積み上げた商業施設など、毎年新たなプロジェクトが生まれています。さらに行政と協議会を構築して、市民主体でありながらも行政をうまく巻き込んで進めている点など、まちづくりを専門とする方々にとっても参考になる期待の大きいプロジェクトとなっています。



をかしわらマルシェの様子

プロジェクトの特徴

道明寺のまちの入口をみんなで一緒につくりましょう

地ビールから始まるまちづくり

元々は森田さんが作りたと思っていた地ビール。ものづくりの歴史を受け継ぐこの道明寺天満宮の門前でつくることをきっかけにまちを楽しむ新たな風景を生み出していきます。



チャレンジキッチンを設け、創業支援

藤井寺市内で自身のお店をチャレンジ的に持ちたいという人に対して、チャレンジキッチンを提供します。月単位で柔軟に利用できるプランになっていて、MONZENの利用者等への広告ができる形で検討しています。また、お店について自身のお店をいよいよ本格的に出す際には、まちなかの空き家等を活用した場所づくりまで幅広くサポートします。



神社がまちの中心となる場づくり

「地元の方々は週末になると、車で商業施設に遊びに行くばかりでまちなかに遊ぶ場所があんまりない。」と西村さんは言います。同じく南坊城さんも「道明寺天満宮への参拝者も普段は多くはない。」と言います。休みの日は大型の商業施設に遊びに行くことだけでなく、まちなかにある魅力的なスポットや歴史文化を味わうようになるとまちの風景も変わっていくと考えています。





とこなりメンバー 左から南坊城さん、森田さん、西村さん

プロジェクトメンバー

まちの継続的な魅力づくりのために

今回のプロジェクトを立ち上げ、MONZENを運営するにあたって、西村さん、森田さん、南坊城さんの3名で新たに一般社団法人とこなりを設立しました。「とこなり」の由来は、道明寺天満宮に約500年にわたってご神木として守られている「常成梅（じょうなりうめ）」になります。常の読み方を変えて、「とこなり」と命名しました。普通の梅の実是一年で落ちてしまうのですが、常成梅の実は不思議にも落ちないという縁起の良い梅であり、道明寺に根差したまちのシンボルとして愛着を持ってもらうことを目指しています。

そして、とこなりのメンバーをサポートするクリエイター集団として、松川哲也さん、中矢丸晋さんがメンバーとして協力していただいています。松川さんは道明寺駅の隣駅の土師ノ里（はじのさと）駅の近くにある西村さんが手掛けた「箱庭の里」内にあるコワーキングスペース兼レストラン「Nowhere Hajinosato」をご夫婦で経営されていて、情報発信やイベントの企画運営を中矢丸さんと一緒に行っています。MONZENではほぼ毎日イベントを開催しようと計画をしており、今後のまちの魅力を生み出していくメンバーになります。

プロジェクトコミュニティ

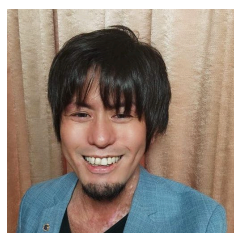
地元の活動はみんなの活動

とこなりの3名がこれまでに手掛けてきた活動から、地元から応援の声がたくさん寄せられています。



(社) ところと代表理事

清水 禎士 さん



藤井寺ライオンズクラブ会長

清水 矩人 さん



四天王寺大学経営学部経営学科教授

天野 了一 さん

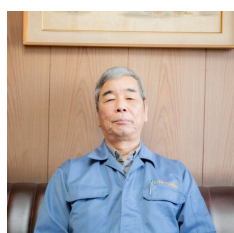
3人の尖った男たちが、熱い情熱をほとばしらせる門前プロジェクトが始動！ 古墳巡りの観光客、学生や若者、地域の老若男女がともに集い、喉を潤しながら、まちの魅力を発見し、未来や夢を語り合い、元気がもらえる、そんな素敵な場所を皆で作りましょう。



船橋ビール醸造所 醸造長

松井 純 さん

「コンビニ店主 兼 醸造家」という、なかなかない二足の草鞋を履こうとされている森田さん。そんなビール愛に溢れる店主が醸すクラフトビールを味わいたい！ 門前に佇む古民家をブルワリーとして甦らせようなんて、ダブルでワクワクします！ 心から楽しみです！



藤井寺市観光協会 会長

杉本 佳謙 さん

藤井寺市には世界遺産があります。その世界遺産をつくった土師氏の氏神として創建された道明寺天満宮の門前に新たな観光スポットができると聞きました。地ビールと一緒に楽しめるものができあがることに期待しています。



がんばる家主の会 会員

柏本 真理子 さん

気になっていた元たばこ屋さん。神門へあがる石段の横にひかえる佇まいがよく、お参りの後先に立ち寄りたくなるような。それが集いを醸すブルワリーになると聞きワクワクが止まりません。地元とも縁深い道明寺さんがさらに素敵な場所になるのが楽しみです。



ハレマチフジデラ 理事

小笹 清 さん

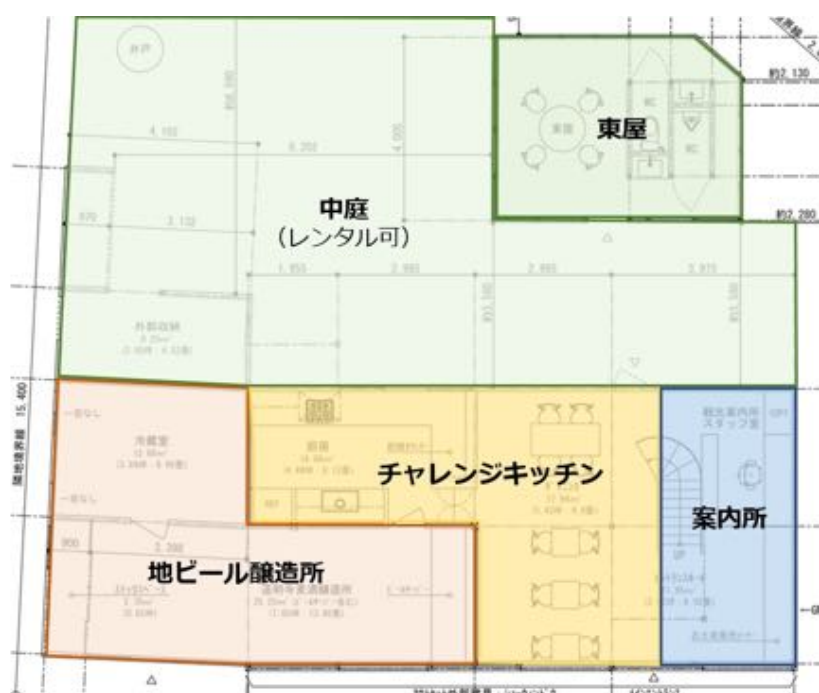
道明寺に新しい集いがはじまる。ワクワクしますね！ ハレマチとともに藤井寺の今と未来をつくっていけること、とても楽しみにしています！

完成後の施設の案内

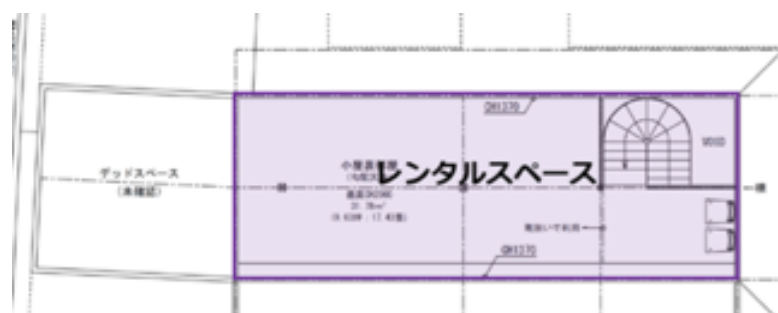
地ビールと美味しい料理と片手にまちを味わう

これまで、まちづくりに関する様々な活動を手掛けてきたとこなりメンバーが実現したい場所はどこな場所なのかを検討を重ねて、「集まって、飲んで、食べて、歩く」という、まちを楽しんでいる風景が生まれるような場所にしたいということで、今回のプロジェクトが生まれました。もともと森田さんは酒屋を営む家系だったこともあり、地ビールをつくることは念願の夢でもあります。地元の方々も、観光客の方々も合わせてまちを楽しめる場所にしていきます。

主な機能は4つで、地ビール醸造所とチャレンジキッチン、レンタルスペース、まちの案内所になります。チャレンジキッチンは創業支援の意味合いも持たせて、今後道明寺や藤井寺に出店をしていく人を育てていく場所になります。



1階プラン



2階プラン

投資から始まる参加

一緒に道明寺のまちを盛り上げましょう！

投資家特典 1口5万円～ 想定利回り 3.0%（税引前） 運用期間 5年（予定）

特典1★おススメの地ビール2本プレゼント（運用期間中1年に1度）

ブロンズ会員は1年に1度、シルバー投資家は6カ月に1度、ゴールド投資家は3カ月に1度になります。

★投資家×とこなり会議の参加権（1年に1度）

新作地ビールの発表、活動のご紹介、送付した地ビールのテイスティング等

特典3★3つ目の特典はお好きな方を選択できます

共通の特典に加えて、近隣住民と遠方にお住まいの方で選択できる特典の2段構成になっています。選択できる特典は近隣住民向けの特典と遠方の方向けの特典の2つで、ご自身がプロジェクトにどのように関わりたいかによって選択することができます。

投資口数によって、ブロンズ、シルバー、ゴールドの3つのランク分けをしており、ランクによっても特典内容の内容が変わるようになっています。10口未満はブロンズ投資家、10口以上でシルバー投資家、20口以上でゴールド投資家となります。シルバー投資家の方はブロンズ投資家の特典が追加となり、ゴールド投資家の方はブロンズ、シルバー投資家の特典がそれぞれ追加となります。

★選択特典A/地元住人向け

特典内容	ブロンズ [10口未満]	シルバー [10口以上]	ゴールド [20口以上]
まちづくりを肴にオンライン交流会への参加権（不定期開催、3カ月に1度程度）	○	○	○
MONZENの門前に法人・個人名を刻んだプレートを掲示します		○	○
ハッピーバースデービール！お誕生日月に特製ビールを贈ります			○

★選択特典B/遠方の方向け

特典内容	ブロンズ [10口未満]	シルバー [10口以上]	ゴールド [20口以上]
・特製地ビールラベルシール（またはカード）のプレゼント	○	○	○
・MONZEN企画会議の参加権			
・森田さんが地ビール醸造の手法をレクチャーします		○	○
・宮司さんが歴史話をオンラインでします			○

この場を持続可能な形にするための、出資＝投資をよろしくお願ひ
します。一緒に道明寺を盛り上げていきましょう！！

既にいただいたご質問等は、ファンド情報のファンド情報のFAQ
ページにまとめていますのでご参考ください。他にもご不明点があ
る場合はお問い合わせページからお気軽にお問合せください。

不動産特定共同事業者

会社名 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1丁目10番9号

許可番号 神奈川県知事 第9号

代表者 代表取締役 福田 和則

不動産特定共同事業の種別 第1号及び第2号(電子取引業務を行う。)

業務管理者 小川 広一郎

電話番号 0467-53-8583

投資型（参加型）クラウドファンディングの申し込み方法

インターネット上で不特定多数の人から資金を集める「クラウドファンディング」の中でも、金銭的なリターンを投資家に分配する仕組みを「投資型クラウドファンディング」と言います。「ハロー! RENOVATION」では、プロジェクトの組成段階からアンケートやSNSなどのオンラインで、またイベントなどを通じてアイデアを提供したり、運営開始後も投資家は透明性の高い運営レポートや事業報告会を通し運営情報を得たり、運営にあたってアイデアや企画を提案できる仕組みとなっており、当社では「参加型クラウドファンディング」と呼んでいます。

ファンド毎に分配の仕組みが決められており、基本的に年1回、ファンド決算日から4ヶ月以内に分配金が支払われます。分配金はお客様が指定している銀行口座へ振り込まれます。出資金は、ファンド毎に決められた最終分配日（最終決算日から4ヶ月以内）に、お客様が指定している銀行口座へ振り込まれることで返還されます。また、ファンドの運用上、余剰資金が生まれる場合は、営業者の判断で早期に出資金の一部を返還する場合があります。※経済情勢、不動産市況、事業運営状況などの変化により、出資金の元本が減少し、出資金全額が返還されないリスクがあります。

投資完了までの流れ

他人へのなりすましやマネーロンダリング防止などの目的から、事前に登録情報を確認させていただきます。そのため、どうしても手続きはやや複雑になることご了承ください。ハロー! RENOVATIONで投資する手順（<https://hello-renovation.jp/topics/detail/11388>）もご参考ください。

1

会員登録

ハロー! RENOVATIONの会員登録をお願いいたします。

<https://hello-renovation.jp/user/registration>



2

投資家登録

以下URLより投資家ご登録をお願いいたします。

<https://hello-renovation.jp/renovations/10278/investing>

※個人の場合マイナンバーカード、ご本人確認書類が必要です。法人の場合、登記事項証明書等が必要になります。[ハロー! RENOVATION 投資家ご登録の流れ \(PDF\)](#) をご参照ください。



3

認証コード登録

ご登録確認後、クラウドファンディングデスクよりハガキを郵送いたします。

「認証コード」付きのハガキを受け取りましたら、マイページにて「認証コード」をご入力ください。その後ファンドへご投資いただけます。

<https://hello-renovation.jp/renovations/10278/investing>



4

投資完了

ご案内のメールに従い、お振り込みいただいたら、投資完了になります。

募集情報

本匿名組合契約の名称	＜藤井寺＞道明寺天満宮門前の地ビール醸造所づくりファンド
出資形態	匿名組合契約（商法第535条に定める匿名組合方式）
営業者	商号 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1丁目10番9号 代表取締役 福田 和則
取扱者	営業者と同一（自己募集）
出資金募集総額	2,700万円
出資単位	金5万円（1口以上1口単位）
申込期間及び払込期間	2021年4月23日～2021年9月30日 ※払込期間のみ、末日が銀行休業日の場合はその日以降最初の銀行営業日までとします。
会計期間及び運用期間	5年 開始日：2021年11月1日 終了日：2026年10月31日
契約期間	本匿名組合契約成立日（お客様の申し込んだ日によって異なります）から会計期間終了日まで
決算日	分配の基準とする決算日は毎年9月末日として、匿名組合員に対する分配金額の計算を行います。 決算報告書（分配明細書）は、営業者所在地に備え付けると同時に、取扱者よりお客様の登録メールアドレスに電磁的方法で送付する、または営業者のウェブサイト上に設けられるお客様専用ページに記載いたします。
利益分配	匿名組合員への1口あたりの分配金額は、以下の計算式により算定します。 分配額＝当期利益/ 募集総口数 匿名組合員への分配金額は、以下の計算式により算定します。 分配金＝当期利益×当該匿名組合員の出資金額／出資金総額
決算報告日	決算日から3か月以内
分配日	決算日から4か月以内
税金	利益の額に対して、20.42%(復興特別所得税0.42%を含む)の源泉徴収が行われます。分配金額が出資額を超えた場合の超過額が利益となります。
他費用	・管理報酬：匿名組合出資金総額に対して年額3% 年額税込89万1千円（※1年未満の場合は期間割合） ・銀行手数料 ・税理士に対する本匿名組合の決算料 ・弁護士費用 ・その他本件関連契約に基づき本組合が負担すべき費用
譲渡・解約	本匿名組合の持分は原則として譲渡・解約はできません。

リスク

■本匿名組合契約の留意点およびリスク

＜藤井寺＞道明寺天満宮門前の地ビール醸造所づくりファンド匿名組合契約の締結については、以下のような留意点およびリスクがあります。

1. 本匿名組合契約の性格に関する留意点

本匿名組合契約に係るすべての業務は、営業者である株式会社エンジョイワークスが行うことになっており、これらにつき匿名組合員が行い、若しくは指図をすることはできません。

2. 本匿名組合契約の流動性に関する留意点

契約期間中、やむを得ない事由が存在する場合を除き、本匿名組合契約は解約できません。また、本匿名組合契約の譲渡は同契約により制限されます。本匿名組合契約を取引する市場および匿名組合員である立場を取引する市場は現時点では存在しません。

3. 出資金の元本が割れるリスク

本匿名組合契約に基づく利益の分配は、専ら営業者の本匿名組合事業による収入をその原資とし、かつ、会計期間中における営業者の利益金額を基に算定される分配金額の支払いのみをもって行われます。したがって、会計期間中における本匿名組合事業における利益によっては利益の分配が行われない可能性があります。また、利益の分配が行われたとしても、全会計期間を通じた匿名組合員に支払われる利益の分配金額の合計及び出資金の返還額の合計は、当初の出資金を下回るリスクがあります。

4. 営業者及び取扱者の信用リスク

・営業者が、その業務または財産の状況の変化により支払不能に陥り、又は営業者に対して破産、会社更生、民事再生などの各種法的倒産手続きの申立てがなされる可能性があります。これらに該当することとなった場合、本匿名組合契約では、分配金額は毎年の決算後に一括して行われる時点まで営業者に留保されているため、分配金額の支払い、および出資金の返還が行われないなどの損失が生じるリスクがあります。

・営業者が破産などの法的倒産手続きに移行した場合には、匿名組合員が営業者に対して有する支払請求権は、他の優先する債権に劣後して取り扱われます。匿名組合員が営業者に対して有する支払請求権（出資金返還請求権および匿名組合利益分配請求権。以下同じ。）には、何ら担保が付されていません。そのため、法的倒産手続きの中で、他の優先する債権については支払いがなされ、回収が図られた場合であっても、匿名組合員が有する支払請求権については一切支払いがなされないリスクもあります。また、出資金は取扱者に払い込まれるため、取扱者が、その業務または財産の状況の変化により支払不能に陥り、又は破産、会社更生、民事再生などの各種法的倒産手続きの申立てがなされた場合には、分配金額の支払い、および出資金の返還が行われないなどの損失が生じるリスクがあります。

・本匿名組合事業の利益により分配金額が発生しても、利益分配前に多額の費用や損失が発生した場合は、分配金額の支払いが行われないリスクがあります。

■出資対象事業に係る留意点およびリスク

1. 施設の利用率の変動によるリスク

本件事業は、施設の利用率の減少や利用料水準の低下による賃借人の収益の減少により、賃借人が賃料の支払い不能に陥り、営業者の収益が減少することで、分配金・出資金の返還が想定を下回る可能性があります。

2. 賃料の下落によるリスク

本件事業は、対象不動産からの賃料収入をもとに分配金・出資の返還額を算定する仕組みとなっていますので、賃料収入が減少した場合には、それを直接の原因として、分配金・出資の返還額が減少し、当初出資した金銭の額を下回り、元本欠損が生ずるおそれがあります。

3. 設備・工事の調達価格の変動並びに建設会社の債務不履行および建設工事が遅延した場合のリスク

本件事業においては、対象物件のリノベーション工事を行います。この中で、内装設備の調達価格、工事費等に関する変動の可能性が存在します。設備、工事価格の上昇があれば、本事業の損益に悪影響を与える可能性があります。また、営業者が発注した工事会社の債務不履行や、建設工事に遅延が生じた場合、本組合の存続及び収益等に悪影響が生ずる可能性があります。

4. 修繕、補修費用の変動リスク

本件事業においては、物件を維持管理しつつ事業を行うことになります。設備については、一定の保守メンテナンス及び修繕の費用が発生する場合、また設備の状況によっては、当初想定時よりもこれらの費用が増加する場合があります。

5. 大規模な災害発生に伴うリスク

本組合の出資金は、内装工事費設備費等に充てられることから、当該設備が天災その他何らかの非常事態で一斉に損壊する場合、その契約期間中の時点によっては、出資者への利益分配、出資金の返還に影響が出る場合があります。

6. 損害賠償に関するリスク

本件事業においては、運営開始後何らかの理由で物件利用者等の関係者及び第三者に傷害を与えたり、器物を損壊させたりする可能性があります。これらの発生時にはかかる損害の賠償を求められる場合が考えられます。通常の器物の損壊の場合は、金額は限定的と考えられますが、人命にかかわる事故の場合、金額の上限が不明確になり、場合によっては分配金・出資金の返還が想定を下回る可能性があります。

7. 建物の老朽化に関するリスク

本件事業の対象不動産は大正15年築であり、老朽化が見られます。将来取り壊しまたは建替えが行われる可能性が少ないながらもあります。その場合、取り壊しや建て替えのタイミングによっては本物件が使用できなくなり、分配金および出資金の返還が想定を下回る可能性があります。

8. 不動産が滅失、毀損、劣化するリスク

対象不動産の全部または一部が、地震などの災害によって滅失・毀損または劣化した場合、リノベーションした内装も同様に滅失・毀損または劣化する可能性が高く、本件事業の継続が困難となる可能性があります。それらを直接の原因として、賃料収入が減少し、当初出資した金銭を下回る金額の返還しか受けられなくなり、元本欠損が生ずるおそれがあります。

9. 契約解除に伴うリスク

営業者は、本事業に対して出資を行う匿名組合契約の解除が多発したときは、本事業を継続できなくなるおそれがあります。

■会計期間満了前の本匿名組合契約の終了に関する事項

1. 契約期間満了前の契約の終了

本匿名組合契約において明記される場合を除き、本匿名組合契約は、以下の場合には、契約期間の満了前であっても直ちに終了します。なお、終了にあたっては、その理由を明らかにした上で、営業者は本匿名組合契約を終了する旨を各匿名組合員に対して通知します。なお、この場合、出資金の全額返還が行われない可能性があります。

- ・事由の如何を問わず、営業者において、本匿名組合事業の継続が不適当若しくは不可能であると判断し、これを営業者より匿名組合員に通知した場合。
- ・営業者について支払いの停止があり、又は破産、民事再生、会社更生若しくは特別清算の各手続きの申立てがあった場合。
- ・営業者が差押、仮差押、滞納処分による差押を受けた場合。

2. 契約期間満了前の契約終了時の出資金の返還

本匿名組合契約において明記される場合を除き、営業者は、匿名組合員に出資金の返還を保証する義務を負いません。

本匿名組合契約の成立後、契約期間の満了前に本匿名組合契約が終了した場合、本匿名組合契約の定めに従い、出資金は各匿名組合員の出資口数に応じて返還されます。この場合、既に支出された費用がある場合には、出資金はその分を控除されて返還されることとなります。その際の終了手数料等はかかりません。

■本匿名組合契約の解除に関する事項

(1) クーリングオフ

お客様は、契約成立時交付書面の受領日から起算して8日（以下「クーリング・オフ期間」という。）以内であれば、無条件で書面による意思表示で本契約の解除を行うことができます。解除の際は、取扱者の本社（神奈川県鎌倉市由比ガ浜1丁目10番9号）まで郵送にてご連絡ください。電話、電子メール等ではお受けできませんのでご注意ください。クーリング・オフ期間経過後は、やむを得ない事由が存在する場合を除き、本匿名組合契約は解除できません。

(2) 解除時の返金方法

出資金の払い込みを受けている場合は、お客様からの届出口座に、速やかに無利息にてこれを返金します。

(3) 解除に係る手数料

クーリング・オフ期間中は、報酬の前払いがあるときは全額返金します。お客様に契約解除に伴う損害賠償、違約金は発生しません。

分配シミュレーション

スケジュール



分配想定表

【単位：円、未満は四捨五入、換算後記載】

ファンド決算期 (a)	予定年間賃料収入 (b)	想定年間費用 (c)	想定利益分配額 (d)	出資金の返還予定額 (e)	想定利回り (年率、%) (f)	対出資金想定償還率 (g)
2022/9/30	4,100,000	[3,682,000]	418,000	0	1.55%	1.55%
2023/9/30	4,920,000	[4,070,000]	850,000	0	3.15%	4.70%
2024/9/30	4,920,000	[4,021,000]	899,000	0	3.33%	8.03%
2025/9/30	4,920,000	[3,982,000]	938,000	0	3.47%	11.50%
2026/9/30	4,920,000	[3,951,000]	969,000	27,000,000	3.59%	115.09%
運用期間合計	23,780,000	[19,706,000]	4,074,000	27,000,000	3.02%	115.09%

【この表はあくまで想定です。経費の変動等により分配額・利回りには変動が生じます。】

(a) ファンド決算期：ファンドの各決算期末の日付

(b) 予定年間賃料収入：営業者が事業運営者から得る賃料収入の年間予定額 ※1

(c) 想定年間費用：ファンドに関わる年間費用の想定額。以下を含みます。

【物件所有者への支払賃料】 【内部経費/経費】 【運営経費】 【管理報酬】 ※2

(d) 想定利益分配額：[予定年間賃料収入(b)] - [想定年間費用(c)]

(e) 出資金の返還予定額：各期に予定する出資金の返還額

(f) 想定利回り（年率、%）：[想定利益分配額(d)] / 出資金

(g) 対出資金想定償還率：当ファンド投資により基金組合員が得られる想定利益分配金の累積及び出資金の返還予定額の合計を投資額で除したものの

※1 リノベーション工事内容・金額が変更される場合は、事業運営者から得る賃料に実勢が生じる場合があります。

※2 想定年間費用(c)は、あくまで想定であり、ファンドの運用状況や経費状況により変動します。

・記載の金額は全て消費税抜き表示です。

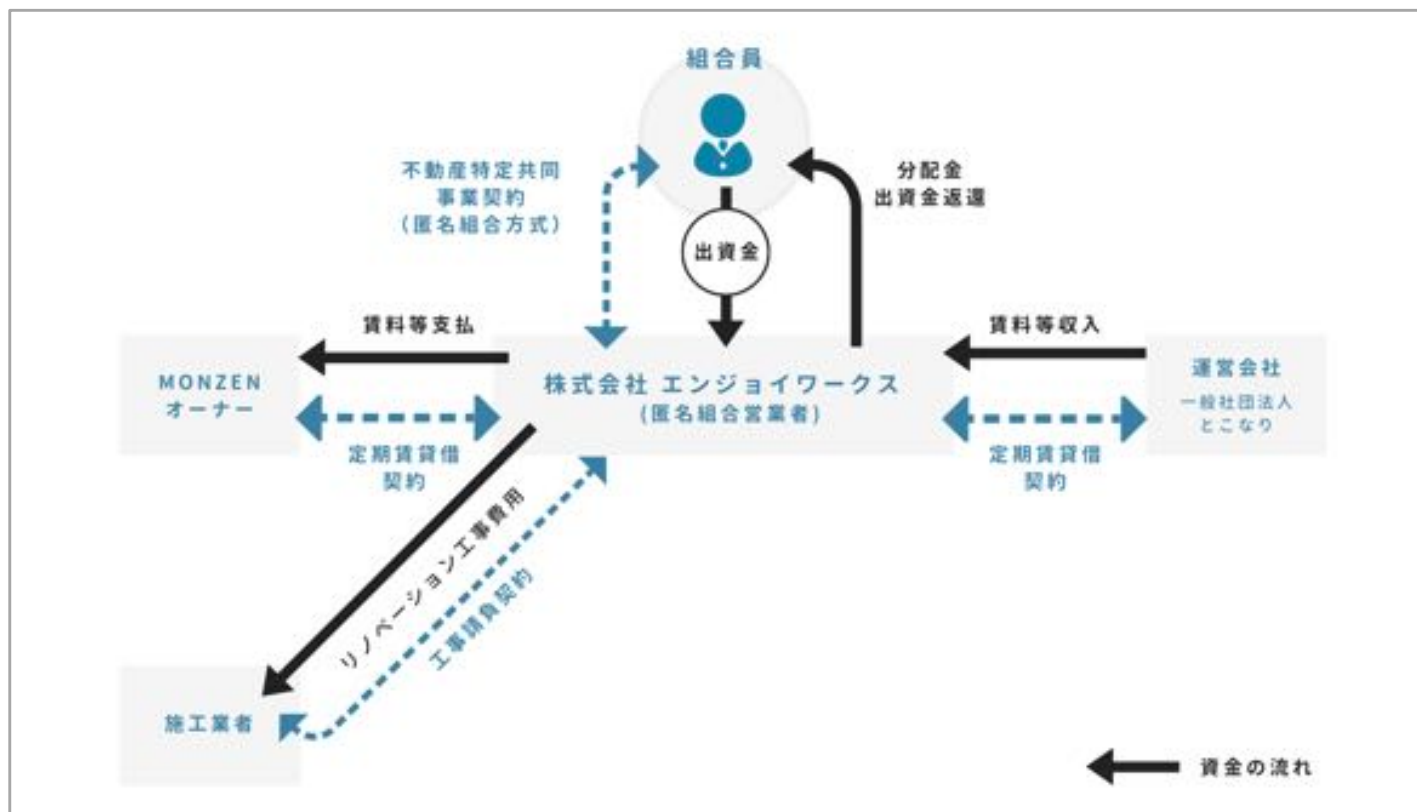
・利益の額に対して、毎年20.42%(運用時当座利回り0.42%を含む)の運用費がかけられます。

・分配方針により、各期の分配額はファンド運用終了時まで留保される場合があります。

・利益がマイナスになる場合は、現金分配は行われません。

・当ファンド終了時、営業者が適切と考える方法によって本事業を清算、又は本営業者の所有の事業とするか、若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る事業とすることで、出資金の返還を行います。本事業に係る保有資産（建物内装、設備、開業金等）の評価額から、負債等を控除した額を組合員に返還する計画です。

仕組み



営業者

1. 営業者（自己募集）

本匿名組合契約の出資募集および契約締結の取扱い、本匿名組合の運営事務を行う営業者の概要は次のとおりです（令和3年4月23日現在）。

商号または氏名	株式会社エンジョイワークス
許可	不動産特定共同事業者 神奈川県知事 第9号
所在地	神奈川県鎌倉市由比ガ浜1丁目10番9号
代表者	代表取締役 福田 和則
電話番号	0467-53-8583
主な事業	宅地建物取引業、不動産特定共同事業
資本金	一億円
設立日	平成19年11月29日

2. 事業運営者

本匿名組合の事業の対象である物件を賃借し施設運営を行う一般社団法人ところなりの概要は次のとおりです（令和3年4月23日現在）。

商号または氏名	一般社団法人ところなり
許可、登録等	なし
加入協会	なし
所在地	大阪府藤井寺市道明寺1丁目16番41号
代表者	代表理事 森田 剛浩
電話番号	なし
主な事業	不動産の賃貸および管理 まちづくり等に関するコンサルティング 公共施設等の運営 管理並びに経営 飲食店等の経営
資本金	240万円
設立日	令和2年12月10日

共通利用規約

株式会社エンジョイワークス（以下、「当社」といいます。）は、当社が運営するウェブサイトおよび当社グループが運営するウェブサイトを提供するすべてのサービス(以下、「本サービス」といいます。)の利用条件等について、以下のとおり、利用規約（以下、「本規約」といいます。）を定めます。なお、本サービスを利用された場合、本規約の内容を承諾いただいたものとみなしますので、ご注意ください。また、本規約の内容は必要に応じて変更することがございますが、その都度、皆様に連絡いたしかねますので、随時、本ページに記載されております最新の内容をご参照ください。

第1条 定義

「会員」とは、本規約に同意した上、当社が定める方法により本サービス利用のために必要な内容(会員登録情報)を登録・送信し、当社が承認した個人または団体をいいます。

「プロフェッショナル会員」とは、会員の内、当社がプロフェッショナル会員として承認をした個人または団体をいいます。

「プロジェクト」とは、会員またはプロフェッショナル会員により、本サービス上で掲載される企画の総称のことです。

「利用者」とは、会員及び本サービスを利用する全ての者をいいます。

第2条 規約の適用

本規約は、本サービスの会員と当社との間の、本サービスに関する一切の関係に適用されます。但し、本規約とは別に、各種サービスごとに当社が別途定める規約や注意事項等が存在し、本規約とその定めが異なる場合には、当該規約や注意事項等が本規約に優先して適用されます。また、本規約とは別に、各種サービスごとに当社が別途定める規約や注意事項等が存在し、当該規約や注意事項等に「ユーザー」又は「お客様」と記されている場合、適宜、「会員」又は「利用者」と読み替えることとし、「サポーター」と記されている場合、適宜、「支援者」と読み替えることとします。

第3条 会員登録の際の注意事項

本サービスの利用をご希望される場合、まず会員登録が必要となります。サイト上の指示に従って所定の設問にサイト上で応答していただくことで会員登録が完了しますが、その際には以下の条件をお守り下さい。

- ・ 所定の設問にご自身に関する真実かつ正確なデータを入力すること
- ・ 上記の登録データが常に真実かつ正確な内容を反映するものであるように、適宜修正すること
- ・ 上記に違反した場合または真実かつ正確なデータが提供されていないと当社が判断した場合には、当社は、会員のID等を無効とし、将来にわたって本サービスの利用を禁止することができるものとします。
- ・ 登録の解除を希望する会員は、当サイトに記載された手続きに従い、いつでも登録の解除手続きを行うことができます。但し、ファンド関連の会員は、運用中のファンドをお持ちの場合など、分配金のお振込みなどについてご連絡させていただく必要がある場合などには、登録の解除をすることができません。
- ・ 登録の解除をされた場合には、当サイトで登録されたID及びパスワードを利用して登録されている他のサイトからも登録の解除をすることとなります。

第4条 サービスの目的と内容

本サービスは、空き家・遊休不動産の不動産情報の掲載、Renovationの事例掲載、Renovationにまつわるインタビュー記事の掲載、Renovationを支援してくれるプロフェッショナル会員の掲載など、空き家・遊休不動産を再生・活用し、新たな町づくりを行う為のRenovationに関する情報を発信いたします。

本サービスは、空き家・遊休不動産を活用するためのプロジェクトを提案する会員と、そのプロジェクトを支援してくれる会員の交流及びプロジェクトの支援の場を提供するクラウドファンディングサービスの機能も提供いたします。

また、本サービスは、不動産の賃貸や売買その他当社および当社グループが提供する商品やサービス等およびその商品やサービス等に関する情報を提供いたします。

第5条 利用資格

当社は、利用者が以下の各号のいずれかに該当する場合は、本サービスの登録及び再登録を拒否することがあり、またその理由について一切開示義務を負いません。利用者は、本サービスを利用することにより、以下の各号のいずれにも該当していないことを表明保証したものとみなされるものとし、該当することが判明した場合に、サービス利用の拒否、停止、その他当社がサービス運営上必要であると判断して行う一切の処置に対して異議をとめないものとします。

- ・反社会的勢力（暴力団、暴力団員、右翼団体、反社会的勢力、その他これに準ずる者を意味します。）であること
- ・反社会的勢力と資本関係、業務関係、取引関係、交友関係その他の関係があること
- ・過去5年間に於いて、反社会的勢力であったこと
- ・過去5年間に於いて、反社会的勢力と資本関係、業務関係、取引関係、交友関係その他の関係があったこと
- ・当社に提供した登録事項の全部又は一部につき虚偽、誤記又は記載漏れがあった場合
- ・登録希望者が過去当社との契約に違反した者またはその関係者であると当社が判断した場合
- ・当社サービスを利用するにあたって、威力を用いるなど当社従業員及び会員との円滑なコミュニケーションを取ることが著しく困難である場合
- ・その他当社が登録を適当でないと判断した場合

第6条 パスワード管理

会員は、会員登録時に登録を行ったパスワードの管理および保管を行う責任を負うものとします。

会員は、会員登録時に登録を行った電子メールアドレス、パスワード等を第三者に利用させ、または譲渡もしくは担保設定その他の処分をすることはできないものとします。

電子メールアドレス、パスワード等の管理不十分、使用上の過誤、第三者の使用等による損害の責任は会員が負うものとし、当社は一切の責任を負わないものとします。

会員は、パスワードが第三者に漏えいした場合、あるいはパスワードが第三者に使用されている疑いのある場合には、直ちに当社にその旨を連絡するとともに、当社の指示がある場合にはこれに従うものとします。この場合、当社はその会員のアカウントを停止することができるものとします。

パスワードを設定している会員は、定期的にパスワードを変更する義務を負い、その義務を怠ったことにより損害が生じても当社は一切の責任を負わないものとします。

第7条 個人情報の取り扱い

当社が取得した会員に関する個人情報は、別途定める当社のプライバシーポリシーに従って取り扱われます。

会員はプライバシーポリシーに従って当社が会員の利用者情報を取扱うことについて同意するものとします。

当社は、会員が当社に提供した情報、データ等を個人を特定できない形での統計的な情報として、当社の裁量で、利用及び公開することができるものとし、会員はこれに異議を唱えないものとします。

第8条 連絡通知

会員は、本サービスに関する案内、その他当社から会員に対する連絡または通知は、電子メール等当社の定める方法で会員に対して配信することを了承するものとします。当社から会員に対する連絡または通知は、会員が当社に申請した連絡先に発信することにより、会員に通常到達すべきときに到達したとみなされるものとします。会員により登録された電子メールアドレス等の情報が真実または正確でなかったことにより、会員に損害が発生しても、当社は一切責任を負いません。

第9条 会員登録の解除

会員が登録の解除を希望するときは、所定の書式に必要な内容をデータ入力・送信することにより、当社に対し、会員登録の解除手続をとるものとします。

当社は、以下に該当する事由があると当社が認めたときは、当該会員の登録を解除することがあります。

- (1) 会員登録情報の誤りや会員のアクセス環境の障害等により、本サービスの提供に障害が生じたとき
- (2) 本規約のいずれかの条項に違反した場合
- (3) その他会員登録を継続することが不適当な事由があるとき

前2項のいずれかの事由に該当した場合、当該会員は、当社に対して負っている債務の一切について当然に期限の利益を失い、直ちに当社に対して全ての債務の支払いを行わなければなりません。

当社は、本条に基づき当社が行った行為により当該会員に生じた損害について一切の責任を負いません。

会員登録解除後の個人情報の取り扱いについては第7条の規定に従うものとします。

第10条 本サービスの変更及び終了

当社は、都合により本サービスを変更、終了することがあります。

当社は、本サービスを終了する場合には、会員に対し終了する旨を本サイト等にて事前に会員に告知するものとします。

本サービスの変更、終了に起因して会員又は第三者に損害が発生した場合、当社は一切の責任を負わないものとします

第11条 禁止行為

会員は、本サービスを利用するに際し、以下の行為を自ら又は第三者を通じて行わないものとします。

- ・ 本サービスを不正の目的をもって利用する行為
- ・ 当社、他の会員、又は第三者の著作権、特許権等の知的財産権を侵害する行為
- ・ 当社、他の会員、又は第三者のプライバシーを侵害する行為
- ・ 当社、他の会員、又は第三者の名誉毀損行為、侮辱行為や業務妨害となる行為
- ・ 不正アクセス行為の防止等に関する法律に違反する行為
- ・ コンピュータウイルスなど有害なプログラム等を送信もしくは提供する行為、または推奨する行為
- ・ 当社及び他人のコンピューターに対して不正な操作を行う行為
- ・ 犯罪行為又は法令、本利用規約または公序良俗に違反する行為
- ・ 本サービスの運営を妨害する行為
- ・ その他当社が不適当と判断する行為

当社は、本サービスにおける会員が前項各号のいずれかに該当し、又は該当するおそれがあると当社が判断した場合には、当該会員に事前に通知することなく、当該情報の全部又は一部を削除することができるものとします。当社は、本項に基づき当社が行った措置に基づき当該会員に生じた損害について一切の責任を負いません。

第12条 財産権

当社は本サービスに含まれる情報、サービス及びソフトウェアに関する財産権を保有しています。

会員は、いかなる理由によっても当社または当社にライセンスを許諾している者の知的財産権を侵害するおそれのある行為をしないものとします。

本サービスにおいて、会員が投稿その他送信を行った文章、画像、動画その他のデータについては、当社において、無償で自由に利用（複製、複写、改変、第三者への再許諾その他のあらゆる利用を含みます。）することができるものとし、会員はこれを許諾するものとします。

会員は本サービスへ送信された情報について、自らが投稿その他送信することについての適切な権利を有していること、および送信情報が第三者の権利を侵害していないことについて、当社に対し表明し、保証するものとします。

会員が自己の保有する、本サービスへ送信された情報に関する著作権を第三者に譲渡する場合、第三者に本条の内容につき承諾させるものとし、第三者が承諾しない場合には、同著作権を譲渡できないものとします。

第13条 サービスの停止

当社は、以下のいずれかに該当する場合には、会員に事前に通知することなく、本サービスの全部又は一部の提供を停止又は中断することができるものとします。

- ・ 本サービスに係るコンピューター・システムの点検又は保守作業を緊急に行う場合
- ・ コンピューター、通信回線等が事故により停止した場合
- ・ 地震、落雷、火災、風水害、停電、天災地変など不可抗力により本サービスの運営ができなくなった場合
- ・ サービスに対する一時的な大量のアクセス等によりシステムに負荷が集中した場合
- ・ その他、当社が停止又は中断を必要と判断した場合
- ・ 当社は、本条に基づき当社が行った措置に基づき会員に生じた損害について一切の責任を負いません。

第14条 免責

当社は、会員が本サービス利用に使用するいかなる機器、ソフトウェアについても、その動作保証を一切しないものとし、会員が使用する機器、ソフトウェアが本サービスの利用に適さない場合であっても、サービスの変更、改変等を行う義務を負わないものとします。

当社は、本サービスの表示速度の低下や障害等によって生じたいかなる損害についても、一切責任を負いません。

当社は、会員が本サービスを利用できなかったことにより発生した一切の損害について、いかなる責任も負わないものとします。

当社は、会員が本サービスを利用する際に発生する通信費用や設備投資について、一切負担しないものとします。

当社は、本サービスに関連して送信される電子メール及びWEBコンテンツに、コンピュータウィルス等の有害なものが含まれていないことを保証しないものとします。

何らかの理由により当社が責任を負う場合であっても、当社は、会員損害につき、検証可能であり、かつ合理的に認められる会員が直接被った損害金額を超えて賠償する責任を負わないものとし、また、付随的損害、間接損害、特別損害、将来の損害及び逸失利益にかかる損害については、賠償する責任を負わないものとします。

会員は、本サービスの利用に関連して課税が生じることがあることを認識して本サービスを利用するものとします。当社は、当該課税に関し一切関与しないものとし、課税の有無や課税額等については、会員自らが、自らの責任で確認および対応するものとします。

第15条 損害賠償

会員が本規約に反した行為または不正もしくは違法に本サービスを利用することにより、当社に損害を与えた場合、当社は該当会員に対して相応の損害賠償の請求（弁護士費用等を含む）を行う場合があるものとします。

第16条 基準時間

本サービスの基準時間は、全て本サービスのサーバ内で管理されている時刻によるものとし、会員はこれを了解の上で本サービスを利用するものとします。

本サービスにて表示される時間情報について、当社はその精緻さや有用性を保証しないものとします。

第17条 本規約の変更

当社は、本規約を事前の承諾通知なく、変更することができるものとします。当該変更の後、本サービスを利用した会員は、かかる変更同意したとみなされるものとします。

第18条 秘密保持

会員は、本サービスに関連して当社が会員に対して秘密に取扱うことを求めて開示した非公知の情報について、当社の事前の書面による承諾がある場合を除き、秘密に取扱うものとします。

第19条 本規約の有効性

本規約の規定の一部が法令に基づいて無効と判断されても、本規約のその他の規定は有効とします。

本利用規約の規定の一部がある会員との関係で無効とされ、又は取り消された場合でも、本規約はその他の会員との関係では有効とします。

第20条 準拠法及び管轄裁判所

本規約の準拠法は、日本法とします。当社と会員との間で本規約に関連する紛争が発生した場合には、両方で誠意をもって協議し、これを解決するものとしますが、万が一、訴訟の必要が生じた場合には、横浜簡易裁判所又は横浜地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とします。

以上

平成29年2月1日 制定

平成29年10月1日 改訂

令和元年11月23日 改訂

プライバシーポリシー

株式会社エンジョイワークス（以下、「当社」といいます。）は、当社が運営するウェブサイトおよび当社グループが運営するウェブサイト上で提供するすべてのサービス（以下、「本サービス」といいます。）を提供するにあたり、必要となる情報を本サービスの利用者（以下、「会員」といいます。）から取得します。個人情報とは、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により特定の個人を識別することができるもの（他の情報と照合することで特定の個人を識別することができることとなるものを含む。）を指します。また、法令の定めにより、会員から個人番号を取得します。当社は、会員から取得した個人情報および個人番号の保護に最大限の注意を払います。

1. プライバシーポリシーの基本方針

株式会社エンジョイワークス（以下、「当社」といいます。）および当社役職員等は、個人情報の保護に関する法律、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律、その他関係諸法令規則等を遵守し、以下の基本方針を定めます。

- ① 当社は、個人番号を含む個人情報（以下「個人情報等」といいます。）を法令諸規則に則り取得し、その内容を正確かつ最新となるよう努めます。
- ② 当社は、個人情報等を利用目的の範囲で利用します。また、個人番号については、法令の定め範囲でのみ利用します。
- ③ 当社は、個人情報等の保護のため、当社の役職員等への教育を行います。また、個人情報等の管理等の責任者を設置し、管理体制を整えます。
- ④ 当社は、業務の外部委託先に個人情報等を提供する場合、当該外部委託先において個人情報等の保護が適切に行われているか監督します。
- ⑤ 当社は、機微情報について、適切な業務の運営その他の必要と認められる場合を除いて利用および第三者提供しません。
- ⑥ 当社は、法令に則り、本人の求めにより、本人の個人情報の訂正、追加、削除、利用の停止または消去を行います。

2. 個人情報等の利用目的

- ① 不動産、金融、建築、宿泊、飲食その他当社が提供する商品およびサービス（以下「本商品サービス等」といいます。）にかかわる勧誘、宣伝、広告、販売、運用およびそれらに関するサービスの案内のため
- ② 本商品サービスを法令諸規則に則り提供するため
- ③ 本商品サービスに関わるアフターサービス、お問い合わせ、苦情対応のため
- ④ 当社および本商品サービスへの問い合わせ、本商品サービスを提供する上で必要な事項の通知のため（電子メールによるものを含むものとします。）
- ⑤ 会員が投稿した情報の掲載
- ⑥ システムの維持、不具合対応のため
- ⑦ 当社サービスの改善や新サービスの開発等に役立てるため
- ⑧ 当社の各サービスにおいて個別に定める目的のため
- ⑨ 当社グループとしての総合的なサービスの開発、案内および提供のため
- ⑩ 当社グループの統合的なリスクおよびコンプライアンスの管理等のため
- ⑪ その他本商品サービスを適切かつ円滑に提供するため
- ⑫ 個人番号は、法令で定められた範囲内に限り利用いたします。
- ⑬ その他、前各号に付随する事項のため

3. 個人情報等の主な取得方法

当社は、以下の方法で個人情報等を取得することがあります。

- ① 本商品サービスに係り、口座開設、投資家登録、顧客登録、利用者登録等（以下「口座開設等」といいます。）の申込書等に、お客様にご記入、ご入力いただく方法

② 本商品サービスの提供およびその他本商品サービスに関連するサービスの提供を通じて、お客様からお聞きする方法

③ アンケート等にお客様にご記入、ご入力いただく方法

なお、当社は、お客様との会話および通話を録音し、イベント等において録音録画することがあります

4. 個人データの取り扱いを伴う、主な外部委託業務

当社が外部委託先に個人データを提供することがある主な業務は以下のものです。

- ① お客様の口座開設等に関する業務
- ② 法律、会計等の専門的な助言等に関する業務
- ③ 情報システムの保守運営に関する業務
- ④ 帳簿書類の保管に関する業務

5. 個人データの取り扱いを伴う、受託業務

当社は、お客様および本商品サービスの提供先から個人データの取扱いの委託を受けた場合、委託の目的の範囲内で、取扱いを委託された個人データを取り扱います。

6. 第三者提供

当社は、以下に定める場合を除き、あらかじめ本人の同意を得ることなく、第三者に対して、個人データを提供しません。

- ① 利用目的の範囲で、公的機関および金融機関、当社グループ会社等に提供する場合
- ② 当社の業務提携先、広告主に対し、提携する業務の遂行に必要な最低限の個人情報を用いる場合。ただしこの場合、開示先の企業は提携する業務遂行の目的以外に、当社から開示された個人情報を利用することはできません。
- ③ 裁判所、検察庁、警察、税務署、弁護士会またはこれらに準じた権限を持つ機関から、個人情報の開示を求められた場合
- ④ 個人情報の保護に関する法律第23条第1条の定めによる場合
- ⑤ 保険金請求のために保険会社に開示する場合
- ⑥ 当社が行う業務の全部または一部を第三者に委託する場合
- ⑦ 利用目的の範囲において、当社に対して秘密保持義務を負う者に対して開示する場合
- ⑧ 当社の権利行使に必要な場合
- ⑨ 合併、営業譲渡その他の事由による事業の承継の際に、事業を承継する者に対して開示する場合
- ⑩ 個人情報保護法その他の法令により認められた場合

なお、当社は、利用目的の範囲内において、お客様を特定および識別できない情報を開示する場合があります。また、お客様および第三者に対して、本商品サービスについて説明するため、お客様を特定および識別できない統計情報等を開示する場合があります。

7. 個人データの共同利用

当社は、以下のとおり、お客様の個人データを共同利用することがあります。

① 共同利用する項目

- I. 氏名、住所、生年月日、電話番号、電子メールアドレス、職業、顧客コード等に関する情報
- II. 取引履歴、預託金残高等に関する情報

② 共同利用者の範囲

【当社グループ】

株式会社グッドネイバース

③ 利用目的

I. 商品およびサービスの開発、案内、提供のため

II. 経営管理および内部管理のため

④ 共同利用の管理責任者

株式会社エンジョイワークス

株式会社グッドネイバース

8. 個人情報の削除

当社は、本人より、当該本人の個人情報の訂正、追加、削除、利用の停止または消去を求められた場合、本人であることを確認した上で、合理的な期間内に対応いたします。

ご自身の個人情報を削除するには、本サイトの「お問い合わせ」よりご連絡ください

9. アクセス解析

当社および当社グループが運営するインターネット上のサイトにおけるアクセスログの収集、および解析にはGoogle Analyticsを使用しています。Google Analyticsではクッキー（Cookie）を使用してアクセスログを収集しますが、これは個人を特定する情報を含みません。なお、収集されるアクセスログはGoogle社のプライバシーポリシーに基づいて管理されます。

10. プライバシーポリシーの改訂

当社は、プライバシーポリシーの全部または一部を改訂することがあります。その際は、最新のプライバシーポリシーを本サービスのサイト内に掲載いたします。この場合、個人情報は、改定後のプライバシーポリシーに従って取り扱われることになります。ただし、法令上、本人の同意が必要となるような内容の変更の場合には、当社所定の方法で本人の同意を得るものとします

11. 個人情報相談窓口

株式会社エンジョイワークス

〒248-0014 神奈川県鎌倉市由比ガ浜1-10-9

電話：0467-53-8583

プライバシーに関する意見・苦情・異議申立て等がございましたら、本サイトの「お問い合わせ」までご連絡ください。

ご相談内容をふまえ、個人情報等の保護に関する管理体制等を適宜見直し、継続的な改善に取り組めます。

12. 個人情報管理責任者

神奈川県鎌倉市由比ガ浜1-10-9

株式会社エンジョイワークス

コンプライアンス部長

平成29年2月1日 制定

平成30年8月16日 改定

令和元年11月23日 改定

令和3年5月17日 改定

特定商取引法に基づく表記

事業者名

株式会社エンジョイワークス

運営責任者

福田 和則

所在地

〒248-0014 神奈川県鎌倉市由比ガ浜1-10-9

電話番号

0467-53-8583

受付時間：水土日祝日年末年始を除く平日

お問い合わせ

【購入型クラウドファンディングの場合】

プロジェクトリーダーへの質問・お問い合わせは、各プロジェクトページのコメント欄をご利用ください。

【オンライン講座の場合】

株式会社エンジョイワークスにお問い合わせください。

役務の対価

【購入型クラウドファンディングの場合】

各プロジェクトで募集期間内に集まった総支援金額の20%(決済手数料を含む)が当社の手数料となります。

支援者であるサポーターに対価をご負担いただく役務の提供はありません。

支援金の支払いは、リターンの対価としてプロジェクトリーダーへ支払われるものであり、当社は代理受領者として支援金を授受するにすぎません。

【オンライン講座の場合】

各講座の詳細ページをご確認ください。

役務の対価以外の負担

インターネット接続料金、通信料金等の負担を含め、インターネット環境および使用端末（PC、スマートフォン・タブレット等）は、お客様ご自身でご用意ください。

支払方法

【購入型クラウドファンディングの場合】

クレジットカード決済（一回払いのみ）

【オンライン講座の場合】

クレジットカード決済（一回払いのみ）

支払時期

【購入型クラウドファンディングの場合】

各プロジェクトの募集期間終了日の翌日にお支払いに関する「明細」を発行し、プロジェクトリーダーに弊社指定の方法で御確認いただいた後に、弊社の手数料相当額を支援金額から差し引く事によりお支払いいたします。

【オンライン講座の場合】

各講座の詳細ページをご確認ください。

役務の内容およびその提供時期

【購入型クラウドファンディングの場合】

当社は、ユーザーがプロジェクトリーダーとなり掲載したプロジェクトに対し、他のユーザーがサポーターとなり、そのプロジェクトへ金銭的な支援をする両者のマッチングの場を提供してます。したがって、当社からプロジェクトリーダーへの役務の提供時期は、各プロジェクトの掲載開始から当該プロジェクトの掲載終了までとなります。

なお、支援者であるサポーターに当社が直接提供する商品および役務はありません。リターンの提供はあくまで各プロジェクトリーダーからサポーターに直接行われるものですので、各プロジェクトの記載に準じます。

【オンライン講座の場合】

各講座の詳細ページをご確認ください。

返金・キャンセル

【購入型クラウドファンディングの場合】

本サービスに掲載が開始されたプロジェクトは、原則、当社の承諾なく掲載を取り下げること、および、募集期間や目標金額、リターンの内容や金額を変更することはできません。ただし、プロジェクトが募集期限終了前で、かつ目標金額に達成していない場合に、やむを得ない理由でプロジェクトの開始が実行できないとプロジェクトオーナーが判断した場合は、プロジェクトオーナーは速やかに当社までその旨を通知した上、当社が承諾した場合はプロジェクトの掲載を終了することができます。なお、各プロジェクトにおいて募集期間内にプロジェクトが成立した場合の返金・キャンセルの受付は、一切お断りさせていただきます。

【オンライン講座の場合】

一般教養講座および専門講座の場合、それぞれの講座が終了するまでの間、受講者が解約を申し出ない限り、毎月自動更新されます。受講者による解約申し出により解約された場合、講義が開始している月の料金は返金いたしません。資格講座の場合、一括で料金をお支払いいただき、お買い取りいただきます。また、資格講座の場合、料金をお支払いいただいた後の返金および解約はできません。

反社会的勢力排除に関する基本方針

当社は、反社会的勢力との関係を遮断することの社会的責任、コンプライアンスおよび企業防衛の観点からの重要性を十分認識し、反社会的勢力排除に向けた取り組みを実施するためにこの基本方針を定め、社員一同がこれを遵守することとします。

1.組織としての対応

反社会的勢力に対しては、担当者や担当部署だけに任せずに、経営トップ以下、組織全体として対応するとともに、対応する社員の安全を確保します。

2.外部専門機関との連携

適切な助言、協力が得られるよう、平素から、警察、暴力追放運動推進センター、弁護士等の外部の専門機関と緊密な連携強化を図ります。

3.取引を含めた一切の関係遮断

反社会的勢力に対しては、取引関係を含めて、一切の関係を遮断します。

4.有事における民事と刑事の法的対応

反社会的勢力による不当要求は断固として拒絶し、必要に応じて民事および刑事の両面から法的対応を行います。

5.裏取引や資金提供の禁止

反社会的勢力との裏取引や同勢力への資金提供は絶対に行いません。

金融商品販売法に基づく勧誘方針

当社は、「金融商品の販売等に関する法律」に基づき、以下の勧誘方針を定め、これに従って適切に金融商品の勧誘を行います。

1. 当社は、お客様の知識、経験、財産の状況、及び当該商品の契約を締結する目的に照らし、商品内容やリスク内容等の適切な説明を行い、適正と考えられる勧誘を行うように努めます。
2. 当社は、お客様ご自身の判断と責任においてお取引頂くよう、商品内容やリスク内容などの重要事項について、ウェブページ又は書面の交付その他の適切な方法によりご理解を頂き、誤解を招く表現を用いないよう努めます。
3. 勧誘にあたっては、お客様に信頼頂くことを第一義に、関連法令及び諸規則を遵守し、お客様本位の投資勧誘に努めます。
4. 当社は、セミナーその他対面での勧誘を行う場合、お客様が迷惑と感じる場合には行わないように努めます。勧誘に際しご迷惑な場合は、その旨を担当者までお申し付けください。
5. お客様に対して適正な勧誘が行われるよう、商品知識の習得、内部管理体制の強化に努めます。
6. ご意見、ご要望がございましたら、下記の事業企画部クラウドファンディングデスクまでお寄せください。

電話番号：0467-53-7949

メールアドレス：cf_desk@hello-renovation.jp

※当社が取り扱う全てのファンドは、当社役職員が購入する場合があります。購入に際しての価格、口数、申込期間、管理報酬、銀行関連手数料、想定利回り等、費用及び配当についての条件は全て一般のお客様と同一で、役職員が有利に扱われることは一切ございません。

株式会社エンジョイワークス

不動産特定共同事業における業務管理者名簿

事業所の所在地：神奈川県鎌倉市由比が浜1-10-9

氏名	宅地建物取引士 登録番号 登録年月日	実務経験に 関する事項	主務大臣が指定する講習を 修了したこと又は登録証明 事業による証明を受けてい ることを示す事項	事務所の業務 管理者となっ た年月日	事務所の業務管 理者でなくなっ た年月日
小川広一郎	登録番号 第196294号 登録年月日 2007年9月28日	—	一般社団法人不動産証券化 協会認定マスター 認定者番号 M0801906 認定日 2008年4月30日	2018年5月7日	—

当社役職員のファンド購入条件について

株式会社エンジョイワークス（以下「当社」といいます。）が取り扱う全てのファンドは、当社役職員が購入する場合があります。当社役職員が当社の取り扱うファンドを購入する際の購入条件は、一般のお客様と同一であり、当社役職員が有利に扱われることはございません。

リスク等投資に際しての注意事項

※出資金に対して、年額3.3%（税込）の管理報酬、その他銀行手数料等をご負担頂きます。

※事業の状況により、利益の分配が行われない可能性及び返還される出資金が元本を割る可能性があります。リスクの内容や性質はファンドごとに異なります。詳しくはハロー！RENOVATIONの「ファンド情報」から内容をご確認頂き、当該ファンドの匿名組合契約書、契約成立前書面、契約締結前交付書面等をよくお読みください。

株式会社エンジョイワークス

不動産特定共同事業者〔神奈川県知事 第9号〕

※不動産特定共同事業のファンドにおいて、株式会社エンジョイワークスは、当事者として不動産特定共同事業法第2条第3項第2号の匿名組合型契約を出資者と締結します。

第二種金融商品取引業者〔関東財務局長（金商）第3148号〕

※金融商品取引業のファンドにおいて、株式会社エンジョイワークスは、取扱者として金融商品であるファンドの募集等の取扱いを行います。

加入協会 第二種金融商品取引業協会

当社の金融商品取引業務にかかる苦情処理措置及び紛争解決措置にかかる機関:

特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター

〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町2-1-1 第二証券会館

受付：0120-64-5005 月～金曜日9:00～17:00 祝日等を除く

FAQ

Q.このファンドは、どういうものですか？

事業に必要な資金について出資者の方から調達を行います。出資者の方は、投資した事業の収益の一部を分配金として受け取り、出資金の返還も受けます。また、投資家特典も提供させていただきます。

Q.投資家特典とはどのようなものがあるのでしょうか？

個別のファンドごとに特典は異なりますので、ファンドごとの特典は、プロジェクト概要ページをご覧ください。

Q.利益の分配に際し、税金はどうなりますか？

利益部分に20.42%の源泉所得税がかかります。なお、将来税率が変更された場合には、変更後の税率により計算が行われます。

Q.途中解約はできますか？

やむを得ない事由が存在する場合に限り、営業者に対して書面によって通知することにより匿名組合契約を解除することができます。

Q.元本は保証されていますか？

本ファンドは元本を保証するものではありません。 ファンド対象の売上如何によっては出資金が減額、あるいはゼロとなる可能性があります。

Q.他人に譲渡することはできますか？

営業者の事前の書面又は電磁的方法による承諾がある場合に限り、匿名組合契約上の地位を譲渡することができます。

Q.実質的支配者とはなんですか？

実質的支配者とは、法人のお客さまの事業活動に支配的な影響力を有すると認められる個人の方のことを言います。当該個人の方の氏名・住居・生年月日等を確認させていただきます。

実質的支配者に関する詳細はこちら

<https://hello-renovation.jp/faq/ruler>

Q. 投資型（参加型）クラウドファンディングとは何ですか？

インターネット上で不特定多数の人から資金を集める「クラウドファンディング」の中でも、金銭的なリターンを投資家に分配する仕組みを「投資型クラウドファンディング」と言います。

さらに、「ハロー！RENOVATION」では、プロジェクトの組成段階からアンケートやSNSなどのオンラインで、またイベントなどを通じてアイデアを提供したり、運営開始後も投資家は透明性の高い運営レポートや事業報告会を通して、運営情報を得たり運営にあたってアイデアや企画を提案できる仕組みとなっており、当社では「参加型クラウドファンディング」と呼んでいます。

当社では、不動産特定共同事業法にのっとり、投資型クラウドファンディングを提供しています。投資型クラウドファンディングには金融商品取引法にのっとりとしたスキームもあり、当社は第二種金融商品取引業登録も完了しましたので、金融商品取引業にのっとりとしたスキームのファンドも今後提供していきます。

Q. 不動産特定共同事業とは何ですか？

不動産特定共同事業とは、複数の投資家が出資して現物不動産への投資を行い、その運用収益の分配を受ける仕組みの一つです。

不動産特定共同事業法に基づく許可を受けるまたは登録を行った宅地建物取引業者が行うことが出来ます。

当社は不動産特定共同事業第1号及び第2号の許可を得て、不動産投資型クラウドファンディングを運営しています。

Q. 匿名組合契約とは何ですか？

匿名組合契約とは、出資の際に締結する契約の一種です。

投資家（匿名組合員と言います）が事業者（営業者と言います）の事業の為に投資し、その事業から生まれた利益の分配を受ける契約です。

投資家は表に出ず、匿名のまま出資を行い利益の分配を受けることから、匿名組合契約と呼ばれます。

Q. ソーシャルレンディングとの違いは何ですか？

ソーシャルレンディングは、お金を借りたい会社とお金を運用したい投資家を、インターネット上でマッチングするサービスです。ソーシャルレンディング運営会社が投資家から集めた資金を企業に融資し、企業からの利息と元本返済を投資家に分配する仕組みです。企業の資金使途は多様ですが、不動産に関するものも多くなっています。

金融商品取引法や貸金業法によって規制を受けます。

不動産投資型クラウドファンディングが不動産の運用収益（賃貸収入等）を分配の源泉とするのに対し、ソーシャルレンディングは借入企業からの融資利息を源泉とすることが大きな違いです。

Q. REITとの違いは何ですか？

REITは、投資信託の一種です。多くの投資家から資金を集めた資金をもとに、オフィスビルや商業施設、マンション等の比較的大型の不動産複数に投資し、売買益や賃貸収入等を投資家に分配する商品です。

一般的に、REITは投資期間が無期限ですが証券取引所に上場されているので、日々売買が可能で換金が容易です。逆に日々値段が変動する為、不動産投資型クラウドファンディングと比較して値動きは大きくなります。

金融商品取引法や投資信託法によって規制を受けます。

なお、REITにはクーリング・オフ制度がありません。

Q. 募集金額に達しなかった場合はどうなりますか？

募集金額に達しなかった場合、当社が不足額を出資しファンドが成立する場合と、ファンドが不成立となる場合がございます。

ファンドが不成立となった場合は、出資していただいた金額は速やかに返金いたします。また、ファンドの募集期間はプロジェクトや募集の状況によって延長される場合があります。

※ファンド不成立による返金時の振込手数料は当社が負担いたします。

Q. 最低投資額はいくらですか？

現在は1口5万円としています。

Q. ファンドの利回りはどのように想定されていますか？

各ファンドの「分配シミュレーション」ページにてご覧いただけますのでご確認ください。

Q. 分配金はどのように支払われますか？

ファンド毎に分配の仕組みが決められており、基本的に年1回、ファンド決算日から4ヶ月以内に分配金が支払われます。分配金はお客様が指定している銀行口座へ振り込まれます。

Q. 出資金はどのように返還されますか？

出資金は、ファンド毎に決められた最終分配日（最終決算日から4ヶ月以内）に、お客様が指定している銀行口座へ振り込まれることで返還されます。

また、ファンドの運用上、余剰資金が生まれる場合は、営業者の判断で早期に出資金の一部を返還する場合があります。

※経済情勢、不動産市況、事業運営状況などの変化により、出資金の元本が減少し、出資金全額が返還されないリスクがあります。

Q. 出資金返還および分配金支払いの際に、振り込み手数料はかかりますか？

振込手数料は出資者にご負担いただきますので、振込手数料が差し引かれた金額がお客様が指定している銀行口座へ振り込まれます。

Q. 出資金はファンドの運用期間の途中で引き出すことは可能ですか？

ファンドの運用期間が終了し返還されるまで、引き出すことはできません。

Q. ファンドの途中解約はできますか？

やむを得ない事由が存在する場合に限り、営業者に対して書面によって通知することにより匿名組合契約を解除することができます。この場合、定められた方法により返還される出資金の額が計算されますが、状況により出資金元本が欠損するあるいはゼロとなる可能性があります。

Q. ファンドの元本は保証されていますか？

ファンドは元本を保証するものではありません。経済情勢、不動産市況、ファンド対象事業の運営状況などの変化により、出資金の元本が欠損するあるいはゼロとなる可能性があります。

Q. 他人にファンド出資を譲渡することはできますか？

営業者の事前の書面又は電磁的方法による承諾がある場合に限り、匿名組合契約上の地位を譲渡することができます。

Q. 投資家特典はどのように受けとったり、利用したりできますか？

ファンドごとに異なります。ファンド成立後運用期間中、当社クラウドファンディングデスクまたは担当プロデューサーより随時ご案内致します。

Q. 運用実績はどのように確認できますか？

ログイン後、マイページ内にお客様が投資しているファンドの運用レポート及び年次の財産管理報告書が順次掲載されます。

Q. 出資すると不動産の所有権や賃借権を取得することになりますか？

投資家が、不動産に関する所有権や賃借権を取得することにはなりません。当社が行う不動産事業に出資いただく形になりますので、所有権や賃借権は当社に帰属する形となり、投資家のお手続きはございません。

Q. 法人でも口座の開設は可能ですか？

法人のお客様でも口座の開設は可能です。

手続き等詳細はお問い合わせください。

Q. 海外からの投資はできますか？

現在、ご投資、ご登録は日本在住の方のみとさせていただいております。

なお、口座開設後、海外へお引越される際は、クラウドファンディングデスクまでご連絡をお願いします。

Q. クーリング・オフは可能ですか？

可能です。

お客様が契約成立時書面を電子的に受領した日から起算して8日を経過するまでの間に、当社宛に書面による解約を申し出ること、クーリング・オフによる契約解除が可能です。

解約に関わる手数料等は一切かかりません。

手続き等詳細はお問い合わせください。

Q. ファンドの分配金には税金がかかりますか？

ファンドの分配利益は、雑所得として総合課税の対象となりますので、原則として確定申告をする必要があります。ただし、雑所得が20万円以下で、他に確定申告する必要がある場合は申告義務はありません。

なお、分配時、利益部分の20.42%が源泉徴収されます。

税務の詳細は税務署または税理士へのご相談をお願いします。

Q. 投資家本人が死亡した場合はどうなりますか？

お客様がお亡くなりになった場合、相続される方に口座を開設いただき、亡くなられたお客様の持分を移管させていただきます。必要書類や手続きについてはお問い合わせください。

ハロー! RENOVATION®

hello-renovation.jp

人と、空き家と、お金を、共感でつなぐ

空き家問題をはじめとした地域課題と利活用したい人をつなぎ、想いのあるお金によってサポートする、参加型プラットフォーム、ハロー! RENOVATION

「手付かずの空き家があるけど、思い出が詰まっていて、壊すのは忍びない。誰か形を変えて有効利用してもらえないだろうか」「地域社会を良くするためにやりたいことがある！夢がある！でも資金がない」「利回りだけを気にして投資をするのではなく、社会のためになることに支援できないか」

まちの課題を自身のこととして考える人が増えてほしい。自分も周りの人もより豊かに暮らせる社会を実現したい。想いをつなげ、共創する世の中をつくっていききたい。ハロー! RENOVATIONにはそんな想いが集まっています。

想いのある投資で出資対象も自身も豊かなものに

投資型クラウドファンディングでは、想いをもって投資したプロジェクトの事業収益からリターンを金銭として受け取ることができます。（※事業の状況により、利益の分配が行われない可能性及び元本割れの可能性があります。）

株式会社エンジョイワークス（ハロー! RENOVATION 運営事務局）

enjoyworks.jp

宅地建物取引業[神奈川県知事(2)第28062号]

一級建築士事務所[神奈川県知事登録 第16506号]

不動産特定共同事業許可[神奈川県知事 第9号]

第二種金融商品取引業[関東財務局長(金商)第3148号]

住宅宿泊管理業者[国土交通大臣(01)第F00604号] *

* 関連会社グッドネイバースにて取得

