

柏尾再開発プラン

Eumo コミュニティ × デジタルサイネージ事業 併走案

📋 エグゼクティブサマリー

- 1 | 952番地の一軒家を James に月50万円で賃貸 (年600万円)
- 2 | Eumo加盟店化と「ユーモハウス柏尾／道の駅柏尾×Eumo」構想
- 3 | 国道沿いデジタルサイネージで広告収入を創出
- 4 | AIエージェントで広告・予約・運営を自動化



期待価値



安定収益



地域接点の創出



再開発ストーリーの可視化

事業コンセプトと敷地活用イメージ

952番地の住宅・隣接のお蔵・国道沿いサイネージを一体活用



基本方針

- 1 952番地の一軒家をJamesに月50万円で賃貸
- 2 同族外賃貸により貸家建付地認定の通りやすさを補強
- 3 「ユーモハウス柏尾／道の駅柏尾×Eumo」として地域拠点化
- 4 時間貸しレンタルスペースとしても活用し、Eumo Coin 決済も選択肢化

1

952番地の一軒家



居住・賃貸



レンタルスペース



Eumo Coin対応

2

隣接のお蔵



Enoch / Ateliere E
によるデザイン開発案

3

国道沿いサイネージ



車から見えやすい
位置に設置



柏尾コミュニティ拠点

ブランドの方向性



地域交流



共感通貨



再開発の可視化

収益モデル（試算）

賃貸収入を基礎に、広告収入と周辺サービスで上乗せ

1 固定・確度の高い収益（ベース収入）



住宅賃貸収入

50万円/月

= 600万円/年



広告収入（楽観ケース）

20社 × 10万円/月

= 200万円/月

= 2,400万円/年

2 サイネージ広告収入シナリオ比較（広告単体）

想定ケース	掲載社数	広告収入 / 月	広告収入 / 年	年間合計収益 （賃貸＋広告）
保守ケース （慎重）	5社	50万円/月	600万円/年 	1,200万円/年
標準ケース （ベース）	10社	100万円/月	1,200万円/年 	1,800万円/年
楽観ケース （拡大）	20社	200万円/月	2,400万円/年 	3,000万円/年

※年間合計収益 = 住宅賃貸収入（600万円/年）＋ 広告収入（年）

3 追加収益オプション



レンタルスペース
時間貸し

会議・イベント等の
時間貸しで収益化



サイネージ用
ポスター／動画制作受託

広告主・地域事業者向けに
制作を受託



サイネージ運営
システム受託・保守

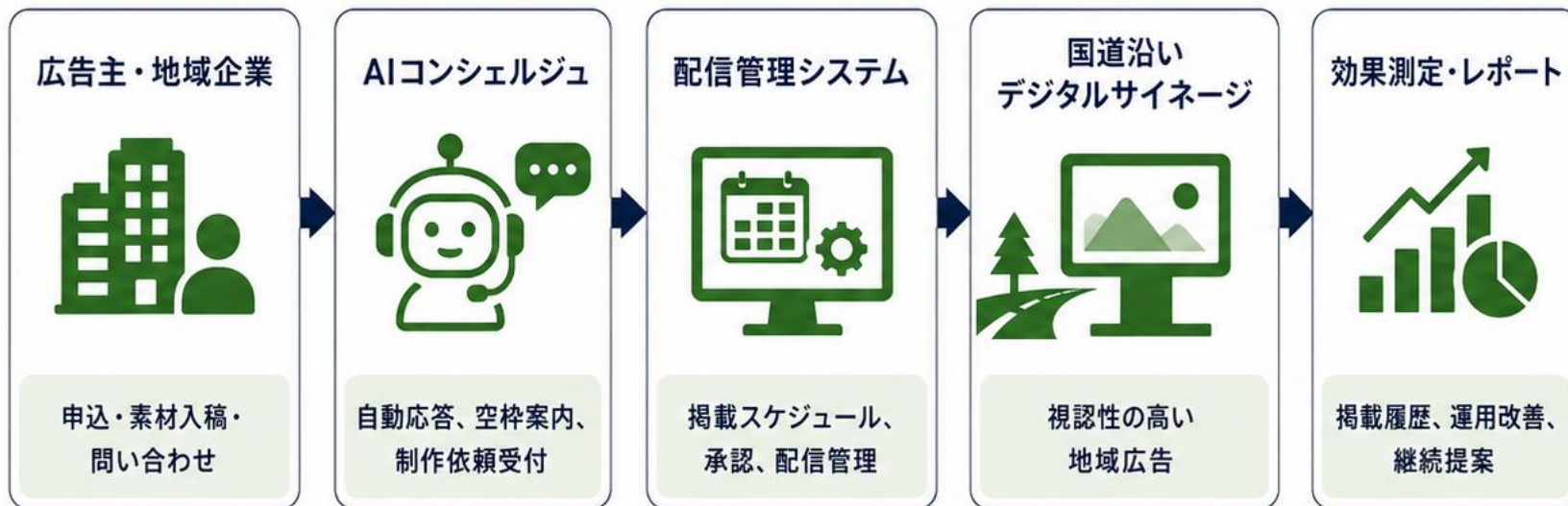
配信・運用システムの
導入・保守で継続収益



広告収入は初期は
数社から開始し、
段階的に拡大する前提

デジタルサイネージ事業とAI運営

James・Wing によるアプリ開発と AIエージェント運営



地域企業の集客支援と
ブランド強化



申込から配信まで
スピーディーに自動化



データ活用で広告効果を
最大化



地域に根ざした
持続可能な運営



追加受託メニュー



ポスター制作



動画制作



店舗告知キャンペーン



運営代行・保守



開発・運営の担い手



James / Wing :
アプリ・運営システム開発



AI Agent :
広告・予約・問い合わせ対応の
無人化

Eumoコミュニティとの接続と運営スキーム

共感通貨・場づくり・事業運営を束ねる地域拠点モデル

活用イメージ

- ユーモハウス柏尾、または道の駅柏尾×Eumoとして運営
- 952番地の一軒家を地域交流拠点として活用
- Eumo Coin 決済を導入し、共感経済との接点を形成



期待効果

- 不動産活用に「コミュニティ価値」を付加
- 協賛・イベント・広告のストーリーを作りやすい
- 再開発案に社会的意義を持たせやすい

協賛・連携エコシステム

近い協賛候補と KGRI / PIC ネットワークを重ねる



近い協賛候補

慶應義塾大学SDM研究科
社会経済システムデザインラボ | 研究・地域実装・発信

株式会社東音企画 | 教育・イベント・文化ネットワーク

株式会社アイア | ライフスタイル・事業連携候補

株式会社SYTHESIS | テクノロジー・事業開発連携候補

株式会社デフタ・キャピタル | 投資・金融面の連携候補

一般社団法人アライアンスフォーラム財団
公益・共創ネットワーク

原鉄道模型博物館 | 教育・集客・文化連携候補



KGRI 関係 / 公益資本主義研究・実装センター

慶應義塾大学グローバルリサーチインスティテュート
公益資本主義研究・実装センター | 研究・実装・協賛基盤

江崎グリコ

カネカ

JP ホールディングス

塩野義製薬

日清食品

日本電子

三井不動産

レンゴー

ロート製薬

学研ホールディングス

竹中工務店

ダスキン



柏尾再開発 プロジェクト

活用の方向性



協賛獲得



イベント連携



社会的信用の補強

実行ロードマップとKPI

小さく始め、広告・コミュニティ・運営機能を段階的に拡張



KPI

賃貸収入



目標

段階的に増加

広告主数



目標

段階的に増加

レンタルスペース
稼働率



目標

段階的に向上

Eumo関連
利用件数



目標

段階的に増加

協賛・連携件数



目標

段階的に増加



広告収入は段階的に
積み上げ、運営モデル
の検証と改善を
並行する

柏尾再開発プラン まとめ

Eumo コミュニティ × デジタルサイネージ事業 併走案

- 952番地の一軒家を James に賃貸し、年600万円の安定収益を確保
- Eumo加盟店化により「ユーモハウス柏尾／道の駅柏尾×Eumo」を構想
- 国道沿いデジタルサイネージと AI 運営で新規収益を創出



1. 事業の骨子



住宅賃貸

952番地の一軒家を James に賃貸



共感通貨 (Eumo)

加盟店化で地域内循環を促進



サイネージ

国道沿いで広告収入・地域情報を配信



AI 運営

広告・予約・運営を自動化し効率化

2. 収益モデル

年間総収益シナリオ (合計)



※各収益源：住宅賃貸・サイネージ広告・共感通貨手数料・AI運営効率化効果等の合計

3. 拠点活用イメージ



952番地の一軒家



James に賃貸し、年600万円の安定収益を確保。



隣接のお蔵



地域イベント・物販・ギャラリーなど多目的に活用。



国道沿いサイネージ



国道沿いで視認性の高い情報発信。広告収益と地域PRを両立。

4. 協賛・連携候補



慶應義塾大学SDM研究科
社会経済システムデザインラボ
社会実装・地域共創の研究連携



株式会社東音企画
メディア企画・サイネージ運用支援



株式会社アイア
デジタルサイネージ
コンテンツ制作・運用



株式会社SYNTHESIS
AI活用・データ連携基盤の構築



株式会社デフタ・キャピタル
事業投資・資金調達支援



一般社団法人
アライアンスフォーラム財団
産学連携・社会課題解決の推進



原鉄道模型博物館
地域資源・集客コンテンツ連携



慶應義塾大学グローバル
リサーチインスティテュート
公益資本主義研究・実装センター
地域価値創造・実装支援



企業・団体 協賛候補 (50音順)
江崎グリコ・カネカ・JPホールディングス・塩野義製薬・
日清食品・日本電子・三井不動産・レンゴー・ロート製薬・
学研ホールディングス・竹中工務店・ダスキン

5. 実行ロードマップ



準備

- (0～3か月)
- 物件賃貸契約の締結
 - Eumo加盟準備
 - 関係者アライアンス構築



立上げ

- (4～9か月)
- サイネージ設置・運用開始
 - Eumo加盟店化スタート
 - AI運営業務設計



拡大

- (10～18か月)
- 広告枠拡大・収益最大化
 - 地域イベント連携強化
 - データ活用的高度化



展開

- (19か月～)
- 周辺エリアへの横展開
 - 新規事業・サービス追加
 - 再開発全体への波及

提案の要点



安定収益の基礎

住宅賃貸を土台に、サイネージ・手数料・AI効率化で安定収益を確保。



地域との接点

Eumoコミュニティで地域内循環を促し、共感と参加を広げる。



再開発全体への布石

データと信頼を積み上げ、柏尾の未来を支える持続可能な基盤を構築。

柏尾再開発プラン まとめ

Eumo コミュニティ × デジタルサイネージ事業 併走案

- ✓ 952番地の一軒家を James に賃貸し、年600万円の安定収益を確保
- ✓ Eumo加盟店化により「ユーモハウス柏尾／道の駅柏尾×Eumo」を構想
- ✓ 国道沿いデジタルサイネージと AI運営で新規収益を創出



1. 事業の骨子



住宅賃貸

952番地の一軒家を



共感通貨 (Eumo)

加盟店化で地域内循環



サイネージ

国道沿いで広告収入・



AI 運営

広告・予約・運営を

2. 収益モデル

年間総収益シナリオ (合計)

1,200万円

1,800万円

3,000万円





住宅賃貸

952番地の一軒家を
James に賃貸



共感通貨 (Eumo)

加盟店化で地域内循環
を促進



サイネージ

国道沿いで広告収入・
地域情報を配信



AI 運営

広告・予約・運営を
自動化し効率化

年間総収益シナリオ (合計)

3,000万円

1,200万円

年

保守

1,800万円

年

標準

年

楽観

※各収益源：住宅賃貸・サイネージ広告・共感通貨手数料・AI運営効率化効果等の合計

3. 拠点活用イメージ



952番地の一軒家



James に賃貸し、年600万円の
安定収益を確保。



隣接のお蔵



地域イベント・物販・ギャラリーなど
多目的に活用。



国道沿いサイネージ



国道沿いで視認性の高い情報発信。
広告収益と地域PRを両立。

4. 協賛・連携候補



慶應義塾大学SDM研究科
社会経済システムデザインラボ
社会実装・地域共創の研究連携



株式会社東音企画
メディア企画・サイネージ運用支援



株式会社アイア
デジタルサイネージ
コンテンツ制作・運用

4. 協賛・連携候補



慶應義塾大学SDM研究科
社会経済システムデザインラボ
社会実装・地域共創の研究連携



株式会社東音企画
メディア企画・サイネージ運用支援



株式会社アイア
デジタルサイネージ
コンテンツ制作・運用



株式会社SYTHESIS
AI活用・データ連携基盤の構築



株式会社デフタ・キャピタル
事業投資・資金調達支援



一般社団法人
アライアンスフォーラム財団
産学連携・社会課題解決の推進



原鉄道模型博物館
地域資源・集客コンテンツ連携



慶應義塾大学グローバル
リサーチインスティテュート
公益資本主義研究・実装センター
地域価値創造・実装支援



企業・団体 協賛候補 (50音順)

江崎グリコ・カネカ・JPホールディングス・塩野義製薬・
日清食品・日本電子・三井不動産・レンゴー・ロート製薬・
学研ホールディングス・竹中工務店・ダスキン

5. 実行ロードマップ



準備

(0～3か月)

- ・物件賃貸契約の締結
- ・Eumo加盟準備
- ・関係者アライアンス構築



立上げ

(4～9か月)

- ・サイネージ設置・運用開始
- ・Eumo加盟店化スタート
- ・AI運営業務設計



拡大

(10～18か月)

- ・広告枠拡大・収益最大化
- ・地域イベント連携強化
- ・データ活用的高度化



展開

(19か月～)

- ・周辺エリアへの横展開
- ・新規事業・サービス追加
- ・再開発全体への波及

提案の要点



安定収益の基礎

住宅賃貸を土台に、サイネージ・
手数料・AI効率化で安定収益を確保。



地域との接点

Eumoコミュニティで地域内循環を
促し、共感と参加を広げる。



再開発全体への布石

データと信頼を積み上げ、柏尾の未来を
支える持続可能な基盤を構築。