

2020年3月2日

各 位

会 社 名 霞ヶ関キャピタル株式会社
代表者名 代表取締役社長 河本 幸士郎
(コード番号：3498 東証マザーズ)
問合せ先 取締役管理本部長 廣瀬 一成
(TEL. 03-5510-7653)

熊本県熊本市におけるホテル事業（開発・運用・売却等）に係る、
合同会社あかうし（出資者 ALL-JAPAN 観光立国ファンド投資事業有限責任組合）との
アセットマネジメント契約締結に関するお知らせ



左：外観イメージ、右：客室イメージ

当社は、戦略的コンサルティング型デベロッパーを標榜しておりますが、この度、当社が開発用地のソーシング及び企画立案を行った熊本県熊本市におけるアパートメントホテル開発プロジェクト（以下、「本プロジェクト」といいます。）について、地域創生ソリューション株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：佐藤学、以下「地域創生ソリューション」といいます。）を無限責任組合員とする「ALL-JAPAN 観光立国ファンド投資事業有限責任組合（以下、「ALL-JAPAN 観光立国ファンド」といいます。）」を出資者として招聘し、協働の取組みを開始いたしました。

本プロジェクトは、2019年11月29日付で公表した岐阜県高山市におけるアパートメントホテル開発事業に続き、ALL-JAPAN 観光立国ファンドと当社での2件目の協業プロジェクトとなります。

ALL-JAPAN 観光立国ファンドは、日本全国の観光の活性化や地域創生に向けた取り組みを推進し、地域産業・経済の発展への貢献を目指す、民間ではわが国初、かつ、最大規模の観光ファンドとなります。株式会社三菱UFJ銀行、積水ハウス株式会社、日本航空株式会社、三菱地所株式会社、大和不動産

鑑定株式会社、株式会社三菱総合研究所、明治安田生命保険相互会社、三菱 UFJ リース株式会社、三菱 UFJ 信託銀行株式会社および地域金融機関と連携し、地域の枠を超えた 47 都道府県全てを投資対象として、ホテルや宿泊施設の新規開発、改装、コンバージョンをはじめ、宿泊施設の運営・経営改革、観光立国化を支えるベンチャー企業、伝統産業などの活性化など幅広いテーマを対象にビジネス展開を図っています。

本プロジェクトは、地域創生に資する当該不動産の証券化を目的として、不動産特定共同事業法に基づく適格特例投資家（以下、「スーパープロ投資家」といいます。）限定事業スキームを活用いたします。限定事業の開始にあたり、申請者を合同会社あかうし、届出事務担当者を当社とする届出書を関東財務局及び関東地方整備局へ提出し、2020 年 2 月 14 日付で届出受理済となっております。本プロジェクトにおいて、当社は合同会社あかうしとの間でホテル事業（開発・運用・売却等）に係るアセットマネジメント契約書を締結し、アセットマネージャーとして全ての不動産取引業務を受託します。

記

1. 本契約の概要

当社は、インバウンドや国内グループ旅行等の観光需要に対応するアパートメントホテル（注 1）の開発・コンバージョンを、主要観光都市を中心に日本各地へ展開しており、本プロジェクトにおいて、当社が持つ強みやノウハウに基づいたアセットマネジメント業務の提供等を行ってまいります。

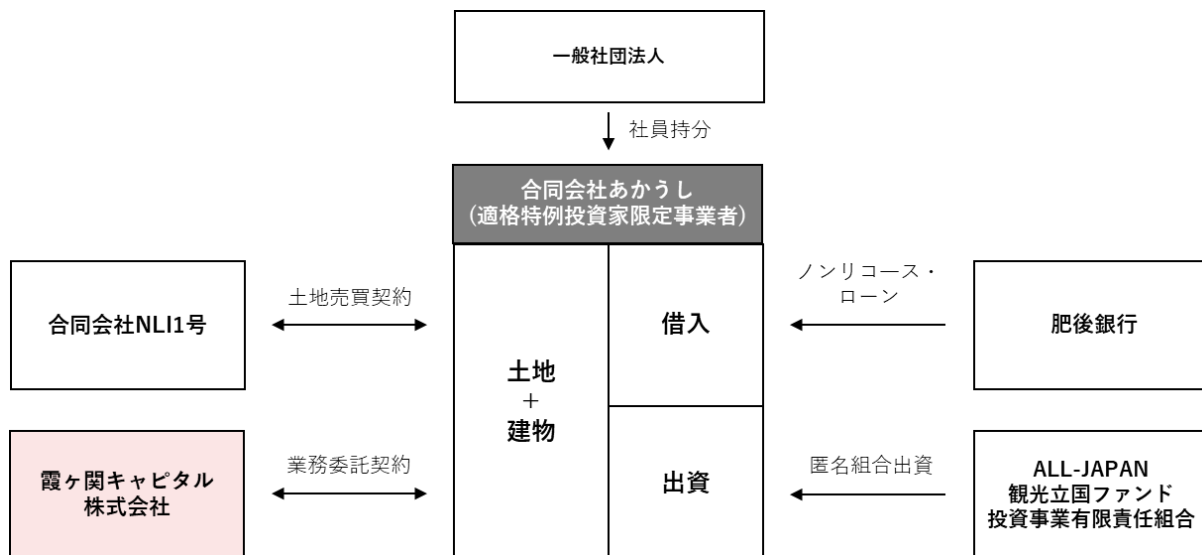
「観光」は、「地方創生の切り札」「GDP600 兆円に向けた成長戦略の柱」とされる我が国の最重要施策の一つとして注目されており、訪日外国人観光客の増加等により新たなマーケットが創出される我が国有数の成長産業と位置付けられている一方で、観光資源発掘、宿泊施設の不足・老朽化、多様化するニーズへの対応、施設運営者の高齢化・事業承継等、多くの課題を抱えています。このような課題の解決に向け、「様々な業界のリーディングカンパニー」「地域金融機関」が連携し、地域の枠を超えて 47 都道府県全てを投資対象とした、民間ではわが国初、かつ、最大規模となるファンドが ALL-JAPAN 観光立国ファンドになります。当社は、ALL-JAPAN 観光立国ファンドとの協働案件への取組みを通じて、今後も日本各地の地域創生に貢献する事業に投資してまいります。

また近年、地域創生の推進に向け、観光振興や健康長寿など、各地で拡大する需要に対応した事業への不動産の円滑な供給を推進する観点から、地方都市における不動産流動化・証券化の普及に向けた政府の各種施策、法整備等が進んでおります。本プロジェクトでは、地域創生に資する不動産証券化を目的として、不動産特定共同事業の第 1 号事業におけるスーパープロ投資家限定事業（注 2）スキームを活用し、合同会社あかうしが肥後銀行からのノンリコース・ローン及び ALL-JAPAN 観光立国ファンドからの匿名組合出資により調達した資金をもって、計画地の購入及びホテル建設を行います。本スキームにより、地元事業者をはじめとする多様な地域関係者の参画を得て、地域ニーズに応じた不動産の形成・再生を図ることにより、地域創生への貢献が期待されます。

（注 1）「アパートメントホテル」とは、宿泊特化型ホテルと同程度の主要インフラとの近接性を持ち、家具・家電付賃貸マンションと同程度の居住空間（水回り（キッチン、バス、トイレ）、設備（テレビ、冷蔵庫、洗濯機）及び家具（ソファ等）をリーズナブルな価格帯で利用者に提供することにより、中長期利用者にも対応できる柔軟性を兼ね備えたホテルのことをいいます。

(注2)「スーパープロ投資家限定事業」とは、不動産特定共同事業の第1号事業（不動産特定共同事業契約を締結し、当該不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引から生ずる収益又は利益の分配を行う行為を業として行うもの）のうち、スーパープロ投資家のみを相手方又は事業参加者とするものをいい、「届出」を行うことにより、実物不動産に投資する不動産ファンドを組成することができます。

【スキーム図】



2. プロジェクト概要

本アパートメントホテルは、熊本市電「呉服町」駅から徒歩約2分の好立地に位置し、約35㎡の部屋を中心としたインバウンド、家族・グループ旅行等の需要に対応したホテルで、各部屋にキッチン、洗濯機等、長期滞在に対応した設備を完備します。

ホテル建設については、九州建設株式会社（本社：福岡市博多区博多駅南1丁目8番31号、代表取締役社長：得丸正英）が行い、竣工後は、株式会社 IKIDANE（本社：東京都新宿区市谷砂土原町3-5 階成ビル5F、代表取締役：中西勇治）がホテル運営を行います。当社はアセットマネージャーとして、合同会社あかうしより不動産取引業務（取得・開発・期中・売却等）を受託します。

物件所在地	熊本県熊本市中央区鍛冶屋町9-1, 9-5
用途	ホテル
敷地 / 延床面積	567.12 ㎡ / 2,962.45 ㎡
建物構造	RC造 地上12階建
客室数	67室
ホテル運営開始	2022年1月（予定）
建設会社	九州建設株式会社 （本社：福岡市博多区博多駅南1丁目8番31号、代表取締役社長：得丸正英）
宿泊業運営会社	株式会社 IKIDANE （本社：東京都新宿区市谷砂土原町3-5 階成ビル5F、代表取締役：中西勇治）

【熊本県の観光】

熊本県は九州の中央部に位置し、多くの歴史的建造物や大自然の絶景、県内各所にある温泉地など、魅力ある観光エリアが豊富です。

関東からも関西からもアクセス良好で、東京からは飛行機で約1時間半、大阪からは1時間ほど。また、福岡、大分、宮崎、鹿児島各県と隣接しており、各地から訪れやすい観光地です。

熊本県の観光客数は2012年以降増加傾向にあり、特に外国人観光客数の増加が顕著になっています。2016年の熊本地震の影響でやや落ち込んだ時期もありましたが、2017年以降は回復傾向にあり、観光需要が順調に高まっていることが伺えます。

【主要観光名所】



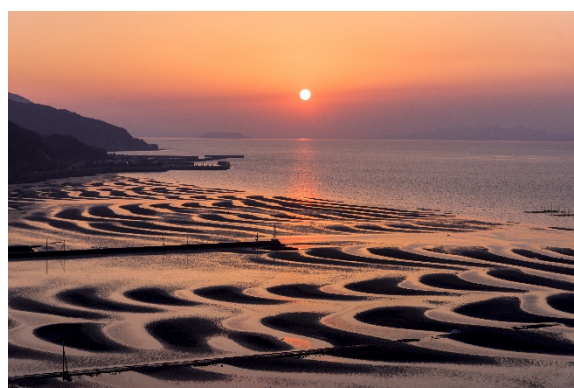
(熊本城)



(阿蘇山)



(鍋ヶ滝)



(御輿来海岸)



(天草)



(黒川温泉)

本契約の相手先の概要

名称	合同会社あかうし	
所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	
代表社員	一般社団法人 あかうし	
設立	2019年12月19日	
当社と本法人との関係	資本関係	該当事項はございません。
	人的関係	該当事項はございません。
	取引関係	該当事項はございません。

■ALL-JAPAN 観光立国ファンド

ALL-JAPAN 観光立国ファンドは、地域創生ソリューションを無限責任組合員、株式会社三菱UFJ銀行、積水ハウス株式会社、日本航空株式会社、三菱地所株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、地域金融機関、その他投資家を出資者（有限責任組合員）として2018年4月に設立された民間資本による国内最大規模の観光ファンドです。本ファンドは、ホテルや旅館、観光施設等の不動産開発・再生をはじめ、宿泊施設の運営者や観光立国を支えるベンチャー企業、地場伝統産業などを投資対象にした投融資を行い、観光産業の支援を通じた日本の観光立国の実現に貢献していきます。

ファンド名	ALL-JAPAN 観光立国ファンド投資事業有限責任組合
設立	2018年4月27日
投資対象	<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊施設等の開発プロジェクト ・観光立国支援企業 ・宿泊施設運営会社
ファンド規模	約200億円
ウェブサイト	https://kankou-japan.jp/

【主な投資実績（一部抜粋）】

- ・ホテル WBF グランデ関西エアポート（大阪府泉佐野市）
 - －関西国際空港の対岸に位置するりんくうタウン最大のホテル計画（約700室の大型ホテル）
- ・伝統的建造物の宿泊施設化支援（岐阜県美濃市）
 - －美濃和紙等の観光資源を活用し、美濃市が保有する築100年の紙商の旧邸宅を和紙のショールーム、宿泊施設としてリノベーション
- ・京町屋宿泊施設支援（京都府京都市）
 - －京都市下京区の約20棟の古民家が軒を連ねるエリアの既存建物を活用した町屋連棟型宿泊施設への改修
- ・Trip Base 道の駅プロジェクト（岐阜・京都・奈良・和歌山・三重・栃木）
 - －6府県15ヶ所の「道の駅」隣接地にマリオットインターナショナルの『Fairfield by Marriott』ブランドのロードサイド型ホテルを建設

■地域創生ソリューション株式会社

名称	地域創生ソリューション株式会社	
所在地	東京都千代田区大手町 2-2-1 新大手町ビル	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 佐藤 学	
資本金	1 億 2,500 万円	
設立	2018 年 2 月 28 日	
株主構成	株式会社三菱 UFJ 銀行、積水ハウス株式会社、日本航空株式会社、三菱地所株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社三菱総合研究所、明治安田生命保険相互会社、三菱 UFJ リース株式会社	
当社と本法人との関係	資本関係	該当事項はございません。
	人的関係	該当事項はございません。
	取引関係	該当事項はございません。
ウェブサイト	https://kankou-japan.jp/about/	

3. 日程

2020 年 2 月 26 日 アセットマネジメント契約締結

4. 今後の見通し

(1) 業績に与える影響

2020 年 8 月期における当社業績に与える影響は軽微であると考えますが、将来的に当社の掲げるビジネスモデルである成果報酬志向型ファンドマネージャーとしての収益計上を想定しており、当社の業績及び企業価値の向上に資するものと考えております。

今後、当社業績に重要な影響を及ぼすことが明らかになった場合には、速やかに開示いたします。

(2) 地域創生に資する不動産証券化の推進

当社は「価値の再生」という経営理念のもと、「成長性」と「社会的意義」が融合する領域で事業を展開しております。地方都市において、老朽化した公共資産の再整備、観光や福祉など地方における様々な課題を解決する手法として注目を集めている不動産証券化の手法は、本プロジェクト及び今後の取組案件へ積極的に活用できるものと考えております。今後も、当社の持つ強みやノウハウを地域創生に資する不動産証券化に役立てていきたいと考えております。

以 上