

2020 年 10 月 8 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 取締役経営企画本部長 廣瀬 一成
(TEL. 03-5510-7653)

～LIFULL Investment との地域創生事業 第 2 号案件～

ホテル事業（開発・運用・売却等）に関するアセットマネジメント契約締結に関するお知らせ

霞ヶ関キャピタル株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：河本幸士郎、以下「当社」といいます。）は、合同会社伊勢プロジェクト（以下、「伊勢プロジェクト」といいます。）との間で、三重県伊勢市におけるアパートメントホテル開発プロジェクトにおいて、2020 年 9 月 30 日付でホテル事業（開発・運用・売却等）に係るアセットマネジメント契約（以下、「本契約」といいます。）を締結いたしましたので、下記の通りお知らせいたします。

なお、今回のプロジェクトは、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、申請者を伊勢プロジェクト、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 9 月 17 日付で届出受理済となっております。

記

1. 本契約の概要

2019 年 4 月 1 日付「業務提携契約締結に関するお知らせ」において、株式会社 LIFULL Investment（旧株式会社 LIFULL Social Funding）（本社：東京都千代田区、代表取締役：松坂維大、以下「LIV」といいます。）との間で地域創生事業等に関する業務提携契約を締結いたしましたが、今般、協業第 2 号案件として、LIV が運営する「LIFULL 地域創生 1 号投資事業有限責任組合（以下、「LIFULL 地域創生ファンド」といいます。）」を出資者とする三重県伊勢市におけるアパートメントホテル（注 1）開発プロジェクト（以下、「本プロジェクト」といいます。）への取組みを開始いたしました。

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サポート業務の提供等を行ってまいります。

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

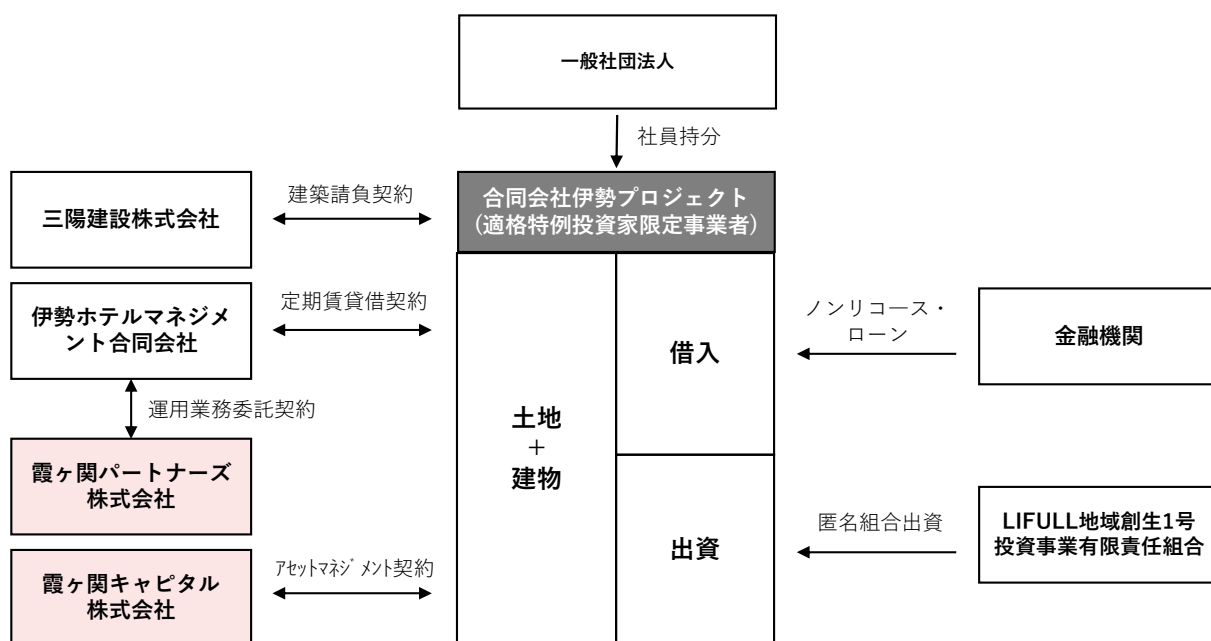
の各種施策、法整備等が進んでおります。本プロジェクトでは、地域創生に資する不動産証券化を目的として、不動産特定共同事業の第1号事業におけるスーパープロ投資家限定事業（注2）スキームを活用し、伊勢プロジェクトが金融機関からのノンリコース・ローン及びLIFULL 地域創生ファンドからの匿名組合出資により調達した資金をもって、計画地の購入及びホテル建設を行います。本スキームにより、地元事業者をはじめとする多様な地域関係者の参画を得て、地域ニーズに応じた不動産の形成・再生を図ることにより、地域創生への貢献が期待されます。

LIV と当社は、両社の提携を通じて、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。

（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、伊勢市の中心地である伊勢市駅から徒歩約 8 分の好立地に位置し、30 m²超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、三陽建設株式会社（本社：滋賀県甲賀市、代表取締役社長：阪本仁彦）、竣工後は、当社の 100%子会社である霞ヶ関パートナーズ株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：緒方秀和）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、伊勢プロジェクトより全ての不動産取引業務を受託します。

物件所在地	三重県伊勢市一之木
用途	ホテル
敷地 / 延床面積	392.85 m ² （約 119 坪） / 1,216 m ²
建物構造	鉄筋コンクリート造 8 階建
客室数	36 室
運営開始	2022 年 3 月（予定）
建設会社	三陽建設株式会社 （本社：滋賀県甲賀市、代表取締役社長：阪本仁彦）
設計会社	株式会社ブレイン・トラスト一級建築士事務所
宿泊業運営会社	霞ヶ関パートナーズ株式会社 （本社：東京都千代田区、代表取締役社長：緒方秀和）

【完成イメージ】

外観



カフェスペース



客室 1



客室 2



【近隣の主な観光スポット】

伊勢神宮 宇治橋



伊勢内宮前 おかげ横丁



横山展望台



夫婦岩



3. 本契約の相手先の概要

名称	合同会社伊勢プロジェクト	
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内	
代表社員	一般社団法人 地域未来創生	
主たる事業内容	・不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 ・その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業	
設立	2019年6月12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。

4. 業務提携先の概要

名称	株式会社 LIFULL Investment	
所在地	東京都千代田区麹町一丁目6番地2 アーバンネット麹町ビル7F	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 松坂 維大	
事業内容	・ファンド運営事業 ・融資事業 ・投資事業 ・空き家利活用事業	
設立	2012年10月	
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://lifull-investment.co.jp/	

■LIFULL 地域創生ファンド

LIFULL 地域創生ファンドは、LIV を無限責任組員、株式会社 LIFULL（東証一部上場、証券コード 2120）を出資者（有限責任組員）として 2018 年 11 月に設立されており、日本国内で活用されていない不動産を宿泊、観光、飲食、営農施設などに利活用する地域創生に資する事業に投資することにより地域を活性化することを目指しています。

ファンド名	LIFULL 地域創生 1 号投資事業有限責任組合
投資対象	遊休不動産の利活用等、地域創生に貢献でき、かつ本ファンドの目標利回りを達成できると判断した事業及びその事業を行う企業にかかる投資証券等
ウェブサイト	https://lifull-investment.co.jp/news/009.html

5. 日程

2020 年 9 月 30 日：ホテル事業（開発・運用・売却等）に関するアセットマネジメント契約締結

6. 今後の見通し

(1) 業績に与える影響

2021年8月期における当社業績において、今回の契約締結による影響はございません。今後、本プロジェクトの進捗により、公表すべき事実が発生し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、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