

2021年2月26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)

ホテル3件（広島県2件並びに鹿児島県1件）の開発ファンド組成に係る、  
合同会社もみぢ（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のお知らせ



（広島市西平塚 完成イメージ）

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：河本幸士郎、以下「当社」といいます。）は、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広島県広島市及び鹿児島県鹿児島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、2020年3月2日付で公表した熊本県熊本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3件目の協業プロジェクトとなります。

なお、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、申請者を合同会社もみぢ、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、関東財務局は2021年2月22日付、関東地方整備局は2021年2月16日付で受理されております。本プロジェクトにおいて、当社は合同会社もみぢ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. 本契約の背景と目的

「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、民間では我が国初、かつ、最大規模となるファンドがALL-JAPAN観光立国ファンドです。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。

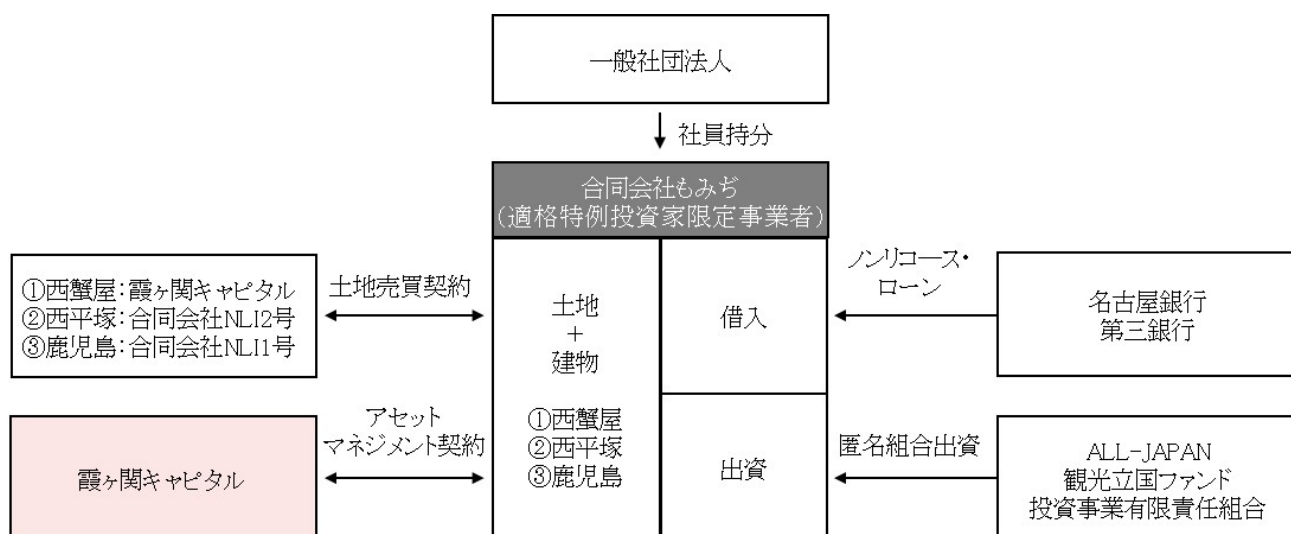
また近年、地域創生の推進に向け、観光振興や健康長寿など、各地で拡大する需要に対応した事業への不動産の円滑な供給を推進する観点から、地方都市における不動産流動化・証券化の普及に向けた政府の各種施策、法整備等が進んでおります。本プロジェクトでは、地域創生に資する不動産証券化を目的として、不動産特定共同事業の第1号事業におけるスーパープロ投資家限定事業（注1）スキームを活用し、合同会社もみちが名古屋銀行、第三銀行からのノンリコース・ローン並びにALL-JAPAN観光立国ファンドからの匿名組合出資により調達した資金をもって、計画地の購入及びホテル建設を行います。本スキームにより、地元事業者をはじめとす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。

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2）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に展開しており、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。

（注1）「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。

（注2）「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。

【スキーム図】



2. プロジェクトの概要

当社が企画・開発するアパートメントホテル『FAV HOTEL』は、約 35 m<sup>2</sup>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。

ホテル竣工後は、株式会社オックスコンサルティング（本社：東京都千代田区、代表取締役：原康雄）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、合同会社もみぢより不動産取引業務（取得・開発・運用・売却等）を受託します。

(1) 広島市西平塚

物件所在地	広島県広島市中区西平塚町7番13・14 (広島電鉄線「銀山町」駅から徒歩7分)
敷地 / 延床面積	304.40 m <sup>2</sup> / 2,508.64 m <sup>2</sup>
建物構造	RC造 地上14階建
客室数	52室(35.10 m <sup>2</sup> )
ホテル運営開始	2022年12月(予定)
建設会社	株式会社太昭組 本社：山口県岩国市装束町4-1-6 代表取締役社長：村元通晃
宿泊業運営会社	株式会社オックスコンサルティング 本社：東京都千代田区永田町2-11-1 山王パークタワー3F アートプラン株式会社内 代表取締役：原康雄

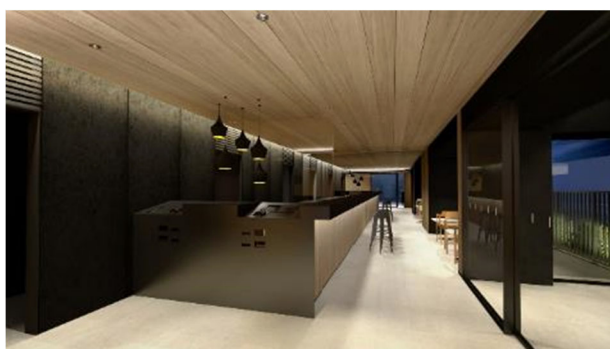
【完成イメージ】



(2) 広島市西蟹屋

物件所在地	広島県広島市南区西蟹屋3丁目314番1・11・15 (JR「広島」駅から徒歩6分)
敷地 / 延床面積	654.77 m <sup>2</sup> / 1,298.20 m <sup>2</sup>
建物構造	RC造 地上6階建
客室数	33室(33.48 m <sup>2</sup> : 22室、34.27 m <sup>2</sup> : 6室、33.22 m <sup>2</sup> : 5室)
ホテル運営開始	2022年8月(予定)
建設会社	下岸建設株式会社 本社：広島県広島市東区山根町28-22 代表取締役社長：下岸宏靖
宿泊業運営会社	株式会社オックスコンサルティング 本社：東京都千代田区永田町2-11-1 山王パークタワー3F アートプラン株式会社内 代表取締役：原康雄

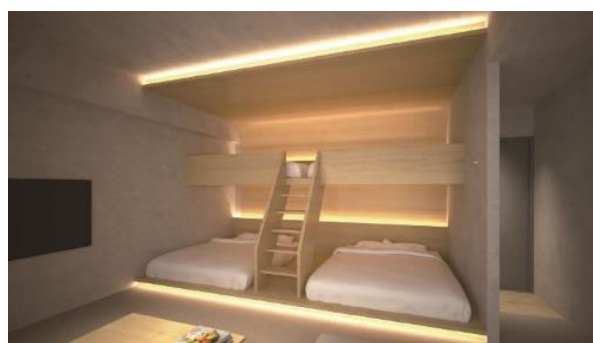
【完成イメージ】



(3) 鹿児島市加治屋町

物件所在地	鹿児島県鹿児島市加治屋町1-28 (JR「鹿児島中央」駅から徒歩8分)
敷地 / 延床面積	351.18 m <sup>2</sup> / 2,228.12 m <sup>2</sup>
建物構造	RC造 地上14階建
客室数	51室(34.17 m <sup>2</sup> : 30室、29.05 m <sup>2</sup> : 20室、25.93 m <sup>2</sup> : 1室)
ホテル運営開始	2022年11月(予定)
建設会社	大淀開発株式会社 本社：宮崎県都城市上長飯町5427-1 代表取締役社長：堀之内芳久
宿泊業運営会社	株式会社オックスコンサルティング 本社：東京都千代田区永田町2-11-1 山王パークタワー3F アートプラン株式会社内 代表取締役：原康雄

【完成イメージ】



### 3. 本契約の相手先の概要

#### ■合同会社もみち

名称	合同会社もみち	
所在地	東京都中央区日本橋 1-4-1	
代表社員	一般社団法人 もみち	
設立	2021年1月25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、日本全国の観光の活性化や地域創生に向けた取組みを推進し、地域産業・経済の発展への貢献を目指す、民間では我が国初、かつ、最大規模の観光ファンドです。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。

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"> <li>・ 宿泊施設等の開発プロジェクト</li> <li>・ 観光立国支援企業</li> <li>・ 宿泊施設運営会社</li> </ul>
ファンド規模	約200億円
無限責任組員 (GP)	地域創生ソリューション株式会社
ウェブサイト	<a href="https://kankou-japan.jp/">https://kankou-japan.jp/</a>

#### 【主な投資実績（一部抜粋）】

- ・ 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	125 百万円	
設立	2018 年 2 月 28 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。
ウェブサイト	<a href="https://kankou-japan.jp/about/">https://kankou-japan.jp/about/</a>	

4. 日程

2021 年 2 月 24 日 アセットマネジメント契約締結

5. 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



(ご参考)

### 【広島県の観光】

広島県は中国地方に位置し、瀬戸内海に面した個性豊かな島々を有する自然豊かなエリアで、世界文化遺産である厳島神社と原爆ドームや、広島グルメなど観光資源が豊富な地域です。

関東や関西からもアクセス良好で、東京から飛行機で約1時間半。また、新幹線で大阪から約1時間半、名古屋からは約2時間とアクセスがよく、訪れやすい観光地です。

なお、本プロジェクトの1つである広島市西蟹屋のホテル開発用地は、「MAZDA Zoom-Zoom スタジアム広島」まで徒歩約2分と、野球観戦やイベントの際の宿泊先としてもご活用いただけます。

MAZDA Zoom-Zoom スタジアム広島



厳島神社



平和記念公園



尾道



しまなみ海道



### 【鹿児島県の観光】

鹿児島県は九州の最南部に位置する 600 を超える島々を保有する日本有数の「島の県」で、ユネスコ世界遺産に登録された屋久島や霧島山、桜島など多くの自然、各所にある温泉や畜産物をはじめとする豊富な食材など潤沢な観光資源が豊富なエリアです。

関東や関西からもアクセス良好で、東京からは飛行機で約 2 時間、大阪からは 1 時間ほどです。また、九州新幹線全線開業やバスや電車の通過点となっている鹿児島中央駅もあり、九州各県からも訪れやすい観光地です。

桜島



屋久島



奄美大島



霧島



指宿



与論島

