

【観光遺産産業化ファンド】 「癒し場不動産株式会社」に対する投資実行について ～旅館統合プラットフォームの活用による複数旅館の再生モデルの創造～

株式会社地域経済活性化支援機構（以下「機構」という。）は、株式会社観光産業化投資基盤を無限責任組員とする「観光遺産産業化ファンド（以下「本ファンド」という。）」にて、11月12日に癒し場不動産株式会社（以下「当社」という。）への投資を実行しましたので、お知らせいたします。なお、今回の投資は、本ファンドの第7号案件となります。

当社は、2020年5月に機構も有識者として参画した観光庁主管の「旅館への投資の活性化による『負のスパイラルの解消』に向けた支援のあり方に関する分科会」（以下「本分科会」という。）における検討成果を地域へ落とし込み、旅館への投資・再生を行っていきます。

本分科会では、旅館経営全体の3割程度が債務過多であり、それらは新規の資金調達が難しく、投資の停滞、売上の伸び悩みにより、債務返済が一層難しくなり衰退していく「負のスパイラル」に陥っているという現状が報告され、課題解消の検討がなされました。

「負のスパイラル」に陥った衰退旅館は、自力再生が難しく、一方で新規事業者にとっては小規模旅館単体では参画リスクが高いため、事業者の新陳代謝も進まず、新規投資を呼び込めないという課題が存在します。さらに衰退旅館の存在は、旅館街全体の景観や評価の悪化、ひいては街の集客力への影響も考えられます。

機構は、観光庁・湯河原町・さがみ信用金庫・三島信用金庫とこれら課題の解決に向けた検証を重ね、当社を「旅館統合プラットフォーム」（以下「統合PF」という。）と位置付け、スキームを整備しました。

統合PFは、破産旅館を買取り、債務過多の衰退旅館を長期賃借し、統合PFがリノベーション投資を実施して、複数旅館をまとめて好実績を有する旅館運営事業者に委託します。加えて旅館の旧経営者は、統合PFから支払われる賃貸料で既存借入の返済等を行い、債務返済条件の見直しを実施します。

旧旅館経営者は債務返済ができ、新規運営者は一括運営による収益性向上が見込めることから参入しやすくなり、統合PFは優良な新規運営者の参画により資金調達を行いやすくなるため、旅館再生を強力的に推進することができます。

当社ではまず皮切りとして、観光庁補助金「既存観光拠点再生・高付加価値化推進事業（注1）」、日本政策金融公庫の新型コロナ対策資本金劣後ローン（注2）を活用し、湯河原地域での旅館運営に優良な実績を持つ株式会社リアルクオリティの子会社である株式会社クラウ

ドを運営者として、2旅館の再生を行い、加えて他案件の開拓、本件でえられたノウハウの他地域への移転を実施することで、日本全国の衰退旅館の再生を加速させるモデルケースとなることを見込んでおります。

本ファンドは今後も各地の地域観光事業者への出資や経営支援を行うことで、観光関連産業の発達を促進し、地域活性化に貢献してまいります。

(注 1) 令和2年度第3次補正予算 訪日外国人旅行者受入環境整備緊急対策事業費補助金

既存観光拠点再生・高付加価値化推進事業「自治体・DMO型」

(注 2) 新型コロナウイルス感染症対策挑戦支援資本強化特別貸付

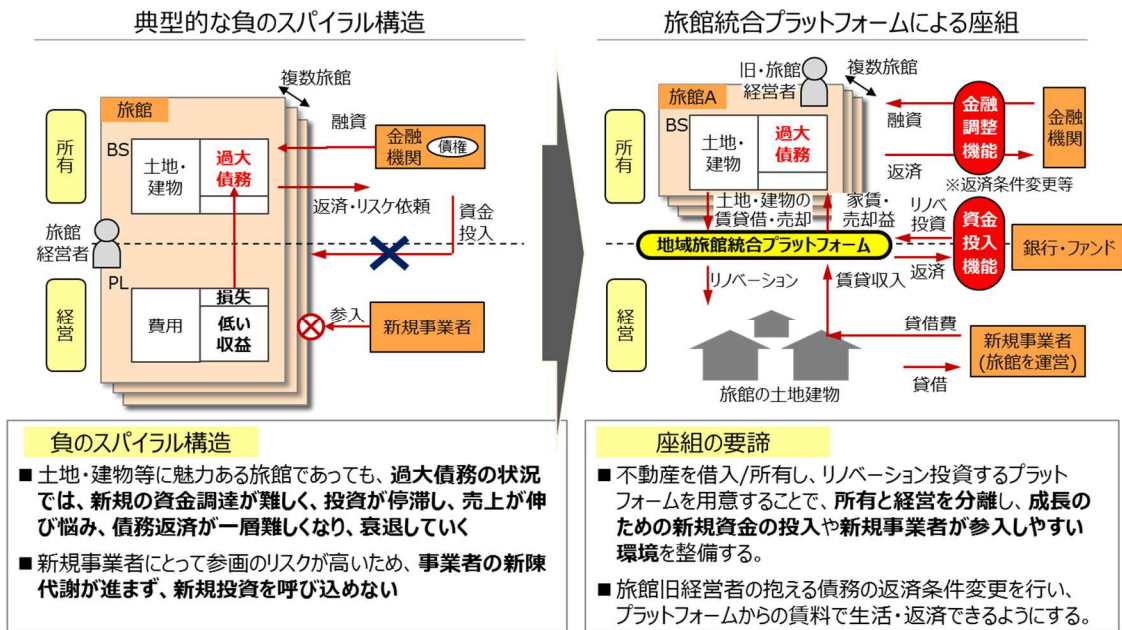
投資先の概要は以下のとおりです。

会社名	癒し場不動産株式会社
所在地	神奈川県足柄下郡湯河原町
代表者	山本 一郎
事業内容	旅館不動産の取得・賃貸・改修、空き家空き店舗の賃借・改修

統合PFを用いた再生対象となる2旅館の再生イメージ。

旅館名	未定	夢十夜
運営事業者	株式会社 クラウド (株式会社リアルクオリティの子会社)	
オープン予定時期	2022年7月	2022年5月
完成イメージ	 	 

【参考】統合PFの長期賃貸スキーム



【旅館への投資の活性化による『負のスパイラルの解消』に向けた支援のあり方に関する分科会の概要】

https://www.mlit.go.jp/kankocho/news06_000471.html 観光庁ホームページをご参照ください。

【株式会社リアルクオリティの概要】

<https://www.realq.co.jp/company/> リアルクオリティホームページをご参照ください。

【観光遺産産業化ファンドの概要】

<http://www.revic.co.jp/business/fund/36.html> 機構ホームページをご参照ください。

以上

＜お問い合わせ先・ご相談の連絡先＞

株式会社地域経済活性化支援機構 <http://www.revic.co.jp/>

〒100-0004 東京都千代田区大手町1-6-1 大手町ビル9階

代表: TEL 03-6266-0310

地域活性化支援本部: TEL 03-6266-0590