

2023年2月24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 東証グロース)
問合せ先 取締役管理本部長 廣瀬一成
(TEL：03-5510-7653)

アパートメントホテル 10 件を対象とした長期運用型ファンド組成に関するお知らせ

当社は、2023年2月24日開催の取締役会において、当社が開発用地のソーシングおよび企画立案をおこなったアパートメントホテル 10 件を対象不動産とする私募ファンド（以下「本ファンド」）の組成を決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。なお、あわせて当社は本ファンドに匿名組合出資をおこなうとともに、アセットマネジメント業務を受託し、引き続き当該アセットの管理をおこなってまいります。

記

1. 背景と目的

当社は、「その課題を、価値へ。」という経営理念のもと、戦略的コンサルティング型デベロッパーとして、再生可能エネルギー発電施設、認可保育園、アパートメントホテル、物流施設、ヘルスケア関連施設の開発など社会の課題を解決する事業を手掛けてまいりました。あわせてアセットマネージャー（投資運用業者）として不動産投資の証券化や運用資産の管理等もおこなっております。

本ファンドは、これまで当社が開発・運営企画を手掛けてきた『FAV HOTEL』10 件を対象不動産として組成する長期運用型ファンドであり、ホテル開発事業において、土地のソーシングから開発を経てファンドの組成およびアセットマネジメント業務の受託までおこなう当社ビジネスモデルを完遂した第1号案件となります。なお、当社は本ファンドの出資者として一部持分も保有いたします。

今後も、当社が企画・開発を進める各アセットタイプにおいても同様にファンド組成を進めていくことで、当社の成長戦略の柱の1つである「AUMを積み上げ、安定収益の拡充を加速させる」取り組みを強化してまいります。

2. ファンド概要

(1) 名称	合同会社 FAV PRF 1 号
(2) 組入れ資産	アパートメントホテル：10 件（概要は以下をご参照ください。）
(3) 総資産額	約 135 億円
(4) 設立年月日	2023 年 1 月 25 日
(5) 運用開始日	2023 年 2 月 28 日（予定）
(6) ファンド出資者	当社を含めた複数社
(7) アセットマネージャー	霞ヶ関キャピタル株式会社

3. スケジュール

決済予定日 2月28日（予定）

4. 取引先および取引価格

本件ファンド組成に係る取引は、当社と取引先との守秘義務契約に基づき、詳細の公表は控えさせていただきます。各種取引価格についても、同守秘義務契約に基づき、詳細の公表は控えさせていただきますが、本ファンド組成に係る当社の売上は①開発投資家から受領する成功報酬、②ファンド組成にあたり当社グループが代行保有を目的に一時的に取得していた物件（4件）の売上、③本ファンドより受領するファンドセットアップ報酬、④本ファンドより受領するアセットマネジメント報酬があり、その合計額は適時開示基準である当社の直前連結会計年度（2022年8月期）における売上高の10%に相当する額以上であります。なお、当社と取引先の間には、記載すべき資本関係、人的関係はなく、属性について問題はありません。

5. 今後の見通し

当該売上は2023年8月期業績予想に織り込み済みであり、当社の会計基準により売上計上は各種取引の決済時点となります。なお、このたび本ファンドより受領するアセットマネジメント報酬は当社のビジネスモデルの1つである成果報酬志向型ファンドマネージャーとして長期安定的に収益貢献するものであり、将来にわたって当社の業績および企業価値の向上に資するものと考えております。

■組入れ資産概要

【FAV HOTEL 概要】

当社は観光立国の実現や地域創生への貢献を目的にアパートメントホテルの開発に取り組んでおり、自社グループブランドとして、『FAV HOTEL』の展開をおこなっております。『FAV HOTEL』は3人以上のグループステイをターゲットに「広く、快適で、スタイリッシュ」な客室をリーズナブルな価格で提供することをコンセプトに、ゲストの「“Fav”orite」な空間でありたいとの願いから『FAV HOTEL』と名付けられています。これまでコロナ禍期間中も積極的に開発を続け、現在開発中案件11件、開業済案件9件、合計総開発事業規模約480億円（2023年2月末時点）と多くのプロジェクトを手掛けています。

ITを活用した独自のローコスト運営により、稼働率20%台の低い損益分岐点とGOP*比率60%を可能にする高い収益性を実現、コロナ禍でも休業することなく全件黒字運営を継続いたしました。同時に『FAV HOTEL』ブランドとフランチャイズモデルを確立、今後もホテル経営のDX化を進めつつリゾートホテルタイプ、ビジネスホテルタイプなどの展開も視野に入れ、さらなる事業拡大を目指してまいります。

また、アセットマネジメントの視点においても、アセットマネジメントのDX化を目的としたシステム開発やREITやSTO（Security Token Offering）を含めた幅広い出口戦略の検討など、引き続き新たな価値の創造に挑戦し続けます。

*GOP=営業収入-営業費用（営業収入：客室部門収入、レストラン部門収入他）（営業費用：人件費、飲料等の材料費、水道光熱費、修繕費、消耗品費、リネンサプライ費、販売手数料、広告宣伝費他（オペレーター委託費、固定資産税、減価償却費、支払利息、等を除く））

【物件概要】

No	ホテル名	延床面積	客室数
1	FAV HOTEL 高松	1,984 m ²	41 室
2	FAV HOTEL 飛騨高山	1,702 m ²	38 室
3	FAV HOTEL 熊本	2,956 m ²	67 室
4	FAV HOTEL 伊勢	1,216 m ²	36 室
5	FAV HOTEL 広島スタジアム	1,270 m ²	33 室
6	FAV HOTEL 函館	1,380 m ²	30 室
7	FAV HOTEL 鹿児島中央	2,226 m ²	51 室
8	FAV HOTEL 広島平和大通り	2,500 m ²	51 室
9	FAV TOKYO 西日暮里	772 m ²	24 室
10	FAV TOKYO 両国	729 m ²	19 室

【各ホテルの概要と写真】
1. FAV HOTEL 高松

(1) 住所	香川県高松市塩上町 2-4-20
(2) 交通	琴電琴平線「瓦町駅」徒歩 5 分
(3) 用途地域	近隣商業地域
(4) 建蔽／容積率	80％／300％
(5) 土地面積（公簿）	650.52 m ²
(6) 延床面積（公簿）	1,937.49 m ²
(7) 構造	RC 造地上 10 階建て
(8) 竣工	2020 年 6 月
(9) 開業	2020 年 11 月
(10) 客室数	41 室
(11) 部屋タイプ	45 m ² （バンク） : 8 室 41 m ² （グループ） : 27 室 21 m ² （ツイン） : 6 室



2. FAV HOTEL 飛騨高山

(1) 住所	岐阜県高山市西之一色町 2-169-1
(2) 交通	JR 高山本線「高山駅」徒歩 6 分
(3) 用途地域	準工業
(4) 建蔽／容積率	60％／200％
(5) 土地面積（公簿）	844.70 ㎡
(6) 延床面積（公簿）	1,696.26 ㎡
(7) 構造	RC 造地上 5 階建て
(8) 竣工	2020 年 8 月
(9) 開業	2020 年 10 月
(10) 客室数	38 室
(11) 部屋タイプ	バンク（35 ㎡）：30 室 ツイン（29 ㎡）：8 室



3. FAV HOTEL 熊本

(1) 住所	熊本県熊本市中央区鍛冶屋町 9-1
(2) 交通	熊本市電 A 系統「呉服町駅」徒歩 3 分
(3) 用途地域	商業地域
(4) 建蔽／容積率	80％／500％
(5) 土地面積（公簿）	567.12 ㎡
(6) 延床面積（公簿）	2,956.44 ㎡
(7) 構造	RC 造地上 12 階建て
(8) 竣工	2021 年 9 月
(9) 開業	2021 年 11 月
(10) 客室数	67 室
(11) 部屋タイプ	35 ㎡（バンク）：33 室 35 ㎡（グループ）：12 室 30 ㎡（ツイン）：22 室



4. FAV HOTEL 伊勢

(1) 住所	三重県伊勢市一之木 1-3-7
(2) 交通	JR・近鉄「伊勢市駅」徒歩7分
(3) 用途地域	近隣商業地域
(4) 建蔽／容積率	80％／300％
(5) 土地面積（公簿）	393.13 ㎡
(6) 延床面積（公簿）	1,204.42 ㎡
(7) 構造	RC造地上8階建て
(8) 竣工	2021年9月
(9) 開業	2021年12月
(10) 客室数	36室
(11) 部屋タイプ	30㎡（バンク）：7室 30㎡（グループ）：22室 20㎡（ツイン）：7室


5. FAV HOTEL 広島スタジアム

(1) 住所	広島県広島市南区西蟹屋 3-6-24
(2) 交通	JR山陽本線「広島駅」徒歩8分
(3) 用途地域	準工業地域
(4) 建蔽／容積率	60％／200％
(5) 土地面積（公簿）	654.77 ㎡
(6) 延床面積（公簿）	1,258.47 ㎡
(7) 構造	RC造地上6階建て
(8) 竣工	2022年5月
(9) 開業	2022年8月
(10) 客室数	33室
(11) 部屋タイプ	33㎡（バンク）：19室 33㎡（グループ）：14室



6. FAV HOTEL 函館

(1) 住所	北海道函館市大手町 20-15
(2) 交通	JR「函館駅」徒歩 5 分
(3) 用途地域	近隣商業地域
(4) 建蔽／容積率	80％／300％
(5) 土地面積（公簿）	446.43 ㎡
(6) 延床面積（公簿）	1,377.31 ㎡
(7) 構造	RC 造地上 5 階建て
(8) 竣工	2022 年 6 月
(9) 開業	2022 年 8 月
(10) 客室数	30 室
(11) 部屋タイプ	36 ㎡（バンク） : 16 室 28 ㎡（ツイン） : 10 室 26 ㎡（ペット） : 3 室 54 ㎡（スイート） : 1 室



7. FAV HOTEL 鹿児島中央

(1) 住所	鹿児島県鹿児島市加治屋町 1-15
(2) 交通	鹿児島市電「加治屋町駅」徒歩 2 分
(3) 用途地域	商業地域
(4) 建蔽／容積率	80％／600％
(5) 土地面積（公簿）	351.18 ㎡
(6) 延床面積（公簿）	2,226.03 ㎡
(7) 構造	RC 造地上 14 階建て
(8) 竣工	2022 年 9 月
(9) 開業	2022 年 11 月
(10) 客室数	51 室
(11) 部屋タイプ	34 ㎡（バンク） : 17 室 34 ㎡（グループ） : 22 室 20 ㎡（ツイン） : 12 室



8. FAV HOTEL 広島平和大通り

(1) 住所	広島県広島市中区西平塚町 7-15
(2) 交通	広島電鉄「銀山町駅」徒歩7分
(3) 用途地域	商業地域
(4) 建蔽／容積率	80％／800％
(5) 土地面積（公簿）	304.40 m ²
(6) 延床面積（公簿）	2,461.61 m ²
(7) 構造	RC造地上14階建て
(8) 竣工	2022年9月
(9) 開業	2022年12月
(10) 客室数	51室
(11) 部屋タイプ	35 m ² （バンク）：35室 35 m ² （グループ）：16室



9. FAV TOKYO 西日暮里

(1) 住所	東京都荒川区西日暮里 5-31-6
(2) 交通	JR 山手線「西日暮里駅」徒歩4分
(3) 用途地域	商業地域
(4) 建蔽／容積率	80％／600％
(5) 土地面積（公簿）	117.89 m ²
(6) 延床面積（公簿）	719.94 m ²
(7) 構造	RC造地上14階建て
(8) 竣工	2022年8月
(9) 開業	2022年12月
(10) 客室数	24室
(11) 部屋タイプ	23 m ² （バンク）：23室 46 m ² （スイート）：1室



10. FAV TOKYO 両国

(1) 住所	東京都墨田区両国 1-9-10
(2) 交通	JR 総武線「両国駅」徒歩 6 分
(3) 用途地域	商業地域
(4) 建蔽／容積率	80％／500％
(5) 土地面積（公簿）	133.04 ㎡
(6) 延床面積（公簿）	729.13 ㎡
(7) 構造	RC 造地上 13 階建て
(8) 竣工	2022 年 11 月
(9) 開業	2023 年 3 月
(10) 客室数	19 室
(11) 部屋タイプ	20 ㎡（バンク） : 14 室 30 ㎡（ツイン） : 1 室 46 ㎡（スイート） : 4 室



FAV HOTEL

公式ホームページ : <https://fav-hotels.com/>

以上

< 本件に関するお問い合わせ先 >

霞ヶ関キャピタル株式会社 広報・IR 部 / TEL : 03-5510-7653 MAIL : ir@kasumigaseki.co.jp