

Re·stayグループとして、全国で展開するレジャーホテルのうち19店舗を証券化

レジャーホテルの経営・運営企業として 常に“業界初”にチャレンジすることで 総合コンサルティング業務をはじめ さらなる事業展開を目指す

(株)Re·stay

(株)Re·stayは、今年5月、同社が全国展開するレジャーホテルのうち19店舗の証券化を実現。そのスキームにおいては、レジャーホテルとして初となるムーディーズによる格付けを取得するなど、業界において高い注目を集めた。

2003年7月にアイネグループから分離独立して以来、同社は、レジャーホテルの経営・運営企業として社会的認知の向上と株式公開を目指すべく、組織・体制の強化に注力。06年には10店舗において業界初となるISO9001の取

得を行ない、さらに全店での取得を推進するとともに、新たにISO14001(環境マネジメントシステム規格)の取得を図り、06年10月7日には、「ホテル バニラ」(長野県上田市)を、自然環境に配慮した「エコホテル」の1号店としてリニューアルオープンしている。

そうした取組みの一方で、現在、直営・運営受託を合わせて全国で48店舗・1,048ルームを展開するなど、着実な事業拡大も行なっている。同社専務取締役・宮原 眞氏に、今後の事業戦略についてうかがった。

戦略的な証券化の取組みで
財務体質を大幅改善

—まずは、今回の証券化の目的からお聞かせください。

宮原 一言でいえば“融資の借り換え”ということです。

現在のレジャーホテルの資金調達環境をみると、ほとんどのホテルが借入先はノンバンクに限られ、融資枠にも限界があります。また、金利も高く、元本返済期間も短い。そのため、定期的なリニューアルの際には、さらなる借入れが求められるといった状況です。レジャーホテルを取り巻く融資環境は、決して良好とはいえないわけでして、そうした状況を打破したいという強い思いがあったのです。

当社ホテルは、厳しい市場環境のなかで、着実に集客・売上げアップを実現しています。そうした現場スタッフの真摯な取組みに応えるためにも、企業体として資金調達環境の改善を目指したわけです。

—今回の証券化のスキームにおいては、レジャーホテル業界初となるムーディーズによる格付けを取得されました。

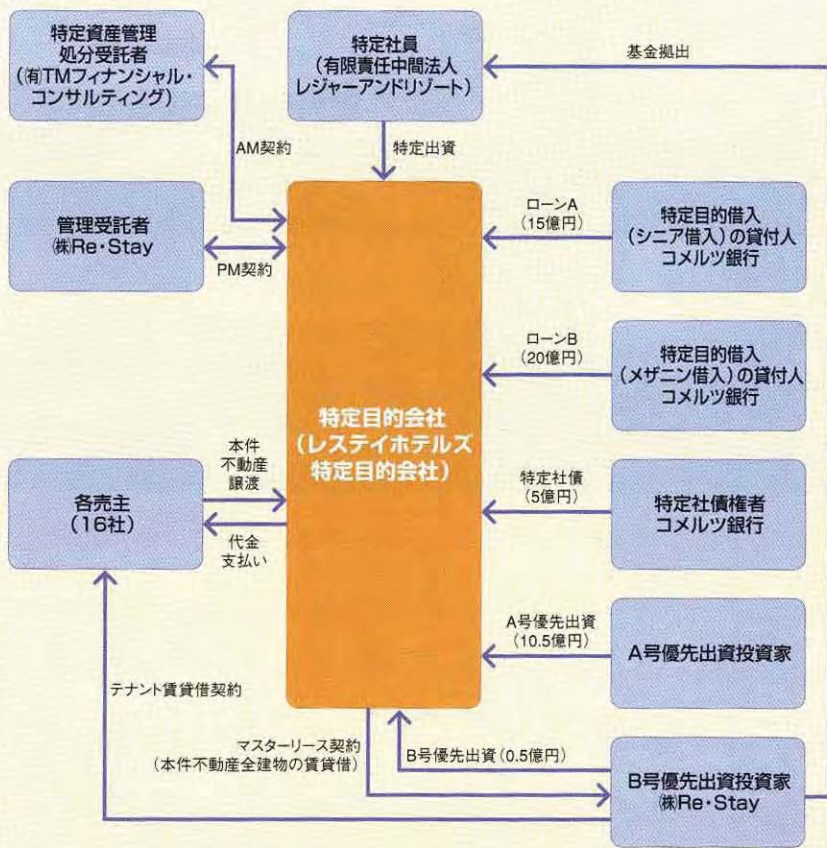
宮原 より安定した投資を確保するためには、企業としての信頼性のアピールは不可欠です。お蔭様で高い評価をいただき、最終的には51億円を調達し、既存の借入れを調達資金で借り換えたことで、金利を以前の半分とする一方で、返済期間を倍にすることができました。その結果、企業としての財務体質も大幅に改善・向上し、今後の事業展開において強い追い風となっています。

—貴社はISO9001の取得をはじめ、企業としてさまざまな取組みに注力されていますが、そうした部分も格付け評価の面でプラスとなったのですか。

|(株)Re・stay 19ホテル証券化の概要|

今回の証券化は、同社が全国で展開するレジャーホテルのうち19店舗を対象に実施。アレンジは、オリックスやゴールドマン・サックス証券で主にバチンコ・レジャーホテル、ゴルフ場などに対する投融資業務を経験した難波 勉氏が06年1月に設立したTMフィナンシャル・コンサルティング。今回のスキームにおいては、昨今の信託受託基準の引き上げに伴いTMKが活用され、レジャーホテル業界初となるムーディーズによる格付けを取得したことが最大の特徴といえる。19ホテルの質や本社経費を除いた年間EBITDAを指標とする返済能力の高さなどが評価され、シニア特定目的借入れ15億円でA2、メザニン特定目的借入れ20億円でBaa1、特定社債5億円でBaa1が付与され、いずれも全額をコメルツ銀行東京支店が引き受けた。これによりRe・stayは、既存の借入れを調達資金で借り換えたことで、金利を半分、返済期間を倍とすることを実現している。

■スキーム図



宮原 格付けの基本は、あくまでも個々のホテルの良質なキャッシュフローの実現ですが、運営への取組み姿勢、管理状況、遵法性もあわせて評価対象となりました。それによる返済能力の高さが求められるわけで、各ホテルとも高評価をいただきました。

また、今回は、アセットマネージャーであるTMフィナンシャル・コンサルティングさんをはじめ、レンダーであるドイツに本店を置くコメルツ銀行さんなど、スキームに関わった企業の方々がレジャーホテル事業に深い知識と理解をおもちであったことも、当社にとって大きな

レジャーホテル業界初となるムーディーズによる格付けを取得



06年10月7日に「ホテル パニコラ」を「エコホテル」1号店としてオープンするなど、ISO14001環境マネジメントシステムの認証取得にも取り組んでおり、当面の目標として、地球環境にやさしい「エコホテル」10店舗のオープンを目指す

ホテルパニコラで実行している、環境への影響を可能な限り減少させる具体的な仕組み

省エネエアコン設置(節電)

歯ブラシ・髭剃りのリサイクル

グリーン商品購入推進

蛍光球(節電)

液晶テレビ導入(節電)

廃棄物の分別排出

アルミ缶
リサイクル

プラタプ回収
(車椅子の寄付)

- 環境対応型洗剤の導入
(水を汚さない)
- 食洗機の導入
(節水・洗剤の削減)

ラスとなりました。

経営環境の急激な変化に対応した最新の情報提供に注力

—今回の証券化によって、51億円という資金調達を実現されたわけですが、今後の展開としては。

宮原 直営・運営受託を含め、さらなる店舗展開を視野に入れています。

また、今後はレジャーホテルの開発・経営・運営に関する総合コンサルティング業務にも注力していきたい。当社は、ISO9001取得にはじまり、ISO14001、さらに今回のムーディーズの格付けと、常に“業界初”の取組みにチャレンジしてきました。そのため、さまざまな試行

錯誤も経験しましたが、その経験値が、当社にとって大きな財産となっています。そうした経験値をもとに、より経営者サイドに立ったコンサルティング業務を行なっていきたい。

たとえば、この数年、レジャーホテルの証券化の取組みが活発化していますが、ホテルの再生スキームの選択肢は、証券化だけではないはずです。そのホテルの経営・運営状況や融資状況、さらには周辺環境などを精査したうえで、証券化、融資の借り換え、運営受託、さらには売却といったように、経営者のニーズに最適なスキームを提案するという考え方が求められるのです。

当社は03年7月に創業したわけですが、

そのわずか4年ほどで、レジャーホテルの経営・運営の環境は大きく変化しています。つまり、ホテル経営の豊富な経験と実績をおもちの経営者であっても、そうした変化に迅速に対応することがむずかしくなっているわけであり、そうした最新の情報提供ということも重要な要素と考えております。

—株式公開の取組みについてはいかがですか。

宮原 株式公開は、スタート時からの当社の社是ですから、今後も取り組んでいくつもりです。ただ、株式上場を廃止する企業もあるなど、株式公開に対する考え方も現在は大きく変化しております。もちろん、そのための準備は今後も進めていきますが、株式公開が果たして当社の事業展開においてどれだけプラスになるのかといったことも含めて、そのタイミングを慎重に図っているというのが現状です。

ファンド系をはじめ新規企業の参入など、レジャーホテルの経営環境はこの数年、大きな変化をとげています。そうした変化に対する柔軟かつ迅速な対応が現在のレジャーホテルの経営・運営に求められているのであり、業界の健全発展という意味でも、レジャーホテル業界のリーディングカンパニーと評されるような戦略的な事業展開を、今後も推進していきたいと考えております。

—次なる“業界初”の取組みに期待しております。本日はありがとうございました。

【企業概要】
企業名 ■ 株式会社Re・stay
所在地 ■ 東京都中央区銀座1-14-4
 プレリー銀座ビル9F
連絡先 ■ TEL.03-5159-2391
設立 ■ 2003年7月23日
資本金 ■ 3,000万円
代表者 ■ 鈴木好徳
URL http://www.restay.com