

ビジネスホテル誘致を通じた地域の活性化策

～ 茨城県坂東市の事例～



2018年7月3日
株式会社 常陽銀行
ストラクチャードファイナンス部
小松崎 光一

1. 坂東市の概要



常陽銀行



人口：約53千人、世帯数：約17千世帯
産業：農業→白菜等葉物野菜の栽培が盛ん
工業→市内に3つの工業団地
交通：鉄道の駅が市内にない、全国でも数少ない自治体
観光：平将門ゆかりの地にちなんだ観光イベント、
茨城自然博物館、大利根CCなど

住所：茨城県坂東市岩井
最寄駅：東武線愛宕駅からバス25分、
つくばエクスプレス守谷駅からバス35分
面積：土地約3,200㎡、延べ床約3,240㎡
階数：地上7階 構造RC造
客室数：120室
開業：2016年12月

2. 坂東市におけるホテル誘致策



常陽銀行

<坂東市のポテンシャル>

- ①工業出荷額:約3,000億円
 - ・市内に3つの工業団地
 - 工業用地計128ha、31社進出
- ②観光
 - ・将門まつり、将門マラソン
 - ・茨城自然博物館
 - 年間来場40万人
- ③交通インフラ
 - ・圏央道(坂東IC、坂東PA)
 - 茨城県内全線開通(2017年2月)
 - ・鉄道の駅はない

<課題>

- 坂東市内の宿泊施設の不足
 - 旅館:4
 - ホテル:なし
- ・坂東市内には市外から人を呼び込むポテンシャルがあるものの、市内に宿泊施設が少なく、これまでの来訪者は、ほとんどが市外の施設で宿泊していた。

<市の誘致策>

- 市では、ホテルを誘致すべく市内中心市街地の用地整備を実施。
- ホテル事業者への支援
 - ・賃料、固定資産税、下水道料の10年間免除。

①ホテル事業者選定

- ✓ 大手ホテルチェーン各社への打診 → 顕在化した需要が前提
 - ・ 出店条件の例…人口●●万人以上のターミナル駅近辺
 - …既存ホテルのブランドチェンジ（買収、居抜き）
 - ・ 開業直後から一定の稼働率が見込めるエリア
- ✓ スーパーローカルチェーンへの打診 → 大手と競合しないニッチなエリア
 - ・ 多額の広告費はかけられない（認知されるまで相応の時間が必要）
 - ・ 稼働率は徐々にしかあがらない（出店判断の評価困難）
 - ・ 官民連携による支援体制の必要性

②対応スキーム提供

- ✓ 官民連携スキーム提供（金融面）
- ✓ 地域連携の枠組み

③モニタリングとEXIT対応

- ✓ 稼働状況
- ✓ 官民ファンドのEXIT検討

4. ホテル事業者の選定

<ホテルグリーンコアチェーン>



①幸手

人口／世帯数	52千人／20千世帯
事業所数／従業者数	98事業所／3, 226人
製造品出荷額	955億円
ホテル客室数	132室

②白岡

人口／世帯数	26千人／20千世帯
事業所数／従業者数	45事業所／4, 363人
製造品出荷額	488億円
ホテル客室数	100室

③土浦

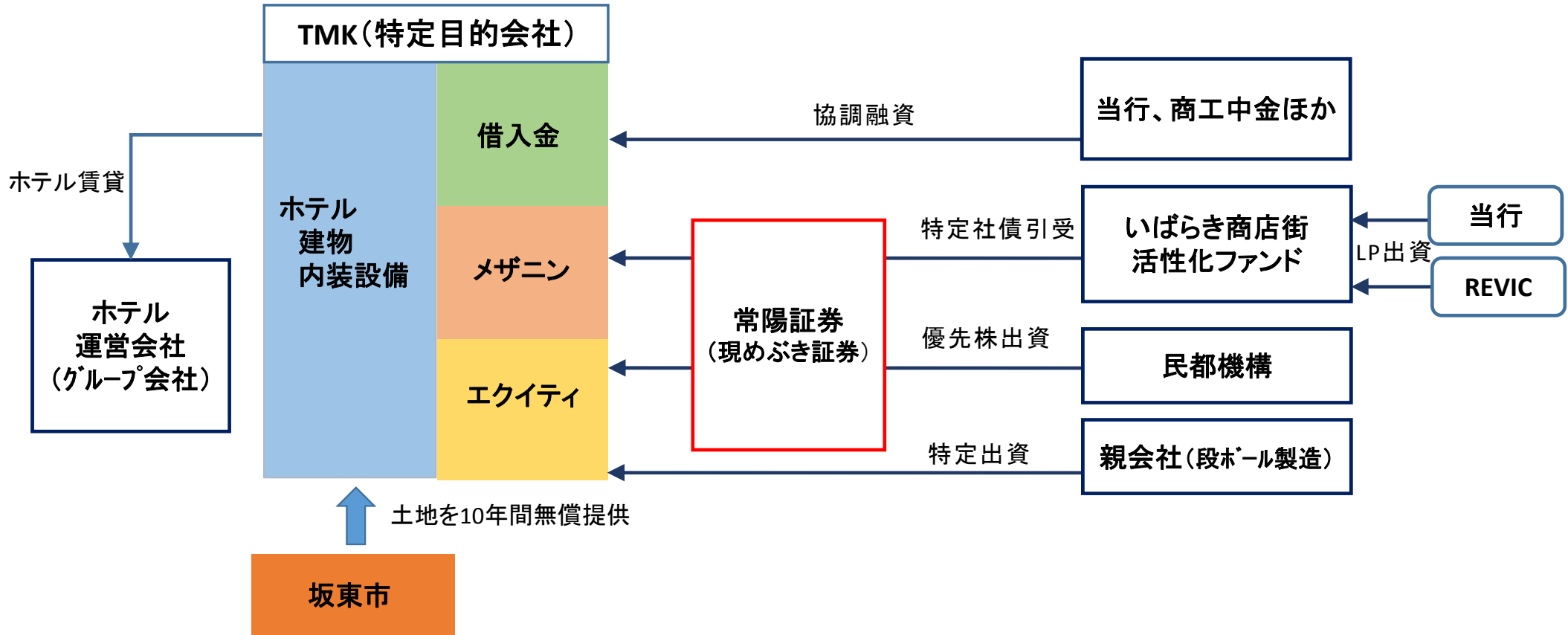
人口／世帯数	140千人／57千世帯
事業所数／従業者数	157事業所／13, 814人
製造品出荷額	6, 066億円
ホテル客室数	118室

④坂東

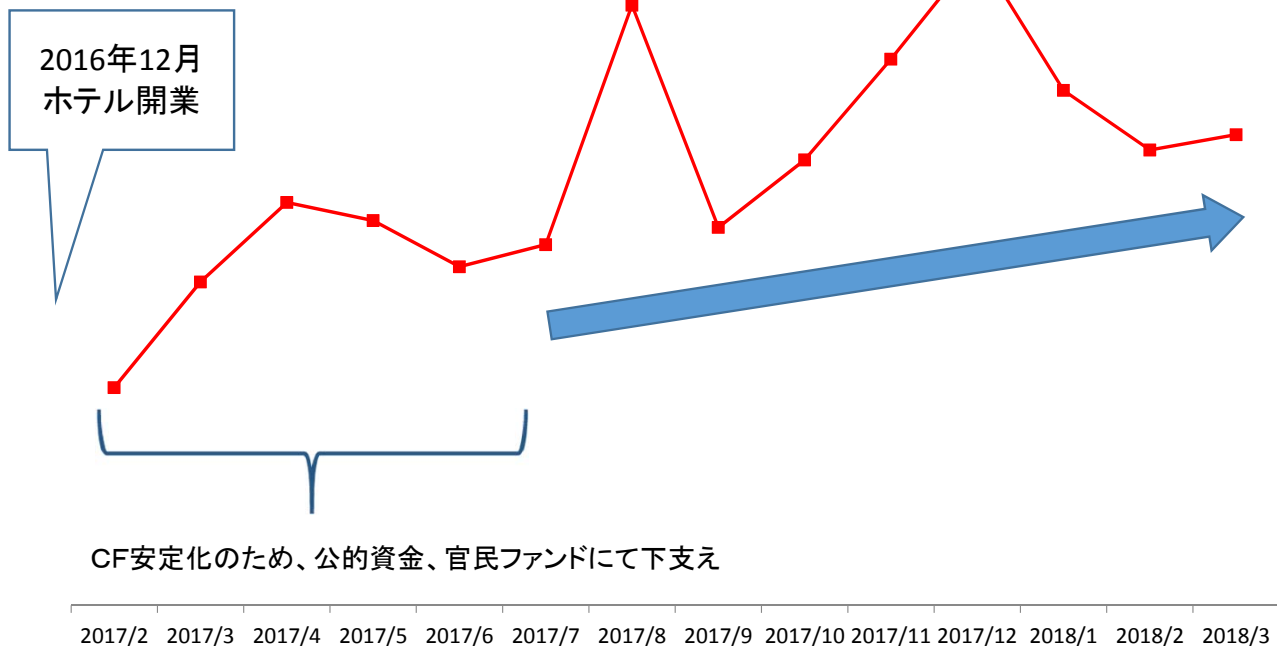
人口／世帯数	53千人／17千世帯
事業所数／従業者数	215事業所／7, 788人
製造品出荷額	2, 965億円
ホテル客室数	120室

※事業所数、従業者数、製造品出荷額は従業者4人以上の各自治体直近データより。

5. 対応スキーム提供



<グリーンコア坂東稼働率推移>



<課題>

- ✓ 認知度をあげる
- ✓ リピーターを作る
- ✓ 採算ラインを下げる
- ✓ ホテル開業後一定期間のCF安定化



<対応>

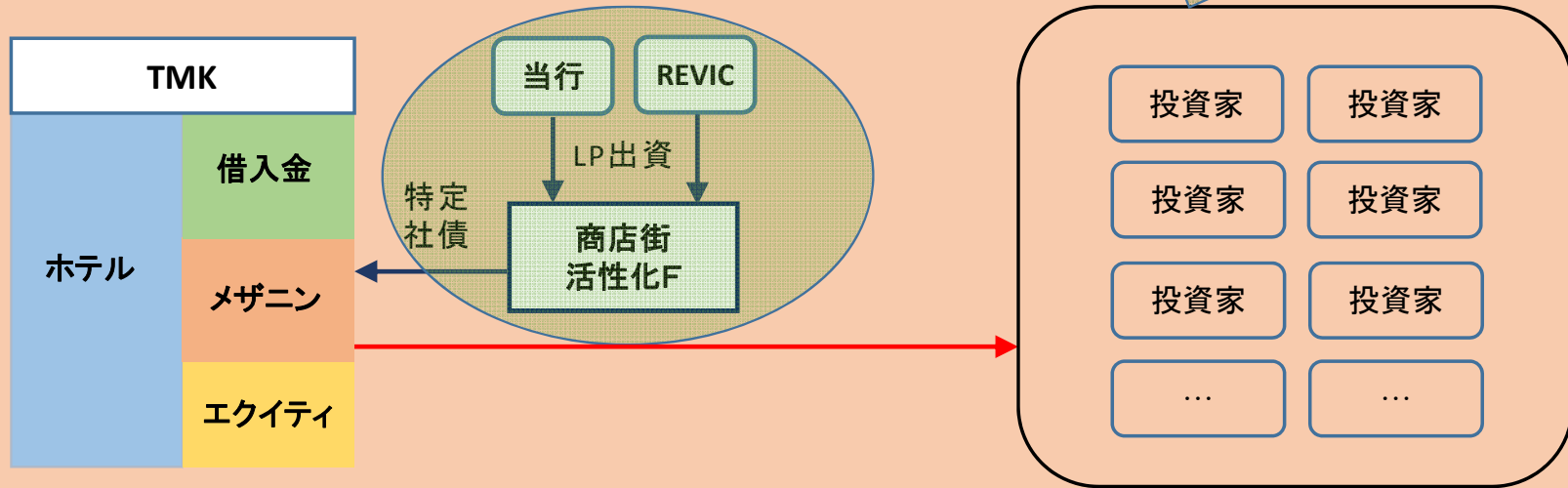
- ✓ 工業団地への営業、地元の慶事等の取り込み
- ✓ 宿泊客のニーズを把握し、次回宿泊時に反映徹底
- ✓ パレットルーム（段ボール製家具・内装を用いた客室）の活用
- ✓ 官民ファンド等の活用

○官民ファンドのEXIT

- ✓ いばらき商店街活性化ファンド残存期間終了後の対応
- ✓ 特定社債償還資金対応



- (ア) 余剰資金による一括償還
- (イ) 償還資金のリファイナンス
- (ウ) 地域住民による小口投資 (私募REIT)



①交流人口の集客効果

- ✓市の念願であったホテルの開業
→ホテル稼働率の着実な上昇により、市外からの交流人口増加

②地元商店街との連携

- ✓地元商店街による宿泊客の飲食需要取り込み
- ✓宿泊代と商店街での飲食をセットにした宿泊プラン
- ✓食事持込可の街cafe (9:00~17:00 300円でドリンク飲み放題)

③新たなビジネスプランの実証実験の場

- ✓段ボールを活用した、家具や建材製造
→「常陽ビジネスアワード」(ビジネスコンテスト)で最優秀賞受賞
- ✓パレットルームの名称でグリーンコアで実証
→ハイシーズン、休日前日はパレットルームから予約が入る状況
- ✓全国のビジネスホテルオーナー等が視察、コンサルティング実施

(参考)ビジネスアワードでの表彰



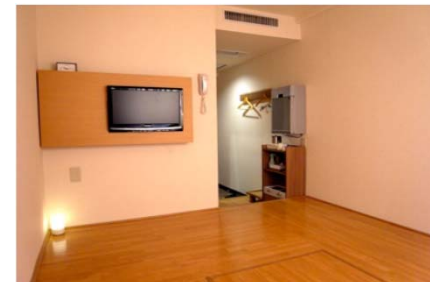
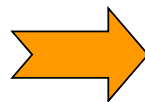
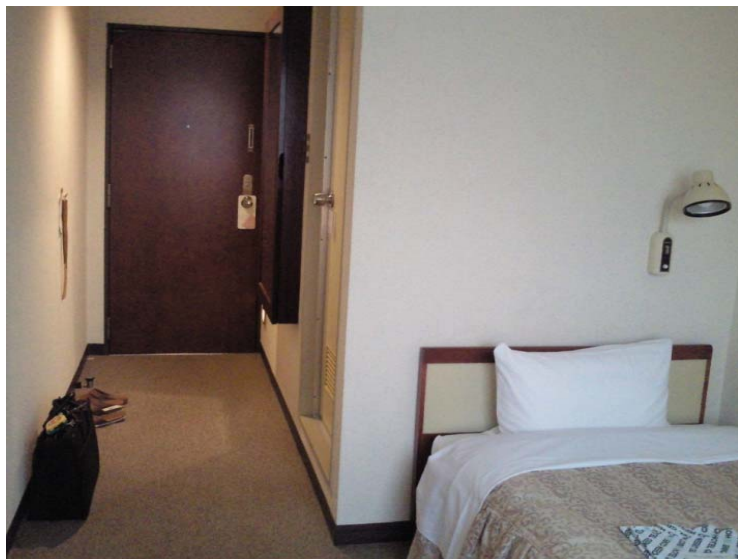
常陽銀行



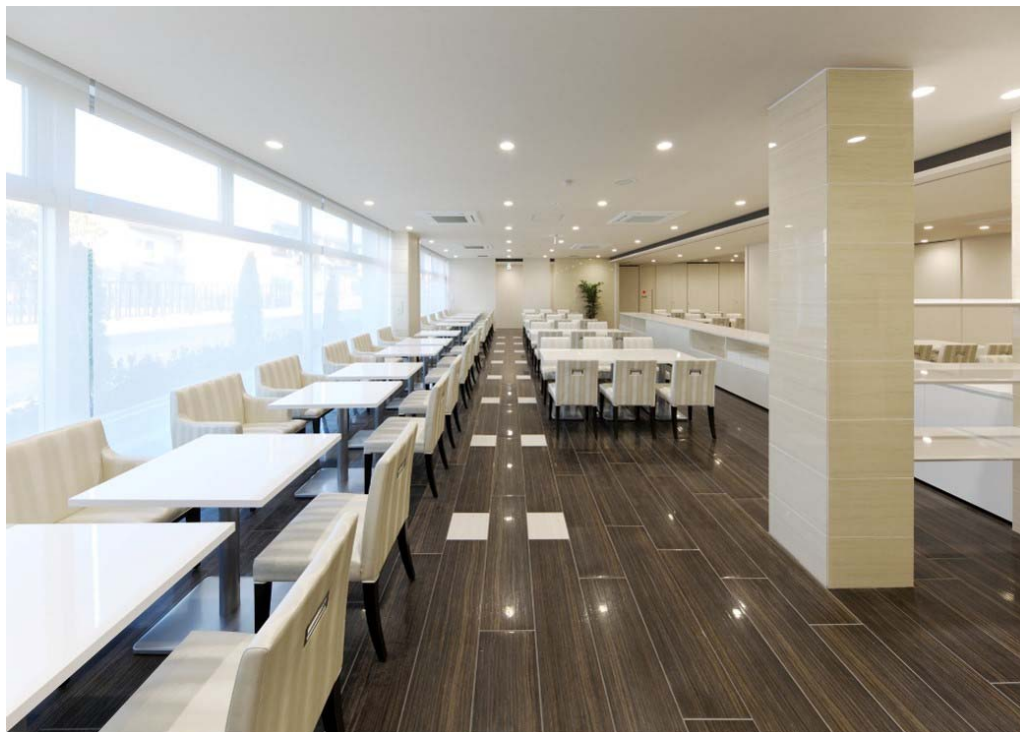
- ・『第3回 常陽ビジネスアワード』募集実績:応募総数 **379件**
- ・当行役職員、茨城県、筑波大学、茨城大学等のほか、大手企業11社(メーカー、商社、流通業等)の審査員を交え、一次・二次審査を経て選定(最優秀賞1件、優秀賞2件、特別賞・奨励賞13件)。
- ・**最優秀賞:「被災地や公共の場で活用出来る防災段ボール及び同加工品の開発」**
(受賞者:金子包装株/古河市)

(参考) ホテルグリーンコア幸手にて既存のシングル客室をリノベーション

- 第3回常陽ビジネスアワードにてグリーンコアの親会社が最優秀賞を受賞。
- 受賞プラン…「コルファニ」※というダンボールを家具や建材に活用。ホテルの内装に活用。
※コルファニとはダンボール (Corrugated box) と家具 (Furniture) を合わせた造語



<朝食会場&街cafe>



<パレツトルーム>



