

PR

### レジャーホテル事業の安定性の秘訣1

#### 高い参入障壁

地方自治体の条例などにより  
レジャーホテル業界へは誰もが  
簡単に参入することが困難。



### レジャーホテル事業の安定性の秘訣2

#### 競合店に左右されにくい

「満室だから帰ろう」とはなりづらく、  
競合店がひしめくエリアでも  
比較的共存共栄しやすい。



### レジャーホテル事業の安定性の秘訣3

#### 人間の欲求に直結する

レジャーホテルの歴史は江戸時代の  
出会い茶屋までさかのぼる。実は300年以上も  
続く歴史がある安定した産業。



#### 投資の流れ



※5 当該ファンドの配当金の分配が保証されているものではありません。  
※6 元本の返還を保証しているものではありません。本匿名組合出資金の一部又は全部に損失が生じ、返還されない可能性があります。  
※7 尚レジャーホテル物件の売却益が生じた場合であっても、その分配を受ける事はできません。

セミナー大好評開催中! 興味を持たれた方は ▶ NEO HOPE 検索

#### 【レジャーホテルファンドについて】

●当該レジャーホテルファンドに関しては、1号ファンド・2号ファンドの販売を終了しており、当該記事広告に掲載された商品はお問合せいただきましても、現在、販売はしていません。また、当社が今後、取り扱う商品に関しましても、掲載いたしました商品とは同一のものではない場合がございます。●弊社が販売いたしました本匿名組合出資に該当し、元本の返還及び一定の投資目標の達成を保証しているものではありません。●掲載された商品のリスクの詳細及びその他のリスクについては、当該ファンドの「投資事業匿名組合契約書」及び「契約締結前交付書面(兼重要事項説明書)」をご確認のうえ、投資家の皆様各人でご判断し投資いただいております。

#### 【ご投資に際しての留意点】—必ずお読みください。—

●ご投資に際しましては、弊社が取扱う各金融商品は、(以下、「商品」という。)各商品によりその投資対象や投資方針、申込手数料等の費用、各商品にかかるリスク等が異なり、多岐にわたりますので、詳細につきましてはそれぞれの商品の目論見書、契約締結前交付書面(兼重要事項説明書)等の内容をご確認、ご理解のうえ、ご自身でご判断ください。●弊社で取扱う商品等は元本保証の商品ではなく、投資対象が多岐にわたり、商品等に組入れられる株式、債券等の価格、投資対象事業の業績・資産価値等の変動、または金利等の変動により、償還時には、投資元本を割り込むおそれがあります。●弊社で取扱う商品等へのご投資には、商品ごとに所定の手数料等をご負担いただく場合があります。●弊社主催のセミナーでは、セミナーで紹介する商品等の勧誘を行うことがあります。あらかじめご承知おきください。

#### ～免責事項～

●本資料は、お客様への投資勧誘を目的として作成されたものです。●本資料中のグラフ、図表、数値その他いかなる内容も過去の実績であり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、使用されている画像は投資対象物件ではなく、あくまでイメージ画像です。



イニシア・スター証券株式会社 金融商品取引業者 金融商品取引業者登録番号/関東財務局長(金商)第144号  
加入協会/日本投資者保護基金 日本証券業協会

お問い合わせ・資料請求は

☎ 0120-653-060 受付時間 平日9:30~18:30 土日祝日を除く

ホームページ <http://www.initia-star.com/>

Eメール [info@initia-star.com](mailto:info@initia-star.com)

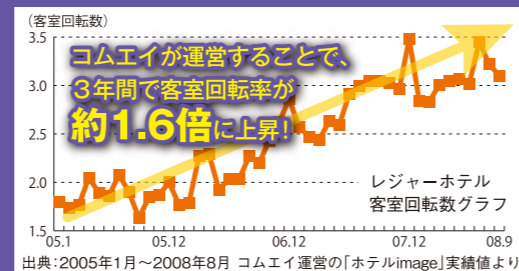
るコムエイがオペレーターとして責任を持って運営を担う。あるホテルの例ではコムエイの運営によって、2年強で平均客室回転率が平均約1.8回から約3回へと1.6倍に、平均経費率を約30%も削減している※4。投資先となるレジャーホテルは投資基準が12%以上見込める物件のみを選定する方針とし、コムエイのオペレーションによってさらに高い運用結果も期待できるのだ。

この「NEO HOPE」シリーズ購入は50万円から個人投資家にも手が届きやすく、運用期間は3年間。すでに発売済みの1号ファンド・2号ファンドがともに、サブプライム後の金融環境の中でも、好評のうちに募集締め切りとなった人気ぶりもつづける。今後も新規ファンドの組成が予定されているので、ポートフォリオの分散先として加えると面白そうだ。

※4 コムエイ運営の「ホテル image」2006年6月~8月の実績値

### レジャーホテル業界のプロが経営

ファンドが購入した物件を運営するのは、レジャーホテル業界で実績のあるコムエイ。リニューアルやコスト削減、サービスの向上で投資利回り12%以上の物件を、さらなる高収益なレジャーホテルへと生まれ変わらせる。



### サブプライム不況にもかかわらず人気のファンド!

# 投資利回り12%以上を基準に物件を選定 プロのノウハウで高収益♥ホテルへ、 50万円からお手軽に投資!

※1 当該ファンドの配当利回りではありません

国内はもちろん、海外からも熱い注目を浴びるレジャーホテル業界。高い稼働率と他の業種に比べ不況に強いと言われるレジャーホテル業界へ50万円からの小口で投資できるファンドがイニシア・スター証券から登場した!

#### レジャーホテルファンド

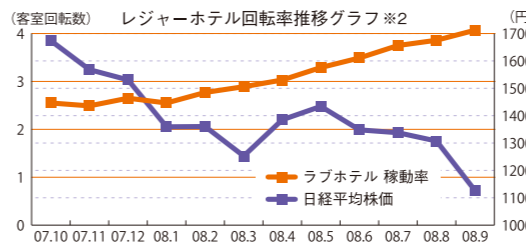
## 「NEO HOPE」の魅力

- 優れた実績を誇るオペレーターによるプロのオペレーション
- 高い物件調達能力で購入物件は投資基準12%以上を予定

### レジャーホテル事業の魅力1

#### 景気の波に 影響を受けにくい産業

人間の本質的な欲求に基づくビジネスなので  
不景気でも客室回転率が改善する場合も!



**不況の影響を受けにくい**

いつの時代もカプルのニーズが絶えないレジャーホテル。人間の欲求にもとづくがために他の業種に比べ不景気に強いと言われてきた。加えて最近ではその利用目的ゆえの部屋の稼働率の高さが、そのまま収益性につながる。レジャーホテルを投資対象とするファンドがロンドン・A・I・M市場に上場されるなど投資物件としても外国人投資家の間でも注目されている。このレジャーホテルへの投資を個人投資家に開放したのが、イニシア・スター証券のファンド「NEO HOPE」シリーズだ。投資家から集めた小口の資金でレジャーホテルを購入。投資家にその収益を配当として年2回分配し、満期にはホテルを売却して元本の償還を目指す。

実はこのレジャーホテルビジネス、自治体の条例などにより、新規参入が困難な業種である。さらに人間の根本的な欲求に根ざしたビジネスであるため、不景気だからといってカプルの利用回数が

減るなど、市場が急縮小する局面も考えづらい。

また収益性の面でも、「「休憩」」「サービスタイム」などの仕組みにより一部屋の利用者が一日平均約3回の稼働率を誇り、基本一室一客のシティホテルの稼働率とは比較にならない効率的な売上高を誇る。同時に人件費などのコストが徹底的に低くおさえられ非常に利益の厚い産業だ。

現在、不動産市場はサブプライムローン問題で大揺れに揺れているが、しかしながらレジャーホテル業界は、比較的安定しているとともに高稼働率にもとついた収益性のある「事業」だと言える。

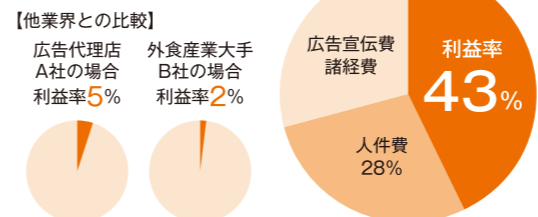
**運用はプロにおまかせ!**

とはいえ、レジャーホテル業界には独特の商慣習もあり、単にレジャーホテルを取得しただけで素人が運営できる世界ではないのもまた事実のようだ。その点「NEO HOPE」シリーズでは、レジャーホテルを専門に20年以上の実績あ

### レジャーホテル事業の魅力2

#### 他業界との比較で 必要経費が低コスト

人件費が低く、平均営業利益率  
40%以上※3も可能。



※2※3 (出典)共にコムエイ運営の「ホテル image」2007年10月~2008年8月の実績値

#### プロのオペレーターの高い物件調査能力

売主との交渉

- 不良債権化物件の有無
- 早期売却意思の有無

**投資物件は利回り12%以上を選定**

業界へはり巡らせたネットワークで  
物件はすべて投資利回り12%以上

物件情報

- 躯体設備の老朽化
- 許認可関連の状況

市場性

- 立地自体の集客力
- 利用顧客の概況