



各 位



2021年4月27日

会社名 価値開発株式会社
代表者名 代表取締役社長 梅木 篤郎
(コード番号 3010 東証第2部)
問合せ先 取締役兼最高財務責任者 細野 敏
(TEL:03-5822-3010)

匿名組合出資及び新規ホテルの運営受託に関するお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、東京都中央区に所在する新築ホテル（〔仮称〕KOKO HOTEL 築地 銀座、以下「本ホテル」という。）の土地・建物を対象資産とする信託受益権（以下「本ホテル物件」という。）を取得する特別目的会社（以下「本SPC」という。）に対して匿名組合出資を行うことを決議いたしました。また、当社の子会社である株式会社ココホテルズは、本日開催の取締役会において、本ホテルを運営するための新たな運営委託契約（以下「本運営委託契約」という。）を締結すること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。

記

1. 匿名組合出資について

(1) 匿名組合出資の目的

本SPCは、当社のスポンサーであるスターアジアグループからの出資及び当社からの出資により、本ホテル物件を2021年4月30日付で取得する予定ですが、その取得価格は、不動産鑑定価格の範囲内となっております。ホテル運営の受託のみならず本SPCに対して出資することで、ホテル需給環境の回復に伴いホテル運営による収益拡大及び将来的な売却益の実現による高い投資リターンを享受することが期待できます。なお、当社の本SPCに対する出資額は204百万円であります。

本SPCは、以前よりGK-TKスキームでの投資ストラクチャーにより本ホテル物件の取得交渉を行ってまいりましたが、本ホテルの運営委託契約を当社グループとの間にて締結するに当たり、当社としては、上記の出資に伴う利益を得ることが可能となるため、本運営委託契約を締結とともに、匿名組合出資を行うことといたしました。

(2) 本SPCへの匿名組合出資日

2021年4月27日

(3) 出資を行う本SPCの概要

名 称	合同会社築地ホテル管理		
所 在 地	東京都港区虎ノ門五丁目1番4号		
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人築地ホテル管理		
事 業 内 容	不動産信託受益権の取得、保有及び処分など		
資 本 金	300千円		
設 立 年 月 日	2019年10月25日		
大 株 主 及 び 持 株 比 率	一般社団法人築地ホテル管理		
当社と当該法人との関係	資 本 関 係	特記すべき事項はございません。	
	人 的 関 係	特記すべき事項はございません。	
	取 引 関 係	特記すべき事項はございません。	
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	特記すべき事項はございません。	

2. 本運営委託契約について

(1) 本運営委託契約の目的

当社の子会社である株式会社ココホテルズは、東京都中央区に所在するホテルの運営を行うため、本運営委託契約を締結し、「KOKO HOTEL 築地 銀座（予定）」として運営を行うことを決定いたしました。本運営委託契約を締結することで、本ホテルの売上及び利益に連動する運営委託報酬を受け取ることができ、本SPCが将来的に本ホテル物件を売却した後もホテルオペレーターとして継続的な利益を確保することができます。また、株式会社ココホテルズは、本ホテルの運営の開始に当たり、合同会社築地ホテル管理から開業準備資金として94百万円を受領する契約を本運営委託契約とともに締結いたします。

本ホテルは東京メトロ日比谷線「築地」駅から徒歩5分、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「東銀座」駅から徒歩10分の立地に所在する宿泊特化型ホテルです。国内外の観光客に人気の高い築地場外市場が至近にあり、銀座エリアは徒歩圏内にあることからレジャー客に利便性の高い立地です。また、羽田空港へのアクセスもよいことに加え、東京ビッグサイト、有明エリアへのアクセスにも優れていることからイベント関連の需要も期待できます。また、将来的には築地市場跡地の再開発、新築地駅（仮）の開通も計画されており、さらなる発展が見込まれるエリアです。

本ホテルの客室は平均20㎡と一般的なビジネスホテルと比較して広く、7割以上の客室が3名以上の利用が可能で、会議室4室、レストラン会場が2箇所、備えられていることから、周辺の競合ホテルと比較して、レジャー需要および団体需要の取り込みに適した施設構成となっており、競争力の高いホテルです。

(2) 本ホテルの概要

ホテル名	所在地	部屋数	運営開始予定日
KOKO HOTEL 築地 銀座（予定）	東京都中央区築地六丁目8番8号	188室	2021年9月中旬

(3) 本運営委託契約の締結日

2021年4月30日（予定）

(4) 契約相手側の概要

名 称	合同会社築地ホテル運営	
所 在 地	東京都港区虎ノ門五丁目1番4号	
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人築地ホテル管理	
事 業 内 容	不動産信託受益権の取得、保有及び処分	
資 本 金	300千円	
設 立 年 月 日	2020年7月17日	
大 株 主 及 び 持 株 比 率	一般社団法人築地ホテル管理	
当社と当該会社との関係	資 本 関 係	特記すべき事項はございません。
	人 的 関 係	特記すべき事項はございません。
	取 引 関 係	特記すべき事項はございません。
	関連当事者への該当状況	特記すべき事項はございません。

3. 今後の見通し

本匿名組合出資及び本運営委託契約の締結による当期の業績への影響については、新型コロナウイルス感染症の感染拡大などもあり軽微です。

今後、開示すべき事項が発生した場合は、速やかにお知らせいたします。

以 上