



各 位



2020年9月8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)

当社グループにおける新型コロナウイルス感染症の感染拡大収束後を見据えた 経営改善及び企業価値向上に係る取り組みについてのお知らせ

新型コロナウイルス感染症によりお亡くなりになられた方々に謹んでお悔み申し上げますとともに、罹患された方々には心よりお見舞い申し上げます。

新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大以降、東京オリンピック・パラリンピックの開催延期、日本を含む各国政府による渡航制限が行われ、日本政府による緊急事態宣言解除後も「新しい生活様式」や大規模イベントの制限が推奨される中で、訪日外国人旅行者のみならず、国内利用客も大幅に減少し、ホテル業界にとっても大変厳しい状況が続いております。当社グループでは、このような経営環境の中において守りの姿勢を固めるべく経費の削減、損益分岐点の低減、並びに手元資金の確保に努めております。

複数のホテル運営会社の経営破綻に関する報道に伴い、多くのホテル開発案件が中止され、既存のホテルの用途変更が検討される中で、今後、新規ホテルの供給が低迷し、国内ホテル業界における再編・淘汰は必至だと考えております。一方で、徐々に新型コロナウイルス感染症の感染拡大が収束し、まずは国内利用客が回復することが期待され、来年夏季開催予定の東京オリンピック・パラリンピック、そして2030年に6,000万人の訪日外国人旅行者を目標とすることを再確認した日本政府の中長期的な観光立国策である「観光ビジョン実現プログラム2020」もあり、その時期について合理的に見通すことは難しいものの訪日外国人旅行者も徐々に回復することを想定しております。また、我々の持つ食文化、生活様式、アニメを含むサブカルチャー、四季のある自然環境、清潔で安全な環境等、日本の観光資源はユニークかつ国際的に高い競争力を持つものと考えられ、その魅力が徐々に外国人旅行者に認識され始めたところであり、外国人による日本訪問需要は今後より高まるものと考えております。

当社グループは、守りの姿勢を固める一方で、ホテル業界の再編・淘汰の流れの中で、新規のホテル運営契約や賃貸借契約をより有利な条件で受託すること又はホテル物件やホテル運営会社を低価格で買収することにより、ホテル事業の収支構造を抜本的に改善させ、更に今後の収益拡大を図る攻めの好機が到来したと考えております。

下記のとおり、当社グループにおける取り組み状況についてお知らせいたします。

記

1. コロナ禍における経費削減、並びに手元資金の確保に関する取り組み

当社グループでは、下記の内容を含め、運営ホテルの運営効率の最適化、休業を含めたコスト削減を実施し損益分岐点の低減を図るとともに、国や地方公共団体が公表している各種助成金等の活用に加え、外部からの資金調達に関して各金融機関との協議に努めております。

(1) 運営ホテルの賃借料減額に係る交渉

新型コロナウイルス感染症の感染拡大後、当社グループが運営する各ホテルの稼働率及び客室単価が低迷する中で、各ホテルのオーナー様に対して、賃借料の減額、契約の解除、並びにフランチャイズ契約等の固定賃料が

発生しない契約形態への変更交渉を継続して行ってまいりました。その結果、オーナー様のご理解、並びにご協力もあり、今年度に対する影響としては、2020年9月8日時点で総額603百万円の減額にかかる合意が得られました。

(2) 運転資金の確保

当社グループでは、2020年7月30日に開示いたしました「第三者割当による2020年第1回無担保転換社債型新株予約権付社債及び2020年第1回新株予約権の払込完了に関するお知らせ」のとおり、本年オープンを予定しておりました新規ホテル3店舗、『ベストウェスタンホテルフィノ新横浜』、『ベストウェスタンプラス福岡天神南』、『フィノホテル札幌大通』のオープンに必要な資金、並びに当期及び来期以降に支払い義務のある借入金の返済資金及び税金の支払資金として1,500百万円を確保するとともに、コロナ禍において機動的かつ安定的な資金調達手段の確保及び手元資金の拡充による財務基盤の安定化を図ることを目的として、本日開示いたしました「コミットメントライン契約の締結及び資金の借入れに関するお知らせ」に記載のとおり、運転資金として使用可能な借入として総額800百万円の調達を行いました。現在、更なる資金拡充を目指し、各金融機関との協議を継続しております。

2. アフターコロナを見据えての新規ホテル運営案件の獲得に向けた取り組み ～新ブランドホテルの展開～

当社グループでは、新型コロナウイルス感染症の感染拡大が収束した後は、国内利用客の需要はもちろんのこと、来年夏季開催予定の東京オリンピック・パラリンピックや、2030年に6,000万人の訪日外国人旅行者を目標とすることを再確認した日本政府の「観光ビジョン実現プログラム2020」も踏まえ、中長期的には訪日外国人旅行者の需要も感染症拡大前以上に回復することも十分にあり得ると考えております。また、我々の持つ食文化、生活様式、アニメを含むサブカルチャー、四季のある自然環境、清潔で安全な環境等、日本の観光資源はユニークかつ国際的に高い競争力を持つものと考えられ、その魅力が徐々に外国人旅行者に認識され始めたところであり、外国人による日本訪問需要は今後より高まるものと考えております。将来的な需要の取り込みに向けて、既存のホテル事業の収益性を高める取り組みを継続する一方で、ホテル業界の再編・淘汰の流れの中で、新規のホテル運営契約や賃貸借契約をより有利な条件で受託すること又はホテル物件やホテル運営会社を低価格で買収すること等を通じて、ホテル事業における収支構造を抜本的に改善させ、更には今後の収益拡大を図る攻めの好機が到来したと考えております。

そのため、当社グループでは、既存の運営ホテルブランドに加えて、ゲスト同士の交流をよりカジュアルに体験できるホテルをコンセプトとした新たなホテルブランドを展開するための準備をスポンサーであるスターアジアグループと共同して取り組んでおります。

3. 株主優待制度の再開

当社のメイン事業であるホテル事業では、コロナ禍においては従来以上に宿泊ゲストの皆様にご満足いただけるサービスを提供することが他社との差別化を図る上で非常に重要なファクターとなっている中で、当社が運営しているホテルに対してより多くの方々に興味を持ってもらい、運営改善に関する様々なフィードバックを頂戴する良い契機につながると考えております。また、株主の皆様の日頃のご支援に感謝するとともに、当社株式への投資の魅力を一層高め、当社株式を中長期的に保有いただく株主様を増やすことが企業価値の中長期的な向上につながるとの判断から、株主優待制度を再開することを決議いたしました。本日開示いたしました「株主優待制度導入に関するお知らせ」のとおり、以前の優待制度を見直し、保有株式数及び保有期間に応じた還元基準、並びに優待制度を定めております。

4. 社名変更のお知らせ

当社は、本日開示いたしました「商号の変更及び定款の一部変更に関するお知らせ」に記載のとおり、2021年6月開催予定の株主総会での承認を条件として、商号を「ポラリス・ホールディングス株式会社」に変更することを決議いたしました。当社では、不動産事業をメイン事業として行っておりました2008年10月より「価値開発株式会社」の商号にて事業を行ってまいりました。今後、当社では、2020年8月7日に開示いたしました「成長戦略プラン」に記載のとおり、株主価値の最大化を目指しつつ、より良い社会創りに貢献するために、国内外のゲストが宿泊したくなるホテルの運営事業と不動産事業を高い専門性を持って注力し、国内外の投資家への情報開示を積極的に行い、金融機関からの借入のみならず、資本市場からの資金調達を可能とする投資家との良好なりレシオンを構築していく方針であります。当社グループが大きく転換していくのに伴い、これまでの商号から、日本国内のみならず国外の利用者や投資家に覚えていただきやすい新しい商号へ変更を行うものであります。

5. 今後の見通し

連結業績予想につきましては、2021年3月期における新型コロナウイルス感染症の感染拡大が、当社グループの事業活動に与える影響につきまして、現時点で合理的に予測することが困難な状況にあるため、業績予想の開示は見送らせていただきます。なお、業績予想の開示が可能となった時点で速やかに公表いたします。

以上