



各 位



2020年10月13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)

5店舗のホテル運営委託契約の締結及び 売上保証契約の締結に関するお知らせ

当社の子会社であります株式会社ココホテルズは、ホテル運営委託契約（以下「本ホテル運営委託契約」という。）を締結し、当社グループの新ブランド「KOKO HOTEL（ココホテル）」にて5店舗のホテル運営を新たに開始することを決定いたしました。また、株式会社ココホテルズは、本ホテル運営委託契約に加え、当社のスポンサーグループ企業との間で売上保証契約（以下「本売上保証契約」という。）を締結し、当該ホテル運営においてホテル売上が運営費用を下回る場合、当該運営費用及び運営委託報酬をスポンサーグループ企業が賄うこととしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本ホテル運営委託契約の締結

(1) 本ホテル運営委託契約に至る経緯

当社グループでは、本年9月30日に開示いたしました「5店舗のホテル運営に関する覚書締結に関するお知らせ」に記載のとおり、当社の親会社グループであるスターアジアグループと「ユニゾイン札幌」、「ホテルユニゾ銀座一丁目」、「ユニゾイン広島駅前」、「ホテルユニゾ福岡天神」及び「ユニゾインエクスプレス鹿児島天文館」（以下「本物件ポートフォリオ」という。）についてのホテル運営委託契約の締結に向けた覚書を締結し、協議を行ってまいりました。そしてこの度、当社グループを本物件ポートフォリオのホテルオペレーターとするホテル運営委託契約を締結し、本年10月14日以降順次、ホテル運営を開始することといたしました。

(2) 新ホテルブランド「KOKO HOTEL」

当社グループでは、2020年8月7日に開示いたしました「価値開発成長戦略プラン（2021年3月期～2022年3月期）」に記載のとおり、AIやIT技術を駆使した経営効率の高いホテルを目指し、新たなホテルコンセプトを有するオリジナルブランドを新規展開することを検討しておりました。そして、このホテルコンセプトを実現するため、当社グループでは、新たに「KOKO HOTEL」ブランドを立ち上げ、今後、当社グループとして展開していくことといたしました。本物件ポートフォリオは、当社グループのオリジナルブランド展開の最初のホテルとなります。また、本物件ポートフォリオはそれぞれのサブマーケットにおいて出張需要に加え観光需要を取り込むべく、宿泊ゲストから見た利便性の良い国内主要都市等のロケーションに位置しており、当社グループの持続的な利益成長の実現に寄与することが期待できます。

本物件ポートフォリオを受託により、当社グループでの受託案件は合計31棟、5,199室となり、2020年10月13日現在の受託数から棟数で19.2%、部屋数で31.1%の増加となります。

(3) 本物件ポートフォリオの概要

ホテル名	所在地	部屋数	運営開始日
KOKO HOTEL 銀座一丁目 (現：ホテルユニゾ銀座一丁目)	東京都中央区銀座1丁目9-5	305室	2020年10月14日
KOKO HOTEL 札幌駅前 (現：ユニゾイン札幌)	北海道札幌市中央区北一条西3丁目3-10	224室	2020年10月23日
KOKO HOTEL 福岡天神 (現：ホテルユニゾ福岡天神)	福岡県福岡市中央区今泉1丁目22-14	159室	2020年10月30日
KOKO HOTEL 広島駅前 (現：ユニゾイン広島駅前)	広島県広島市南区京橋町10-3	250室	2020年11月6日
KOKO HOTEL 鹿児島天文館 (現：ユニゾインエクスプレス鹿児島天文館)	鹿児島県鹿児島市東千石町4-24	295室	2020年11月13日

(4) 契約締結日

契 約 締 結 日	2020年10月13日
-----------	-------------

(5) 契約相手側の概要

契約相手側は、スターアジアグループと資本関係等がなく切り離された倒産隔離会社である下記の会社であります。

① 名 称	KOKO HOTEL銀座一丁目合同会社	
② 住 所	東京都港区虎ノ門五丁目1番4号	
③ 組 成 日	2020年7月20日	
④ 業務執行組合員の概要	名 称	業務執行社員 一般社団法人K i e l
	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K i e l
	事 業 内 容	株式、特定出資、出資その他の持分の取得、保有及び処分等の業務
⑤ 上場会社と当該ファンドとの間の関係	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。

① 名 称	KOKO HOTEL札幌駅前合同会社	
② 住 所	東京都港区虎ノ門五丁目1番4号	
③ 組 成 日	2020年7月20日	
④ 業務執行組合員の概要	名 称	業務執行社員 一般社団法人K i e l
	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K i e l
	事 業 内 容	株式、特定出資、出資その他の持分の取得、保有及び処分等の業務
⑤ 上場会社と当該ファンドとの間の関係	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	特記すべき事項はございません。

	の該当状況	
--	-------	--

① 名 称	KOKO HOTEL福岡天神合同会社	
② 住 所	東京都港区虎ノ門五丁目1番4号	
③ 組 成 日	2020年7月20日	
④ 業務執行組合員の概要	名 称	業務執行社員 一般社団法人K i e l
	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K i e l
	事 業 内 容	株式、特定出資、出資その他の持分の取得、保有及び処分等の業務
⑤ 上場会社と当該ファンドとの間の関係	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。

① 名 称	KOKO HOTEL広島駅前合同会社	
② 住 所	東京都港区虎ノ門五丁目1番4号	
③ 組 成 日	2020年7月20日	
④ 業務執行組合員の概要	名 称	業務執行社員 一般社団法人K i e l
	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K i e l
	事 業 内 容	株式、特定出資、出資その他の持分の取得、保有及び処分等の業務
⑤ 上場会社と当該ファンドとの間の関係	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。

① 名 称	KOKO HOTEL鹿児島天文館合同会社	
② 住 所	東京都港区虎ノ門五丁目1番4号	
③ 組 成 日	2020年7月20日	
④ 業務執行組合員の概要	名 称	業務執行社員 一般社団法人K i e l
	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K i e l
	事 業 内 容	株式、特定出資、出資その他の持分の取得、保有及び処分等の業務
⑤ 上場会社と当該ファンドとの間の関係	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. 本売上保証契約の締結

(1) 契約の内容

本物件ポートフォリオのホテルオペレーターである株式会社ココホテルズがスターアジアグループに属するSAJP IV Hospitality LLCとの間で売上保証契約を締結いたします。当該契約では、契約期間中の各月において、本物件ポートフォリオの運営においてホテル売上が運営費用を下回る場合、SAJP IV Hospitality LLCより株式会社ココホテルズに当該運営費用及び運営委託報酬を賄う保証金が支給されるものであります。

(2) 契約締結日

契 約 締 結 日	2020年10月13日
-----------	-------------

(3) 契約相手側の概要

① 名 称	SAJP IV Hospitality LLC	
② 所 在 地	125 Gaither Drive, Suite L, Mount Laurel, NJ 08054 USA	
③ 代表者の役職・氏名	Star Asia Japan Special Situation IV LP	
④ 事 業 内 容	投資	
⑤ 設 立 年 月 日	2020年8月19日	
⑥ 当社と当該会社との関係	資 本 関 係	当該会社との直接的な資本関係はありませんが、当社の親会社等の子会社等であります。
	人 的 関 係	当社と当該会社との間に、特筆すべき人的関係はありません。当該会社は、スターアジアグループに属する会社であります。当社では、スターアジアグループより5名が取締役として就任しております。
	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	当該会社は、当社と同一の親会社を持つ会社として当社の関連当事者に該当いたします。

3. 今後の見通し

本ホテル運営委託契約及び本売上保証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あります。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。

また、連結業績予想につきましても、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も、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