



2021年3月31日

各 位

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)

**ベストウェスタンプラス福岡天神南の購入に伴う匿名組合出資及び
特別目的会社の連結子会社化並びにホテル保有による
オーナー・オペレーターモデルへの移行に関するお知らせ**

当社は、本日開催の取締役会において当社の連結子会社である株式会社フィーノホテルズにおいて既に長期固定賃料型の賃貸借契約にて運営を行っておりますベストウェスタンプラス福岡天神南(以下「BW天神南」という。)のホテル建物(同物件を対象資産とする信託受益権、以下「本物件」という。)を購入するため、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。

記

1. 概要

BW天神南は、236室を有する2020年10月開業の新築ホテルであり、地下鉄空港線「天神」駅から徒歩8分、福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅から徒歩5分に位置しております。また、人気の博多中洲エリアやキャナルシティへも徒歩圏内であり、福岡空港や福岡港へのアクセス利便性が高いことから、観光客のみならずビジネス客に対しても高い訴求力のあるホテルであります。当社は、本日、本物件を取得するための売買契約を締結した本SPCに対して匿名組合出資を行い、本SPCを当社の連結子会社といたします。本SPCにおける本物件の取得資金は、当社からの匿名組合出資金及び外部からの借入金での調達を予定しております。取得価格は、相手方の同意が得られなかったため、非開示といたしますが、現在、流動性の低迷しているホテル物件の取引市場の状況が反映された当社に大きなメリットのあると考えられる価格となっており、将来的に大きな売却益が期待できます。当社が匿名組合出資を行う予定の本年4月末以降、本SPCの連結子会社化により、当社グループが同ホテルの所有者(信託受益者)兼運営者(オーナー・オペレーター)となるため、現在の所有者と契約済みの賃貸借契約(期間40年間、固定賃料支払い型)は解約され、年間約313百万円の固定賃料支払債務が免除となります(2021年4月より免除予定)。これにより、当社の損益分岐点が大きく引き下がることになり、ホテル業界の需給環境の回復に伴い、契約済みの賃貸借契約と比べ、非常に高い利益率が期待できます。

信託受益権の取得という方法といたしました理由につきましては、将来的な売却を見越した際、幅広い購入層に打診できるようJ-REIT等でも広く普及している信託受益権による保有形態が流動性の観点等から望ましかった点や不動産流通税が抑制できる点などであります。また、GK-TKスキームへの投資ストラクチャーへの匿名組合出資という方法といたしましたのは、当社の現在の財務状況を鑑みると当社のバランスシートにおける借入れより倒産隔離されたSPCにおいて信託受益権を保有し、借入れを行う方が金融機関として融資判断が行いやすいであろうことなどの理由によりです。

2. 子会社の異動

(1) 異動の理由、方法

当社は、本物件を取得するため本SPCに対して400百万円の匿名組合出資を行う予定です。また、本SPCにて予定されている資金調達の内容に照らし、本SPCは当社の連結子会社となる見込みです。

(2) 本SPCの概要

① 名 称	合同会社天神ホテル管理	
② 所 在 地	東京都港区虎ノ門五丁目1番4号	
③ 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人天神ホテル管理	
④ 事 業 内 容	不動産信託受益権の取得、保有及び処分など	
⑤ 資 本 金	300千円	
⑥ 設 立 年 月 日	2020年10月25日	
⑦ 大株主及び特株比率	一般社団法人天神ホテル管理	
⑧ 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。
⑨ 最近3年間の財政状態及び経営成績	本SPCは2020年10月設立のため、直近の決算はありません。	

(3) 本SPCへの匿名組合出資日

2021年4月末（予定）

5. 今後の見通し

本件による当期の業績への影響については、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を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