



2023年3月14日

各 位

会社名 株式会社イントランス
代表者名 代表取締役社長
 ディグネジオ・フレドリック・レッツ
(コード番号 3237 東証グロース)
問合せ先 管理部 部長 北川 雅章
(TEL 03-6803-8100)

ホテル運営事業における建物賃貸借契約および転貸借契約の締結、 並びにアドバイザー契約等締結のお知らせ

当社は、本日開催の当社取締役会において、下記のとおり大阪府大阪市の本町に所在するホテル（以下、「本ホテル」という。）の建物賃貸借契約および本ホテルの転貸借契約を締結、並びに転貸借の契約先に対するアドバイザー契約、プロパティ・マネジメント契約の締結を行うことを決議いたしましたので、お知らせいたします。

今回の決議は東南アジアを中心に活動するコングロマリットの日本におけるホスピタリティ事業の進出に関して、当社グループがホテル運営投資のスキーム構築をサポートし、国内のホテル事業への投資を促進させるものであり、今後の当社グループのホテル運営事業に対する様々な取り組みを強化するものであります。

記

1. 本件の概要

当社グループは、創業以来の不動産事業に加え、新たな事業領域でありますホテル運営事業の取り組みを加速させ、事業領域の拡大と企業価値の向上を目指しております。ホテル運営事業につきましては、コロナウイルスの長期化による旅行需要の落ち込みなど、未だ楽観できない状況にありますが、国内の行動制限緩和や先々の旅行需要の回復を視野に入れ、着実に活動を行っております。

今回のスキームは、国内の機関投資家が有する本ホテルにつき、当社が建物賃貸借契約を締結して本ホテルを賃借し、シンガポール共和国に拠点を構えホスピタリティ事業を推進している Common Area (Singapore) Pte. Ltd.（以下、「ホテル運営者」という。）と建物転貸借契約を締結して本ホテルを転貸した上で、当社がホテル運営者とホテル運営に係るアドバイザー契約及びプロパティ・マネジメント契約を締結し、その運営をサポートするものとなります。（※将来的にホテル運営者のグループ内で地位承継がされることはあります。）

なお、ホテル運営者は、東南アジアのタイ王国を拠点とし、アジア全域で活動するコングロマリットである Narai Group のグループ会社であります。

当該スキームの構築及び実践により、海外投資家の日本進出をサポートすることを実現いたします。これは、海外の投資資金を日本のホテルマーケットへ呼び込むことにつながり、国内マーケットの発展につながるものと考えております。

このように、ホテル運営に係る総合的かつ包括的な支援ができるのは、当社グループがこれまでのホテル運営事業の活動にて積み上げた経験や知見を有しているためであり、これにより契約当事者への信頼醸成につながっているものと認識しております。

本ホテルの建物賃貸借契約は、現在の運営会社が持つ賃貸借契約の残存期間を譲受される期間の契約（以下、「建物賃貸借契約1」という。）と、この期間経過後に新たに開始する10年間の賃貸借契約（以下、「建物賃貸借契約2」という。）との二本の定期建物賃貸借契約となります。

これら定期建物賃貸借契約を締結することにより、支払賃料など一定の投資が発生しますが、同条件以上の内容でホテル運営者へ転貸することで財政上のリスクを限りなく低減し、更にはそれに付加してホテル運営に関するアドバイザー契約とプロパティ・マネジメント契約を締結し、収益を確保しております。

また、当該スキームの構築、実践により、海外投資家との関係やパートナーシップが強化され、当社グループが志向する、今後のホテル運営事業の加速や収益成長において、非常に意義のあるものと考えております。

上記のように、当社グループは、トラックレコードを着実に積み上げながら収益拡大を目指し、ホテルの建物賃貸借契約を締結する形態（マスターリース）、運営受諾契約を行う形態（マネジメントコントラクト）、そしてホテルへのコンサルティング、更にはホテルファンド事業への投資といった多様な取り組みを今後も進めてまいります。

2. 建物賃貸借契約1の内容

- (1) 概 要 本ホテルの賃借
- (2) 相 手 方 賃貸人 みずほ信託銀行
- (3) 契 約 の 種 類 定期建物賃貸借契約
- (4) 契 約 締 結 日 2023年3月中旬（予定）
- (5) 契 約 期 間 2023年3月中旬から2025年4月30日
- (6) 賃 料 契約の相手方との守秘義務により詳細金額は記載できません。
- (7) 賃借人の概要

①	名 称	株式会社みずほ信託銀行
②	所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号
③	代表者の役職・氏名	取締役社長 梅田 圭
④	事 業 内 容	銀行業
⑤	資 本 金	2,473億円
⑥	設 立 年 月 日	1925年5月9日
⑦	大株主及び持ち株比率	株式会社みずほフィナンシャルグループ 100%
⑧	直前事業年度の 純資産及び総資産	純資産 583,411百万円（連結）（2022年3月31日時点）
		総資産 6,116,295百万円（連結）（2022年3月31日時点）
⑨	上場会社と当該会社の関係	
	資 本 関 係	該当事項はありません。
	人 的 関 係	該当事項はありません。
	取 引 関 係	該当事項はありません。

3. 建物賃貸借契約2の内容

- (1) 概要 本ホテルの賃借
- (2) 相手方 賃貸人 KYUTARO特定目的会社
- (3) 契約の種類 定期建物賃貸借契約
- (4) 契約締結日 2023年3月中旬(予定)
- (5) 契約期間 2025年5月1日から2035年4月30日(更新なし)
- (6) 賃料 契約の相手方との守秘義務により詳細金額は記載できませんが、本契約の契約期間である10年間の支払賃料は、当社グループの2022年3月末日の連結純資産金額の30%以上となります。

(7) 賃借人の概要

① 名称	KYUTARO特定目的会社	
② 所在地	東京都港区赤坂一丁目1番7号	
③ 代表者の役職・氏名	取締役 野坂 照光	
④ 事業内容	投資業	
⑤ 資本金	50万円	
⑥ 設立年月日	2018年4月27日	
⑦ 直前事業年度の純資産及び総資産	純資産	1,623百万円(2022年6月30日時点)
	総資産	4,838百万円(2022年6月30日時点)
⑧ 上場会社と当該会社の関係		
	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	該当事項はありません。
	取引関係	該当事項はありません。

4. 転貸借契約の内容

- (1) 概要 本ホテルの賃貸
- (2) 相手方 賃借人 Common Area (Singapore) Pte. Ltd.
- (3) 契約の種類 転貸借契約
- (4) 契約締結日 2023年3月中旬(予定)
- (5) 契約期間 2023年3月中旬から2025年4月30日並びに
2025年5月1日から2035年4月30日(更新なし)
- (6) 賃料 契約の相手方との守秘義務により詳細金額は記載できませんが、本契約期間である約12年間の受取賃料は、当社グループの2022年3月末日の連結純資産金額の30%以上となります。

5. 転貸借契約の相手方

(1) 賃借人の概要

① 名称	Common Area (Singapore) Pte. Ltd.	
② 所在地	3 Phillip Street, #14-05 Royal Group Building Singapore (048693)	

③	代表者の役職・氏名	Jellinnan Binti Abdul Razak, Director
④	事業内容	投資業
⑤	資本金	198 シンガポールドル及び 7,372,600 米ドル
⑥	設立年月日	2014年11月10日
⑦	大株主及び持ち株比率	Narai Hotel Co. Ltd. 100%
⑧	上場会社と当該会社の関係	
	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	該当事項はありません。
	取引関係	該当事項はありません。

6. 本ホテルの概要

ホテル名称	Lub d 大阪本町（仮称）
所在地	大阪府大阪本町
部屋数	165 室
運営開始予定日	2023年6月（予定）

本ホテルは、大阪を代表するビジネス街である本町に位置し、最寄駅である本町駅は、地下鉄御堂筋線、中央線、四つ橋線と3つの路線を利用でき、駅からは徒歩3分の距離と利便性の良いロケーションです。近隣には、レストラン、カフェなどの飲食店も多く、ビジネス、そして観光のご宿泊にもお勧めです。2023年6月、日本初上陸となる Lub d ブランドを冠し、開業を予定しております。内装はブランドが大切にする「Try new things」を基本に展開する予定で準備を進めております。

7. 日程

取締役会決議日：2023年3月14日
建物賃貸借契約の締結：2023年3月中旬（予定）
建物転貸借契約の締結：2023年3月中旬（予定）
アドバイザー契約の締結：2023年3月中旬（予定）
プロパティ・マネジメント契約の締結：2023年3月中旬（予定）
本ホテル運営開始予定日：2023年6月（予定）

8. 業績に与える影響

本件に関し、当社グループの業績に与える影響につきましては、売上、営業利益とも軽微であり、2023年3月8日付「通期業績予想の修正に関するお知らせ」にて公表しました計画予想に織り込まれています。また、来期以降の業績に与える影響につきましても軽微なものと考えておりますが、今後の進捗により、業績に影響を与える事象が明らかになった場合は、速やかにお知らせいたします。

以上