

平成 23 年 9 月 28 日

各 位

会 社 名 価 値 開 発 株 式 有 限 公 司
代 表 者 名 代 表 取 締 役 社 長 阿 部 裕 二
(コード番号 3010 東証第 2 部)
問 合 せ 先 常 務 取 締 役 本 谷 吉 生
(TEL:03-5297-8523)

東日本大震災復興支援第 1 号プロジェクト始動に関するお知らせ

復興事業従事者向け中長期滞在型宿泊施設 『バリュー・ザ・ホテル名取』 開業決定

この度の東日本大震災により、不幸にしてお亡くなりになられた方々のご冥福を祈り、今なお悲しみと不安にさいなまれた日常を余儀なくされている方々に、心よりお見舞い申し上げます。

この度、当社グループは、スパークス・グループ株式会社（証券コード：8739、JASDAQ 上場、代表者名：阿部修平、以下「スパークス」）とともに両社のノウハウを集結した、東日本大震災復興支援プロジェクトの第 1 号案件を、宮城県名取市においてスタートいたしますのでお知らせいたします。

以上

記

〔新しいコンセプトの中長期型宿泊施設〕

当社グループは震災以降、復興支援に貢献できる事業を模索してまいりました。いち早く社内にプロジェクトチームを立ち上げ、何度も被災地に赴き地元の皆様の声を直接お聞きする機会を重ねる中から、当社のノウハウを最大限に活かしながら、中長期の復興支援に直接貢献でき、しかも地元の皆様の雇用も促進し得る事業として、復興事業従事者やボランティアの方向けの中長期滞在型宿泊施設を企画いたしました。

この施設の特徴は、「Reset&Go」をコンセプトに、復興支援に携わる方々に、明日へ向かって新たな活力を創出していただけるように配慮した、完全個室の宿泊施設です。安心、安全の確保を図りながら、既存のビジネスホテルより安価な宿泊料金で、1泊2食（朝夕）の食事を提供いたします。

当社の不動産開発事業とホテル事業のノウハウを最大限に活用でき、中長期の復興支援に貢献できる新しいコンセプトの宿泊施設です。

〔画期的なストラクチャーの組成〕

本プロジェクトの事業主体は、「合同会社東北早期復興支援ファンド 1 号」という SPC で、本事業のために設立された事業ファンドです。

本プロジェクトの SPC 組成上のユニークさは、従来の不動産投資ファンドと異なり、対象不動産の売却価値よりも宿泊事業から得られるキャッシュフローを原資に、投資家への利払いはもとより償還資金をも賄うことで、資金調達の可能性を高めたという点にあります。結果として投資家には、主に不動産投資を行ってきたプレイヤーではなく、本事業の趣旨にご理解とご賛同を頂いた事業会社や経営者の方にご参加頂くこととなりました。

当社グループは、本プロジェクトの総合開発と、開業後のオペレーションを担当いたしますが、中国製のコンテナユニットを用いた工法による建設コストの圧縮と工期の短縮と、オペレーションのノウハウを駆使した運営コストの圧縮とを図ることで、投資回収の効率を高めました。

スパークスは、その傘下にあるスパークス・アセット・マネジメント株式会社（本社：東京都品川区）が SPC のフィナンシャルアドバイザーと、私募ファンドの募集業務を担当いたしておりますが、これまでの運用経験により投資家サイドに立った投資回収スキームのあり方を提案し、優良かつ信頼関係の構築された投資家ネットワークを背景に、本ファンドの資金調達を積極的に進めました。

結果として本ストラクチャーは、一般的な不動産ファンドに比して投資家リスクの軽減が図れ、今後の第2号以降のプロジェクトにも応用可能な堅固かつ意欲的なストラクチャーとなっております。このことは、当社の企図する復興支援事業の継続反復性を格段に高め、被災された皆様への復興支援の機会増大をもたらすものと判断しております。

このように本プロジェクトは、両社の英知と投資家の皆様の深いご理解とが、全ては「復興支援」の強い思いの下に集結した成果であります。「合同会社東北早期復興支援ファンド1号」は、本日、事業用地の取得を行い、本事業が事実上スタートいたしました。当社グループは皆様の思いを重く受け止めて、本事業の成功と1日も早い東北地方復興の貢献のために全力で努めてまいります。

〔本事業の概要〕

開業予定：平成24年4月

客室数：314室

建物名：バリュー・ザ・ホテル名取

所 在：宮城県名取市上余田字千刈田 555 番 1、554 番の土地

用 途：ホテル

構 造：鉄骨造地上2階建

敷地面積：5,365.30 m²

延床面積：5,953.19 m²（最新の建築計画に基づくもの）

〔開業までのスケジュール〕

平成23年9月 既存建物解体工事着工

平成23年11月 ホテル棟着工

平成23年12月 法人先行予約開始

平成24年1月 WEB サイト設定 個人予約開始

平成24年2月 ホテル棟竣工

平成24年4月 開業

〔本事業の業績への影響〕

当期業績には設計監理委託契約等として売上高 150 百万円、経常利益 60 百万円を予定いたしておりますが、全て当期業績見通しに織り込み済でございます。次期以降は6年間、毎期ごとに売上高 450 百万円～487 百万円程度、経常利益 42～149 百万円程度を予定いたしております。

〔その他復興支援事業全体の今後の展開〕

当社は、引き続き「バリュー・ザ・ホテル」事業の推進を図ってまいります。国の東日本大震災復興対策本部によれば、今後10年間の復旧・復興対策の規模は、国・地方の公費分に限っても少なくとも23兆円と試算されており、そのための宿泊需要を満たす一助となることが、当社の使命であると考えております。

すでに宮城県内において、本プロジェクト以外に用地確保を済ませた場所が2ヶ所あり、投資家募集、SPC 組成の準備をスパークスとともに進めております。また、同じく宮城県内において用地確保のために、自治体に指導や相談を仰いでいる土地が1ヶ所あります。なお、宮城県に限らず、岩手県、福島県においても広く用地確保に動いており、次期までに4000室弱の開業を目指しております。

今後のプロジェクトの状況につきましては、各 SPC の投資家確保の時点を目安として適宜お知らせしていく予定です。なお、これら復興支援事業の順調な展開は、次期以降10年程度に渡り当社収益を下支えすることとなります。これは当社グループの中長期的な経営戦略である、ホテルマネジメントを柱とするフィービジネスへの転換を速め、当社グループが目標とする経営指標である連結 ROE10%以上の実現可能性を大いに高めることが期待されます。

以上