



2023年11月8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 何 同 璽
(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予約契約締結のお知らせ

当社は、本日開催の当社取締役会において北海道北広島市のボールパーク内で建築予定であるホテル(以下、「本ホテル」という。)の建物賃貸借予約契約を締結することを決議いたしましたので、お知らせいたします。

本ホテルの開業は、2027年3月であり、当社グループへの収益寄与はかなり先となりますが、本ホテルは、当社グループがこれまで運営してきたホテルの規模と比較し大型の案件となります。

本契約の正式締結後、当社が既存または新設する特別目的会社(以下、「本SPC」という。)の出資持分を取得し、本SPCへ転貸借契約した上で、ブランディング化した上で当社の持分法適用会社であるジャパンホテルオペレーションズ株式会社に運営委託を行い、本ホテルの運営を行う予定であります。

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。

当社グループの目指す事業モデルは、不動産事業を安定収益とし、ホテル運営事業において高い成長を目指すというものであり、本契約もその一環となります。

本ホテルは、上述のとおり北海道北広島市のボールパークに建築予定のホテルです。

ボールパークとは、正式名称を「北海道ボールパークFビレッジ」として、プロ野球チームである北海道日本ハムファイターズの新球場を核に、野球観戦だけでなく、試合がない日でも、買い物や食事、レジャーを楽しむことができる賑わいや交流を創出するエリアで構成される空間を目指した施設です。

ここでは、北海道の自然を満喫できるピクニック&ガーデン、アドベンチャーパーク、ドッグラン等のアクティビティや道産食材を堪能できるレストラン、ショッピングエリアの他、イベントの開催など多岐にわたるレクリエーションが充実しております。

このように、ボールパークは北海道に新たなスポーツ・食・観光産業の高次都市機能拠点の形成と、コンパクトで健康な生活支援機能の整備による、持続的発展モデルの形成を目指した施設であります。

(ご参考)

ボールパークウェブサイト：<https://www.hkdballpark.com/>

ボールパーク特設サイト：<https://www.city.kitahiroshima.hokkaido.jp/ballpark/>

本ホテルは、現在建設予定であり、着工は2024年6月、ホテル開業は2027年3月となり、地上8階建て、客室数183室、延べ面積14,574㎡であり、レストランやショップ、エステ、サウナ及び共同浴室等を備えたアップークラスのホテルとなります。

また、これまでボールパークでは小規模の宿泊施設しかなかった中で、初めての大型ホテルとなります。

本契約においては、開業後の支払賃料の他、10百万円の保証金が当初発生しますが、今後のインバウンド需要や地方創生の取り込みと、当社の掲げる事業テーマ性を満たしており、当社の今後のホテル運営事業を加速させ、収益成長を目指す上で、極めて重要な契約となります。

なお、本保証金は、2023年4月10日付「第三者割当による第1回無担保転換社債型新株予約権付社債及び第8回新株予約権の発行に関するお知らせ」にて公表し、調達する資金の具体的な使途資金として記載しております「新規ホテル運営における投資資金」から支出する予定であります。

こ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、ホテル運営事業を中心とした事業成長を目指してまいります。

2. 本契約の内容

(1) 概 要	本ホテルの賃借予約契約
(2) 相 手 方	賃貸人 株式会社日本エスコン
(3) 契 約 の 種 類	定期建物賃貸借予約契約
(4) 契 約 締 結 日	2023年11月8日
(5) 契 約 期 間	2027年3月1日から2047年2月28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、本契約の年間の支払賃料は、当社グループの2023年3月末日の連結純資産金額の30%以上となります。

3. 本契約（賃貸人）の概要

(1) 名 称	株式会社日本エスコン
(2) 所 在 地	大阪府中央区伏見町四丁目1番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 伊藤 貴俊
(4) 事 業 内 容	不動産業
(5) 設 立 年 月 日	1995年4月
(6) 資 本 金	16,519百万円
(7) 純 資 産	65,121百万円（2023年9月末時点）
(8) 総 資 産	349,581百万円（2023年9月末時点）
(9) 大株主及び持株比率	中部電力株式会社 51.3%（2023年6月末時点）
(10) 上場会社と当該株主の関係	
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. 本ホテルの概要

ホテル名称	北海道ボールパークホテル（仮称）
所在地	北海道北広島市Fビレッジ5番
部屋数	183室
運営開始予定日	2027年3月初旬（予定）

本ホテルは、上述のとおり、北海道に新たなスポーツ・食・観光産業の高次都市機能拠点の形成を整備することで、持続的発展モデルの形成を目指した施設であります。

（北海道ボールパーク F ビレッジの写真） （出所）北海道ボールパーク ウェブサイトから引用



（北海道ボールパークホテルの完成予定場所）



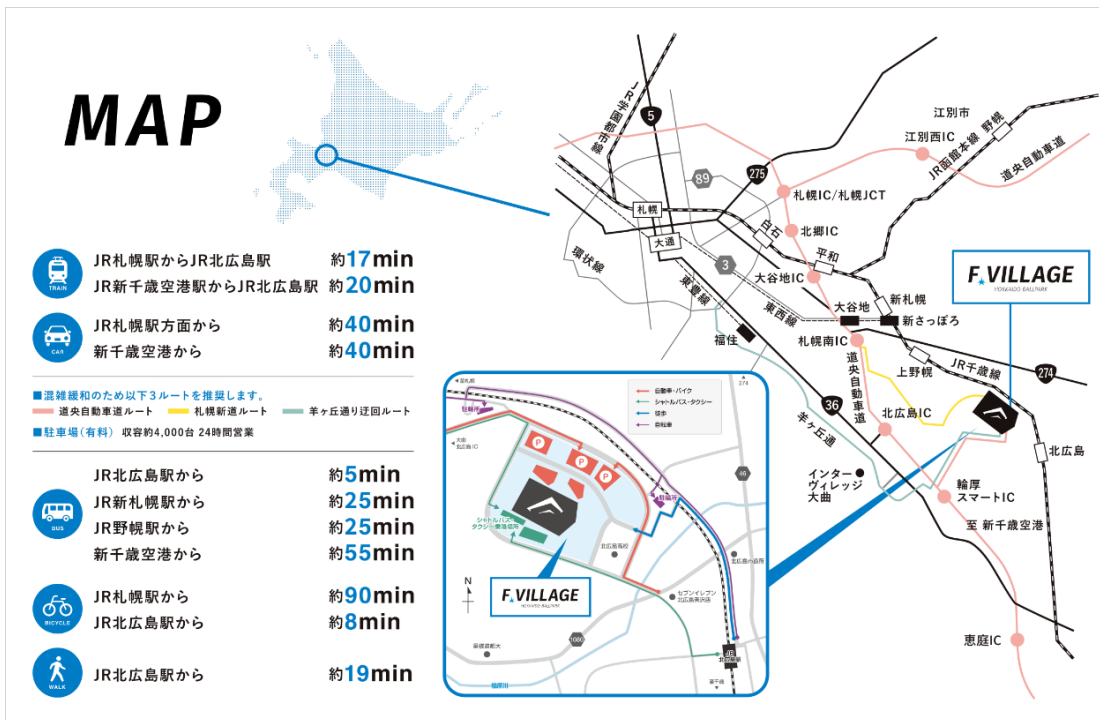
(北海道エスコンフィールドの写真)

(出所) 北海道ボールパーク ウェブサイトから引用



(北海道ボールパーク F ビレッジへのアクセス)

(出所) 北海道ボールパーク ウェブサイトから引用



5. 日程

取締役会決議日: 2023年11月8日

建物賃貸借予約契約の締結: 2023年11月8日

本SPCの出資持分の取得: 2027年2月上旬(予定)

運営受諾契約: 2027年2月上旬(予定)

本ホテル運営開始予定日: 2027年3月初旬(予定)

6. 業績に与える影響

本件に関し、当社グループの当連結会計年度の業績に与える影響につきましては、軽微と考えております。また、当面先の影響となりますが、本ホテルの開業後の2028年3月期以降につきましては、年間の客室稼働率68.9%、客室平均単価31千円、宿泊者数93千人、賃料を含めた年間総費用1,830百万円を前提とし、売上2,047百万円以上、営業利益で216百万円以上のグループ連結数値への影響を見込んでおります。

また、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