

ディライトワークス株式会社との資本業務提携に 関する補足説明資料

株式会社イントランス

2024年3月13日

- 1 資本業務提携の概要
- 2 各社のご紹介
- 3 本資本業務提携による効果

- 1 資本業務提携の概要
- 2 各社のご紹介
- 3 本資本業務提携による効果

本資本業務提携の狙い

資本業務提携により、両社の有する知見・強みを共有

- イントランスグループは、不動産・ホテル運営事業を主事業としており、ホテルの事業開発、ブランディング、オペレーションに関する経験・知見を有する。
- デイライトワークスは、投資事業を主事業とするファミリーオフィスとして、事業開発、事業投資、有価証券投資、及び投資資金確保に関する経験・知見を有する。
- 両社の経験・知見の共有により、イントランスグループにとっては投資資金の確保、デイライトワークスにとっては、ホテル・インバウンド関連市場への参入が容易となり、両社にとってメリットが生じる。

資本業務提携により、両社の課題をカバー

- イントランスグループは、ホテルの事業開発、ブランディング、オペレーションに関する実績・知見はあるものの、ホテル投資案件の発掘、精査及び投資資金の確保に相当の時間を要し、投資スピードが計画レベルより落ちている。【投資スピードの加速が必要】
- デイライトワークスは、投資事業（戦略投資、純投資）へ注力し、インバウンド・地方創生への投資意向、投資資本力はあるが、ホテル投資・運営の経験はない。【ホテル・インバウンド投資の知見強化】
- 両社の課題がカバーされることにより、インバウンド・地方創生へ投資追求・事業拡大が可能となる。

インバウンド・地方創生事業への投資スピード加速・事業拡大を狙う

- 両社の経験知見の共有、課題のカバーにより、インバウンド・地方創生への投資スピードを加速させることが可能となる。その結果、ホテル開発・運営数増加により、事業の拡大及び収益の拡大を目指すことが可能となる。
- 具体的な投資対象は以下のとおりとし、投資を拡大させる。
 - 都市型投資：インバウンド顧客層をターゲットとし、国内大都市圏の40～50㎡のアpartメントホテルの開発
 - 地方創生投資：インバウンド顧客層をターゲットとし、地方圏のリゾートホテル、旅館のリノベーション投資
- 上記投資により、事業及び収益の拡大を目指す。

ディライトワークスがイントランスの一定数の株式を保有し、イントランスグループのホテル運営事業への投資及びホテル資産への直接投資により、双方の事業拡大・収益追求を目指します。

ディライトワークスによる当社株式の取得

- 当社の親会社であるインバウンドインベストメントの有する株式のうち、一部をディライトワークスへ株式譲渡する。
- 株式譲渡により、当社発行済株式総数の15.98%(議決権ベース)に相当。
- 本株式譲渡により、ディライトワークスは、当社の主要株主となる。(第2位株主)

両社により、インバウンド・地方創生投資の協力

- 両社協力の下、インバウンド・地方創生案件の発掘を実施。
- お互いの有するチャンネルを通じて、国内案件発掘を実施。

インバウンド・地方創生案件への投資

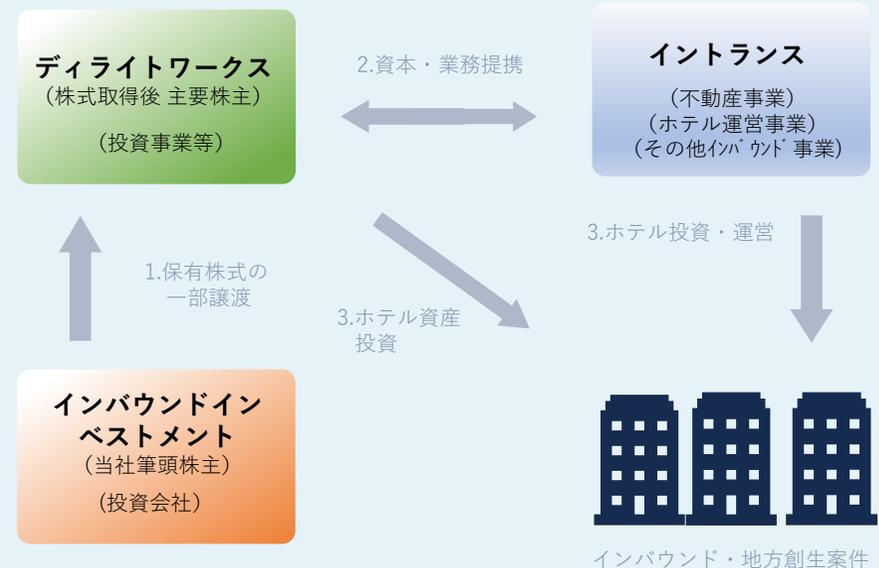
- 都市型投資
 - インバウンド顧客層をターゲットとし、国内大都市圏の40~50㎡のアパートメントホテルの開発
 - 新規着工案件を含め、将来の収益獲得を行う。
- 地方創生投資
 - インバウンド顧客層をターゲットとし、地方圏のリゾートホテル、旅館等へ投資後、リノベーション等を実行。
 - 既存案件へのリノベーション投資となるため、収益開始期間は3~6ヶ月以降となる。

投資案件の価値向上後、売却実行

- 都市型投資、地方創生投資における投資、事業開発、ブランディング、運営開始後、収益価値を高めた上で、投資案件の売却を実施。
- 売却先は、私募ファンド、REIT、投資会社等を想定。

(ご参考) 資本業務提携のスキーム図

1. インバウンドインベストメント(当社親会社)より、ディライトワークスへ、保有株式一部譲渡。
2. ディライトワークスとイントランスの資本業務提携契約を締結。
3. ディライトワークス及びイントランスにより、インバウンド・地方創生案件への事業開発及び投資を協力して実施。資金調達はディライトワークスがメインとなり、事業開発・ブランディング・運営はイントランスがメインとなる。



- 1 資本業務提携の概要
- 2 各社のご紹介**
- 3 本資本業務提携による効果

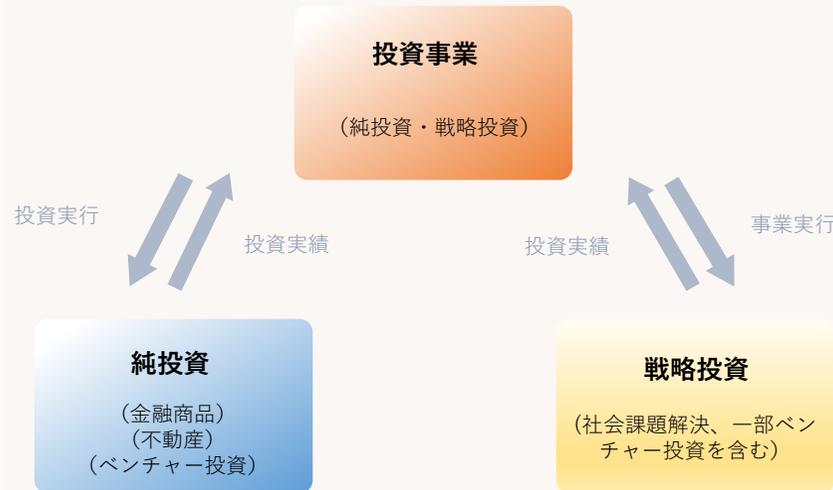
ディライトワークスは、近年では純投資に加え、社会課題の解決を目的とした多分野での戦略投資を積極展開しています。
今回のイントランスとの資本業務提携・戦略投資により、インバウンド・地方創生分野への投資を新たに積極展開します。

(ご参考) ディライトワークスの事業

ディライトワークスは、リゾート、フード&ビバレッジ、メディカル&ウェルネス、スポーツなどの分野への投資並びに事業展開を行うファミリーオフィスとして活動しております。社会課題の解決を目的とした多分野での投資を積極展開しており、今後はインバウンドや地方創生の分野への投資を積極展開する意向を示す投資会社であります。

以下の事業において、投資を加速化させ、インバウンド・地方活性化を目指します。

1. 戦略投資において、ホテル・飲食など地方創生を目的としたプロジェクト・事業への投資活動の推進
2. 地方発を含む社会貢献に資すると考える企業への純投資の推進



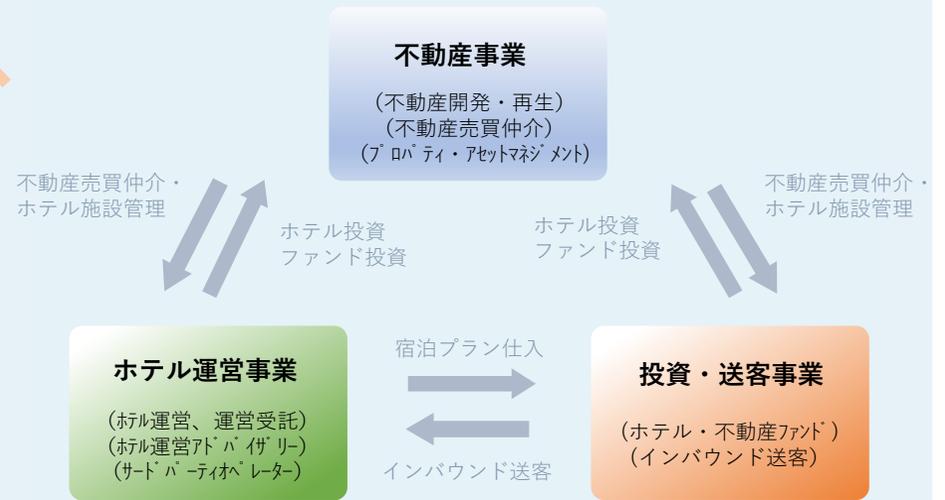
イントランスグループは、不動産開発、不動産再生を創業事業としており、2019年度よりホテル・インバウンド事業を展開しています。
現在は5棟のホテル運営を行うが、今後はインバウンド・地方創生分野において高い収益成長を目指します。

(ご参考) イントランスグループの事業

イントランスグループは、インバウンド及びホテル運営・不動産分野における事業開発を積極的に推進しています。全てのインバウンドサイクルを事業領域としており、インバウンド領域における唯一無二の事業体を目指す会社であります。

以下の事業において、インバウンド・地方創生を活性化し、日本の魅力を世界へ発信します。

1. 国内外からの資金調達にて、ホテル開発投資を推進
2. 不動産事業、投資事業において、ホテル投資・開発・運営
3. ホテル運営事業にてブランディング&オペレーションを推進
4. 送客事業にて中華圏観光客をインバウンド送客



- 1 資本業務提携の概要
- 2 ディライトワークスについて
- 3 イントランスグループについて
- 4 本資本業務提携による効果**

「ディライトワークスの資金調達力」と「イントランスのブランディング&オペレーション力」を共有し、インバウンド・地方創生投資の投資スピードを加速し、事業成長を実現します。

ディライトワークスの役割

■ 投資会社としての資金調達及び投資実行

- 多分野での実績を持つ人材が所属し、事業開発経験は高く幅広い実績を有している。
- 投資分野で積極展開しており、今後はインバウンドや地方創生の分野への投資を推進する。
- 上記により、自己資金及び資金調達により、インバウンド・地方創生投資の実行スピードを加速させることができる。

イントランスグループの役割

■ 中華圏チャネルによる資金調達

- イントランスは、中華圏ネットワークを有しており、国内外投資家の資金調達に優位性があり、ホテル開発・投資資金の確保ができること。

■ 不動産の開発・管理・売却管理

- 自社グループ及びデベロッパー協業により、不動産の発掘・開発、再生、売却までの一連のプロセスを管理可能であること。
- ホテル不動産の運営管理（PM：プロパティマネジメント）を実施可能であり、不動産価値の維持・向上と管理収益の確保できること。
- ホテル不動産の売買仲介、資産管理（AM：アセットマネジメント）を実施可能であり、売却益や管理収益の確保できること。

■ ホテル運営のブランディング&オペレーション

- 国際的ホテルブランドであるバンヤンツリーグループと合併会社を設立しており、単なるホテルブランドのフランチャイズとは異なるレベル、協力関係において、自社ホテルのブランディングが可能であること。
- ホテル運営において、適切な人材確保、オペレーション実施、収益の確保・向上を実施できること。
- ホテル運営において、ホテル賃貸借運営（マスターリース）、ホテル運営受託（マネジメントコントラクト）、ホテルアドバイザー等あらゆる方式において対応可能であること。

■ 地域とのコミュニケーション

- 自治体や金融機関、観光地域作り法人（DMO：Destination Management Organization）、デベロッパー等、これまで様々なインバウンド活性化に携わる組織とコミュニケーションを実行してきており、地方創生と都市開発におけるネットワークを有すること。

資本業務提携の投資施策

投資ターゲットは、「都市型投資」及び「地方創生投資」

- 本資本業務提携による投資対象は、「都市型投資」及び「地方創生投資」とする。
- 「都市型投資」は、収益化までの時間が中長期である一方、「地方創生投資」では、比較的早い段階で収益化が可能。
- 「都市型投資」は、投資の標準化、スケール化、及びブランド化が容易である一方、「地方創生投資」は、既存のリゾートホテル、旅館を投資ターゲットとし、標準化・スケールが困難な場合もある。
- 投資及び収益バランス、各種案件の進捗・工程状況をモニタリングし、各種案件を推進する。

都市型投資の投資ターゲットは「都市型アパートメントホテル」

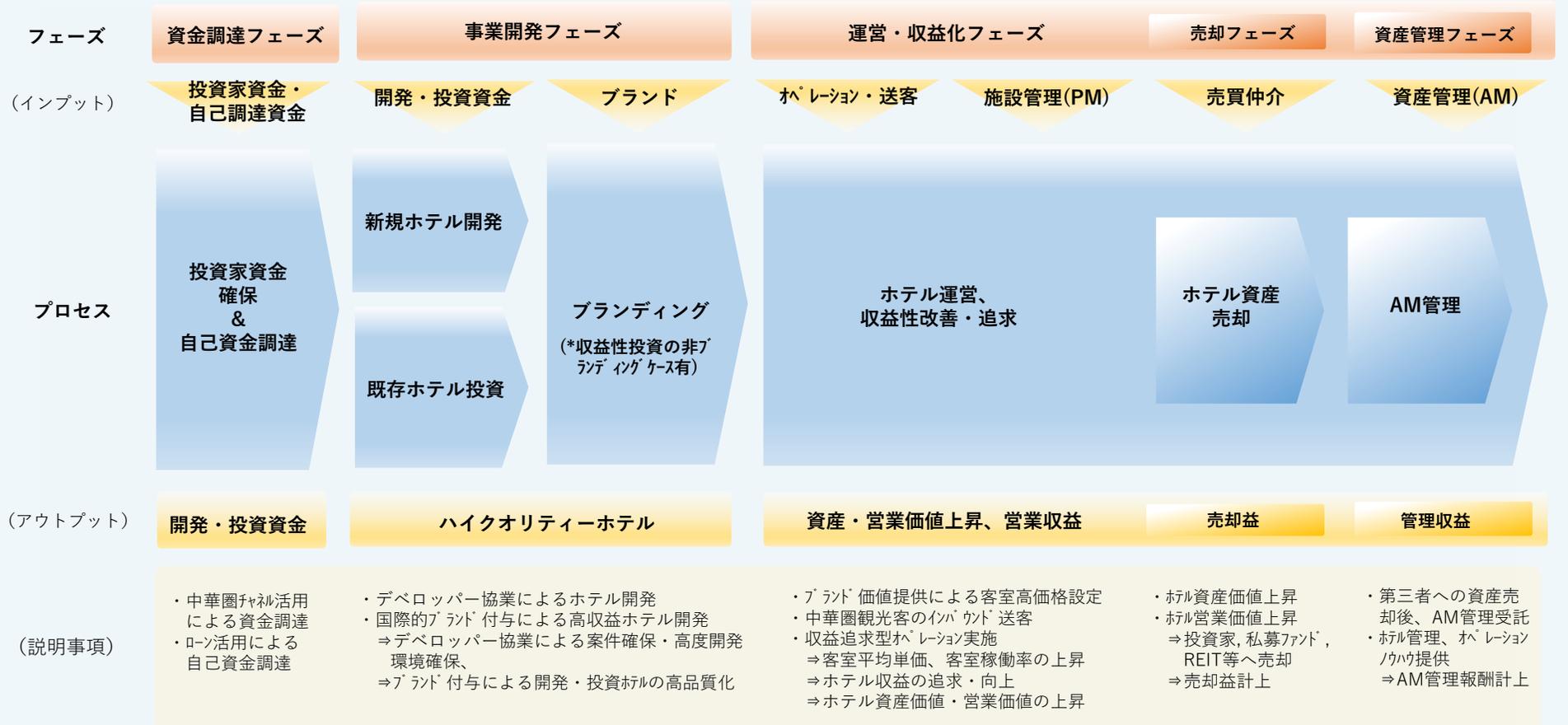
- 都市型投資では、インバウンド顧客層をターゲットとし、国内大都市圏の40～50㎡のアパートメントホテルの開発を実施。開発においては、既存ホテルのリノベーション案件の他、デベロッパー協業の上、土地の確保、開発、ブランディング化を行う。
- アpartmentホテルは、開発型投資であるため、収益化には2年以上先となるが、インバウンド需要が高い上、投資手法の標準化、スケール化、及びブランド化が容易であり、収益化及び資産売却等の出口が多いことがメリット。

地方創生投資のターゲットは、「リゾートホテル及び旅館等」

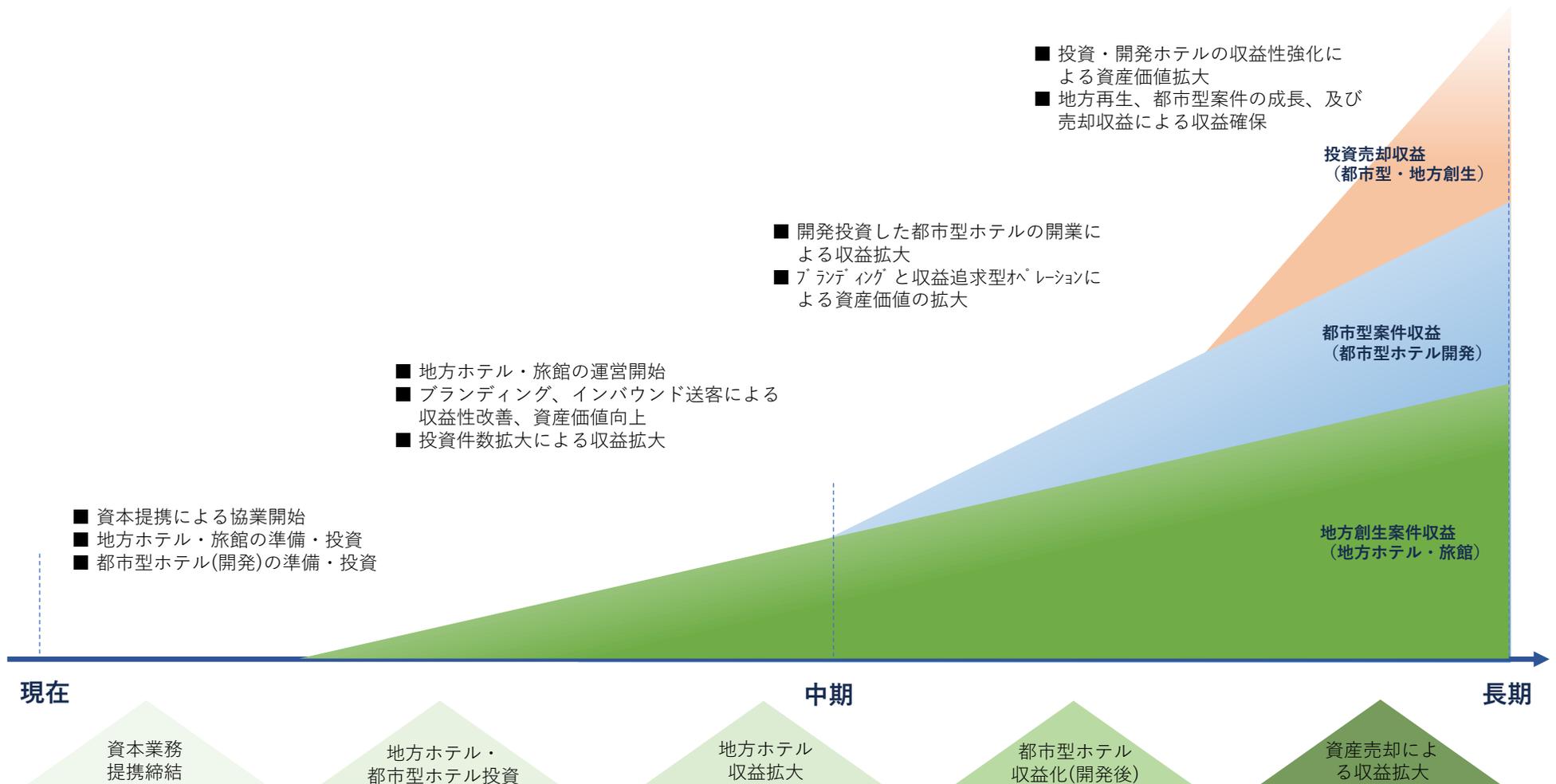
- 地方創生投資では、インバウンド顧客層をターゲットとし、地方圏のリゾートホテル及び旅館等へのリノベーション投資を実施。本投資においては、地方のネットワークを活用し、既存ホテルのリノベーション案件を中心に、自治体や金融機関、観光地域作り法人（DMO：Destination Management Organization）等、様々な協力者と協業の上、推進する。
- 地方創生投資は、リノベーション型投資であるため、収益化には3～6ヶ月先となるが、早い段階での収益化が期待できる。一方、投資手法の標準化、スケール化が難しい面もあるため、様々な関係者との協業が成功のキーとなる。

資金調達から、ホテル開発投資、ブランディング&オペレーション、インバウンド送客、ホテル資産売却・管理までの、一連のインバウンドプロセスを掌握し、高成長を目指します。

(ご参考) 本事業提携における事業モデル



インバウンド・地方創生事業への投資スピードを加速し、事業成長を実現します。
また、インバウンド開発や地域活性化に邁進し、日本の魅力と価値を世界へ発信します。



本資料の取り扱いについて

本資料には、将来の見通しに関する記述が含まれています。これらの将来の見通しに関する記述は、本資料の日付時点の情報に基づいて作成されています。このような将来予想に関する記述には、既知及び未知のリスクや不確実性が含まれており、その結果、将来の実際の結果や業績は、将来予想に関する記述によって明示的又は黙示的に示された将来の結果や業績の予測とは大きく異なる可能性があります。

これらの記述に記載された結果と大きく異なる可能性のある要因には、国内及び国際的な経済状況の変化や、当社が事業を展開する業界の動向などが含まれますが、これらに限定されるものではありません。また、当社以外の事項・組織に関する情報は、一般に公開されている情報に基づいております。

当社では、以下の公式SNSページを公開しております。SNSでは、様々な話題やサービス等を発信してまいります。



<https://www.facebook.com/intrance.press>



<https://www.instagram.com/intrance.press/>



https://twitter.com/intrance_press



<https://www.tiktok.com/@intrance.press>



https://note.com/intrance_press/



IRに関する情報掲載

https://intrance.jp/ir/ir_library.html

IRに関するお問い合わせ

株式会社イントランス コーポレートコミュニケーション課

お電話でのお問い合わせ：03-6803-8100

コーポレートページより：<https://www.intrance.jp/contact.html>