

2024年3月27日

各 位

会 社 名 株 式 会 社 ひ ら ま つ  
代 表 者 代表取締役社長兼CEO 遠藤 久  
(コード番号：2764 東証スタンダード)  
問 合 せ 先 取 締 役 北 島 英 樹  
( T E L 03-5793-8818 )

**当社保有ホテル資産の譲渡に関する売買契約及びホテル運営に関する運営委託契約の締結  
並びに資本業務提携解消に関するお知らせ**

当社は、本日開催の取締役会において、「THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 賢島」、「THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 熱海」、「THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 仙石原」、「THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 宜野座」、「THE HIRAMATSU 京都」及び「THE HIRAMATSU 軽井沢 御代田」（以下、個別に又は総称して「対象ホテル」といいます。）について、①ロードスターキャピタル株式会社（以下「LSC」といいます。）が出資する予定である特別目的会社であるLD1合同会社（以下「営業者SPC」といいます。）との間で、当社が所有する土地建物等に係る信託受益権、各対象ホテル内の家具、什器及び備品等の動産（以下、これらの動産を総称して「FF&E」といいます。）を営業者SPCに対して譲渡すること（以下「本譲渡」といいます。）を内容とする信託受益権及び動産売買契約、並びに②対象ホテル運営のための特別目的会社であるLD2合同会社（以下「ホテル運営SPC」といいます。）との間で、当社がホテル運営SPCから対象ホテルの運営を受託すること（以下「本運営受託」といいます。）を主な内容とする運営委託契約（以下「本運営委託契約」といいます。）をそれぞれ締結すること（以下「本取引」といいます。）を決議しましたので、以下の通りお知らせいたします。対象ホテルはこれまでと同様に当社が運営を継続し、オペレーターに徹することで当社の強みである食を基盤とする滞在価値の更なる強化を図り、ホテル事業の価値向上及び収益最大化を目指してまいります。

また、当社は、本日開催の取締役会において、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（以下「NTUD」といいます。）との間で締結していた資本業務提携（以下「本資本業務提携」といいます。）を解消することをあわせて決議しましたので、以下の通りお知らせいたします。

## I. 本取引について

### 1. 本取引の経緯及び理由

当社は、新たな事業領域となるホテル事業を中核事業の一つとして位置付け、2016年のホテル事業本格参入以降、国内有数のリゾート地である賢島、熱海、箱根仙石原、更に沖縄宜野座、京都、軽井沢御代田と事業規模を拡大してまいりました。当社の展開するホテルでは、レストラン事業で培ってきた「食」と「おもてなし」をベースとしながら、出店地の特色を活かした料理にサービスと滞在空間が加わることで創出される唯一無二の当社ならではの滞在価値の創造に取り組んでおります。

ここ数年の新型コロナウイルス感染症拡大の影響により当社を取り巻く事業環境が大きく変化したことから、今後の持続的な成長のためにはホテル事業戦略の見直しと財務体質の改善が急務であると判断し、様々な検討を重ねてまいりました。その結果、これまでの資産保有と運営が一体化されたビジネスモデルから、レストラン事業と同様に運営に特化したビジネスモデルへ転換し、ホテル事業の資産効率を見直すことが将来的な企業価値の向上に最適な戦略であると判断いたしました。なお、ホテル事業の運営特化型への転換につきましては、ホテル事業本格参入当初より想定していたものであり、今般諸条件が整ったことから実行に踏み切ったものであります。

### 2. 本取引の内容

#### (1) 想定ストラクチャー

対象ホテルについて、当社は(i)「THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 賢島」、「THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 熱海」、「THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 仙石原」、「THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 宜野座」及び「THE HIRAMATSU 軽井沢 御代田」（建物敷地外に限ります。）の土地部分、並びに(ii)「THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 仙石原」（本館を除きます。）及び「THE HIRAMATSU 軽井沢 御代田」の建物部分（以下(i)及び(ii)を総称して「当社保有ホテル資産」といいます。）を、NTUDは「THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 賢島」、「THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 熱海」、「THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 仙石原」（本館）、「THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 宜野座」及び「THE HIRAMATSU 京都」の建物部分、並びに「THE HIRAMATSU 京都」の土地部分（以下「NTUD保有ホテル資産」といいます。）をそれぞれ三菱UFJ信託銀行株式会社（以下「信託受託者」といいます。）に信託（以下「本信託」といいます。）したうえで、当社は当社保有ホテル資産に係る信託受益権及びFF&Eを、NTUDはNTUD保有ホテル資産に係る信託受益権を、それぞれ営業者SPCに有償で譲渡します。

本信託により対象ホテルの土地建物を所有することになる信託受託者は、ホテル運営SPCとの間で、対象ホテルに係

るマスターリース契約を締結して対象ホテルをホテル運営SPCに賃貸します。これにより対象ホテルの賃借人となるホテル運営SPCは、当社との間で、対象ホテルに係る本運営委託契約を締結して対象ホテルの運営を当社に委託します。本譲渡に伴い、当社は当社保有ホテル資産及びFF&Eの所有権を失い、NTUDと当社との間で締結されていた対象ホテル（「THE HIRAMATSU 軽井沢 御代田」を除きます。）に係る建物賃貸借契約は合意解約されますが、当社は、ホテル運営SPCと本運営委託契約を締結し、対象ホテルを引き続き運営する予定です。

## (2) 本譲渡及び本運営受託の概要

### ① 本譲渡の概要

当社は、営業者SPCとの間で、当社保有ホテル資産の信託受益権及びFF&Eを営業者SPCに譲渡する契約を締結いたします。

### ② 本運営受託の概要

本譲渡と同時に、当社はホテル運営SPCとの間で運営委託契約を締結いたします。本運営受託により、業績に連動した運営受託報酬を享受することとなり、当社はオペレーターとして当社のホテル運営ノウハウを活かして収益を追求することになります。

## 3. 今後の方針

### (1) ホテル事業の展開

今後は、当社がこれまで培ってきたブランド力や顧客基盤を活かしたブランディング・マーケティングを更に強化し、ホテルオペレーターとしての地位の確立を目指すと共に、今後も更なる伸びが見込まれる観光需要に対応するため、「営業者SPC」及び「ホテル運営SPC」と連携して機動的に投資を推進し、ホテル事業の更なる成長を推進してまいります。

### (2) 財務の健全化

当社は、ここ数年の新型コロナウイルス感染症拡大の影響等により前連結会計年度まで継続して経常損失を計上しており、一部金銭消費貸借契約における財務制限条項に抵触していることから、当該各金融機関との合意の下、現在の経営状況や運転資金確保の必要性を鑑み、貸付元本の返済を一時停止している状況であります。今回のホテル資産売却を踏まえ、金融機関との取引正常化に向けた協議を開始する予定です。ホテル資産売却で得られた資金の一部を借入金の元本返済の一部とすることに加え、今後のリファイナンスの協議を進め、金融機関との取引正常化を早期に図り、今後の成長投資を機動的に実行出来る体制を整えて参ります。

## 4. 譲渡資産の内容

	資産の名称	所在地	譲渡する資産の内容
①	「THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 賢島」	三重県志摩市阿児町鵜方 3618-52	土地部分に係る信託受益権（土地面積 14,256.50㎡）並びに 家具、什器及び備品等ホテル内の動産
②	「THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 熱海」	静岡県熱海市熱海1993-237	土地部分に係る信託受益権（土地面積 11,079.84㎡）並びに 家具、什器及び備品等ホテル内の動産
③	「THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 仙石原」	神奈川県足柄下郡箱根町仙 石原1245-337	土地部分に係る信託受益権（土地面積 13,016.21㎡）及び建物部分（本館を除きま す。）に係る信託受益権並びに 家具、什器及び備品等ホテル内の動産
④	「THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 宜野座」	沖縄県国頭郡宜野座村字松 田1425番	土地部分に係る信託受益権（土地面積 31,074.84㎡）並びに 家具、什器及び備品等ホテル内の動産
⑤	「THE HIRAMATSU 京都」	京都市中京区室町通三条上 る 役行者町361	家具、什器及び備品等ホテル内の動産
⑥	「THE HIRAMATSU 軽井沢 御代田」	長野県北佐久郡御代田町大 字塩野375番地723	土地部分（建物敷地外に限ります。）に係る信 託受益権（土地面積11,406.00㎡）及び建物部 分に係る信託受益権並びに 家具、什器及び備品等ホテル内の動産

今回の当社保有ホテル資産に係る信託受益権及びFF&E売却に伴い、2025年3月期において固定資産売却益を特別利益に計上する見込みですが、金額等が判明次第速やかにお知らせします。なお、譲渡価額及び帳簿価額については、LD1合同会社との守秘義務の合意により非開示とさせていただきます。

5. 相手方の概要

営業者SPC

(1) 名 称	LD1合同会社	
(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LD1 職務執行者 福永隆明	
(4) 事 業 内 容	信託不動産の所有、運営、管理	
(5) 資 本 金	10万円	
(6) 設 立 年 月 日	2024年3月6日	
(7) 大株主及び持株比率	ロードスターキャピタル株式会社 100% (予定)	
(8) 上場会社と当該会社との間の関係	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。
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

ホテル運営SPC

(1) 名 称	LD2合同会社	
(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LD1 職務執行者 福永隆明	
(4) 事 業 内 容	旅館等の経営及び運営の委託	
(5) 資 本 金	10万円	
(6) 設 立 年 月 日	2024年3月6日	
(7) 大株主及び持株比率	一般社団法人LD1 100%	
(8) 上場会社と当該会社との間の関係	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。
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

なお、営業者SPCに出資予定であるLSCの概要は以下の通りです。

(1) 社 名	ロードスターキャピタル株式会社
(2) 代 表 者	代表取締役社長 岩野 達志
(3) 事 業 内 容	コーポレートファイナンス事業等
(4) 資 本 金	14億円
(5) 設 立	2012年3月
(6) 免 許 ・ 登 録	第二種金融商品取引業 関東財務局長(金商)第2660号 宅地建物取引業 東京都知事(3)第94272号

6. スケジュール

2024年3月27日(本日)	取締役会決議日
2024年3月29日	契約締結日
2024年7月1日	本資本業務提携の解消日
2024年7月1日(予定)	本譲渡に関する取引実行日・本運営受託の開始日(※)

※ 本運営委託契約は、営業者SPCが本譲渡に係る売買契約に基づき当社保有ホテル資産に係る信託受益権及びFF&Eを取得したことを効力発生の停止条件としております。

## II. 本資本業務提携の解消について

### 1. 本資本業務提携の解消の背景

また、当社とNTTUDは、当社が培ってきた上質な食事や快適な居心地を提供するノウハウと、NTTUDが持つ幅広い不動産開発ノウハウ及び運営力といった両社の経営資源を活かし、当社のホテル事業をより発展・強化させることを目的として、2015年11月4日に資本業務提携契約を締結し、積極的な事業展開を推進してまいりました。

上記「I. 本取引について 1. 本取引の経緯及び理由」の通り、当社としては、今後の持続的な成長のためにはホテル事業戦略の見直しと財務体質の改善が急務であると判断し様々な検討を行っていましたが、NTTUDとの協議の結果、資本業務提携の目的に照らし一定の成果を収めたものと判断し、本取引の実施に伴い、2024年7月1日（以下「解消日」といいます。）付で本資本業務提携を解消することといたしました。

### 2. 資本業務提携解消の内容等

本資本業務提携の解消により、ホテルの開発及び運営に関するNTTUDとの間の業務提携は解消します。これに伴い、対象ホテルの土地及び建物に関してNTTUDとの間で締結していた賃貸借契約も解約する予定です。なお、当社は、本日現在、NTTUDの株式は保有しておりません。NTTUDは、本日現在、当社の普通株式150万株（2023年9月30日時点の発行済株式総数の2.12%）を保有しております。

### 3. 相手方の概要

(1) 名称	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	
(2) 所在地	東京都千代田区外神田四丁目14番1号	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 辻上広志	
(4) 事業内容	(1) 不動産の取得、開発、販売及び管理 (2) 不動産の貸借、仲介 (3) 建築物の設計、施工、工事監理及びその受託 (4) ビル及び住宅の事務機器、通信機器他什器備品及び建物内装品の販売並びに貸付 (5) 住宅の建設及び販売 (6) 土木建築エンジニアリング及び不動産に関する情報の収集、管理調査並びにコンサルティング業務 (7) 有料老人ホーム事業ならびに介護保険法に基づく居宅介護サービス事業および介護予防サービス事業 (8) 警備業法に基づく警備業	
(5) 資本金	488億円	
(6) 設立年月日	1986年1月21日	
(7) 大株主及び持株比率	NTTアーバンソリューションズ株式会社 100.0%	
(8) 上場会社と当該会社との関係	資本関係	本資本業務提携に基づき当社の普通株式150万株を保有しています。
	人的関係	当社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	本資本業務提携に基づき、ホテルの共同開発を行っております。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、当社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、当社の関連当事者には該当しません。

(9) 最近3年間の連結財政状態及び連結経営成績 (単位: 億円)			
決算期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
連 結 総 資 産	12,935	14,184	15,104
連 結 営 業 収 益	1,439	1,415	1,761
連 結 営 業 利 益	274	312	356
親 会 社 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 利 益	141	165	171

※ エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は非上場会社であり、先方からの要請により、連結純資産、1株当たり連結純資産、連結経常利益、1株当たり連結当期純利益及び1株当たり配当金については非開示としております。

#### 4. スケジュール

上記「I. 本取引について 6. スケジュール」をご参照ください。

#### III. 今後の見通し

本取引の実行日は2024年7月1日を予定しておりますので、本取引による2024年3月期の業績への影響はありません。2025年3月期の業績予想については、本取引を踏まえたものを2024年3月期第4四半決算公表時に開示する予定です。また、本資本業務提携の解消による当社の連結業績に与える影響は軽微なものを見込んでおります。

以上