

# 新規ホテル案件受託について 補足資料

2020年10月13日  
価値開発株式会社

価値開発株式会社は、2021年6月の株主総会決議を以って  
ポラリス・ホールディングス株式会社へ社名変更の予定です

## 対象ホテル一覧

- 国内主要都市またはビジネスおよび観光の両方の宿泊需要が見込まれる立地を厳選
- 平均200室を超えるスケールメリットを活かし、固定費率を抑えた経営効率的の高い運営に注力

ホテル名	所在地	部屋数
KOKO HOTEL 銀座一丁目	東京都中央区銀座1丁目9-5	305 室
KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市中央区北一条西3丁目3-10	224 室
KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市中央区今泉1丁目22-14	159 室
KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市南区京橋町10-3	250 室
KOKO HOTEL 鹿児島島天文館	鹿児島県鹿児島市東千石町4-24	295 室
	合計	1,233 室

## 契約概要

- 賃料支払い負担のないフィービジネスとしての運営委託型にて受託
- 期中の運営費用と売上連動の運営委託報酬をスポンサーグループ企業が負担

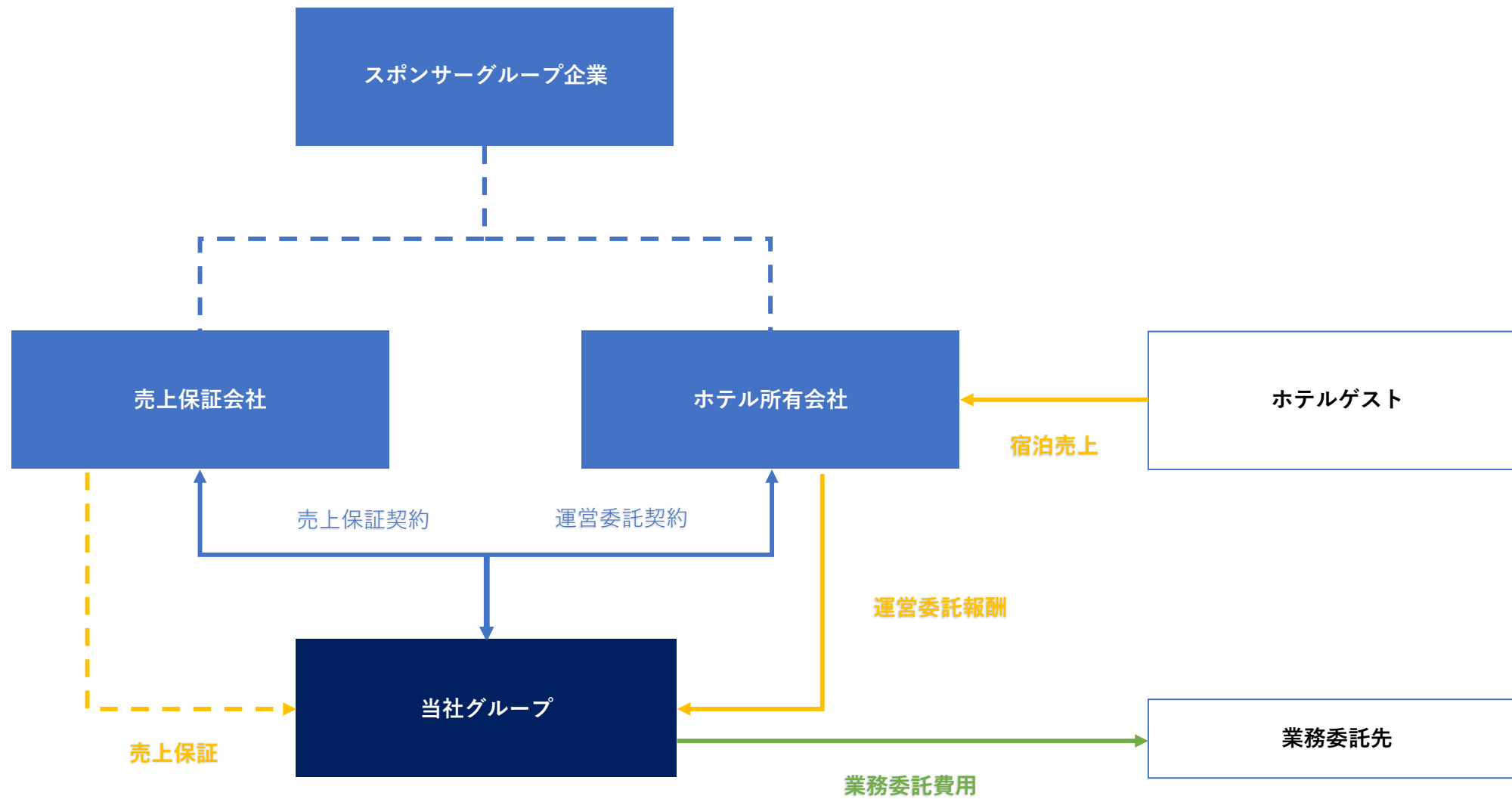
### 運営委託契約（概要）

- 長期固定もしくは変動賃料の支払い義務を負う賃貸借契約型ではなく、ホテル運営の収支リスクをホテル所有会社が負う運営委託型契約での受託により、期中の運営変動リスクを排除し確実に手数料を計上
- ホテルの売上および運営収益（**GOP** : **G**ross **O**perating **P**rofit）に連動した運営委託手数料を収受するフィービジネス型での受託

### 売上保証契約（概要）

- ホテルの売上にて運営収入で運営費用（再委託先への支払い等）が賄えない場合、売上保証契約に基づき、当該運営費用をスポンサーグループ企業が負担
- 運営委託契約に定める運営委託報酬のうち、ホテルの売上に連動する部分も対象

# ■ ストラクチャー概要



# ホテルブランド(1)

- 新しい独自ブランドとして“**KOKO Hotels**”を立ち上げ
- 従来型の宿泊特化型のビジネスとは異なるコンセプトに加え、**IoTを駆使した経営効率の高いホテルブランド**を目指す

## KOKO Hotels BRAND NAME CONCEPT

### STORY

#### ビジネスホテルの話

仕事で出張。寝るためにホテル探し。正直どこでも良い。

入口を抜ければ静かなロビー、  
お決まりの言葉で無機質な出迎え。

チェックイン、お風呂に入り、明日の商談の準備をし、寝る。  
翌朝には朝食を食べて、チェックアウト。

ただ過ぎ去り、記憶には残らない。

だってビジネスホテル。

#### 人がいるビジネスホテル

「こんばんは！また来てくれて嬉しいです！」

「今日は良いお酒だったんで、後で軽く寄ってくださいよ～」

入口を抜ければバーが広がり、顔馴染みのスタッフがお出迎え。  
ロビーはない。

バーで隣に座った人も出張らしい。  
気づけばスタッフも巻き込んで意気投合。

翌朝も、その人にばったり。一緒にモーニングを食べる。  
コワーキングスペースで仕事の準備をして、チェックアウト。

また出張に来たら、ここに泊まろう。

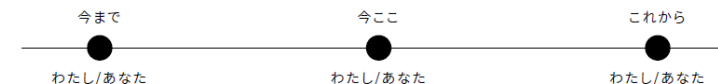
### INSPIRATION

此処

— 現代 — 今まで。今ここ。これから。

— 古典 — わたし。あなた。

- ここ -



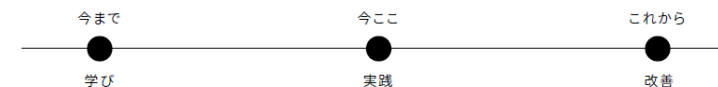
「人と人」「過去・現在・未来」の意を含む言葉「此処」

点ではなく、線として紡がれていく顧客体験。

「わたし」と「あなた」のコミュニケーション体験は、

「今まで」の記憶になり「今ここ」に繋がり「これから」の体験へ。

そして、線として紡がれるのはスタッフのサービスへの姿勢でもある。



### LOGO



造形：硬い「K」と軟かい「O」の組み合わせ。

＝硬軟の中間印象で安定感のあるバランス。

＝ロゴとしての汎用性が高い。

発音：短いフレーズ、清音の反復。

＝記憶に残り、発音し易い。性別を問わず聞き心地の良い音。

覚え易い。発音し易い。心地よい。

女性を含めた広めのターゲティングに適している。

KOKO Hotels

KOKO Hotels

# ホテルブランド(2)



## 人がいるビジネスホテル

ビジネスホテル	KOKO	ソーシャルホテル
硬い接客、無機質な宿泊体験 最低限のサービス		オシャレ好きで自由度の高い人のコミュニティ 出張ビジネスマンには使いづらい
出張ビジネスマンが主語のソーシャルビジネスホテル		
“出張ビジネスマンにとって”の快適さを追求 コミュニケーションがスタッフサービスの中心 ロビーをソーシャルホテルの文脈で再定義		
体験記憶が残るビジネスホテル		
駅近にあるビジネスホテルの1つ	から	出張に来たら、ココに泊まりたい
そのためのインフラとしての <b>TECH=IoT</b> の積極的な導入		
UXとデータ蓄積の最大化 漸進的で柔軟なマーケティング、サービスの改良		

## キーポイント

“出張ビジネスマンにとって”の快適さを追求

**IoT**  
**アプリ開発**

顧客データベースと連携

**手間の自動化**

チェックイン/アウト、ルームキー  
ルームサービス等

**朝食**

メニュー開発  
魅せ方から改良

**女性満足度**

女性向けの満足度の向上  
≒男性にとっての満足度も向上

コミュニケーションがスタッフサービスの中心

**IoT**

**事務作業効率化**

事務コストのカットにより  
浮いたリソースの再編

**接客集約型**

コミュニケーションに集中  
無機質な接客から脱却

**人材採用**

スタッフのキャラクターが  
宿泊体験のコアバリューに

ロビーをソーシャルホテルの文脈で再定義

**直営飲食スペース**

カフェ、レストラン、バーを直接管理  
ブランドコンセプトとの一体化

**レセプションバー**

バースタッフが受付を兼任  
出迎えと会話を中心のサービス

**コワーキング**

カジュアルに仕事ができる空間

# 免責事項

## 本資料についての注記事項

- 本資料に掲載されている情報は、一定の前提を下に作成した将来の見通しに関する事項が含まれております。こうした事項には一定のリスクや不確実性などが含まれており、経済情勢や市場の動向の変化等により、将来における当社の実際の業績と必ずしも一致するものではありません。
- 本資料は当社または当社と関連する会社の株式の購入や売却等、投資勧誘を目的としたものではありません。投資に関する決定はご自身のご判断において行っていただくようお願いいたします。
- 情報・資料の掲載には注意を払っておりますが、掲載された情報の内容の正確性については一切保証いたしません。また、掲載された情報・資料を利用、使用、ダウンロードするなどの行為に関連して生じたあらゆる損害等についても、理由の如何に関わらず、当社は一切責任を負うものではありません。

価値開発株式会社