

ファイナンス補足説明資料

「第三者割当による新株式の発行に関するお知らせ」

2022年2月8日

株式会社エスポア

◆本ファイナンスの目的

当社の成長戦略を推進し、経営の安定化、事業基盤を確立
企業価値と株主価値の更なる向上を図る

経営理念

「不動産の活性化を追求し、新たな価値を創造する」

＜当社の成長戦略＞

＜収益基盤の確立＞

中古リセール事業の強化
テナントリーシング力向上

＜収益源の創出＞

宿泊施設事業への参入
運営委託、自社運営、売却、ファンド化

＜財務体質の健全化＞

有利子負債の圧縮

外部環境（機会・脅威）

- ・ 新型コロナウイルスの長期化
- ・ 生活様式の変化
- ・ DX化の急速な普及

現状ビジネスモデルの再確認

- ① 開発・販売（リセール）
- ② 商業施設の賃貸・管理
- ③ 店舗運営（レンタル収納）

内部環境（強み）

- ・ BM、PMの活用ノウハウ
- ・ 幅広い業界ネットワーク
- ・ 上場企業の信頼性

◆本ファイナンスの募集概要及び資金使途

募集の概要

1. 払込期日	2022年2月24日（木）
2. 発行新株式数	普通株式 370,000株
3. 発行価額	1株につき金1,065円
4. 資金調達の内額	390百万円（発行諸費用概算額差引後の手取概算額）
5. 割当予定先	ストーク株式会社 370,000株

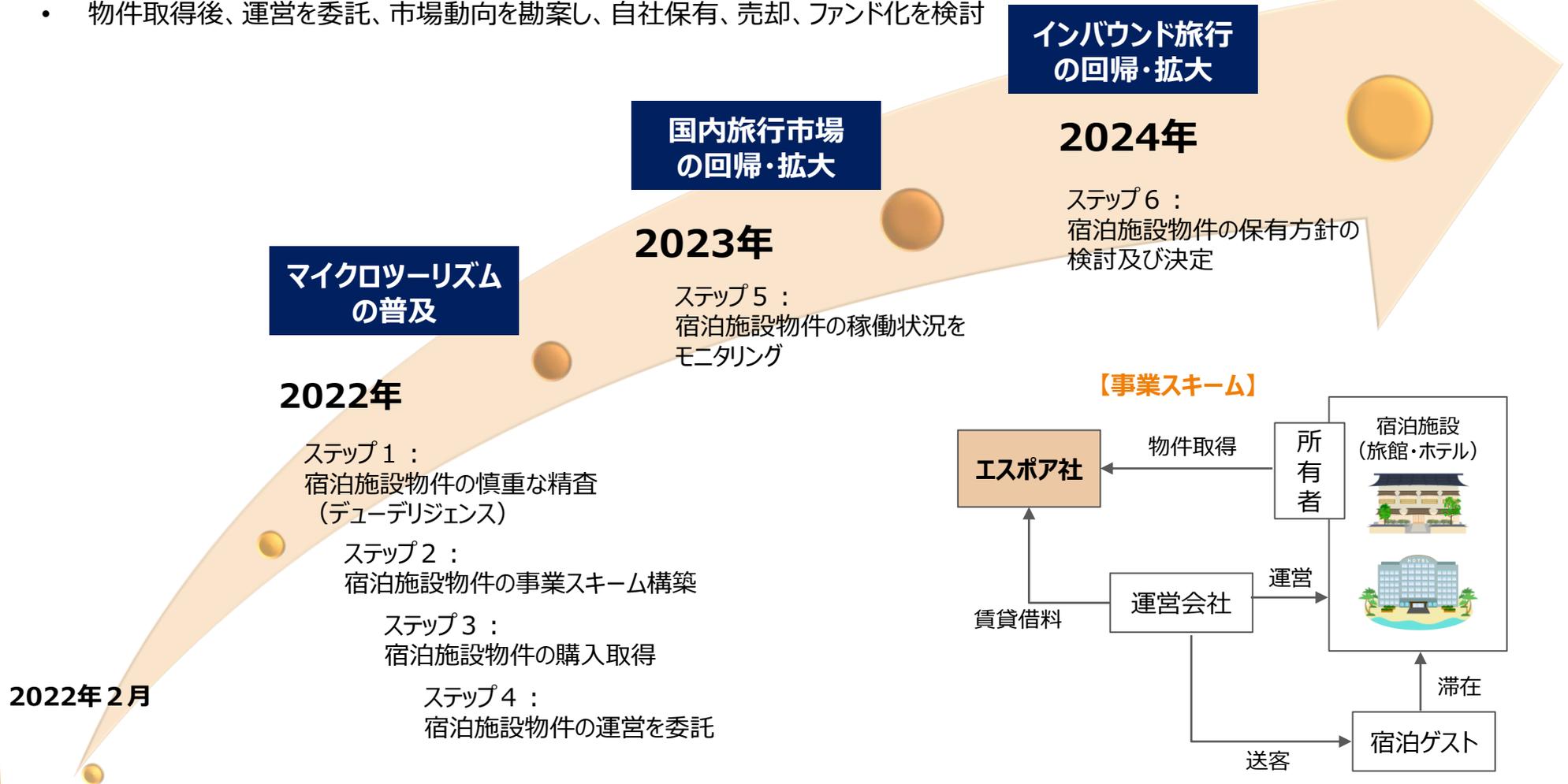
新株式の発行による調達資金の具体的な使途及び支出予定時期

	具体的な資金使途	金額	支出予定時期
1	借入金返済資金	250百万円	2022年2月
2	宿泊施設購入資金	140百万円	2022年3月～2022年8月
	合計	390百万円	

◆成長分野「宿泊施設事業」への参入について

【参入背景と事業骨子】

- 新型コロナウイルス感染拡大の影響により、宿泊施設は多大な影響（事業停止・廃業）
- コロナ収束後、国内・インバウンド旅行市場は回帰・拡大へ（次頁【参考資料】）
- 現状は優良物件を獲得できる好機と捉え、積極的に宿泊施設の物件を探索
- 物件取得後、運営を委託、市場動向を勘案し、自社保有、売却、ファンド化を検討



【参考】国内旅行市場の現状と今後の可能性について

国内観光の現状と課題

- 2019年の訪日外国人（インバウンド旅行者）は3,200万人、2030年までには6,000万人
- インバウンド旅行者の2019年国内消費額は過去最高の約4.9兆円、2030年には15兆円達成を目標
- 新型コロナウイルス感染拡大により、宿泊施設は大打撃
- 2020年のインバウンド旅行者は412万人、前年比87.1減
- 国内旅行消費額は、2020年 10.0兆円（前年比半分以下）
- 宿泊施設の稼働率は大幅に低下、宿泊業者倒産件数は118件（昨年比約1.5倍）

国内旅行市場の可能性

- アフターコロナに行きたい国は、「日本」がトップ
- 国内およびインバウンド旅行の観光需要は大きい
- 2022年の国際旅客輸送は2019年の88%までの回復見込み
- 国内旅行消費の回復にむけて
 - ①地元地域の観光ニーズを喚起したサービスとコンテンツ作り（マイクロツーリズム）
 - ②地域外の国内旅行者ニーズの取り込み
 - ③インバウンド旅行者ニーズの取り込み

マイクロツーリズムへの大きな期待

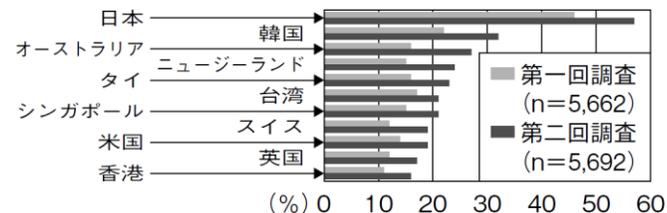
- コロナ禍の感染症対策として、自宅から1～2時間程度で移動可能なエリアで安心＆安全の「マイクロツーリズム」の可能性は大きい
- 地元の美味しい料理（地産地消）、地元在住ですら知らなかった穴場スポット＆地元名湯巡り、アウトドアライフスタイルの快適な過ごし方を提案するサービス等、充実なコンテンツがカギ
- アジア滞在者、欧米滞在者ともに「温泉＆美味しい料理の日本旅館」は大人気

国内・インバウンドの旅行需要取り込みが重要

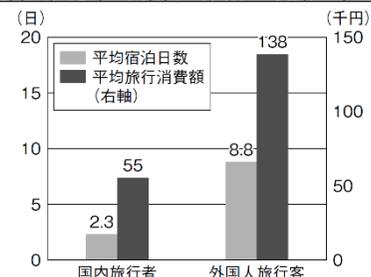
- マイクロツーリズムは有望、国内旅行市場の大きな回復には物足りない
- インバウンド旅行と消費額は、国内旅行を大きく上回っており、将来的なインバウンドを見据えた戦略を立てることが重要

マイクロツーリズムの
コンテンツは
インバウンド旅行者の
ニーズと合致している

次に旅行したい国に関するアンケート



平均宿泊日数と平均旅行消費額の比較（2019年）



◆ 本資料に関する注意事項

- 本資料は、投資勧誘を目的として作成したものではありません。本資料は投資家の参考に資するため、当社の現状をご理解いただくために、当社が作成したものです。
- 本資料は、当社の事業及び業界動向についての見込みや予想について言及しています。これらの記述は、現在入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の結果は様々な要因によって、これらと異なる可能性があります。
- 当社は、本資料の内容について、いかなる表明、保証を行うものではありません。また、投資に関する決定はご自身の判断で行っていただくよう、お願いいたします。
- 本資料に関する詳細につきましては、2022年2月8日付プレスリリース「第三者割当による新株式の発行に関するお知らせ」をご参照ください。