

各 位

会 社 名 ポラリス・ホールディングス株式会社
代表者名 代表取締役社長 辻川 高寛
(コード番号：3010 東証スタンダード市場)
問合せ先 取締役兼最高財務責任者 半田 高史
(TEL:03-5822-3010)

**仙台市の新規3ホテルの運営受託並びに
売上保証契約の締結及び開業準備資金の受領に関するお知らせ**

本日、当社の連結子会社であります株式会社フィーノホテルズ（以下「フィーノホテルズ」という。）は、2023年1月18日付「仙台市のホテルの運営受託に関する覚書締結に関するお知らせ」並びに2023年5月22日付「仙台市のホテル運営受託締結に向けた経過に関するお知らせ」に記載の通り、当社の親会社グループであるスターアジアグループが取得予定の宮城県仙台市に所在する複数のホテル（以下、「本ホテルポートフォリオ」という。）について、当社グループを新しいオペレーターとする運営委託契約の締結に向けてスターアジアグループと協議を進めてまいりましたが、本日付でスターアジアグループによる本ホテルポートフォリオの取得が完了したことから、ホテル運営委託契約（以下「本ホテル運営委託契約」という。）を締結し、当社グループの自社ブランド「KOKO HOTEL（ココホテル）」で、仙台市内に所在する3ホテルのホテル運営を開始すること及び本ホテルポートフォリオの運営に係る利益獲得を強固なものにするため、スターアジアグループに属する企業との間で売上保証契約（以下「本売上保証契約」という。）を締結することを取締役会において決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

本ホテル運営委託契約の締結

(1) 本ホテルポートフォリオの運営受託の目的

当社グループでは、運営プラットフォームの拡大を成長戦略の1つとして掲げており、その中で損益分岐点の引き下げに寄与するフィー収入型の運営委託契約及び変動賃料型の賃貸借契約に基づく運営ホテルの増加に注力しており、本ホテルポートフォリオもフィー収入型の運営委託契約で運営を受託し、さらなる損益分岐点の引き下げ並びに収益の拡大を図ります。

また、当社グループは、これまでスポンサーであるスターアジアグループとのリレーションを活用することで、2020年3月末から2023年3月末までの間に運営客室数を3,109室から8,075室（海外ホテル及び運営予定客室数を含む）へと約2.6倍（国内ホテルのみで約1.8倍）成長させてまいりました。2023年4月にも京都市において新たなホテルの運営を開始し、今回、3ホテル・590室のホテルの運営を新たに受託することで、運営客室数は8,722室へと増加し、運営客室数及び出店エリアの両面でさらなる運営プラットフォームの拡大を実現いたします。

本ホテルポートフォリオは、東北地方最大の政令指定都市である宮城県仙台市内の利便性及び繁華性が

高い立地に所在しており、ビジネス需要、国内外のレジャー需要双方の取り込みが可能な宿泊特化型ホテルです。いずれのホテルも200室前後の客室数を有しており、効率性及び収益性が高いホテル運営が実現できる規模を備えております。また、安定した国内需要に加え、仙台国際空港には東アジアの国との直行便が就航しており、今後インバウンド需要の拡大による仙台市内における宿泊マーケット全体の成長が期待できます。

現在、当社グループでは宮城県において、「バリュー・ザ・ホテル」ブランドで3ホテルを運営しておりますが、今回、「KOKO HOTEL (ココホテル)」ブランドでの宮城県での出店は初となります。同時期に複数のホテルの運営を受託することで、当該ブランドのより一層の認知度、マーケティング力、運営効率の向上に繋がると考えております。

(2) 本ホテルポートフォリオの概要

ホテル名	所在地 (住居表示)	部屋数	オープン日
1 KOKO HOTEL 仙台勾当台公園	宮城県仙台市青葉区本町二丁目15-10	230室	2023年9月～10月頃 (予定)
2 KOKO HOTEL 仙台駅前West	宮城県仙台市青葉区中央三丁目8-27	170室	
3 KOKO HOTEL 仙台駅前South	宮城県仙台市青葉区中央四丁目7-1	190室	
		合計	590室

(3) 日程

契約締結日：2023年6月30日

(4) 契約相手側の概要

1. KOKO HOTEL仙台勾当台公園の契約相手側の概要

① 名 称	合同会社勾当台ホテル運営	
② 住 所	東京都港区六本木一丁目9番10号 アークヒルズ仙石山森タワー40階	
③ 設 立 日	2023年3月29日	
④ 事 業 内 容	ホテル事業等	
⑤ 業務執行社員の概要	名 称	業務執行社員 一般社団法人 Kirogi
	所 在 地	東京都港区六本木一丁目9番10号 アークヒルズ仙石山森タワー40階
	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表社員 一般社団法人 Kirogi
⑥ 上場会社と当該企業との間の関係	資 本 関 係	特記すべき事項はございません。
	人 的 関 係	特記すべき事項はございません。
	取 引 関 係	特記すべき事項はございません。
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	特記すべき事項はございません。

2. KOKO HOTEL仙台駅前Westの契約相手側の概要

① 名 称	合同会社仙台駅西ホテル運営	
② 住 所	東京都港区六本木一丁目9番10号 アークヒルズ仙石山森タワー40階	
③ 設 立 日	2023年3月29日	
④ 事 業 内 容	ホテル事業等	
⑤ 業務執行社員の概要	名 称	業務執行社員 一般社団法人 Kirogi
	所 在 地	東京都港区六本木一丁目9番10号 アークヒルズ仙石山森タワー40階
	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表社員 一般社団法人 Kirogi
⑥ 上場会社と当該企業との間の関係	資 本 関 係	特記すべき事項はございません。
	人 的 関 係	特記すべき事項はございません。
	取 引 関 係	特記すべき事項はございません。
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	特記すべき事項はございません。

3. KOKO HOTEL 仙台駅前 South の契約相手側の概要

① 名 称	合同会社仙台駅南ホテル運営	
② 住 所	東京都港区六本木一丁目9番10号 アークヒルズ仙石山森タワー40階	
③ 設 立 日	2023年3月29日	
④ 事 業 内 容	ホテル事業等	
⑤ 業務執行社員の概要	名 称	業務執行社員 一般社団法人 Kirogi
	所 在 地	東京都港区六本木一丁目9番10号 アークヒルズ仙石山森タワー40階
	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表社員 一般社団法人 Kirogi
⑥ 上場会社と当該企業との間の関係	資 本 関 係	特記すべき事項はございません。
	人 的 関 係	特記すべき事項はございません。
	取 引 関 係	特記すべき事項はございません。
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	特記すべき事項はございません。

2. 本売上保証契約の締結及び開業準備資金の受領

(1) 本売上保証契約の内容

フィーノホテルズは、本ホテルポートフォリオのホテル運営を受託するに当たり、ホテル運営に係る損失を回避し運営委託報酬を確保することにより、ホテル運営に係る利益獲得を強固なものにするため、スターアジアグループに属する企業（以下「保証企業」という。）との間で売上保証契約を締結いたします。本売上保証契約では、保証企業からフィーノホテルズに対して、各ホテルの運営開始時において、開業準備に係る外注費、備品費等の費用を賄うことを目的とした開業準備資金177百万円を受領すること及び契約期間中の各月に本ホテルポートフォリオのホテル運営においてホテル売上が一定の運営費用を下回る場合、当該運営費用及び運営委託報酬を賄う保証金が支給されることが定められております。

(2) 日程

契約締結日：2023年6月30日

(3) 契約相手側の概要

保証企業は、スターアジアグループに属する海外に所在する企業であります。当社と保証企業との直接的な資本関係はありませんが、当社の親会社等の子会社等であり、当社の関連当事者に該当いたします。なお、企業名につきましては、契約相手側の要請により非開示とさせていただきます。

3. 今後の見通し

本ホテルポートフォリオの運営開始及び開業準備資金の受領による2024年3月期の連結の通期業績予想に与える影響については、本ホテルポートフォリオの運営開始時期および開業準備に係る費用を現在精査中であり、今後、業績への影響額が判明し業績予想の修正が生じる場合は、速やかにお知らせいたします。

4. 支配株主との取引等に関する事項

(1) 支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針への適合状況

本売上保証契約の契約相手先である保証会社は、当社の親会社等の子会社等であるため、本取引は支配株主との取引等に該当いたします。

当社は、2022年6月30日に開示したコーポレート・ガバナンス報告書において、「支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針」として、「当社は、支配株主との間で取引を行う場合には、取引の合理性と一般的な取引条件に照らした取引条件の妥当性について、十分に検討し実行するものとし、少数株主の利益を害することがないよう適切に対応いたします。」と示しております。

当社は、本売上保証契約の締結に関して、事前に当社の監査等委員から意見を求め、特段の異議がないことを確認した上で、当社及びフィーノホテルズの取締役会決議を行う対応をし、本売上保証契約に係る契約条件の公正さを担保するための措置を講じており、かかる対応は、上記指針に適合しているものと考えております。

(2) 公正性を担保するため及び利益相反を回避するために講じた措置

本売上保証契約の締結に当たっては、公正性を担保するため「(1) 支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針への適合状況」のとおり、社内で行われた規則及び手続き等に基づいて行われております。また、下記「(3) 当該取引等が少数株主にとって不利益なものでないことに関する、支配株主と利害関係のない者から入手した意見の概要」のとおり、本取引の内容及び条件が公正である旨の意見を支配株主と利害関係のない者から入手しております。

本売上保証契約の締結に当たり、当社は、スターアジアグループの役員等を兼務する当社取締役（マルコム・エフ・マククリーン4世氏、増山太郎氏、梅木篤郎氏、辻川高寛氏及び田口洋平氏）を除く取締役全員の承認により決議を行っており、フィーノホテルズは、スターアジアグループの役員等を兼務する取締役（辻川高寛氏及び田口洋平氏）を除く取締役全員の承認により決議を行っております。

(3) 当該取引等が少数株主にとって不利益なものでないことに関する、支配株主と利害関係のない者から入手した意見の概要

2023年6月26日時点において支配株主と利害関係のない当社の独立役員である社外取締役 半田高史氏及び社外取締役 北添裕己氏から、以下の理由により本売上保証契約の締結の目的は合理的で、本売上保証契約の内容及び条件が公正かつ妥当であると認められることに加え、本売上保証契約の締結の手続きにおける公正性を確保するための措置が講じられていることにより、本取引は当社の少数株主にとって不利益なものとはいえない旨の意見書を2023年6月26日に受領しております。

① 本売上保証契約の締結の目的の合理性

本売上保証契約は、本ホテル運営委託契約の締結によって発生する可能性のある損失を、運営会社が免れるだけの売上の保証として支払われる内容である。これに加えて、フィーノホテルズが必要な開業準備・運転資金準備金を保証会社から受領する内容である。

したがって、本売上保証契約は、新型コロナウイルス感染症流行によるホテル運営への影響が一定程度継続する状況の中で、フィーノホテルズが本ホテル運営委託契約に基づき本ホテルポートフォリオのホテル運営を受託するに当たり、ホテル運営に係る損失を回避し運営委託報酬を確保することにより、本ホテルポートフォリオのホテル運営に係る利益獲得を強固なものにするという当社が掲げるホテル事業運営にかかる戦略に合致しており、かつ企業価値向上に資するものであり、当社の少数株主との関係においてもその目的の正当性を認めることができると考えられることから、本売上保証契約の目的は合

理的であると言える。

② 本売上保証契約の締結の内容及び条件の公正性及び妥当性

本売上保証契約の主な内容及び条件並びに本売上保証契約のその他の内容及び条件によれば、本売上保証契約は、本売上保証契約の締結の目的を実現するためのものであり、フィーノホテルズが保証会社に対して何らかの財務的な負担を課されることはない。また、本売上保証契約の締結によって、フィーノホテルズが一方的に不利益を課される事項は見当たらなかった。

したがって、本売上保証契約の内容は公正かつ妥当であると認められる。

③ 本売上保証契約の締結における手続きの公正

本売上保証契約の締結について、当社は、スターアジアグループの役員等を兼務する当社取締役（マルコム・エフ・マククリーン4世氏、増山 太郎 氏、梅木 篤郎 氏、辻川 高寛 氏及び田口 洋平 氏）を除く取締役全員の承認により決議を行い、フィーノホテルズは、スターアジアグループの役員等を兼務する取締役（辻川 高寛 氏及び田口 洋平 氏）を除く取締役全員の承認により決議を行う予定である。

また、取締役・高倉 茂 氏から、各監査等委員に対して本ホテル運営委託契約及び本売上保証契約に関する詳細な説明がなされ、また質疑応答なども行われている。

以上の事実関係に照らせば、当社及びフィーノホテルズに取締役会の意思決定の公正性を担保するための措置も図られているものと認められる。

以 上

(ご参考) ホテル写真^(注)

KOKO HOTEL 仙台勾当台公園

外観



レストラン



ロビー



客室



KOKO HOTEL 仙台駅前 West

外観



レストラン



KOKO HOTEL 仙台駅前 West (続き)

ロビー



客室



KOKO HOTEL 仙台駅前 South

外観



レストラン



ロビー



客室



(注) 今後実施予定の改装工事等によって開業時の状態は上記写真と異なる可能性があります。