

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 田口 洋平
(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 細野 敏
(TEL:03-5822-3010)

ホテル2物件に係る新賃貸借契約締結に関するお知らせ

本日、当社の子会社であります株式会社ココホテルズ（以下「ココホテルズ」という。）及び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、2024年12月20付「ホテル6物件に係る賃貸借契約の締結のお知らせ」のとおり、ココホテルズ及びフィーノホテルズが第三者オーナーとの間で締結した賃貸借契約（以下「旧賃貸借契約」という。）に基づき運営しております「KOKO HOTEL 名古屋栄」及び「KOKO HOTEL 仙台駅前West」のホテル物件（以下「本2物件」という。）につきまして、スターアジア不動産投資法人（東証REIT：コード番号3468、以下「本投資法人」という。）が、本2物件を当該第三者オーナーから本日付で取得するに当たり、旧賃貸借契約を解約し本投資法人との間で新たな賃貸借契約（以下「新賃貸借契約」という。）を締結することを決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 新賃貸借契約締結の理由

本投資法人との間で締結される新賃貸借契約は、旧賃貸借契約と同等の経済条件となっており、ミドルリスク・ミドルリターンで高い収益性が期待できる一部固定賃料を含む変動賃料型の賃料となっております。なお、新賃貸借契約では賃貸借契約終了日が旧賃貸借契約から延長され、当社にとってメリットのある内容となっております。

当社グループでは、これまで本投資法人の保有する物件を15ホテル2,891室運営しており、新賃貸借契約の締結により17ホテル3,265室となり、新賃貸借契約の締結は、当社とスポンサーグループとのエコシステムを活用した当社グループの運営プラットフォーム拡大をより一層強化する取組みであります。

2. 新賃貸借契約の概要

(1) KOKO HOTEL 名古屋栄

① 契約当事者	ココホテルズ、スターアジア不動産投資法人
② ホテル名称	KOKO HOTEL 名古屋栄
③ 所在地	愛知県名古屋市中区錦3丁目15-21
④ 客室数	204室
⑤ 契約期間	2025年9月30日～2040年9月30日
⑥ その他契約内容	・賃料： 〈固定賃料〉月額：6,579千円 〈変動賃料〉賃料計算期間（1か月間）の実績GOP（注1）×85%－固定賃料
⑦ リース料の総額	（注2）

(2) KOKO HOTEL 仙台駅前West

① 契約当事者	フィーノホテルズ、スターアジア不動産投資法人
② ホテル名称	KOKO HOTEL 仙台駅前West
③ 所在地	宮城県仙台市青葉区中央3丁目8-27
④ 客室数	170室
⑤ 契約期間	2025年9月30日～2040年9月30日
⑥ その他契約内容	・賃料： 〈固定賃料〉月額：5,796千円 〈変動賃料〉賃料計算期間（1か月間）の実績GOP（注1）×85%－固定賃料
⑦ リース料の総額	（注2）

（注1）実績GOPは、ホテルの運営から生じる売上高から運営費用を控除した利益であります。

（注2）新賃貸借契約に係る賃料は、固定賃料とホテル運営の業績に基づき決定される変動賃料を組み合わせた体系となっており、具体的な金額を合理的に予測することが難しいため開示は控えさせていただきます。

3. 本賃貸借契約の相手先の概要

① 名称	スターアジア不動産投資法人	
② 所在地	東京都港区愛宕二丁目5番1号愛宕グリーンヒルズMORIタワー18階	
③ 代表者の役職・氏名	執行役員 加藤 篤志	
④ 事業内容	投資信託及び投資法人に関する法律に基づく不動産投資業	
⑤ 出資の総額（注）	105,443百万円	
⑥ 設立年月日	2015年12月1日	
⑦ 純資産（注）	144,842百万円	
⑧ 総資産（注）	293,925百万円	
⑨ 主要な出資者・出資比率（注）	株式会社日本カストディ銀行（信託口）・17.8%	
⑩ 当社と当該法人との関係	資 本 関 係	当社と当該法人との間に、直接的な資本関係はありません。ただし、当該法人は、当社の親会社グループであるスターアジアグループに属するスターアジア投資顧問株式会社に資産運用を委託する投資法人であります。
	人 的 関 係	当社と当該法人との間に、特記すべき人的関係はありません。当社では、スターアジアグループより6名が取締役として就任しております。
	取 引 関 係	当社と当該法人との間に、ホテル運営等に係る包括的サポート契約を締結しております。
	関連当事者への該当状況	当該法人は、当社の関連当事者に該当いたしません。

（注）2025年7月31日時点の情報に基づき、記載しています。

4. 子会社の概要

(1) ココホテルズ

① 名 称	株式会社ココホテルズ
② 所 在 地	東京都千代田区岩本町一丁目12番3号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役 辻川 高寛
④ 事 業 内 容	ホテル運営事業
⑤ 資 本 金	1,000千円

(2) フィーノホテルズ

① 名 称	株式会社フィーノホテルズ
② 所 在 地	東京都千代田区岩本町一丁目12番3号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役 高倉 茂
④ 事 業 内 容	ホテル運営事業
⑤ 資 本 金	10,000千円

5. 日程

新賃貸借契約締結日：2025年9月30日

新賃貸借契約に基づく賃借開始日：2025年9月30日

6. 今後の見通し

新賃貸借契約は、旧賃貸借契約と同等の経済条件で締結されるため、当期の連結業績への影響はありません。

以上