

2026年4月15日

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  
証券コード： 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

## 東京都台東区のホテル物件に係る定期建物賃貸借予約契約の締結に関するお知らせ

当社は本日、東京都台東区において株式会社インヴァランス（以下「インヴァランス」という。）が新たに建設し、建物完成後に丸紅都市開発株式会社（以下「丸紅都市開発」という。インヴァランスと総称して「本物件オーナー」という。）に引き渡される予定のホテル物件（以下「本物件」という。）について、本物件に係る定期建物賃貸借予約契約（以下「本賃貸借予約契約」という。）を締結いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

### 記

#### 1. 本賃貸借予約契約締結に至る経緯

当社グループは、中期経営計画にて策定した成長戦略に基づき、ホテル運営プラットフォームの拡大を図るため、スポンサーであるスターアジアグループ及び第三者のホテルオーナーからのホテル運営案件の受託を強化しております。

第三者のオーナーである本物件オーナーより、当社グループのこれまでのホテル運営実績や成長性を評価いただき、賃貸借契約締結に向けて協議を行っていましたが、この度、賃貸借契約に係る条件について合意に至ったことから本物件オーナーとの間で本賃貸借予約契約を締結いたしました。

本物件は、上野や浅草といったインバウンドにも人気の高い主要な観光地へのアクセスも良く、下町の雰囲気の色濃く残しながらも利便性の高い立地にあり、「KOKO HOTEL Residence」ブランドを冠したアパートメントタイプのホテルとして運営予定であります。当社グループでは、新御徒町エリアにおいて既に3つのアパートメントホテルの出店を予定しており、本物件は4ホテル目となります。また、近接する上野エリア及び浅草エリアでも運営予定及び運営中ホテルが4ホテルあることから、同一エリアにおける複数ホテルの運営により運営の効率化とスケールメリットの追求が可能になるとともに、当社グループのポートフォリオの拡充、さらに自社ブランドである「KOKO HOTELS」の認知度向上に寄与するものと期待しております。

## 2. 本賃貸借予約契約の概要

① 契約当事者：	株式会社インヴァランス、丸紅都市開発株式会社
② ホテル名称：	KOKO HOTEL Residence 上野新御徒町IV（仮称）
③ 所在地：	東京都台東区元浅草1丁目47番2
④ 客室数：	65室（予定）
⑤ 契約期間：	20年間
⑥ リース料の総額：	※注

※ 本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. 契約先の概要

① 名称：	株式会社インヴァランス	
② 所在地：	東京都渋谷区代々木2-1-1	
③ 代表者の役職・氏名：	代表取締役 元岡 宙樹	
④ 事業内容：	アセットマネジメント&コンサルティング、不動産売買・仲介事業、デベロップメント事業、賃貸管理業、建物管理業等	
⑤ 設立年月日：	2004年5月	
⑥ 当社と当該会社との関係：	資本関係	特記すべき資本関係はありません。
	人的関係	特記すべき人的関係はありません。
	取引関係	特記すべき取引関係はありません。
	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しません。

① 名称：	丸紅都市開発株式会社	
② 所在地：	東京都港区虎ノ門二丁目2番3号	
③ 代表者の役職・氏名：	代表取締役 藏本 清登	
④ 事業内容：	不動産の売買、交換、賃貸、管理並びにそれらの仲介に関する事業等	
⑤ 設立年月日：	2025年1月29日 （旧丸紅都市開発株式会社（設立：1983年9月6日）より承継）	
⑥ 当社と当該会社との関係：	資本関係	特記すべき資本関係はありません。
	人的関係	特記すべき人的関係はありません。
	取引関係	特記すべき取引関係はありません。
	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しません。

#### 4. 日程（予定）

① 本賃貸借予約契約締結日：	2026年4月15日
② 本賃貸借契約開始日：	2028年11月
③ ホテル運営開始：	2029年1月

#### 5. 今後の見込み

本物件に係るホテルの運営開始予定が2029年1月頃を予定していることから、本賃貸借予約契約の締結による当期の連結業績に与える影響はありません。

以上

【ご参考】2026年4月15日現在

■ 運営プラットフォームの状況

分類		ホテル数	客室数
運営中	国内	78 ホテル	11,713 室
	海外	15 ホテル	2,528 室
新規出店予定	国内	20 ホテル	2,052 室
合計		113 ホテル	16,293 室

■ 今後の新規出店予定ホテル一覧

開業期	ホテル名	住所	客室 予定数	運営開始 予定
2027年 3月期	KOKO HOTEL 仙台駅前 Central	宮城県仙台市青葉区 中央4丁目	117 室	2026年 4月
	KOKO HOTEL Premier 東京ベイ幕張	千葉県千葉市美浜区 ひび野2丁目	301 室	2026年 6月
	KOKO HOTEL Residence 押上 (仮称)	東京都墨田区押上1丁目	25 室	2026年 7月
	KOKO HOTEL Residence 北上野 (仮称)	東京都台東区台北上野	39 室	2027年 2月
	KOKO HOTEL 那覇前島 (仮称)	沖縄県那覇市前島3丁目	132 室	2027年 3月
2028年 3月期	KOKO HOTEL Residence 熊本上通町 (仮称)	熊本県熊本市中央区 上通町5-23	29 室	2027年 6月
	kokonoyu 別府	大分県別府市	150 室	2027年 7月
	KOKO HOTEL 水戸駅前 (仮称)	茨城県水戸市	136 室	2027年 9月
	KOKO HOTEL Residence 上野 新御徒町I (仮称)	東京都台東区 東上野1丁目	52 室	2027年 10月
	那覇松尾公園アパートメントホテル (仮称)	沖縄県那覇市松尾2丁目 16	19 室	2027年 11月
	KOKO HOTEL Residence 東京京橋 (仮称)	東京都中央区京橋3丁目	36 室	2027年 12月
	KOKO HOTEL Residence 上野 新御徒町II (仮称)	東京都台東区台東3丁目	52 室	2028年 2月
	KOKO HOTEL Residence 本所吾妻橋 (仮称)	東京都墨田区 吾妻橋3丁目	45 室	2028年 3月
2029年 3月期	奈良市三条町ホテル (仮称)	奈良県奈良市三条町	138 室	2028年 春
	那覇県庁前ホテル (仮称)	沖縄県那覇市	173 室	2028年 8月
	KOKO HOTEL Residence 上野 新御徒町III (仮称)	東京都台東区	45 室	2028年 夏
	KOKO HOTEL 高松瓦町駅前 (仮称)	香川県高松市常磐町1丁目 9	165 室	2028年 9月
	KOKO HOTEL 大森駅前	東京都大田区山王2丁目	153 室	2028年 11月

開業期	ホテル名	住所	客室 予定数	運営開始 予定
2029年 3月期	KOKO HOTEL Residence 上野 新御徒町IV (仮称)	東京都台東区元浅草1丁目 47番2	65室	2029年 1月
2030年 3月期	広島稲荷町ホテル (仮称)	広島県広島市南区稲荷町 4番	180室	2029年 4月

※上記記載の「出店予定ホテル」の内容は現時点の予定であるため、今後変更となる可能性がございます。

## ■ 運営ホテル一覧 (国内) 2026年4月15日現在

### KOKO HOTELS

ホテル名	住所	客室数
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 札幌大通	北海道札幌市中央区南一条西6丁目8-1	145室
KOKO HOTEL 札幌すすきの	北海道札幌市中央区南六条西6丁目2-2	165室
KOKO HOTEL 旭川駅前	北海道旭川市宮下通7-3112	260室
KOKO HOTEL 苫小牧	北海道苫小牧市表町5丁目7-1	182室
KOKO STAY 千歳	北海道千歳市千代田町2丁目2-10	152室
KOKO HOTEL 仙台駅前 South	宮城県仙台市青葉区中央4丁目7-1	190室
KOKO HOTEL 仙台駅前 West	宮城県仙台市青葉区中央3丁目8-27	170室
KOKO HOTEL 仙台勾当台公園	宮城県仙台市青葉区本町2丁目15-10	230室
KOKO STAY 須賀川	福島県須賀川市中町36-1	106室
KOKO STAY 日立	茨城県日立市幸町1丁目5-12	67室
KOKO HOTEL Premier 日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町2丁目30-4	223室
KOKO HOTEL 銀座一丁目	東京都中央区銀座1丁目9-5	305室
KOKO HOTEL 築地 銀座	東京都中央区築地6丁目8-8	188室
KOKO HOTEL 新橋御成門	東京都港区新橋6丁目20-8	93室
KOKO HOTEL 新宿四谷	東京都新宿区四谷3丁目14-1	185室
KOKO HOTEL 池袋	東京都豊島区東池袋3丁目7-1	152室
KOKO HOTEL 池袋 East	東京都豊島区東池袋3丁目10-7	90室
KOKO HOTEL 後樂園	東京都文京区本郷1丁目25-11	114室
KOKO HOTEL 東京西葛西	東京都江戸川区西葛西6丁目17-9	184室

ホテル名	住所	客室数
KOKO HOTEL 赤羽駅前	東京都北区赤羽西1丁目39-17	109室
KOKO HOTEL 上野駅前	東京都台東区東上野2丁目18-4	141室
KOKO HOTEL 浅草駒形	東京都台東区駒形2丁目7-5	69室
KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	東京都台東区西浅草3丁目24-2	42室
KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	東京都台東区寿2丁目8-12	47室
KOKO HOTEL 横浜鶴見	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央4丁目29-1	185室
KOKO STAY 相模原	神奈川県相模原市中央区上溝5丁目1-30	130室
KOKO STAY 湘南藤沢	神奈川県藤沢市藤沢109-5	80室
KOKO HOTEL Premier 金沢香林坊	石川県金沢市香林坊1丁目2-16	207室
KOKO HOTEL 金沢駅前	石川県金沢市堀川新町8-13	121室
KOKO HOTEL 飛騨高山	岐阜県高山市初田町2丁目51	139室
KOKO HOTEL 沼津インター	静岡県沼津市足高275-1	151室
KOKO HOTEL 沼津駅前	静岡県沼津市高島町7-2	92室
KOKO HOTEL 静岡	静岡県静岡市葵区七間町11-1	186室
KOKO HOTEL 名古屋栄	愛知県名古屋市中区錦3丁目15-21	204室
KOKO HOTEL 名古屋丸の内	愛知県名古屋市中区錦1丁目4-11	224室
KOKO HOTEL 名古屋栄 South	愛知県名古屋市中区栄3丁目12-23-2	120室
KOKO HOTEL 京都三条	京都府京都市左京区和国町407番6	88室
KOKO HOTEL 京都四条烏丸	京都府京都市下京区高辻通烏丸西入骨屋町319	78室
KOKO HOTEL Residence 京都 二条城	京都府京都市中京区釜座通御池上る下松屋町724	36室
KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町	大阪府大阪市浪速区日本橋5丁目8-25	100室
KOKO HOTEL 大阪新世界	大阪府大阪市浪速区恵美須東3丁目6-16	128室
KOKO HOTEL 大阪心斎橋	大阪府大阪市中央区南船場3丁目3-17	211室
KOKO HOTEL 大阪なんば 千日前	大阪府大阪市中央区千日前1丁目3-7	320室
KOKO HOTEL 大阪梅田	大阪府大阪市北区神山町8-4	138室
KOKO HOTEL 東大阪	大阪府東大阪市長田東2丁目1-2	132室

ホテル名	住所	客室数
KOKO HOTEL 神戸三宮	兵庫県神戸市中央区浪花町 63	141 室
KOKO HOTEL 神戸新長田	兵庫県神戸市長田区若松町 5 丁目 1-1	133 室
KOKO HOTEL 姫路城	兵庫県姫路市綿町 132	111 室
KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市南区京橋町 10-3	250 室
KOKO STAY 下関	山口県下関市竹崎町 3 丁目 11-2	101 室
KOKO HOTEL 高松	香川県高松市瓦町 2 丁目 2-3	132 室
KOKO HOTEL Premier 博多	福岡県福岡市博多区博多駅東 2 丁目 5-33	120 室
KOKO HOTEL 博多駅前	福岡県福岡市博多区博多駅前 3 丁目 22-19	213 室
KOKO HOTEL 博多新幹線口	福岡県福岡市博多区博多駅東 1 丁目 17-17	109 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 Premier 熊本	熊本県熊本市中央区桜町 3-20	205 室
KOKO HOTEL 熊本上通	熊本県熊本市中央区水道町 2-13	152 室
KOKO STAY 熊本八代	熊本県八代市旭中央通 23-1	130 室
KOKO STAY 都城	宮崎県都城市北原町 35-10	93 室
KOKO HOTEL 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市東千石町 4-24	295 室
KOKO STAY 出水	鹿児島県出水市昭和町 48-5	108 室

## ベストウェスタン

ホテル名	住所	客室数
ベストウェスタンプラスホテルフィーノ千歳	北海道千歳市千代田町 3 丁目 13	154 室
ベストウェスタンホテルフィーノ東京赤坂	東京都港区赤坂 3 丁目 7-12	87 室
ベストウェスタンホテルフィーノ新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜 2 丁目 2-11	108 室
ベストウェスタンプラス名古屋栄	愛知県名古屋市中区栄 4 丁目 6-1	143 室
KAYA 京都 二条城 BW シグネチャー コレクション by ベストウェスタン	京都府京都市中京区油小路通丸太町下る 大文字町 50	57 室
ベストウェスタン大阪塚本	大阪府大阪市淀川区塚本 2 丁目 21-9	105 室
ベストウェスタンプラスホテルフィーノ 大阪北浜	大阪府大阪市中央区今橋 1 丁目 7-17	129 室
ベストウェスタンホテルフィーノ大阪心斎橋	大阪府大阪市中央区東心斎橋 1 丁目 2-19	179 室

ホテル名	住所	客室数
ベストウェスタンプラス福岡天神南	福岡県福岡市中央区春吉3丁目13-19	236室

#### バリュー・ザ・ホテル

ホテル名	住所	客室数
バリュー・ザ・ホテル仙台名取	宮城県名取市上余田字千刈田555-1	314室
バリュー・ザ・ホテル東松島矢本	宮城県東松島市小松字谷地215	407室
バリュー・ザ・ホテル檜葉木戸駅前	福島県双葉郡檜葉町大字山田岡字一升平7-1	107室

#### ホテルウィングインターナショナル

ホテル名	住所	客室数
ホテルウィングインターナショナル鹿嶋	茨城県神栖市大野原1丁目24-1	134室

#### その他ブランド

ホテル名	住所	客室数
コンパスホテル名古屋	愛知県名古屋市中村区名駅4丁目22-21	130室
ホテルふたり木もれ陽	静岡県伊東市宇佐美字留田3594番地809号	10室
yugen kyoto shijo	京都府京都市下京区鍵屋町218	58室

■ 運営ホテル一覧（海外） 2026年4月15日現在

ホテル名	住所	客室数
Red Planet Davao	J.P. Laurel Avenue Davao City 8000, Philippines	155 室
Red Planet Manila Ortigas	Lot 5, Block 4, Shaw Boulevard, Pasig 1600, Philippines	182 室
Red Planet Aurora Boulevard	Corner of Aurora Boulevard and Stanford Street, Cubao, Quezon City, Philippines	167 室
Red Planet Manila Aseana City	Lot 38 Block 2, Bradco Avenue, Aseana City, Paranaque City 1700, Philippines	200 室
Red Planet Manila Amorsolo	99 Urban Avenue, Brgy. Pio Del Pilar, Makati City 1230, Philippines	189 室
Red Planet Angeles City	Don Juico Avenue, Malabanas, Angeles City, Pampanga 2009, Philippines	165 室
Red Planet Cebu	36 Archbishop Reyes Avenue, Cebu City 6000, Philippines	150 室
Red Planet Manila Mabini	1740 A. Mabini St., Malate Manila 1004, Philippines	167 室
Red Planet Manila Bay	Corner of Arquiza and Alhambra St., Ermita, Manila 0930, Philippines	150 室
Red Planet Manila Binondo	251-61 Juan Luna St., Binondo, Manila 1006, Philippines	171 室
Red Planet Manila Makati	E. Mercado Corner F. Calderon St., Kalayaan Avenue, Barangay Poblacion, Makati City 1210, Philippines	213 室
Red Planet Cagayan de Oro	C.M. Recto Avenue, Cagayan de Oro City 9000, Philippines	159 室
Red Planet Quezon Timog	100 Timog Avenue Barangay Sacred Heart, Quezon City 1100, Philippines	140 室
Red Planet BGC The Fort	10th Avenue corner 40th Street, Bonifacio Global City, Taguig 1630, Philippines	245 室
Red Planet Hotels Cavite	Market Avenue, Rosario, Cavite 4106, Philippines	75 室