

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)

ホテル2物件（販売用不動産）の売却及び 賃貸借契約の締結に関するお知らせ

当社は、当社の連結子会社であります合同会社天神ホテル管理（以下「天神ホテル管理」という。）が保有するベストウェスタンプラス福岡天神南（以下「BW天神南」という。）のホテル建物及び借地権を対象資産とする信託受益権（以下「本BW天神南受益権」という。）及びフィノホテル札幌大通（以下「FH札幌大通」という。）の土地及び建物を対象資産とする信託受益権（以下「本FH札幌大通受益権」という。「本BW天神南受益権」と総称し「本物件」という。）を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がその資産運用を受託するスターアジア不動産投資法人（東証REIT：コード番号3468、以下「売却先」という。）に売却する信託受益権売買契約（以下「本売買契約」という。）を締結すること及び当社の連結子会社である株式会社フィノホテルズ（以下「フィノホテルズ」という。）が、本売買契約の締結に伴い、BW天神南及びFH札幌大通の運営について新たに売却先との間で賃貸借契約（以下「本賃貸借契約」という。）を締結することを本日開催の取締役会で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

1. 本売買契約及び本賃貸借契約締結の目的

(1) 本売買契約締結の目的

当社は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、ホテル物件の売買市場において、ホテル物件の取引価格が低迷していたことから、競争力の高いホテル物件を割安に購入できる機会を着実に捉え、当社グループがホテル物件の所有者兼ホテル運営者となるオーナー・オペレーターモデルの実現を進めることにより、ホテル運営における損益分岐点の引き下げを図ること及びホテル物件の取引市場における流動性が回復した際には、含み益の顕在化による利益貢献も期待できることから、優良かつ割安なホテル物件の取得を経営上の重要な戦略としておりました。

当社グループではこの戦略に基づき、天神ホテル管理への匿名組合出資を行い、天神ホテル管理を連結子会社とすることにより2021年4月28日に本BW天神南受益権を取得、また、2021年12月28日には、天神ホテル管理への追加の匿名組合出資を行い、本FH札幌大通受益権を取得いたしました。本物件取得前は長期固定賃料の賃貸借契約に基づき第三者から賃借して運営しておりましたが、本取得により損益分岐点の大幅な引き下げと潜在的な含み益の確保を実現いたしました。

この度、売却先より当社が取得した本物件に係る鑑定評価額の合計額を超える価格提示があったことか

ら、当社は売却に係る検討を行ってまいりましたが、新型コロナウイルス感染症の拡大が収束に向かい経済活動が正常化する中で、当初の見込み通りの含み益の顕在化を実現できること、売却によって得た資金を財務体質の良化及び次なる成長資金に活用することができること、並びに売却先と長期の賃貸借契約を締結し本ホテルポートフォリオの運営収益を継続的に確保できることから、本売却が株主価値の最大化に資するものと判断し、本物件を売却することといたしました。当社は今後も、ホテル物件の取引市場動向と、当社の財務状況を見極めつつ、オーナー・オペレーターモデルとアセットライトモデル（保有不動産の圧縮等の財務面の負担を軽減し資本収益率を高める施策）のそれぞれの有効性を継続的かつ機動的に検証しながら、企業価値向上の実現に向けた取り組みを実施してまいります。

(2) 本賃貸借契約締結の目的

本物件の売却に当たっては売却後も引き続き当社グループがホテル運営を継続することを売却先と合意しており、売却先との間で本賃貸借契約を締結することといたしました。賃料については固定賃料と変動賃料を組み合わせた体系とし、業績に連動した収益を享受しつつ、損益分岐点の引き下げ及び当社グループのホテル運営プラットフォームの確保を図ります。

2. 本売買契約及び本賃貸借契約の概要

(1) 本売買契約の概要

本物件の売却予定価格（注）につきましては、以下のとおりであります。

ベストウェスタンプラス福岡天神南	3,800 百万円
フィーノホテル札幌大通	4,200 百万円
合計	8,000 百万円

注：「売却予定価格」については、売却先との合意書面に記載された売買予定代金を、百万円未満を四捨五入して記載しております。なお、売買予定代金には、消費税及び地方消費税並びに売却に要する費用は含みません。

(2) 本賃貸借契約の概要

i. ベストウェスタンプラス福岡天神南

① ホテル名称	ベストウェスタンプラス福岡天神南
② 所在地	福岡県福岡市中央区春吉3丁目13-19
③ ホテルの概要	地上 13階 236室
④ 契約期間	2023年9月1日～2033年8月31日
⑤ その他契約内容	・賃料： 1年目：固定賃料(月額7,600,000円)+変動賃料(実績GOP×85%－固定賃料) 2年目以降：固定賃料(月額11,400,000円)+変動賃料(実績GOP×85%－固定賃料)
⑥ 賃借料の総額	当社の前期連結純資産の30%相当額を超える見込みであります。本件定期建物賃貸借契約に係わる賃借料は、ホテル運営の業績に基づき決定される固定賃料と変動賃料を組み合わせた体系の賃借料となっており、具体的な金額を合理的に予測することができないため開示は控させていただきます。

注：「GOP」とは、当ホテルのホテル売上（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）から、売上原価、人件費等の運営費用（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）を控除した金額をいいます。

ii. フィーノホテル札幌大通

① ホテル名称	フィーノホテル札幌大通
② 所在地	北海道札幌市中央区南1条西6丁目8-1
③ ホテルの概要	地上 10階 145室
④ 契約期間	2023年9月1日～2038年8月31日
⑤ その他契約内容	・賃料： 1年目：固定賃料(月額4,200,000円)+変動賃料(実績GOP×85%－固定賃料) 2年目以降：固定賃料(月額6,300,000円)+変動賃料(実績GOP×85%－固定賃料)
⑥ 賃借料の総額	当社の前期連結純資産の30%相当額を超える見込みであります。本件定期建物賃貸借契約に係わる賃借料は、ホテル運営の業績に基づき決定される固定賃料と変動賃料を組み合わせた体系の賃借料となっており、具体的な金額

を合理的に予測することができないため開示は控えさせていただきます。

3. 契約相手先の概要

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)	66,123百万円	
⑥ 設 立 年 月 日	2015年12月1日	
⑦ 純 資 産 (注)	103,455百万円	
⑧ 総 資 産 (注)	208,766百万円	
⑨ 主要な出資者・出資比率(注)	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 11.9%	
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(被所有割合2023年3月31日時点:78.08%)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が資産運用を受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5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、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いたしません。

(注) 2023年1月31日時点の情報に基づき、記載しています。

4. 日程

① 取締役会決議日	2023年8月7日
② 本売買契約締結日	2023年8月7日
③ 引 渡 決 済 日	2023年9月1日(予定)
④ 本賃貸借契約締結日	2023年9月1日(予定)
⑤ 本賃貸借開始日	2023年9月1日(予定)

5. 今後の見通し

本売買契約及び本賃貸借契約の締結による当連結年度における業績への影響額につきましては現在精査中であり、今後、業績への影響額が判明しましたら、速やかにお知らせいたします。

6. 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

本売買契約及び本賃貸借契約の契約相手先である売却先の資産運用を行うスターアジア投資顧問株式会社は、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、2023年7月14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、本売買契約及び本賃貸借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、本売買契約及び本賃貸借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

本売買契約及び本賃貸借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、社内にて定めら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。

本売買契約及び本賃貸借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8月7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 諸橋 隆章 氏から、以下の理由により本売買契約及び本賃貸借契約の目的は合理的で、本売買契約及び本賃貸借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、本売買契約及び本賃貸借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受領しております。

① 本売買契約及び本賃貸借契約の目的の合理性

本売買契約は、当社グループが保有する販売用不動産を売却する内容であるところ、これらの不動産売却は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、競争力の高いホテル物件を割安で購入し、ホテル物件の取引市場における流動性が回復した際に売却し、売却益を計上するという対象不動産取得当初からの当社の経営戦略に合致しており、また売却によって得た資金を財務体質の良化及び次なる成長資金に活用することができることも併せ考えれば、当社の企業価値向上に大きく資するものといえ、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、本売買契約の目的は合理的であると言える。

本賃貸借契約は、本物件の売却後もフィーノホテルズがBW天神南及びFH札幌大通の運営を継続するため、固定賃料と変動賃料を組み合わせた賃料にて両物件を一括賃借する内容である。

したがって、本賃貸借契約は、損益分岐点の引き下げ及び運営プラットフォームの確保という当社の経営戦略に合致しており、企業価値向上に大きく貢献するものであり、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、本賃貸借契約の目的は合理的であると言える。

② 本売買契約及び本賃貸借契約の内容及び条件の公正性及び妥当性

本売買契約の内容及び条件は、両物件の売却代金の合計額としては鑑定評価額の合計額を上回った金額となっており、本賃貸借契約の内容及び条件についても、十分に当社にとって有利な内容となっている。また、BW天神南及びFH札幌大通の2物件を取得する際、取得資金の一部を金融機関からの借入により賄っているところ、当該借入の弁済及び手元流動性を確保するためには、実質的に2物件を同時に売却しなければならないとのことである。したがって、本賃貸借契約と一体での売買となれば、買受先にとっては更なる減価要因となるため鑑定評価額の合計額を上回る金額にて両物件を買い受ける第三者の存在は容易に想定し難いといえる。以上に鑑みれば、本売買契約の内容及び条件は、単に当社にとって経済合理性が肯定しうるのみならず、本投資法人以外の第三者への売却が容易ではないと考えられることからすれば、十分に当社にとって有利なものと評価することができ、したがってその公正性及び妥当性が認められると料する。

本賃貸借契約の内容及び条件は、固定賃料部分については、本投資法人の同業他社において、本賃貸借契約と類似の固定賃料と変動賃料が組み合わされた賃料設定のケースとの比較においても、十分

有利な内容であると評価できる。また、今後当社が予想しているホテル業績に鑑みれば、長期の賃貸借期間を通じて、変動賃料により業績に連動した収益を享受することができる内容となっており、この点でも当社の収益基盤の安定化、企業価値の向上に大きく貢献するものと評価できる。加えて、本賃貸借契約における他の条項についても、当社及びフィーノホテルズが一方的に不利益を課されるような内容は見当たらない。以上のことから本賃貸借契約の内容及び条件は、当社及びフィーノホテルズにとって十分に有利なものと認められ、公正性及び妥当性が肯定できると思料する。

③ 本売買契約及び本賃貸借契約の締結における手続きの公正

本売買契約及び本賃貸借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売買契約及び本賃貸借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

<関連プレスリリース>

・ベストウェスタンプラス福岡天神南

2021年3月31日：「ベストウェスタンプラス福岡天神南の購入に伴う匿名組合出資及び特別目的会社の連結子会社化並びにホテル保有によるオーナー・オペレーターモデルへの移行に関するお知らせ」

2021年3月31日：「ベストウェスタンプラス福岡天神南の購入趣旨及び今後のホテル事業の方針について」

2021年4月27日：「匿名組合出資及び特別目的会社の連結子会社化の完了に関するお知らせ（ベストウェスタンプラス福岡天神南）」

・フィーノホテル札幌大通

2021年12月10日：「フィーノホテル札幌大通の購入に関するお知らせ」

2021年12月28日：「フィーノホテル札幌大通に係るホテル物件の取得並びに資金の借入れ及び匿名組合出資の受入れの実行に関するお知らせ」