

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5物件の運営ストラクチャー変更に関するお知らせ

当社の連結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。）は、「KOKO HOTEL 札幌駅前」、「KOKO HOTEL 銀座一丁目」、「KOKO HOTEL 広島駅前」、「KOKO HOTEL 福岡天神」及び「KOKO HOTEL 鹿児島天文館」（総称して以下「本5ホテル」という。）について、KOKO HOTEL 札幌駅前合同会社、KOKO HOTEL 銀座一丁目合同会社、KOKO HOTEL 広島駅前合同会社、KOKO HOTEL 福岡天神合同会社及びKOKO HOTEL 鹿児島天文館合同会社（総称して以下「本件5SPC」という。）との間でホテル運営委託契約を締結し、2020年10月から11月以降順次本5ホテルの運営を行っていましたが、本日、本件5SPCが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。）との間で締結している本5ホテルに係る定期建物賃貸借契約（以下「本賃貸借契約」という。）における賃借人の地位を本件5SPCからココホテルズが承継する覚書（以下「本覚書」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。

#### 1. 本ストラクチャー変更の理由

当社グループでは、損益分岐点の引き下げ及び収益性の改善並びに最大化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ます。今回、2023年9月1日付で本投資法人が本5ホテルの物件を取得したことに伴い、本投資法人は本件5SPCとの間で本賃貸借契約を締結し、ココホテルズは本件5SPCとの間で新たな運営委託契約を締結おりましたが、その後、本投資法人及び本件5SPCと協議し、ココホテルズが本賃貸借契約を承継する準備が整ったことから、本年12月1日付で本5ホテルの物件の賃借人の地位を本件5SPCからココホテルズが承継し、本5ホテルの運営を運営委託契約に代えて賃貸借契約に基づく運営とする本覚書を締結することといたしました。

本賃貸借契約の賃料は、固定賃料と変動賃料を組み合わせた当社グループにとって従前より収益性の高い体系であり、業績に連動した収益を享受しつつ、損益分岐点のコントロールを図ることができることに加え、契約期間は、15年間と長期的に当社グループが運営プラットフォームを確保できる内容となっており、当社グループの収益基盤の安定化及び企業価値の向上に資するものと考えております。

## 2. 本賃貸借契約の概要

### i. KOKO HOTEL 札幌駅前

① ホテル名称	KOKO HOTEL 札幌駅前
② 所在地	北海道札幌市中央区北一条西3丁目3-10
③ ホテルの概要	地上12階・地下1階 224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	<p>・賃料：          &lt;固定賃料&gt;月額：7,600,000円（契約開始日から1年後の応当日）          月額：11,400,000円（1年後の応当日以降）          &lt;変動賃料&gt;賃料計算期間（1か月間）の実績GOP×85%－固定賃料</p>
⑥ リース料の総額	リース料の総額は、当社の前期連結純資産の30%相当額を超える見込みではありますが、本契約に係る賃料は、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。

### ii. KOKO HOTEL 銀座一丁目

① ホテル名称	KOKO HOTEL 銀座一丁目
② 所在地	東京都中央区銀座1丁目9-5
③ ホテルの概要	地上12階・地下1階 305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	<p>・賃料：          &lt;固定賃料&gt;月額：15,600,000円（契約開始日から1年後の応当日）          月額：23,300,000円（1年後の応当日以降）          &lt;変動賃料&gt;賃料計算期間（1か月間）の実績GOP×85%－固定賃料</p>
⑥ リース料の総額	リース料の総額は、当社の前期連結純資産の30%相当額を超える見込みではありますが、本契約に係る賃料は、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。

### iii. KOKO HOTEL 広島駅前

① ホテル名称	KOKO HOTEL 広島駅前
② 所在地	広島県広島市南区京橋町10-3
③ ホテルの概要	地上14階・地下1階 250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	<p>・賃料：          &lt;固定賃料&gt;月額：5,100,000円（契約開始日から1年後の応当日）          月額：7,700,000円（1年後の応当日以降）          &lt;変動賃料&gt;賃料計算期間（1か月間）の実績GOP×85%－固定賃料</p>
⑥ リース料の総額	リース料の総額は、当社の前期連結純資産の30%相当額を超える見込みではありますが、本契約に係る賃料は、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。

### iv. KOKO HOTEL 福岡天神

① ホテル名称	KOKO HOTEL 福岡天神
② 所在地	福岡県福岡市中央区今泉1丁目22-14
③ ホテルの概要	地上14階 159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	<p>・賃料：          &lt;固定賃料&gt;月額：5,500,000円（契約開始日から1年後の応当日）          月額：8,200,000円（1年後の応当日以降）          &lt;変動賃料&gt;賃料計算期間（1か月間）の実績GOP×85%－固定賃料</p>
⑥ リース料の総額	リース料の総額は、当社の前期連結純資産の30%相当額を超える見込みではありますが、本契約に係る賃料は、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。

v. KOKO HOTEL 鹿児島天文館

① ホテル名称	KOKO HOTEL 鹿児島天文館
② 所在地	鹿児島県鹿児島市東千石町 4-24
③ ホテルの概要	地上13階 295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： <固定賃料>月額：5,000,000円（契約開始日から1年後の応当日） 月額：7,500,000円（1年後の応当日以降） <変動賃料>賃料計算期間（1か月間）の実績GOP×85%－固定賃料
⑥ リース料の総額	リース料の総額は、当社の前期連結純資産の30%相当額を超える見込みですが、本契約に係る賃料は、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）	66,123百万円	
⑥ 設立年月日	2015年12月1日	
⑦ 純資産（注）	103,224百万円	
⑧ 総資産（注）	209,259百万円	
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） 11.3%	
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9月30日時点：73.98%）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7月31日時点の情報に基づき、記載しています。

4. 日程

賃借人の地位の承継実行日：2023年12月1日（予定）

5. 今後の見通し

本覚書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、本日付「2024年3月期業績予想の上方修正及び特別利益（賃貸借契約解約益）の計上に関するお知らせ」に反映しております。

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

本覚書及び本賃貸借契約の契約相手先であるスターアジア不動産投資法人は、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しており、当社と直接の資本関係はないものの、「上場会社と同一の親会社をもつ会社等」（東京証券取引所の有価証券上場規程施行規則第436条の3第1号）に当たる可能性があるため、本取引は支配株主との取引等に該当するものとして対応いたしました。

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、監査等委員に対して本覚書の締結及び本覚書に基づく本賃貸借契約の賃借人の地位の承継に関する詳細な説明資料を提供し、同資料に関する質疑応答を行った上で、当社の取締役会決議を行う対応をし、本覚書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

当社は、本覚書の締結及び本覚書に基づく本賃貸借契約の賃借人の地位の承継に当たっては、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、手続き等に基づいて行っております。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。

本覚書の締結に当たり、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11月10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 松尾 剛 氏、社外取締役 北添 裕己 氏、社外取締役 諸橋 隆章 氏及び社外取締役 中村 明日香 氏から、以下の理由により本覚書の締結及び本覚書に基づく本賃貸借契約の賃借人の地位の承継の目的は合理的で、本覚書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、本覚書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 本覚書の締結及び本覚書に基づく本賃貸借契約の賃借人の地位の承継の目的の合理性

本覚書の締結及び覚書に基づく本賃貸借契約の賃借人の地位の承継は、ホテルマーケットの正常化が進むなかで、運営リスクを低減しつつ、より高い収益を獲得するため、ホテル運営委託契約に加えて、変動賃料型を組み込んだ賃貸借契約に基づくホテル運営の拡大を図るという当社の経営戦略に合致しており、企業価値向上に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、本覚書の締結及び本賃貸借契約の賃借人の地位の承継の目的は合理的であると言える。

### ② 本覚書及び本賃貸借契約の内容及び条件の公正性及び妥当性

#### i. 本覚書の内容及び条件の公正性及び妥当性

本覚書の主な内容及び条件並びに本覚書のその他の内容及び条件によれば、本覚書は、本覚書の締結の目的を実現するためのものであり、ココホテルズが本投資法人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、本覚書の締結によって、ココ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、本覚書の内容は公正かつ妥当であると認められる。

#### ii. 本賃貸借契約の内容及び条件の公正性及び妥当性

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、本賃貸借契約と類いの固定賃料と変動賃料が組み合わされた賃料設定と比較して、極めて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、15年間という長期の賃貸借期間を通じて、変動賃料を組み込んだ賃貸借契約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、当社及びココ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、当社及びココ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 本覚書の締結における手続きの公正

本覚書の締結について、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う予定である。また、各監査等委員に対して本覚書の締結及び本覚書に基づく本賃貸借契約の賃借人の地位の譲受けに関する書類で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