

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 執行役員兼最高財務責任者 細野 敏  
(TEL:03-5822-3010)

東京都江戸川区及び神奈川県横浜市におけるホテル2物件に係る  
定期建物転貸借予約契約の締結のお知らせ

本日、当社の連結子会社である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、当社のスポンサー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（以下「本資産運用会社」という。）に資産の運用を委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「本投資法人」という。）との間で東京都江戸区及び神奈川県横浜市に所在するホテル2物件（以下総称して「本ホテル2物件」という。）に関する定期建物転貸借予約契約（以下「本予約契約」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. 本予約契約の締結に至る経緯及びその目的

当社グループは、当社の成長戦略に基づき運営プラットフォームの拡大を図るため、これまで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積極的に新規のホテル運営案件を受託し、また、株式会社ミナシアとの経営統合により、運営客室数を2020年3月末から2024年12月末までの間に3,109室から14,964室（運営予定客室数を含む。）に増加させてまいりました。本投資法人との間におきましても、これまで12ホテル、2,202室の運営を受託しており、2024年5月14日付「ホテル運営等に係る包括的サポート契約締結に関するお知らせ」のとおり、本資産運用会社及び本投資法人との間で包括的サポート契約を締結し、両社とホテルに関連する情報共有を綿密に行ってまいりました。

この度、本投資法人は本ホテル2物件に係る現オペレーターとの間の賃貸借契約の期間満了日の到来に伴い、新たなホテルオペレーターを探索していたところ、これまでの当社グループにおける運営実績を評価いただき、今回新たに本2ホテル物件に係る本予約契約を締結することといたしました。フィーノホテルズでは、本予約契約に基づき、今後ミドルリスクミドルリターンである固定賃料と変動賃料を組み合わせた賃料を定めた定期建物転貸借契約（以下「本賃貸借契約」という。）を締結し、2025年7月から本ホテル2物件の賃借を行い、本2ホテルを「KOKO HOTEL 東京西葛西」及び「KOKO HOTEL 横浜鶴見」として運営する予定であります。

「KOKO HOTEL 東京西葛西」は、東京メトロ東西線「西葛西」駅から徒歩2分、JR京葉線「舞浜」駅まで車で15分、葛西臨海公園までもバスで1本と観光地へのアクセスが良い立地にあります。

「KOKO HOTEL 横浜鶴見」は、JR京浜東北線「鶴見」駅・京浜急行線「京浜鶴見」駅より徒歩3分。羽田空港から直通京急エアポート急行で約20分とビジネスから観光までご利用いただける便利な立地にあります。また

2ホテルとも客室規模は180室超あり、効率性及び収益性が高いホテル運営が実現できる理想的な規模を備えております。

当社グループは、本年1月10日付「中期経営計画（改定版）2026年3月期および2027年3月期」でお知らせしたとおり、従前の中期経営計画の目標値であった運営ホテル数及び運営客室数を大幅に超える飛躍的な成長を実現しており、新たな目標値として運営ホテル数100ホテル及び運営客室数15,000室を掲げております。収益性と安定性を兼ね備えた固定賃料と変動賃料を組み合わせた本ホテル2物件の受託は、中期経営計画に定める成長戦略を実現し、当社グループの中長期的な企業価値の向上に資するものと考えております。

## 2. 本物件の概要

### (1) KOKO HOTEL 東京西葛西

① 契約当事者	株式会社フィーノホテルズ
② ホテル名称	KOKO HOTEL 東京西葛西
③ 所在地	東京都江戸川区西葛西6丁目17-9
④ 客室数	184室
⑤ 契約期間	2025年7月24日～2040年7月23日
⑥ その他契約内容	・賃料： <固定賃料>月額：6,630,000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 横浜鶴見

① 契約当事者	株式会社フィーノホテルズ
② ホテル名称	KOKO HOTEL 横浜鶴見
③ 所在地	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央4丁目29-1
④ 客室数	185室
⑤ 契約期間	2025年7月24日～2040年7月23日
⑥ その他契約内容	・賃料： <固定賃料>月額：5,390,000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）リース料の総額は、当社の前期連結純資産の30%相当額を超える可能性がございますが、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。

## 3. 連結子会社の概要

### 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	ホテル事業
⑤ 資本金	1,000万円

#### 4. 日程（予定）

本予約契約の締結日：2025年1月22日

賃借開始日：2025年7月24日

ホテル運営開始：2025年8月頃

#### 5. 今後の見通し

本ホテル2物件の運営開始予定は、2025年8月頃であることから、本予約契約の締結による当期の連結業績への影響はありません。

#### 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

本予約契約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、2024年7月8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に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予約契約及び本賃貸借契約の締結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、本予約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

当社は、本予約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、社内で定められた規則、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」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。

本予約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、辻川高寛氏、田口洋平氏及び宮森亮介氏）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

2025年1月20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 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予約契約及び本賃貸借契約の締結は合理的で、本予約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、本予約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言えない旨の意見書を受領しております。

##### ① 本予約契約及び本賃貸借契約の締結の目的の合理性

本予約契約及び本賃貸借契約の締結は、ホテル店舗数及び運営客室数の増大並びに運営ホテルの収益力の向上を成長ドライバーと位置付けている当社の中期経営計画の内容に合致しており、運営リスクを低

減しつつ収益を獲得することのできる固定賃料と変動賃料を組み合わせた本賃貸借契約の締結は、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、本予約契約及び本賃貸借契約の締結の目的は合理的であると言える。

② 本予約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

本賃貸借契約の内容及び条件は、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で、安定稼働時の GOP の約 50%程度が固定賃料として設定されている事例が多いのに対して、本賃貸借契約では安定稼働時の GOP の 30%程度とされており、これによって当社にとっては損益分岐点が大幅に引き下げられることとなり、運営リスクを低減できる安全で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、この点でも当社の収益基盤の安定化、企業価値の向上に貢献するものと評価できる。一方、本ホテル 2 物件の築年数を勘案すると、将来的には本賃貸借契約期間中の建て替え等による中途解約の可能性も否定はできないが、リブランド案件であることにより即時に収益貢献が可能であるメリットが勝るものと判断でき、更に修繕等についてはオーナーにおいて計画的に資金的支出及び修繕を予定しているとのことであるため想定外の費用負担の懸念も少ない。また、本予約契約及び本賃貸借契約における他の条項についても、当社、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、本予約契約及び本賃貸借契約の内容及び条件は、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 本予約契約及び本賃貸借契約の締結における手続きの公正

本予約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・マククリーン 4 世 氏、増山 太郎 氏、辻川 高寛 氏、田口 洋平 氏及び宮森 亮介 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予約契約及び本賃貸借契約の締結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

(ご参考)

■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	73ホテル	10,968室
	海外	14ホテル	2,453室
新規出店予定	国内	13ホテル	1,951室
合計		100ホテル	15,372室

■今後の新規出店予定ホテル一覧

ホテル名	住所	客室数	運営開始予定
KOKO HOTEL 沼津インター	静岡県沼津市足高町275-1	151室	2025年4月
KOKO HOTEL 沼津駅前	静岡県沼津市高島町7-2	92室	2025年4月
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	320室	2025年春
KOKO HOTEL 東京西葛西	東京都江戸川区西葛西6丁目17-9	184室	2025年8月
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	2025年8月
(仮称) KOKO HOTEL 海浜幕張	千葉県千葉市美浜区ひび野2丁目	301室	2026年春
(仮称) ホテルウイングインターナショナル仙台駅前	宮城県仙台市青葉区中央4丁目	117室	2026年春
(仮称) KOKO HOTEL 那覇前島	沖縄県那覇市前島3丁目	132室	2027年春
(仮称) KOKO HOTEL Residence 北上野	東京都台東区台北上野	39室	2027年春
(仮称) KOKO HOTEL Residence 上野 新御徒町Ⅰ	東京都台東区東上野1丁目	52室	2027年夏
(仮称) KOKO HOTEL Residence 上野 新御徒町Ⅱ	東京都台東区台東3丁目	52室	2027年秋
(仮称) ホテルウイングインターナショナル大森駅前	東京都大田区山王2丁目	153室	2028年春
(仮称) KOKO HOTEL Premier 那覇	沖縄県那覇市	173室	2028年夏

※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)

KOKO HOTEL

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 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 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 仙台駅前 South	宮城県仙台市青葉区中央4丁目7-1	190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 Residence 浅草かつぱ橋	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 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 Premier 金沢香林坊	石川県金沢市香林坊1丁目2-16	207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 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	大阪府大阪市浪速区日本橋5丁目8-25	100室
KOKO HOTEL 神戸三宮	兵庫県神戸市中央区浪花町63	141室
KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市南区京橋町10-3	250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 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市東千石町4-24	295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
シュアステイプラスホテル by ベストウェスタン 新大阪	大阪府大阪市淀川区西中島2丁目11-21	108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
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・ホテル石巻	宮城県石巻市南中里3丁目15-37	82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旭川駅前	北海道旭川市宮下通7-3112	260室
ホテルウィングインターナショナル札幌すすきの	北海道札幌市中央区南六条西6丁目2-2	165室
ホテルウィングインターナショナル苫小牧	北海道苫小牧市表町5丁目7-1	182室
ホテルウィングインターナショナル千歳	北海道千歳市千代田町2丁目2-10	152室

ホテルウィングインターナショナル須賀川	福島県須賀川市中町 36-1	106 室
ホテルウィングインターナショナル日立	茨城県日立市幸町 1 丁目 5-12	67 室
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
ホテルウィングインターナショナルプレミアム東京四谷	東京都新宿区四谷 3 丁目 14-1	185 室
ホテルウィングインターナショナル新橋御成門	東京都港区新橋 6 丁目 20-8	93 室
ホテルウィングインターナショナル池袋	東京都豊島区東池袋 3 丁目 10-7	90 室
ホテルウィングインターナショナルセレクト池袋	東京都豊島区東池袋 3 丁目 7-1	152 室
ホテルウィングインターナショナル後樂園	東京都文京区本郷 1 丁目 25-11	114 室
ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	東京都台東区東上野 2 丁目 18-4	141 室
ホテルウィングインターナショナルセレクト浅草駒形	東京都台東区駒形 2 丁目 7-5	69 室
ホテルウィングインターナショナル東京赤羽	東京都北区赤羽西 1 丁目 39-17	109 室
ホテルウィングインターナショナル湘南藤沢	神奈川県藤沢市藤沢 109-5	80 室
ホテルウィングインターナショナル相模原	神奈川県相模原市中央区上溝 5 丁目 1-30	130 室
ホテルウィングインターナショナル静岡	静岡県静岡市葵区七間町 11-1	186 室
ホテルウィングインターナショナルプレミアム金沢駅前	石川県金沢市堀川新町 8-13	121 室
ホテルウィングインターナショナル飛騨高山	岐阜県高山市初田町 2 丁目 51	139 室
ホテルウィングインターナショナル名古屋	愛知県名古屋市中区錦 1 丁目 4-11	224 室
ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄	愛知県名古屋市中区栄 3 丁目 12-23-2	120 室
ホテルウィングインターナショナルプレミアム京都三条	京都府京都市左京区和国町 407 番 6	88 室
ホテルウィングインターナショナル京都四条烏丸	京都府京都市下京区高辻通烏丸西入骨屋町 319	78 室
ホテルウィングインターナショナルプレミアム大阪新世界	大阪府大阪市浪速区恵美須東 3 丁目 6-16	128 室
ホテルウィングインターナショナルセレクト大阪梅田	大阪府大阪市北区神山町 8-4	138 室
ホテルウィングインターナショナルセレクト東大阪	大阪府東大阪市長田東 2 丁目 1-2	132 室
ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前	兵庫県神戸市長田区若松町 5 丁目 1-1	133 室
ホテルウィングインターナショナル姫路	兵庫県姫路市綿町 132	111 室
ホテルウィングインターナショナル高松	香川県高松市瓦町 2 丁目 2-3	132 室
ホテルウィングインターナショナル下関	山口県下関市竹崎町 3 丁目 11-2	101 室
ホテルウィングインターナショナルセレクト博多駅前	福岡県福岡市博多区博多駅前 3 丁目 22-19	213 室
ホテルウィングインターナショナル博多新幹線口	福岡県福岡市博多区博多駅東 1 丁目 17-17	109 室

ホテルウィングインターナショナルセレクト熊本	熊本県熊本市中央区水道町2-13	152室
ホテルウィングインターナショナル熊本八代	熊本県八代市旭中央通23-1	130室
ホテルウィングインターナショナル都城	宮崎県都城市北原町35-10	93室
ホテルウィングインターナショナル出水	鹿児島県出水市昭和町48-5	108室

テンザホテル

ホテル名	住所	客室数
テンザホテル&スカイスパ・札幌セントラル	北海道札幌市中央区南二条西8丁目6-1	195室
テンザホテル・博多ステーション	福岡県福岡市博多区博多駅東2丁目5-33	120室

運営ホテル一覧（海外）

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	167室
Red Planet Manila Aseana City	Lot 38 Block 2, Bradco Avenue, 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	245室