

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6物件に係る賃貸借契約の締結のお知らせ

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。)及び株式会社ココホテルズ(以下「ココホテルズ」という。)は、ホテル運営委託契約(以下、総称して「本ホテル運営委託契約」という。)に基づき運営を行っておりました「KOKO HOTEL 仙台駅前South」、「KOKO HOTEL 仙台駅前West」、「KOKO HOTEL 仙台勾当台公園」、「KOKO HOTEL Premier 金沢香林坊」、「KOKO HOTEL 名古屋栄」及び「KOKO HOTEL Premier 熊本」(以下、総称して「本6ホテル」という。)の物件(以下、総称して「本6ホテル物件」という。)について、所有者が変更となることに伴い、新所有者との間で新たに定期建物賃貸借契約(以下、総称して「本賃貸借契約」という。)を締結し、本6ホテルの運営形態を運営委託型から固定賃料と変動賃料を組み合わせた賃貸借契約型へ移行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. 本賃貸借契約の締結に至る経緯及びその目的

当社グループでは、コロナ禍においてホテル運営を受託するに当たりリスクを低減するため、ローリスクローリターンであるフィーノ収入型のホテル運営委託契約にてホテル運営の受託を主として行っており、本6ホテルにおいてもコロナ禍にスポンサーグループから運営を受託し、本ホテル運営委託契約に基づきホテル運営を行っておりました。

この度、スポンサーグループから第三者オーナーに、本6ホテル物件の信託受益権が譲渡されるに当たり、本ホテル運営委託契約が解約されることとなったため、当社グループでは、当該第三者オーナーと協議を行い、新たに本6ホテル物件に係る本賃貸借契約を締結し、長期の賃貸借契約に基づく本6ホテルの運営を継続することといたしました。

本6ホテルは、いずれも高い稼働率と客室単価を維持しておりますが、「KOKO HOTEL Premier」の2店舗は、ワンランク上のご宿泊をお楽しみいただける、「KOKO HOTEL」の中でもハイクラスブランドであります。ゆとりのある客室と高級感のある空間が特徴で、ビジネスはもちろん、ご家族やご友人同士での観光旅行でも快適にご滞在いただけるホテルであります。「KOKO HOTEL 仙台駅前South」、「KOKO HOTEL 仙台駅前West」、「KOKO HOTEL 仙台勾当台公園」及び「KOKO HOTEL 名古屋栄」は、いずれも国内外の観光客に人気なエリアの至近に立地しており、客室規模も200室前後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5月16日付「中期経営計画(2024年度から2026年度)」のとおり、ホテル店舗数及び運

営客室数の増大及び運営ホテルの収益力の向上を当社グループの成長ドライバーと位置付けており、長期の運営機会を確保すると同時に、より収益性の高い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本賃貸借契約の締結は、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. 本賃貸借契約の概要

### (1) KOKO HOTEL 仙台駅前South

① 契約当事者	フィーノホテルズ、三菱UFJ信託銀行株式会社
② ホテル名称	KOKO HOTEL 仙台駅前South
③ 所在地	宮城県仙台市青葉区中央4丁目7-1
④ 客室数	190室
⑤ 契約期間	2024年12月20日～2039年12月19日
⑥ その他契約内容	・賃料： 〈固定賃料〉月額：5,700,000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 仙台駅前West

① 契約当事者	フィーノホテルズ、三菱UFJ信託銀行株式会社
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	2024年12月20日～2039年12月19日
⑥ その他契約内容	・賃料： 〈固定賃料〉月額：4,950,000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）

### (3) KOKO HOTEL 仙台勾当台公園

① 契約当事者	フィーノホテルズ、三菱UFJ信託銀行株式会社
② ホテル名称	KOKO HOTEL 仙台勾当台公園
③ 所在地	宮城県仙台市青葉区本町2丁目15-10
④ 客室数	230室
⑤ 契約期間	2024年12月20日～2039年12月19日
⑥ その他契約内容	・賃料： 〈固定賃料〉月額：7,925,000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）

### (4) KOKO HOTEL Premier 金沢香林坊

① 契約当事者	ココホテルズ、三井住友信託銀行株式会社
② ホテル名称	KOKO HOTEL Premier 金沢香林坊
③ 所在地	石川県金沢市香林坊1丁目2-16
④ 客室数	207室
⑤ 契約期間	2024年12月20日～2039年12月19日
⑥ その他契約内容	・賃料： 〈固定賃料〉月額：10,975,000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）

## (5) KOKO HOTEL 名古屋栄

① 契約当事者	ココホテルズ、三井住友信託銀行株式会社
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	2024年12月20日～2039年12月19日
⑥ その他契約内容	・賃料： 〈固定賃料〉月額：7,425,000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）

## (6) KOKO HOTEL Premier 熊本

① 契約当事者	ココホテルズ、三井住友信託銀行株式会社
② ホテル名称	KOKO HOTEL Premier 熊本
③ 所在地	熊本県熊本市中央区桜町3-20
④ 客室数	205室
⑤ 契約期間	2024年12月20日～2039年12月19日
⑥ その他契約内容	・賃料： 〈固定賃料〉月額：9,675,000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

## 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	ホテル事業
⑤ 資本金	100万円

## 4. 日程

本賃貸借契約の締結日：2024年12月20日

本賃貸借契約に基づく賃借開始日：2024年12月20日

## 5. 今後の見通し

本賃貸借契約の締結に基づく賃借開始日は、2024年12月20日であり、連結業績に与える影響は軽微であります。

以上