

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)

## 東京都中央区京橋におけるホテル物件に係る 賃貸借予約契約の締結に関するお知らせ

本日、当社の連結子会社であります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、みずほ丸紅リース株式会社（以下「みずほ丸紅リース」という。）が東京都中央区京橋において新たに建設予定であるホテル物件（以下「本物件」という。）に係る賃貸借予約契約（以下「本賃貸借予約契約」という。）をみずほ丸紅リースとの間で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. 本賃貸借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、中期経営計画にて策定した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、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。

この度、みずほ丸紅リースより当社グループのこれまでのホテル運営、協働の実績、成長性を評価いただき、本賃貸借予約契約を締結することとなり、更なる運営プラットフォームの拡大を実現いたしました。本賃貸借予約契約に基づき締結予定の定期建物賃貸借契約（以下「本賃貸借契約」という。）は、一部固定賃料を含む変動賃料型の長期の賃貸借契約を予定しており、当社グループにおける長期的な運営機会を確保するとともに、収益性の高いミドルリスク・ミドルリターンでのホテル運営の実践を通じて、当社グループのより強固な収益構造の確立を図ってまいります。

本物件は、都営浅草線「宝町駅」から徒歩1分、東京メトロ銀座線「京橋駅」から徒歩4分、「東京駅」（八重洲南口）から徒歩12分の場所に所在しており、銀座エリア・東京駅も徒歩圏内にあることから、多くの国内外の宿泊需要を見込みことができます。

本物件は、「KOKO HOTEL Residence」ブランドを冠したアパートメントホテルタイプのホテルとして運営予定であり、同ブランドのホテルは運営予定ホテルを含めて計9ホテルとなり、自社ブランドである「KOKO HOTEL」のブランド認知度の向上に寄与いたします。なお、本ホテルの運営開始後の運営客室数は15,351室（運営予定客室数を含みます。）となる見込みであります。

2. 本物件の概要

① ホテル名称	(仮称) KOKO HOTEL Residence 東京京橋
② 所在地	東京都中央区京橋3丁目
③ 客室数	36室 (予定)

3. 本賃貸借契約の概要

① 契約当事者	フィーノホテルズ、みずほ丸紅リース株式会社
② 契約期間	20年間
③ 賃料形態	固定 + 変動賃料
④ リース料の総額	(注)

(注) 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。

4. 締結相手先の概要

① 名称	みずほ丸紅リース株式会社	
② 所在地	東京都千代田区四番町6 東急番町ビル10階	
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 根岸 邦夫	
④ 事業内容	総合リース業、並びにその関連事業	
⑤ 資本金	4,390,000千円 2024年3月31日現在	
⑥ 設立年月日	1993年12月24日	
⑦ 総資産	275,969,581千円 (連結) 2024年3月31日現在	
⑧ 純資産	33,267,770千円 (連結) 2024年3月31日現在	
⑨ 大株主及び持株比率	みずほリース株式会社 50% 丸紅株式会社 50%	
⑩ 当社と当該会社との関係	資本関係	当社と当該法人との間に、特記すべき資本関係はありません。
	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。
	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。

5. フィーノホテルズの概要

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	代表取締役社長 高倉 茂
④ 事業内容	ホテル運営業
⑤ 資本金	10,000千円

6. 日程

① 本賃貸借予約契約締結日	2025年4月11日
② 運営開始日	2028年2月 (予定)

7. 今後の見通し

本物件に係るホテルの運営開始日は2028年2月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)

■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	74ホテル	11,016室
	海外	14ホテル	2,453室
新規出店予定	国内	16ホテル	1,882室
合計		104ホテル	15,351室

■今後の新規出店予定ホテル一覧

開業期	ホテル名	住所	客室数	運営開始予定
2026年 3月期	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	2025年5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5月
	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) 京都麩屋町通ホテル	京都府京都市下京区	58室	2025年9月
2027年 3月期	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年春
	(仮称) ホテルウィ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5月
	(仮称) KOKO HOTEL Residence 押上	東京都墨田区押上1丁目	25室	2026年7月
2028年 3月期	(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) KOKO HOTEL Residence 本所吾妻橋	東京都墨田区吾妻橋3丁目	45室	2028年2月
(仮称) KOKO HOTEL Residence 東京京橋	東京都中央区京橋3丁目	36室	2028年2月	
2029年 3月期	(仮称) ホテルウィ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 浅草かつば橋	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 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 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楽園	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・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