STARASIA
Investment Corporation

2025年1月22日

各　位

不動産投資信託証券発行者
スターアジア不動産投資法人
代表者名　執行役員　　加藤　篤志
（コード番号3468）
資産運用会社
スターアジア投資顧問株式会社
代表者名　代表取締役社長　　加藤　篤志
問合せ先
取締役兼財務管理部長　　菅野　顕子
TEL：03-5425-1340

運用資産（2ホテル）に係るテナント兼オペレーター及び名称の変更に関するお知らせ

スターアジア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、下記の対象運用資産（2ホテル）（以下「本運用資産」といいます。）に係る現テナント兼オペレーターとの定期建物賃貸借契約の期間満了日の到来に伴い、本運用資産の収益増を企図し、新たなテナント兼オペレーターを探索した結果、本運用資産に係る新テナント兼オペレーターと本投資法人との間で、「定期建物転貸借予約契約書」（以下「本予約契約」といいます。）を締結することを決定しました。

併せて、本運用資産の名称を変更（以下、本運用資産に係るテナント兼オペレーターの変更及び本運用資産の名称変更を併せて、「本変更」といいます。）することを決定しましたので、下記のとおり、お知らせいたします。

なお、本予約契約の相手方は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第201条第1項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」といいます。）第123条に定義される利害関係人等に該当し、また、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者にも該当します。本予約契約の締結にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決議を経ています。

記

1．本変更の概要

（1）　本運用資産に係る現テナント及び新テナント、本変更後の資産名称等

本運用資産	レンブラントスタイル東京西葛西	ベストウェスタン横浜
現テナント	株式会社レンブラントイン	
新テナント	株式会社フィーノホテルズ	
新資産名称	KOKO HOTEL 東京西葛西	KOKO HOTEL 横浜鶴見
賃貸面積	5,293.88㎡	4,686.09㎡
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合（注）	1.0%	0.9%

新テナントである株式会社フィーノホテルズは、スターアジアグループに属するポラリス・ホールディングス株式会社（東証スタンダード市場上場、証券コード：3010、以下単独で、またはその子会社も含め「ポラリス」という場合があります。）傘下のホテル運営会社であり、本投資法人保有ホテルのうち5ホテル（KOKO HOTEL 大阪なんば、KOKO HOTEL 札幌大通、ベストウェスタンプラス福岡天神南、KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋、KOKO

HOTEL Residence 浅草田原町）のテナント兼オペレーターです。

（注）2024 年 12 月末時点の本投資法人の総賃貸可能面積 516,803.00 ㎡に占める割合を記載しています。

（２） 本予約契約の概要

本投資法人は、本運用資産の信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社（以下「受託者」といいます。）との間で「マスターリース契約書」を 2025 年 7 月 24 日（以下「本 ML 契約締結予定日」といいます。）付で締結し、本運用資産をそれぞれ受託者から一括して賃借し、賃借人となる予定です。本投資法人は、賃借人兼転貸人として、本運用資産を株式会社フィーノホテルズへそれぞれ転貸する予定であり、今般、当該転貸に係る条件等を定める本予約契約を締結しました。本予約契約の概要は以下のとおりです。

＜KOKO HOTEL 東京西葛西＞

	本変更後 定期建物転貸借予約契約
テナント兼 オペレーター	株式会社フィーノホテルズ
契約形態	固定賃料 ＋ 変動賃料
賃料	固定賃料：月額 6,630,000 円 変動賃料：賃料計算期間(毎月末日を計算期日とする 1 ヶ月間毎)の実績 GOP ×85% － 固定賃料
契約期間	2025 年 7 月 24 日～2040 年 7 月 23 日
特記事項	本投資法人は、本予約契約に係る予約完結権（以下、本項目において「本予約完結権」といいます。）を保有し、本予約契約締結日（同日を含む。）から本 ML 契約締結予定日までの間、テナント兼オペレーターに対して書面により通知することにより、本予約完結権を行使することができる。本投資法人により本予約完結権が行使された場合、本予約契約に基づく条件で定期建物転貸借契約が成立する。 また、本予約契約に定められる一定の事由が生じた場合には、本投資法人は本予約契約を解除することができる。

＜KOKO HOTEL 横浜鶴見＞

	本変更後 定期建物転貸借予約契約
テナント兼 オペレーター	株式会社フィーノホテルズ
契約形態	固定賃料＋変動賃料
賃料	固定賃料：月額 5,390,000 円 変動賃料：賃料計算期間(毎月末日を計算期日とする 1 ヶ月間毎)の実績 GOP ×85% － 固定賃料
契約期間	2025 年 7 月 24 日～2040 年 7 月 23 日
特記事項	本投資法人は、本予約契約に係る予約完結権（以下、本項目において「本予約完結権」といいます。）を保有し、本予約契約締結日（同日を含む。）から本 ML 契約締結予定日までの間、テナント兼オペレーターに対して書面により通知することにより、本予約完結権を行使することができる。本投資法人により本予約完結権が行使された場合、本予約契約に基づく条件で定期建物転貸借契約が成立する。

	また、本予約契約に定められる一定の事由が生じた場合には、本投資法人は本予約契約を解除することができる。

（3） スケジュール
本予約契約締結日：2025 年 1 月 22 日
本変更日　　：2025 年 7 月 24 日

2．本変更の理由

本運用資産については、現テナント兼オペレーターとの間で締結された定期建物賃貸借契約のもと、昨今の旅行需要を力強く獲得し、安定的な運用を継続しています。

このような状況の中、当該定期建物賃貸借契約の期間の満了が 2025 年 7 月 23 日に到来することに伴い、現テナント兼オペレーター及び他の後継テナント兼オペレーター候補より、今後の賃借条件の提示を受けました。本資産運用会社において、提示された条件を詳細に検証し想定賃料を試算し、今後の本投資法人の業績に最も貢献すると判断された新たなテナント兼オペレーターと本予約契約を締結することとしました。

新たなテナント兼オペレーターは、前記のとおり本投資法人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ポラリスの子会社となります。新たなテナント兼オペレーターを含めポラリスの子会社は、現在、本投資法人が保有するホテル 19 物件のうち、12 物件のテナント兼オペレーターとして、効率的なホテルオペレーションを継続しています。

本投資法人は主に以下の観点により、本変更を決定しました。

- KOKO HOTEL を含め、97 棟、14,964 室（2024 年 12 月末時点）の運営実績を持つポラリスは、強みであるエリアマネジメントを活かした効率的な運営により、高い GOP マージンの創出を実現しており、本投資法人の業績ひいては投資主利益の最大化に大いに貢献している。本運用資産についても、KOKO HOTEL へブランドチェンジすることにより、資産価値の維持向上、収益力の向上が見込まれると判断する。
- 本投資法人、本資産運用会社及びポラリス間で締結している「ホテル運営等に係る包括的サポート契約」（注）に基づき、本資産運用会社はポラリスが提供するホテルマーケット分析の情報やホテル運営に関するアドバイス等のサポートを受けており、当該サポートは本投資法人の業績に大いに貢献している。一例としては、本投資法人の保有資産について、本資産運用会社とポラリスの定例会議等での協議結果を踏まえ、本投資法人の業績をにらみながら、計画的な資本的支出及び修繕を実施しており、今後、本運用資産において必要な資本的支出及び修繕についても同様の取組みを実施することが可能である。
- ポラリスは、株式会社ミナシアを完全子会社とする株式交換により、販売、コスト管理、人材マネジメント等あらゆる面での規模の拡大によるスケールメリットを享受し、今後も継続してホテル収益を最大化していく体制が整っており、本投資法人の業績に貢献すると予想される。
- 本運用資産の本変更後の賃料体系は、固定賃料＋変動賃料であり、一定の安定性を得ながら、今後の旅行需要のさらなる拡大、政府が掲げる訪日外客数目標の達成へ向けた後押しを受けたインバウンドの増加による利益を享受でき、上記ポラリスの強みを活かした運営により本投資法人が収受する巡航の賃料収入は、現状を上回ると予想され、本投資法人の業績ひいては投資主利益に大いに貢献することが予想される。

（注）詳細は、2024 年 5 月 14 日付公表の「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」をご参照ください。

３．本変更後のテナント兼オペレーターの概要

名称	株式会社フィーノホテルズ
所在地	東京都千代田区岩本町一丁目 12 番 3 号
代表者	代表取締役社長　高倉茂
主な事業内容	1. ホテル、飲食店、スポーツ施設、ゴルフ場及びスパ等の温浴施設の経営並びに経営の受託 2. ホテル、飲食店、スポーツ施設、ゴルフ場及びスパ等の温浴施設の運営、運営受託、管理、売買、並びにコンサルタント 3. ホテル従業者及び調理人育成に関する研修教育の企画、運営並びに受託 4. 一般及び特定労働者派遣事業 5. 旅行業及び旅行代理店業 6. インターネットを利用した通信販売業務 7. 日用品の買い物代行業務及び宅配業務 8. 商標権、意匠権、実用新案権、特許権及び技術的知識の賃貸並びに売買 9. 各種催事の企画、運営及びコンサルタント 10. 金銭貸付事業 11. クルーザー及びマリンレジャー用品のリース及びレンタル 12. 投資及び投資顧問業 13. 不動産の売買、交換、賃貸、管理及びその仲介 14. 酒類、煙草、印紙、食料品、特産土産物、衣料品その他日用雑貨の販売 15. 前各号に附帯関連する一切の事業
資本金	金 1,000 千円
設立年月日	2007 年 4 月 3 日
純資産	当該会社からの同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	
大株主及び持株比率	ポラリス・ホールディングス株式会社　100%
本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人は、当該会社との間で以下に記載の本投資法人の保有物件に関し、賃貸借契約を締結し、賃料を収受しています。 ・KOKO HOTEL 大阪なんば ・KOKO HOTEL 札幌大通 ・ベストウェスタンプラス福岡天神南 ・KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋 ・KOKO HOTEL Residence 浅草田原町
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、当該会社は、投信法及び投信法施行令上の利害関係人等及び本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。本運用資産の貸借の決定にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決議を経ています。

なお、当該テナント兼オペレーターは、本投資法人の 2024 年 10 月 30 日付「有価証券報告書」の「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／2 投資方針／（１）投資方針　⑨投資基準等（ウ）ポートフォリオ運営・管理方針（ⅱ）リーシング方針」の記載に適合します。

４．今後の見通し

本変更は、本投資法人の業績向上に寄与する内容であると現時点で想定するものの、その効果は2025年7月24日以降に生じることから、2024年9月13日付「2024年7月期 決算短信（REIT）」にて本投資法人が公表しました2025年1月期（2024年8月1日～2025年1月31日）及び2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）の運用状況の予想に変更はありません。

以上

＊ 本投資法人のホームページアドレス：https://starasia-reit.com