2021年2月26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

国内不動産信託受益権（ホテル1物件）に係る定期賃貸借契約締結及び運用資産の名称変更等に関するお知らせ

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、本投資法人の運用資産である「ホテル WBF アートステイなんば」（以下「本物件」といいます。）について、本日、スターアジアグループに属する価値開発株式会社（東証二部　コード番号3010、以下「価値開発」といいます。）の100%子会社である株式会社フィーノホテルズ（以下「本オペレーター」といいます。）との間で、「定期賃貸借契約」（以下「本賃貸借契約」といいます。）を締結することとともに本物件の名称を変更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。

なお、本物件については、2020年4月27日付「ホテル1物件におけるテナントの状況に関するお知らせ」、2020年7月28日付「ホテル1物件におけるテナントの状況に関するお知らせ（続報）―現テナントとの賃貸借契約の解約に関する合意書締結―」及び2020年9月14日付「ホテル1物件におけるテナントの状況に関するお知らせ（続報）―価値開発株式会社とのホテル運営に関する覚書締結―」において公表したとおり、2020年6月30日に閉館し、2020年7月28日付で、従前のオペレーターとの賃貸借契約を合意解約しています。詳細は、上記公表資料をご参照ください。

記

1．本賃貸借契約の締結の理由

本投資法人及び本資産運用会社は、2020年9月14日付「ホテル1物件におけるテナントの状況に関するお知らせ（続報）―価値開発株式会社とのホテル運営に関する覚書締結―」において公表したとおり、本物件の用途変更などを含む様々な活用策の検討を行った結果、ホテルとして新規オペレーターを誘致することが最適と判断し、価値開発と「ホテル運営に関する覚書」を締結するとともに、並行して他の複数の新オペレーター候補（テナント候補）とも、賃貸借契約の締結に向けた賃貸借の条件に係る協議をしておりました。

当該協議においては、複数の新オペレーター候補より、今後の事業計画、賃料設定の方法などを提示していただきましたが、比較検討した上で本オペレーターとの賃貸借契約締結が本投資法人として最良と判断しました。なお、本オペレーターは、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第201条並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）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該当します。本賃貸借契約の締結にあたり、本資産運用会社は、投信法及び本資産運用会社の社内規程（「利害関係者取引規程」を含みます。）の定めに従い、必要な審議・決議を経ています。

本オペレーターは、スターアジアグループに属し、本資産運用会社の利害関係人等に該当する価値開発の100%子会社であり、ホテルの運営及び管理を中核事業とし、14棟1,644室のホテル運営実績(本日現在)を有し、とりわけ大阪エリアにおいては4棟521室のホテル運営を行っています。本物件の運営にあたっては、人的リソースの共有やホテルの備品などに係る同エリアでの一括発注が可能となるため、経営効率の高いホテル運営が期待できると考えています。

なお、開業時期は、2021年12月31日までの間で、本オペレーターが決定する日とするものの、2021年8月1日までに開業できるよう、誠実に本資産運用会社と協議をすることとしています。新型コロナウィルス感染症（COVID-19）の世界的な蔓延の影響、東京オリンピック開催などの外的要因を分析の上、最適な開業時期を協議します。

２．本賃貸借契約の概要

（１）現在の物件名	： ホテルWBFアートステイなんば（注1）
（２）テナントの名称	： 株式会社フィーノホテルズ
（３）賃貸面積	： 2,061.38㎡
（４）本物件の総賃貸借可能面積に占める割合	： 100.0%
（５）本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	： 0.5%（注2）
（６）賃料	： ＜変動賃料＞ 本物件の運営による賃料計算期間（3ヶ月毎）（注3）のGOP（注4）相当額に、80%を乗じて算出した金額に、これに対する消費税及び地方消費税相当額を加えた額とする。但し、GOP相当額に80%を乗じて算出した金額が負数となる場合はゼロとする。
（７）敷金・保証金	： 0円（注5）
（８）本賃貸借契約締結日	： 2021年2月26日
（９）賃貸借開始日	： 2021年3月1日
（１０）契約期間	： 2021年3月1日～2031年2月28日
（１１）その他	： 本投資法人は、開業準備費として、本オペレーターに9,000,000円（消費税別）を支払います。 但し、2021年12月31日までに本オペレーターが本物件においてホテルを開業しない場合、本オペレーターは、本投資法人に9,000,000円を支払います。

（注1） 本日時点の名称であり、本オペレーターが展開するブランド戦略の一環として、本オペレーターの運営開始後、ホテル名称は「KOKO HOTEL 大阪なんば」として運営される予定です。これに合わせ、本物件の名称を、2021年3月1日付で「KOKO HOTEL 大阪なんば」に変更します。

（注2） 2021年1月31日現在の本投資法人の保有資産の賃貸可能面積の合計に対する比率を、少数第2位を四捨五入して記載しています。

（注3） 賃料計算期間は毎年4月、7月、10月、翌年1月の各末日を計算期日とする3ヶ月毎としています。

（注4） 「GOP」とは、本物件のホテル売上（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）から、売上原価、人件費等の運営費用（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）を控除した金額をいいます。

（注5） 本賃貸借契約においては、敷金・保証金の授受は行いません。

３．本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
代表者の役職・氏名	代表取締役社長　高倉　茂

主な事業内容	ホテルの運営、管理並びにこれらの受託
資本金	9,900 万円（注 1）
設立年月日	2007 年 4 月 3 日
純資産	非開示（注 2）
総資産	
大株主及び持株比率	価値開発株式会社　100.0%
本投資法人・本資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間に、直接的な資本関係はありません。ただし、当該会社は、本資産運用会社の利害関係人等である価値開発が出資する会社であり、本日現在、価値開発は、当該会社の議決権の 100%を保有しています。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間に、特筆すべき人的関係はありません。ただし、スターアジアグループより 2 名が当該会社の取締役に就任しています。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間に、本賃貸借契約を除き、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、投信法第 201 条並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号、その後の改正を含みます。）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該当します。本賃貸借契約の締結にあたり、本資産運用会社は、投信法及び本資産運用会社の社内規程（「利害関係者取引規程」を含みます。）の定めに従い、必要な審議・決議を経ています。

（注1）　2020 年 12 月 31 日時点の情報に基づき記載しています。
（注2）　当該会社から開示について同意が得られていないため開示していません。

４．運用資産の名称変更について

（１）　名称変更の内容

物件番号	現在の名称	変更後の名称
HTL-08	ホテル WBF アートステイなんば	KOKO HOTEL 大阪なんば

（２）　名称変更日

2021 年 3 月 1 日

（３）　名称変更の理由

本オペレーターが展開するブランド戦略の一環として、本物件を「KOKO HOTEL 大阪なんば」として運営する予定であることに伴い、物件名称を変更いたします。

５．今後の見通し

本賃貸借契約が運用状況に与える影響は、現在精査中です。2021 年 7 月期（2021 年 2 月 1 日～2021 年 7 月 31 日）及び 2022 年 1 月期（2021 年 8 月 1 日～2022 年 1 月 31 日）の運用状況の予想は、2021 年 3 月 16 日公表予定の「2021 年 1 月期 決算短信（REIT）」にて公表します。

６．その他

2020 年 9 月 14 日付公表の「ホテル 1 物件におけるテナントの状況に関するお知らせ（続報）―価値開発株式会社とのホテル運営に関する覚書締結―」の記載に誤りがありましたので、以下のとおり訂正させていただきます。（訂正箇所は下線部分）

訂正前	訂正後
価値開発株式会社（東証二部：コード番号 3040、 以下「価値開発」といいます。）	価値開発株式会社（東証二部：コード番号 3010、 以下「価値開発」といいます。）

以上

＜参照情報＞

2020 年 4 月 27 日　ホテル１物件におけるテナントの状況に関するお知らせ
2020 年 7 月 28 日　ホテル１物件におけるテナントの状況に関するお知らせ（続報）
—現テナントとの賃貸借契約の解約に関する合意書締結—
2020 年 9 月 14 日　ホテル１物件におけるテナントの状況に関するお知らせ（続報）
—価値開発株式会社とのホテル運営に関する覚書締結—

以上

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