

2025年11月27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

特定関係法人の異動に関するお知らせ

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、本投資法人の特定関係法人である株式会社ココホテルズ（以下「現特定関係法人」といいます。）より、合併の予定に関する通知を、本日受領しました。これにより、特定関係法人の異動（以下「本件異動」といいます。）が生じる見込みとなりましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本件異動に至った経緯

本資産運用会社は、本投資法人の運用資産のテナントである現特定関係法人より、2026年1月1日を効力発生日として、現特定関係法人、株式会社フィーノホテルズ及び株式会社バリュー・ザ・ホテルを吸収合併消滅会社とし、本投資法人のスポンサーであるスターアジア・グループに属するポラリス・ホールディングス株式会社（以下「新特定関係法人」といいます。）を吸収合併存続会社とする合併（以下「本件合併」といいます。）を行う予定である旨の通知を受領しました。

これにより、本投資法人の運用資産に関して、本投資法人と現特定関係法人との間の賃貸借契約は、新特定関係法人に承継され、今後3年間において行う不動産の貸借の取引の対価として本投資法人が受領することが見込まれる金額の合計額の一営業期間当たりの平均額が、2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）における本投資法人の営業収益の合計額の20%以上になる見込みであるため、新特定関係法人は本投資法人の特定関係法人（金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）第29条の3第3項第3号及び第4号に掲げる取引を行い、又は行った法人）に該当することになりました。

2. 本件異動の年月日

2026年1月1日

3. 新特定関係法人の概要

名称	ポラリス・ホールディングス株式会社
所在地	東京都中央区新川一丁目23番5号
代表者	代表取締役社長 田口 洋平
主な事業内容	1. ホテルの運営及び管理 2. 飲食店業 3. 食料品、酒類その他ホテル関連物品の販売 4. 温泉施設、浴場施設の経営

	5. 土地建物の売買、賃貸、管理、仲介及び開発並びに土地建物に係る匿名組合への出資 6. 第二種金融商品取引業 7. 企業に対する貸付、保証及び投資 8. 前各号に付帯する一切の業務
資本金（注）	金 26,640 千円
設立年月日	1912年9月20日
純資産（注）	28,596,583 千円
総資産（注）	66,523,501 千円
大株主及び持株比率（注）	SAJP VI 3.0 LP 45.40% Star Asia Opportunity III LP 28.83%
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・本資産運用会社と当該会社は、相互にホテルに関連する情報（ホテル運営に関する専門知識、ホテルに係る売買の情報等）を提供することにより、双方の事業拡大、収益増に資することを目的とし、「ホテル運営等に係る包括的サポート契約」を締結しています。 また、本件合併により、当該会社は、本投資法人の特定資産である信託の受益権に係る信託の受託者と現特定関係法人又は株式会社フィーノホテルズとの間で締結されている賃貸借契約を承継し、ホテル 16 物件のテナント兼ホテルオペレーターとしての取引を行います。
関連当事者への該当状況	当該会社は、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項及び投信法施行令第123条に定義される利害関係人等であり、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。

（注）2025年9月末時点の情報に基づき記載しています。

4. 今後の見通し

本投資法人の運用資産に関し、本投資法人と、本件合併により消滅する現特定関係法人との間の賃貸借契約は、本件合併により新特定関係法人に承継され、承継後も契約内容に変更はありません。従いまして、本件異動による本投資法人の運用状況の予想への影響はなく、2025年9月12日付で公表した2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）及び2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）の運用状況の予想についても変更ありません。

以上

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