

2026 年 10 月 29 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 颯子

TEL: 03-5425-1340

運用資産に係るテナント兼オペレーターの変更及び賃貸借契約の締結に関するお知らせ

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（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に伴い、本運用資産の収益増を企図し、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、「定期建物賃貸借契約書」（以下「本契約」といいます。）を締結すること（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契約の締結を合わせて、「本変更」といいます。）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等

本運用資産	: The BREAKFAST HOTEL 福岡天神
現テナント兼オペレーター	: リゾーツ琉球株式会社
新テナント兼オペレーター	: ポラリス・ホールディングス株式会社
賃貸面積	: 2,281.49 m ²
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合 (注)	: 0.49%

(注) 本日時点の本投資法人の総賃貸可能面積 461,359.48 m²に占める割合を記載しています。

なお、本運用資産は、賃貸借契約の効力発生後、名称を「KOKO HOTEL 福岡天神南アネックス」に変更する予定です。

(2) 本契約の概要

	本変更後 定期建物賃貸借契約
新テナント兼オペレーター	ポラリス・ホールディングス株式会社
賃料体系	固定賃料 + 変動賃料
賃料	固定賃料：月額 8,900,000 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 $GOP \times 85\%$ - 固定賃料
契約期間	2027 年 3 月 30 日～2042 年 3 月 29 日

なお、現オペレーターとの契約内容につきましても、「固定賃料+変動賃料」の契約となっていますが、その詳細は、現オペレーターからの要望により、非公開としております。

(3) スケジュール

本契約締結日 : 2026 年 10 月 29 日
 本変更日 : 2027 年 3 月 30 日（予定）
 ホテル運営開始日 : 2027 年 4 月（予定）

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、昨今のインバウンド需要及び国内需要を力強く獲得し、その運用状況は好調に推移しています。

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 2027 年 3 月 29 日に到来することに伴い、賃料体系の変更による本運用資産からの一層の収益増を企図し、現テナント兼オペレーター及び新テナント兼オペレーターより、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した新テナント兼オペレーターと本契約を締結することとしました。

新テナント兼オペレーターは、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・ホールディングス株式会社（以下「ポラリス」といいます。）であり、現在、本投資法人が保有するホテル 22 物件のうち、17 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。

- ポラリスは、現在、126 棟、17,869 室（2026 年 7 月末時点）のホテル運営実績を持ち、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います。
- 本運用資産は、本投資法人が保有する「ベストウェスタンプラス福岡天神南」から徒歩約 1 分に所在します。当該ホテルもポラリスが運営しており、これ以外に福岡市内において 3 棟のホテルも運営しています。同一エリアにおいて複数のホテルを運営することにより、運営の効率化とスケールメリットの追及が可能になるとともに、ポラリスブランドである「KOKO HOTELS」の認知度向上による相乗効果が見込めます。なお、「ベストウェスタンプラス福岡天神南」は、2027 年 2 月に、「KOKO HOTEL 福岡天神南」に名称変更することを予定しています。
- 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、今後の旅行需要の一層の拡大によるホテル業績の向上をダイレクトに享受できます。加えて、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ベースの賃料収入は、現状を大幅に上回ると予想され、本投資法人の業績ひいては投資主利益の最大化に貢献することが予想されます。
- 上記より、本資産運用会社は、新テナント兼オペレーターと賃料体系の変更を伴う本契約を締

結し、KOKO HOTEL ヘブランドチェンジすることにより、資産価値の維持向上、収益力の大幅な向上が見込まれると判断しました。

- 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向上に大いに貢献しています。

(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	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事業
資本金(注 1)	金 4,240 万円
設立年月日	1912 年 9 月 20 日
純資産(注 2)	31,270,487 千円
総資産(注 2)	65,226,978 千円
大株主及び持株比率(注 3)	SAJP VI 3.0 LP 45.40% Star Asia Opportunity III LP 26.66%
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、当該会社との間で本投資法人の保有物件(17 物件)に関し、賃貸借契約を締結し、賃料を収受しています。
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。

(注1) 本日時点の情報を記載しています。

(注2) 2026 年 6 月末時点の連結貸借対照表の情報に基づき記載しています。

(注3) 2026 年 3 月末時点の情報に基づき記載しています。

なお、当該テナント兼オペレーターは、本投資法人の 2026 年 10 月 29 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

本変更が運用状況に与える影響は、2026年9月14日付「2026年7月期 決算短信（REIT）」にて本投資法人が公表しました2027年7月期（2027年2月1日～2027年7月31日）の運用状況の予想に一定程度織り込み済みであり、影響は軽微です。

以上

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