

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 田口 洋平  
 (コード番号:3010 東証スタンダード市場)  
 問合せ先： 取締役 兼 最高財務責任者 細野 敏  
 (TEL:03-5822-3010)

## 「KOKO HOTEL Residence 京都 二条城」の運営ストラクチャー変更に関するお知らせ

当社の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、ホテル運営委託契約に基づき運営を行っている「KOKO HOTEL Residence 京都 二条城」（以下「本ホテル」という。）のホテル物件（以下「本物件」という。）について、本物件の所有者が変更となることに伴い、新所有者との間で新たに定期建物賃貸借契約（以下「本賃貸借契約」という。）を締結し、本ホテルの運営形態を運営受託型から固定賃料と変動賃料を組み合わせた賃貸借契約型へ移行すること（以下、「本ストラクチャー変更」という。）といたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

### 記

#### 1. 本ストラクチャー変更の理由

当社グループでは、本ホテルをローリスク・ローリターンであるフィーノ収入型のホテル運営委託契約に基づき運営を行ってまいりました。この度、本物件の所有者が変更になることに伴い、新所有者との間で協議を行い、これまでのホテル運営委託契約と比較して、より長期の運営機会を確保すると同時に、より収益性の高いミドルリスク・ミドルリターンである固定賃料と変動賃料を組み合わせた本賃貸借契約を締結することとなりました。

本ホテルは、世界遺産にも認定されており海外ゲストからも高い認知度を誇る「元離宮二条城」、「京都国際マンガミュージアム」といった京都を代表する観光地が徒歩圏内にあり、市営地下鉄烏丸御池駅まで徒歩5分と、特に国内外のレジャー客にとってアクセスの良い立地にあり、当社グループがホテル運営を開始した2024年12月以降、高い稼働率と客室単価を維持しております。

#### 2. 本賃貸借契約の概要

① 契約当事者	三井住友信託銀行株式会社、株式会社フィーノホテルズ
② ホテル名称	KOKO HOTEL Residence 京都 二条城
③ 所在地	京都府京都市中京区釜座通御池上る下松屋町 724
④ 客室数	36 室
⑤ 契約期間	15 年間
⑥ リース料の総額	(注)

(注) 本賃貸借契約に係る賃料は、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。

3. 日程

① 本貸貸借契約締結日	2025 年 12 月 17 日
② 本貸貸借契約に基づく賃借開始日	2025 年 12 月 17 日

4. 今後の見通し

本貸貸者契約締結による当期の連結業績への影響は軽微であります。

以上