

ベストウェスタンプラス名古屋栄



ポラリス・ホールディングス株式会社 (証券コード:3010)

2024年11月13日 2025年3月期第2四半期決算補足説明資料

P  L A R I S
HOLDINGS

2025年3月期 上半期

- 8月に日本列島を縦断した台風の影響や宮崎県日向灘を震源とする地震発生に伴う南海トラフ地震の注意報の発令などの影響も一時的にあったが、前年度同期を上回る宿泊需要によりホテルマーケットの成長が継続
- 長期の運営機会の確保と収益性の向上を図るため4店舗のホテル運営形態を、運営委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
- 前年同期は、不動産事業において不動産売却益約20億円を計上、当期上半期は匿名組合出資に係る分配益約5億円を計上
- 2024年度から2026年度までの定量的目標を含む中期経営計画を発表
- スポンサーグループであるスターアジアグループとのミナシアに対する共同出資とミナシアとの業務提携等の契約を締結
- スターアジアグループに属するスターアジア投資顧問株式会社及び本資産運用会社に資産の運用を委託するスターアジア不動産投資法人との間で、包括的サポート契約を締結

ミナシアとの 株式交換契約

- 10月にミナシアを当社の完全子会社とするための株式交換契約を締結
- 12月の臨時株主総会の承認を経て、経営統合を完了、運営ホテル数は現行比で約1.8倍、運営客室数は約1.6倍に成長、中期経営計画で掲げた目標値の大幅な前倒しでの達成を見込む

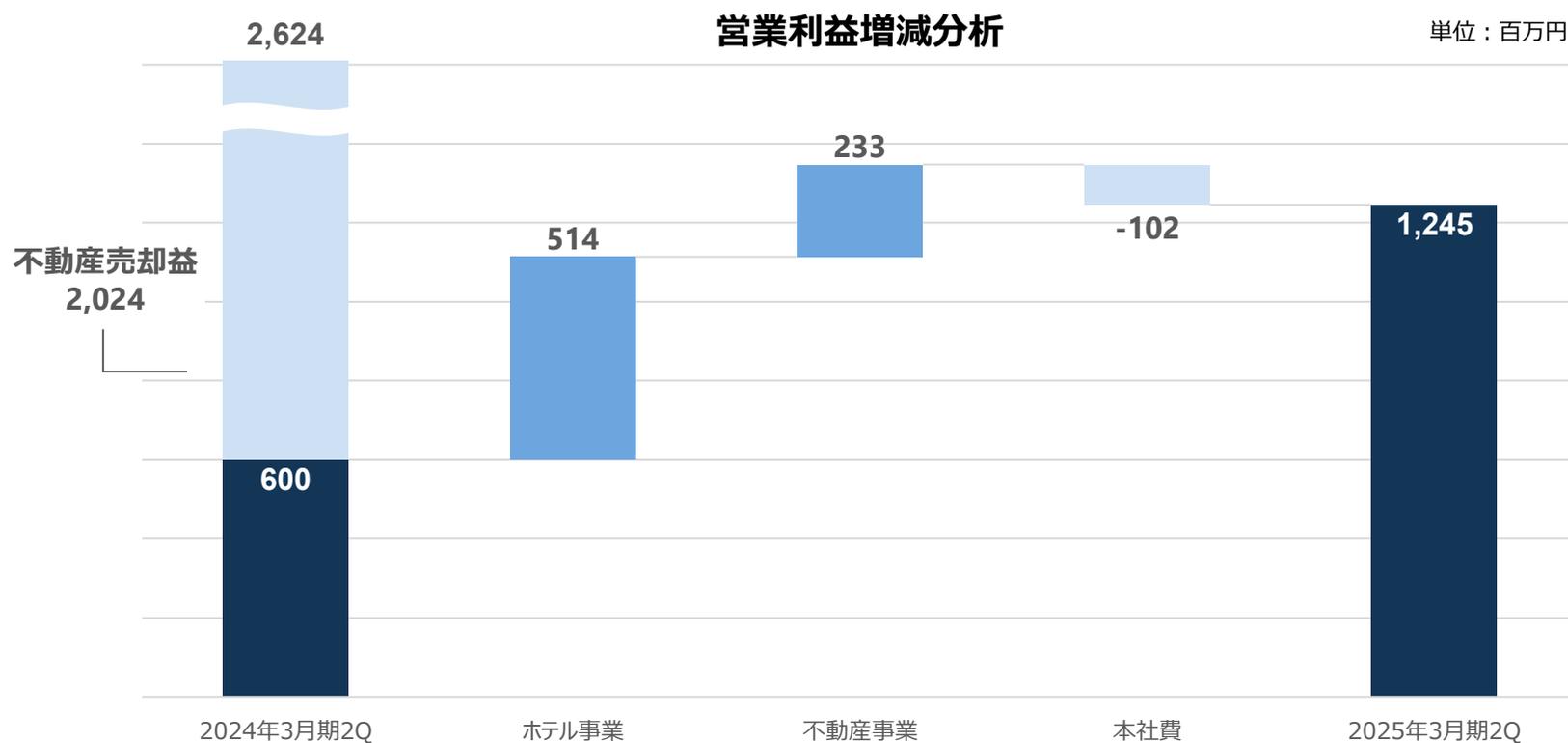
2025年3月期第2四半期 決算ハイライト

- 当期上半期は、売上高及び各段階利益ともに予算を上回るペースで進捗
- 海外事業（レッド・プラネット）は、「Bonifacio Global City」地区に所在する「Red Planet BGC The Fort」が当期上半期に全室販売開始、業績向上に貢献
- 前年同期比でのマイナスは、前年上半期にベストウェスタンプラス福岡天神南及びフィノホテル札幌大通の販売用不動産を売却したことによる一時的な不動産売却益約20億円の計上による影響

〔連結〕 単位：百万円	当期（上半期）			予想 （通期）	予想 （通期） 進捗率
	国内	海外	合計		
売上高	8,917	1,404	10,321	20,078	51.4%
営業利益	1,061	185	1,245	1,891	65.9%
経常利益	1,056	△94	962	1,315	73.2%
親会社株主に帰属 する中間純利益	1,052	△162	890	1,473	60.4%

2025年3月期第2四半期 営業利益増減分析

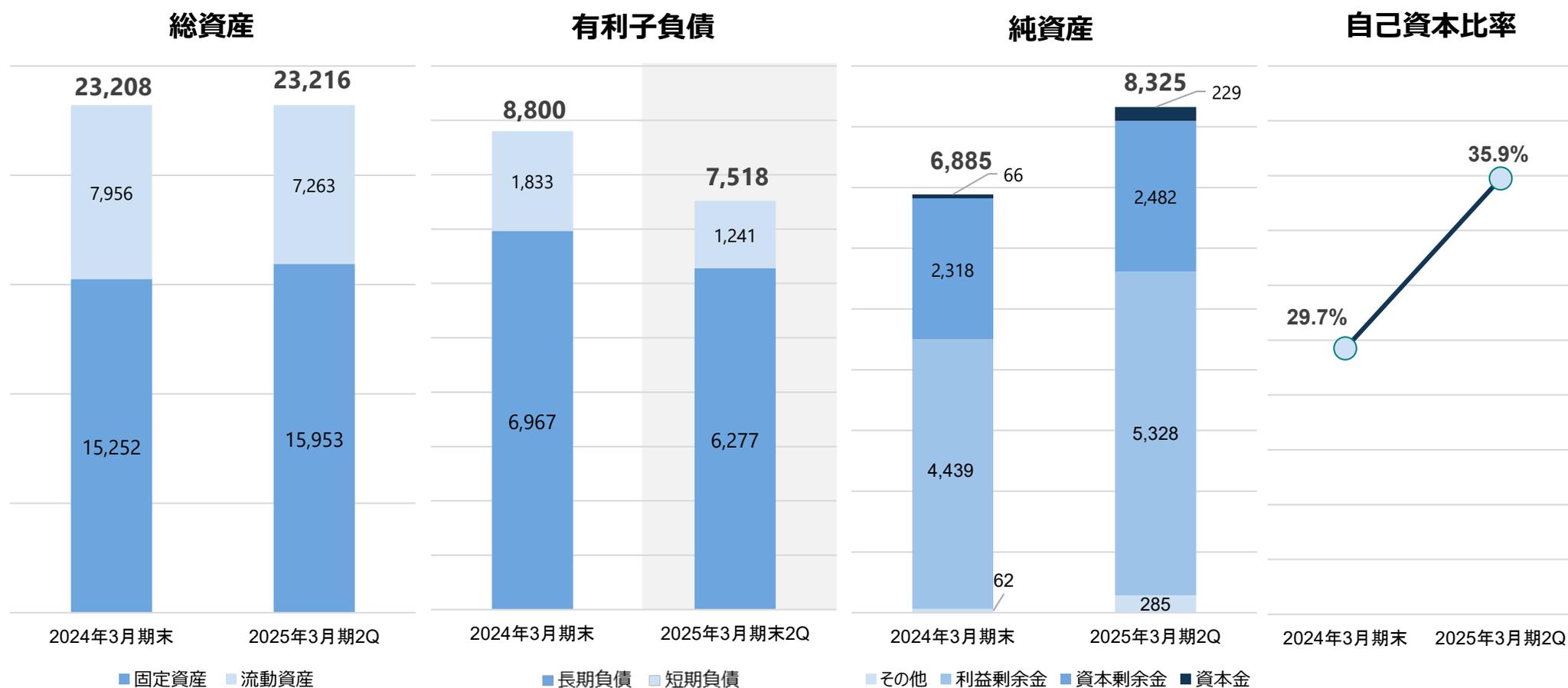
- メイン事業であるホテル事業は、良好なホテルマーケットのもと、運営ホテル客室数の増加、海外事業（レッド・プラネット）の業績良化により**前年同期比で売上高及び営業利益は増加**
- 不動産事業は、「**KOKO HOTEL 築地 銀座**」のホテル物件を対象資産とする信託受益権を保有する特別目的会社に対する匿名組合出資について、当該物件を売却したこと等に伴う**匿名組合分配益約5億円を計上**（前年同期は、ベストウェスタンプラス福岡天神南及びフィーノホテル札幌大通のホテル2物件を売却により約20億円を計上）



2025年3月期第2四半期 財政状態

- フィリピン共和国内の金融機関からの高金利の借入れの期限前弁済による支払利息の削減を目的として、スターアジアグループから1,500百万円の借入れを実施し、2027年3月期までの3年間で**支払利息の約216百万円の削減を見込む**
- 親会社株主に帰属する中間純利益の計上及び新株予約権の行使により**自己資本比率は大幅に改善**

単位：百万円

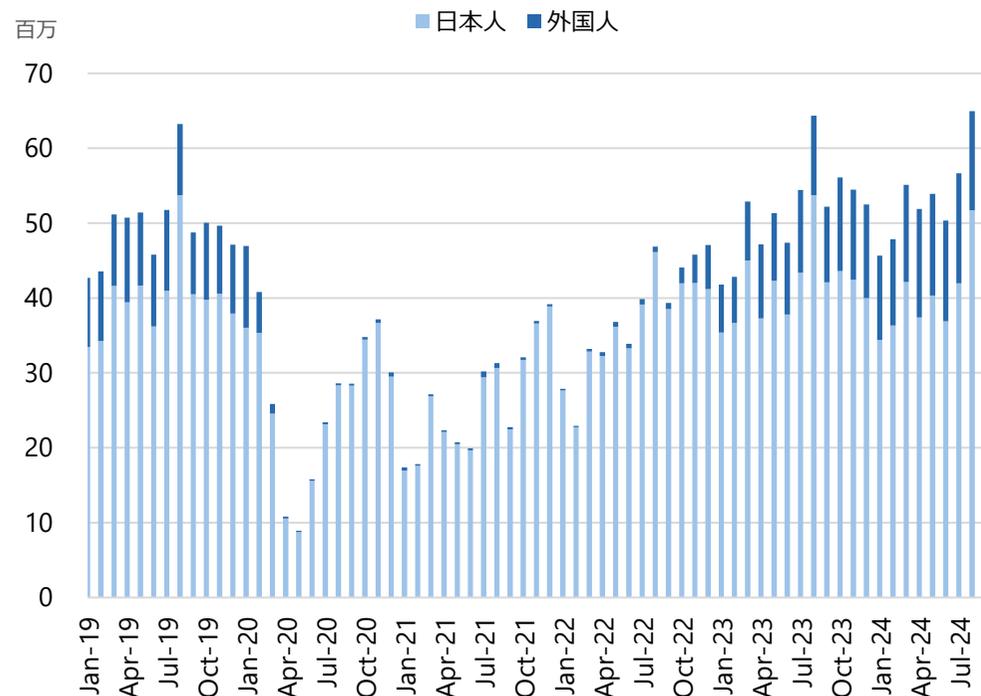


(注1) リース債務を除く
(注2) 長期負債の返済期限は1年超

国内ホテルマーケットの順調な回復

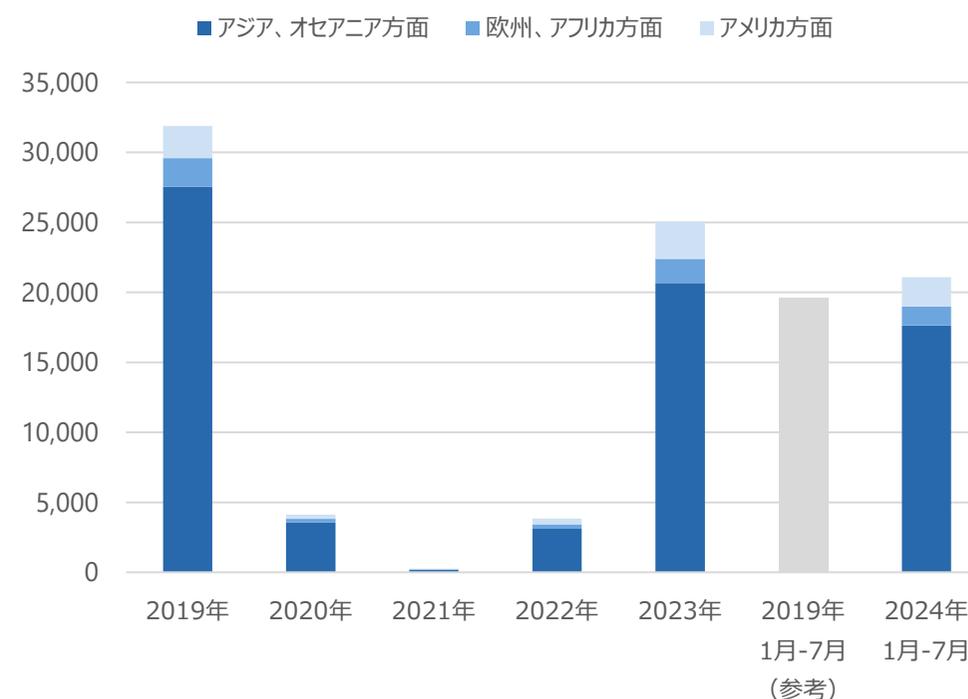
- 2024年4月から9月までの国内全体の延べ宿泊者数は**3億3,187万人泊で前年同期比+4.7%**、外国人延べ宿泊者数は**8,139万人泊で前年同期比+35.2%**と堅調
- 訪日外客数は、**2024年9月までの8か月連続で同月過去最高を記録**、9月までの累計で2,688万人と前年の年間累計である2,507万人を上回る見込み、**特に中国からの訪日外客数は525万人で前年同期比228.4%と大幅増加**

延べ宿泊者数



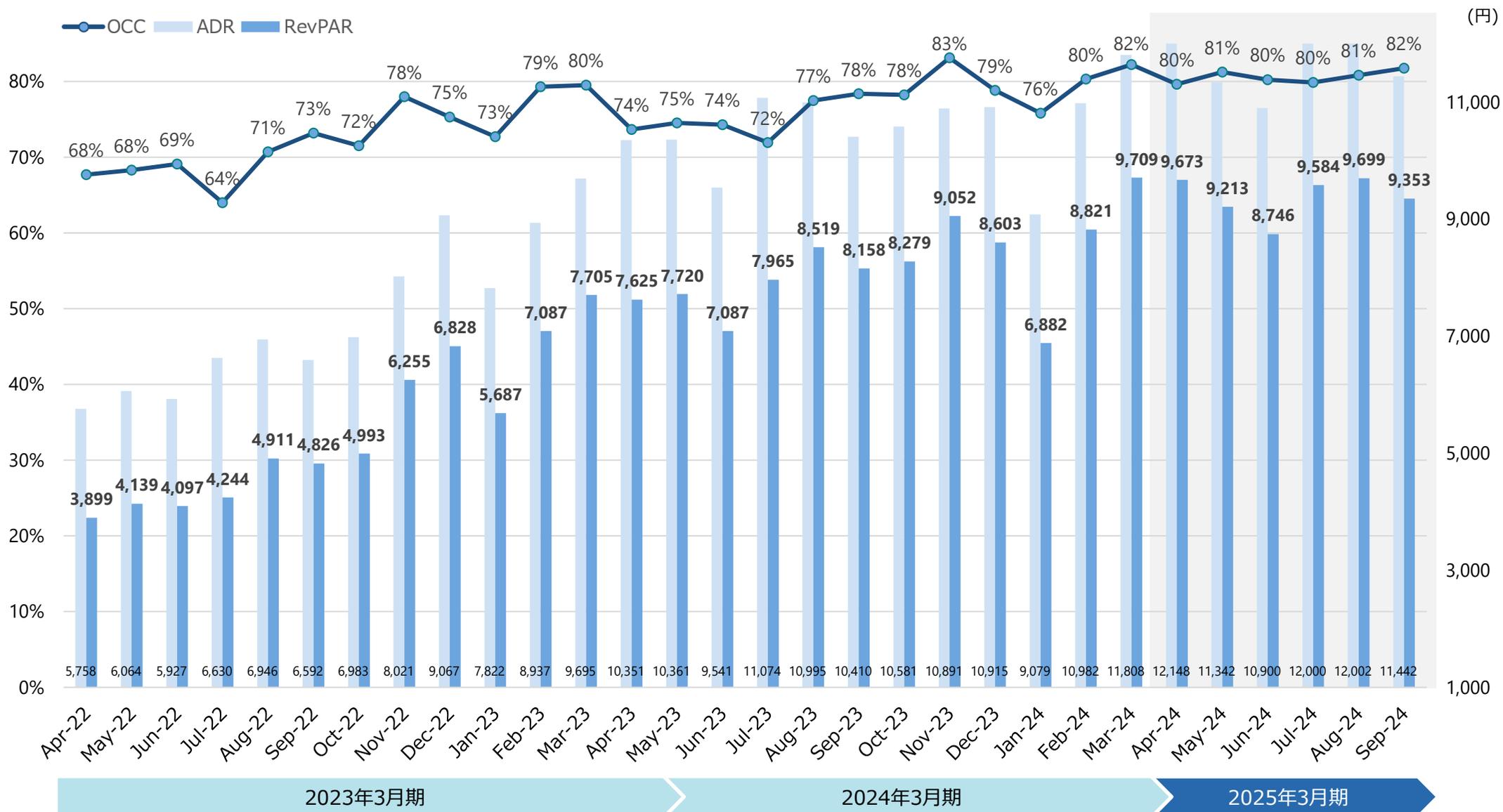
(出典) 観光庁「宿泊旅行統計調査」をもとに当社にて作成。

訪日外客数



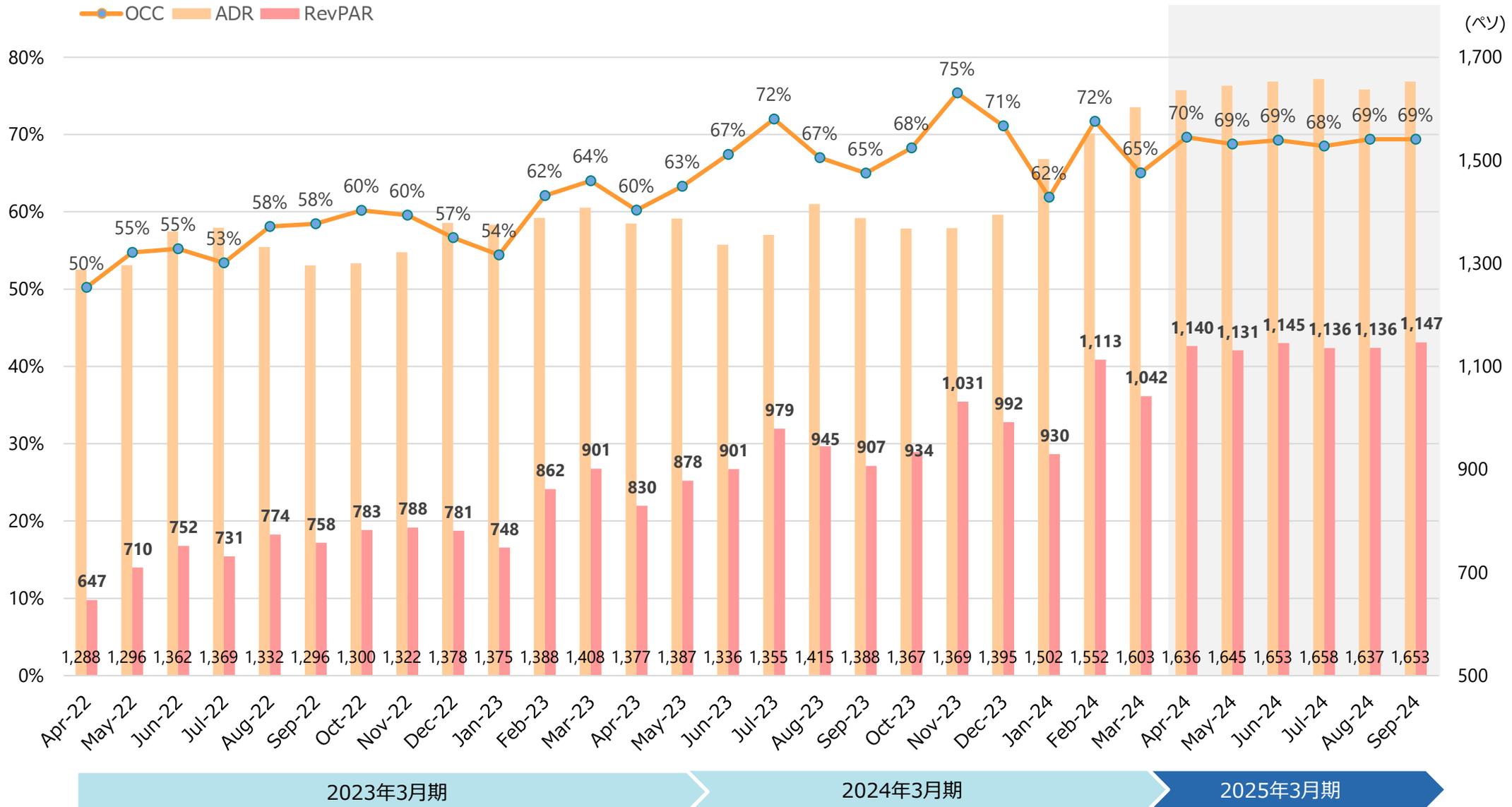
(出典) 観光局「訪日外客統計」をもとに当社にて作成。

主要指標の月次推移（国内ホテル）



凡例
 OCC (%) : 平均客室稼働率
 ADR (円) : 平均客室単価
 RevPAR (円) : 販売可能客室数当たり売上 (OCC x ADR)
 ※各月の時点で実際の運営中であったホテルの各指標の加重平均値を表示しております。

主要指標の月次推移（海外ホテル）



凡例

OCC (%) : 平均客室稼働率

ADR (ペソ) : 平均客室単価

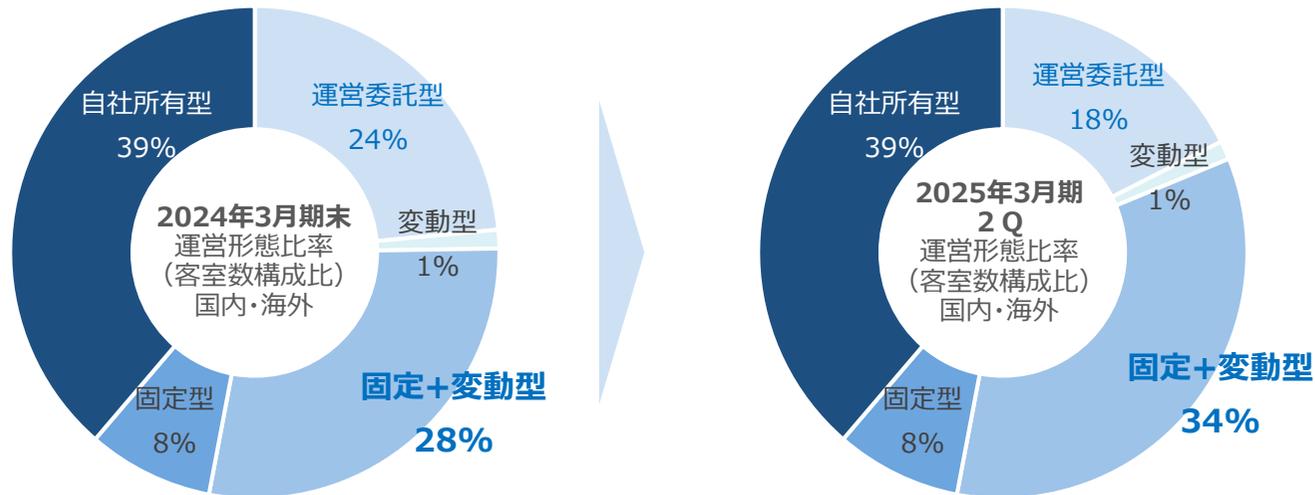
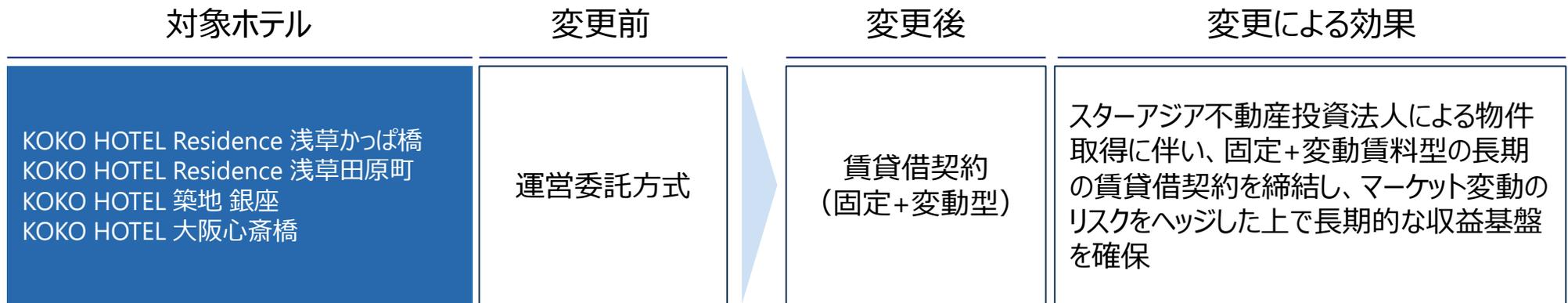
RevPAR (ペソ) : 販売可能客室数あたり売上 (OCC x ADR)

※各月の時点で実際の運営中であったホテルの各指標の加重平均値を表示しております。

※業績（海外）の連結決算への反映は3か月前の数値となります。

戦略的な運営ストラクチャーの変更

- マーケット環境の変化に機動的に対応し、運営ホテルのポートフォリオの収益構造を踏まえて、**中長期的に収益を確保可能な運営ストラクチャーに変更**



(注記) 上記客室数はフィリピンにおける運営客室数を含む。

運営プラットフォームの更なる拡大 – 開業予定ホテル

- 当期は、2024年12月に京都府京都市に「**KOKO HOTEL Residence**」を開業予定
- 当社グループ「KOKO HOTEL」ブランドホテルを中心に運営プラットフォームの**更なる全国拡大**
- 運営客室数は、**9,271室**（運営予定ホテルを含む。）となる見込み

ホテル名	住所	客室数	運営形態	運営開始予定
KOKO HOTEL Residence 京都（仮称） 	京都府京都市	非開示	運営委託契約	2024年12月
KOKO HOTEL 大阪日本橋 なんば（仮称） 	大阪府大阪市中央区千日前一丁目	320室	運営委託契約	2025年春
KOKO HOTEL 海浜幕張（仮称） 	千葉県千葉市美浜区ひび野二丁目	301室	運営委託契約	2026年春
KOKO HOTEL 那覇前島（仮称） 	沖縄県那覇市前島三丁目	132室	固定+変動 賃貸借契約	2027年春
KOKO HOTEL Residenceブランド（未定） 	東京都台東区東上野一丁目	52室	固定+変動 賃貸借契約	2027年夏
KOKO HOTEL Residence 上野 新御徒町（仮称） 	東京都台東区台東三丁目	52室	運営委託契約	2027年秋
KOKO HOTEL Premier 那覇（仮称） 	沖縄県那覇市	173室	固定+変動 賃貸借契約	2028年夏

- 「食」「泊」のコラボレーションという独自の発想を進化させながら、運営ホテルの館内及び館外で**32店舗のレストラン**も展開
- 全国の主**要都市で39ホテル5,180室**のリミテッドサービスホテルを運営するホテル運営会社

対象会社概要

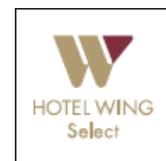
項目	内容
会社の商号	株式会社ミナシア
所在地	東京都千代田区神田小川町1-2 風雲堂ビル3階
創業年月日	2001年6月1日
事業内容	ホテル、飲食店、土産品店の経営・企画・運営・管理 ホテル運営に関するコンサルティング 等
従業員数	1,054名（契約社員、アルバイト含む、24/7時点）
資本金	300万円（本資料の日付時点）
代表者氏名	下嶋 一義



主要ホテルブランド



- ホテル数：25ホテル
- 事業性と居住性のバランスを重視したスタンダードホテル



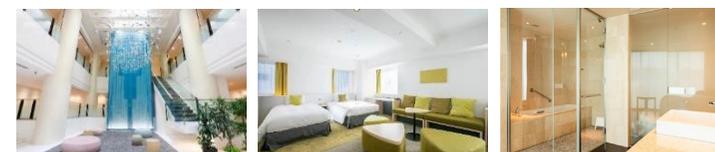
- ホテル数：8ホテル
- 滞在することが楽しくなるようにデザイン性を重視したホテル



- ホテル数：4ホテル
- ウイングブランドにおける最も高い品質と機能を兼ね備えたホテル



- ホテル数：2ホテル
- 最上のおもてなしと洗練された宿泊体験を提供するホテル



ミナシアとの経営統合後のホテル展開マップ(国内)

■ インバウンド需要が増加している都市圏での運営プラットフォームがさらに拡大すると同時に、地方エリアのカバー範囲が拡張し、運営プラットフォームの地域分散が進展

91ホテル / 14,226室

※2024年9月末時点（海外ホテル及び運営予定含む）

関西

- KAYA 京都 二条城 BWシグネチャーコレクションbyベストウェスタン
- シュアステイプラスホテル by ベストウェスタン新大阪
- ベストウェスタン大阪塚本
- ベストウェスタンプラスホテルフィノ大阪北浜
- ベストウェスタンホテルフィノ大阪心斎橋
- KOKO HOTEL 神戸三宮
- KOKO HOTEL 大阪なんば
- KOKO HOTEL 大阪心斎橋
- KOKO HOTEL Residence 京都 二条城（2024年12月オープン予定）
- KOKO HOTEL 大阪日本橋 なんば（2025年春期オープン予定）
- ホテルウイングインターナショナルプレミアム 大阪新世界
- ホテルウイングインターナショナルプレミアム 京都三条
- ホテルウイングインターナショナルセレクト 大阪梅田
- ホテルウイングインターナショナルセレクト 東大阪
- ホテルウイングインターナショナル 姫路
- ホテルウイングインターナショナル 神戸新長田駅前
- ホテルウイングインターナショナル 京都四条烏丸

九州・四国

- ベストウェスタンプラス福岡天神南
- KOKO HOTEL 福岡天神
- KOKO HOTEL Premier 熊本
- KOKO HOTEL 鹿児島天文館
- テンザホテル・博多ステーション
- ホテルウイングインターナショナルセレクト 熊本
- ホテルウイングインターナショナルセレクト 博多駅前
- ホテルウイングインターナショナル 高松
- ホテルウイングインターナショナル 都城
- ホテルウイングインターナショナル 出水
- ホテルウイングインターナショナル 熊本八代
- ホテルウイングインターナショナル 博多新幹線口

北海道

- KOKO HOTEL 札幌大通
- KOKO HOTEL 札幌駅前
- ベストウェスタンプラスホテルフィノ千歳
- テンザホテル&スカイSPA・札幌セントラル
- ホテルウイングインターナショナル 札幌すすきの
- ホテルウイングインターナショナル 千歳
- ホテルウイングインターナショナル 苫小牧
- ホテルウイングインターナショナル 旭川駅前

中国

- KOKO HOTEL 広島駅前
- ウイングインターナショナル 下関

中部

- KOKO HOTEL 名古屋栄
- KOKO HOTEL Premier 金沢香林坊
- ベストウェスタンプラス名古屋栄
- ホテルウイングインターナショナルプレミアム 金沢駅前
- ホテルウイングインターナショナルセレクト 名古屋栄
- ホテルウイングインターナショナル 静岡
- ホテルウイングインターナショナル 飛騨高山
- ホテルウイングインターナショナル 名古屋

沖縄

- KOKO HOTEL 那覇前島（2027年春期オープン予定）

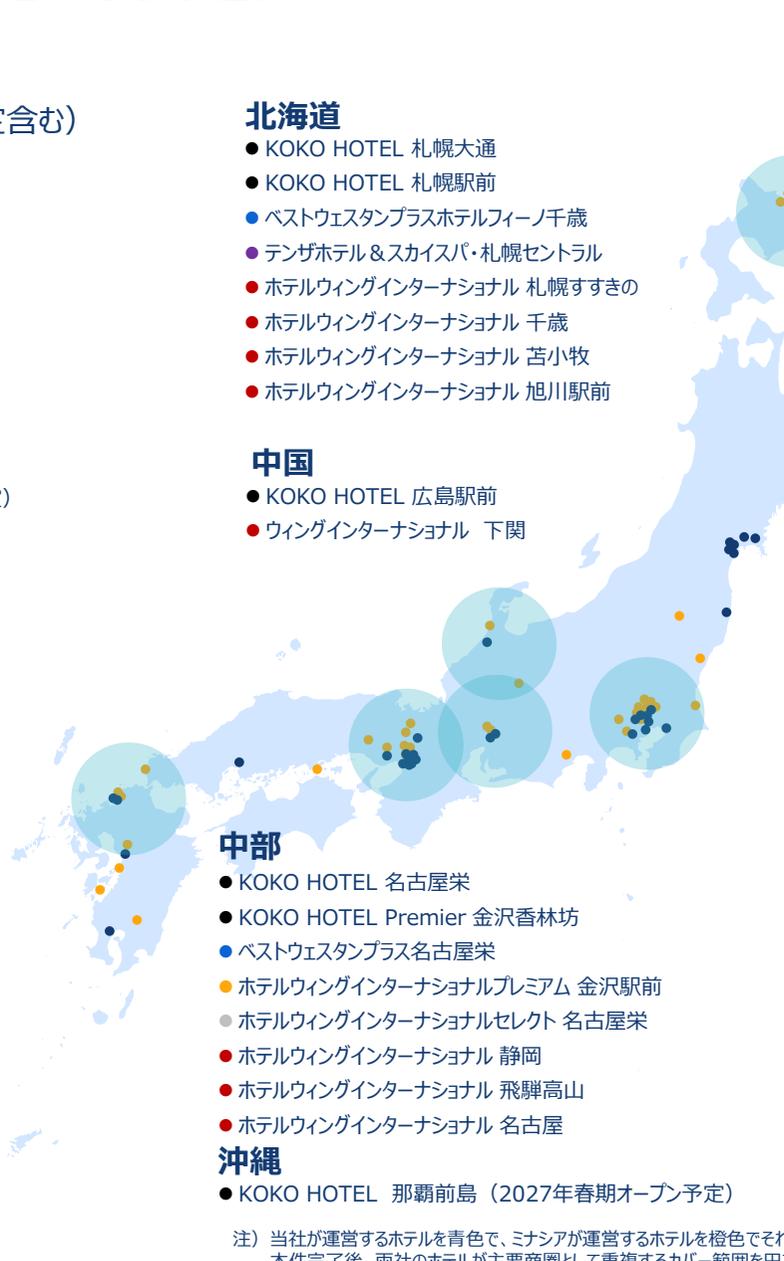
東北

- KOKO HOTEL 仙台勾当台公園
- KOKO HOTEL 仙台駅前West
- KOKO HOTEL 仙台駅前South
- バリュエー・ザ・ホテル仙台名取
- バリュエー・ザ・ホテル石巻
- バリュエー・ザ・ホテル榴葉木戸駅前
- バリュエー・ザ・ホテル東松島矢本
- ホテルウイングインターナショナル 須賀川

関東

- ベストウェスタンホテルフィノ東京赤坂
- ベストウェスタンホテルフィノ新横浜
- KOKO HOTEL Residence 浅草かつぱ橋
- KOKO HOTEL Residence 浅草田原町
- KOKO HOTEL Premier 日本橋浜町
- KOKO HOTEL 銀座一丁目
- KOKO HOTEL 築地 銀座
- KOKO HOTEL 海浜幕張(2026年春期オープン予定)
- KOKO HOTEL Residence 上野 新御徒町（2027年秋期オープン予定）
- ホテルウイングインターナショナルプレミアム 東京四谷
- ホテルウイングインターナショナルセレクト 上野・御徒町
- ホテルウイングインターナショナルセレクト 浅草駒形
- ホテルウイングインターナショナルセレクト 池袋
- ホテルウイングインターナショナル 日立
- ホテルウイングインターナショナル 鹿嶋
- ホテルウイングインターナショナル 新橋御成門
- ホテルウイングインターナショナル 池袋
- ホテルウイングインターナショナル 後楽園
- ホテルウイングインターナショナル 東京赤羽
- ホテルウイングインターナショナル 相模原
- ホテルウイングインターナショナル 湘南藤沢

- KOKO HOTELS
- ベストウェスタンホテル
- バリュエー・ザ・ホテル
- ホテルウイングインターナショナル
- ホテルウイングインターナショナルセレクト
- ホテルウイングインターナショナルプレミアム
- テンザホテル



注) 当社が運営するホテルを青色で、ミナシアが運営するホテルを橙色でそれぞれプロットしています。本件完了後、両社のホテルが主要商圏として重複するカバー範囲を円で示しています。

ミナシアとの経営統合後のオペレーターランキング

■ リミテッドサービスホテルのオペレーターとしてのポジショニングが飛躍的に上昇

No.	会社名	展開ブランド名	上場/非上場	運営ホテル	
				軒数	室数
1	東横イン	東横イン	非上場	335	71,303
2	アパ	アパホテル	非上場	273	64,631
3	ルートインジャパン	ホテルルートイン	非上場	346	60,831
4	マイステイズホテルマネジメント	マイステイズ/ フレックスステイ / アートホテル	非上場	155	22,386
5	共立メンテナンス	ドーミーイン / 御宿野乃	上場 (9616)	137	21,367
6	スーパーホテル	スーパーホテル	非上場	173	19,793
7	グリーンズ	コンフォートホテル / コンフォートイン	上場 (6547)	116	16,476
8	大和ハウスリアルティマネジメント	ダイワロイネットホテル	非上場	76	16,318
9	相鉄ホテルマネジメント	相鉄フレッサイ / ホテルサンルート	非上場	81	15,802
10	ポラリス・ホールディングス (株式交換後)	Best Western / KOKO HOTEL / バリュージェホテル / Red Planet / ウィングインターナショナル / Tenza	上場 (3010)	91	14,226
11	東急ホテルズ	東急ホテルズ	非上場	71	14,135
12	阪急阪神ホテルズ	レム / 第一ホテル	非上場	40	11,079
13	藤田観光	ホテルグレイスリー / ワシントンホテル	上場 (9722)	46	11,063
14	リブマックス	ホテルリブマックス	非上場	158	10,808
15	ホスピタリティオペレーションズ	スマイルホテル	非上場	78	10,692
16	三井不動産ホテルマネジメント	三井ガーデンホテル / セレスティン / Sequence	非上場	40	10,076
17	JR東日本ホテルズ	ホテルメトロポリタン / ホテルメッツ	非上場	61	10,023
18	ソラレホテル&リゾート	チサンイン / ロワジュール	非上場	66	9,707
19	ワシントンホテル	ワシントンホテルプラザ / R&Bホテル	上場 (4691)	43	9,592
20	ホテルアルファワン事業本社	ホテルα-1	非上場	48	9,548
21	ポラリス・ホールディングス	Best Western / KOKO HOTEL / バリュージェホテル / Red Planet	上場 (3010)	52	9,046
22	アールエヌティーホテルズ	リッチモンドホテルズ	非上場	43	8,652
23	JR西日本ヴィアイン	ヴィアイン	非上場	25	6,497
24	呉竹荘	くれたけイン	非上場	54	6,230
25	ベッセルホテルグループ	ベッセルホテル	非上場	36	5,640
26	西鉄ホテルズ	ソラリア / 西鉄イン	非上場	21	5,626
27	住友不動産ヴィラフォンテーヌ	ヴィラフォンテーヌ	非上場	21	5,384
28	ホテルモンレー	ホテルモンレー	非上場	21	5,299
29	東急リゾート&ステイ	Tokyu Stay	非上場	31	5,192
30	ミナシア	ウィングインターナショナル / Tenza	非上場	39	5,180
31	セレクトホテルズ	Select Inn / Celecton	非上場	47	4,576

注) 運営客室数順。国内外・フランチャイズも含む。リミテッドサービスホテルをメインで運営しているオペレーターのみ掲載。会社HPまたは月間ホテルアンドレストラン2024年4月号・5月号を基に当社作成。当社（株式交換後）の運営ホテル数は2024年9月末時点（海外ホテル及び運営予定含む）

本資料は、2025年3月期第2四半期（中間）決算短信〔日本基準〕（連結）に関する情報提供を目的として公表するものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

この資料に記載されている今後の予測・戦略等に関わる情報は、この資料の作成時点において、当社が合理的に入手可能な情報に基づき、通常予測し得る範囲内で為した判断に基づくものです。

しかしながら、現実には、通常予測しえないような特別事情の発生又は通常予測し得ないような結果の発生等により、本資記載の見通しとは異なる結果を生じ得るリスクを含んでおります。

当社といたしましたは、投資家の皆様にとって重要と考えられるような情報について、その積極的な開示に努めて参りますが、本資料記載の今後の予測・戦略等に関わる情報には潜在的なリスクや不確実性が存在しているため、本資料記載の今後の予測・戦略等に関わる情報のみに全面的に依拠されることはくれぐれもお控えになられるようお願いいたします。

いかなる目的であれ、当資料を無断で複写複製、転送等を行わないようお願い致します