



2025年2月13日

**運営形態別 KPI・売上高・GOP・営業利益
(2024年12月までの直近12ヶ月間)**

ポラリス・ホールディングス株式会社
東証スタンダード市場（証券コード：3010）

運営形態別 KPI・売上高・GOP・営業利益（2024年12月までの直近12ヶ月）¹

当社グループは、コロナ禍の初期段階において、運営収支にかかる損益分岐点を引き下げるため、主に変動賃料型の賃貸借契約、および運営委託契約型での新規ホテル運営受託数を伸ばしてきました。当該施策により、コロナ禍における営業損失拡大を防ぎつつ、営業収益の改善に取り組んできましたが、コロナ禍を経た足元のホテル市況回復期において、ホテル運営収益の回復に対する当社の営業利益拡大基調が緩やかな状況となっています。

一方、今回の株式交換取引により完全子会社化したミナシアグループの運営ホテルポートフォリオは、固定賃料型の賃貸借契約での運営受託が多く、コロナ禍後の市況回復時期における各ホテルのKPIおよびホテル売上高営業粗利益（Gross Operating Profit、以下「GOP」）の大幅な改善により、GOPに占める賃料負担割合が大幅に低減しております。

下記のとおり、国内での固定賃料型の営業利益÷GOPが47.1%であるのに対し、変動賃料型＋運営委託型の同指標は20.5%に留まることから、ミナシアの完全子会社化は、フィリピン共和国におけるレッド・プラネット・ホテルズの買収と合わせて、当社グループにとって、より分散された運営ホテルポートフォリオの構築に繋がり、市況の悪化時におけるダウンサイドリスクを抑えつつ、更なる利益成長が期待できるものと考えております。

当社グループは、足元の好調なホテル市況を踏まえ、今後より一層の平均客室単価（Average Daily Rate、以下「ADR」）の改善に注力予定であり、ADRの上昇が各運営ホテルに与える影響を下記のとおり試算いたしました。

運営形態別・地域別KPI^{6&7}

運営形態		国内	国内	海外 ⁵	トータル
		賃貸借契約 (固定型)	賃貸借契約 (変動型) + 運営委託契約型 ²	所有型 ³	
運営客室数	加重平均（運営日数ベース）	2,057	7,961	2,412	12,430
運営ホテル棟数	加重平均（運営日数ベース）	16	53	14	82
Average Daily Rate（円）	加重平均（運営日数ベース）	11,518	11,179	4,213	9,884
Occupancy	加重平均（運営日数ベース）	85.4%	86.4%	67.2%	82.5%
RevPAR（円）	加重平均（運営日数ベース）	9,835	9,663	2,832	8,366
売上高（百万円）	合計	7,996	30,049	2,625	40,670
Gross Operating Profit (GOP) (百万円)	合計	4,183	15,516	1,427	21,126
GOP÷売上高		52.3%	51.6%	54.3%	51.9%
営業利益 ⁴ (百万円)	合計	1,968	3,174	359	5,502
営業利益÷GOP		47.1%	20.5%	25.2%	26.0%
営業利益÷売上高		24.6%	10.6%	13.7%	13.5%
部屋あたり・1日あたり営業利益（円）	加重平均（運営日数ベース）	2,621	1,092	408	1,213

感応度分析 - ADRの変化に対する営業利益の変化率

ADRが5%上昇した場合	16.1%	11.3%	32.6%	14.4%
ADRが5%下落した場合	-16.1%	-11.8%	-32.6%	-14.7%

注記：

- 上記試算における売上高・営業利益は各運営ホテルの管理会計ベースの数値の合計値であり、財務会計上求められる調整（のれん償却、リース会計、運営委託契約型のホテルに係る売上高調整等）を行っておらず、本社経費を考慮していません。
また、国内における所有型ホテル2物件および運営レストラン2店舗については、収益へのインパクトが小さい事に照らし、集計から除外しております。そのため、上記試算における売上高・営業利益の合計値は決算報告上の数値と合致するものではありません。
- 運営委託契約型のホテルについて、決算報告上の会計処理ではホテルオーナーから受領する運営委託報酬および運営費用を売上としていますが、上記試算では賃貸借契約型との比較を容易にするために当該会計処理によらず、売上高およびGOPはいずれもホテルレベルでの試算結果を採用しております。
- 14物件のうち、2物件は土地建物ともに当社グループが所有しておりますが、残る12物件は借地権付建物を所有しております。
- 運営ホテルから生じる営業利益を対象としており、本社経費は含まれておりません。
- 1フィリピンペソを2.65円として試算しております。
- 一部の賃貸借契約では、変動賃料が直近12ヶ月間の前後を含むホテル業績に基づき算出する規定となっておりますが、上記試算では変動賃料を直近1年間における各計算指標（総売上・宿泊売上・GOP）に基づいて計算しております。
- 上記は直近12ヶ月の稼働率を所与としたADRの変動により試算しております。なお、ADRの上昇により影響を受ける主な運営費用として、クレジットカード手数料や送客手数料を変数としております。
当社グループとして妥当と考えられる前提を置いて試算しておりますが、実際の変化率は上記試算と必ずしも一致するものではありません。

凡例：

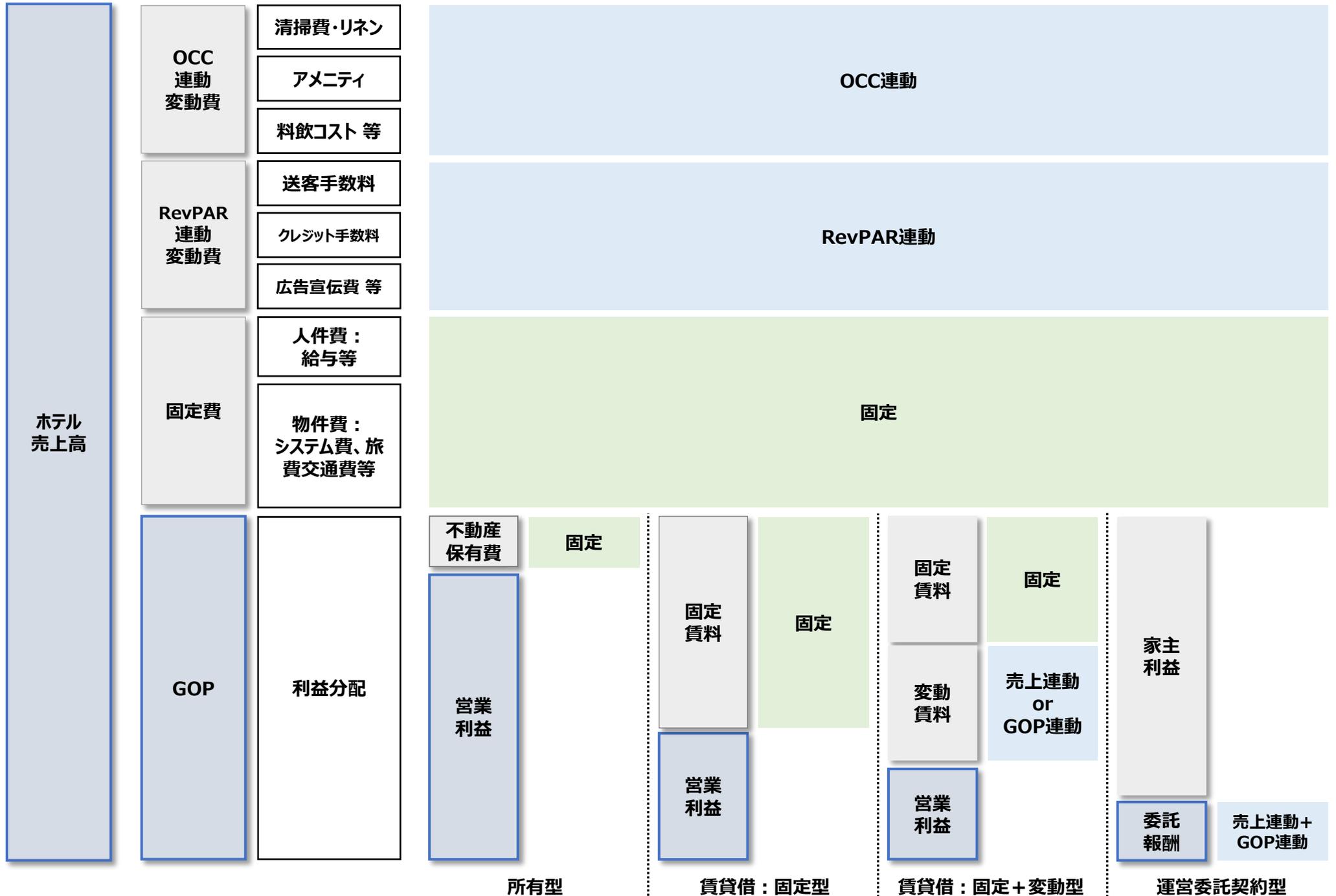
ADR：平均客室単価 (Averaged Daily Rate)

OCC：平均客室稼働率

RevPAR：販売可能客室数当たり売上 (OCC x ADR)

GOP：ホテルの運営から生じる売上から運営費用を控除した利益 (Gross Operating Profit)

運営形態別ホテルオペレーター収益構造



免責事項

本資料は、運営形態別 KPI・売上高・GOP・営業利益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。