



2026年3月期 第2四半期 決算説明資料

2025年11月13日

ポラリス・ホールディングス株式会社
(証券コード:3010)



yugen kyoto shijo
2025年9月オープン

ホテル ふたり木もれ陽
2025年7月オープン



第2四半期 決算概要	- 地震デマによる韓国・香港からの訪日客減少の影響で、売上低下がみられたエリアがあったものの、結果として第2四半期も国内ホテル運営事業は好調に推移 - 第2四半期の売上・営業利益は過去最高値を更新 - 国内運営ホテルの上半期のRevPARは前年同期比で+15.4%と力強く成長
業績及び配当 の上方修正	- 上半期が好調に推移したことを踏まえ、下半期も堅調な事業環境が継続すると想定し、2026年3月通期業績予想を上方修正（当期純利益+30.0%） 営業利益（のれん償却前 / のれん償却後）： +9.1% / +12.9% 当期純利益（のれん償却前 / のれん償却後）： +18.2% / +30.0% - 期末配当予想を3円から4円へ引き上げ（+33.3%）、株主還元を強化
好調な新規ホテル 出店ペース	- 第2四半期は4ホテルが開業。当社としては、初めてのアップスケールホテル、スモールラグジュアリーホテルも開業し、成長戦略の1つであるホテルタイプの多様化が実現 - 新規案件を上半期において新たに6件受託し、引き続き新規出店のペースが加速
ミナシアとの 経営統合の進捗	「KOKO HOTEL」へのブランド統合が9月よりスタート。10月にブランディング全体を刷新するとともに新ロイヤリティプログラムをスタートさせ、スケールメリットの最大化へ - 組織強化のため段階的な組織改編を実施し、10月に本社オフィスの統合が完了 - 別々であった会社のミッション・ビジョン・バリューを刷新

決算概要：決算ハイライト

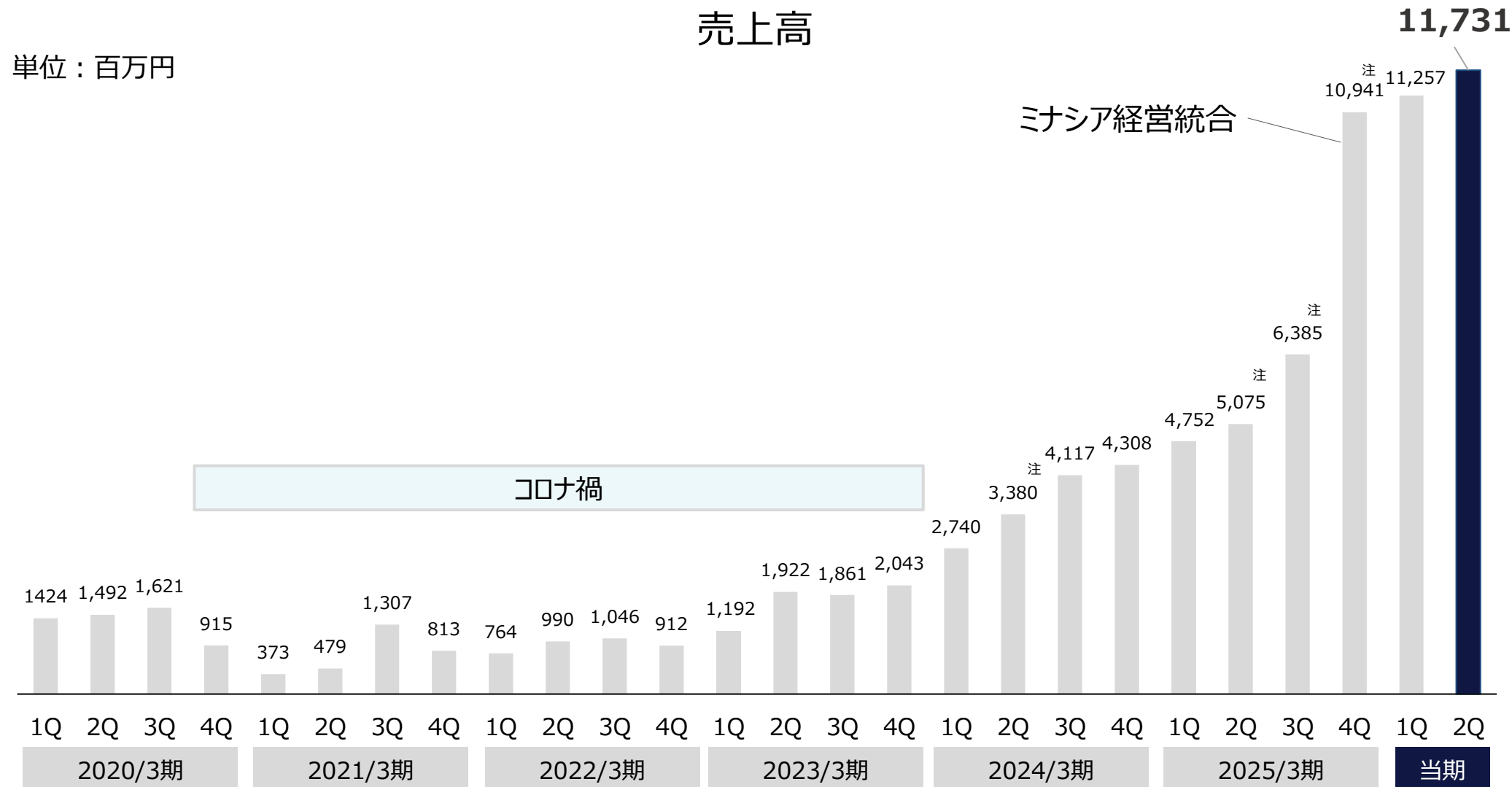
当期純利益の進捗率は55%と業績予想達成に向けて、順調に推移。前年同期比ではミナシアの業績取込により伸長し、発行済株式数の増加考慮後のEPS比較でも大幅に成長

単位：百万円		上半期実績 2025年4～9月			期初通期予想比 2025年5月14日発表		前年同期比 ^{注1} 2024年4～9月		
		国内	海外	合計	通期	進捗率	上半期	増減額	増減率
売上高		21,540	1,447	22,988	45,700	50%	9,827	+13,161	+134%
営業利益	のれん償却前	2,445	147	2,592	4,494	58%	752	+1,841	+245%
	のれん償却後	1,793	147	1,940	3,190	61%	752	+1,189	+158%
経常利益	のれん償却前	2,020	△15	2,005	3,404	59%	468	+1,537	+328%
	のれん償却後	1,368	△15	1,353	2,100	64%	468	+885	+189%
親会社株主に 帰属する純利益	のれん償却前	1,790	△42	1,748	3,304	53%	396	+1,352	+342%
	のれん償却後	1,138	△42	1,096	2,000	55%	396	+700	+177%
EPS (円)	のれん償却前	—	—	7.48	14.13	53%	3.14	+4.33	+138%
	のれん償却後	—	—	4.69	8.56	55%	3.14	+1.54	+49%

- 注 1. 一時的な要因である出資分配益の影響を除外した数値。
 2. ミナシア及び海外ホテル（1ホテル除く）の業績は2025年1月～6月期の業績を取込み。
 3. のれん償却はミナシア買収に伴って2025年3月期第4四半期より発生。詳細はAppendixに記載。

決算概要：売上高

好調な宿泊需要、新規ホテル開業により過去最高値(注)を更新

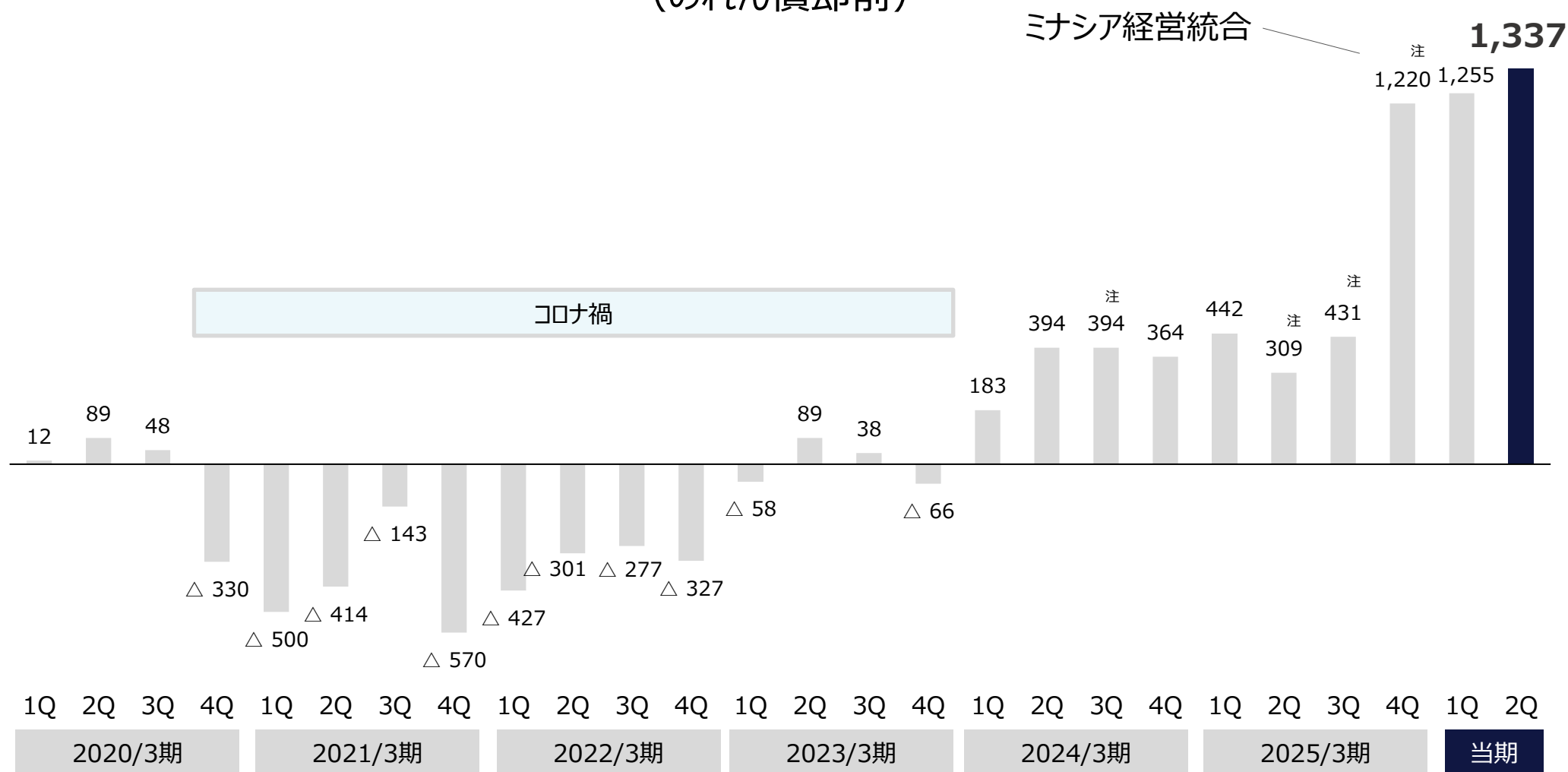


決算概要：営業利益

売上増加に伴い、過去最高値^(注)を更新

営業利益 (のれん償却前)

単位：百万円



注 一時的な要因である不動産売却及び出資分配益の影響を除外した数値。

通期業績及び配当予想の上方修正

上半期が好調に推移したことを踏まえ、下半期についても堅調な事業環境が継続するものと想定し、通期業績を上方修正。併せて期末配当予想も上方修正し、株主還元を強化

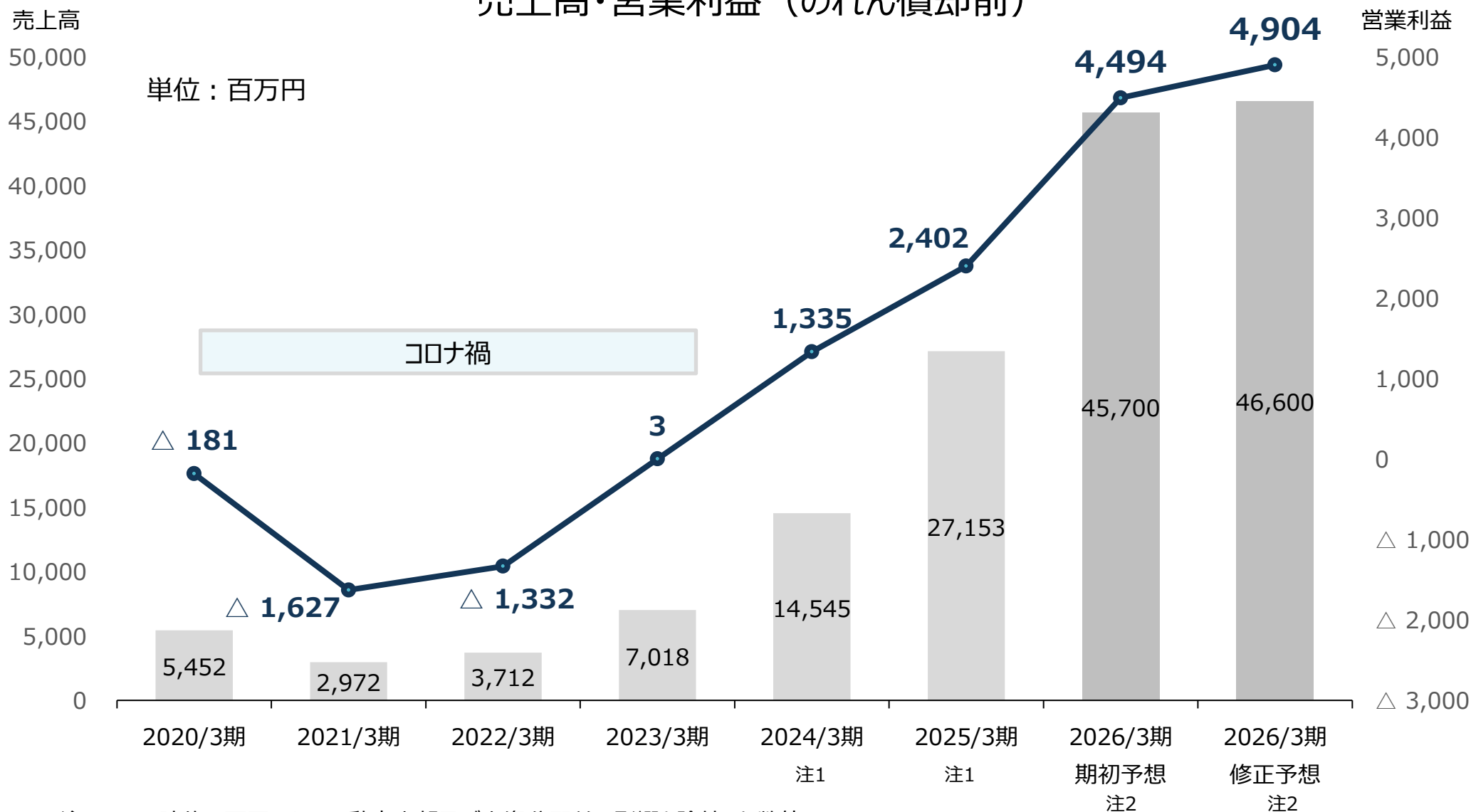
単位：百万円		期初予想 2025年 5月14日発表	修正予想 2025年 11月13日発表	増減額	増減率	修正予想 vs 前年度実績 ^{注1} 2024年4月～2025年3月		
						前年度実績	増減額	増減率
売上高		45,700	46,600	+900	+2.0%	27,153	+19,447	+71.6%
営業利益	のれん償却前	4,494	4,904	+410	+9.1%	2,402	+2,502	+104.2%
	のれん償却後	3,190	3,600	+410	+12.9%	2,076	+1,524	+73.4%
経常利益	のれん償却前	3,404	3,804	+400	+11.8%	1,491	+2,313	+155.1%
	のれん償却後	2,100	2,500	+400	+19.0%	1,165	+1,335	+114.6%
親会社株主に 帰属する純利益	のれん償却前	3,304	3,904	+600	+18.2%	2,208	+1,695	+76.8%
	のれん償却後	2,000	2,600	+600	+30.0%	1,882	+718	+38.1%
税前EPS ^{注2} (円)	のれん償却前	14.56	16.69	+2.13	+14.6%	9.63	+7.07	+73.4%
	のれん償却後	8.98	11.12	+2.13	+23.8%	7.52	+3.60	+47.9%
配当（円）	—	3.00	4.00	1.00	+33.3%	3.00	+1.00	+33.3%
連結配当性向		35.0%	36.0%	+1.0%	-	24.6%	+11.4%	-

注 1. 一時的な要因である出資分配益の影響を除外した数値。

2. 前年度は法人税等調整額で780百万円の当期純利益の押し上げがあったため税金等調整前当期純利益を用いてEPSを算定。

コロナ禍以降、業績は順調に増収増益で推移し、2026年3月期は過去最高益を達成見込み

売上高・営業利益（のれん償却前）

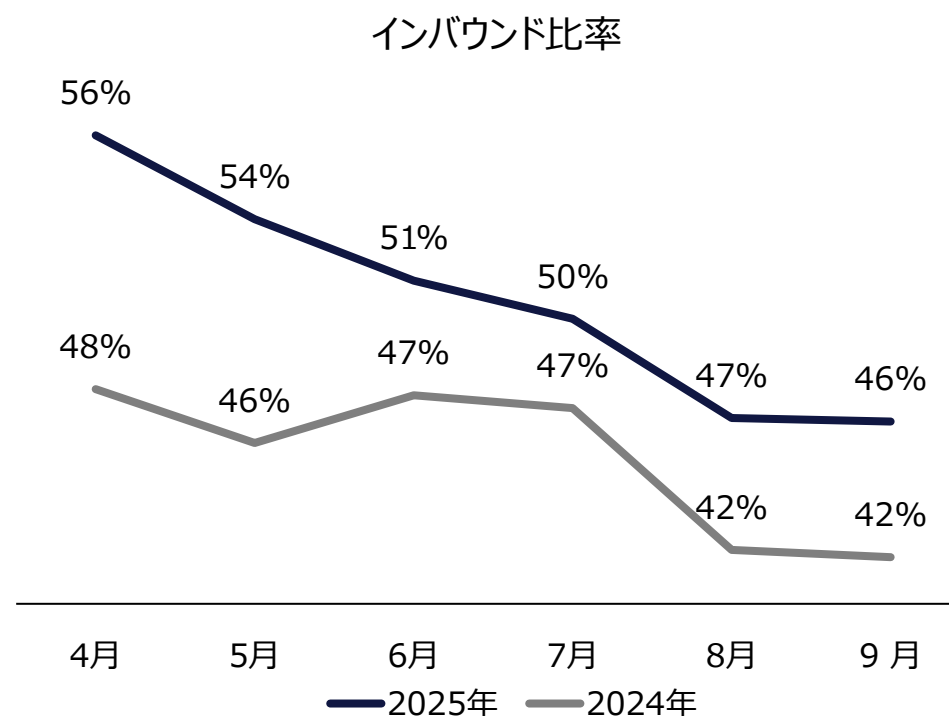
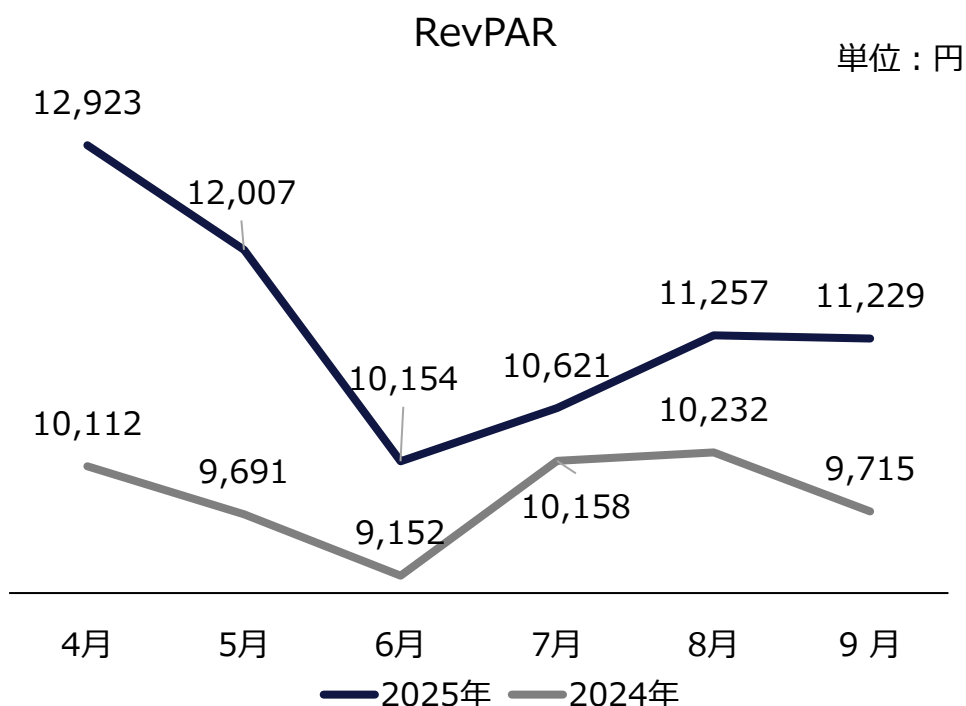


注 1. 一時的な要因である不動産売却及び出資分配益の影響を除外した数値。
2. 時系列比較のためののれん償却前の数値を記載

事業概況：国内ホテル KPI^注

2025年6～8月において、地震の噂によって韓国・香港からの訪日客が減少したが、結果的には、当社ポートフォリオ全体ではインバウンド比率、RevPARとも全ての月で前年比で成長

比較可能 66ホテル	当期 2025年4～9月	前期 2024年4～9月	増減数	増減率
稼働率	90.1%	86.6%	+3.4%	-
ADR（円）	12,617	11,364	+1,253	+11.0%
RevPAR（円）	11,363	9,846	+1,517	+15.4%
インバウンド比率	50.7%	45.1%	+5.5%	-

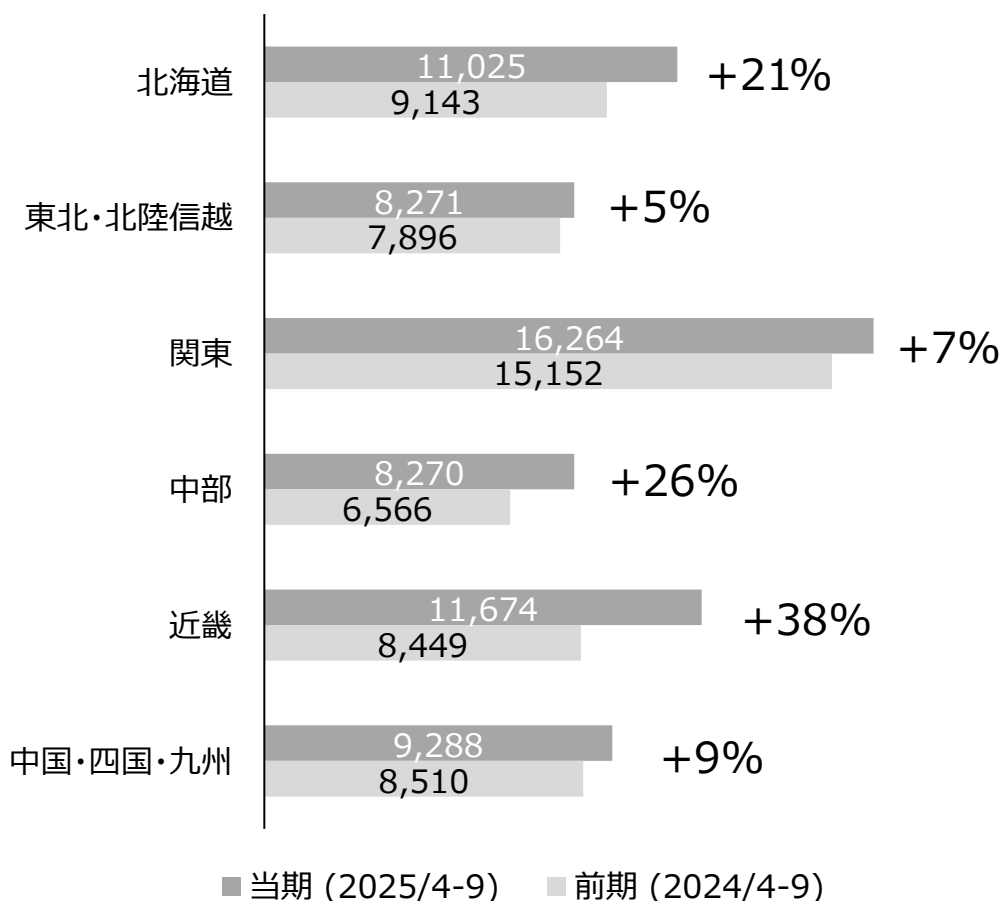


注：巻末「留意事項」参照。

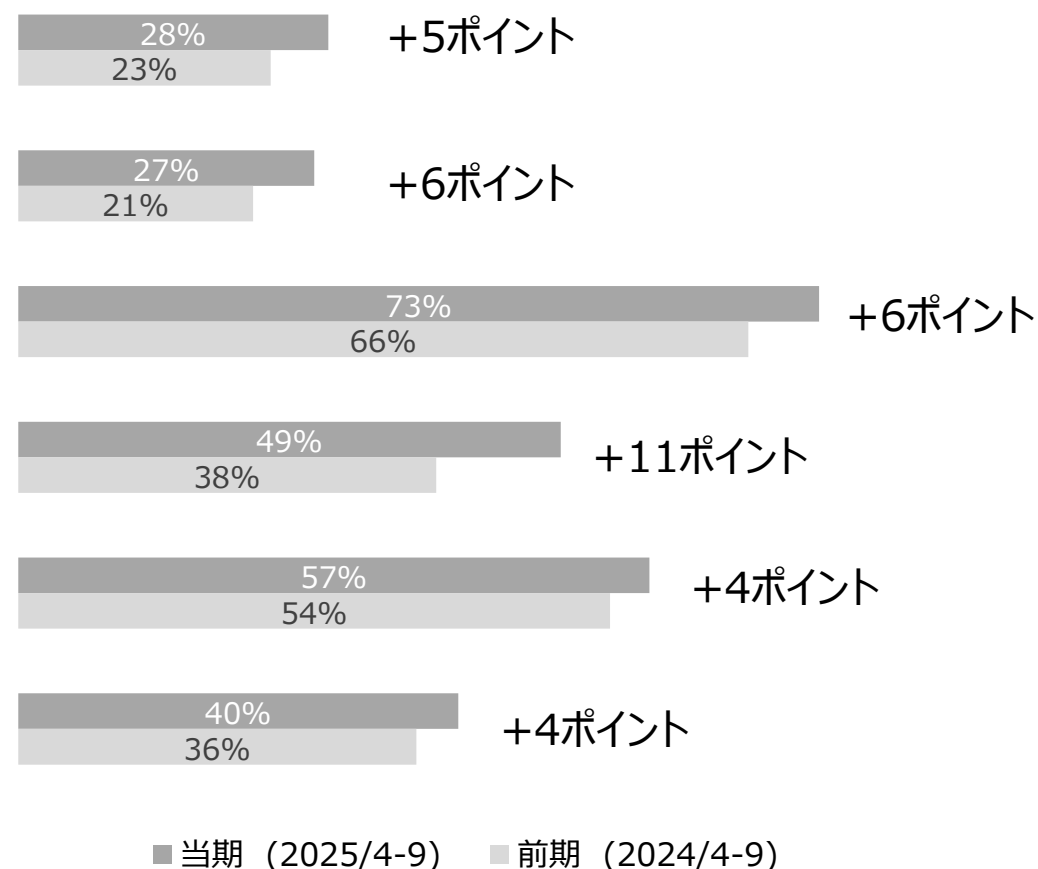
事業概況：国内ホテル エリア別KPI注

全エリアでRevPAR、インバウンド比率が前年同期を上回る。近畿エリアのRevPARは万博効果で大幅増加となったほか、北海道・中部エリアも力強い成長率

単位：円 エリア別RevPAR



インバウンド比率（延宿泊者数）

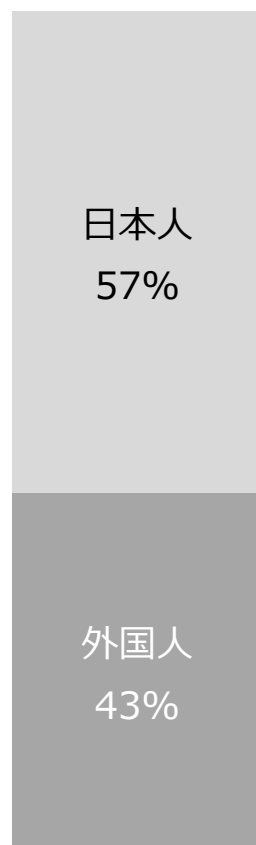


注：巻末「留意事項」参照

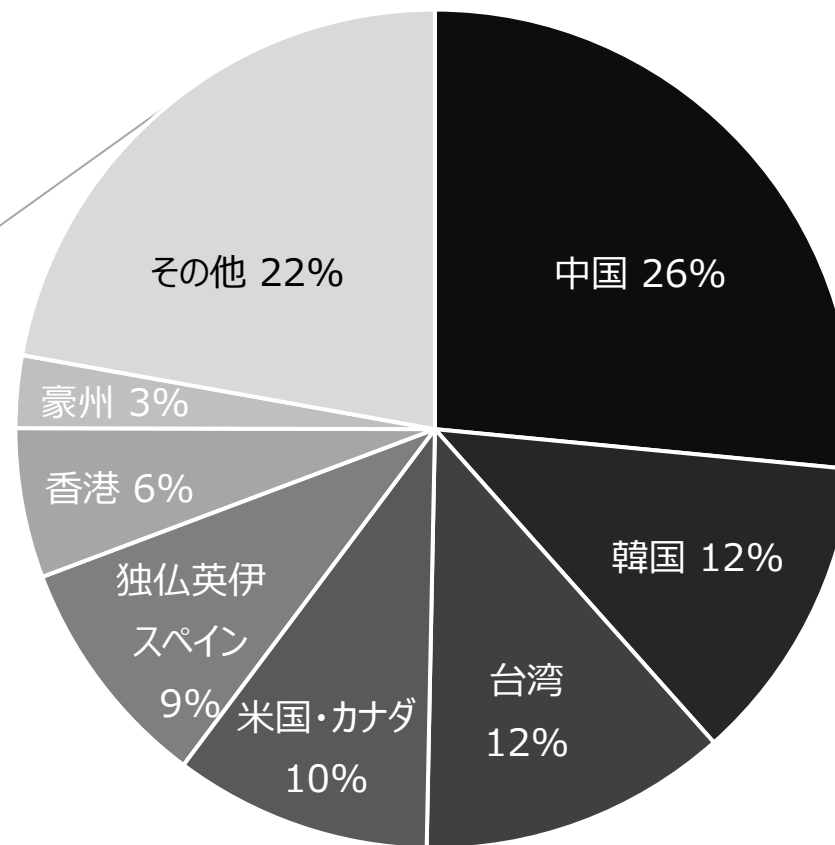
事業概況：国内ホテル 国籍別販売実績

延販売客室数は外国人が43%を占め、中国、韓国、台湾で半数を占める

延販売客室数構成比
2025/4-9



外国人延販売客室数 国籍構成
2025/4-9



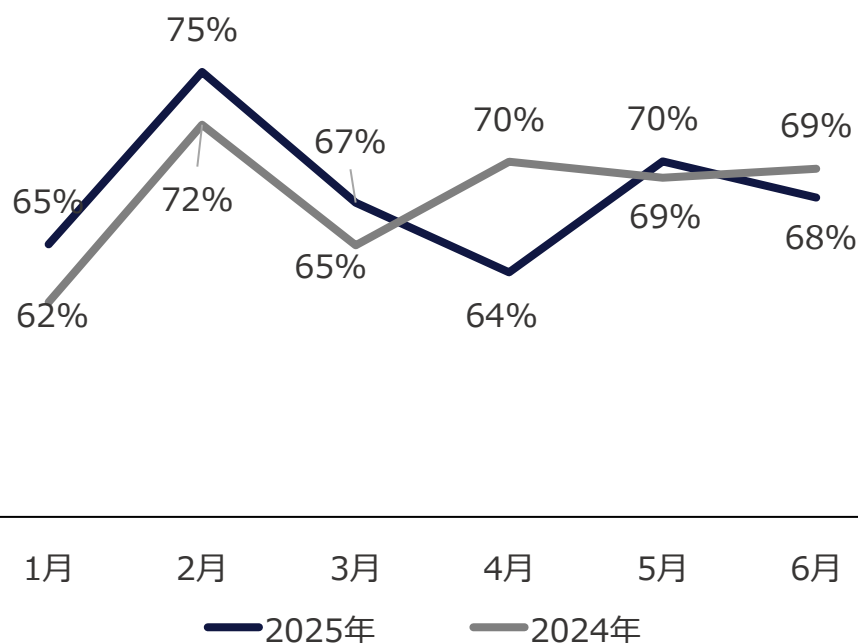
事業概況：海外ホテル（Red Planet） KPI

引き続き単価が上昇し、RevPARは前年同期比で7.9%成長

比較可能 14ホテル	当四半期 2025年1月～6月	前四半期 2024年1月～6月	増減数	増減率
稼働率	67.9%	67.7%	0.2%	—
ADR（ペソ）	1,721	1,601	120	+7.5%
RevPAR（ペソ）	1,169	1,083	85	+7.9%

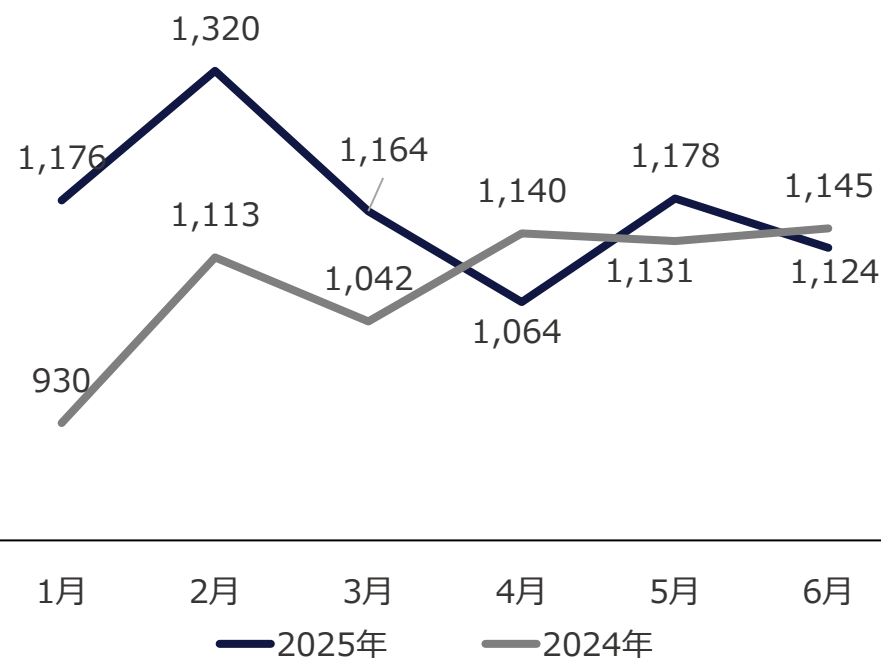
注：海外運営ホテルの業績の連結決算への反映は3か月前の数値となるため、1-6月期の数値。

稼働率



RevPAR

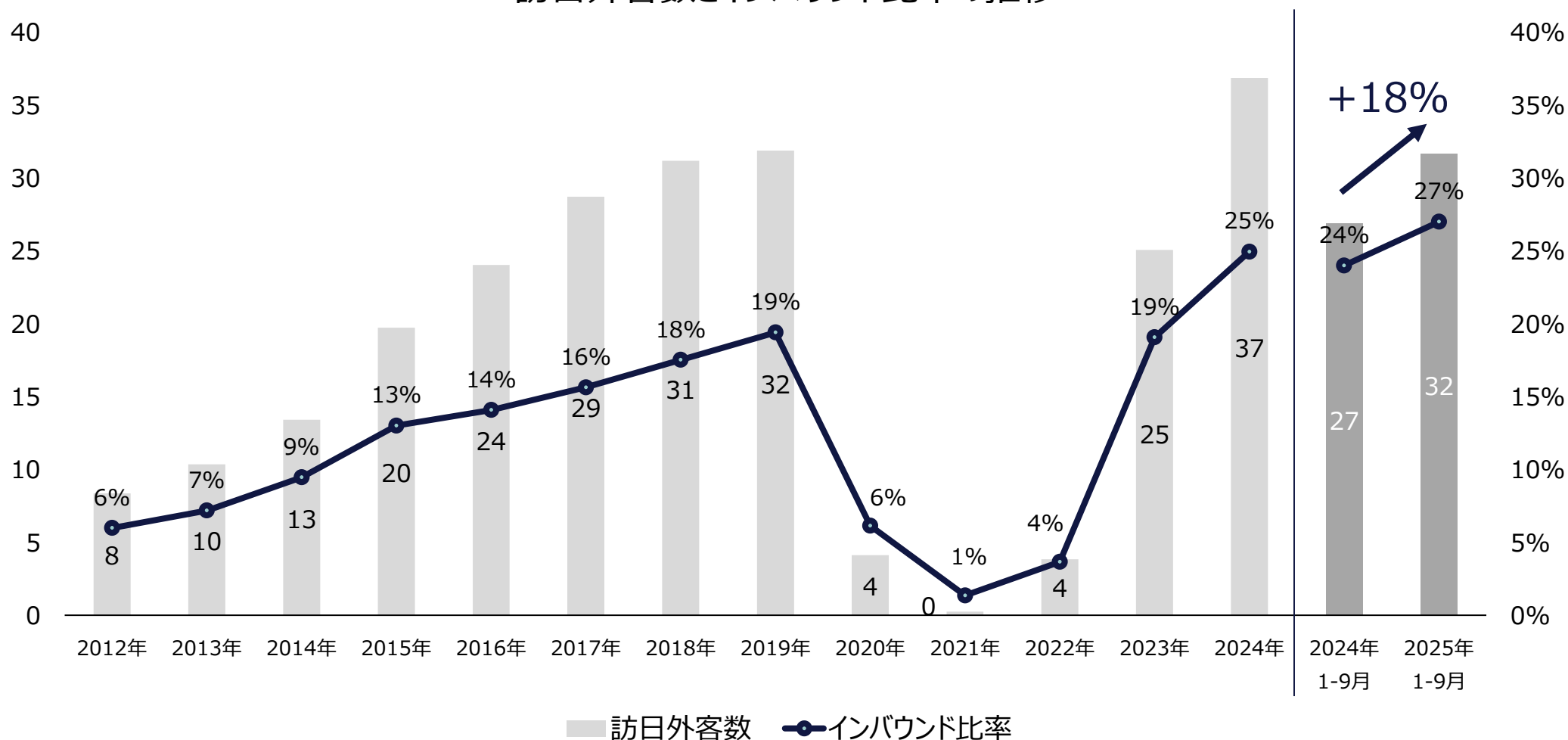
単位：ペソ



1-9月期で訪日外客数は前年比で18%増加し、年間4,000万人の達成も視野に入る

単位：百万人

訪日外客数とインバウンド比率の推移



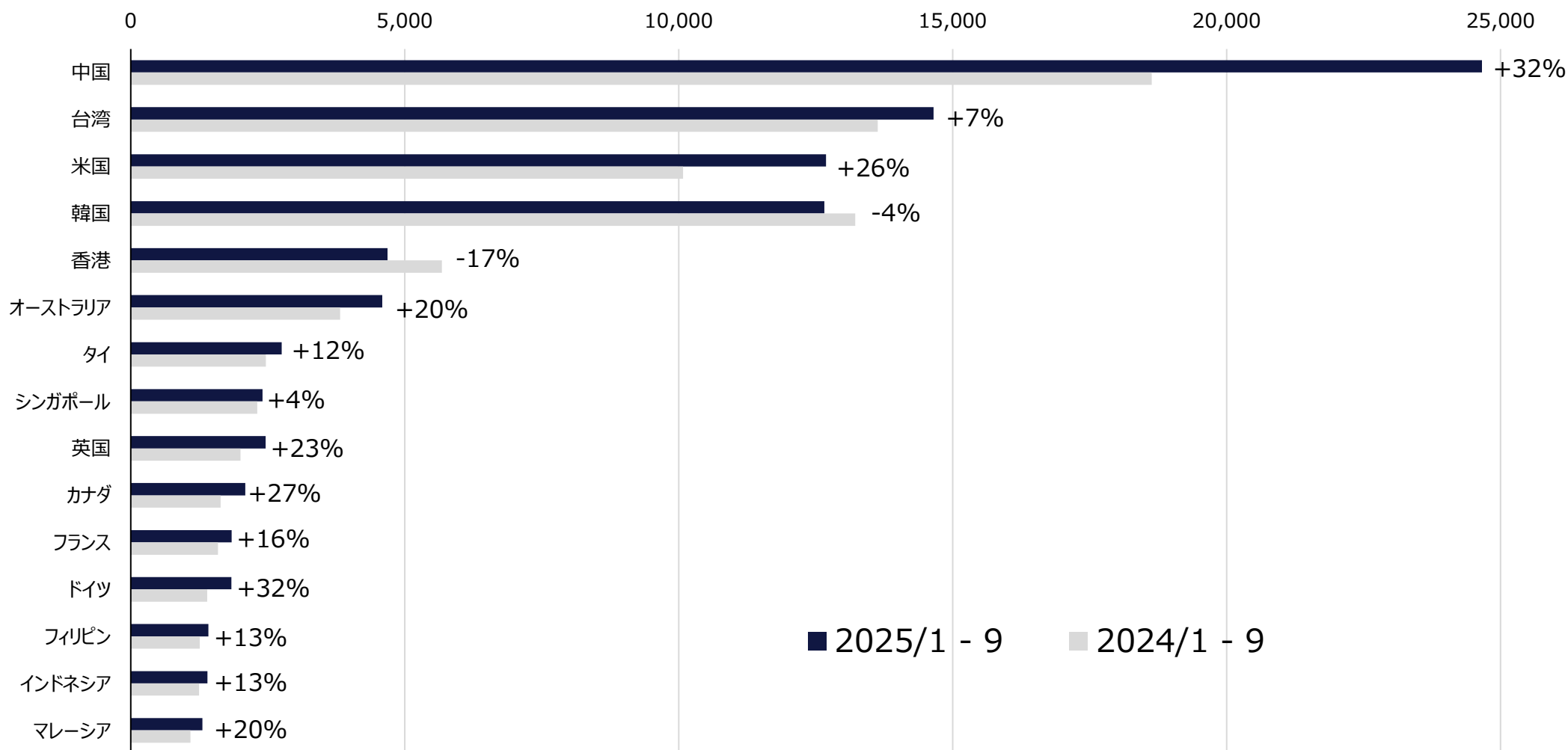
(出典) 日本政府観光局「訪日外客数」・観光庁「宿泊旅行統計調査」をもとに当社にて作成。インバウンド比率は延宿泊者数に占める外国人比率

事業環境：国籍別インバウンド

2025年1月から9月の累計延宿泊者数は、地震の噂の影響が大きかった韓国・香港で前年比減となったが、特に中国と米国では顕著な増加

国籍別外国人延宿泊者数（上位15カ国）

単位：千人泊

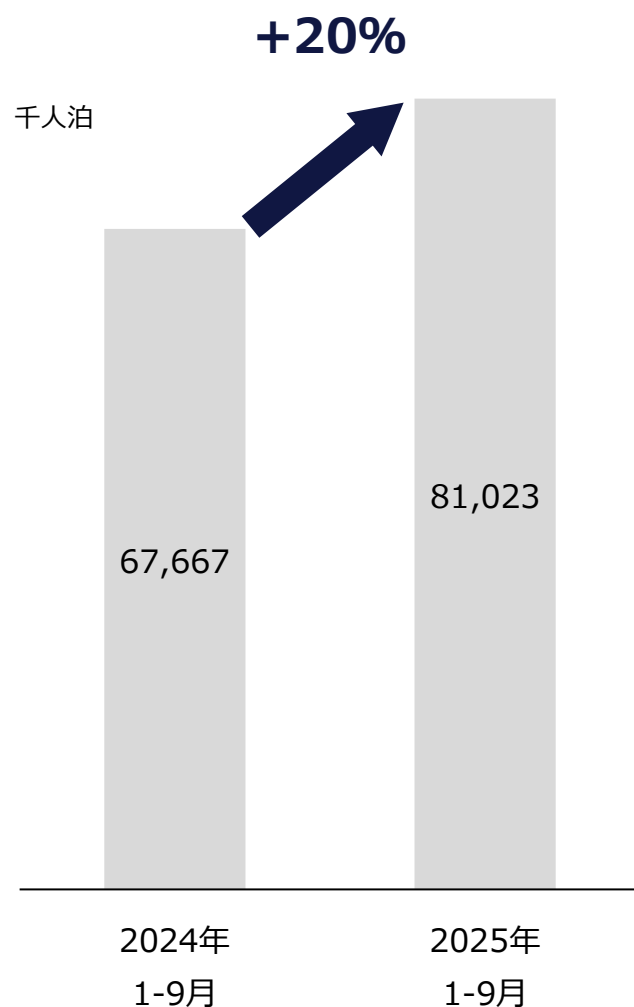


（出典）観光庁「宿泊旅行統計調査」をもとに当社にて作成。

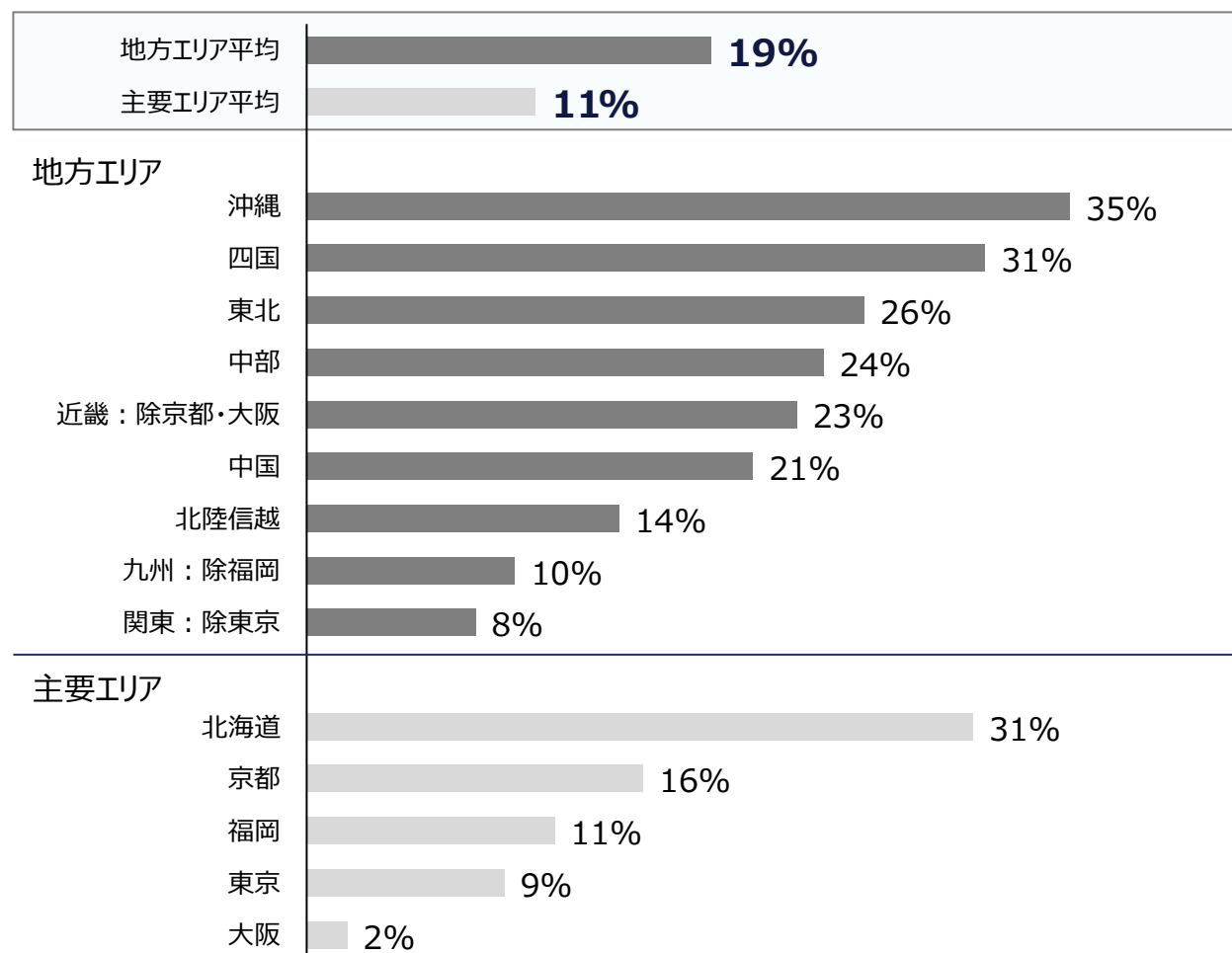
事業環境：インバウンド宿泊需要の地方への波及

訪日外国人リピーターの増加で旅行目的地は地方へ拡大。地方エリアの前年比外国人延宿泊者数増加率は主要エリア（北海道、東京、京都、大阪、福岡）を上回る

訪日外国人リピーター 延宿泊者数



外国人延宿泊者数 増加率
2024/1-8 vs 2025/1-8



(出典) 観光庁「宿泊旅行統計調査」「インバウンド消費動向調査」をもとに当社にて作成。
訪日外国人リピーター延宿泊者数は、宿泊旅行統計調査の延宿泊者数にインバウンド消費動向調査の訪日回数比率を乗じて推計。

収益向上の取組み事例（1/2）

付加価値向上による単価アップを狙う各種取組みを実行

ホテルウィングインターナショナル東京赤羽 の取組事例



ReFa
ReFa ROOM



人気美容ブランド「ReFa」とのコラボレーションで、美容と癒しを叶える特別な“ReFaルーム”を新設。広さ20㎡のゆとりある空間には、横幅120 cmのツインベッドをレイアウト。

【設置アイテム】

- ReFa BEAUTECH DRYER BX
- ReFa CURL IRON PRO
- ReFa STRAIGHT IRON PRO
- ReFa FINE BUBBLE U
- ReFa BEAUTECH
(Shampoo/Treatment/Body Wash)

ReFaルーム導入ホテルは3,300施設^{注1} 総導入室数77,792室^{注1} 想定年間体感数約1,947万人^{注1}

ReFaシャワーヘッド導入施設では客室単価が平均15%のUPに繋がっている事例も^{注2}

注 1. 株式会社MTG 2025年9月期 第3四半期決算説明資料より

2. 「環境省デコ活（脱炭素につながる新しい豊かな暮らしを創る国民運動）」より

収益向上の取組み事例（2/2）

顧客満足度のアップを図るため、都内ホテルへミニストップと提携した「MINISOF」の自動販売機を設置。浅草のアパートメントホテルではインバウンドにも人気のおにぎりの自動販売機を設置

大手コンビニエンスストアのミニストップが開発したソフトクリーム「MINISOF」の自動販売機を下記ホテルに設置

- KOKO HOTEL 銀座一丁目
- KOKO HOTEL 築地銀座
- KOKO HOTEL Premier 日本橋浜町
- Hotel Wing International Premium 東京四谷



おにぎりの自動販売機をレストランが設営されていないアパートメントホテルに設置し、軽食ニーズに対応。

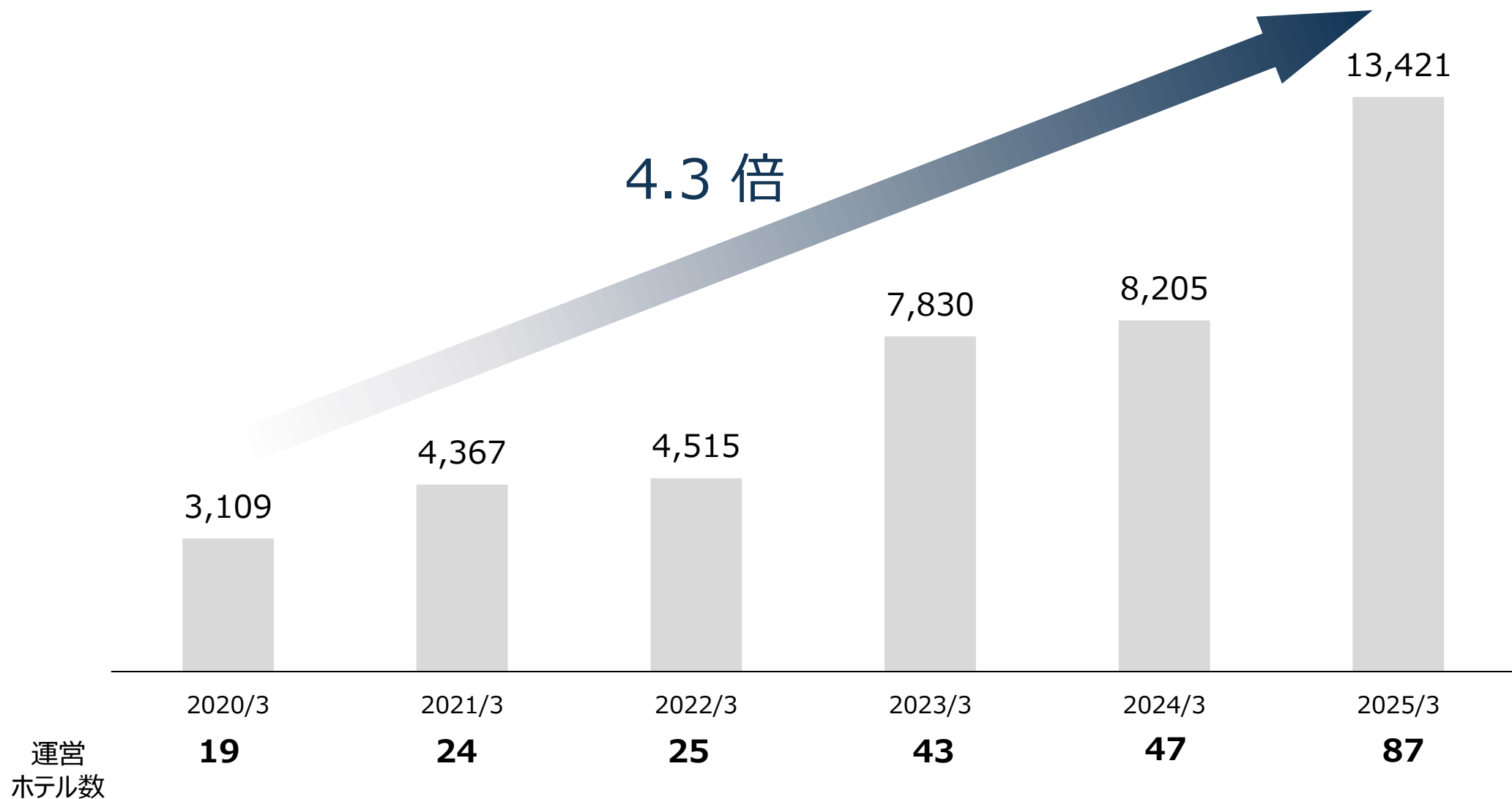
- KOKO HOTEL Residence 浅草かつぱ橋
- KOKO HOTEL Residence 浅草田原町



新規出店：成長の軌跡

コロナ禍での積極的な新規出店、Red Planet及びミナシアの買収により、5年で運営客室数は約4.3倍の規模に急遽拡大

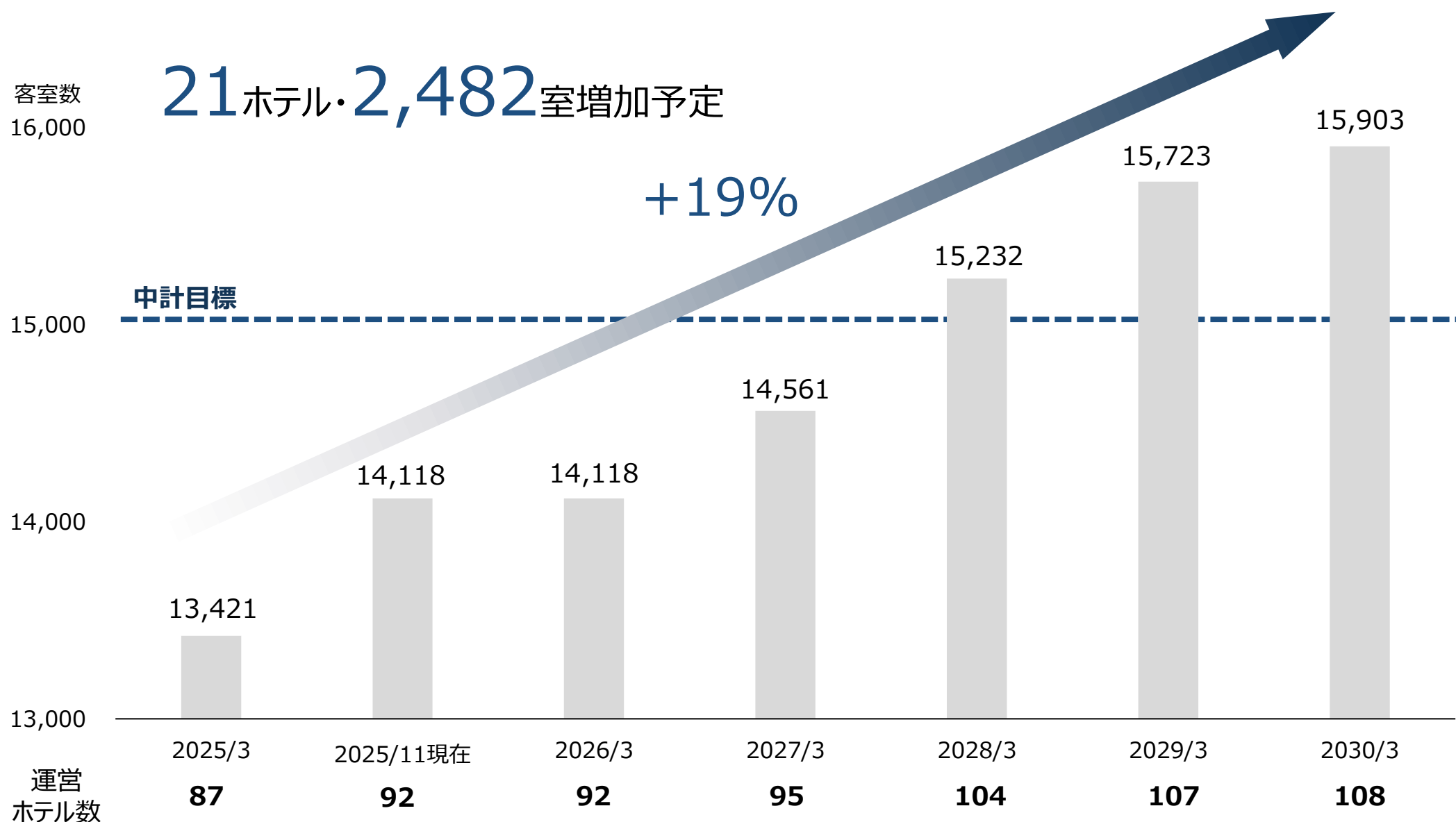
2025年3月までの運営ホテル客室数の推移



新規出店：今後の成長見込み

現時点で108ホテル・15,903室の運営規模に到達見込み。

中期計画目標（100ホテル・15,000室）の達成に向けて新規案件の受託が順調に進捗



新規出店：開業予定ホテル一覧

2026年3月期は現在まで6ホテルの新規案件を確定させ、計16ホテル・1,785室が増加予定

開業期	No.	ホテル名（仮称）	所在地	客室数	開発形態	契約タイプ	ホテルタイプ
2027/3期	1	KOKO HOTEL Premier 東京ベイ幕張	千葉	301室	新築	運営受託	宿泊特化型
	2	KOKO HOTEL 仙台駅前Central	宮城	117室	新築	賃貸借（固定+変動賃料）	宿泊特化型
	3	KOKO HOTEL Residence 押上	東京	25室	新築	賃貸借（固定+変動賃料）	アパートメントホテル
2028/3期	4	KOKO HOTEL 那覇前島	沖縄	132室	新築	賃貸借（固定+変動賃料）	宿泊特化型
	5	KOKO HOTEL Residence 北上野	東京	39室	新築	運営受託	アパートメントホテル
	6	KOKO HOTEL 水戸駅前	茨城	136室	新築	賃貸借（固定+変動賃料）	宿泊特化型
	7	KOKO HOTEL Residence 熊本上通	熊本	29室	新築	運営受託	アパートメントホテル
	8	kokonoyu 別府	大分	150室	新築	賃貸借（変動賃料）	温泉ホテル
	9	KOKO HOTEL Residence 上野 新御徒町Ⅰ	東京	52室	新築	賃貸借（固定+変動賃料）	アパートメントホテル
	10	KOKO HOTEL Residence 上野 新御徒町Ⅱ	東京	52室	新築	運営受託	アパートメントホテル
	11	KOKO HOTEL Residence 本所吾妻橋	東京	45室	新築	賃貸借（固定+変動賃料）	アパートメントホテル
	12	KOKO HOTEL Residence 東京京橋	東京	36室	新築	賃貸借（固定+変動賃料）	アパートメントホテル
2029/3期	13	KOKO HOTEL 大森駅前	東京	153室	新築	賃貸借（固定+変動賃料）	宿泊特化型
	14	那覇県庁前ホテル	沖縄	173室	新築	賃貸借（固定+変動賃料）	宿泊特化型
	15	KOKO HOTEL 高松瓦町駅前	香川	165室	新築	賃貸借（固定+変動賃料）	宿泊特化型
	16	広島稲荷町ホテル（新ブランド予定）	広島	180室	新築	賃貸借（固定+変動賃料）	ライフスタイルホテル
合計				1,785室			

注 上記の内容は2025年11月13日現在の情報であり、今後変更となる可能性があります。

新規出店：ホテル ふたり木もれ陽

全室100m²の広さを誇る当社として初となるスモールラグジュアリーホテルの運営を開始



ホテル概要

名称	ホテル ふたり木もれ陽
住所	静岡県伊東市宇佐美字留田3594番地809号
アクセス	JR伊東線網代駅より車で5分 JR踊り子スーパービュー伊東駅より車で15分
構造	地下1階・地上3階建
客室数	10室（全室99m ² のスイートルーム）
設備	絶景の源泉掛け流し温泉（全室）、レストラン



新規出店：KOKO HOTEL 東京西葛西・横浜鶴見

スターアジア不動産投資法人が保有する2つの宿泊特化型ホテルを短期間の営業休止を経て、KOKO HOTELへのリブランドを実行



ホテル概要

名称	KOKO HOTEL 東京西葛西
住所	東京都江戸川区西葛西6丁目17-9
アクセス	東京メトロ東西線「西葛西駅」より徒歩2分
構造	地下1階・地上9階建
客室数	184室
設備	レストラン



ホテル概要

名称	KOKO HOTEL 横浜鶴見
住所	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央4丁目29-1
アクセス	JR京浜東北線「鶴見駅」東口・京浜急行線「京浜鶴見駅」東口より徒歩3分
構造	地下1階・地上9階建
客室数	185室
設備	レストラン

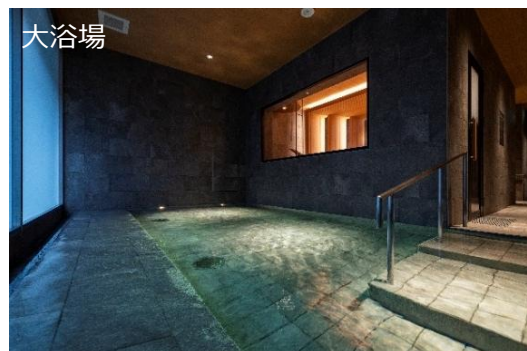
新規出店：yugen kyoto shijo

京都市内で5件目の開業。ポラリスとして初となるアップスケールクラスのホテルとして9月に運営開始



ホテル概要

名称	yugen kyoto shijo
住所	京都府京都市下京区麩屋町通高辻下る鍵屋町218
アクセス	阪急線河原町駅より徒歩7分 京都市営地下鉄・阪急線四条駅より徒歩9分
構造	地下1階・地上5階建
客室数	58室
設備	大浴場、サウナ、ジム レストラン（2025年12月オープン予定）



新規出店：新たなホテルタイプへの積極的な取り組み

成長戦略の1つである多様なタイプのホテルの運営への挑戦が着実に進展。ホテルタイプの多様化により新規案件の受託機会の拡大、リスク分散、運営ケイパビリティの向上を狙う

アパートメントホテル

11ホテルまで拡大予定

運営中アパートメントホテル

KOKO HOTEL Residence 浅草かつぱ橋
KOKO HOTEL Residence 浅草田原町
KOKO HOTEL Residence 京都 二条城
KOKO HOTEL 大阪なんば 千日前（別館）

新規開業予定アパートメントホテル

KOKO HOTEL Residence 押上（仮称）
KOKO HOTEL Residence 北上野（仮称）
KOKO HOTEL Residence 熊本上通（仮称）
KOKO HOTEL Residence 上野 新御徒町Ⅰ（仮称）
KOKO HOTEL Residence 上野 新御徒町Ⅱ（仮称）
KOKO HOTEL Residence 本所吾妻橋（仮称）
KOKO HOTEL Residence 東京京橋（仮称）

高価格帯ホテル

運営中

スモールラグジュアリーホテル「ホテルふたり木もれ陽」
アップスケールクラスホテル「yugen kyoto shijo」

ライフスタイルホテル

New!

新規開業予定

広島稲荷町ホテル（仮称）

温泉ホテル

New!

新規開業予定

kokonoyu 別府



2024年12月にミナシアを買収し、PMI（買収後統合プロセス）が順調に進行

ブランド統合

- 25年10月、従来の共通ポイントプログラムよりもお客様にメリットのある、新ロイヤリティプログラム『**KOKO FAMILY**』を導入、チェーンメリットを創出
- ミナシアのホテルブランドは25年9月以降に順次、KOKO HOTELブランドへ統合中
- キービジュアルを用いたブランド展開やブランドコンセプト『**Here Discovery Begins** **—ここから見つける旅を—**』を体現する新サービスを25年10月1日より順次スタート

運営の効率化 及びコスト削減

- 共通化・統一施策の推進
 - クレジット決済会社集約（効果：約**3,000万円／年**削減予定）
 - 自動販売機メーカー統一（効果：約**400万円／年**削減）
 - PMS（ホテル管理システム）集約、共通ルール14件の選定・実施中
 - アメニティ仕様・ツール・アイテムの統一を進行中
- 都心駐車場の外部収益化（効果：約**1,500万円／年**）
- 業者再選定によるコスト削減：全店舗で電力業者、廃棄物処理業者等の見直しを実施中

組織の強化

- 経営体制の刷新・組織改編を行い、PMIを加速させる体制へシフト
- 両社の人事制度を踏まえた新人事・評価制度を運用中
- 2025年10月に両社の本社オフィスを統合し、新オフィスへ移転

ブランド統合：統合の概要

ミナシアのホテルブランドを統合することで規模を拡大させ、新生KOKO HOTELSとして認知度アップを図る

ポラリス



ミナシア



新生 KOKO HOTELS



Here Discovery Begins

KOKO HOTELSは、ただ泊まるだけではなく、新しい発見が生まれる「旅の始まり」の場所でありたい。その土地の食や文化、人々との出会いを通じて、今まで気づかなかった、心ときめく体験を。

KOKO HOTELS



Experience

地域体験を楽しむ、
アクティブな滞在

Enrich

自分を満たす、
少し贅沢な滞在

Connect

つながりを深める、
暮らすような滞在

Recover

明日のために整える、
心地よい滞在

ブランド統合：リブランドのスケジュール

2026年4月までに全てのホテルにおけるリブランドが完了予定



2025年10月

KOKO HOTEL 静岡
KOKO STAY 千歳
KOKO HOTEL 札幌すすきの
KOKO STAY 下関
KOKO STAY 都城

2025年12月

KOKO HOTEL 後樂園
KOKO STAY 相模原
KOKO STAY 須賀川
KOKO STAY 日立
KOKO STAY 出水

2026年2月

KOKO HOTEL 池袋
KOKO HOTEL 名古屋栄 South
KOKO HOTEL 名古屋丸の内
KOKO HOTEL 大阪梅田
KOKO HOTEL Premier 博多



2025年9月

KOKO HOTEL 飛騨高山
KOKO HOTEL 京都四条烏丸
KOKO HOTEL 京都三条
KOKO HOTEL 新橋御成門
KOKO HOTEL 高松

2025年11月

KOKO STAY 熊本八代
KOKO HOTEL 姫路城
KOKO HOTEL 東大阪
KOKO HOTEL 神戸新長田
KOKO HOTEL 池袋 East

2026年1月

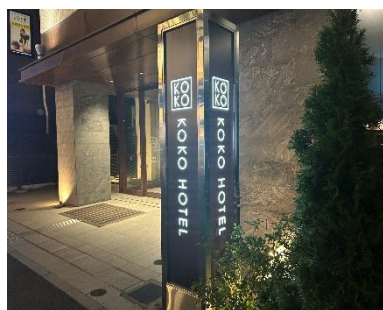
KOKO HOTEL 上野駅前
KOKO HOTEL 浅草駒形
KOKO HOTEL 新宿四谷
KOKO HOTEL 博多駅前
KOKO HOTEL 博多新幹線口

2026年4月

KOKO HOTEL 苫小牧
KOKO HOTEL 金沢駅前
KOKO STAY 湘南藤沢
KOKO HOTEL 赤羽駅前
KOKO HOTEL 熊本上通
KOKO HOTEL 旭川駅前

リブランド完了ホテル

KOKO HOTEL 札幌すすきの



KOKO HOTEL 静岡



KOKO HOTEL 京都三条



KOKO STAY 都城



ブランド統合：ホテルサイトの刷新と共通サービスの開始

ブランド統合に際し公式ホームページを全面的に刷新し、ユーザビリティの向上、自社予約への動線を強化。
また、ブランドの共通サービスも立ち上げ、ブランドイメージの向上を図る

KOKO HOTELS 総合サイト

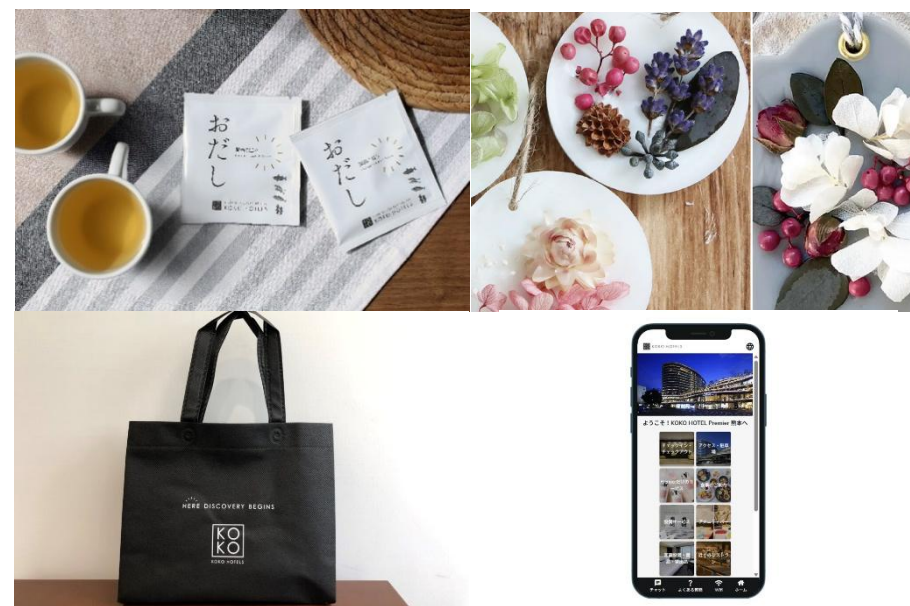
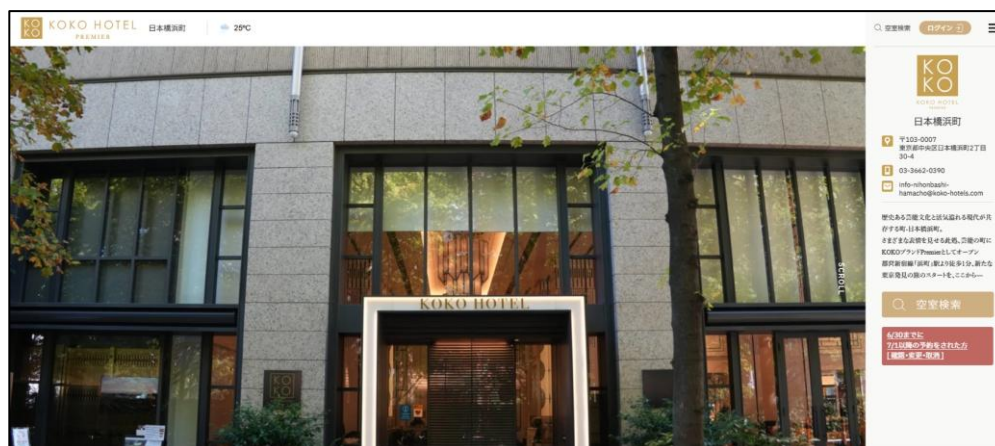


KOKO HOTELS 共通サービス

ブランドコンセプトを具現化する新たな取り組み

- ① 出汁の香りに包まれる、旅のはじまりの一杯 – 出汁パック
- ② 香りで記憶に残るKOKO HOTELS – アロマの香り
- ③ 小さな気遣いから生まれた、小さな便利 – エコバッグ
- ④ スマホ一つで、ホテルも街もスムーズに – tripla guide
- ⑤ ようこそ、KOKO HOTELへ – いつものお出迎え

KOKO HOTELS 各ホテルサイト



ブランド統合：プロモーション

ブランド統合に際し各種メディアへのプロモーションを実施。国内外のメディアにて、KOKO HOTELSの認知度の向上を図る



Newsweek International Magazine (アメリカ)



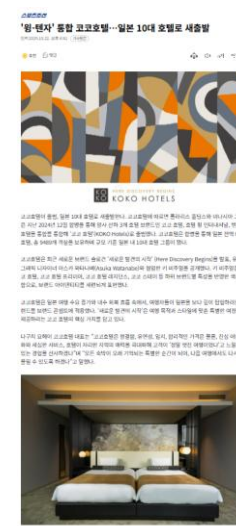
TBS NEWS DIG (日本)



TRAVEL+LEISURE (中国)

掲載記事（抜粋）

- TBS NEWS DIG (日本)
- Newsweek International (アメリカ)
- Hotel News Resource (アメリカ)
- Hotel Investment Today (アメリカ)
- Sports Chosun (韓国)
- Maeil Business Newspaper (韓国)
- Travie (韓国)
- Travel+Leisure China (中国)
- MINA China (中国)
- China.com (中国)
- TTG Asia (シンガポール)
- Travel Weekly Asia (シンガポール)



Sports Chosun (韓国)



TRAVEL WEEKLY ASIA
(シンガポール)

ブランド統合：リピーター獲得の強化

リピーター獲得のため、両社共通の新ロイヤリティプログラム「KOKO FAMILY」を導入



■プログラム概要

- 両社共通のロイヤリティプログラム「KOKO FAMILY」を導入
- 会員ランク Welcome/Friend/Partner/Family に応じてポイント還元3～10%
- 会員限定割引（10%OFF）、アーリーチェックイン、レイトチェックアウトなど特典を付与

	Welcome	Friend	Partner	Family
ポイント付与率	3%	5%	8%	10%
ランクアップ条件		年間累計 1,000ポイント以上	年間累計 10,000ポイント以上	年間累計 30,000ポイント以上
割引率	公式サイトからの予約で通常料金より10%off			
レイトチェックアウト (1時間)無料	○	○	○	○
アーリーチェックイン (1時間)無料	×	×	○	○

KOKO FAMILY Member が 10,000 円の宿泊プランをご利用の場合
Welcome Member

会員 10%off

¥9,000

3%還元

▶ 245 ポイント ※2

=

実質

8,755 円

さらに KOKO FAMILY だけの嬉しい特典がたくさん！

■目的

- リピーター獲得：
宿泊回数増加・ブランドロイヤリティ向上
- 公式サイト予約促進：
OTA手数料削減による利益率改善
- 顧客データ活用：
CRM強化・パーソナライズ施策への展開

ブランド統合：ブランド展開

統合したKOKOブランドを中核に、旅行者とホテル不動産オーナーの多様なニーズに応えるとともに安定した収益力を確保するブランドポートフォリオを全国に構築

Economy

Standard

Standard
Plus

Premium

Luxury

Apartment
Hotel

KOKO HOTELS



KOKO STAY



KOKO HOTEL



KOKO HOTEL
PREMIER

 kokonoyu

2027年夏開業



KOKO HOTEL
RESIDENCE



VALUE THE HOTEL



yugen

kyoto
shijo



by BEST WESTERN



清潔な空間で明日の活力を生み出す安らぎの場所を提供するKOKO STAY。
VALUE THE HOTELは東日本大震災からの復興に伴う宿泊ニーズに貢献。

利便性・機能性・快適性を兼ね備え、ビジネスや観光など多様なニーズに対応する。
Best Westernは米大手ホテルチェーンのフランチャイズで世界共通の安心感を与える。
KOKO HOTEL Premier、Best Western Plusは上位ブランドで昼夜運営レストラン等を設置。

kokonoyuは安らぎを与える温泉ホテル。yugenは大浴場、サウナ、ジムを備える。
BW SIGNATURE COLLECTIONは、Best Westernブランドの上級クラスホテル。

洗練された空間とパーソナルサービスを備え、特別な滞在体験を提供する。

長期滞在や多人数・ファミリー利用に最適なアパートメントホテル。

組織の強化：PMI推進に向けた組織再編

両社の本部組織を完全に統合し、本部機能の高度化・専門化を進める体制へと再編



組織の強化：本社オフィスの統合

両社の本社を1か所に10月に集約。業務効率性の効率化、意思決定の迅速化を図る



住所：東京都中央区新川1丁目23-5 ONE SHINKAWA 5階・6階

新たなミッション・ビジョン・バリューを策定し、社員全員が一丸となって成長を目指す

Mission

旅に笑顔を。人生に彩りを。

Vision

旅を面白くする、
ホスピタリティカンパニーへ

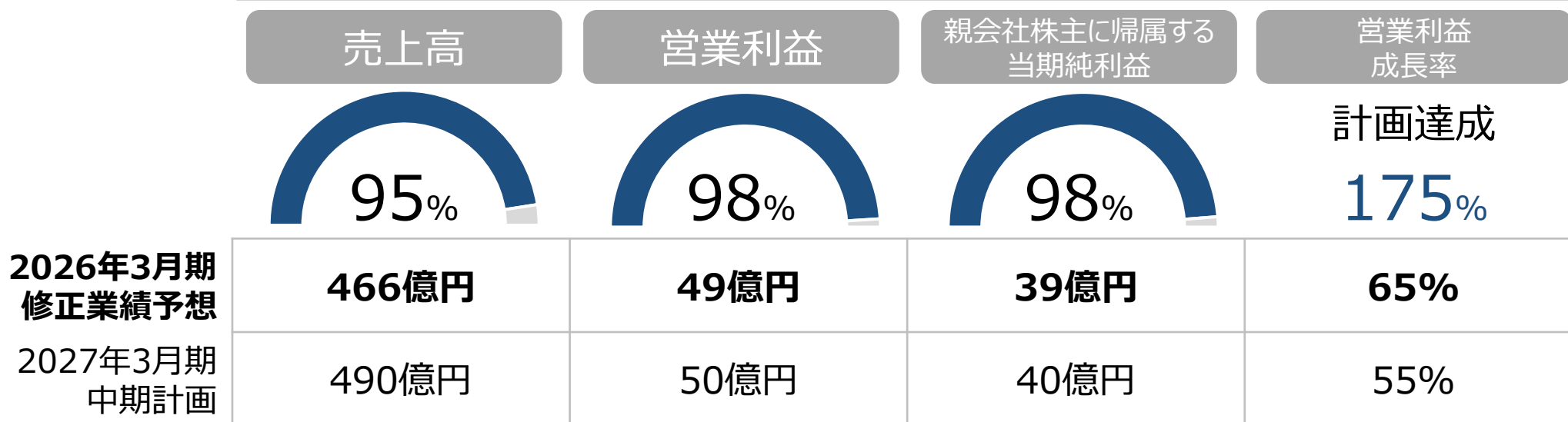
Value

お客様に、仲間に、あなたに笑顔を。

中期経営計画達成度

中期経営計画（2027年3月期まで）における数値目標達成に向けて順調に進捗

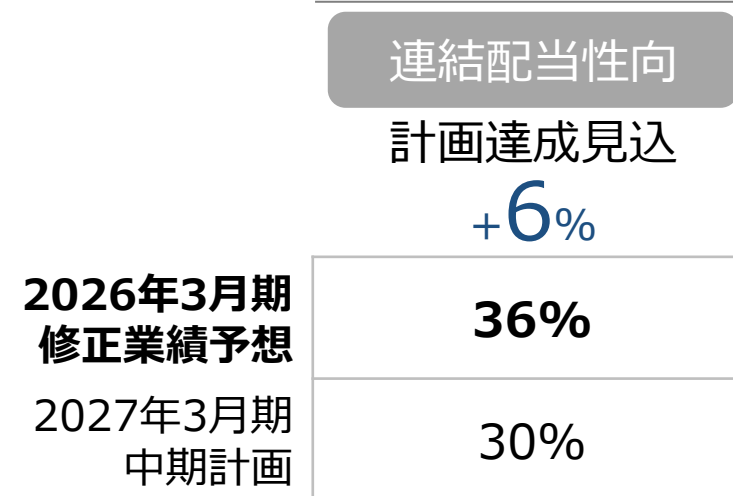
財務数値（のれん償却前）



ホテル運営規模



株主還元



キャッシュアロケーションの考え方

2026年3月期上半期の営業CFは約25億円発生。その時々々の市場環境を考慮し、成長投資への資金を確保し、持続的な成長に向けた資本配分を目指す

キャッシュイン	キャッシュアウト		方針
営業キャッシュフロー 2026年3月期上半期 約25億円 のれん償却額 約6.5億円	成長投資	運営ホテルの競争力強化	利益向上につながる投資効率性の高い投資を厳選して実行
		新規ホテルの出店	初期コストを抑えた出店方式で受託しているため、多額の投資は不要だが投資リターンが高い活用方法
		ホテル物件の取得・投資	KOKO HOTEL 大阪千日前への共同投資など、リスクが抑えられつつもリターンが高い案件を厳選して実行
		M&A	引き続き非連続な成長を目指し、機会を模索。案件によっては借入も活用して投資する可能性もある
	借入金弁済		成長投資への必要資金及びD/Eレシオも踏まえ、比較的金利の高い借入に対する早期弁済も機動的に検討
	株主還元		業績に連動した安定的な配当の実施を目指す

株主価値向上：JPX日経中小型株指数への組み入れ

ホテル運営をコア事業とする企業として唯一「JPX日経中小型株指数」に選定。成長率でも評価を受ける

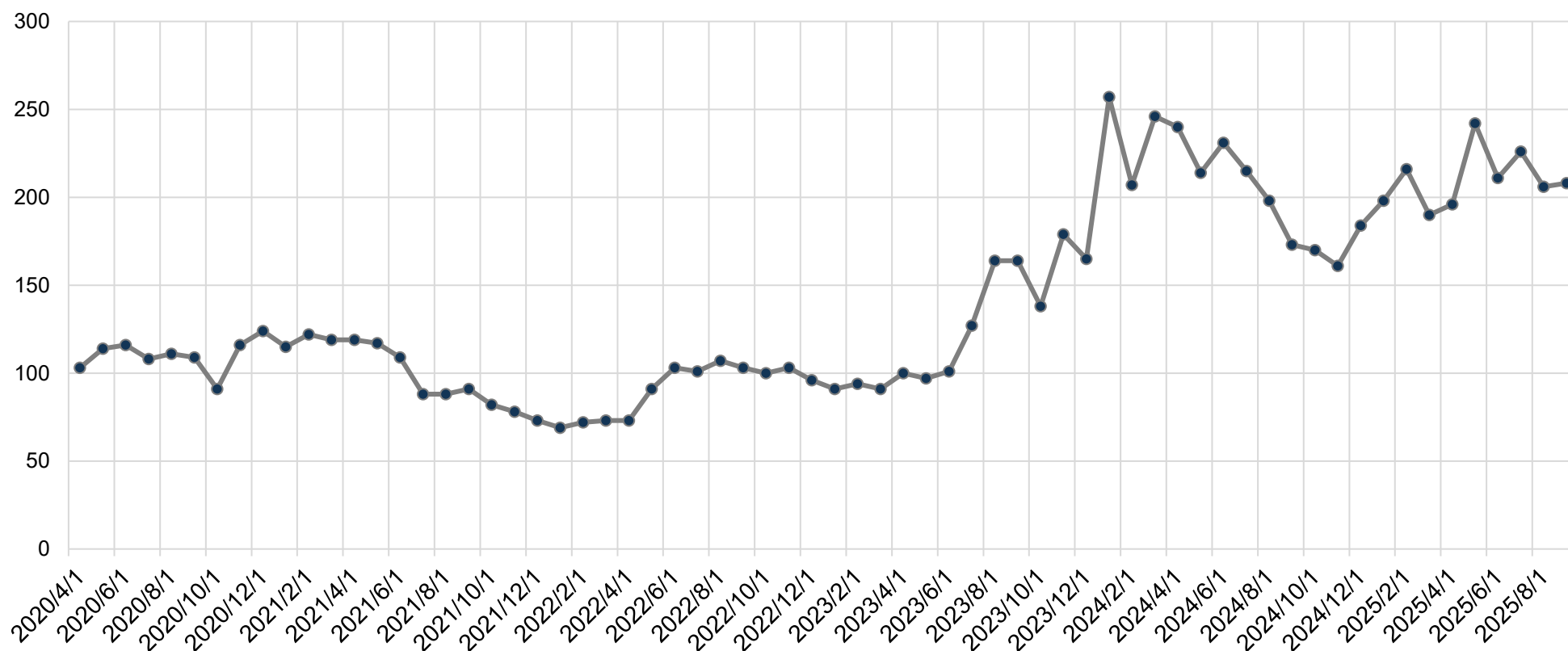


決算
ランキング 成長力の高い中小型株
ポラリスHDが首位
③ ホテル運営、M&Aも寄与

✓ 当社株式は、「JPX日経中小型株指数」の2025年度構成銘柄に選定されました

✓ 日本経済新聞に、当社が成長率の高い中小型株ランキング首位として掲載されました

株価（円） 2020/4-2025/9



株主価値向上：株主還元の強化

継続的な配当の実施及び新株主優待制度（宿泊割引）を開始

配当

2025年3月期（実績）1株当たり **3円**
（連結配当性向：**17.8%**）

2026年3月期（予想）1株当たり **4円**
（連結配当性向：**36.0%**）

配当政策

公平かつ有効な株主還元策として、業績に応じた剰余金の配当を利益還元の基本方針とする。

連結配当性向

中期経営計画に定める定量的な目標として連結配当性向30%を目標とする。

株主優待



目的

株主の皆様当社グループホテルでの宿泊機会を創出し、当社を中長期的に応援していただける株主様を増やす。

宿泊割引券

当社グループ運営ホテルを対象とした宿泊割引券を保有株式数に応じて配布する新たな優待制度

対象ホテル

経営統合を行ったミナシアの運営ホテルを含む全国のホテルを割引料金で宿泊できる株主優待制度

株主優待サイト

https://www.polaris-holdings.com/ir-kabunushi_yutai/

Appendix

会社概要：株式情報（2025年9月30日時点）

会社概要

商号	ポリス・ホールディングス株式会社
設立年月日	1912年9月20日
本社所在地	東京都千代田区岩本町一丁目12-3
資本金	10百万円
純資産（連結）	28,597百万円
従業員（連結）	1,778名
事業内容	ホテル運営事業、ホテル投資事業
上場証券取引所	東京証券取引所（スタンダード市場）
	証券コード 3010
会計監査人	誠栄有限責任監査法人

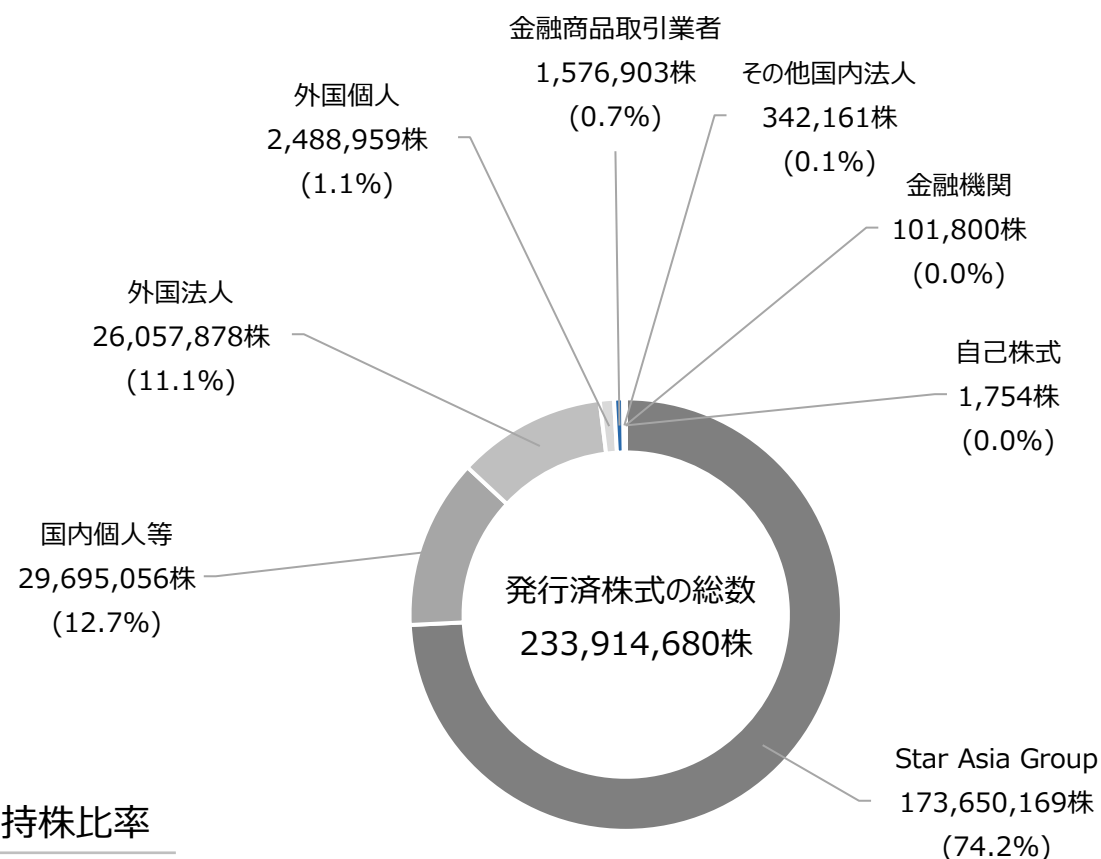
株式・株主状況

発行する株式の内容	普通株式
発行可能株式総数	496,000,000株
発行株式の総数	233,914,680株
総株主数	10,964名

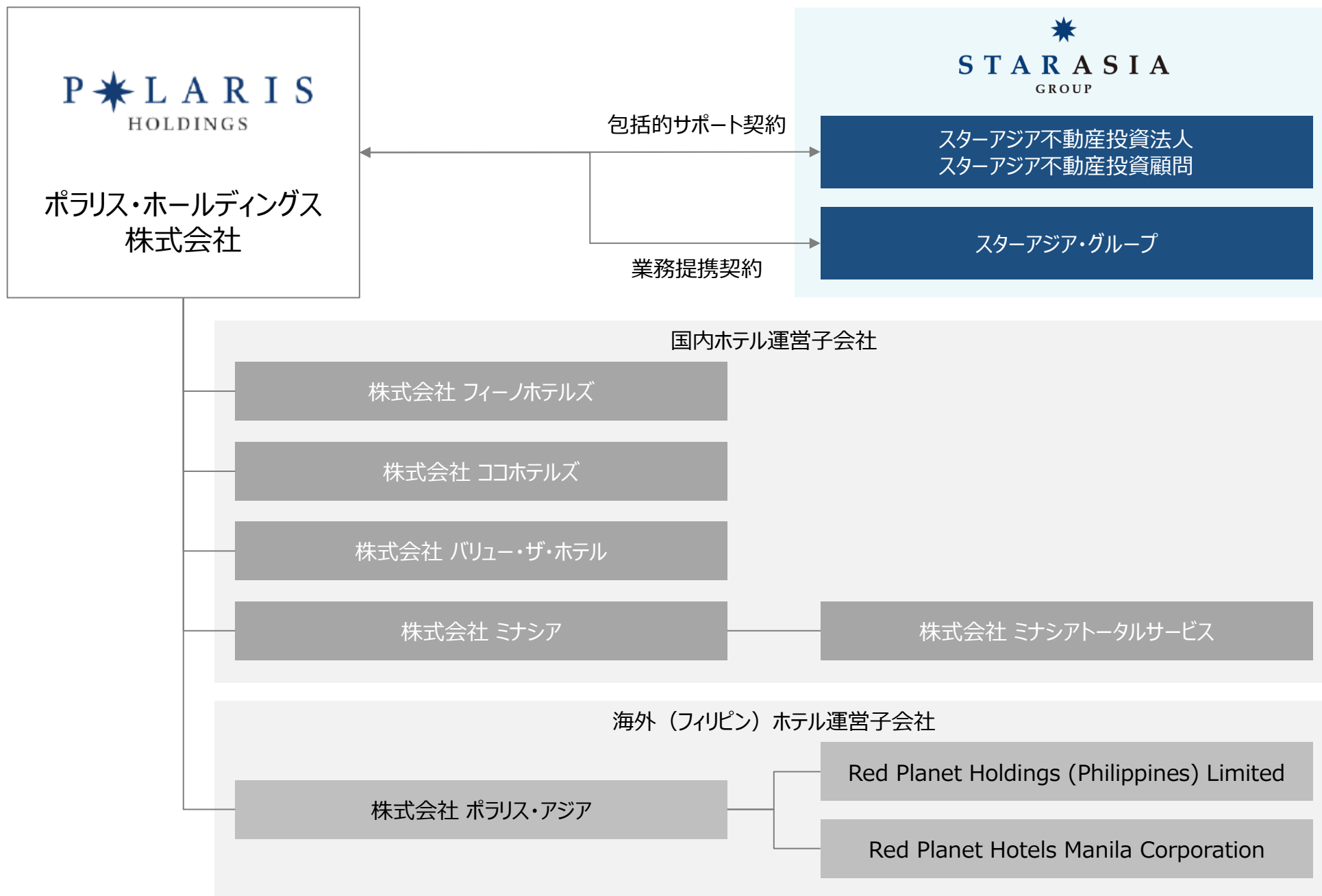
主要株主

株主名	株式数	持株比率
SAJP VI 3.0 LP	106,199,591株	45.40%
Star Asia Opportunity III LP	67,450,578株	28.83%

所有者別株式分布



会社概要：関連会社





高倉 茂 取締役会長

ヒルトンインターナショナル、シェラトン、マリオットの外資系ホテルで総支配人・日本韓国 Guam 地区セールスマーケティング担当本部長・副社長を歴任。その後、当社の前身である価値開発株式会社で代表取締役社長等に歴任。慶應義塾大学商学部卒業。国内外ホテル業界における知見と幅広い人脈で当社の成長に貢献する。



田口 洋平 代表取締役社長

アクセンチュアで金融業界向けITコンサルティングを担当した後、星野リゾートにてホテル運営・マーケティング業務に従事。その後、ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ及びいちご投資顧問にてホテルリートのアセットマネジメント業務等を経験してスターアジアグループに参画。2022年より当社取締役として運営・開発事業を統括し、代表取締役社長に就任。慶應義塾大学商学部卒業。ホテルの投資・運営両面における豊富な経験をもとに当社の成長を牽引する。



下嶋 一義 取締役兼最高執行責任者／営業本部長兼運営本部長

少年期をオーストラリア、アメリカ、スイスで過ごす。大学卒業後に東京急行電鉄にて海外ホテル事業及びグループ政策に従事した後、フューチャーブランドにてコンサルタントとしてブランド戦略業務を担当。以降、ソーレホテルズアンドリゾーツのマーケティング本部長、アゴダイナミクス・インターナショナルのカントリーダイレクター、楽天トラベルの国際事業部副部長、グルーポンジャパンのトラベル事業本部長、TrustYouの代表取締役社長等を歴任。2021年にミナシア代表取締役社長に就任し、2025年より当社取締役最高執行責任者。慶應義塾大学法学部卒業。長年のオンライン・リアル両面の国内外の旅行・宿泊企業運営での幅広い経験で当社の成長を支える。



細野 敏 取締役兼最高財務責任者／財務本部長

大和証券、オリックスにて融資・証券業務を経験後、みずほ証券では不動産金融部門と金融ソリューション部門でABSやCMBSなどのストラクチャード・ファイナンス関連業務及に従事。その後、ザイマックスグループにて不動産案件発掘、取得、売却を含む不動産投資関連業務を経験し、2015年にスターアジアグループに入社。2018年の当社執行役員就任以来、最高執行責任者、最高財務責任者等を歴任。立命館大学経済学部卒業。日本証券アナリスト協会検定会員、不動産証券化協会認定マスター。資本市場とのコミュニケーション、金融業界の幅広い知見をもとに当社成長に貢献する。



辻川 高寛 取締役開発本部長

ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ、PAGインベストメント・マネジメント、パノラマ・ホスピタリティなどのリート、不動産ファンドの資産運用会社等において、様々なホテル投資及びアセットマネジメント業務、グローバルホテルオペレーターとの運営委託・フランチャイズ契約等の交渉・締結業務に従事。その後、ジョーンズ・ラング・ラサールのホテルズ＆ホスピタリティ事業部の日本における代表を務め、2023年に当社に入社し取締役に就任。国際基督教大学教養学部卒業。宅地建物取引士、公認 不動産コンサルティングマスター。不動産投資業界における幅広い知見と高度なスキルで当社成長に貢献する。



俵 健太郎 取締役経営企画本部長

日本債券信用銀行本店・ロンドン支店、大和証券SMBCにて国内・欧州の融資、企業再生を担当した後、事業会社役員として投資先・支援先の介護施設企業経営、ファッションブランドのミラノ本社財務再建、政策提言シンクタンクでの政党政治検証プロジェクト運営等、多様な業務を担う。その後、ホテル予約システム大手企業を経て、新興ホテルチェーンの創業メンバーとして経営企画を担当、2025年に当社取締役に就任。東京大学工学部卒業、ケンブリッジ大学不動産経済学部修士課程修了。貸金業取扱主任者。国内外の多様な業界の知見と成長ホテル企業の経営企画経験をもとに当社の成長に貢献する。



松崎 充宏 取締役管理本部長

不動産デベロッパーのエドケンに入社、関連会社で現在のミナシアの元となるホテル運営会社へ出向し、ホテル運営業務全般を経験。2000年にフォース（現ミナシア）設立時に代表取締役に就任し、ホテル事業の拡大に尽力。2021年にミナシア代表取締役副社長を務め、2024年から当社取締役に就任。東京大学農学部卒業。宅地建物取引士。不動産開発とホテル業界における30年以上の運営経験を持つホテルプロフェッショナルとして当社成長に貢献する。



ジョセフ・アルトワッサー 取締役

ソロモン・スミス・バーニー証券にてJ-REIT市場の誕生に深く関与。以降、国内外の投資銀行で主にセールス・リサーチ分野に従事。KBC証券、メリルリンチ証券ディレクターとしてシンガポール駐在後に日本に戻り、SMBC日興証券にて営業部門副本部長、みずほ証券で不動産スペシャリストを歴任。2019年よりスターアジアグループにてマーケティング及び事業開発部門責任者に就任、株式公開における投資家基盤の拡充に注力。2025年に当社取締役に就任。ブリティッシュコロンビア大学国際関係学学士・経営学修士課程修了。国内外の証券業界の知見と幅広い人脈で当社と投資家の橋渡しを行う。



松尾 剛 社外取締役常勤監査等委員（独立役員）

旧トーマン（現豊田通商）、豊田通商において不動産開発、建設の業務に携わる。旧トーマン在籍中の2回の米国駐在、豊田通商での東南アジアのホテル開発の従事により海外不動産の実務も担当。豊田通商退職後、豊通ファシリティーズの代表取締役就任で会社経営を経験。2023年より当社 社外取締役監査等委員に就任。早稲田大学理工学部卒業。

不動産、建設業界における知見と会社経営の経験から監査等委員として、取締役の職務執行に対する監督、助言を行う。



諸橋 隆章 社外取締役監査等委員（独立役員）

2005年弁護士登録、清水直法律事務所入所。東京弁護士会所属。弁護士登録後、企業法務、事業再生、M&Aを専門分野として弁護士業務に従事。2015年ライジング法律事務所設立、同代表弁護士就任。2021年ファーストコーポレーション株式会社（東証スタンダード市場上場）社外取締役監査等委員就任（現任）。早稲田大学法学部卒業。

法務分野における専門的な観点から監査等委員として、取締役の職務執行に対する監督、助言を行う。



渡辺 久美子 社外取締役監査等委員（独立役員）

イリノイ州シカゴ市のPwCおよびグラントソントンにて、約30年にわたり、アメリカに進出する日本企業に対し、会計・税務面でのアドバイスを提供。2025年にRevUp Advisorsを設立し、引き続き日米間取引においてクライアント支援を支援。ノーザン・イリノイ大学会計学学士号課程修了、デポール大学税務修士号課程修了。米国公認会計士。

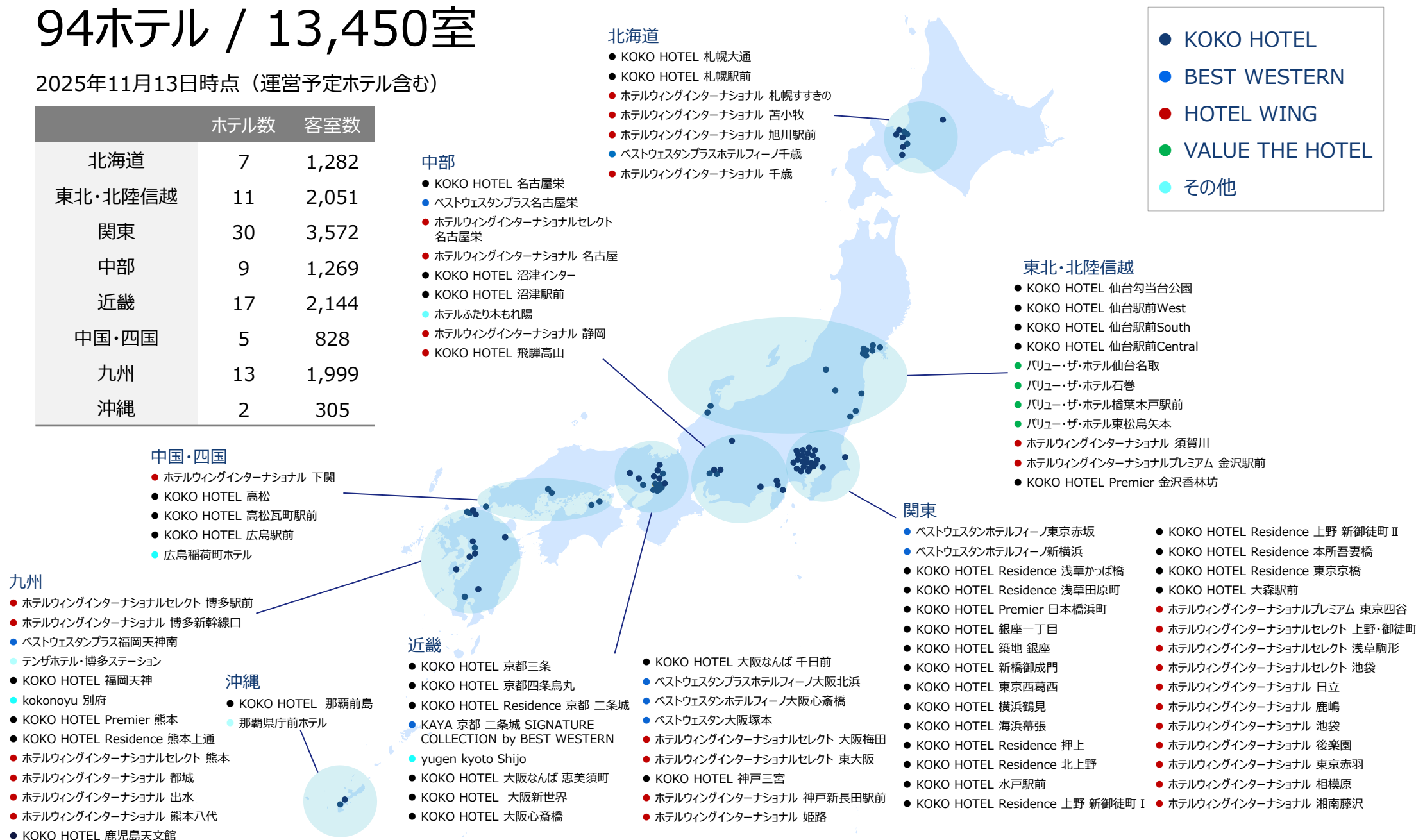
グローバルな会計、税務分野における専門的な観点から監査等委員として、取締役の職務執行に対する監督、助言を行う。

国内運営ホテルマップ

94ホテル / 13,450室

2025年11月13日時点（運営予定ホテル含む）

	ホテル数	客室数
北海道	7	1,282
東北・北陸信越	11	2,051
関東	30	3,572
中部	9	1,269
近畿	17	2,144
中国・四国	5	828
九州	13	1,999
沖縄	2	305



国内運営ホテル紹介（代表例）（1/2）

KO KOKO HOTEL

KOKO HOTELは、全国の主要都市に展開する宿泊特化型ホテル。

『地域体験を楽しむ、アクティブな滞在』をテーマに、

利便性・機能性・快適性を兼ね備え、ビジネスや観光など多様なニーズに対応する。



KOKO HOTEL 築地 銀座



KOKO HOTEL 築地 銀座

KO KOKO HOTEL PREMIER

KOKO HOTEL PREMIERはKOKO HOTELブランドの上位ライン。

『自分を満たす、少し贅沢な滞在』をテーマに、

広々とした客室、心を動かす接客、こだわりの食事が、あなたの旅に豊かさを添える。



KOKO HOTEL Premier 金沢



KOKO HOTEL Premier 熊本

KO KOKO HOTEL RESIDENCE

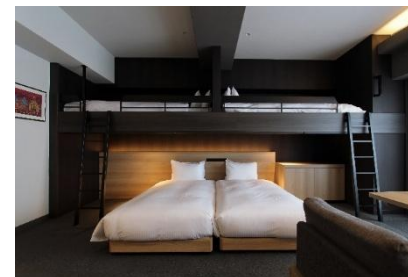
KOKO HOTELブランドのアパートメントホテル。

『つながりを深める、暮らすような滞在』をテーマに、

家族や友人と過ごす特別な時間をつくる滞在拠点に。広めの居住空間と充実した生活設備で、まるで家にいるような快適さ。



KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋



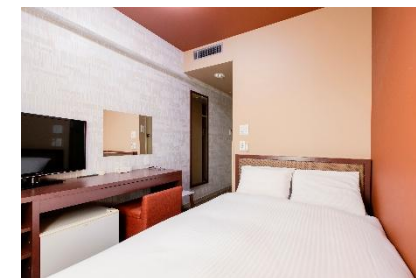
KOKO HOTEL Residence 京都 二条城

KO KOKO STAY

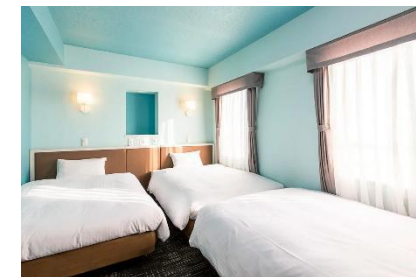
KOKO HOTELブランドのカジュアル版宿泊特化型ホテル。

『明日の為に整える、心地よい滞在』をテーマに、

ぬくもりあるサービス、使いやすい設備で、明日への活力を養う。地域とのつながりを感じ、また帰ってきたい安心感を届ける。



KOKO STAY 千歳



KOKO STAY 千歳

国内運営ホテル紹介（代表例）（2/2）



アメリカ発祥で世界最大規模のワールドホテルチェーン。世界で約4,700ホテルを運営する。ポラリス・ホールディングスは国内で、10ホテルを運営する。



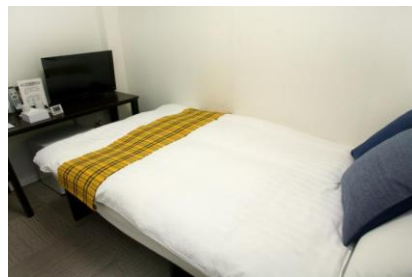
ベストウェスタンプラス名古屋栄



ベストウェスタンプラスホテルフィノ千歳



東北地方で展開している宿泊特化型ホテル。震災復興の宿泊需要に応える形で誕生し、地域社会に貢献しているブランド。



バリュー・ザ・ホテル 仙台名取



バリュー・ザ・ホテル 東松島矢本

Luxury

yugen
kyoto
shijo



KOMOREBI
ホテルふたり木もれ陽

ポラリス・ホールディングスが運営する最上位のラグジュアリータイプのホテル。洗練された空間とパーソナルサービスを備え、特別な滞在体験を提供する。



yugen kyoto shijo : シグネチャースパスイート with サウナ



ホテルふたり木もれ陽 : プレミアム・スイート

国内宿泊特化型ホテル 客室数ランキング

No.	運営会社	ブランド名	上場/ 非上場	ホテル数	部屋数
1	東横イン	東横イン	非上場	355	78,144
2	アパ	アパホテル	非上場	326	73,113
3	ルートインジャパン	ホテルルートイン	非上場	352	61,974
4	マイステイズホテルマネジメント	マイステイズ / フレックスステイイン / アートホテル	非上場	157	22,700
5	共立メンテナンス	ドーミン / 御宿野乃	上場	136	21,157
6	スーパーホテル	スーパーホテル	非上場	174	19,990
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	118	16,692
8	相鉄ホテルマネジメント	相鉄フレッサイン / ホテルサンルート	非上場	82	15,989
9	大和ハウスリアリティマネジメント	ダイワロイネットホテル	非上場	74	15,685
10	ポリス・ホールディングス (2025/6末現在・運営予定含む)	KOKO HOTEL / ベストウェスタンホテル / バリュー・ザ・ホテル/ ホテルウイングインターナショナル / レッドプラネット 他	上場	105	15,487
11	東急ホテルズ	東急ホテルズ	非上場	70	14,135
12	藤田観光	ホテルグレイスリー / ワシントンホテル	上場	49	11,853
13	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	87	11,279
14	阪急阪神ホテルズ	レム / 第一ホテル	非上場	39	10,970
15	リブマックス	ホテルリブマックス	非上場	158	10,808
16	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	62	10,248
17	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	10,062
18	株式会社ホテル・アルファ・ワン事業本社	ホテルα-1	非上場	48	9,542
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	43	9,530
20	ソラーレホテル&リゾート	チサンイン / ロワジール	非上場	44	7,516

注 1. 月間ホテルアンドレストラン2025年5月号を基に当社作成。

2. 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。

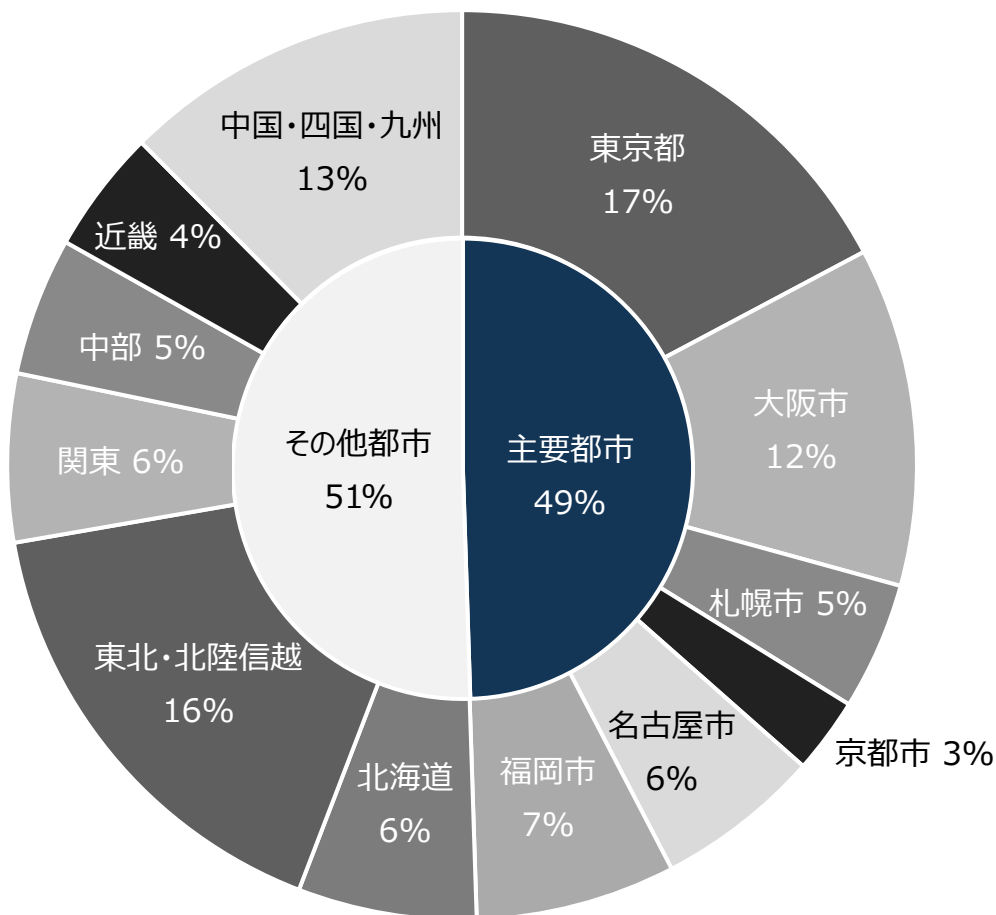
3. 当社の運営ホテル数は2025年6月末時点（海外ホテル及び運営予定含む）。

国内運営ホテルのポートフォリオミックス

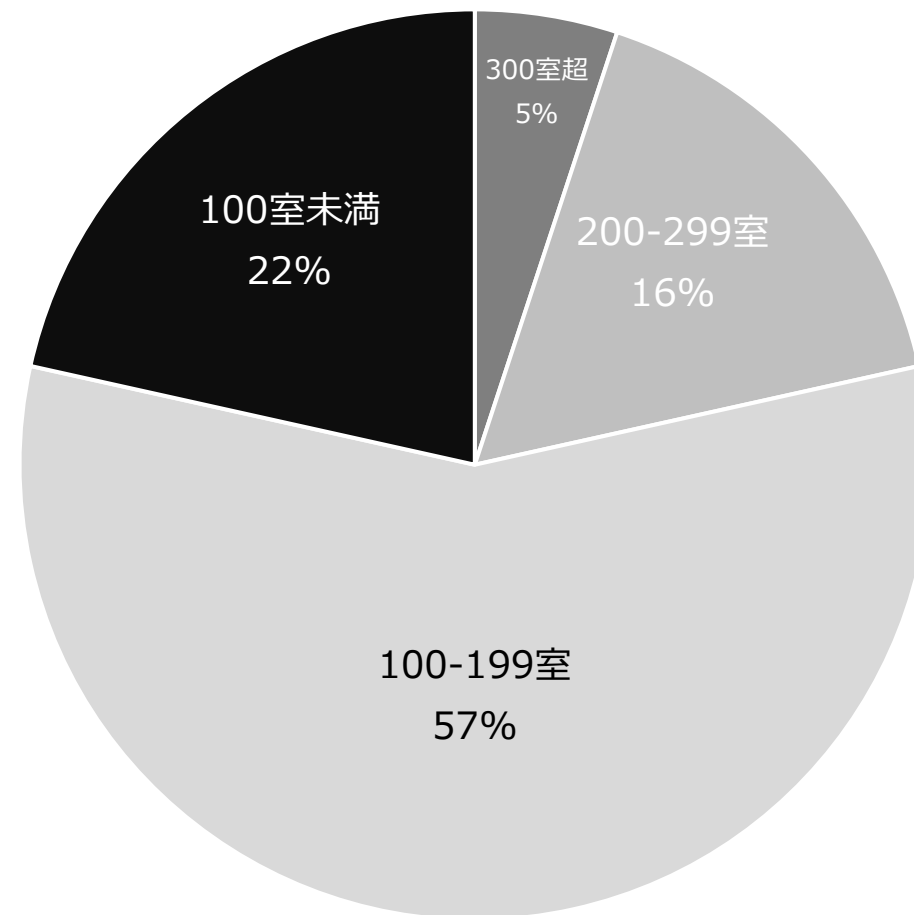
主要都市と今後インバウンドの増加が期待できる地方都市にバランスよく分散。

100-200室規模のホテルを中心に展開して多様なニーズに対応

2025/9 国内運営ホテル客室数 エリア別シェア



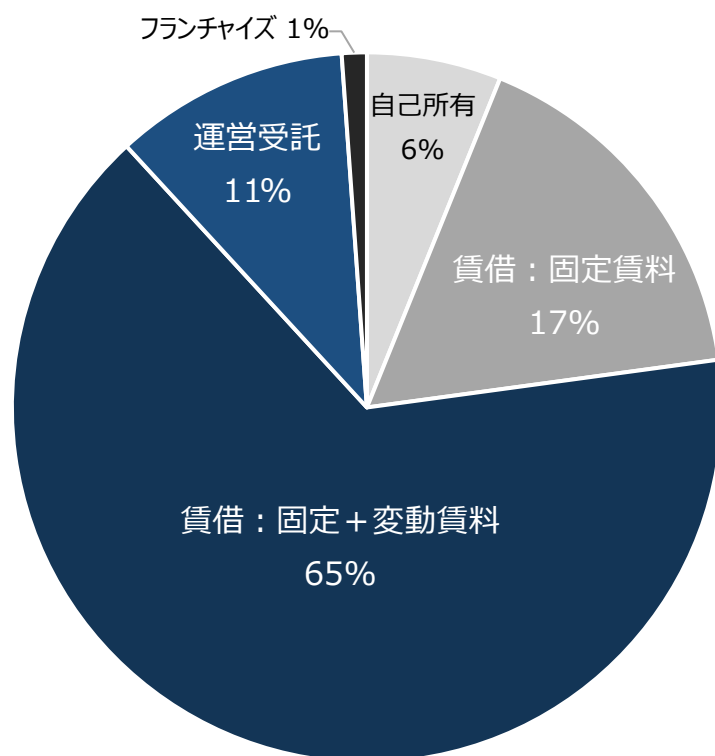
2025/9 国内運営ホテル数 客室数別シェア



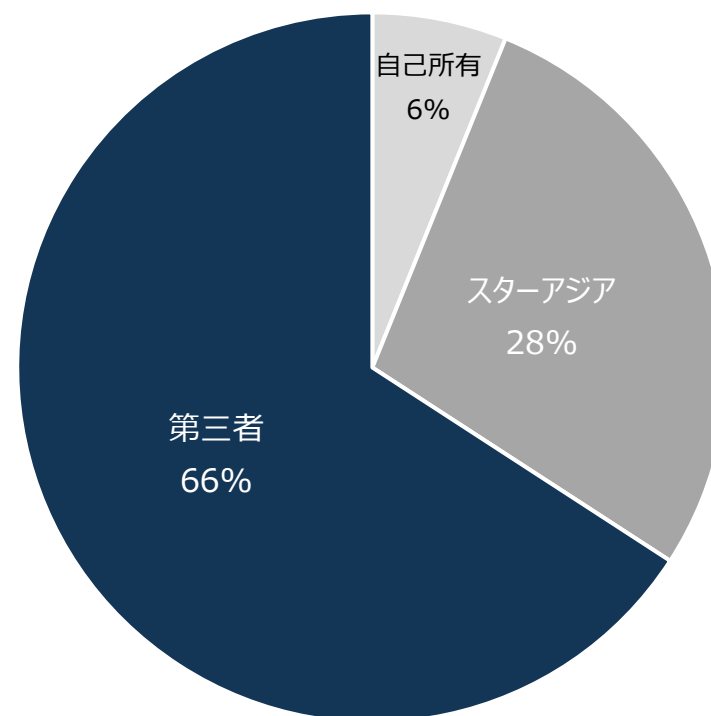
国内運営ホテルのポートフォリオミックス

成長を取り込みつつダウンサイドに強いポートフォリオを構築。また、多様な第三者オーナーとの関係が、新たな出店機会の獲得につながっている

2025/9 国内運営ホテル客室数
契約形態別シェア



2025/9 国内運営ホテル客室数
オーナー別シェア



運営ホテル 受賞アワード（2023年以降）

Booking.com

Traveller Review Awards 2024

世界最大級の宿泊予約サイト Booking.comが毎年実施している表彰制度。受賞は高い顧客満足度を示す信頼の証として、世界中の旅行者からの評価につながる。

Traveller Review Award 2025

- KOKO HOTEL 新橋御成門
- HWI池袋
- HWIセレクト名古屋栄
- レッドプラネットケソン オーロラ・ブルバード
- レッドプラネットケソン ティモッグ

Traveller Review Award 2024

- HWIプレミアム東京四谷 他22ホテル

Traveller Review Award 2023

- HWIプレミアム東京四谷 他20ホテル

注 HWI：ホテルウィングインターナショナル



CUSTOMER REVIEW AWARDは、宿泊予約サイト「Agoda」においてユーザーからのクチコミ評価が「8.0」以上の施設に贈られる。

2024年 30ホテル

2023年 9ホテル

2022年 5ホテル

「Agoda GOLD CIRCLE AWARD」は、顧客満足度の向上に向けて、柔軟で迅速な在庫管理、魅力的な価格設定、そして洗練されたサービスを実現している施設が選出される。

Agoda GOLD CIRCLE AWARD 2024 7ホテル

Agoda GOLD CIRCLE AWARD 2023 8ホテル

Tripadvisor Travelers' Choice Awards



Thanks for your support!

「トラベラーズ・チョイス・アワード」は、世界中の旅行者から高く評価された施設に贈られる、トリップアドバイザーによる国際的なアワード。数百万件におよぶ掲載施設の中でも、特に優れたサービスとホスピタリティを提供している施設が選出される。

2024年 トラベラーズ・チョイス・アワード：6ホテル

2023年 トラベラーズ・チョイス・アワード：5ホテル

2022年 トラベラーズ・チョイス・アワード：3ホテル

楽天トラベルアワードは、楽天トラベルに掲載されている宿泊施設の中から、施設のサービス品質、人気、顧客満足度、予約実績などの総合的な評価をもとに選ばれる。



2024年 Silver Award ：1ホテル

2023年 Bronze Award ：1ホテル

その他受賞

- ジャルパック セールス賞（BEST PLANNING） 2023 1ホテル
- じゃらん OF THE YEAR ベストコミュニケーション大賞 2023 1ホテル
- RED PLANET HOTELS (Chain award)
 - Klook PARTNER AWARDS 2025 Rising Star Award
 - Top Producing Chain 2025 (Trip.com Group)
 - MOST ENGAGED CHAIN 2024 (Trip.com Group)
- KAYAK Top-rated Stay 2025 1ホテル
- KAYAK Travel Awards 2025 1ホテル
- KAYAK Travel Awards 2024 5ホテル
- KAYAK Travel Awards 2023 2ホテル

海外運営ホテル（フィリピン）

子会社のレッドプラネットホテルは、フィリピンで14ホテルを保有・運営する同国2位（棟数ベース）のリミテッドサービスホテルチェーン

14ホテル / 2,453室

2025年11月13日現在時点



● Red Planet Angeles City 165室

● Red Planet Manila Ortigas 182室

● Red Planet Cubao Aurora Boulevard 167室

● Red Planet Manila Aseana City 200室

● Red Planet Manila Amorsolo 189室

● Red Planet Manila Mabini 167室

● Red Planet Manila Bay 150室

● Red Planet Manila Binondo 171室

● Red Planet Manila Makati 213室

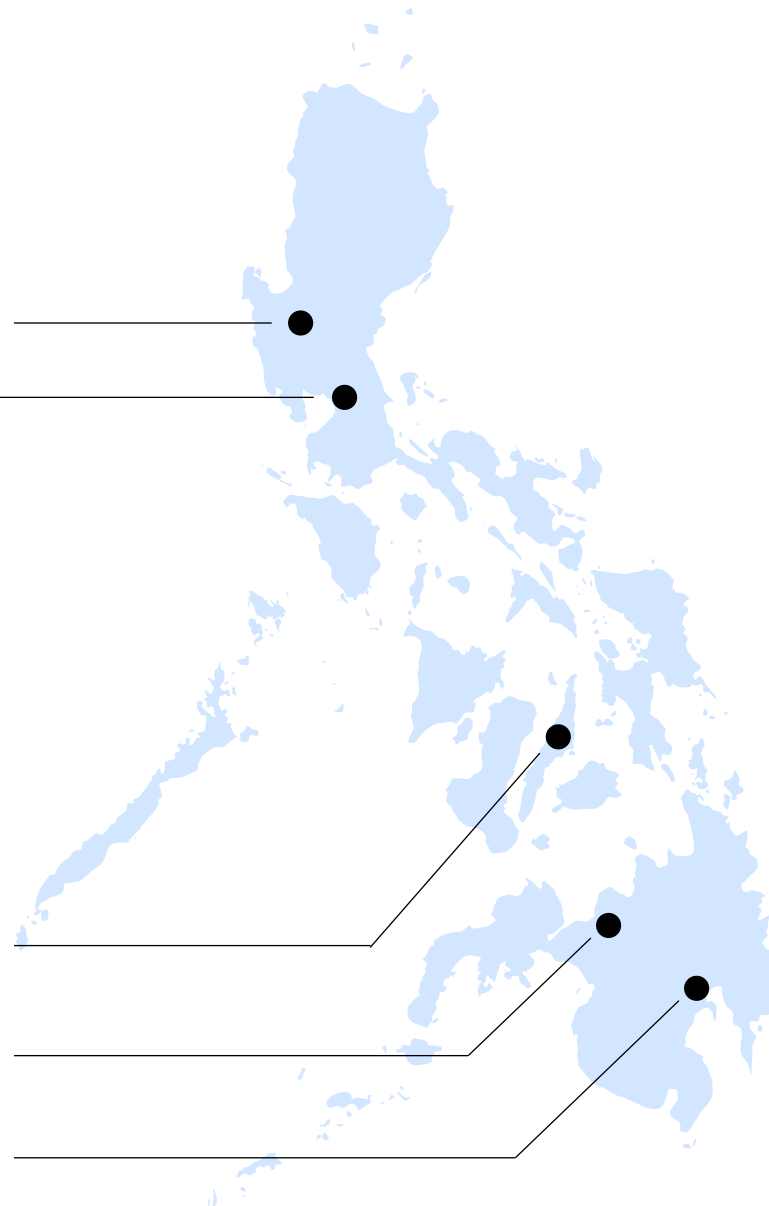
● Red Planet Quezon Timog 140室

● Red Planet BGC The Fort 245室

● Red Planet Cebu 150室

● Red Planet Cagayan de Oro 159室

● Red Planet Davao 155室



人財戦略：人こそがブランドを創る

「多様な人財を確保し、人が定着し、育ち、活躍し続ける会社」こそが、継続的な収益成長と、差別化された顧客体験を生み出す源泉であると私たちは考えます。

当社では人を最大の資産と位置づけ、人財戦略を経営の中核に据え、「定着」「育成」「活躍」の好循環を戦略的に強化しています。

多様な人材の確保

- ✓ 外国籍や留学生の就労を支援し、グローバル人材を確保
- ✓ 新規出店時等、社内公募や異動による人的リソースの有効活用

定着を高める職場づくり

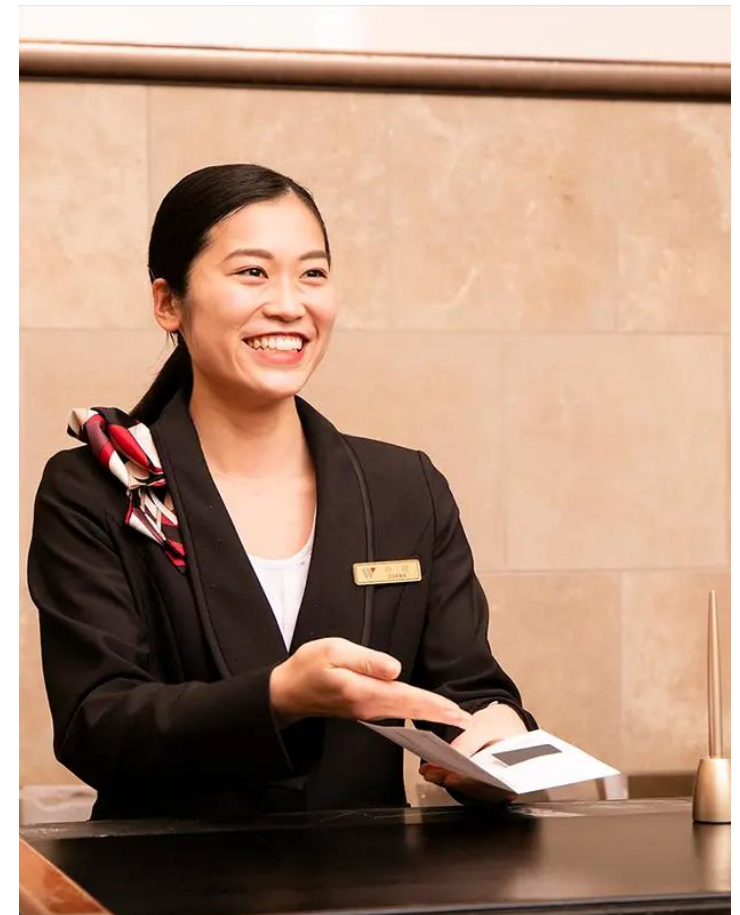
- ✓ 柔軟な働き方と健康経営の推進
- ✓ エンゲージメントサーベイの定期実施と改善アクション

育成とキャリア開発

- ✓ 階層別研修、OJT、メンター制度の体系的整備
- ✓ キャリア申告制度、次世代リーダー層の計画的育成

活躍し続ける文化の醸成

- ✓ 一人ひとりの個性と信頼関係を大切にする文化の醸成
- ✓ 多様な人材による顧客視点のサービス向上

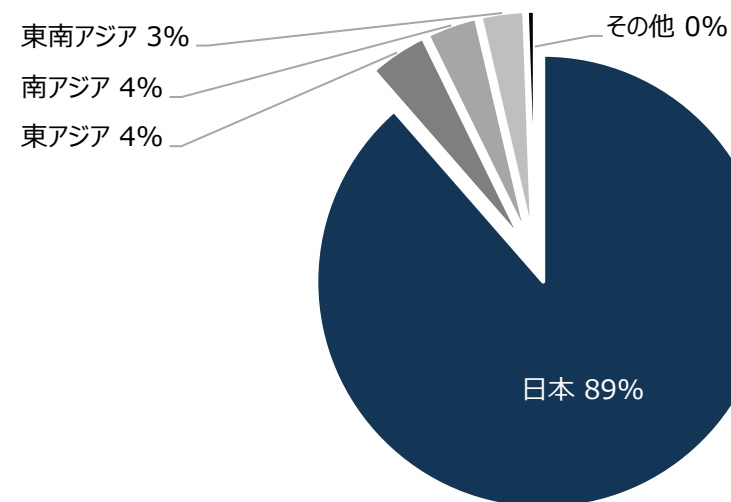


従業員情報

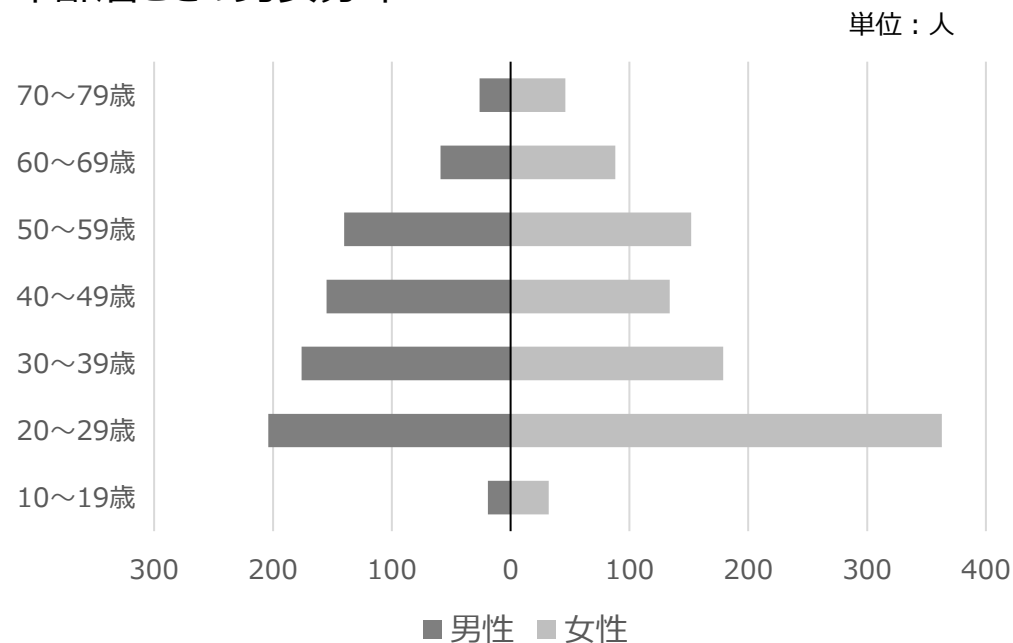
従業員情報（2025年9月末時点）

従業員数 (国内のみ)	1,778名 正社員：996名 契約社員・嘱託・アルバイト：782名
男女比	男性44% 女性56%
平均年齢	39.8歳

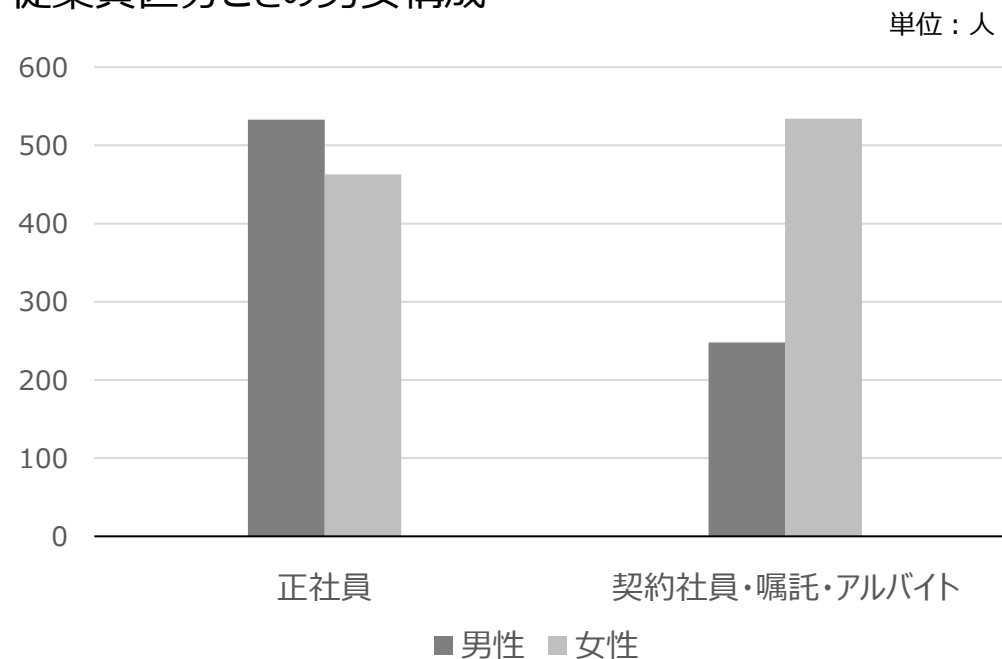
従業員の国籍分布



年齢層ごとの男女分布



従業員区分ごとの男女構成



サステナビリティ:取組事例

当社は、環境や地域社会との共存、共栄を可能にする健全な経営が中長期的な企業価値の向上に資すると考え、E（環境）S（社会）G（ガバナンス）への取組みを通じたサステナビリティの向上に取り組んでいます

福島県須賀川市でのにんにく収穫



「ミライの木」プロジェクト



- ✓ 福島県須賀川市との連携協定
2022年より連携協定を締結し、地域の課題である耕作放棄地の有効活用として、にんにく栽培を行い、収穫できたものはレストランで提供しています。
- ✓ 山梨県笛吹市で植樹体験
「ミライの木」プロジェクトの一環で、植樹活動を行いました。

「ミライの木」プロジェクト：ホテル宿泊時にはアメニティを持参することでゴミを減らす、地域環境保全に配慮した「エコ清掃」に協力するなど、お客様のecoアクションが見える化する



アメニティバー



リサイクルカップ



- ✓ アメニティバー
アメニティを使う分だけ取ってもらうことで無駄をなくします。
- ✓ 金沢水引
伝統工芸である金沢の水引。地域の就労支援施設で作られたものをフロントで販売しています。
- ✓ mottainaiカップ
ホテルで出たコーヒーかすを使用して作ったリサイクルカップ。紙コップの使用削減によりCO2の排出を減らすことができます。
- ✓ 地酒の試飲
兵庫地酒の認知度向上、酒屋や酒蔵の繁栄の手助け。

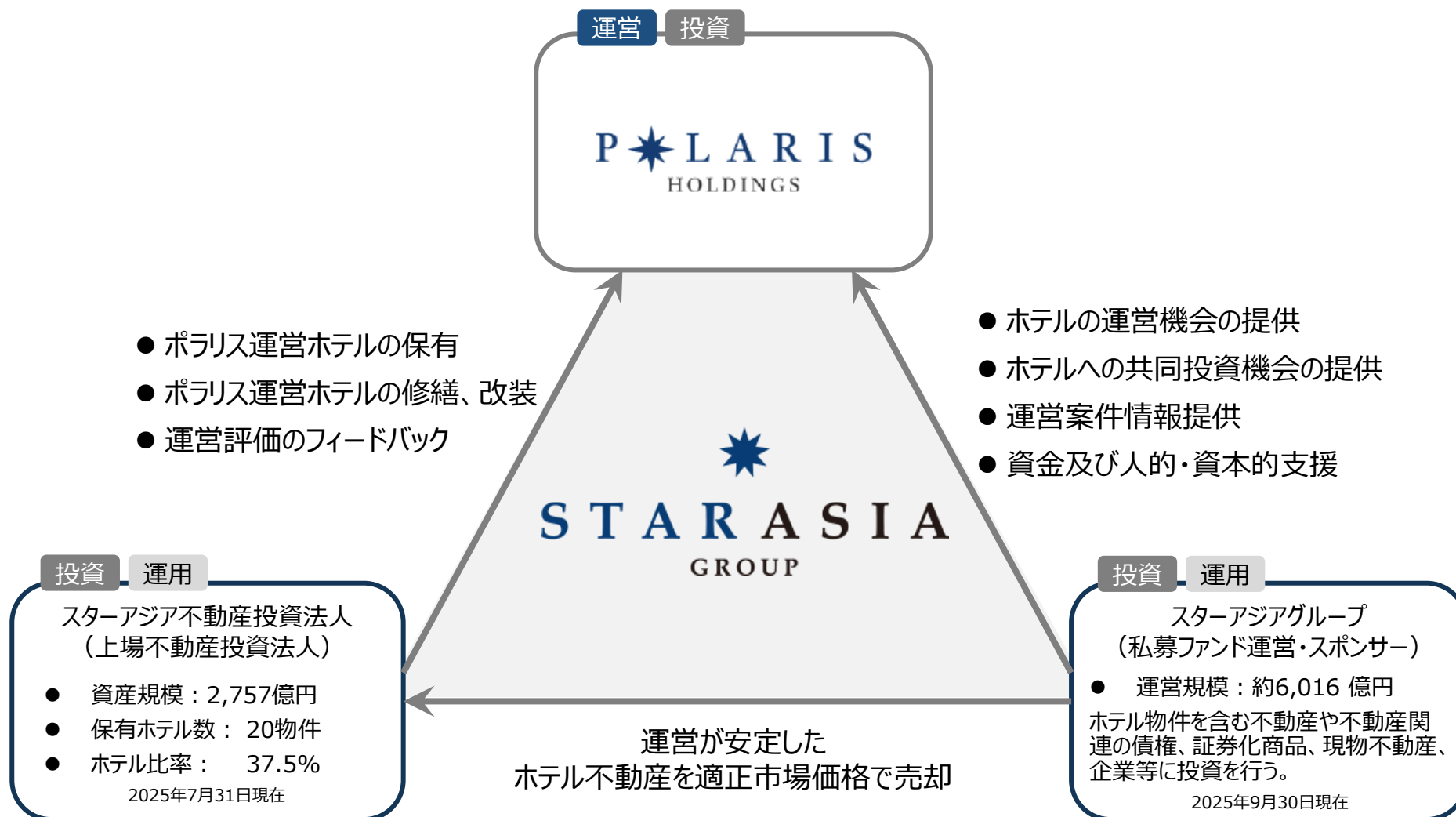
金沢水引き



地酒の試飲

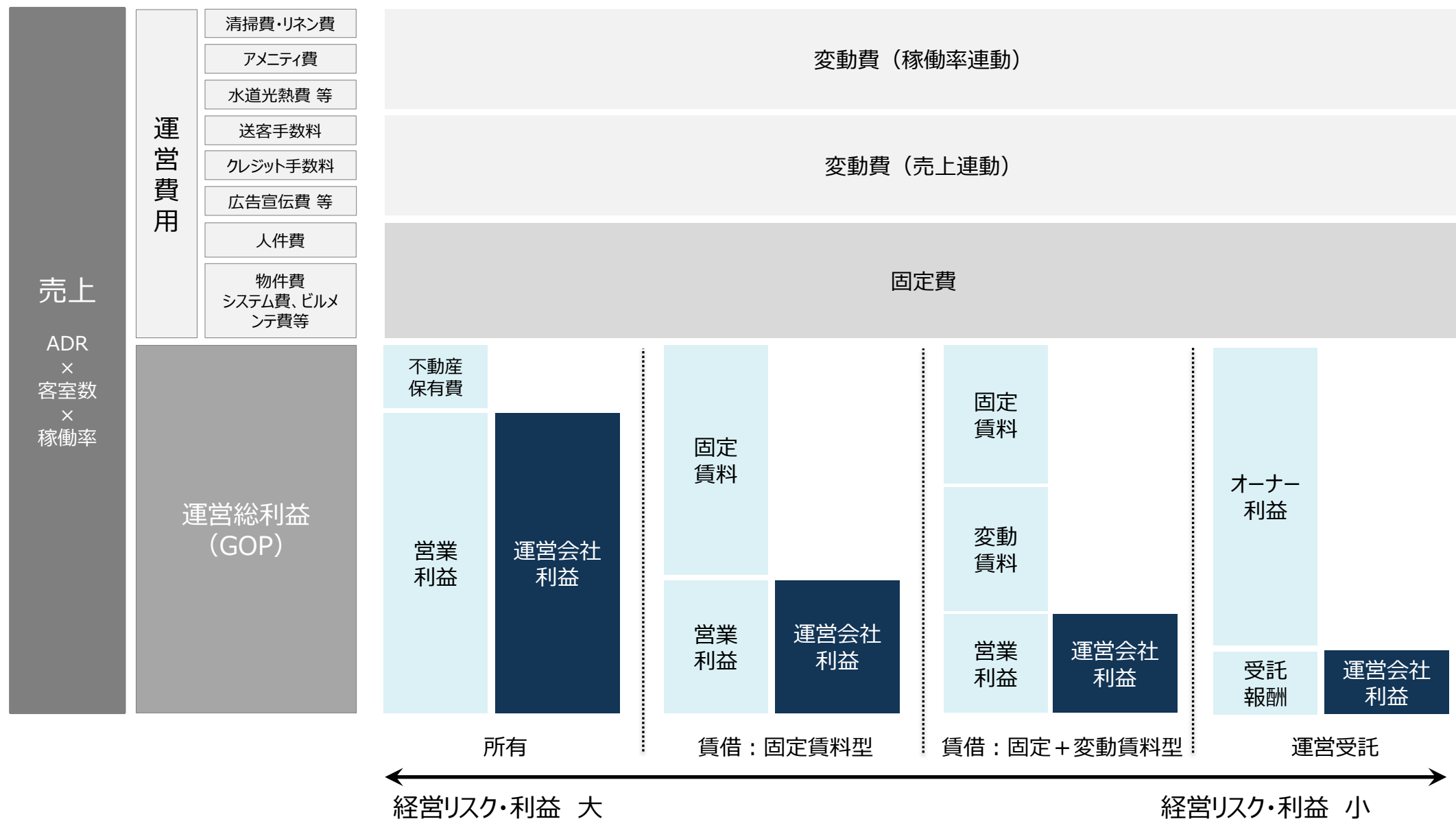


上場リートを運営するスターアジア投資法人の信用力、欧米の洗練された大手機関投資家の資産を運用するスターアジアグループの機動力を背景に迅速な成長を図る



ホテルの収益構造（参考）

ホテルの運営費用は変動費と固定費に大別され、運営契約形態に応じて、不動産オーナーと運営会社の利益・リスクのシェアが変化する



ホテル収益の感応度試算

ポートフォリオ全体のADRが5%変化すると営業利益は12.4%変化。変化の感応度の順番は
 所有・賃借（固定賃料）＞賃借（固定＋変動賃料）＞運営受託
 ミドルリスク・ミドルリターンの賃借（固定＋変動賃料）を中心に、アップサイド、ダウンサイド両面に
 強いポートフォリオを構築

直近12ヶ月（2024/10 – 2025/9）の運営契約形態別利益構造と営業利益の感応度

単位：百万円	所有及び 賃借（固定賃料）	賃借 （固定＋変動賃料）	運営受託	国内合計	海外 （所有）	総計
2025/9 ホテル数	17	50	11	78	14	92
2025/9 客室数	2,690	7,678	1,242	11,610	2,453	14,063
稼働率	74.7%	88.8%	87.0%	85.2%	68.8%	82.2%
ADR（円）	11,602	12,127	15,505	12,308	4,384	11,098
RevPAR（円）	8,673	10,772	13,495	10,490	3,018	9,127
売上高	9,243	31,501	4,952	45,695	2,863	48,558
営業利益	2,461	4,348	286	7,094	590	7,684
構成割合	32.0%	56.6%	3.7%	92.3%	7.7%	100.0%
営業利益率	26.6%	13.8%	5.8%	15.5%	20.6%	15.8%
ADR 5%変化時 営業利益変化額	353	470	6	829	120	950
ADR 5%変化時 営業利益変化率	14.4%	10.8%	2.1%	11.7%	20.4%	12.4%

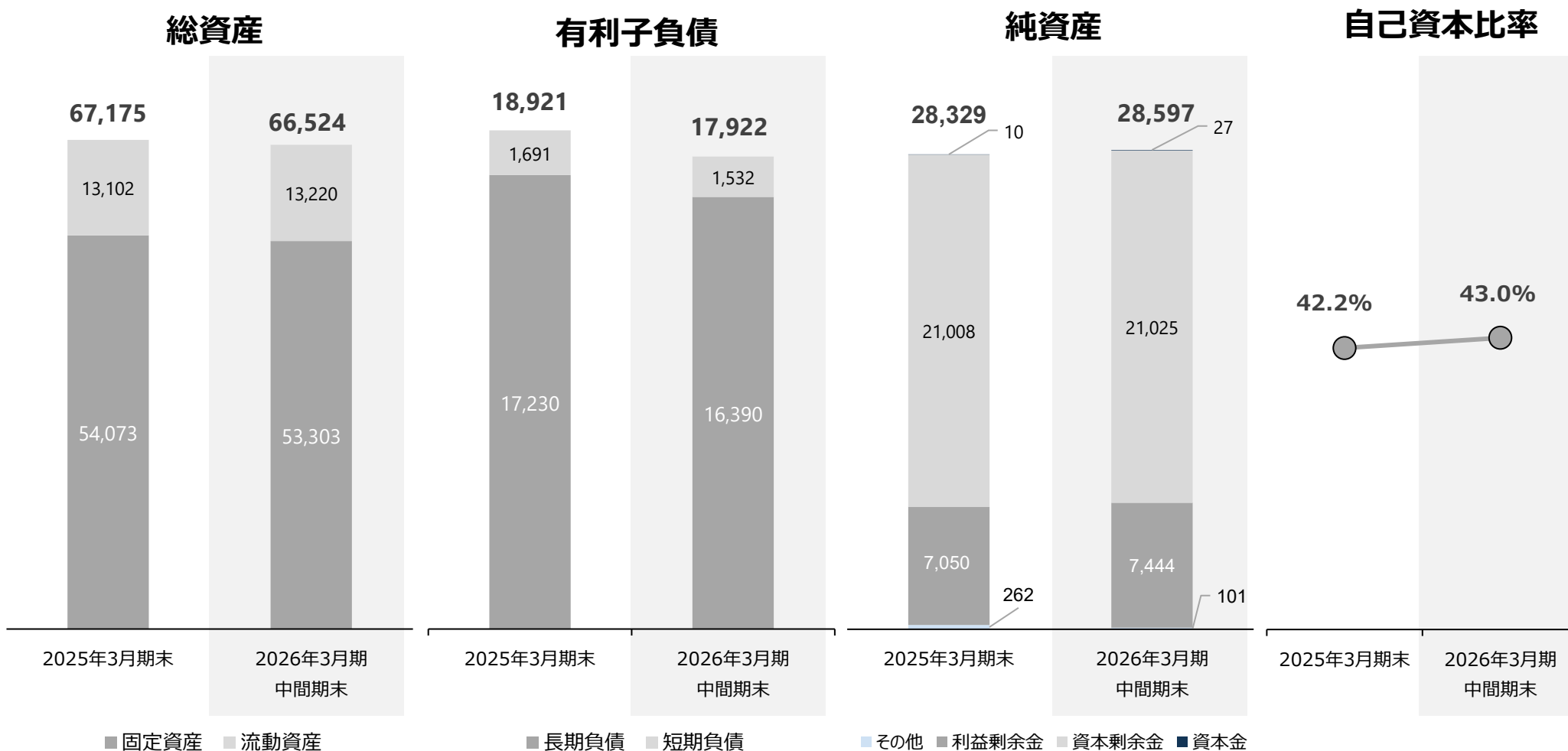
注

- 過去12ヶ月のホテル実績をベースに、稼働率を所与とし、ADRが5%変化した場合の営業利益の変化額を試算し、営業利益変化率を試算。
- 計算対象に当社ホテルのフランチャイズホテルは含まれていない。
- 海外ホテル（Red Planet）の数値は2024年7月～2025年6月の数値で、同期間の平均為替レートである1ペソ＝2.63円を採用。
- 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）及び本社経費配賦を行っていない。運営受託の場合、売上高及び一部経費は不動産オーナーに帰属する。上記営業利益は当社に帰属する営業利益。
- 売上高は料飲売上、その他売上を含む。
- ADR、RevPARについては巻末「留意事項」参照。
- 本試算結果は、当社が妥当と考える前提条件のもとでの試算であり、実際の変動率を保証するものではない。

2026年3月期上半期 財政状態

好調な業績を受け財務体質は良化、有利子負債を削減し、自己資本比率は43%に上昇

単位：百万円



注 1. リース債務を除く。
2. 長期負債の返済期限は1年超。

のれん償却について

ミナシアの株式取得により「のれん」を無形固定資産に計上

- ✓ 子会社化時のミナシアの純資産簿価と株式交換取引額（現金＋新株発行）との差額261億円を計上
- ✓ 販売費及び一般管理費にのれん償却額計上（年間13億円、各四半期3.3億円）
- ✓ 現金支出を伴う費用ではない為、キャッシュフローに対する影響はなし
- ✓ 当社では、のれん償却前の営業利益・当期純利益を重要な経営指標と位置付ける

P L A R I S
HOLDINGS

×

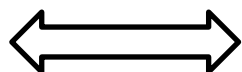


取得時ミナシア
貸借対照表

資産	負債
	純資産

ポリス
取得対価

現金：約50億円
株式発行：105,820,691株



差額
のれん

計上額 **261億円**

2025年9月30日時点残高：251億円

償却額 **13億円/年**

四半期あたり約3.3億円

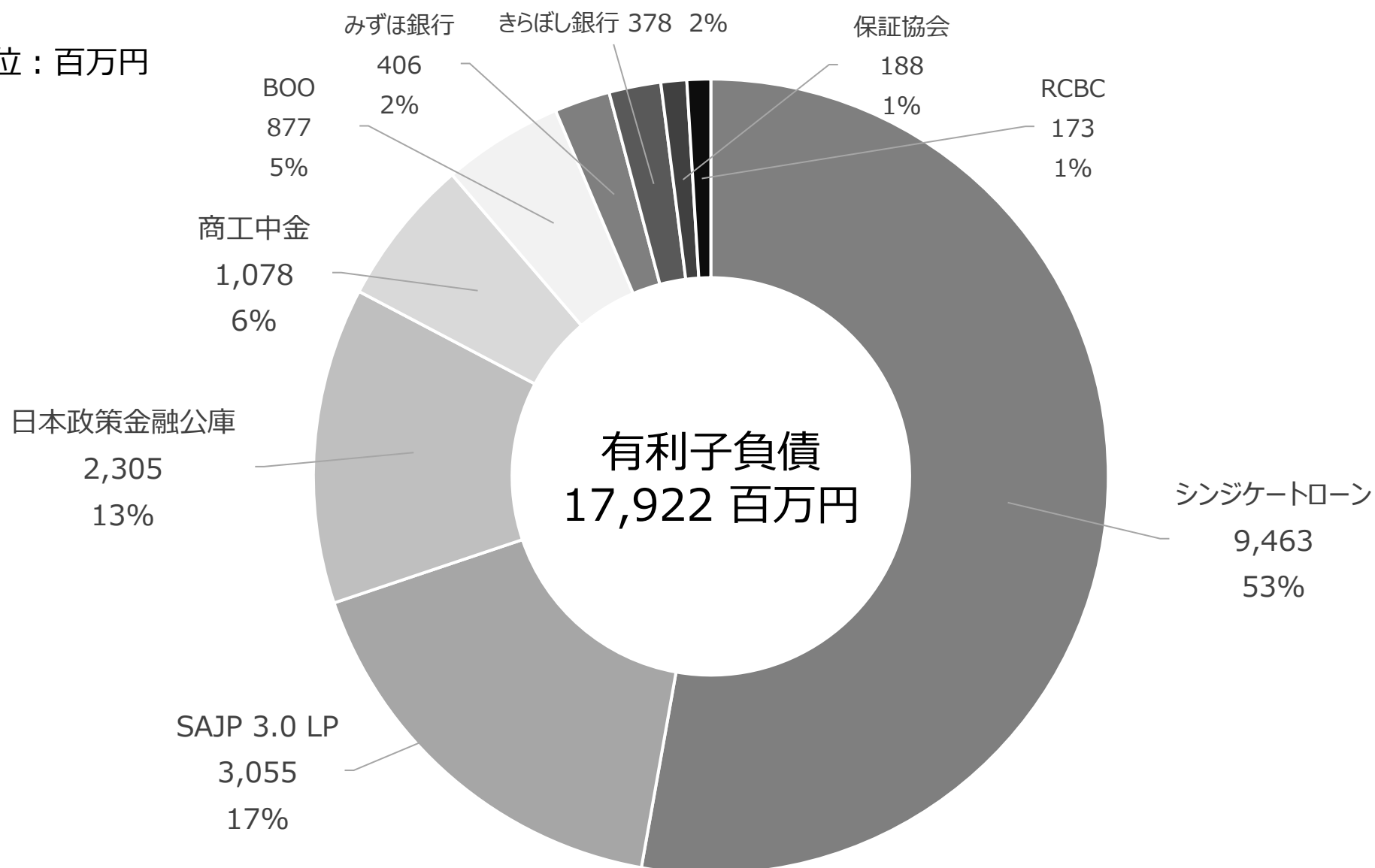
償却期間 **20年間**

2026年3月期上半期 連結貸借対照表

単位：千円	前連結会計年度 2025年3月31日	当中間 連結会計期間 2025年9月30日	差異		前連結会計年度 2025年3月31日	当中間 連結会計期間 2025年9月30日	差異
資産の部				負債の部			
流動資産				流動負債			
現金及び預金	7,514,013	7,424,005	△90,008	買掛金	486,270	354,022	△132,248
売掛金	3,815,875	3,996,506	180,631	1年内返済予定の長期借入金	1,690,887	1,532,140	△158,747
原材料及び貯蔵品	211,570	200,971	△10,599	未払金	2,804,949	2,862,200	57,251
その他（流動資産）	1,573,771	1,604,345	30,574	未払法人税等	84,745	61,810	△22,935
貸倒引当金（流動）	△13,402	△5,716	7,686	株主優待引当金	-	12,150	12,150
流動資産合計	13,101,826	13,220,112	118,286	賞与引当金	109,223	74,740	△34,483
固定資産				その他（流動負債）	3,053,179	3,120,727	67,548
有形固定資産				流動負債合計	8,229,253	8,017,790	△211,463
建物及び構築物（純額）	10,806,124	10,031,896	△774,228	固定負債			
土地	510,860	494,677	△16,183	長期借入金	15,429,788	14,589,850	△839,938
リース資産（純額）	7,735,138	7,424,677	△310,461	資本性劣後借入金	1,800,000	1,800,000	0
使用权資産（純額）	2,026,457	2,676,950	650,493	リース債務（長期）	12,155,112	12,606,971	451,859
建設仮勘定	45,810	59,361	13,551	退職給付に係る負債	53,022	51,951	△1,071
その他（純額）	688,300	621,143	△67,157	資産除去債務	227,677	227,677	0
有形固定資産合計	21,812,688	21,308,704	△503,984	その他（固定負債）	950,542	632,680	△317,862
無形固定資産				固定負債合計	30,616,141	29,909,129	△707,012
のれん	25,750,263	25,098,357	△651,906	負債合計	38,845,394	37,926,918	△918,476
その他（無形固定資産）	86,190	76,924	△9,266	純資産の部			
無形固定資産合計	25,836,453	25,175,281	△661,172	資本金	10,000	26,640	16,640
投資その他の資産				資本剰余金	21,007,884	21,024,524	16,640
投資有価証券	2,415	512,004	509,589	利益剰余金	7,049,615	7,444,379	394,764
敷金及び保証金	2,543,431	2,617,697	74,266	自己株式	△2,992	△3,009	△17
その他（投資その他の資産）	3,878,002	3,689,703	△188,299	株主資本合計	28,064,507	28,492,534	428,027
投資その他の資産合計	6,423,848	6,819,404	395,556	その他の包括利益累計額	264,914	104,049	△160,865
固定資産合計	54,072,989	53,303,389	△769,600	純資産合計	28,329,421	28,596,583	267,162
資産合計	67,174,815	66,523,501	△651,314	負債純資産合計	67,174,815	66,523,501	△651,314

借入の状況

単位：百万円



注 シンジケートローンは、株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする計 7 行(株式会社三井住友銀行、株式会社きらぼし銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社SBI新生銀行、株式会社千葉銀行、株式会社十八親和銀行)の協調融資。

5カ年財務データ

決算年月		2021年 3月	2022年 3月	2023年 3月	2024年 3月	2025年 3月
売上高	千円	2,971,588	3,712,127	7,017,664	22,545,288	27,881,446
経常利益又は経常損失（△）	千円	△1,684,631	△1,623,142	△215,243	2,608,746	1,893,262
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失（△）	千円	△2,101,153	△1,829,816	534,189	3,297,199	2,610,672
包括利益	千円	△2,101,092	△1,829,815	534,190	3,361,789	2,810,851
純資産	千円	△784,433	192,600	2,910,571	6,884,782	28,329,421
総資産	千円	4,996,853	12,035,678	24,653,218	23,208,107	67,174,815
1株当たり純資産	円	△13.35	1.99	24.83	55.46	121.19
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失（△）	円	△37.83	△25.98	4.98	26.86	16.90
潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	円	－	－	4.91	26.44	16.83
自己資本比率	%	△15.8	1.5	11.8	29.7	42.2
自己資本利益率	%	－	－	34.6	67.4	14.8
営業活動によるキャッシュ・フロー	千円	△1,509,540	△7,818,785	△109,963	7,739,499	4,285,318
投資活動によるキャッシュ・フロー	千円	△650,867	△415,301	△728,200	△1,659,113	△3,876,064
財務活動によるキャッシュ・フロー	千円	2,946,137	8,798,969	2,185,003	△6,943,207	4,043,345
現金及び現金同等物の期末残高	千円	1,659,505	2,224,386	3,571,227	2,723,271	7,195,869
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕	名	191 [216]	171 [219]	358 [163]	486 [201]	1,109 [686]

留意事項（国内運営ホテル KPI 、エリア別KPI ）

1. 2024年4月時点において運営を開始しており、かつ2025年9月末日時点で運営を継続しているホテルを集計対象としています。前年度の各数値は、2025年3月期より連結対象となった株式会社ミナシアが運営しているホテルの数値を含みます。また、東日本大震災からの復興支援を主目的とした社会貢献ホテルの「バリュー・ザ・ホテル」ブランドの4ホテルは集計対象外としております。
2. 客室稼働率：対象期間の販売客室数を同期間の販売可能客室数で除した数値をいいます。
3. ADR：平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
4. RevPAR：販売可能客室数当たり宿泊部門売上（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。
5. インバウンド比率：一定期間の延宿泊者数に占める外国人延宿泊者数の比率をいいます。
6. 客室稼働率、インバウンド比率、ADR及びRevPARは小数点以下を四捨五入して記載しています。
7. 各エリア名の括弧内に当該エリアに含まれる集計対象ホテル数を記載しています。
8. 上記の数値あるいは情報は監査等の手続きを経ていないため、個々の数値あるいは情報の内容の正確性・完全性について保証できるものではなく、今後修正される可能性がありますのでご留意ください。

本資料は、2026年3月期第2四半期決算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、通常予測し得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、本紙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。

当社といたしましては、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まいりますが、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いたします。

お問い合わせ先

ポラリス・ホールディングス株式会社
電話番号 03-5822-3010
E-mail ir@polaris-holdings.com



 HERE DISCOVERY BEGINS
KOKO HOTELS



 KOKO HOTEL
PREMIER

 KOKO **STAY**

 KOKO HOTEL
RESIDENCE