



新規出店に関する補足説明資料

2025年12月26日

ポラリス・ホールディングス株式会社
(証券コード:3010)



ここから見つける旅を
KOKO HOTELS

外部需給環境改善のみに依存しない持続的・安定的な利益成長を目指し、
新規出店による利益成長に注力



新規出店ホテル一覧（2027年3月期以降）

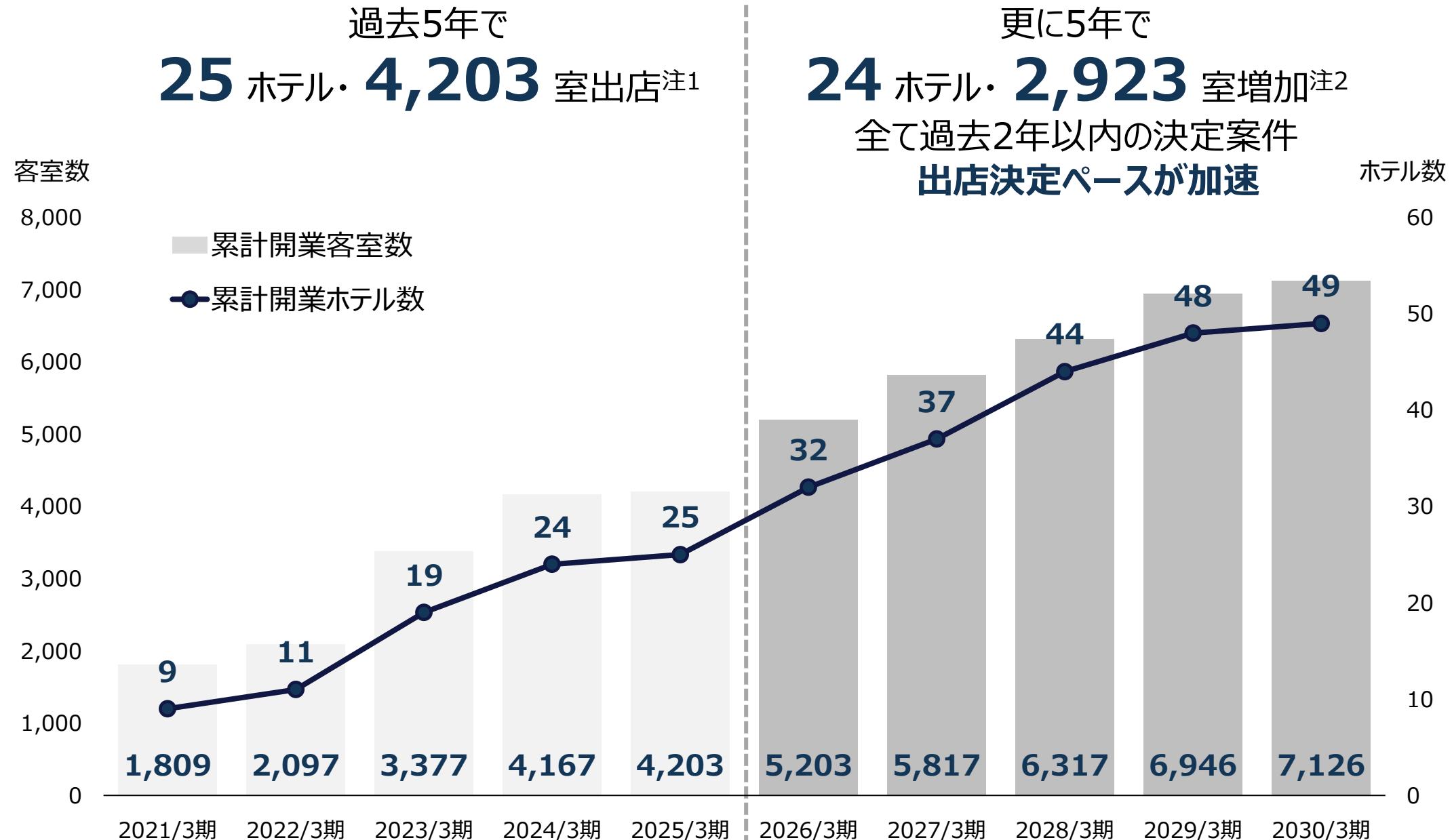
2025年12月に公表した奈良市三条町ホテル（138室）の出店計画と合わせ、

17ホテル・1,923室^注を来期以降に出店予定

開業期	開業年月	No.	ホテル名（仮称）	所在地	客室数	出店形態	契約タイプ	賃料形態	ホテルタイプ
2027/3期	2026/5	1	KOKO HOTEL 仙台駅前Central	宮城	117室	新築	賃貸借	固定+変動	宿泊特化型
	2026/6	2	KOKO HOTEL Premier 東京ベイ幕張	千葉	301室	新築	運営受託	-	宿泊特化型
	2026/7	3	KOKO HOTEL Residence 押上	東京	25室	新築	賃貸借	固定+変動	アパートメントホテル
	2027/2	4	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
	2027/3	5	KOKO HOTEL 那覇前島	沖縄	132室	新築	賃貸借	固定+変動	宿泊特化型
2028/3期	2027/6	6	KOKO HOTEL Residence 熊本上通町	熊本	29室	新築	運営受託	-	アパートメントホテル
	2027/7	7	kokonoyu 別府	大分	150室	新築	賃貸借	変動	温泉ホテル
	2027/9	8	KOKO HOTEL 水戸駅前	茨城	136室	新築	賃貸借	固定+変動	宿泊特化型
	2027/10	9	KOKO HOTEL Residence 上野 新御徒町 I	東京	52室	新築	賃貸借	固定+変動	アパートメントホテル
	2027/12	10	KOKO HOTEL Residence 東京京橋	東京	36室	新築	賃貸借	固定+変動	アパートメントホテル
	2028/2	11	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
	2028/3	12	KOKO HOTEL Residence 本所吾妻橋	東京	45室	新築	賃貸借	固定+変動	アパートメントホテル
2029/3期	2028/春	13	奈良市三条町ホテル（新ブランド予定）	奈良	138室	新築	賃貸借	変動	ライフスタイルホテル
	2028/8	14	那覇県庁前ホテル（新ブランド予定）	沖縄	173室	新築	賃貸借	固定+変動	宿泊特化型
	2028/9	15	KOKO HOTEL 高松瓦町駅前	香川	165室	新築	賃貸借	固定+変動	宿泊特化型
	2028/11	16	KOKO HOTEL 大森駅前	東京	153室	新築	賃貸借	固定+変動	宿泊特化型
2030/3期	2029/4	17	広島稻荷町ホテル（新ブランド予定）	広島	180室	新築	賃貸借	固定+変動	ライフスタイルホテル
合計					1,923室				

注： 1. 開示済の契約済ホテルのみであり、契約締結に向けて交渉中・検討中等のホテルを含まない。
 2. 上記の内容は2025年12月26日現在の情報であり、今後変更となる可能性がある。

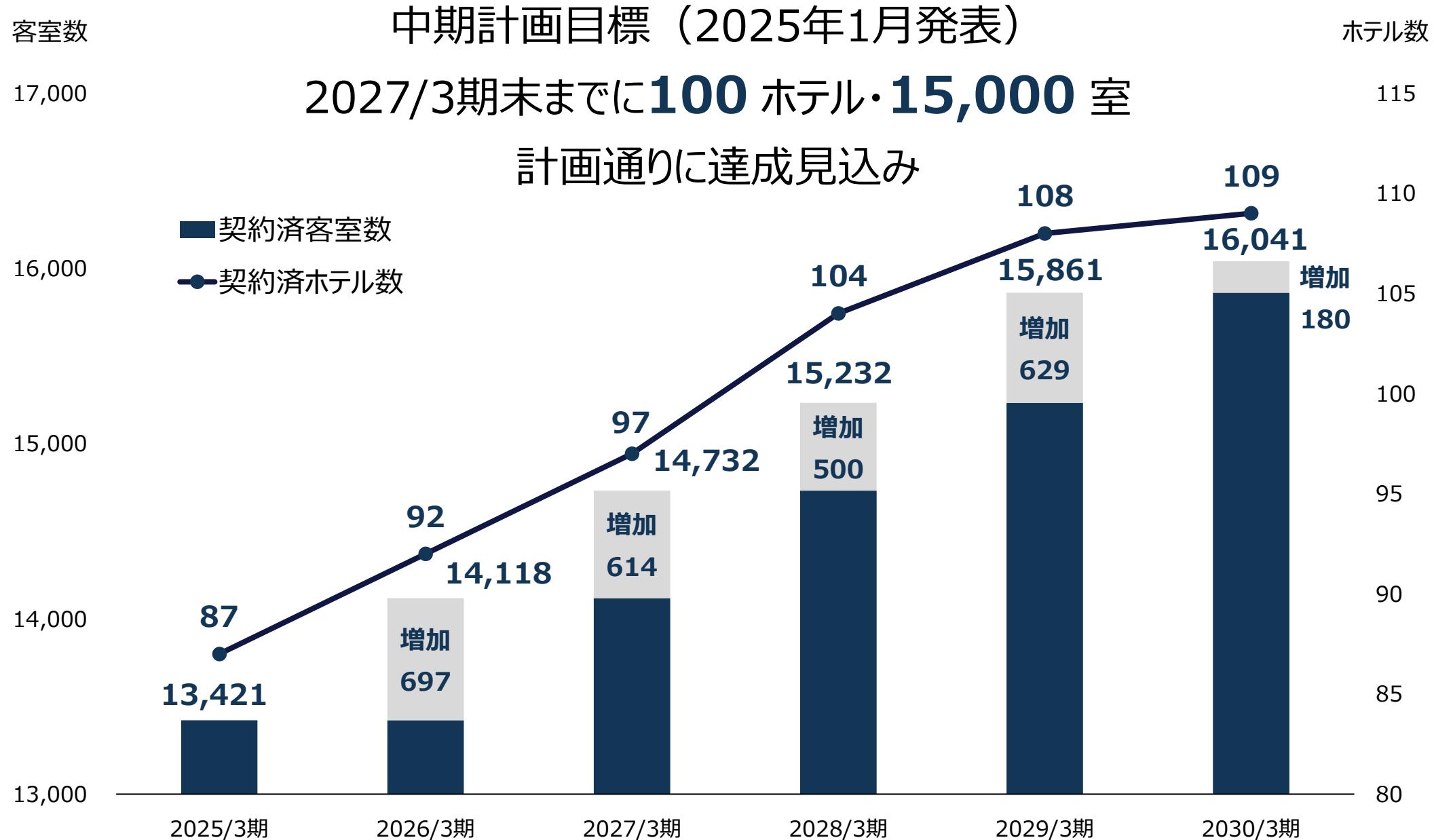
出店ホテル累計推移



注：1. 企業買収（レッドプラネットおよびミナシア）によるホテル数・客室数の増加を含まない。

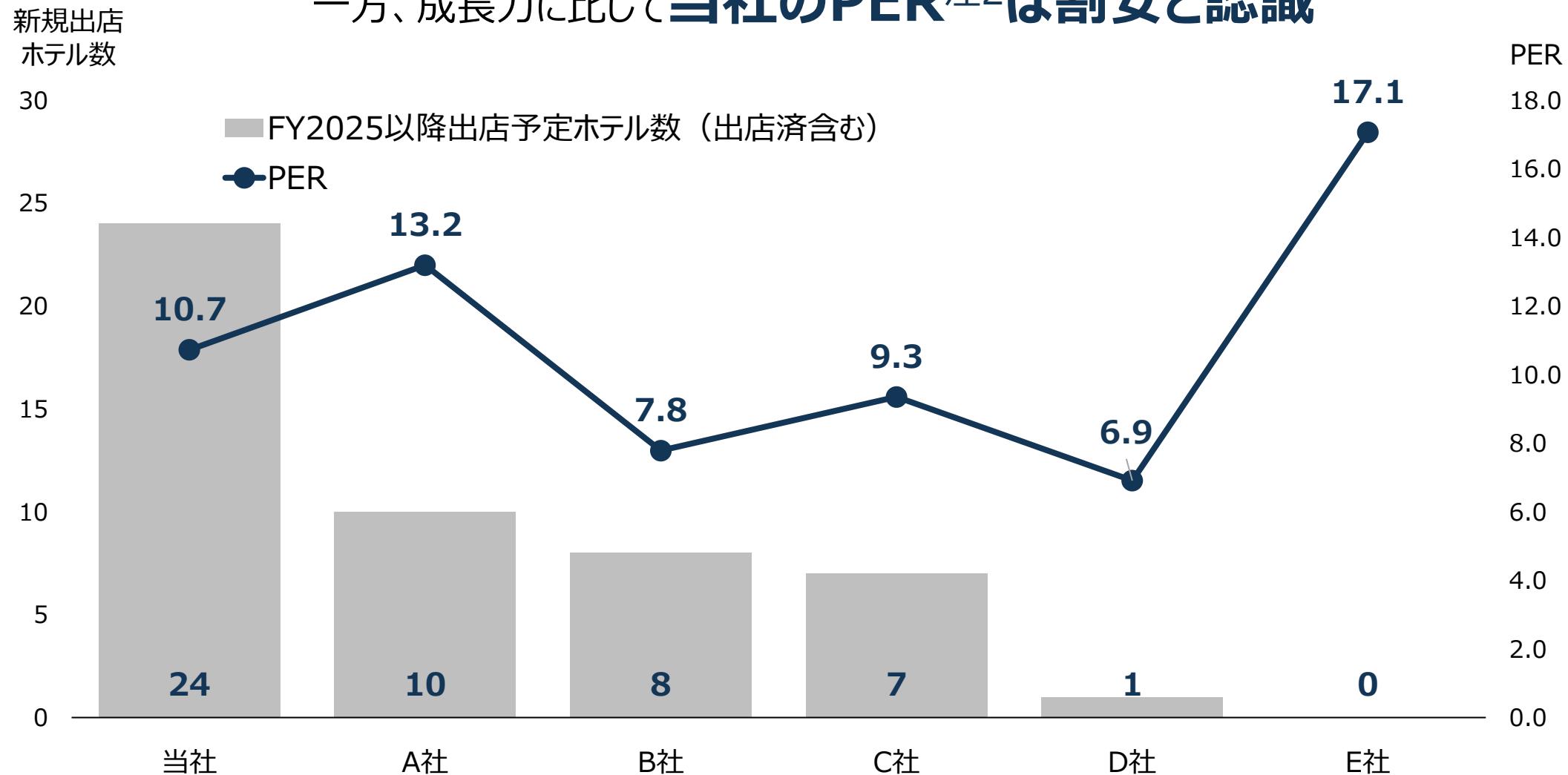
2. 開示済の契約済みホテルのみの推移であり、契約締結に向けて交渉中・検討中等のホテルを含まない。

運営ホテル数・客室数推移（国内・海外合計）



注： グラフは開示済の契約済ホテルのみの推移であり、契約締結に向けて交渉中・検討中等のホテルを含まない。

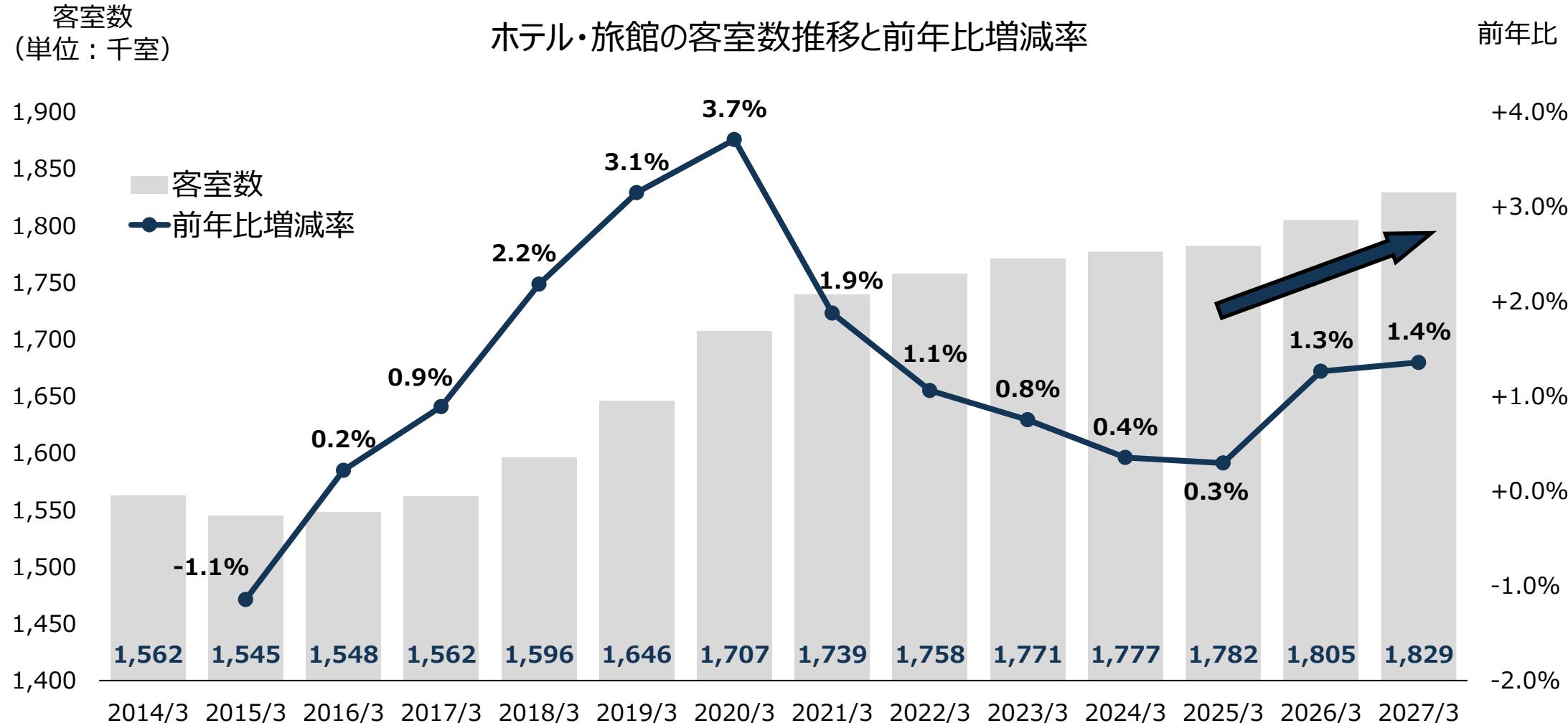
当社の出店ペースは**同業他社を大きく上回る**^{注1}
一方、成長力に比して**当社のPER^{注2}は割安と認識**



注1：宿泊特化型ホテル運営事業を主とする上場企業を対象とし、各社開示資料から進行期および翌期以降の公表済み出店予定を集計。

注2：各社の業績予想を用いて2025年12月16日時点の株価をもとに計算。当社のPERは2026年3月期業績予想ののれん償却前当期純利益を用いて計算。

コロナ禍以降、ホテルの新規供給はペースダウン
マーケット回復とともに**再びホテル開発は活発化傾向に**



注：厚生労働省「衛生行政報告例 統計表」より当社作成。2025・2026年度については、月間ホテルアンドレストラン2025年12月号掲載情報より推計したもの（客室数・開業時期が未定・非公表のものを除く）。

コロナ禍によるオーナーとオペレーターの関係性の変化、 開発コストの上昇により**オペレーターの収益実現力がより重要に**

	コロナ禍以前	コロナ禍	コロナ禍後
契約・賃料形態	長期固定賃料型	運営委託・変動賃料型	変動（収益）重視型
オペレーターの評価基準	賃料の長期コミット	財務体質・与信	収益実現力
	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸借契約が主流 完全固定賃料を長期間コミットする契約もしくは固定比率が高い固定+変動賃料型が主流 <u>オペレーターがホテル収益の変動リスクをとる契約形態</u> 	<ul style="list-style-type: none"> 新規出店は著しく停滞 運営委託契約または完全変動賃料型が主流に <u>オーナー・オペレーターともにリスク回避傾向</u> 	<ul style="list-style-type: none"> 運営委託契約、完全変動賃料、変動賃料（一部固定）型が主流に ホテル収益のアップサイド期待、開発コストの上昇もあり、<u>オーナーが収益変動リスクをとる傾向へと変化</u>

オーナーのニーズに寄り添う柔軟な提案能力と地域を限定しない豊富な運営実績

フレキシブルな検討姿勢

- 出店エリアを制限せず、対象ホテルの需給環境にフォーカス
- 契約形態（賃貸借/運営委託）、賃料形態（固定+変動/フル変動）及びホテルブランドの別について、オーナーの意向を踏まえ、柔軟な対応が可能
- 既存ホテルのリブランド案件にも対応

多様なホテルタイプ

- 開発コストの上昇により、従来のバジェット型ホテルでは開発収支の採算がとりづらい状況を踏まえ、新たなブランドをラインナップに揃えることで提案能力を強化
- ベーシックホテル、プレミアムホテル（温泉ホテル、ライフスタイルホテル等）、アパートメントホテルの中から最適なホテルタイプを提案。今後、旅館、リゾートホテル等にも注力予定

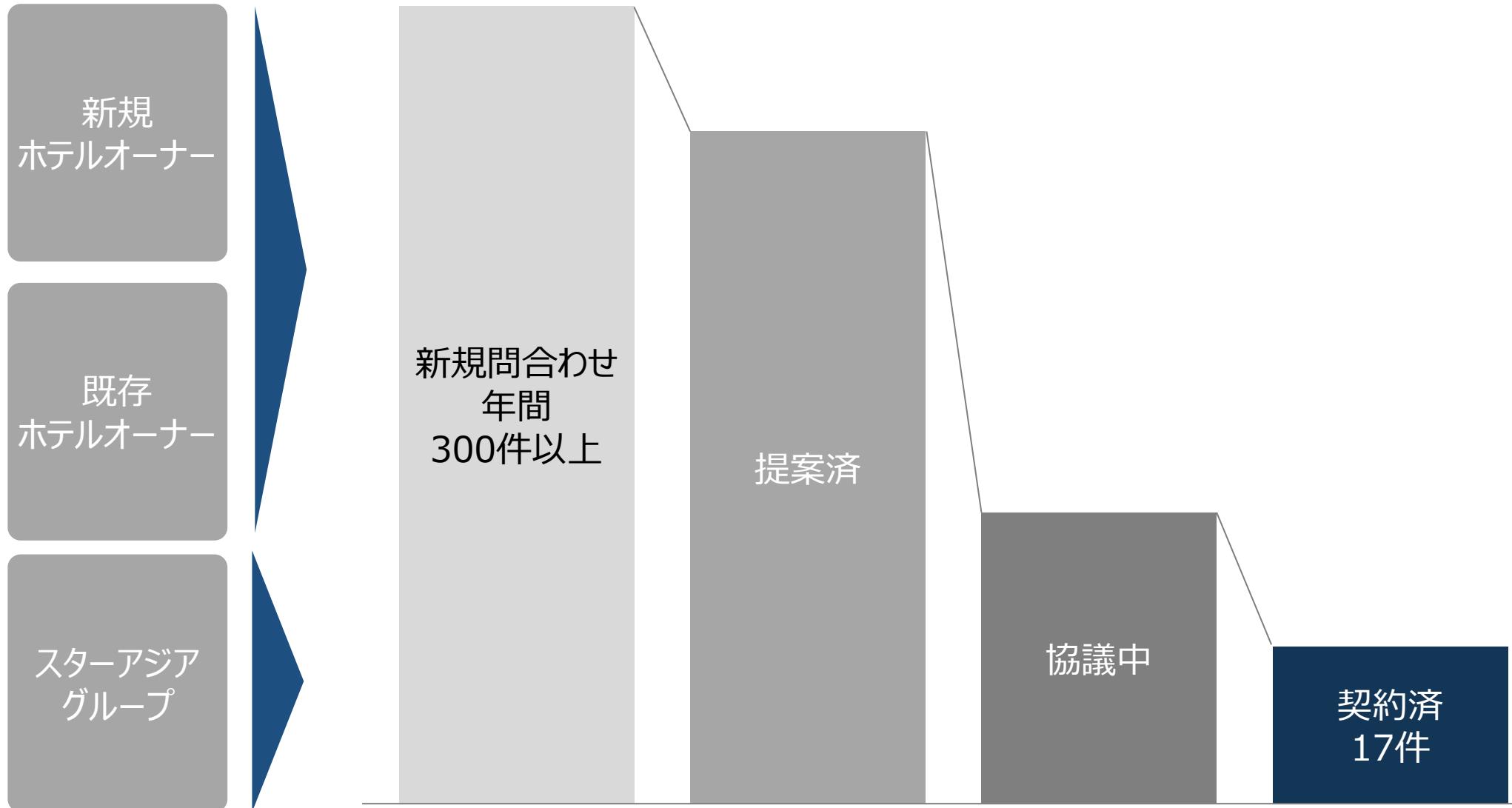
豊富な新規案件パイプライン

- 独自のチャネルに加え、スポンサーであるスター・アジアグループ、既存のホテルオーナー、新規のホテルオーナー及び仲介会社等から良質な新規案件情報を多数獲得
- ミナシアとの経営統合により案件情報が更に増加
- 開発コストが上昇する中でも良質な条件での新規出店案件を確保

豊富な運営実績

- 日本全国での豊富なホテル運営実績、強力なチェーン本部との連携による高い運営能力、財務安定性及び信頼性により、オーナーから高評価を獲得
- 今後、更に出店ペースを加速とともに、ホテルチェーンとしての本部機能を強化

ミナシアとの経営統合により案件情報ネットワークがさらに拡大し
良質なパイプラインを獲得



KOKO HOTELSを基軸に**ブランドラインナップを拡充**することで多様なホテルを受注



運営受託型・変動賃料型を主軸とし、初期投資を抑えた出店により、
リスクを抑えつつ**年率ROIで100%超**の投資リターンを実現
新規出店は最も資金効率の高い資金使途

1 出店あたりのキャッシュアウト

内装・家具・什器・備品
設備投資

開業準備費用
(人件費・広告費等)

保証金・敷金
(Non-PL項目)

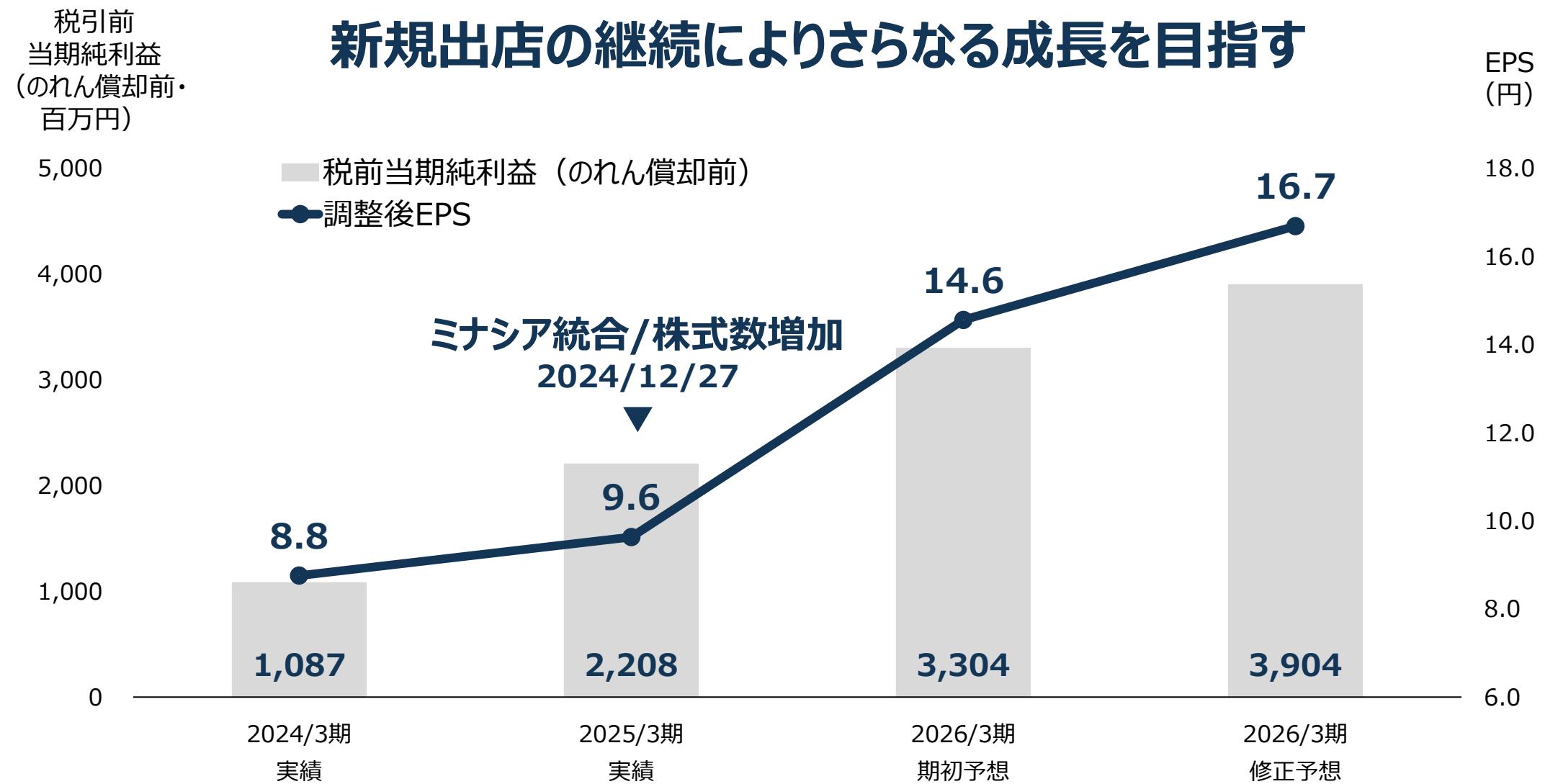
案件により異なるものの **0～100百万円程度**

1出店あたりの利益貢献額

案件規模、ロケーション、仕様により異なるものの **年間30～100百万円**

当社のEPS成長について

ミナシアの経営統合効果および新規出店により**調整後EPS^注**は順調に成長



注：税引前当期純利益（のれん償却前）÷期中平均株式数で計算。2024年3月期および2025年3月期は一時的な利益である不動産売却益等を除外。

10位（2025年3月時点）→ **9位**へランクアップ（2025年12月時点）



順位	運営会社	ホテルブランド名	上場/ 非上場	ホテル数	客室数
1	東横イン	東横イン	非上場	360	78,989
2	アパ	アパホテル / the b	非上場	356	78,049
3	ルートインジャパン	ホテルルートイン	非上場	371	64,978
4	アイコニア・ホスピタリティ	マイステイズ / フレックスステイイン / アートホテル 他	非上場	185	25,435
5	共立メンテナンス	ドーミン / 御宿野乃 他	上場	140	21,706
6	スーパーホテル	スーパーホテル	非上場	178	20,662
7	グリーンズ	コンフォートホテル / コンフォートイン 他	上場	121	17,161
8	大和ハウスリマネジメント	ダイワロイネットホテル 他	非上場	77	16,189
9	ポラリス・ホールディングス (2025/12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	109	16,041
10	東急ホテルズ&リゾーツ	東急ホテル / 東急REIホテル / エクセルホテル東急 他	非上場	67	13,952
11	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 他	非上場	58	13,134
12	藤田観光	ホテルグレイスリー / ワシントンホテル 他	上場	46	11,693
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	89	11,641
14	リブ・マックス	ホテルリブマックス	非上場	197	*10,808
15	JR東日本ホテルズ	ホテルメトロポリタン / ホテルメッツ 他	非上場	62	10,248
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	10,059
17	阪急阪神ホテルズ	第一ホテル / 第一イン / レム / ホテル阪急 / ホテル阪神 他	非上場	35	9,551
18	株式会社ホテル・アルファ・ワン事業本社	ホテルa-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 / ワシントンR&Bホテル	上場	43	9,481
20	RNTホテルズ	リッチモンドホテル	非上場	43	8,550

注 1. 宿泊特化型ホテルを中心に運営しているオペレーターの2025年12月時点のホテル数・客室数を、各社の公式Webサイト及び月間ホテルアンドレストラン2025年4、5、6、12月号掲載情報をもとに当社にて集計。海外所在、他ブランドのフランチャイジーとして運営するホテルを含む。外部提携オペレーターが同ブランドホテルを運営する場合、その数値は除外。

2. 当社の運営ホテル数・客室数は2025年12月時点で、海外ホテル及び出店予定ホテルを含む。

3. リブマックスの客室数については、2021年3月時点の情報に基づく（以降の公表情報がないため）。

国内運営ホテル

95ホテル / 13,588室

2025年12月26日時点（開示済の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	18	2,282
中国・四国	5	828
九州	13	1,999
沖縄	2	305

中国・四国

- KOKO HOTEL 広島駅前
- KOKO HOTEL 高松
- KOKO STAY 下関
- KOKO HOTEL 高松瓦町駅前（予定）**
- 広島稻荷町ホテル（予定）**

九州

- KOKO HOTEL 福岡天神
- KOKO HOTEL 鹿児島天文館
- KOKO STAY 熊本八代
- KOKO STAY 都城
- KOKO STAY 出水
- KOKO HOTEL Primer 熊本
- ホテルウイングインターナショナル 博多新幹線口
- 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セレクト 熊本
- テンザホテル 博多ステーション
- ベストウェスタンプラス 福岡
- KOKO HOTEL Residence 熊本上通町（予定）**
- kokonoyu 別府（予定）**

中部

- KOKO HOTEL 名古屋栄
- KOKO HOTEL 沼津駅
- KOKO HOTEL 沼津インター
- KOKO HOTEL 静岡
- KOKO HOTEL 飛驒高山
- 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 名古屋
- ホテル ふたり木もれ陽
- ベストウェスタンプラス 名古屋栄

北海道

- KOKO HOTEL 札幌駅前
- KOKO HOTEL 札幌大通
- KOKO HOTEL 札幌すすきの
- KOKO STAY 千歳
- ベストウェスタンプラスホテルフィーノ 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

東北・北陸信越

- KOKO HOTEL 仙台勾当台公園
- KOKO HOTEL 仙台駅前West
- KOKO HOTEL 仙台駅前South
- KOKO HOTEL Premier 金沢香林坊
- ホテルウイングインターナショナル 須賀川
- 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
- パリュー・ザ・ホテル 仙台名取
- パリュー・ザ・ホテル 石巻
- パリュー・ザ・ホテル 東松島矢本
- パリュー・ザ・ホテル 椿葉木戸駅前
- KOKO HOTEL 仙台駅前Central（予定）**

関東

- KOKO HOTEL 銀座一丁目
- KOKO HOTEL 築地銀座
- KOKO HOTEL 新橋御成門
- KOKO HOTEL 西葛西
- KOKO HOTEL 池袋East
- KOKO HOTEL 後楽園
- KOKO HOTEL 鶴見
- KOKO HOTEL Premier 日本橋浜町
- KOKO HOTEL Residence 浅草かつば橋
- KOKO HOTEL Residence 浅草田原町
- KOKO STAY 日立
- KOKO STAY 相模原
- 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 東京赤羽
- ホテルウイングインターナショナル 湘南藤沢
- 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プレミアム 東京四谷
- ベストウェスタンホテルフィーノ 東京赤坂
- ベストウェスタンホテルフィーノ 新横浜
- KOKO HOTEL 水戸駅前（予定）**
- KOKO HOTEL 大森駅前（予定）**
- KOKO HOTEL Premier 東京ベイ幕張（予定）
- KOKO HOTEL Residence 押上（予定）
- KOKO HOTEL Residence 北上野（予定）
- KOKO HOTEL Residence 上野 新御町I（予定）
- KOKO HOTEL Residence 東京京橋（予定）
- KOKO HOTEL Residence 上野 新御町II（予定）
- KOKO HOTEL Residence 本所吾妻橋（予定）

沖縄

- KOKO HOTEL 那覇前島（予定）**
- 那覇県庁前ホテル（予定）**

近畿

- KOKO HOTEL 京都三条
- KOKO HOTEL 京都四条烏丸
- KOKO HOTEL 大阪なんば千日前
- KOKO HOTEL 大阪なんば恵美須町
- KOKO HOTEL 大阪新世界
- KOKO HOTEL 大阪心斎橋
- KOKO HOTEL 東大阪
- KOKO HOTEL 神戸三宮
- KOKO HOTEL 神戸新長田
- KOKO HOTEL 姫路城
- KOKO HOTEL Residence 京都二条城
- ホテルウイングインターナショナルセレクト 大阪梅田
- 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ーノ 大阪北浜
- ベストウェスタンプラスホテルフィーノ 大阪心斎橋
- KAYA 京都二条城
- yugen kyoto Shijo
- 奈良市三条町ホテル（予定）**

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）の宿泊特化型ホテルチェーン

14ホテル / 2,453室

2025年12月26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

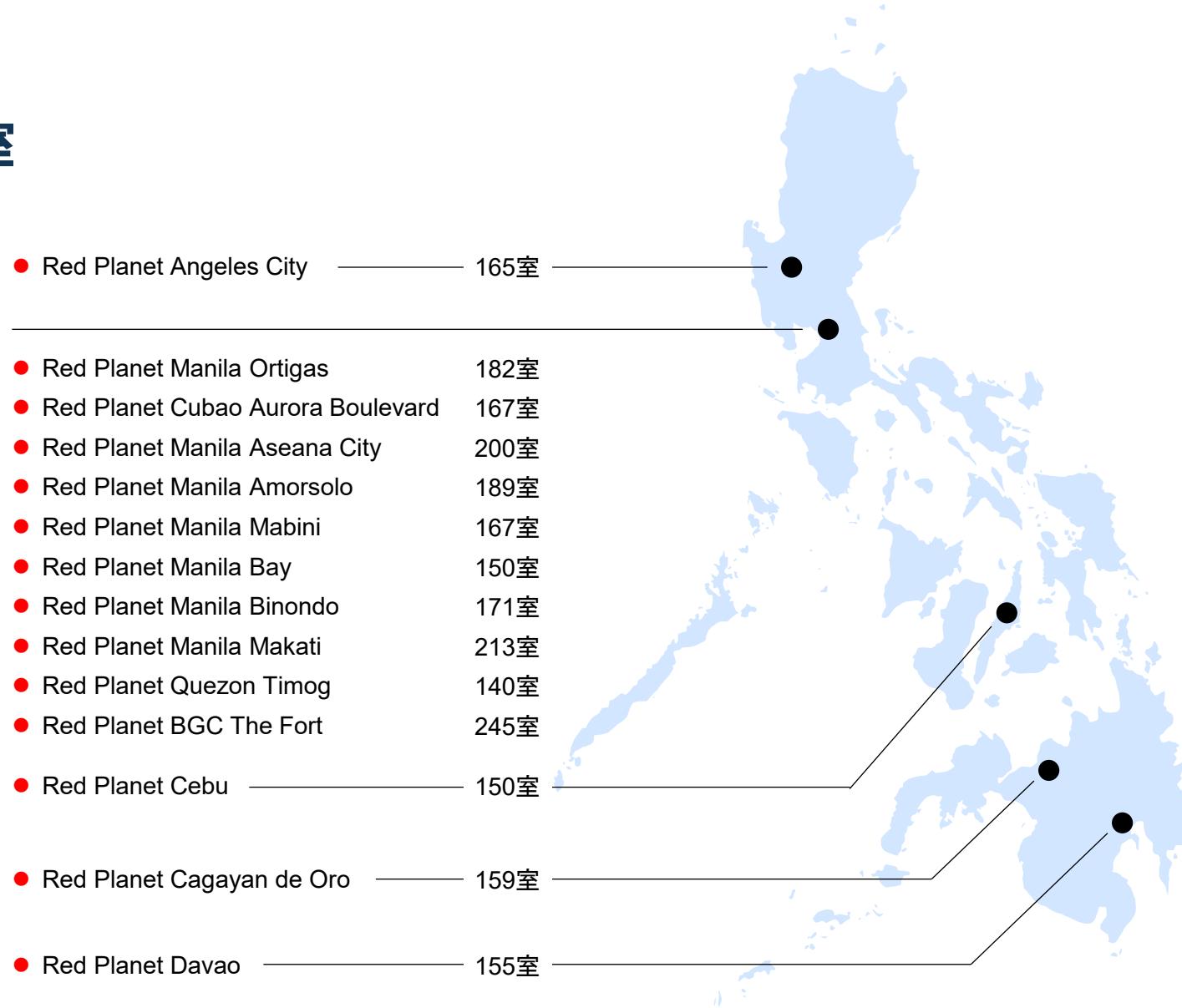
● Red Planet Quezon Timog 140室

● Red Planet BGC The Fort 245室

● Red Planet Cebu 150室

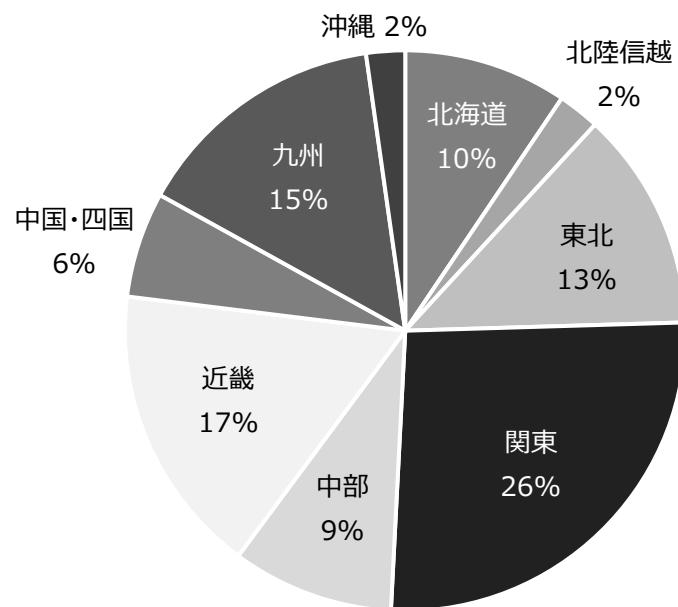
● Red Planet Cagayan de Oro 159室

● Red Planet Davao 155室

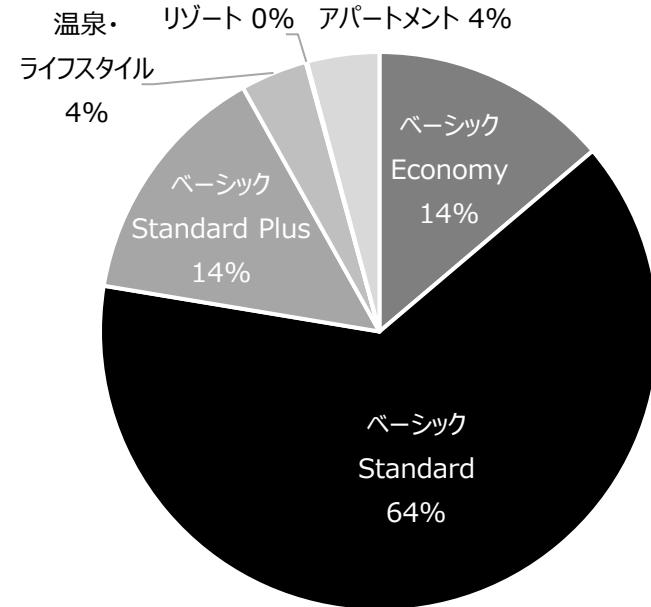


ご参考：国内ホテルポートフォリオ（2030年3月での予定）

エリア別客室数シェア



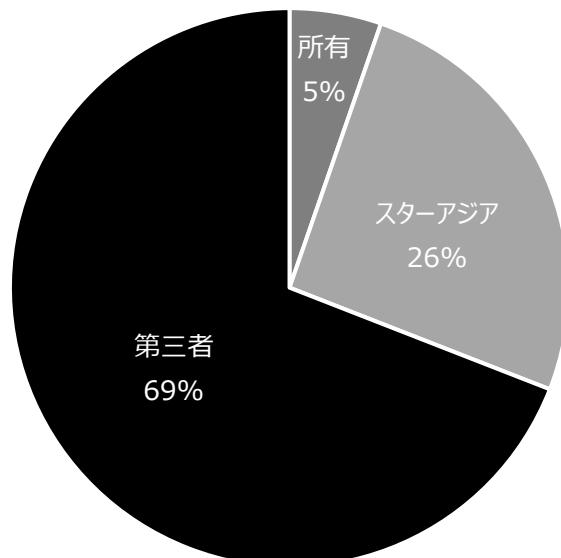
タイプ別客室数シェア



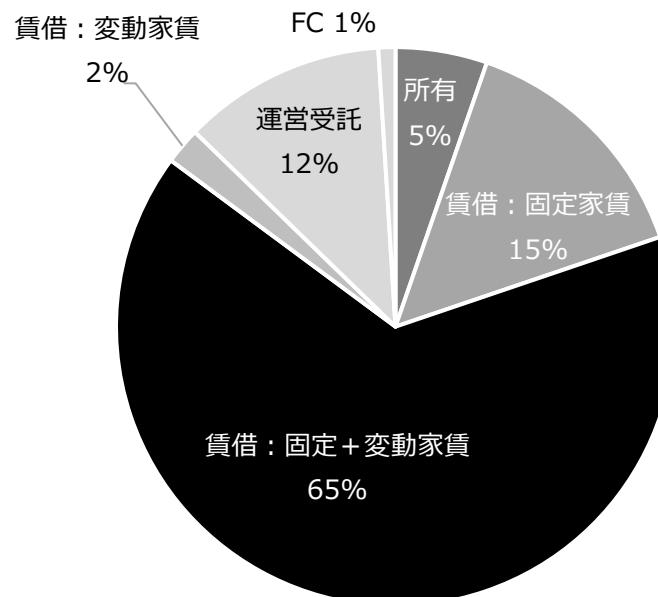
ベーシックは価格、設備等で下記に分類

- Economy
- Standard
- Standard Plus

オーナー別客室数シェア



契約形態別客室数シェア



免責事項

本資料は、当社の新規出店計画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