2027年3月期 第2四半期
決算説明資料

2026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（東証スタンダード市場）

目次

01 エグゼクティブサマリー 3

02 決算概要

連結業績（のれん償却前） 4
増収減益の主な要因 5
四半期売上高・営業利益の推移 6
連結業績（財務会計ベース） 7

03 事業概況

訪日客の動向 8
国内比較可能ホテルの KPI 実績 9

04 業績見通し

通期業績予想と下半期の事業環境 10

05 新規出店の状況

契約獲得・運営規模の状況 11
新規出店が好調な背景 12
運営予定ホテルのエリア・ブランド構成 13
kokonoyuの2号店が出店決定 14
KOKO HOTEL Residence の展開が拡大 15

06 事業トピックス

マスターブランドの立ち上げ 16
札幌・東京で KOKO HOTEL 2ホテルが開業 17
神戸市のホテル物件の取得を決定 18
令和8年熊本地震の影響 19

07 Appendix（参考資料） 20〜

業績取込み期間について

会計年度の違いにより、連結業績の取込み期間にズレがあります

ポラリスHD

2026年4月〜9月 業績

ミナシア㈱・海外ホテル*

2026年1月〜6月 業績

*1ホテルを除く

エグゼクティブサマリー

決算概要	売上高	**248.2億円**（前年同期比+8.0%）新規出店が売上成長に寄与
	営業利益	**20.8億円**（同▲20.0%、のれん償却前）、近畿エリアのホテルの減収が主要因
事業概況	訪日客	中国以外は前年同期比**+13%**と引き続き成長
	RevPAR	国内ホテルで前年同期比 **▲0.6%**、万博の反動があった近畿エリアの下落が主因
業績見通し	通期予想	売上高 **545.0億円**・営業利益 **55.0億円**（のれん償却前）で据え置き
	配当	年間 **10円**（前期5円）で予想据え置き
新規出店	契約獲得	上期 **20件**、前年同期の**5**倍
	運営規模	134ホテル・18,841室へと拡大（中計目標 150ホテル・20,000室）
事業トピックス	ブランド	マスターブランド「Polaris Hotels & Resorts」、会員プログラム「irodori pass」を開始
	開業・投資	KOKO HOTEL 2ホテルを開業、神戸市のホテル物件の取得を決定
	熊本地震	1ホテルが休館、残り2ホテルの復興需要でカバー

決算概要｜2027年3月期第2四半期（のれん償却前）

売上高は新規出店効果により成長。営業利益は近畿エリアの減益が主要因

単位：百万円	2026/3期 2Q累計	2027/3期 2Q累計	増減額	増減率
売上高	22,988	24,823	+1,835	+8.0%
国内新規開業ホテル	483	2,186	+1,703	+353.0%
国内既存運営ホテル	20,358	20,503	+145	+0.7%
その他	2,147	2,134	▲13	▲0.6%
営業利益（注）	2,592	2,075	▲517	▲20.0%
経常利益（注）	2,005	1,513	▲492	▲24.6%
調整後中間純利益（注）	1,930	1,433	▲498	▲25.8%

注：営業利益以下の各段階利益はのれん償却前の数値。
調整後中間純利益は、親会社株主に帰属する中間純利益（財務会計ベース）＋のれん償却費＋法人税等調整額で算出

差異要因

売上高
- 新規開業ホテル：10ホテルの開業による増収
- 既存運営ホテル：近畿エリアの売上減少等
- その他：3ホテル営業終了、ホテル投資事業・海外事業の売上増等

営業利益
- 近畿エリアの減収による減益
- 運営ホテルの運営費用の増加
- 新規出店に伴う関連費用の前倒し支出

経常利益
- 営業外収入：受取保険金の減少等▲37百万円
- 営業外費用：支払利息の削減等▲62百万円

決算概要｜増収減益の主な要因

売上高：新規開業ホテルにより増収、国内既存運営ホテルは近畿エリアを除くと増収
営業利益：近畿エリアの減収及び運営費用の増加等により減益

売上高の増減要因（前年同期比、億円）

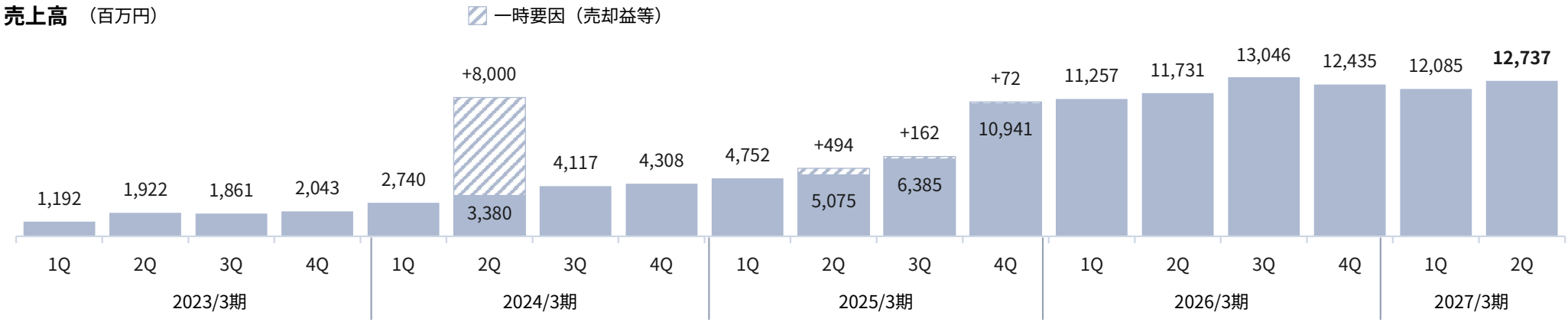
	前期	当期	増減	増減率
売上高	**229.9**	**248.2**	**+18.4**	**+8.0%**
新規開業ホテル（10ホテル）	**4.8**	**21.9**	**+17.0**	**4.5倍**
国内既存運営ホテル	203.6	205.0	+1.4	+0.7%
近畿エリア以外	173.1	180.3	+7.2	+4.2%
近畿エリア	**30.5**	**24.7**	**▲5.8**	**▲18.9%**
その他	21.5	21.3	▲0.1	▲0.6%

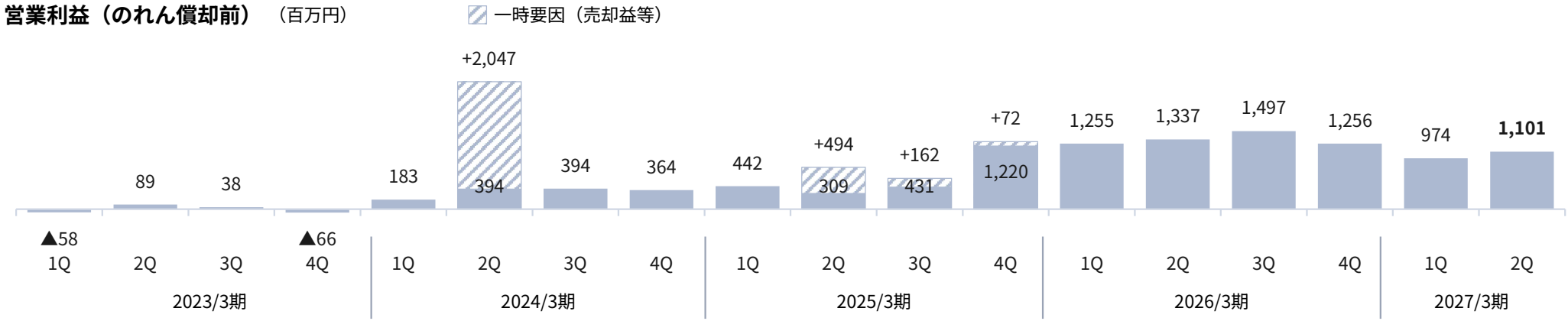
営業利益の増減要因（前年同期比、億円）

	前期	当期	増減	増減率
営業利益	**25.9**	**20.8**	**▲5.2**	**▲20.0%**
新規開業ホテル（10ホテル）	0.4	1.3	+1.0	3.5倍
国内既存運営ホテル	32.2	27.3	▲4.9	▲15.3%
近畿エリア以外	27.0	26.1	▲0.9	▲3.5%
近畿エリア	**5.2**	**1.2**	**▲4.0**	**▲77.0%**
その他	▲6.7	▲7.8	▲1.2	―

決算概要｜四半期売上高・営業利益の推移

継続的な運営規模の拡大により、事業成長が継続。第2四半期（3カ月）も前年同期比で増収





決算概要｜2027年3月期第2四半期（財務会計ベース）

中間純利益は営業利益の減益に加え、税効果会計の影響に伴う法人税等調整額の計上により減益

単位：百万円	2026/3期 2Q累計	2027/3期 2Q累計	前年同期比	
	実績	実績	増減額	増減率
売上高	22,988	24,823	+1,835	+8.0%
売上総利益	22,076	23,793	+1,717	+7.8%
販売費及び一般管理費	20,135	22,370	+2,235	+11.1%
（内、のれん償却費）	652	652	0	0.0%
営業利益	1,940	1,423	▲517	▲26.7%
経常利益	1,353	861	▲492	▲36.4%
税金等調整前中間純利益	1,353	841	▲513	▲37.9%
法人税等調整額	**182**	**296**	**+114**	**+62.6%**
親会社株主に帰属する中間純利益	1,096	484	▲612	▲55.8%

事業概況｜訪日客の動向

中国人客の減少が継続する一方、中国以外のインバウンドは+13%成長

エリア別訪日外客数

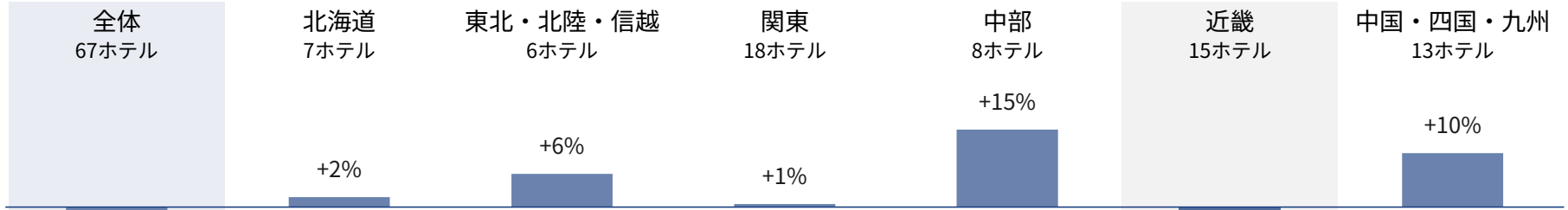
	構成比	2026年（千人）	前年同期比 1-3月	4-6月	7-9月	1-9月累計
全体	100%	30,730	+1%	▲5%	▲5%	▲3%
全体（中国を除く）	89%	27,395	+18%	+9%	+14%	+13%
韓国	27%	8,263	+22%	+15%	+29%	+22%
台湾	20%	5,998	+26%	+16%	+16%	+19%
東南・南アジア	12%	3,689	+12%	+6%	▲2%	+7%
中国	11%	3,336	▲55%	▲58%	▲54%	▲55%
北中米	10%	3,215	+15%	+3%	+1%	+6%
香港	6%	1,963	+0.4%	+4%	+21%	+8%
欧州6カ国	5%	1,675	+21%	▲1%	+3%	+6%
豪州	3%	772	+10%	▲2%	▲5%	+2%
その他	6%	1,820	+13%	+7%	+6%	+8%

出所：日本政府観光局（JNTO）「訪日外客統計資料」を基に当社作成。2026年8・9月は推計値。

事業概況｜国内比較可能ホテルの KPI 実績（全体・エリア別）

万博特需の反動と中国人客の減少で近畿エリアのRevPARが下落し、全体では前年同期比で微減

エリア別 KPI（2026年4-9月累計）



	全体 67ホテル	北海道 7ホテル	東北・北陸・信越 6ホテル	関東 18ホテル	中部 8ホテル	近畿 15ホテル	中国・四国・九州 13ホテル
客室稼働率	89.5% ▲0.4pt	92.7% +0.9pt	88.1% ▲0.8pt	96.3% +0.8pt	88.1% +2.3pt	86.2% ▲4.7pt	84.9% ▲0.5pt
ADR（円）	12,631 ▲0.1%	12,130 +1.0%	9,972 +7.3%	16,999 ▲0.2%	10,030 +11.6%	10,612 ▲20.5%	12,373 +10.8%
RevPAR（円）	11,307 ▲0.6%	11,239 +1.9%	8,790 +6.3%	16,364 +0.6%	8,838 +14.6%	9,145 ▲24.7%	10,499 +10.2%
インバウンド比率	48.3% ▲2.7pt	24.2% ▲3.9pt	26.3% ▲0.6pt	70.9% ▲1.7pt	40.1% ▲2.5pt	54.1% ▲6.4pt	41.4% ▲0.3pt

注：各指標の下段は、前年同期比の増減（客室稼働率・インバウンド比率は増減ポイント、ADR・RevPARは増減率）

業績見通し

事業環境は予断を許さないが、通期業績予想および配当予想は据え置き

単位：百万円	2027/3期 2Q実績	2027/3期 通期予想	進捗率
売上高	24,823	54,500	45.5%
営業利益（注）	2,075	5,504	37.7%
経常利益（注）	1,513	4,304	35.2%
調整後当期純利益（注）	1,433	4,253	33.7%
配当（円）	–	10.0	–

下半期 事業環境の見通し

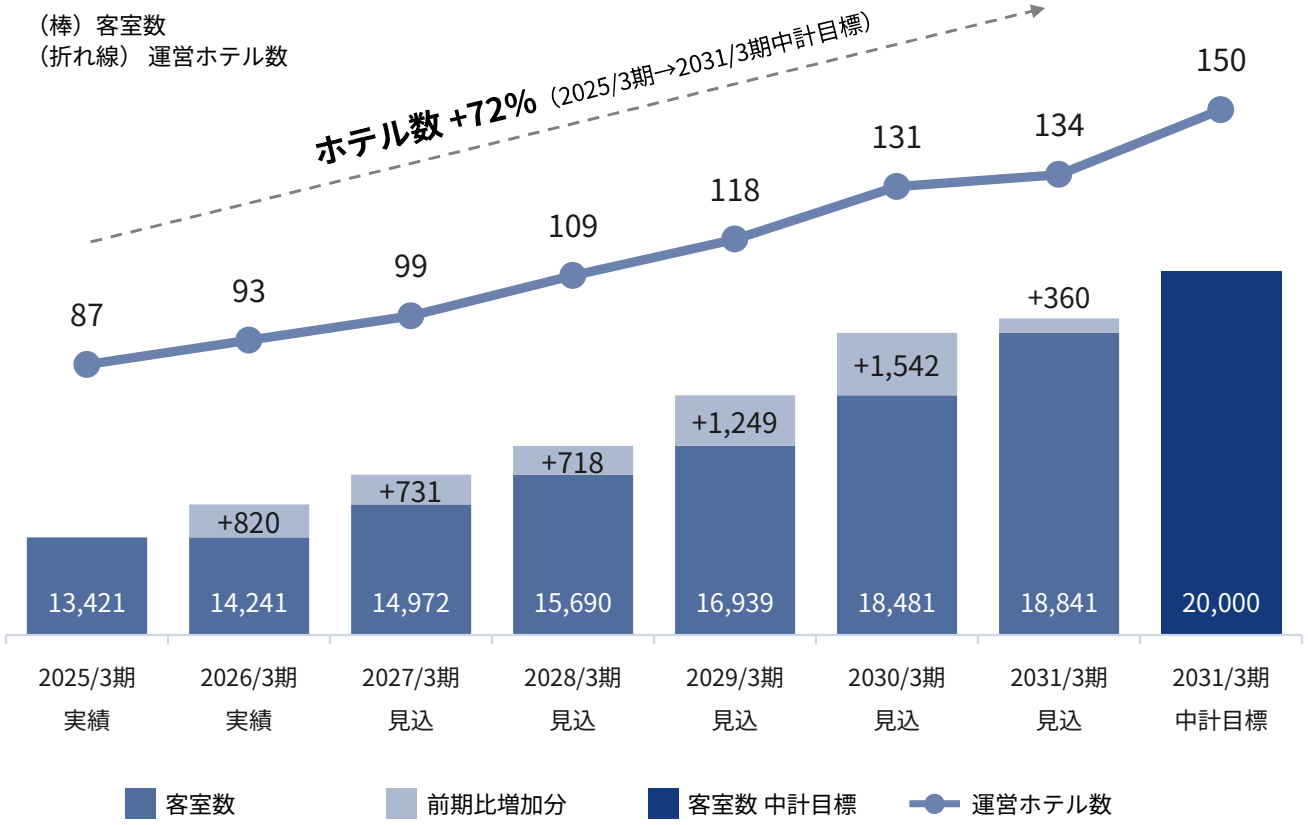
インバウンド	中国以外は増加が続くが中国人客減少の影響が上回り、一定の影響が残る想定
国内動向	万博特需の反動と中国人減少が重なったものの、10月中旬以降は万博の反動は一巡。東海エリアでのアジア大会効果・熊本の復興需要はプラス
金利	3ヶ月TIBORは期初想定のベースレートの範囲内で推移

注：営業利益以下の各段階利益はのれん償却前の数値。
　　調整後当期純利益は、親会社株主に帰属する当期純利益 （財務会計ベース） ＋のれん償却費＋法人税等調整額で算出

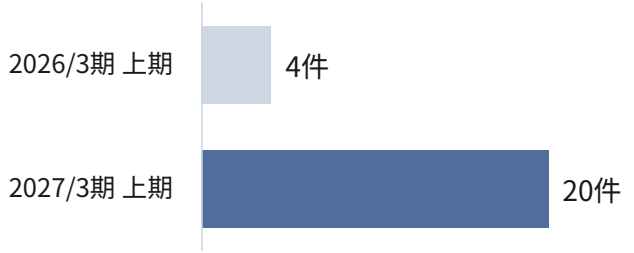
新規出店｜契約獲得・運営規模の状況

2027/3期上期の契約獲得は前年同期比で5倍と中計目標達成に向けて順調な進捗

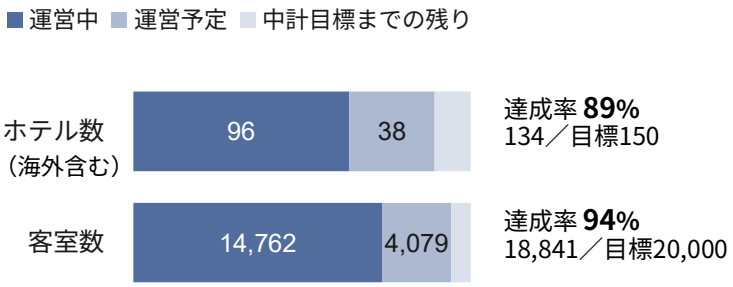
国内外運営ホテル数・客室数の推移（2026年10月現在）



新規出店に係る契約の獲得件数



中計目標の達成状況（9月末現在）



注：国内外運営ホテル数・客室数の推移における2027/3期以降の見込み数値は、契約締結済みで詳細未開示のホテルを含む

新規出店｜新規出店が好調な背景

ホテルの開発コストが上昇する中、当社の柔軟な提案と運営力がデベロッパーに選ばれている

事業環境	デベロッパー	課題	ポラリスの強み
土地価格・建築費の上昇が続く	**ホテルの開発意欲は引き続き高い**	**低価格帯の開発は一層厳しく**	**価格帯の幅と全国展開で選ばれる**

案件情報量

多くの案件が集まる仕組み

- スターアジアグループの案件紹介
- 多数のデベロッパーからの問い合わせ
- ポラリス×ミナシアのオーナーネットワーク

持ち込み増

好循環

提案が評価

提案の柔軟性

ホテルタイプ・エリア・契約形態を限定しない

- 不動産価値を最大化するホテルタイプ・ブランドを提案
- 出店エリアを絞らず丁寧にマーケットを調査し提案
- 様々なストラクチャー（賃貸借・MC・FC）に対応

与信
上場企業の健全な財務と透明性

＋

運営力
国内81ホテルの運営で実績を積み上げ

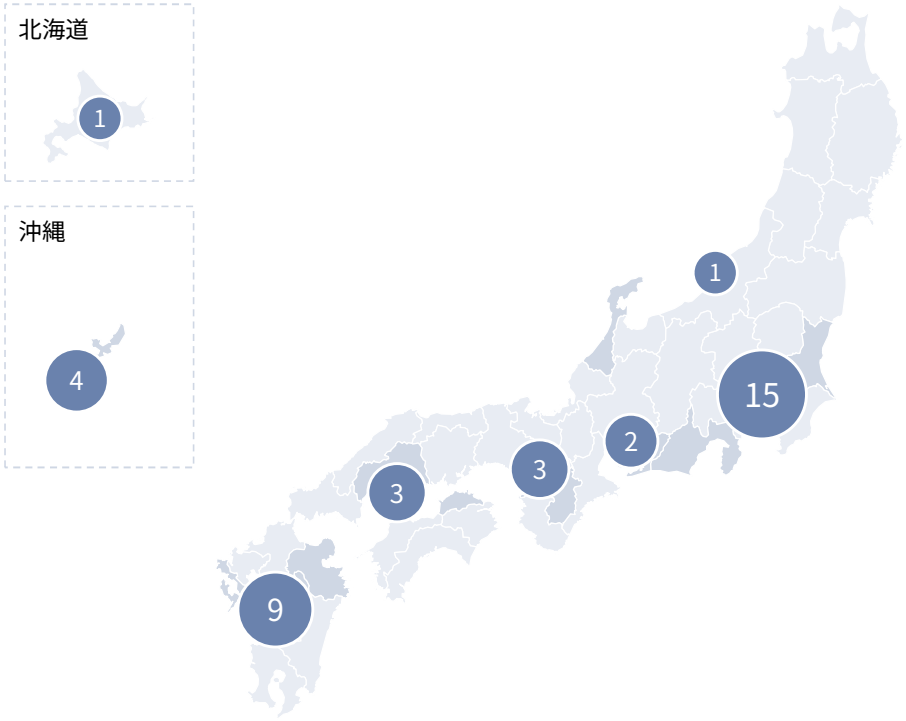
→

信用
デベロッパーに
選ばれる土台

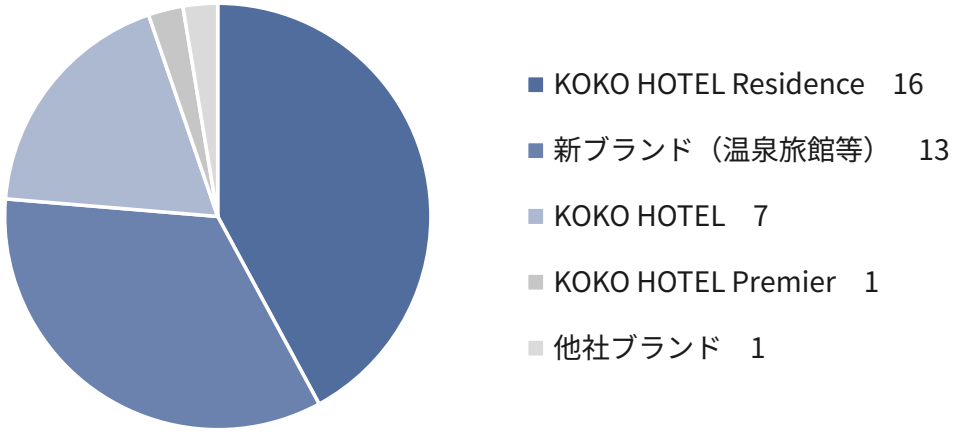
新規出店｜運営予定ホテルのエリア・ブランド構成

新規出店は関東を中心に地方への展開も拡大。また、Residenceと新ブランドも拡大

運営予定ホテル　38ホテル



運営予定ホテルのブランド構成



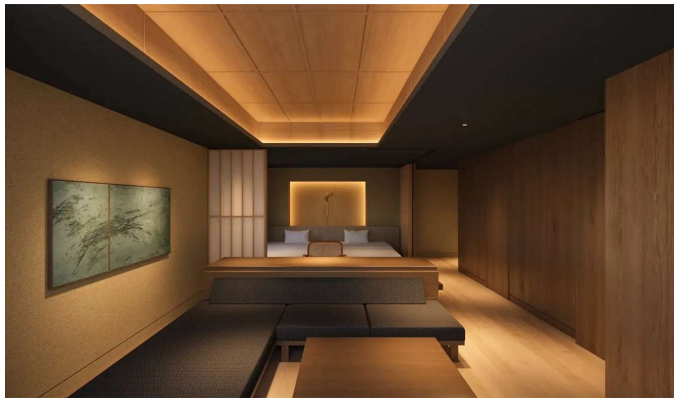
注：ホテル数・客室数は、契約締結済みで詳細未開示のホテルを含む

新規出店｜kokonoyuの2号店が出店決定

当社の新ブランドとなる温泉ホテル。1号店の別府に続き2号店を富士御殿場に出店が決定







kokonoyu（ここのゆ）

天然温泉と和の空間で日本の温泉文化を体験できるホテル

	別府（1号店）	富士御殿場（2号店）
客室数	150室	153室
開業予定	2028/3期	2029/3期
契約タイプ	賃貸借（変動賃料）	賃貸借（固定＋変動賃料）
賃貸人・オーナー	東京建物・ミサワホーム	非公表

新規出店｜KOKO HOTEL Residenceの展開が拡大

長期滞在・ファミリー向けのアパートメントホテルの運営規模（ホテル数）が4倍に拡大見込み

KOKO HOTEL Residenceの特徴
- キッチン・洗濯機付きの客室
- 4名以上が泊まれる多人数型
- ファミリー・グループ旅行に最適



運営中（数字はホテル数）　運営予定（公表案件）

運営中	運営予定	合計
5 ホテル	16 ホテル	21 ホテル

状況	ホテル名（予定は仮称）	所在地	開業（期）	客室数
運営中	浅草田原町	東京	2022年	47室
運営中	浅草かっぱ橋	東京	2022年	42室
運営中	京都 二条城	京都	2024年	36室
運営中	大阪千日前（レジデンスタワー）	大阪	2025年	65室
運営中	東京押上	東京	2026年	25室
運営予定	浅草二天門	東京	2027/3期	39室
運営予定	北上野	東京	2027/3期	39室
運営予定	広島銀山町	広島	2028/3期	54室
運営予定	熊本上通	熊本	2028/3期	29室
運営予定	上野 新御徒町 I	東京	2028/3期	52室
運営予定	東京京橋	東京	2028/3期	36室
運営予定	上野 新御徒町 II	東京	2028/3期	52室
運営予定	本所吾妻橋	東京	2028/3期	45室
運営予定	上野 新御徒町III	東京	2029/3期	45室
運営予定	上野 新御徒町IV	東京	2029/3期	65室

予定の一覧・室数は公表済み10ホテル分（10月末時点）

事業トピックス｜マスターブランドの立ち上げ

ブランドの多層化で高単価セグメントにも注力。会員プログラム「irodori pass」で送客を強化

チェーンブランド全体像



会員プログラム「irodori pass」を開始

KOKO FAMILYを刷新し
グループ共通のロイヤルティプログラムへ

対象

グループが運営する全オリジナルブランドのホテルで共通利用（入会金・年会費無料）

狙い

一度の宿泊から、次の滞在・別ブランド・別地域へ送客

主な特典

公式サイト予約10%OFF、ベストレート保証、新規入会500ポイント、ランク別サービス

対象拡大

ベストウェスタン6ホテルを2026年12月から順次KOKO HOTELSへ転換し、特典対象に

事業トピックス｜札幌・東京で KOKO HOTEL 2ホテルが開業

インバウンド増加エリアでの拡大が続く

リブランドオープン　開業日 2026年7月1日



KOKO HOTEL 札幌すすきの 2nd

所在地　札幌市中央区南6条西5丁目12-1（すすきの駅徒歩5分）

客室数　212室

- 札幌で4軒目の KOKO HOTEL
- 道産食材を取り入れた和洋ビュッフェの朝食

新規開業　開業日 2026年7月16日



KOKO HOTEL Residence 東京押上

所在地　東京都墨田区押上1-40-11（押上駅徒歩5分）

客室数　25室（全室42㎡以上）

- キッチン・洗濯機を備えたアパートメントタイプで、ファミリー・グループ・長期滞在に対応
- 東京スカイツリーを間近に望むルーフトップテラス

事業トピックス｜神戸市のホテル物件の取得を決定

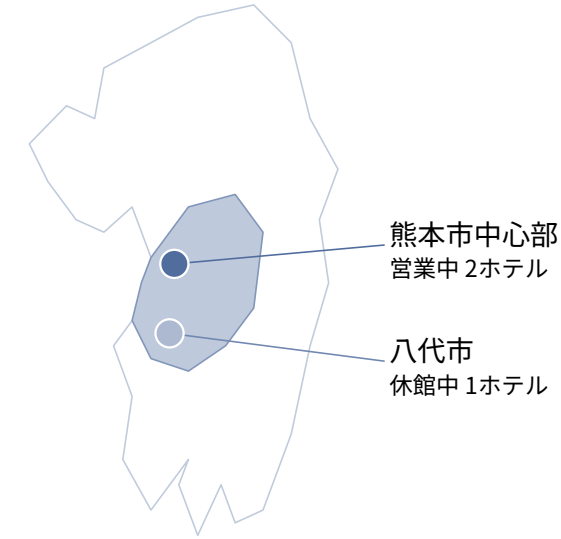
大阪・幕張に続くホテル投資の実行により、CF拡大と将来的な売却によるアップサイドを確保

	共同投資（セームボート出資）	単独投資
直近の投資実績	• KOKO HOTEL 大阪なんば 千日前（5億円・実行中） • KOKO HOTEL Premier 東京ベイ幕張（10億円・実行中）	**兵庫県神戸市のホテル物件（実行予定）** **2026年9月 売買契約締結、2027年6月 取得予定**
概要	スポンサー又は第三者と共同でホテル用不動産への投資	当社単独でのホテル用不動産への投資
投資対象	日本国内におけるホテル用不動産で当社で運営が可能な案件	
想定投資金額	～10億円程度	～30億円程度
メリット	• 投資額を少額に抑えて投資が可能 • 共同投資者とリスク・リターンの設計を調整することでローリスクで投資可能	• 当社単独で投資・売却の判断が可能であり、中長期保有が可能 • 当社で不動産収益・売却益を享受可能で収益性が高い
デメリット	投資・売却等の判断を当社単独ではできない	投資金額が比較的大きくなる
過去実績	KOKO HOTEL 築地 銀座（2億円・売却済）	• KOKO HOTEL 札幌大通（売却済） • ベストウェスタンプラス福岡天神南（売却済）

事業トピックス｜令和8年熊本地震の影響

八代の休館による減収を、熊本市内2ホテルの復興需要でカバー

熊本県内の運営3ホテル（1館休館・2館営業）



KOKO STAY 熊本八代	休館中	建物の一部損壊で休館中。営業再開に向け建物オーナーと協議中 ▼ 業績へのマイナス影響あり
KOKO HOTEL Premier 熊本	営業中	8月以降、復興需要で予約が好調に推移 ▲ 業績へのプラス寄与
KOKO HOTEL 熊本上通	営業中	8月以降、復興需要で予約が好調に推移 ▲ 業績へのプラス寄与

Appendix｜参考資料　目次

Ⅰ　当社を知る

1　会社概要

会社概要・沿革 21
スポンサー：スターアジアグループ 22
株式情報・株主の状況 23

2　事業モデル

ポラリス・ホールディングスの事業モデル 24
ホテルの契約形態 25

3　事業規模

運営ホテルの所在エリア（国内） 26
運営ホテルの所在エリア（フィリピン） 27
国内宿泊特化型ホテル 客室数ランキング 28

4　成長戦略

連結売上高の推移 29
「中期経営計画2030」の概要 30
運営予定ホテル一覧 31–32

5　株主還元

株主還元に関する見直し 33
株主優待制度の概要 34

Ⅱ　2Q決算の補足

6　財務の状況

過去5ヵ年の連結財務データ 35
2027/3期第2四半期 財政状態 36
借入金の状況 37

7　決算数値の見方

繰越欠損金と繰延税金資産 38
のれん償却費 39

Ⅲ　参考

8　参考情報

為替動向と訪日外客数の推移 40
国内運営ホテル及びエリア別 KPI について 41
本資料に関する注意事項 42

Appendix｜会社概要

商号	ポラリス・ホールディングス株式会社（Polaris Holdings Co., Ltd.）
設立	1912年9月20日
代表者	代表取締役社長　田口 洋平
本社	東京都中央区新川一丁目23番5号 ONE SHINKAWA
上場市場	東京証券取引所 スタンダード市場（証券コード：3010）
資本金	42百万円（2026年9月末）
発行済株式総数	234,072,926株（2026年9月末）
主要株主	スターアジアグループ（持株比率72.6%）
事業内容	ホテル運営事業・ホテル投資事業
主なブランド	KOKO HOTELS、Red Planet（フィリピン）

主要株主の持株比率はスターアジアグループ各社及び個人株主の合計（2026年9月末）

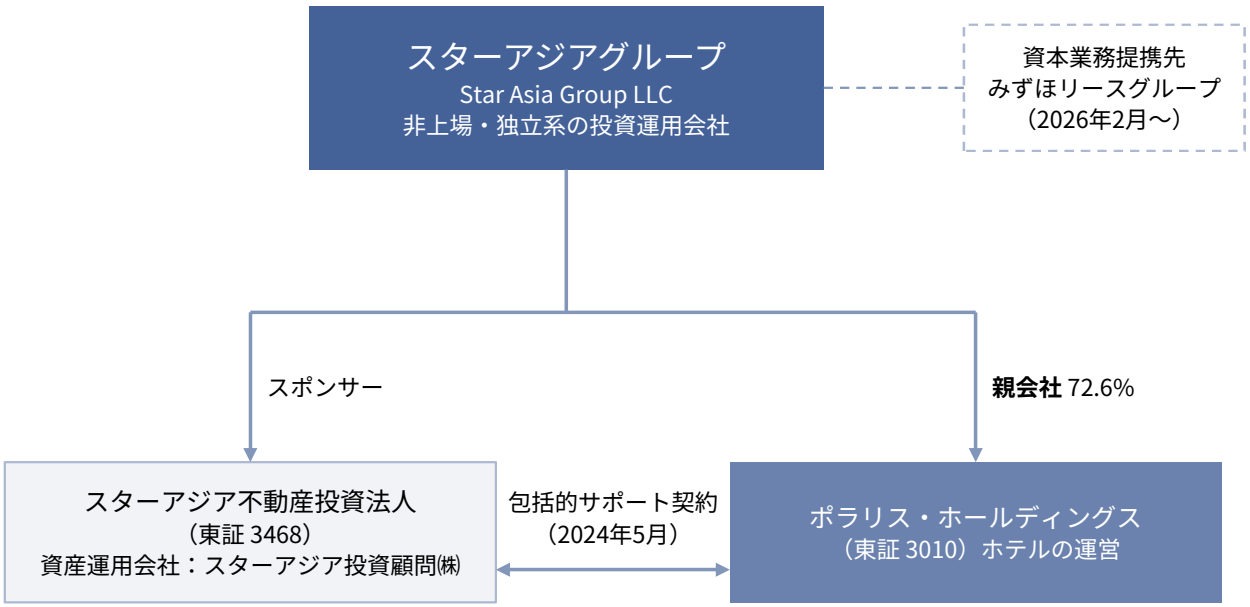
沿革

- 1912　創業
- 1961　東京証券取引所に上場
- 2008　ホテル事業に本格参入（ベストウェスタン）
- 2018　スターアジアグループがスポンサーに参画
- 2020　自社ブランド「KOKO HOTEL」を開始
- 2021　価値開発からポラリスHDへ社名変更
- 2023　フィリピンのレッドプラネットを買収
- 2024　ミナシアを買収し経営統合
- 2026　「Polaris Hotels & Resorts」を立ち上げ

Appendix｜スポンサー：スターアジアグループ

スターアジアグループは当社の議決権72.6%を持つ親会社。2026年2月にスターアジアグループがみずほリースグループと資本業務提携

グループ内の資本・契約関係



当社への支援・グループとの関係

出店案件｜グループが取得したホテルの運営を受託・賃借

資金｜グループのファンドからの機動的な支援で成長資金を確保

人材｜グループから取締役を選任し、不動産投資・金融の知見を経営に活用

包括的サポート契約｜投資法人・資産運用会社とホテル運営の知見や売買情報を相互に提供。投資法人保有の物件を当社が運営

少数株主の保護｜出向取締役は同グループとの取引の決議に不参加。独立社外取締役3名が監督（P.23）

議決権比率は2026年9月末時点。出所：当社、スターアジア不動産投資法人、スターアジアグループ・みずほリースの公表資料

Appendix｜株式情報・株主の状況（2026年9月30日現在）

株式の状況

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	234,072,926株
総株主数	12,829名

主要株主

株主名	株式数	持株比率
SAJP VI 3.0 LP	106,199,591株	45.37%
Star Asia Opportunity III LP	61,026,790株	26.07%

各取締役の保有株式数

役職	氏名	株式数
取締役会長	高倉 茂	169,400
代表取締役社長	田口 洋平	74,800
取締役兼最高執行責任者	下嶋 一義	40,000
取締役兼最高財務責任者	細野 敏	125,615
取締役	辻川 高寛	102,400
取締役	俵 健太郎	40,000
取締役	松崎 充宏	40,000
取締役	Joseph Altwasser	156,200
社外取締役	諸橋 隆章	38,000

所有者別株式分布



外国個人 1.1% ／ その他 1.1%

少数株主保護のためのガバナンス体制

独立社外取締役による監督
監査等委員である独立社外取締役3名が、経営の監督・助言・監査を担う

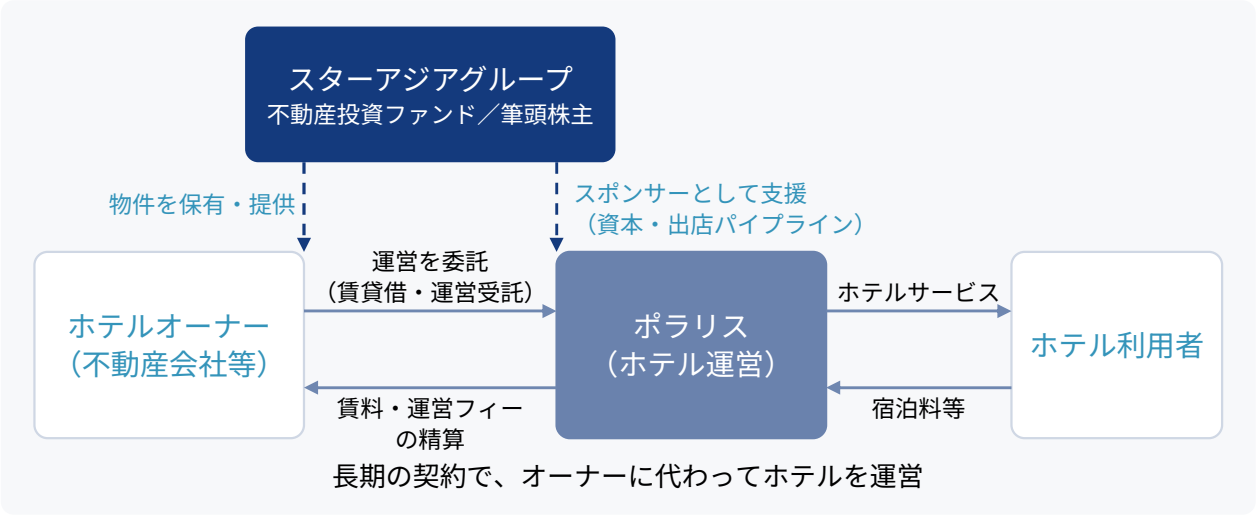
関連当事者取引の決議ルール
スターアジアグループから出向している取締役は、同グループとの取引の決議に参加しない

注：独立社外取締役は3名。そのうち、当社株式を保有する社外取締役は1名。

Appendix｜ポラリス・ホールディングスの事業モデル

ホテルを原則保有せず運営に特化した「アセットライト」、長期契約で収益が積み上がる「ストック収益型」のホテル運営会社

ビジネスモデル



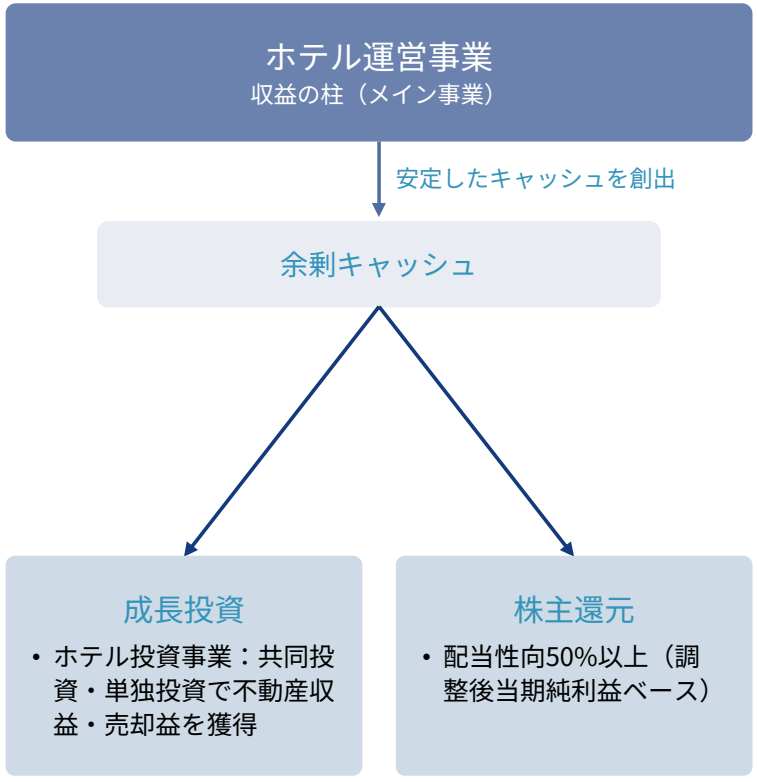
アセットライト

ホテル不動産は原則として保有せず運営に特化
少ない資本で出店を拡大できる

ストック収益型

10〜20年程度の長期契約が中心。運営ホテルが増えるほど収益基盤が積み上がる

運営で稼ぎ、余剰キャッシュを投資へ



Appendix｜ホテルの契約形態

ホテルマーケットの変動に対応できる変動型の賃貸借契約が最も多い

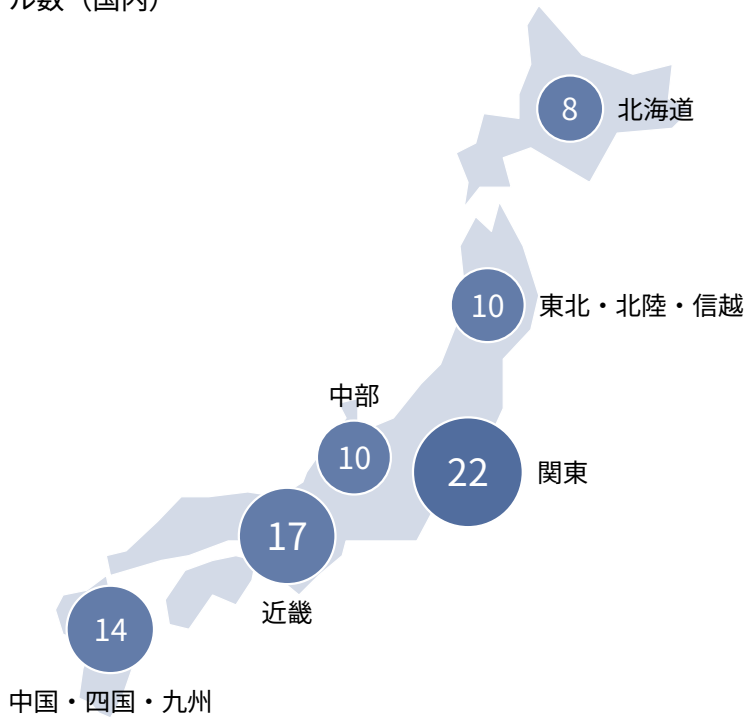
	賃貸借（固定賃料）	賃貸借（変動型） 固定＋変動賃料／変動賃料のみ	運営受託	所有
仕組み	当社がオーナーから建物を借り、毎月一定の賃料を払って運営	当社が建物を借り、賃料の一部または全部を業績に連動して支払う	オーナーから運営業務を受託。ホテルの損益はオーナーに帰属	当社が土地・建物を保有して運営
売上・利益が増えたとき	賃料は一定で、利益が大きく増える	利益が増える。変動賃料も増える	フィーが増える（増え方は小さい）	利益が増え、物件価値も上がる
売上・利益が減ったとき	賃料は減らず、利益が大きく減る	変動賃料が減り、利益の落ち込みを抑えられる	損失はオーナーが負担。当社はフィーの減少にとどまる	賃料はないが、減価償却費は残る
リスク／リターン	高い／高い	中程度／中程度	低い／低い	高い／高い（価格変動も負う）
国内運営中ホテル数	13	56 固定＋変動54・変動のみ2	10	2
国内運営中客室数（構成比）	1,812室（14.8%）	8,525室（69.7%）	1,176室（9.6%）	721室（5.9%）

国内運営中は2026年9月末時点（海外15ホテルを除く）。構成比は内訳合計12,234室に対する比率。

Appendix｜国内運営ホテルの所在エリア

北海道から九州まで、国内81ホテル・12,234室を運営（2026年9月末時点）

エリア別の運営ホテル数（国内）



国内運営ホテル

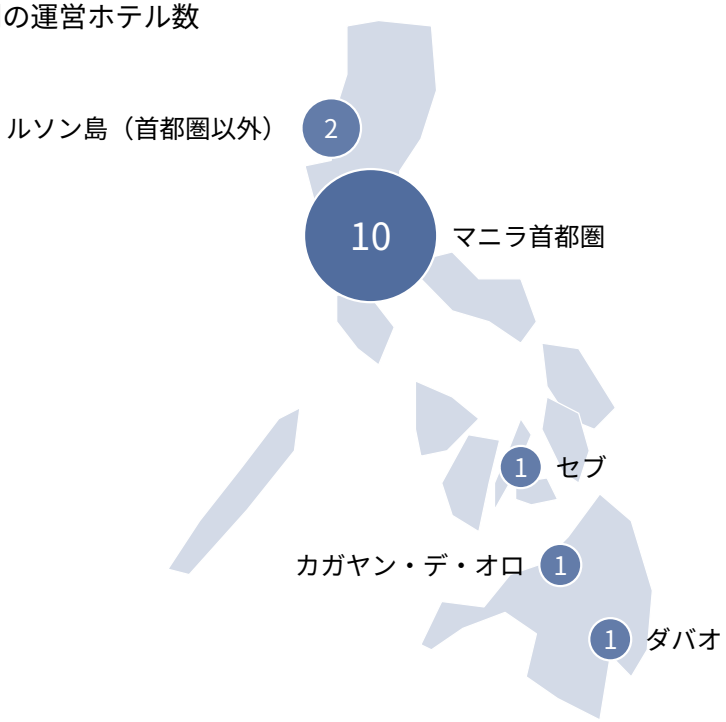
81ホテル・12,234室

北海道	8ホテル
東北・北陸・信越	10ホテル
関東	22ホテル
中部	10ホテル
近畿	17ホテル
中国・四国・九州	14ホテル

Appendix｜海外運営ホテルの所在エリア（フィリピン）

フィリピンで「Red Planet」ブランドの15ホテルを運営。うち10ホテルがマニラ首都圏（2026年9月末時点）

エリア別の運営ホテル数



フィリピン（Red Planet）

15ホテル・2,528室

マニラ首都圏	10ホテル
Ortigas、Aurora Boulevard、Aseana City、Amorsolo、Mabini、Manila Bay、Binondo、Makati、Quezon Timog、BGC The Fort	
ルソン島（首都圏以外）	2ホテル
Angeles City、Cavite	
ビサヤ	1ホテル
Cebu	
ミンダナオ	2ホテル
Davao、Cagayan de Oro	

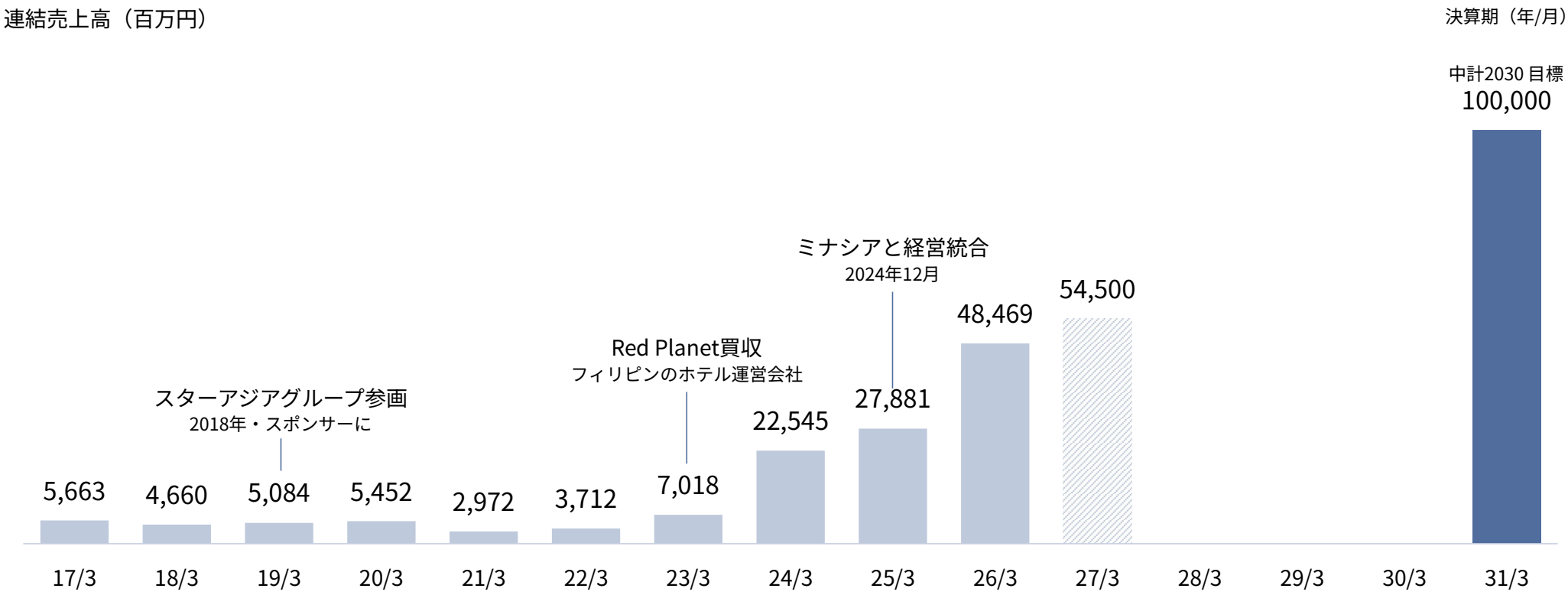
Appendix｜国内宿泊特化型ホテル 客室数ランキング

順位	運営会社	主なホテルブランド名	上場/非上場	ホテル数	客室数
1	アパグループ	アパホテル, the b	非上場	423	91,924
2	東横イン	東横INN	非上場	361	79,221
3	ルートイングループ	ホテルルートイン, アークホテル	非上場	368	65,534
4	アイコニア・ホスピタリティ	ホテルマイステイズ, アートホテル	非上場	188	25,878
5	共立メンテナンス	ドーミーイン	上場	147	22,978
6	スーパーホテル	スーパーホテル	非上場	178	20,584
7	ポラリス・ホールディングス	KOKO HOTELS	上場	134	18,841
8	グリーンズ	チョイスブランド	上場	120	16,917
9	ダイワロイネットホテルズ	ダイワロイネット	非上場	78	16,387
10	東急ホテルズ＆リゾート	東急ホテル, 東急REIホテル, エクセルホテル東急	非上場	67	13,765
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	非上場	58	13,024
12	ホスピタリティパートナーズグループ	スマイルホテル, スマイルスマートイン	非上場	87	11,459
13	藤田観光	ワシントンホテル, ホテルグレイスリー	上場	45	11,395
14	JR東日本ホテルズ	ホテルメトロポリタン, JR東日本ホテルメッツ	非上場	62	10,468
15	阪急阪神第一ホテルグループ	レム, ホテル阪神アネックス	非上場	38	10,138

（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を対象に、『HOTERES』2026年4月号の掲載情報（2026年1月1日時点）を基に当社で作成。
但し、各社の企業サイト・IR資料等で直近の数値が公表されている場合は、当該数値を採用（数値の時点は各社で異なる）。
海外所在、フランチャイズ方式で運営するホテル（他ブランドのフランチャイジーとして運営するホテル及び外部オペレーターが運営する自社ブランドホテル）を含む場合がある。
2. 当社の運営ホテル数・客室数は、2026年9月末時点の公表数値。海外ホテル及び新規出店予定ホテル（開示有無にかかわらず契約締結済みのホテル）を含む。

Appendix｜連結売上高の推移（2017/3期～）

M&Aと運営ホテルの拡大で、2026/3期の売上高は2017/3期の約9倍に



出所：各期の決算短信（連結）。2027/3期は2026年11月時点の通期予想、2031/3期は中期経営計画2030の目標。Red Planetの業績は2024/3期から連結

Appendix｜「中期経営計画2030」の概要

運営150ホテル・20,000室への拡大で、売上高1,000億円・営業利益100億円[注1]を目指す

単位：億円		2026/3期 実績	中計2030 目標	成長率 (vs 26/3期)	CAGR
運営規模	運営ホテル数	93	150	+61%	+10%
	運営客室数	14,241	20,000	+40%	+7%
業績指標	売上高	485	1,000	+106%	+16%
	営業利益 注1	53	100	+89%	+14%
株主還元	配当性向 注2	28.9% (25.4%)	50%以上	–	–
資本効率性	ROE 注2	13.4% (15.2%)	10%以上	–	–

注1：営業利益は、のれん償却費を除く数値。
注2：配当性向及びROEは、調整後当期純利益（＝当期純利益＋のれん償却費＋法人税等調整額）ベースにて算定。括弧内は当期純利益ベース。

Appendix｜運営予定ホテル一覧（2026年9月末日現在）

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	賃貸人・オーナー
2027/3期	1	KOKO HOTEL Residence 浅草二天門	東京	39室	新築	賃貸借（固定+変動賃料）	アパートメントホテル	非公表
	2	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	スターアジアグループ（取得予定）
	3	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	ミサワホーム
2028/3期	1	KOKO HOTEL Residence 広島銀山町	広島	54室	新築	賃貸借（固定+変動賃料）	アパートメントホテル	レーサム福岡
	2	金沢片町ホテル	石川	59室	新築	運営受託	アパートメントホテル	FHG hotels（霞が関キャピタル子会社）
	3	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	非公表
	4	kokonoyu 別府	大分	150室	新築	賃貸借（変動賃料）	温泉ホテル	東京建物・ミサワホーム
	5	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	非公表
	6	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	大和ハウス工業
	7	那覇松尾公園アパートメントホテル	沖縄	19室	新築	未定	アパートメントホテル	AQUA RESORT
	8	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	みずほ丸紅リース
	9	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	スターアジアグループ（取得予定）
	10	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	ミサワホーム

注：賃貸人・オーナーは当社または契約相手先のプレスリリースで公表されている企業名のみ記載（基本合意段階の案件を含む）。非公表は相手先の意向等により未開示。
運営予定ホテルのうち、公表済み案件を記載。

Appendix｜運営予定ホテル一覧（2026年9月末日現在）

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	賃貸人・オーナー
2029/3期	1	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（変動賃料）	ライフスタイルホテル	AQUA RESORT
	2	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+変動賃料）	宿泊特化型	AQUA RESORT
	3	KOKO HOTEL Residence 上野 新御徒町III	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	スターアジアグループ（取得予定）
	4	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	JA三井リース建物
	5	KOKO HOTEL 佐世保	長崎	204室	新築	賃貸借（固定+変動賃料）	宿泊特化型	伊藤忠都市開発・クラフティア
	6	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	SMO Development
	7	KOKO HOTEL Residence 上野 新御徒町IV	東京	65室	新築	賃貸借（固定+変動賃料）	アパートメントホテル	インヴァランス・丸紅都市開発
	8	kokonoyu 富士御殿場	静岡	153室	新築	賃貸借（固定+変動賃料）	温泉ホテル	非公表
2030/3期	1	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	GAパートナーズ
	2	KOKO HOTEL 関西エアポート	大阪	175室	新築	賃貸借（固定+変動賃料）	宿泊特化型	AQUA RESORT
	3	未定	愛知	178室	新築	賃貸借（固定+変動賃料）	宿泊特化型	伊藤忠都市開発・ 大東建託アセットソリューション・三信住建
2031/3期	1	未定	東京	59室	新築	賃貸借（変動賃料）	アパートメントホテル	非公表

注：賃貸人・オーナーは当社または契約相手先のプレスリリースで公表されている企業名のみ記載（基本合意段階の案件を含む）。非公表は相手先の意向等により未開示。
運営予定ホテルのうち、公表済み案件を記載。

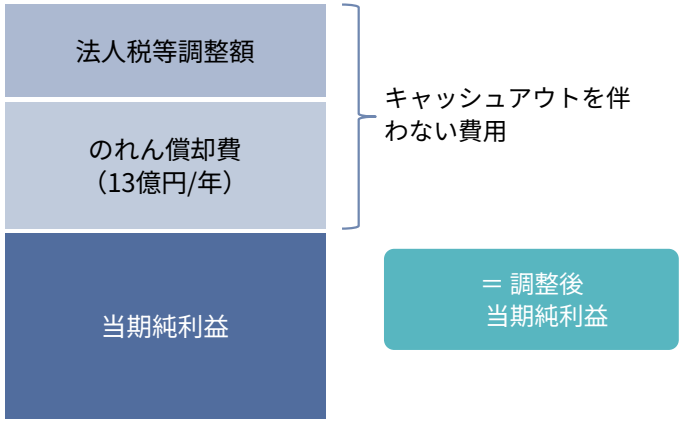
Appendix｜株主還元に関する見直しについて（2026年6月公表）

当社のビジネスモデルによる強力なキャッシュ創出力を踏まえ、配当政策を変更し株主還元を強化

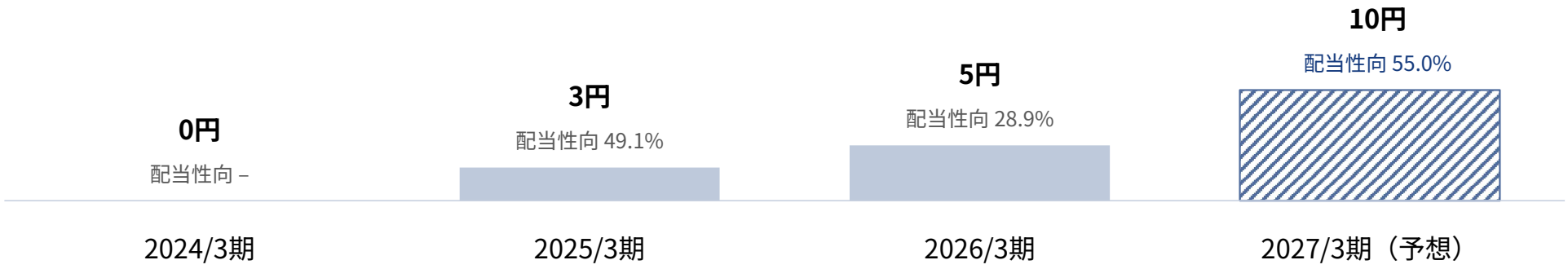
配当政策変更の概要

	従来	見直し後
配当性向算定基準	当期純利益	調整後当期純利益 （当期純利益＋のれん償却費＋法人税等調整額）
連結配当性向目標	30%以上	50%以上
株主還元方針	業績連動かつ安定的な配当の維持・向上	（変更なし）

調整後当期純利益のイメージ



配当額及び配当性向の推移（配当性向は調整後当期純利益ベース、中計2030目標は50%以上）



調整後当期純利益に含まれる法人税等調整額及びのれん償却費の背景は、P.38「繰越欠損金と繰延税金資産について」及びP.39「のれん償却費について」を参照

Appendix｜株主優待制度の概要

500株以上の株主様にグループ運営の国内ホテルで使える宿泊割引券を贈呈

保有株式数に応じた贈呈額（宿泊割引券）

保有株式数	優待金額	2,000円券の枚数
500～999株	2,000円分	1枚
1,000～1,999株	4,000円分	2枚
2,000～3,999株	6,000円分	3枚
4,000～4,999株	8,000円分	4枚
5,000～5,999株	10,000円分	5枚
6,000～9,999株	12,000円分	6枚
10,000～49,999株	40,000円分	20枚
50,000～99,999株	50,000円分	25枚
100,000株～	60,000円分	30枚

制度のポイント

対象
毎年3月31日時点で500株以上を保有する株主様

内容
国内のグループ運営ホテルで使える宿泊割引券（1枚2,000円）。複数枚の同時利用も可能

有効期限・発送
発行日の翌年6月末まで。毎年7月上旬に発送

2026年3月末の株主様から拡充
対象を3,000株以上から500株以上に引き下げ、一部区分の贈呈額を増額

一部の国内運営ホテル及び海外運営ホテルでは利用不可。利用可能ホテル・利用条件は当社ウェブサイト（https://www.polaris-holdings.com/ir-kabunushi_yutai/）を参照

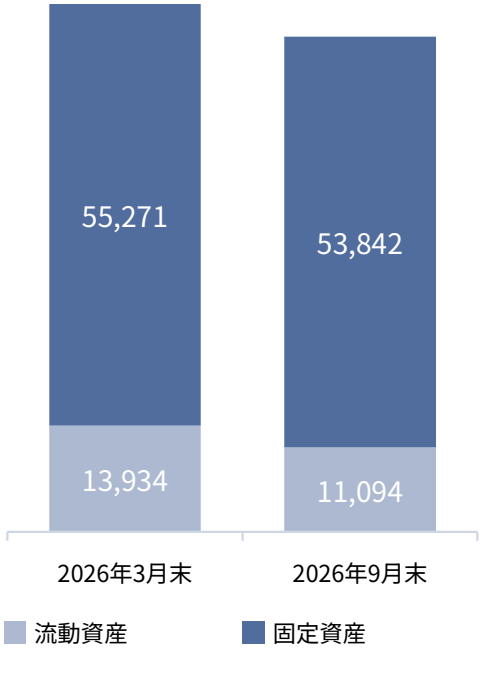
Appendix｜過去5ヵ年の連結財務データ

決算年月		2022/3月期	2023/3月期	2024/3月期	2025/3月期	2026/3月期
売上高	千円	3,712,127	7,017,664	22,545,288	27,881,446	48,469,321
経常利益又は経常損失（▲）	千円	▲1,623,142	▲215,243	2,608,746	1,893,262	2,896,055
親会社株主に帰属する当期純利益又は当期純損失（▲）	千円	▲1,829,816	534,189	3,297,199	2,610,672	4,596,358
包括利益	千円	▲1,829,815	534,190	3,361,789	2,810,851	4,494,133
純資産	千円	192,600	2,910,571	6,884,782	28,329,421	32,155,558
総資産	千円	12,035,678	24,653,218	23,208,107	67,174,815	69,205,013
1株当たり純資産	円	1.99	24.83	55.46	121.19	137.47
1株当たり当期純利益又は当期純損失（▲）	円	▲25.98	4.98	26.86	16.90	19.66
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	%	1.5	11.8	29.7	42.2	46.5
自己資本利益率	%	―	34.6	67.4	14.8	15.2
営業活動によるキャッシュ・フロー	千円	▲7,818,785	▲109,963	7,739,499	4,285,318	5,805,951
投資活動によるキャッシュ・フロー	千円	▲415,301	▲728,200	▲1,659,113	▲3,876,064	▲2,126,641
財務活動によるキャッシュ・フロー	千円	8,798,969	2,185,003	▲6,943,207	4,043,345	▲3,704,767
現金及び現金同等物の期末残高	千円	2,224,386	3,571,227	2,723,271	7,195,869	7,159,918
従業員数	名	171	358	486	1,109	1,940

Appendix｜2027/3期第2四半期 財政状態

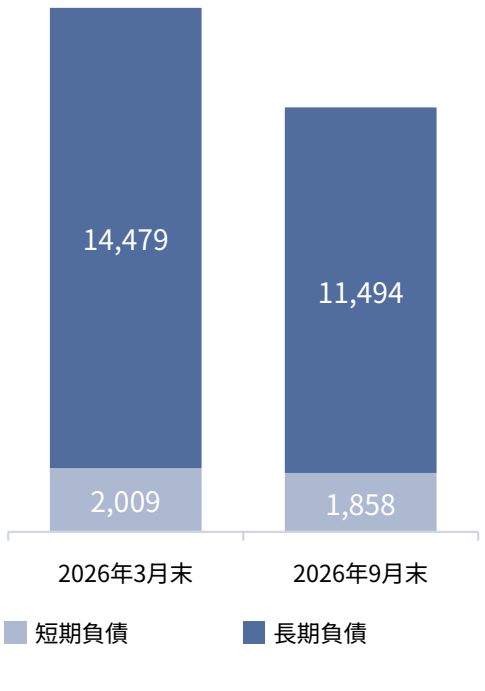
総資産

単位：百万円



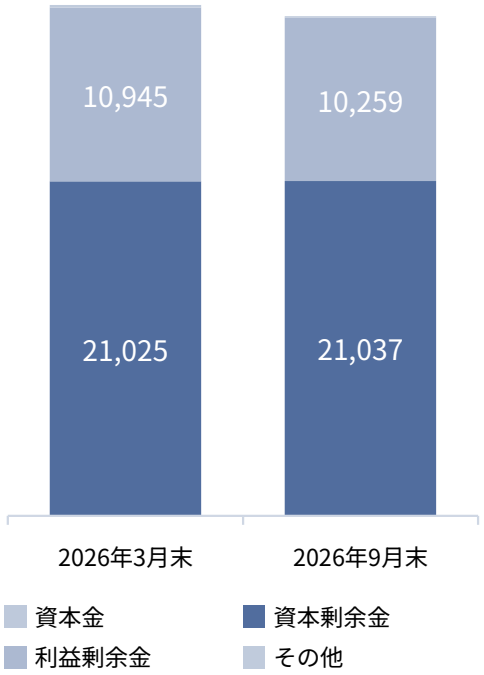
有利子負債

単位：百万円



純資産

単位：百万円



自己資本比率

2026年3月末

46.5%

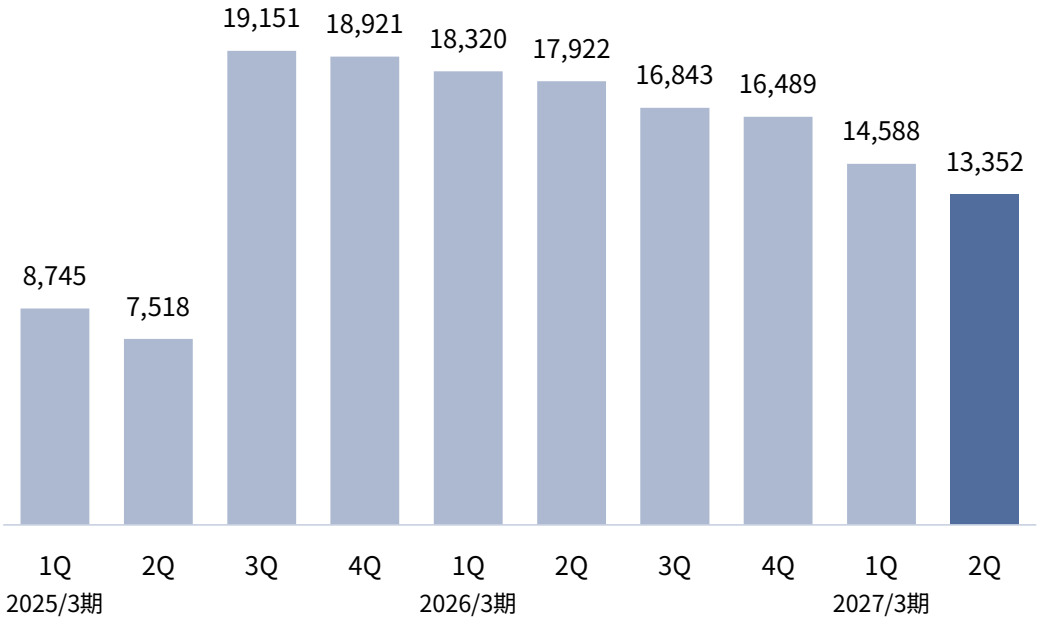
2026年9月末

48.4%

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。

Appendix｜借入金の状況（2026年9月30日現在）

有利子負債残高の推移（連結、百万円）



借入先	金額（百万円）	構成比
シンジケートローン	8,747	66%
日本政策金融公庫	2,255	17%
商工中金	873	7%
BDO	610	5%
みずほ銀行	304	2%
きらぼし銀行	297	2%
保証協会	153	1%
RCBC	113	1%
合計	**13,352**	**100%**

注1：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。
注2：有利子負債＝短期借入金＋長期借入金（1年内返済予定を含む）＋社債・転換社債型新株予約権付社債（1年内償還予定を含む）＋資本性劣後借入金。リース債務は含まない。

Appendix｜繰越欠損金と繰延税金資産について（税効果会計）

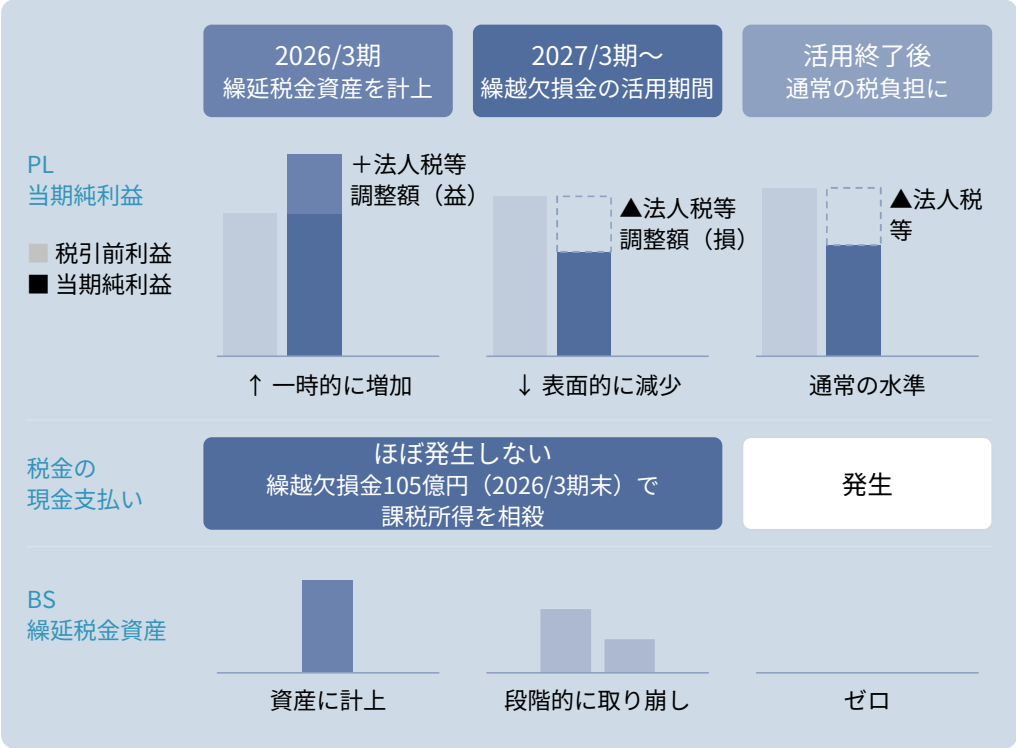
コロナ禍の赤字により発生した多額の繰越欠損金を活用することで、当面の法人税等の納付額が削減される見込み

1. 今後の当社業績が安定的と認定されたことから、将来の法人税等の削減効果を資産（繰延税金資産）として2026/3期の BS に計上。同時に PL で「法人税等調整額（益）」を計上するため、税引後当期純利益が一時的に増加

2. 翌年度以降、黒字が継続した場合は繰延税金資産を取り崩して「法人税等調整額（損）」を計上するため、繰越欠損金の活用が終了するまで税引後当期純利益が表面的に押し下げられる

3. 企業会計と税務会計のズレを調整するために義務付けられた会計処理であり、2027/3期の税引後当期純利益が減益予想となる要因

4. あくまで会計上の処理であり、「法人税等調整額」計上に伴うキャッシュの動きはない



注：上記の図はあくまでイメージであり、実際の財務数値を表しているものではありません

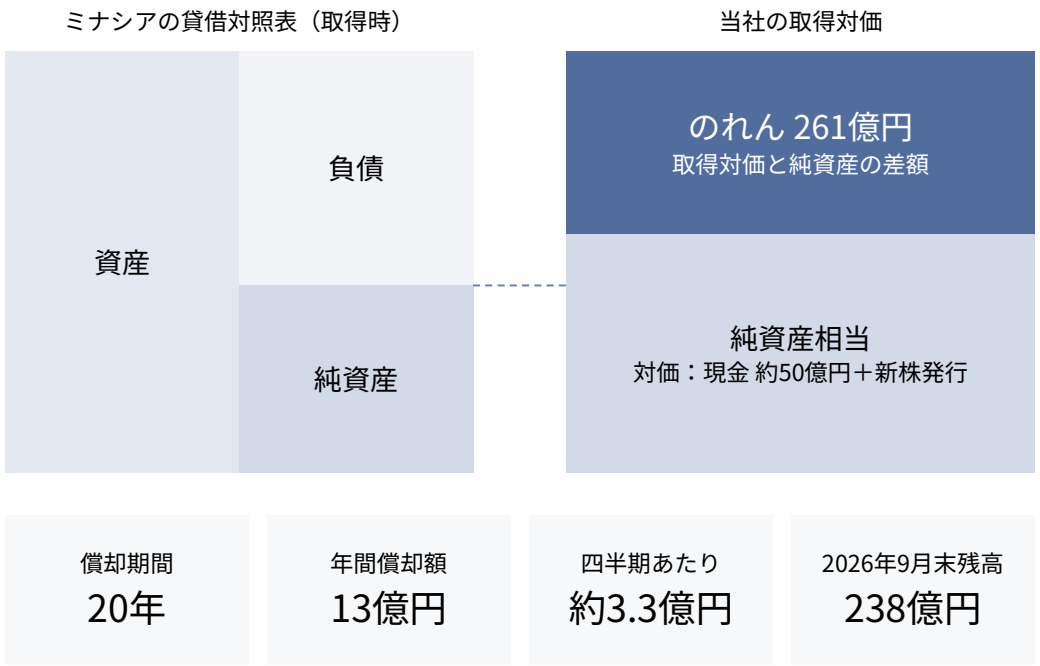
Appendix｜のれん償却費について

ミナシア取得で計上したのれん261億円を20年で償却。現金支出は伴わない

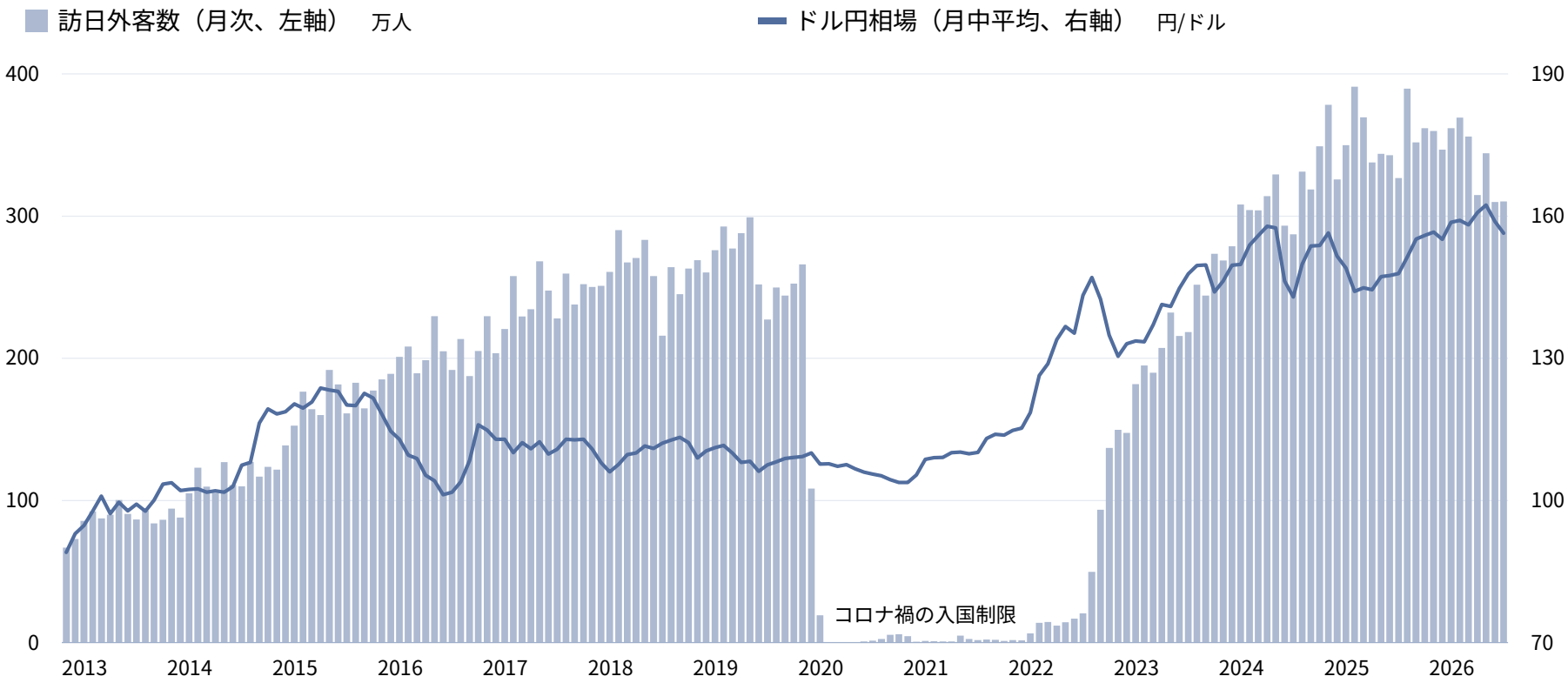
のれんの計上と会計処理

- ミナシア取得時に、取得対価と純資産簿価の差額を「のれん」（無形固定資産）として計上
- 償却費は販管費に計上されるが、現金支出はなく、キャッシュフローには影響しない

取得時のイメージ



Appendix｜為替動向と訪日外客数の推移



2013年1月～2026年9月の月次。ドル円はニューヨーク市場正午レートの月中平均。訪日外客数は2025年まで確定値、2026年1-7月は暫定値、8-9月は推計値。
出所：Board of Governors of the Federal Reserve System（H.10）、日本政府観光局（JNTO）

Appendix｜国内運営ホテル及びエリア別 KPI について

項目	定義
集計対象	2025年4月時点において運営を開始しており、かつ2026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。令和8年熊本地震で被災し営業停止しているKOKO STAY 熊本八代、及び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います。
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。
ADR	平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいいます。 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。
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。
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。
端数処理	客室稼働率、インバウンド比率は小数点第2位以下を、ADR及びRevPARは小数点以下を四捨五入して記載しています。
留意事項	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。

国内運営ホテルの運営状況については、月次経営レポートをご参照ください

https://www.polaris-holdings.com/ir_performance/

Appendix｜本資料に関する注意事項

- 本資料は、株主・投資家の皆様への当社に関する情報提供のみを目的とするものであり、投資の勧誘を目的とするものではありません。
- 本資料で記載されている業績予想及び将来予想は、現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。そのため、一定のリスクや不確実性が含まれており、今後の事業環境や通常予測し得ないような特別事情の発生により、将来の予想と実際の業績が異なる場合があることをご承知おきください。
- 業界等に関する記述につきましても、信頼できると思われる各種データに基づいて作成されていますが、当社はその正確性、完全性を保証するものではありません。株主・投資家の皆様が本資料をいかなる目的でご利用される場合においても、皆様ご自身の判断と責任において利用されることを前提にご提示させていただくものであり、当社はいかなる場合においてもその責任は負いません。
- 当資料を無断で複写複製、転送等を行わないようにお願いいたします。

IRに関するお問い合わせ

ポラリス・ホールディングス株式会社
IR推進部

ir.dept@polaris-holdings.com

旅に笑顔を。人生に彩りを。

polaris
HOLDINGS

IR情報は当社ウェブサイトをご覧ください
https://www.polaris-holdings.com/ir/