



# 2024年3月期 決算ハイライト

- 運営ホテルの業績が好調に推移したことにより、2023年11月14日に公表した業績予想を上回る実績を達成し、2018年のスターアジアグループ参画以降で最高益を達成。海外事業も営業利益ベースで黒字を達成
- 運営ホテルの好調な業績に加え、ホテル2物件の売却益（約20.5億）の計上により、前期比でも各指標は大幅に成長
- 賃貸借契約解約益（約406百万円）の特別利益の計上及び繰越欠損金を活用した繰延税金資産の計上による法人税等調整（益）により経常利益を上回る当期純利益を計上

〔連結〕 単位：百万円	2024年3月期実績			業績予想 (2023年11月 14日公表)	前期実績	予想比	
	国内	海外	合計			増減額	増減率
売上高	20,415	2,130	<b>22,545</b>	22,100	7,018	<b>+445</b>	+2.0%
営業利益	3,203	180	<b>3,382</b>	3,070	3	<b>+312</b>	+10.2%
経常利益	2,910	△301	<b>2,609</b>	2,340	△215	<b>+269</b>	+11.5%
親会社株主に帰属 する当期純利益	3,370	△72	<b>3,297</b>	2,670	534	<b>+627</b>	+23.5%

# 2024年3月期 セグメント別業績ハイライト

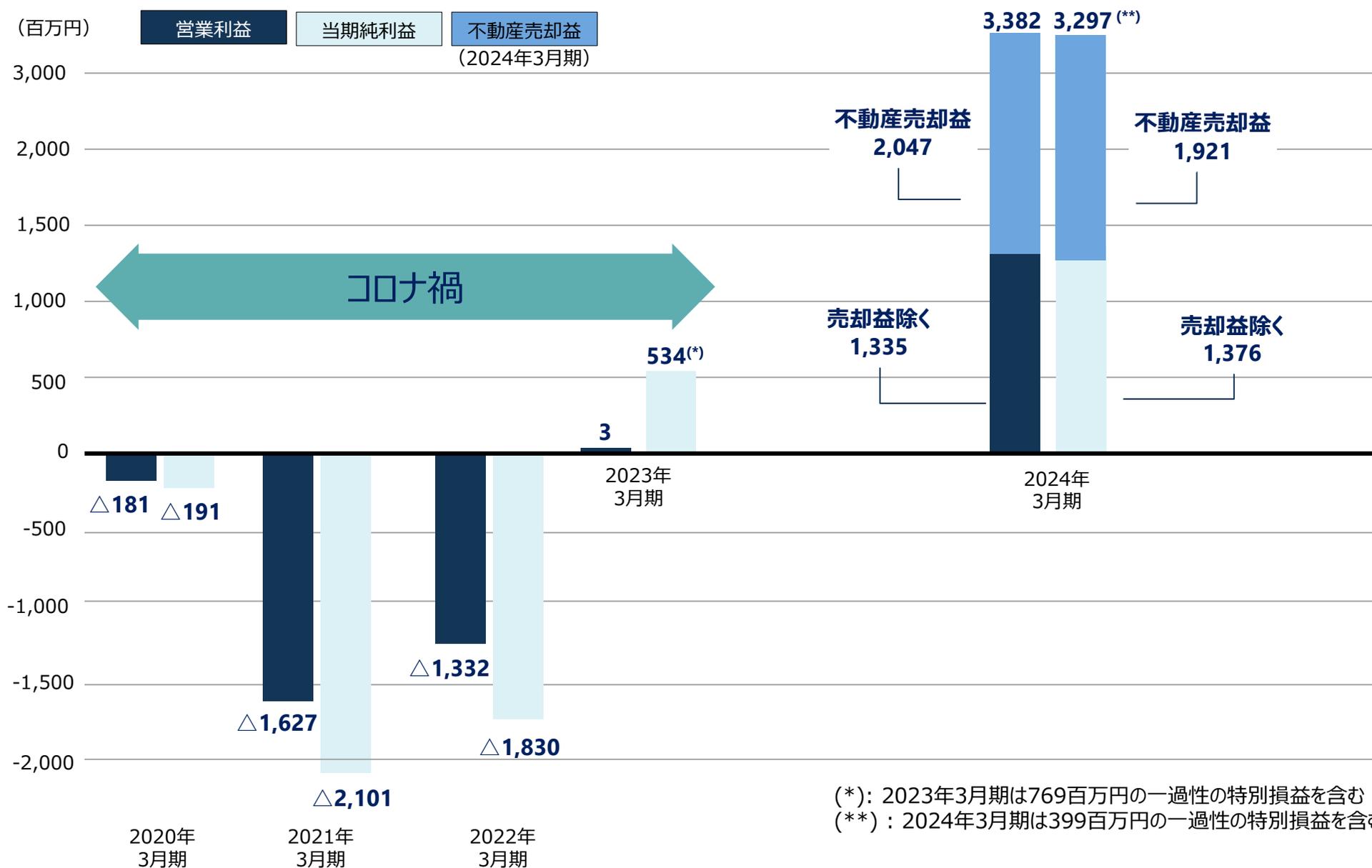
- ホテル事業は、ホテル需要の回復、運営客室数の増加、海外事業（レッド・プラネット）の業績反映により**前期比で売上高は約2倍、営業利益は約3.5倍に増加**
- 不動産事業は、ベストウェスタンプラス福岡天神南及びフィーノホテル札幌大通（現：KOKO HOTEL札幌大通）のホテル2物件を売却したことにより、**売上高と営業利益が大幅に増加**

〔セグメント別〕 単位：百万円		2024年3月期 実績	前期 実績	前期比	
				増減額	増減率
ホテル事業	売上高	<b>14,507</b>	6,999	<b>+7,508</b>	+107.3%
	営業利益 (注)	<b>2,026</b>	588	<b>+1,438</b>	+244.4%
不動産事業	売上高	<b>8,039</b>	19	<b>+8,020</b>	—
	営業利益 (注)	<b>2,044</b>	△300	<b>+2,344</b>	—

(注) セグメント間取引を調整しております。また、連結損益計算書の営業利益との差額は主に本社の一般管理費となります。

# 2024年3月期 業績推移（営業利益・当期純利益）

- **ワンタイム収益**である2024年3月期の不動産売却益の影響（約20.5億円）を排除した場合でも、直近5期で**最高の営業利益及び当期純利益を達成**



# 実行施策①：運営プラットフォームの拡大(1/2)

- 2024年3月期は国内外で**新たに6ホテル・1,035室を開業**し、運営プラットフォームをさらに拡大
- スターアジアグループからのホテル運営受託に加え、これまでの運営実績を評価され、**新たな第三者オーナーからも運営を受託**
- 来期以降のパイプラインとして、**3ホテル・753室を新たに運営予定**
- **不採算ホテル**であった衣浦グランドホテル及びバリュー・ザ・ホテル古川三本木を**閉鎖・撤退**

## 2024年3月期開業ホテル

運営委託型			固定+変動型	自社所有型	
<b>KAYA 京都 二条城</b> BWシグネチャーコレクションbyベストウェスタン	<b>KOKO HOTEL 仙台勾当台公園</b>	<b>KOKO HOTEL 仙台駅前West</b>	<b>KOKO HOTEL 仙台駅前South</b>	<b>ベストウエスタンプラス 名古屋栄</b>	<b>Red Planet BGC The Fort</b>
					
2023年4月オープン 京都市 客室数：57室	2023年9月オープン 仙台市 客室数：230室	2023年9月オープン 仙台市 客室数：170室	2023年9月オープン 仙台市 客室数：190室	2024年3月オープン 名古屋市 客室数：143室	2023年12月ソフトオープン Bonifacio Global City, Philippines 客室数：245室
第三者オーナー	スターアジアグループ			第三者オーナー	自社所有

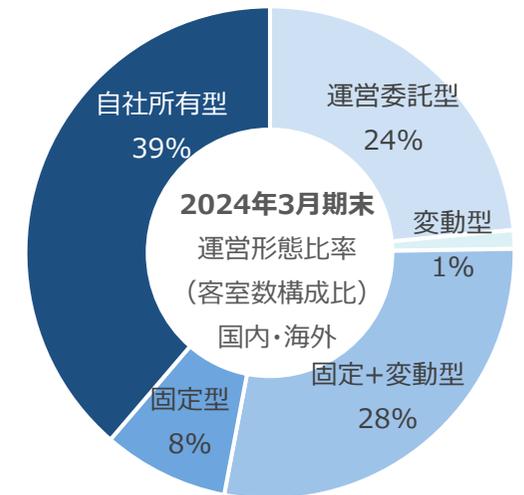
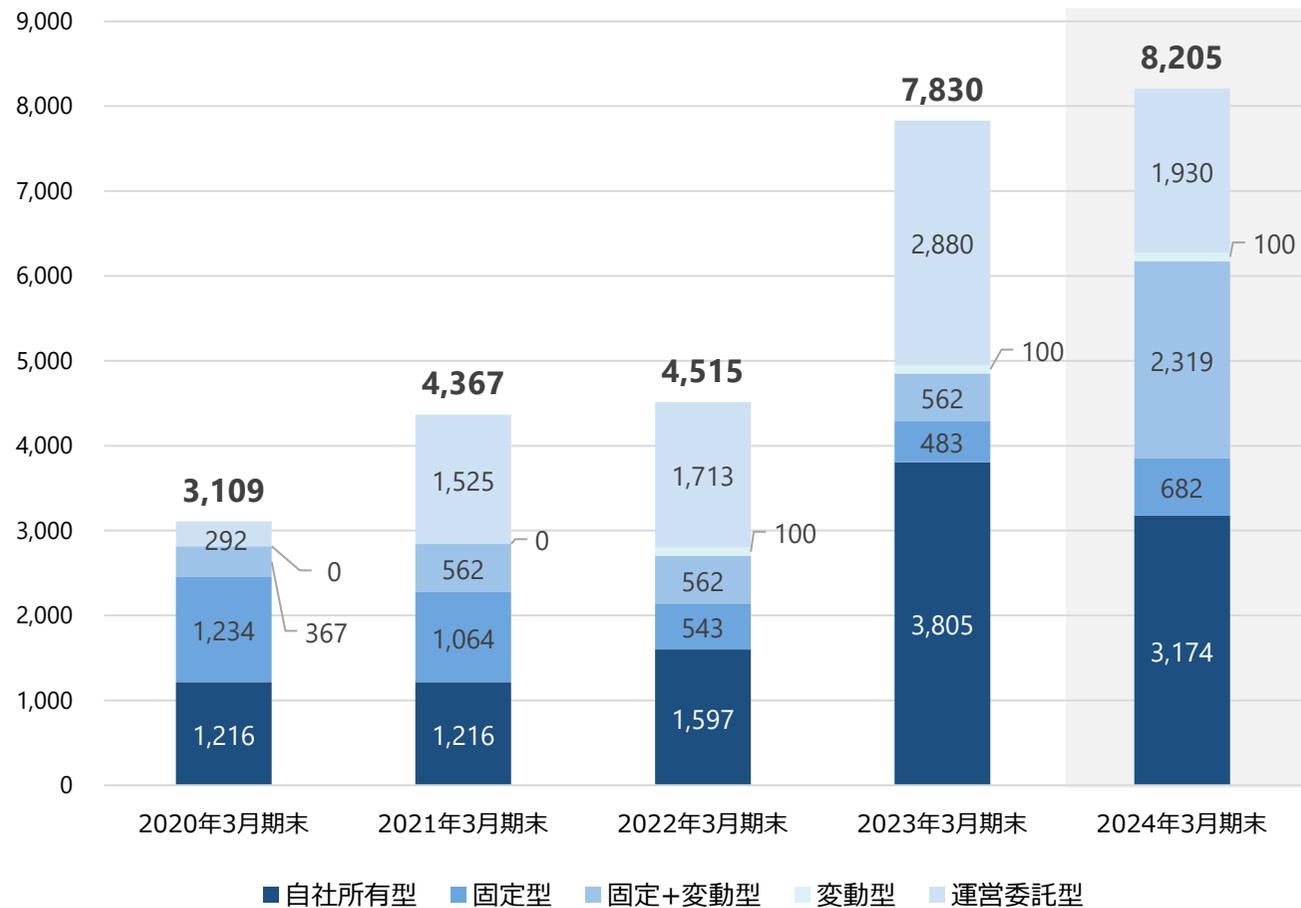
## 新規パイプライン

2026年3月期	2027年3月期	2028年3月期
運営委託型	運営委託型	固定+変動型
<b>KOKO HOTEL 大阪日本橋 なんば (仮称)</b>	<b>KOKO HOTEL 海浜幕張 (仮称)</b>	<b>KOKO HOTEL 那覇前島 (仮称)</b>
2025年春オープン (予定) 大阪市 客室数：320室	2026年春オープン (予定) 千葉市 客室数：301室	2027年春オープン (予定) 那覇市 客室数：132室
第三者オーナー	スターアジアグループ	第三者オーナー

# 実行施策①：運営プラットフォームの拡大(2/2)

- ①フィー収入型で損益分岐点が高い運営委託型、変動賃料型及び固定+変動賃料型と、②アップサイドをより享受可能な固定賃料型及び所有型をバランスよく受託し、**成長性と安定性を両立するポートフォリオの構築を実現**

単位：室



(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。

## 実行施策②：機動的なホテルアセットの取得及び売却

- コロナ禍でホテル物件の取引市場が軟調になったことを逆に好機と捉えて割安に取得したホテルを、マーケットが回復したタイミングでスターアジアグループのスターアジア不動産投資法人に売却し、**営業利益約20.5億円を計上し、含み益の顕在化を成功させるとともに、成長投資資金の確保及び財務体質を改善**

	2024年3月期売却物件		投資中物件
	ベストウェスタンプラス 福岡天神南	フィーノホテル札幌大通 (現：KOKO HOTEL 札幌大通)	KOKO HOTEL 築地 銀座
			
取得時期	2021年4月	2021年12月	2021年4月
取得価格	2,730百万円	3,180百万円	非開示
売却価格	3,800百万円	4,200百万円	-
取得経緯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長期固定賃料型の賃貸借契約を締結し、当社が運営していた第三者所有のホテル物件を、当社がオーナー・オペレーターとして購入</li> <li>・ 購入と同時に締結済みの賃貸借契約を解除し、固定賃料支払い債務を大幅に削減し、更に不動産の含み益を売却により実現</li> <li>・ 売却した販売用不動産（ホテル2物件）については売却後も当社グループでのホテル運営を継続、固定賃料と変動賃料を組み合わせた賃料形態により今後も業績に連動した収益を享受</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 売主の関連会社が運営していたホテル物件を、当社とスポンサーとの共同で購入（ポリリス持分6.9%、スポンサー持分93.1%）</li> <li>・ 当社は共同所有者兼運営者としてフィー収入型の運営委託契約により運営を受託すると同時に不動産の含み益を確保</li> </ul>

# 実行施策③：運営ストラクチャー変更による収益性の向上

- コロナ禍後の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**

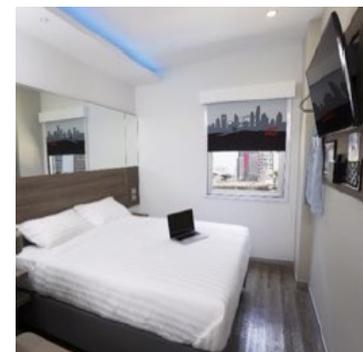
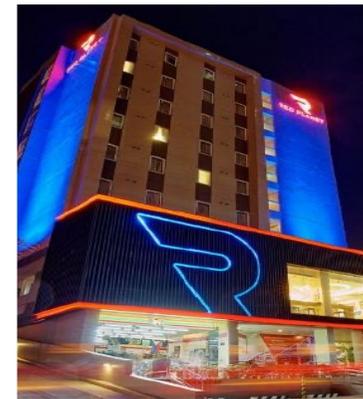
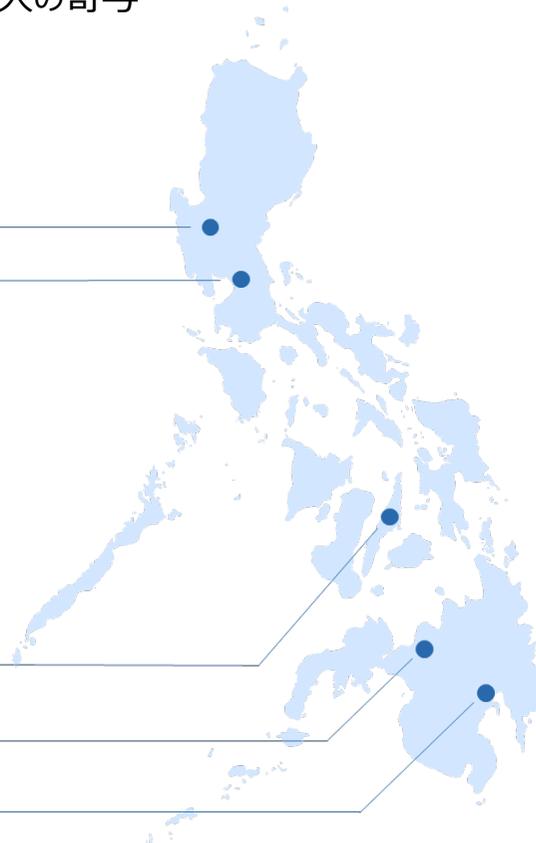
対象ホテル	変更前	変更後	変更による効果
KOKO HOTEL 銀座一丁目 KOKO HOTEL 札幌駅前 KOKO HOTEL 福岡天神 KOKO HOTEL 広島駅前 KOKO HOTEL 鹿児島天文館	運営委託方式	賃貸借契約 (固定+変動型)	スターアジア不動産投資法人による物件取得に伴い、固定+変動賃料型の長期の賃貸借契約を締結し、マーケット変動のリスクをヘッジした上で長期的な収益基盤を確保
ベストウェスタン福岡天神南 フィノホテル札幌大通 (現：KOKO HOTEL 札幌大通)	自社所有	賃貸借契約 (固定+変動型)	当社グループからスターアジア不動産投資法人への物件売却に伴い、固定+変動賃料型の長期の賃貸借契約を締結して運営を継続。マーケット変動のリスクをヘッジした上で長期的な収益基盤を確保
KOKO HOTEL Premier 日本橋浜町 KOKO HOTEL 神戸三宮	運営委託方式	賃貸借契約 (固定賃料型)	コロナ禍に運営を開始し、当初はスターアジアグループと運営委託契約を締結することでリスクをヘッジ。収益の回復タイミングでリターンがより大きい固定賃料型の賃貸借契約に切り替え、収益性を大幅に改善

# 実行施策④：海外ホテル事業の拡大



- フィリピン共和国において「Red Planet」ブランドの宿泊特化型ホテルを オナー・オペレーターとして保有運営する企業グループの株式の100%を前事業年度に取得し、完全子会社化、当期から業績に貢献
- 「Red Planet」ブランドは、統一したブランドスタンダードの下、ハード及びソフトの両面から高品質のサービスを提供しており、加えて独自の顧客ロイヤリティプログラムを運用するなど高い競争力を誇り、また先進的なITプラットフォームを活用する等、セールスマーケティング等の販売面のみならずコスト面からも効率的な運営が強み。
- フィリピンにおいて14ホテル (2,453室)を運営、同国2位(\*)のリミテッドサービスホテルチェーン、14ホテル中12ホテルは建物保有・土地賃借、2ホテルは土地建物保有の、オナー・オペレーターモデルであり、収益の外部流出を抑制できるビジネスモデル
- 2023年10月に「Bonifacio Global City」地区に所在する「Red Planet BGC The Fort」(245室・2023年12月ソフトオープン)を、オナー・オペレーターとして、自らがホテル建物を保有し、かつ運営も手掛けるRed Planet Hotels Manila Corporationの追加買収を完了、運営プラットフォームの拡大の寄与

● Red Planet Angeles City	165室
● Red Planet Manila Ortigas	182室
● Red Planet Cubao Aurora Boule	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

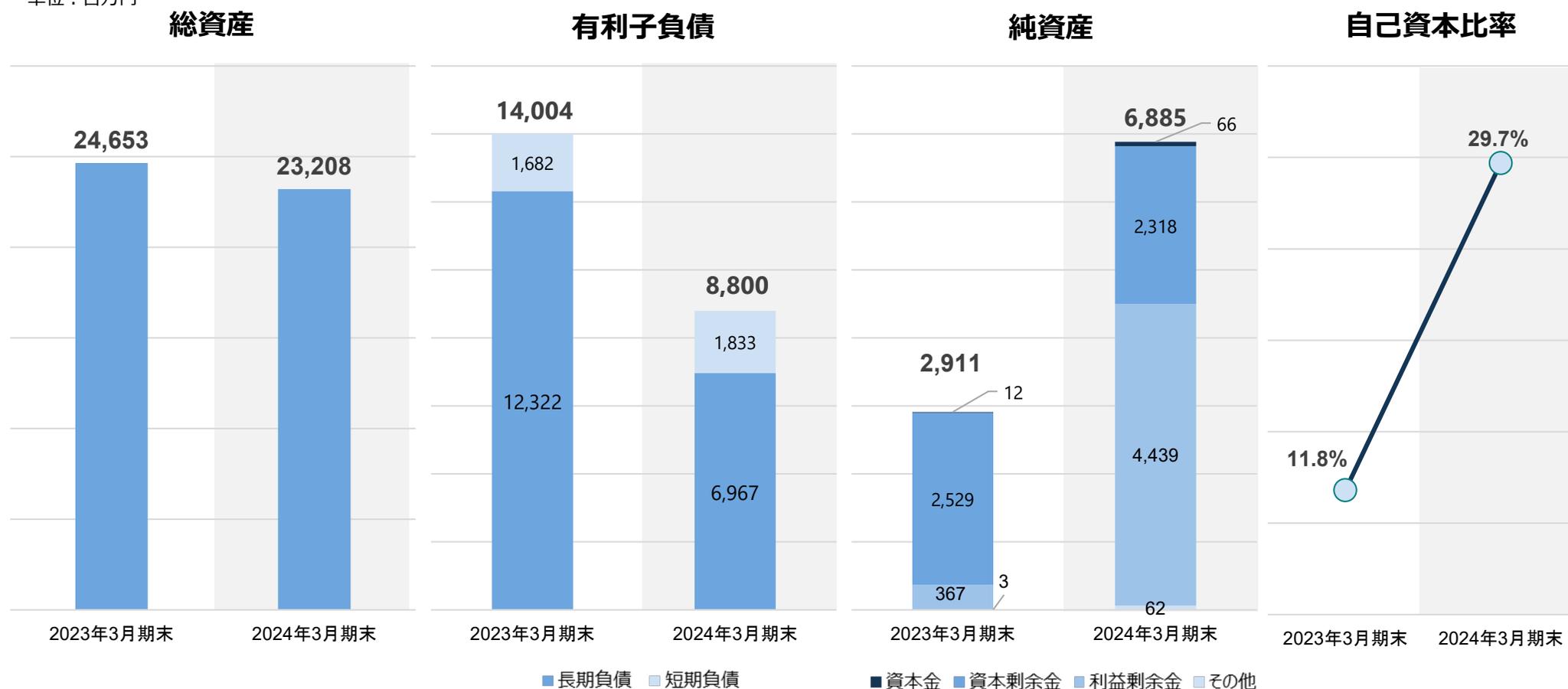


(\*):当社調べ、運営ホテル棟数に基づく順位

# 実行施策⑤：財務基盤の強化と成長資金の確保

- 販売用不動産の売却によって関連する借入金を返済したことで**有利子負債は減少**
- 当期純利益の成長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し、財務状態が健全化**
- 社債の繰上償還の実施及び新たな借入れにより**海外事業の支払い利息を大幅に削減見込み（3年間で約216百万円）**
- コスト削減、構造改革の一環として**子会社3社の吸収合併を実施**

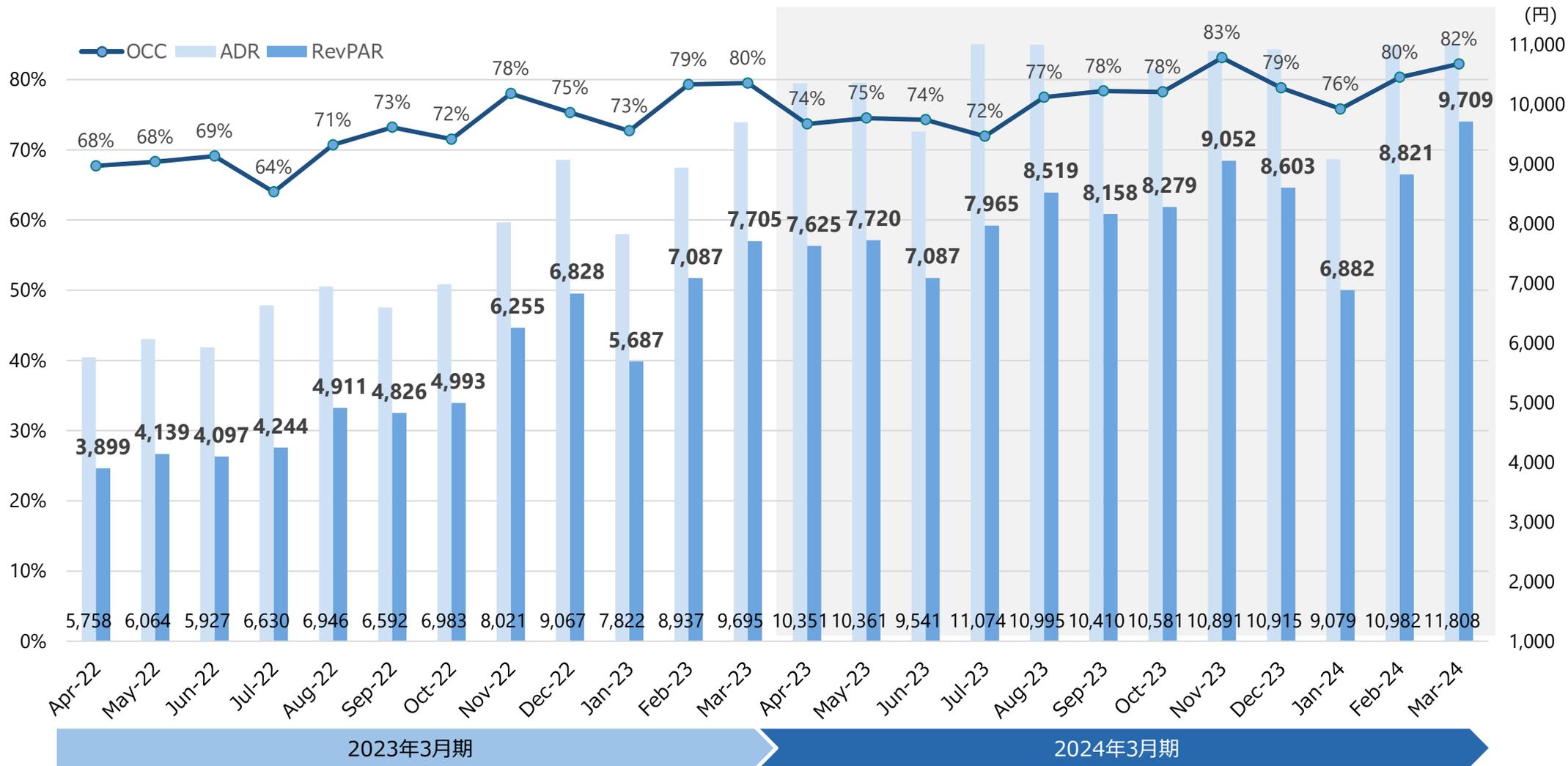
単位：百万円



(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

# 主要指標の月次推移（国内ホテル）

- 宿泊需要の変化を的確に捉えたレベニュー・マネジメントの実践により平均客室単価 (ADR)が増加し、**販売可能客室数当たり売上(RevPAR)は増加**

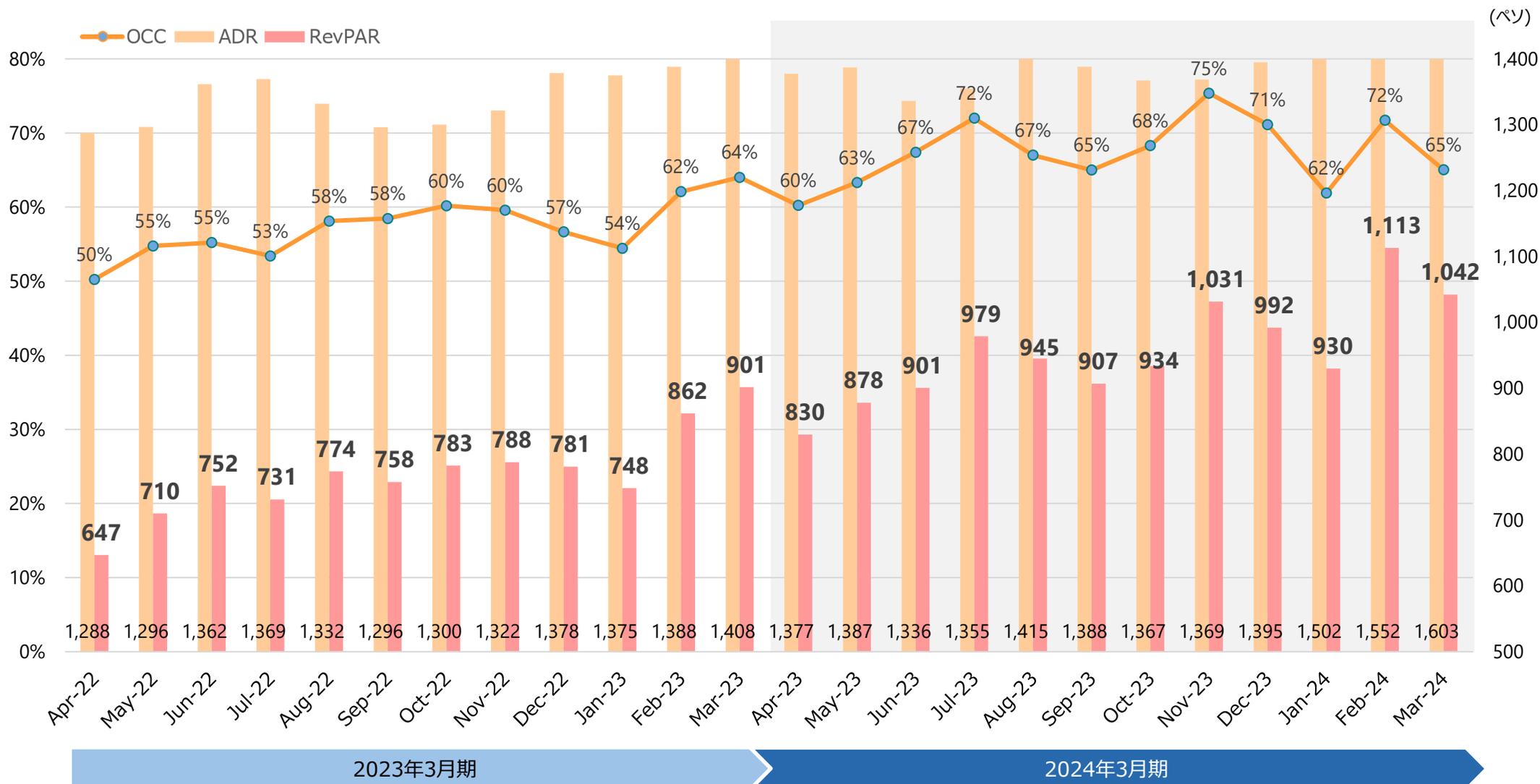


凡例  
 OCC (%) : 平均客室稼働率  
 ADR (円) : 平均客室単価  
 RevPAR (円) : 販売可能客室数当たり売上 (OCC x ADR)  
 ※各月の時点で実際の運営中であったホテルの各指標の加重平均値を表示しております。

# 主要指標の月次推移（海外ホテル）



## ■ コロナ禍から、緩やかな回復傾向が継続

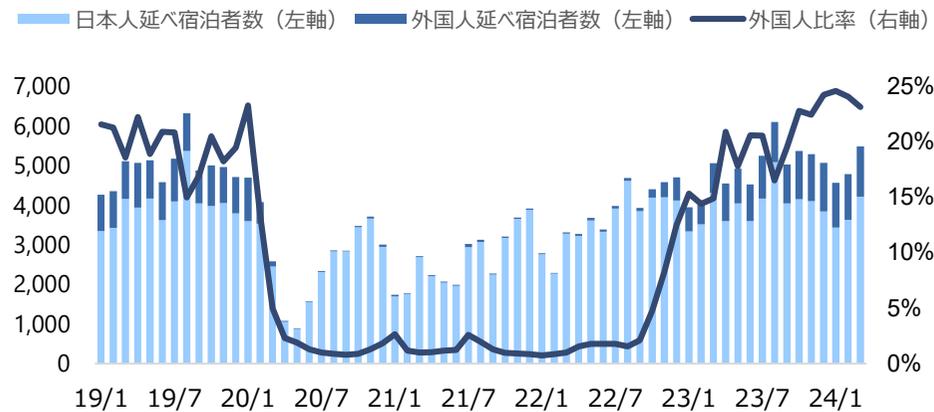


凡例  
 OCC (%) : 平均客室稼働率  
 ADR (ペソ) : 平均客室単価  
 RevPAR (ペソ) : 販売可能客室数あたり売上 (OCC x ADR)  
 ※各月の時点で実際の運営中であったホテルの各指標の加重平均値を表示しております。  
 ※業績（海外）の連結決算への反映は3か月前の数値となります。

# 国内ホテルマーケットの順調な回復

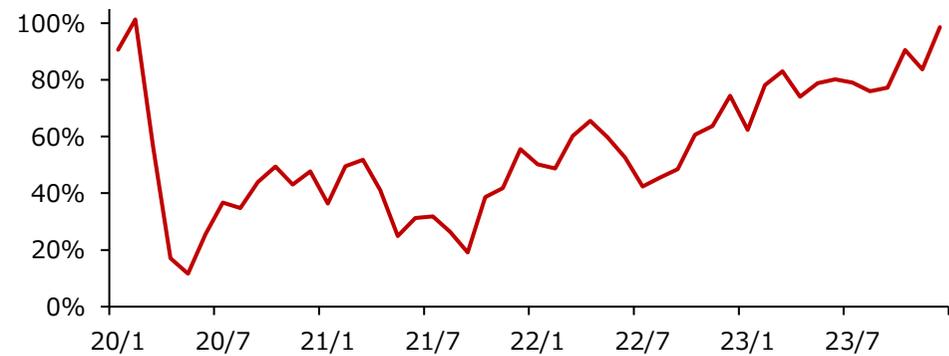
- 全国旅行支援や水際対策緩和の影響もあり、2022年夏頃から日本人及び外国人の宿泊者数ともに**2019年と同水準以上まで回復**
- 外国人延べ宿泊者数は2019年の水準を超えており、遅れている中国からの訪日旅行者数が今後改善すれば、**更なる需要の増加の可能性**

## 2019年以降の全国延べ宿泊者数の推移(千人)



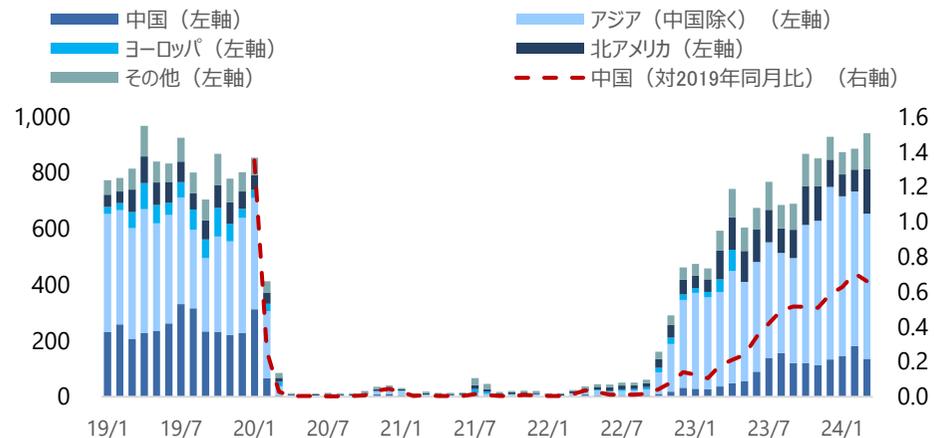
出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」より当社作成

## 出張・業務旅行の平均回数(対2019年同月比)推移



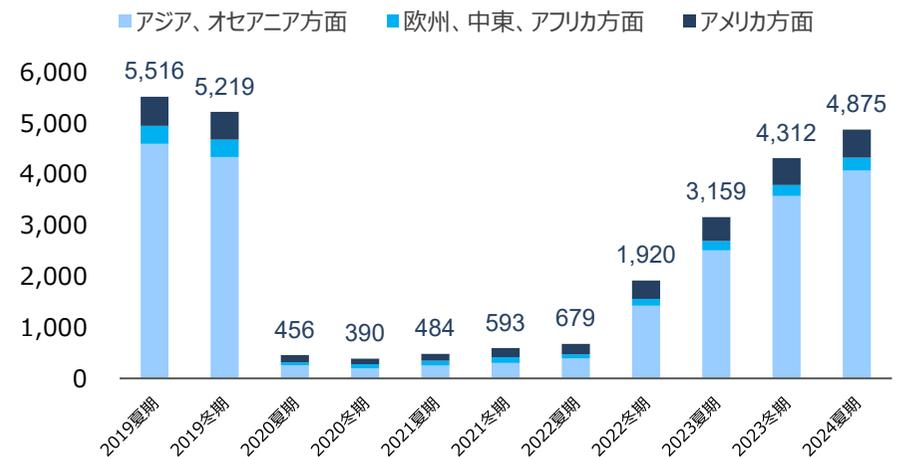
出所：観光庁「旅行・観光消費動向調査(国内宿泊出張・業務旅行平均回数)」より当社作成

## 2019年以降の外国人延べ宿泊者数 国籍・出身地別の推移



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」より本資産運用会社作成

## 2019年以降の国際旅客定期便の便数の推移



出所：国土交通省「2024年夏期スケジュール期間の事業計画の認可について」より当社作成

# 2025年3月期 業績予想

- インバウンドゲストの回復及び成長を背景とした良好なホテルマーケットの環境は継続すると想定し、更なる成長を見込む。また、水光熱費、人件費、物価の上昇によるコスト増加を上回る売上増加を図る
- 2024年3月期は、ホテルの売却によるワンタイムの影響があるため、当該ホテル売却の影響を除いた数値からは、増収増益を見込む

〔連結〕 単位：百万円	2024年3月期 実績	2024年3月期 調整後実績(*)	2025年3月期 予想	前期比(**)	
				増減額	増減率
売上高	22,545	14,545	<b>20,078</b>	+5,533	+38.0 %
営業利益	3,382	1,335	<b>1,891</b>	+556	+41.6%
経常利益	2,609	688	<b>1,315</b>	+627	+91.2%
親会社株主に帰属する 当期純利益	3,297	1,376	<b>1,473</b>	+97	+7.0%

(\*): 2024年3月期に計上されたホテル2物件売却益を一時的な収益として影響を除外した数値

(\*\*): 2024年3月期調整後実績と2025年3月期予想との比較

本資料は、2024年3月期決算短信〔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まいります。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で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。

なお、本件に関する詳細につきましては、2024年5月14日付「2024年3月期決算短信〔日本基準〕（連結）」を併せてご覧ください。

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