

KAYA 京都 二条城  
BWシグネチャーコレクションbyベストウェスタン



ポラリス・ホールディングス株式会社

2023年11月14日 2024年3月期第2四半期決算補足説明資料

P  L A R I S  
HOLDINGS

# 2024年3月期第2四半期 決算ハイライト

- ベストウェスタンプラス福岡天神南及びフィノホテル札幌大通の売却、運営ホテル客室数の増加、ホテル事業の業績が好調に推移したこと並びにレッド・プラネットの運営会社の子会社化により、**売上高は前年同期比で約4.5倍と大幅に増加**
- ホテル2物件の売却益の計上及び国内ホテル事業の営業利益が大きく改善したことで、**営業利益は前年同期比で約26億円増加**
- **海外事業（レッド・プラネット）は営業利益ベースで黒字を達成**（2023年1月～6月の実績を計上）
- **特別利益**として賃貸借契約解約益を計上したことで四半期純利益も大幅に増加

〔連結〕 単位：百万円	当期（上半期）			前年同期 （上半期）	前年同期比	
	国内	海外	合計		増減額	増減率
売上高	13,221	899	<b>14,120</b>	3,114	<b>+11,006</b>	+353.4%
営業利益	2,600	23	<b>2,624</b>	31	<b>+2,593</b>	—
経常利益	2,314	△134	<b>2,180</b>	△60	<b>+2,240</b>	—
親会社株主に帰属 する四半期純利益	2,501	54	<b>2,555</b>	△107	<b>+2,661</b>	—

# 2024年3月期第2四半期 セグメント別業績ハイライト

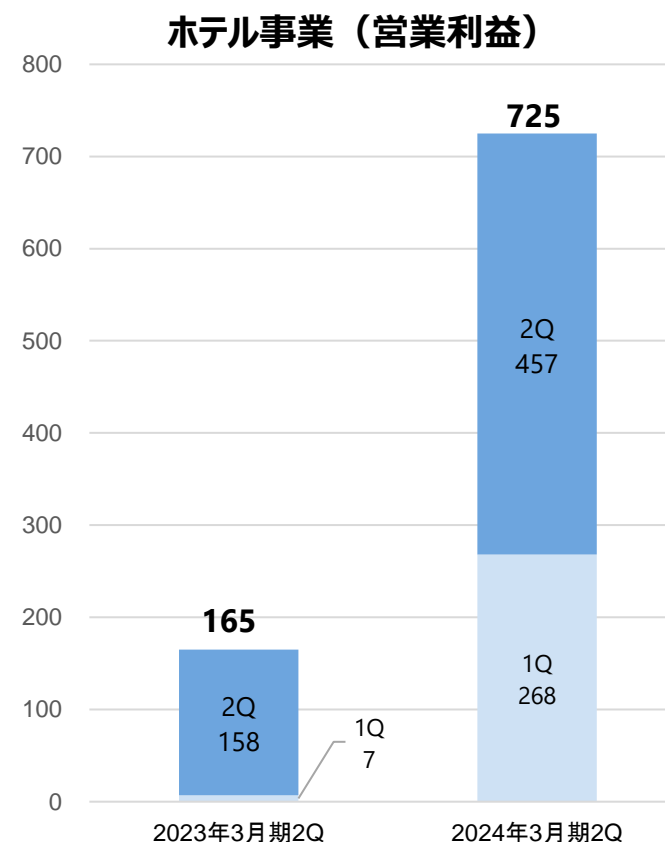
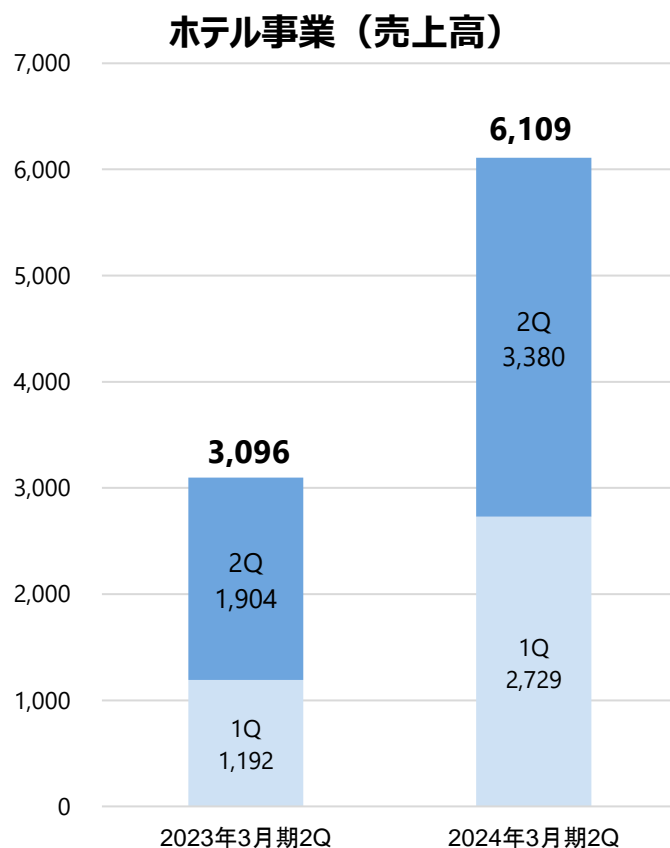
- ホテル事業は、日本人及びインバウンド需要の回復、運営ホテル客室数の増加、海外事業（レッド・プラネット）の業績への反映により**前年同期比で売上高は約2倍、営業利益は約4.4倍に増加**
- 不動産事業は、ベストウェスタンプラス福岡天神南及びフィーノホテル札幌大通のホテル2物件を売却したことにより、**売上高と営業利益が大幅に増加**

〔セグメント別〕 単位：百万円		当期 (上半期)	前年同期 (上半期)	前年同期比	
				増減額	増減率
ホテル事業	売上高	<b>6,109</b>	3,096	<b>+3,013</b>	+97.3%
	営業利益	<b>725</b>	165	<b>+560</b>	+339.6%
不動産事業	売上高	<b>8,291</b>	176	<b>+8,115</b>	-
	営業利益	<b>2,290</b>	18	<b>+2,272</b>	-

# 2024年3月期第2四半期 ホテル事業業績

- 行動制限の解除や円安による国内旅行へのシフト、入国制限の大幅な緩和による訪日外客数の回復により、**国内宿泊者数及び外国人宿泊者数は増加**
- 2023年4月に京都に「**KAYA 京都 二条城 BWシグネチャーコレクションbyベストウェスタン**」を開業
- 2023年9月に仙台に「**KOKO HOTEL仙台勾当台公園、仙台駅前West、仙台駅前South**」3店舗を開業
- 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**

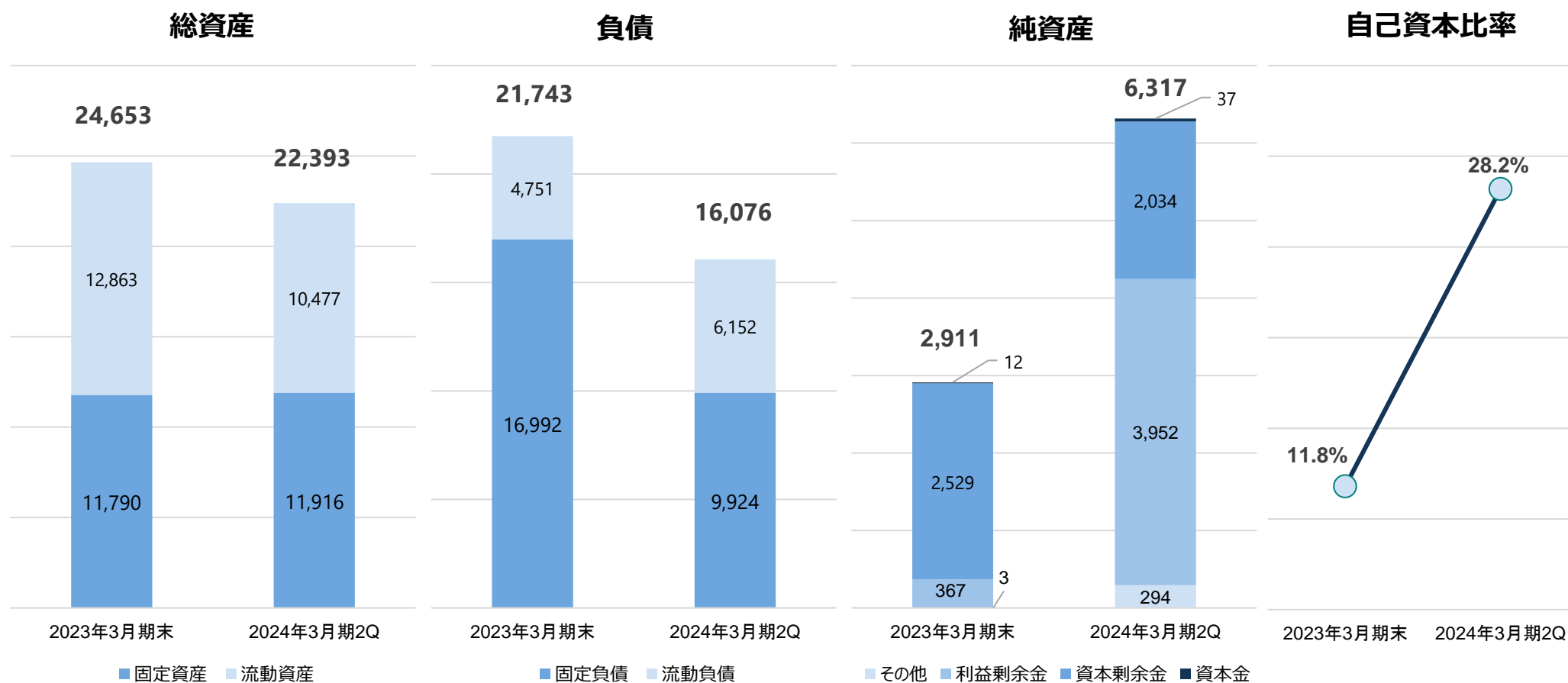
単位：百万円



# 2024年3月期第2四半期 財政状態

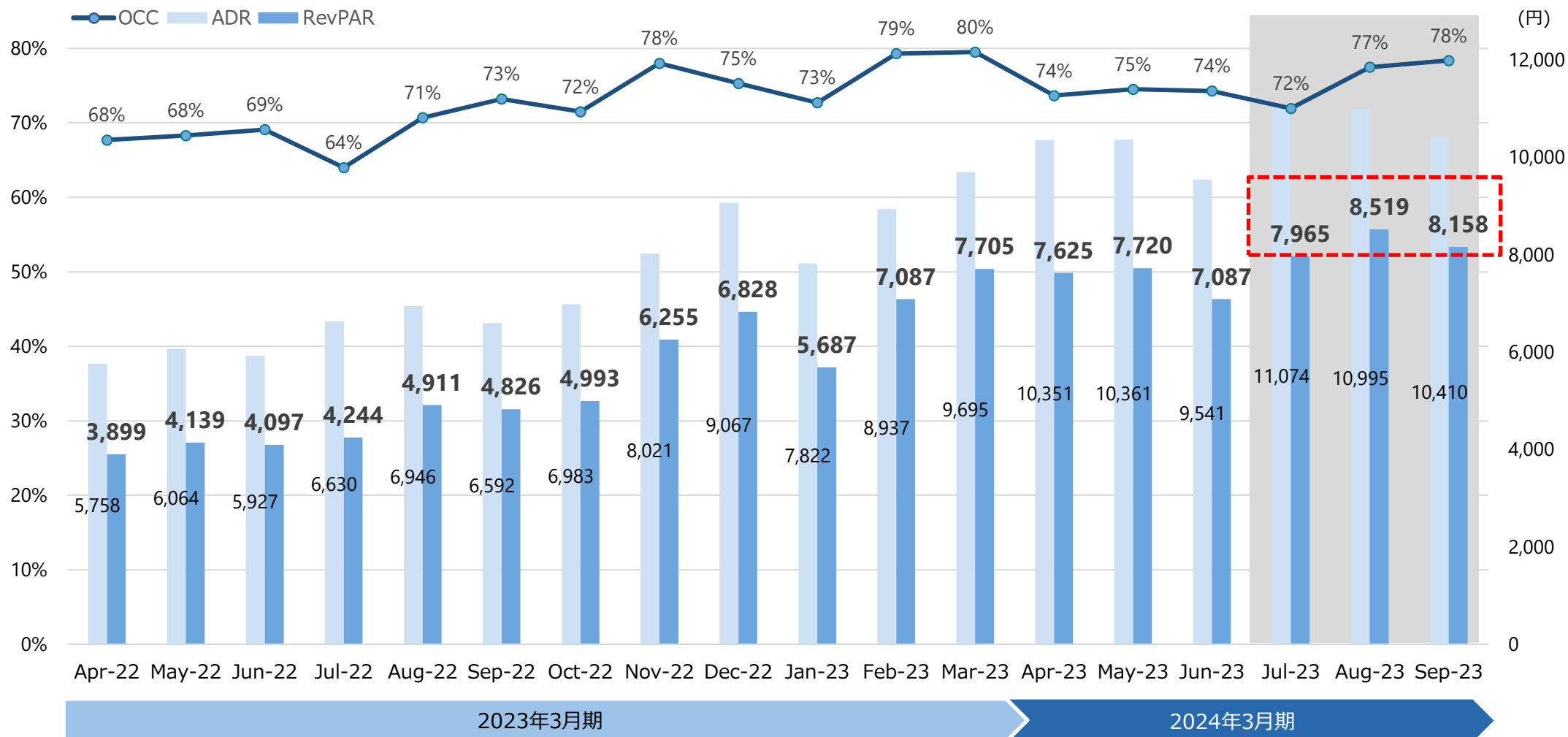
- 販売用不動産の売却により**流動資産は減少**、同じく関連する借入金の返済により**固定負債は減少**
- 新株予約権の行使及び減資の実施により、**財務体質は健全化**
- 大幅な親会社株主に帰属する四半期純利益の計上及び新株予約権の行使により**自己資本比率は大幅に改善**

単位：百万円



# 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**

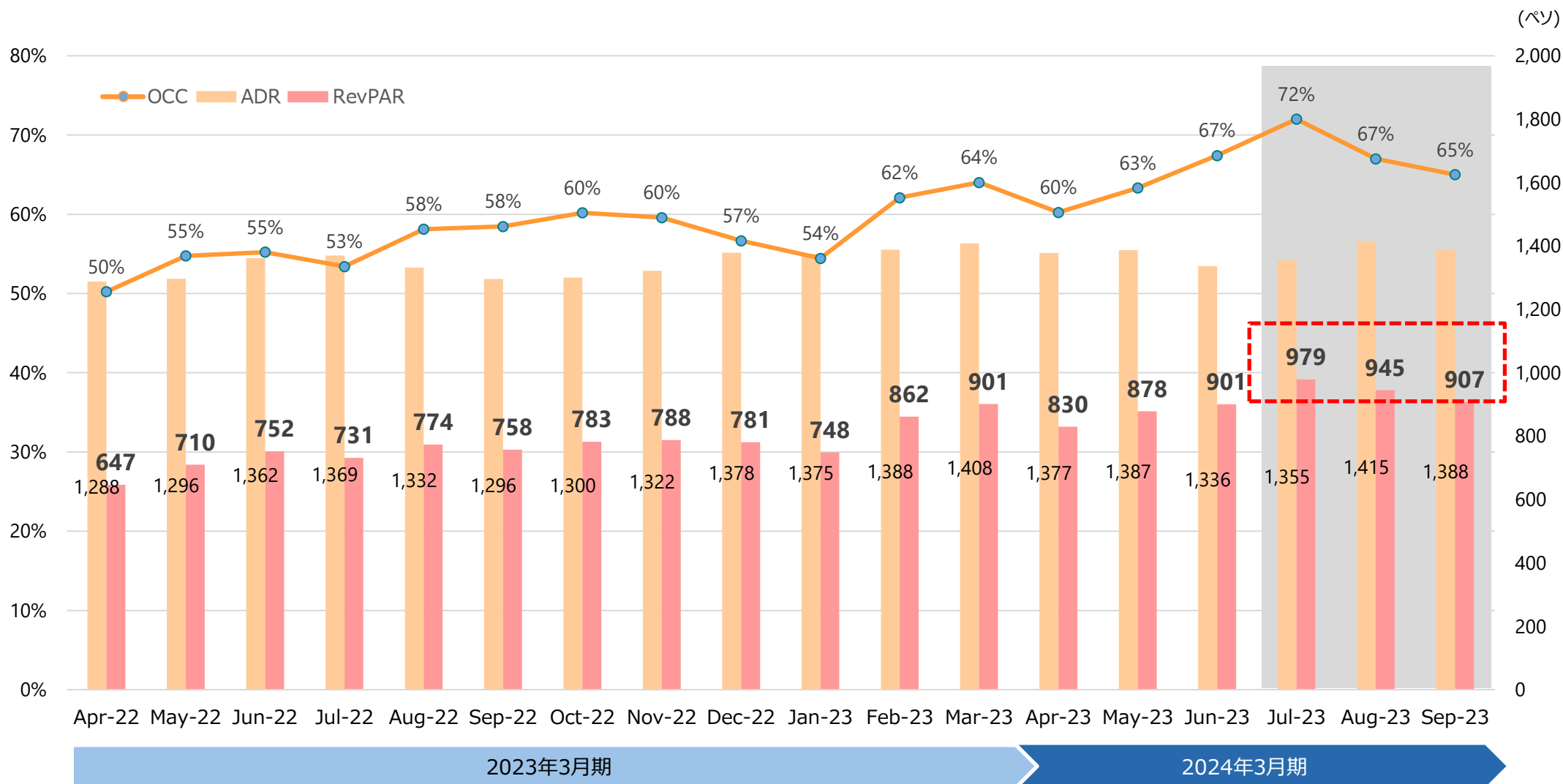


凡例  
 OCC (%) : 平均客室稼働率  
 ADR (円) : 平均客室単価  
 RevPAR (円) : 販売可能客室数当たり売上 (OCC x ADR)  
 ※各月の時点で実際の運営中であったホテルの各指標の加重平均値を表示しております。

# 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

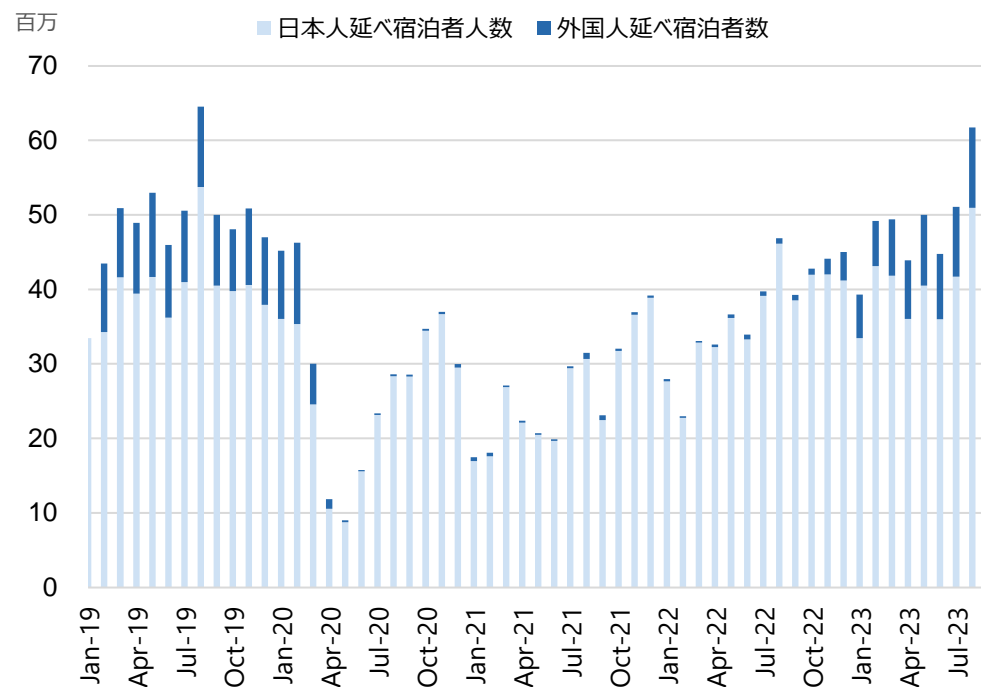


凡例  
 OCC (%) : 平均客室稼働率  
 ADR (円) : 平均客室単価  
 RevPAR (円) : 販売可能客室数あたり売上 (OCC x ADR)  
 ※各月の時点で実際の運営中であったホテルの各指標の加重平均値を表示しております。  
 ※業績（海外）の連結決算への反映は3か月前の数値となります。

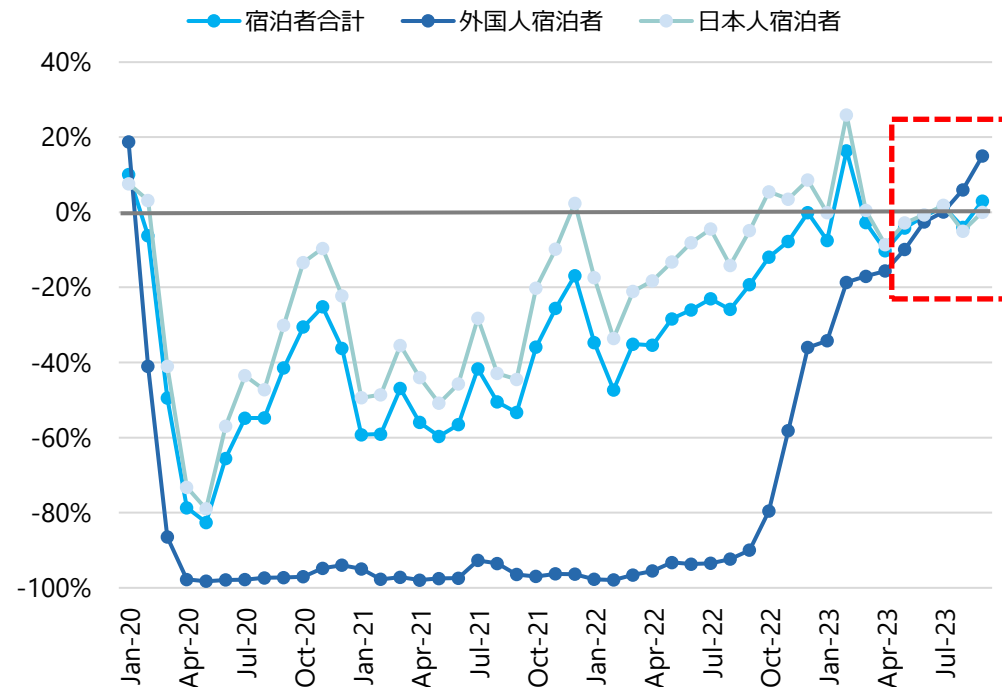
# 国内ホテルマーケットの順調な回復

- 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**
- 外国人の延べ宿泊者数は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**

延べ宿泊者数



2019年対比延べ宿泊者数



(出典) 観光庁「宿泊旅行統計調査」をもとに当社にて作成。



# 運営プラットフォームの更なる拡大 – 開業及び開業予定

- 2023年4月に京都市に「**KAYA 京都 二条城 BWシグネチャーコレクションbyベストウェスタン**」を開業
- 2023年9月に仙台市に「**KOKO HOTEL**」3店舗を開業
- 運営客室数は、**8,955室**（運営予定ホテルを含む。）となる見込み

2024年3月期1Q		2024年3月期2Q	
運営委託契約			
<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>
			
2023年4月オープン 京都市中京区 客室数：57室	2023年9月ソフトオープン 仙台市青葉区 客室数：230室	2023年9月ソフトオープン 仙台市青葉区 客室数：170室	2023年9月ソフトオープン 仙台市青葉区 客室数：190室

## ■ オープン予定ホテル

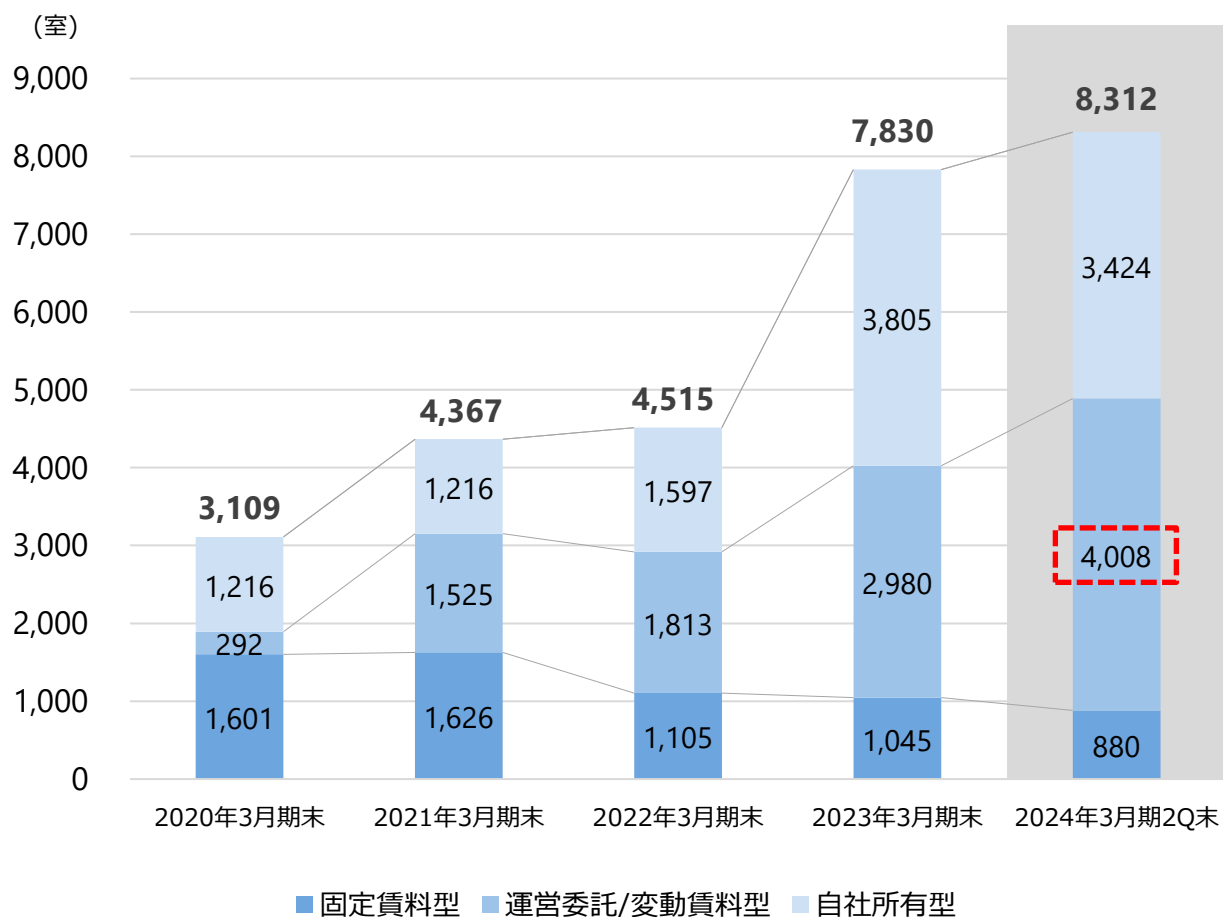
2024年3月期-2025年3月期		
自社所有	変動賃料型	運営委託契約
<b>Red Planet Hotel Manila The Fort</b> (仮称)	<b>ベストウェスタンプラス名古屋栄</b> (仮称)	<b>KOKO HOTEL 大阪日本橋 なんば</b> (仮称)
2024年2月ソフトオープン（予定） Bonifacio Global City, Philippines 客室数：245室	2024年春オープン（予定） 名古屋市中区 客室数：143室	2025年春オープン（予定） 大阪市中央区 客室数：255室

## ■ 運営終了ホテル

**衣浦グランドホテル**  
 2023年7月閉館  
 愛知県碧南市

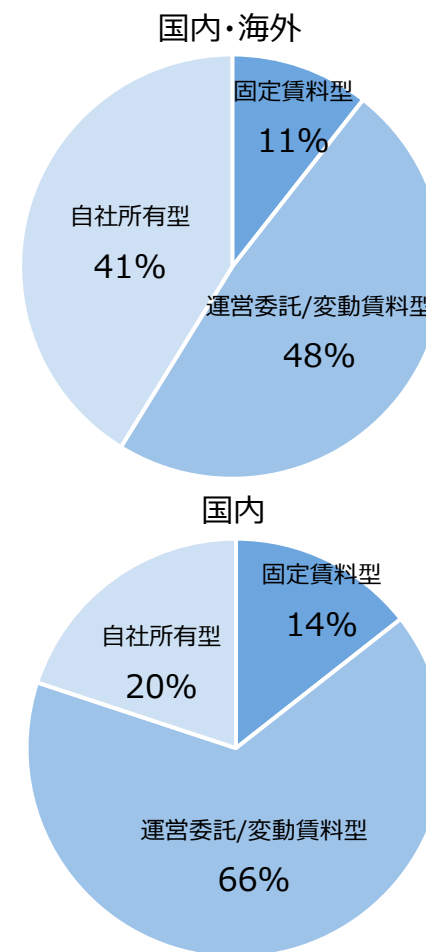
# 運営プラットフォームの継続的拡大と収益構造の機動的な進化

- 京都及び仙台 3 店舗の運営委託型ホテルの開業により、「**運営委託/変動賃料型**」ホテルは、**647室増加**
- 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のホテル物件の売却により、「**自社所有型**」から「**運営委託/変動賃料型**」ホテルへ**381室移行**
- コロナ禍において「運営委託/変動賃料型」ホテルの増加により**ダウンサイドへの耐性を強化**、今後は競争力のある**固定 + 変動賃料型ホテル案件の獲得により規模の拡大を図る**



(注記) 上記客室数はフィリピンにおける運営客室数を含んでおります。

運営形態比率 (客室数構成比)

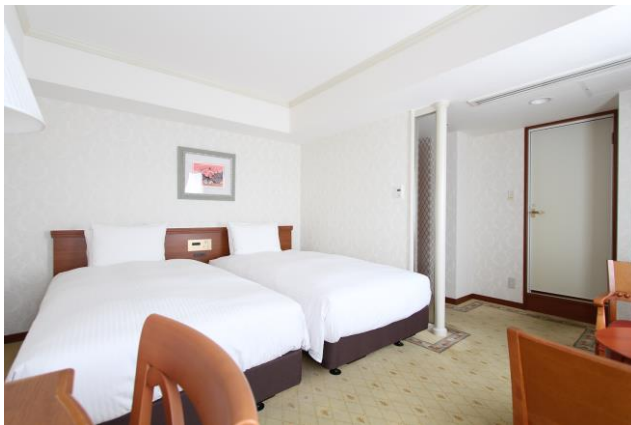


## 積極的な収益向上の取組み

- KOKO HOTEL 名古屋栄及びKOKO HOTEL 大阪心斎橋において、インバウンドを含むレジャー需要の取り込みを強化するため、オーナーと協働して、**ツインルームの増室、ワイドサイズベッドへの入替えを実施**
- KOKO HOTEL福岡天神についてオーナーと協働し、経年劣化の解消による競争力向上を目的として、**内装のリニューアルを実施**

### KOKO HOTEL 名古屋栄

- ダブルルームをツインルームに変更（39室）



### KOKO HOTEL 大阪心斎橋

- ダブルルームをツインルームに変更（22室）
- ワイドベッドへの入替え（115室）



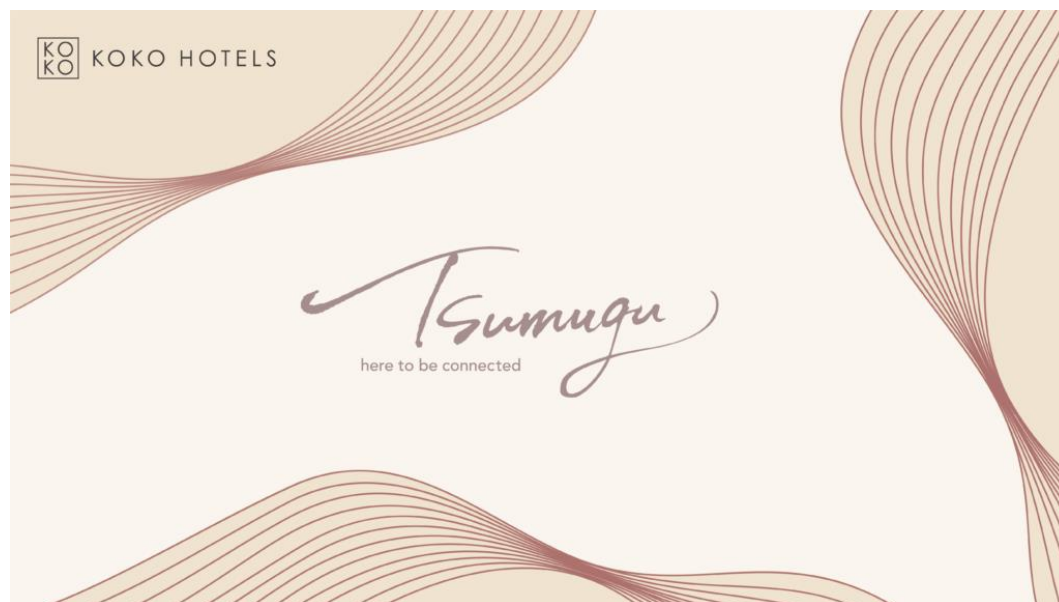
### KOKO HOTEL 福岡天神

- 客室、廊下、ロビーの内装リニューアル
- アメニティーバーの設置

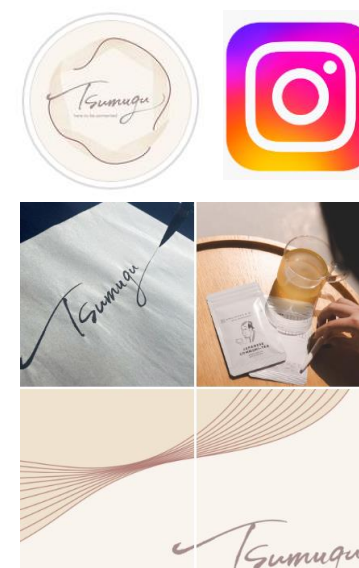


- KOKO HOTELSはブランド立上げから約3年で18ホテルまで展開を拡大
- 2023年10月より、新たなブランドタグライン「Tsumugu -here to be connected-」を定め、ブランドビジュアルとブランドステートメントを一新し、新サービス開始
- デジタルマーケティング、チェーンプロモーションを強化し、ブランド認知度の向上、自社サイト経由での予約率向上を目指す。

## ブランドコンセプト「ひと・もの・ときを『紡ぐ』」ホテル



## Instagramアカウントを開設し、デジタルマーケティングを強化



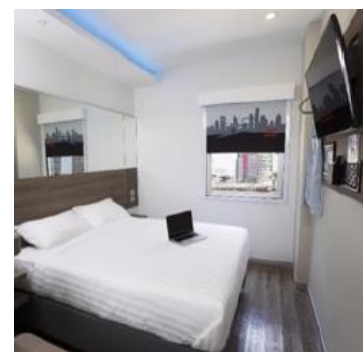
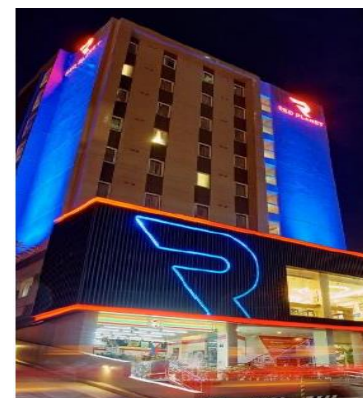
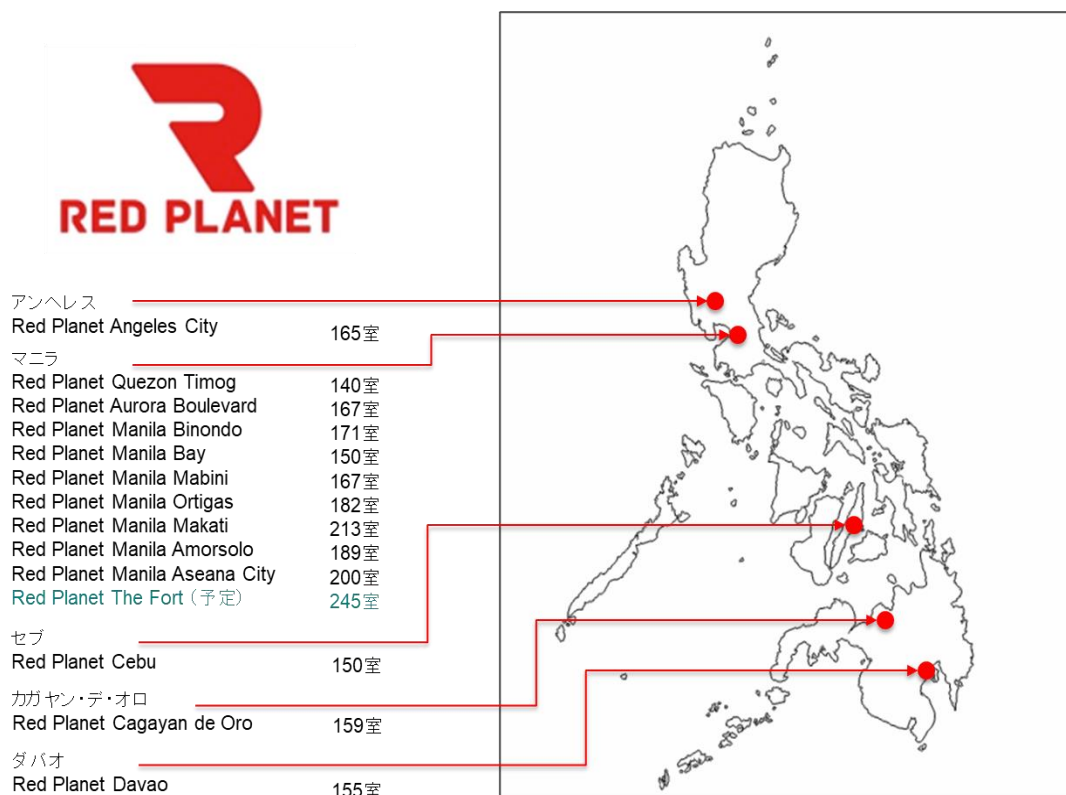
### ■ブランドストーリー

KOKO HOTELSが目指すのは、多様な個性を持つ人とひと、人ともものが巡りあう場所。出会いと気づきのあるひとときが、日々に新しい小さな変化を与えてくれる場所。ひと・もの・ときが多様な関係性を織りなし、現在から未来までの物語を『紡ぐ』ための手助けができる存在でありたいと思っています。

### ■ブランドビジュアル

新しいブランドストーリーの中心となる『紡ぐ』というワードは、書道家 葛谷 綺仙(Kisen Kuzuya)の書き起こし作品となります。この大切なワードを、一つ一つの想いをより合わせることを想起させる柔らかな糸のモチーフで包み込みました。深みのあるエレメントをあたたかみのあるカラーで描き、お客様の旅に訪れる小さな出会いや気づきを表現しています。

- 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 オーナー・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、当事業年度から業績に貢献
- 「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13ホテル（2,208室）を運営
- 2023年10月に「Bonifacio Global City」地区に所在し「Red Planet Hotel Manila The Fort」（245室・2024年2月末までにソフトオープン予定、前倒しでのオープンに取組み中）を、オーナー・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



# 2024年3月期 業績の上方修正

- ホテル事業が前回予想時点以降も想定を上回る実績で推移し、下半期についても引き続き堅調に推移すると見込まれることから売上高、営業利益、経常利益を上方修正
- 前回予想に未反映であった10月2日付のRed Planet Hotels Manila Corporationの買収による連結業績への影響についても今回予想に反映
- 閉館中であった国内のホテル物件に係る賃貸借契約の解約及び海外ホテル事業における採算性の低い一部の借地契約の解約に伴い、リース資産、使用権資産並びにリース債務等を会計上戻し入れたことにより、特別利益（賃貸借契約解約益）を366百万円計上したことで、当期純利益は大幅に増加

〔連結〕 単位：百万円	期初予想	前回予想 (2023/8/10)	今回予想	前回予想比	
				増減額	増減率
売上高	12,000	21,000	<b>22,100</b>	+1,100	+5.2%
営業利益	800	2,726	<b>3,070</b>	+344	+12.6%
経常利益	100	2,134	<b>2,340</b>	+206	+9.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	40	1,780	<b>2,670</b>	+890	+50.0%

本資料は、2024年3月期第2四半期決算短信〔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。

なお、本件に関する詳細につきましては、2023年11月14日付「2024年3月期第2四半期決算短信〔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致します