



**ポラリス・ホールディングス株式会社**

証券コード：3010

当社の株式交換による  
株式会社ミナシアの完全子会社化に関する補足説明資料

## 本件の狙い・取組み意義

### ① 運営プラットフォームの飛躍的な成長

- 本件完了後の運営ホテル数は現行比で約1.8倍、運営客室数は約1.6倍に成長
- 中期経営計画で掲げた目標値を大幅な前倒しで達成
- ホテルオペレーターランキング(\*)で業界20位から10位に飛躍的にポジションアップ

### ② 規模の拡大によるスケールメリットの追求

- 国内で39店舗のリミテッドサービスホテルを運営するミナシア社と当社でオペレーションノウハウを共有し、ベストプラクティスに基づくホテル運営の実践を目指す
- 販売、コスト管理、人材マネジメント等のあらゆる面でのスケールメリットを享受し、ホテル収益を最大化する業界最高水準の運営会社を目指す
- スポンサーと協働し、持続的な運営プラットフォームの成長を目指す

### ③ 安定性と成長性を備えた収益構造の構築

- 運営プラットフォームのさらなる地域分散、運営形態の分散が進展
- リスク耐性の強化とマーケット成長時の収益の成長性を両立
- 強固な収益構造の確立により、株主価値の最大化を図る

- 当社は2024年6月にスポンサーグループであるスターアジアグループと共同で株式会社ミナシア（以下、「ミナシア」という。）の全株式を取得し、業務提携等契約を締結済み
- 当社を株式交換完全親会社、ミナシアを株式交換完全子会社とする株式交換をスポンサーグループと当社の間で実行し、ミナシアの全株式を当社が取得し完全子会社化する予定
- より強固な資本関係の下での一体的な経営を行い、両社の経営統合によるシナジーの発現を目指す

## 株式交換概要

株式交換完全親会社	ポラリス・ホールディングス株式会社
株式交換完全子会社 (対象会社)	株式会社ミナシア
交換対価 (現金)	ミナシア株式1株あたり 約4.58円
株式交換比率	ミナシア株式1株あたり 当社普通株式 0.097株
株式交換契約締結日	2024年10月15日
臨時株主総会決議日	2024年12月12日 (予定)
株式交換効力発生日	2024年12月27日 (予定)

## 株式交換ストラクチャー



- 全国の主要都市で39ホテル5,180室のリミテッドサービスホテルを運営するホテル運営会社
- 「食」「泊」のコラボレーションという独自の発想を進化させながら、運営ホテルの館内及び館外で32店舗のレストランも展開

## 対象会社概要

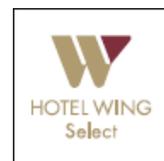
項目	内容
会社の商号	株式会社ミナシア
所在地	東京都千代田区神田小川町1-2 風雲堂ビル3階
創業年月日	2001年6月1日
事業内容	ホテル、飲食店、土産品店の経営・企画・運営・管理 ホテル運営に関するコンサルティング 等
従業員数	1,054名（契約社員、アルバイト含む、24/7時点）
資本金	300万円（本資料の日付時点）
代表者氏名	下嶋 一義



## 主要ホテルブランド



- ホテル数：25ホテル
- 事業性と居住性のバランスを重視したスタンダードホテル



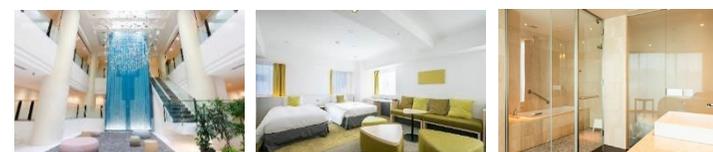
- ホテル数：8ホテル
- 滞在することが楽しくなるようにデザイン性を重視したホテル



- ホテル数：4ホテル
- ウイングブランドにおける最も高い品質と機能を兼ね備えたホテル



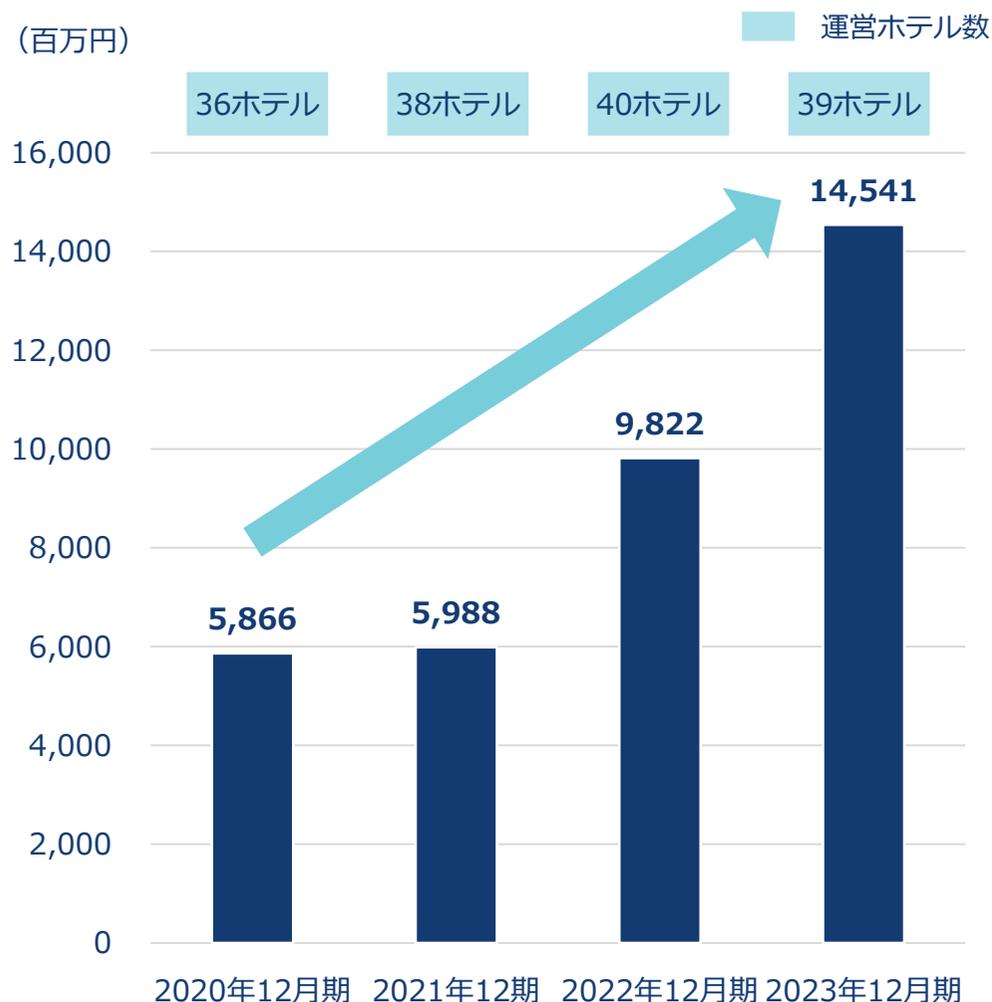
- ホテル数：2ホテル
- 最上のおもてなしと洗練された宿泊体験を提供するホテル



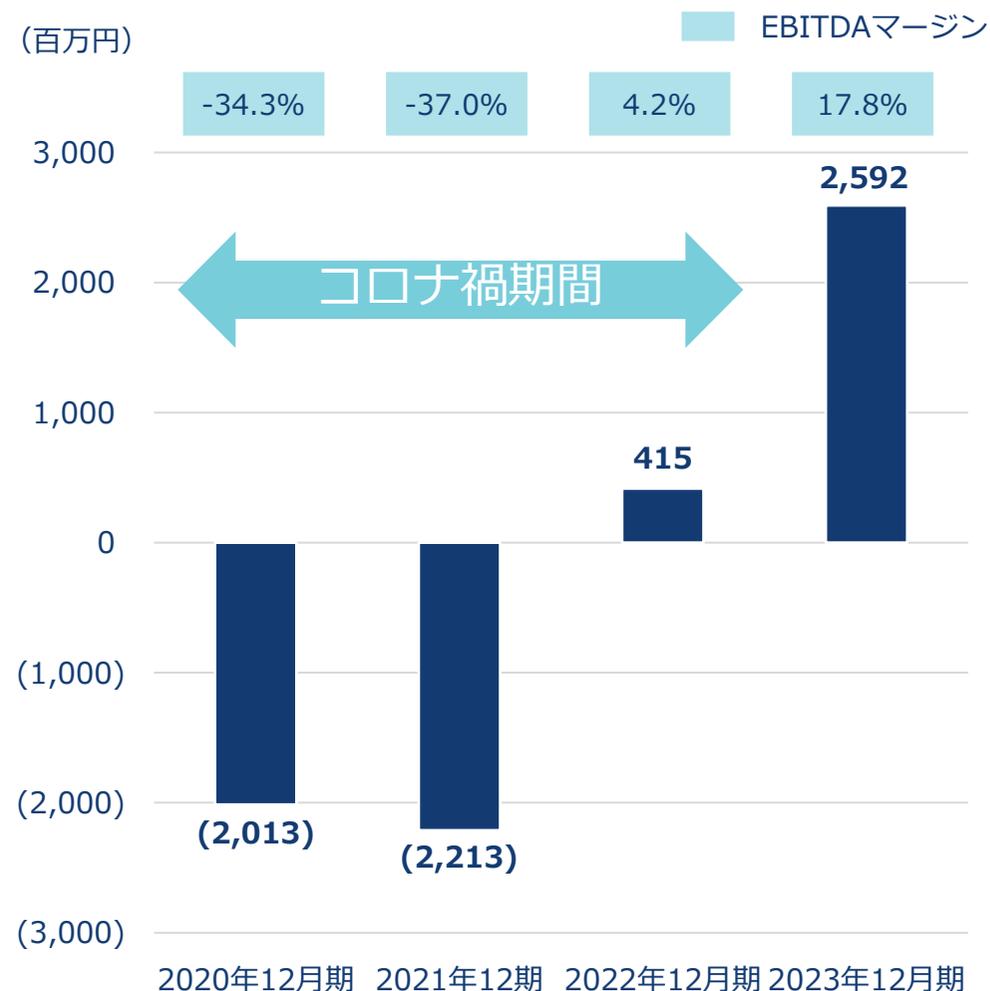
# ミナシアの売上高及びEBITDA推移

- 足許ではコロナ禍を完全脱却し、売上高及びEBITDAが急回復。今後更なる成長の実現を目指す

## 売上高推移



## EBITDA推移



# ミナシアのホテル展開マップ

● ビジネス需要に加え、レジャー・インバウンド需要の取り込みが期待できる全国主要都市に出店

## 39ホテル / 5,180室

※2024年9月末時点

### 関西

- ホテルウイングインターナショナルプレミアム 大阪新世界
- ホテルウイングインターナショナルプレミアム 京都三条
- ホテルウイングインターナショナルセレクト 大阪梅田
- ホテルウイングインターナショナルセレクト 東大阪
- ホテルウイングインターナショナル 姫路
- ホテルウイングインターナショナル 神戸新長田駅前
- ホテルウイングインターナショナル 京都四条烏丸

### 九州・四国

- テンザホテル・博多ステーション
- ホテルウイングインターナショナルセレクト 熊本
- 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 高松
- ホテルウイングインターナショナル 都城
- ホテルウイングインターナショナル 出水
- ホテルウイングインターナショナル 熊本八代
- ホテルウイングインターナショナル 博多新幹線口

### 北海道

- テンザホテル&スカイスパ・札幌セントラル
- ホテルウイングインターナショナル 札幌すすきの
- ホテルウイングインターナショナル 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

### 中国

- ホテルウイングインターナショナル 下関

### 中部

- 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
- 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 静岡
- ホテルウイングインターナショナル 飛騨高山
- ホテルウイングインターナショナル 名古屋

### 関東

- 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
- 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セレクト 池袋
- ホテルウイングインターナショナル 日立
- 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 新橋御成門
- ホテルウイングインターナショナル 池袋
- ホテルウイングインターナショナル 後楽園
- 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 相模原
- ホテルウイングインターナショナル 湘南藤沢

### 東北

- 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
- ホテルウイングインターナショナルセレクト
- ホテルウイングインターナショナルプレミアム
- テンザホテル



注) ミナシアが運営するホテルを橙色でプロットしています。

# 本件完了後のホテル展開マップ(国内)

- インバウンド需要が増加している都市圏での運営プラットフォームがさらに拡大すると同時に、地方エリアのカバー範囲が拡張し、運営プラットフォームの地域分散が進展

## 91ホテル / 14,226室

※2024年9月末時点（海外ホテル及び運営予定含む）

### 関西

- 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
- シュアステイプラスホテル by ベストウェスタン新大阪
- 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ノ大阪北浜
- ベストウェスタンホテルフィノ大阪心斎橋
- KOKO HOTEL 神戸三宮
- KOKO HOTEL 大阪なんば
- KOKO HOTEL 大阪心斎橋
- KOKO HOTEL Residence 京都 二条城（2024年12月オープン予定）
- KOKO HOTEL 大阪日本橋 なんば（2025年春期オープン予定）
- ホテルウイングインターナショナルプレミアム 大阪新世界
- ホテルウイングインターナショナルプレミアム 京都三条
- ホテルウイングインターナショナルセレクト 大阪梅田
- ホテルウイングインターナショナルセレクト 東大阪
- ホテルウイングインターナショナル 姫路
- ホテルウイングインターナショナル 神戸新長田駅前
- ホテルウイングインターナショナル 京都四条烏丸

### 九州・四国

- ベストウェスタンプラス福岡天神南
- KOKO HOTEL 福岡天神
- KOKO HOTEL Premier 熊本
- KOKO HOTEL 鹿児島天文館
- テンザホテル・博多ステーション
- ホテルウイングインターナショナルセレクト 熊本
- 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 高松
- ホテルウイングインターナショナル 都城
- ホテルウイングインターナショナル 出水
- ホテルウイングインターナショナル 熊本八代
- ホテルウイングインターナショナル 博多新幹線口

### 北海道

- KOKO HOTEL 札幌大通
- KOKO HOTEL 札幌駅前
- ベストウェスタンプラスホテルフィノ千歳
- テンザホテル&スカイSPA・札幌セントラル
- ホテルウイングインターナショナル 札幌すすきの
- ホテルウイングインターナショナル 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

### 中国

- KOKO HOTEL 広島駅前
- ウイングインターナショナル 下関

### 中部

- KOKO HOTEL 名古屋栄
- KOKO HOTEL Premier 金沢香林坊
- ベストウェスタンプラス名古屋栄
- 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
- 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 静岡
- ホテルウイングインターナショナル 飛騨高山
- ホテルウイングインターナショナル 名古屋

### 沖縄

- KOKO HOTEL 那覇前島（2027年春期オープン予定）

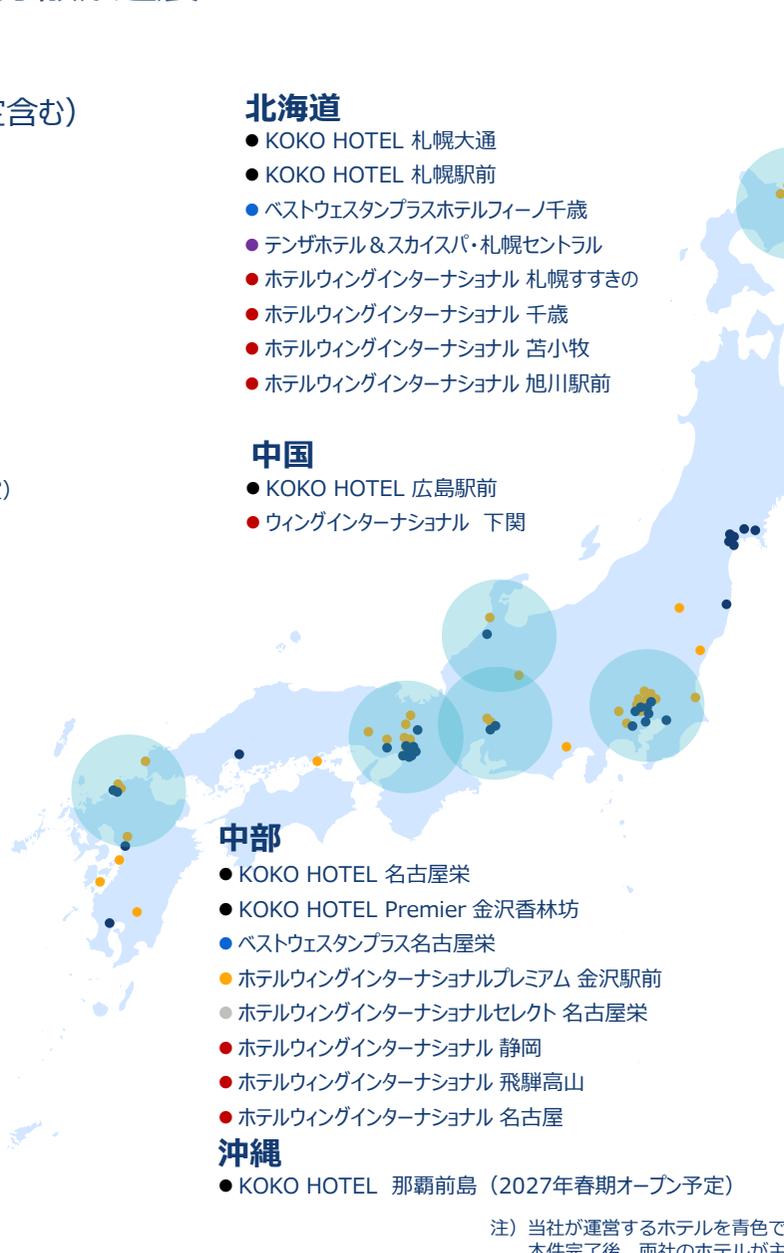
### 東北

- KOKO HOTEL 仙台勾当台公園
- KOKO HOTEL 仙台駅前West
- KOKO HOTEL 仙台駅前South
- バリュエ・ザ・ホテル仙台名取
- バリュエ・ザ・ホテル石巻
- バリュエ・ザ・ホテル榴葉木戸駅前
- バリュエ・ザ・ホテル東松島矢本
- ホテルウイングインターナショナル 須賀川

### 関東

- ベストウェスタンホテルフィノ東京赤坂
- ベストウェスタンホテルフィノ新横浜
- KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋
- KOKO HOTEL Residence 浅草田原町
- KOKO HOTEL Premier 日本橋浜町
- KOKO HOTEL 銀座一丁目
- KOKO HOTEL 築地 銀座
- KOKO HOTEL 海浜幕張（2026年春期オープン予定）
- KOKO HOTEL Residence 上野 新御徒町（2027年秋期オープン予定）
- 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
- 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セレクト 池袋
- ホテルウイングインターナショナル 日立
- 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 新橋御成門
- ホテルウイングインターナショナル 池袋
- ホテルウイングインターナショナル 後楽園
- 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 相模原
- ホテルウイングインターナショナル 湘南藤沢

- KOKO HOTELS
- ベストウェスタンホテル
- バリュエ・ザ・ホテル
- テンザホテル
- ホテルウイングインターナショナル
- ホテルウイングインターナショナルセレクト
- ホテルウイングインターナショナルプレミアム



注) 当社が運営するホテルを青色で、ミナシアが運営するホテルを橙色でそれぞれプロットしています。本件完了後、両社のホテルが主要商圏として重複するカバー範囲を円で示しています。

# 本件完了後のオペレーターランキング

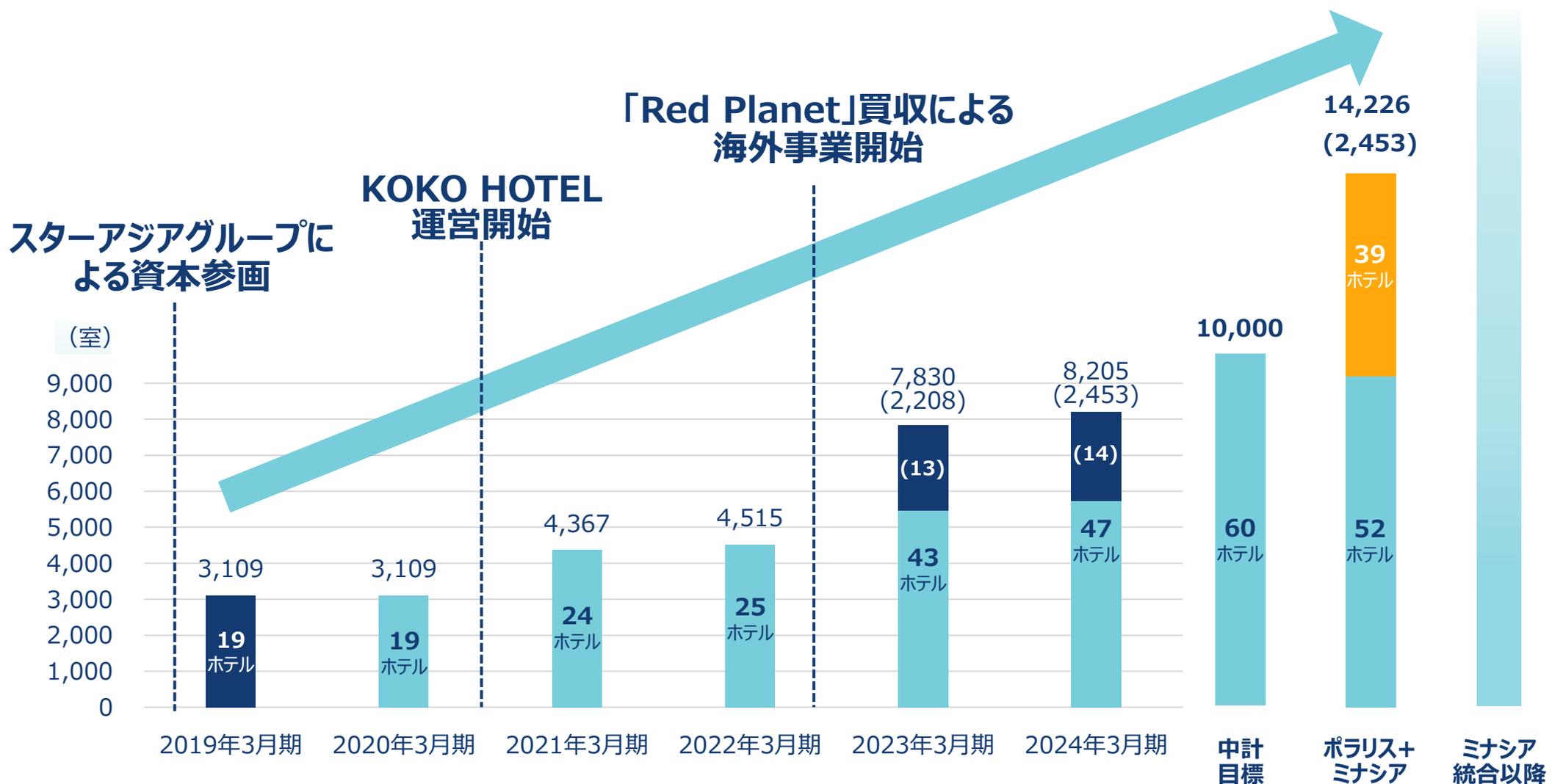
## ● リミテッドサービスホテルのオペレーターとしてのポジショニングが飛躍的に上昇

No.	会社名	展開ブランド名	上場/非上場	運営ホテル	
				軒数	室数
1	東横イン	東横イン	非上場	335	71,303
2	アパ	アパホテル	非上場	273	64,631
3	ルートインジャパン	ホテルルートイン	非上場	346	60,831
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 / アートホテル	非上場	155	22,386
5	共立メンテナンス	ドーミーイン / 御宿野乃	上場 (9616)	137	21,367
6	スーパーホテル	スーパーホテル	非上場	173	19,793
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 (6547)	116	16,476
8	大和ハウスリアルティマネジメント	ダイワロイネットホテル	非上場	76	16,318
9	相鉄ホテルマネジメント	相鉄フレッサイ / ホテルサンルート	非上場	81	15,802
<b>10</b>	<b>ポラリス・ホールディングス (株式交換後)</b>	<b>Best Western / KOKO HOTEL / バリュージェホテル / Red Planet / ウィングインターナショナル / Tenza</b>	<b>上場 (3010)</b>	<b>91</b>	<b>14,226</b>
11	東急ホテルズ	東急ホテルズ	非上場	71	14,135
12	阪急阪神ホテルズ	レム / 第一ホテル	非上場	40	11,079
13	藤田観光	ホテルグレイスリー / ワシントンホテル	上場 (9722)	46	11,063
14	リブマックス	ホテルリブマックス	非上場	158	10,808
15	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	78	10,692
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	10,076
17	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	61	10,023
18	ソラレホテル&リゾート	チサンイン / ロワジュール	非上場	66	9,707
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 (4691)	43	9,592
20	ホテルアルファワン事業本社	ホテルα-1	非上場	48	9,548
<b>21</b>	<b>ポラリス・ホールディングス</b>	<b>Best Western / KOKO HOTEL / バリュージェホテル / Red Planet</b>	<b>上場 (3010)</b>	<b>52</b>	<b>9,046</b>
22	アールエヌティーホテルズ	リッチモンドホテルズ	非上場	43	8,652
23	JR西日本ヴィアイン	ヴィアイン	非上場	25	6,497
24	呉竹荘	くれたけイン	非上場	54	6,230
25	ベッセルホテルグループ	ベッセルホテル	非上場	36	5,640
26	西鉄ホテルズ	ソラリア / 西鉄イン	非上場	21	5,626
27	住友不動産ヴィラフォンテーヌ	ヴィラフォンテーヌ	非上場	21	5,384
28	ホテルモンレー	ホテルモンレー	非上場	21	5,299
29	東急リゾート&ステイ	Tokyu Stay	非上場	31	5,192
<b>30</b>	<b>ミナシア</b>	<b>ウィングインターナショナル / Tenza</b>	<b>非上場</b>	<b>39</b>	<b>5,180</b>
31	セレクトホテルズ	Select Inn / Celecton	非上場	47	4,576

注) 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。会社HPまたは月間ホテルアンドレ스토랑2024年4月号・8月号を基に当社作成。当社（株式交換後）の運営ホテル数は2024年9月末時点（海外ホテル及び運営予定含む）

# 運営プラットフォーム成長の軌跡

- スターアジアグループのサポートにより、2019年3月期から2024年3月期にかけて運営客室数は約2.6倍に成長
- ミナシアの完全子会社化により運営客室数は2019年3月期比で約4.6倍に成長し、中計の目標を前倒して実現
- 引き続きスターアジアグループ及び第三者オーナーとのリレーションを活用して、更なる拡大を図る



注) ( ) 内は海外のホテル数及び運営客室数。

# スケールメリットの追求と業界最高水準の運営会社へ

- 1 両社のチェーンネットワークを活かしたマーケティング、セールス、レベニューマネジメントの実践による、緻密な販売施策の実行、ブランド認知度の向上により運営ホテルの収益を最大化
- 2 成長する運営プラットフォームを支えるべく、オペレーションノウハウの共有、両社共通のバックオフィス機能の統合、各種運営コストの最適化、人材育成の効率化、戦略的投資等により、業界最高水準の運営会社を目指す
- 3 両社のネットワークの活用による新規出店に関する案件発掘機会の拡大、スターアジアグループとの協働による新規受託案件の開拓により、持続的に更なる運営プラットフォームの成長を目指す



## ポラリス・ホールディングス

「ホテルオペレーターのTopTier」として  
ステークホルダーから「選ばれる企業」へ

- 外資系ブランドを含む4つのブランドを擁するホテルオペレーター
- スターアジアグループとの強固なリレーションを活かした、不動産投資・運用ノウハウおよび出店戦略
- 効率的な運営スタイルによるGOPの最大化
- 日本国内及び海外のホテルの運営を支える強力な本部機能

## ミナシア

その街に永く愛される、  
ランドマークをつくる

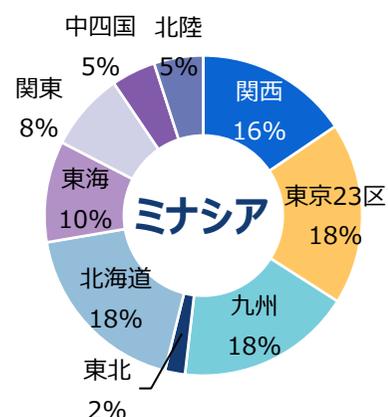
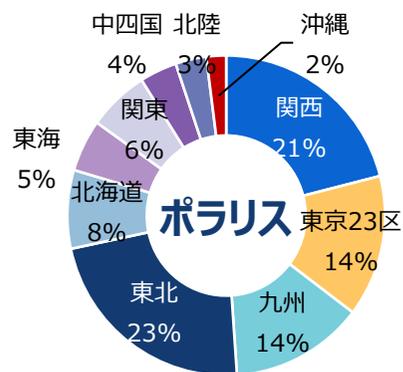
- 30年以上の歴史を持つホテルブランドを擁するホテルオペレーター
- 地域の食と酒にこだわるレストランの展開
- 効率的な運営スタイルによるGOP最大化
- 全国で39ホテルと12のレストランの運営を支える強力な本部機能
- 独自のロイヤルティプログラム



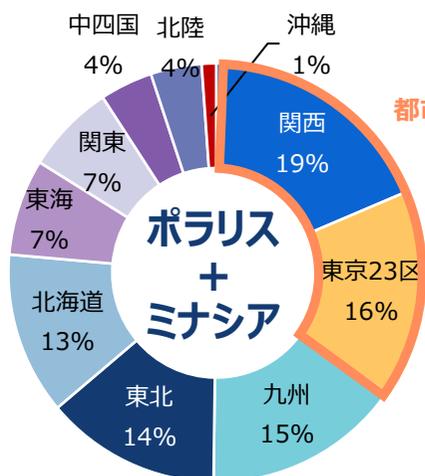
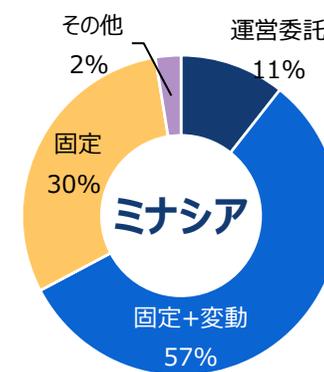
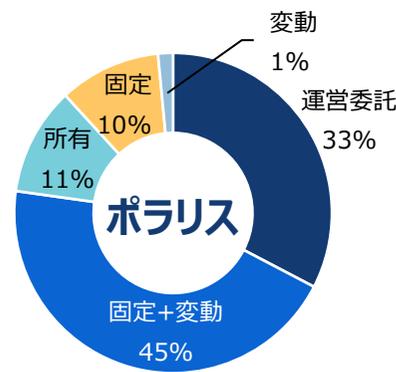
# 安定性と成長性を備えた収益構造による企業価値の最大化

- 日本全国の主要都市に展開するミナシアの運営プラットフォームの取り込みにより、地域分散がさらに進展し、地域別の宿泊需要の変動リスクに柔軟に対応可能なポートフォリオへと変化
- フィー収入型及び変動賃料型賃貸借契約が多いポラリスと、固定賃料型賃貸借契約の割合が相対的に多いミナシアが統合されることで、リスクリターンのバランスが相互に補完され、安定性と成長性を備えた収益構造が確立され、マーケットの変化に対応してリスクヘッジ、収益の最大化が可能となる

地域別客室数

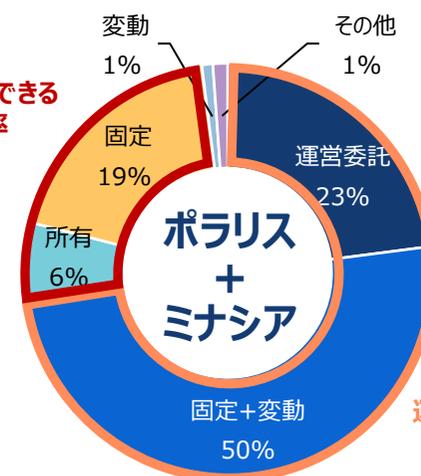


契約形態別客室数



都市圏比率  
35%

今後の成長が期待できる  
所有・固定比率  
25%



収益変動リスクが少ない  
運営委託・固定+変動比率  
73%

注) ポラリスの運営客室数は国内のみの数値。

本資料は、当社の株式交換による株式会社ミナシアの完全子会社化等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、本資料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。

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。

## ■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