



2025 年 11 月 13 日

各位

東京建物株式会社
ミサワホーム株式会社
ポラリス・ホールディングス株式会社

天然温泉ホテル「kokonoyu 別府」着工 KOKO HOTELS の新ブランド第 1 号店として 2027 年夏開業予定 別府駅西口徒歩 3 分、最上階に露天風呂付温泉大浴場を完備

東京建物株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役 社長執行役員 小澤 克人、以下「東京建物」）、ミサワホーム株式会社（本社：東京都新宿区、代表取締役 社長執行役員 作尾 徹也、以下「ミサワホーム」）、ポラリス・ホールディングス株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役社長 田口 洋平、以下「ポラリス」）は、大分県別府市において「kokonoyu 別府」（以下「本ホテル」）を 2025 年 11 月 13 日に着工したことをお知らせします。本ホテルは、ポラリスグループのホテルブランド「KOKO HOTELS」の新サブブランド「kokonoyu（このゆ）」の第 1 号店として、2027 年夏頃の開業を予定しています。なお、本ホテルは、ポラリスグループにおける大分県初のホテルとなります。



外観イメージ

本ホテルは、東京建物とミサワホームが事業主、ポラリスの連結子会社である株式会社フィーノホテルズがホテル運営者となり、「kokonoyu」ブランドの第 1 号店として開発します。本ホテルは別府駅西口徒歩 3 分に立地し、最上階となる 10 階には露天風呂付の天然温泉大浴場を設けます。全 150 室の客室はツイン・ダブルを中心として全 13 タイプを備え、少人数から家族・グループ旅行まで幅広い需要に応えます。

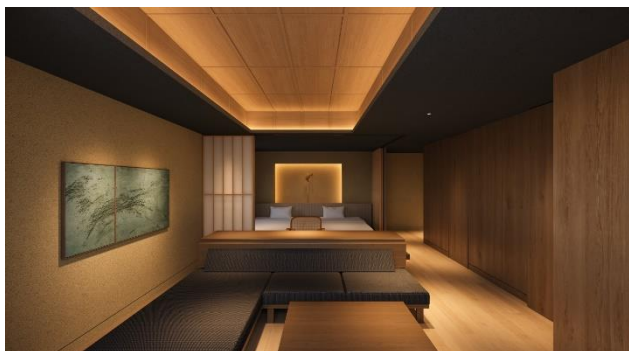
別府温泉は、かつてより日本有数の温泉地として知られ、近年は、韓国をはじめとしたアジア圏の観光客を中心としたインバウンド需要が旺盛です。その一方で観光客数の伸びに対し、特に別府駅前エリアでは温泉大浴場を備えた宿泊施設の新規供給が限定的です。別府駅西口徒歩 3 分という高い利便性を備えた本ホテルの開業により、別府における新規宿泊需要やリピーターの獲得につなげ、別府、さらには大分県全体の観光活性化に貢献してまいります。

● 「kokonoyu 別府」について

本ホテルは、別府エリアの更なる観光活性化に貢献すべく、これまで宿泊施設の供給が限定的であった別府駅西口至近に開発します。最上階には日本随一の泉質を誇る別府温泉の大浴場を備え、露天風呂からは別府タワーが一望できます。2階には朝食を提供するレストランを備え、「kokonoyu」ブランドを象徴する現代的ながら日本らしさを感じられる空間の中で、国内外の幅広い層のお客様に別府のおもてなし文化を発信します。

本ホテル概要

施設名	kokonoyu 別府（このゆ べっふ）
所在地	大分県別府市野口中町 1748 番 4 外（地番）
アクセス	JR 日豊本線「別府」駅徒歩 3 分 大分空港より車で約 60 分
敷地面積	約 1,960 m ²
延床面積	約 7,475 m ²
構造・規模	RC 造地上 10 階建
設計	株式会社エイ.アンド.エス.システム
施工	株式会社和田組
インテリアデザイン	UDS 株式会社
着工	2025 年 11 月 13 日
竣工	2027 年 5 月末日（予定）
開業	2027 年夏頃
付帯施設	レストラン（朝食会場）、屋上露天風呂付天然温泉大浴場
客室構成	ツイン 131 室（26.33 m ² ～53.88 m ² ） ダブル 19 室（21.97 m ² ～26.64 m ² 、ユニバーサルルーム 2 室を含む）



客室イメージ



天然温泉大浴場イメージ

● 位置図



広域図



狭域図

● 「kokonoyu」について

ポラリスのオリジナルブランドである KOKO HOTELS は「Here Discovery Begins—ここから見つける旅を」をコンセプトに掲げ、「KOKO HOTEL」、「KOKO STAY」、「KOKO HOTEL Premier」「KOKO HOTEL Residence」の4つのサブブランドで日本全国に76ホテル10,810室（2025年10月末時点、運営予定客室数を含みます。）を展開しています。

昨今増加するインバウンドの訪日目的には温泉入浴や旅館への宿泊といった日本独自の体験を求めるニーズが高まっており、別府エリアでもインバウンドゲストは増加傾向にあります。また、日本人にとってもホテルの快適性を保ちつつ日本的な空間を求めるニーズが高まっています。そうしたニーズの変化を踏まえ、日本有数の温泉地である別府において本ホテルを計画するにあたり、KOKO HOTELS の新たなサブブランドとして「kokonoyu」を立ち上げました。

日本の温泉文化を体験できる新サブブランド「kokonoyu」は、「Retreat—自分と向き合い、心を解き放つ滞在—」をコンセプトに、心身を癒す温泉、旬を味わう地元料理、心づくしのおもてなしで、日常を離れた至福の時間をお過ごしいただけるよう、四季の情緒に包まれた和の空間で日本の魅力を発見する旅を提供します。

【ご参考】 KOKO HOTELS のブランド一覧



● 事業者について

東京建物株式会社

東京建物は、1896 年（明治 29 年）創業の日本で最も歴史ある総合不動産会社です。都市開発・ビル、住宅、商業施設、物流施設、ゴルフ場等のレジャー施設、海外における不動産開発など、幅広い事業を展開しております。

ホテル事業においては、デベロッパーとしてのノウハウの活用や、多様なオペレーターとの協業により、宿泊特化型ホテル、ラグジュアリーホテルなど、さまざまなタイプのホテルの開発・運用を行っています。

2024 年 8 月に「フォーシーズンズホテル」と分譲マンションとの超高層複合タワー開発として日本初となる「フォーシーズンズホテル大阪」を開業し、2024 年 9 月にはヒルトンのフラッグシップブランド「ヒルトン・ホテルズ&リゾーツ」としては京都初進出となる「ヒルトン京都」を開業しました。さらに、2028 年にはアコーホテルズの最高級ラグジュアリーブランド「ラッフルズ」の日本初進出となる「ラッフルズ東京」の開業を予定しております。また、大分県においては、由布市湯布院町において、愛犬同伴型ラグジュアリーリゾートホテル「レジーナリゾート」九州第 1 号店となる「レジーナリゾート由布院」の開業を 2025 年 11 月 16 日に予定しております。このように、立地・案件特性に応じたホテルオペレーターやホテルタイプをベストミックスし、お客様の体験価値と事業価値の最大化を図っています。

コーポレートサイト：<http://tatemono.com>

ミサワホーム株式会社

ミサワホームは、1967 年（昭和 42 年）に新築戸建住宅の建築を主な事業として始めた住宅メーカーです。お客さまのニーズに応え戸建住宅・賃貸住宅を建築する新築事業、リフォームや不動産仲介を手がけるストック事業、分譲マンション、医療・介護施設、子育て支援施設、商業施設や複合開発事業などトータルデザインを提案するまちづくり事業、米国や豪州を中心に展開している海外事業、高齢者施設の運営を行うウエルネス事業など、幅広い分野で事業を展開しています。

まちづくり事業の取り組みのひとつであるホテル事業では、事業主としてのこれまでの住まいづくりでご家族の多様なライフスタイルやニーズに応えたノウハウを生かし、2025 年 9 月に静岡県御殿場市にて「edit x seven（エディット バイ セブン） 富士御殿場」を開業しました。同ホテルでは新築事業で培ったオリジナル家具・オリジナルアイテムの制作・納品など、新しい価値創造に挑戦しています。今後も、住まいと暮らしの未来を見据え、技術革新と社会貢献の両立を目指した事業展開を続けてまいります。

コーポレートサイト：<https://www.misawa.co.jp/>

ポラリス・ホールディングス株式会社

ポラリスは、東証スタンダード市場に上場するホテルオペレーターで、国内外で 106 ホテル 15,573 室（2025 年 10 月末時点、運営予定客室数を含みます。）のホテルを展開しております。九州では既に福岡県、熊本県、鹿児島県および宮崎県において計 11 ホテルを運営中ですが、大分県には本ホテルが初進出となります。

オリジナルブランドである「KOKO HOTELS」をメインブランドとし、バジェットクラスからミッドスケールクラス、アップスケールクラス、スモールラグジュアリーと幅広いタイプのホテルを運営し、ホテルオーナー・投資家のニーズを踏まえた収益性の高い運営を得意としています。今回、別府という日本有数の温泉地であり、増加するインバウンドにも注目を浴びる立地特性を踏まえ、KOKO HOTELS の新たなサブブランドとして、日本独自の温泉文化体験を提供する「kokonoyu」ブランドを立ち上げました。立地特性お

よびゲストの潜在的なニーズを踏まえたプロダクト開発およびサービスの提供により、ゲストの体験価値とホテルの収益性を追求することで、ホテルオーナーの資産価値の最大化を目指してまいります。

コーポレートサイト：<https://www.polaris-holdings.com/>

※ イメージ画像や施設情報は、現時点での予定・仮称であり、変更となる場合がございます。

以上