証券コード　3468

STARASIA Investment Corporation

2025年2月27日

不動産投資信託証券発行者
スターアジア不動産投資法人
代表者名　執行役員　加藤　篤志
（コード番号3468）
資産運用会社
スターアジア投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長　加藤　篤志
問合せ先 取締役兼財務管理部長　菅野　顕子
TEL: 03-5425-1340

本日付公表の適時開示に関する補足説明資料

＜本日付公表の適時開示＞

・2025年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ（上方修正）

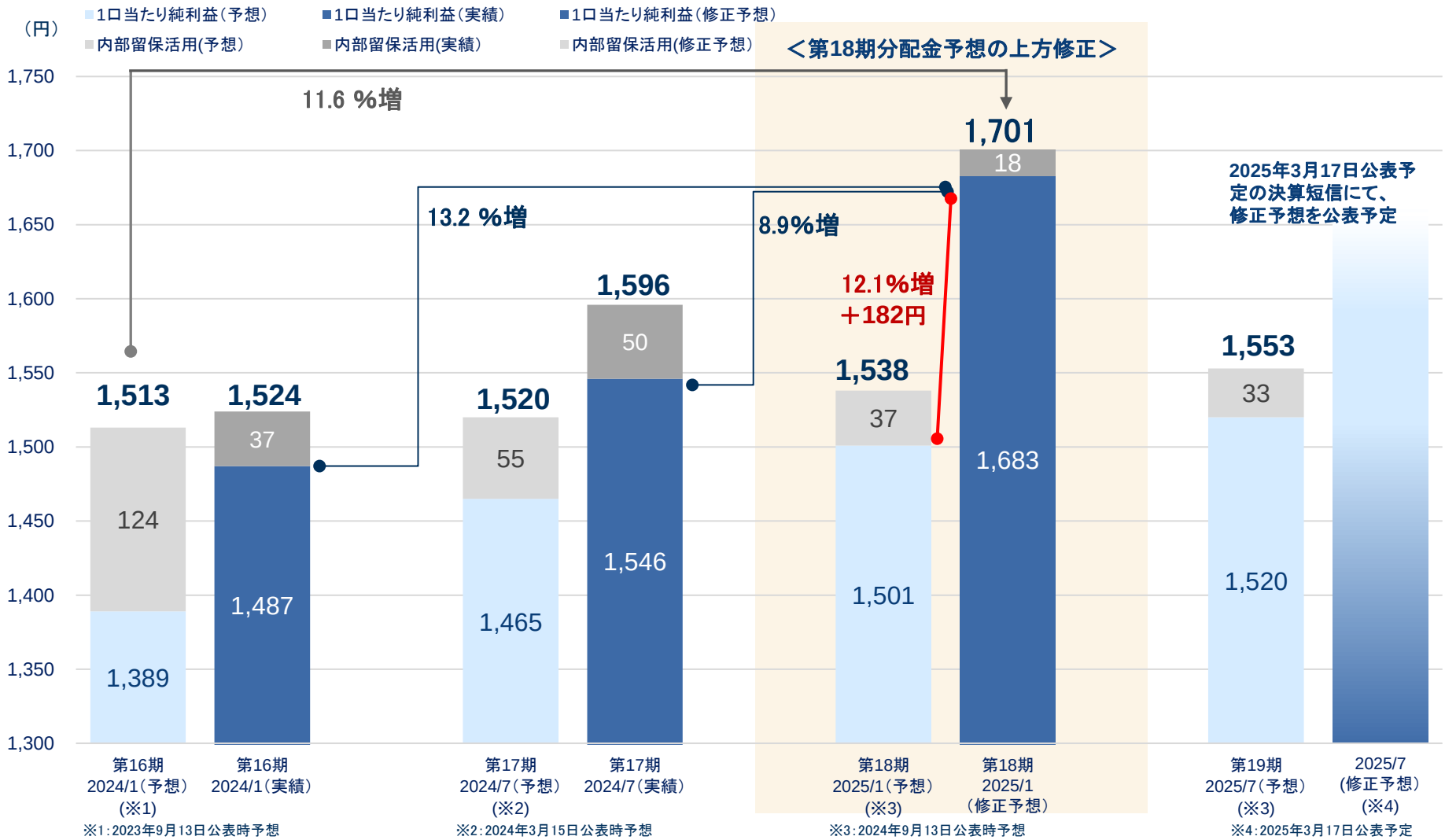
1. 第18期（2025年1月期）分配金予想の上方修正

STARASIA Investment Corporation

◆ 特に2023年及び2024年の公募増資で取得したホテル（11物件）の業績が好調に推移し、1口当たり純利益は**＋182円／12.1%増**

◆ 分配金は過去1年間で、インフレを大幅に超える増加率／1,524円 → 1,701円 ： **11.6%増**

◆ 内部留保活用額（当初予想 37円／口）については、一部を内部留保し、第19期以降の**戦略的投資に活用**する方針



2. 要因分析①

総合型リートの強みを活かし、インフレ対応資産であるホテルのエクスポージャーを拡大

STARASIA Investment Corporation

◆ スターアジアグループであるポラリスとの緊密な連携により、収益の最大化を追求

◆ ホテルの収益増が賃料増へ直結（ポラリス（※1）運営ホテル）、ポートフォリオNOIの増大に寄与 ～ インフレに勝る収益増を実現見込み

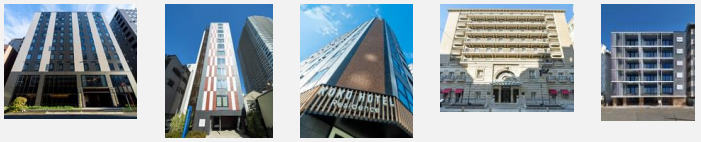
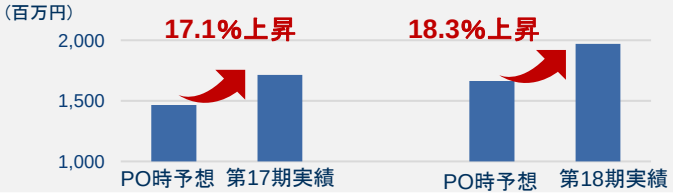
ホテルポートフォリオ（ポラリス運営ホテル）における収益の増大要因	
外部環境要因	■ 日本の豊富な観光資源と円安を背景とした**訪日外客数増の後押し**（前年同期比＋47.1%増）（※2） ■ イベント等の開催増などに起因した**国内旅行需要の復活**（前年同期比＋4.5%増）（※3）
ホテルの収益増が投資法人の収益増に直結する賃料体系	■ **「固定＋変動」**の賃料体系であり、一定の安定性を確保しつつ、変動賃料においてインフレに勝る賃料収入を獲得 変動賃料 ＝ GOP x 85% - 固定賃料（KOKO HOTEL 大阪なんばのみGOP x 80%） 第18期実績見込み（※4） ： 固定賃料25.6%：変動賃料74.4% ■ 堅調な宿泊需要を取り込み、ホテル収益の拡大が本投資法人の収益拡大に直結
ポラリスによる収益拡大への寄与	■ ポラリスのマネジメントにより、**高いGOPマージン**（2025年1月期 **59.5 %**）の実現 最も効率的な運営が可能とされる200室前後の宿泊特化型ホテルは、少人数でのオペレーションが可能 ■ イベント開催などのタイミングを捉えた客室単価の最大化を追求する**ダイナミックプライシング** ■ ポラリス運営ホテルは各都市の中心地に立地しており、**低層階への外部テナント誘致**が可能 テナントからの賃料収入はオペレーター収益を下支え ■ ポラリスとミナシアの経営統合により、**オペレーターの経営効率アップ** 例：アメニティ単価・外部委託契約の最適な条件交渉やエリアマネジメント

※1：スターアジアグループであるポラリス・ホールディングス株式会社（証券コード：3010）及び同社の関連会社。以下、本書において「ポラリス」または「オペレーター」といいます。
※2：日本政府観光局 「訪日外客統計」公表　※3：国土交通省観光庁「観光統計 旅行・観光消費動向調査2024年10月～12月期（速報）」公表　※4：ポラリス運営ホテルのみを集計

2. 要因分析②

新規取得物件（2023年及び2024年）のNOI増大への寄与

◆ 2023年公募増資時取得物件（11物件、取得価格総額491億円）及び2024年公募増資時取得物件（5物件、取得価格総額358億円）が取得時**鑑定NOI利回りを大幅に上回るNOI利回りを実現**見込み（第18期）／ 11物件：4.8% → **6.2%**、5物件：4.6% → **6.0%**（※1）

	2023年公募増資（第6回）		2024年公募増資（第7回）等	
取得物件	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 KOKO HOTEL 札幌大通 ベストウエスタンプラス福岡天神南 アーバンパーク三鷹 アーバンパーク蒲田南Ⅰ アーバンパーク蒲田南Ⅱ アーバンパーク梅島		 KOKO HOTEL 築地銀座 KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋 KOKO HOTEL Residence 浅草田原町 KOKO HOTEL 大阪心斎橋 アーバンフォルム蕨（※2）	
取得価格合計	**49,191百万円**		**35,800百万円**	
取得時鑑定評価額合計	**52,924百万円**		**39,840百万円**	
NOI利回りの比較	**取得時平均鑑定NOI利回り**	**平均NOI利回り（2025年1月期修正予想）**	**取得時平均鑑定NOI利回り**	**平均NOI利回り（2025年1月期修正予想）**
	4.8%	1.4%上昇 **6.2%**	**4.6%**	1.4%上昇 **6.0%** (※1)
ホテルアセット取得時公表予算と実績の比較（GOP）				

※1：2024年8月16日及び同年8月30日に取得しているため、2024年度の固定資産税及び都市計画税等は2025年1月期において費用計上されません。 従いまして、次の算式にて算出しております。
（修正予想NOI ÷保有日数×第18期営業日数－第19期予想固都税）×2÷取得価格
※2：「アーバンフォルム蕨」は、2024年8月16日に自己資金にて取得していますが、直後に実施した公募増資及び資産譲渡と一連の取り組みであると整理しています。

2. 要因分析③

特に東京都心に立地するホテルの業績は当初予想を大幅超過

STARASIA Investment Corporation

◆ KOKO HOTEL 銀座一丁目 ：RevPAR予想対比**14.2%増** ／ KOKO HOTEL 築地銀座 ： 同**31.1%増**（いずれも第18期平均）

KOKO HOTEL 銀座一丁目		2024年8月	2024年9月	2024年10月	2024年11月	2024年12月	2025年1月	第18期平均
稼働率	予想	89.1%	90.6%	90.7%	91.1%	91.2%	88.0%	**92.2%**
	実績	96.0%	95.9%	95.5%	96.2%	96.5%	91.1%	**95.2%**
ADR	予想	¥17,507	¥18,007	¥20,007	¥20,507	¥20,007	¥16,807	**¥18,646**
	実績	¥15,055	¥16,898	¥22,744	¥25,545	¥24,113	¥19,427	**¥20,638**
	増減	-14.0% ↘	-6.2% ↘	13.7% ↗	24.6% ↗	20.5% ↗	15.6% ↗	**10.7%** ↗
RevPAR	予想	¥15,598	¥16,315	¥18,143	¥18,692	¥18,249	¥14,797	**¥17,199**
	実績	¥14,456	¥16,198	¥21,716	¥24,582	¥23,267	¥17,701	**¥19,645**
	増減	-7.3% ↘	-0.7% ↘	19.7% ↗	31.5% ↗	27.5% ↗	19.6% ↗	**14.2%** ↗

【KOKO HOTEL 銀座一丁目】

- 2025年1月**インバウンド比率：87.6%**
- 2024年9月に**OTAとの契約見直し**、高収益化を推進
- プレミアムフロアのアメニティ変更により、周辺商業店舗との**相互送客**を企図
- 第18期中（2025年1月完了）においてツイン化工事（20室実施）
  ➡第19期以降の**RevPAR6,000円上昇効果を見込む**
- 2024年12月末にWi-Fi環境良化工事完了により、**顧客満足度**を高めリピーター獲得を狙う

KOKO HOTEL 築地銀座		2024年8月	2024年9月	2024年10月	2024年11月	2024年12月	2025年1月	第18期平均
稼働率	予想	※	86.7%	87.0%	88.3%	88.3%	88.1%	**91.3%**
	実績	※	96.6%	97.3%	96.8%	95.7%	94.9%	**96.3%**
ADR	予想	※	¥23,711	¥24,182	¥25,069	¥24,814	¥20,929	**¥22,285**
	実績	※	¥20,422	¥28,477	¥32,020	¥31,931	¥26,122	**¥27,711**
	増減	※	-13.9% ↘	17.8% ↗	27.7% ↗	28.7% ↗	24.8% ↗	**24.3%** ↗
RevPAR	予想	※	¥20,557	¥21,028	¥22,146	¥21,902	¥18,430	**¥20,351**
	実績	※	¥19,719	¥27,700	¥30,992	¥30,556	¥24,795	**¥26,679**
	増減	※	-4.1% ↘	31.7% ↗	39.9% ↗	39.5% ↗	34.5% ↗	**31.1%** ↗

【KOKO HOTEL 築地銀座】

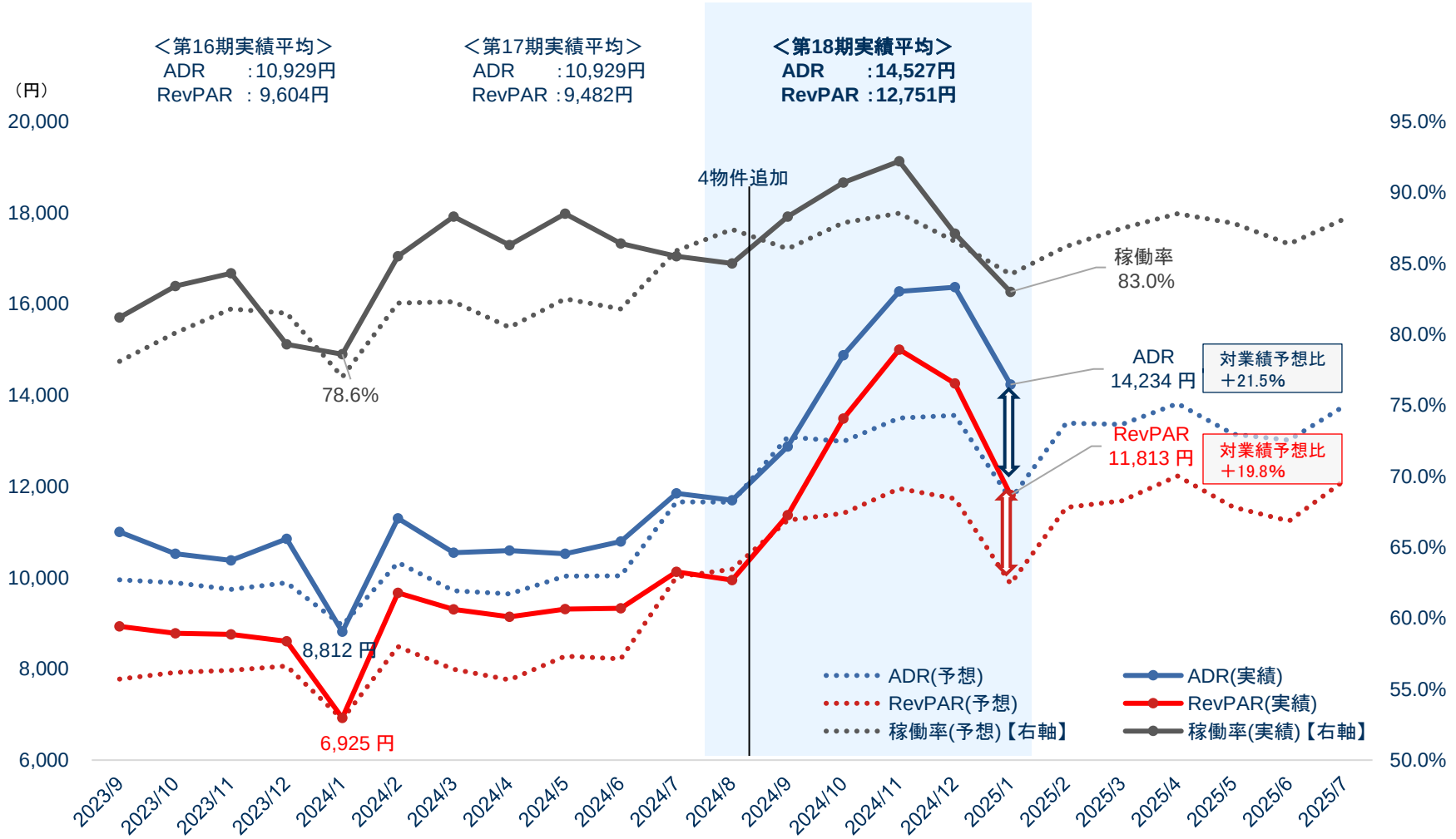
- 至近の築地市場跡地において、事業規模9,000億円の**「築地地区まちづくり事業」が**進行中
- 2025年1月**インバウンド比率：92.7%**
- 宿泊需要のトレンドを取り込むトリプルユース、フォースユースが可能な客室を持ち、**収益の最大化に貢献**

※2024年8月30日取得であり、稼働日数が2日と少ないため、記載を省略しています。

2. 要因分析④

ポラリス運営ホテルの経営指標は、効率的な運営により予想値を大幅に上回る

◆ 2025年1月度の実績ADRは業績予想比**21.5%増**、実績RevPARは**19.8%増**



※スターアジアグループであるポラリス・ホールディングス株式会社（証券コード：3010）及び同社の関連会社のオペレーションによるホテル（KOKO HOTELシリーズとベストウェスタンプラス福岡天神南）の数値を記載しています。ただし、2024年8月までは8ホテルの数値を、2024年9月以降は、2024年8月30日に取得した4ホテルを加えた計12ホテルの数値を記載しています。

ディスクレーマー

- 本資料は、2025年2月27日付にて公表した「2025年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ（上方修正）」にて公表した内容及びそれらに付随する情報を追加し整理したものです。詳細については、当該お知らせをご参照ください。
- 本資料は、スターアジア不動産投資法人の投資証券の取得勧誘その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。
- 不動産投資証券は、不動産相場、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準等の変動及び投資証券の裏付けとなっている不動産の価格や評価額の変動に伴い、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。不動産投資証券の発行者であるスターアジア不動産投資法人及びその資産を運用する資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社の業務や財産の状況に変化が生じた場合、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。
- 本資料は金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれらに基づく政省令並びに東京証券取引所の規則その他関係諸規則に基づく開示書類や運用報告ではありません。
- 本資料で提供している情報は、本資料作成日現在においてスターアジア不動産投資法人が保有する情報に基づいて記載しておりますが、その情報の正確性、完全性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますのであらかじめご了承ください。
- 本資料には、一定の前提条件に基づく現時点における将来に関する予測に基づく記述が含まれています。そのような記述は今後の前提条件の推移、リスクの顕在化又は不確定要因の変動等による影響を受けるものであり、スターアジア不動産投資法人の将来の業績を保証するものではありません。
- スターアジア不動産投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。
- スターアジア不動産投資法人の投資証券の市場価格は、取引所における投資家の受給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。