STARASIA
Investment Corporation

2025年1月24日

各　位

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

ホテル運営状況に関するお知らせ（2024年12月度）

スターアジア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が保有するホテルのうち、変動賃料を含む賃料体系となっているホテルについて、2024年12月度の運営状況及び当期（第18期、2025年1月期）の累計値等を、以下のとおりお知らせいたします。

本投資法人は、変動賃料を含む賃料体系となっているホテルのうち、テナントから開示の同意を得られた物件について、月次で継続的に運用状況の開示をしています。

記

1．ホテル運用状況

番号	名称	項目	2024年12月単月	第18期 （2024年8月1日～2025年1月31日） 実績累計／平均 （2024年8月1日～2024年12月31日）
HTL-03	レンブラントスタイル東京西葛西	客室稼働率（%）	79.5	81.0
		ADR（円）	10,771	9,924
		Rev PAR（円）	8,562	8,036
		売上高（百万円）	非開示（注6）	非開示（注6）
HTL-07	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	客室稼働率（%）	79.2	78.7
		ADR（円）	13,932	12,818
		Rev PAR（円）	11,030	10,088
		売上高（百万円）	非開示（注6）	非開示（注6）
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	客室稼働率%）	87.2	88.3
		ADR（円）	10,824	9,505
		Rev PAR（円）	9,442	8,397
		売上高（百万円）	30	132
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	客室稼働率（%）	96.5	96.0
		ADR（円）	24,113	20,871
		Rev PAR（円）	23,267	20,039
		売上高（百万円）	223	949
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	客室稼働率（%）	96.0	96.5
		ADR（円）	10,152	10,518
		Rev PAR（円）	9,743	10,153
		売上高（百万円）	76	394

番号	名称	項目	2024年12月単月	第18期 (2024年8月1日～ 2025年1月31日) 実績累計／平均 (2024年8月1日～ 2024年12月31日)
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	客室稼働率(%)	85.8	86.1
		ADR（円）	14,119	13,900
		Rev PAR（円）	12,117	11,965
		売上高(百万円)	61	300
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	客室稼働率(%)	77.7	83.9
		ADR（円）	7,491	8,967
		Rev PAR（円）	5,818	7,527
		売上高(百万円)	47	303
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	客室稼働率(%)	60.0	72.9
		ADR（円）	5,508	5,802
		Rev PAR（円）	3,304	4,229
		売上高(百万円)	31	202
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	客室稼働率(%)	96.4	95.7
		ADR（円）	11,047	10,962
		Rev PAR（円）	10,649	10,486
		売上高(百万円)	49	239
HTL-16	ベストウェスタンプラス 福岡天神南	客室稼働率(%)	90.3	87.6
		ADR（円）	14,536	14,442
		Rev PAR（円）	13,133	12,645
		売上高(百万円)	101	483
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座（注7）	客室稼働率(%)	95.7	96.6
		ADR（円）	31,931	28,101
		Rev PAR（円）	30,556	27,150
		売上高(百万円)	189	695
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋（注7）	客室稼働率(%)	90.9	91.1
		ADR（円）	42,405	34,192
		Rev PAR（円）	38,529	31,153
		売上高(百万円)	50	162
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町（注7）	客室稼働率(%)	93.3	92.7
		ADR（円）	49,277	40,280
		Rev PAR（円）	45,997	37,322
		売上高(百万円)	67	218
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋（注7）	客室稼働率(%)	94.5	90.6
		ADR（円）	13,295	12,493
		Rev PAR（円）	12,563	11,314
		売上高(百万円)	92	334
合計／平均		客室稼働率(%)	86.2	87.7
		ADR（円）	15,892	14,186
		Rev PAR（円）	13,702	12,447

（注1） 上記各数値は、賃借人から提供を受けた情報に基づき記載しています。また、監査等の手続きを経ていないため、正確性・完全性を保証できるものではなく、今後提出する有価証券報告書等に記載の数値と一致しない場合があります。

（注2） 「客室稼働率」は、対象期間の販売客室数を同期間の販売可能客室数で除した数値をいいます。小数点以下第二位を

四捨五入して記載しています。
（注3）「ADR」とは、平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。小数点以下第一位を四捨五入して記載しています。
（注4）「Rev PAR」とは、販売可能客室数当たり宿泊部門売上（Revenue Per Available Room)をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。小数点以下第一位を四捨五入して記載しています。
（注5）「売上高」とは、賃借人がホテル事業及びその他付帯事業により得た収入のことをいい、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注6）テナントからの要望により非開示としています。
（注7）2024年8月30日に取得したホテルであるため、第18期の実績累計／平均は9月度からの数値をもとに記載しています。

２．特記事項

2024 年 12 月の訪日外客数は、日本政府観光局公表の訪日外客統計資料によると、前年同月比で 27.6%増、2019 年同月比では 38.1%増となり、単月として過去最高の 3,489,800 人を記録しました。また、2024 年の年間訪日外客数は 36,869,900 人となり、これまで過去最高であった 2019 年の年間累計を上回り、過去最高を更新しました。

このような状況の中、本投資法人が保有するホテルの運用状況（実績）については、上記のとおりです。特に、インバウンド需要の獲得に加え、ドーム開催イベント等の好機を捉え、国内宿泊需要も取り込むことで、好調に推移しました。とりわけ、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）の傘下の会社のオペレーションによるホテル 12 物件（2024 年 8 月 30 日に新たに取得した 4 物件を含みます。）の 12 月度 ADR と RevPAR については、予想を大幅に上回り、予想対比 20%超となりました。

ポートフォリオ全体の KPI については、後記「＜ご参考＞■ポートフォリオ稼働率・ADR・RevPAR の推移（予想・実績）」をご覧ください。

その他、2024 年 11 月度までの詳細は、YouTube スターアジアグループ公式チャンネルにてご説明しています。

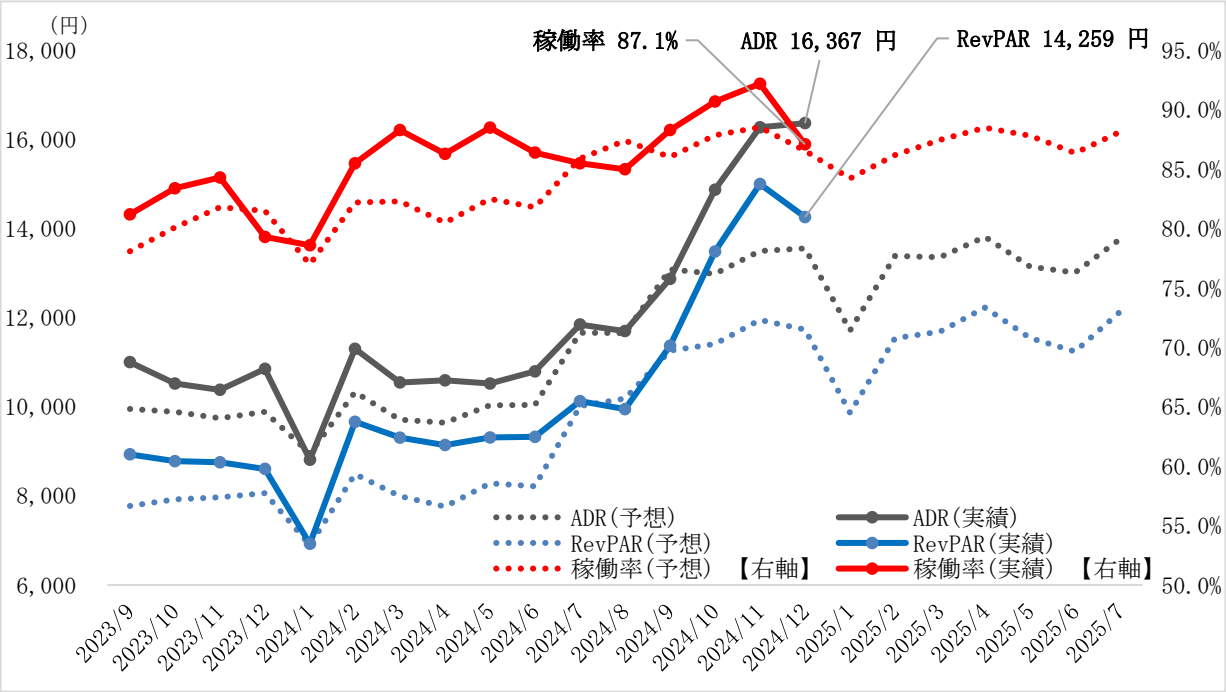
なお、本投資法人の業績予想については、2024 年 9 月 13 日付公表の「2024 年 7 月期決算短信（REIT）」をご参照ください。
news-4d72475bf6a26f325046e660e5c2a41e3f475183.pdf (starasia-reit.com)

以上

＊本投資法人のホームページアドレス：https://starasia-reit.com

＜ご参考＞

■ポートフォリオ稼働率・ADR・Rev PAR の推移（予想・実績）



(注)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。

■保有ホテル一覧と賃料体系

物件番号	名称	賃料体系	
		固定賃料	変動賃料（注）
HTL-01	R&B ホテル梅田東	○	—
HTL-03	レンブラントスタイル東京西葛西	○	●
HTL-04	ベストウェスタン横浜	○	○
HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	○	○
HTL-06	グランジット秋葉原	○	—
HTL-07	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	○	●
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	—	●
HTL-09	あべの nini（ホテル）	○	—
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	○	●
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	○	●
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	○	●
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	○	●
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	○	●
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	○	●
HTL-16	ベストウェスタンプラス福岡天神南	○	●
HTL-17	KOKO HOTEL 築地銀座	○	●
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	○	●
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	○	●
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	○	●

(注)●印は、テナントからホテルの運営状況の一部の開示について同意を得ているホテルです。