STARASIA
Investment Corporation

2024年12月25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11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11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11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11月30日）
HTL-03	レンブラントスタイル東京西葛西	客室稼働率（%）	88.2	81.4
		ADR（円）	10,672	9,714
		Rev PAR（円）	9,415	7,903
		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（%）	87.4	78.6
		ADR（円）	13,713	12,533
		Rev PAR（円）	11,980	9,849
		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%）	89.8	88.6
		ADR（円）	11,591	9,175
		Rev PAR（円）	10,412	8,131
		売上高（百万円）	32	101
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	客室稼働率（%）	96.2	95.9
		ADR（円）	25,545	20,042
		Rev PAR（円）	24,582	19,219
		売上高（百万円）	226	725
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	客室稼働率（%）	95.3	96.7
		ADR（円）	9,324	10,611
		Rev PAR（円）	8,886	10,257
		売上高（百万円）	68	317

番号	名称	項目	2024年11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11月30日)
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	客室稼働率(%)	88.4	86.1
		ADR（円）	15,102	13,845
		Rev PAR（円）	13,345	11,926
		売上高(百万円)	65	239
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	客室稼働率(%)	89.7	85.5
		ADR（円）	10,153	9,308
		Rev PAR（円）	9,104	7,961
		売上高(百万円)	71	255
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	客室稼働率(%)	81.3	76.2
		ADR（円）	6,809	5,861
		Rev PAR（円）	5,535	4,464
		売上高(百万円)	51	170
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	客室稼働率(%)	95.0	95.5
		ADR（円）	9,385	10,940
		Rev PAR（円）	8,919	10,445
		売上高(百万円)	40	190
HTL-16	ベストウェスタンプラス 福岡天神南	客室稼働率(%)	93.6	86.9
		ADR（円）	15,841	14,417
		Rev PAR（円）	14,820	12,522
		売上高(百万円)	110	381
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座（注7）	客室稼働率(%)	96.8	96.9
		ADR（円）	32,020	26,841
		Rev PAR（円）	30,992	26,015
		売上高(百万円)	190	505
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋（注7）	客室稼働率(%)	93.3	91.2
		ADR（円）	34,182	31,465
		Rev PAR（円）	31,876	28,694
		売上高(百万円)	40	112
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町（注7）	客室稼働率(%)	95.1	92.4
		ADR（円）	40,939	37,251
		Rev PAR（円）	38,936	34,430
		売上高(百万円)	55	150
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋（注7）	客室稼働率(%)	96.6	89.3
		ADR（円）	13,176	12,210
		Rev PAR（円）	12,733	10,898
		売上高(百万円)	91	242
合計／平均		客室稼働率(%)	91.7	88.1
		ADR（円）	15,774	13,741
		Rev PAR（円）	14,461	12,113

（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 11 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 30.6%増、2019 年同月比では 30.5%増となり、11 月単月として過去最高を記録しました。11 月までの累計では33,379,900 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、過去最高となりました。

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、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 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。）は、10 月以降、予想を大幅に上回る好調な業績を継続しており、KOKO HOTEL 銀座一丁目の 11 月度実績は、開業以来最高の RevPAR を記録しました。その他、札幌及び福岡エリアに所在するホテルにおいては、近隣で開催されたイベントの需要を獲得することで、KPI 予想値を大きく上回りました。

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・Rev PAR の推移（予想・実績)」をご覧ください。

その他詳細は、YouTube スターアジアグループ公式チャンネルにてご説明予定です。

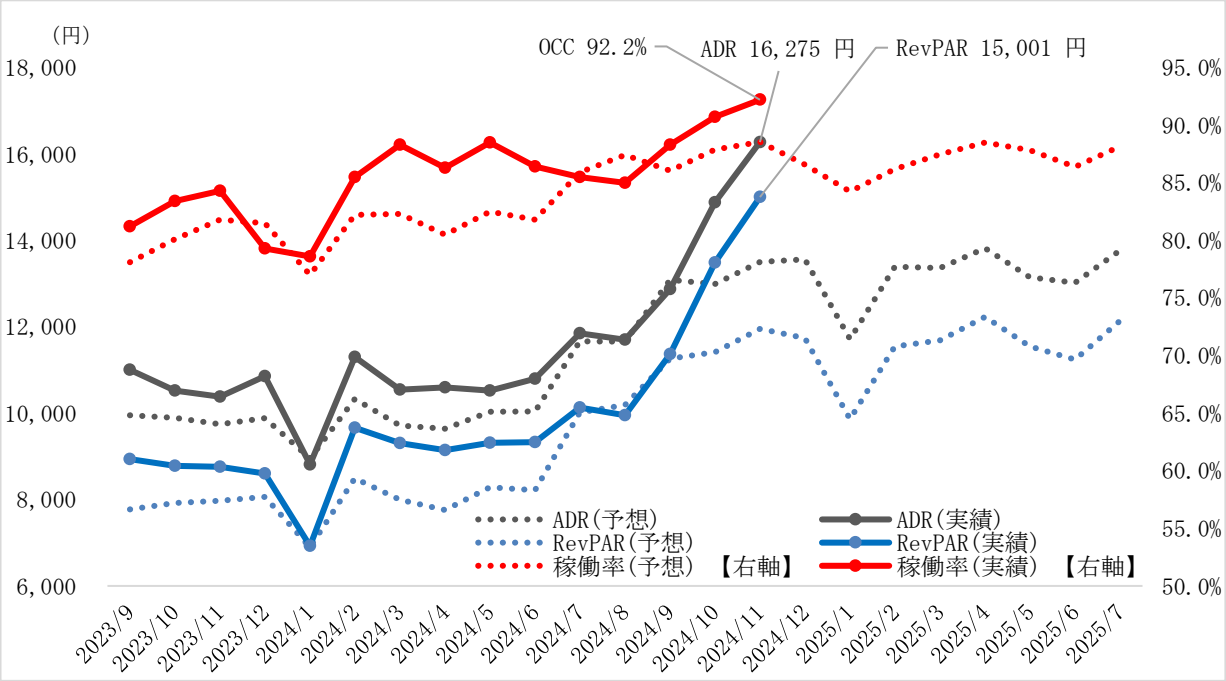
なお、本投資法人の業績予想については、2024 年 9 月 13 日付公表の「2024 年 7 月期決算短信（REIT)」をご参照ください。
news-4d72475bf6a26f325046e660e5c2a41e3f475183.pdf (starasia-reit.com)

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。