STARASIA
Investment Corporation

2024年10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9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9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9月単月 | 第18期<br>（2024年8月1日～2025年1月31日）<br>実績累計／平均<br>（2024年8月1日～2024年9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（%） | 78.8 | 74.5 |
| | | ADR（円） | 8,909 | 9,192 |
| | | Rev PAR（円） | 7,024 | 6,852 |
| | | 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（%） | 74.5 | 69.8 |
| | | ADR（円） | 11,801 | 12,002 |
| | | Rev PAR（円） | 8,796 | 8,378 |
| | | 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%） | 88.8 | 86.9 |
| | | ADR（円） | 8,157 | 7,852 |
| | | Rev PAR（円） | 7,241 | 6,823 |
| | | 売上高（百万円） | 22 | 42 |
| HTL-10 | KOKO HOTEL 銀座一丁目 | 客室稼働率（%） | 95.9 | 95.9 |
| | | ADR（円） | 16,898 | 15,960 |
| | | Rev PAR（円） | 16,198 | 15,313 |
| | | 売上高（百万円） | 150 | 290 |
| HTL-11 | KOKO HOTEL 札幌駅前 | 客室稼働率（%） | 98.0 | 97.1 |
| | | ADR（円） | 11,319 | 11,863 |
| | | Rev PAR（円） | 11,096 | 11,517 |
| | | 売上高（百万円） | 84 | 175 |

| 番号 | 名称 | 項目 | 2024年9月単月 | 第18期<br>(2024年8月1日～<br>2025年1月31日)<br>実績累計／平均<br>(2024年8月1日～<br>2024年9月30日) |
|---|---|---|---|---|
| HTL-12 | KOKO HOTEL<br>福岡天神 | 客室稼働率(%) | 84.2 | 83.7 |
| | | ADR（円） | 13,039 | 13,272 |
| | | Rev PAR（円） | 10,973 | 11,103 |
| | | 売上高(百万円) | 54 | 111 |
| HTL-13 | KOKO HOTEL<br>広島駅前 | 客室稼働率(%) | 86.1 | 81.8 |
| | | ADR（円） | 8,597 | 8,950 |
| | | Rev PAR（円） | 7,402 | 7,322 |
| | | 売上高(百万円) | 58 | 117 |
| HTL-14 | KOKO HOTEL<br>鹿児島天文館 | 客室稼働率(%) | 79.0 | 74.9 |
| | | ADR（円） | 5,303 | 5,269 |
| | | Rev PAR（円） | 4,190 | 3,949 |
| | | 売上高(百万円) | 39 | 75 |
| HTL-15 | KOKO HOTEL<br>札幌大通 | 客室稼働率(%) | 97.1 | 96.9 |
| | | ADR（円） | 11,514 | 12,426 |
| | | Rev PAR（円） | 11,175 | 12,040 |
| | | 売上高(百万円) | 50 | 109 |
| HTL-16 | ベストウェスタンプラス<br>福岡天神南 | 客室稼働率(%) | 83.7 | 81.6 |
| | | ADR（円） | 13,475 | 14,100 |
| | | Rev PAR（円） | 11,282 | 11,512 |
| | | 売上高(百万円) | 83 | 175 |
| HTL-17 | KOKO HOTEL<br>築地 銀座（注7） | 客室稼働率(%) | 96.6 | 96.7 |
| | | ADR（円） | 20,422 | 20,388 |
| | | Rev PAR（円） | 19,719 | 19,717 |
| | | 売上高(百万円) | 125 | 133 |
| HTL-18 | KOKO HOTEL Residence<br>浅草かっぱ橋（注7） | 客室稼働率(%) | 89.0 | 88.7 |
| | | ADR（円） | 25,894 | 26,150 |
| | | Rev PAR（円） | 23,038 | 23,192 |
| | | 売上高(百万円) | 29 | 31 |
| HTL-19 | KOKO HOTEL Residence<br>浅草田原町（注7） | 客室稼働率(%) | 90.4 | 90.3 |
| | | ADR（円） | 30,451 | 30,607 |
| | | Rev PAR（円） | 27,514 | 27,635 |
| | | 売上高(百万円) | 38 | 41 |
| HTL-20 | KOKO HOTEL<br>大阪心斎橋（注7） | 客室稼働率(%) | 76.7 | 75.6 |
| | | ADR（円） | 11,113 | 11,064 |
| | | Rev PAR（円） | 8,527 | 8,365 |
| | | 売上高(百万円) | 62 | 65 |
| 合計／平均 | | 客室稼働率(%) | 87.0 | 85.0 |
| | | ADR（円） | 12,569 | 12,166 |
| | | Rev PAR（円） | 10,938 | 10,341 |

（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日に取得しました。

２．特記事項

2024年9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31.5%増、2019年同月比では26.4%増となり、8か月連続で単月として過去最高を記録しました。9月までの累計では26,880,200人となり、前年の年間累計である25,066,350人を上回る結果となっています。

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。8月30日に新たに取得した4物件の業績は好調に推移しております。ポートフォリオ全体のKPIについては、後記「＜ご参考＞■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公式チャンネルにてご説明予定です。
https://www.youtube.com/@user-wf8jo1ct6p/videos

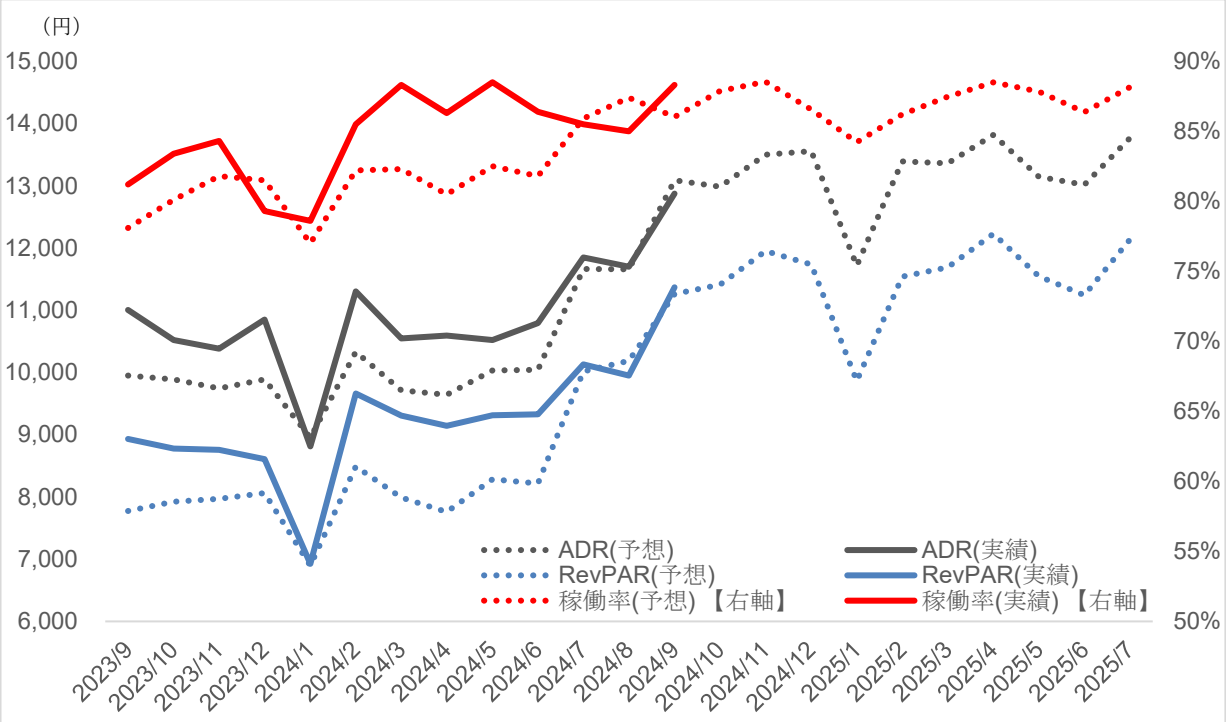
なお、本投資法人の業績予想については、2024年9月13日付公表の「2024年7月期決算短信(REIT)」をご参照ください。
news-4d72475bf6a26f325046e660e5c2a41e3f475183.pdf (starasia-reit.com)

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＞

■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 |
| 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。