

2025年4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 (2025年3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、2025年3月度の運営状況及び当期(第19期、2025年7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	2025年3月単月	第19期
				(2025年2月1日～ 2025年7月31日) 実績累計/平均 (2025年2月1日～ 2025年3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 (%)	82.8	83.1
		ADR (円)	10,777	10,430
		Rev PAR (円)	8,926	8,672
		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 (%)	82.6	82.7
		ADR (円)	13,288	12,993
		Rev PAR (円)	10,973	10,749
		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 (%)	89.1	88.8
		ADR (円)	10,403	10,106
		Rev PAR (円)	9,265	8,979
		売上高 (百万円)	30	55
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	客室稼働率 (%)	96.9	97.1
		ADR (円)	22,847	21,527
		Rev PAR (円)	22,134	20,893
		売上高 (百万円)	211	381
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	客室稼働率 (%)	94.7	95.4
		ADR (円)	9,616	14,774
		Rev PAR (円)	9,106	14,096
		売上高 (百万円)	73	206

番号	名称	項目	2025年3月単月	第19期
				(2025年2月1日～ 2025年7月31日) 実績累計／平均 (2025年2月1日～ 2025年3月31日)
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	客室稼働率 (%)	89.5	89.3
		ADR (円)	14,589	14,558
		Rev PAR (円)	13,053	13,003
		売上高 (百万円)	66	125
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	客室稼働率 (%)	87.9	85.5
		ADR (円)	9,051	8,361
		Rev PAR (円)	7,958	7,145
		売上高 (百万円)	64	111
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	客室稼働率 (%)	70.0	72.9
		ADR (円)	5,578	5,695
		Rev PAR (円)	3,906	4,154
		売上高 (百万円)	37	76
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	客室稼働率 (%)	94.9	95.4
		ADR (円)	10,112	15,972
		Rev PAR (円)	9,594	15,239
		売上高 (百万円)	44	132
HTL-16	ベストウェスタンプラス 福岡天神南	客室稼働率 (%)	88.0	89.7
		ADR (円)	14,439	14,511
		Rev PAR (円)	12,704	13,019
		売上高 (百万円)	97	191
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	客室稼働率 (%)	96.5	96.8
		ADR (円)	27,527	26,101
		Rev PAR (円)	26,568	25,263
		売上高 (百万円)	165	299
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	客室稼働率 (%)	91.9	91.8
		ADR (円)	34,987	32,502
		Rev PAR (円)	32,165	29,826
		売上高 (百万円)	42	74
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	客室稼働率 (%)	94.4	94.2
		ADR (円)	41,311	38,500
		Rev PAR (円)	38,986	36,265
		売上高 (百万円)	56	100
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	客室稼働率 (%)	93.5	91.8
		ADR (円)	12,151	11,884
		Rev PAR (円)	11,358	10,912
		売上高 (百万円)	84	155
合計／平均		客室稼働率 (%)	88.8	89.1
		ADR (円)	14,800	15,136
		Rev PAR (円)	13,142	13,481

(注1) 上記各数値は、貸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。

## 2. 特記事項

日本政府観光局公表の訪日外客統計資料によると、2025年3月の訪日外客数は3,497,600人であり、前年同月比13.5%増となりました。3月として過去最高であった2024年の実績を大きく上回り、加えて、3月までの累計では10,537,300人となり、過去最速で1,000万人を突破しました。

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。業績予想の前提では、3月はオフシーズンと位置付けている札幌エリアにおいて、イベント客を中心とした国内需要を獲得しました。その他のエリアにおいてもインバウンド需要及び国内のビジネス・観光需要の着実な取り込みを背景に、全体として、引き続き好調を維持しました。

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、[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。

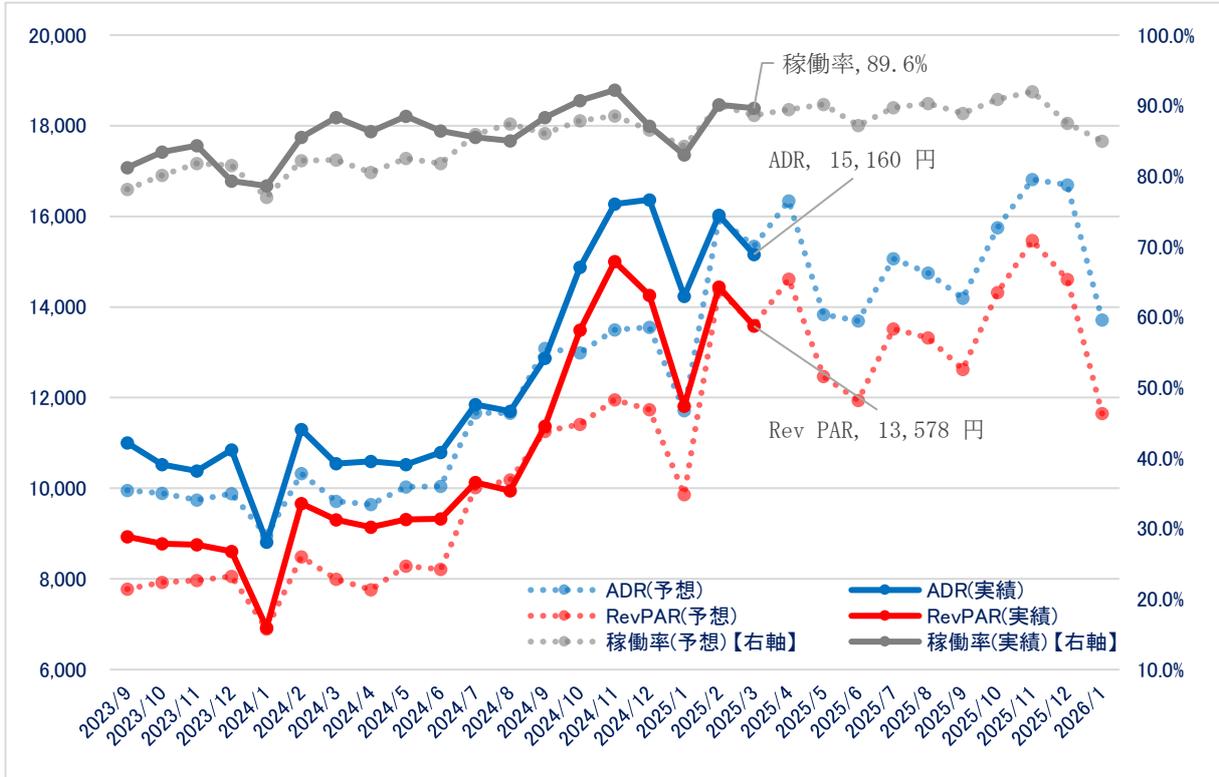
本投資法人の業績予想については、2025年3月17日付公表の「2025年1月期 決算短信 (REIT)」並びに本日付公表の「2025年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ (上方修正)」をご参照ください。

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ボラリス・ホールディングス株式会社（証券コード：3010）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1)
HTL-01	ワシントン R&B ホテル梅田東 (旧：R&B ホテル梅田東) (注2)	○	—
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 浅草かつば橋	○	●
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	○	●
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	○	●

(注1) ●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。

(注2) 2025年4月1日付で名称変更しています。