

2025年5月23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4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4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4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4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 (%)	85.7	84.0
		ADR (円)	11,511	10,818
		Rev PAR (円)	9,862	9,092
		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 (%)	85.3	83.6
		ADR (円)	14,772	13,605
		Rev PAR (円)	12,596	11,372
		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 (%)	93.1	90.3
		ADR (円)	14,596	11,666
		Rev PAR (円)	13,584	10,531
		売上高 (百万円)	42	97
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	客室稼働率 (%)	97.6	97.2
		ADR (円)	29,256	24,141
		Rev PAR (円)	28,543	23,472
		売上高 (百万円)	263	645
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	客室稼働率 (%)	92.1	94.3
		ADR (円)	6,302	11,985
		Rev PAR (円)	5,804	11,301
		売上高 (百万円)	47	253

番号	名称	項目	2025年4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4月30日)
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	客室稼働率 (%)	88.4	89.0
		ADR (円)	14,650	14,589
		Rev PAR (円)	12,955	12,987
		売上高 (百万円)	63	189
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	客室稼働率 (%)	89.9	87.0
		ADR (円)	9,149	8,635
		Rev PAR (円)	8,223	7,509
		売上高 (百万円)	64	176
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	客室稼働率 (%)	69.9	71.9
		ADR (円)	4,987	5,463
		Rev PAR (円)	3,488	3,930
		売上高 (百万円)	32	109
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	客室稼働率 (%)	93.4	94.7
		ADR (円)	6,319	12,764
		Rev PAR (円)	5,902	12,092
		売上高 (百万円)	26	159
HTL-16	ベストウェスタンプラス 福岡天神南	客室稼働率 (%)	91.5	90.3
		ADR (円)	14,345	14,454
		Rev PAR (円)	13,125	13,055
		売上高 (百万円)	97	288
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	客室稼働率 (%)	98.1	97.2
		ADR (円)	36,867	29,762
		Rev PAR (円)	36,161	28,937
		売上高 (百万円)	215	514
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	客室稼働率 (%)	94.2	92.6
		ADR (円)	45,870	37,087
		Rev PAR (円)	43,213	34,338
		売上高 (百万円)	54	128
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	客室稼働率 (%)	95.4	94.6
		ADR (円)	54,351	43,888
		Rev PAR (円)	51,846	41,517
		売上高 (百万円)	73	174
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	客室稼働率 (%)	97.4	93.7
		ADR (円)	16,139	13,375
		Rev PAR (円)	15,715	12,531
		売上高 (百万円)	110	266
合計／平均		客室稼働率 (%)	90.0	89.4
		ADR (円)	16,939	15,750
		Rev PAR (円)	15,241	14,076

(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4月の訪日外客数は3,908,900人であり、前年同月比28.5%増となりました。これまでの単月過去最高記録を更新し、単月として初めて3,900,000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。「EXPO 2025 大阪・関西万博」開催による宿泊需要を捉えた大阪圏をはじめとして、ホテルオペレーターでありスターアジアグループに属するポラリス・ホールディングス株式会社 (証券コード: 3010) 及びその関連会社 (以下、ポラリス・ホールディングス株式会社及び関連会社を「ポラリス」といいます。) の営業力による団体需要の獲得、インバウンドの増加を背景とした宿泊需要の取り込みなどにより、好調を維持しています。また、KOKO HOTEL 銀座一丁目では、これまでに実施した30部屋のツイン化工事により、ADRの上昇を実現しました。このように、グループシナジーを発揮した取組みが着実にかつ迅速に、効果を実現しています。

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。

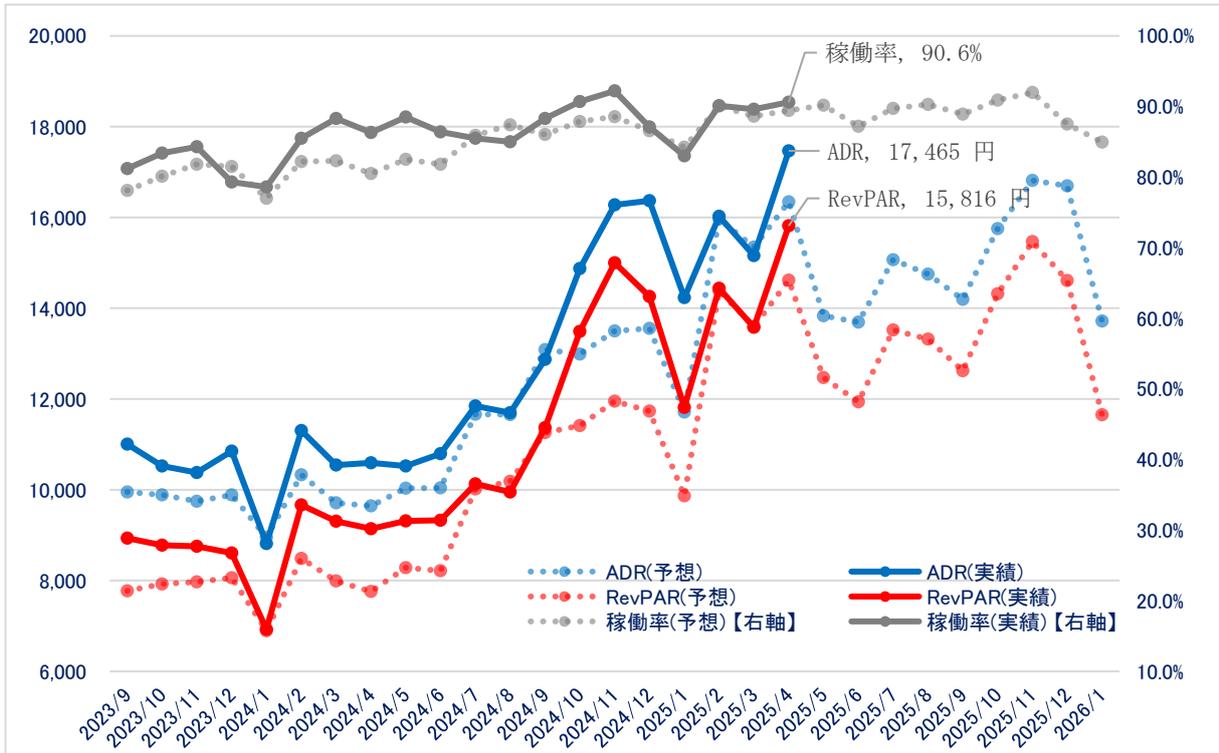
本投資法人の業績予想については、2025年3月17日付公表の「2025年1月期 決算短信 (REIT)」並びに2025年4月25日付公表の「2025年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ (上方修正)」をご参照ください。

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に属するポラリス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 浅草かつぱ橋	○	●
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。