2025年2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1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1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	2025年1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～2025年1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（%）	69.2	79.0
		ADR（円）	9,467	9,857
		Rev PAR（円）	6,548	7,786
		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（%）	71.2	77.4
		ADR（円）	12,030	12,696
		Rev PAR（円）	8,560	9,831
		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%）	86.0	88.0
		ADR（円）	8,633	9,362
		Rev PAR（円）	7,428	8,234
		売上高（百万円）	24	156
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	客室稼働率（%）	91.1	95.2
		ADR（円）	19,427	20,638
		Rev PAR（円）	17,701	19,645
		売上高（百万円）	170	1,119
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	客室稼働率（%）	96.4	96.5
		ADR（円）	10,772	10,553
		Rev PAR（円）	10,335	10,183
		売上高（百万円）	80	474

番号	名称	項目	2025年1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～ 2025年1月31日)
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	客室稼働率(%)	78.5	84.8
		ADR（円）	12,779	13,726
		Rev PAR（円）	10,034	11,639
		売上高(百万円)	51	352
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	客室稼働率(%)	75.0	82.4
		ADR（円）	6,560	8,598
		Rev PAR（円）	4,922	7,088
		売上高(百万円)	40	344
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	客室稼働率(%)	52.7	69.5
		ADR（円）	5,305	5,739
		Rev PAR（円）	2,795	3,987
		売上高(百万円)	27	230
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	客室稼働率(%)	97.9	96.0
		ADR（円）	10,946	10,959
		Rev PAR（円）	10,715	10,524
		売上高(百万円)	49	288
HTL-16	ベストウェスタンプラス 福岡天神南	客室稼働率(%)	80.6	86.4
		ADR（円）	13,409	14,280
		Rev PAR（円）	10,812	12,337
		売上高(百万円)	83	567
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座（注7）	客室稼働率(%)	94.9	96.3
		ADR（円）	26,122	27,711
		Rev PAR（円）	24,795	26,679
		売上高(百万円)	154	850
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋（注7）	客室稼働率(%)	92.5	91.4
		ADR（円）	33,818	34,117
		Rev PAR（円）	31,298	31,182
		売上高(百万円)	40	203
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町（注7）	客室稼働率(%)	93.6	92.8
		ADR（円）	40,281	40,280
		Rev PAR（円）	37,710	37,399
		売上高(百万円)	55	273
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋（注7）	客室稼働率(%)	88.3	90.1
		ADR（円）	11,013	12,203
		Rev PAR（円）	9,721	10,996
		売上高(百万円)	73	408
合計／平均		客室稼働率(%)	81.5	86.7
		ADR（円）	13,854	14,132
		Rev PAR（円）	11,287	12,245

(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

2025年1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40.6%増の3,781,200人となり、過去最高であった2024年12月の3,489,800人を大きく上回り、単月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。1月のADR、Rev PARについては、季節性要因により、他の月と比べて相対的に低い予想をしていたものの、春節の大型連休に合わせた中国からの観光客に加え、その他の海外諸国並びに国内の宿泊需要も取り込むことで予想を上回り、引き続き、好調を維持しました。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）の関連会社のオペレーションによるホテル12物件の1月度ADRは、予想を20%以上上回る実績となりました。

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・Rev PAR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。

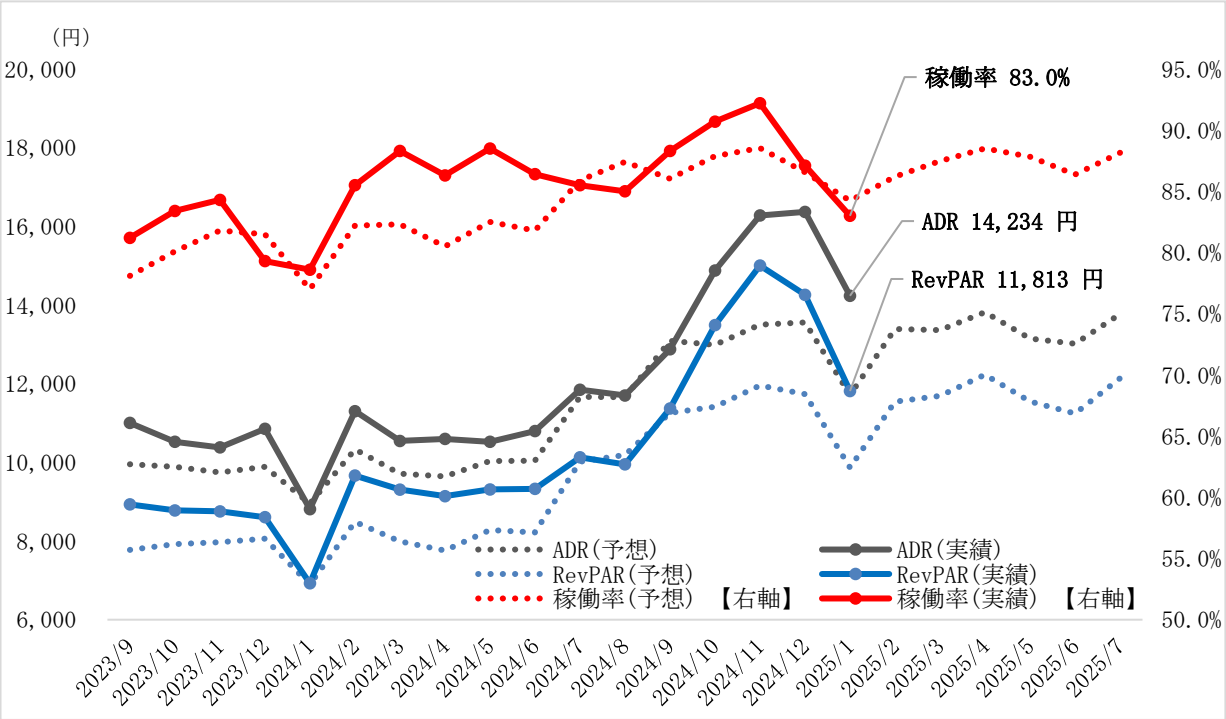
なお、本投資法人の業績予想については、2024年9月13日付公表の「2024年7月期決算短信（REIT）」をご参照ください。
news-4d72475bf6a26f325046e660e5c2a41e3f475183.pdf (starasia-reit.com)

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）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。