

2025年6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5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5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5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5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 (%)	71.4	80.9
		ADR (円)	10,944	10,846
		Rev PAR (円)	7,819	8,777
		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 (%)	74.1	81.1
		ADR (円)	14,101	13,722
		Rev PAR (円)	10,444	11,132
		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 (%)	88.5	89.8
		ADR (円)	15,513	12,646
		Rev PAR (円)	13,736	11,359
		売上高 (百万円)	44	142
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	客室稼働率 (%)	97.0	97.2
		ADR (円)	22,900	23,821
		Rev PAR (円)	22,210	23,146
		売上高 (百万円)	212	857
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	客室稼働率 (%)	95.7	94.7
		ADR (円)	10,373	11,564
		Rev PAR (円)	9,925	10,945
		売上高 (百万円)	77	331

番号	名称	項目	2025年5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5月31日)
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	客室稼働率 (%)	86.8	88.4
		ADR (円)	14,974	14,686
		Rev PAR (円)	12,993	12,988
		売上高 (百万円)	66	255
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	客室稼働率 (%)	90.5	87.9
		ADR (円)	9,361	8,828
		Rev PAR (円)	8,469	7,757
		売上高 (百万円)	68	245
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	客室稼働率 (%)	81.3	74.4
		ADR (円)	5,509	5,476
		Rev PAR (円)	4,479	4,072
		売上高 (百万円)	43	152
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	客室稼働率 (%)	94.2	94.6
		ADR (円)	10,720	12,238
		Rev PAR (円)	10,098	11,577
		売上高 (百万円)	46	205
HTL-16	ベストウェスタンプラス 福岡天神南	客室稼働率 (%)	89.3	90.1
		ADR (円)	15,198	14,645
		Rev PAR (円)	13,571	13,188
		売上高 (百万円)	104	393
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	客室稼働率 (%)	97.9	97.4
		ADR (円)	27,238	29,107
		Rev PAR (円)	26,668	28,351
		売上高 (百万円)	166	680
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	客室稼働率 (%)	94.9	93.2
		ADR (円)	33,254	36,079
		Rev PAR (円)	31,543	33,616
		売上高 (百万円)	41	169
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	客室稼働率 (%)	94.5	94.6
		ADR (円)	38,778	42,569
		Rev PAR (円)	36,649	40,259
		売上高 (百万円)	53	227
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	客室稼働率 (%)	97.7	94.7
		ADR (円)	15,736	14,004
		Rev PAR (円)	15,368	13,264
		売上高 (百万円)	113	380
合計／平均		客室稼働率 (%)	89.8	89.5
		ADR (円)	15,419	15,664
		Rev PAR (円)	13,847	14,017

(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5月の訪日外客数は3,693,300人であり、前年同月比21.5%増となり、これまでの5月単月過去最高記録を更新しました。

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。前月に引き続き、大阪圏は「EXPO 2025 大阪・関西万博」開催による宿泊需要を捉え好調です。また、他のエリアにおいても、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その関連会社を個別に又は総称して「ポラリス」といいます。) の営業力により、各地で開催される学会、コンサート、スポーツイベントの開催に伴う国内需要や団体利用を獲得し、好調を維持しています。

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。

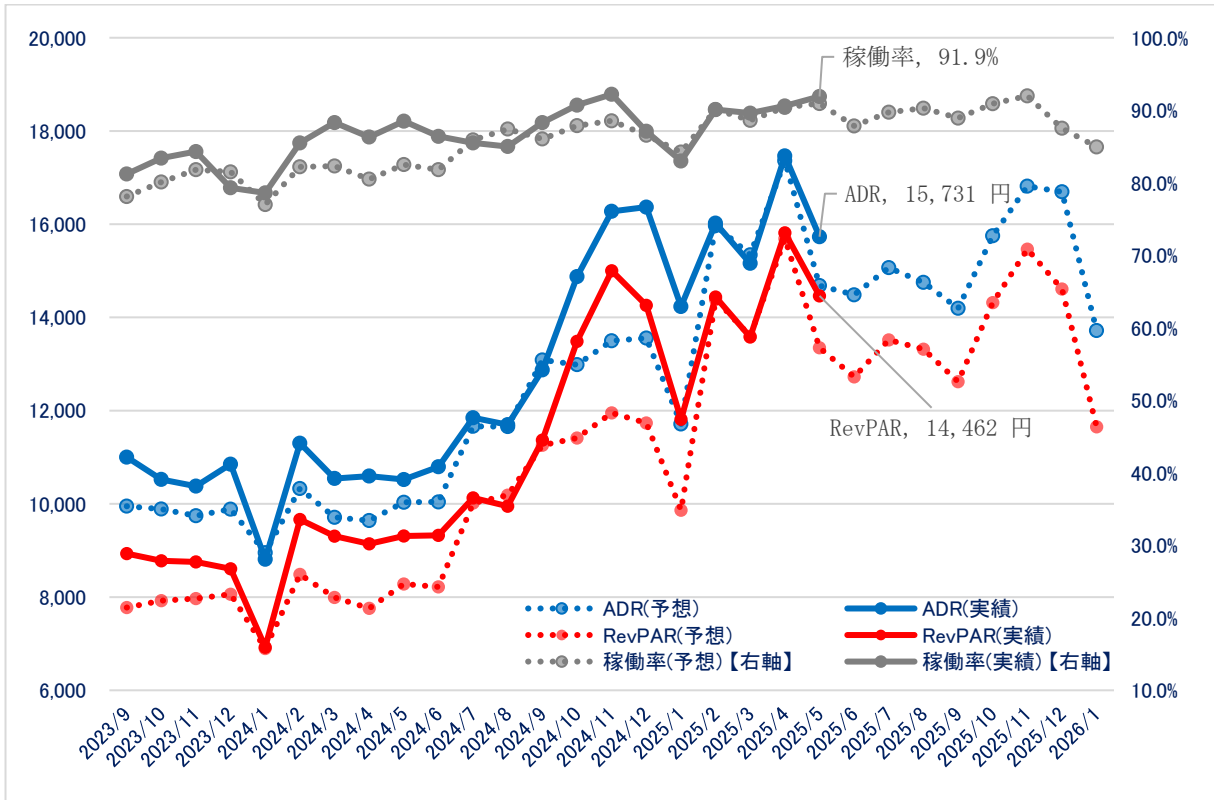
本投資法人の業績予想については、2025年3月17日付公表の「2025年1月期 決算短信 (REIT)」並びに2025年4月25日付公表の「2025年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ (上方修正)」をご参照ください。

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1) 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。

(注2) 2025年4月25日付「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）」にて公表した運用状況及び分配金の予想の算出に際して、上記2025年2月度及び同年3月度の実績値を反映し、同年4月度から同年6月度については、当初の予想数値を更新しています（上記グラフ中の2025年4月度から同年6月度までの予想値は更新後のものです）。

■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ド	○	●
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 大阪心齋橋	○	●

(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。