

2025年10月24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、2025年9月度の運営状況及び当期(第20期、2026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、月次で継続的に運営状況の開示をしています。

記

1. ホテル運営状況

番号	名称	項目	2025年9月単月	第20期
				(2025年8月1日～ 2026年1月31日) 実績累計/平均 (2025年8月1日～ 2025年9月30日)
HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西	客室稼働率 (%)	92.6	87.4
		ADR (円)	8,637	7,957
		Rev PAR (円)	7,995	6,952
		売上高 (百万円)	47	77
HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	客室稼働率 (%)	86.3	74.2
		ADR (円)	6,941	7,235
		Rev PAR (円)	5,993	5,366
		売上高 (百万円)	36	65
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 (%)	88.8	84.8
		ADR (円)	11,464	10,789
		Rev PAR (円)	10,179	9,146
		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 恵美須町	客室稼働率 (%)	96.3	95.3
		ADR (円)	14,179	12,847
		Rev PAR (円)	13,653	12,239
		売上高 (百万円)	41	75
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	客室稼働率 (%)	96.1	96.3
		ADR (円)	19,123	17,453
		Rev PAR (円)	18,370	16,811
		売上高 (百万円)	172	320

番号	名称	項目	2025年9月単月	第20期
				(2025年8月1日～ 2026年1月31日) 実績累計／平均 (2025年8月1日～ 2025年9月30日)
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	客室稼働率 (%)	96.5	97.0
		ADR (円)	13,363	14,175
		Rev PAR (円)	12,893	13,745
		売上高 (百万円)	96	206
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	客室稼働率 (%)	82.5	85.2
		ADR (円)	14,224	14,177
		Rev PAR (円)	11,734	12,082
		売上高 (百万円)	57	121
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	客室稼働率 (%)	89.5	89.1
		ADR (円)	8,972	9,740
		Rev PAR (円)	8,030	8,677
		売上高 (百万円)	62	137
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	客室稼働率 (%)	64.3	71.2
		ADR (円)	5,092	6,059
		Rev PAR (円)	3,272	4,314
		売上高 (百万円)	30	82
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	客室稼働率 (%)	95.7	96.4
		ADR (円)	13,250	14,576
		Rev PAR (円)	12,674	14,059
		売上高 (百万円)	56	127
HTL-16	ベストウェスタンプラス 福岡天神南	客室稼働率 (%)	90.4	90.4
		ADR (円)	13,285	13,905
		Rev PAR (円)	12,005	12,571
		売上高 (百万円)	89	189
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	客室稼働率 (%)	97.9	97.7
		ADR (円)	19,999	20,068
		Rev PAR (円)	19,569	19,611
		売上高 (百万円)	119	244
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	客室稼働率 (%)	93.7	94.1
		ADR (円)	24,784	26,111
		Rev PAR (円)	23,230	24,562
		売上高 (百万円)	29	63
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	客室稼働率 (%)	93.0	94.5
		ADR (円)	29,640	31,079
		Rev PAR (円)	27,580	29,366
		売上高 (百万円)	39	84
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	客室稼働率 (%)	99.4	99.0
		ADR (円)	15,539	14,602
		Rev PAR (円)	15,453	14,452
		売上高 (百万円)	109	209

	項目	2025年9月単月	第20期 (2025年8月1日～ 2026年1月31日) 実績累計／平均 (2025年8月1日～ 2025年9月30日)
合計／平均	客室稼働率 (%)	89.8	89.4
	ADR (円)	13,385	13,475
	Rev PAR (円)	12,017	12,044

- (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。

## 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9月の訪日外客数は3,266,800人、前年同月比13.7%増となり、これまでの9月単月過去最高記録を更新するとともに、同月として初めて300万人を超え、また、9月までの累計で過去最速で3,000万人を超えました。

このような状況の中、本投資法人が保有するホテルの運営状況 (実績) については、上記のとおりです。

ホテルポートフォリオ全体として好調に推移した中、とりわけ、札幌エリアに所在するホテルにおいては、前月に引き続き、処暑の観光、コンサート、学会等の開催に伴う宿泊需要をとらえ、さらに、大阪エリアに所在するホテルにおいては、大阪・関西万博の開催に伴う旺盛な宿泊需要を獲得し、好調に推移しました。

一方で、2025年7月24日付でテナント兼ホテルオペレーターをポラリス (注) へ変更した「KOKO HOTEL 東京西葛西」及び「KOKO HOTEL 横浜鶴見」については、巡航稼働に向けて取組を進めています。また、浅草に所在するレジデンス型ホテルについては、予約から宿泊までのリードタイムが長いことから、2025年7月に災害が発生するとのデマの影響からの回復が他のホテルよりも遅れる傾向にあると分析しており、さらに、「KOKO HOTEL 鹿児島天文館」につきましては、予算を下回る状況となっていますが、これらがホテルポートフォリオに与える影響は軽微であり、全体としては好調に推移しています。

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。

(注) 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) 及びその関連会社を、以下、個別に又は総称して「ポラリス」といいます。

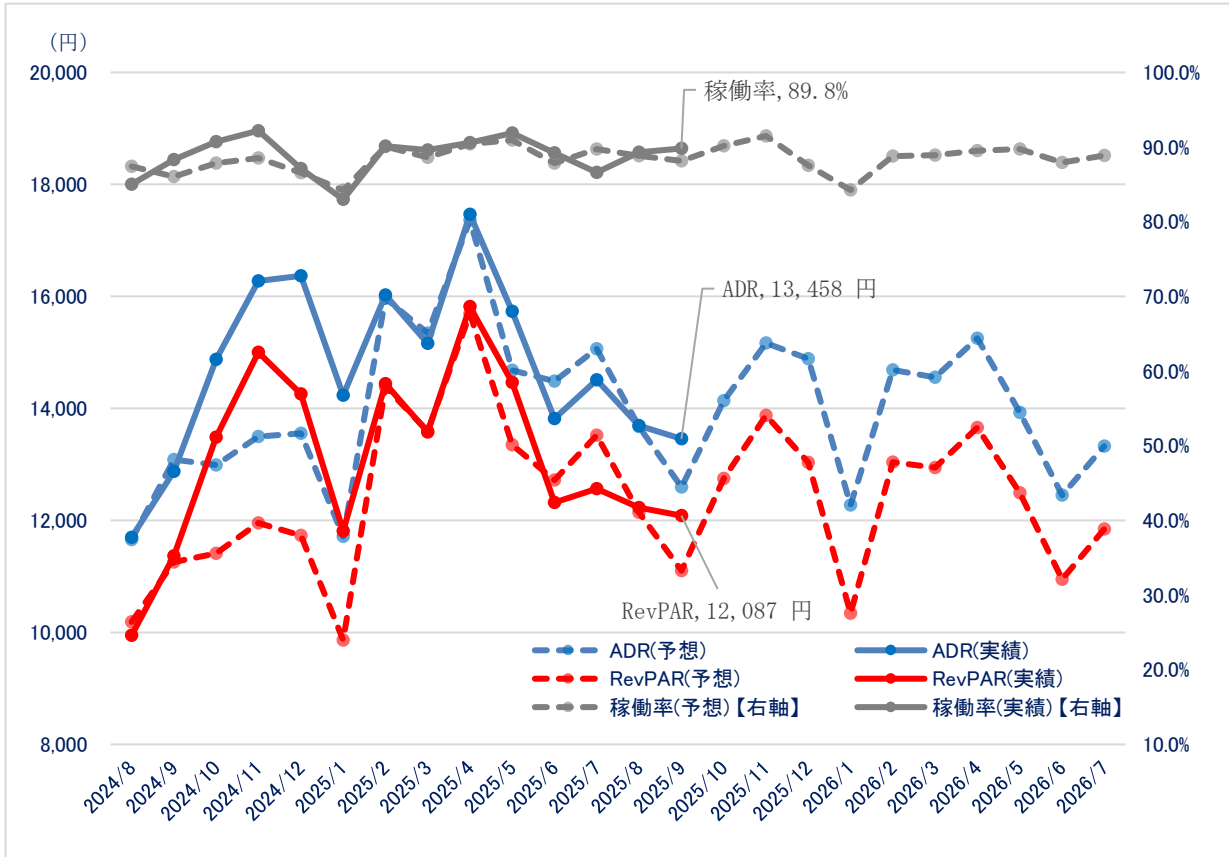
本投資法人の業績予想については、2025年9月12日付公表の「2025年7月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

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) 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) の平均を記載しています。なお、対象となるホテル数は以下のとおりです。

- 2024年8月まで：8 ホテル
- 2024年9月より：12 ホテル
- 2025年8月より：14 ホテル
- 2025年9月以降：16 ホテル

■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	ワシントン R&B ホテル梅田東	○	—
HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西	○	●
HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	○	●
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 恵美須町	—	●
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) ●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。