

2025年8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7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7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7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7月31日)
HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西 (旧名称: レンブラントスタイル東京西葛西)(注7)	客室稼働率 (%)	70.5	78.2
		ADR (円)	8,555	10,430
		Rev PAR (円)	6,031	8,161
		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 (%)	75.9	77.5
		ADR (円)	10,891	13,014
		Rev PAR (円)	8,261	10,085
		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 (旧名称: KOKO HOTEL 大阪なんば)(注8)	客室稼働率 (%)	91.1	90.0
		ADR (円)	11,298	12,229
		Rev PAR (円)	10,297	11,002
		売上高 (百万円)	32	207
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	客室稼働率 (%)	93.5	95.7
		ADR (円)	16,746	21,639
		Rev PAR (円)	15,661	20,713
		売上高 (百万円)	150	1,159
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	客室稼働率 (%)	98.0	95.4
		ADR (円)	15,304	12,303
		Rev PAR (円)	15,004	11,737
		売上高 (百万円)	114	533

番号	名称	項目	2025年7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7月31日)
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	客室稼働率 (%)	73.6	85.8
		ADR (円)	13,347	14,237
		Rev PAR (円)	9,827	12,217
		売上高 (百万円)	50	363
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	客室稼働率 (%)	82.7	85.8
		ADR (円)	8,719	8,735
		Rev PAR (円)	7,208	7,492
		売上高 (百万円)	58	357
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	客室稼働率 (%)	66.9	73.1
		ADR (円)	4,980	5,279
		Rev PAR (円)	3,332	3,858
		売上高 (百万円)	32	218
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	客室稼働率 (%)	97.6	95.6
		ADR (円)	15,661	12,782
		Rev PAR (円)	15,282	12,216
		売上高 (百万円)	70	327
HTL-16	ベストウェスタンプラス 福岡天神南	客室稼働率 (%)	73.8	86.7
		ADR (円)	13,746	14,321
		Rev PAR (円)	10,144	12,410
		売上高 (百万円)	77	557
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	客室稼働率 (%)	97.2	97.4
		ADR (円)	21,415	26,614
		Rev PAR (円)	20,813	25,915
		売上高 (百万円)	133	944
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	客室稼働率 (%)	93.9	93.3
		ADR (円)	30,527	34,213
		Rev PAR (円)	28,651	31,913
		売上高 (百万円)	37	243
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	客室稼働率 (%)	95.7	94.9
		ADR (円)	36,977	40,621
		Rev PAR (円)	35,378	38,563
		売上高 (百万円)	51	328
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	客室稼働率 (%)	98.5	95.8
		ADR (円)	13,303	13,733
		Rev PAR (円)	13,106	13,162
		売上高 (百万円)	97	570
合計／平均		客室稼働率 (%)	85.5	88.4
		ADR (円)	14,161	15,073
		Rev PAR (円)	12,105	13,324

- (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) 2025年1月22日付「運用資産 (2ホテル) に係るテナント兼オペレーター及び名称の変更に関するお知らせ」にて公表したとおり、2025年7月24日付でテナント兼オペレーターを変更し、それに伴い名称変更しています。
- (注8) 2025年7月1日付で名称変更しています。

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7月の訪日外客数は3,437,000人であり、前年同月比4.4%増となり、これまでの7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。

7月度は、前月度に引き続き、東京エリア及び福岡エリアに所在するホテルにおいて、SNSを中心とした日本での災害予言デマの拡散等が影響した可能性があるとして分析しています。

一方で、KOKO HOTEL 札幌駅前及びKOKO HOTEL 札幌大通は、夏のハイシーズンの旅行需要に加え、学会、コンサート、イベント等の開催に伴う国内宿泊需要を、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。) の営業力で獲得し、好調に推移しました。

また、本投資法人が保有する「レンブラントスタイル東京西葛西」及び「ベストウェスタン横浜」は、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に変更し、名称をそれぞれ「KOKO HOTEL 東京西葛西」及び「KOKO HOTEL 横浜鶴見」へ変更しました。「KOKO HOTEL 横浜鶴見」につきましては、2025年8月度の運営状況より、ポラリスが運営する他のホテルと同様の開示を開始する予定です。

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、2025年5月度までの詳細は、[スターアジアグループ公式チャンネル](#)にてご説明しています。

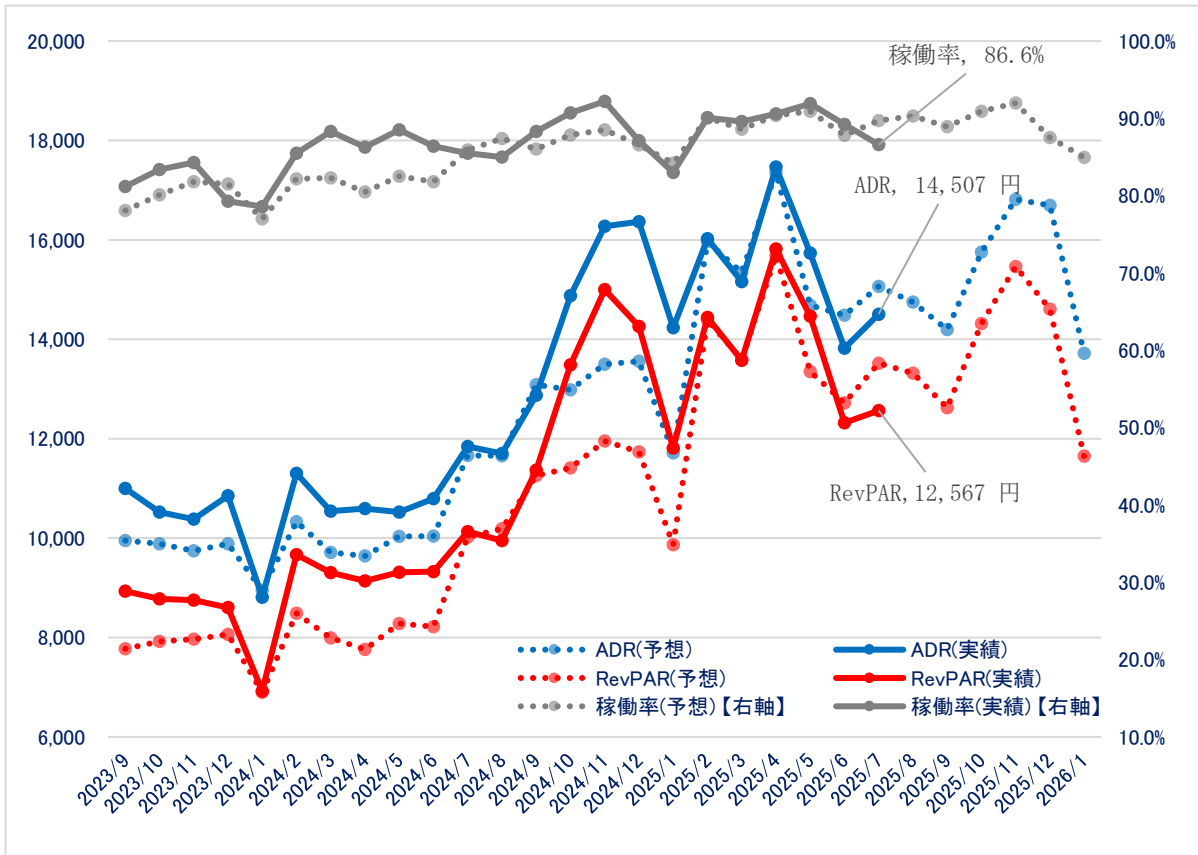
本投資法人の業績予想については、2025年3月17日付公表の「2025年1月期 決算短信 (REIT)」並びに2025年4月25日付公表の「2025年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ (上方修正)」をご参照ください。

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（ただし、2025年7月24日にホテルオペレーターを変更したKOKO HOTEL 東京西葛西とKOKO HOTEL 横浜鶴見を除きます。）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 (注2)	○	—
HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西 (注3)	○	●
HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見 (注4)	○	○ (注6)
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 (注5)	—	●
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。(旧名称：R&B ホテル梅田東)

(注3) 2025年7月24日付で名称変更しています。(旧名称：レンブラントスタイル東京西葛西)

(注4) 2025年7月24日付で名称変更しています。(旧名称：ベストウェスタン横浜)

(注5) 2025年7月1日付で名称変更しています。(旧名称：KOKO HOTEL 大阪なんば)

(注6) 2025年7月24日よりホテルテナント兼ホテルオペレーターを変更していますが、従前のホテルテナント兼ホテルオペレーターより、運営状況の一部の開示について同意を得られていません。