

2025年9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8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8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8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8月31日)
HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西	客室稼働率 (%)	81.4	81.4
		ADR (円)	7,064	7,064
		Rev PAR (円)	5,749	5,749
		売上高 (百万円)	30	30
HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	客室稼働率 (%)	62.4	62.4
		ADR (円)	7,630	7,630
		Rev PAR (円)	4,760	4,760
		売上高 (百万円)	29	29
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 (%)	81.1	81.1
		ADR (円)	10,105	10,105
		Rev PAR (円)	8,190	8,190
		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 (%)	94.3	94.3
		ADR (円)	11,531	11,531
		Rev PAR (円)	10,870	10,870
		売上高 (百万円)	34	34
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	客室稼働率 (%)	96.6	96.6
		ADR (円)	15,846	15,846
		Rev PAR (円)	15,301	15,301
		売上高 (百万円)	148	148

番号	名称	項目	2025年8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8月31日)
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	客室稼働率 (%)	97.4	97.4
		ADR (円)	14,954	14,954
		Rev PAR (円)	14,568	14,568
		売上高 (百万円)	110	110
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	客室稼働率 (%)	87.9	87.9
		ADR (円)	14,134	14,134
		Rev PAR (円)	12,419	12,419
		売上高 (百万円)	63	63
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	客室稼働率 (%)	88.7	88.7
		ADR (円)	10,490	10,490
		Rev PAR (円)	9,302	9,302
		売上高 (百万円)	75	75
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	客室稼働率 (%)	77.9	77.9
		ADR (円)	6,830	6,830
		Rev PAR (円)	5,322	5,322
		売上高 (百万円)	51	51
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	客室稼働率 (%)	97.2	97.2
		ADR (円)	15,840	15,840
		Rev PAR (円)	15,399	15,399
		売上高 (百万円)	70	70
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)	14,505	14,505
		Rev PAR (円)	13,119	13,119
		売上高 (百万円)	100	100
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	客室稼働率 (%)	97.6	97.6
		ADR (円)	20,136	20,136
		Rev PAR (円)	19,652	19,652
		売上高 (百万円)	125	125
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	客室稼働率 (%)	94.4	94.4
		ADR (円)	27,385	27,385
		Rev PAR (円)	25,850	25,850
		売上高 (百万円)	33	33
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	客室稼働率 (%)	95.9	95.9
		ADR (円)	32,431	32,431
		Rev PAR (円)	31,095	31,095
		売上高 (百万円)	45	45
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	客室稼働率 (%)	98.5	98.5
		ADR (円)	13,686	13,686
		Rev PAR (円)	13,483	13,483
		売上高 (百万円)	99	99

	項目	2025年8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8月31日)
合計／平均	客室稼働率 (%)	89.0	89.0
	ADR (円)	13,563	13,563
	Rev PAR (円)	12,070	12,070

- (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8月の訪日外客数は3,428,000人、前年同月比16.9%増となり、これまでの8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。

札幌エリアに所在するホテルにおいては、夏のハイシーズンの旅行需要を獲得し、広島、福岡など地方中核都市に所在するホテルにおいては、コンサート、学会、学生イベント等の開催に伴う宿泊需要をとらえ、好調に推移しました。さらに、大阪エリアに所在するホテルにおいては、前月に引き続き、大阪・関西万博の開催に伴う宿泊需要が旺盛であり、堅調に推移しています。一方で、浅草に所在するレジデンス型ホテルについては、予約のリードタイムが長い傾向があるため、7月の災害発生デマの影響からの回復に時間を要し、8月度については予算対比でマイナスとなりました。

また、「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」が、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、名称をそれぞれ「KOKO HOTEL 東京西葛西」及び「KOKO HOTEL 横浜鶴見」へと変更しました。ポラリスが、東京エリアに所在する他のホテルと併せて、エリアマネジメントを行い、高効率な運営を行うことで、本投資法人の投資主の皆様へ還元できるよう、取組みを進めてまいります。

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。

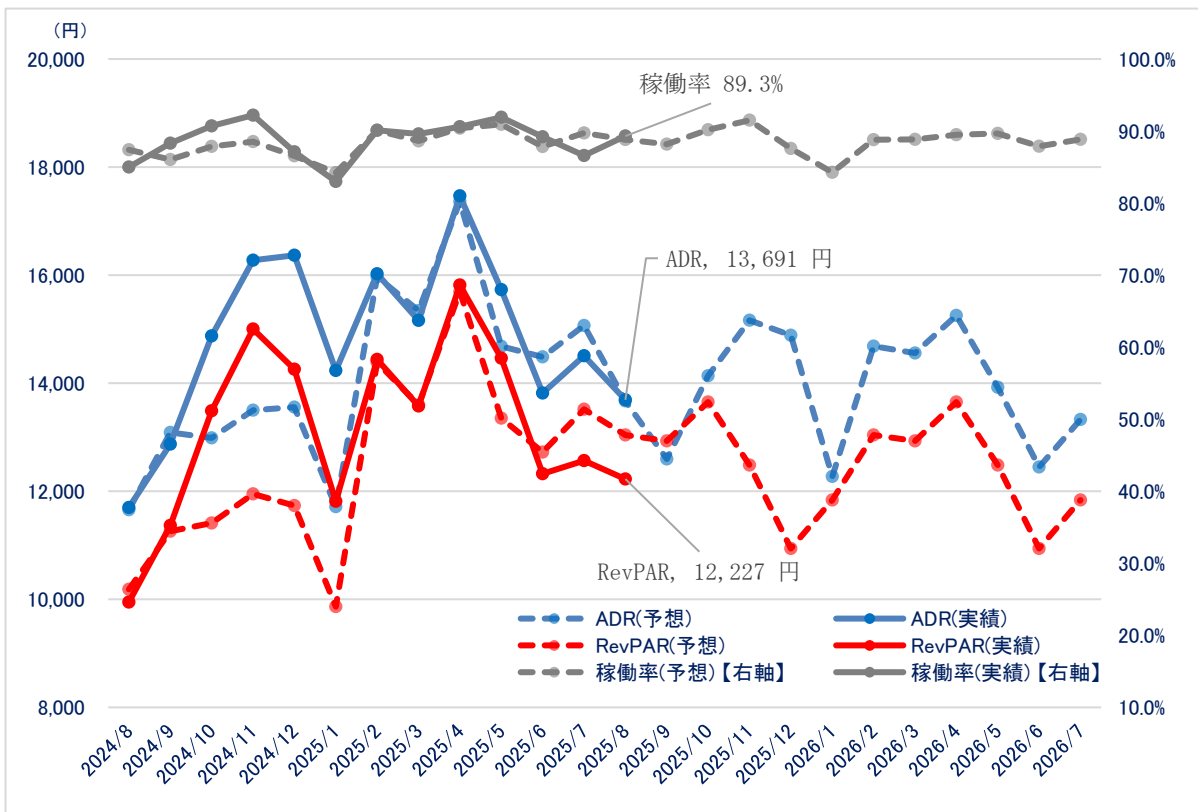
本投資法人の業績予想については、2025年9月12日付公表の「2025年7月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

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 浅草かっぱ橋	○	●
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。