

2025年12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 順子

TEL: 03-5425-1340

### ホテル運営状況に関するお知らせ（2025年11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11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

日本政府観光局公表の訪日外客統計資料によると、2025年11月の訪日外客数は、3,518,000人で、前年同月比では10.4%増となりました。また、11月までの累計では39,065,600人となり、年間で過去最高を記録した2024年の実績値を上回りました。

中国政府外交部から日本への旅行や留学の自粛が呼びかけられていますが、本投資法人のホテルポートフォリオ全体に対する影響は軽微です。中国からの団体客の予約が入っていたKOKO HOTEL 横浜鶴見や、中国人利用客の比率が比較的高めな大阪エリアに所在するホテルにおいては、予約のキャンセルが一定程度発生したものの、個人旅行客及び国内需要の獲得によりカバーし、さらには中国以外のエリアへのプロモーション強化の効果により、結果としては月次予想を上回る結果で着地しています。ただし、今後、各ホテルの周辺において中国への依存度が高いホテルの販売単価引き下げがあった場合は、その影響を一定程度受ける可能性があり、引き続き注視してまいります。

その他、ホテルオペレーターをポラリス（注）に変更したKOKO HOTEL 東京西葛西及びKOKO HOTEL 横浜鶴見の2物件については、ポラリスの高効率な運営により月次予想を上回る結果となり、オペレーター変更の効果を創出しました。

以上の結果、ホテルポートフォリオ全体としては好調に推移しました。

なお、本投資法人が保有するホテルの11月度運営実績については、以下のとおりです。

（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。

2. ホテル運営実績

番号	名称	項目	2025年11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11月30日)
HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西	客室稼働率	95.7%	91.4%
		ADR (円)	15,072	11,074
		Rev PAR (円)	14,427	10,120
		売上高 (百万円)	85	234
HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	客室稼働率	93.6%	83.8%
		ADR (円)	9,640	8,272
		Rev PAR (円)	9,027	6,935
		売上高 (百万円)	52	167
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	93.4%	89.7%
		ADR (円)	16,344	13,203
		Rev PAR (円)	15,267	11,849
		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	88.6%	94.1%
		ADR (円)	12,475	13,634
		Rev PAR (円)	11,057	12,823
		売上高 (百万円)	34	159
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	客室稼働率	97.1%	96.7%
		ADR (円)	28,017	22,503
		Rev PAR (円)	27,193	21,753
		売上高 (百万円)	254	828
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	客室稼働率	97.8%	97.3%
		ADR (円)	11,075	12,651
		Rev PAR (円)	10,831	12,305
		売上高 (百万円)	82	374
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	客室稼働率	89.3%	86.6%
		ADR (円)	18,449	16,087
		Rev PAR (円)	16,477	13,927
		売上高 (百万円)	80	278
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	客室稼働率	87.0%	87.7%
		ADR (円)	11,018	10,212
		Rev PAR (円)	9,589	8,957
		売上高 (百万円)	75	285
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	客室稼働率	82.6%	74.3%
		ADR (円)	6,477	6,089
		Rev PAR (円)	5,349	4,524
		売上高 (百万円)	50	172
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	客室稼働率	97.5%	96.5%
		ADR (円)	11,230	12,950
		Rev PAR (円)	10,946	12,496
		売上高 (百万円)	48	226

番号	名称	項目	2025年11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11月30日)	
HTL-16	ベストウェスタンプラス 福岡天神南	客室稼働率	92.4%	92.0%	
		ADR（円）	17,523	15,210	
		Rev PAR（円）	16,191	13,992	
		売上高（百万円）	120	423	
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	客室稼働率	97.8%	97.7%	
		ADR（円）	30,802	25,234	
		Rev PAR（円）	30,119	24,665	
		売上高（百万円）	182	611	
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	客室稼働率	94.6%	94.2%	
		ADR（円）	34,624	30,400	
		Rev PAR（円）	32,755	28,644	
		売上高（百万円）	41	147	
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	客室稼働率	96.6%	94.9%	
		ADR（円）	40,520	36,236	
		Rev PAR（円）	39,141	34,385	
		売上高（百万円）	55	197	
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	客室稼働率	98.0%	98.8%	
		ADR（円）	15,062	15,525	
		Rev PAR（円）	14,767	15,335	
		売上高（百万円）	104	442	
HTL-21	KOKO HOTEL 名古屋栄	客室稼働率	88.3%	89.5%	
		ADR（円）	12,611	11,281	
		Rev PAR（円）	11,134	10,096	
		売上高（百万円）	71	134	
HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	客室稼働率	95.7%	95.7%	
		ADR（円）	10,867	10,463	
		Rev PAR（円）	10,401	10,015	
		売上高（百万円）	55	110	
合計／平均		客室稼働率	92.9%	91.0%	
		ADR（円）	16,174	14,797	
		Rev PAR（円）	15,020	13,470	

- (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。

### 3. その他

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。併せてご確認ください。

また、ホテル主要指標推移のデータは本投資法人のウェブサイトで公表しています。

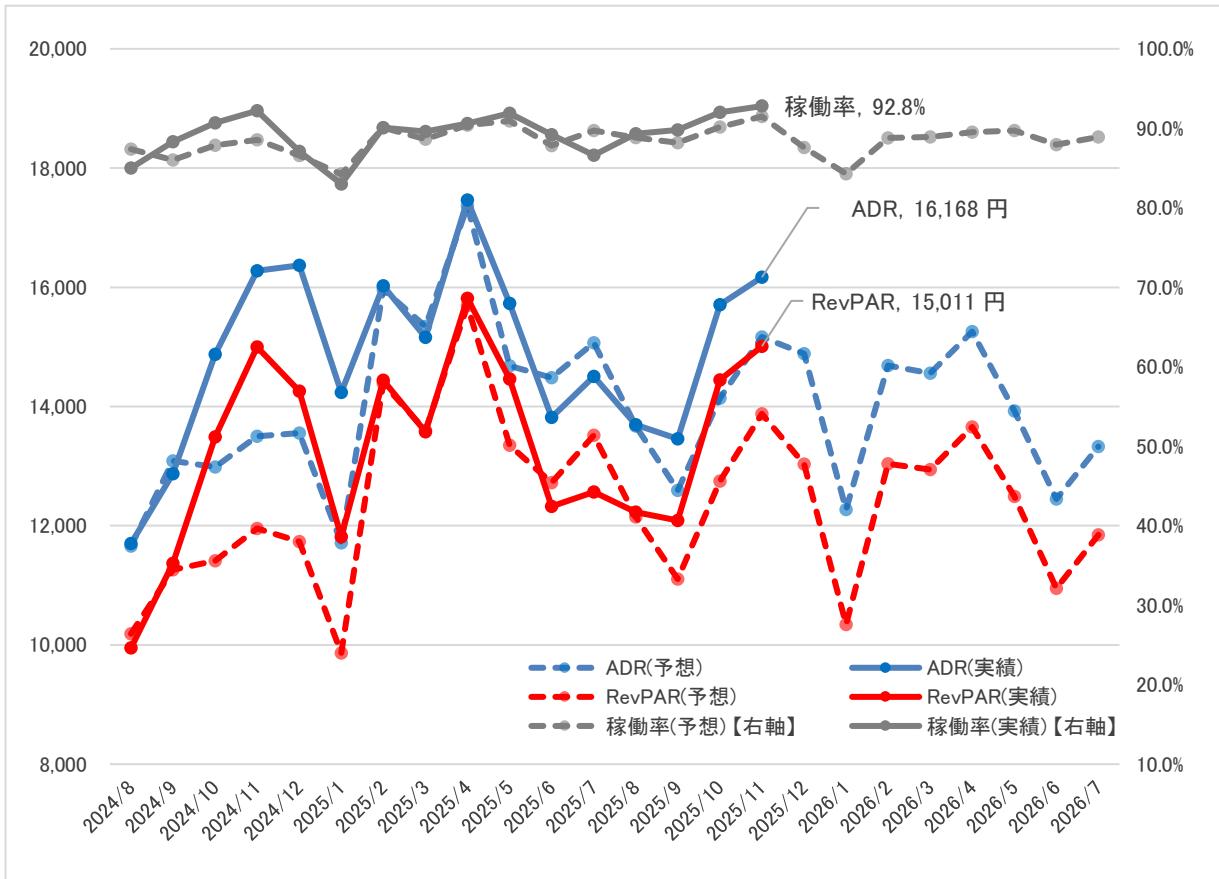
本投資法人の業績予想については、2025年9月12日付公表の「2025年7月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

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る。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 浅草かつば橋	○	●
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	○	●
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	○	●
HTL-21	KOKO HOTEL 名古屋栄	○	●
HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	○	●

(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。