

2025年7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6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6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6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6月30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 (%)	71.9	79.2
		ADR (円)	9,624	10,633
		Rev PAR (円)	6,917	8,420
		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 (%)	64.7	77.8
		ADR (円)	12,037	13,442
		Rev PAR (円)	7,784	10,462
		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 (%)	89.4	89.7
		ADR (円)	11,513	12,420
		Rev PAR (円)	10,289	11,145
		売上高 (百万円)	32	174
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	客室稼働率 (%)	92.2	96.2
		ADR (円)	17,569	22,622
		Rev PAR (円)	16,206	21,758
		売上高 (百万円)	150	1,008
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	客室稼働率 (%)	95.7	94.9
		ADR (円)	12,052	11,662
		Rev PAR (円)	11,530	11,062
		売上高 (百万円)	86	418

番号	名称	項目	2025年6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6月30日)
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	客室稼働率 (%)	87.9	88.3
		ADR (円)	13,201	14,391
		Rev PAR (円)	11,601	12,711
		売上高 (百万円)	57	313
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	客室稼働率 (%)	80.6	86.4
		ADR (円)	8,344	8,738
		Rev PAR (円)	6,723	7,550
		売上高 (百万円)	53	298
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	客室稼働率 (%)	74.4	74.4
		ADR (円)	4,770	5,335
		Rev PAR (円)	3,579	3,967
		売上高 (百万円)	33	186
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	客室稼働率 (%)	97.4	95.2
		ADR (円)	11,913	12,172
		Rev PAR (円)	11,607	11,583
		売上高 (百万円)	51	257
HTL-16	ベストウェスタンプラス 福岡天神南	客室稼働率 (%)	86.4	89.3
		ADR (円)	13,480	14,420
		Rev PAR (円)	11,641	12,879
		売上高 (百万円)	86	479
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	客室稼働率 (%)	97.4	97.4
		ADR (円)	22,005	27,686
		Rev PAR (円)	21,443	26,969
		売上高 (百万円)	130	811
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	客室稼働率 (%)	93.1	93.2
		ADR (円)	30,582	34,980
		Rev PAR (円)	28,470	32,587
		売上高 (百万円)	36	206
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	客室稼働率 (%)	95.6	94.8
		ADR (円)	36,679	41,381
		Rev PAR (円)	35,066	39,221
		売上高 (百万円)	49	277
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	客室稼働率 (%)	97.6	95.3
		ADR (円)	13,132	13,825
		Rev PAR (円)	12,812	13,174
		売上高 (百万円)	92	472
合計／平均		客室稼働率 (%)	87.0	89.0
		ADR (円)	13,531	15,248
		Rev PAR (円)	11,770	13,569

- (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6月の訪日外客数は3,377,800人であり、前年同月比7.6%増となり、これまでの6月単月過去最高記録を更新し、過去最速となる6ヶ月で累計2,000万人を突破しました。

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。

6月度については、主として東京エリアに所在するホテルについて予想を下回る結果となりました。SNSを中心とした日本での災害予言デマの拡散に伴い、一部の海外からの航空便が減便となり、特に香港からの訪日客が前年同月比で約33%減ったことが影響した可能性があるとして分析しています。一方で、その他のエリアに所在するホテルについては、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。) の運営力で獲得し、概ね予想を上回る結果となりました。

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。グループシナジーを発揮し、より効率性や収益性の向上を追求していきます。

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、2025年5月までの詳細は、[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。

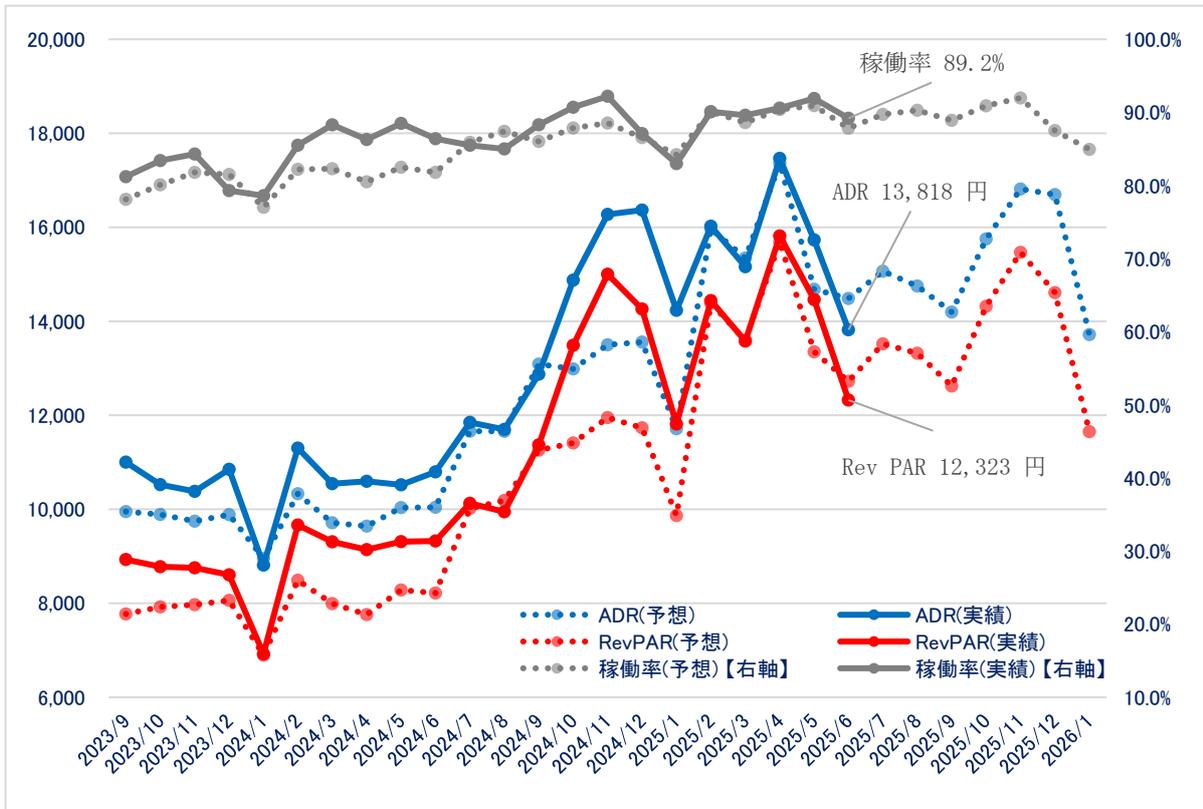
本投資法人の業績予想については、2025年3月17日付公表の「2025年1月期 決算短信 (REIT)」並びに2025年4月25日付公表の「2025年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ (上方修正)」をご参照ください。

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 浅草かっぱ橋	○	●
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。