

2025 年 11 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 10 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 10 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。また、当月より、ホテル主要指標推移のデータを本投資法人のウェブサイトで公表いたします。併せてご確認ください。

#### 記

##### 1. ホテル運営状況

| 番号     | 名称                       | 項目          | 2025 年 10 月単月 | 第 20 期<br>(2025 年 8 月 1 日～<br>2026 年 1 月 31 日)<br>実績累計／平均<br>(2025 年 8 月 1 日～<br>2025 年 10 月 31 日) |
|--------|--------------------------|-------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HTL-03 | KOKO HOTEL 東京西葛西         | 客室稼働率       | 94.4%         | 89.9%                                                                                              |
|        |                          | ADR (円)     | 12,364        | 9,607                                                                                              |
|        |                          | Rev PAR (円) | 11,675        | 8,635                                                                                              |
|        |                          | 売上高 (百万円)   | 71            | 148                                                                                                |
| HTL-04 | KOKO HOTEL 横浜鶴見          | 客室稼働率       | 93.4%         | 80.6%                                                                                              |
|        |                          | ADR (円)     | 8,563         | 7,753                                                                                              |
|        |                          | Rev PAR (円) | 7,997         | 6,253                                                                                              |
|        |                          | 売上高 (百万円)   | 49            | 114                                                                                                |
| HTL-07 | レンブラントスタイル<br>東京西葛西グランデ  | 客室稼働率       | 96.0%         | 88.5%                                                                                              |
|        |                          | ADR (円)     | 14,414        | 12,102                                                                                             |
|        |                          | Rev PAR (円) | 13,843        | 10,714                                                                                             |
|        |                          | 売上高 (百万円)   | 非開示 (注 6)     | 非開示 (注 6)                                                                                          |
| HTL-08 | KOKO HOTEL<br>大阪なんば 恵美須町 | 客室稼働率       | 96.9%         | 95.8%                                                                                              |
|        |                          | ADR (円)     | 16,183        | 13,984                                                                                             |
|        |                          | Rev PAR (円) | 15,682        | 13,399                                                                                             |
|        |                          | 売上高 (百万円)   | 49            | 124                                                                                                |

| 番号     | 名称                             | 項目          | 2025 年 10 月 単月 | 第 20 期<br>(2025 年 8 月 1 日～<br>2026 年 1 月 31 日)<br>実績累計／平均<br>(2025 年 8 月 1 日～<br>2025 年 10 月 31 日) |
|--------|--------------------------------|-------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HTL-10 | KOKO HOTEL<br>銀座一丁目            | 客室稼働率       | 97.0%          | 96.5%                                                                                              |
|        |                                | ADR (円)     | 27,033         | 20,695                                                                                             |
|        |                                | Rev PAR (円) | 26,212         | 19,978                                                                                             |
|        |                                | 売上高 (百万円)   | 252            | 573                                                                                                |
| HTL-11 | KOKO HOTEL<br>札幌駅前             | 客室稼働率       | 97.4%          | 97.1%                                                                                              |
|        |                                | ADR (円)     | 11,195         | 13,168                                                                                             |
|        |                                | Rev PAR (円) | 10,900         | 12,786                                                                                             |
|        |                                | 売上高 (百万円)   | 85             | 292                                                                                                |
| HTL-12 | KOKO HOTEL<br>福岡天神             | 客室稼働率       | 86.6%          | 85.7%                                                                                              |
|        |                                | ADR (円)     | 17,428         | 15,284                                                                                             |
|        |                                | Rev PAR (円) | 15,091         | 13,096                                                                                             |
|        |                                | 売上高 (百万円)   | 76             | 197                                                                                                |
| HTL-13 | KOKO HOTEL<br>広島駅前             | 客室稼働率       | 85.7%          | 87.9%                                                                                              |
|        |                                | ADR (円)     | 10,387         | 9,952                                                                                              |
|        |                                | Rev PAR (円) | 8,896          | 8,751                                                                                              |
|        |                                | 売上高 (百万円)   | 72             | 210                                                                                                |
| HTL-14 | KOKO HOTEL<br>鹿児島天文館           | 客室稼働率       | 72.3%          | 71.6%                                                                                              |
|        |                                | ADR (円)     | 5,721          | 5,944                                                                                              |
|        |                                | Rev PAR (円) | 4,138          | 4,255                                                                                              |
|        |                                | 売上高 (百万円)   | 40             | 122                                                                                                |
| HTL-15 | KOKO HOTEL<br>札幌大通             | 客室稼働率       | 95.6%          | 96.2%                                                                                              |
|        |                                | ADR (円)     | 11,420         | 13,519                                                                                             |
|        |                                | Rev PAR (円) | 10,922         | 13,002                                                                                             |
|        |                                | 売上高 (百万円)   | 50             | 177                                                                                                |
| HTL-16 | ベストウェスタンプラス<br>福岡天神南           | 客室稼働率       | 94.7%          | 91.9%                                                                                              |
|        |                                | ADR (円)     | 15,478         | 14,452                                                                                             |
|        |                                | Rev PAR (円) | 14,661         | 13,275                                                                                             |
|        |                                | 売上高 (百万円)   | 112            | 302                                                                                                |
| HTL-17 | KOKO HOTEL<br>築地 銀座            | 客室稼働率       | 97.7%          | 97.7%                                                                                              |
|        |                                | ADR (円)     | 30,009         | 23,418                                                                                             |
|        |                                | Rev PAR (円) | 29,329         | 22,886                                                                                             |
|        |                                | 売上高 (百万円)   | 184            | 429                                                                                                |
| HTL-18 | KOKO HOTEL Residence<br>浅草かっぱ橋 | 客室稼働率       | 94.2%          | 94.1%                                                                                              |
|        |                                | ADR (円)     | 34,726         | 29,016                                                                                             |
|        |                                | Rev PAR (円) | 32,699         | 27,303                                                                                             |
|        |                                | 売上高 (百万円)   | 42             | 105                                                                                                |
| HTL-19 | KOKO HOTEL Residence<br>浅草田原町  | 客室稼働率       | 94.0%          | 94.3%                                                                                              |
|        |                                | ADR (円)     | 42,174         | 34,806                                                                                             |
|        |                                | Rev PAR (円) | 39,656         | 32,834                                                                                             |
|        |                                | 売上高 (百万円)   | 57             | 142                                                                                                |

|        |                         | 項目          | 2025 年 10 月 単月 | 第 20 期<br>(2025 年 8 月 1 日～<br>2026 年 1 月 31 日)<br>実績累計／平均<br>(2025 年 8 月 1 日～<br>2025 年 10 月 31 日) |
|--------|-------------------------|-------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HTL-20 | KOKO HOTEL<br>大阪心斎橋     | 客室稼働率       | 99.1%          | 99.0%                                                                                              |
|        |                         | ADR (円)     | 17,782         | 15,674                                                                                             |
|        |                         | Rev PAR (円) | 17,622         | 15,520                                                                                             |
|        |                         | 売上高 (百万円)   | 128            | 338                                                                                                |
| HTL-21 | KOKO HOTEL<br>名古屋栄      | 客室稼働率       | 90.6%          | 90.6%                                                                                              |
|        |                         | ADR (円)     | 10,189         | 10,067                                                                                             |
|        |                         | Rev PAR (円) | 9,232          | 9,123                                                                                              |
|        |                         | 売上高 (百万円)   | 62             | 63                                                                                                 |
| HTL-22 | KOKO HOTEL<br>仙台駅前 West | 客室稼働率       | 95.7%          | 95.7%                                                                                              |
|        |                         | ADR (円)     | 10,213         | 10,083                                                                                             |
|        |                         | Rev PAR (円) | 9,771          | 9,653                                                                                              |
|        |                         | 売上高 (百万円)   | 53             | 55                                                                                                 |
| 合計／平均  |                         | 客室稼働率       | 92.1%          | 90.4%                                                                                              |
|        |                         | ADR (円)     | 15,664         | 14,294                                                                                             |
|        |                         | Rev PAR (円) | 14,427         | 12,919                                                                                             |

- (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10月の訪日外客数は3,896,300人で、前年同月比17.6%増となり、これまでの10月単月過去最高記録を大幅に更新するとともに、2025年の累計では3,554万人超となりました。

このような状況の中、本投資法人が保有するホテルの10月度運営状況 (実績) については、上記のとおりです。紅葉シーズンの始まりを迎え、国内外の観光客の獲得のほか、前月に引き続き、コンサート、イベント等の開催に伴う国内需要を獲得し、一部を除き、全体としては好調に推移しました。

また、足もとでは、台湾有事に関する国会答弁に端を発し、中国政府が日本への渡航の自粛を呼び掛けていることが報道されています。本投資法人が保有するホテルにおいては、中国からの利用客が相対的に多いホテルは、東京エリア及び大阪エリアに所在するホテルですが、全体における中国人利用客実績は、15.5% (ポラリス (注) 運営の16ホテルにおける2025年10月実績) であり、現時点における影響は限定的です。今後、来年2月の中国の大型連休である春節の予約状況の進捗は注視する必要があるものの、今回の報道以前より、販路拡大を目的にプロモーションの方向性を変更し、国籍面での利用客の分散に取り組んでいます。

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。併せてご確認ください。

(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ボラリス・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「ボラリス」といいます。

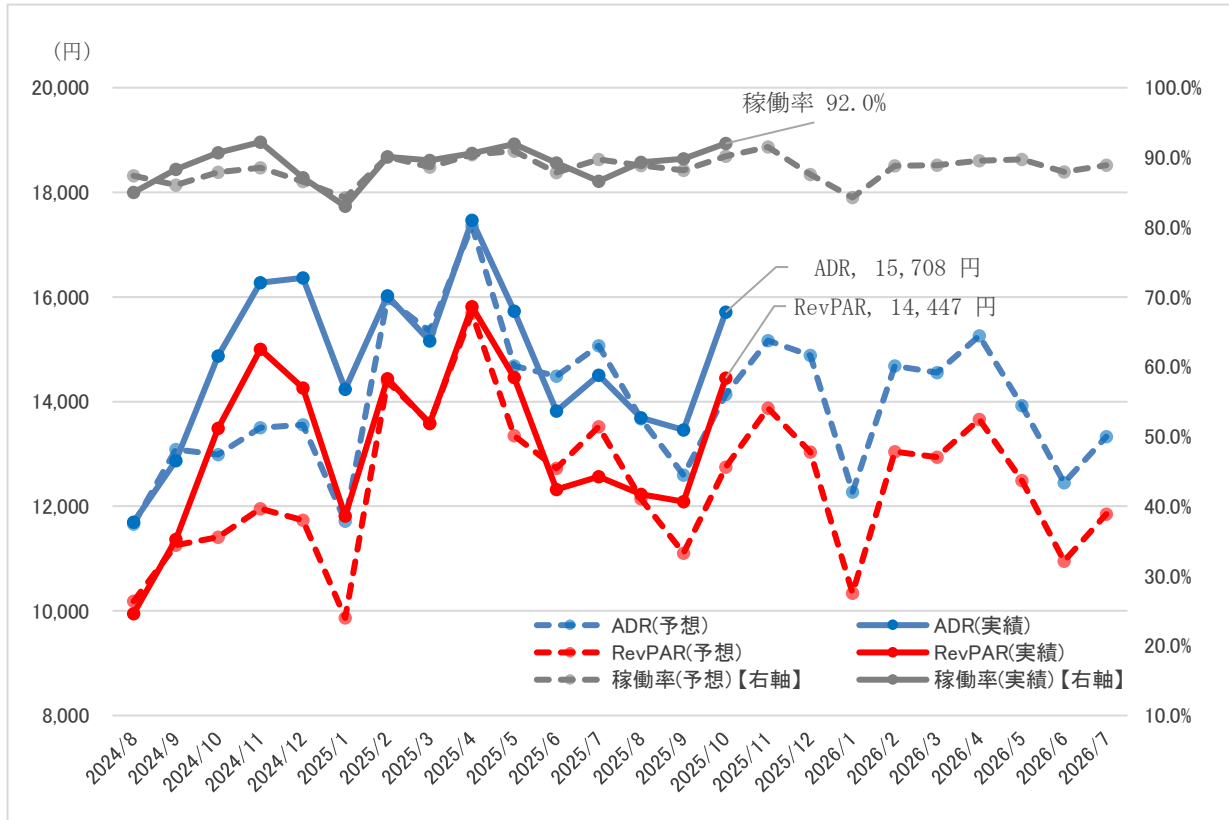
本投資法人の業績予想については、2025 年 9 月 12 日付公表の「2025 年 7 月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

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。