

2026年2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 (2026年1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、2026年1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、2026年1月の訪日外客数は、3,597,500人で、前年同月比では4.9%減となりました。

このような状況の中、本投資法人のホテルポートフォリオにおいては引き続き、「イベント」「国内観光」「ビジネス」「インバウンド」等の幅広い需要を取り込みました。

特に、札幌エリアについては、前月に引き続き、降雪時期を楽しむ東南アジアからの旅行者獲得のほか、雪まつり、ノルディックスキー・ジャンプの大会、バトルロイヤルシューティングゲーム『Apex Legends』の世界大会などのイベント需要を獲得しました。仙台エリアについてはバンコク-仙台間の航空便の増便の効果が顕著に現れました。一方で東京エリア及び大阪エリアについては、中国からの旅行者の減少が一定程度見られましたが、とりわけ大阪エリアにおいては、韓国、フィリピンなど他の国からの宿泊客を取り込み、ポラリス(注)による日々のレベニューマネジメントにより、稼働を優先するなどのコントロールをしています。

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2026年1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)を、以下、総称して「ポラリス」といいます。

2. ホテル運営実績

(1) 前年比較が可能な 11 ホテル

番号	名称	項目	2026年1月 単月	前年 同月比	第20期 累計／平均	前年比
HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西	客室稼働率	83.4%	14.3%	90.5%	11.5%
		ADR (円)	9,218	-2.6%	11,044	12.0%
		Rev PAR (円)	7,690	17.4%	9,999	28.4%
		売上高 (百万円)	48	非開示(注8)	355	非開示(注8)
HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	客室稼働率	78.0%	非開示(注8)	84.3%	非開示(注8)
		ADR (円)	7,908	非開示(注8)	8,339	非開示(注8)
		Rev PAR (円)	6,170	非開示(注8)	7,026	非開示(注8)
		売上高 (百万円)	39	非開示(注8)	255	非開示(注8)
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	80.3%	9.1%	87.3%	9.8%
		ADR (円)	11,129	-7.5%	13,130	3.4%
		Rev PAR (円)	8,931	4.3%	11,458	16.6%
		売上高 (百万円)	非開示(注9)	非開示(注9)	非開示(注9)	非開示(注9)
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町	客室稼働率	74.7%	-11.3%	88.5%	0.6%
		ADR (円)	8,372	-3.0%	12,368	32.1%
		Rev PAR (円)	6,255	-15.8%	10,946	32.9%
		売上高 (百万円)	20	-16.5%	206	31.8%
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	客室稼働率	96.7%	5.6%	96.6%	1.4%
		ADR (円)	17,879	-8.0%	22,044	6.8%
		Rev PAR (円)	17,286	-2.3%	21,297	8.4%
		売上高 (百万円)	169	-0.1%	1,227	9.7%
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	客室稼働率	96.3%	-0.1%	97.0%	0.5%
		ADR (円)	12,232	14.1%	12,818	21.5%
		Rev PAR (円)	11,777	14.0%	12,430	22.1%
		売上高 (百万円)	91	13.7%	569	19.9%
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	客室稼働率	86.2%	7.6%	86.6%	1.8%
		ADR (円)	15,427	20.7%	16,193	18.0%
		Rev PAR (円)	13,292	32.5%	14,025	20.5%
		売上高 (百万円)	67	31.4%	422	20.0%
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	客室稼働率	77.5%	2.5%	85.5%	3.0%
		ADR (円)	6,606	0.7%	9,267	7.8%
		Rev PAR (円)	5,121	4.0%	7,919	11.7%
		売上高 (百万円)	42	4.4%	382	11.1%
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	客室稼働率	68.8%	16.1%	73.2%	3.7%
		ADR (円)	5,169	-2.6%	5,881	2.5%
		Rev PAR (円)	3,556	27.2%	4,306	8.0%
		売上高 (百万円)	34	25.2%	248	7.8%
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	客室稼働率	95.2%	-2.7%	96.2%	0.1%
		ADR (円)	12,894	17.8%	13,193	20.4%
		Rev PAR (円)	12,272	14.5%	12,686	20.5%
		売上高 (百万円)	56	14.6%	346	20.1%
HTL-16	ベストウェスタン プラス福岡天神南	客室稼働率	88.1%	7.5%	91.4%	5.0%
		ADR (円)	13,520	0.8%	15,147	6.1%
		Rev PAR (円)	11,910	10.2%	13,845	12.2%
		売上高 (百万円)	93	11.6%	633	11.6%

平均	客室稼働率	84.4%	7.1%	88.5%	4.1%
	ADR (円)	11,407	0.6%	13,069	10.3%
	Rev PAR (円)	9,630	9.8%	11,569	15.7%

(2) その他 6 ホテル

番号	名称	項目	2026年1月 単月	前年 同月比	第20期 累計/平均	前年比
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座 (注10)	客室稼働率	97.8%	2.9%	97.7%	—
		ADR (円)	20,225	-22.6%	24,951	—
		Rev PAR (円)	19,788	-20.2%	24,366	—
		売上高 (百万円)	123	-20.2%	909	—
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋 (注10)	客室稼働率	94.6%	2.1%	94.2%	—
		ADR (円)	28,043	-17.1%	31,069	—
		Rev PAR (円)	26,536	-15.2%	29,256	—
		売上高 (百万円)	34	-15.3%	226	—
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町 (注10)	客室稼働率	93.9%	0.3%	94.5%	—
		ADR (円)	35,809	-11.1%	38,049	—
		Rev PAR (円)	33,621	-10.8%	35,973	—
		売上高 (百万円)	49	-11.1%	311	—
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋 (注10)	客室稼働率	90.5%	2.2%	96.1%	—
		ADR (円)	10,700	-2.8%	14,407	—
		Rev PAR (円)	9,681	-0.4%	13,852	—
		売上高 (百万円)	73	-0.2%	607	—
HTL-21	KOKO HOTEL 名古屋栄 (注11)	客室稼働率	75.6%	—	85.8%	—
		ADR (円)	8,909	—	10,683	—
		Rev PAR (円)	6,735	—	9,169	—
		売上高 (百万円)	45	—	245	—
HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West (注11)	客室稼働率	91.7%	—	94.5%	—
		ADR (円)	7,535	—	9,246	—
		Rev PAR (円)	6,908	—	8,738	—
		売上高 (百万円)	38	—	194	—
平均 (注12)		客室稼働率	89.2%	—	94.1%	—
		ADR (円)	14,340	—	18,231	—
		Rev PAR (円)	12,788	—	17,164	—

(3) 開示対象 17 ホテル

	項目	2026年1月 単月	前年 同月比	第20期 累計/平均	前年比
平均 (注12)	客室稼働率	85.8%	—	89.9%	—
	ADR (円)	12,268	—	14,437	—
	Rev PAR (円)	10,522	—	12,986	—

(注1) 上記各数値は、貸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していないため、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) 「前年比」とは、前年同期における前年同月までの各項目の累計／平均と当期における各項目の累計／平均との比較をいいます。
- (注7) 前年同月比及び前年比のうち、「客室稼働率」については増減ポイントを、「ADR」、「Rev PAR」及び「売上高」については増減率を、小数点以下第二位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 2025年7月24日付で賃借人が変更されていますが、従前の賃借人より開示について承諾されていなかったため、前年同月比及び前年比については非開示としています。
- (注9) 賃借人からの要望により非開示としています。
- (注10) 本投資法人の取得日が2024年8月30日であり、当期と保有期間が異なるため、前年比については記載していません。
- (注11) 本投資法人の取得日が2025年9月30日であり、前年同月が本投資法人の取得前のため、前年同月比及び前年比については記載していません。
- (注12) 上記（注10）及び（注11）により、前年同月比及び前年比については記載していません。

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、2025 年 11 月度までの詳細は、YouTube [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。

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。

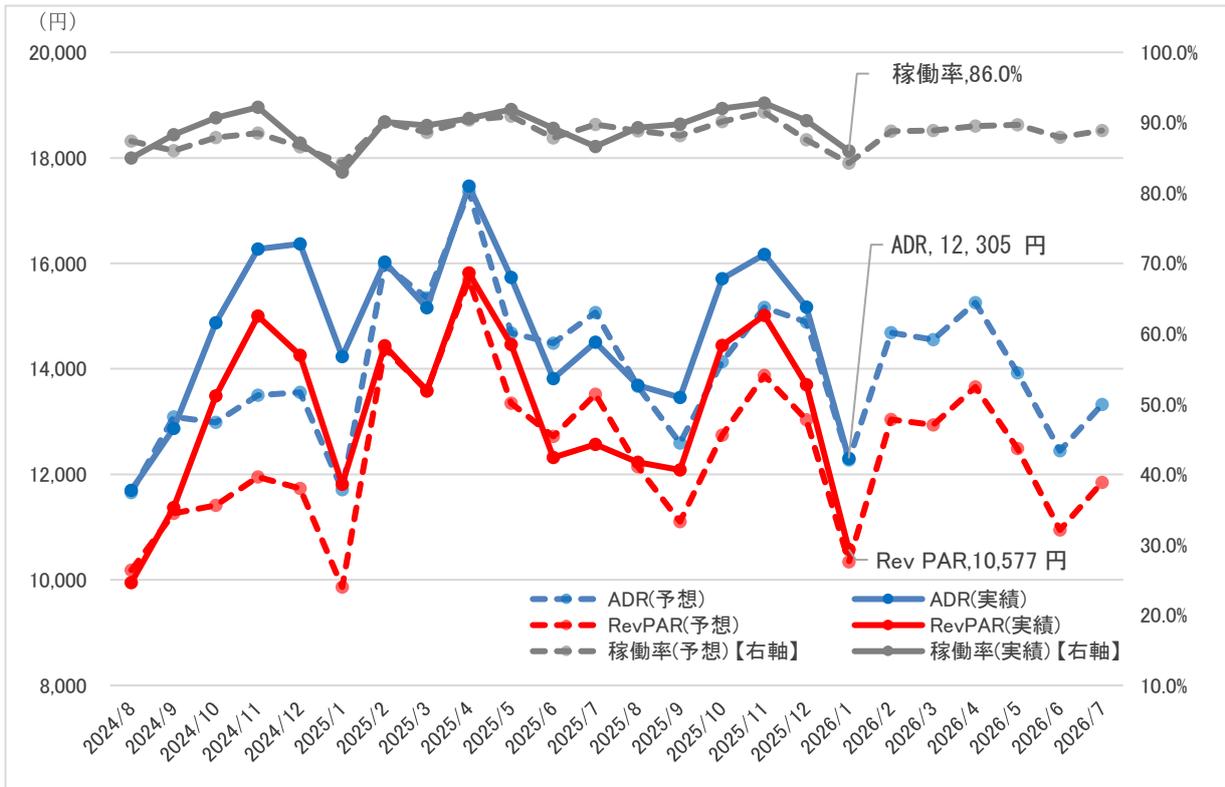
本投資法人の業績予想については、2025 年 9 月 12 日付公表の「2025 年 7 月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

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。