

2026年3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2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2月度の運営状況及び当期(第21期、2026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2月の訪日外客数は3,466,700人で、前年同月比では6.4%増となり、2月として過去最高を更新しました。訪日外客数の国・地域を見ると、中国は、中国政府が日本への渡航制限をかけている影響で前年同月比マイナス45.2%となっていますが、韓国及び台湾が前年同期比で人数・伸率共に大幅に増加しています。

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、前月に引き続き、「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。

北海道エリアにおいては、雪まつりや旧正月の旅行需要の獲得を背景に、インバウンド比率が増加しました。仙台エリアは、国内イベント需要を獲得するほか、タイー仙台間の直行便増便の影響により、タイからの旅行者が顕著に増加しています。一方、大阪エリアにおいては昨年11月がピークであったインバウンド比率は、大阪・関西万博開催前の水準に落ち着きつつありますが、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、国内需要のほか、近隣諸外国への販売プロモーションにも取り組んでいます。なお、KOKO HOTEL 大阪心斎橋においては、繁忙期が過ぎた1月から2月のタイミングを利用して、今後のRevPARの向上につなげるべく、客室のリノベーションを実施しました。

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2026年2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、「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 15 ホテル

番号	名称	項目	2026年2月 単月	前年 同月比	第21期 累計／平均	前年比
HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西	客室稼働率	95.8%	12.3%	95.8%	12.3%
		ADR(円)	10,671	6.3%	10,671	6.3%
		Rev PAR(円)	10,225	22.0%	10,225	22.0%
		売上高(百万円)	57	非開示(注8)	57	非開示(注8)
HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	客室稼働率	95.2%	非開示(注8)	95.2%	非開示(注8)
		ADR(円)	9,194	非開示(注8)	9,194	非開示(注8)
		Rev PAR(円)	8,755	非開示(注8)	8,755	非開示(注8)
		売上高(百万円)	49	非開示(注8)	49	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	84.2%	1.3%	84.2%	1.3%
		ADR(円)	12,523	-1.1%	12,523	-1.1%
		Rev PAR(円)	10,543	0.4%	10,543	0.4%
		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	73.8%	-14.8%	73.8%	-14.8%
		ADR(円)	7,972	-18.5%	7,972	-18.5%
		Rev PAR(円)	5,886	-32.1%	5,886	-32.1%
		売上高(百万円)	17	-32.2%	17	-32.2%
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	客室稼働率	96.6%	-0.7%	96.6%	-0.7%
		ADR(円)	20,188	0.6%	20,188	0.6%
		Rev PAR(円)	19,495	-0.1%	19,495	-0.1%
		売上高(百万円)	173	2.4%	173	2.4%
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	客室稼働率	96.9%	0.7%	96.9%	0.7%
		ADR(円)	19,822	-2.8%	19,822	-2.8%
		Rev PAR(円)	19,212	-2.1%	19,212	-2.1%
		売上高(百万円)	129	-2.4%	129	-2.4%
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	客室稼働率	85.6%	-3.5%	85.6%	-3.5%
		ADR(円)	17,371	19.6%	17,371	19.6%
		Rev PAR(円)	14,878	14.9%	14,878	14.9%
		売上高(百万円)	68	14.8%	68	14.8%
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	客室稼働率	85.4%	2.7%	85.4%	2.7%
		ADR(円)	7,914	4.9%	7,914	4.9%
		Rev PAR(円)	6,761	8.3%	6,761	8.3%
		売上高(百万円)	50	7.6%	50	7.6%
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	客室稼働率	80.4%	4.2%	80.4%	4.2%
		ADR(円)	6,441	10.8%	6,441	10.8%
		Rev PAR(円)	5,177	16.9%	5,177	16.9%
		売上高(百万円)	45	16.9%	45	16.9%
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	客室稼働率	96.3%	0.3%	96.3%	0.3%
		ADR(円)	20,350	-9.1%	20,350	-9.1%
		Rev PAR(円)	19,593	-8.8%	19,593	-8.8%
		売上高(百万円)	80	-8.4%	80	-8.4%
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%	0.7%	92.4%	0.7%
		ADR(円)	15,095	3.5%	15,095	3.5%
		Rev PAR(円)	13,941	4.3%	13,941	4.3%
		売上高(百万円)	97	4.4%	97	4.4%

HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	客室稼働率	97.9%	0.8%	97.9%	0.8%
		ADR(円)	22,452	-8.5%	22,452	-8.5%
		Rev PAR(円)	21,979	-7.7%	21,979	-7.7%
		売上高(百万円)	124	-6.7%	124	-6.7%
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かつば橋	客室稼働率	94.0%	2.4%	94.0%	2.4%
		ADR(円)	27,311	-8.2%	27,311	-8.2%
		Rev PAR(円)	25,662	-5.8%	25,662	-5.8%
		売上高(百万円)	30	-5.9%	30	-5.9%
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	客室稼働率	93.8%	-0.2%	93.8%	-0.2%
		ADR(円)	37,714	6.6%	37,714	6.6%
		Rev PAR(円)	35,392	6.4%	35,392	6.4%
		売上高(百万円)	46	6.3%	46	6.3%
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	客室稼働率	94.0%	4.0%	94.0%	4.0%
		ADR(円)	11,020	-4.8%	11,020	-4.8%
		Rev PAR(円)	10,358	-0.6%	10,358	-0.6%
		売上高(百万円)	71	0.7%	71	0.7%
平均		客室稼働率	91.1%	2.6%	91.1%	2.6%
		ADR(円)	14,872	-1.1%	14,872	-1.1%
		Rev PAR(円)	13,545	1.7%	13,545	1.7%

(2) その他 2 ホテル

番号	名称	項目	2026年2月 単月	前年 同月比	第21期 累計/平均	前年比
HTL-21	KOKO HOTEL 名古屋栄(注10)	客室稼働率	88.0%	—	88.0%	—
		ADR(円)	8,916	—	8,916	—
		Rev PAR(円)	7,846	—	7,846	—
		売上高(百万円)	47	—	47	—
HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West(注10)	客室稼働率	93.1%	—	93.1%	—
		ADR(円)	9,733	—	9,733	—
		Rev PAR(円)	9,065	—	9,065	—
		売上高(百万円)	45	—	45	—
平均(注11)		客室稼働率	90.3%	—	90.3%	—
		ADR(円)	9,295	—	9,295	—
		Rev PAR(円)	8,395	—	8,395	—

(3) 開示対象 17 ホテル

	項目	2026年2月 単月	前年 同月比	第21期 累計/平均	前年比
平均(注11)	客室稼働率	91.0%	—	91.0%	—
	ADR(円)	14,196	—	14,196	—
	Rev PAR(円)	12,917	—	12,917	—

- (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を得ら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11) 上記（注10）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。

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ご覧いただけます。

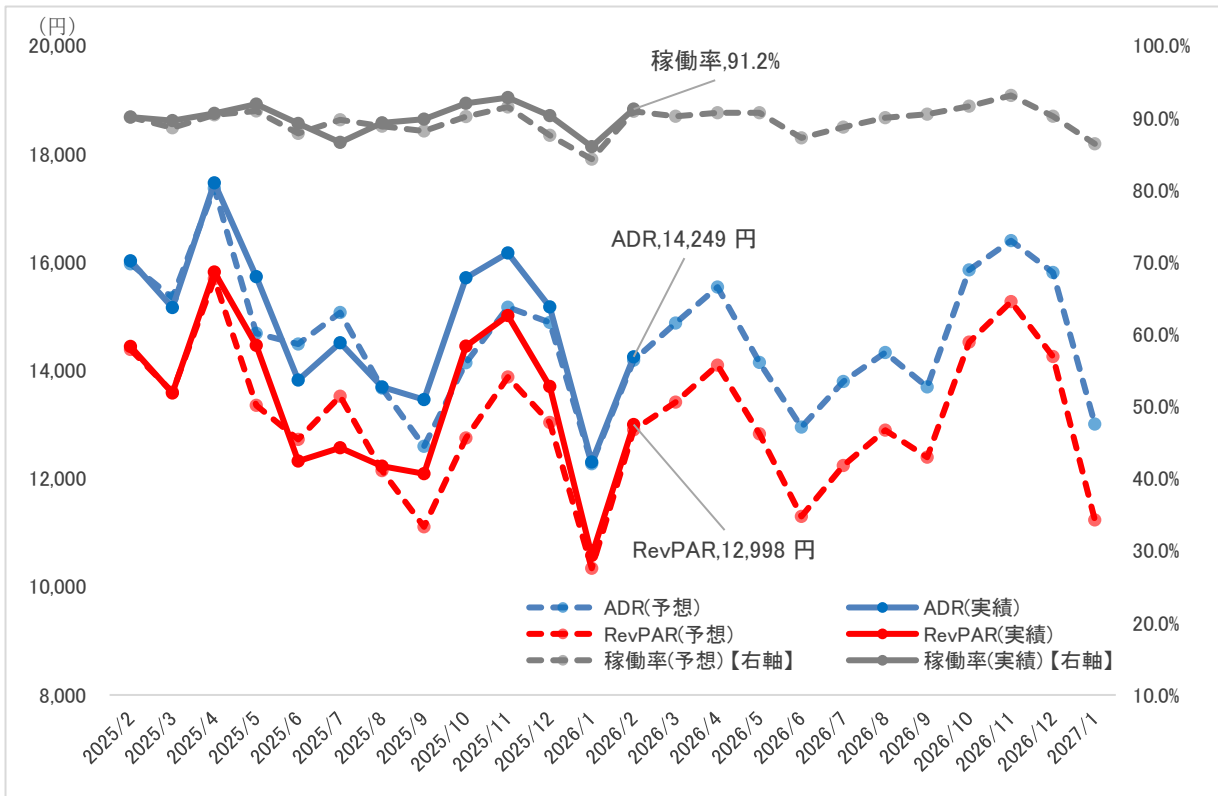
本投資法人の業績予想については、2026年3月18日付公表の「2026年1月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。その他、第20期（2026年1月期）決算の詳細は、YouTube [スターアジアグループ公式チャンネル](#)にてご説明しています。

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。

- 2025年7月まで：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	○	●
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。