2026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（2026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、2026年10月度の運営状況及び当期（第22期、2027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（JNTO）発表の統計によると、2026年10月の訪日外客数は、3,912,500人（前年同月比0.4%増）となり、単月として過去最高を記録しました。

こうした外部環境のもと、本投資法人のホテルポートフォリオの状況は、以下のとおりです。

秋の行楽シーズンや国慶節の旅行需要、ドーム施設等での音楽イベントや学会の需要を獲得し、大阪エリアを除く全エリアにおいて、予算を上回る売上となりました。特に、KOKO HOTEL 銀座一丁目及びKOKO HOTEL 福岡天神では、ポラリス（注1）による運営開始以来、最高額となる売上を記録しました。

一方、大阪・関西万博の効果の剥落や中国からの団体客の減少の継続による影響を受けている大阪エリアにおいては、依然として予算を下回って推移しているものの、緩やかに回復しています。

10月度の好調な売上を受け、ホテルアセット（ポラリス運営の17物件ベース）として8月、9月の累計での予算対比マイナスを打ち消し、10月までの累計で、予算を上回りました。なお、現時点における2026年11月単月のホテルアセット（ポラリス運営の17物件ベース）のRev PARは、予算対比で＋1.9%程度と予想しています。

加えて、2026年12月から冬季限定で、新千歳空港とサンフランシスコ及びバンクーバーをそれぞれ結ぶ直行便が就航予定であり、北海道内7空港を運営する北海道エアポート株式会社によると、新千歳空港の冬期ピーク期間の最大便数は、336便(往復)／週と、過去最大になる見込みと公表されています。これを好機と捉え、更なる収益拡大に向けて取り組みます。

本投資法人が保有するホテルの2026年10月度運営実績の詳細は以下のとおりです。

（注1）「ポラリス」とは、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）をいいます。以下同じです。

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 10 月 単月	前年 同月比	第 22 期 累計／平均	前年比
HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西	客室稼働率	95.7%	1.3%	91.5%	1.6%
		ADR（円）	14,192	14.8%	10,925	13.7%
		Rev PAR（円）	13,580	16.3%	9,996	15.8%
		売上高（百万円）	82	15.8%	185	24.6%
HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	客室稼働率	94.5%	1.2%	89.0%	8.4%
		ADR（円）	10,875	27.0%	9,347	20.6%
		Rev PAR（円）	10,282	28.6%	8,319	33.0%
		売上高（百万円）	63	30.3%	154	34.4%
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	95.9%	-0.1%	84.1%	-4.4%
		ADR（円）	15,470	7.3%	12,885	6.5%
		Rev PAR（円）	14,840	7.2%	10,839	1.2%
		売上高（百万円）	非開示（注 8）	非開示（注 8）	非開示（注 8）	非開示（注 8）
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町	客室稼働率	92.4%	-4.5%	86.5%	-9.4%
		ADR（円）	10,438	-35.5%	8,334	-40.4%
		Rev PAR（円）	9,644	-38.5%	7,206	-46.2%
		売上高（百万円）	31	-36.1%	69	-44.2%
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	客室稼働率	96.4%	-0.5%	96.3%	-0.2%
		ADR（円）	31,061	14.9%	21,851	5.6%
		Rev PAR（円）	29,948	14.3%	21,047	5.3%
		売上高（百万円）	290	14.7%	610	6.4%
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	客室稼働率	96.5%	-0.9%	97.2%	0.1%
		ADR（円）	13,487	20.5%	14,495	10.1%
		Rev PAR（円）	13,015	19.4%	14,096	10.2%
		売上高（百万円）	98	16.2%	320	9.8%
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	客室稼働率	86.8%	0.2%	80.9%	-4.8%
		ADR（円）	20,493	17.6%	17,856	16.8%
		Rev PAR（円）	17,791	17.9%	14,444	10.3%
		売上高（百万円）	90	19.1%	219	11.3%
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	客室稼働率	91.6%	6.0%	92.1%	4.1%
		ADR（円）	12,353	18.9%	11,288	13.4%
		Rev PAR（円）	11,317	27.2%	10,391	18.7%
		売上高（百万円）	91	26.5%	249	18.8%
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	客室稼働率	79.9%	7.6%	73.6%	2.0%
		ADR（円）	6,532	14.2%	5,910	-0.6%
		Rev PAR（円）	5,222	26.2%	4,349	2.2%
		売上高（百万円）	50	25.7%	125	2.7%
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	客室稼働率	96.9%	1.3%	97.7%	1.5%
		ADR（円）	12,449	9.0%	14,185	4.9%
		Rev PAR（円）	12,066	10.5%	13,854	6.6%
		売上高（百万円）	55	10.6%	189	6.5%
HTL-16	ベストウェスタン プラス福岡天神南	客室稼働率	92.1%	-2.6%	91.8%	-0.0%
		ADR（円）	18,008	16.3%	16,030	10.9%
		Rev PAR（円）	16,590	13.2%	14,721	10.9%
		売上高（百万円）	127	12.7%	335	10.8%

HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	客室稼働率	97.5%	-0.2%	97.2%	-0.5%
		ADR（円）	30,992	3.3%	22,336	-4.6%
		Rev PAR（円）	30,221	3.0%	21,711	-5.1%
		売上高（百万円）	194	5.5%	416	-3.0%
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	客室稼働率	94.9%	0.8%	93.5%	-0.6%
		ADR（円）	35,804	3.1%	28,002	-3.5%
		Rev PAR（円）	33,989	3.9%	26,176	-4.1%
		売上高（百万円）	44	4.2%	101	-3.7%
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	客室稼働率	95.5%	1.5%	94.6%	0.2%
		ADR（円）	42,878	1.7%	34,240	-1.6%
		Rev PAR（円）	40,966	3.3%	32,379	-1.4%
		売上高（百万円）	59	3.2%	140	-1.5%
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	客室稼働率	99.5%	0.4%	98.1%	-0.9%
		ADR（円）	13,742	-22.7%	10,810	-31.0%
		Rev PAR（円）	13,673	-22.4%	10,608	-31.6%
		売上高（百万円）	101	-20.8%	242	-28.5%
15 ホテル　平均		客室稼働率	93.2%	1.2%	90.7%	0.5%
		ADR（円）	17,558	6.9%	14,600	0.7%
		Rev PAR（円）	16,358	8.2%	13,245	1.2%

(2)その他 3 ホテル並びに開示対象 18 ホテル平均

番号	名称	項目	2026 年 10 月 単月	前年 同月比	第 22 期 累計／平均	前年比
HTL-21	KOKO HOTEL 名古屋栄（注 9）	客室稼働率	85.1%	-5.5%	84.6%	―
		ADR（円）	14,572	43.0%	13,691	―
		Rev PAR（円）	12,401	34.3%	11,589	―
		売上高（百万円）	82	32.0%	228	―
HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West（注 9）	客室稼働率	96.4%	0.7%	96.2%	―
		ADR（円）	11,672	14.3%	11,866	―
		Rev PAR（円）	11,253	15.2%	11,411	―
		売上高（百万円）	61	14.8%	187	―
2 ホテル　平均（注 9）		客室稼働率	90.2%	-2.7%	89.8%	―
		ADR（円）	13,177	29.2%	12,812	―
		Rev PAR（円）	11,884	25.4%	11,509	―
17 ホテル　平均 （15 ホテル＋2 ホテル）		客室稼働率	92.8%	0.7%	90.6%	―
		ADR（円）	17,039	8.8%	14,384	―
		Rev PAR（円）	15,812	9.6%	13,033	―
HTL-23	KOKO HOTEL 大阪新世界（注 10）	客室稼働率	92.7%	―	90.8%	―
		ADR（円）	11,897	―	10,829	―
		Rev PAR（円）	11,033	―	9,832	―
		売上高（百万円）	47	―	62	―
18 ホテル　平均（注 11）		客室稼働率	92.8%	―	90.6%	―
		ADR（円）	16,831	―	14,310	―
		Rev PAR（円）	15,619	―	12,967	―

（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。以下同じです。
（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。以下同じです。
（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。以下同じです。
（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）賃借人からの要望により非開示としています。
（注9）本投資法人の取得日が2025年9月30日であり、累計／平均の前年比については記載していません。
（注10）本投資法人の取得日が2026年9月16日であり、2026年9月は取得日以降の実績を記載しています。さらに、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9）（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。その他詳細は、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。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。

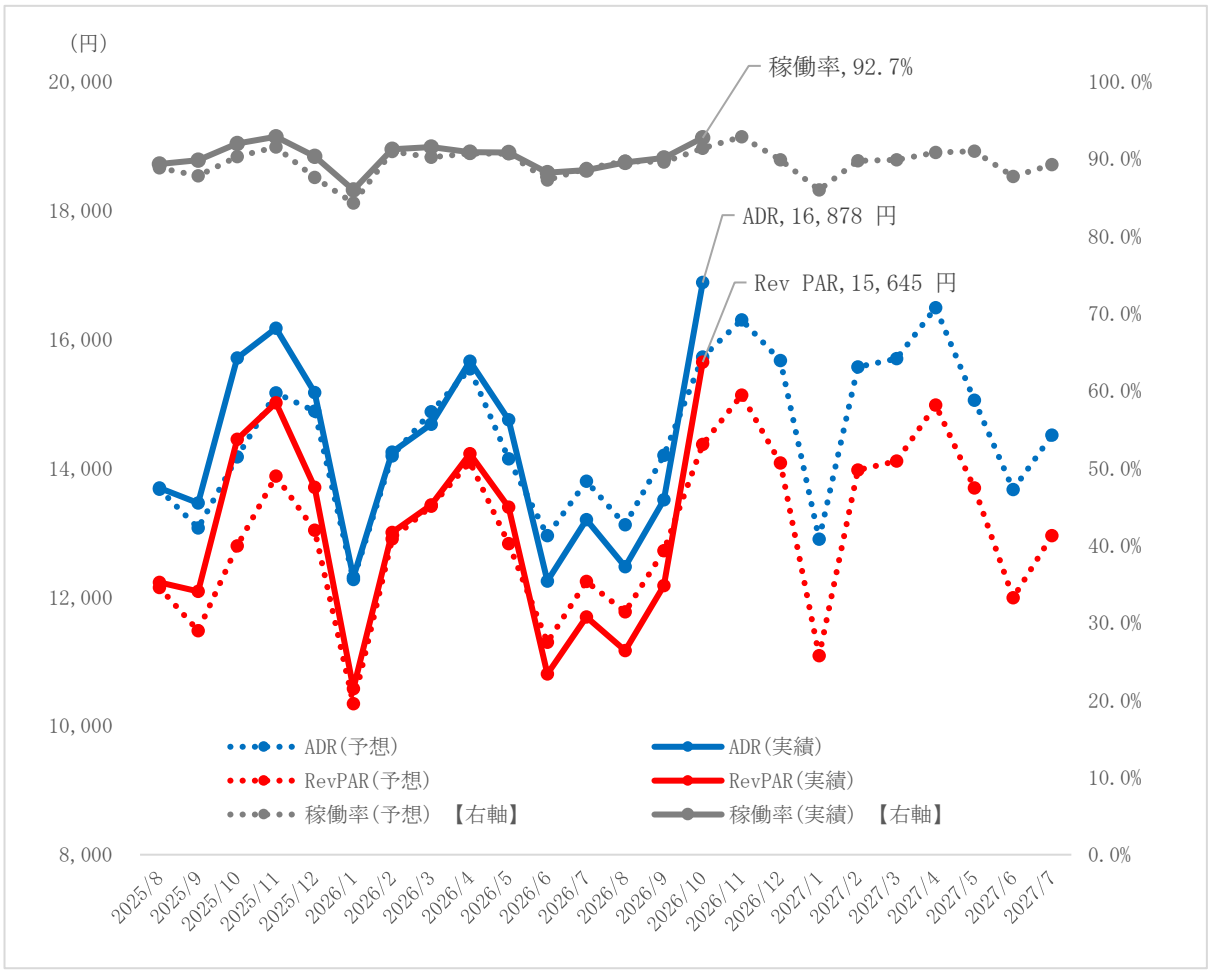
本投資法人の業績予想については、2026 年 9 月 14 日付公表の「2026 年 7 月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

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 8 月より ： 14 ホテル
2025 年 9 月より ： 16 ホテル
2026 年 9 月より ： 17 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 大阪心斎橋	○	●
HTL-21	KOKO HOTEL 名古屋栄	○	●
HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	○	●
HTL-23	KOKO HOTEL 大阪新世界	○	●

(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。