

2026年10月23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9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9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9月の訪日外客数は、3,103,700人で、前年同月比5.0%減となったものの、韓国、メキシコ、中東地域など7市場で9月として過去最高を記録しました。また、9月までの累計では昨年に引き続き、3,000万人を超えました。

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。

札幌、仙台、広島エリアにおいては前月に引き続き、学会や音楽イベントの開催により国内需要をとらえ好調に推移しました。加えて、名古屋エリアにおいてはアジア競技大会開催による宿泊需要を獲得し、過去最高のADR(注1)を記録しました。また、福岡エリアについては、国内需要のほか、インバウンド需要も継続して好調に取り込み、予算を上回る結果となりました。

なお、東京エリア及びその他の一部エリアのRev PAR(注2)については、予算対比でマイナスとなり、ホテルアセット全体としても8月、9月の累計で予算対比マイナスとなっていますが、一方で、10月、11月の予約状況は、秋の行楽シーズンの需要獲得により好調であり、現時点における2026年10月単月のホテルアセット(18物件ベース)のRev PARは、予算対比で+7.6%程度と予想しています。

本投資法人が保有するホテルの2026年9月度運営実績の詳細は以下のとおりです。

(注1)「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2)「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。

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 9 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	91.2%	-1.3%	89.4%	2.0%
		ADR (円)	9,890	14.5%	9,147	15.0%
		Rev PAR (円)	9,022	12.8%	8,174	17.6%
		売上高 (百万円)	56	18.1%	103	32.7%
HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	客室稼働率	90.4%	4.0%	86.2%	12.0%
		ADR (円)	9,532	37.3%	8,495	17.4%
		Rev PAR (円)	8,613	43.7%	7,322	36.4%
		売上高 (百万円)	51	44.2%	90	37.4%
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	78.0%	-10.7%	77.8%	-7.0%
		ADR (円)	12,007	4.7%	11,179	3.6%
		Rev PAR (円)	9,372	-7.9%	8,697	-4.9%
		売上高 (百万円)	非開示 (注 6)	非開示 (注 6)	非開示 (注 6)	非開示 (注 6)
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町	客室稼働率	84.3%	-12.0%	83.4%	-11.8%
		ADR (円)	7,423	-47.6%	7,150	-44.3%
		Rev PAR (円)	6,259	-54.2%	5,966	-51.3%
		売上高 (百万円)	19	-52.8%	38	-49.4%
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	客室稼働率	96.3%	0.3%	96.3%	-0.0%
		ADR (円)	18,843	-1.5%	17,163	-1.7%
		Rev PAR (円)	18,155	-1.2%	16,524	-1.7%
		売上高 (百万円)	172	0.1%	320	-0.2%
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	客室稼働率	98.3%	1.8%	97.6%	0.7%
		ADR (円)	15,045	12.6%	15,001	5.8%
		Rev PAR (円)	14,792	14.7%	14,644	6.5%
		売上高 (百万円)	110	15.0%	221	7.1%
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	客室稼働率	79.1%	-3.4%	77.9%	-7.3%
		ADR (円)	16,722	17.6%	16,362	15.4%
		Rev PAR (円)	13,227	12.7%	12,743	5.5%
		売上高 (百万円)	66	14.2%	128	6.4%
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	客室稼働率	91.4%	1.9%	92.3%	3.2%
		ADR (円)	10,567	17.8%	10,751	10.4%
		Rev PAR (円)	9,654	20.2%	9,921	14.3%
		売上高 (百万円)	75	21.1%	158	14.7%
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	客室稼働率	71.6%	7.4%	70.4%	-0.8%
		ADR (円)	5,844	14.8%	5,551	-8.4%
		Rev PAR (円)	4,186	27.9%	3,906	-9.4%
		売上高 (百万円)	39	27.7%	74	-8.6%
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	客室稼働率	97.6%	1.9%	98.0%	1.6%
		ADR (円)	14,857	12.1%	15,057	3.3%
		Rev PAR (円)	14,499	14.4%	14,763	5.0%
		売上高 (百万円)	64	14.2%	133	4.9%
HTL-16	ベストウェスタン プラス福岡天神南	客室稼働率	90.2%	-0.2%	91.7%	1.3%
		ADR (円)	15,059	13.4%	15,020	8.0%
		Rev PAR (円)	13,585	13.2%	13,771	9.5%
		売上高 (百万円)	101	13.6%	208	9.6%

HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	客室稼働率	96.9%	-0.9%	97.0%	-0.7%
		ADR (円)	18,104	-9.5%	17,916	-10.7%
		Rev PAR (円)	17,549	-10.3%	17,386	-11.3%
		売上高 (百万円)	109	-8.0%	221	-9.4%
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	客室稼働率	90.6%	-3.1%	92.7%	-1.3%
		ADR (円)	22,781	-8.1%	23,943	-8.3%
		Rev PAR (円)	20,647	-11.1%	22,205	-9.6%
		売上高 (百万円)	26	-10.8%	57	-9.1%
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	客室稼働率	93.2%	0.1%	94.1%	-0.4%
		ADR (円)	26,498	-10.6%	29,781	-4.2%
		Rev PAR (円)	24,694	-10.5%	28,015	-4.6%
		売上高 (百万円)	34	-10.5%	80	-4.8%
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	客室稼働率	96.2%	-3.3%	97.4%	-1.5%
		ADR (円)	10,041	-35.4%	9,289	-36.4%
		Rev PAR (円)	9,659	-37.5%	9,051	-37.4%
		売上高 (百万円)	72	-33.8%	140	-33.2%
平均		客室稼働率	89.8%	0.1%	89.5%	0.1%
		ADR (円)	13,386	-0.3%	13,032	-3.4%
		Rev PAR (円)	12,023	-0.2%	11,660	-3.3%

(2) その他 3 ホテル

番号	名称	項目	2026年9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7)	客室稼働率	84.6%	—	84.4%	—
		ADR (円)	17,470	—	13,239	—
		Rev PAR (円)	14,775	—	11,176	—
		売上高 (百万円)	94	—	146	—
HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West (注7)	客室稼働率	96.6%	—	96.0%	—
		ADR (円)	12,065	—	11,965	—
		Rev PAR (円)	11,651	—	11,491	—
		売上高 (百万円)	63	—	125	—
HTL-23	KOKO HOTEL 大阪新世界 (注8)	客室稼働率	86.8%	—	86.8%	—
		ADR (円)	8,472	—	8,472	—
		Rev PAR (円)	7,351	—	7,351	—
		売上高 (百万円)	15	—	15	—
平均 (注9)		客室稼働率	89.5%	—	89.4%	—
		ADR (円)	13,948	—	12,310	—
		Rev PAR (円)	12,484	—	11,008	—

(3) 開示対象 18 ホテル

	項目	2026年9月 単月	前年 同月比	第22期 累計／平均	前年比
平均 (注9)	客室稼働率	89.8%	—	89.5%	—
	ADR (円)	13,465	—	12,937	—
	Rev PAR (円)	12,087	—	11,575	—

(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) 「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4) 「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5) 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6) 賃借人からの要望により非開示としています。
- (注7) 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8) 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9) 上記（注7）及び（注8）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。

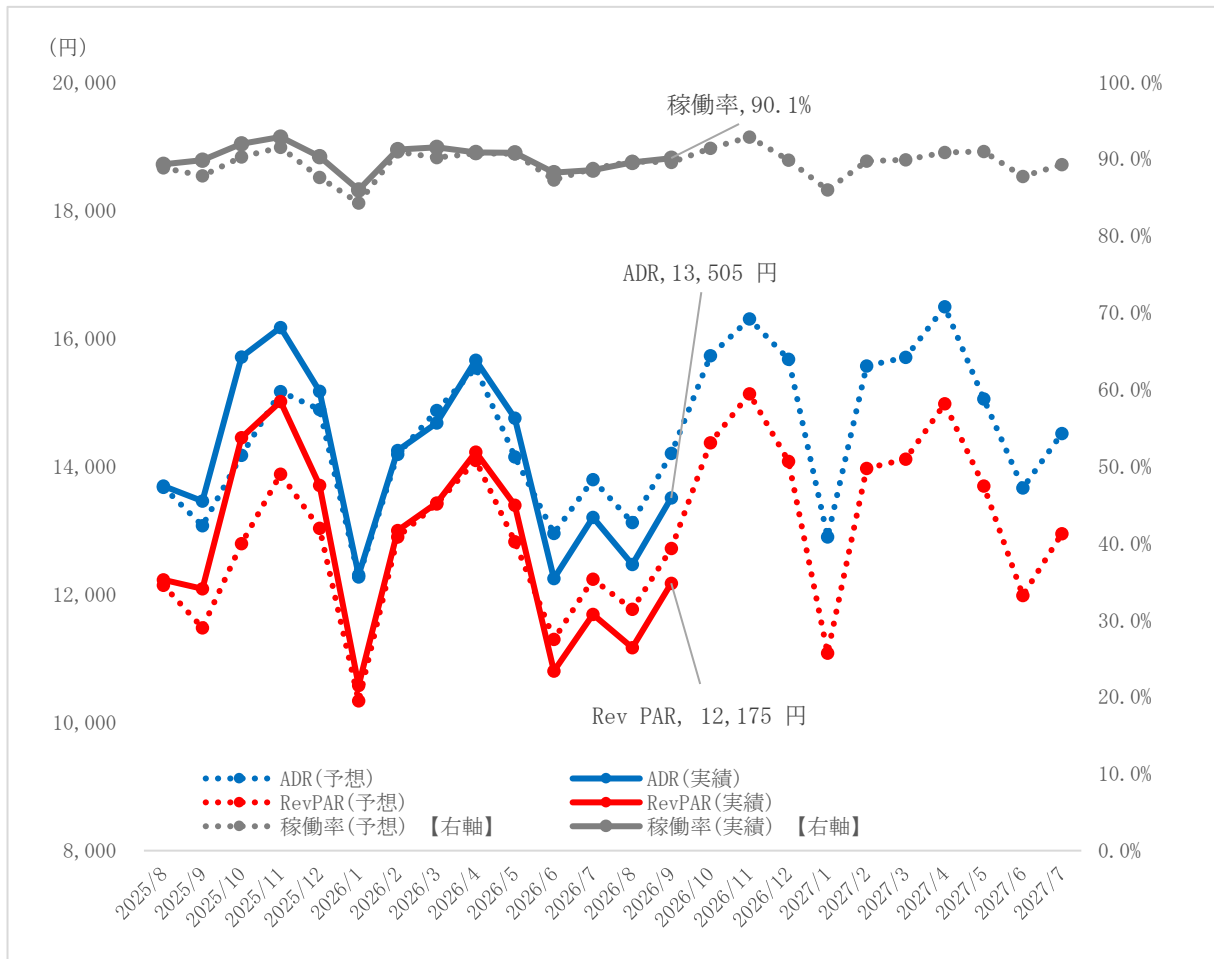
本投資法人の業績予想については、2026 年 9 月 14 日付公表の「2026 年 7 月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

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（注2）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

(注2) 「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。

■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	○	●
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。