

2026年1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（2025年12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12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、2025年12月の訪日外客数は、3,617,700人で、前年同月比では3.7%増となりました。また、2025年の年間訪日外客数は42,683,600人となり、前年比では15.8%増と、過去最高であった2024年の36,870,148人を580万人以上上回り、年間過去最高を更新しました。

このような状況の中、昨年11月より、中国政府外交部から日本への旅行や留学の自粛が呼びかけられていますが、本投資法人のホテルポートフォリオ全体に対する影響は、先月に引き続き軽微です。特に、札幌、東北エリアにおいては、降雪時期を楽しむ東南アジアからの旅行客が増加傾向であったほか、札幌エリアにおいては、運休していたマニラ・新千歳間便の復便により、フィリピンからの観光客が増加しました。その他、福岡エリアにおいては、ベトナム、タイなどからの旅行客が増加傾向であり、ポラリス（注）による中国以外のエリアへのプロモーション強化の効果が表れています。

さらに、予想を下回る状況が継続していた鹿児島エリアについては、行政主導による「南の宝箱 鹿児島 冬のあたたか宿泊割キャンペーン」の効果により、復調しているほか、他のエリアにおいても国内需要を獲得しました。

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2025年12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）及びその関連会社を、以下、個別に又は総称して「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	2025 年 12 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	94.4%	15.0%	92.0%	11.0%
		ADR (円)	12,546	16.5%	11,391	14.8%
		Rev PAR (円)	11,848	38.4%	10,482	30.4%
		売上高 (百万円)	72	非開示 (注 8)	306	非開示 (注 8)
HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	客室稼働率	92.2%	非開示 (注 8)	85.5%	非開示 (注 8)
		ADR (円)	8,945	非開示 (注 8)	8,419	非開示 (注 8)
		Rev PAR (円)	8,243	非開示 (注 8)	7,200	非開示 (注 8)
		売上高 (百万円)	49	非開示 (注 8)	216	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	84.6%	5.5%	88.7%	10.0%
		ADR (円)	14,761	5.9%	13,503	5.3%
		Rev PAR (円)	12,493	13.3%	11,979	18.7%
		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	80.4%	-6.8%	91.3%	3.0%
		ADR (円)	10,252	-5.3%	13,030	37.1%
		Rev PAR (円)	8,247	-12.6%	11,896	41.7%
		売上高 (百万円)	26	-12.7%	185	40.6%
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	客室稼働率	96.3%	-0.2%	96.6%	0.6%
		ADR (円)	24,409	1.2%	22,888	9.7%
		Rev PAR (円)	23,514	1.1%	22,109	10.3%
		売上高 (百万円)	228	2.4%	1,057	11.4%
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	客室稼働率	96.5%	0.5%	97.1%	0.6%
		ADR (円)	14,069	38.6%	12,936	23.0%
		Rev PAR (円)	13,576	39.3%	12,563	23.7%
		売上高 (百万円)	103	35.0%	477	21.2%
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	客室稼働率	87.2%	1.4%	86.7%	0.6%
		ADR (円)	17,364	23.0%	16,347	17.6%
		Rev PAR (円)	15,141	25.0%	14,173	18.5%
		売上高 (百万円)	76	24.7%	355	18.1%
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	客室稼働率	84.5%	6.9%	87.1%	3.1%
		ADR (円)	7,845	4.7%	9,747	8.7%
		Rev PAR (円)	6,630	14.0%	8,485	12.7%
		売上高 (百万円)	54	13.6%	339	12.0%
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	客室稼働率	73.4%	13.4%	74.1%	1.2%
		ADR (円)	5,717	3.8%	6,015	3.7%
		Rev PAR (円)	4,197	27.0%	4,457	5.4%
		売上高 (百万円)	40	27.6%	213	5.4%
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	客室稼働率	95.8%	-0.6%	96.4%	0.7%
		ADR (円)	14,453	30.8%	13,253	20.9%
		Rev PAR (円)	13,845	30.0%	12,770	21.8%
		売上高 (百万円)	63	29.4%	290	21.2%
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%	2.1%	92.1%	4.5%
		ADR (円)	16,451	13.2%	15,462	7.1%
		Rev PAR (円)	15,201	15.7%	14,237	12.6%
		売上高 (百万円)	116	14.5%	539	11.7%

平均	客室稼働率	89.0%	5.4%	89.4%	3.5%
	ADR (円)	13,844	9.6%	13,388	12.2%
	Rev PAR (円)	12,322	16.6%	11,963	16.7%

(2) その他 6 ホテル

番号	名称	項目	2025年12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	97.2%	1.5%	97.6%	—	
		ADR (円)	28,586	-10.5%	25,910	—	
		Rev PAR (円)	27,771	-9.1%	25,294	—	
		売上高 (百万円)	174	-7.8%	786	—	
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋 (注 10)	客室稼働率	93.5%	2.6%	94.1%	—	
		ADR (円)	36,784	-13.3%	31,685	—	
		Rev PAR (円)	34,382	-10.8%	29,807	—	
		売上高 (百万円)	44	-10.8%	192	—	
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町 (注 10)	客室稼働率	93.8%	0.5%	94.7%	—	
		ADR (円)	47,509	-3.6%	38,500	—	
		Rev PAR (円)	44,575	-3.1%	36,449	—	
		売上高 (百万円)	65	-3.2%	262	—	
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋 (注 10)	客室稼働率	91.5%	-3.0%	97.3%	—	
		ADR (円)	13,324	0.2%	15,106	—	
		Rev PAR (円)	12,187	-3.0%	14,697	—	
		売上高 (百万円)	91	-0.4%	534	—	
HTL-21	KOKO HOTEL 名古屋栄 (注 11)	客室稼働率	88.7%	—	89.2%	—	
		ADR (円)	10,986	—	11,183	—	
		Rev PAR (円)	9,749	—	9,980	—	
		売上高 (百万円)	65	—	200	—	
HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West (注 11)	客室稼働率	94.9%	—	95.5%	—	
		ADR (円)	8,445	—	9,794	—	
		Rev PAR (円)	8,016	—	9,349	—	
		売上高 (百万円)	44	—	155	—	
平均 (注 12)		客室稼働率	93.0%	—	95.4%	—	
		ADR (円)	18,357	—	19,118	—	
		Rev PAR (円)	17,065	—	18,231	—	

(3) 開示対象 17 ホテル

	項目	2025年12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	90.1%	—	90.8%	—
	ADR (円)	15,159	—	14,874	—
	Rev PAR (円)	13,662	—	13,511	—

- (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。

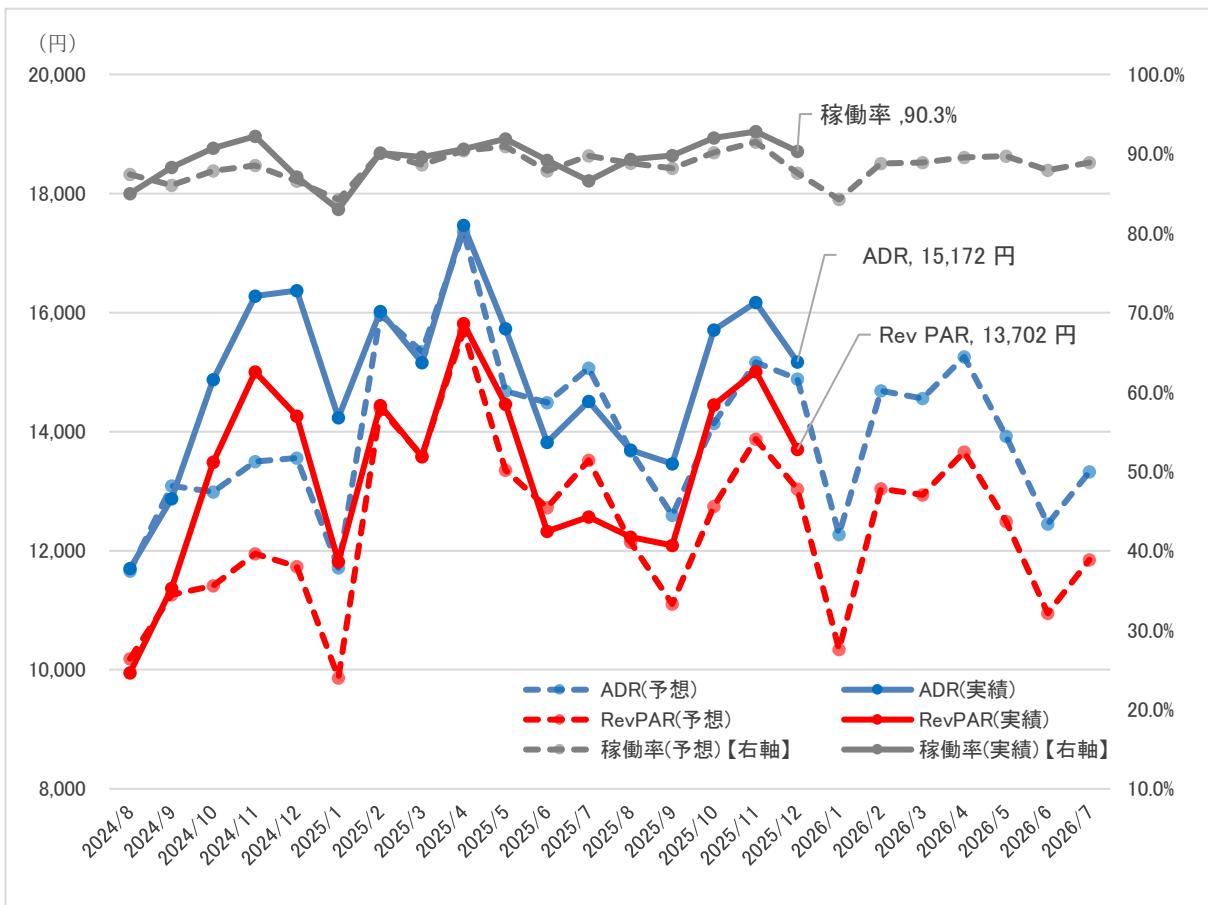
本投資法人の業績予想については、2025年9月12日付公表の「2025年7月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

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 浅草かつば橋	○	●
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。