

2026年5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4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4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(JNTO)発表の統計によると、2026年4月の訪日外客数は3,692,200人でした。イースター休暇の期ずれにより訪日需要が3月下旬と4月上旬に分散したことにより、前年同月比では5.5%減となったものの、2026年の単月としては最高を記録するとともに、2年連続で4月までの累計で1,400万人を超えました。韓国、台湾、ベトナムなど9市場で4月として過去最高を記録し、フランスでは単月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においては、前月に続き、北海道・仙台・名古屋・福岡エリアを中心に、「イベント」「国内観光」「ビジネス」「インバウンド」といった多角的な需要を柔軟に取り込んだ効果が顕著に表れています。

さらに、ポラリス(注)の販売力により、4月の新入社員研修やイベントや工事の現場作業従事者などの団体予約を効率良く取り込みました。

なお、インバウンド比率の高い東京エリア及び大阪エリアでは、いわゆる「地政学リスク」に起因する一部の国からの予約が減少傾向であるものの、ポラリスによるプロモーションにより、訪日外客の国・地域の分散が進んでいます。

以上の結果、ホテルポートフォリオ全体として、当月も引き続き堅調に推移いたしました。なお、本投資法人が保有するホテルの2026年4月度運営実績の詳細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4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	95.2%	9.5%	95.3%	11.3%
		ADR(円)	14,568	26.6%	12,697	17.4%
		Rev PAR(円)	13,869	40.6%	12,105	33.1%
		売上高(百万円)	83	非開示(注8)	215	非開示(注8)
HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	客室稼働率	93.4%	非開示(注8)	94.5%	非開示(注8)
		ADR(円)	12,431	非開示(注8)	10,717	非開示(注8)
		Rev PAR(円)	11,605	非開示(注8)	10,131	非開示(注8)
		売上高(百万円)	67	非開示(注8)	178	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	87.2%	2.0%	86.9%	3.3%
		ADR(円)	14,829	0.4%	14,075	3.5%
		Rev PAR(円)	12,934	2.7%	12,236	7.6%
		売上高(百万円)	非開示(注9)	非開示(注9)	(注非開示9)	非開示(注9)
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町	客室稼働率	84.4%	-8.7%	79.4%	-10.8%
		ADR(円)	9,130	-37.4%	8,664	-25.7%
		Rev PAR(円)	7,705	-43.3%	6,883	-34.6%
		売上高(百万円)	24	-43.2%	63	-35.0%
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	客室稼働率	96.5%	-1.0%	96.6%	-0.7%
		ADR(円)	28,742	-1.8%	24,700	2.3%
		Rev PAR(円)	27,740	-2.8%	23,853	1.6%
		売上高(百万円)	260	-1.1%	669	3.7%
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	客室稼働率	92.2%	0.1%	95.6%	1.3%
		ADR(円)	6,776	7.5%	12,421	3.6%
		Rev PAR(円)	6,251	7.7%	11,878	5.1%
		売上高(百万円)	52	10.4%	267	5.3%
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	客室稼働率	88.2%	-0.2%	87.3%	-1.7%
		ADR(円)	17,670	20.6%	17,419	19.4%
		Rev PAR(円)	15,592	20.4%	15,209	17.1%
		売上高(百万円)	77	21.0%	223	17.5%
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	客室稼働率	90.9%	1.0%	87.9%	0.9%
		ADR(円)	10,202	11.5%	9,276	7.4%
		Rev PAR(円)	9,273	12.8%	8,151	8.6%
		売上高(百万円)	73	12.5%	191	8.5%
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	客室稼働率	70.9%	1.0%	75.4%	3.5%
		ADR(円)	5,199	4.2%	5,701	4.3%
		Rev PAR(円)	3,687	5.7%	4,301	9.4%
		売上高(百万円)	35	7.3%	121	11.0%
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	客室稼働率	93.8%	0.4%	95.6%	0.9%
		ADR(円)	6,737	6.6%	12,527	-1.9%
		Rev PAR(円)	6,322	7.1%	11,980	-0.9%
		売上高(百万円)	28	7.4%	158	-0.3%
HTL-16	ベストウェスタン プラス福岡天神南	客室稼働率	91.8%	0.3%	92.5%	2.2%
		ADR(円)	15,952	11.2%	15,337	6.1%
		Rev PAR(円)	14,636	11.5%	14,185	8.7%
		売上高(百万円)	110	12.9%	316	9.5%

HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	客室稼働率	97.7%	-0.4%	97.6%	0.4%
		ADR(円)	32,794	-11.0%	27,949	-6.1%
		Rev PAR(円)	32,044	-11.4%	27,288	-5.7%
		売上高(百万円)	194	-9.9%	491	-4.5%
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かつば橋	客室稼働率	94.6%	0.4%	94.1%	1.5%
		ADR(円)	41,133	-10.3%	35,813	-3.4%
		Rev PAR(円)	38,913	-9.9%	33,686	-1.9%
		売上高(百万円)	49	-10.1%	126	-2.0%
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	客室稼働率	96.0%	0.6%	94.9%	0.3%
		ADR(円)	51,496	-5.3%	44,958	2.4%
		Rev PAR(円)	49,451	-4.6%	42,679	2.8%
		売上高(百万円)	69	-4.5%	178	2.7%
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	客室稼働率	98.6%	1.2%	96.5%	2.8%
		ADR(円)	13,073	-19.0%	12,091	-9.6%
		Rev PAR(円)	12,891	-18.0%	11,670	-6.9%
		売上高(百万円)	93	-15.8%	252	-5.2%
平均		客室稼働率	90.9%	1.0%	91.2%	2.2%
		ADR(円)	16,318	-0.3%	15,518	1.7%
		Rev PAR(円)	14,826	0.8%	14,147	4.2%

(2) その他 2 ホテル

番号	名称	項目	2026年4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	85.9%	—	86.4%	—
		ADR(円)	11,019	—	10,285	—
		Rev PAR(円)	9,467	—	8,884	—
		売上高(百万円)	61	—	171	—
HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West(注10)	客室稼働率	94.7%	—	95.0%	—
		ADR(円)	10,198	—	9,608	—
		Rev PAR(円)	9,661	—	9,127	—
		売上高(百万円)	52	—	146	—
平均(注11)		客室稼働率	89.9%	—	90.3%	—
		ADR(円)	10,630	—	9,965	—
		Rev PAR(円)	9,554	—	8,993	—

(3) 開示対象 17 ホテル

	項目	2026年月 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	90.7%	—	91.1%	—
	ADR(円)	15,630	—	14,846	—
	Rev PAR(円)	14,182	—	13,518	—

- (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。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。

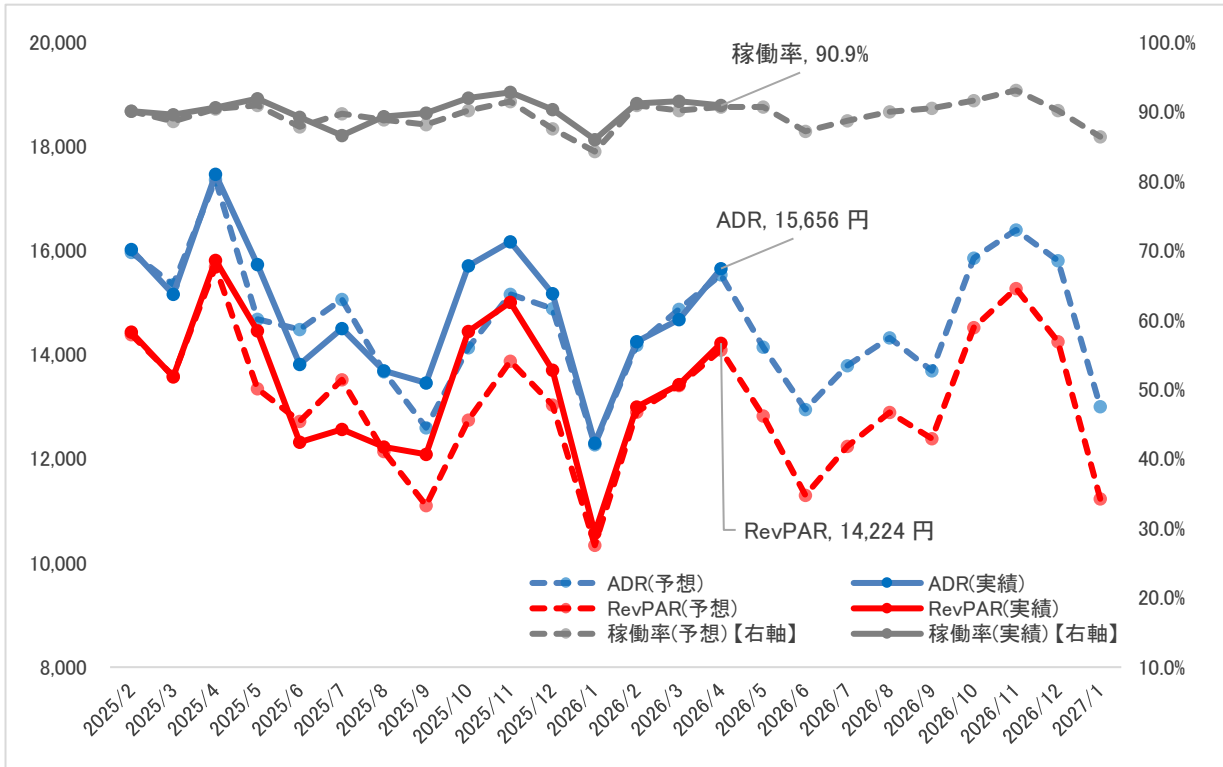
以上

\* 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)

(円)



(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 浅草かつぱ橋	○	●
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。