

2026年4月24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3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3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3月の訪日外客数は3,618,900人(前年同月比3.5%増)となり、3月として過去最高を更新しました。これにより、第1四半期(1-3月)の累計は2年連続で1,000万人を突破しています。国・地域別では、中国(前年同月比55.9%減)や中東地域(同30.6%減)が低迷したものの、3月下旬からの桜シーズンに加え、イースターの時期のずれに伴うスクールホリデーが追い風となり、欧米豪及び東アジア諸国からの訪日客が大幅に増加しました。

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「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みました。特に北海道・仙台・名古屋・福岡の各エリアでは、音楽コンサートをはじめとする各種イベント需要を捉えたことによる効果が顕著に表れています。

また、インバウンド比率の高い東京エリアでは、いわゆる「地政学リスク」に起因する一部諸国からのキャンセルが発生したものの、ポラリス(注)による機動的なレベニューマネジメントを実施しました。具体的には、キャンセル分をより高価格帯で再販(リスロット)することで客単価の維持・向上を図り、業績への寄与を実現しています。

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、保有資産の2026年3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3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	95.0%	12.2%	95.4%	12.3%
		ADR(円)	12,729	18.1%	11,748	12.6%
		Rev PAR(円)	12,095	35.5%	11,208	29.2%
		売上高(百万円)	74	非開示(注8)	131	非開示(注8)
HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	客室稼働率	95.0%	非開示(注8)	95.1%	非開示(注8)
		ADR(円)	10,466	非開示(注8)	9,862	非開示(注8)
		Rev PAR(円)	9,948	非開示(注8)	9,382	非開示(注8)
		売上高(百万円)	61	非開示(注8)	110	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	89.2%	6.6%	86.8%	4.1%
		ADR(円)	14,708	10.7%	13,696	5.4%
		Rev PAR(円)	13,112	19.5%	11,886	10.6%
		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	79.7%	-9.3%	76.9%	-11.9%
		ADR(円)	8,765	-15.7%	8,404	-16.8%
		Rev PAR(円)	6,988	-24.6%	6,465	-28.0%
		売上高(百万円)	22	-25.9%	39	-28.7%
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	客室稼働率	96.6%	-0.3%	96.6%	-0.5%
		ADR(円)	24,867	8.8%	22,647	5.2%
		Rev PAR(円)	24,028	8.6%	21,877	4.7%
		売上高(百万円)	234	10.7%	408	7.0%
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	客室稼働率	97.7%	3.0%	97.4%	1.9%
		ADR(円)	10,947	13.8%	15,140	2.5%
		Rev PAR(円)	10,700	17.5%	14,739	4.6%
		売上高(百万円)	84	15.8%	214	4.1%
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	客室稼働率	87.9%	-1.6%	86.8%	-2.5%
		ADR(円)	17,219	18.0%	17,290	18.8%
		Rev PAR(円)	15,137	16.0%	15,014	15.5%
		売上高(百万円)	77	16.6%	145	15.8%
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	客室稼働率	87.1%	-0.8%	86.3%	0.9%
		ADR(円)	9,548	5.5%	8,781	5.0%
		Rev PAR(円)	8,319	4.5%	7,580	6.1%
		売上高(百万円)	68	5.0%	118	6.1%
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	客室稼働率	75.4%	5.3%	77.7%	4.8%
		ADR(円)	5,445	-2.4%	5,933	4.2%
		Rev PAR(円)	4,103	5.0%	4,612	11.0%
		売上高(百万円)	40	8.1%	85	12.5%
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	客室稼働率	96.8%	1.9%	96.6%	1.1%
		ADR(円)	10,930	8.1%	15,388	-3.7%
		Rev PAR(円)	10,580	10.3%	14,857	-2.5%
		売上高(百万円)	49	11.3%	130	-1.8%
HTL-16	ベストウェスタン プラス福岡天神南	客室稼働率	93.3%	5.3%	92.9%	3.2%
		ADR(円)	14,967	3.7%	15,027	3.6%
		Rev PAR(円)	13,969	10.0%	13,956	7.2%
		売上高(百万円)	108	11.2%	206	7.8%

HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	客室稼働率	97.3%	0.8%	97.6%	0.8%
		ADR(円)	28,236	2.6%	25,483	-2.4%
		Rev PAR(円)	27,480	3.4%	24,869	-1.6%
		売上高(百万円)	173	4.3%	297	-0.6%
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かつば橋	客室稼働率	93.6%	1.7%	93.8%	2.0%
		ADR(円)	38,319	9.5%	33,085	1.8%
		Rev PAR(円)	35,876	11.5%	31,029	4.0%
		売上高(百万円)	46	11.6%	77	4.0%
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	客室稼働率	94.9%	0.5%	94.4%	0.2%
		ADR(円)	45,025	9.0%	41,575	8.0%
		Rev PAR(円)	42,708	9.5%	39,236	8.2%
		売上高(百万円)	62	9.4%	108	8.0%
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	客室稼働率	96.8%	3.3%	95.5%	3.6%
		ADR(円)	12,062	-0.7%	11,575	-2.6%
		Rev PAR(円)	11,673	2.8%	11,049	1.3%
		売上高(百万円)	87	3.9%	159	2.4%
平均		客室稼働率	91.5%	3.0%	91.3%	2.8%
		ADR(円)	15,332	6.8%	15,114	3.0%
		Rev PAR(円)	14,035	10.4%	13,802	6.2%

(2) その他 2 ホテル

番号	名称	項目	2026年3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	85.3%	—	86.6%	—
		ADR(円)	10,846	—	9,915	—
		Rev PAR(円)	9,256	—	8,587	—
		売上高(百万円)	62	—	109	—
HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West(注10)	客室稼働率	96.9%	—	95.1%	—
		ADR(円)	8,942	—	9,310	—
		Rev PAR(円)	8,666	—	8,855	—
		売上高(百万円)	48	—	94	—
平均(注11)		客室稼働率	90.5%	—	90.4%	—
		ADR(円)	9,929	—	9,628	—
		Rev PAR(円)	8,990	—	8,708	—

(3) 開示対象 17 ホテル

	項目	2026年3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	91.4%	—	91.2%	—
	ADR(円)	14,679	—	14,450	—
	Rev PAR(円)	13,419	—	13,181	—

- (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。

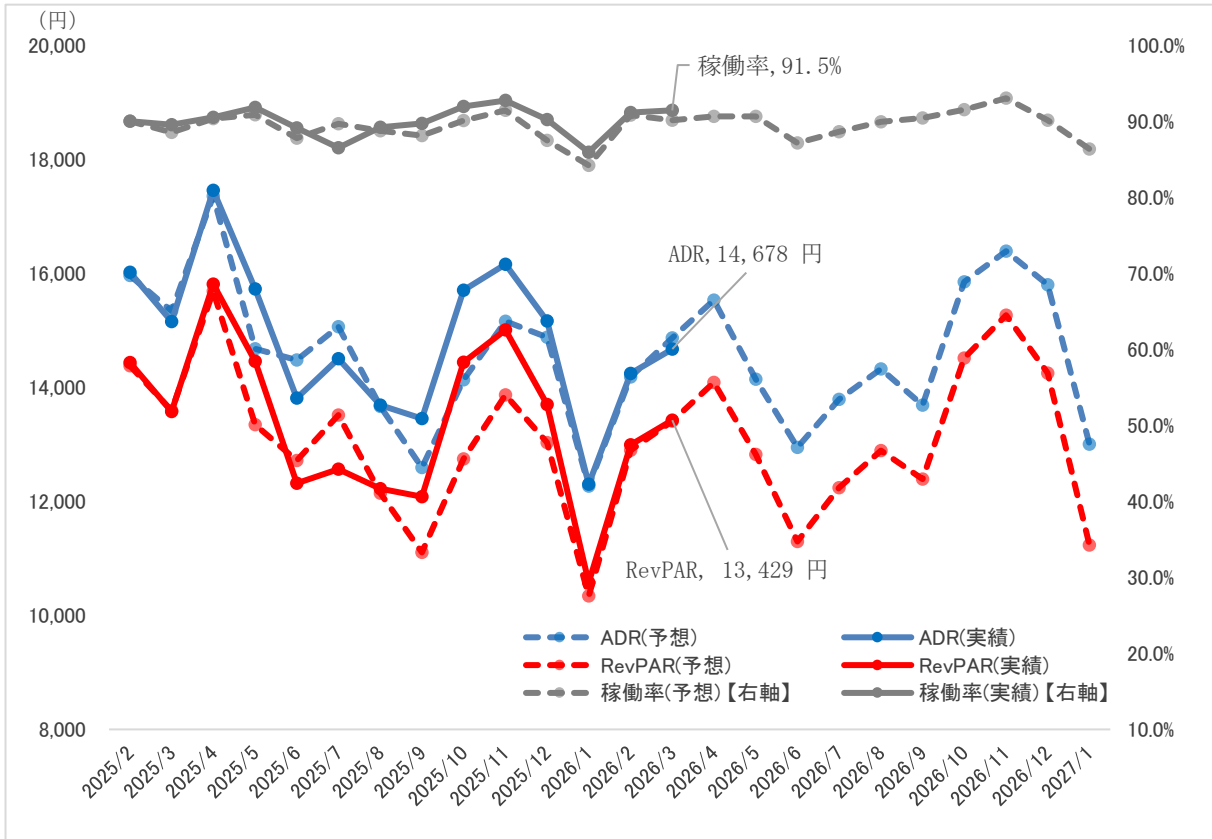
本投資法人の業績予想については、2026年3月18日付公表の「2026年1月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

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)



(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。