

2026年8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7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7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7月の訪日外客数は、前年同月比0.1%増となり、7月として過去最高を記録しました。また、韓国、インドネシア、メキシコなど17市場で7月として過去最高を記録したほか、台湾では単月過去最高を記録し、初めて70万人を超えました。

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。

札幌エリアにおいては、学会や音楽イベントが多く開催され国内需要を獲得したほか、近隣国からのゴルフ旅行者等も取り込み、好調に推移しました。また、大阪・関西万博効果剥落の状態が継続し影響を受けている大阪エリアにおいては、直近半年程度落ち込んでいた中国人旅行者数に回復の兆しが見えたこともあり、6月を底に緩やかな回復傾向が見え始めています。

ホテルポートフォリオ全体のうち、ポラリス(注1)が運営しているホテルのみでは、ADR(注2)、Rev PAR(注3)ともに7月の単月予算を下回り、2026年7月期(6か月間の平均)としても若干予算を下回った一方で、ポラリスのチェーンメリットを活かした効率的な運営により、2026年7月期のGOP(注4)総額は予算を上回り着地する見込みとなりました。さらに、前年比較が可能な15ホテルのRev PARでは、前年同期比プラス2.9%の成長となりました。詳細は2026年9月中旬に、本投資法人のウェブサイトにて公表予定の決算説明資料にてご説明いたします。

本投資法人が保有するホテルの2026年7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。
- (注2) 「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3) 「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4) 「GOP」とは、「Gross Operating Profit」の略で、日本語では「営業粗利益」や「営業総利益」と訳され、ホテル全体の営業収入から、売上に直接関係する営業費用を差し引いた金額を指します。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 7 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	76.7%	6.2%	91.5%	13.2%
		ADR (円)	8,910	4.1%	11,395	9.3%
		Rev PAR (円)	6,834	13.3%	10,424	27.7%
		売上高 (百万円)	44	非開示 (注 6)	382	非開示 (注 6)
HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	客室稼働率	82.3%	非開示 (注 6)	91.0%	非開示 (注 6)
		ADR (円)	8,468	非開示 (注 6)	10,120	非開示 (注 6)
		Rev PAR (円)	6,966	非開示 (注 6)	9,205	非開示 (注 6)
		売上高 (百万円)	42	非開示 (注 6)	328	非開示 (注 6)
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	83.0%	7.1%	84.1%	6.6%
		ADR (円)	10,937	0.4%	13,275	2.0%
		Rev PAR (円)	9,073	9.8%	11,170	10.8%
		売上高 (百万円)	非開示 (注 7)	非開示 (注 7)	非開示 (注 7)	非開示 (注 7)
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町	客室稼働率	80.9%	-10.2%	79.4%	-10.6%
		ADR (円)	6,548	-42.0%	8,043	-34.2%
		Rev PAR (円)	5,300	-48.5%	6,387	-42.0%
		売上高 (百万円)	17	-47.6%	120	-41.8%
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	客室稼働率	96.8%	3.3%	96.7%	0.9%
		ADR (円)	18,315	9.4%	22,605	4.5%
		Rev PAR (円)	17,728	13.2%	21,853	5.5%
		売上高 (百万円)	174	15.7%	1,249	7.8%
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	客室稼働率	96.9%	-1.1%	95.7%	0.3%
		ADR (円)	16,758	9.5%	12,767	3.8%
		Rev PAR (円)	16,246	8.3%	12,220	4.1%
		売上高 (百万円)	123	7.8%	557	4.6%
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	客室稼働率	75.5%	1.8%	82.2%	-3.7%
		ADR (円)	15,509	16.2%	17,214	20.9%
		Rev PAR (円)	11,705	19.1%	14,142	15.8%
		売上高 (百万円)	59	18.8%	421	15.9%
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	客室稼働率	89.9%	7.2%	87.0%	1.2%
		ADR (円)	8,827	1.2%	9,219	5.5%
		Rev PAR (円)	7,935	10.1%	8,018	7.0%
		売上高 (百万円)	64	10.6%	382	7.1%
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	客室稼働率	69.4%	2.5%	72.6%	-0.5%
		ADR (円)	5,054	1.5%	5,460	3.4%
		Rev PAR (円)	3,505	5.2%	3,966	2.8%
		売上高 (百万円)	34	6.3%	227	3.9%
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	客室稼働率	98.5%	0.9%	95.9%	0.3%
		ADR (円)	17,091	9.1%	12,807	0.2%
		Rev PAR (円)	16,832	10.1%	12,284	0.6%
		売上高 (百万円)	77	9.9%	330	0.9%
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%	16.4%	91.1%	4.4%
		ADR (円)	14,689	6.9%	15,200	6.1%
		Rev PAR (円)	13,250	30.6%	13,840	11.5%
		売上高 (百万円)	102	31.4%	625	12.2%

HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	客室稼働率	97.8%	0.6%	97.9%	0.5%
		ADR (円)	21,359	-0.3%	25,535	-4.1%
		Rev PAR (円)	20,886	0.4%	24,989	-3.6%
		売上高 (百万円)	134	1.3%	924	-2.2%
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	客室稼働率	95.9%	2.0%	94.7%	1.4%
		ADR (円)	30,326	-0.7%	32,743	-4.3%
		Rev PAR (円)	29,069	1.5%	31,011	-2.8%
		売上高 (百万円)	38	1.8%	237	-2.5%
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	客室稼働率	96.2%	0.5%	95.6%	0.7%
		ADR (円)	38,288	3.5%	41,326	1.7%
		Rev PAR (円)	36,817	4.1%	39,514	2.5%
		売上高 (百万円)	53	4.0%	336	2.4%
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	客室稼働率	98.3%	-0.2%	97.7%	1.9%
		ADR (円)	9,153	-31.2%	11,101	-19.2%
		Rev PAR (円)	8,996	-31.4%	10,847	-17.6%
		売上高 (百万円)	69	-28.5%	480	-15.8%
平均		客室稼働率	88.0%	3.1%	89.9%	2.1%
		ADR (円)	13,727	-1.5%	14,750	0.5%
		Rev PAR (円)	12,086	2.1%	13,257	2.9%

(2) その他 2 ホテル

番号	名称	項目	2026年7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8)	客室稼働率	85.8%	—	87.0%	—
		ADR (円)	8,552	—	9,796	—
		Rev PAR (円)	7,333	—	8,520	—
		売上高 (百万円)	49	—	335	—
HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West (注8)	客室稼働率	96.7%	—	95.2%	—
		ADR (円)	9,490	—	9,406	—
		Rev PAR (円)	9,177	—	8,952	—
		売上高 (百万円)	51	—	291	—
平均 (注9)		客室稼働率	90.7%	—	90.7%	—
		ADR (円)	9,002	—	9,612	—
		Rev PAR (円)	8,163	—	8,715	—

(3) 開示対象 17 ホテル

	項目	2026年7月 単月	前年 同月比	第21期 累計／平均	前年比
平均 (注9)	客室稼働率	88.4%	—	90.0%	—
	ADR (円)	13,134	—	14,118	—
	Rev PAR (円)	11,607	—	12,703	—

(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っていないため、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、貸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) 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7) 賃借人からの要望により非開示としています。
- (注8) 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9) 上記（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 2026 年 5 月までの詳細は、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。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。

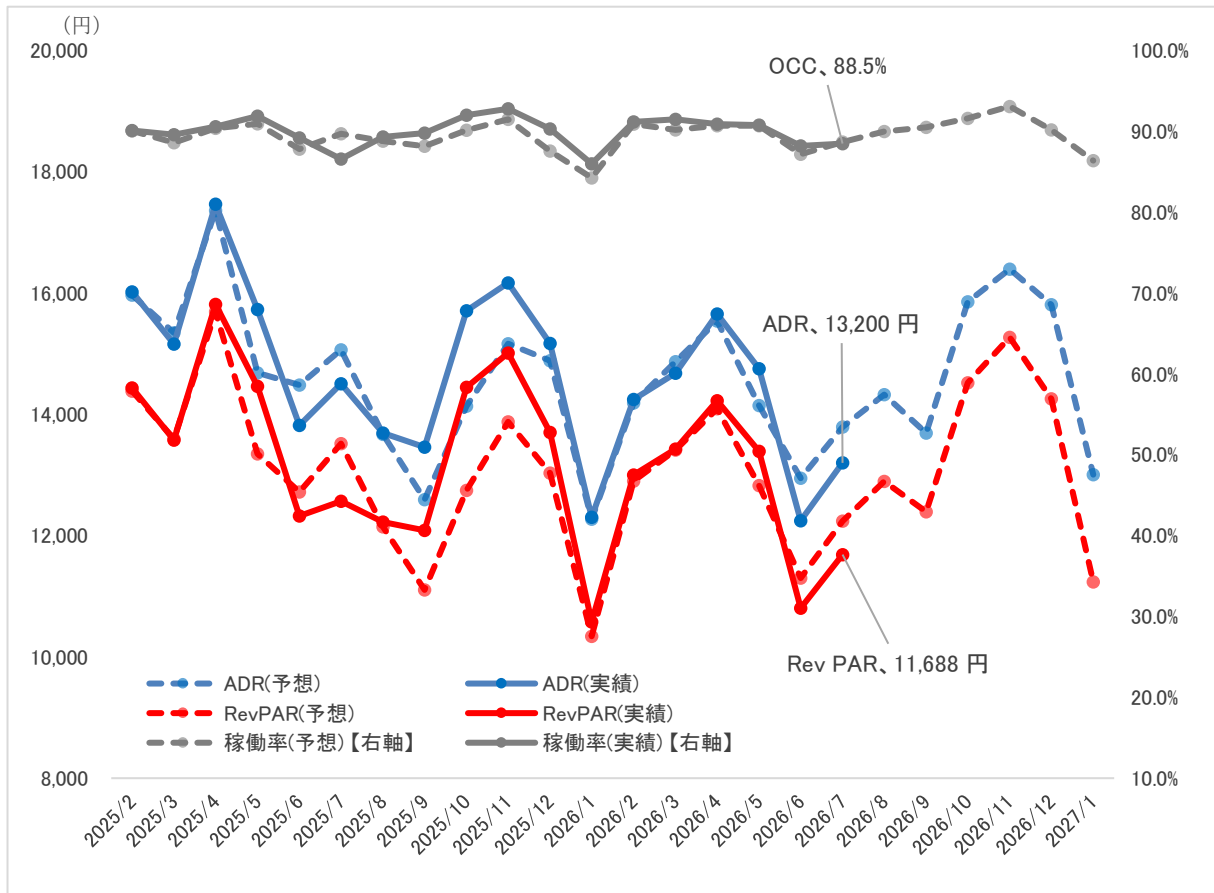
本投資法人の業績予想については、2026 年 3 月 18 日付公表の「2026 年 1 月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

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。