



2025年12月25日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区丸の内二丁目6番1号

いちごホテルリート投資法人

代表者名 執行役員 石井 紗梨子

(コード番号 3463) www.ichigo-hotel.co.jp

資産運用会社名

いちご投資顧問株式会社

代表者名 代表取締役社長 岩井 裕志

問合せ先 財務企画部長 和泉 雅大

(電話番号 03-4485-5232)

ホテル運営状況のお知らせ（2025年11月度）

いちごホテルリート投資法人（以下、「本投資法人」という。）の2025年11月度におけるホテルの運営状況につき、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本投資法人が保有する26ホテルの売上高、RevPAR、客室稼働率およびADR

(1) 26ホテル合計

	2025年11月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2025年8月～2025年11月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	1,416.0	1,357.8	+58.2	+4.3%	5,082.5	+291.2	+6.1%
RevPAR (円)	11,466	10,888	+578	+5.3%	10,117	+626	+6.6%
客室稼働率 (%)	90.2	89.7	+0.5	+0.5%	86.8	-1.5	-1.7%
ADR (円)	12,714	12,133	+580	+4.8%	11,653	+907	+8.4%

(2) 変動賃料導入の21ホテル合計

	2025年11月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2025年8月～2025年11月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	1,232.8	1,188.6	+44.2	+3.7%	4,342.4	+210.6	+5.1%
RevPAR (円)	12,166	11,586	+581	+5.0%	10,524	+576	+5.8%
客室稼働率 (%)	90.8	90.3	+0.5	+0.6%	86.8	-2.2	-2.5%
ADR (円)	13,396	12,833	+563	+4.4%	12,119	+947	+8.5%

(3) 固定賃料の5ホテル合計

	2025年11月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2025年8月～2025年11月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	183.2	169.2	+14.0	+8.3%	740.1	+80.6	+12.2%
RevPAR (円)	8,319	7,753	+566	+7.3%	8,289	+850	+11.4%
客室稼働率 (%)	87.3	87.3	+0.1	+0.1%	86.7	+1.7	+2.0%
ADR (円)	9,526	8,883	+643	+7.2%	9,556	+811	+9.3%

2. 本投資法人が保有する変動賃料導入ホテルの売上高、RevPAR、客室稼働率およびADR

ホテル／項目	2025年11月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2025年8月～2025年11月			
					期中通算	前年比	増減率	
ネストホテル 札幌大通	売上高（百万円）	49.2	38.8	+10.3	+26.6%	214.8	+37.9	+21.5%
	RevPAR（円）	12,493	9,713	+2,780	+28.6%	13,440	+2,471	+22.5%
	客室稼働率（%）	95.4	90.7	+4.7	+5.2%	94.8	+6.1	+6.9%
	ADR（円）	13,099	10,714	+2,385	+22.3%	14,181	+1,813	+14.7%
スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷 ※10	売上高（百万円）	49.9	46.5	+3.4	+7.3%	49.9	-117.3	-70.1%
	RevPAR（円）	14,790	13,745	+1,045	+7.6%	3,637	-8,500	-70.0%
	客室稼働率（%）	98.7	99.3	-0.7	-0.7%	24.3	-75.2	-75.6%
	ADR（円）	14,991	13,836	+1,155	+8.3%	14,991	+2,786	+22.8%
ザ・ワンファイブ 東京渋谷	売上高（百万円）	59.0	58.4	+0.6	+1.1%	195.2	+0.0	+0.0%
	RevPAR（円）	26,805	26,656	+149	+0.6%	21,778	-146	-0.7%
	客室稼働率（%）	98.8	100.0	-1.2	-1.2%	99.6	-0.2	-0.2%
	ADR（円）	27,119	26,656	+463	+1.7%	21,862	-109	-0.5%
ホテルウイング インターナショナル 名古屋	売上高（百万円）	71.4	58.6	+12.8	+21.9%	245.9	+49.1	+25.0%
	RevPAR（円）	10,204	8,107	+2,096	+25.9%	8,567	+1,758	+25.8%
	客室稼働率（%）	89.5	86.7	+2.7	+3.1%	88.6	+5.4	+6.5%
	ADR（円）	11,406	9,347	+2,059	+22.0%	9,669	+1,486	+18.2%
スマイルホテル 京都四条	売上高（百万円）	64.3	64.8	-0.5	-0.7%	178.8	+13.2	+7.9%
	RevPAR（円）	14,234	14,428	-194	-1.3%	9,640	+737	+8.3%
	客室稼働率（%）	85.9	85.5	+0.4	+0.5%	82.3	+1.0	+1.3%
	ADR（円）	16,570	16,878	-307	-1.8%	11,712	+759	+6.9%
ザ・ワンファイブ 大阪堺筋	売上高（百万円）	34.8	36.6	-1.8	-5.0%	175.7	+57.0	+47.9%
	RevPAR（円）	8,893	9,372	-479	-5.1%	11,055	+3,589	+48.1%
	客室稼働率（%）	97.5	96.3	+1.2	+1.3%	97.1	+0.2	+0.2%
	ADR（円）	9,123	9,736	-614	-6.3%	11,387	+3,684	+47.8%
KOKO HOTEL 神戸新長田 ※11	売上高（百万円）	47.5	38.8	+8.6	+22.3%	171.1	+24.6	+16.8%
	RevPAR（円）	11,260	8,947	+2,313	+25.9%	9,806	+1,550	+18.8%
	客室稼働率（%）	93.2	94.3	-1.1	-1.1%	92.9	-0.2	-0.2%
	ADR（円）	12,078	9,489	+2,588	+27.3%	10,556	+1,686	+19.0%
ネストホテル 松山	売上高（百万円）	64.2	61.4	+2.9	+4.6%	210.0	+19.6	+10.3%
	RevPAR（円）	9,194	8,905	+289	+3.3%	7,424	+695	+10.3%
	客室稼働率（%）	93.1	95.1	-2.0	-2.1%	92.4	-1.0	-1.1%
	ADR（円）	9,875	9,367	+509	+5.4%	8,035	+831	+11.5%
ザ・ワンファイブ 岡山	売上高（百万円）	59.1	58.1	+0.9	+1.6%	208.2	+6.7	+3.3%
	RevPAR（円）	9,326	9,165	+160	+1.8%	8,053	+280	+3.6%
	客室稼働率（%）	99.4	99.0	+0.4	+0.5%	99.3	+0.0	+0.0%
	ADR（円）	9,380	9,260	+120	+1.3%	8,110	+279	+3.6%
ザ・ワンファイブ ガーデン倉敷	売上高（百万円）	39.4	39.4	+0.0	+0.1%	138.7	+2.7	+2.0%
	RevPAR（円）	11,618	11,697	-80	-0.7%	10,018	+155	+1.6%
	客室稼働率（%）	99.7	98.3	+1.4	+1.4%	99.0	+1.2	+1.2%
	ADR（円）	11,654	11,901	-247	-2.1%	10,115	+37	+0.4%

ホテル／項目	2025年11月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2025年8月～2025年11月			
					期中通算	前年比	増減率	
ザ・ワンファイブ 福岡天神	売上高 (百万円)	44.9	49.1	-4.2	-8.5%	140.1	-7.4	-5.0%
	RevPAR (円)	18,851	20,683	-1,832	-8.9%	14,330	-824	-5.4%
	客室稼働率 (%)	97.8	98.4	-0.6	-0.6%	98.4	-0.1	-0.1%
	ADR (円)	19,277	21,029	-1,752	-8.3%	14,571	-829	-5.4%
ネストホテル 熊本	売上高 (百万円)	49.6	47.1	+2.4	+5.2%	155.2	-2.8	-1.7%
	RevPAR (円)	7,769	7,365	+404	+5.5%	5,942	-100	-1.7%
	客室稼働率 (%)	88.7	80.6	+8.1	+10.1%	79.7	-0.3	-0.4%
	ADR (円)	8,758	9,139	-381	-4.2%	7,456	-93	-1.2%
スマイルホテル 長野	売上高 (百万円)	27.6	23.1	+4.5	+19.5%	116.7	+18.0	+18.2%
	RevPAR (円)	11,390	9,750	+1,640	+16.8%	11,803	+1,610	+15.8%
	客室稼働率 (%)	96.4	95.4	+1.0	+1.0%	97.2	+1.0	+1.0%
	ADR (円)	11,820	10,221	+1,599	+15.6%	12,138	+1,547	+14.6%
コンフォートホテル 大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)	売上高 (百万円)	80.8	75.3	+5.5	+7.4%	355.1	+85.5	+31.7%
	RevPAR (円)	12,485	11,653	+831	+7.1%	13,520	+3,256	+31.7%
	客室稼働率 (%)	88.6	89.4	-0.8	-0.9%	89.6	+2.3	+2.6%
	ADR (円)	14,089	13,034	+1,055	+8.1%	15,097	+3,336	+28.4%
HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	売上高 (百万円)	78.9	73.1	+5.7	+7.9%	283.4	+12.3	+4.5%
	RevPAR (円)	17,020	15,519	+1,500	+9.7%	14,940	+812	+5.7%
	客室稼働率 (%)	95.1	96.0	-0.9	-0.9%	94.9	+0.3	+0.3%
	ADR (円)	17,896	16,166	+1,730	+10.7%	15,740	+805	+5.4%
クインテッサホテル 伊勢志摩	売上高 (百万円)	59.9	51.9	+8.0	+15.4%	219.6	+12.0	+5.8%
	RevPAR (円)	9,901	8,083	+1,819	+22.5%	9,055	+749	+9.0%
	客室稼働率 (%)	84.0	73.2	+10.8	+14.8%	79.3	+10.9	+15.9%
	ADR (円)	11,790	11,048	+742	+6.7%	11,417	-719	-5.9%
クインテッサホテル 大垣	売上高 (百万円)	35.0	51.5	-16.5	-32.1%	135.9	-20.0	-12.8%
	RevPAR (円)	6,349	7,536	-1,187	-15.8%	6,673	-237	-3.4%
	客室稼働率 (%)	79.5	92.9	-13.4	-14.4%	81.3	-9.3	-10.2%
	ADR (円)	7,987	8,116	-129	-1.6%	8,203	+578	+7.6%
THE KNOT SAPPORO	売上高 (百万円)	69.4	63.2	+6.3	+9.9%	304.5	+18.3	+6.4%
	RevPAR (円)	15,257	14,199	+1,058	+7.5%	16,830	+990	+6.2%
	客室稼働率 (%)	99.1	99.4	-0.3	-0.3%	99.1	-0.4	-0.4%
	ADR (円)	15,397	14,288	+1,109	+7.8%	16,989	+1,056	+6.6%
ザ・ワンファイブ マリン福岡	売上高 (百万円)	50.6	54.0	-3.4	-6.3%	149.4	-5.2	-3.4%
	RevPAR (円)	16,235	17,348	-1,113	-6.4%	11,755	-431	-3.5%
	客室稼働率 (%)	98.5	99.5	-1.0	-1.0%	99.0	-0.5	-0.5%
	ADR (円)	16,480	17,427	-947	-5.4%	11,877	-370	-3.0%
ネストホテル 博多駅前	売上高 (百万円)	100.9	103.4	-2.5	-2.4%	316.5	-15.2	-4.6%
	RevPAR (円)	20,462	20,937	-475	-2.3%	15,736	-700	-4.3%
	客室稼働率 (%)	90.8	91.0	-0.2	-0.3%	88.0	-4.5	-4.8%
	ADR (円)	22,548	23,013	-465	-2.0%	17,885	+110	+0.6%
コンフォートホテル 中部国際空港	売上高 (百万円)	96.4	95.6	+0.9	+0.9%	377.5	+21.7	+6.1%
	RevPAR (円)	9,029	8,951	+78	+0.9%	8,695	+502	+6.1%
	客室稼働率 (%)	74.2	76.3	-2.2	-2.8%	72.1	-2.9	-3.9%
	ADR (円)	12,175	11,728	+447	+3.8%	12,068	+1,136	+10.4%

ホテル／項目	2025年11月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2025年8月～2025年11月			
					期中通算	前年比	増減率	
スマイルホテル 宮古島	売上高 (百万円)	23.8	—	+23.8	—	117.1	+117.1	—
	RevPAR (円)	5,312	—	+5,312	—	6,584	+6,584	—
	客室稼働率 (%)	73.4	—	+73.4	—	78.6	+78.6	—
	ADR (円)	7,234	—	+7,234	—	8,372	+8,372	—
ホテルエノエ 富山	売上高 (百万円)	54.9	—	+54.9	—	142.1	+142.1	—
	RevPAR (円)	6,972	—	+6,972	—	6,037	+6,037	—
	客室稼働率 (%)	79.7	—	+79.7	—	71.7	+71.7	—
	ADR (円)	8,749	—	+8,749	—	8,415	+8,415	—

3. 本投資法人が保有する固定賃料ホテルの売上高、RevPAR、客室稼働率およびADR

ホテル／項目	2025年11月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2025年8月～2025年11月			
					期中通算	前年比	増減率	
コンフォートホテル 釧路	売上高 (百万円)	25.4	22.4	+3.0	+13.3%	155.7	+11.6	+8.1%
	RevPAR (円)	6,481	5,672	+808	+14.3%	9,883	+764	+8.4%
	客室稼働率 (%)	82.9	81.7	+1.2	+1.5%	89.4	-1.0	-1.1%
	ADR (円)	7,817	6,946	+871	+12.5%	11,058	+965	+9.6%
コンフォートホテル 浜松	売上高 (百万円)	46.8	44.5	+2.3	+5.2%	177.7	+14.7	+9.0%
	RevPAR (円)	7,768	7,434	+334	+4.5%	7,270	+583	+8.7%
	客室稼働率 (%)	86.1	85.5	+0.6	+0.8%	84.3	+2.7	+3.3%
	ADR (円)	9,019	8,697	+322	+3.7%	8,620	+428	+5.2%
アーバイン広島 エグゼクティブ	売上高 (百万円)	47.0	42.8	+4.2	+9.7%	169.7	+21.1	+14.2%
	RevPAR (円)	8,960	8,167	+792	+9.7%	7,957	+977	+14.0%
	客室稼働率 (%)	89.1	89.7	-0.5	-0.6%	83.3	+0.4	+0.4%
	ADR (円)	10,051	9,110	+940	+10.3%	9,550	+1,135	+13.5%
ホテルサンシャイン 宇都宮	売上高 (百万円)	45.7	41.4	+4.2	+10.2%	179.0	+29.0	+19.3%
	RevPAR (円)	8,430	7,904	+526	+6.7%	8,163	+1,150	+16.4%
	客室稼働率 (%)	88.1	90.0	-1.9	-2.1%	88.7	+1.7	+2.0%
	ADR (円)	9,573	8,784	+789	+9.0%	9,201	+1,142	+14.2%

※1 2025年11月末日時点での本投資法人が保有するホテルは、30ホテルとなります。

※2 「26ホテル合計」において、カプセルプラス横浜および下関駅西ワシントンホテルプラザについては賃借人から運営実績の開示についての同意が得られていないため集計対象外としております。また、スマイルホテル宮古島は2025年4月、ホテルエノエ富山は2025年8月にリブランドオープンのため前年実績がなく、個別運用実績は開示しておりますが、保有物件全体ならびに変動賃料導入ホテルの集計対象外としております。

※3 「変動賃料導入の21ホテル合計」において、変動賃料導入ホテルは24ホテルですが、※2に記載のとおり、カプセルプラス横浜、スマイルホテル宮古島とホテルエノエ富山を集計対象外としております。

※4 「固定賃料の5ホテル合計」において、固定賃料ホテルは6ホテルですが、※2に記載のとおり、下関駅西ワシントンホテルプラザを集計対象外としております。なお、ホテルリブマックス日本橋箱崎は、賃借人から運営実績の開示についての同意が得られていないため個別での開示はしておりませんが、保有26ホテル合計および固定賃料の5ホテル合計には含まれております。

- ※5 上述の数値は賃借人から取得した情報を原則としてそのまま記載しておりますが、一部は賃借人から取得した情報に基づき、いちご投資顧問株式会社にて集計しております。各月の数値については監査等の手続きを経ているものではなく、個々の数値の正確性について保証できるものではありません。また、上述の各数値は、今後提出する有価証券報告書等の資料に記載の数値と一致しない場合があります。
- ※6 「売上高」とは、賃借人が旅行宿泊施設運営事業およびその付帯事業により得た収入のことをいい、単位未満を四捨五入して記載しております。ザ・ワンファイブ大阪堺筋、KOKO HOTEL 神戸新長田、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル熊本、ホテルサンシャイン宇都宮、コンフォートホテル大阪心斎橋（いちご心斎橋ビル）、HOTEL THE KNOT YOKOHAMAおよびTHE KNOT SAPPOROにおける店舗に係る賃料は含まれておりません。
- ※7 「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊売上高合計（料飲売上、その他売上およびサービス料等を除きます。）を同期間の販売可能客室数合計で除した値を記載しております。
- ※8 「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値を記載しております。
客室稼働率 = 対象期間中の稼働延べ客室数 ÷ (対象期間中の全客室数 × 対象期間営業日数)
なお、予定滞在期間の宿泊料を支払っているにもかかわらず滞在期限前にチェックアウトした客室に別の当日客を宿泊させる場合や、時間利用の場合に、上述「対象期間中に稼働した延べ客室数」に加算することができため、客室稼働率は100%を超える場合があります。
- ※9 「ADR」とは、平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊売上高合計（料飲売上、その他売上およびサービス料等を除きます。）を同期間の販売客室数（稼働した延べ客室数）合計で除した値の単位未満を四捨五入して記載しております。
- ※10 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷は、2025年6月30日より同年10月末までリニューアル工事のため全館休館し、2025年11月1日よりリニューアルオープンいたしました。
- ※11 KOKO HOTEL 神戸新長田は、2025年11月17日付でホテル名称をホテルウイングインターナショナル神戸新長田駅前から変更しております。
- ※12 本投資法人保有以前のデータは、前所有者から受領したデータに基づき記載しております。

4. 対前年同月比差異の主な要因

2025年11月の訪日外客数（推計値）は351万人で、前年同月比で10.4%増加しました。11月までの累計では3,906万人となり、年間で過去最高を記録した2024年の3,687万人を上回りました（日本政府観光局 JNTO 調査）。

本投資法人が保有するホテルにおいても、紅葉シーズンに加え、コンサートおよびその他各種イベントの開催が追い風となり、宿泊需要が増加いたしました。その結果、集計対象である「26ホテル合計」において、すべての指標で前年同月の実績を上回る結果となりました。

なお、中国および香港における日本への渡航自粛の影響につきまして、本投資法人の保有ホテルポートフォリオにおいては、個人旅行客がメインであることから、現時点ではホテル収益への有意な影響は生じておりません。一方で、来年2月の春節期間については、今後の動向を継続的に注視するとともに、多様な市場からの需要を取り込みつつ、安定した運営と収益確保に努めてまいります。

5. 収益向上に向けた取り組み

「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」は、2025年6月末から開始した全館改修工事が2025年10月に完了し、2025年11月1日にリニューアルオープンいたしました。

今回の改修では、ユニットバス・共用部・エレベーターの更新を行い、お客様の快適性と安全性を大幅に向上させております。今後は、より上質な滞在体験をご提供し、口コミ評価や顧客満足度のさらなる向上に伴うADRの上昇が期待され、競争力の強化ならびに中長期的な収益性の拡大につながるものと考えております。

いちごホテルでは今後も、心築を通じてテナント満足度の向上に努め、収益の最大化と物件競争力のさらなる強化を図り、持続的な投資主価値の向上を目指してまいります。

※ 心築（しんちく）とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することで、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。

■ スマイルホテル東京阿佐ヶ谷 <https://smile-hotels.com/hotels/show/tokyoasagaya>



以 上