

2024年1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 絵梨子
(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 代表取締役社長執行役員 岩井 裕志
問合せ先 執行役員ホテルリート本部長 岩坂 英仁
(電話番号 03-4485-5232)

ホテル運営状況のお知らせ (2023年12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2023年12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28ホテルの売上高、RevPAR、客室稼働率およびADR

(1) 28ホテル合計

	2023年12月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2023年8月～2023年12月			2019年12月 【ご参考】
					期中通算	前年比	増減率	
売上高 (百万円)	1,081.0	745.9	+335.0	+44.9%	5,235.7	+1,979.3	+60.8%	606.9
RevPAR (円)	7,348	6,544	+804	+12.3%	7,578	+1,782	+30.7%	5,362
客室稼働率 (%)	82.8	84.8	-2.1	-2.4%	84.5	+0.0	+0.0%	82.1
ADR (円)	8,875	7,713	+1,162	+15.1%	8,972	+2,108	+30.7%	6,532

(2) 変動賃料導入の21ホテル合計

	2023年12月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2023年8月～2023年12月			2019年12月 【ご参考】
					期中通算	前年比	増減率	
売上高 (百万円)	872.7	538.8	+333.9	+62.0%	4,108.8	+1,762.3	+75.1%	413.8
RevPAR (円)	7,955	6,943	+1,012	+14.6%	8,086	+2,098	+35.0%	5,967
客室稼働率 (%)	86.2	89.3	-3.1	-3.4%	87.3	-1.9	-2.1%	90.0
ADR (円)	9,223	7,775	+1,449	+18.6%	9,266	+2,550	+38.0%	6,633

(3) 固定賃料の7ホテル合計

	2023年12月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2023年8月～2023年12月			2019年12月 【ご参考】
					期中通算	前年比	増減率	
売上高 (百万円)	208.3	207.2	+1.1	+0.5%	1,126.9	+217.0	+23.8%	193.1
RevPAR (円)	5,680	5,720	-41	-0.7%	6,244	+874	+16.3%	5,032
客室稼働率 (%)	73.3	75.6	-2.4	-3.1%	77.1	+3.1	+4.2%	79.3
ADR (円)	7,750	7,563	+187	+2.5%	8,100	+841	+11.6%	6,348

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		2023年12月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2023年8月～2023年12月			2019年12月 【ご参考】
						期中通算	前年比	増減率	
ネストホテル 札幌駅前	売上高 (百万円)	49.9	43.6	+6.3	+14.4%	339.9	+120.5	+54.9%	46.9
	RevPAR (円)	7,359	7,401	-42	-0.6%	11,511	+3,913	+51.5%	6,812
	客室稼働率 (%)	95.6	94.6	+1.1	+1.1%	96.1	+2.8	+3.0%	98.1
	ADR (円)	7,695	7,825	-130	-1.7%	11,976	+3,834	+47.1%	6,940
ネストホテル 札幌大通	売上高 (百万円)	34.6	35.8	-1.3	-3.6%	214.3	+41.6	+24.1%	30.8
	RevPAR (円)	8,179	8,503	-324	-3.8%	10,556	+2,386	+29.2%	7,342
	客室稼働率 (%)	90.0	92.1	-2.1	-2.2%	87.6	-5.1	-5.5%	89.6
	ADR (円)	9,085	9,234	-149	-1.6%	12,047	+3,239	+36.8%	8,194
スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	売上高 (百万円)	43.6	39.3	+4.3	+10.8%	202.8	+56.5	+38.7%	31.6
	RevPAR (円)	12,464	11,192	+1,272	+11.4%	11,733	+3,295	+39.0%	8,823
	客室稼働率 (%)	99.3	100.1	-0.7	-0.7%	99.7	+2.3	+2.4%	98.5
	ADR (円)	12,551	11,186	+1,365	+12.2%	11,773	+3,105	+35.8%	8,957
ザ・ワンファイブ 東京渋谷	売上高 (百万円)	48.8	43.6	+5.1	+11.8%	216.8	+88.0	+68.3%	
	RevPAR (円)	21,482	19,233	+2,249	+11.7%	19,341	+7,759	+67.0%	
	客室稼働率 (%)	100.6	98.2	+2.4	+2.4%	99.4	+0.4	+0.4%	
	ADR (円)	21,357	19,584	+1,774	+9.1%	19,467	+7,758	+66.3%	
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)	40.3	37.9	+2.4	+6.3%	186.3	+1.8	+1.0%	40.7
	RevPAR (円)	5,522	5,455	+67	+1.2%	5,123	-260	-4.8%	5,359
	客室稼働率 (%)	74.9	100.0	-25.1	-25.1%	71.4	-27.3	-27.7%	86.6
	ADR (円)	7,377	5,455	+1,922	+35.2%	7,179	+1,724	+31.6%	6,191
スマイルホテル 京都四条	売上高 (百万円)	25.8	20.2	+5.7	+28.1%	142.3	+52.2	+58.0%	27.1
	RevPAR (円)	5,485	4,290	+1,195	+27.9%	6,123	+2,304	+60.3%	5,597
	客室稼働率 (%)	69.4	59.9	+9.5	+15.9%	67.7	+3.1	+4.8%	98.4
	ADR (円)	7,901	7,164	+737	+10.3%	9,049	+3,133	+53.0%	5,690
ザ・ワンファイブ 大阪堺筋	売上高 (百万円)	25.9	29.5	-3.6	-12.1%	127.2	+34.9	+37.8%	15.7
	RevPAR (円)	6,418	7,299	-880	-12.1%	6,373	+1,754	+38.0%	3,904
	客室稼働率 (%)	97.9	96.7	+1.1	+1.2%	97.8	+0.8	+0.8%	63.8
	ADR (円)	6,558	7,544	-986	-13.1%	6,516	+1,756	+36.9%	6,115
ネストホテル 大阪心斎橋	売上高 (百万円)	73.3	68.1	+5.1	+7.6%	338.1	+122.6	+56.9%	57.2
	RevPAR (円)	7,792	7,256	+536	+7.4%	7,285	+2,784	+61.8%	5,749
	客室稼働率 (%)	89.9	79.9	+10.0	+12.5%	89.8	+11.2	+14.2%	80.3
	ADR (円)	8,669	9,086	-417	-4.6%	8,110	+2,387	+41.7%	7,162
ホテルウイング インターナショナル 神戸新長田駅前	売上高 (百万円)	29.4	33.5	-4.1	-12.1%	140.9	+1.0	+0.7%	28.8
	RevPAR (円)	6,302	7,365	-1,062	-14.4%	6,220	-55	-0.9%	6,147
	客室稼働率 (%)	76.6	82.2	-5.6	-6.8%	76.0	+1.7	+2.3%	78.0
	ADR (円)	8,231	8,962	-731	-8.2%	8,182	-259	-3.1%	7,885
ネストホテル 松山	売上高 (百万円)	42.6	31.0	+11.7	+37.6%	216.6	+61.4	+39.6%	46.3
	RevPAR (円)	5,270	4,143	+1,128	+27.2%	5,818	+1,457	+33.4%	4,773
	客室稼働率 (%)	94.4	69.0	+25.4	+36.8%	92.6	+21.8	+30.8%	85.0
	ADR (円)	5,581	6,002	-421	-7.0%	6,284	+124	+2.0%	5,618

ホテル／項目		2023年12月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2023年8月～2023年12月			2019年12月 【ご参考】
						期中通算	前年比	増減率	
ザ・ワンファイブ 岡山	売上高 (百万円)	33.6	30.6	+3.0	+9.8%	199.8	+35.0	+21.2%	30.4
	RevPAR (円)	5,043	4,597	+446	+9.7%	6,100	+1,074	+21.4%	4,487
	客室稼働率 (%)	96.9	99.3	-2.4	-2.4%	98.7	-0.5	-0.5%	86.7
	ADR (円)	5,202	4,628	+574	+12.4%	6,178	+1,114	+22.0%	5,175
ザ・ワンファイブ ガーデン倉敷	売上高 (百万円)	23.8	20.9	+2.9	+13.9%	152.7	+31.5	+26.0%	19.5
	RevPAR (円)	6,727	5,797	+929	+16.0%	8,742	+1,872	+27.3%	4,845
	客室稼働率 (%)	96.4	80.1	+16.3	+20.4%	97.5	+16.1	+19.8%	77.2
	ADR (円)	6,977	7,237	-260	-3.6%	8,970	+528	+6.3%	6,275
ヴァリエホテル 広島	売上高 (百万円)	16.4	40.0	-23.6	-59.0%	142.9	-53.9	-27.4%	14.9
	RevPAR (円)	3,065	7,500	-4,435	-59.1%	5,411	-2,089	-27.9%	2,759
	客室稼働率 (%)	44.7	100.0	-55.3	-55.3%	69.1	-30.9	-30.9%	68.3
	ADR (円)	6,852	7,500	-648	-8.6%	7,830	+330	+4.4%	4,041
ザ・ワンファイブ 福岡天神	売上高 (百万円)	34.2	29.0	+5.2	+17.9%	147.8	+52.5	+55.1%	21.9
	RevPAR (円)	13,796	11,765	+2,031	+17.3%	11,996	+4,312	+56.1%	8,531
	客室稼働率 (%)	97.7	98.2	-0.5	-0.6%	97.9	+0.0	+0.0%	93.8
	ADR (円)	14,121	11,976	+2,145	+17.9%	12,253	+4,402	+56.1%	9,095
ネストホテル 熊本	売上高 (百万円)	39.2	31.2	+8.1	+25.9%	216.2	+62.4	+40.6%	32.4
	RevPAR (円)	5,950	5,000	+950	+19.0%	6,662	+1,662	+33.2%	4,554
	客室稼働率 (%)	85.0	100.0	-15.0	-15.0%	86.2	-13.8	-13.8%	80.0
	ADR (円)	6,999	5,000	+1,999	+40.0%	7,730	+2,730	+54.6%	5,691
スマイルホテル 長野	売上高 (百万円)	18.5	4.6	+13.9	+301.7%	96.4	+26.6	+38.1%	
	RevPAR (円)	7,537	5,490	+2,047	+37.3%	7,972	+1,106	+16.1%	
	客室稼働率 (%)	96.0	78.7	+17.3	+22.0%	98.0	+4.2	+4.5%	
	ADR (円)	7,850	6,975	+876	+12.6%	8,134	+816	+11.1%	
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)	61.6	-	-	-	233.3	-	-	
	RevPAR (円)	9,232	-	-	-	8,882	-	-	
	客室稼働率 (%)	81.3	-	-	-	83.0	-	-	
	ADR (円)	11,359	-	-	-	10,707	-	-	
HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	売上高 (百万円)	69.6	-	-	-	233.6	-	-	
	RevPAR (円)	14,388	-	-	-	12,148	-	-	
	客室稼働率 (%)	96.2	-	-	-	95.2	-	-	
	ADR (円)	14,954	-	-	-	12,756	-	-	
クインテッサホテル 伊勢志摩	売上高 (百万円)	42.4	-	-	-	161.3	-	-	
	RevPAR (円)	6,300	-	-	-	5,809	-	-	
	客室稼働率 (%)	72.0	-	-	-	68.9	-	-	
	ADR (円)	8,747	-	-	-	8,435	-	-	
クインテッサホテル 大垣	売上高 (百万円)	38.6	-	-	-	139.5	-	-	
	RevPAR (円)	5,457	-	-	-	5,465	-	-	
	客室稼働率 (%)	86.5	-	-	-	85.9	-	-	
	ADR (円)	6,309	-	-	-	6,360	-	-	
THE KNOT SAPPORO	売上高 (百万円)	80.5	-	-	-	260.1	-	-	
	RevPAR (円)	17,349	-	-	-	14,208	-	-	
	客室稼働率 (%)	98.8	-	-	-	99.2	-	-	
	ADR (円)	17,551	-	-	-	14,319	-	-	

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	2023年12月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2023年8月～2023年12月			2019年12月 【ご参考】	
					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)	17.2	19.5	-2.4	-12.3%	138.1	+9.4	+7.3%	13.7
	RevPAR (円)	4,201	4,672	-471	-10.1%	6,925	+632	+10.0%	3,267
	客室稼働率 (%)	67.8	77.6	-9.8	-12.6%	84.1	-2.5	-2.9%	74.1
	ADR (円)	6,197	6,021	+176	+2.9%	8,230	+967	+13.3%	4,409
コンフォートホテル 浜松	売上高 (百万円)	35.1	31.9	+3.2	+10.1%	185.2	+38.7	+26.4%	21.3
	RevPAR (円)	5,775	5,243	+532	+10.1%	6,174	+1,290	+26.4%	3,500
	客室稼働率 (%)	81.0	83.1	-2.1	-2.5%	84.6	+4.2	+5.3%	68.6
	ADR (円)	7,127	6,309	+818	+13.0%	7,300	+1,220	+20.1%	5,102
コンフォートホテル 中部国際空港	売上高 (百万円)	80.0	69.5	+10.5	+15.1%	374.2	+81.8	+28.0%	82.4
	RevPAR (円)	7,258	6,381	+877	+13.7%	6,907	+1,498	+27.7%	7,371
	客室稼働率 (%)	73.4	68.5	+4.9	+7.2%	72.5	+9.6	+15.2%	81.8
	ADR (円)	9,888	9,321	+567	+6.1%	9,528	+933	+10.9%	9,013
コンフォートホテル 鈴鹿	売上高 (百万円)	16.4	15.6	+0.8	+5.1%	89.0	+1.7	+2.0%	12.4
	RevPAR (円)	4,989	4,753	+237	+5.0%	5,500	+137	+2.6%	3,765
	客室稼働率 (%)	83.4	77.0	+6.4	+8.3%	80.8	+0.2	+0.3%	74.3
	ADR (円)	5,984	6,171	-187	-3.0%	6,804	+152	+2.3%	5,069
アーバイン広島 エグゼクティブ	売上高 (百万円)	21.6	17.8	+3.7	+20.9%	147.8	+51.0	+52.7%	24.9
	RevPAR (円)	4,066	3,362	+704	+20.9%	5,650	+1,951	+52.7%	4,703
	客室稼働率 (%)	61.8	56.0	+5.8	+10.3%	73.1	+11.6	+18.9%	83.9
	ADR (円)	6,581	6,003	+578	+9.6%	7,729	+1,712	+28.5%	5,602
ホテルサンシャイン 宇都宮	売上高 (百万円)	25.1	40.6	-15.5	-38.2%	133.0	-	-	
	RevPAR (円)	4,537	8,118	-3,580	-44.1%	4,921	-	-	
	客室稼働率 (%)	68.9	98.1	-29.3	-29.8%	70.3	-	-	
	ADR (円)	6,590	8,273	-1,683	-20.3%	7,003	-	-	

※1 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。

※2 「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、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、コンフォートホテル大阪心齋橋(いちご心齋橋ビル)、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。

※3 「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。

※4 「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」に加算することがあり得るため、客室稼働率は100%を超える場合があります。

- ※5 「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。
- ※6 当月末時点で本投資法人が保有するホテルは30ホテルとなりますが、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。なお、ホテルリブマックス日本橋箱崎につきましても、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いませんが、保有28ホテル合計および固定賃料の7ホテル合計には含まれております。
- ※7 2023年8月25日付で取得した5ホテル（コンフォートホテル大阪心齋橋（いちご心齋橋ビル）、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA、クインテッサホテル伊勢志摩、クインテッサホテル大垣、THE KNOT SAPPORO）の期中通算実績は、2023年9月からとなります。また、前年同月の実績は、個別での開示はしておらず、保有28ホテル合計、変動賃料導入の21ホテル合計にも含まれておりません。
- ※8 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。
- ※9 本投資法人が保有する28ホテルの売上高、RevPAR、客室稼働率およびADRに記載されている2019年12月【ご参考】の各種指標は、2019年12月から現在まで継続保有している20物件について集計しており、ザ・ワンファイブ東京渋谷、スマイルホテル長野、ホテルサンシャイン宇都宮、コンフォートホテル大阪心齋橋（いちご心齋橋ビル）、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA、クインテッサホテル伊勢志摩、クインテッサホテル大垣、THE KNOT SAPPOROは含まれておりません。また、ザ・ワンファイブ岡山は2019年12月時点では、コンフォートホテル岡山として営業しており、固定賃料ホテルとして集計しております。

4. 対前年同月比差異の主な要因

当月は、日本政府観光局（JNTO）による訪日外客数（推計値）が2019年同月比108.2%となり、12月としても過去最高を記録したことに加え、ライブやスポーツイベント需要により、集計対象「28ホテル合計」において、RevPARが前年同月比+12.3%と、2022年12月の実績を上回りました。コロナの影響がなかった2019年12月との比較においても、ADRの成長により、RevPARが37.0%増加しております。

5. 収益向上に向けた取り組み

2023年8月25日付で取得した「コンフォートホテル大阪心齋橋（いちご心齋橋ビル）」は、いちごグループのシナジーにより、長年にわたり以下のような資産価値の向上に注力してきた物件です。

2015年5月：いちごオフィスリート投資法人がオフィス特化型リートへの移行を進めるなか、本物件をいちごに譲渡

2016年4月：2階の店舗テナントが退去した後、いちごにて以下の資産価値向上策を実行

- ・地下1階から2階が店舗、3階以上がホテルの仕様を、2階もホテルへコンバージョン
- ・フロント、ロビーを3階から2階へ移設のうえ客室を21室増設し、ホテル収益を拡大

2023年8月：スポンサーであるいちごより本投資法人が本物件を取得

今後も、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」の実現を目指してまいります。

■ コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)



以上