

平成28年12月26日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
いちごホテルリート投資法人
代表者名 執行役員 宮下 修
(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 代表執行役社長 織井 渉
問合せ先 執行役管理本部長 田實 裕人
(電話番号 03-3502-4892)

ホテル運営状況のお知らせ (2016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2016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物件のホテル売上高、RevPAR、客室稼働率およびADR

(1) 19ホテル全体

	2016年 11月(A)	前年同月 (B)	差額 (A-B)	増減率	2016年8月～2016年11月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	758.9	775.4	△16.5	△2.1%	3,078.9	△76.0	△2.4%
RevPAR (円)	7,506	7,722	△216	△2.8%	7,527	△206	△2.7%
客室稼働率 (%)	88.8	89.1	△0.3	△0.4%	89.3	△2.0	△2.2%
ADR (円)	8,453	8,665	△213	△2.5%	8,434	△40	△0.5%

(2) 変動賃料の12ホテル

	2016年 11月(A)	前年同月 (B)	差額 (A-B)	増減率	2016年8月～2016年11月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	551.9	548.6	+3.3	+0.6%	2,180.2	△8.1	△0.4%
RevPAR (円)	8,754	8,733	+21	+0.2%	8,549	△29	△0.3%
客室稼働率 (%)	93.0	90.6	+2.4	+2.7%	92.5	△0.4	△0.4%
ADR (円)	9,412	9,642	△230	△2.4%	9,237	+6	+0.1%

(3) 固定賃料の7ホテル

	2016年 11月(A)	前年同月 (B)	差額 (A-B)	増減率	2016年8月～2016年11月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	207.0	226.9	△19.9	△8.8%	898.8	△67.9	△7.0%
RevPAR (円)	5,548	6,140	△591	△9.6%	5,926	△486	△7.6%
客室稼働率 (%)	82.2	86.8	△4.6	△5.3%	84.1	△4.6	△5.2%
ADR (円)	6,750	7,070	△320	△4.5%	7,048	△184	△2.5%

2. 本投資法人が保有する変動賃料の12ホテル売上高、RevPAR、客室稼働率およびADR

ホテル/項目	2016年 11月(A)	前年同月 (B)	差額 (A-B)	増減率	2016年8月～2016年11月			
					期中通算	前年比	増減率	
スマイルホテル 京都四条	売上高 (百万円)	77.1	89.4	△12.2	△13.7%	218.9	△36.5	△14.3%
	RevPAR (円)	17,950	20,902	△2,952	△14.1%	12,411	△2,160	△14.8%
	客室稼働率 (%)	100.0	100.0	△0.1	△0.1%	100.1	△0.1	△0.1%
	ADR (円)	17,955	20,892	△2,938	△14.1%	12,404	△2,142	△14.7%
ホテルビスタ プレミオ京都	売上高 (百万円)	50.8	49.3	+1.6	+3.2%	154.5	+8.9	+6.1%
	RevPAR (円)	19,201	18,649	+551	+3.0%	14,058	+705	+5.3%
	客室稼働率 (%)	94.9	95.1	△0.2	△0.3%	93.4	△0.4	△0.4%
	ADR (円)	20,237	19,606	+630	+3.2%	15,046	+811	+5.7%
ホテルウィング インターナショナル 名古屋	売上高 (百万円)	46				160.7		
	RevPAR (円)	6,155				5,267		
	客室稼働率 (%)	96.0				86.1		
	ADR (円)	6,415				6,117		
ネストホテル 札幌駅前	売上高 (百万円)	39.9	34.3	+5.6	+16.2%	227.1	+21.9	+10.6%
	RevPAR (円)	6,046	4,740	+1,306	+27.5%	9,313	+1,130	+13.8%
	客室稼働率 (%)	96.4	77.5	+18.9	+24.4%	97.7	+8.2	+9.1%
	ADR (円)	6,270	6,117	+153	+2.5%	9,531	+392	+4.3%
チサンイン 大阪ほんまち	売上高 (百万円)	28.8	31.6	△2.8	△8.9%	124.5	△7.9	△6.0%
	RevPAR (円)	7,372	8,095	△723	△8.9%	7,850	△498	△6.0%
	客室稼働率 (%)	85.2	90.3	△5.2	△5.7%	88.9	△2.5	△2.8%
	ADR (円)	8,658	8,962	△304	△3.4%	8,834	△299	△3.3%
ネストホテル 札幌大通	売上高 (百万円)	30.6	25.3	+5.3	+20.9%	181.4	+12.3	+7.3%
	RevPAR (円)	7,530	6,219	+1,311	+21.1%	11,386	+705	+6.6%
	客室稼働率 (%)	97.6	84.4	+13.2	+15.7%	98.0	+4.8	+5.2%
	ADR (円)	7,718	7,372	+346	+4.7%	11,612	+153	+1.3%
ヴァリエホテル 天神	売上高 (百万円)	22.2	22.3	△0.1	△0.5%	86.6	+3.9	+4.7%
	RevPAR (円)	8,846	9,133	△287	△3.1%	8,503	+205	+2.5%
	客室稼働率 (%)	88.9	90.2	△1.3	△1.4%	86.3	△5.7	△6.2%
	ADR (円)	9,949	10,129	△180	△1.8%	9,854	+839	+9.3%
ネストホテル 大阪心斎橋	売上高 (百万円)	85.6	87.6	△2.0	△2.3%	345.3	△14.1	△3.9%
	RevPAR (円)	8,576	8,781	△205	△2.3%	8,552	△297	△3.4%
	客室稼働率 (%)	94.7	93.5	+1.2	+1.3%	94.6	△1.2	△1.2%
	ADR (円)	9,054	9,395	△340	△3.6%	9,041	△199	△2.2%
スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	売上高 (百万円)	29.6	29.6	△0.0	△0.0%	114.4	△5.7	△4.7%
	RevPAR (円)	8,515	8,552	△37	△0.4%	8,104	△389	△4.6%
	客室稼働率 (%)	97.9	99.2	△1.3	△1.3%	98.5	△1.3	△1.3%
	ADR (円)	8,696	8,621	+75	+0.9%	8,229	△285	△3.4%

ホテル/項目		2016年 11月(A)	前年同月 (B)	差額 (A-B)	増減率	2016年8月～2016年11月		
						期中通算	前年比	増減率
ネストホテル 那覇	売上高 (百万円)	76.6	73.9	+2.7	+3.7%	312.8	+20.6	+7.1%
	RevPAR (円)	8,840	8,619	+220	+2.6%	9,548	+688	+7.8%
	客室稼働率 (%)	84.5	87.6	△3.0	△3.5%	91.3	△0.1	△0.1%
	ADR (円)	10,458	9,843	+615	+6.2%	10,455	+764	+7.9%
スマイルホテル 浅草	売上高 (百万円)	20.9	20.3	+0.6	+3.0%	83.3	△0.9	△1.0%
	RevPAR (円)	6,941	6,754	+186	+2.8%	6,841	△45	△0.7%
	客室稼働率 (%)	96.6	96.6	-	-	95.3	△2.4	△2.5%
	ADR (円)	7,182	6,990	+193	+2.8%	7,179	+132	+1.9%
ネストホテル 松山	売上高 (百万円)	43.8	40.8	+2.9	+7.2%	170.7	+9.2	+5.7%
	RevPAR (円)	5,699	5,071	+629	+12.4%	5,288	+607	+13.0%
	客室稼働率 (%)	86.1	79.2	+6.9	+8.8%	84.5	+8.2	+10.7%
	ADR (円)	6,618	6,404	+214	+3.3%	6,258	+126	+2.1%

3. 本投資法人が保有する固定賃料の7ホテル売上高、RevPAR、客室稼働率およびADR

ホテル/項目		2016年 11月(A)	前年同月 (B)	差額 (A-B)	増減率	2016年8月～2016年11月		
						期中通算	前年比	増減率
コンフォートホテル 浜松	売上高 (百万円)	31.0				131.5		
	RevPAR (円)	5,273				5,501		
	客室稼働率 (%)	84.9				84.7		
	ADR (円)	6,213				6,495		
コンフォートホテル 中部国際空港	売上高 (百万円)	82.7	90.3	△7.7	△8.5%	348.8	△29.4	△7.8%
	RevPAR (円)	7,116	7,773	△658	△8.5%	7,367	△604	△7.6%
	客室稼働率 (%)	82.1	91.0	△8.9	△9.8%	84.1	△7.2	△7.9%
	ADR (円)	8,668	8,544	+124	+1.5%	8,765	+34	+0.4%
コンフォートホテル 岡山	売上高 (百万円)	35.7	33.6	+2.2	+6.4%	154.8	+16.1	+11.6%
	RevPAR (円)	5,480	5,382	+98	+1.8%	5,849	+382	+7.0%
	客室稼働率 (%)	89.0	87.4	+1.6	+1.9%	88.3	△1.2	△1.4%
	ADR (円)	6,155	6,157	△2	△0.0%	6,626	+517	+8.5%
コンフォートホテル 釧路	売上高 (百万円)	12.9	13.5	△0.6	△4.6%	77.2	+0.0	+0.0%
	RevPAR (円)	3,130	3,312	△182	△5.5%	4,706	△16	△0.3%
	客室稼働率 (%)	72.8	73.4	△0.6	△0.9%	82.6	△0.7	△0.9%
	ADR (円)	4,302	4,513	△211	△4.7%	5,695	+30	+0.5%
コンフォートホテル 鈴鹿	売上高 (百万円)	15.4	15.1	+0.3	+2.1%	66.8	△1.9	△2.7%
	RevPAR (円)	4,775	4,724	+51	+1.1%	5,102	△175	△3.3%
	客室稼働率 (%)	79.6	82.8	△3.2	△3.9%	79.9	△4.8	△5.6%
	ADR (円)	6,002	5,706	+296	+5.2%	6,389	+154	+2.5%
その他ホテル (ホテル サーブ神戸アスタ・ホテルリブマックス 日本橋箱崎)	売上高 (百万円)	29.2	41.3	△12.1	△29.2%	119.6	△47.4	△28.4%
	RevPAR (円)	5,061	7,231	△2,170	△30.0%	5,044	△2,049	△28.9%
	客室稼働率 (%)	79.8	91.4	△11.6	△12.7%	82.2	△8.9	△9.8%
	ADR (円)	6,345	7,915	△1,570	△19.8%	6,139	△1,651	△21.2%

- (注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いますが、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います。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。
- (注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います。ホテルビスタプレミアオ京都、チサンイン大阪ほんまちおよびスマイルホテル東京阿佐ヶ谷における店舗に係る賃料は含まれていません。
- (注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います。
- (注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います。

$$\text{客室稼働率} = \text{対象期間中に稼働した延べ客室数} \div (\text{対象期間中の全客室数} \times \text{対象期間の営業日数})$$
 なお、予定していた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。
- (注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います。
- (注6) ホテルウィングインターナショナル名古屋およびコンフォートホテル浜松の前年同月に係る各数値は、賃借人等から開示についての同意が得られていないため、記載していません。
- (注7) ホテルサーブ神戸アスタおよびホテルリブマックス日本橋箱崎の個別の運営実績は賃借人から開示についての同意が得られていないため、「その他ホテル」として合算値で記載しています。
- (注8) ホテルサーブ神戸アスタの賃貸借契約には変動賃料の規定が含まれていますが、これまで当該規定による変動賃料が発生したことはなく、本投資法人の収益予想においても変動賃料収入は想定していないことから、固定賃料ホテルに含めて記載しています。

4. 対前年同月比（ポートフォリオ全体）差異の主な要因

2016年11月度の運営状況は、固定賃料のホテルの影響によりポートフォリオ全体の売上高およびRevPARが前年同月を下回りましたが、本投資法人への収益貢献度がより大きい変動賃料の12ホテル合計では売上高およびRevPARで前年同月を上回りました。

固定賃料のホテルでは、ホテルサーブ神戸アスタおよびホテルリブマックス日本橋箱崎でRevPARが低下しました。

変動賃料のホテルでは、スマイルホテル京都四条のRevPARが低下しましたが、ネストホテル札幌駅前、ネストホテル札幌大通およびネストホテル松山でRevPARが増加しました。スマイルホテル京都四条では、ADRが低下しましたが、継続して高い客室稼働率を維持しています。

5. 収益向上に向けた取り組み

「スマイルホテル京都四条」および「ネストホテル札幌大通」では、12月上旬より来年1月末にかけて客室新設工事を行っております。両ホテルは足元の年間客室稼働率が90%台に達しており、客室を新設することでさらなる収益の増加が見込まれます。

「スマイルホテル京都四条」は現在倉庫として使用している部分を客室2室に変更し、収益スペース化します（想定ROI 33.1%）。また、「ネストホテル札幌大通」は収益性の低い約100m²のスイートルームを3分割し客室を増室、稼働率の高い既存客室と同タイプにすることで販売効率を上げ、収益性の向上を図ります（想定ROI 16.9%）。

本投資法人は、今後もホテルオペレーターと密接な協議を行い、ホテルのさらなる価値向上のための効果的な対策に取り組んでまいります。

※ 「ROI」 … 投資利回り (Return on Investment)

以 上