

平成29年5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 (2017年4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2017年4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 (グランパーク・イン横浜を除く)

	2017年4月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2017年2月～2017年4月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	763.5	729.8	+33.7	+4.6%	2,200.3	+36.7	+1.7%
RevPAR (円)	7,527	7,169	+358	+5.0%	7,331	+205	+2.9%
客室稼働率 (%)	90.2	87.2	+3.0	+3.5%	90.4	+1.7	+1.9%
ADR (円)	8,344	8,224	+120	+1.5%	8,112	+77	+1.0%

(2) 変動賃料を導入している12ホテル

	2017年4月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2017年2月～2017年4月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	548.2	515.9	+32.4	+6.3%	1,571.3	+17.1	+1.1%
RevPAR (円)	8,658	8,058	+600	+7.5%	8,399	+224	+2.7%
客室稼働率 (%)	94.5	89.4	+5.1	+5.7%	94.8	+2.0	+2.2%
ADR (円)	9,162	9,014	+149	+1.6%	8,860	+49	+0.6%

(3) 固定賃料を導入している7ホテル (グランパーク・イン横浜を除く)

	2017年4月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2017年2月～2017年4月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	215.2	213.9	+1.3	+0.6%	629.0	+19.6	+3.2%
RevPAR (円)	5,752	5,776	△24	△0.4%	5,651	+172	+3.1%
客室稼働率 (%)	83.5	83.7	△0.2	△0.2%	83.4	+1.2	+1.4%
ADR (円)	6,890	6,902	△12	△0.2%	6,777	+113	+1.7%

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

ホテル/項目		2017年4月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2017年2月～2017年4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)	82.9	77.7	+5.2	+6.7%	164.6	△6.5	△3.8%
	RevPAR (円)	19,018	18,187	+831	+4.6%	12,655	△569	△4.3%
	客室稼働率 (%)	100.0	100.0	△0.1	△0.1%	100.0	△0.2	△0.2%
	ADR (円)	19,027	18,178	+849	+4.7%	12,655	△549	△4.2%
ホテルビスタ プレミオ京都	売上高 (百万円)	50.2	44.3	+5.9	+13.3%	115.5	+7.3	+6.8%
	RevPAR (円)	18,731	16,410	+2,321	+14.1%	14,555	+1,101	+8.2%
	客室稼働率 (%)	92.7	93.8	△1.1	△1.2%	91.8	△0.5	△0.5%
	ADR (円)	20,215	17,500	+2,715	+15.5%	15,852	+1,272	+8.7%
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)	44.4	45.0	△0.6	△1.4%	131.8	△1.8	△1.4%
	RevPAR (円)	5,951	5,962	△11	△0.2%	5,983	+71	+1.2%
	客室稼働率 (%)	90.7	98.2	△7.5	△7.6%	90.6	△8.1	△8.2%
	ADR (円)	6,558	6,069	+489	+8.1%	6,604	+613	+10.2%
ネストホテル 札幌駅前	売上高 (百万円)	37.7	37.2	+0.5	+1.4%	137.0	+1.2	+0.9%
	RevPAR (円)	5,279	5,086	+193	+3.8%	7,457	+577	+8.4%
	客室稼働率 (%)	97.4	98.3	△0.9	△0.9%	97.2	△1.1	△1.1%
	ADR (円)	5,421	5,174	+247	+4.8%	7,668	+669	+9.6%
チサンイン 大阪ほんまち	売上高 (百万円)	32.9	37.6	△4.7	△12.4%	91.7	+0.0	△16.7%
	RevPAR (円)	8,439	9,633	△1,193	△12.4%	7,926	△1,488	△15.8%
	客室稼働率 (%)	94.1	89.3	+4.8	+5.3%	94.5	+2.7	+3.0%
	ADR (円)	8,968	10,783	△1,815	△16.8%	8,388	△1,872	△18.2%
ネストホテル 札幌大通	売上高 (百万円)	26.0	23.0	+3.0	+12.9%	102.6	+7.5	+7.8%
	RevPAR (円)	6,167	5,392	+776	+14.4%	8,549	+708	+9.0%
	客室稼働率 (%)	96.7	88.5	+8.2	+9.3%	95.5	+1.4	+1.5%
	ADR (円)	6,378	6,093	+285	+4.7%	8,950	+615	+7.4%
ヴァリエホテル 天神	売上高 (百万円)	19.7	19.7	△0.0	△0.2%	63.7	△0.4	△0.6%
	RevPAR (円)	7,784	7,827	△42	△0.5%	8,546	△37	△0.4%
	客室稼働率 (%)	87.5	85.2	+2.3	+2.7%	90.5	+1.5	+1.7%
	ADR (円)	8,897	9,191	△294	△3.2%	9,440	△202	△2.1%
ネストホテル 大阪心斎橋	売上高 (百万円)	89.7	79.2	+10.5	+13.2%	260.0	+6.1	+2.4%
	RevPAR (円)	9,041	7,888	+1,153	+14.6%	8,851	+360	+4.2%
	客室稼働率 (%)	99.1	83.4	+15.7	+18.9%	99.1	+8.0	+8.7%
	ADR (円)	9,124	9,464	△340	△3.6%	8,933	△385	△4.1%
スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	売上高 (百万円)	34.1	24.4	+9.7	+39.7%	93.2	+6.2	+7.1%
	RevPAR (円)	9,942	7,052	+2,890	+41.0%	9,198	+809	+9.6%
	客室稼働率 (%)	99.0	72.1	+27.0	+37.4%	98.8	+8.9	+9.9%
	ADR (円)	10,040	9,787	+253	+2.6%	9,307	△24	△0.3%

ホテル/項目		2017年4月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2017年2月～2017年4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)	63.8	65.8	△2.1	△3.2%	215.6	+5.0	+2.4%
	RevPAR (円)	7,473	7,443	+30	+0.4%	8,892	+355	+4.2%
	客室稼働率 (%)	90.1	89.8	+0.3	+0.3%	93.4	+1.4	+1.5%
	ADR (円)	8,299	8,291	+8	+0.1%	9,515	+239	+2.6%
スマイルホテル 浅草	売上高 (百万円)	23.3	21.6	+1.8	+8.2%	66.0	+1.7	+2.6%
	RevPAR (円)	7,765	7,201	+563	+7.8%	7,393	+216	+3.0%
	客室稼働率 (%)	97.6	94.2	+3.4	+3.6%	97.0	+0.5	+0.5%
	ADR (円)	7,958	7,644	+314	+4.1%	7,620	+187	+2.5%
ネストホテル 松山	売上高 (百万円)	43.6	40.3	+3.2	+8.0%	129.6	+9.3	+7.7%
	RevPAR (円)	4,964	4,543	+421	+9.3%	5,130	+527	+11.4%
	客室稼働率 (%)	87.8	81.2	+6.7	+8.2%	87.7	+6.8	+8.4%
	ADR (円)	5,652	5,598	+53	+1.0%	5,853	+160	+2.8%

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

ホテル/項目		2017年4月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2017年2月～2017年4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)	28.1	30.3	△2.2	△7.2%	89.5	+0.0	△2.7%
	RevPAR (円)	4,737	5,156	△419	△8.1%	5,114	△101	△1.9%
	客室稼働率 (%)	81.0	82.3	△1.3	△1.6%	81.7	△2.4	△2.8%
	ADR (円)	5,850	6,266	△416	△6.6%	6,262	+57	+0.9%
コンフォートホテル 中部国際空港	売上高 (百万円)	94.7	91.6	+3.1	+3.3%	270.4	+14.9	+5.8%
	RevPAR (円)	8,172	7,877	+294	+3.7%	7,874	+572	+7.8%
	客室稼働率 (%)	90.1	91.8	△1.8	△1.9%	87.6	+2.2	+2.6%
	ADR (円)	9,073	8,577	+495	+5.8%	8,987	+438	+5.1%
コンフォートホテル 岡山	売上高 (百万円)	34.1	33.0	+1.1	+3.4%	97.6	+3.9	+4.2%
	RevPAR (円)	5,240	5,286	△47	△0.9%	5,003	△1	△0.0%
	客室稼働率 (%)	89.3	88.1	+1.2	+1.4%	87.3	△0.2	△0.2%
	ADR (円)	5,867	6,000	△133	△2.2%	5,734	+11	+0.2%
コンフォートホテル 釧路	売上高 (百万円)	11.6	10.1	+1.5	+14.7%	37.4	+3.0	+8.7%
	RevPAR (円)	2,822	2,442	+380	+15.5%	3,087	+278	+9.9%
	客室稼働率 (%)	65.5	58.5	+7.0	+11.9%	70.5	+4.4	+6.6%
	ADR (円)	4,308	4,174	+134	+3.2%	4,379	+131	+3.1%
コンフォートホテル 鈴鹿	売上高 (百万円)	14.9	14.0	+0.8	+6.0%	42.9	+4.4	+11.5%
	RevPAR (円)	4,655	4,375	+280	+6.4%	4,491	+489	+12.2%
	客室稼働率 (%)	82.9	73.8	+9.1	+12.3%	82.0	+12.1	+17.3%
	ADR (円)	5,618	5,930	△312	△5.3%	5,474	△251	△4.4%
その他ホテル(ホテル サブ神戸アスタ・ホテルリブマックス 日本橋箱崎)	売上高 (百万円)	31.9	34.9	△3.0	△8.6%	91.1	△4.2	△4.4%
	RevPAR (円)	5,504	6,127	△623	△10.2%	5,190	△351	△6.3%
	客室稼働率 (%)	79.9	87.8	△8.0	△9.1%	82.5	△4.0	△4.6%
	ADR (円)	6,893	6,977	△85	△1.2%	6,292	△116	△1.8%

- ※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。
- ※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。
- ※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。
- ※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。
- ※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。
- ※6 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。
- ※7 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。
- ※8 当月末時点で本投資法人が保有するホテルは20物件ですが、2017年3月に取得したグランパーク・イン横浜は開業が2016年12月22日であることから、前年同月のデータが存在せず、かつ賃借人から運営実績の開示が得られていないため集計対象外としています。

4. 対前年同月比差異の主な要因

2017年4月度の運営状況は、固定賃料ホテル、変動賃料ホテルおよびポートフォリオ全体の売上高は前年同月を上回り、RevPARに関しても、変動賃料ホテルおよびポートフォリオ全体で前年同月を上回りました。

本投資法人への収益貢献度がより高い変動賃料ホテルでは、ネストホテル札幌大通、ネストホテル大阪心斎橋、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷において前年同月に改装等の工事に伴う一部客室の販売停止等の影響により、12ホテル中8つのホテルで売上高が前年同月を上回り、9つのホテルでRevPARが前年同月を上回りました。

5. 収益向上に向けた取り組み

ネストホテル那覇では、5月上旬から6月下旬にかけて10階宴会場の客室化工事に取り組んでいます。(※) 想定ROI 17.3%

本ホテルには2階、3階、10階に合計7つの宴会場がありますが、本宴会場は会場の中心に柱があることでレイアウトが難しく、他会場と比較して、収益性が低くなっていました。一方、本ホテルの足元の客室稼働率は90%前後に達しており、本宴会場を客室化することで収益の増加が見込まれます。本工事ではツインルーム2室、トリプルルーム3室の合計5室の客室を新設し、さらなるレジャー需要の取り込みを図ります。

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、ホテルのさらなる収益向上のための効果的な施策に取り組んでまいります。

(※) 「ROI」投資利回り (Return on Investment)

以 上