

平成30年2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 (2018年1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2018年1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) 20ホテル全体 (グランパーク・イン横浜を除く)

	2018年1月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2017年8月~2018年1月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	653.7	653.6	+0.0	+0.0%	4,706.8	+96.6	+2.1%
RevPAR (円)	5,883	5,886	-3	-0.1%	7,216	+175	+2.5%
客室稼働率 (%)	82.8	83.2	-0.4	-0.4%	89.0	+1.3	+1.5%
ADR (円)	7,105	7,077	+28	+0.4%	8,110	+77	+1.0%

(2) 変動賃料を導入している12ホテル

	2018年1月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2017年8月~2018年1月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	436.0	431.5	+4.6	+1.1%	3,199.5	+75.8	+2.4%
RevPAR (円)	6,553	6,518	+34	+0.5%	8,234	+214	+2.7%
客室稼働率 (%)	87.8	88.1	-0.3	-0.3%	92.9	+1.6	+1.8%
ADR (円)	7,465	7,401	+64	+0.9%	8,860	+77	+0.9%

(3) 固定賃料を導入している8ホテル (グランパーク・イン横浜を除く)

	2018年1月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2017年8月~2018年1月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	217.6	222.2	-4.6	-2.0%	1,507.3	+20.9	+1.4%
RevPAR (円)	4,962	5,020	-58	-1.2%	5,817	+115	+2.0%
客室稼働率 (%)	75.9	76.5	-0.5	-0.7%	83.6	+0.9	+1.1%
ADR (円)	6,533	6,566	-33	-0.5%	6,962	+64	+0.9%

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		2018年1月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2017年8月～2018年1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)	28.4	31.6	-3.2	-10.1%	262.3	-35.3	-11.9%
	RevPAR (円)	6,192	6,995	-803	-11.5%	9,671	-1,384	-12.5%
	客室稼働率 (%)	95.0	97.7	-2.7	-2.8%	99.0	-0.7	-0.7%
	ADR (円)	6,518	7,159	-641	-9.0%	9,769	-1,325	-11.9%
ホテルビスタ プレミオ京都	売上高 (百万円)	18.4	26.8	-8.5	-31.6%	201.1	-11.5	-5.4%
	RevPAR (円)	6,558	9,720	-3,162	-32.5%	12,124	-768	-6.0%
	客室稼働率 (%)	61.3	82.1	-20.8	-25.3%	84.9	-5.1	-5.7%
	ADR (円)	10,693	11,833	-1,140	-9.6%	14,277	-43	-0.3%
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)	34.1	36.0	-1.9	-5.3%	267.9	+28.8	+12.0%
	RevPAR (円)	4,314	4,669	-355	-7.6%	5,871	+649	+12.4%
	客室稼働率 (%)	74.7	80.5	-5.8	-7.2%	89.3	+4.4	+5.1%
	ADR (円)	5,776	5,799	-23	-0.4%	6,575	+426	+6.9%
ネストホテル 札幌駅前	売上高 (百万円)	42.8	38.0	+4.8	+12.7%	300.3	-10.2	-3.3%
	RevPAR (円)	6,699	6,157	+543	+8.8%	8,332	+35	+0.4%
	客室稼働率 (%)	97.0	94.8	+2.3	+2.4%	96.7	-0.1	-0.1%
	ADR (円)	6,904	6,497	+408	+6.3%	8,621	+41	+0.5%
チサンイン 大阪ほんまち	売上高 (百万円)	26.0	25.1	+1.0	+3.8%	173.6	-3.9	-2.2%
	RevPAR (円)	6,458	6,219	+239	+3.8%	7,256	-162	-2.2%
	客室稼働率 (%)	94.6	82.1	+12.5	+15.2%	91.6	+5.3	+6.1%
	ADR (円)	6,828	7,572	-744	-9.8%	7,920	-672	-7.8%
ネストホテル 札幌大通	売上高 (百万円)	35.5	30.0	+5.5	+18.4%	254.1	+12.7	+5.2%
	RevPAR (円)	8,349	7,236	+1,113	+15.4%	10,303	+318	+3.2%
	客室稼働率 (%)	98.0	93.1	+4.9	+5.3%	96.7	+0.6	+0.6%
	ADR (円)	8,517	7,771	+746	+9.6%	10,659	+264	+2.5%
ヴァリエホテル 天神	売上高 (百万円)	17.6	19.8	-2.2	-11.1%	134.3	+5.3	+4.1%
	RevPAR (円)	6,733	7,582	-849	-11.2%	8,752	+358	+4.3%
	客室稼働率 (%)	82.1	83.0	-1.0	-1.2%	90.2	+4.5	+5.3%
	ADR (円)	8,204	9,132	-928	-10.2%	9,699	-95	-1.0%
ネストホテル 大阪心斎橋	売上高 (百万円)	82.9	78.0	+4.8	+6.2%	527.5	+19.1	+3.8%
	RevPAR (円)	8,243	7,558	+685	+9.1%	8,803	+467	+5.6%
	客室稼働率 (%)	94.3	94.3	-0.1	-0.1%	97.1	+3.1	+3.3%
	ADR (円)	8,745	8,012	+733	+9.1%	9,066	+196	+2.2%
スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	売上高 (百万円)	28.3	26.1	+2.2	+8.3%	174.3	+4.1	+2.4%
	RevPAR (円)	7,872	7,259	+614	+8.5%	8,184	+203	+2.5%
	客室稼働率 (%)	98.9	97.8	+1.1	+1.1%	92.3	-6.2	-6.3%
	ADR (円)	7,962	7,423	+538	+7.3%	8,865	+763	+9.4%
ネストホテル 那覇	売上高 (百万円)	66.6	62.9	+3.7	+5.8%	472.9	+17.0	+3.7%
	RevPAR (円)	7,287	7,013	+274	+3.9%	9,152	+272	+3.1%
	客室稼働率 (%)	83.6	82.1	+1.5	+1.8%	88.9	+0.0	+0.0%
	ADR (円)	8,718	8,540	+178	+2.1%	10,300	+306	+3.1%

ホテル/項目		2018年1月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2017年8月～2018年1月		
						期中通算	前年比	増減率
スマイルホテル 浅草	売上高 (百万円)	17.3	18.6	-1.3	-7.1%	120.3	-3.9	-3.2%
	RevPAR (円)	5,556	5,937	-382	-6.4%	6,509	-240	-3.5%
	客室稼働率 (%)	90.0	95.2	-5.2	-5.4%	93.4	-2.0	-2.1%
	ADR (円)	6,172	6,237	-66	-1.1%	6,968	-103	-1.5%
ネストホテル 松山	売上高 (百万円)	38.3	38.6	-0.3	-0.9%	310.8	+53.7	+20.9%
	RevPAR (円)	4,404	4,233	+171	+4.0%	6,289	+1,304	+26.1%
	客室稼働率 (%)	79.0	76.5	+2.5	+3.3%	90.4	+7.2	+8.6%
	ADR (円)	5,575	5,533	+42	+0.8%	6,958	+965	+16.1%

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		2018年1月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2017年8月～2018年1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)	23.9	23.0	+0.9	+4.0%	169.4	-14.0	-7.6%
	RevPAR (円)	3,930	3,779	+151	+4.0%	4,696	-388	-7.6%
	客室稼働率 (%)	71.5	65.7	+5.8	+8.8%	79.7	-0.8	-1.0%
	ADR (円)	5,499	5,751	-252	-4.4%	5,891	-423	-6.7%
コンフォートホテル 中部国際空港	売上高 (百万円)	93.9	94.0	-0.0	-0.0%	562.3	+34.1	+6.4%
	RevPAR (円)	7,872	7,828	+44	+0.6%	7,935	+528	+7.1%
	客室稼働率 (%)	87.0	87.2	-0.3	-0.3%	87.5	+3.3	+3.9%
	ADR (円)	9,050	8,974	+76	+0.9%	9,073	+269	+3.1%
コンフォートホテル 岡山	売上高 (百万円)	30.6	29.4	+1.2	+4.1%	223.6	+8.0	+3.7%
	RevPAR (円)	4,545	4,286	+259	+6.0%	5,627	+247	+4.6%
	客室稼働率 (%)	86.4	82.9	+3.5	+4.2%	89.4	+2.4	+2.8%
	ADR (円)	5,262	5,171	+90	+1.7%	6,296	+109	+1.8%
コンフォートホテル 釧路	売上高 (百万円)	10.4	11.9	-1.5	-12.5%	105.8	+4.6	+4.6%
	RevPAR (円)	2,657	2,824	-166	-5.9%	4,564	+491	+12.1%
	客室稼働率 (%)	58.4	63.4	-5.0	-7.9%	77.3	+0.3	+0.4%
	ADR (円)	4,546	4,451	+96	+2.1%	5,906	+613	+11.6%
コンフォートホテル 鈴鹿	売上高 (百万円)	10.6	10.5	+0.1	+1.1%	92.0	+1.7	+1.9%
	RevPAR (円)	3,213	3,121	+93	+3.0%	4,699	+139	+3.1%
	客室稼働率 (%)	63.6	61.9	+1.7	+2.7%	76.9	+1.1	+1.5%
	ADR (円)	5,050	5,039	+12	+0.2%	6,108	+92	+1.5%
アーバイン広島 エグゼクティブ	売上高 (百万円)	24.1				189.5		
	RevPAR (円)	4,544				6,022		
	客室稼働率 (%)	72.0				87.1		
	ADR (円)	6,310				6,917		
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)	22.5	25.5	-3.0	-11.7%	164.8	-11.0	-6.2%
	RevPAR (円)	4,007	4,536	-529	-11.7%	4,527	-370	-7.6%
	客室稼働率 (%)	70.7	75.0	-4.3	-5.8%	78.4	-1.6	-2.0%
	ADR (円)	5,666	6,044	-378	-6.3%	5,771	-345	-5.6%

- ※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。
- ※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 2017年8月に取得したアーバイン広島エグゼクティブの2017年7月以前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、記載していません。
- ※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。
- ※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。
- ※9 当月末時点で本投資法人が保有するホテルは21物件ですが、グランパーク・イン横浜は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

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、売上高、RevPARおよびADRが前年同月を上回りました。前年は1月であったアジア圏の旧正月にあたる大型連休が、今年は2月であったことから、京都エリアや一部の固定賃料ホテル等で影響を受けた結果、2018年1月度の運営状況は、ポートフォリオ全体の前年同月比でRevPARおよび客室稼働率が微減、売上高およびADRが微増となりました。

なお、札幌、大阪エリアに所在するネストホテル札幌駅前、ネストホテル札幌大通、ネストホテル大阪心斎橋、チサンイン大阪ほんまちではインバウンド需要を積極的に取り込み、売上高およびRevPARが前年同月を上回りました。また、2017年12月に第II期工事となる客室改装工事が完了したスマイルホテル東京阿佐ヶ谷では、リニューアル効果によりすべての指標で前年同月を上回りました。

5. 収益向上に向けた取り組み

ネストホテル松山ではシングルルーム19室を対象に、ベッドをセミダブルサイズ(ベッド幅120cm)からダブルサイズ(ベッド幅140cm)へ入れ替えました。(※) 想定ROI45.3%

本ホテルの客室の約8割はシングルルームですが、2名利用のレジャー客の増加に伴い、より広いベッドに対するニーズが高まっていることから、一部のシングルルームを、ダブルサイズの高級ベッドに入れ替え、快適性を向上させました。入れ替えを行った客室は通常の客室に比べ高単価での販売が可能となり、収益の向上が期待できます。

今後も市場のニーズを捉え、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