

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

	2018年4月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2018年2月~2018年4月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	812.8	798.2	+14.6	+1.8%	2,373.6	+75.0	+3.3%
RevPAR (円)	7,629	7,487	+142	+1.9%	7,514	+230	+3.2%
客室稼働率 (%)	90.0	90.6	-0.6	-0.6%	90.4	-0.2	-0.2%
ADR (円)	8,477	8,269	+208	+2.5%	8,315	+273	+3.4%

(2) 変動賃料を導入している12ホテル

	2018年4月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2018年2月~2018年4月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	561.8	548.8	+13.0	+2.4%	1,642.5	+69.5	+4.4%
RevPAR (円)	8,853	8,669	+184	+2.1%	8,738	+328	+3.9%
客室稼働率 (%)	93.9	94.5	-0.6	-0.6%	94.3	-0.5	-0.6%
ADR (円)	9,424	9,174	+250	+2.7%	9,271	+400	+4.5%

(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4月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2018年2月~2018年4月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	251.1	249.4	+1.7	+0.7%	731.1	+5.5	+0.8%
RevPAR (円)	5,943	5,868	+75	+1.3%	5,828	+87	+1.5%
客室稼働率 (%)	84.6	85.1	-0.6	-0.7%	85.0	+0.2	+0.3%
ADR (円)	7,028	6,892	+136	+2.0%	6,856	+85	+1.3%

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4月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2018年2月~2018年4月		
						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)	40.1	37.7	+2.3	+6.2%	158.7	+21.6	+15.8%
	RevPAR (円)	5,833	5,279	+554	+10.5%	8,691	+1,234	+16.5%
	客室稼働率 (%)	98.0	97.4	+0.7	+0.7%	98.0	+0.8	+0.8%
	ADR (円)	5,950	5,421	+529	+9.8%	8,868	+1,200	+15.7%
ネストホテル 札幌大通	売上高 (百万円)	30.4	26.0	+4.4	+16.8%	126.9	+24.4	+23.8%
	RevPAR (円)	7,251	6,167	+1,083	+17.6%	10,594	+2,045	+23.9%
	客室稼働率 (%)	96.2	96.7	-0.5	-0.5%	97.4	+1.9	+2.0%
	ADR (円)	7,535	6,378	+1,157	+18.1%	10,875	+1,925	+21.5%
スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	売上高 (百万円)	33.4	34.1	-0.7	-1.9%	98.1	+4.8	+5.2%
	RevPAR (円)	9,677	9,942	-265	-2.7%	9,566	+368	+4.0%
	客室稼働率 (%)	98.5	99.0	-0.5	-0.5%	98.9	+0.0	+0.0%
	ADR (円)	9,820	10,040	-220	-2.2%	9,676	+369	+4.0%
スマイルホテル 浅草	売上高 (百万円)	21.9	23.3	-1.5	-6.3%	62.4	-3.6	-5.4%
	RevPAR (円)	7,320	7,765	-445	-5.7%	7,046	-347	-4.7%
	客室稼働率 (%)	95.0	97.6	-2.6	-2.6%	94.6	-2.4	-2.5%
	ADR (円)	7,705	7,958	-253	-3.2%	7,447	-173	-2.3%
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)	41.1	44.4	-3.2	-7.3%	121.0	-10.8	-8.2%
	RevPAR (円)	5,534	5,951	-417	-7.0%	5,478	-505	-8.4%
	客室稼働率 (%)	89.2	90.7	-1.5	-1.7%	86.3	-4.3	-4.8%
	ADR (円)	6,202	6,558	-356	-5.4%	6,349	-255	-3.9%
スマイルホテル 京都四条	売上高 (百万円)	75.4	82.9	-7.6	-9.1%	150.7	-14.0	-8.5%
	RevPAR (円)	16,739	19,018	-2,279	-12.0%	11,233	-1,422	-11.2%
	客室稼働率 (%)	98.3	100.0	-1.6	-1.6%	98.3	-1.7	-1.7%
	ADR (円)	17,027	19,027	-2,001	-10.5%	11,430	-1,225	-9.7%
ホテルビスタ プレミア京都	売上高 (百万円)	51.9	50.2	+1.7	+3.4%	113.1	-2.4	-2.1%
	RevPAR (円)	19,169	18,731	+438	+2.3%	14,012	-543	-3.7%
	客室稼働率 (%)	96.3	92.7	+3.7	+4.0%	93.6	+1.8	+2.0%
	ADR (円)	19,895	20,215	-320	-1.6%	14,965	-888	-5.6%
チサンイン 大阪ほんまち	売上高 (百万円)	32.8	33.5	-0.7	-2.2%	92.7	-0.7	-0.7%
	RevPAR (円)	8,407	8,592	-185	-2.2%	8,012	-56	-0.7%
	客室稼働率 (%)	88.9	94.1	-5.2	-5.5%	92.2	-2.3	-2.5%
	ADR (円)	9,457	9,130	+326	+3.6%	8,693	+153	+1.8%
ネストホテル 大阪心斎橋	売上高 (百万円)	97.7	89.7	+8.0	+9.0%	282.1	+22.1	+8.5%
	RevPAR (円)	10,075	9,041	+1,034	+11.4%	9,825	+974	+11.0%
	客室稼働率 (%)	96.9	99.1	-2.2	-2.2%	97.7	-1.4	-1.4%
	ADR (円)	10,400	9,124	+1,276	+14.0%	10,059	+1,126	+12.6%
ネストホテル 松山	売上高 (百万円)	46.4	43.6	+2.8	+6.5%	134.5	+4.9	+3.8%
	RevPAR (円)	5,307	4,964	+343	+6.9%	5,333	+203	+4.0%
	客室稼働率 (%)	88.2	87.8	+0.3	+0.4%	88.4	+0.7	+0.9%
	ADR (円)	6,019	5,652	+367	+6.5%	6,034	+181	+3.1%

ホテル/項目		2018年4月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2018年2月～2018年4月		
						期中通算	前年比	増減率
ヴァリエホテル 天神	売上高 (百万円)	21.7	19.7	+2.0	+10.4%	69.3	+5.6	+8.8%
	RevPAR (円)	8,677	7,784	+893	+11.5%	9,373	+827	+9.7%
	客室稼働率 (%)	96.7	87.5	+9.2	+10.5%	97.1	+6.6	+7.3%
	ADR (円)	8,973	8,897	+75	+0.8%	9,652	+211	+2.2%
ネストホテル那覇	売上高 (百万円)	69.0	63.8	+5.3	+8.3%	233.0	+17.4	+8.1%
	RevPAR (円)	8,056	7,473	+583	+7.8%	9,410	+518	+5.8%
	客室稼働率 (%)	90.4	90.1	+0.3	+0.4%	93.3	-0.1	-0.1%
	ADR (円)	8,913	8,299	+614	+7.4%	10,080	+565	+5.9%

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4月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2018年2月～2018年4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)	9.0	11.6	-2.6	-22.1%	32.9	-4.5	-12.1%
	RevPAR (円)	2,384	2,822	-438	-15.5%	2,933	-155	-5.0%
	客室稼働率 (%)	52.9	65.5	-12.6	-19.3%	63.0	-7.5	-10.7%
	ADR (円)	4,508	4,308	+200	+4.6%	4,658	+279	+6.4%
コンフォートホテル 浜松	売上高 (百万円)	28.0	28.1	-0.1	-0.5%	85.6	-3.9	-4.4%
	RevPAR (円)	4,761	4,785	-25	-0.5%	4,907	-224	-4.4%
	客室稼働率 (%)	82.0	81.8	+0.2	+0.2%	83.7	+1.7	+2.1%
	ADR (円)	5,809	5,850	-41	-0.7%	5,866	-396	-6.3%
コンフォートホテル 中部国際空港	売上高 (百万円)	96.8	94.7	+2.1	+2.2%	281.3	+10.8	+4.0%
	RevPAR (円)	8,384	8,172	+213	+2.6%	8,225	+351	+4.5%
	客室稼働率 (%)	90.9	90.1	+0.8	+0.9%	89.9	+2.3	+2.6%
	ADR (円)	9,227	9,073	+154	+1.7%	9,149	+161	+1.8%
コンフォートホテル 鈴鹿	売上高 (百万円)	14.5	14.9	-0.4	-2.7%	43.5	+0.6	+1.4%
	RevPAR (円)	4,528	4,655	-127	-2.7%	4,595	+105	+2.3%
	客室稼働率 (%)	75.2	82.9	-7.6	-9.2%	77.4	-4.6	-5.6%
	ADR (円)	6,018	5,618	+400	+7.1%	5,937	+463	+8.5%
コンフォートホテル 岡山	売上高 (百万円)	37.7	34.1	+3.6	+10.5%	109.1	+11.5	+11.8%
	RevPAR (円)	5,801	5,240	+561	+10.7%	5,666	+663	+13.2%
	客室稼働率 (%)	93.0	89.3	+3.7	+4.1%	92.5	+5.2	+6.0%
	ADR (円)	6,239	5,867	+372	+6.3%	6,128	+394	+6.9%
アーバン広島 エグゼクティブ	売上高 (百万円)	36.3				96.3		
	RevPAR (円)	7,070				6,326		
	客室稼働率 (%)	94.1				90.5		
	ADR (円)	7,510				6,993		
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)	26.9	29.9	-3.0	-10.0%	82.5	-8.6	-9.4%
	RevPAR (円)	4,956	5,504	-548	-10.0%	4,689	-501	-9.7%
	客室稼働率 (%)	84.1	79.9	+4.3	+5.3%	83.1	+0.7	+0.8%
	ADR (円)	5,892	6,893	-1,000	-14.5%	5,640	-652	-10.4%

- ※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。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 = 対象期間中に稼働した延べ客室数 ÷ (対象期間中の全客室数 × 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おります。
- ※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、記載しておりません。
- ※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おります。
- ※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おりますが、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おります。
- ※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おります。

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、固定賃料ホテルともに売上高、RevPAR、ADRにおいて前年同月を上回った結果、ポートフォリオ全体でも売上高、RevPAR、ADRが前年同月を上回りました。ネストホテル札幌大通、ネストホテル大阪心斎橋、ヴァリエホテル天神およびネストホテル那覇ではインバウンド需要を積極的に取込んだことや前年と比較して大型連休の日並びが良かったことから、売上高、RevPARおよびADRが大幅に前年同月を上回りました。

5. 収益向上に向けた取組み

ネストホテル札幌駅前を含む7ホテルでは、節水装置の導入工事を行いました。具体的には、水圧を維持しつつ節水効果を高めたシャワーヘッドへの取り替え、トイレタンクへの流量調整弁および節水コマを取り付けることでコスト削減し、変動賃料の増加を図ります。(※) 想定ROI 28.1%

また、ネストホテル松山では、宴会厨房の食器洗浄機の更新を行いました。最新機種に更新することで現行機種の半分以下の水量で洗浄ができ、コスト削減による変動賃料増加の効果が期待できます。(※) 想定ROI 19.7%

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