

2019年2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 (2019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2019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19ホテルの売上高、RevPAR、客室稼働率およびADR

(1) 19ホテル合計

	2019年1月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2018年8月～2019年1月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	621.9	637.4	-15.5	-2.4%	4,620.4	-13.8	-0.3%
RevPAR (円)	5,780	5,945	-166	-2.8%	7,380	+18	+0.2%
客室稼働率 (%)	82.7	82.6	+0.1	+0.1%	89.0	-0.0	-0.0%
ADR (円)	6,988	7,194	-206	-2.9%	8,290	+24	+0.3%

(2) 変動賃料導入の12ホテル合計

	2019年1月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2018年8月～2019年1月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	432.1	436.7	-4.6	-1.1%	3,207.9	-34.0	-1.0%
RevPAR (円)	6,329	6,507	-178	-2.7%	8,137	-127	-1.5%
客室稼働率 (%)	87.0	86.2	+0.8	+1.0%	91.2	-0.8	-0.9%
ADR (円)	7,272	7,550	-278	-3.7%	8,919	-61	-0.7%

(3) 固定賃料の7ホテル合計

	2019年1月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2018年8月～2019年1月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	189.8	200.7	-10.9	-5.4%	1,412.5	+20.2	+1.5%
RevPAR (円)	4,934	5,084	-150	-3.0%	6,214	+236	+4.0%
客室稼働率 (%)	76.1	77.2	-1.2	-1.5%	85.6	+1.1	+1.3%
ADR (円)	6,487	6,584	-97	-1.5%	7,257	+184	+2.6%

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		2019年1月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2018年8月～2019年1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)	54.1	42.8	+11.3	+26.5%	354.1	+53.8	+17.9%
	RevPAR (円)	8,209	6,699	+1,509	+22.5%	9,821	+1,489	+17.9%
	客室稼働率 (%)	95.9	97.0	-1.1	-1.1%	95.8	-0.9	-0.9%
	ADR (円)	8,558	6,904	+1,654	+24.0%	10,257	+1,636	+19.0%
ネストホテル 札幌大通	売上高 (百万円)	40.9	35.5	+5.4	+15.2%	275.5	+21.4	+8.4%
	RevPAR (円)	9,855	8,349	+1,506	+18.0%	11,301	+999	+9.7%
	客室稼働率 (%)	97.0	98.0	-1.0	-1.0%	94.5	-2.2	-2.2%
	ADR (円)	10,156	8,517	+1,639	+19.2%	11,959	+1,300	+12.2%
スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	売上高 (百万円)	28.2	28.3	-0.1	-0.4%	193.0	+18.7	+10.7%
	RevPAR (円)	7,920	7,872	+47	+0.6%	9,131	+947	+11.6%
	客室稼働率 (%)	98.0	98.9	-0.9	-0.9%	98.5	+6.2	+6.7%
	ADR (円)	8,080	7,962	+119	+1.5%	9,267	+402	+4.5%
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)	35.9	34.1	+1.8	+5.2%	254.1	-13.8	-5.2%
	RevPAR (円)	4,540	4,314	+226	+5.2%	5,504	-366	-6.2%
	客室稼働率 (%)	84.0	74.7	+9.3	+12.4%	88.9	-0.4	-0.5%
	ADR (円)	5,406	5,776	-370	-6.4%	6,193	-381	-5.8%
スマイルホテル 京都四条	売上高 (百万円)	23.8	28.4	-4.6	-16.2%	236.3	-26.0	-9.9%
	RevPAR (円)	4,941	6,192	-1,251	-20.2%	8,350	-1,321	-13.7%
	客室稼働率 (%)	92.9	95.0	-2.1	-2.2%	97.5	-1.5	-1.5%
	ADR (円)	5,320	6,518	-1,198	-18.4%	8,563	-1,206	-12.3%
ホテルピスタ プレミオ京都	売上高 (百万円)	18.8	18.4	+0.4	+2.4%	185.1	-16.0	-8.0%
	RevPAR (円)	6,488	6,558	-70	-1.1%	10,896	-1,228	-10.1%
	客室稼働率 (%)	76.3	61.3	+15.0	+24.5%	88.4	+3.4	+4.0%
	ADR (円)	8,498	10,693	-2,194	-20.5%	12,332	-1,944	-13.6%
チサンイン 大阪ほんまち	売上高 (百万円)	22.3	27.7	-5.4	-19.6%	151.1	-30.7	-16.9%
	RevPAR (円)	5,534	6,880	-1,345	-19.6%	6,318	-1,283	-16.9%
	客室稼働率 (%)	86.3	94.6	-8.3	-8.8%	84.7	-6.9	-7.5%
	ADR (円)	6,416	7,273	-857	-11.8%	7,458	-838	-10.1%
ネストホテル 大阪心斎橋	売上高 (百万円)	65.3	82.9	-17.5	-21.1%	476.0	-51.5	-9.8%
	RevPAR (円)	6,443	8,243	-1,800	-21.8%	8,007	-796	-9.0%
	客室稼働率 (%)	84.1	94.3	-10.1	-10.8%	89.2	-7.9	-8.2%
	ADR (円)	7,661	8,745	-1,085	-12.4%	8,979	-87	-1.0%
ネストホテル 松山	売上高 (百万円)	39.5	38.3	+1.3	+3.3%	273.9	-36.9	-11.9%
	RevPAR (円)	4,488	4,404	+84	+1.9%	5,544	-744	-11.8%
	客室稼働率 (%)	79.6	79.0	+0.6	+0.8%	89.2	-1.2	-1.3%
	ADR (円)	5,635	5,575	+61	+1.1%	6,216	-742	-10.7%
コートホテル倉敷	売上高 (百万円)	19.5	16.2	+3.3	+20.1%	182.8	+28.4	+18.4%
	RevPAR (円)	5,110	4,298	+812	+18.9%	8,106	+1,363	+20.2%
	客室稼働率 (%)	98.0	61.6	+36.4	+59.1%	97.7	+20.3	+26.2%
	ADR (円)	5,215	6,978	-1,762	-25.3%	8,296	-413	-4.7%

ホテル/項目		2019年1月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2018年8月～2019年1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)	21.4	17.6	+3.8	+21.6%	144.3	+10.0	+7.4%
	RevPAR (円)	8,335	6,733	+1,602	+23.8%	9,532	+780	+8.9%
	客室稼働率 (%)	93.7	82.1	+11.6	+14.1%	94.9	+4.6	+5.1%
	ADR (円)	8,898	8,204	+694	+8.5%	10,046	+347	+3.6%
ネストホテル那覇	売上高 (百万円)	62.4	66.6	-4.2	-6.3%	481.5	+8.5	+1.8%
	RevPAR (円)	6,673	7,287	-614	-8.4%	9,257	+105	+1.1%
	客室稼働率 (%)	74.8	83.6	-8.8	-10.5%	85.3	-3.6	-4.0%
	ADR (円)	8,920	8,718	+201	+2.3%	10,855	+554	+5.4%

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		2019年1月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2018年8月～2019年1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)	13.7	10.4	+3.3	+31.8%	103.5	-2.3	-2.2%
	RevPAR (円)	3,310	2,491	+820	+32.9%	4,237	-76	-1.8%
	客室稼働率 (%)	64.7	58.4	+6.2	+10.7%	73.2	-4.1	-5.3%
	ADR (円)	5,117	4,262	+855	+20.1%	5,792	+210	+3.8%
コンフォートホテル 浜松	売上高 (百万円)	21.2	23.9	-2.7	-11.3%	172.5	+3.1	+1.9%
	RevPAR (円)	3,485	3,930	-446	-11.3%	4,783	+87	+1.9%
	客室稼働率 (%)	65.0	71.5	-6.5	-9.1%	81.2	+1.5	+1.8%
	ADR (円)	5,362	5,499	-137	-2.5%	5,892	+1	+0.0%
コンフォートホテル 中部国際空港	売上高 (百万円)	85.2	93.9	-8.7	-9.3%	542.2	-20.1	-3.6%
	RevPAR (円)	7,580	7,872	-292	-3.7%	8,126	+191	+2.4%
	客室稼働率 (%)	85.7	87.0	-1.2	-1.4%	90.7	+3.2	+3.7%
	ADR (円)	8,840	9,050	-210	-2.3%	8,960	-113	-1.2%
コンフォートホテル 鈴鹿	売上高 (百万円)	10.5	10.6	-0.1	-0.7%	100.3	+8.3	+9.0%
	RevPAR (円)	3,186	3,213	-27	-0.8%	5,126	+427	+9.1%
	客室稼働率 (%)	64.5	63.6	+0.9	+1.4%	78.9	+1.9	+2.5%
	ADR (円)	4,937	5,050	-114	-2.3%	6,498	+390	+6.4%
コンフォートホテル 岡山	売上高 (百万円)	28.6	30.6	-2.0	-6.4%	223.7	+0.1	+0.1%
	RevPAR (円)	4,225	4,545	-320	-7.0%	5,610	-17	-0.3%
	客室稼働率 (%)	82.5	86.4	-3.9	-4.5%	88.9	-0.5	-0.6%
	ADR (円)	5,122	5,262	-139	-2.6%	6,313	+18	+0.3%
アーバイン広島 エグゼクティブ	売上高 (百万円)	23.8	24.1	-0.3	-1.2%	216.6	+27.1	+14.3%
	RevPAR (円)	4,492	4,544	-53	-1.2%	6,883	+860	+14.3%
	客室稼働率 (%)	76.9	72.0	+4.9	+6.8%	90.9	+3.8	+4.4%
	ADR (円)	5,839	6,310	-471	-7.5%	7,574	+657	+9.5%

- ※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 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個別での開示はしておりませんが、保有19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 当月末時点で本投資法人が保有するホテルは21ホテルですが、ホテルサーブ神戸アスタおよびグランパーク・イン横浜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。
- ※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。

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およびポートフォリオ全体では売上、RevPAR、ADRが前年同月を下回りましたが、客室稼働率は上回りました。

スマイルホテル京都四条および大阪の2ホテルでは、すべての指標が前年同月を下回りました。新規供給の影響に加え、大阪では昨年9月に発生した自然災害の影響が残っております。

一方、札幌の2ホテルでは、引き続き国内レジャー需要が好調に推移し、天災の影響からインバウンド需要も回復したことにより、売上高、RevPARおよびADRが前年同月を大幅に上回りました。コートホテル倉敷では、需要に応じた柔軟な価格戦略により、売上高、客室稼働率およびRevPARが前年同月を大幅に上回りました。また、ヴァリエホテル天神では、国内レジャー需要に加えインバウンド需要を積極的に取り込んだ結果すべての指標が前年同月を大幅に上回りました。

5. 収益向上に向けた取組み

ネストホテル那覇では、2018年12月25日付発表の「ホテル運営状況のお知らせ（2018年11月度）」で公表いたしました10階客室の改装・分割工事が完了し、改修後の客室販売を開始いたしました。

10階にあるツインルーム6室の改装とスイートルーム2室の分割を行い、本工事により収容可能人数を増加させ、ファミリーやグループ客の取込みを図ります。（※）想定ROI 19.8%

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（Return on Investment）投下した資本に対して得られる収益の割合、投資利回り

■ ネストホテル那覇

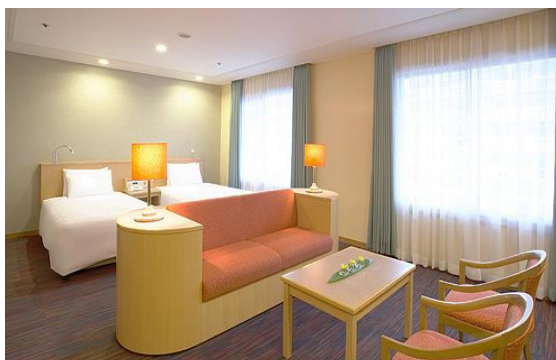
【ツインルーム改装前】



【改装後】



【スイートルーム分割前】



【分割後】



以上