

2018年4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3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3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3月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2018年2月～2018年3月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	802.3	788.1	+14.2	+1.8%	1,560.7	+60.3	+4.0%
RevPAR (円)	7,201	7,134	+67	+0.9%	7,455	+275	+3.8%
客室稼働率 (%)	91.2	91.4	-0.2	-0.2%	90.5	-0.0	-0.0%
ADR (円)	7,895	7,802	+93	+1.2%	8,233	+307	+3.9%

(2) 変動賃料を導入している12ホテル

	2018年3月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2018年2月～2018年3月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	546.3	535.3	+11.0	+2.1%	1,080.7	+56.5	+5.5%
RevPAR (円)	8,180	8,150	+29	+0.4%	8,679	+402	+4.9%
客室稼働率 (%)	94.4	95.2	-0.8	-0.8%	94.4	-0.5	-0.6%
ADR (円)	8,666	8,564	+101	+1.2%	9,193	+476	+5.5%

(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3月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2018年2月～2018年3月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	256.0	252.8	+3.2	+1.3%	480.1	+3.8	+0.8%
RevPAR (円)	5,853	5,740	+113	+2.0%	5,769	+93	+1.6%
客室稼働率 (%)	86.8	86.3	+0.5	+0.6%	85.2	+0.6	+0.7%
ADR (円)	6,741	6,649	+92	+1.4%	6,769	+60	+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3月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2018年2月～2018年3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)	46.0	41.6	+4.4	+10.5%	118.6	+19.3	+19.4%
	RevPAR (円)	6,566	6,153	+413	+6.7%	10,144	+1,580	+18.4%
	客室稼働率 (%)	98.2	97.8	+0.4	+0.4%	98.0	+0.8	+0.8%
	ADR (円)	6,686	6,293	+392	+6.2%	10,354	+1,540	+17.5%
ネストホテル 札幌大通	売上高 (百万円)	33.5	29.1	+4.4	+15.1%	96.5	+20.0	+26.1%
	RevPAR (円)	7,671	6,721	+950	+14.1%	12,294	+2,534	+26.0%
	客室稼働率 (%)	98.0	95.5	+2.5	+2.6%	98.0	+3.1	+3.3%
	ADR (円)	7,828	7,034	+793	+11.3%	12,542	+2,260	+22.0%
スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	売上高 (百万円)	33.2	30.4	+2.8	+9.1%	64.7	+5.5	+9.3%
	RevPAR (円)	9,288	8,648	+640	+7.4%	9,509	+689	+7.8%
	客室稼働率 (%)	98.9	98.6	+0.3	+0.3%	99.0	+0.3	+0.3%
	ADR (円)	9,388	8,769	+619	+7.1%	9,604	+670	+7.5%
スマイルホテル 浅草	売上高 (百万円)	21.3	22.9	-1.5	-6.7%	40.6	-2.1	-5.0%
	RevPAR (円)	6,880	7,336	-457	-6.2%	6,907	-297	-4.1%
	客室稼働率 (%)	94.3	97.2	-2.9	-3.0%	94.4	-2.3	-2.4%
	ADR (円)	7,299	7,550	-250	-3.3%	7,315	-131	-1.8%
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	46.0	-4.8	-10.5%	79.8	-7.5	-8.6%
	RevPAR (円)	5,319	6,008	-689	-11.5%	5,449	-550	-9.2%
	客室稼働率 (%)	81.3	88.7	-7.4	-8.3%	84.8	-5.7	-6.3%
	ADR (円)	6,540	6,773	-234	-3.4%	6,427	-201	-3.0%
スマイルホテル 京都四条	売上高 (百万円)	45.6	51.5	-5.9	-11.4%	75.3	-6.4	-7.8%
	RevPAR (円)	9,666	11,348	-1,681	-14.8%	8,414	-1,004	-10.7%
	客室稼働率 (%)	99.4	99.9	-0.6	-0.6%	98.3	-1.8	-1.8%
	ADR (円)	9,730	11,356	-1,626	-14.3%	8,564	-853	-9.1%
ホテルビスタ プレミアオ京都	売上高 (百万円)	38.2	40.4	-2.2	-5.5%	61.2	-4.1	-6.3%
	RevPAR (円)	13,618	14,646	-1,028	-7.0%	11,390	-1,041	-8.4%
	客室稼働率 (%)	96.3	93.1	+3.2	+3.5%	92.3	+0.9	+0.9%
	ADR (円)	14,139	15,733	-1,594	-10.1%	12,346	-1,257	-9.2%
チサンイン 大阪ほんまち	売上高 (百万円)	32.4	32.9	-0.4	-1.3%	59.9	+0.1	+0.1%
	RevPAR (円)	8,049	8,155	-106	-1.3%	7,811	+9	+0.1%
	客室稼働率 (%)	93.7	95.2	-1.4	-1.5%	93.8	-0.8	-0.9%
	ADR (円)	8,585	8,570	+16	+0.2%	8,325	+84	+1.0%
ネストホテル 大阪心斎橋	売上高 (百万円)	96.9	90.5	+6.4	+7.0%	184.4	+14.1	+8.3%
	RevPAR (円)	9,740	8,955	+785	+8.8%	9,698	+943	+10.8%
	客室稼働率 (%)	98.1	99.0	-0.9	-0.9%	98.1	-1.0	-1.0%
	ADR (円)	9,929	9,048	+881	+9.7%	9,888	+1,052	+11.9%
ネストホテル 松山	売上高 (百万円)	47.8	47.0	+0.8	+1.7%	88.1	+2.1	+2.4%
	RevPAR (円)	5,373	5,383	-11	-0.2%	5,347	+132	+2.5%
	客室稼働率 (%)	91.1	90.6	+0.5	+0.6%	88.5	+1.0	+1.1%
	ADR (円)	5,899	5,944	-45	-0.8%	6,041	+85	+1.4%

ホテル/項目		2018年3月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2018年2月～2018年3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)	24.6	22.7	+1.9	+8.5%	47.6	+3.6	+8.1%
	RevPAR (円)	9,592	8,781	+811	+9.2%	9,726	+793	+8.9%
	客室稼働率 (%)	97.7	92.3	+5.4	+5.8%	97.3	+5.2	+5.7%
	ADR (円)	9,823	9,514	+309	+3.2%	9,995	+292	+3.0%
ネストホテル那覇	売上高 (百万円)	85.6	80.4	+5.2	+6.5%	164.0	+12.1	+8.0%
	RevPAR (円)	9,456	9,346	+110	+1.2%	10,098	+485	+5.0%
	客室稼働率 (%)	93.3	94.3	-0.9	-1.0%	94.9	-0.3	-0.3%
	ADR (円)	10,131	9,914	+217	+2.2%	10,646	+545	+5.4%

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3月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2018年2月～2018年3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)	11.6	13.2	-1.6	-11.9%	23.9	-2.0	-7.7%
	RevPAR (円)	2,976	3,118	-141	-4.5%	3,211	-11	-0.3%
	客室稼働率 (%)	66.7	72.7	-6.0	-8.3%	68.1	-5.0	-6.8%
	ADR (円)	4,463	4,286	+177	+4.1%	4,717	+305	+6.9%
コンフォートホテル 浜松	売上高 (百万円)	32.2	35.8	-3.6	-9.9%	57.6	-3.8	-6.1%
	RevPAR (円)	5,307	5,891	-585	-9.9%	4,982	-326	-6.1%
	客室稼働率 (%)	88.5	88.6	-0.1	-0.1%	84.5	+2.5	+3.0%
	ADR (円)	5,998	6,652	-655	-9.8%	5,894	-577	-8.9%
コンフォートホテル 中部国際空港	売上高 (百万円)	93.9	87.0	+6.8	+7.9%	184.5	+8.8	+5.0%
	RevPAR (円)	7,891	7,288	+603	+8.3%	8,144	+422	+5.5%
	客室稼働率 (%)	88.1	83.2	+4.9	+5.9%	89.4	+3.1	+3.5%
	ADR (円)	8,961	8,763	+198	+2.3%	9,108	+166	+1.9%
コンフォートホテル 鈴鹿	売上高 (百万円)	16.9	16.9	-0.0	-0.2%	29.1	+1.0	+3.6%
	RevPAR (円)	5,136	5,077	+59	+1.2%	4,630	+223	+5.1%
	客室稼働率 (%)	81.4	90.8	-9.3	-10.3%	78.5	-3.1	-3.8%
	ADR (円)	6,306	5,594	+711	+12.7%	5,898	+498	+9.2%
コンフォートホテル 岡山	売上高 (百万円)	39.4	33.3	+6.1	+18.3%	71.4	+7.9	+12.5%
	RevPAR (円)	5,876	4,901	+975	+19.9%	5,598	+715	+14.6%
	客室稼働率 (%)	94.3	85.9	+8.4	+9.8%	92.2	+6.0	+6.9%
	ADR (円)	6,233	5,708	+525	+9.2%	6,071	+408	+7.2%
アーバイン広島 エグゼクティブ	売上高 (百万円)	32.6				60.0		
	RevPAR (円)	6,145				5,948		
	客室稼働率 (%)	90.9				88.6		
	ADR (円)	6,759				6,713		
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)	26.2	28.8	-2.6	-9.1%	53.6	-5.6	-9.4%
	RevPAR (円)	4,668	5,134	-466	-9.1%	4,554	-477	-9.5%
	客室稼働率 (%)	87.4	88.3	-0.8	-0.9%	82.6	-1.2	-1.4%
	ADR (円)	5,338	5,817	-479	-8.2%	5,510	-492	-8.2%

- ※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、ネストホテル札幌駅前およびネストホテル大阪心斎橋ではインバウンド需要を積極的に取込み、売上高、RevPARおよびADRが大幅に前年同月を上回りました。また、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷では、2017年12月に完了した客室改装工事の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組み

スマイルホテル京都四条では、2階フリースペース部分を宿泊者が自由に使用できるスペースとして開放しておりましたが、利用者数が限られることから、有効活用方法について、ホテルオペレーターと継続的に協議を行ってまいりました。その結果、和雑貨や和洋菓子の販売、和楽器・茶道体験等の和文化体験を提供するサービスを行うテナント様をこの度誘致いたしました。賃料収入の増加に加え、ホテルの宿泊者の顧客満足度向上を図ることができます。店舗は内装工事を行った後、5月中旬に開業予定です。

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。

以 上