

2019年12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 岩井 裕志
問合せ先 執行役ホテルリート本部長 岩坂 英仁
(電話番号 03-3502-4892)

ホテル運営状況のお知らせ (2019年11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11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11月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2019年8月～2019年11月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	752.9	819.4	-66.4	-8.1%	2,955.7	-308.8	-9.5%
RevPAR (円)	7,063	7,719	-656	-8.5%	6,882	-747	-9.8%
客室稼働率 (%)	87.7	91.3	-3.6	-4.0%	86.3	-4.6	-5.1%
ADR (円)	8,055	8,452	-397	-4.7%	7,976	-417	-5.0%

(2) 変動賃料導入の12ホテル合計

	2019年11月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2019年8月～2019年11月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	521.4	583.4	-62.0	-10.6%	1,990.9	-261.0	-11.6%
RevPAR (円)	7,554	8,543	-989	-11.6%	7,164	-1,016	-12.4%
客室稼働率 (%)	89.1	93.6	-4.5	-4.8%	86.6	-5.4	-5.9%
ADR (円)	8,475	9,127	-652	-7.1%	8,268	-615	-6.9%

(3) 固定賃料の7ホテル合計

	2019年11月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2019年8月～2019年11月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	231.6	236.0	-4.4	-1.9%	964.9	-47.9	-4.7%
RevPAR (円)	6,255	6,369	-114	-1.8%	6,417	-310	-4.6%
客室稼働率 (%)	85.3	87.6	-2.3	-2.6%	85.7	-3.3	-3.7%
ADR (円)	7,333	7,270	+62	+0.9%	7,490	-73	-1.0%

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11月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2019年8月～2019年11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)	50.8	53.0	-2.2	-4.2%	234.2	-9.3	-3.8%
	RevPAR (円)	8,469	8,798	-329	-3.7%	10,022	-509	-4.8%
	客室稼働率 (%)	96.5	97.8	-1.3	-1.3%	96.5	+1.3	+1.3%
	ADR (円)	8,776	8,997	-222	-2.5%	10,386	-672	-6.1%
ネストホテル 札幌大通	売上高 (百万円)	35.6	39.7	-4.1	-10.4%	169.4	-19.9	-10.5%
	RevPAR (円)	8,907	9,926	-1,020	-10.3%	10,411	-1,335	-11.4%
	客室稼働率 (%)	90.3	96.6	-6.3	-6.5%	92.5	-0.7	-0.7%
	ADR (円)	9,860	10,272	-411	-4.0%	11,260	-1,351	-10.7%
スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	売上高 (百万円)	31.4	33.1	-1.6	-4.9%	124.4	-6.0	-4.6%
	RevPAR (円)	9,046	9,621	-575	-6.0%	8,858	-440	-4.7%
	客室稼働率 (%)	97.7	99.0	-1.3	-1.3%	97.7	-1.0	-1.0%
	ADR (円)	9,261	9,722	-461	-4.7%	9,065	-353	-3.8%
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)	46.0	43.4	+2.6	+6.0%	166.0	-9.0	-5.2%
	RevPAR (円)	6,245	5,701	+544	+9.5%	5,527	-204	-3.6%
	客室稼働率 (%)	92.4	87.9	+4.5	+5.1%	87.4	-1.7	-1.9%
	ADR (円)	6,759	6,485	+274	+4.2%	6,324	-105	-1.6%
スマイルホテル 京都四条	売上高 (百万円)	49.3	64.1	-14.8	-23.1%	146.7	-33.2	-18.4%
	RevPAR (円)	10,796	14,110	-3,314	-23.5%	7,768	-1,825	-19.0%
	客室稼働率 (%)	99.6	100.1	-0.5	-0.5%	99.6	-0.4	-0.4%
	ADR (円)	10,838	14,093	-3,255	-23.1%	7,803	-1,790	-18.7%
チサンイン 大阪ほんまち	売上高 (百万円)	18.8	27.5	-8.7	-31.6%	73.7	-29.0	-28.3%
	RevPAR (円)	4,830	7,061	-2,230	-31.6%	4,645	-1,831	-28.3%
	客室稼働率 (%)	74.3	87.9	-13.7	-15.6%	73.8	-10.1	-12.1%
	ADR (円)	6,505	8,028	-1,523	-19.0%	6,291	-1,420	-18.4%
ネストホテル 大阪心斎橋	売上高 (百万円)	61.3	86.7	-25.3	-29.3%	227.3	-97.0	-29.9%
	RevPAR (円)	6,334	8,965	-2,631	-29.4%	5,681	-2,551	-31.0%
	客室稼働率 (%)	84.8	95.9	-11.1	-11.6%	76.5	-13.2	-14.8%
	ADR (円)	7,471	9,352	-1,881	-20.1%	7,427	-1,747	-19.0%
ホテルウイング インターナショナル 神戸新長田駅前	売上高 (百万円)	31.5				115.3		
	RevPAR (円)	7,301				6,477		
	客室稼働率 (%)	84.5				80.0		
	ADR (円)	8,641				8,093		
ネストホテル 松山	売上高 (百万円)	49.9	50.0	-0.1	-0.1%	181.3	-5.4	-2.9%
	RevPAR (円)	6,471	6,494	-23	-0.4%	5,785	-164	-2.8%
	客室稼働率 (%)	90.3	93.4	-3.0	-3.3%	88.5	-4.1	-4.5%
	ADR (円)	7,163	6,955	+208	+3.0%	6,537	+114	+1.8%
コートホテル 倉敷	売上高 (百万円)	36.1	36.1	-0.0	-0.1%	135.6	-3.3	-2.4%
	RevPAR (円)	9,597	10,043	-445	-4.4%	8,842	-479	-5.1%
	客室稼働率 (%)	89.3	98.7	-9.4	-9.5%	93.8	-3.8	-3.9%
	ADR (円)	10,745	10,173	+572	+5.6%	9,429	-123	-1.3%

ホテル/項目		2019年11月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2019年8月～2019年11月		
						期中通算	前年比	増減率
ヴァリエホテル 広島	売上高 (百万円)	23.7				49.2		
	RevPAR (円)	4,565				3,837		
	客室稼働率 (%)	68.2				61.1		
	ADR (円)	6,696				6,285		
ヴァリエホテル 天神	売上高 (百万円)	23.7	27.4	-3.7	-13.7%	89.3	-8.1	-8.3%
	RevPAR (円)	9,561	11,145	-1,584	-14.2%	8,823	-882	-9.1%
	客室稼働率 (%)	96.1	96.7	-0.6	-0.6%	96.1	+1.3	+1.3%
	ADR (円)	9,949	11,524	-1,575	-13.7%	9,178	-1,051	-10.3%
ネストホテル 熊本	売上高 (百万円)	39.6	39.1	+0.5	+1.2%	153.6	+4.5	+3.0%
	RevPAR (円)	5,802	5,696	+106	+1.9%	5,548	+237	+4.5%
	客室稼働率 (%)	84.1	92.9	-8.8	-9.5%	79.4	-10.5	-11.7%
	ADR (円)	6,898	6,129	+769	+12.5%	6,988	+1,083	+18.3%
ネストホテル 那覇	売上高 (百万円)	78.9	83.3	-4.4	-5.3%	289.3	-45.3	-13.5%
	RevPAR (円)	8,820	9,437	-616	-6.5%	8,596	-1,464	-14.6%
	客室稼働率 (%)	83.9	84.3	-0.4	-0.4%	80.6	-8.6	-9.6%
	ADR (円)	10,509	11,195	-686	-6.1%	10,663	-616	-5.5%

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11月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2019年8月～2019年11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)	13.1	14.1	-1.0	-7.2%	88.7	+9.7	+12.3%
	RevPAR (円)	3,244	3,525	-281	-8.0%	5,522	+629	+12.9%
	客室稼働率 (%)	66.1	69.8	-3.7	-5.3%	82.2	+4.0	+5.1%
	ADR (円)	4,910	5,053	-143	-2.8%	6,716	+464	+7.4%
コンフォートホテル 浜松	売上高 (百万円)	27.2	30.5	-3.3	-10.9%	122.6	-3.5	-2.8%
	RevPAR (円)	4,625	5,188	-563	-10.9%	5,126	-146	-2.8%
	客室稼働率 (%)	77.6	87.6	-9.9	-11.4%	81.1	-5.5	-6.4%
	ADR (円)	5,957	5,923	+34	+0.6%	6,317	+234	+3.8%
コンフォートホテル 中部国際空港	売上高 (百万円)	91.1	84.9	+6.2	+7.3%	357.9	-10.9	-2.9%
	RevPAR (円)	8,396	7,782	+614	+7.9%	8,114	-216	-2.6%
	客室稼働率 (%)	90.4	91.3	-0.9	-1.0%	87.3	-5.0	-5.4%
	ADR (円)	9,286	8,522	+764	+9.0%	9,289	+264	+2.9%
コンフォートホテル 鈴鹿	売上高 (百万円)	14.6	15.2	-0.6	-4.0%	62.8	-13.6	-17.8%
	RevPAR (円)	4,586	4,768	-182	-3.8%	4,855	-1,037	-17.6%
	客室稼働率 (%)	79.9	80.0	-0.1	-0.2%	76.6	-7.0	-8.4%
	ADR (円)	5,739	5,957	-218	-3.7%	6,342	-706	-10.0%
コンフォートホテル 岡山	売上高 (百万円)	37.8	40.6	-2.8	-7.0%	150.6	-10.9	-6.8%
	RevPAR (円)	5,829	6,258	-429	-6.8%	5,718	-408	-6.7%
	客室稼働率 (%)	90.0	92.5	-2.5	-2.7%	87.8	-2.8	-3.1%
	ADR (円)	6,479	6,768	-289	-4.3%	6,514	-251	-3.7%

ホテル/項目		2019年11月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2019年8月～2019年11月		
						期中通算	前年比	増減率
アーバイン広島 エグゼクティブ	売上高 (百万円)	38.8	40.5	-1.7	-4.2%	150.0	-12.9	-7.9%
	RevPAR (円)	7,560	7,895	-335	-4.2%	7,189	-618	-7.9%
	客室稼働率 (%)	94.3	93.5	+0.8	+0.9%	93.0	-2.2	-2.3%
	ADR (円)	8,016	8,443	-427	-5.1%	7,734	-473	-5.8%

- ※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。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およびネストホテル熊本における外部貸し宴会場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。

$$\text{客室稼働率} = \text{対象期間中に稼働した延べ客室数} \div (\text{対象期間中の全客室数} \times \text{対象期間中の営業日数})$$
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22ホテルですが、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。また、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前およびヴァリエホテル広島の前年同月の実績は、前賃借人から運営実績の開示について同意が得られていないため集計対象外としており、保有19ホテル合計、変動賃料導入の12ホテル合計には含まれておりません。
- ※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全ての指標が前年同月を下回りました。

ホテルの新規供給の影響および韓国からの需要の大幅な減少の影響を受け、特に札幌、京都、大阪および福岡に所在するホテルではRevPARが前年同月を大幅に下回りました。

5. 収益向上に向けた取組み

ネストホテル那覇では、2019年1月および7月にホテルの収容人数を増加させる価値向上CAPEXを実施いたしました。これにより、売上の増加が期待できることから、ホテルオペレーターと協議し、最低保証賃料の増額を合意いたしました。本改定により、年間約5.5百万円の賃料増額を見込むことができます。

いちごホテルでは、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。

以 上