

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2019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4月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2019年2月～2019年4月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	803.1	802.4	+0.6	+0.1%	2,276.6	-60.0	-2.6%
RevPAR (円)	7,893	7,774	+119	+1.5%	7,508	-143	-1.9%
客室稼働率 (%)	90.4	90.4	+0.0	+0.0%	90.5	-0.3	-0.4%
ADR (円)	8,727	8,597	+130	+1.5%	8,296	-127	-1.5%

(2) 変動賃料導入の12ホテル合計

	2019年4月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2019年2月～2019年4月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	555.9	568.4	-12.5	-2.2%	1,598.9	-58.4	-3.5%
RevPAR (円)	8,670	8,846	-175	-2.0%	8,374	-347	-4.0%
客室稼働率 (%)	91.9	94.0	-2.1	-2.2%	93.0	-1.3	-1.4%
ADR (円)	9,430	9,410	+20	+0.2%	9,008	-246	-2.7%

(3) 固定賃料の7ホテル合計

	2019年4月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2019年2月～2019年4月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	247.1	234.0	+13.1	+5.6%	677.7	-1.7	-0.2%
RevPAR (円)	6,695	6,127	+567	+9.3%	6,174	+167	+2.8%
客室稼働率 (%)	88.1	84.9	+3.2	+3.8%	86.7	+1.1	+1.3%
ADR (円)	7,597	7,214	+383	+5.3%	7,121	+102	+1.5%

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4月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2019年2月～2019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)	45.8	40.1	+5.8	+14.4%	175.6	+17.0	+10.7%
	RevPAR (円)	7,102	5,833	+1,269	+21.8%	9,696	+1,006	+11.6%
	客室稼働率 (%)	98.5	98.0	+0.5	+0.5%	98.9	+0.9	+0.9%
	ADR (円)	7,209	5,950	+1,259	+21.2%	9,806	+938	+10.6%
ネストホテル 札幌大通	売上高 (百万円)	32.3	30.4	+1.9	+6.4%	132.3	+5.4	+4.2%
	RevPAR (円)	7,911	7,251	+660	+9.1%	11,241	+646	+6.1%
	客室稼働率 (%)	95.1	96.2	-1.2	-1.2%	96.1	-1.3	-1.4%
	ADR (円)	8,321	7,535	+786	+10.4%	11,698	+823	+7.6%
スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	売上高 (百万円)	34.7	33.4	+1.3	+3.9%	100.2	+2.2	+2.2%
	RevPAR (円)	10,088	9,677	+411	+4.2%	9,806	+240	+2.5%
	客室稼働率 (%)	99.1	98.5	+0.6	+0.6%	99.0	+0.1	+0.1%
	ADR (円)	10,175	9,820	+355	+3.6%	9,908	+232	+2.4%
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)	47.7	41.1	+6.6	+16.0%	127.8	+6.8	+5.7%
	RevPAR (円)	6,456	5,534	+922	+16.7%	5,809	+331	+6.0%
	客室稼働率 (%)	92.0	89.2	+2.8	+3.2%	91.3	+5.0	+5.8%
	ADR (円)	7,015	6,202	+813	+13.1%	6,364	+15	+0.2%
スマイルホテル 京都四条	売上高 (百万円)	56.7	75.4	-18.7	-24.8%	125.1	-25.6	-17.0%
	RevPAR (円)	12,447	16,739	-4,292	-25.6%	9,179	-2,054	-18.3%
	客室稼働率 (%)	100.2	98.3	+1.9	+1.9%	99.9	+1.6	+1.7%
	ADR (円)	12,424	17,027	-4,603	-27.0%	9,186	-2,244	-19.6%
ホテルビスタ プレミアオ京都	売上高 (百万円)	50.0	51.9	-1.9	-3.7%	103.1	-10.0	-8.8%
	RevPAR (円)	18,314	19,169	-855	-4.5%	12,569	-1,443	-10.3%
	客室稼働率 (%)	94.0	96.3	-2.3	-2.4%	91.2	-2.5	-2.6%
	ADR (円)	19,481	19,895	-414	-2.1%	13,788	-1,177	-7.9%
チサンイン 大阪ほんまち	売上高 (百万円)	25.1	32.5	-7.5	-22.9%	72.0	-20.1	-21.8%
	RevPAR (円)	6,431	8,344	-1,913	-22.9%	6,219	-1,735	-21.8%
	客室稼働率 (%)	83.3	88.9	-5.6	-6.3%	85.4	-6.8	-7.4%
	ADR (円)	7,717	9,386	-1,669	-17.8%	7,287	-1,343	-15.6%
ネストホテル 大阪心斎橋	売上高 (百万円)	80.3	97.7	-17.4	-17.8%	227.9	-54.2	-19.2%
	RevPAR (円)	8,290	10,075	-1,785	-17.7%	7,919	-1,906	-19.4%
	客室稼働率 (%)	88.6	96.9	-8.3	-8.5%	91.4	-6.3	-6.4%
	ADR (円)	9,357	10,400	-1,043	-10.0%	8,664	-1,396	-13.9%
ネストホテル 松山	売上高 (百万円)	51.1	46.4	+4.8	+10.3%	139.8	+5.3	+4.0%
	RevPAR (円)	6,400	5,307	+1,093	+20.6%	5,777	+444	+8.3%
	客室稼働率 (%)	84.3	88.2	-3.9	-4.4%	87.2	-1.2	-1.4%
	ADR (円)	7,595	6,019	+1,576	+26.2%	6,628	+595	+9.9%
コートホテル倉敷	売上高 (百万円)	39.1	28.7	+10.3	+36.0%	91.7	+13.8	+17.7%
	RevPAR (円)	10,600	7,387	+3,213	+43.5%	8,297	+1,344	+19.3%
	客室稼働率 (%)	98.4	96.0	+2.5	+2.6%	98.0	+3.6	+3.8%
	ADR (円)	10,769	7,698	+3,071	+39.9%	8,463	+1,102	+15.0%

ホテル/項目		2019年4月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2019年2月～2019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)	24.7	21.7	+2.9	+13.5%	75.9	+6.6	+9.5%
	RevPAR (円)	10,056	8,677	+1,378	+15.9%	10,408	+1,035	+11.0%
	客室稼働率 (%)	97.9	96.7	+1.2	+1.2%	98.3	+1.2	+1.2%
	ADR (円)	10,274	8,973	+1,301	+14.5%	10,592	+940	+9.7%
ネストホテル那覇	売上高 (百万円)	68.4	69.0	-0.6	-0.9%	227.5	-5.5	-2.4%
	RevPAR (円)	7,967	8,056	-89	-1.1%	9,107	-302	-3.2%
	客室稼働率 (%)	86.1	90.4	-4.3	-4.8%	88.7	-4.7	-5.0%
	ADR (円)	9,256	8,913	+344	+3.9%	10,269	+189	+1.9%

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4月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2019年2月～2019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)	13.7	9.0	+4.7	+52.4%	42.9	+10.0	+30.4%
	RevPAR (円)	3,417	2,206	+1,211	+54.9%	3,609	+870	+31.8%
	客室稼働率 (%)	66.4	52.9	+13.5	+25.6%	72.8	+9.9	+15.7%
	ADR (円)	5,143	4,172	+972	+23.3%	4,955	+606	+13.9%
コンフォートホテル 浜松	売上高 (百万円)	31.8	28.0	+3.8	+13.5%	88.8	+3.2	+3.7%
	RevPAR (円)	5,403	4,761	+642	+13.5%	5,088	+181	+3.7%
	客室稼働率 (%)	85.5	82.0	+3.6	+4.4%	84.1	+0.5	+0.5%
	ADR (円)	6,316	5,809	+507	+8.7%	6,049	+184	+3.1%
コンフォートホテル 中部国際空港	売上高 (百万円)	94.8	96.8	-1.9	-2.0%	265.4	-15.9	-5.6%
	RevPAR (円)	8,784	8,384	+400	+4.8%	8,267	+42	+0.5%
	客室稼働率 (%)	94.8	90.9	+3.9	+4.3%	91.3	+1.4	+1.6%
	ADR (円)	9,266	9,227	+38	+0.4%	9,054	-95	-1.0%
コンフォートホテル 鈴鹿	売上高 (百万円)	16.7	14.5	+2.2	+15.3%	42.0	-1.5	-3.4%
	RevPAR (円)	5,250	4,528	+722	+15.9%	4,455	-141	-3.1%
	客室稼働率 (%)	83.3	75.2	+8.1	+10.8%	76.5	-0.9	-1.1%
	ADR (円)	6,300	6,018	+282	+4.7%	5,822	-115	-1.9%
コンフォートホテル 岡山	売上高 (百万円)	38.1	37.7	+0.4	+1.2%	106.8	-2.3	-2.1%
	RevPAR (円)	5,872	5,801	+72	+1.2%	5,520	-146	-2.6%
	客室稼働率 (%)	89.2	93.0	-3.7	-4.0%	90.3	-2.1	-2.3%
	ADR (円)	6,580	6,239	+341	+5.5%	6,111	-17	-0.3%
アーバイン広島 エグゼクティブ	売上高 (百万円)	40.6	37.6	+3.1	+8.2%	102.0	+2.8	+2.9%
	RevPAR (円)	7,924	7,069	+855	+12.1%	6,700	+374	+5.9%
	客室稼働率 (%)	94.8	94.1	+0.6	+0.7%	92.0	+1.6	+1.7%
	ADR (円)	8,361	7,510	+851	+11.3%	7,280	+288	+4.1%

- ※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、ホテルサーブ神戸アスタは2019年3月1日付でホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前に名称を変更しておりますが、2019年6月の開業に向け改装中のため、集計対象外としております。なお、ネストホテル熊本については2019年4月25日付で取得していることから、今回は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では、京都・大阪に所在するホテルが新規供給の影響を大きく受け、売上高、RevPAR、客室稼働率が前年同月を下回りました。

一方、ネストホテル札幌駅前、ホテルウィングインターナショナル名古屋、ネストホテル松山、コートホテル倉敷およびヴァリエホテル天神では、大型連休期間中の国内レジャー需要を取込んだ結果、RevPAR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

本投資法人では、客室構成の最適化による増収を図るため、コートホテル倉敷の客室分割工事に着手いたしました。

本ホテルは、国内有数の観光地である倉敷美観地区から至近距離にあり、レジャー需要を積極的に取込み、年間客室稼働率が95%以上と高い水準を維持しております。本工事では、客室面積が広く非効率なレイアウトとなっているスイートルーム3室（定員2名）を分割し、客室6室（定員3名）に変更することで、より一層の需要を取込み、収益の向上を図ります。（※）想定ROI 15.5%

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

以 上