

2020年4月27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 代表取締役社長執行役員 岩井 裕志
問合せ先 執行役員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 (2020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2020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18ホテルの売上高、RevPAR、客室稼働率およびADR

(1) 18ホテル合計

	2020年3月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2020年2月～2020年3月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	247.4	679.0	-431.6	-63.6%	710.6	-618.8	-46.5%
RevPAR (円)	2,419	6,684	-4,264	-63.8%	3,625	-3,306	-47.7%
客室稼働率 (%)	49.4	90.5	-41.1	-45.4%	61.7	-28.4	-31.5%
ADR (円)	4,894	7,385	-2,490	-33.7%	5,874	-1,818	-23.6%

(2) 変動賃料導入の11ホテル合計

	2020年3月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2020年2月～2020年3月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	153.2	447.4	-294.2	-65.8%	450.4	-448.5	-49.9%
RevPAR (円)	2,399	7,109	-4,710	-66.3%	3,705	-3,920	-51.4%
客室稼働率 (%)	51.3	93.3	-42.0	-45.0%	63.1	-29.8	-32.0%
ADR (円)	4,677	7,621	-2,945	-38.6%	5,869	-2,338	-28.5%

(3) 固定賃料の7ホテル合計

	2020年3月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A) - (B)	増減率	2020年2月～2020年3月		
					期中通算	前年比	増減率
売上高 (百万円)	94.2	231.6	-137.4	-59.3%	260.2	-170.3	-39.6%
RevPAR (円)	2,449	6,057	-3,608	-59.6%	3,507	-2,402	-40.6%
客室稼働率 (%)	46.7	86.4	-39.7	-46.0%	59.6	-26.4	-30.7%
ADR (円)	5,247	7,009	-1,762	-25.1%	5,883	-990	-14.4%

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	2020年3月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2020年2月～2020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)	18.4	49.3	-30.9	-62.7%	65.3	-64.5	-49.7%
	RevPAR (円)	2,982	7,025	-4,043	-57.5%	5,647	-5,368	-48.7%
	客室稼働率 (%)	77.9	100.0	-22.1	-22.1%	85.9	-13.2	-13.3%
	ADR (円)	3,827	7,025	-3,197	-45.5%	6,576	-4,543	-40.9%
ネストホテル 札幌大通	売上高 (百万円)	14.0	32.7	-18.7	-57.3%	53.9	-46.1	-46.1%
	RevPAR (円)	3,056	7,676	-4,619	-60.2%	6,608	-6,325	-48.9%
	客室稼働率 (%)	73.7	96.1	-22.3	-23.3%	83.2	-13.4	-13.9%
	ADR (円)	4,146	7,991	-3,845	-48.1%	7,940	-5,447	-40.7%
スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	売上高 (百万円)	18.4	34.8	-16.4	-47.2%	46.0	-19.6	-29.9%
	RevPAR (円)	5,080	9,768	-4,688	-48.0%	6,587	-3,075	-31.8%
	客室稼働率 (%)	89.1	99.2	-10.1	-10.2%	93.0	-5.9	-6.0%
	ADR (円)	5,704	9,851	-4,146	-42.1%	7,084	-2,688	-27.5%
ホテルエミット 渋谷	売上高 (百万円)	11.7				14.0		
	RevPAR (円)	5,085				5,217		
	客室稼働率 (%)	95.1				91.4		
	ADR (円)	5,346				5,710		
ホテルウィング インターナショナル 名古屋	売上高 (百万円)	9.5	42.0	-32.5	-77.4%	44.4	-35.7	-44.6%
	RevPAR (円)	1,211	5,494	-4,283	-78.0%	3,021	-2,459	-44.9%
	客室稼働率 (%)	21.0	91.3	-70.3	-77.0%	46.1	-44.8	-49.3%
	ADR (円)	5,769	6,015	-246	-4.1%	6,558	+529	+8.8%
スマイルホテル 京都四条	売上高 (百万円)	15.8	43.1	-27.3	-63.3%	34.9	-33.4	-48.9%
	RevPAR (円)	3,320	9,085	-5,765	-63.5%	3,780	-3,737	-49.7%
	客室稼働率 (%)	71.6	99.8	-28.3	-28.3%	83.4	-16.4	-16.4%
	ADR (円)	4,640	9,101	-4,461	-49.0%	4,532	-3,001	-39.8%
チサンイン 大阪ほんまち	売上高 (百万円)	2.5	24.7	-22.1	-89.8%	13.8	-33.0	-70.5%
	RevPAR (円)	627	6,119	-5,493	-89.8%	1,773	-4,339	-71.0%
	客室稼働率 (%)	13.8	86.9	-73.1	-84.1%	32.4	-54.0	-62.5%
	ADR (円)	4,527	7,042	-2,515	-35.7%	5,471	-1,605	-22.7%
ネストホテル 大阪心斎橋	売上高 (百万円)	7.3	78.1	-70.8	-90.7%	33.9	-113.7	-77.0%
	RevPAR (円)	521	7,822	-7,302	-93.3%	1,552	-6,179	-79.9%
	客室稼働率 (%)	11.3	93.6	-82.3	-87.9%	24.8	-68.0	-73.3%
	ADR (円)	4,593	8,356	-3,763	-45.0%	6,252	-2,075	-24.9%
ホテルウィング インターナショナル 神戸新長田駅前	売上高 (百万円)	10.6				27.4		
	RevPAR (円)	2,324				3,125		
	客室稼働率 (%)	36.7				45.5		
	ADR (円)	6,328				6,865		

ホテル/項目		2020年3月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2020年2月～2020年3月		
						期中通算	前年比	増減率
ネストホテル 松山	売上高 (百万円)	25.6	48.2	-22.6	-46.8%	64.5	-24.2	-27.3%
	RevPAR (円)	3,608	5,552	-1,944	-35.0%	4,413	-1,048	-19.2%
	客室稼働率 (%)	76.4	90.2	-13.8	-15.3%	82.7	-5.9	-6.7%
	ADR (円)	4,723	6,154	-1,432	-23.3%	5,336	-825	-13.4%
コートホテル 倉敷	売上高 (百万円)	11.3	33.1	-21.8	-65.8%	27.8	-24.8	-47.1%
	RevPAR (円)	2,857	8,361	-5,504	-65.8%	3,630	-3,496	-49.1%
	客室稼働率 (%)	53.9	97.7	-43.7	-44.8%	64.5	-33.3	-34.1%
	ADR (円)	5,297	8,560	-3,263	-38.1%	5,629	-1,655	-22.7%
ヴァリエホテル 広島	売上高 (百万円)	14.1				30.7		
	RevPAR (円)	2,573				2,915		
	客室稼働率 (%)	68.2				69.3		
	ADR (円)	3,774				4,207		
ヴァリエホテル 天神	売上高 (百万円)	11.8	26.3	-14.6	-55.3%	28.8	-22.4	-43.7%
	RevPAR (円)	4,387	10,338	-5,952	-57.6%	5,644	-4,942	-46.7%
	客室稼働率 (%)	87.8	98.6	-10.9	-11.0%	90.4	-8.0	-8.2%
	ADR (円)	4,998	10,483	-5,485	-52.3%	6,241	-4,511	-42.0%
ネストホテル 熊本	売上高 (百万円)	18.6	35.0	-16.4	-46.9%	37.1	-31.0	-45.5%
	RevPAR (円)	2,526	4,894	-2,368	-48.4%	2,610	-2,414	-48.0%
	客室稼働率 (%)	59.8	82.6	-22.8	-27.6%	68.3	-15.1	-18.1%
	ADR (円)	4,226	5,925	-1,700	-28.7%	3,819	-2,202	-36.6%

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		2020年3月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2020年2月～2020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)	7.4	12.6	-5.3	-41.6%	21.5	-7.7	-26.4%
	RevPAR (円)	1,744	3,037	-1,292	-42.6%	2,658	-1,048	-28.3%
	客室稼働率 (%)	41.6	69.2	-27.6	-39.9%	55.4	-20.7	-27.2%
	ADR (円)	4,196	4,391	-196	-4.5%	4,796	-76	-1.6%
コンフォートホテル 浜松	売上高 (百万円)	14.8	32.0	-17.3	-53.9%	35.9	-21.1	-37.0%
	RevPAR (円)	2,430	5,271	-2,842	-53.9%	3,054	-1,875	-38.0%
	客室稼働率 (%)	49.1	85.2	-36.1	-42.4%	57.4	-25.9	-31.1%
	ADR (円)	4,950	6,188	-1,237	-20.0%	5,315	-595	-10.1%
コンフォートホテル 中部国際空港	売上高 (百万円)	27.1	90.8	-63.7	-70.2%	88.8	-81.8	-48.0%
	RevPAR (円)	2,409	8,121	-5,711	-70.3%	4,105	-3,899	-48.7%
	客室稼働率 (%)	31.0	90.2	-59.1	-65.6%	49.0	-40.5	-45.2%
	ADR (円)	7,760	9,006	-1,246	-13.8%	8,374	-565	-6.3%
コンフォートホテル 鈴鹿	売上高 (百万円)	6.2	15.7	-9.5	-60.6%	16.0	-9.4	-37.0%
	RevPAR (円)	1,877	4,776	-2,899	-60.7%	2,509	-1,542	-38.1%
	客室稼働率 (%)	40.5	80.8	-40.3	-49.9%	53.1	-19.9	-27.2%
	ADR (円)	4,639	5,911	-1,272	-21.5%	4,721	-824	-14.9%

ホテル/項目		2020年3月 (A)	前年同月 (B)	差額 (A)-(B)	増減率	2020年2月～2020年3月		
						期中通算	前年比	増減率
コンフォートホテル 岡山	売上高 (百万円)	22.0	37.3	-15.3	-41.1%	50.6	-18.1	-26.4%
	RevPAR (円)	3,211	5,520	-2,310	-41.8%	3,845	-1,496	-28.0%
	客室稼働率 (%)	69.7	91.1	-21.4	-23.5%	76.0	-14.8	-16.3%
	ADR (円)	4,608	6,061	-1,453	-24.0%	5,056	-822	-14.0%
アーバイン広島 エグゼクティブ	売上高 (百万円)	12.7	33.2	-20.5	-61.7%	37.0	-24.3	-39.6%
	RevPAR (円)	2,395	6,258	-3,864	-61.7%	3,608	-2,469	-40.6%
	客室稼働率 (%)	48.1	90.5	-42.4	-46.8%	65.9	-24.7	-27.3%
	ADR (円)	4,980	6,919	-1,939	-28.0%	5,477	-1,229	-18.3%

※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、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。

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18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23ホテルですが、グランパーク・イン横浜および下関駅西ワシントンホテルプラザについて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、ホテルエミット渋谷、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18ホテル合計、変動賃料導入の11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

新型コロナウイルスの感染拡大防止に伴う政府によるイベントの自粛要請、また国内外での移動・渡航の自粛や規制等の影響を受け、日本人・訪日外国人の宿泊需要が大幅に減少した結果、本投資法人への収益貢献度がより高い変動賃料導入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。特に大阪に所在するホテルにおいて、宿泊予約のキャンセルが相次ぎ、大きな影響を受けました。

5. 収益向上に向けた取組み

(1) 資産の取得

2020年2月26日付で取得を発表した、下関駅西ワシントンホテルプラザは、ビジネス・レジャー両面の安定した需要が期待できる、宿泊主体・特化型ホテルです。本ホテルのオペレーターとの契約は固定賃料であり、本ホテルの取得により、本投資法人のポートフォリオの地域分散ならびに安定性の進展に寄与するものと考えております。

■ 下関駅西ワシントンホテルプラザ



(2) オペレーターの変更

コンフォートホテル岡山におきましては、株式会社グリーンズとの定期建物賃貸借契約の満了に伴い、オペレーターを変更することといたしました。

新オペレーターの博多ホテルズ株式会社は、本資産運用会社の親会社（いちご株式会社）の連結子会社であり、博多エリアで5ホテルの運営実績を有しております。新オペレーターの選定にあたっては、経済条件等を総合的に勘案し、複数の候補先から博多ホテルズを選定しました。

本変更による固定賃料（最低保証賃料）の増加に加え、新たに変動賃料を導入することにより、ホテル収入の増加が期待できます。また、本ホテルにはいちごが開発したAIレバニューマネジメントシステム「PROPERA」を導入し、収益の最大化と顧客満足度の向上を図ってまいります。なお、リブランド後のホテル名称は「ザ・ワンファイブホテル岡山（仮称）」、リブランドオープンは2020年9月を予定しております。

以上