

平成 30 年 2 月 13 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都渋谷区恵比寿四丁目 1 番 18 号  
恵比寿ネオナート

ジャパン・ホテル・リート投資法人

代表者名 執行役員 増田 要  
(コード番号 : 8985)

資産運用会社名

ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社

代表者名 代表取締役社長 古川 尚志

問合せ先 管理本部 I R 部長 花村 誠

TEL : 03-6422-0530

平成 29 年 12 月期 (第 18 期) の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

ジャパン・ホテル・リート投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) は、平成 30 年 1 月 9 日付「平成 29 年 12 月期 (第 18 期) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 30 年 12 月期 (第 19 期) の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」において公表した平成 29 年 12 月期通期 (平成 29 年 1 月 1 日～平成 29 年 12 月 31 日) の運用状況及び分配金の予想につき、下記のとおり修正することといたしましたので、お知らせいたします。なお、平成 30 年 12 月期 (平成 30 年 1 月 1 日～平成 30 年 12 月 31 日) の運用状況及び分配金の予想についての変更はありません。

記

1. 平成29年12月期通期 (平成29年1月1日～平成29年12月31日) の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	百万円 25,482	百万円 15,754	百万円 13,996	百万円 13,994	円 3,680	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 25,475	百万円 15,757	百万円 14,006	百万円 14,005	円 3,683	円 0
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 △6.8	百万円 3.8	百万円 10.1	百万円 10.1	円 3	円 0
増減率 (D) = (C) / (A)	% △0.0	% 0.0	% 0.1	% 0.1	% 0.1	% 0.0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 3,606円 (期中平均投資口数3,883,679口により算出しています。)

(注1) 1口当たり分配金は、本日時点の発行済投資口数4,010,847口により算出しています。

(注2) 一時差異等調整積立金769百万円を取り崩して分配する予定です。

(注3) 百万円未満の数値は切り捨て、百分比率は小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

2. 平成29年12月期通期 (平成29年1月1日～平成29年12月31日) の運用状況の予想の修正理由

平成29年12月期 (第18期) の本投資法人の運営状況が概ね判明したことに伴い、現時点における運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。

なお、HMJ 1 2 ホテル (注1)、アコー 6 ホテル (注2) 及びザ・ビー 6 ホテル (注3) のホテル売上及びホテルGOP (注4) につきましては、後記「<参考資料1> <1>HMJ 1 2 ホテルの売上及びGOP、<2>アコー 6 ホテルの売上及びGOP 及び<3>ザ・ビー 6 ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。

(注1) 神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ及びオリエンタルホテル広島 の 5 ホテルをHMJ 5 ホテルといいます。HMJ 5 ホテルにオキナワ マリオット

ト リゾート & スパ、アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島、ホテルセントラーザ博多及びホリデイ・イン大阪難波を加えた9ホテルをHMJ 9ホテルといいます。HMJ 9ホテルにヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良を加えた12ホテルをHMJ 12ホテルといいます。なお、HMJとは、株式会社ホテルマネジメントジャパンの略称です。以下同じです。

(注2) イビス東京新宿、イビス スタイルズ 京都ステーション、イビス スタイルズ 札幌、メルキュールホテル札幌、メルキュールホテル沖縄那覇及びメルキュールホテル横須賀の6ホテルをいいます。以下同じです。

(注3) ザ・ビー 水道橋、ザ・ビー 赤坂見附、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー お茶の水、ザ・ビー 八王子及びザ・ビー 博多の6ホテルをいいます。以下同じです。

(注4) GOPとは、売上高営業粗利益であり、ホテルの売上高から、人件費・一般管理費等ホテル営業に関して発生した費用を控除した残額をいいます。以下同じです。

上記は、本日現在における運用状況に基づく予想であり、実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。本予想はこれを保証するものではありません。

以 上

\* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

\* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.jhrth.co.jp/>

＜参考資料1＞運用状況及び分配金の予想のハイライト

平成28年12月期（第17期）実績と平成29年12月期（第18期）通期の運用状況の予想との比較と主な差異要因は以下のとおりです。

（単位：百万円）

	第17期		第18期		前期比較 (B)-(A) 増減率	第18期取得 3物件 (注1)	第17期取得 5物件 (注2)	既存物件	既存物件の差異要因
	実績 (A)		今回予想 (B)						
物件数(件)	41		44		3 7.3%				
取得価格	286,801		319,474		32,673 11.4%				
<b>営業収益</b>	22,107		25,475		3,368 15.2%	931	2,218	217	
<b>不動産運用収益</b>	22,107		25,475		3,368 15.2%	931	2,218	217	
<b>うち固定賃料等</b>	構成割合 57.5% 12,714		構成割合 55.8% 14,221		1,506 11.9%	536	1,069	△ 99	第17期テナント入替に伴う解約違約金受取り△126百万円 第18期テナント入替に伴う賃料増額10百万円 他
<b>うち変動賃料</b>	42.5% 9,392		44.2% 11,253		1,861 19.8%	395	1,148	316	HMJ7ホテル(注3) 変動賃料増加397百万円 アコ6ホテル 運営委託収入等の増加115百万円 ザ・ヒル6ホテル 変動賃料減少△58百万円 歩合賃料等の減少△137百万円
<b>NOI(注4)</b>	18,829		21,424		2,594 13.8%	922	1,533	139	
NOI利回り	6.6%		6.7%		0.1%				
<b>償却後NOI(注4)</b>	15,517		17,563		2,046 13.2%	739	1,273	33	
償却後NOI利回り	5.4%		5.5%		0.1%				
<b>営業利益</b>	13,885		15,757		1,872 13.5%				
<b>経常利益</b>	12,220		14,006		1,786 14.6%				
<b>純利益</b>	12,123		14,005		1,881 15.5%				
<b>分配金</b>									
<b>負ののれん活用額</b>	740		769		29 4.0%				
<b>分配金総額</b>	12,865		14,771		1,906 14.8%				
<b>投資口数(口)</b>	3,761,907		4,010,847		248,940 6.6%				
<b>1口当たり分配金(円)</b>	3,420		3,683		263 7.7%				

(注1) 平成29年12月期(第18期)中に取得したヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良の損益計算書上の影響を記載しています。

(注2) 平成28年12月期(第17期)中に取得したカンデオホテルズ上野公園、ホテルセントラータ博多、ホリデイ・イン大阪難波、ホテルアセント福岡及びヒルトン名古屋の損益計算書上の影響を記載しています。

(注3) HMJ9ホテルからホテルセントラータ博多及びホリデイ・イン大阪難波を除いた7ホテルをいいます。

(注4) それぞれ以下の算式で算出しています。以下同じです。

NOI (Net Operating Income) = 不動産運用収益 - 不動産運用費用 + 減価償却費 + 固定資産除却損 + 資産除去債務費用

NOI利回り = NOI / 取得価格

償却後NOI = 不動産運用収益 - 不動産運用費用、償却後NOI利回り = 償却後NOI / 取得価格

<参考資料2> 1口当たり分配金について

平成29年12月期における1口当たり分配金は、下記の前提で算出しています。

当期純利益	14,005百万円
一時差異等調整積立金（負ののれん）の利用	
負ののれん50年償却額（注1）	262百万円
固定資産除却損（注2）	132百万円
希薄化対応（注3）	374百万円
分配可能額	14,774百万円
発行済投資口の総口数	4,010,847口
1口当たり分配金	3,683円

（注1）平成29年12月期（第18期）以降每期262百万円（「負ののれん50年償却額」といいます。）を一時差異等調整積立金の残高を上限に、分配金とするために取り崩します。

（注2）固定資産除却損として計上される金額は、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当することにより、1口当たり分配金に影響を与えない予定です。

（注3）負ののれんによる一時差異等調整積立金を充当することにより、新投資口発行による投資口の希薄化が分配金に及ぼす影響を回避する予定です。

（注4）平成29年12月期（第18期）分配金に一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当した後の一時差異等調整積立金（負ののれん）残高は12,357百万円を見込んでいます。

<参考資料3>

変動賃料導入ホテルのうち、HMJ 1 2 ホテル、アコー6 ホテル及びザ・ビー6 ホテルの売上及びGOPを以下に記載しています。なお、各数値については、ホテル賃借人等から提供を受けた数値に基づいて記載していますが、これらの数値につきましては監査等の手続きを経ているものではなく、個々の数字・内容の正確性・完全性について保証できるものではありませんのでご留意下さい。また、売上及びGOPは百万円未満を四捨五入して表示しています。また、前期比は小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

<1> HMJ 1 2 ホテルの売上及びGOP

(1) ホテル売上 (ホテル毎)

(単位：百万円)

HMJ 1 2 ホテルの売上		FY 2016 (平成28年12月期)		FY 2017 (平成29年12月期)	
		実績	前期比	今回予想	前期比
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	上期	2,465	1.7%	2,431	△1.4%
	下期	2,896	2.4%	2,950	1.9%
	通期	5,361	2.1%	5,381	0.4%
オリエンタルホテル 東京ベイ	上期	3,454	1.7%	3,319	△3.9%
	下期	3,817	△2.8%	3,518	△7.8%
	通期	7,271	△0.7%	6,838	△6.0%
なんば オリエンタルホテル	上期	1,386	16.6%	1,394	0.6%
	下期	1,491	11.1%	1,492	0.1%
	通期	2,877	13.7%	2,887	0.3%
ホテル日航アリビラ	上期	2,421	1.8%	2,568	6.1%
	下期	3,734	4.6%	3,821	2.3%
	通期	6,155	3.5%	6,389	3.8%
オリエンタルホテル広島	上期	1,025	3.4%	993	△3.0%
	下期	1,216	6.4%	1,159	△4.7%
	通期	2,240	5.0%	2,153	△3.9%
HMJ 5 ホテル 合計	上期	10,751	3.6%	10,706	△0.4%
	下期	13,154	2.7%	12,941	△1.6%
	通期	23,905	3.1%	23,647	△1.1%
オキナワ マリオット リゾート & スパ	上期	1,607	△0.4%	1,692	5.3%
	下期	2,326	△3.2%	2,459	5.7%
	通期	3,933	△2.1%	4,151	5.6%
シェラトン グランドホテル広島	上期	1,369	1.7%	1,601	17.0%
	下期	1,627	8.3%	1,747	7.4%
	通期	2,996	5.2%	3,348	11.8%
ホテルセントラーザ博多	上期	1,155	2.8%	1,266	9.5%
	下期	1,265	5.0%	1,198	△5.3%
	通期	2,421	3.9%	2,464	1.8%
ホリデイ・イン大阪難波	上期	1,104	32.7%	1,011	△8.4%
	下期	1,103	△2.7%	1,063	△3.6%
	通期	2,206	12.3%	2,074	△6.0%
HMJ 9 ホテル 合計	上期	15,985	4.5%	16,276	1.8%
	下期	19,476	2.2%	19,408	△0.3%
	通期	35,461	3.3%	35,684	0.6%

HM J 1 2 ホテルの売上		FY 2016 (平成28年12月期)		FY 2017 (平成29年12月期)	
		実績	前期比	今回予想	前期比
ヒルトン成田	上期	1,420	△0.8%	1,542	8.6%
	下期	1,566	2.8%	1,696	8.3%
	通期	2,986	1.1%	3,238	8.4%
インターナショナル ガーデンホテル成田	上期	734	11.9%	705	△4.1%
	下期	718	8.5%	733	2.1%
	通期	1,453	10.2%	1,438	△1.0%
ホテル日航奈良	上期	1,483	△1.4%	1,458	△1.7%
	下期	1,521	△2.4%	1,512	△0.6%
	通期	3,003	△1.9%	2,970	△1.1%
HM J 1 2 ホテル 合計	上期	19,622	3.9%	19,980	1.8%
	下期	23,281	2.1%	23,349	0.3%
	通期	42,903	2.9%	43,329	1.0%

(注1) ホテルセンターザ博多及びホリデイ・イン大阪難波はそれぞれ平成28年4月1日付及び平成28年8月1日付で取得しました。平成28年12月期の数字につきましては取得日以前からの通年の数字を記載しています。

(注2) 平成29年12月期の取得資産であるヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良の平成28年12月期及び平成29年12月期の数字については、取得日以前からの通年の数字を記載しています。

## (2) ホテルGOP

(単位：百万円)

HM J 1 2 ホテルのGOP 及びGOP比率(注1)		FY 2016 平成28年12月期		FY 2017 平成29年12月期	
		実績	前期比	今回予想	前期比
HM J 9 ホテル合計	GOP	12,010	10.1%	12,457	3.7%
	GOP比率	33.9%	2.1%	34.9%	1.0%
HM J 1 2 ホテル合計	GOP	14,124	10.4%	14,666	3.8%
	GOP比率	32.9%	2.2%	33.8%	0.9%

(注1) GOP比率とは売上に対するGOPの比率です。以下同じです。

(注2) ホテルセンターザ博多及びホリデイ・イン大阪難波はそれぞれ平成28年4月1日付及び平成28年8月1日付で取得しました。平成28年12月期の数字につきましては取得日以前からの通年の数字を合計して算出しています。

(注3) 平成29年12月期の取得資産であるヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良の平成28年12月期及び平成29年12月期の数字については、取得日以前からの通年の数字を合計して算出しています。

< 2 > アコー6ホテルの売上及びGOP

(1) ホテル売上 (ホテル毎)

(単位：百万円)

アコー6ホテルの売上		FY 2016 平成28年12月期		FY 2017 平成29年12月期	
		実績	前期比	今回予想	前期比
イビス東京新宿	上期	406	△10.3%	365	△10.1%
	下期	426	1.3%	408	△4.1%
	通期	832	△4.7%	773	△7.1%
イビス スタイルズ 京都ステーション	上期	464	30.0%	482	3.7%
	下期	513	12.3%	496	△3.4%
	通期	977	20.1%	977	0.0%
イビス スタイルズ 札幌	上期	490	14.3%	548	11.9%
	下期	633	7.1%	671	6.1%
	通期	1,122	10.1%	1,219	8.6%
メルキュールホテル 札幌	上期	546	9.3%	596	9.3%
	下期	708	5.3%	755	6.6%
	通期	1,254	7.0%	1,351	7.8%
メルキュールホテル 沖縄那覇	上期	489	20.2%	532	8.7%
	下期	560	8.6%	564	0.8%
	通期	1,049	13.7%	1,096	4.5%
メルキュールホテル 横須賀	上期	569	3.5%	551	△3.2%
	下期	502	△2.0%	486	△3.1%
	通期	1,071	0.8%	1,037	△3.2%
合計	上期	2,965	10.0%	3,074	3.7%
	下期	3,341	5.5%	3,380	1.2%
	通期	6,306	7.6%	6,454	2.4%

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

アコー6ホテルのGOP 及びGOP比率	FY 2016 平成28年12月期		FY 2017 平成29年12月期	
	実績	前期比	今回予想	前期比
アコー6ホテル合計	2,885	14.9%	3,004	4.1%
GOP比率	45.8%	2.9%	46.5%	0.8%

< 3 > ザ・ビー6ホテルの売上及びGOP

(1) ホテル売上 (ホテル毎)

(単位：百万円)

ザ・ビー6ホテルの売上		FY 2016 平成28年12月期		FY 2017 平成29年12月期	
		実績	前期比	今回予想	前期比
ザ・ビー赤坂見附	上期	242	9.4%	215	△11.2%
	下期	226	△6.7%	218	△3.4%
	通期	468	1.0%	433	△7.5%
ザ・ビー池袋	上期	323	7.3%	306	△5.3%
	下期	312	△3.7%	311	△0.4%
	通期	635	1.6%	617	△2.9%
ザ・ビーお茶の水	上期	131	△0.8%	130	△0.9%
	下期	135	3.5%	133	△1.1%
	通期	266	1.3%	263	△1.0%
ザ・ビー八王子	上期	291	9.0%	266	△8.5%
	下期	273	△6.1%	282	3.2%
	通期	564	1.1%	548	△2.8%
ザ・ビー博多	上期	230	20.6%	244	5.9%
	下期	249	15.5%	266	6.9%
	通期	478	17.9%	509	6.4%
ザ・ビー水道橋	上期	177	—	173	△2.1%
	下期	174	—	177	1.9%
	通期	351	—	351	△0.2%
ザ・ビー6ホテルの合計	上期	1,394	—	1,333	△4.3%
	下期	1,369	—	1,388	1.4%
	通期	2,763	—	2,721	△1.5%

(注) ザ・ビー水道橋は平成27年7月1日付でドリーミン水道橋からリブランドしました。このため、ザ・ビー水道橋及びザ・ビー6ホテルの合計は平成28年12月期の前期比について記載がありません。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

ザ・ビー6ホテルのGOP 及びGOP比率		FY 2016 平成28年12月期		FY 2017 平成29年12月期	
		実績	前期比	今回予想	前期比
ザ・ビー6ホテル合計		1,370	—	1,304	△4.8%
GOP比率		49.6%	—	47.9%	△1.7%

(注) ザ・ビー水道橋は平成27年7月1日付でドリーミン水道橋からリブランドしました。このため、ザ・ビー6ホテルの合計は平成28年12月期の前期比について記載がありません。