

2026年1月22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 青木 陽幸
 問合せ先 取締役 コーポレート本部長 板橋 昇
 TEL：03-6422-0530

2025年12月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに
 2026年12月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

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、2025年8月25日付「2025年12月期 中間決算短信（REIT）」において公表した2025年12月期（2025年1月1日～2025年12月31日）の運用状況及び分配金の予想を修正するとともに、新たに2026年12月期（2026年1月1日～2026年12月31日）の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2025年12月期（2025年1月1日～2025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 44,669	百万円 30,221	百万円 25,666	百万円 26,063	円 4,830	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 45,564	百万円 31,047	百万円 26,743	百万円 27,140	円 5,060	円 —
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 894	百万円 826	百万円 1,076	百万円 1,076	円 230	円 —
増減率 (D) = (C) / (A)	% 2.0	% 2.7	% 4.2	% 4.1	% 4.8	% —

- (参考) 1口当たり予想当期純利益（通期）5,324円（期中平均投資口数5,097,006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5,097,006口により算出しています。
 (注2) 当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額（468百万円）を上乗せした金額から、圧縮積立金積立額（1,818百万円）を控除した金額を分配金総額とする予定です。
 (注3) 上記運用状況の予想の前提条件については、後記「＜参考情報1＞2025年12月期（第26期）通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。
 (注4) 百万円未満の数値は切り捨て、百分率は小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

＜ご注意＞ この文書は、本投資法人の2025年12月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

2. 2026年12月期（2026年1月1日～2026年12月31日）の運用状況及び分配金の予想

	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
2026年12月期 中間期	百万円 19,462	百万円 12,107	百万円 9,605	百万円 9,605	円 —	円 —
2026年12月期 通期	百万円 44,840	百万円 29,455	百万円 24,219	百万円 24,218	円 5,177	円 —

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期)4,751円(期中平均投資口数5,097,006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5,097,006口により算出しています。

(注2) 当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額(2,171百万円)を上乗せした金額を分配金総額とする予定です。

(注3) 上記運用状況の予想の前提条件については、後記「<参考情報2>2026年12月期(第27期)中間期及び2026年12月期(第27期)通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

(注4) 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。以下同じです。

3. 運用状況の予想の修正理由

2025年12月までの各ホテルの運営状況が概ね判明したことに伴い、2025年12月期の運用状況及び分配金の予想の修正を行うとともに、2026年12月期の運用状況及び分配金の予想について新たに公表を行うものです。

2025年12月期は、下期においても国内需要が堅調に推移していることに加え、インバウンド需要も引き続き増加傾向にあり、このような環境の中、ホテルの業績は、国内外の需要増加による好調が続いています。

2025年12月期の営業収益は、ホテルの業績好調に伴う変動賃料の増加等により、前回予想から894百万円の増加を見込んでいます。また、物件に係る各種費用及び営業費用等の見直し等により、営業費用については68百万円の増加、営業外費用については、財務コストの減少等により194百万円の減少を見込んでいます。結果として、当期純利益は前回予想から1,076百万円の増加を見込んでいます。

前回予想との比較の詳細については、後記「4. 運用状況及び分配金の予想のハイライト」をご参照ください。

2026年12月期の1口当たり予想分配金は、堅調な国内外の宿泊需要を背景に前年対比2.3%の増加を見込んでいますが、2025年12月期における売却益等の一時的要因を除いた巡航ベースとの比較では6.1%の増加となる見込みです。なお、2026年12月期の運用状況及び分配金の予想には、中国政府による日本への渡航自粛要請に伴う本投資法人の保有するホテルの業績への影響を一定程度織り込んでいます。一方で、各ホテルにおいては、アジア諸国をはじめ、欧州・米国・豪州への積極的な営業活動を展開しており、これらの需要に加えて堅調な国内需要を取り込むことにより、ホテルの業績は引き続き好調に推移すると見込んでいます。

また、本投資法人の更なる収益拡大を図るため、ヒルトン東京お台場において、2026年2月から2027年12月末まで大規模改装工事の実施を予定しています。改装の概要については、本日付「ヒルトン東京お台場改装工事に関するお知らせ」をご参照ください。

<ご注意> この文書は、本投資法人の2025年12月期(第26期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期(第27期)の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

4. 運用状況及び分配金の予想のハイライト

(1) 2025年12月期(第26期)通期の運用状況及び分配金の予想(今回予想)と前回予想との比較及び主な差異要因

(単位:百万円)

		2025年 12月期 (第26期)	2025年 12月期 (第26期)	比較		差異要因
		前回予想 (A)	今回予想 (B)	(B)-(A)	増減率	
物件	物件数(件)	51	51	-	-	
	取得価格	515,391	515,391	-	-	
損益	営業収益	44,669	45,564	894	2.0%	
	不動産運用収益	42,323	43,218	894	2.1%	
	うち固定賃料	19,282	19,293	11	0.1%	
	賃料割合	46.7%	45.9%			
	うち変動賃料	21,981	22,780	799	3.6%	変動賃料等導入28ホテル(注1) +525百万円 その他 +273百万円
	賃料割合	53.3%	54.1%			
	うちその他収入	1,059	1,144	84	8.0%	
	不動産等売却益	2,346	2,346	-	-	
	NOI(注2)	37,666	38,554	888	2.4%	
	償却後NOI(注2)	30,952	31,652	699	2.3%	
	営業利益	30,221	31,047	826	2.7%	
経常利益	25,666	26,743	1,076	4.2%		
当期純利益	26,063	27,140	1,076	4.1%		
分配金	一時差異等調整積立金 (負のれん)取崩額	372	468	96	25.8%	一時差異等調整積立金の取崩額
	圧縮積立金積立額	△1,818	△1,818	-	-	前回予想: 50年償却262百万円、固定資産除却損110百万円
	分配金総額	24,618	25,790	1,172	4.8%	今回予想: 50年償却262百万円、固定資産除却損206百万円
	投資口数(口)	5,097,006	5,097,006	-	-	
	1口当たり分配金(円)	4,830	5,060	230	4.8%	

(注1) 変動賃料等導入28ホテルとは、以下の28ホテルをいいます。以下同じです。

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
 オリエンタルホテル広島
 オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ
 オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ
 シェラトングランドホテル広島(アクティブインターシティ広島の主要施設)
 オリエンタルホテル福岡 博多ステーション
 ホリデイ・イン大阪難波
 ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神
 ヒルトン成田
 インターナショナルガーデンホテル成田
 ホテル日航奈良
 ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋
 ヒルトン東京お台場
 オリエンタルホテル京都 六条
 ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端
 ホテル JAL シティ関内 横浜
 イビスタイルズ京都ステーション
 イビスタイルズ札幌

<ご注意> この文書は、本投資法人の2025年12月期(第26期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期(第27期)の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

メルキュール札幌
メルキュール沖縄那覇
メルキュール横須賀
the b 水道橋
the b 池袋
the b 八王子
the b 博多

(注2) 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
償却後NOI = 不動産運用収益 - 不動産運用費用

<ご注意> この文書は、本投資法人の2025年12月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) 2026年12月期(第27期)通期の運用状況及び分配金の予想と前期予想との比較及び主な差異要因

(単位: 百万円)

		2025年 12月期 (第26期)	2026年 12月期 (第27期)	比較		差異要因
		予想 (A)	予想 (B)	(B)-(A)	増減率	
物件	物件数(件)	51	51	-	-	
	取得価格	515,391	515,391	-	-	
損益	営業収益	45,564	44,840	△ 723	△1.6%	
	不動産運用収益	43,218	44,840	1,622	3.8%	
	うち固定賃料	19,293	19,671	377	2.0%	
	賃料割合	45.9%	44.9%			
	うち変動賃料	22,780	24,094	1,313	5.8%	変動賃料等導入29ホテル(注) + 2,110百万円 ヒルトン東京お台場 大規模改装による売止等の影響 △1,685百万円 その他 + 889百万円
	賃料割合	54.1%	55.1%			
	うちその他収入	1,144	1,075	△ 68	△6.0%	
	不動産等売却益	2,346	-	△ 2,346	△100.0%	
	NOI	38,554	39,828	1,274	3.3%	
	償却後NOI	31,652	32,591	939	3.0%	
営業利益	31,047	29,455	△ 1,591	△5.1%		
経常利益	26,743	24,219	△ 2,523	△9.4%		
当期純利益	27,140	24,218	△ 2,922	△10.8%		
分配金	一時差異等調整積立金 (負のれん)取崩額	468	2,171	1,702	363.3%	一時差異等調整積立金の取崩額
	圧縮積立金積立額	△ 1,818	-	1,818	△100.0%	第26期: 50年償却262百万円、固定資産除却損206百万円
	分配金総額	25,790	26,387	596	2.3%	第27期: 50年償却262百万円、固定資産除却損50百万円、 大規模改装工事対応1,859百万円
	投資口数(口)	5,097,006	5,097,006	-	-	
	1口当たり分配金(円)	5,060	5,177	117	2.3%	

(注) 変動賃料等導入 29 ホテルとは、変動賃料等導入 28 ホテルからヒルトン東京お台場を除き、サザンビーチホテル&リゾート沖縄及びヒルトン福岡シーホークを追加した以下の 29 ホテルをいいます。以下同じです。

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
 オリエンタルホテル広島
 オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ
 オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ
 シェラトングランドホテル広島 (アクティブインターシティ広島の主要施設)
 オリエンタルホテル福岡 博多ステーション
 ホリデイ・イン大阪難波
 ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神
 ヒルトン成田
 インターナショナルガーデンホテル成田
 ホテル日航奈良
 ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋
 オリエンタルホテル京都 六条
 ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端
 ホテル JAL シティ関内 横浜
 サザンビーチホテル&リゾート沖縄
 ヒルトン福岡シーホーク
 イベススタイルズ京都ステーション
 イベススタイルズ札幌
 メルキュール札幌

<ご注意> この文書は、本投資法人の2025年12月期(第26期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期(第27期)の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

メルキュール沖縄那覇
メルキュール横須賀
the b 水道橋
the b 池袋
the b 八王子
the b 博多

【注記】

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

*本投資法人 URL : <https://www.jhrth.co.jp/>

<ご注意> この文書は、本投資法人の2025年12月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

<参考情報1> 2025年12月期（第26期）通期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件	
計算期間	・ 2025年12月期（第26期）通期：2025年1月1日～2025年12月31日（365日）	
運用資産	・ 2025年12月末日時点で本投資法人が保有する51物件を前提としています。	
営業収益	<p>・ 2025年1月30日付の博多中洲ワシントンホテルプラザの譲渡に伴い、不動産等売却益2,346百万円を見込んでいます。</p> <p>・ 営業収益は、有効な賃貸借契約等の条件を基に、ホテルとしての競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。なお、ホテル以外に商業施設又はオフィス等との賃貸借契約がある場合には、当該賃貸借契約を基に算出した営業収益を含みます。</p> <p>・ 主なホテルの変動賃料等につきましては、以下のとおり算出しています。</p> <p>（1）変動賃料等導入28ホテル</p>	
	（単位：百万円）	
		通期
	HMJ 5 ホテル（注1）	3,850
	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	1,572
	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	1,136
	シェラトングランドホテル広島（注2）	609
	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	1,671
	ホリデイ・イン大阪難波	922
	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	735
	ヒルトン成田	283
	インターナショナルガーデンホテル成田	186
	ホテル日航奈良	143
	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	164
	ヒルトン東京お台場	1,685
	オリエンタルホテル京都 六条	251
	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	343
	ホテル JAL シティ 関内 横浜	91
	イビスタイルズ京都ステーション（注3）	431
	イビスタイルズ札幌（注3）	586
	メルキュール札幌（注3）	728
	メルキュール沖縄那覇（注3）	402
	メルキュール横須賀	393
	the b 水道橋	156
	the b 池袋	226
	the b 八王子	121
	the b 博多	255
合計	16,950	
	<p>（注1）株式会社ホテルマネジメントジャパン（以下「HMJ」といいます。）を賃借人とする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ホテルをいいます。以下同じです。</p> <p>（注2）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の賃料について記載しています。</p> <p>（注3）運営委託方式を導入しています。運営委託方式とは、所有するホテル不動産に関して、そのホテル運営を運営受託者に委託して、その事業結果を不動産運用収入として本投資法人に取り込むものです。各ホテルのGOPの金額は運営委託収入として営業収益に計上されます。</p>	

<ご注意> この文書は、本投資法人の2025年12月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

項目	前提条件		
営業収益	(2) その他の変動賃料等導入ホテル		
	(単位：百万円)		
		通期	
	ドゥーミーイン熊本	92	
	コンフォートホテル東京東日本橋	86	
	スマイルホテル日本橋三越前	43	
	チサン ホテル 蒲田	182	
	チサン イン 京急蒲田	106	
	ヒルトン東京ベイ	非開示 (注4)	
	ホテルフランクス	185	
	ヒルトン名古屋	非開示 (注4)	
	雨庵 金沢	22	
	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	154	
	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	678	
	MIMARU 東京 新宿 WEST	非開示 (注4)	
	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	非開示 (注4)	
	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	123	
	ヒルトン福岡シーホーク	1,860	
	合計	5,754	
	(注4) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、非開示としています。		
・変動賃料及び運営委託収入の内訳は以下のとおりです。			
	(単位：百万円)		
	通期		
変動賃料等導入28ホテル	16,950		
その他の変動賃料等導入ホテル	5,754		
オフィス及び商業テナント	75		
合計	22,780		

<ご注意> この文書は、本投資法人の2025年12月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

項目	前提条件																						
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である不動産賃貸費用のうち、減価償却費以外の費用につきましては、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・固定資産税及び都市計画税等の公租公課につきましては、2,250百万円が費用計上されることを前提としています。なお、一般的に、取得資産に係る取得した年の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分により精算を行うことから、当該精算金相当分は取得価額に算入しています。したがって、取得資産の固定資産税及び都市計画税等については、当該計算期間の費用には計上されません。 ・資本的支出につきましては、2025年12月期（第26期）の資本的支出額は10,122百万円（資本的支出Ⅰ 3,904百万円、資本的支出Ⅱ 832百万円、資本的支出Ⅲ 5,385百万円）を見込んでいます。 （注）本投資法人は、資本的支出をⅠ 建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出、Ⅱ 建物の躯体や設備に関わらないが、運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出、及びⅢ ホテルの競争力向上を目的とした客室改装等の戦略的資本的支出の3種類に区分しています。 ・減価償却費につきましては、上記の資本的支出予定額を含めて定額法により算出しており、6,694百万円を見込んでいます。 ・建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に経過年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 																						
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息及び融資手数料の償却額、アレンジメントフィー等の借入関連コスト及びその他営業外費用として4,388百万円を見込んでいます。 																						
特別利益	<ul style="list-style-type: none"> ・2025年1月24日付の商標権の譲渡に伴い、商標権売却益398百万円を見込んでいます。 																						
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・2025年12月末日時点の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高269,381百万円を前提としています。 																						
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・2025年12月期（第26期）の1口当たり分配金は、以下の前提で算出しています。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">当期未処分利益</td> <td style="text-align: right;">27,142百万円</td> </tr> <tr> <td>圧縮積立金積立額（注1）</td> <td style="text-align: right;">△1,818百万円</td> </tr> <tr> <td>一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">負ののれん50年償却額（注2）</td> <td style="text-align: right;">262百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">固定資産除却損（注3）</td> <td style="text-align: right;">206百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;">分配可能額</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">25,793百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;">発行済投資口の総口数</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">5,097,006口</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;">1口当たり分配金</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">5,060円</td> </tr> </table> <p>（注1）2025年1月30日付の博多中洲ワシントンホテルプラザの譲渡による不動産等売却益の一部は、租税特別措置法第65条の7に規定される「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を活用し、租税特別措置法第67条の15に定める導管性の要件に抵触しない範囲で圧縮積立金として積み立てることを前提としています。</p> <p>（注2）毎期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す予定です。</p> <p>（注3）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。</p>	当期未処分利益	27,142百万円	圧縮積立金積立額（注1）	△1,818百万円	一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し		負ののれん50年償却額（注2）	262百万円	固定資産除却損（注3）	206百万円	分配可能額			25,793百万円	発行済投資口の総口数			5,097,006口	1口当たり分配金			5,060円
当期未処分利益	27,142百万円																						
圧縮積立金積立額（注1）	△1,818百万円																						
一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し																							
負ののれん50年償却額（注2）	262百万円																						
固定資産除却損（注3）	206百万円																						
分配可能額																							
	25,793百万円																						
発行済投資口の総口数																							
	5,097,006口																						
1口当たり分配金																							
	5,060円																						

<ご注意> この文書は、本投資法人の2025年12月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

項目	前提条件
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、運用資産の異動、ホテル賃借人等の異動やホテル賃借人等を取り巻く事業環境の変化等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、実際に発行される投資口等を含む種々の要因により変動する可能性があります。 2025年12月期（第26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6,490百万円を見込んでいます。
1口当たり 利益超過 分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）は行わないことを前提としています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向、不動産市況、ホテルを取り巻く事業環境等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 前提条件に記載している数値は百万円未満切り捨てで表示しています。

<ご注意> この文書は、本投資法人の2025年12月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

<参考情報2>2026年12月期（第27期）中間期及び2026年12月期（第27期）通期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																																																																																		
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2026年12月期（第27期）中間期：2026年1月1日～2026年6月30日（181日） ・2026年12月期（第27期）通期：2026年1月1日～2026年12月31日（365日） 																																																																																		
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2025年12月末日時点で本投資法人が保有する51物件を前提としています。 ・2026年12月期（第27期）末までに運用資産の異動（新規物件の取得、物件の売却等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産が異動する可能性があります。 																																																																																		
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・営業収益は、有効な賃貸借契約等の条件を基に、ホテルとしての競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。なお、ホテル以外に商業施設又はオフィス等との賃貸借契約がある場合には、当該賃貸借契約を基に算出した営業収益を含みます。 ・主なホテルの変動賃料等につきましては、以下のとおり算出しています。 <p>(1) 変動賃料等導入29ホテル</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p>																																																																																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HMJ 5 ホテル</td> <td>1,422</td> <td>4,446</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ</td> <td>631</td> <td>1,639</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ</td> <td>271</td> <td>1,436</td> </tr> <tr> <td>シェラトングランドホテル広島（注1）</td> <td>310</td> <td>660</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル福岡 博多ステーション</td> <td>813</td> <td>1,732</td> </tr> <tr> <td>ホリデイ・イン大阪難波</td> <td>341</td> <td>855</td> </tr> <tr> <td>ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神</td> <td>369</td> <td>782</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン成田</td> <td>128</td> <td>297</td> </tr> <tr> <td>インターナショナルガーデンホテル成田</td> <td>46</td> <td>132</td> </tr> <tr> <td>ホテル日航奈良</td> <td>75</td> <td>212</td> </tr> <tr> <td>ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋</td> <td>46</td> <td>141</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル京都 六条</td> <td>119</td> <td>273</td> </tr> <tr> <td>ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端</td> <td>179</td> <td>378</td> </tr> <tr> <td>ホテル JAL シティ 関内 横浜</td> <td>60</td> <td>154</td> </tr> <tr> <td>サザンビーチホテル&リゾート沖縄</td> <td>29</td> <td>537</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン福岡シーホーク</td> <td>995</td> <td>2,217</td> </tr> <tr> <td>イビスタイルズ京都ステーション（注2）</td> <td>213</td> <td>453</td> </tr> <tr> <td>イビスタイルズ札幌（注2）</td> <td>252</td> <td>611</td> </tr> <tr> <td>メルキュール札幌（注2）</td> <td>336</td> <td>798</td> </tr> <tr> <td>メルキュール沖縄那覇（注2）</td> <td>187</td> <td>423</td> </tr> <tr> <td>メルキュール横須賀</td> <td>197</td> <td>398</td> </tr> <tr> <td>the b 水道橋</td> <td>78</td> <td>163</td> </tr> <tr> <td>the b 池袋</td> <td>99</td> <td>226</td> </tr> <tr> <td>the b 八王子</td> <td>64</td> <td>130</td> </tr> <tr> <td>the b 博多</td> <td>106</td> <td>251</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">7,378</td> <td style="text-align: center;">19,358</td> </tr> </tbody> </table>		中間期	通期	HMJ 5 ホテル	1,422	4,446	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	631	1,639	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	271	1,436	シェラトングランドホテル広島（注1）	310	660	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	813	1,732	ホリデイ・イン大阪難波	341	855	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	369	782	ヒルトン成田	128	297	インターナショナルガーデンホテル成田	46	132	ホテル日航奈良	75	212	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	46	141	オリエンタルホテル京都 六条	119	273	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	179	378	ホテル JAL シティ 関内 横浜	60	154	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	29	537	ヒルトン福岡シーホーク	995	2,217	イビスタイルズ京都ステーション（注2）	213	453	イビスタイルズ札幌（注2）	252	611	メルキュール札幌（注2）	336	798	メルキュール沖縄那覇（注2）	187	423	メルキュール横須賀	197	398	the b 水道橋	78	163	the b 池袋	99	226	the b 八王子	64	130	the b 博多	106	251	合計	7,378	19,358
		中間期	通期																																																																																
	HMJ 5 ホテル	1,422	4,446																																																																																
	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	631	1,639																																																																																
	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	271	1,436																																																																																
	シェラトングランドホテル広島（注1）	310	660																																																																																
	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	813	1,732																																																																																
	ホリデイ・イン大阪難波	341	855																																																																																
	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	369	782																																																																																
	ヒルトン成田	128	297																																																																																
	インターナショナルガーデンホテル成田	46	132																																																																																
	ホテル日航奈良	75	212																																																																																
	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	46	141																																																																																
	オリエンタルホテル京都 六条	119	273																																																																																
	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	179	378																																																																																
	ホテル JAL シティ 関内 横浜	60	154																																																																																
	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	29	537																																																																																
	ヒルトン福岡シーホーク	995	2,217																																																																																
	イビスタイルズ京都ステーション（注2）	213	453																																																																																
イビスタイルズ札幌（注2）	252	611																																																																																	
メルキュール札幌（注2）	336	798																																																																																	
メルキュール沖縄那覇（注2）	187	423																																																																																	
メルキュール横須賀	197	398																																																																																	
the b 水道橋	78	163																																																																																	
the b 池袋	99	226																																																																																	
the b 八王子	64	130																																																																																	
the b 博多	106	251																																																																																	
合計	7,378	19,358																																																																																	
	<p>(注1) 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の賃料について記載しています。</p> <p>(注2) 運営委託方式を導入しています。運営委託方式とは、所有するホテル不動産に関して、そのホテル運営を運営受託者に委託して、その事業結果を不動産運用収入として本投資法人に取り込むものです。各ホテルのGOPの金額は運営委託収入として営業収益に計上されます。</p>																																																																																		

<ご注意> この文書は、本投資法人の2025年12月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

項目	前提条件		
営業収益	(2) その他の変動賃料等導入ホテル		
	(単位：百万円)		
		中間期	通期
	ドリーミン熊本	30	120
	コンフォートホテル東京東日本橋	86	86
	スマイルホテル日本橋三越前	43	43
	チサン ホテル 蒲田	89	176
	チサン イン 京急蒲田	54	102
	ヒルトン東京ベイ	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	ホテルフランス	82	164
	ヒルトン名古屋	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	ヒルトン東京お台場	—	—
	雨庵 金沢	6	23
	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	186	484
	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	300	665
	MIMARU 東京 新宿 WEST	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	非開示 (注3)	非開示 (注3)
沖縄ハーバービューホテル	—	450	
合計	1,702	4,707	
<p>(注3) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、非開示としています。</p>			
<p>・変動賃料及び運営委託収入の内訳は以下のとおりです。</p>			
(単位：百万円)			
	中間期	通期	
変動賃料等導入 29 ホテル	7,378	19,358	
その他の変動賃料等導入ホテル	1,702	4,707	
オフィス及び商業テナント	12	28	
合計	9,094	24,094	
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である不動産賃貸費用のうち、減価償却費以外の費用につきましては、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・固定資産税及び都市計画税等の公租公課につきましては、2,600 百万円が費用計上されることを前提としています。なお、一般的に、取得資産に係る取得した年の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分により精算を行うことから、当該精算金相当分は取得価額に算入しています。したがって、取得資産の固定資産税及び都市計画税等については、当該計算期間の費用には計上されません。 ・資本的支出につきましては、2026 年 12 月期（第 27 期）の資本的支出額は 12,540 百万円（資本的支出Ⅰ 7,826 百万円、資本的支出Ⅱ 985 百万円、資本的支出Ⅲ 3,728 百万円）を見込んでいます。 （注）本投資法人は、資本的支出をⅠ 建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出、Ⅱ 建物の躯体や設備に関わらないが、運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出、及びⅢ ホテルの競争力向上を目的とした客室改装等の戦略的資本的支出の 3 種類に区分しています。 ・減価償却費につきましては、上記の資本的支出予定額を含めて定額法により算出しており、7,185 百万円を見込んでいます。 ・建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に経過年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 		

<ご注意> この文書は、本投資法人の2025年12月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

項目	前提条件																
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及び融資手数料の償却額、アレンジメントフィー等の借入関連コスト及びその他営業外費用として5,236百万円を見込んでいます。 																
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2025年12月末日時点の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高は269,381百万円であり、2026年12月期（第27期）において、ヒルトン東京お台場の大規模改装工事の資金の一部に充当するため、6,000百万円の新規借入れを行い、2026年12月期（第27期）末時点の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高は275,381百万円となることを前提としています。 2026年12月期（第27期）末までに返済期限が到来する借入金は22,780百万円ありますが、全額借換え又は投資法人債の発行を行うことを前提としています。 2026年12月期（第27期）末までに償還期限が到来する投資法人債は13,100百万円ありますが、全額借換え又は投資法人債の発行を行うことを前提としています。 																
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 2026年12月期（第27期）の1口当たり分配金は、以下の前提で算出しています。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">当期末処分利益</td> <td style="text-align: right;">24,218百万円</td> </tr> <tr> <td>一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">負ののれん50年償却額（注1）</td> <td style="text-align: right;">262百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">固定資産除却損（注2）</td> <td style="text-align: right;">50百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">大規模改装工事への対応（注3）</td> <td style="text-align: right;">1,859百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">分配可能額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">26,389百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td style="text-align: right;">5,097,006口</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">5,177円</td> </tr> </table> <p>（注1） 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す予定です。</p> <p>（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。</p> <p>（注3） ヒルトン東京お台場において、2026年2月から2027年12月末まで大規模改装（以下「本改装」といいます。）を予定しています。本改装が分配金に及ぼす影響を鑑み、変動賃料のはく落等1,859百万円につき、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当する予定です。なお、本改装期間の変更等が発生した場合は、一時差異等調整積立金の取崩額を見直す可能性があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、運用資産の異動、ホテル賃借人等の異動やホテル賃借人等を取り巻く事業環境の変化等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、実際に発行される投資口等を含む種々の要因により変動する可能性があります。 2026年12月期（第27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4,318百万円を見込んでいます。 	当期末処分利益	24,218百万円	一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し		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）	50百万円	大規模改装工事への対応（注3）	1,859百万円	分配可能額	26,389百万円	発行済投資口の総口数	5,097,006口	1口当たり分配金	5,177円
当期末処分利益	24,218百万円																
一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し																	
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）	50百万円																
大規模改装工事への対応（注3）	1,859百万円																
分配可能額	26,389百万円																
発行済投資口の総口数	5,097,006口																
1口当たり分配金	5,177円																
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）は行わないことを前提としています。 																
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向、不動産市況、ホテルを取り巻く事業環境等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 前提条件に記載している数値は百万円未満切り捨てで表示しています。 																

<ご注意> この文書は、本投資法人の2025年12月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

<参考情報3> ホテル運営指標、売上及びGOP

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を経ているものではなく、個々の数値・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注意ください。

ADR（注1）及びRevPAR（注2）は円未満を四捨五入、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、客室稼働率及び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。

<1> 変動賃料等導入28ホテル

		2025年12月期				2026年12月期	
		前回予想	今回予想	前期比	前回予想比	予想	前期比
客室稼働率	上期	85.2%	85.2%	4.1pt	—	—	—
	下期	87.4%	87.8%	2.6pt	0.4pt	—	—
	通期	86.3%	86.5%	3.4pt	0.2pt	—	—
ADR (円)	上期	20,062	20,062	11.4%	—	—	—
	下期	22,301	22,755	8.7%	2.0%	—	—
	通期	21,205	21,440	9.8%	1.1%	—	—
RevPAR (円)	上期	17,087	17,087	17.0%	—	—	—
	下期	19,486	19,978	12.1%	2.5%	—	—
	通期	18,297	18,545	14.3%	1.4%	—	—
売上(百万円)	上期	36,187	36,187	15.3%	—	—	—
宿泊部門		23,914	23,914	16.5%	—	—	—
料飲部門		10,964	10,964	13.4%	—	—	—
その他		1,310	1,310	9.0%	—	—	—
売上(百万円)	下期	40,926	41,927	9.4%	2.4%	—	—
宿泊部門		27,723	28,423	12.2%	2.5%	—	—
料飲部門		11,819	12,006	3.7%	1.6%	—	—
その他		1,385	1,498	7.0%	8.2%	—	—
売上(百万円)	通期	77,113	78,114	12.1%	1.3%	—	—
宿泊部門		51,637	52,337	14.1%	1.4%	—	—
料飲部門		22,782	22,969	8.1%	0.8%	—	—
その他		2,694	2,808	7.9%	4.2%	—	—
GOP (百万円)	上期	12,922	12,922	18.0%	—	—	—
	下期	15,985	16,575	15.3%	3.7%	—	—
	通期	28,907	29,497	16.5%	2.0%	—	—

(注1) ADR：平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

(注2) RevPAR：販売可能客室数当たり宿泊部門売上（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいいます。以下同じです。

<ご注意> この文書は、本投資法人の2025年12月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

< 2 > 2025年取得資産（ヒルトン福岡シーホーク）

		2025年12月期				2026年12月期	
		前回予想	今回予想	前期比	前回予想比	予想	前期比
RevPAR (円)	上期	15,953	15,953	13.9%	—	—	—
	下期	18,377	18,467	9.3%	0.5%	—	—
	通期	17,175	17,220	11.4%	0.3%	—	—
売上（百万円）	上期	5,273	5,273	8.1%	—	—	—
宿泊部門		3,038	3,038	13.2%	—	—	—
料飲部門		2,041	2,041	1.5%	—	—	—
その他		194	194	6.2%	—	—	—
売上（百万円）	下期	6,264	6,356	9.9%	1.5%	—	—
宿泊部門		3,557	3,575	9.3%	0.5%	—	—
料飲部門		2,513	2,500	9.4%	△0.5%	—	—
その他		194	282	22.4%	45.6%	—	—
売上（百万円）	通期	11,537	11,629	9.1%	0.8%	—	—
宿泊部門		6,595	6,612	11.1%	0.3%	—	—
料飲部門		4,554	4,541	5.7%	△0.3%	—	—
その他		388	476	15.2%	22.8%	—	—
GOP (百万円)	上期	2,096	2,096	13.9%	—	—	—
	下期	2,568	2,653	11.3%	3.3%	—	—
	通期	4,663	4,749	12.4%	1.8%	—	—

<ご注意> この文書は、本投資法人の2025年12月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

< 3 > 変動賃料等導入 29 ホテル

		2025年12月期				2026年12月期	
		前回予想	今回予想	前期比	前回予想比	予想	前期比
客室稼働率	上期	—	82.1%	—	—	82.9%	0.8pt
	下期	—	85.0%	—	—	86.8%	1.8pt
	通期	—	83.6%	—	—	84.8%	1.3pt
ADR (円)	上期	—	19,264	—	—	19,764	2.6%
	下期	—	22,155	—	—	23,195	4.7%
	通期	—	20,746	—	—	21,533	3.8%
RevPAR (円)	上期	—	15,817	—	—	16,379	3.6%
	下期	—	18,830	—	—	20,130	6.9%
	通期	—	17,336	—	—	18,270	5.4%
売上 (百万円)	上期	—	37,547	—	—	38,587	2.8%
宿泊部門		—	25,133	—	—	26,026	3.6%
料飲部門		—	10,993	—	—	11,036	0.4%
その他		—	1,421	—	—	1,525	7.3%
売上 (百万円)	下期	—	44,343	—	—	46,788	5.5%
宿泊部門		—	30,416	—	—	32,516	6.9%
料飲部門		—	12,227	—	—	12,584	2.9%
その他		—	1,700	—	—	1,688	△0.7%
売上 (百万円)	通期	—	81,890	—	—	85,375	4.3%
宿泊部門		—	55,549	—	—	58,542	5.4%
料飲部門		—	23,220	—	—	23,620	1.7%
その他		—	3,121	—	—	3,213	2.9%
GOP (百万円)	上期	—	13,660	—	—	14,095	3.2%
	下期	—	17,923	—	—	19,421	8.4%
	通期	—	31,583	—	—	33,516	6.1%

<ご注意> この文書は、本投資法人の2025年12月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。