

2018年8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 古川 尚志
 問合せ先 管理本部 I R部長 花村 誠
 TEL: 03-6422-0530

2018年12月期(第19期)中間期の運用状況の予想と実績値との差異
 並びに2018年12月期(第19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、2018年2月22日付「平成29年12月期決算短信(REIT)」において公表した2018年12月期中間期(2018年1月1日～2018年6月30日)の運用状況の予想と本日公表の実績値に差異が生じたので、お知らせいたします。また、最近の業績動向を踏まえ、2018年8月7日付プレスリリース「2018年12月期(第19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」において公表した2018年12月期通期(2018年1月1日～2018年12月31日)の運用状況及び分配金の予想についても、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。

記

1. 2018年12月期中間期(2018年1月1日～2018年6月30日)の運用状況の予想と実績値との差異

	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 12,177	百万円 7,098	百万円 6,242	百万円 6,242	円 —	円 —
今回発表(実績) (B)	百万円 12,321	百万円 7,319	百万円 6,387	百万円 6,387	円 —	円 —
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 143	百万円 220	百万円 145	百万円 145	円 —	円 —
増減率 (D) = (C) / (A)	% 1.2	% 3.1	% 2.3	% 2.3	% —	% —

2. 2018年12月期(2018年1月1日～2018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 28,321	百万円 17,884	百万円 16,092	百万円 16,091	円 3,844	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 28,485	百万円 18,122	百万円 16,294	百万円 16,293	円 3,890	円 0
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 164	百万円 238	百万円 202	百万円 202	円 46	円 0
増減率 (D) = (C) / (A)	% 0.6	% 1.3	% 1.3	% 1.3	% 1.2	% 0

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正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) 1口当たり予想当期純利益(通期)4,062円(予想期中平均投資口数4,010,847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) 当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額(544百万円)等を上乗せした額から、圧縮特別勘定積立金積立額(1,235百万円)を控除した金額を分配金総額とする予定です。詳細については後記「3. 運用状況及び分配金の予想の修正理由」をご参照下さい。
- (注3) 上記運用状況及び分配金の予想の前提条件については、後記「<参考情報>2018年12月期(第19期)通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。
- (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。

3. 運用状況及び分配金の予想の修正理由

(1) 2018年12月期中間期(2018年1月1日～2018年6月30日)の運用状況の前回予想比

HMJ12ホテルの変動賃料及び歩合賃料等の増加により、営業収益が143百万円増加しました。

また、物件に係る各種費用の削減並びに修繕工事等の下期への実施時期の見直しにより営業費用が77百万円減少する一方、期限前弁済に伴う財務コストの一括費用化等により営業外費用等が75百万円増加しました。

(2) 2018年12月期通期(2018年1月1日～2018年12月31日)の運用状況の前回予想比

HMJ12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)の変動賃料及び運営委託収入並びに歩合賃料の増加を見込み、結果として営業収益が164百万円増加する見込みです。また、物件に係る各種費用及びその他営業費用等の見直しの結果、営業費用は74百万円の減少を見込む一方、期限前弁済に伴う財務コストの一括費用化等により営業外費用等は36百万円の増加を見込んでいます。変動賃料導入のホテルの運営業績の詳細につきましては、後記「<参考資料2>ホテル運営指標、売上及びGOP(注4)」をご参照下さい。

なお、2018年8月10日に行われたR&Bホテル東日本橋、ザ・ビー 赤坂見附及びザ・ビー お茶の水の譲渡(以下「本譲渡」といいます。)に伴う期中収益の減少を通年ベースで想定した場合の1口当たり分配金は3,658円と見込まれます。詳細につきましては、後記「<参考資料1>今回予想の年換算(通年効果)の前提条件」をご参照ください。

- (注1) HMJ12ホテルとは、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(以下「HMJ5ホテル」といいます。)にオキナワ マリオット 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、ホテルセンターザ博多、ホリデイ・イン大阪難波、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ホテルをいいます。なお、HMJとは、株式会社ホテルマネージメントジャパンの略称です。以下同じです。
- (注2) アコー6ホテルとは、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6ホテルとは、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。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正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

2018年8月7日付プレスリリース「2018年12月期（第19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」において公表した2018年12月期通期（2018年1月1日～2018年12月31日）の運用状況及び分配金の予想との差異要因は以下のとおりです。

（単位：百万円）

物件	項目	第19期			前回予想比較		差異要因
		前回予想 (注1)	今回予想		(B)-(A)	増減率	
		(A)	(B)	年換算(注2)			
物件数(件)		41	41	41	-	-	
取得価格		309,370	309,370	309,370	-	-	
損益	営業収益	28,321	28,485	26,269	164	0.6%	
	不動産運用収益	26,384	26,548	26,269	164	0.6%	
	うち固定賃料等	構成割合 55.9% 14,749	構成割合 55.6% 14,763	構成割合 55.4% 14,564	14	0.1%	
	うち変動賃料	44.1% 11,634	44.4% 11,784	44.6% 11,704	149	1.3%	①HMJ12ホテル変動賃料増加62百万円 ②アコー6ホテル運営委託収入及び変動賃料増加41百万円 ③ザ・ビー4ホテル(注4)変動賃料増加4百万円 ④歩合賃料等の増加42百万円
	不動産等売却益等	1,937	1,937	-	-	-	
	NOI(注3)	22,021	22,221	21,927	199	0.9%	
	NOI利回り	7.1%	7.2%	7.1%	0.1%		
	償却後NOI(注3)	17,915	18,152	17,893	236	1.3%	
	償却後NOI利回り	5.8%	5.9%	5.8%	0.1%		
	営業利益	17,884	18,122	15,948	238	1.3%	
経常利益	16,092	16,294	14,130	202	1.3%		
純利益	16,091	16,293	14,129	202	1.3%		
分配金	一時差異等調整積立金 (負ののれん)取崩額	565	544	544	△20	△3.7%	一時差異等調整積立金の取崩額(注5) 第19期:50年償却262百万円、固定資産除却損17百万円、 大規模改修工事対応265百万円
	圧縮特別勘定積立金 積立額	△1,235	△1,235	-	-	-	
	分配金総額	15,417	15,602	14,671	184	1.2%	
	投資口数(口)	4,010,847	4,010,847	4,010,847	-	-	
	1口当たり分配金(円)	3,844	3,890	3,658	46	1.2%	

(注1) 2018年8月7日付プレスリリース「2018年12月期(第19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」において公表した2018年12月期通期(2018年1月1日～2018年12月31日)の運用状況及び分配金の予想です。

(注2) 今回予想の年換算の前提条件については、後記「<参考資料1>今回予想の年換算(通年効果)の前提条件」をご参照ください。

(注3) 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

(注4) ザ・ビー4ホテルとはザ・ビー6ホテルから2018年8月10日に譲渡したザ・ビー赤坂見附及びザ・ビーお茶の水を除いた4ホテルをいいます。以下同じです。

(注5) 一時差異等調整積立金の取崩額の詳細については、後記「2018年12月期(第19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。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正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。

- *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/>

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正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>2018年12月期（第19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	・2018年12月期（第19期）通 期：2018年1月1日～2018年12月31日（365日）							
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年8月10日付で以下の3物件を譲渡し、本日現在で本投資法人が保有する41物件（以下「既存物件」といいます。）を前提としています。 							
	譲渡日		資産名称					
	2018年8月10日		R & Bホテル東日本橋					
	2018年8月10日		ザ・ビー 赤坂見附					
2018年8月10日		ザ・ビー お茶の水						
<ul style="list-style-type: none"> ・また、2018年12月期（第19期）末までに上記以外の運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 								
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・本譲渡により不動産等売却益として1,937百万円を計上することを見込んでいます。 ・営業収益につきましては、本日現在で有効な賃貸借契約等を基に、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。 ・主なホテルの賃料等につきましては、下記の前提で算出しています。 							
	(1) HMJ 12ホテル							
	HMJ 12ホテルの固定及び変動賃料の前提条件につきましては下記のとおりです。							
	賃料合計 = 固定賃料 + 変動賃料							
	変動賃料 = [ホテル合計GOP - GOP基準額] × 変動賃料率 (%)							
	(単位：百万円)							
			ホテル GOP	GOP 基準額	変動 賃料率	変動 賃料	固定 賃料	賃料 合計
	HMJ 5ホテル	中間期	3,155	1,675	85.0%	1,258	1,610	2,868
		通 期	8,123	3,351		4,056	3,221	7,277
	オキナワ マリオット リゾート & スパ	中間期	419	350	90.0%	62	274	337
		通 期	1,416	700		644	550	1,194
	シェラトングランドホテル 広島（注1）	中間期	486	234	82.5%	207	174	381
		通 期	1,030	468		464	348	812
	ホテルセントラーザ博多 （注2）	中間期	494	212	90.0%	159	199	359
		通 期	602	425		159	400	559
ホリデイ・イン大阪難波	中間期	632	325	92.5%	284	288	572	
	通 期	1,273	650		576	576	1,152	
ヒルトン成田	中間期	477	275	86.5%	175	222	397	
	通 期	967	550		361	444	805	
インターナショナル ガーデンホテル成田	中間期	319	180	98.0%	136	168	304	
	通 期	616	360		250	336	586	
ホテル日航奈良	中間期	318	235	91.5%	76	210	286	
	通 期	739	470		246	420	666	
合計	中間期	6,303	-	-	2,361	3,147	5,508	
	通 期	14,770	-	-	6,761	6,295	13,056	

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正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	<p>(注1) アクティブインターシティ広島的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。別途、オフィス棟及び商業ゾーンにおける賃料として中間期210百万円、通期442百万円を見込んでいます。なお、当該金額には一部店舗の売上連動賃料の契約による変動賃料(中間期6百万円、通期12百万円)が含まれています。</p> <p>(注2) 下期に行う大規模改装の影響により、上期のGOP合計額が通期のGOP合計額を上回るため、中間期の変動賃料は通期の変動賃料見込額を上限として計上しています。</p>																																																																				
	<p>(2) アコー6ホテル</p> <p>アコー6ホテルの運営委託収入(注1)及び変動賃料 (単位:百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>イビス 東京新宿</th> <th>イビス スタイルズ京都 ステーション</th> <th>イビス スタイルズ 札幌</th> <th>メルキュール ホテル札幌 (注2)</th> <th>メルキュール ホテル 沖縄那覇</th> <th>メルキュール ホテル 横須賀</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>238</td> <td>247</td> <td>272</td> <td>282</td> <td>214</td> <td>160</td> <td>1,415</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>483</td> <td>542</td> <td>666</td> <td>689</td> <td>469</td> <td>286</td> <td>3,138</td> </tr> </tbody> </table>		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 (注2)	メルキュール ホテル 沖縄那覇	メルキュール ホテル 横須賀	合計	中間期	238	247	272	282	214	160	1,415	通期	483	542	666	689	469	286	3,138																																												
		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 (注2)	メルキュール ホテル 沖縄那覇	メルキュール ホテル 横須賀	合計																																																													
	中間期	238	247	272	282	214	160	1,415																																																													
	通期	483	542	666	689	469	286	3,138																																																													
	<p>(注1) 運営委託収入には、各ホテルのGOPの金額が計上され、本投資法人が負担する運営委託費用につきましては、営業費用項目として計上されることを前提としています。なお、一部ホテル以外のテナント等の収益が各ホテルのGOPに含まれている場合、当該テナント売上相当分はGOPから差し引いて運営委託収入を計上しています。当該テナント売上相当分は駐車場使用料に計上しています。</p> <p>(注2) メルキュールホテル札幌はホテル以外のテナントの売上連動変動賃料を含んだ金額です。</p>																																																																				
	<p>(3) ザ・ビー6ホテル</p> <p>ザ・ビー6ホテルの固定賃料及び変動賃料 (単位:百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>変動賃料</th> <th>固定賃料(注1)</th> <th>賃料合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">ザ・ビー水道橋</td> <td>中間期</td> <td>12</td> <td>42</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>26</td> <td>84</td> <td>111</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ザ・ビー 赤坂見附 (注2)</td> <td>中間期</td> <td>51</td> <td>68</td> <td>119</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>62</td> <td>82</td> <td>145</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ザ・ビー 池袋</td> <td>中間期</td> <td>64</td> <td>109</td> <td>174</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>133</td> <td>220</td> <td>354</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ザ・ビー お茶の水 (注2)</td> <td>中間期</td> <td>14</td> <td>34</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>17</td> <td>41</td> <td>59</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ザ・ビー 八王子</td> <td>中間期</td> <td>34</td> <td>62</td> <td>96</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>70</td> <td>122</td> <td>193</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ザ・ビー 博多</td> <td>中間期</td> <td>76</td> <td>44</td> <td>121</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>162</td> <td>89</td> <td>252</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">合計</td> <td>中間期</td> <td>253</td> <td>362</td> <td>615</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>473</td> <td>642</td> <td>1,115</td> </tr> </tbody> </table>			変動賃料	固定賃料(注1)	賃料合計	ザ・ビー水道橋	中間期	12	42	54	通期	26	84	111	ザ・ビー 赤坂見附 (注2)	中間期	51	68	119	通期	62	82	145	ザ・ビー 池袋	中間期	64	109	174	通期	133	220	354	ザ・ビー お茶の水 (注2)	中間期	14	34	48	通期	17	41	59	ザ・ビー 八王子	中間期	34	62	96	通期	70	122	193	ザ・ビー 博多	中間期	76	44	121	通期	162	89	252	合計	中間期	253	362	615	通期	473	642	1,115
			変動賃料	固定賃料(注1)	賃料合計																																																																
	ザ・ビー水道橋	中間期	12	42	54																																																																
		通期	26	84	111																																																																
ザ・ビー 赤坂見附 (注2)	中間期	51	68	119																																																																	
	通期	62	82	145																																																																	
ザ・ビー 池袋	中間期	64	109	174																																																																	
	通期	133	220	354																																																																	
ザ・ビー お茶の水 (注2)	中間期	14	34	48																																																																	
	通期	17	41	59																																																																	
ザ・ビー 八王子	中間期	34	62	96																																																																	
	通期	70	122	193																																																																	
ザ・ビー 博多	中間期	76	44	121																																																																	
	通期	162	89	252																																																																	
合計	中間期	253	362	615																																																																	
	通期	473	642	1,115																																																																	
<p>(注1) 固定賃料にはホテル以外のテナント賃料が含まれています。</p> <p>(注2) ザ・ビー 赤坂見附及びザ・ビー お茶の水は2018年8月10日付で譲渡しており、通期の固定賃料及び変動賃料には2018年1月1日から譲渡日前日までの賃料の見込み額を記載しています。</p>																																																																					

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正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	(4) その他の変動賃料導入ホテル その他の変動賃料導入ホテルの変動賃料 (単位：百万円)		
		中間期	通 期
	スマイルホテル日本橋三越前	19	19
	ホテルピスタ蒲田東京	—	20
	チサンイン蒲田	38	78
	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	非開示 (注)	非開示 (注)
	ホテルサンルート新橋	97	97
	ヒルトン東京ベイ	非開示 (注)	非開示 (注)
	ヒルトン名古屋	非開示 (注)	非開示 (注)
	合計	854	1,399
	(注) 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下記のとおりです。(注1)		
	<2018年12月期(第19期)の変動賃料等内訳> (単位：百万円)		
	中間期	通 期	
HMJ 12ホテル (注2)	2,367	6,774	
アコー6ホテル	1,415	3,138	
ザ・ビー6ホテル	253	473	
その他変動賃料(7ホテル)	854	1,399	
合計(31ホテル)	4,891	11,784	
	(注1) 変動賃料及び運営委託収入の取り決めの詳細については、2018年8月22日付「2018年12月期 中間決算短信(REIT)」46ページ「5. 参考情報 (2) 投資資産 ③その他投資資産の主要なもの(ハ) ホテル事業の概要 A変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。		
	(注2) アクティブインターシティ広島における、一部店舗の売上連動賃料の契約による変動賃料として中間期6百万円、通期12百万円を含んだ金額です。		
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、1,630百万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、取得資産の固定資産税及び都市計画税等につきましては、前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得価格に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。また2017年12月期(第18期)に取得した3物件(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2018年12月期(第19期)に費用計上される固定資産税及び都市計画税等は9ヶ月分で118百万円(通年12ヶ月分 160百万円)を想定しています。 減価償却費につきましては、2018年12月期(第19期)の資本的支出予定額3,186百万円(資本的支出Ⅰ 1,898百万円、資本的支出Ⅱ 897百万円及び資本的支出Ⅲ 391百万円(注))を含めて定額法により算出しており、4,049百万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。		
	<ul style="list-style-type: none"> 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ることにご留意下さい。 		

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正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、金融派生商品（金利キャップ）の償却費等の借入関連コストとして1,856百万円を見込んでいます。 新投資口の発行及び売出しに係る費用は、定額法により3年間で償却しています。 																				
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2018年6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141,060百万円、本譲渡後及び2018年12月31日時点は136,060百万円を前提としています。 本譲渡に伴い5,000百万円の期限前弁済を行いました。 本日以降、2018年12月期（第19期）中に返済期限が到来する借入金が4,489百万円あり全額借換えを行うことを前提としています。 上記の借入金の約定返済は、自己資金による弁済を前提としています。 																				
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口数である4,010,847口を前提としています。 2018年12月期（第19期）末まで上記以外の投資口の追加発行がない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"> 2018年12月期（第19期）の1口当たり分配金は、下記の前提で算出しています。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 70%;">当期純利益</td> <td style="text-align: right;">16,293百万円</td> </tr> <tr> <td>圧縮特別勘定積立金積立額（注1）</td> <td style="text-align: right;">△1,235百万円</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> 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> 固定資産除却損（注3）</td> <td style="text-align: right;">17百万円</td> </tr> <tr> <td> 大規模改修工事への対応（注4）</td> <td style="text-align: right;">265百万円</td> </tr> <tr> <td>前期繰越利益</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td>分配可能額</td> <td style="text-align: right;">15,606百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td style="text-align: right;">4,010,847口</td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right;">3,890円</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1）本譲渡による不動産売却益の見込み額のうち、1,235百万円については、「特定の資産の譲渡に伴い特別勘定を設けた場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の8）の制度を適用し、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）2017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> <p>（注4）ホテルセントラーザ博多において、2018年10月から2019年3月末まで閉館を伴う大規模改装（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、ホテルセントラーザ博多の2017年12月期（第18期）の償却後NOIと2018年12月期（第19期）の償却後NOIとの差額に相当する265百万円につき、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し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、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。 2018年12月期（第19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11,813百万円を見込んでいます。 	当期純利益	16,293百万円	圧縮特別勘定積立金積立額（注1）	△1,235百万円	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）	17百万円	大規模改修工事への対応（注4）	265百万円	前期繰越利益	3百万円	分配可能額	15,606百万円	発行済投資口の総口数	4,010,847口	1口当たり分配金	3,890円
当期純利益	16,293百万円																				
圧縮特別勘定積立金積立額（注1）	△1,235百万円																				
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）	17百万円																				
大規模改修工事への対応（注4）	265百万円																				
前期繰越利益	3百万円																				
分配可能額	15,606百万円																				
発行済投資口の総口数	4,010,847口																				
1口当たり分配金	3,890円																				

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正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 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おります。
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（以下「投信協会」といいます）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捨てで表示しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正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。

<参考資料1> 今回予想の年換算（通年効果）の前提条件

- ① 譲渡物件を除く既存物件（41物件）を年間保有し、不動産売却益及び圧縮特別勘定積立金積立は発生しない前提です。
- ② 譲渡物件を除く既存物件（41物件）の営業収益及び営業費用については、固定資産税及び都市計画税を除き、前記「2018年12月期（第19期）通期の運用状況の見通しの前提条件」から変更はありません。
- ③ 2017年12月期（第18期）に取得した3物件（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）の固定資産税及び都市計画税等は166百万円（12ヶ月分）を想定しています。

<参考資料2> ホテル運営指標、売上及びGOP

HMJ11ホテル（注1）、アコー6ホテル及びザ・ビー4（注2）ホテルの運営指標並びに売上及びGOPを以下に記載しています。

（注1）本改装による売り止めの影響を排除するため、HMJ12ホテルからホテルセンターザ博多を除く11ホテルについて記載しています。以下同じです。

（注2）本譲渡による影響を排除するため、ザ・ビー6ホテルからザ・ビー赤坂見附及びザ・ビーお茶の水を除く4ホテルについて記載しています。以下同じです。

（注3）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。

（注4）ADR及びRevPAR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> ホテルグループ毎の運営指標、売上及びGOP

① HMJ11ホテル

		2017年12月期	2018年12月期			
		実績	前回予想	今回予想 (上期：実績)	前期比	前回予想比
客室稼働率	上期	87.4%	87.1%	87.3%	△0.1pt	0.1pt
	下期	89.0%	89.2%	89.2%	0.2pt	△0.0pt
	通期	88.2%	88.2%	88.3%	0.0pt	0.1pt
ADR	上期	14,912	15,214	15,246	2.2%	0.2%
	下期	18,013	18,263	18,237	1.2%	△0.1%
	通期	16,490	16,769	16,770	1.7%	0.0%
RevPAR	上期	13,027	13,259	13,306	2.1%	0.4%
	下期	16,037	16,297	16,269	1.5%	△0.2%
	通期	14,544	14,790	14,800	1.8%	0.1%
売上 (百万円)	上期	18,715	18,943	18,754	0.2%	△1.0%
	下期	22,151	22,553	22,340	0.9%	△0.9%
	通期	40,865	41,496	41,094	0.6%	△0.1%
GOP (百万円)	上期	5,683	5,730	5,809	2.2%	1.4%
	下期	8,041	8,377	8,358	3.9%	△0.2%
	通期	13,724	14,107	14,168	3.2%	0.4%

（注）2017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2017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。以下同じです。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正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 アコー6ホテル

		2017年12月期	2018年12月期			
		実績	前回予想	今回予想 (上期：実績)	前期比	前回予想比
客室稼働率	上期	84.8%	87.9%	85.8%	1.0pt	△2.1pt
	下期	85.7%	90.3%	91.3%	5.6pt	1.0pt
	通期	85.3%	89.1%	88.6%	3.3pt	△0.5pt
ADR	上期	11,383	11,585	11,733	3.1%	1.3%
	下期	12,490	12,555	12,519	0.2%	△0.3%
	通期	11,944	12,080	12,141	1.6%	0.5%
RevPAR	上期	9,652	10,189	10,071	4.3%	△1.2%
	下期	10,709	11,339	11,432	6.8%	0.8%
	通期	10,185	10,769	10,757	5.6%	△0.1%
売上 (百万円)	上期	3,074	3,240	3,198	4.0%	△1.3%
	下期	3,380	3,584	3,600	6.5%	0.4%
	通期	6,454	6,824	6,799	5.3%	△0.4%
GOP (百万円)	上期	1,380	1,448	1,448	4.9%	0.0%
	下期	1,623	1,711	1,750	7.8%	2.3%
	通期	3,004	3,158	3,198	6.5%	1.3%

③ ザ・ビー4ホテル

		2017年12月期	2018年12月期			
		実績	前回予想	今回予想 (上期：実績)	前期比	前回予想比
客室稼働率	上期	89.4%	90.8%	90.5%	1.1pt	△0.3pt
	下期	91.9%	91.5%	91.6%	△0.3pt	0.1pt
	通期	90.7%	91.1%	91.1%	0.4pt	△0.1pt
ADR	上期	8,986	8,956	9,009	0.2%	0.6%
	下期	9,021	9,112	9,125	1.2%	0.1%
	通期	9,004	9,035	9,068	0.7%	0.4%
RevPAR	上期	8,033	8,128	8,152	1.5%	0.3%
	下期	8,289	8,338	8,360	0.9%	0.3%
	通期	8,162	8,234	8,257	1.2%	0.3%
売上 (百万円)	上期	989	1,001	1,006	1.8%	0.5%
	下期	1,036	1,041	1,045	0.9%	0.4%
	通期	2,025	2,042	2,051	1.3%	0.4%
GOP (百万円)	上期	454	453	457	0.7%	1.0%
	下期	497	477	478	△3.8%	0.1%
	通期	951	930	935	△1.7%	0.5%

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正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 > ホテル毎の売上
HM J 11ホテル

(単位：百万円)

HM J 11ホテルの売上		2017年12月期		2018年12月期			
		実績	前期比	前回予想	今回予想 (上期:実績)	前期比	前回予想比
神戸メリケンパークオリエンタルホテル	上期	2,431	△1.4%	2,510	2,556	5.1%	1.8%
	下期	2,950	1.9%	2,861	2,906	△1.5%	1.6%
	通期	5,381	0.4%	5,371	5,462	1.5%	1.7%
オリエンタルホテル東京ベイ	上期	3,319	△3.9%	3,276	3,263	△1.7%	△0.4%
	下期	3,518	△7.8%	3,611	3,578	1.7%	△0.9%
	通期	6,838	△6.0%	6,887	6,840	0.0%	△0.7%
なんばオリエンタルホテル	上期	1,394	0.6%	1,421	1,418	1.7%	△0.2%
	下期	1,492	0.1%	1,531	1,544	3.5%	0.9%
	通期	2,887	0.3%	2,952	2,962	2.6%	0.3%
ホテル日航アリビラ	上期	2,568	6.1%	2,682	2,569	0.1%	△4.2%
	下期	3,821	2.3%	4,011	3,994	4.5%	△0.4%
	通期	6,389	3.8%	6,693	6,563	2.7%	△1.9%
オリエンタルホテル広島	上期	993	△3.0%	966	879	△11.5%	△9.0%
	下期	1,159	△4.7%	1,206	1,065	△8.1%	△11.7%
	通期	2,153	△3.9%	2,172	1,944	△9.7%	△10.5%
5ホテル合計	上期	10,706	△0.4%	10,856	10,685	△0.2%	△1.6%
	下期	12,941	△1.6%	13,220	13,086	1.1%	△1.0%
	通期	23,647	△1.1%	24,076	23,771	0.5%	△1.3%
オキナワ マリオット リゾート & スパ	上期	1,692	5.3%	1,759	1,663	△1.7%	△5.5%
	下期	2,459	5.7%	2,537	2,468	0.4%	△2.7%
	通期	4,151	5.6%	4,296	4,131	△0.5%	△3.8%
アクティブインターシティ広島	上期	1,601	17.0%	1,536	1,610	0.5%	4.8%
	下期	1,747	7.4%	1,721	1,778	1.8%	3.3%
	通期	3,348	11.8%	3,257	3,388	1.2%	4.0%
ホリデイ・イン大阪難波	上期	1,011	△8.4%	1,025	1,014	0.2%	△1.1%
	下期	1,063	△3.6%	1,090	1,068	0.5%	△2.0%
	通期	2,074	△6.0%	2,115	2,082	0.4%	△1.6%
ヒルトン成田	上期	1,542	8.6%	1,575	1,625	5.4%	3.2%
	下期	1,696	8.3%	1,678	1,671	△1.5%	△0.4%
	通期	3,238	8.4%	3,253	3,296	1.8%	1.3%
インターナショナルガーデンホテル成田	上期	705	△4.1%	692	762	8.2%	10.1%
	下期	733	2.1%	728	751	2.5%	3.1%
	通期	1,438	△1.0%	1,420	1,513	5.3%	6.5%
ホテル日航奈良	上期	1,458	△1.7%	1,501	1,395	△4.3%	△7.1%
	下期	1,512	△0.6%	1,578	1,517	0.4%	△3.8%
	通期	2,970	△1.1%	3,079	2,913	△1.9%	△5.4%
HM J 11ホテル合計	上期	18,715	1.3%	18,943	18,754	0.2%	△1.0%
	下期	22,151	0.6%	22,553	22,340	0.9%	△0.9%
	通期	40,865	0.9%	41,496	41,094	0.6%	△1.0%

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正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。

アコー 6 ホテル

(単位：百万円)

アコー 6 ホテルの売上		2017年12月期		2018年12月期			
		実績	前期比	前回予想	今回予想 (上期:実績)	前期比	前回予想比
イビス東京新宿	上期	365	△10.1%	479	464	27.1%	△3.2%
	下期	408	△4.1%	486	483	18.3%	△0.5%
	通期	773	△7.1%	965	947	22.4%	△1.8%
イビス スタイルズ 京都ステーション	上期	482	3.7%	460	451	△6.2%	△1.9%
	下期	496	△3.4%	496	504	1.5%	1.4%
	通期	977	0.0%	957	955	△2.3%	△0.2%
イビス スタイルズ 札幌	上期	548	11.9%	576	553	1.0%	△3.9%
	下期	671	6.1%	703	704	4.9%	0.1%
	通期	1,219	8.6%	1,278	1,257	3.1%	△1.7%
メルキュールホテル札幌	上期	596	9.3%	623	636	6.7%	2.1%
	下期	755	6.6%	789	800	6.0%	1.4%
	通期	1,351	7.8%	1,412	1,436	6.3%	1.7%
メルキュールホテル沖縄那覇	上期	532	8.7%	553	524	△1.5%	△5.3%
	下期	564	0.8%	575	580	2.8%	0.8%
	通期	1,096	4.5%	1,128	1,104	0.7%	△2.2%
メルキュールホテル横須賀	上期	551	△3.2%	549	570	3.4%	3.8%
	下期	486	△3.1%	535	530	9.1%	△1.0%
	通期	1,037	△3.2%	1,084	1,100	6.1%	1.4%
アコー 6 ホテル合計	上期	3,074	3.7%	3,240	3,198	4.0%	△1.3%
	下期	3,380	1.2%	3,584	3,600	6.5%	0.4%
	通期	6,454	2.4%	6,824	6,799	5.3%	△0.4%

ザ・ビー 4 ホテル

(単位：百万円)

ザ・ビー 4 ホテルの売上		2017年12月期		2018年12月期			
		実績	前期比	前回予想	今回予想 (上期:実績)	前期比	前回予想比
ザ・ビー 水道橋	上期	173	△2.1%	173	174	0.3%	0.5%
	下期	177	1.9%	179	178	0.2%	△0.8%
	通期	351	△0.2%	352	352	0.3%	△0.2%
ザ・ビー 池袋	上期	306	△5.3%	306	301	△1.5%	△1.4%
	下期	311	△0.4%	316	314	1.0%	△0.5%
	通期	617	△2.9%	621	615	△0.2%	△1.0%
ザ・ビー 八王子	上期	266	△8.5%	271	281	5.5%	3.4%
	下期	282	3.2%	275	283	0.3%	2.8%
	通期	548	△2.8%	547	564	2.8%	3.1%
ザ・ビー 博多	上期	244	5.9%	251	250	2.8%	△0.5%
	下期	266	6.9%	271	270	1.8%	△0.2%
	通期	509	6.4%	522	521	2.2%	△0.3%
ザ・ビー 4 ホテル合計	上期	989	△3.1%	1,001	1,006	1.8%	0.5%
	下期	1,036	2.8%	1,041	1,045	0.9%	0.4%
	通期	2,025	△0.2%	2,042	2,051	1.3%	0.4%

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正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。