

2025年1月24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 財務企画本部長 花村 誠  
 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につき、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

	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
2025年12月期 中間期	百万円 19,756	百万円 12,793	百万円 10,626	百万円 11,017	円 —	円 —
2025年12月期 通期	百万円 42,732	百万円 28,205	百万円 23,806	百万円 24,195	円 4,461	円 —

(参考) 1口当たり予想当期純利益（通期）4,747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（362百万円）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) 上記運用状況及び分配金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）中間期及び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。

<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. 運用状況及び分配金の予想のハイライト

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

（単位：百万円）

	2024年 12月期 (第25期)	2025年 12月期 (第26期)	比較		既存 物件 (注2)	譲渡予定 資産 (注2)	取得予定 資産 (注2)	既存物件の差異要因
	予想 (A)	予想 (B)	(B)-(A)	増減率				
<b>物件</b>								
物件数(件)	51	51	-	-	-	△1	1	
取得価格	453,171	515,391	62,220	13.7%	-	△2,130	64,350	
<b>損益</b>								
営業収益	33,317	42,732	9,415	28.3%	3,588	2,126	3,700	
不動産運用収益	33,317	40,383	7,066	21.2%	3,588	△222	3,700	
うち固定賃料 賃料割合	16,133 50.1%	19,246 48.9%	3,113	19.3%	1,455	△221	1,879	変動賃料等導入28ホテル(注3)+76百万円 2024年取得物件(注3)+1,323百万円 その他+55百万円
うち変動賃料 賃料割合	16,096 49.9%	20,140 51.1%	4,043	25.1%	2,261	-	1,782	変動賃料等導入28ホテル+1,703百万円 2024年取得物件+336百万円 その他+221百万円
うちその他収入	1,087	996	△90	△8.3%	△128	△0	38	
不動産等売却益	-	2,348	2,348	-	-	2,348	-	
NOI(注4)	28,825	35,751	6,926	24.0%	3,552	△206	3,580	
償却後NOI(注4)	22,980	28,903	5,922	25.8%	3,290	△181	2,813	
営業利益	20,557	28,205	7,647	37.2%				
経常利益	18,033	23,806	5,772	32.0%				
当期純利益	18,032	24,195	6,163	34.2%				
<b>分配金</b>								
一時差異等調整積立金 (負ののれん)取崩額	1,795	362	△1,433	△79.8%				一時差異等調整積立金の取崩額 第25期:50年償却262百万円、固定資産除却損237百万円、商標権の償却費56百万円、希薄化対応1,240百万円 第26期:50年償却262百万円、固定資産除却損100百万円
圧縮積立金積立額	-	△1,818	△1,818	-				
分配金総額	19,827	22,737	2,910	14.7%				
投資口数(口)	5,097,006	5,097,006	-	-				
1口当たり分配金(円)	3,890	4,461	571	14.7%				

(注1) 2025年1月10日付プレスリリース「2024年12月期(第25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2024年12月期(第25期)の運用状況及び分配金の予想です。

(注2) 既存物件とは、本日現在において本投資法人が保有する全51物件から、2025年1月30日付で譲渡予定の博多中洲ワシントンホテルプラザ(以下「譲渡予定資産」といいます。)を除いた50物件をいいます。以下同じです。  
取得予定資産とは、2025年2月21日付で取得予定のヒルトン福岡シーホークをいいます。以下同じです。

(注3) 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 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
- 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
- ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神
- 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

<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。

イビスタイルズ札幌  
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

2024年取得物件とは、2024年に取得した以下の4物件をいいます。以下同じです。

MIMARU東京 新宿WEST  
ホテル アマネク新宿歌舞伎町  
沖縄ハーバービューホテル  
サザンビーチホテル&リゾート沖縄

(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  
償却後NOI = 不動産運用収益 - 不動産運用費用

#### 【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/>

<参考情報1> 2025年12月期（第26期）中間期及び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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2025年12月期（第26期）中間期：2025年1月1日～2025年6月30日（181日）</li> <li>・2025年12月期（第26期）通期：2025年1月1日～2025年12月31日（365日）</li> </ul>																																																
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在において本投資法人が保有する51物件に、以下の取得及び譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を反映した51物件を前提としています。</li> </ul> <p>&lt;取得予定資産&gt;</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得予定日</th> <th>名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2025年2月21日</td> <td>ヒルトン福岡シーホーク</td> </tr> </tbody> </table> <p>&lt;譲渡予定資産&gt;</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>譲渡予定日</th> <th>名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2025年1月30日</td> <td>博多中洲ワシントンホテルプラザ</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2025年12月期（第26期）末までに上記以外の運用資産の異動（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。</li> </ul>	取得予定日	名称	2025年2月21日	ヒルトン福岡シーホーク	譲渡予定日	名称	2025年1月30日	博多中洲ワシントンホテルプラザ																																								
取得予定日	名称																																																
2025年2月21日	ヒルトン福岡シーホーク																																																
譲渡予定日	名称																																																
2025年1月30日	博多中洲ワシントンホテルプラザ																																																
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本譲渡により、不動産等売却益として2,348百万円を見込んでいます。</li> <li>・営業収益は、本日現在で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。</li> <li>・主なホテルの変動賃料等につきましては、以下のとおり見込んでいます。</li> </ul> <p>(1) 変動賃料等導入28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（注1）</td> <td>957</td> <td>3,486</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ</td> <td>665</td> <td>1,622</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル 沖縄リゾート&amp;スパ</td> <td>96</td> <td>932</td> </tr> <tr> <td>シェラトングランドホテル広島（注2）</td> <td>237</td> <td>499</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>719</td> <td>1,534</td> </tr> <tr> <td>ホリデイ・イン大阪難波</td> <td>325</td> <td>777</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>290</td> <td>650</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン成田</td> <td>89</td> <td>222</td> </tr> <tr> <td>インターナショナルガーデンホテル成田</td> <td>65</td> <td>155</td> </tr> <tr> <td>ホテル日航奈良</td> <td>17</td> <td>122</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>58</td> <td>125</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン東京お台場</td> <td>505</td> <td>1,477</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル京都 六条</td> <td>82</td> <td>197</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>98</td> <td>229</td> </tr> <tr> <td>ホテル JAL シティ 関内 横浜</td> <td>11</td> <td>72</td> </tr> </tbody> </table>		中間期	通期	HMJ 5ホテル（注1）	957	3,486	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	665	1,622	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	96	932	シェラトングランドホテル広島（注2）	237	499	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	719	1,534	ホリデイ・イン大阪難波	325	777	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	290	650	ヒルトン成田	89	222	インターナショナルガーデンホテル成田	65	155	ホテル日航奈良	17	122	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	58	125	ヒルトン東京お台場	505	1,477	オリエンタルホテル京都 六条	82	197	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	98	229	ホテル JAL シティ 関内 横浜	11	72
	中間期	通期																																															
HMJ 5ホテル（注1）	957	3,486																																															
オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	665	1,622																																															
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	96	932																																															
シェラトングランドホテル広島（注2）	237	499																																															
オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	719	1,534																																															
ホリデイ・イン大阪難波	325	777																																															
ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	290	650																																															
ヒルトン成田	89	222																																															
インターナショナルガーデンホテル成田	65	155																																															
ホテル日航奈良	17	122																																															
ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	58	125																																															
ヒルトン東京お台場	505	1,477																																															
オリエンタルホテル京都 六条	82	197																																															
ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	98	229																																															
ホテル JAL シティ 関内 横浜	11	72																																															

<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	
	中間期	通期
	174	368
イビスタイルズ京都ステーション (注3)	195	515
イビスタイルズ札幌 (注3)	247	629
メルキュール札幌 (注3)	143	311
メルキュール沖縄那覇 (注3)	166	324
メルキュール横須賀	65	140
the b 水道橋	93	194
the b 池袋	54	109
the b 八王子	81	186
the b 博多	5,442	14,886
合計		
<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。</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せん。</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>		
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
ドーミーイン熊本	12	61
コンフォートホテル東京東日本橋	38	38
スマイルホテル日本橋三越前	31	31
チサン ホテル 蒲田	75	157
チサン イン 蒲田	44	87
ヒルトン東京ベイ	非開示 (注4)	非開示 (注4)
ホテルフランクス	95	190
ヒルトン名古屋	非開示 (注4)	非開示 (注4)
雨庵 金沢	6	22
相鉄フレッサイン 新橋烏森口	108	108
ラ・ジェント・ステイ札幌大通	255	620
MIMARU 東京 新宿 WEST	非開示 (注4)	非開示 (注4)
ホテル アマネク新宿歌舞伎町	非開示 (注4)	非開示 (注4)
サザンビーチホテル&リゾート沖縄	—	106
合計	1,374	3,430
<p>(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。</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>(3) 取得予定資産（ヒルトン福岡シーホーク） 賃料は固定賃料及び変動賃料からなり、変動賃料の算出方法は以下のとおりです。 変動賃料 = [ホテルAGOP（注5） - 2,100百万円] × 95% ただし、算出金額が0円を下回る場合、変動賃料は0円となります。</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">固定賃料</th> <th colspan="2">変動賃料</th> <th colspan="2">賃料合計</th> </tr> <tr> <th>中間期</th> <th>通期</th> <th>中間期</th> <th>通期</th> <th>中間期</th> <th>通期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ヒルトン福岡シーホーク</td> <td>783</td> <td>1,879</td> <td>630</td> <td>1,782</td> <td>1,413</td> <td>3,661</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注5）AGOP（Adjusted GOP=調整後GOP）とは、GOPから一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。また、GOPとはGross Operating Profit（売上高営業利益）であり、ホテルの売上高から、人件費・一般管理費等ホテルの運営に係る費用を控除した残額をいいます。以下同じです。</p> <p>（注6）年間固定賃料は2,040百万円となります。2025年12月期の賃料は、2025年2月21日から2025年12月31日までの314日間に発生する見込みの数値を、商業テナントからの賃料を含めて記載しています。</p>		固定賃料		変動賃料		賃料合計		中間期	通期	中間期	通期	中間期	通期	ヒルトン福岡シーホーク	783	1,879	630	1,782	1,413	3,661
			固定賃料		変動賃料		賃料合計														
		中間期	通期	中間期	通期	中間期	通期														
	ヒルトン福岡シーホーク	783	1,879	630	1,782	1,413	3,661														
<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> <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>変動賃料等導入 28 ホテル</td> <td>5,442</td> <td>14,886</td> </tr> <tr> <td>その他の変動賃料等導入ホテル</td> <td>1,374</td> <td>3,430</td> </tr> <tr> <td>取得予定資産</td> <td>630</td> <td>1,782</td> </tr> <tr> <td>オフィス及び商業テナント</td> <td>19</td> <td>41</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td>7,466</td> <td>20,140</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注7）既存物件の変動賃料の詳細につきましては、2024年8月22日付「2024年12月期決算 中間決算短信（REIT）」の「3. 参考情報（1）運用資産等の価格に関する情報 ②投資資産（ハ）その他投資資産の主要なもの C. ホテル事業の概要（i）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。</p>		中間期	通期	変動賃料等導入 28 ホテル	5,442	14,886	その他の変動賃料等導入ホテル	1,374	3,430	取得予定資産	630	1,782	オフィス及び商業テナント	19	41	合計	7,466	20,140			
	中間期	通期																			
変動賃料等導入 28 ホテル	5,442	14,886																			
その他の変動賃料等導入ホテル	1,374	3,430																			
取得予定資産	630	1,782																			
オフィス及び商業テナント	19	41																			
合計	7,466	20,140																			
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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2,252百万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、取得予定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。</li> <li>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9,646百万円（資本的支出Ⅰ 3,845百万円、資本的支出Ⅱ 766百万円、資本的支出Ⅲ 5,035百万円）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。</li> <li>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、6,747百万円を見込んでいます。</li> <li>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などから、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。</li> </ul>																				

<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"> <li>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4,398百万円を見込んでいます。</li> </ul>														
特別利益	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025年1月24日付での商標権の譲渡に伴い、商標権売却益として390百万円を見込んでいます。</li> </ul>														
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>取得予定資産の取得に伴う借入額は64,350百万円を前提としています。</li> <li>本日現在の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高は205,231百万円、取得予定資産取得後の2025年2月28日時点は269,581百万円となり、2025年12月期（第26期）末まで有利子負債残高に変動がないことを前提としています。</li> <li>2025年12月期（第26期）末までに返済期限が到来する借入金は31,000百万円ありますが、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。</li> <li>2025年12月期（第26期）末までに償還期限が到来する投資法人債は2,800百万円ありますが、全額投資法人債の発行を行うことを前提としています。</li> </ul>														
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>当期未処分利益</td> <td style="text-align: right;">24,195百万円</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 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;">100百万円</td> </tr> <tr> <td><b>分配可能額</b></td> <td style="text-align: right;"><b>22,739百万円</b></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><b>1口当たり分配金</b></td> <td style="text-align: right;"><b>4,461円</b></td> </tr> </table> <p>（注1）本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> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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6,596百万円を見込んでいます。</li> </ul>	当期未処分利益	24,195百万円	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）	100百万円	<b>分配可能額</b>	<b>22,739百万円</b>	発行済投資口の総口数	5,097,006口	<b>1口当たり分配金</b>	<b>4,461円</b>
当期未処分利益	24,195百万円														
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）	100百万円														
<b>分配可能額</b>	<b>22,739百万円</b>														
発行済投資口の総口数	5,097,006口														
<b>1口当たり分配金</b>	<b>4,461円</b>														
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>														
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>前提条件に記載している数値は百万円未満を切り捨てて表示しています。</li> </ul>														

<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> 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き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

		2024年12月期		2025年12月期		
		実績	前期比	予想	前期比	
客室稼働率	上期	81.1%	5.2pt	84.5%	3.4pt	
	下期	85.2%	4.3pt	88.4%	3.2pt	
	通期	83.1%	4.8pt	86.4%	3.3pt	
ADR (円)	上期	18,014	11.0%	18,840	4.6%	
	下期	20,934	9.1%	21,952	4.9%	
	通期	19,518	9.9%	20,444	4.7%	
RevPAR (円)	上期	14,601	18.6%	15,911	9.0%	
	下期	17,829	15.0%	19,396	8.8%	
	通期	16,224	16.5%	17,668	8.9%	
売上(百万円)		31,388	16.1%	33,747	7.5%	
	上期	宿泊部門	20,523	19.3%	22,267	8.5%
		料飲部門	9,664	15.8%	10,228	5.8%
		その他	1,202	△19.5%	1,252	4.2%
売上(百万円)		38,320	15.4%	40,719	6.3%	
	下期	宿泊部門	25,337	15.0%	27,595	8.9%
		料飲部門	11,583	18.5%	11,744	1.4%
		その他	1,400	0.5%	1,381	△1.4%
売上(百万円)		69,708	15.7%	74,466	6.8%	
	通期	宿泊部門	45,860	16.9%	49,862	8.7%
		料飲部門	21,247	17.2%	21,972	3.4%
		その他	2,602	△9.8%	2,633	1.2%
GOP (百万円)	上期	10,954	29.4%	11,420	4.3%	
	下期	14,373	16.0%	15,836	10.2%	
	通期	25,326	21.5%	27,256	7.6%	

(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。



## &lt; 2 &gt; 取得予定資産（ヒルトン福岡シーホーク）

		2024年12月期		2025年12月期		
		実績	前期比	予想	前期比	
客室稼働率	上期	62.2%	17.1pt	67.0%	4.9pt	
	下期	65.5%	7.2pt	70.5%	5.0pt	
	通期	63.8%	12.1pt	68.8%	4.9pt	
ADR (円)	上期	22,543	△6.0%	23,313	3.4%	
	下期	25,795	△2.0%	25,934	0.5%	
	通期	24,221	△4.3%	24,667	1.8%	
RevPAR (円)	上期	14,012	29.6%	15,623	11.5%	
	下期	16,896	10.1%	18,290	8.3%	
	通期	15,462	18.1%	16,968	9.7%	
売上（百万円）	上期		4,878	30.0%	5,121	5.0%
		宿泊部門	2,683	30.2%	2,975	10.9%
		料飲部門	2,012	29.9%	1,973	△1.9%
		その他	183	28.0%	173	△5.3%
売上（百万円）	下期		5,786	6.7%	6,153	6.3%
		宿泊部門	3,270	10.1%	3,540	8.3%
		料飲部門	2,285	0.9%	2,421	5.9%
		その他	230	22.3%	192	△16.8%
売上（百万円）	通期		10,664	16.2%	11,274	5.7%
		宿泊部門	5,953	18.3%	6,515	9.4%
		料飲部門	4,297	12.7%	4,394	2.3%
		その他	413	24.7%	365	△11.7%
GOP (百万円)	上期	1,841	74.8%	1,903	3.4%	
	下期	2,385	15.6%	2,508	5.2%	
	通期	4,225	35.6%	4,411	4.4%	

<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。