

2021年1月8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 企画部長 花村 誠
 TEL: 03-6422-0530

2020年12月期(第21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、2020年10月26日付プレスリリース「2020年12月期(第21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2020年12月期通期(2020年1月1日~2020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。

記

1. 2020年12月期(2020年1月1日~2020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 13,318	百万円 2,283	百万円 442	百万円 571	円 199	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 13,818	百万円 3,094	百万円 1,306	百万円 1,435	円 390	円 —
増減額 (C)=(B)-(A)	百万円 499	百万円 810	百万円 863	百万円 863	円 191	円 —
増減率 (D)=(C)/(A)	% 3.8	% 35.5	% 195.3	% 151.3	% 96.0	% —

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期)321円(期中平均投資口数4,462,347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4,462,347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(305百万円)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>2020年12月期(第21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2020年12月期(第21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. 2020年12月期通期（2020年1月1日～2020年12月31日）の運用状況の予想の修正理由

本投資法人が保有するホテルの業績については、新型コロナウイルス（COVID-19）感染拡大の影響により、2020年12月期通期の賃料において大幅な減少を見込んでいましたが、10月にGo Toトラベルキャンペーンの対象先に東京が追加されたことにより宿泊予約が増加し、また、一部のホテルでは、修学旅行や団体旅行等に復調の兆しが見られ、レジャー宿泊需要に回復の兆しが見られました。12月28日からGo Toトラベルキャンペーンが全国で一時的に停止されたことに伴い、年末の売上については影響を受けたものの、2020年12月期下期のHMJグループホテル（注1）の変動賃料については前回予想より655百万円の増加を見込んでいます。

また、イシングループホテル（注2）の賃借人から賃料の減額要請があり、協議の結果、固定賃料につき320百万円を減免することとなりました。一方、ザ・ビー 池袋及びザ・ビー 八王子において、新型コロナウイルス感染症無症状者及び軽症者の受け入れによる、調整後利益を変動賃料として収受することとし、変動賃料は130百万円の増加を見込んでいます。

その他、オフィス・商業テナントの固定賃料の増加26百万円、アコーグループホテル（注3）を含むその他の変動賃料導入ホテルの変動賃料の増加79百万円及び水道光熱費収入等の減少等72百万円と合わせ、営業収益が前回予想から499百万円増加する見込みです。

営業費用については、前回予想では賃料減額に伴う減収リスクとして200百万円を見込んでいましたが、今回予想では、各賃借人において当該減収リスクは見込んでおらず、物件に係る各種費用及びその他営業費用等の見直しと合わせて、営業費用は311百万円の減少を見込んでいます。また、財務コスト等についても53百万円の減少を見込み、結果として、当期純利益は前回予想から863百万円の増加を見込んでいます。

変動賃料等導入24ホテル（注4）の運営業績の詳細につきましては、後記「<参考情報3>ホテル運営指標、売上及びGOP（注5）」をご参照ください。

（注1）HMJグループホテルとは、HMJ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、オリエンタルホテル広島（「HMJ 5ホテル」といいます。）とHMJの子会社を賃借人とするオキナワ 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、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及びヒルトン東京お台場の14ホテルをいいます。また、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）イシングループホテルとは、ザ・ビー 水道橋、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー 八王子及びザ・ビー 博多の4ホテルをいいます。以下同じです。

（注3）アコーグループホテルとは、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4）変動賃料等導入24ホテルとは、HMJグループホテル、イシングループホテル及びアコーグループホテルを合わせた24ホテルをいいます。以下同じです。

（注5）GOP（売上高営業利益）及びGOL（売上高営業損失）とは、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2020年12月期（第21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。

3. 運用状況及分配金の予想のハイライト

2020年10月26日付プレスリリース「2020年12月期（第21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2020年12月期通期の運用状況及び分配金の予想（前回予想）との比較と主な差異要因は以下の通りです。

（単位：百万円）

	2019年12月期 (第20期)		2020年12月期 (第21期)			前回予想 比較		差異要因
	実績		前回予想 (A)	今回予想 (B)	今回予想の 年換算 (注1)	(B)-(A)	増減率	
物件	物件数(件)	43	42	42	42	-	-	
	取得価格	374,508	370,031	370,031	370,031	-	-	
損益	営業収益	28,278	13,318	13,818	10,222	499	3.8%	
	不動産運用収益	28,278	9,977	10,475	10,222	497	5.0%	
	うち固定賃料	構成割合 56.3% 15,931	構成割合 79.5% 7,931	構成割合 72.9% 7,636	構成割合 73.2% 7,487	△ 294	△ 3.7%	①イシングループホテルの固定賃料の減少320百万円 ②その他のテナントの固定賃料の増加26百万円
	うちその他収入	4.1% 1,170	10.0% 997	8.8% 924	8.7% 887	△ 72	△ 7.3%	主に水道光熱費収入の減少
	うち変動賃料	39.5% 11,176	10.5% 1,049	18.3% 1,914	18.1% 1,848	865	82.5%	①変動賃料等導入24ホテルの変動賃料等増加786百万円 (うち、HMJグループホテル変動賃料増加655百万円、 イシングループホテル変動賃料増加130百万円) ②その他の変動賃料導入ホテルの変動賃料の増加78百万円
	不動産等売却益等	-	3,341	3,343	-	1	0.1%	
	NOI(注2)	24,087	5,626	6,476	6,195	849	15.1%	
	NOI利回り	6.4%	1.5%	1.8%	1.7%	0.2%		
	償却後NOI(注2)	19,281	854	1,709	1,427	854	100.0%	
	償却後NOI利回り	5.1%	0.2%	0.5%	0.4%	0.2%		
	営業利益	17,148	2,283	3,094	△ 511	810	35.5%	
	経常利益	15,291	442	1,306	△ 2,299	863	195.3%	
純利益	15,290	571	1,435	△ 2,300	863	151.3%		
分配金	一時差異等調整積立金 (負ののれん)取崩額	1,176	319	305	324	△ 13	△ 4.2%	一時差異等調整積立金の取崩額(注3)
	分配金総額	16,466	888	1,740	-	852	96.0%	2019年：50年償却262百万円、固定資産除却損246百万円、大規模 改修工事対応357百万円、希薄化対応310百万円
	投資口数(口)	4,462,347	4,462,347	4,462,347	4,462,347	-	-	2020年：50年償却262百万円、固定資産除却損5百万円、 商標権の償却費37百万円(年換算56百万円)
	1口当たり分配金(円)	3,690	199	390	-	191	96.0%	

(注1) 今回予想の年換算の前提条件については、後記「<参考情報2>2020年12月期(第21期)予想の年換算(通年効果)の前提条件」をご参照ください。

(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、

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3) 一時差異等調整積立金の取崩額の詳細については、後記「<参考情報1>2020年12月期(第21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。

以上

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

<ご注意>この文書は、本投資法人の2020年12月期(第21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1>2020年12月期（第21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	・2020年12月期（第21期）通 期：2020年1月1日～2020年12月31日（366日）																																																																																																							
運用資産	・2020年7月1日付で相鉄フレッサイン新橋烏森口を譲渡（以下「本譲渡」といいます。）し、本日現在で本投資法人が保有する42物件を前提としています。																																																																																																							
営業収益	<p>・本譲渡により不動産等売却益として3,158百万円を計上しています。</p> <p>・2020年10月29日付でホテルアセント福岡の一部敷地の交換を行い、不動産等交換差益として184百万円を計上しています。</p> <p>・営業収益につきましては、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>・一時的な賃料減額の協議を行っていた賃借人については、当該賃借人と合意した内容どおりに賃料が計上されています。その他の賃借人を含めて、2020年12月期における賃借人による賃料の滞納及び不払いによる減収リスクがないことを前提としています。</p> <p>・主なホテルの賃料等につきましては、下記的前提で算出しています。</p> <p>(1) HMJグループホテル</p> <p>2020年8月25日付でHMJグループホテルの定期建物賃貸借契約の覚書を締結しました。2020年1月1日から2020年12月31日まで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。</p> <p>賃料合計 = 固定賃料+変動賃料 固定賃料 = 794百万円（月額固定賃料1か月分相当額） 変動賃料 = ホテルGOP × 変動賃料率（%）－固定賃料 但し、変動賃料はホテル毎に算出し、GOLの場合は0とします。</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>ホテル GOP</th> <th>変動 賃料率</th> <th>変動 賃料</th> <th>固定 賃料</th> <th>賃料 合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">HMJ 5 ホテル</td> <td>中間期</td> <td>△120</td> <td rowspan="2">89.78%</td> <td>-</td> <td>268</td> <td>268</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>666</td> <td>329</td> <td>268</td> <td>598</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">オキナワ マリオット リゾート & スパ</td> <td>中間期</td> <td>△149</td> <td rowspan="2">82.92%</td> <td>-</td> <td>45</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>△76</td> <td>-</td> <td>45</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">シェラトングランドホテル 広島（注1）</td> <td>中間期</td> <td>86</td> <td rowspan="2">79.03%</td> <td>39</td> <td>29</td> <td>68</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>231</td> <td>153</td> <td>29</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">オリエンタルホテル福岡 博多ステーション</td> <td>中間期</td> <td>170</td> <td rowspan="2">96.98%</td> <td>130</td> <td>35</td> <td>165</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>394</td> <td>347</td> <td>35</td> <td>382</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホリデイ・イン大阪難波</td> <td>中間期</td> <td>63</td> <td rowspan="2">90.15%</td> <td>-（注2）</td> <td>48</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>26</td> <td>-</td> <td>48</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ヒルトン成田</td> <td>中間期</td> <td>91</td> <td rowspan="2">83.59%</td> <td>-（注2）</td> <td>37</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>142</td> <td>82</td> <td>37</td> <td>119</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">インターナショナル ガーデンホテル成田</td> <td>中間期</td> <td>49</td> <td rowspan="2">95.35%</td> <td>19</td> <td>28</td> <td>47</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>134</td> <td>100</td> <td>28</td> <td>128</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホテル日航奈良</td> <td>中間期</td> <td>△175</td> <td rowspan="2">90.05%</td> <td>-</td> <td>35</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>△116</td> <td>-</td> <td>35</td> <td>35</td> </tr> </tbody> </table>			ホテル GOP	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	△120	89.78%	-	268	268	通 期	666	329	268	598	オキナワ マリオット リゾート & スパ	中間期	△149	82.92%	-	45	45	通 期	△76	-	45	45	シェラトングランドホテル 広島（注1）	中間期	86	79.03%	39	29	68	通 期	231	153	29	182	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	中間期	170	96.98%	130	35	165	通 期	394	347	35	382	ホリデイ・イン大阪難波	中間期	63	90.15%	-（注2）	48	48	通 期	26	-	48	48	ヒルトン成田	中間期	91	83.59%	-（注2）	37	37	通 期	142	82	37	119	インターナショナル ガーデンホテル成田	中間期	49	95.35%	19	28	47	通 期	134	100	28	128	ホテル日航奈良	中間期	△175	90.05%	-	35	35	通 期	△116	-	35	35
		ホテル GOP	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	△120	89.78%	-	268	268																																																																																																		
	通 期	666		329	268	598																																																																																																		
オキナワ マリオット リゾート & スパ	中間期	△149	82.92%	-	45	45																																																																																																		
	通 期	△76		-	45	45																																																																																																		
シェラトングランドホテル 広島（注1）	中間期	86	79.03%	39	29	68																																																																																																		
	通 期	231		153	29	182																																																																																																		
オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	中間期	170	96.98%	130	35	165																																																																																																		
	通 期	394		347	35	382																																																																																																		
ホリデイ・イン大阪難波	中間期	63	90.15%	-（注2）	48	48																																																																																																		
	通 期	26		-	48	48																																																																																																		
ヒルトン成田	中間期	91	83.59%	-（注2）	37	37																																																																																																		
	通 期	142		82	37	119																																																																																																		
インターナショナル ガーデンホテル成田	中間期	49	95.35%	19	28	47																																																																																																		
	通 期	134		100	28	128																																																																																																		
ホテル日航奈良	中間期	△175	90.05%	-	35	35																																																																																																		
	通 期	△116		-	35	35																																																																																																		

<ご注意>この文書は、本投資法人の2020年12月期（第21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																																																																															
			ホテル GOP	変動 賃料率	変動 賃料	固定 賃料	賃料 合計																																																																									
営業収益	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋	中間期	△16	87.11%	-	9	9																																																																									
		通期	△34		-	9	9																																																																									
	ヒルトン東京お台場	中間期	△369	92.10%	-	258	258																																																																									
		通期	△125		-	258	258																																																																									
	合計	中間期	△370	-	188	794	982																																																																									
		通期	1,243	-	1,013	794	1,807																																																																									
	<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。なお、アクティブインターシティ広島のオフィス及び商業テナントの固定賃料及び変動賃料は以下の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>変動賃料</th> <th>固定賃料</th> <th>賃料合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>3</td> <td>239</td> <td>243</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>6</td> <td>479</td> <td>485</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注2) 前回予想時において、通期のGOP見込み額では変動賃料が発生しなかったため、中間期において変動賃料は計上していません。</p> <p>(2) その他の変動賃料等導入ホテルの運営委託収入(注3)及び変動賃料</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>イビス東京新宿(注3)</td><td>18</td><td>- (注4)</td></tr> <tr><td>イビス スタイルズ 京都ステーション(注3)</td><td>- (注4)</td><td>- (注4)</td></tr> <tr><td>イビス スタイルズ 札幌(注3)</td><td>23</td><td>35</td></tr> <tr><td>メルキュールホテル札幌(注3)</td><td>40</td><td>21</td></tr> <tr><td>メルキュールホテル沖縄那覇(注3)</td><td>- (注4)</td><td>- (注4)</td></tr> <tr><td>メルキュールホテル横須賀</td><td>27</td><td>73</td></tr> <tr><td>ザ・ビー 水道橋(注5)</td><td>-</td><td>-</td></tr> <tr><td>ザ・ビー 池袋(注5)</td><td>1</td><td>81</td></tr> <tr><td>ザ・ビー 八王子(注5)</td><td>44</td><td>152</td></tr> <tr><td>ザ・ビー 博多(注5)</td><td>2</td><td>5</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル東京東日本橋</td><td>1</td><td>1</td></tr> <tr><td>スマイルホテル日本橋三越前</td><td>12</td><td>12</td></tr> <tr><td>ホテルビスタ蒲田東京</td><td>-</td><td>-</td></tr> <tr><td>チサンイン蒲田</td><td>15</td><td>21</td></tr> <tr><td>ホテル京阪ユニバーサル・シティ</td><td>非開示(注6)</td><td>非開示(注6)</td></tr> <tr><td>相鉄フレッサイン新橋烏森口(注7)</td><td>66</td><td>66</td></tr> <tr><td>ヒルトン東京ベイ</td><td>非開示(注6)</td><td>非開示(注6)</td></tr> <tr><td>ヒルトン名古屋</td><td>非開示(注6)</td><td>非開示(注6)</td></tr> <tr><td>合計</td><td>454</td><td>894</td></tr> </tbody> </table> <p>(注3) 運営委託収入には、各ホテルのGOPの金額が計上され、GOL及び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。</p>									変動賃料	固定賃料	賃料合計	中間期	3	239	243	通期	6	479	485		中間期	通期	イビス東京新宿(注3)	18	- (注4)	イビス スタイルズ 京都ステーション(注3)	- (注4)	- (注4)	イビス スタイルズ 札幌(注3)	23	35	メルキュールホテル札幌(注3)	40	21	メルキュールホテル沖縄那覇(注3)	- (注4)	- (注4)	メルキュールホテル横須賀	27	73	ザ・ビー 水道橋(注5)	-	-	ザ・ビー 池袋(注5)	1	81	ザ・ビー 八王子(注5)	44	152	ザ・ビー 博多(注5)	2	5	コンフォートホテル東京東日本橋	1	1	スマイルホテル日本橋三越前	12	12	ホテルビスタ蒲田東京	-	-	チサンイン蒲田	15	21	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	非開示(注6)	非開示(注6)	相鉄フレッサイン新橋烏森口(注7)	66	66	ヒルトン東京ベイ	非開示(注6)	非開示(注6)	ヒルトン名古屋	非開示(注6)	非開示(注6)	合計	454	894
		変動賃料	固定賃料	賃料合計																																																																												
	中間期	3	239	243																																																																												
	通期	6	479	485																																																																												
	中間期	通期																																																																														
イビス東京新宿(注3)	18	- (注4)																																																																														
イビス スタイルズ 京都ステーション(注3)	- (注4)	- (注4)																																																																														
イビス スタイルズ 札幌(注3)	23	35																																																																														
メルキュールホテル札幌(注3)	40	21																																																																														
メルキュールホテル沖縄那覇(注3)	- (注4)	- (注4)																																																																														
メルキュールホテル横須賀	27	73																																																																														
ザ・ビー 水道橋(注5)	-	-																																																																														
ザ・ビー 池袋(注5)	1	81																																																																														
ザ・ビー 八王子(注5)	44	152																																																																														
ザ・ビー 博多(注5)	2	5																																																																														
コンフォートホテル東京東日本橋	1	1																																																																														
スマイルホテル日本橋三越前	12	12																																																																														
ホテルビスタ蒲田東京	-	-																																																																														
チサンイン蒲田	15	21																																																																														
ホテル京阪ユニバーサル・シティ	非開示(注6)	非開示(注6)																																																																														
相鉄フレッサイン新橋烏森口(注7)	66	66																																																																														
ヒルトン東京ベイ	非開示(注6)	非開示(注6)																																																																														
ヒルトン名古屋	非開示(注6)	非開示(注6)																																																																														
合計	454	894																																																																														

<ご注意>この文書は、本投資法人の2020年12月期(第21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4) 運営委託費用として計上される各ホテルのGOLは以下の通りです。 (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="330 394 1326 589"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>イビス東京新宿</td> <td>-</td> <td>△11</td> </tr> <tr> <td>イビス スタイルズ 京都ステーション</td> <td>△20</td> <td>△19</td> </tr> <tr> <td>メルキュールホテル沖縄那覇</td> <td>△13</td> <td>△13</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>△33</td> <td>△44</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注5) イシングループホテルの変動賃料は、2020年10月30日付で締結した定期建物賃貸借契約の変更覚書により2020年4月1日から2020年12月31日までは変動賃料のみとなり、GOPに連動して一定の割合を変動賃料として受領します。</p> <p>(注6) 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>(注7) 相鉄フレッサイン新橋烏森口は2020年7月1日に売却しました。上記には売却日以前に発生した変動賃料を記載しています。</p> <p>・変動賃料及び運営委託収入の内訳は下記のとおりです。 (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="330 947 1307 1120"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HMJグループホテル</td> <td>188</td> <td>1,013</td> </tr> <tr> <td>オフィス及び商業テナント(注8)</td> <td>3</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>その他の変動賃料等導入ホテル(18ホテル)</td> <td>454</td> <td>894</td> </tr> <tr> <td>合計(32ホテル)</td> <td>646</td> <td>1,914</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注8) アクティブインターシティ広島のおフィス及び商業テナントの変動賃料について記載しています。</p> <p>(注9) 変動賃料の詳細につきましては、イシングループホテルを除き、2020年8月25日付「2020年12月期中間決算短信(REIT)」の47ページ「3. 参考情報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	イビス東京新宿	-	△11	イビス スタイルズ 京都ステーション	△20	△19	メルキュールホテル沖縄那覇	△13	△13	合計	△33	△44		中間期	通 期	HMJグループホテル	188	1,013	オフィス及び商業テナント(注8)	3	6	その他の変動賃料等導入ホテル(18ホテル)	454	894	合計(32ホテル)	646	1,914
	中間期	通 期																													
イビス東京新宿	-	△11																													
イビス スタイルズ 京都ステーション	△20	△19																													
メルキュールホテル沖縄那覇	△13	△13																													
合計	△33	△44																													
	中間期	通 期																													
HMJグループホテル	188	1,013																													
オフィス及び商業テナント(注8)	3	6																													
その他の変動賃料等導入ホテル(18ホテル)	454	894																													
合計(32ホテル)	646	1,914																													
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 新型コロナウイルス感染拡大の影響につき、テナントとの一時的な賃料減額の協議の状況を踏まえて、賃料減額による営業利益への影響の可能性を考慮し、前回予想時には200百万円を減収リスクとして想定していましたが、賃料減額の協議を行っていた賃借人については、当該賃借人との合意内容どおりに賃料が計上されているため、現時点では減収リスクは想定していません。 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1,915百万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、取得した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していません。 資本的支出につきましては、2020年12月期(第21期)の資本的支出額は1,725百万円(資本的支出Ⅰ1,371百万円、資本的支出Ⅱ254百万円及び資本的支出Ⅲ100百万円)を見込んでいます。 <p>(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。</p>																														

<ご注意>この文書は、本投資法人の2020年12月期(第21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																				
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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4,758百万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1,826百万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。 																				
特別利益	<ul style="list-style-type: none"> ホテルアセント福岡において、差入保証金として未計上の保証金の返還請求権が認められたことによる収益130百万円を特別利益として計上しています。詳細につきましては、2020年10月26日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ（ホテルアセント福岡の一部敷地の交換）」及び同日付「2020年12月期（第21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」をご参照ください。 																				
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2020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168,754百万円です。 																				
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 2020年12月期（第21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;"> <tr> <td style="width: 80%;">当期純利益</td> <td style="text-align: right;">1,435百万円</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1）</td> <td style="text-align: right;">262百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損（注2）</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> <tr> <td>商標権の償却額（注3）</td> <td style="text-align: right;">37百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>分配可能額</td> <td style="text-align: right;">1,740百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td style="text-align: right;">4,462,347口</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right;">390円</td> </tr> </table> <p>（注1）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）2020年5月15日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ（「オリエンタルホテル」ブランド等に係る商標権）にて公表した通り、2020年5月15日に商標権を取得しました。当該商標権については、定額法により10年で償却します。今期計上される予定の償却額については、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"> 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。 2020年12月期（第21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10,311百万円を見込んでいます。 	当期純利益	1,435百万円	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）	5百万円	商標権の償却額（注3）	37百万円	<hr/>		分配可能額	1,740百万円	発行済投資口の総口数	4,462,347口	<hr/>		1口当たり分配金	390円
当期純利益	1,435百万円																				
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）	5百万円																				
商標権の償却額（注3）	37百万円																				
<hr/>																					
分配可能額	1,740百万円																				
発行済投資口の総口数	4,462,347口																				
<hr/>																					
1口当たり分配金	390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。 																				

<ご注意>この文書は、本投資法人の2020年12月期（第21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
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捨てで表示しています。

<参考情報2> 2020年12月期（第21期）予想の年換算（通年効果）の前提条件

- ① 2020年7月1日付で譲渡した相鉄フレッサイン新橋烏森口（以下「譲渡物件」といいます。）を除く既存物件（42物件）を年間を通して保有し、不動産売却益は発生しない前提です。
- ② 商標権については、年間を通して保有していた前提で、定額法により10年で償却しています。年換算の償却額は56百万円を見込み、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当しています。
- ③ ホテルアセント福岡の一部敷地の交換の通年の影響を見込んでいます。不動産等交換差益及び差入保証金として未計上の保証金の返還請求権が認められたことによる特別利益は発生しない前提です。
- ④ 2019年12月期（第20期）に取得したホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋及びヒルトン東京お台場の固定資産税及び都市計画税等は337百万円（12ヶ月分）を想定しています。
- ⑤ 譲渡物件を除く既存物件（42物件）の営業収益及び営業費用については、上記の前提を除き、前記「<参考情報1>2020年12月期（第21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。

<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> 変動賃料等導入24ホテル

		2019年12月期		2020年12月期			
		実績	前期比	前回予想 (注1)	今回予想 (注1)	前期比	前回 予想比
客室稼働率	上期	85.1%	△2.9pt	34.0%	34.0%	△51.1pt	0.0pt
	下期	86.9%	0.5pt	34.2%	40.5%	△46.3pt	6.3pt
	通期	86.0%	△1.2pt	34.1%	37.2%	△48.7pt	3.2pt
ADR (注2)	上期	15,691	0.4%	13,362	13,362	△14.8%	0.0%
	下期	17,263	△3.4%	13,264	13,352	△22.7%	0.7%
	通期	16,492	△1.6%	13,313	13,356	△19.0%	0.3%
RevPAR (注3)	上期	13,348	△3.0%	4,536	4,536	△66.0%	0.0%
	下期	14,993	△2.9%	4,541	5,408	△63.9%	19.1%
	通期	14,178	△2.9%	4,539	4,975	△64.9%	9.6%
売上 (百万円)	上期	28,259	△2.0%	10,718	10,718	△62.1%	0.0%
	下期	31,453	△2.0%	11,593	13,232	△57.9%	14.1%
	通期	59,712	△2.0%	22,310	23,950	△59.9%	7.4%
GOP (百万円)	上期	9,067	△5.6%	△213	△213	△102.4%	0.0%
	下期	11,804	△2.8%	628	1,772	△85.0%	182.3%
	通期	20,871	△4.0%	414	1,559	△92.5%	276.2%

(注1) 前回予想及び今回予想の上期のホテル運営指標、売上及びGOPは実績値です。以下同じです。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2020年12月期（第21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。

(注2) 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3) 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。

< 2 > HMJ グループホテル

		2019年12月期		2020年12月期			
		実績	前期比	前回予想	今回予想	前期比	前回予想比
客室稼働率	上期	85.3%	△3.0pt	33.1%	33.1%	△52.2pt	0pt
	下期	87.9%	1.4pt	31.2%	38.2%	△49.7pt	6.9pt
	通期	86.6%	△0.8pt	32.2%	35.7%	△51.0pt	3.5pt
ADR	上期	17,587	△0.7%	15,222	15,222	△13.4%	0.0%
	下期	19,635	△4.5%	16,623	16,815	△14.4%	1.2%
	通期	18,635	△2.7%	15,906	16,079	△13.7%	1.1%
RevPAR	上期	15,005	△4.1%	5,045	5,045	△66.4%	0.0%
	下期	17,263	△3.0%	5,193	6,420	△62.8%	23.6%
	通期	16,143	△3.5%	5,120	5,736	△64.5%	12.0%
売上 (百万円)	上期	24,050	△2.4%	9,167	9,167	△61.9%	0.0%
	下期	27,137	△2.0%	10,191	11,847	△56.3%	16.2%
	通期	51,187	△2.2%	19,358	21,014	△58.9%	8.6%
GOP (百万円)	上期	7,230	△6.1%	△370	△370	△105.1%	0.0%
	下期	9,886	△2.0%	575	1,614	△83.7%	180.8%
	通期	17,116	△3.8%	204	1,243	△92.7%	508.5%

(注1) オリエンタルホテル福岡 博多ステーションは2018年10月1日から2019年4月8日まで閉館を伴う大規模改装を実施しました。2019年12月期の実績には当該改装による閉館の影響が含まれています。

(注2) ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋は2018年4月2日に開業したため2018年の集計には開業日以前の数値は含まれていません。

(注3) ヒルトン東京お台場は2019年4月8日に取得しています。なお、2019年12月期の実績及び前期比については、取得日以前からの通年の数値を合計して算出しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2020年12月期（第21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。