

2026年2月25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

2026年12月期（第27期）の運用状況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、2026年1月22日付「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」において公表した2026年12月期（2026年1月1日～2026年12月31日）の運用状況の予想について、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. 2026年12月期中間期（2026年1月1日～2026年6月30日）の運用状況の予想の修正

	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 19,462	百万円 12,107	百万円 9,605	百万円 9,605	円 —	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 21,699	百万円 13,821	百万円 10,814	百万円 10,814	円 —	円 —
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 2,237	百万円 1,713	百万円 1,209	百万円 1,209	円 —	円 —
増減率 (D) = (C) / (A)	% 11.5	% 14.2	% 12.6	% 12.6	% —	% —

(注1) 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＞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2) 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2026年12月期（第27期）の運用状況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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられ、当該プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2. 2026年12月期通期（2026年1月1日～2026年12月31日）の運用状況の予想の修正

	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 44,840	百万円 29,455	百万円 24,219	百万円 24,218	円 5,177	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 50,979	百万円 34,255	百万円 27,912	百万円 27,911	円 5,177	円 —
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 6,138	百万円 4,799	百万円 3,693	百万円 3,693	円 —	円 —
増減率 (D) = (C) / (A)	% 13.7	% 16.3	% 15.2	% 15.3	% —	% —

(参考) 1口当たり予想当期純利益（通期）4,796円（予想期中平均投資口数5,818,683口により算出しています。）

(注1) 本日現在の発行済投資口数5,097,006口に加え、本日開催の本投資法人役員会で決議された公募による新投資口（上限848,991口）（国内一般募集及び海外募集（以下併せて「本募集」といいます。）における国内引受会社及び海外引受会社の買取引受けの対象投資口数並びに海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買い取る権利の対象投資口数）及び第三者割当による新投資口（上限38,709口）の合計887,700口全てが発行されることを前提としています。詳細につきましては、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) 当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額（3,071百万円）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1＞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) 本日付「国内不動産信託受益権等の取得及び貸借に関するお知らせ（ハイアット リージェンシー 東京）」にて公表のとおり、ハイアット リージェンシー 東京（以下「取得予定資産」といいます。）の取得を前提としています。

3. 運用状況の予想の修正理由

本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にて公表した新投資口の発行及び投資口の売出し、本日付「国内不動産信託受益権等の取得及び貸借に関するお知らせ（ハイアット リージェンシー 東京）」にて公表した取得予定資産の取得の決定に伴い、2026年12月期（第27期）中間期及び2026年12月期（第27期）通期の運用状況の予想の修正を行うものです。

なお、新投資口発行による投資口の希薄化が見込まれますが、負ののれんによる一時差異等調整積立金を充当することで1口当たり分配金への影響が生じないようにする予定です。2026年12月期の1口当たり分配金の予想に変更はありません。また、取得予定資産は取得後3年間における設備等の減価償却費の負担が大きいため、当該減価償却費相当分について、2028年12月期（第29期）まで一時差異等調整積立金を充当する予定です。

2026年12月期（第27期）通期の運用状況の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。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の2026年12月期（第27期）の運用状況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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられ、当該プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

4. 運用状況及び分配金の予想のハイライト

2026年12月期（第27期）通期の運用状況及び分配金の予想（今回予想）並びに前回予想との比較及び主な差異要因

（単位：百万円）

	2026年 12月期 (第27期)	2026年 12月期 (第27期)	比較		既存 物件	取得予定 資産 (注1)	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	52	1	-	-	1	
取得価格	515,391	641,391	126,000	24.4%	-	126,000	
損益	営業収益	44,840	50,979	6,138	13.7%	-	6,138
	不動産運用収益	44,840	50,979	6,138	13.7%	-	6,138
	うち固定賃料	19,671	22,561	2,890	14.7%	-	2,890
	賃料割合	44.9%	45.2%				
	うち変動賃料	24,094	27,342	3,248	13.5%	-	3,248
	賃料割合	55.1%	54.8%				
	うちその他収入	1,075	1,075	-	-	-	-
	NOI（注2）	39,828	45,778	5,949	14.9%	-	5,949
	償却後NOI（注2）	32,591	37,832	5,241	16.1%	-	5,241
	営業利益	29,455	34,255	4,799	16.3%		
経常利益	24,219	27,912	3,693	15.2%			
当期純利益	24,218	27,911	3,693	15.3%			
分配金	一時差異等調整積立金 (負ののれん) 取崩額	2,171	3,071	900	41.4%	一時差異等調整積立金の取崩額	
	分配金総額	26,387	30,982	4,595	17.4%	前回予想：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	5,984,706	887,700	17.4%	今回予想：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、減価償却費対応416百万円、希薄化対応483百万円	
	1口当たり分配金(円)	5,177	5,177	-	-		

（注1）取得予定資産の取得による影響（予想）を記載しています。

（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

【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2026年12月期（第27期）の運用状況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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられ、当該プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<参考情報1>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"> 本日現在で本投資法人が保有する51物件に、以下の取得予定資産を加えた52物件を前提としています。 <取得予定資産> <table border="1" data-bbox="336 465 1329 539"> <thead> <tr> <th>取得予定日</th> <th>名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2026年3月13日</td> <td>ハイアット リージェンシー 東京</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 2026年12月期（第27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。 	取得予定日	名称	2026年3月13日	ハイアット リージェンシー 東京
取得予定日	名称				
2026年3月13日	ハイアット リージェンシー 東京				
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口数である5,097,006口に加え、本日開催の本投資法人役員会で決議された公募による新投資口（上限848,991口）（本募集における国内引受会社及び海外引受会社の買取引受けの対象投資口数並びに海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買い取る権利の対象投資口数）及び第三者割当による新投資口（上限38,709口）の合計887,700口全てが発行されることを前提としています。1口当たり分配金は、予想期末発行済口数5,984,706口により算出しています。 2026年12月期（第27期）末まで上記以外の投資口の追加発行及び自己投資口の取得が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2026年12月期（第27期）の運用状況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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられ、当該プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

項目	前提条件			
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。 (1) 変動賃料等導入29ホテル（注1） 			
	(単位：百万円)			
		中間期	通期	
		HMJ 5ホテル（注2）	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3）	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4）	213	453
		イビスタイルズ札幌（注4）	252	611
		メルキュール札幌（注4）	336	798
		メルキュール沖縄那覇（注4）	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) 変動賃料等導入29ホテルとは、上記に記載している29ホテルをいいます。以下同じです。</p> <p>(注2) 株式会社ホテルマネージメントジャパン（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3) 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4) 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2026年12月期（第27期）の運用状況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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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			
	ドーミーイン熊本	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5)	非開示 (注5)			
	ホテルフランクス	82	164			
	ヒルトン名古屋	非開示 (注5)	非開示 (注5)			
	ヒルトン東京お台場	— (注6)	— (注6)			
	雨庵 金沢	6	23			
	相鉄プレッサイン 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5)	非開示 (注5)			
	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	非開示 (注5)	非開示 (注5)			
	沖縄ハーバービューホテル	—	450			
	合計	1,702	4,707			
	<p>(注5) 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6) 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。当該改装期間中は売り止めの影響により変動賃料が発生しない前提のため「—」と記載しています。</p>					
(3) 取得予定資産（ハイアット リージェンシー 東京）						
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7) - 2,980百万円] × 97.5%						
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。						
(単位：百万円)						
	固定賃料 (注8)		変動賃料		賃料合計	
	中間期	通期	中間期	通期	中間期	通期
	1,090	2,890	1,147	3,248	2,237	6,138
<p>(注7) 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8) 年間固定賃料は3,600百万円となります。2026年12月期の賃料は、2026年3月13日から2026年12月31日までの294日間に発生する見込みの数値を記載しています。</p>						

<ご注意> この文書は、本投資法人の2026年12月期（第27期）の運用状況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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられ、当該プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

項目	前提条件		
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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 style="text-align: right;">(単位：百万円)</p>		
		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
	取得予定資産	1,147	3,248
	オフィス及び商業テナント	12	28
	合計	10,241	27,342
	<p>(注9) 変動賃料の詳細につきましては、本日付「2025年12月期 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 B. 変動賃料等導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。</p>		
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せん。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。 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12,907百万円(資本的支出Ⅰ8,080百万円、資本的支出Ⅱ1,097百万円、資本的支出Ⅲ3,728百万円)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、7,893百万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6,342百万円を見込んでいます。 		
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 取得予定資産の取得に伴う借入額は65,000百万円を前提としています。 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269,355百万円、取得予定資産取得後の2026年3月31日時点は334,355百万円となり、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340,355百万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20,254百万円ありますが、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、全額借入れ又は投資法人債の発行を行うことによりリファイナンスする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2026年12月期(第27期)の運用状況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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられ、当該プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

項目	前提条件																				
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> <tr> <td>当期末処分利益</td> <td>27,911百万円</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>262百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損（注2）</td> <td>50百万円</td> </tr> <tr> <td>大規模改装工事への対応（注3）</td> <td>1,859百万円</td> </tr> <tr> <td>取得予定資産に係る減価償却費対応（注4）</td> <td>416百万円</td> </tr> <tr> <td>希薄化対応（注5）</td> <td>483百万円</td> </tr> <tr> <td><hr/>分配可能額</td> <td><hr/>30,983百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td>5,984,706口</td> </tr> <tr> <td><hr/>1口当たり分配金</td> <td><hr/>5,177円</td> </tr> </table>	当期末処分利益	27,911百万円	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	取得予定資産に係る減価償却費対応（注4）	416百万円	希薄化対応（注5）	483百万円	<hr/> 分配可能額	<hr/> 30,983百万円	発行済投資口の総口数	5,984,706口	<hr/> 1口当たり分配金	<hr/> 5,177円
	当期末処分利益	27,911百万円																			
	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																			
	取得予定資産に係る減価償却費対応（注4）	416百万円																			
	希薄化対応（注5）	483百万円																			
	<hr/> 分配可能額	<hr/> 30,983百万円																			
	発行済投資口の総口数	5,984,706口																			
<hr/> 1口当たり分配金	<hr/> 5,177円																				
（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（負ののれん）の残高を上限に、分配金とするために取り崩す予定です。																					
（注2） 固定資産除却損として計上される金額は、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当することにより、1口当たり分配金に影響を与えない予定です。																					
（注3） ヒルトン東京お台場において、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、本改装について、期間の変更等が発生した場合は、一時差異等調整積立金（負ののれん）の取崩額を見直す可能性があります。																					
（注4） 取得予定資産に係る設備等の減価償却費負担に対応するため、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当する予定です。																					
（注5） 2026年12月期（第27期）の1口当たり分配金につきましては、取得予定資産の取得に伴う新投資口発行による投資口の希薄化対応として、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当する予定です。																					
<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3,418百万円を見込んでいます。 																					

<ご注意> この文書は、本投資法人の2026年12月期（第27期）の運用状況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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられ、当該プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

項目	前提条件												
取得予定資産	<ul style="list-style-type: none"> 取得予定資産の2026年12月期の運用状況は以下を想定しています。 <p><ハイアット リージェンシー 東京></p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2026年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業日数</td> <td>294日</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td>6,138</td> </tr> <tr> <td>NOI (注1)</td> <td>5,949</td> </tr> </tbody> </table> <p><ご参考></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td>鑑定NOI (注1) (注2)</td> <td>6,192</td> </tr> <tr> <td>鑑定NOI利回り (%) (注2) (注3)</td> <td>4.9</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 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</p> <p>(注2) 2026年1月31日時点の不動産鑑定評価書における直接還元法による収益価格の算出の前提とされているNOI (運営純収益) を用いて算出しています。</p> <p>(注3) 鑑定NOI利回り = 鑑定NOI / 取得予定価格 (126,000百万円)</p>		2026年12月期	営業日数	294日	営業収益	6,138	NOI (注1)	5,949	鑑定NOI (注1) (注2)	6,192	鑑定NOI利回り (%) (注2) (注3)	4.9
	2026年12月期												
営業日数	294日												
営業収益	6,138												
NOI (注1)	5,949												
鑑定NOI (注1) (注2)	6,192												
鑑定NOI利回り (%) (注2) (注3)	4.9												
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2026年12月期 (第27期) の運用状況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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法 (その後の改正を含みます。) に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられ、当該プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<参考情報2> 取得予定資産における2026年12月期(第27期)予想の年換算(通年効果)、取得予定資産の追加改装前及び追加改装後の想定値及びそれらの前提条件

1. 2026年12月期(第27期)予想の年換算(通年効果)及び前提条件

- ① 取得予定資産の通年の賃料につきましては、以下のとおり算出しています。
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 - 3,720百万円] × 97.5%
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。

(単位:百万円)

固定賃料	変動賃料	賃料合計
3,600	3,582	7,182

- ② 取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等は705百万円(12か月分)を想定しています。
③ 営業外費用については、物件の取得に伴う借入れ及び新投資口の発行に係る費用等は通年(12か月分)の費用を前提としています。ただし、物件の取得に伴い一括費用計上される主要な財務コストについては通年効果には含みません。
④ 取得予定資産の2026年12月期予想RevPAR、予想NOI、予想償却後NOI及び予想Net Income(注)の年換算(通年効果)につきましては、以下のとおり算出しています。

(単位:百万円)

予想RevPAR	予想NOI (利回り)	予想償却後NOI (利回り)	予想Net Income
47,469円	6,243 (5.0%)	5,393 (4.3%)	3,682

(注) 取得予定資産に係るNet Incomeについては、以下の算式により算出しています。以下同じです。
取得予定資産の償却後NOI - 取得予定資産の取得により発生する営業費用(不動産運用費用を除く) - 取得予定資産の取得に伴う資金調達により発生する営業外費用

2. 取得予定資産の追加改装前及び追加改装後の想定値及び前提条件

- ① 取得予定資産の追加改装前の想定値とは、下記③に示す追加改装実施前の時期における想定値として、本投資法人の実施するアクティブ・アセットマネジメント(注1)の一定の効果及び当該時点における市場需要の見通し等を本資産運用会社が一定の仮定を置いた上で試算して算出した値を意味し、追加改装後の想定値とは、下記③に示す追加改装実施後の時期における想定値として、追加改装を含むアクティブ・アセットマネジメントの一定の効果及び当該時点における市場需要の見通し等を本資産運用会社が一定の仮定を置いた上で試算して算出した値を意味します(いずれも通期の数値として試算したものです)。なお、想定値の算出過程及び前提条件は本資産運用会社の判断・評価・仮定を含むものであり、また、将来の特定の決算期に関する予想値を示すものではなく、実際の数値と大きく異なる可能性があります。また、当該アクティブ・アセットマネジメントが想定通りに実施できることや、本投資法人が期待する効果が得られる保証もありません。
② 想定値は、追加改装実施前及び追加改装実施後のベースラインとしての市場需要又はその他の市場要因に関する仮定を考慮して算出しています。
各想定値の算出に当たっては、市場需要又はその他の市場要因に関する仮定として、当該各時点における、(a)取得予定資産が属するエリア・カテゴリーに係る2025年12月期の客室稼働率、客室平均単価、RevPARの実績値及び前年同期比から見込まれるRevPARの上昇率、(b)経済・物価情勢のインフレ傾向、(c)2025年実績値に基づく訪日外国人の増加傾向、(d)ブランドの需要特性等を総合的に勘案しています。したがって、これらの外部要因の推移・変動等の影響により、想定値の数値は本資料に記載の数値と大きく異なる可能性があります。
③ 取得予定資産の追加改装とは、約15億円(注2)のCAPEX投下を予定した客室の増設(未利用の5階フロアに長期滞在型客室を新設)及び一部客室(34室)について2室を1室に統合する拡張工事(2027年中の実施を予定)を意味します。
④ アクティブ・アセットマネジメントとして、宿泊部門におけるレベニューマネジメントの精緻化、一般宴会部門におけるMICE(注3)獲得に向けた営業強化、レストラン部門におけるオペレーション改善による利益最大化、管理部門におけるHMJグループ(注4)による共通化等がなされる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2026年12月期(第27期)の運用状況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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含みます)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- ⑤ 取得予定資産の追加改装前及び追加改装後の想定 RevPAR、想定NOI、想定償却後NOI、想定 Net Income 及び一時差異等調整積立金活用金額につきましては、以下のとおり算出しています。

(単位：百万円)

	想定 RevPAR	想定NOI (利回り) (注5)	想定償却後NOI (利回り) (注5)	想定 Net Income	一時差異等調整 積立金 活用金額
追加改装前 想定値	49,877 円	7,061 (5.6%)	6,137 (4.9%)	4,412	500
追加改装後 想定値	55,630 円	8,125 (6.4%)	7,093 (5.6%)	5,351	500

(注1) アクティブ・アセットマネジメントとは、力強い内部成長を実現し、収益の向上、ひいてはポートフォリオの資産価値の向上を図る、本資産運用会社において行う積極的なアセットマネジメントを指します。

(注2) 計画値であり、CAPEXの時期、金額等については、決定されたものではなく、今後変更になる可能性があります。

(注3) MICEとは、企業等の会議 (Meeting)、企業等の行う報奨・研修旅行 (Incentive Travel)、国際機関・団体、学会等が行う国際会議 (Convention)、展示会・見本市、イベント (Exhibition/Event) の頭文字からなる略語であり、多くの集客効果が見込まれるビジネスイベント等の総称です。

(注4) HMJグループとは、HMJ及びその子会社 (HMJが発行済株式の50%超を保有する会社) をいいます。

(注5) 追加改装後の想定NOI利回り及び想定償却後NOI利回りは、取得予定資産の取得予定価格に上記③の追加改装による想定帳簿価額増加額 (約15億円) を加算した金額を分母として算出しています。

<ご注意> この文書は、本投資法人の2026年12月期 (第27期) の運用状況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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法 (その後の改正を含みます。) に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられ、当該プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

＜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29ホテル

		2025年12月期		2026年12月期	
		実績	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%	

(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2026年12月期（第27期）の運用状況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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧くださいの上で、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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられ、当該プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(2) ハイアット リージェンシー 東京

		2025年12月期	2026年12月期	
		実績	予想	前期比
RevPAR (円)	通期	30,887	47,469	53.7%
売上 (百万円)	通期	11,156	16,708	49.8%
宿泊部門		8,027	12,336	53.7%
料飲部門		3,038	4,282	41.0%
その他		91	90	△1.4%
GOP (百万円)	通期	3,883	7,746	99.5%

(注) 2024年5月から2025年7月まで客室の売り止めを伴う大規模改装工事を実施しています。

<ご注意> この文書は、本投資法人の2026年12月期（第27期）の運用状況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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。