

2024年6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

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

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、2024年2月21日付「2023年12月期 決算短信（REIT）」において公表した2024年12月期（2024年1月1日～2024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. 2024年12月期中間期（2024年1月1日～2024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 13,936	百万円 7,974	百万円 6,880	百万円 6,880	円 —	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 14,210	百万円 8,264	百万円 7,185	百万円 7,185	円 —	円 —
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 273	百万円 289	百万円 304	百万円 305	円 —	円 —
増減率 (D) = (C) / (A)	% 2.0	% 3.6	% 4.4	% 4.4	% —	% —

(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＞2024年12月期（第25期）中間期及び2024年12月期（第25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。

2. 2024年12月期通期（2024年1月1日～2024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 31,288	百万円 18,815	百万円 16,713	百万円 16,712	円 3,722	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 32,758	百万円 19,963	百万円 17,396	百万円 17,395	円 3,764	円 —
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 1,469	百万円 1,148	百万円 683	百万円 683	円 42	円 —
増減率 (D) = (C) / (A)	% 4.7	% 6.1	% 4.1	% 4.1	% 1.1	% —

(参考) 1口当たり予想当期純利益（通期）3,575円（予想期中平均投資口数4,865,133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4,637,006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451,641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8,359口）の合計460,000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、本日付プレスリリース「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) 負ののれんによる一時差異等調整積立金1,789百万円を取り崩して分配する予定です。

(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>2024年12月期（第25期）中間期及び2024年12月期（第25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) 本日付プレスリリース「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ（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、MIMARU東京 新宿WEST及びホテルアマネク新宿歌舞伎町）」にて公表のとおり、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、MIMARU東京 新宿WEST及びホテルアマネク新宿歌舞伎町の4物件（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. 運用状況及び分配金の予想の修正理由

①本日付プレスリリース「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、②本日付プレスリリース「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ（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、MIMARU東京 新宿WEST及びホテルアマネク新宿歌舞伎町）」にて公表した取得予定資産の取得の決定、及び③本日現在において本投資法人が保有する不動産信託受益権（以下「既存物件」といいます。）の変動賃料等の増加等に伴い、2024年12月期（第25期）通期の運用状況及び分配金の予想の修正を行うとともに、併せて2024年12月期（第25期）中間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対応として、上記③に記載の内部成長分を勘案した水準まで負ののれんによる一時差異等調整積立金を充当する予定です。

2024年12月期（第25期）通期の運用状況及び分配金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。

4. 運用状況及び分配金の予想のハイライト

2024年12月期（第25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）

物件	物件数（件）	2024年 12月期 （第25期）	2024年 12月期 （第25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）	47	51	4	-	-	4	
	取得価格	396,918	453,108	56,190	14.2%	-	56,190	
損益	営業収益	31,288	32,758	1,469	4.7%	240	1,229	
	不動産運用収益	31,288	32,758	1,469	4.7%	240	1,229	
	うち固定賃料	15,132	16,128	996	6.6%	91	904	イシングループホテル（注3） + 54百万円 その他 + 36百万円
	構成割合	48.4%	49.2%					
	うちその他収入	1,034	1,067	32	3.2%	29	3	
	構成割合	3.3%	3.3%					
	うち変動賃料	15,121	15,562	440	2.9%	119	321	HMJ19ホテル（注3） + 163百万円 アコーグループホテル（注3） △48百万円 イシングループホテル（注3） △5百万円 その他 + 11百万円
	構成割合	48.3%	47.5%					
	NOI（注2）	26,825	28,331	1,505	5.6%	305	1,200	
	NOI利回り（注2）	6.8%	6.3%					
償却後NOI（注2）	21,248	22,458	1,209	5.7%	252	957		
償却後NOI利回り（注2）	5.4%	5.0%						
営業利益	18,815	19,963	1,148	6.1%				
経常利益	16,713	17,396	683	4.1%				
当期純利益	16,712	17,395	683	4.1%				
分配金	一時差異等調整積立金 （負ののれん）取崩額	549	1,789	1,240	225.6%			一時差異等調整積立金の取崩額 前回予想：50年償却262百万円、固定資産除却損231百万円、商標権の 償却費56百万円
	分配金総額	17,258	19,185	1,926	11.2%			今回予想：50年償却262百万円、固定資産除却損231百万円、商標権の 償却費56百万円、希薄化対応1,240百万円
	投資口数（口）	4,637,006	5,097,006	460,000	9.9%			
	1口当たり分配金（円）	3,722	3,764	42	1.1%			

（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

NOI利回り＝NOI／取得（予定）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（予定）価格

（注3）HMJ 5 ホテルとは、HMJ を賃借人とする以下の5 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

HMJ 19 ホテルとは、HMJ 5 ホテルにHMJ の子会社を賃借人とする以下の14 ホテルを加えた19 ホテルをいいます。以下同じです。

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）

<ご注意>この文書は、本投資法人の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。

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

アコーグループホテルとは、イビスタイルズ京都ステーション、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及びメルキュール横須賀の5ホテルをいいます。以下同じです。

イシングループホテルとは、the b 水道橋、the b 池袋、the b 八王子及びthe b 博多の4ホテルをいいます。以下同じです。

【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URL：<https://www.jhrth.co.jp/>

<ご注意>この文書は、本投資法人の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。

<参考情報1> 2024年12月期（第25期）中間期及び2024年12月期（第25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"> 2024年12月期（第25期）中間期：2024年1月1日～2024年6月30日（182日） 2024年12月期（第25期）通期：2024年1月1日～2024年12月31日（366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47物件に、以下の取得予定資産4物件を加えた51物件を前提としています。 <p><取得予定資産></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得予定日</th> <th>名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2024年7月12日</td> <td>MIMARU東京 新宿WEST</td> </tr> <tr> <td>2024年7月12日</td> <td>ホテル アマネク新宿歌舞伎町</td> </tr> <tr> <td>2024年7月31日</td> <td>沖縄ハーバービューホテル</td> </tr> <tr> <td>2024年7月31日</td> <td>サザンビーチホテル&リゾート沖縄</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 2024年12月期（第25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、実際には運用資産が異動する可能性があります。 	取得予定日	名称	2024年7月12日	MIMARU東京 新宿WEST	2024年7月12日	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	2024年7月31日	沖縄ハーバービューホテル	2024年7月31日	サザンビーチホテル&リゾート沖縄
取得予定日	名称										
2024年7月12日	MIMARU東京 新宿WEST										
2024年7月12日	ホテル アマネク新宿歌舞伎町										
2024年7月31日	沖縄ハーバービューホテル										
2024年7月31日	サザンビーチホテル&リゾート沖縄										
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4,637,006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451,641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8,359口）の合計460,000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5,097,006口により算出しています。 2024年12月期（第25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。また、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	<ul style="list-style-type: none"> ・営業収益は、本日現在で有効な賃貸借契約等（取得予定資産については取得予定資産取得時において有効となる賃貸借契約等）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。 ・主なホテルの賃料等につきましては、以下のとおり算出しています。 							
	(1) HM J 19ホテル							
	HM J 19ホテルの賃料は固定賃料及び変動賃料からなり、変動賃料については、以下の算式により算出しています。							
	変動賃料 = [ホテルAGOP（注1）－ 基準額] × 変動賃料率（%）							
	ただし、AGOPが基準額以下の場合、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	
			中間期	通期	中間期	通期	中間期	通期
		HM J 5 ホテル	1,610	3,221	1,074	3,211	2,685	6,432
		オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	158	316	605	1,481	764	1,798
		オリエンタルホテル 沖縄 リゾート&スパ	274	550	—	507	274	1,057
		シェラトングランドホテル 広島（注2）	174	348	178	380	352	728
		オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	212	425	665	1,307	877	1,732
		ホリデイ・イン大阪難波	288	576	284	670	572	1,246
	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	67	135	224	434	291	569	
	ヒルトン成田	222	444	88	230	310	674	
	インターナショナル ガーデンホテル成田	168	336	94	219	262	555	
	ホテル日航奈良	210	420	1	103	211	523	
	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	55	110	54	100	109	211	
	ヒルトン東京お台場	799	1,600	471	1,200	1,271	2,800	
	オリエンタルホテル京都 六条	85	171	74	159	159	330	

<ご注意>この文書は、本投資法人の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	(単位：百万円)						
		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
	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	87	174	78	157	165	331
	ホテル JAL シティ関内 横浜	67	135	—	51	67	186
	合計	4,480	8,962	3,896	10,216	8,377	19,178
	<p>(注1) A GOP (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。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とおりです。</p>						
	(単位：百万円)						
		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
アクティブインターシティ広島 (オフィス及び商業テナント)	246	502	5	11	252	514	

<ご注意> この文書は、本投資法人の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の運営委託収入(注3)及び変動賃料 (単位:百万円)		
		中間期	通期
	イビスタイルズ京都ステーション(注3)	171	337
	イビスタイルズ札幌(注3)	194	539
	メルキュール札幌(注3)	242	611
	メルキュール沖縄那覇(注3)	120	260
	メルキュール横須賀	150	322
	the b 水道橋	62	108
	the b 池袋	114	213
	the b 八王子	68	118
	the b 博多	93	163
	ドーミーイン熊本	12	67
	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	72	136
	チサン イン 蒲田	43	80
	ヒルトン東京ベイ	非開示(注4)	非開示(注4)
	ヒルトン名古屋	非開示(注4)	非開示(注4)
	雨庵 金沢	5	19
	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	251	554	
合計	2,232	5,013	
	(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。		
	(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。		
	(3) 取得予定資産		
	① MIMARU東京 新宿WEST(注5) 賃料は固定賃料及び変動賃料からなり、算出方法は以下のとおりです。 変動賃料 = ホテルGOPに連動して算出される額 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。		
	② ホテル アマネク新宿歌舞伎町(注5) 賃料は固定賃料及び変動賃料からなり、算出方法は以下のとおりです。 変動賃料 = ホテルGOPに連動して算出される額 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。		
	③ 沖縄ハーバービューホテル(注6) 賃料は2026年7月31日までは固定賃料のみとなります。		
	④ サザンビーチホテル&リゾート沖縄(注7) 賃料は固定賃料及び変動賃料からなり、算出方法は以下のとおりです。 変動賃料 = ホテルGOPに連動して算出される額 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。		

<ご注意>この文書は、本投資法人の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																							
	(単位：百万円)																							
	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																		
MIMARU 東京 新宿 WEST	—	非開示 (注5)	—	非開示 (注5)	—	187																		
ホテル アマネク 新宿歌舞伎町	—	非開示 (注5)	—	非開示 (注5)	—	233																		
沖縄ハーバービューホテル	—	440 (注6)	—	—	—	440																		
サザンビーチホテル& リゾート沖縄	—	257 (注7)	—	107 (注7)	—	365																		
合計	—	904	—	321	—	1,225																		
	<p>(注5) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入の内訳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。2024年12月期の賃料は、2024年7月12日から2024年12月31日までの173日間に発生する見込みの数値を記載しています。</p> <p>(注6) 2026年7月31日までの年間固定賃料は1,050百万円となります。2024年12月期の賃料は、2024年7月31日から2024年12月31日までの154日間に発生する見込みの数値を記載しています。</p> <p>(注7) 年間固定賃料は600百万円となります。2024年12月期の賃料は、2024年7月31日から2024年12月31日までの154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>																							
営業収益	<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" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HM J 19 ホテル</td> <td>3,896</td> <td>10,216</td> </tr> <tr> <td>その他の変動賃料等導入ホテル</td> <td>2,232</td> <td>5,013</td> </tr> <tr> <td>取得予定資産</td> <td>—</td> <td>321</td> </tr> <tr> <td>オフィス及び商業テナント</td> <td>5</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,133</td> <td>15,562</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注8) 既存物件の変動賃料の詳細につきましては、2024年2月21日付「2023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 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	HM J 19 ホテル	3,896	10,216	その他の変動賃料等導入ホテル	2,232	5,013	取得予定資産	—	321	オフィス及び商業テナント	5	11	合計	6,133	15,562
	中間期	通期																						
HM J 19 ホテル	3,896	10,216																						
その他の変動賃料等導入ホテル	2,232	5,013																						
取得予定資産	—	321																						
オフィス及び商業テナント	5	11																						
合計	6,133	15,562																						

<ご注意> この文書は、本投資法人の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
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である不動産運用費用のうち、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、2,097百万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原価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、2024年12月期（第25期）の資本的支出額は7,311百万円（資本的支出Ⅰ 3,745百万円、資本的支出Ⅱ 400百万円、資本的支出Ⅲ 3,165百万円）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、5,640百万円を見込んでいます。 ・建物の修繕費は、各計算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、各計算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2,568百万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30,000百万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175,231百万円、取得予定資産取得後の2024年7月31日時点は205,231百万円となり、2024年12月期（第25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。 ・2024年12月期（第25期）末までに返済期限が到来する借入金は6,100百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 ・2024年12月期（第25期）末までに償還期限が到来する投資法人債は3,000百万円ありますが、全額借入れ又は投資法人債の発行を行うことを前提としています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の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																						
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> 2024年12月期（第25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="0"> <tr> <td>当期末処分利益</td> <td style="text-align: right;">17,395百万円</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;">231百万円</td> </tr> <tr> <td> 商標権の償却額（注3）</td> <td style="text-align: right;">56百万円</td> </tr> <tr> <td> 希薄化対応（注4）</td> <td style="text-align: right;">1,240百万円</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>分配可能額</td> <td style="text-align: right;">19,185百万円</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><hr/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right;">3,764円</td> </tr> </table>	当期末処分利益	17,395百万円	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）	231百万円	商標権の償却額（注3）	56百万円	希薄化対応（注4）	1,240百万円	<hr/>		分配可能額	19,185百万円	発行済投資口の総口数	5,097,006口	<hr/>		1口当たり分配金	3,764円
	当期末処分利益	17,395百万円																					
	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）	231百万円																					
	商標権の償却額（注3）	56百万円																					
	希薄化対応（注4）	1,240百万円																					
	<hr/>																						
	分配可能額	19,185百万円																					
発行済投資口の総口数	5,097,006口																						
<hr/>																							
1口当たり分配金	3,764円																						
	<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（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。</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） 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> <p>（注4） 2024年12月期（第25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、既存物件の内部成長分を勘案した水準まで一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当する予定です。</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、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。 2024年12月期（第25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6,964百万円を見込んでいます。 																						
取得予定 資産	<ul style="list-style-type: none"> 取得予定資産の2024年12月期の運用状況は以下を想定しています。 																						
	<p><MIMARU東京 新宿WEST></p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p>																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2024年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業日数</td> <td style="text-align: center;">173日</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td style="text-align: center;">188</td> </tr> <tr> <td>NOI（注1）</td> <td style="text-align: center;">182</td> </tr> </tbody> </table>		2024年12月期	営業日数	173日	営業収益	188	NOI（注1）	182														
		2024年12月期																					
	営業日数	173日																					
	営業収益	188																					
NOI（注1）	182																						
<p><ご参考></p>																							
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>鑑定NOI（注1）（注2）</td> <td style="text-align: center;">459</td> </tr> <tr> <td>鑑定NOI利回り（%）（注2）（注3）</td> <td style="text-align: center;">4.8</td> </tr> </tbody> </table>	鑑定NOI（注1）（注2）	459	鑑定NOI利回り（%）（注2）（注3）	4.8																			
鑑定NOI（注1）（注2）	459																						
鑑定NOI利回り（%）（注2）（注3）	4.8																						

<ご注意>この文書は、本投資法人の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。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								
取得予定資産	<p><ホテル アマネク新宿歌舞伎町></p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p>								
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">2024年12月期</td> </tr> <tr> <td>営業日数</td> <td style="text-align: center;">173日</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td style="text-align: center;">235</td> </tr> <tr> <td>NOI (注1)</td> <td style="text-align: center;">229</td> </tr> </table>		2024年12月期	営業日数	173日	営業収益	235	NOI (注1)	229
		2024年12月期							
	営業日数	173日							
	営業収益	235							
	NOI (注1)	229							
	<p><ご参考></p>								
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>鑑定NOI (注1) (注2)</td> <td style="text-align: center;">489</td> </tr> <tr> <td>鑑定NOI利回り (%) (注2) (注3)</td> <td style="text-align: center;">5.5</td> </tr> </table>	鑑定NOI (注1) (注2)	489	鑑定NOI利回り (%) (注2) (注3)	5.5				
	鑑定NOI (注1) (注2)	489							
	鑑定NOI利回り (%) (注2) (注3)	5.5							
	<p><沖縄ハーバービューホテル></p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p>								
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">2024年12月期</td> </tr> <tr> <td>営業日数</td> <td style="text-align: center;">154日</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td style="text-align: center;">440</td> </tr> <tr> <td>NOI (注1)</td> <td style="text-align: center;">431</td> </tr> </table>		2024年12月期	営業日数	154日	営業収益	440	NOI (注1)	431
		2024年12月期							
	営業日数	154日							
	営業収益	440							
	NOI (注1)	431							
	<p><ご参考></p>								
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>鑑定NOI (注1) (注2)</td> <td style="text-align: center;">1,474</td> </tr> <tr> <td>鑑定NOI利回り (%) (注2) (注3)</td> <td style="text-align: center;">6.9</td> </tr> </table>	鑑定NOI (注1) (注2)	1,474	鑑定NOI利回り (%) (注2) (注3)	6.9				
	鑑定NOI (注1) (注2)	1,474							
	鑑定NOI利回り (%) (注2) (注3)	6.9							
	<p><サザンビーチホテル&リゾート沖縄></p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p>								
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">2024年12月期</td> </tr> <tr> <td>営業日数</td> <td style="text-align: center;">154日</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td style="text-align: center;">365</td> </tr> <tr> <td>NOI (注1)</td> <td style="text-align: center;">357</td> </tr> </table>		2024年12月期	営業日数	154日	営業収益	365	NOI (注1)	357
		2024年12月期							
	営業日数	154日							
営業収益	365								
NOI (注1)	357								
<p><ご参考></p>									
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>鑑定NOI (注1) (注2)</td> <td style="text-align: center;">1,135</td> </tr> <tr> <td>鑑定NOI利回り (%) (注2) (注3)</td> <td style="text-align: center;">7.0</td> </tr> </table>	鑑定NOI (注1) (注2)	1,135	鑑定NOI利回り (%) (注2) (注3)	7.0					
鑑定NOI (注1) (注2)	1,135								
鑑定NOI利回り (%) (注2) (注3)	7.0								
<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) 2024年4月30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) NOI利回り = NOI / 取得予定価格</p>									

<ご注意>この文書は、本投資法人の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
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捨てで表示しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の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。

<参考情報2> 取得予定資産における2024年12月期（第25期）予想の年換算（通年効果）、アクティブ・アセットマネジメント実施後の想定NOI及びそれらの前提条件

<1> 2024年12月期（第25期）予想の年換算（通年効果）及び前提条件

- ① 取得予定資産の賃料等の算出方法については、前記「<参考情報1>2024年12月期（第25期）中間期及び2024年12月期（第25期）通期の運用状況の見通しの前提条件」からの変更はありません。
- ② 取得予定資産の通年の賃料等につきましては、以下のとおり算出しています。

（単位：百万円）

	固定賃料	変動賃料	賃料合計
MIMARU 東京 新宿 WEST	非開示（注1）	非開示（注1）	412
ホテル アマネク新宿歌舞伎町	非開示（注1）	非開示（注1）	490
沖縄ハーバービューホテル	1,050	—	1,050
サザンビーチホテル&リゾート沖縄	614	153	767
合計	2,090	630	2,720

- ③ 取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等は147百万円（12か月分）を想定しています。
- ④ 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。
- ⑤ 取得予定資産の2024年12月期予想NOI、予想償却後NOI及び予想Net Income（注2）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おります。

（単位：百万円）

取得予定資産	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	合計
予想NOI （利回り）	376 3.9%	459 5.2%	1,002 4.7%	698 4.3%	2,536 4.5%
予想償却後NOI （利回り）	337 3.5%	432 4.9%	815 3.8%	463 2.9%	2,049 3.6%
予想Net Income	208	313	527	246	1,296

（注1） 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入の内訳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。

（注2） 取得予定資産にかかる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

<ご注意> この文書は、本投資法人の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。

< 2 > アクティブ・アセットマネジメント（注1）実施後の想定NOI及び前提条件

- ① 取得予定資産の想定NOIとは、アクティブ・アセットマネジメントの一定の効果等をジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が試算して算出した通期のNOIを意味します。なお、想定NOI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。
- ② アクティブ・アセットマネジメントとして、特に、沖縄ハーバービューホテルについては、約 35 億円のCAPEXの投下（注2）による客室、レストラン、プール等の改装（2025 年中の実施を予定）、サザンビーチホテル&リゾート沖縄については、既存の定期賃貸借契約満了後（2025 年 12 月に満了予定）に本資産運用会社において想定する賃貸条件（注3）による賃貸借契約締結がなされることを前提としています。
- ③ 沖縄ハーバービューホテルについては、2026 年 8 月 1 日以降に適用される以下の固定賃料及び変動賃料を前提としています。
 固定賃料 = 月額 55 百万円
 変動賃料 = [ホテルAGOP - 基準額 720 百万円] × 95.0%
 ただし、AGOPが基準額以下の場合、変動賃料は0円となります。
- ④ 取得予定資産の想定NOI、想定償却後NOI及び想定 Net Income につきましては、以下のとおり算出しております。なお、取得予定資産の想定客室稼働率、想定ADR及び想定RevPAR並びに沖縄ハーバービューホテル及びサザンビーチホテル&リゾート沖縄の想定売上につきましては、後記「< 参考情報 3 > ホテル運営指標、売上及びGOP」をご参照ください。

（単位：百万円）

取得予定資産	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	合計
想定NOI (利回り)	464 4.8%	486 5.5%	1,570 7.3%	1,019 6.3%	3,540 6.3%
想定償却後NOI (利回り)	425 4.4%	459 5.2%	1,094 5.1%	784 4.8%	2,764 4.9%
想定 Net Income	295	338	798	563	1,995

（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）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）契約賃料として、「年額 600 百万円+ホテルのGOPが 650 百万円を超えた額に 93%を乗じた金額」を想定しています。

< ご注意 > この文書は、本投資法人の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。

＜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。また、取得予定資産におけるアクティブ・アセットマネジメント実施後の想定値については、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。

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＞ HMJ19ホテル

		2023年12月期		2024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	75.8%	21.2pt	82.3%	81.8%	6.0pt	△0.5pt	
	下期	81.3%	7.8pt	84.8%	84.8%	3.5pt	—	
	通期	78.6%	14.4pt	83.5%	83.3%	4.7pt	△0.2pt	
ADR (円)	上期	18,055	46.9%	19,698	19,715	9.2%	0.1%	
	下期	21,286	23.8%	22,999	22,999	8.0%	—	
	通期	19,740	30.6%	21,383	21,396	8.4%	0.1%	
RevPAR (円)	上期	13,685	103.8%	16,204	16,123	17.8%	△0.5%	
	下期	17,302	37.1%	19,507	19,507	12.7%	—	
	通期	15,508	60.0%	17,865	17,824	14.9%	△0.2%	
売上(百万円)		23,947	88.3%	27,668	27,530	15.0%	△0.5%	
	上期	宿泊部門	14,564	123.5%	17,341	17,254	18.5%	△0.5%
		料飲部門	7,972	70.6%	9,229	9,157	14.9%	△0.8%
		その他	1,411	△7.9%	1,098	1,120	△20.7%	2.0%
売上(百万円)		29,373	33.3%	33,190	33,190	13.0%	—	
	下期	宿泊部門	18,720	50.3%	21,105	21,105	12.7%	—
		料飲部門	9,335	16.0%	10,915	10,915	16.9%	—
		その他	1,317	△13.7%	1,170	1,170	△11.2%	—
売上(百万円)		53,320	53.4%	60,858	60,721	13.9%	△0.2%	
	通期	宿泊部門	33,284	75.5%	38,446	38,359	15.2%	△0.2%
		料飲部門	17,307	36.0%	20,144	20,072	16.0%	△0.4%
		その他	2,729	△10.8%	2,268	2,290	△16.1%	0.9%
GOP (百万円)	上期	7,464	386.0%	9,183	9,349	25.3%	1.8%	
	下期	10,935	75.8%	12,577	12,577	15.0%	—	
	通期	18,399	137.2%	21,760	21,926	19.2%	0.8%	

(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。

< 2 > 変動賃料等導入 28 ホテル (注)

		2023年12月期		2024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	75.9%	20.1pt	82.0%	81.2%	5.3pt	△0.8pt
	下期	80.8%	6.6pt	84.6%	84.6%	3.7pt	—
	通期	78.4%	13.3pt	83.3%	82.9%	4.5pt	△0.4pt
ADR (円)	上期	16,227	49.3%	17,899	17,955	10.6%	0.3%
	下期	19,184	27.7%	20,578	20,578	7.3%	—
	通期	17,764	34.0%	19,267	19,300	8.6%	0.2%
RevPAR (円)	上期	12,311	103.0%	14,670	14,575	18.4%	△0.6%
	下期	15,504	39.2%	17,400	17,400	12.2%	—
	通期	13,920	61.4%	16,043	15,995	14.9%	△0.3%
売上 (百万円)	上期	27,046	88.3%	31,557	31,343	15.9%	△0.7%
宿泊部門		17,209	117.7%	20,620	20,487	19.0%	△0.6%
料飲部門		8,345	71.9%	9,759	9,657	15.7%	△1.0%
その他		1,492	△6.9%	1,177	1,199	△19.6%	1.9%
売上 (百万円)	下期	33,203	34.2%	37,469	37,469	12.8%	—
宿泊部門		22,031	49.2%	24,726	24,726	12.2%	—
料飲部門		9,778	17.0%	11,488	11,488	17.5%	—
その他		1,393	△13.7%	1,254	1,254	△10.0%	—
売上 (百万円)	通期	60,249	54.1%	69,025	68,812	14.2%	△0.3%
宿泊部門		39,240	73.1%	45,346	45,213	15.2%	△0.3%
料飲部門		18,124	37.2%	21,248	21,146	16.7%	△0.5%
その他		2,885	△10.3%	2,431	2,453	△15.0%	0.9%
GOP (百万円)	上期	8,462	365.2%	10,590	10,752	27.1%	1.5%
	下期	12,388	75.6%	14,259	14,259	15.1%	—
	通期	20,849	134.9%	24,850	25,011	20.0%	0.7%

(注) 変動賃料等導入 28 ホテルとは、HM J 19 ホテルにアコーグループホテル及びイシシグループホテルを加えた 28 ホテルをいいます。

<ご注意>この文書は、本投資法人の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。

< 3 > 取得予定資産

① MIMARU 東京 新宿 WEST

		2023年12月期		2024年12月期		想定値 (注1)
		実績	前期比	予想	前期比	
客室稼働率	上期	85.6%	56.8pt	84.7%	△1.0pt	—
	下期	85.1%	21.5pt	84.2%	△0.9pt	—
	通期	85.4%	39.0pt	84.4%	△0.9pt	85.3%
ADR (円)	上期	34,210	108.5%	49,522	44.8%	—
	下期	43,069	102.3%	45,804	6.3%	—
	通期	38,662	95.4%	47,658	23.3%	47,941
RevPAR (円)	上期	29,295	519.7%	41,934	43.1%	—
	下期	36,645	170.9%	38,560	5.2%	—
	通期	33,000	259.5%	40,238	21.9%	40,893
売上高 (百万円)	上期	405	522.4%	582	43.7%	—
	下期	516	171.8%	540	4.7%	—
	通期	921	261.3%	1,123	21.8%	1,139
GOP (百万円)	上期	265	—	403	52.0%	—
	下期	350	236.0%	360	2.8%	—
	通期	616	469.6%	763	24.0%	779

(注1) 前記「<参考情報2>取得予定資産における2024年12月期(第25期)予想の年換算(通年効果)、アクティブ・アセットマネジメント実施後の想定NOI及びそれらの前提条件」に記載のアクティブ・アセットマネジメント実施後の想定値になります。また、想定値は通期を対象として試算していることから、上期及び下期は「—」としています。以下同じです。

(注2) 2023年12月期上期におけるGOPの前期比については、1000%以上となるため、「—」としています。

② ホテル アマネク新宿歌舞伎町

		2023年12月期		2024年12月期		想定値
		実績	前期比	予想	前期比	
客室稼働率	上期	89.1%	—	92.8%	—	—
	下期	94.5%	—	93.1%	△1.5pt	—
	通期	93.1%	—	92.9%	—	92.7%
ADR (円)	上期	16,212	—	21,710	—	—
	下期	20,261	—	21,403	5.6%	—
	通期	19,262	—	21,556	—	22,736
RevPAR (円)	上期	14,442	—	20,143	—	—
	下期	19,154	—	19,922	4.0%	—
	通期	17,938	—	20,031	—	21,075
売上高 (百万円)	上期	161	—	648	—	—
	下期	622	—	643	3.3%	—
	通期	784	—	1,291	—	1,354
GOP (百万円)	上期	37	—	442	—	—
	下期	432	—	437	1.3%	—
	通期	469	—	880	—	915

(注) ホテル アマネク新宿歌舞伎町は2023年4月28日に開業したため、2023年12月期の前期比並びに2024年12月期上期及び通期における前期比は記載していません。また、2023年12月期上期は2023年4月～6月の実績を記載しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の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して一般に公表するものであり、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。また、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。

③ 沖縄ハーバービューホテル

		2023年12月期		2024年12月期		想定値
		実績	前期比	予想	前期比	
客室稼働率	上期	60.8%	12.0pt	70.6%	9.8pt	—
	下期	63.3%	1.2pt	81.8%	18.5pt	—
	通期	62.1%	6.6pt	76.2%	14.2pt	80.1%
ADR (円)	上期	11,975	36.3%	11,316	△5.5%	—
	下期	12,435	11.0%	14,016	12.7%	—
	通期	12,212	20.3%	12,773	4.6%	26,529
RevPAR (円)	上期	7,277	70.0%	7,988	9.8%	—
	下期	7,876	13.1%	11,468	45.6%	—
	通期	7,579	34.5%	9,738	28.5%	21,241
売上 (百万円)	上期	1,089	78.4%	1,261	15.8%	—
宿泊部門		464	70.0%	512	10.4%	—
料飲部門		595	110.6%	718	20.7%	—
その他		30	△45.2%	31	3.7%	—
売上 (百万円)	下期	1,296	24.7%	1,696	30.9%	—
宿泊部門		510	13.1%	743	45.6%	—
料飲部門		765	34.6%	909	18.8%	—
その他		21	3.5%	45	117.2%	—
売上 (百万円)	通期	2,385	44.5%	2,958	24.0%	4,630
宿泊部門		974	34.5%	1,255	28.8%	2,729
料飲部門		1,360	59.8%	1,627	19.6%	1,761
その他		51	△32.3%	76	49.7%	140
GOP (百万円)	上期	175	—	190	8.5%	—
	下期	245	65.6%	412	68.3%	—
	通期	420	311.7%	602	43.4%	1,728

(注) 2023年12月期上期におけるGOPの前期比については、前期実績がマイナスのため、「—」としています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の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。

④ サザンビーチホテル&リゾート沖縄

		2023年12月期		2024年12月期		想定値
		実績	前期比	予想	前期比	
客室稼働率	上期	70.9%	26.9pt	74.9%	4.0pt	—
	下期	68.7%	△7.7pt	83.3%	14.6pt	—
	通期	69.8%	9.4pt	79.1%	9.3pt	80.2%
ADR (円)	上期	15,250	18.6%	15,679	2.8%	—
	下期	20,977	22.0%	21,873	4.3%	—
	通期	18,091	15.8%	18,958	4.8%	20,745
RevPAR (円)	上期	10,817	91.1%	11,741	8.5%	—
	下期	14,407	9.7%	18,219	26.5%	—
	通期	12,627	33.9%	14,998	18.8%	16,631
売上(百万円)	上期	1,399	87.8%	1,561	11.5%	—
宿泊部門		877	91.1%	957	9.1%	—
料飲部門		478	86.5%	559	16.9%	—
その他		44	47.4%	44	0.2%	—
売上(百万円)	下期	1,841	10.0%	2,235	21.4%	—
宿泊部門		1,188	9.7%	1,502	26.5%	—
料飲部門		600	12.7%	674	12.3%	—
その他		54	△8.1%	59	10.2%	—
売上(百万円)	通期	3,240	34.0%	3,795	17.1%	4,150
宿泊部門		2,065	33.9%	2,459	19.1%	2,762
料飲部門		1,078	36.7%	1,233	14.4%	1,281
その他		98	10.6%	103	5.7%	107

(注) GOPについては、賃貸借契約を締結したテナントより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。

<ご注意>この文書は、本投資法人の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。