

2018年8月7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 IR部長 花村 誠
 TEL: 03-6422-0530

2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

ジャパン・ホテル・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2018年2月22日付「平成29年12月期 決算短信(REIT)」において公表した2018年12月期通期(2018年1月1日～2018年12月31日)の運用状況及び分配金の予想につき、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. 2018年12月期(2018年1月1日～2018年12月31日)の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	百万円 26,567	百万円 16,094	百万円 14,295	百万円 14,294	円 3,705	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 28,321	百万円 17,884	百万円 16,092	百万円 16,091	円 3,844	円 0
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 1,753	百万円 1,790	百万円 1,796	百万円 1,796	円 139	円 0
増減率 (D) = (C) / (A)	% 6.6	% 11.1	% 12.6	% 12.6	% 3.8	% 0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期)4,011円(予想期中平均投資口数4,010,847口により算出しています。)

(注1) 1口当たり分配金は、本日時点の発行済投資口数4,010,847口により算出しています。

(注2) 当期純利益に一時差異等調整積立金565百万円を上乗せした額から、圧縮特別勘定積立金積立額(1,235百万円)を控除した金額を分配金総額とする予定です。詳細については後記「2. 運用状況及び分配金の予想の修正理由」をご参照下さい。

(注3) 上記運用状況及び分配金の予想の前提条件については、後記「<参考情報>2018年12月期(第19期)通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。

(注4) 百万円未満の数値は切り捨て、百分率は小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

2. 運用状況及び分配金の予想の修正理由

本日付プレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ（R&Bホテル東日本橋、ザ・ビー 赤坂見附、ザ・ビー お茶の水）」にて公表のとおり、2018年8月10日を予定日としたR&Bホテル東日本橋、ザ・ビー 赤坂見附及びザ・ビー お茶の水（以下あわせて「譲渡予定物件」といいます。）の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）の決定により、2018年12月期（第19期）の運用状況の予想の修正を行うものです。

本譲渡に伴い不動産等売却益1,937百万円が見込まれることに加え、本譲渡に伴う営業収益、営業費用、財務コストの見直しの結果、当期純利益が1,796百万円増加する見込みです。また、本譲渡による不動産売却益（1,937百万円）のうち、1,235百万円については、「特定の資産の譲渡に伴い特別勘定を設けた場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の8）の制度を適用し、「投資法人の計算に関する規則」（第2条第2項第28号）に定める買換特例圧縮積立金に該当しない圧縮特別勘定積立金として積み立て、内部留保することを想定しています。結果として、2018年12月期（第19期）の1口当たり分配金は、前回予想から139円の増額となる3,844円を見込んでいます。なお、本譲渡による一過性の影響を排除し、本譲渡に伴う期中収益の減少を通年ベースで想定した場合の1口当たり分配金は3,612円と見込まれます。

2018年12月期中間期の運用状況の予想について変更はありません。

3. 運用状況及び分配金の予想のハイライト

2017年12月期（第18期）の運用状況、2018年2月22日付「平成29年12月期 決算短信（REIT）」で公表した2018年12月期（第19期）の運用状況の予想との差異要因は以下のとおりです。

（単位：百万円）

	第18期 実績	第19期 （ご参考）		前回予想 比較 増減率	差異要因	
		前回予想 （注1） （A）	今回予想 （B）			今回予想の 年換算 （注2）
物件						
物件数（件）	44	44	41	41	△3	本譲渡による3物件売却
取得価格	319,474	319,474	309,370	309,370	△10,104 △3.2%	
損益						
営業収益	25,475	26,567	28,321	26,104	1,753 6.6%	
不動産運用収益	25,475	26,567	26,384	26,104	△183 △0.7%	
うち固定賃料等	構成割合 55.8% 14,221	構成割合 56.0% 14,878	構成割合 55.9% 14,749	構成割合 55.7% 14,550	△128 △0.9%	本譲渡による固定賃料等の減少△128百万円
うち変動賃料	44.2% 11,253	44.0% 11,689	44.1% 11,634	44.3% 11,553	△55 △0.5%	ザ・ビー赤坂見附及びザ・ビーお茶の水の譲渡による変動賃料の減少△55百万円
不動産等売却益等	-	-	1,937	-	1,937 -	
NOI（注3）	21,424	22,186	22,021	21,723	△165 △0.7%	
NOI利回り	6.7%	6.9%	7.1%	7.0%	0.2%	
償却後NOI（注3）	17,563	18,062	17,915	17,654	△146 △0.8%	
償却後NOI利回り	5.5%	5.7%	5.8%	5.7%	0.1%	
営業利益	15,757	16,094	17,884	15,707	1,790 11.1%	
経常利益	14,006	14,295	16,092	13,925	1,796 12.6%	
純利益	14,005	14,294	16,091	13,924	1,796 12.6%	
分配金						
一時差異等調整積立金 （負ののれん）取崩額	769	565	565	565	-	一時差異等調整積立金の取崩額（注4） 第18期：50年償却262百万円、固定資産除却損132百万円、 希薄化対応374百万円 第19期：50年償却262百万円、固定資産除却損38百万円、 大規模改修工事対応265百万円
圧縮特別勘定積立金 積立額	-	-	△1,235	-	△1,235 -	
分配金総額	14,771	14,860	15,417	14,487	557 3.8%	
投資口数（口）	4,010,847	4,010,847	4,010,847	4,010,847	-	
1口当たり分配金（円）	3,683	3,705	3,844	3,612	139 3.8%	

（注1）2018年2月22日付「平成29年12月期 決算短信（REIT）」において公表した2018年12月期通期（2018年1月1日～2018年12月31日）の運用状況及び分配金の予想です。

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

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(注3) それぞれ以下の算式で算出しています。以下同じです。

NOI (Net Operating Income) = 不動産運用収益 - 不動産運用費用 + 減価償却費 + 固定資産除却損 + 資産除去債務費用

NOI 利回り = NOI / 取得価格

償却後NOI = 不動産運用収益 - 不動産運用費用、償却後NOI 利回り = 償却後NOI / 取得価格

(注4) 負ののれん 50 年償却額についての詳細については、後記「2018 年 12 月期 (第 19 期) 通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

【注記】

上記は、本日現在における運用状況に基づく予想であり、実際の 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。本予想はこれを保証するものではありません。

以 上

* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

<参考情報>2018年12月期（第19期）通期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																																																																																	
計算期間	・2018年12月期（第19期）通 期：2018年1月1日～2018年12月31日（365日）																																																																																	
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在で本投資法人が保有する44物件（以下「既存物件」といいます。）から、平成30年8月10日に譲渡を予定している下記3物件を譲渡し41物件になることを前提としています。 																																																																																	
	譲渡予定日	資産名称																																																																																
	2018年8月10日	R & B ホテル東日本橋																																																																																
	2018年8月10日	ザ・ビー 赤坂見附																																																																																
	2018年8月10日	ザ・ビー お茶の水																																																																																
	<ul style="list-style-type: none"> ・また、2018年12月期（第19期）末までに上記以外の運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 																																																																																	
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・本譲渡により、以下のとおり不動産等売却益として1,937百万円を計上することを見込んでいます。実際には売買の成否、譲渡価格、引渡日その他の条件により変動する可能性があります。 <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>R & B ホテル 東日本橋</th> <th>ザ・ビー 赤坂見附</th> <th>ザ・ビー お茶の水</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>譲渡予定価格</td> <td>3,050</td> <td>6,600</td> <td>2,500</td> <td>12,150</td> </tr> <tr> <td>帳簿価額（見込み額）</td> <td>1,483</td> <td>6,293</td> <td>2,353</td> <td>10,131</td> </tr> <tr> <td>譲渡益（見込み額）</td> <td>1,543</td> <td>265</td> <td>128</td> <td>1,937</td> </tr> </tbody> </table>					R & B ホテル 東日本橋	ザ・ビー 赤坂見附	ザ・ビー お茶の水	合計	譲渡予定価格	3,050	6,600	2,500	12,150	帳簿価額（見込み額）	1,483	6,293	2,353	10,131	譲渡益（見込み額）	1,543	265	128	1,937																																																										
		R & B ホテル 東日本橋	ザ・ビー 赤坂見附	ザ・ビー お茶の水	合計																																																																													
	譲渡予定価格	3,050	6,600	2,500	12,150																																																																													
	帳簿価額（見込み額）	1,483	6,293	2,353	10,131																																																																													
	譲渡益（見込み額）	1,543	265	128	1,937																																																																													
	<ul style="list-style-type: none"> ・営業収益につきましては、本日現在で有効な賃貸借契約等を基に、ホテルとしての競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。なお、ホテル以外に商業施設又はオフィス等との賃貸借契約がある場合には、当該賃貸借契約を基に算出した営業収益を含みます。なお、譲渡予定物件譲渡後の41物件につきましては、前回予想数値からの変更はありません。 																																																																																	
	<ul style="list-style-type: none"> ・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>（1）HMJ 12ホテル</p> <p>HMJ 12ホテルの固定及び変動賃料の前提条件につきましては下記のとおりです。</p> <p>賃料合計 = 固定賃料 + 変動賃料</p> <p>変動賃料 = [ホテル合計GOP - GOP基準額] × 変動賃料率（%）</p>																																																																																	
	<p>2018年12月期（第19期）</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>GOP 基準額</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>3,142</td> <td>1,675</td> <td rowspan="2">85.0%</td> <td>1,247</td> <td>1,610</td> <td>2,857</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>8,078</td> <td>3,351</td> <td>4,018</td> <td>3,221</td> <td>7,239</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>439</td> <td>350</td> <td rowspan="2">90.0%</td> <td>80</td> <td>274</td> <td>355</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>1,471</td> <td>700</td> <td>694</td> <td>550</td> <td>1,244</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>428</td> <td>234</td> <td rowspan="2">82.5%</td> <td>160</td> <td>174</td> <td>334</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>948</td> <td>468</td> <td>396</td> <td>348</td> <td>744</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホテルセントラーザ博多 （注2）</td> <td>中間期</td> <td>448</td> <td>212</td> <td rowspan="2">90.0%</td> <td>145</td> <td>199</td> <td>345</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>586</td> <td>425</td> <td>145</td> <td>400</td> <td>545</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホリデイ・イン大阪難波</td> <td>中間期</td> <td>607</td> <td>325</td> <td rowspan="2">92.5%</td> <td>261</td> <td>288</td> <td>549</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>1,269</td> <td>650</td> <td>572</td> <td>576</td> <td>1,148</td> </tr> </tbody> </table>						ホテル GOP	GOP 基準額	変動 賃料率	変動 賃料	固定 賃料	賃料 合計	HMJ 5ホテル	中間期	3,142	1,675	85.0%	1,247	1,610	2,857	通 期	8,078	3,351	4,018	3,221	7,239	オキナワ マリオット リゾート & スパ	中間期	439	350	90.0%	80	274	355	通 期	1,471	700	694	550	1,244	シェラトングランドホテル 広島（注1）	中間期	428	234	82.5%	160	174	334	通 期	948	468	396	348	744	ホテルセントラーザ博多 （注2）	中間期	448	212	90.0%	145	199	345	通 期	586	425	145	400	545	ホリデイ・イン大阪難波	中間期	607	325	92.5%	261	288	549	通 期	1,269	650	572	576	1,148
			ホテル GOP	GOP 基準額	変動 賃料率	変動 賃料	固定 賃料	賃料 合計																																																																										
	HMJ 5ホテル	中間期	3,142	1,675	85.0%	1,247	1,610	2,857																																																																										
		通 期	8,078	3,351		4,018	3,221	7,239																																																																										
	オキナワ マリオット リゾート & スパ	中間期	439	350	90.0%	80	274	355																																																																										
		通 期	1,471	700		694	550	1,244																																																																										
	シェラトングランドホテル 広島（注1）	中間期	428	234	82.5%	160	174	334																																																																										
通 期		948	468	396		348	744																																																																											
ホテルセントラーザ博多 （注2）	中間期	448	212	90.0%	145	199	345																																																																											
	通 期	586	425		145	400	545																																																																											
ホリデイ・イン大阪難波	中間期	607	325	92.5%	261	288	549																																																																											
	通 期	1,269	650		572	576	1,148																																																																											

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

項目	前提条件																																																								
		ホテル G O P	G O P 基準額	変動 賃料率	変動 賃料	固定 賃料	賃料 合計																																																		
営業収益	ヒルトン成田	中間期	429	275	86.5%	133	222	355																																																	
		通 期	921	550		321	444	765																																																	
	インターナショナル ガーデンホテル成田	中間期	266	180	98.0%	84	168	252																																																	
		通 期	552	360		188	336	524																																																	
	ホテル日航奈良	中間期	416	235	91.5%	165	210	375																																																	
		通 期	864	470		361	420	781																																																	
	合計	中間期	6,178	-	-	2,278	3,147	5,426																																																	
		通 期	14,693	-	-	6,698	6,295	12,993																																																	
	<p>(注1) アクティブインターシティ広島的主要施設であるシェラトングランドホテル広島の賃料について記載しています。別途、オフィス棟及び商業ゾーンにおける賃料として中間期212百万円、通期446百万円を見込んでいます。なお、一部店舗の売上連動賃料の契約による変動賃料（中間期6百万円、通期13百万円）を含んだ金額です。</p> <p>(注2) 下期に行う大規模改装の影響により、中間期の変動賃料は通期の変動賃料見込額を上限として計上する予定です。</p>																																																								
	<p>(2) アコー6ホテル アコー6ホテルの運営委託収入及び変動賃料 (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>イビス 東京新宿</th> <th>イビス スタイルズ京都 ステーション</th> <th>イビス スタイルズ 札幌</th> <th>メルキュール ホテル 札幌</th> <th>メルキュール ホテル 沖縄那覇</th> <th>メルキュール ホテル 横須賀</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>240</td> <td>249</td> <td>280</td> <td>268</td> <td>238</td> <td>138</td> <td>1,415</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>482</td> <td>527</td> <td>668</td> <td>667</td> <td>488</td> <td>262</td> <td>3,096</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 運営委託収入には、各ホテルのG O Pの金額が計上され、本投資法人が負担する運営委託費用につきましては、営業費用項目として計上されることを前提としています。なお、一部ホテル以外のテナント等の収益が各ホテルのG O Pに含まれている場合、当該テナント売上相当分はG O Pから差し引いて運営委託収入を計上しています。当該テナント売上相当分は駐車場使用料に計上しています。</p> <p>(注2) メルキュールホテル札幌はホテル以外のテナントの売上連動変動賃料を含んだ金額です。</p>									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	メルキュール ホテル 横須賀	合計	中間期	240	249	280	268	238	138	1,415	通 期	482	527	668	667	488	262	3,096																									
		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	メルキュール ホテル 横須賀	合計																																																	
	中間期	240	249	280	268	238	138	1,415																																																	
通 期	482	527	668	667	488	262	3,096																																																		
<p>(3) ザ・ビー6ホテル 2018年12月期 (第19期) (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>変動賃料</th> <th>固定賃料</th> <th>賃料合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">ザ・ビー水道橋</td> <td>中間期</td> <td>12</td> <td>42</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>27</td> <td>84</td> <td>112</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ザ・ビー 赤坂見附</td> <td>中間期</td> <td>49</td> <td>68</td> <td>118</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>60</td> <td>82</td> <td>142</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ザ・ビー 池袋</td> <td>中間期</td> <td>65</td> <td>109</td> <td>175</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>137</td> <td>219</td> <td>357</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ザ・ビー お茶の水</td> <td>中間期</td> <td>16</td> <td>34</td> <td>51</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>21</td> <td>41</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ザ・ビー 八王子</td> <td>中間期</td> <td>30</td> <td>61</td> <td>92</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>63</td> <td>122</td> <td>185</td> </tr> </tbody> </table>										変動賃料	固定賃料	賃料合計	ザ・ビー水道橋	中間期	12	42	54	通 期	27	84	112	ザ・ビー 赤坂見附	中間期	49	68	118	通 期	60	82	142	ザ・ビー 池袋	中間期	65	109	175	通 期	137	219	357	ザ・ビー お茶の水	中間期	16	34	51	通 期	21	41	62	ザ・ビー 八王子	中間期	30	61	92	通 期	63	122	185
		変動賃料	固定賃料	賃料合計																																																					
ザ・ビー水道橋	中間期	12	42	54																																																					
	通 期	27	84	112																																																					
ザ・ビー 赤坂見附	中間期	49	68	118																																																					
	通 期	60	82	142																																																					
ザ・ビー 池袋	中間期	65	109	175																																																					
	通 期	137	219	357																																																					
ザ・ビー お茶の水	中間期	16	34	51																																																					
	通 期	21	41	62																																																					
ザ・ビー 八王子	中間期	30	61	92																																																					
	通 期	63	122	185																																																					

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

項目	前提条件																													
営業収益	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <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 rowspan="2">ザ・ビー 博多</td> <td>中間期</td> <td>74</td> <td>44</td> <td>119</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>160</td> <td>89</td> <td>249</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">合計</td> <td>中間期</td> <td>250</td> <td>361</td> <td>611</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>469</td> <td>641</td> <td>1,111</td> </tr> </tbody> </table>						変動賃料	固定賃料	賃料合計	ザ・ビー 博多	中間期	74	44	119	通 期	160	89	249	合計	中間期	250	361	611	通 期	469	641	1,111			
			変動賃料	固定賃料	賃料合計																									
	ザ・ビー 博多	中間期	74	44	119																									
		通 期	160	89	249																									
	合計	中間期	250	361	611																									
		通 期	469	641	1,111																									
	(注1) 固定賃料にはホテル以外のテナント賃料が含まれています。																													
	(4) その他の変動賃料導入ホテル																													
	その他の変動賃料導入ホテルの変動賃料 (単位：百万円)																													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>スマイルホテル日本橋三越前</td> <td>18</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>ホテルピスタ蒲田東京</td> <td>—</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>チサンイン蒲田</td> <td>37</td> <td>79</td> </tr> <tr> <td>ホテル京阪ユニバーサル・シティ</td> <td>非開示 (注)</td> <td>非開示 (注)</td> </tr> <tr> <td>ホテルサンルート新橋</td> <td>97</td> <td>97</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン東京ベイ</td> <td>非開示 (注)</td> <td>非開示 (注)</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン名古屋</td> <td>非開示 (注)</td> <td>非開示 (注)</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>816</td> <td>1,356</td> </tr> </tbody> </table>					中間期	通 期	スマイルホテル日本橋三越前	18	18	ホテルピスタ蒲田東京	—	16	チサンイン蒲田	37	79	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	非開示 (注)	非開示 (注)	ホテルサンルート新橋	97	97	ヒルトン東京ベイ	非開示 (注)	非開示 (注)	ヒルトン名古屋	非開示 (注)	非開示 (注)	合計	816
	中間期	通 期																												
スマイルホテル日本橋三越前	18	18																												
ホテルピスタ蒲田東京	—	16																												
チサンイン蒲田	37	79																												
ホテル京阪ユニバーサル・シティ	非開示 (注)	非開示 (注)																												
ホテルサンルート新橋	97	97																												
ヒルトン東京ベイ	非開示 (注)	非開示 (注)																												
ヒルトン名古屋	非開示 (注)	非開示 (注)																												
合計	816	1,356																												
(注) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから非開示としています。																														
<ul style="list-style-type: none"> 変動賃料及び運営委託収入の内訳は下記のとおりです。(注1) 																														
<2018年12月期(第19期)の変動賃料等内訳> (単位：百万円)																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HMJ 1 2 ホテル (注2)</td> <td>2,285</td> <td>6,712</td> </tr> <tr> <td>アコー6 ホテル</td> <td>1,415</td> <td>3,096</td> </tr> <tr> <td>ザ・ビー6 ホテル</td> <td>250</td> <td>469</td> </tr> <tr> <td>その他変動賃料 (7 ホテル)</td> <td>816</td> <td>1,356</td> </tr> <tr> <td>合計 (31ホテル)</td> <td>4,767</td> <td>11,634</td> </tr> </tbody> </table>					中間期	通 期	HMJ 1 2 ホテル (注2)	2,285	6,712	アコー6 ホテル	1,415	3,096	ザ・ビー6 ホテル	250	469	その他変動賃料 (7 ホテル)	816	1,356	合計 (31ホテル)	4,767	11,634									
	中間期	通 期																												
HMJ 1 2 ホテル (注2)	2,285	6,712																												
アコー6 ホテル	1,415	3,096																												
ザ・ビー6 ホテル	250	469																												
その他変動賃料 (7 ホテル)	816	1,356																												
合計 (31ホテル)	4,767	11,634																												
(注1) 変動賃料及び運営委託収入の取り決めの詳細については、2018年2月22日付「平成29年12月期 決算短信 (REIT)」58ページ「D. ホテル事業の概要 (1) 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」をご参照下さい。																														
(注2) アクティブインターシティ広島における、一部店舗の売上連動賃料の契約による変動賃料として中間期6百万円、通期13百万円を含んだ金額です。																														
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である不動産賃貸費用のうち、減価償却費以外の費用につきましては、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しています。 固定資産税及び都市計画税等の公租公課につきましては、1,682百万円が費用計上されることを前提としています。 なお、一般的に、取得資産の固定資産税及び都市計画税等につきましては、前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得価格に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。また2017年12月期(第18期)に取得した3物件(ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良)の2018年12月期(第19期)に費用計上される固定資産税及び都市計画税等は9ヶ月分で124百万円(通年12ヶ月分 166百万円)を想定しています。 																													

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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、2018年12月期（第19期）の資本的支出予定額3,186百万円（資本的支出Ⅰ 1,898百万円、資本的支出Ⅱ 897百万円及び資本的支出Ⅲ 391百万円（注））を含めて定額法により算出しており、4,064百万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。 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に経過年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意下さい。 																						
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及び融資手数料の償却額、アレンジメントフィー、金融派生商品（金利キャップ）の償却費等の借入関連コストとして1,800百万円を見込んでいます。 新投資口の発行及び売出しに係る費用は、定額法により3年間で償却しています。 																						
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2018年7月末日時点の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高は141,060百万円、本譲渡後及び2018年12月31日時点は136,060百万円を前提としています。 上記の有利子負債残高の減少は本譲渡に伴う期限前弁済5,000百万円を行うことを前提としています。 本日以降、2018年12月期（第19期）中に返済期限が到来する借入金が4,489百万円あり全額借換えを行うことを前提としています。 上記の借入金の約定返済は、自己資金による弁済を前提としています。 																						
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口数である4,010,847口を前提としています。 2018年12月期（第19期）末まで上記以外の投資口の追加発行がないことを前提としています。 																						
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 2018年12月期（第19期）の1口当たり分配金は、下記の前提で算出しています。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">当期純利益</td> <td style="text-align: right;">16,091百万円</td> </tr> <tr> <td>圧縮特別勘定積立金積立額（注1）</td> <td style="text-align: right;">△1,235百万円</td> </tr> <tr> <td>一時差異等調整積立金（負ののれん）の利用</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">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 style="padding-left: 20px;">固定資産除却損（注3）</td> <td style="text-align: right;">38百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">大規模改修工事への対応（注4）</td> <td style="text-align: right;">265百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>分配可能額</td> <td style="text-align: right;">15,421百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td style="text-align: right;">4,010,847口</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right;">3,844円</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> （注1）本譲渡による不動産売却益の見込み額のうち、1,235百万円については、「特定の資産の譲渡に伴い特別勘定を設けた場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の8）の制度を適用し、租税特別措置法第67条の15に定める導管性の要件に抵触しない範囲で圧縮積立金として積み立てることを前提としています。 （注2）2017年12月期（第18期）以降每期262百万円（「負ののれん50年償却額」といいます。）を一時差異等調整積立金の残高を上限に、分配金とするために取り崩します。 （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。 	当期純利益	16,091百万円	圧縮特別勘定積立金積立額（注1）	△1,235百万円	一時差異等調整積立金（負ののれん）の利用		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）	38百万円	大規模改修工事への対応（注4）	265百万円	<hr/>		分配可能額	15,421百万円	発行済投資口の総口数	4,010,847口	<hr/>		1口当たり分配金	3,844円
当期純利益	16,091百万円																						
圧縮特別勘定積立金積立額（注1）	△1,235百万円																						
一時差異等調整積立金（負ののれん）の利用																							
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）	38百万円																						
大規模改修工事への対応（注4）	265百万円																						
<hr/>																							
分配可能額	15,421百万円																						
発行済投資口の総口数	4,010,847口																						
<hr/>																							
1口当たり分配金	3,844円																						

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

項目	前提条件
1口当たり分配金	<p>(注4) ホテルセンターザ博多において、2018年10月から2019年3月末まで閉館を伴う大規模改装（以下「本改装」といいます。）を予定しています。本改装が分配金に及ぼす影響を鑑み、ホテルセンターザ博多の2017年12月期（第18期）の償却後NOIと2018年12月期（第19期）の償却後NOIとの差額に相当する265百万円につき、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当する予定です。なお、本改装期間の変更等が発生した場合は、一時差異等調整積立金の取崩し額を見直す可能性があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、運用資産の異動、ホテル賃借人等の異動やホテル賃借人等を取り巻く事業環境の変化等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、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。 ・2018年12月期（第19期）分配金に一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当した後の一時差異等調整積立金（負ののれん）残高は11,792百万円を見込んでいます。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）は行わないことを前提としております。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます）規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向、不動産市況、ホテルを取り巻く事業環境等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 ・前提条件に記載している数値は百万円未満切捨てで表示しています。

<参考資料1> 今回予想の年換算（通年効果）の前提条件

- ① 譲渡予定物件については年間を通じて所有していない前提です。
- ② 譲渡予定物件を除く既存物件（41物件）の営業収益及び営業費用については、固定資産税及び都市計画税を除き、前記「2018年12月期（第19期）通期の運用状況の見通しの前提条件」から変更はありません。
- ③ 2017年12月期（第18期）に取得した3物件（ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良）の固定資産税及び都市計画税等は166百万円（12ヶ月分）を想定しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。