

2020年8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 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)中間期の運用状況の予想と実績値との差異
並びに2020年12月期(第21期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

ジャパン・ホテル・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2020年3月25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」において(未定)と公表した2020年12月期中間期(2020年1月1日～2020年6月30日)の運用状況の予想と本日公表の実績値に差異が生じたので、お知らせいたします。また、最近の業績動向を踏まえ、同じく(未定)としていた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いても、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月期中間期(2020年1月1日～2020年6月30日)の運用状況の予想と実績値との差異

	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
前々回発表予想 (A)	百万円 13,539	百万円 7,895	百万円 6,972	百万円 6,972	円 —	円 —
前回発表予想	百万円 (未定)	百万円 (未定)	百万円 (未定)	百万円 (未定)	円 —	円 —
今回発表(実績) (B)	百万円 5,536	百万円 325	百万円 △550	百万円 △551	円 —	円 —
増減額 (C)=(B)-(A)	百万円 △8,003	百万円 △7,570	百万円 △7,523	百万円 △7,523	円 —	円 —
増減率 (D)=(C)/(A)	% △59.1	% △95.9	% —	% —	% —	% —

<ご注意>この文書は、本投資法人の2020年12月期(第21期)中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び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（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
前々回発表予想 (A)	百万円 29,971	百万円 18,128	百万円 16,239	百万円 16,238	円 3,750	円 —
前回発表予想	百万円 (未定)	百万円 (未定)	百万円 (未定)	百万円 (未定)	円 (未定)	円 (未定)
今回修正予想 (B)	百万円 13,126	百万円 2,085	百万円 244	百万円 243	円 126	円 —
増減額 (C)=(B)－(A)	百万円 △16,844	百万円 △16,042	百万円 △15,994	百万円 △15,994	円 △3,624	円 —
増減率 (D)=(C)/(A)	% △56.2	% △88.5	% △98.5	% △98.5	% △96.6	% —

(参考) 1口当たり予想当期純利益（通期）54円（予想期中平均投資口数4,462,347口により算出しています。）

(注1) 2020年12月期中間期（2020年1月1日～2020年6月30日）の運用状況の予想、並びに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については、2020年3月25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」にて（未定）と公表しております。よって、前々回発表予想として2020年2月20日付「2019年12月期決算短信（REIT）」において公表した数字を参考として記載しています。以下同じです。

(注2) 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3) 当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額（319百万円）を上乗せした金額を分配金総額とする予定です。

(注4) 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5) 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。以下同じです。

3. 運用状況の予想の修正理由

(1) 2020年12月期中間期（2020年1月1日～2020年6月30日）の運用状況の前々回予想比

新型コロナウイルス（COVID-19）の更なる感染拡大により、国内外での経済活動の抑制、訪日外国人の減少に加え、政府による緊急事態宣言の発令等に伴う全国的なイベント自粛や大型テーマパークの営業中止により、本投資法人が保有する一部のホテルで休館となるなど、ホテルマーケットは急激に悪化しました。

このような状況の下、本投資法人は、最大の賃借人である株式会社ホテルマネジメントジャパン（以下「HMJ」といいます。）より賃料見直しの要請を受けました。本投資法人は、HMJとともに、HMJグループホテル（注1）の徹底した業務の見直しによる運営コストの削減等の対応策を講じ、HMJグループホテルの中間期を含む当期の固定賃料の減額（中間期3,970百万円。通期8,736百万円）に合意しました（注2）。結果として、当中間期におけるホテルの固定賃料が3,970百万円減少しました。

また、変動賃料、運営委託収入及び歩合賃料が3,911百万円、水道光熱費収入等が128百万円減少し、営業収益が前々回予想から8,003百万円減少しました。

一方、物件に係る各種費用の削減並びに修繕工事等の実施時期の見直し等により営業費用が432百万円減少し、また、主に損害保険金収入により営業外収益が34百万円増加、財務コストが11百万円減少したことにより、当期純利益は前々回予想から7,523百万円減少しました。

(2) 2020年12月期通期（2020年1月1日～2020年12月31日）の運用状況の前々回予想比

2020年5月に政府による緊急事態宣言は解除されたものの、新型コロナウイルス（COVID-19）の世

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の2020年12月期（第21期）中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び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。

界的な感染拡大及びそれによる社会・経済情勢の悪化は未だ収束せず、ホテル業績の回復には時間がかかるものと見込まれます。

このような状況の下、業績が悪化した賃借人の一部からは、固定賃料の減額要請等を受けており、本投資法人は、各賃借人と協議の上個別に対応しています。このような協議の状況を考慮し、投資法人の業績予想に関しては、200百万円の減収リスクを見込んでいます。

また、2020年7月1日に相鉄フレッサイン新橋烏森口を譲渡し、売却益として3,156百万円を見込んでいます。

結果として、ホテル及びオフィス・商業テナントの固定賃料8,897百万円の減少、変動賃料、運営委託収入及び歩合賃料についても10,935百万円、水道光熱費収入等が169百万円減少、営業収益が前々回予想から16,844百万円減少する見込みです。

物件に係る各種費用の削減並びに修繕工事等の実施時期の見直し等により営業費用が802百万円減少し、また、主に損害保険金収入により営業外収益が35百万円増加、財務コストについても12百万円減少する見込みであり、結果として、当期純利益は前々回予想から15,994百万円減少する見込みです。

変動賃料等導入のホテルの運營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3）」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齋橋及びヒルトン東京お台場の14ホテルをいいます。以下同じです。
- (注2) HMJグループホテルの賃貸契約の詳細については、本日付けプレスリリース「定期建物賃貸借契約の改定に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注3) 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）中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び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。

4. 運用状況及び分配金の予想のハイライト

(1) 2020年2月20日付「2019年12月期決算短信 (REIT)」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 (前々回予想) との比較と主な差異要因

(単位: 百万円)

	2019年12月期 (第20期)	2020年12月期 (第21期)			前々回予想 比較 (B)-(A)	増減率	物件 売却 (注3)	既存 物件 (注4)	差異要因
	実績	前々回予想 (注1) (A)	今回予想 (B)	今回予想の 年換算 (注2)					
物件									
物件数 (件)	43	43	42	42	△ 1	△	1	-	
取得価格	374,508	374,508	369,708	369,708	4,800	1.3%	4,800	-	
損益									
営業収益	28,278	29,971	13,126	9,738	16,844	56.2%	2,990	19,835	
不動産運用収益	28,278	29,971	9,970	9,738	20,001	66.7%	165	19,835	
うち固定賃料	構成割合 56.3% 15,931	構成割合 56.1% 16,828	構成割合 79.5% 7,931	構成割合 79.9% 7,782	△ 8,897	△ 52.9%	△ 149	△ 8,748	①HMJグループホテルの固定賃料の減少△8,736百万円 ②その他テナントの固定賃料の減少△11百万円
うちその他収入	4.1% 1,170	3.9% 1,158	9.9% 989	10.0% 974	169	14.6%	16	152	主に水道光熱費収入の減少
うち変動賃料	39.5% 11,176	40.0% 11,984	10.5% 1,049	10.1% 982	△ 10,935	△ 91.2%	-	△ 10,935	①変動賃料導入24ホテル (注5) の変動賃料等減少△9,771百万円 (うち、HMJグループホテル変動賃料等減少△6,614百万円) ②その他の変動賃料導入ホテルの変動賃料等の減少△1,163百万円
不動産等売却益等	-	-	3,156	-	3,156	-	3,156	-	
物件に係る営業費用	4,191	4,698	4,355	4,408	342		32	310	
NOI (注6)	24,087	25,273	5,614	5,330	19,658	77.8%	133	19,524	
NOI利回り	6.4%	6.7%	1.5%	1.4%	5.2%				
償却後NOI (注6)	19,281	20,392	841	568	19,550	95.9%	122	19,427	
償却後NOI利回り	5.1%	5.4%	0.2%	0.2%	5.2%				
営業利益	17,148	18,128	2,085	1,340	16,042	88.5%			
経常利益	15,291	16,239	244	3,181	15,994	98.5%			
純利益	15,290	16,238	243	3,182	15,994	98.5%			
分配金									
一時差異等調整積立金 (負のれん) 取崩額	1,176	496	319	337	177	35.8%			一時差異等調整積立金の取崩額 (注7)
分配金総額	16,466	16,733	562	-	16,171	96.6%			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 2020年: 50年償却262百万円、固定資産除却損19百万円、商標権の償却費37百万円 (年換算56百万円)
投資口数 (口)	4,462,347	4,462,347	4,462,347	4,462,347	-				
1口当たり分配金(円)	3,690	3,750	126	-	3,624	96.6%			

(注1) 前々回予想には2020年2月20日付「2019年12月期決算短信 (REIT)」において公表した数字を記載しています。以下同じです。

(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3) 2020年7月1日付で売却した相鉄フレッサイン新橋鳥森口の売却による影響額を記載しています。

(注4) 既存物件とは、2020年6月30日時点で本投資法人が保有する43物件から、2020年7月1日に売却した相鉄フレッサイン新橋鳥森口を除いた42物件をいいます。以下同じです。

(注5) 変動賃料導入24ホテルとは、HMJグループホテルにイビス東京新宿、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、ザ・ビー水道橋、ザ・ビー池袋、ザ・ビー八王子及びザ・ビー博多を加えた24ホテルをいいます。本書において以下同じです。

(注6) 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7) 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。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2020年12月期 (第21期) 中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び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）中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・2020年12月期(第21期)末までに本譲渡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"> ・本譲渡により不動産等売却益として3,156百万円を計上することを見込んでいます。 ・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、下記の前提で算出しています。 <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>						
			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	241		-	268	268
	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	△170		-	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	118		65	29	94
	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	286		242	35	278
	ホリデイ・イン大阪難波	中間期	63	90.15%	- (注2)	48	48
		通期	22		-	48	48
	ヒルトン成田	中間期	91	83.59%	- (注3)	37	37
		通期	64		16	37	53
	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	64	33		28	61	
ホテル日航奈良	中間期	△175	90.05%	-	35	35	
	通期	△210		-	35	35	
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	△42		-	9	9	
ヒルトン東京お台場	中間期	△369	92.10%	-	258	258	
	通期	△170		-	258	258	
合計	中間期	△370	-	188	794	982	
	通期	204	-	357	794	1,151	

<ご注意>この文書は、本投資法人の2020年12月期(第21期)中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び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"> <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>5</td> <td>477</td> <td>483</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注2) 通期のGOP見込み額では変動賃料が発生しないため、中間期において変動賃料は計上していません。</p> <p>(注3) 通期のGOP見込み額が中間期のGOP額を下回るため、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4)及び変動賃料</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>イビス東京新宿</td> <td>18</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>イビス スタイルズ 京都ステーション</td> <td>- (注5)</td> <td>- (注5)</td> </tr> <tr> <td>イビス スタイルズ 札幌</td> <td>23</td> <td>38</td> </tr> <tr> <td>メルキュールホテル札幌</td> <td>40</td> <td>68</td> </tr> <tr> <td>メルキュールホテル沖縄那覇</td> <td>- (注5)</td> <td>- (注5)</td> </tr> <tr> <td>メルキュールホテル横須賀</td> <td>27</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>ザ・ビー 水道橋</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ザ・ビー 池袋</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>ザ・ビー 八王子</td> <td>44</td> <td>105</td> </tr> <tr> <td>ザ・ビー 博多</td> <td>2</td> <td>2</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>18</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>685</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注4) 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> <p>(注5) 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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>イビス スタイルズ 京都ステーション</td> <td>△20</td> <td>△40</td> </tr> <tr> <td>メルキュールホテル沖縄那覇</td> <td>△13</td> <td>△39</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>△33</td> <td>△80</td> </tr> </tbody> </table> <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>		変動賃料	固定賃料	賃料合計	中間期	3	239	243	通 期	5	477	483		中間期	通 期	イビス東京新宿	18	3	イビス スタイルズ 京都ステーション	- (注5)	- (注5)	イビス スタイルズ 札幌	23	38	メルキュールホテル札幌	40	68	メルキュールホテル沖縄那覇	- (注5)	- (注5)	メルキュールホテル横須賀	27	17	ザ・ビー 水道橋	-	-	ザ・ビー 池袋	1	1	ザ・ビー 八王子	44	105	ザ・ビー 博多	2	2	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	18	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	685		中間期	通 期	イビス スタイルズ 京都ステーション	△20	△40	メルキュールホテル沖縄那覇	△13	△39	合計	△33	△80
		変動賃料	固定賃料	賃料合計																																																																																	
	中間期	3	239	243																																																																																	
	通 期	5	477	483																																																																																	
		中間期	通 期																																																																																		
	イビス東京新宿	18	3																																																																																		
	イビス スタイルズ 京都ステーション	- (注5)	- (注5)																																																																																		
	イビス スタイルズ 札幌	23	38																																																																																		
	メルキュールホテル札幌	40	68																																																																																		
	メルキュールホテル沖縄那覇	- (注5)	- (注5)																																																																																		
メルキュールホテル横須賀	27	17																																																																																			
ザ・ビー 水道橋	-	-																																																																																			
ザ・ビー 池袋	1	1																																																																																			
ザ・ビー 八王子	44	105																																																																																			
ザ・ビー 博多	2	2																																																																																			
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	18																																																																																			
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	685																																																																																			
	中間期	通 期																																																																																			
イビス スタイルズ 京都ステーション	△20	△40																																																																																			
メルキュールホテル沖縄那覇	△13	△39																																																																																			
合計	△33	△80																																																																																			

<ご注意>この文書は、本投資法人の2020年12月期(第21期)中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び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> <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。 <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="330 490 1307 667"> <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>357</td> </tr> <tr> <td>オフィス及び商業テナント(注8)</td> <td>3</td> <td>5</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>685</td> </tr> <tr> <td>合計(32ホテル)</td> <td>646</td> <td>1,049</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。 (注9) 変動賃料の詳細につきましては、本日付「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	HMJグループホテル	188	357	オフィス及び商業テナント(注8)	3	5	その他の変動賃料等導入ホテル(18ホテル)	454	685	合計(32ホテル)	646	1,049
	中間期	通 期														
HMJグループホテル	188	357														
オフィス及び商業テナント(注8)	3	5														
その他の変動賃料等導入ホテル(18ホテル)	454	685														
合計(32ホテル)	646	1,049														
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、現時点における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、減収による営業利益への影響の可能性を考慮し、200百万円を減収リスクとして想定しています。 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するため、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、前々回予想時には、2020年12月期(第21期)において、ヒルトン東京お台場の大規模改装に係る支出3,000百万円、また、2021年12月期(第22期)において、なんばオリエンタルホテルの大規模改装に係る支出2,600百万円を見込んでいました。当該大規模改装を含むすべての資本的支出については見直しされ(今後の実施についてはその有無を含めて未定です)、2020年12月期(第21期)の資本的支出額は1,799百万円(資本的支出Ⅰ1,605百万円、資本的支出Ⅱ93百万円及び資本的支出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> <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4,751百万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ることにご留意ください。 															

<ご注意>この文書は、本投資法人の2020年12月期(第21期)中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び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1,876百万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"> 2020年6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、2020年12月末日時点も168,754百万円を前提としています。 2020年12月期（第21期）下期中に返済期限が到来する借入金が12,782百万円あり全額借換えを行う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"> 2020年12月期（第21期）の1口当たり分配金は、下記的前提で算出しています。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>当期純利益</td> <td style="text-align: right;">243百万円</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;">19百万円</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;">562百万円</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;">126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10,298百万円を見込んでいます。 	当期純利益	243百万円	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）	19百万円	商標権の償却額（注3）	37百万円	<hr/>		分配可能額	562百万円	発行済投資口の総口数	4,462,347口	<hr/>		1口当たり分配金	126円
当期純利益	243百万円																				
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）	19百万円																				
商標権の償却額（注3）	37百万円																				
<hr/>																					
分配可能額	562百万円																				
発行済投資口の総口数	4,462,347口																				
<hr/>																					
1口当たり分配金	126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。 																				
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2020年12月期（第21期）中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び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 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、固定資産税及び都市計画税を除き、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。
- ③ 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。
- ④ 商標権については、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。

<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	前々回予想	今回予想 (上期実績)	前期比	前々回 予想比
客室 稼働率	上期	85.1%	△2.9pt	87.0%	34.0%	△51.1pt	△53.0pt
	下期	86.9%	0.5pt	87.3%	34.2%	△52.6pt	△53.1pt
	通期	86.0%	△1.2pt	87.1%	34.1%	△51.9pt	△53.1pt
ADR (注1)	上期	15,691	0.4%	15,690	13,362	△14.8%	△14.8%
	下期	17,263	△3.4%	18,970	13,264	△23.2%	△30.1%
	通期	16,492	△1.6%	17,341	13,313	△19.3%	△23.2%
Rev PAR (注2)	上期	13,348	△3.0%	13,649	4,536	△66.0%	△66.8%
	下期	14,993	△2.9%	16,559	4,541	△69.7%	△72.6%
	通期	14,178	△2.9%	15,112	4,539	△68.0%	△70.0%
売上 (百万円)	上期	28,259	△2.0%	29,036	10,718	△62.1%	△63.1%
	下期	31,453	△2.0%	34,219	11,593	△63.1%	△66.1%
	通期	59,712	△2.0%	63,255	22,310	△62.6%	△64.7%
GOP (百万円)	上期	9,067	△5.6%	9,167	△213	△102.4%	△102.3%
	下期	11,804	△2.8%	13,177	628	△94.7%	△95.2%
	通期	20,871	△4.0%	22,344	414	△98.0%	△98.1%

(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。サービス料につきましては、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル 東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ、オリエンタルホテル広島、オキナワ 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（シェラトングランドホテル広島）、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良及びオリエンタルホテル福岡 博多ステーションは10%、ヒルトン成田は12%、ヒルトン東京お台場は13%です。なお、その他の変動賃料等導入24ホテルにはサービス料はありません。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2020年12月期（第21期）中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び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 > HMJ グループホテル

		2019年12月期		2020年12月期			
		実績	前期比	前々回予想	今回予想 (上期実績)	前期比	前々回 予想比
客室稼働率	上期	85.3%	△3.0pt	87.6%	33.1%	△52.2pt	△54.5pt
	下期	87.9%	1.4pt	86.9%	31.2%	△56.7pt	△55.7pt
	通期	86.6%	△0.8pt	87.3%	32.2%	△54.4pt	△55.1pt
ADR (注1)	上期	17,587	△0.7%	17,587	15,222	△13.4%	△13.5%
	下期	19,635	△4.5%	21,950	16,623	△15.3%	△24.3%
	通期	18,635	△2.7%	19,772	15,906	△14.6%	△19.6%
Rev PAR (注2)	上期	15,005	△4.1%	15,406	5,045	△66.4%	△67.3%
	下期	17,263	△3.0%	19,083	5,193	△69.9%	△72.8%
	通期	16,143	△3.5%	17,255	5,120	△68.3%	△70.3%
売上 (百万円)	上期	24,050	△2.4%	24,766	9,167	△61.9%	△63.0%
	下期	27,137	△2.0%	29,483	10,191	△62.4%	△65.4%
	通期	51,187	△2.2%	54,248	19,358	△62.2%	△64.3%
GOP (百万円)	上期	7,230	△6.1%	7,363	△370	△105.1%	△105.0%
	下期	9,886	△2.0%	11,014	575	△94.2%	△94.8%
	通期	17,116	△3.8%	18,376	204	△98.8%	△98.9%

(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) なんばオリエンタルホテルは2020年11月から2021年3月まで、ヒルトン東京お台場は2020年9月から2020年12月まで大規模改装を予定していました。よって、2020年12月期の前々回予想には当該大規模改装による閉館及び売り止めの影響が含まれています。

(注3) 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4) 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)中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び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。