

2019年8月22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

2019年12月期(第20期)中間期の運用状況の予想と実績値との差異  
 及び2019年12月期(第20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、2019年2月20日付「2018年12月期決算短信(REIT)」において公表した2019年12月期中間期(2019年1月1日～2019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、2019年12月期通期(2019年1月1日～2019年12月31日)の運用状況の予想についても、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. 2019年12月期中間期(2019年1月1日～2019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
前回発表予想 (A)	百万円 12,765	百万円 7,186	百万円 6,155	百万円 6,154	円 —	円 —
今回発表(実績) (B)	百万円 12,719	百万円 7,293	百万円 6,354	百万円 6,353	円 —	円 —
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 △45	百万円 106	百万円 198	百万円 198	円 —	円 —
増減率 (D) = (C) / (A)	% △0.4	% 1.5	% 3.2	% 3.2	% —	% —

2. 2019年12月期(2019年1月1日～2019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 28,876	百万円 17,371	百万円 15,274	百万円 15,273	円 3,686	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 28,666	百万円 17,227	百万円 15,274	百万円 15,273	円 3,686	円 —
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 △210	百万円 △143	百万円 0	百万円 0	円 —	円 —
増減率 (D) = (C) / (A)	% △0.7	% △0.8	% 0.0	% 0.0	% —	% —

<ご注意>この文書は、本投資法人の2019年12月期(第20期)中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び2019年12月期(第20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) 1口当たり予想当期純利益(通期)3,444円(予想期中平均投資口数4,434,849口により算出しています。)
- (注1) 1口当たり分配金は、本日時点の発行済投資口数4,462,347口により算出しています。
- (注2) 当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額(1,177百万円)等を上乗せした金額を分配金総額とする予定です。
- (注3) 上記運用状況及び分配金の予想の前提条件については、後記「<参考情報1>2019年12月期(第20期)通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。
- (注4) 百万円未満の数値は切り捨て、百分比率は小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

### 3. 運用状況の予想の修正理由

#### (1) 2019年12月期中間期(2019年1月1日~2019年6月30日)の運用状況の前回予想比

ホテル及びオフィス・商業テナント賃料の増額等により固定賃料等が63百万円増加したものの、変動賃料、運営委託収入及び歩合賃料が109百万円減少し、結果として営業収益が前回予想から45百万円減少しました。

一方、物件に係る各種費用の削減並びに修繕工事等の下期への実施時期の見直しにより営業費用が152百万円減少し、また、財務コストについても82百万円減少したことにより、結果として、当期純利益は前回予想から198百万円増加しました。

#### (2) 2019年12月期通期(2019年1月1日~2019年12月31日)の運用状況の前回予想比

ホテル及びオフィス・商業テナント賃料の増額等により固定賃料等で112百万円の増加を見込むものの、変動賃料、運営委託収入及び歩合賃料で323百万円の減少を見込み、結果として営業収益が前回予想から210百万円減少する見込みです。

一方、物件に係る各種費用及びその他営業費用等の見直しの結果、営業費用は66百万円の減少、財務コストについても134百万円の減少を見込み、結果として、当期純利益は前回予想から変更はありません。

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)」をご参照ください。

- (注) GOPとは、売上高営業粗利益であり、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2019年12月期(第20期)中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び2019年12月期(第20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) 2019年2月20日付「2018年12月期 決算短信 (REIT)」において公表した2019年12月期通期の運用状況及び分配金の予想 (前回予想) との比較と主な差異要因

(単位: 百万円)

	2018年12月期 (第19期)	2019年12月期 (第20期) (ご参考)			前回予想 比較 (B)-(A) 増減率	差異要因	
	実績	前回予想 (A)	今回予想 (B)	今回予想の 年換算 (注1)			
物件							
物件数 (件)	41	43	43	43	-		
取得価格	309,370	374,508	374,508	374,508	-		
損益	営業収益	28,253	28,876	28,666	29,527	△ 210 △0.7%	
	不動産運用収益	26,318	28,876	28,666	29,527	△ 210 △0.7%	
	うち固定賃料等	構成割合 56.2% 14,788	構成割合 58.8% 16,989	構成割合 59.7% 17,102	構成割合 60.8% 17,945	112 0.7%	①ホテル賃料増額100百万円 ②オフィス・商業テナント賃料増額等12百万円
	うち変動賃料	43.8% 11,529	41.2% 11,886	40.3% 11,563	39.2% 11,582	△ 323 △2.7%	①変動賃料等導入21ホテル(注2) 変動賃料等減少△373百万円 ②オリエンタルホテル福岡博多ステーション変動賃料増加75百万円 ③その他歩合賃料等の減少△24百万円
	不動産等売却益等	1,934	-	-	-	-	
	NOI (注3)	22,104	24,498	24,298	24,827	△ 200 △0.8%	
	NOI利回り	7.1%	6.5%	6.5%	6.6%	△0.1%	
	償却後NOI (注3)	17,974	19,584	19,411	19,853	△ 173 △0.9%	
	償却後NOI利回り	5.8%	5.2%	5.2%	5.3%	△0.0%	
	営業利益	17,993	17,371	17,227	17,604	△ 143 △0.8%	
	経常利益	16,211	15,274	15,274	15,673	0 0.0%	
純利益	16,210	15,273	15,273	15,672	0 0.0%		
分配金	一時差異等調整積立金 (負のれん) 取崩額	563	1,177	1,177	867	-	一時差異等調整積立金の取崩額 (注4) 第19期: 50年償却262百万円、固定資産除却損35百万円、 大規模改修工事対応265百万円 第20期: 50年償却262百万円、固定資産除却損247百万円、 大規模改修工事対応357百万円、希薄化対応等310百万円
	圧縮特別勘定積立金 積立額	△ 1,174	-	-	-	-	
	分配金総額	15,602	16,448	16,448	16,537	0 0.0%	
	投資口数 (口)	4,010,847	4,462,347	4,462,347	4,462,347	-	
	1口当たり分配金(円)	3,890	3,686	3,686	3,706	-	

(注1) 今回予想の年換算の前提条件については、後記「<参考情報2>2019年12月期(第20期)予想の年換算(通年効果)の前提条件」をご参照ください。

(注2) 変動賃料等導入21ホテルの前提条件については、後記「<参考情報1>2019年12月期(第20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) 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>2019年12月期(第20期)通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

#### 【注記】

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

以 上

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

<ご注意>この文書は、本投資法人の2019年12月期(第20期)中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び2019年12月期(第20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> 2019年12月期（第20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	・2019年12月期（第20期）通 期：2019年1月1日～2019年12月31日（365日）							
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在で本投資法人が保有する43物件を前提としています。</li> <li>・2019年12月期（第20期）末までに運用資産の異動（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。</li> </ul>							
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>（1）変動賃料等導入21ホテル（注1）</p> <p>① HMJ 12ホテル（注1）</p> <p>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GOP - GOP基準額] × 変動賃料率（%）</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p>							
			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（注1）	中間期	3,276	1,675	85.0%	1,360	1,610	2,970
		通 期	7,985	3,351		3,939	3,221	7,160
	オキナワ マリオット リゾート & スパ	中間期	378	350	90.0%	25	274	300
		通 期	1,248	700		493	550	1,043
	シェラトングランドホテル広 島（注2）	中間期	515	234	82.5%	232	174	406
		通 期	1,088	468		512	348	860
	オリエンタルホテル福岡 博多 ステーション（注3）	中間期	131	212	90.0%	-	199	199
		通 期	760	425		301	400	701
	ホリデイ・イン大阪難波	中間期	570	325	92.5%	227	288	515
		通 期	1,159	650		471	576	1,047
	ヒルトン成田	中間期	489	275	86.5%	185	222	407
		通 期	1,051	550		433	444	877
	インターナショナル ガーデンホテル成田	中間期	323	180	98.0%	141	168	309
通 期		658	360	292		336	628	
ホテル日航奈良	中間期	316	235	91.5%	74	210	284	
	通 期	670	470		183	420	603	
小計	中間期	6,002	-	-	2,247	3,147	5,394	
	通 期	14,624	-		6,628	6,295	12,923	
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）	中間期	-	-	-	6	230	236	
	通 期	-	-		11	459	471	
合計	中間期	-	-	-	2,253	3,377	5,631	
	通 期	-	-		6,640	6,754	13,395	

<ご注意>この文書は、本投資法人の2019年12月期（第20期）中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び2019年12月期（第20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	② HM J 12ホテル以外の変動賃料等導入21ホテルの運営委託収入（注4）及び変動賃料						
		中間期	通 期				
	イビス東京新宿	246	565				
	イビス スタイルズ 京都ステーション	213	436				
	イビス スタイルズ 札幌	256	651				
	メルキュールホテル札幌	282	704				
	メルキュールホテル沖縄那覇	170	380				
	メルキュールホテル横須賀	178	297				
	ザ・ビー 水道橋	9	26				
	ザ・ビー 池袋	70	153				
	ザ・ビー 八王子	32	66				
	ザ・ビー 博多	75	162				
	合計	1,537	3,443				
	<p>(注1) 変動賃料等導入21ホテルとは、HM J 11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・ビー池袋、ザ・ビー八王子、ザ・ビー博多及びザ・ビー水道橋を加えた21ホテルをいいます。HM J 11ホテルとは、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の5ホテル（「HM J 5ホテル」といいます。）とオキナワ マリオット リゾート&amp;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）、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及びホテル日航奈良をいいます。オリエンタルホテル福岡 博多ステーション（旧名称：ホテルセンターザ博多）は、2018年10月から2019年4月8日まで閉館を伴う大規模改装工事（以下「本改装」といいます。）を行い、本改装期間中はホテル営業を休止していたことから、変動賃料等導入21ホテルの集計から除外しています。なお、HM J 11ホテルにオリエンタルホテル福岡 博多ステーションを加えた12ホテルをHM J 12ホテルといいます。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。</p> <p>(注3) 2019年12月期（第20期）上期に行った本改装による閉館の影響により、上期のホテルGOPがGOP基準額を超過しないため、中間期の変動賃料は計上されません。</p> <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、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>						
	(2) HM J 新規2ホテル（取得資産）（注1）						
① ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋							
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。							
賃料合計 = 固定賃料 + 変動賃料							
変動賃料 = [ホテルGOP - GOP基準額] × 変動賃料率 (%)							
（単位：百万円）							
		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
ホテルオリエンタルエクス プレス大阪心斎橋（注2）	中間期	-	-	91.0%	-	47	47
	通 期	90	64		24	102	126
<p>(注1) HM J 新規2ホテル（取得資産）とは、2019年2月1日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同年4月8日に取得したヒルトン東京お台場の2ホテルをいいます。以下同じです。</p>							

<ご注意>この文書は、本投資法人の2019年12月期（第20期）中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び2019年12月期（第20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2) 当該ホテルは2019年2月1日に取得し、2019年6月30日までは固定賃料、2019年7月1日以降、固定賃料に加えてホテルGOPに連動する変動賃料を受領する賃貸借契約になっています。ホテルGOPの通期には2019年7月から12月までのホテルGOPを記載しています。通期の固定賃料は、2019年2月1日から2019年12月31日までの334日間に発生する見込みの数値を記載しています。なお、2020年12月期以降のGOP基準額は128百万円、年間固定賃料は110百万円となります。</p>																													
	<p>② ヒルトン東京お台場</p>																													
	<p>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。なお、ヒルトン東京お台場の変動賃料は2019年12月期（第20期）においては発生を見込んでいません。</p>																													
	<p>賃料合計 = 固定賃料 + 変動賃料</p>																													
	<p>変動賃料 = [ホテルAGOP（注3） - AGOP基準額] × 変動賃料率（%）</p>																													
	<p>（単位：百万円）</p>																													
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 15%;">ホテルAGOP (注4)</th> <th style="width: 15%;">AGOP 基準額</th> <th style="width: 10%;">変動 賃料率</th> <th style="width: 10%;">変動 賃料</th> <th style="width: 10%;">固定 賃料 (注4)</th> <th style="width: 10%;">賃料 合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">ヒルトン東京お台場</td> <td>中間期</td> <td style="text-align: center;">528</td> <td style="text-align: center;">817</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">30.0%</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">714</td> <td style="text-align: center;">714</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td style="text-align: center;">2,087</td> <td style="text-align: center;">2,450</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">2,264</td> <td style="text-align: center;">2,264</td> </tr> </tbody> </table>			ホテルAGOP (注4)	AGOP 基準額	変動 賃料率	変動 賃料	固定 賃料 (注4)	賃料 合計	ヒルトン東京お台場	中間期	528	817	30.0%	-	714	714	通期	2,087	2,450	-	2,264	2,264							
			ホテルAGOP (注4)	AGOP 基準額	変動 賃料率	変動 賃料	固定 賃料 (注4)	賃料 合計																						
	ヒルトン東京お台場	中間期	528	817	30.0%	-	714	714																						
		通期	2,087	2,450		-	2,264	2,264																						
<p>(注3) AGOP（調整後GOP）とは、GOPから一定の支払い手数料等を控除した残額をいいます。以下同じです。</p>																														
<p>(注4) 当該ホテルは2019年4月8日に取得しているため、ホテルAGOPの中間期及び通期にはそれぞれ2019年4月から6月、2019年4月から12月までのホテルAGOPを記載しています。通期の固定賃料は、2019年4月8日から2019年12月31日までの268日間に発生する見込みの数値を記載しています。なお、2020年12月期以降のAGOP基準額は2,970百万円、年間固定賃料は3,100百万円となります。</p>																														
<p>(3) その他の変動賃料等導入ホテル</p>																														
<p>その他の変動賃料等導入ホテルの変動賃料 <span style="float: right;">（単位：百万円）</span></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%;">中間期</th> <th style="width: 20%;">通期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>コンフォートホテル東京東日本橋</td> <td style="text-align: center;">16</td> <td style="text-align: center;">16</td> </tr> <tr> <td>スマイルホテル日本橋三越前</td> <td style="text-align: center;">20</td> <td style="text-align: center;">20</td> </tr> <tr> <td>ホテルビスタ蒲田東京</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">22</td> </tr> <tr> <td>チサンイン蒲田</td> <td style="text-align: center;">41</td> <td style="text-align: center;">84</td> </tr> <tr> <td>ホテル京阪ユニバーサル・シティ</td> <td style="text-align: center;">非開示（注）</td> <td style="text-align: center;">非開示（注）</td> </tr> <tr> <td>相鉄フレッサイン新橋烏森口</td> <td style="text-align: center;">114</td> <td style="text-align: center;">114</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン東京ベイ</td> <td style="text-align: center;">非開示（注）</td> <td style="text-align: center;">非開示（注）</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン名古屋</td> <td style="text-align: center;">非開示（注）</td> <td style="text-align: center;">非開示（注）</td> </tr> <tr> <td>8ホテル 合計</td> <td style="text-align: center;">815</td> <td style="text-align: center;">1,455</td> </tr> </tbody> </table>		中間期	通期	コンフォートホテル東京東日本橋	16	16	スマイルホテル日本橋三越前	20	20	ホテルビスタ蒲田東京	-	22	チサンイン蒲田	41	84	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	非開示（注）	非開示（注）	相鉄フレッサイン新橋烏森口	114	114	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）	8ホテル 合計	815	1,455
	中間期	通期																												
コンフォートホテル東京東日本橋	16	16																												
スマイルホテル日本橋三越前	20	20																												
ホテルビスタ蒲田東京	-	22																												
チサンイン蒲田	41	84																												
ホテル京阪ユニバーサル・シティ	非開示（注）	非開示（注）																												
相鉄フレッサイン新橋烏森口	114	114																												
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）																												
8ホテル 合計	815	1,455																												
<p>(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。</p>																														
<p>・変動賃料及び運営委託収入の内訳は下記のとおりです。（注1）</p>																														
<p>&lt;2019年12月期（第20期）の変動賃料等内訳&gt; <span style="float: right;">（単位：百万円）</span></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%;">中間期</th> <th style="width: 20%;">通期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HMJ12ホテル（注2）</td> <td style="text-align: center;">2,253</td> <td style="text-align: center;">6,640</td> </tr> <tr> <td>HMJ12ホテル以外の変動賃料等導入21ホテル</td> <td style="text-align: center;">1,537</td> <td style="text-align: center;">3,443</td> </tr> <tr> <td>HMJ新規2ホテル（取得資産）</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">24</td> </tr> <tr> <td>その他の変動賃料等導入ホテル（8ホテル）</td> <td style="text-align: center;">815</td> <td style="text-align: center;">1,455</td> </tr> <tr> <td>合計（32ホテル）</td> <td style="text-align: center;">4,606</td> <td style="text-align: center;">11,563</td> </tr> </tbody> </table>		中間期	通期	HMJ12ホテル（注2）	2,253	6,640	HMJ12ホテル以外の変動賃料等導入21ホテル	1,537	3,443	HMJ新規2ホテル（取得資産）	-	24	その他の変動賃料等導入ホテル（8ホテル）	815	1,455	合計（32ホテル）	4,606	11,563												
	中間期	通期																												
HMJ12ホテル（注2）	2,253	6,640																												
HMJ12ホテル以外の変動賃料等導入21ホテル	1,537	3,443																												
HMJ新規2ホテル（取得資産）	-	24																												
その他の変動賃料等導入ホテル（8ホテル）	815	1,455																												
合計（32ホテル）	4,606	11,563																												

<ご注意>この文書は、本投資法人の2019年12月期（第20期）中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び2019年12月期（第20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) 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、2019年8月22日付「2019年12月期 中間決算短信 (REIT)」44ページ「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> <p>(注2) アクティブインターシティ広島における、オフィス及び商業テナントの売上連動賃料を含んだ金額です。</p>																						
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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1,658百万円が費用計上されることを前提としています。</li> <li>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。</li> <li>2019年12月期(第20期)の資本的支出額は6,863百万円(資本的支出Ⅰ2,348百万円、資本的支出Ⅱ913百万円及び資本的支出Ⅲ454百万円、オリエンタルホテル福岡 博多ステーション(旧ホテルセンターザ博多)の本改装に係る支出3,147百万円)を見込んでいます。</li> </ul> <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"> <li>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4,636百万円を見込んでいます。</li> <li>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。</li> </ul>																						
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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1,962百万円を見込んでいます。</li> <li>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。</li> </ul>																						
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>2019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168,371百万円、2019年12月末時点は168,771百万円を前提としています。</li> <li>本書の日付以降、2019年12月期(第20期)中に返済期限が到来する借入金が6,317百万円あり全額借換えを行うことを前提としています。</li> </ul>																						
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>2019年12月期(第20期)の1口当たり分配金は、下記の前提で算出しています。</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>当期純利益</td> <td style="text-align: right;">15,273百万円</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;">247百万円</td> </tr> <tr> <td>大規模改修工事への対応(注3)</td> <td style="text-align: right;">357百万円</td> </tr> <tr> <td>希薄化等への対応(注4)</td> <td style="text-align: right;">310百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>分配可能額</td> <td style="text-align: right;">16,451百万円</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;">3,686円</td> </tr> </table>	当期純利益	15,273百万円	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)	247百万円	大規模改修工事への対応(注3)	357百万円	希薄化等への対応(注4)	310百万円	<hr/>		分配可能額	16,451百万円	発行済投資口の総口数	4,462,347口	<hr/>		1口当たり分配金	3,686円
当期純利益	15,273百万円																						
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)	247百万円																						
大規模改修工事への対応(注3)	357百万円																						
希薄化等への対応(注4)	310百万円																						
<hr/>																							
分配可能額	16,451百万円																						
発行済投資口の総口数	4,462,347口																						
<hr/>																							
1口当たり分配金	3,686円																						

<ご注意>この文書は、本投資法人の2019年12月期(第20期)中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び2019年12月期(第20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) 旧ホテルセントラーザ博多は2018年10月1日から閉館を伴う大規模改装を実施し、2019年4月9日よりオリエンタルホテル福岡 博多ステーションとして開業しております。当該改装による閉館が分配金に及ぼす影響を考慮し、旧ホテルセントラーザ博多の2018年1月から3月までの償却後NOIと2019年1月から3月までの償却後NOI見込額との差額に相当する357百万円につき、一時差異等調整積立金(負ののれん)を充当します。</p> <p>(注4) 2019年12月期においてHMJ新規2ホテル(取得資産)を通年で保有していないこと及び新投資口を発行したことによる投資口の希薄化等に伴う2019年12月期の1口当たり分配金の影響につきましては、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回避する予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・2019年12月期(第20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10,616百万円を見込んでいます。</li> </ul>
1口当たり 利益超過 分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

<ご注意>この文書は、本投資法人の2019年12月期(第20期)中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び2019年12月期(第20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> 2019年12月期（第20期）予想の年換算（通年効果）の前提条件

- ① HMJ新規2ホテル（取得資産）を除く既存物件の営業収益及び営業費用については、前記「<参考情報1>2019年12月期（第20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 ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋の通年の固定及び変動賃料につきましては、下記のとおり算出しています。

2019年12月期（第20期）賃料（通年）（153百万円）＝ 固定賃料（110百万円）＋ 変動賃料  
 変動賃料 ＝ [ ①ホテルGOP－ ②GOP基準額 ] × 91.0%

（単位：百万円）

	ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 91.0%
通 期	175	128	42

- ③ ヒルトン東京お台場の通年の固定及び変動賃料につきましては、下記のとおり算出しています。  
 2019年12月期（第20期）賃料（通年）（3,100百万円）＝ 固定賃料（3,100百万円）＋ 変動賃料  
 変動賃料 ＝ [ ①ホテルAGOP－ ②AGOP基準額 ] × 30.0%

（単位：百万円）

	ホテルAGOP ①	AGOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 30.0%
通 期	2,648	2,970	－（注）

（注）変動賃料の発生は見込んでいません。

- ④ HMJ新規2ホテル（取得資産）の固定資産税及び都市計画税等は326百万円（12ヶ月分）を想定していません。
- ⑤ 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ヶ月分）の費用を前提としています。但し、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。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2019年12月期（第20期）中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び2019年12月期（第20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21ホテル

		2018年12月期		2019年 12月期			
		実績	前期比	前回予想	今回予想 (上期：実績)	前期比	前回 予想比
客室 稼働率	上期	87.3%	0.3pt	88.0%	86.5%	△0.7pt	△1.5pt
	下期	87.1%	△1.4pt	89.9%	89.3%	2.2pt	△0.6pt
	通期	87.2%	△0.6pt	89.0%	87.9%	0.7pt	△1.1pt
ADR (注1)	上期	14,685	2.2%	14,965	14,749	0.4%	△1.4%
	下期	17,020	0.4%	17,321	16,904	△0.7%	△2.4%
	通期	15,861	1.1%	16,166	15,852	△0.1%	△1.9%
Rev PAR (注2)	上期	12,817	2.6%	13,173	12,765	△0.4%	△3.1%
	下期	14,831	△1.2%	15,579	15,097	1.8%	△3.1%
	通期	13,833	0.5%	14,386	13,940	0.8%	△3.1%
売上 (百万円)	上期	22,958	0.8%	23,684	23,124	0.7%	△2.4%
	下期	26,257	△1.2%	27,331	26,656	1.5%	△2.5%
	通期	49,215	△0.3%	51,015	49,780	1.1%	△2.4%
GOP (百万円)	上期	7,715	2.6%	7,774	7,709	△0.1%	△0.8%
	下期	10,196	0.3%	10,550	10,189	△0.1%	△3.4%
	通期	17,911	1.3%	18,324	17,898	△0.1%	△2.3%

(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21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、ADRと客室稼働率の積にて計算される数値と同値となります。以下同じです。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2019年12月期(第20期)中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び2019年12月期(第20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 > HMJ11ホテル

本改装による売り止めの影響を排除するため、HMJ12ホテルからオリエンタルホテル福岡 博多ステーション（旧ホテルセントラーザ博多）を除く11ホテルについて記載しています。以下同じです。

		2018年12月期		2019年12月期			
		実績	前期比	前回予想	今回予想 (上期：実績)	前期比	前回 予想比
客室稼働率	上期	87.3%	△0.1pt	88.1%	87.6%	0.3pt	△0.5pt
	下期	87.7%	△1.3pt	90.3%	89.4%	1.7pt	△0.9pt
	通期	87.5%	△0.7pt	89.2%	88.5%	1.0pt	△0.7pt
ADR	上期	16,674	2.3%	16,923	16,497	△1.1%	△2.5%
	下期	19,771	△0.2%	20,020	19,498	△1.4%	△2.6%
	通期	18,240	0.9%	18,504	18,025	△1.2%	△2.6%
RevPAR	上期	14,552	2.2%	14,906	14,453	△0.7%	△3.0%
	下期	17,338	△1.7%	18,075	17,425	0.5%	△3.6%
	通期	15,957	0.1%	16,504	15,951	△0.0%	△3.3%
売上 (百万円)	上期	18,754	0.2%	19,331	18,915	0.9%	△2.2%
	下期	21,831	△1.4%	22,575	21,951	0.5%	△2.8%
	通期	40,585	△0.7%	41,906	40,865	0.7%	△2.5%
GOP (百万円)	上期	5,809	2.2%	5,865	5,871	1.1%	0.1%
	下期	8,141	1.2%	8,337	7,992	△1.8%	△4.1%
	通期	13,950	1.7%	14,202	13,864	△0.6%	△2.4%

< 3 > ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋

		2018年12月期		2019年12月期			
		実績	前期比	前回予想	今回予想 (上期：実績)	前期比	前回 予想比
客室稼働率	上期	—	—	90.0%	92.3%	—	2.3pt
	下期	—	—	90.0%	91.5%	—	1.5pt
	通期	—	—	90.0%	91.9%	—	1.9pt
ADR	上期	—	—	10,500	9,611	—	△8.5%
	下期	—	—	10,500	10,429	—	△0.7%
	通期	—	—	10,500	10,021	—	△4.6%
RevPAR	上期	—	—	9,449	8,868	—	△6.1%
	下期	—	—	9,449	9,544	—	1.0%
	通期	—	—	9,449	9,209	—	△2.5%
売上 (百万円)	上期	—	—	224	205	—	△8.4%
	下期	—	—	226	226	—	0.1%
	通期	—	—	450	431	—	△4.1%
GOP (百万円)	上期	—	—	102	84	—	△17.0%
	下期	—	—	102	91	—	△11.0%
	通期	—	—	204	175	—	△14.0%

(注) 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12月期以前の数値は記載していません。

< ご注意 > この文書は、本投資法人の2019年12月期（第20期）中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び2019年12月期（第20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 > ヒルトン東京お台場

		2018年12月期		2019年12月期			
		実績	前期比	前回予想	今回予想 (上期：実績)	前期比	前回 予想比
客室稼働率	上期	95.2%	0.9pt	95.2%	85.9%	△9.3pt	△9.3pt
	下期	92.9%	△3.0pt	94.1%	91.3%	△1.6pt	△2.8pt
	通期	94.0%	△1.1pt	94.7%	88.6%	△5.4pt	△6.0pt
ADR	上期	28,831	6.8%	28,831	29,263	1.5%	1.5%
	下期	31,396	8.6%	32,001	32,447	3.3%	1.4%
	通期	30,108	7.6%	30,420	30,917	2.7%	1.6%
RevPAR	上期	27,451	7.7%	27,451	25,135	△8.4%	△8.4%
	下期	29,154	5.3%	30,115	29,622	1.6%	△1.6%
	通期	28,309	6.4%	28,794	27,397	△3.2%	△4.9%
売上 (百万円)	上期	4,591	9.5%	4,591	4,258	△7.3%	△7.3%
	下期	5,008	7.3%	5,081	4,744	△5.3%	△6.6%
	通期	9,599	8.3%	9,672	9,001	△6.2%	△6.9%
GOP (百万円)	上期	1,374	21.7%	1,374	1,144	△16.7%	△16.7%
	下期	1,723	15.2%	1,720	1,624	△5.7%	△5.6%
	通期	3,097	18.0%	3,094	2,768	△10.6%	△10.5%

(注) 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、2018年12月期及び2019年12月期については、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2019年12月期(第20期)中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び2019年12月期(第20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。