

平成 29 年 6 月 19 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 I R 部長 花村 誠
 TEL：03-6422-0530

平成 29 年 12 月期（第 18 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、平成 29 年 2 月 23 日付「平成 28 年 12 月期決算短信（R E I T）」において公表した平成 29 年 12 月期通期（平成 29 年 1 月 1 日～平成 29 年 12 月 31 日）の運用状況の予想について、下記のとおり修正することといたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 平成29年12月期通期（平成29年1月1日～平成29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 24,530	百万円 14,719	百万円 12,987	百万円 12,986	円 3,540	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 25,514	百万円 15,405	百万円 13,493	百万円 13,492	円 3,540	円 0
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 984	百万円 686	百万円 505	百万円 505	円 0	円 0
増減率 (D) = (C) / (A)	% 4.0	% 4.7	% 3.9	% 3.9	% 0.0	% 0.0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期)3,474円(予想期中平均投資口数3,883,679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3,761,907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(236,000口)(国内一般募集及び海外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)及び第三者割当による新投資口(上限12,940口)の合計248,940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」をご参照下さい。

(注2) 負ののれんによる一時差異等調整積立金706百万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>平成29年12月期(第18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) 本日付プレスリリース「資産の取得及び賃借に関するお知らせ(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)」にて公表のとおり、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3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。取得予定資産の取得による影響を通年で算出した運用状況については、後記「3.運用状況及び分

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成29年12月期(第18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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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。

配金の予想のハイライト」をご参照下さい。

(注5) 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。

2. 運用状況の予想の修正理由

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、取得予定資産の取得の決定により、平成29年12月期通期の運用状況の予想の修正を行うものです。なお、新投資口発行による投資口の希薄化が見込まれますが、負ののれんによる一時差異等調整積立金を充当することにより、平成29年12月期の1口当たり分配金の予想に変更はありません。

なお、本日現在において本投資法人が保有する不動産及び信託受益権（以下「既存物件」といいます。）については予想の変更はありません。

また、取得予定資産の取得等が通年で寄与したと仮定した場合の1口当たり分配金は、前回予想比1.1%増の3,580円を見込んでいます。前回予想との比較の詳細については後記「3. 運用状況及び分配金の予想のハイライト（1）平成29年12月期（第18期）通期の運用状況の予想（前回予想）と今回予想の年換算の比較と主な差異要因」をご参照下さい。

平成29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。

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成29年12月期（第18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年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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. 運用状況及び分配金の予想のハイライト

(1) 平成29年12月期(第18期)通期の運用状況の予想(前回予想)と今回予想の年換算の比較と主な差異要因

(単位:百万円)

	第18期		第18期		前回予想比較		主な差異要因		
	前回予想 (A)(注1)		今回予想	年換算 (B)(注2)	(B)-(A)	増減率	第18期 物件 取得に よるもの (注3)	既存 物件	既存物件の差異要因
物件									
物件数(件)	41		44	44	3	7.3%			
取得(予定)価格	286,801		319,474	319,474	32,673	11.4%			
損益									
営業収益	24,530		25,514	26,583	2,053	8.4%	2,053	-	
不動産運用収益	24,530		25,514	26,583	2,053	8.4%	2,053	-	
うち固定賃料等	構成割合 55.9% 13,718		構成割合 55.9% 14,255	構成割合 56.1% 14,918	1,200	8.7%	1,200	-	
うち変動賃料	44.1% 10,811		44.1% 11,259	43.9% 11,664	853	7.9%	853	-	
不動産等売却益等	-		-	-	-	-	-	-	
NOI(注4)	20,312		21,288	22,128	1,815	8.9%	1,874	△58	平成28年12月期中に取得した物件における固定資産税等の通年換算調整額
NOI利回り	7.1%		6.7%	6.9%	△0.2%				
償却後NOI(注4)	16,600		17,366	17,971	1,371	8.3%	1,429	△58	
償却後NOI利回り	5.8%		5.4%	5.6%	△0.2%				
営業利益	14,719		15,405	15,949	1,229	8.4%			
経常利益	12,987		13,493	14,028	1,040	8.0%			
純利益	12,986		13,492	14,027	1,040	8.0%			
分配金									
負ののれん活用額	332		706	332	-		第18期の負ののれん活用額には、負ののれん50年償却額が含まれます。(注5)		
分配金総額	13,317		14,198	14,358	1,041	7.8%			
投資口数(口)	3,761,907		4,010,847	4,010,847	248,940	6.6%			
1口当たり分配金(円)	3,540		3,540	3,580	40	1.1%			

(注1) 平成29年2月23日付「平成28年12月期 決算短信(REIT)」で公表した平成29年12月期(第18期)の運用状況の予想です。

(注2) 今回予想の年換算の前提条件につきましては、後記「<参考資料3>通年効果の予想の前提条件」をご参照ください。なお、当該年換算は、当該前提条件に基づき取得予定資産の取得等が通期で寄与したと仮定した場合の参考数値であり、本投資法人の特定の計算期間の運用状況及び分配金の予想としての意味を有するものではありません。

(注3) 取得予定資産の取得による損益計算書上の影響を記載しています。以下同じです。

(注4) 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5) 負ののれん50年償却額についての詳細については、後記「<参考情報>平成29年12月期(第18期)通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成29年12月期(第18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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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) 平成28年12月期(第17期)通期の運用状況(前期実績)と今回予想の比較と主な差異要因

(単位:百万円)

物件	第17期 実績 (A)	第18期 今回 予想 (B)	前期 比較 (B)-(A) 増減率	主な差異要因			
				第18期 物件 取得に よるもの	第17期 物件 取得に よるもの (注1)	既存 物件	既存物件の差異要因
物件数(件)	41	44	3 7.3%				
取得(予定)価格	286,801	319,474	32,673 11.4%				
営業収益	22,107	25,514	3,407 15.4%	984	2,376	46	
不動産運用収益	22,107	25,514	3,407 15.4%	984	2,376	46	
うち固定賃料等	構成割合 57.5% 12,714	構成割合 55.9% 14,255	1,540 12.1%	536	1,120	△116	テナント入替(第17期)に伴う解約違約金による減少△126百万円
うち変動賃料	42.5% 9,392	44.1% 11,259	1,866 19.9%	448	1,255	163	①HMJ7ホテル(注2)変動賃料増加154百万円 ②アコー6ホテル(注3)運営委託収入等の増加110百万円 ③ザ・ビー6ホテル(注4)変動賃料増加8百万円 ④歩合賃料等の減少△109百万円
不動産等売却益等	-	-	- -	-	-	-	
損益							
NOI	18,829	21,288	2,458 13.1%	975	1,618	△135	
NOI利回り	6.6% (注5)(7.1%)	6.7% (注6)(6.9%)	0.1%				
償却後NOI	15,517	17,366	1,848 11.9%	765	1,347	△265	
償却後NOI利回り	5.4% (注5)(5.9%)	5.4% (注6)(5.6%)	0.0%				
営業利益	13,885	15,405	1,520 10.9%				
経常利益	12,220	13,493	1,272 10.4%				
特別損益等	△97	△1	95 -				
純利益	12,123	13,492	1,368 11.3%				
分配金							
負ののれん活用額	740	706	△33 △4.5%	第18期の負ののれん活用額には、負ののれん50年償却額が含まれます。			
分配金総額	12,865	14,198	1,332 10.4%				
投資口数(口)	3,761,907	4,010,847	248,940 6.6%				
1口当たり分配金(円)	3,420	3,540	120 3.5%				

(注1) 平成28年12月期(第17期)中に取得したカンデオホテルズ上野公園、ホテルセンターザ博多、ホリデイ・イン大阪難波、ホテルアセント福岡及びヒルトン名古屋の取得による損益計算書上の影響を記載しています。

(注2) HMJ7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及びオリエンタルホテル広島(以下「HMJ5ホテル」といいます。)にオキナワ マリオット リゾート & スパ及び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を加えた7ホテルをいいます。なお、HMJとは、株式会社ホテルマネジメントジャパンの略称です。以下同じです。

(注3) アコー6ホテルとは、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及びメルキュールホテル横須賀の6ホテルをいいます。以下同じです。

(注4) ザ・ビー6ホテルとは、ザ・ビー 赤坂見附、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー お茶の水、ザ・ビー 八王子、ザ・ビー 博多及びザ・ビー 水道橋の6ホテルをいいます。以下同じです。

(注5) NOI利回り(年換算)として、各物件のNOI÷運用日数×365の合計額を取得価格で除した数字を括弧内に記載しています。償却後NOI利回り(年換算)として、各物件の償却後NOI÷運用日数×365の合計額を取得価格で除した数字を括弧内に記載しています。但し、減価償却費については各物件の減価償却費÷運用月数×12の合計額を用いて算出しています。

(注6) NOI利回り(年換算)及び償却後NOI利回り(年換算)を括弧内に記載しています。今回予想の年換算の前提条件につきましては、後記「<参考資料3>通年効果の予想の前提条件」をご参照ください。

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成29年12月期(第18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ます。プロスペクトスは、発行人又は売出人より入手することができ、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。

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、本投資法人の平成29年12月期（第18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年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行人又は売出人より入手することができ、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>平成29年12月期（第18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	・平成29年12月期（第18期）通 期：平成29年1月1日～平成29年12月31日（365日）																																																																														
運用資産	<p>・本日現在で本投資法人が保有する41物件に、下記の取得予定資産3物件を加えた44物件を前提としています。</p> <p><取得予定資産></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得予定日</th> <th>資産名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成29年7月12日</td> <td>ヒルトン成田</td> </tr> <tr> <td>平成29年7月12日</td> <td>インターナショナルガーデンホテル成田</td> </tr> <tr> <td>平成29年8月1日</td> <td>ホテル日航奈良</td> </tr> </tbody> </table> <p>・平成29年12月期（第18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。</p>	取得予定日	資産名称	平成29年7月12日	ヒルトン成田	平成29年7月12日	インターナショナルガーデンホテル成田	平成29年8月1日	ホテル日航奈良																																																																						
取得予定日	資産名称																																																																														
平成29年7月12日	ヒルトン成田																																																																														
平成29年7月12日	インターナショナルガーデンホテル成田																																																																														
平成29年8月1日	ホテル日航奈良																																																																														
発行済投資口数	<p>・本日現在の発行済投資口数である3,761,907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（236,000口）（国内一般募集及び海外募集における国内引受会社及び海外引受会社の買取り受けの対象投資口数）及び第三者割当による新投資口（上限12,940口）の合計248,940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、新投資口数の上限である合計248,940口を含む予想期末発行済口数4,010,847口により算出しています。</p> <p>・平成29年12月期（第18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。</p>																																																																														
営業収益	<p>・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。</p> <p>・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> <p>(1) HMJ 9ホテル（注1）</p> <p>HMJ 9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（注2） - GOP基準額] × 変動賃料率（%）</p> <p>平成29年12月期（第18期） (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>ホテル合計 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>2,935</td> <td>1,675</td> <td rowspan="2">85.0%</td> <td>1,071</td> <td>1,610</td> <td>2,681</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>7,760</td> <td>3,351</td> <td>3,748</td> <td>3,221</td> <td>6,969</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>348</td> <td>350</td> <td rowspan="2">90.0%</td> <td>—</td> <td>274</td> <td>274</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>1,305</td> <td>700</td> <td>545</td> <td>550</td> <td>1,095</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">シェラトングランド ホテル広島（注3）</td> <td>中間期</td> <td>364</td> <td>234</td> <td rowspan="2">82.5%</td> <td>107</td> <td>174</td> <td>281</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>823</td> <td>468</td> <td>293</td> <td>348</td> <td>641</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホテルセントラーザ 博多</td> <td>中間期</td> <td>409</td> <td>212</td> <td rowspan="2">90.0%</td> <td>177</td> <td>199</td> <td>377</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>823</td> <td>425</td> <td>358</td> <td>400</td> <td>758</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホリデイ・イン 大阪難波</td> <td>中間期</td> <td>727</td> <td>325</td> <td rowspan="2">92.5%</td> <td>372</td> <td>288</td> <td>660</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>1,523</td> <td>650</td> <td>808</td> <td>576</td> <td>1,384</td> </tr> </tbody> </table>			ホテル合計 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	2,935	1,675	85.0%	1,071	1,610	2,681	通 期	7,760	3,351	3,748	3,221	6,969	オキナワ マリオット リゾート & スパ	中間期	348	350	90.0%	—	274	274	通 期	1,305	700	545	550	1,095	シェラトングランド ホテル広島（注3）	中間期	364	234	82.5%	107	174	281	通 期	823	468	293	348	641	ホテルセントラーザ 博多	中間期	409	212	90.0%	177	199	377	通 期	823	425	358	400	758	ホリデイ・イン 大阪難波	中間期	727	325	92.5%	372	288	660	通 期	1,523	650	808	576	1,384
		ホテル合計 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	2,935	1,675	85.0%	1,071	1,610	2,681																																																																								
	通 期	7,760	3,351		3,748	3,221	6,969																																																																								
オキナワ マリオット リゾート & スパ	中間期	348	350	90.0%	—	274	274																																																																								
	通 期	1,305	700		545	550	1,095																																																																								
シェラトングランド ホテル広島（注3）	中間期	364	234	82.5%	107	174	281																																																																								
	通 期	823	468		293	348	641																																																																								
ホテルセントラーザ 博多	中間期	409	212	90.0%	177	199	377																																																																								
	通 期	823	425		358	400	758																																																																								
ホリデイ・イン 大阪難波	中間期	727	325	92.5%	372	288	660																																																																								
	通 期	1,523	650		808	576	1,384																																																																								

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成29年12月期（第18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年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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	<p>(注1) HMJ 5ホテルにオキナワ 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、ホテルセントラータ博多及びホリデイ・イン大阪難波を加えた9ホテルをHMJ 9ホテルといたします。HMJ 9ホテルに取得予定資産を加えた12ホテルをHMJ 12ホテルといたします。以下同じです。</p> <p>(注2) 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。</p> <p>(注3) アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島の賃料について記載しています。なお、オフィス棟及び商業ゾーンにおける賃料は中間期219百万円、通期439百万円を見込んでいます。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8百万円、通期16百万円を含んだ金額です。</p> <p>(注4) HMJ 9ホテルの売上及びGOP等の比較につきましては、後記「<参考資料1><1>HMJ 12ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。</p>								
	<p>(2) ヒルトン成田</p> <p>ヒルトン成田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。</p> <p>平成29年12月期(第18期)賃料(注1)(409百万円) = 固定賃料(208百万円) + 変動賃料</p> <p>変動賃料 = [①ホテルGOP - ②GOP基準額] × 86.5%</p>								
	(単位:百万円)								
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 30%;">ホテルGOP ①</th> <th style="width: 30%;">GOP基準額 ②</th> <th style="width: 30%;">変動賃料 (①-②) × 86.5%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>通 期</td> <td style="text-align: center;">492</td> <td style="text-align: center;">260</td> <td style="text-align: center;">201</td> </tr> </tbody> </table>		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 86.5%	通 期	492	260	201
		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 86.5%					
	通 期	492	260	201					
	<p>(注1) 平成29年12月期(第18期)賃料は、平成29年7月12日から平成29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。なお、平成30年12月期以降のGOP基準額は550百万円、年間固定賃料は444百万円となります。</p>								
	<p>(注2) ヒルトン成田の売上の比較につきましては、後記「<参考資料1><1>HMJ 12ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。</p>								
	<p>(3) インターナショナルガーデンホテル成田</p>								
	<p>インターナショナルガーデンホテル成田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。</p>								
<p>平成29年12月期(第18期)賃料(注1)(273百万円) = 固定賃料(157百万円) + 変動賃料</p> <p>変動賃料 = [①ホテルGOP - ②GOP基準額] × 98.0%</p>									
(単位:百万円)									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 30%;">ホテルGOP ①</th> <th style="width: 30%;">GOP基準額 ②</th> <th style="width: 30%;">変動賃料 (①-②) × 98.0%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>通 期</td> <td style="text-align: center;">288</td> <td style="text-align: center;">170</td> <td style="text-align: center;">115</td> </tr> </tbody> </table>		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 98.0%	通 期	288	170	115	
	ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 98.0%						
通 期	288	170	115						
<p>(注1) 平成29年12月期(第18期)賃料は、平成29年7月12日から平成29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。なお、平成30年12月期以降のGOP基準額は360百万円、年間固定賃料は336百万円となります。</p>									
<p>(注2) インターナショナルガーデンホテル成田の売上の比較につきましては、後記「<参考資料1><1>HMJ 12ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。</p>									

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成29年12月期(第18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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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	<p>(4) ホテル日航奈良</p> <p>ホテル日航奈良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。</p> <p>平成29年12月期（第18期）賃料（注1）（301百万円）＝ 固定賃料（170百万円）＋ 変動賃料</p> <p>変動賃料 ＝ [①ホテルGOP－ ②GOP基準額] × 83.0%</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>ホテルGOP ①</th> <th>GOP基準額 ②</th> <th>変動賃料 (①－②) × 83.0%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>通 期</td> <td>362</td> <td>204</td> <td>131</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1）平成29年12月期（第18期）賃料は、平成29年8月1日から平成29年12月31日までの153日間に発生する見込みの数値を記載しています。なお、平成30年12月期以降のGOP基準額は470百万円、変動賃料率91.5%、年間固定賃料は420百万円となります。</p> <p>（注2）ホテル日航奈良の売上の比較につきましては、後記「<参考資料1><1>HMJ12ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。</p>		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①－②) × 83.0%	通 期	362	204	131																								
		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①－②) × 83.0%																													
	通 期	362	204	131																													
	<p>(5) アコー6 ホテル</p> <p>アコー6ホテルの運営委託収入及び変動賃料</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>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>201</td> <td>264</td> <td>238</td> <td>239</td> <td>220</td> <td>154</td> <td>1,319</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>413</td> <td>572</td> <td>592</td> <td>604</td> <td>483</td> <td>257</td> <td>2,924</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1）アコー6ホテルの売上及びGOP等の比較につきましては、後記「<参考資料1><2>アコー6ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。</p> <p>（注2）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。なお、一部ホテル以外のテナント等の収益が各ホテルのGOPに含まれている場合、当該テナント売上相当分はGOP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3）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	201	264	238	239	220	154	1,319	通 期	413	572	592	604	483	257	2,924								
		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	201	264	238	239	220	154	1,319																									
	通 期	413	572	592	604	483	257	2,924																									
	<p>(6) ザ・ビー6 ホテル</p> <p>ザ・ビー6ホテルの固定及び変動賃料（中間期）</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>ザ・ビー 水道橋</th> <th>ザ・ビー 赤坂見附</th> <th>ザ・ビー 池袋</th> <th>ザ・ビー お茶の水</th> <th>ザ・ビー 八王子</th> <th>ザ・ビー 博多</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>固定（注1）</td> <td>42</td> <td>68</td> <td>108</td> <td>34</td> <td>60</td> <td>44</td> <td>359</td> </tr> <tr> <td>変動</td> <td>18</td> <td>76</td> <td>77</td> <td>21</td> <td>47</td> <td>66</td> <td>307</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>60</td> <td>144</td> <td>186</td> <td>56</td> <td>108</td> <td>111</td> <td>667</td> </tr> </tbody> </table>		ザ・ビー 水道橋	ザ・ビー 赤坂見附	ザ・ビー 池袋	ザ・ビー お茶の水	ザ・ビー 八王子	ザ・ビー 博多	合計	固定（注1）	42	68	108	34	60	44	359	変動	18	76	77	21	47	66	307	合計	60	144	186	56	108	111	667
		ザ・ビー 水道橋	ザ・ビー 赤坂見附	ザ・ビー 池袋	ザ・ビー お茶の水	ザ・ビー 八王子	ザ・ビー 博多	合計																									
	固定（注1）	42	68	108	34	60	44	359																									
変動	18	76	77	21	47	66	307																										
合計	60	144	186	56	108	111	667																										

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成29年12月期（第18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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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	ザ・ビー6ホテルの固定及び変動賃料 (通期) (単位: 百万円)							
		ザ・ビー 水道橋	ザ・ビー 赤坂見附	ザ・ビー 池袋	ザ・ビー お茶の水	ザ・ビー 八王子	ザ・ビー 博多	合計
	固定 (注1)	84	136	217	69	121	89	719
	変動	42	144	153	45	94	144	625
	合計	127	280	371	114	216	234	1,345
	(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。							
	(注2) ザ・ビー6ホテルの売上及びGOP等の比較につきましては、後記「<参考資料1><3>ザ・ビー6ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。							
	(7) 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)							
			中間期	通 期				
	スマイルホテル日本橋三越前	19	19					
	ホテルビスタ蒲田東京	—	23					
	チサンイン蒲田	38	80					
	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	88	88					
	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	850	1,490					
(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。								
・変動賃料及び運営委託収入の内訳は下記のとおりです。								
<平成29年12月期 (第18期) の変動賃料等内訳> (単位: 百万円)								
		中間期	通 期					
	HMJ 5 ホテル	1,071	3,748					
	オキナワ マリオットリゾート & スパ	—	545					
	アクティブインターシティ広島	115	309					
	ホテルセンターザ博多	177	358					
	ホリデイ・イン大阪難波	372	808					
	ヒルトン成田	—	201					
	インターナショナルガーデンホテル成田	—	115					
	ホテル日航奈良	—	131					
	アコー6 ホテル	1,319	2,924					
	ザ・ビー6 ホテル	307	625					
	その他変動賃料 (7 ホテル)	850	1,490					
	合計 (31ホテル)	4,213	11,259					
(注) 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、平成29年2月23日付「平成28年12月期決算短信 (REIT)」60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」並びに本日付プレスリリース「資産の取得及び賃借に関するお知らせ (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)」をご参照下さい。								

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成29年12月期 (第18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年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行人又は売出人より入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

項目	前提条件
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、1,491百万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。また平成28年12月期（第17期）に取得した5物件（カンデオホテルズ上野公園、ホテルセントラザ博多、ホリデイ・イン大阪難波、ホテルアセント福岡及びヒルトン名古屋）の平成29年12月期（第18期）に費用計上される固定資産税及び都市計画税等は175百万円（9ヶ月分）を想定しています。 ・減価償却費につきましては、取得予定資産の取得価格（付随費用を含みます。）及び平成29年12月期（第18期）の資本的支出予定額3,070百万円（資本的支出Ⅰ 1,945百万円、資本的支出Ⅱ 631百万円及び資本的支出Ⅲ 493百万円（注））を含めて定額法により算出しており、3,849百万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1,915百万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"> ・平成28年12月31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126,179百万円、取得予定資産取得前の平成29年6月30日時点は125,624百万円、取得予定資産取得後の平成29年8月31日時点は140,613百万円、平成29年12月31日時点は140,449百万円を前提としています。 ・取得予定資産の取得に伴う借入額は15,000百万円を前提としています。 ・有利子負債の平成29年7月1日以後における約定返済が175百万円あり、自己資金による弁済を前提としています。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の平成29年12月期（第18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年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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"> 平成29年12月期（第18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> <tr> <td>当期純利益</td> <td>13,492百万円</td> </tr> <tr> <td>一時差異等調整積立金（負ののれん）（注1）の利用</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 負ののれん50年償却額（注1）</td> <td>262百万円</td> </tr> <tr> <td> 固定資産除却損（注2）</td> <td>70百万円</td> </tr> <tr> <td> 希薄化対応（注3）</td> <td>374百万円</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>分配可能額</td> <td>14,199百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td>4,010,847口</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td>3,540円</td> </tr> </table>	当期純利益	13,492百万円	一時差異等調整積立金（負ののれん）（注1）の利用		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）	70百万円	希薄化対応（注3）	374百万円	<hr/>		分配可能額	14,199百万円	発行済投資口の総口数	4,010,847口	<hr/>		1口当たり分配金	3,540円
	当期純利益	13,492百万円																			
	一時差異等調整積立金（負ののれん）（注1）の利用																				
	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）	70百万円																			
	希薄化対応（注3）	374百万円																			
	<hr/>																				
	分配可能額	14,199百万円																			
	発行済投資口の総口数	4,010,847口																			
<hr/>																					
1口当たり分配金	3,540円																				
<p>（注1）本投資法人は、「投資法人の計算に関する規則」及び一般社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」の一部改正に伴う一時差異等調整積立金の取崩しを通じた分配を、平成29年12月期（第18期）より開始します。具体的には、平成28年12月期（第17期）に係る金銭の分配に係る計算書において、負ののれん発生益による配当積立金の残額（13,127百万円）を「一時差異等調整積立金」に振り替えた上、平成29年12月期（第18期）以降毎期、当該積立金の残高の50分の1の金額に相当する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。なお、配当積立金の残額及び負ののれん50年償却額は今後変動する可能性があります。</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）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が見込まれますが、平成29年12月期の1口当たり分配金につきましては、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、当該希薄化が分配金に及ぼす影響を回避する予定です。</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。 平成29年12月期（第18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12,420百万円を見込んでいます。 																					
取得予定 資産	<ul style="list-style-type: none"> 取得予定資産の平成29年12月期の運用状況は下記を想定しています。 																				
	<p><ヒルトン成田> (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成29年12月期</th> <th>通年（注3）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業日数</td> <td>173日</td> <td>365日</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td>409</td> <td>808</td> </tr> <tr> <td>NOI（注1）</td> <td>406</td> <td>719</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り（%）（注2）</td> <td>-</td> <td>5.5</td> </tr> </tbody> </table>		平成29年12月期	通年（注3）	営業日数	173日	365日	営業収益	409	808	NOI（注1）	406	719	NOI利回り（%）（注2）	-	5.5					
		平成29年12月期	通年（注3）																		
	営業日数	173日	365日																		
	営業収益	409	808																		
	NOI（注1）	406	719																		
NOI利回り（%）（注2）	-	5.5																			

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成29年12月期（第18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年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行人又は売出人より入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

項目	前提条件		
取得予定 資産	<インターナショナルガーデンホテル成田> (単位：百万円)		
		平成29年12月期	通年 (注3)
	営業日数	173日	365日
	営業収益	273	569
	NOI (注1)	271	527
	NOI利回り (%) (注2)	-	5.8
	<ホテル日航奈良> (単位：百万円)		
		平成29年12月期	通年 (注3)
	営業日数	153日	365日
	営業収益	301	675
NOI (注1)	298	626	
NOI利回り (%) (注2)	-	6.0	
	(注1) NOI = 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 (注2) NOI利回り = NOI ÷ 取得予定価格 (注3) 通年算出の前提条件については、後記「<参考資料3>通年効果の予想の前提条件」をご参照下さい。		
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、本投資法人の平成29年12月期（第18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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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。

<参考資料1>

変動賃料導入ホテルのうち、HMJ 1 2 ホテル、アコー6 ホテル及びザ・ビー6 ホテルの売上及びG O Pを以下に記載しています。なお、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、個々の数字・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留意下さい。また、売上及びG O Pは百万円未満を四捨五入して表示しています。また、前期比は小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

<1> HMJ 1 2 ホテルの売上及びG O P

(1) ホテル売上 (ホテル毎)

(単位：百万円)

HMJ 1 2 ホテルの売上		FY 2016 (平成28年12月期)		FY 2017 (平成29年12月期)	
		実績	前期比	今回予想	前期比
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	上期	2,465	1.7%	2,519	2.2%
	下期	2,896	2.4%	2,984	3.0%
	通期	5,361	2.1%	5,503	2.6%
オリエンタルホテル 東京ベイ	上期	3,454	1.7%	3,452	△0.1%
	下期	3,817	△2.8%	3,935	3.1%
	通期	7,271	△0.7%	7,387	1.6%
なんば オリエンタルホテル	上期	1,386	16.6%	1,438	3.7%
	下期	1,491	11.1%	1,544	3.6%
	通期	2,877	13.7%	2,982	3.6%
ホテル日航アリビラ	上期	2,421	1.8%	2,502	3.4%
	下期	3,734	4.6%	3,787	1.4%
	通期	6,155	3.5%	6,289	2.2%
オリエンタルホテル広島	上期	1,025	3.4%	1,026	0.1%
	下期	1,216	6.4%	1,248	2.7%
	通期	2,240	5.0%	2,274	1.5%
HMJ 5 ホテル 合計	上期	10,751	3.6%	10,938	1.7%
	下期	13,154	2.7%	13,498	2.6%
	通期	23,905	3.1%	24,436	2.2%
オキナワ マリオット リゾート & スパ	上期	1,607	△0.4%	1,629	1.4%
	下期	2,326	△3.2%	2,445	5.1%
	通期	3,933	△2.1%	4,074	3.6%
シェラトン グランドホテル広島	上期	1,369	1.7%	1,391	1.6%
	下期	1,627	8.3%	1,568	△3.7%
	通期	2,996	5.2%	2,959	△1.2%
ホテルセントラザ博多	上期	1,155	2.8%	1,178	2.0%
	下期	1,265	5.0%	1,146	△9.5%
	通期	2,421	3.9%	2,324	△4.0%
ホリデイ・イン大阪難波	上期	1,104	32.7%	1,115	1.0%
	下期	1,103	△2.7%	1,201	8.9%
	通期	2,206	12.3%	2,316	5.0%
HMJ 9 ホテル 合計	上期	15,985	4.5%	16,251	1.7%
	下期	19,476	2.2%	19,858	2.0%
	通期	35,461	3.3%	36,109	1.8%

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成29年12月期（第18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年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行人又は売出人より入手することができ、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。

(単位：百万円)

HM J 1 2 ホテルの売上		FY 2016 (平成28年12月期)		FY 2017 (平成29年12月期)	
		実績	前期比	今回予想	前期比
ヒルトン成田	上期	1,420	△0.8%	1,530	7.7%
	下期	1,566	2.8%	1,725	10.1%
	通期	2,986	1.1%	3,255	9.0%
インターナショナルガーデン ホテル成田	上期	734	11.9%	725	△1.3%
	下期	718	8.5%	761	6.0%
	通期	1,453	10.2%	1,486	2.3%
ホテル日航奈良	上期	1,483	△1.4%	1,426	△3.8%
	下期	1,521	△2.4%	1,533	0.8%
	通期	3,003	△1.9%	2,959	△1.5%
HM J 1 2 ホテル 合計	上期	19,622	3.9%	19,932	1.6%
	下期	23,281	2.1%	23,877	2.6%
	通期	42,903	2.9%	43,808	2.1%

(注1) ホテルセンターザ博多及びホリデイ・イン大阪難波はそれぞれ平成28年4月1日付及び平成28年8月1日付で取得しました。平成28年12月期の数字につきましては取得日以前からの通年の数字を記載しています。

(注2) 取得予定資産であるヒルトン成田、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は取得予定日以前からの通年の数字を記載しています。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

HM J 1 2 ホテルのGOP 及びGOP比率(注1)		FY 2016 (平成28年12月期)		FY 2017 (平成29年12月期)	
		実績	前期比	今回予想	前期比
HM J 9 ホテル合計	GOP	12,010	10.1%	12,237	1.9%
	GOP比率	33.9%	2.1%	33.9%	0.0%
HM J 1 2 ホテル合計	GOP	14,124	10.4%	14,507	2.7%
	GOP比率	32.9%	2.2%	33.1%	0.2%

(注1) GOP比率とは売上に対するGOPの比率です。以下同じです。

(注2) ホテルセンターザ博多及びホリデイ・イン大阪難波はそれぞれ平成28年4月1日付及び平成28年8月1日付で取得しました。平成28年12月期の数字につきましては取得日以前からの通年の数字を合計して算出しています。

(注3) 取得予定資産であるヒルトン成田、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は取得予定日以前からの通年の数字を合計して算出しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成29年12月期（第18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年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行人又は売出人より入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

< 2 > アコー6ホテルの売上及びGOP

(1) ホテル売上 (ホテル毎)

(単位：百万円)

アコー6ホテルの売上		FY 2016 (平成28年12月期)		FY 2017 (平成29年12月期)	
		実績	前期比	今回予想	前期比
イビス東京新宿	上期	406	△10.3%	406	0.1%
	下期	426	1.3%	430	0.8%
	通期	832	△4.7%	836	0.5%
イビス スタイルズ 京都ステーション	上期	464	30.0%	492	6.1%
	下期	513	12.3%	540	5.1%
	通期	977	20.1%	1,032	5.6%
イビス スタイルズ 札幌	上期	490	14.3%	505	3.2%
	下期	633	7.1%	650	2.8%
	通期	1,122	10.1%	1,156	3.0%
メルキュールホテル 札幌	上期	546	9.3%	585	7.2%
	下期	708	5.3%	745	5.2%
	通期	1,254	7.0%	1,330	6.1%
メルキュールホテル 沖縄那覇	上期	489	20.2%	519	6.0%
	下期	560	8.6%	578	3.2%
	通期	1,049	13.7%	1,096	4.5%
メルキュールホテル 横須賀	上期	569	3.5%	586	3.0%
	下期	502	△2.0%	540	7.7%
	通期	1,071	0.8%	1,127	5.2%
アコー6ホテルの合計	上期	2,965	10.0%	3,094	4.4%
	下期	3,341	5.5%	3,482	4.2%
	通期	6,306	7.6%	6,577	4.3%

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

アコー6ホテルのGOP 及びGOP比率	FY 2016 (平成28年12月期)		FY 2017 (平成29年12月期)	
	実績	前期比	今回予想	前期比
アコー6ホテル合計	2,885	14.9%	2,987	3.5%
GOP比率	45.8%	2.9%	45.4%	△0.3%

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成29年12月期（第18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年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行人又は売出人より入手することができ、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。

< 3 > ザ・ビー6ホテルの売上及びGOP

(1) ホテル売上 (ホテル毎)

(単位：百万円)

ザ・ビー6ホテルの売上		FY 2016 (平成28年12月期)		FY 2017 (平成29年12月期)	
		実績	前期比	今回予想	前期比
ザ・ビー赤坂見附	上期	242	9.4%	242	△0.0%
	下期	226	△6.7%	231	2.0%
	通期	468	1.0%	473	1.0%
ザ・ビー池袋	上期	323	7.3%	325	0.7%
	下期	312	△3.7%	324	3.6%
	通期	635	1.6%	648	2.1%
ザ・ビーお茶の水	上期	131	△0.8%	134	2.5%
	下期	135	3.5%	138	2.4%
	通期	266	1.3%	273	2.5%
ザ・ビー八王子	上期	291	9.0%	296	1.8%
	下期	273	△6.1%	291	6.6%
	通期	564	1.1%	587	4.1%
ザ・ビー博多	上期	230	20.6%	240	4.2%
	下期	249	15.5%	255	2.4%
	通期	478	17.9%	494	3.3%
ザ・ビー水道橋	上期	177	—	183	3.1%
	下期	174	—	194	11.5%
	通期	351	—	377	7.3%
ザ・ビー6ホテルの合計	上期	1,394	—	1,420	1.9%
	下期	1,369	—	1,432	4.6%
	通期	2,763	—	2,852	3.2%

(注) ザ・ビー水道橋は平成27年7月1日付でドリーミン水道橋からリブランドしました。このため、ザ・ビー水道橋及びザ・ビー6ホテルの合計は平成28年12月期の前期比について記載がありません。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

ザ・ビー6ホテルのGOP 及びGOP比率	FY 2016 (平成28年12月期)		FY 2017 (平成29年12月期)	
	実績	前期比	今回予想	前期比
ザ・ビー6ホテル合計	1,370	—	1,381	0.8%
GOP比率	49.6%	—	48.4%	△1.2%

(注) ザ・ビー水道橋は平成27年7月1日付でドリーミン水道橋からリブランドしました。このため、ザ・ビー6ホテルの合計は平成28年12月期の前期比について記載がありません。

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成29年12月期(第18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年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行人又は売出人より入手することができ、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。

<参考資料 2> 本投資法人の成長の軌跡

		平成24年 12月期末	平成28年 12月期末	平成29年 12月期末 今回予想(注1)	平成29年 12月期末 今回予想 (年換算)(注2)
物件数	件	28	41	44	44
取得(予定)価格 の合計(注3)	百万円	130,883	286,801	319,474	319,474
鑑定評価額 の合計(注4)	百万円	131,227	398,770	432,800	432,800
NOI利回り (注5)	%	6.2 (注10)	6.6 (7.1) (注11)	6.7	6.9
償却後NOI利回り (注6)	%	4.5 (注10)	5.4 (5.9) (注11)	5.4	5.6
LTV(取得価格) (注7)	%	49.8	44.0	44.0	44.0
鑑定LTV (注7)	%	49.7	31.6	32.5	32.5
総資産LTV (注8)	%	46.7	39.7	40.0	40.0
時価総額 (注9)	百万円	50,417	295,685	324,076	-
1口当たり 分配金	円	1,621	3,420	3,540	3,580 (注12)

(注1) 平成29年12月期末今回予想のNOI利回り、償却後NOI利回り及び1口当たり分配金を算出するための前提条件につきましては、前記「<参考情報>平成29年12月期(第18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2) 平成29年12月期末今回予想(年換算)のNOI利回り、償却後NOI利回り及び1口当たり分配金を算出するための前提条件につきましては、後記「<参考資料3>通年効果の予想の前提条件」をご参照下さい。なお、当該年換算は、当該前提条件に基づき取得予定資産の取得等が通年で寄与したと仮定した場合の参考数値であり、本投資法人の特定の計算期間の運用状況及び分配金の予想としての意味を有するものではありません。

(注3) 取得(予定)価格の合計には、信託受益権売買契約等に記載された売買代金(消費税及び地方消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。)を用いて算出しています。なお、合併により受け入れた物件については受入価格を、取得予定資産については取得予定価格を用いています。

(注4) 各期末現在の鑑定評価額の合計は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会が定める規則に基づき、該当期末現在を価格時点とする鑑定評価額を用いて算出しています。平成29年12月期末今回予想の鑑定評価額の合計については、平成28年12月期末時点において保有していた物件にかかる同日を価格時点とする鑑定評価額の合計に取得予定資産の鑑定評価額を加えて算出した数値を記載しています。なお、取得予定資産であるヒルトン成田及びインターナショナルガーデンホテル成田は平成29年4月1日を価格時点として一般財団法人日本不動産研究所が作成した不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額を、ホテル日航奈良は平成29年5月1日を価格時点として大和不動産鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額を用いています。

<ご注意> この文書は、本投資法人の平成29年12月期(第18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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(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年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行人又は売出人より入手することができ、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。

(注5) $NOI = \text{不動産運用収益} - \text{不動産運用費用} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除去損} + \text{資産除去債務費用}$

$NOI \text{ 利回り} = NOI \div \text{取得 (予定) 価格}$

(注6) $\text{償却後}NOI = \text{不動産運用収益} - \text{不動産運用費用}$

$\text{償却後}NOI \text{ 利回り} = \text{償却後}NOI \div \text{取得 (予定) 価格}$

(注7) $LTV (\text{取得価格}) = \text{有利子負債額} (*) \div \text{取得 (予定) 価格} \times 100$

$\text{鑑定}LTV = \text{有利子負債額} (*) \div \text{鑑定評価額} \times 100$

(*) 有利子負債額

平成24年12月期末：平成24年12月期末時点の有利子負債額

平成28年12月期末：平成28年12月期末時点の有利子負債額

平成29年12月期末今回予想：平成29年12月期末予想時点の有利子負債見込額140,449百万円

(注8) 総資産LTVは以下の前提により算出しています。

$\text{総資産}LTV = \text{有利子負債額} (*) \div \text{総資産額} (**) \times 100$

(**) 総資産額

平成24年12月期末：平成24年12月期末時点の総資産額

平成28年12月期末：平成28年12月期末時点の総資産額

平成29年12月期末今回予想：平成28年12月期末時点の総資産額－平成28年12月期末時点以降平成29年3月末日現在までの敷金・保証金減少額3百万円＋公募による手取金見込額18,096百万円＋第三者割当による手取金上限見込額992百万円＋平成29年12月期中における有利子負債純増見込み額14,270百万円

(注9) 各期末時点の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した時価総額を表示しています。また、平成29年12月期末今回予想の時価総額は、発行済投資口数3,761,907口に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(236,000口)(国内一般募集及び海外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)及び第三者割当による新投資口(上限12,940口)を加算した4,010,847口と平成29年6月1日の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を乗じた金額を記載しています。

(注10) 平成24年12月期末のHMJ 5ホテルのNOIについては、固定賃料は、第13期(平成24年12月期)の実績値を年換算して算出し、変動賃料は、HMJ 5ホテルにおける平成24年1月1日から平成24年12月31日までのGOP実績値5,645百万円を基に算出した数値1,869百万円を用い、その他費用項目等は、第13期(平成24年12月期)のその他費用項目等の実績値を年換算して算出し、また償却後NOIについては、HMJ 5ホテルの第13期(平成24年12月期)の減価償却費及び固定資産除却損の実績値を年換算して算出しています。HMJ 5ホテル以外の保有物件(ホテルリソル札幌南二条及びミレニアホテル松山を除きます。)に係るNOIについては、第13期(平成24年12月期)のNOI実績値を年換算して算出し、また償却後NOIについては、HMJ 5ホテル以外の保有物件(ホテルリソル札幌南二条及びミレニアホテル松山を除きます。)の減価償却費及び固定資産除却損の実績値を年換算して算出しています。なお、第13期譲渡済み資産であるホテルリソル札幌南二条及びミレニアホテル松山においては、年間を通じて所有していないことを前提としています。

(注11) NOI利回り(年換算)として、各物件のNOI÷運用日数×365の合計額を取得価格で除した数字を括弧内に記載しています。

また、償却後NOI利回り(年換算)として、各物件の償却後NOI÷運用日数×365の合計額を取得価格で除した数字を括弧内に記載しています。但し、減価償却費については各物件の減価償却費÷運用月数×12の合計額を用いて算出しています。

(注12) 取得予定資産の取得による効果等を通年で算出した前提での1口当たり分配金です。

(注13) 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。

<参考資料3> 通年効果の予想の前提条件

① 取得予定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固定資産税及び都市計画税等を除いて、前記「<参考情報>平成29年12月期(第18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 ヒルトン成田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。

平成29年12月期(第18期)賃料(通年)(808百万円) = 固定賃料(444百万円) + 変動賃料
 変動賃料 = [①ホテルGOP - ②GOP基準額] × 86.5%

(単位：百万円)

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成29年12月期(第18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年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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。

	ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 86.5%
通 期	970	550	364

- ③ インターナショナルガーデンホテル成田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。

平成29年12月期（第18期）賃料（通年）（569百万円）＝ 固定賃料（336百万円）＋ 変動賃料
 変動賃料 ＝ [①ホテルGOP－ ②GOP基準額] × 98.0%

（単位：百万円）

	ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 98.0%
通 期	598	360	233

- ④ ホテル日航奈良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。

平成29年12月期（第18期）賃料（通年）（675百万円）＝ 固定賃料（420百万円）＋ 変動賃料
 変動賃料 ＝ [①ホテルGOP－ ②GOP基準額] × 91.5%

（単位：百万円）

	ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 91.5%
通 期	749	470	255

- ⑤ 取得予定資産のホテルGOPは、平成29年12月期中に締結する契約書等に基づいた各種費用の削減の効果を通年で算出した場合の数値です。
- ⑥ 当該期間における固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、平成28年12月期（第17期）に取得した5物件（カンデオホテルズ上野公園、ホテルセントラータ博多、ホリデイ・イン大阪難波、ホテルアセント福岡及びヒルトン名古屋）の固定資産税及び都市計画税等は233百万円（12ヶ月分）、また取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等は160百万円（12ヶ月分）を想定しています。
- ⑦ 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。

<参考資料4> ADR感応度分析

取得予定資産を含む変動賃料又は運営委託収入を導入している31ホテルについて、ADR（注1）が増減した場合の今回予想のNOI並びに1口当たり分配金の増減の影響額を算出した金額は下記のとおりです。

ADR増減率	30.0%減	20.0%減	10.0%減	±0%	10.0%増	20.0%増	30.0%増
NOI(百万円) (増減率)	△ 5,250 △ 24.7%	△ 3,522 △ 16.5%	△ 1,788 △ 8.4%	0 0.0%	1,800 8.5%	3,534 16.6%	5,268 24.7%
1口当たり分配金(円) (増減率)	△ 1,190 △ 33.6%	△ 799 △ 22.6%	△ 406 △ 11.5%	0 0.0%	408 11.6%	801 22.6%	1,194 33.7%

（注1）ADRとは、平均客室単価であり、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売客室数で除した値をいいます。以下同じです。

（注2）ADRが増減することに伴うホテル売上及びホテルGOPの増減額を、本投資法人が保有するホテルの過去の実績等に基づき想定し、当該想定数値に基づき本投資法人の変動賃料及び運営委託収入を算出し、NOI及び1口当たり分配金を算出しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成29年12月期（第18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年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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。