

平成 25 年 2 月 1 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 伊佐 幸夫  
 (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 鈴木 博之  
 問合せ先 管理本部 経理部長 板橋 昇  
 TEL : 03-6422-0530

平成 24 年 12 月期 (第 13 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 24 年 8 月 28 日付「平成 24 年 12 月期 (第 13 期) の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において公表した平成 24 年 12 月期 (平成 24 年 4 月 1 日～平成 24 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 24 年 12 月期 (平成 24 年 4 月 1 日～平成 24 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 7,226	百万円 2,799	百万円 1,598	百万円 20,196	円 1,341	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 7,283	百万円 2,595	百万円 1,412	百万円 19,031	円 1,427	円 0
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 57	百万円 △203	百万円 △189	百万円 △1,167	円 86	円 0
増減率 (D) = (C) / (A)	% 0.8	% △7.3	% △11.8	% △5.8	% 6.4	% 0

(注 1) 期末発行済投資口数 2,111,281 口

(注 2) 当期純利益は平成 24 年 4 月 1 日の合併に伴う負ののれんの発生益 (18,578 百万円) 及び譲渡損失 (1,393 百万円)、減損損失 (958 百万円) を含めた金額であり、分配金の支払原資とは異なります。詳細は、後記記載の「参考資料 1」>「特殊要因を除いた運用状況」及び「参考資料 2」>「1 口当たり分配金について」をご参照下さい。

(注 3) 第 13 期における決算期は、平成 24 年 4 月 1 日から平成 24 年 12 月 31 日までの 9 か月間の変則決算となっています。したがって、平成 24 年 12 月期における 1 口当たり分配金 1,427 円は 1 年間相当の分配金ではありません。参考までですが、一定条件のもと、年換算で算出した 1 口当たり分配金は 1,621 円 (参考: 前回予想における年換算の 1 口当たりの分配金 1,563 円) と算出しています。当該年換算の分配金の前提条件につきましては、後記「参考資料 3」>「年換算の前提条件について」をご参照下さい。

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

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成24年12月期 (第13期) の運用状況の予想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. 運用状況予想の修正理由

平成24年12月期の運用状況が概ね判明し、運用状況の予想の見直し等を行った結果、平成24年8月28日付にて公表した、平成24年12月期（第13期）の運用状況の予想に対し、以下の要因等により、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金について5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、修正を行うものです。主要な変動要因は以下のとおりです。なお、負ののれんの発生益、譲渡損失、減損損失の特殊要因を除いた前提における運用状況は、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金いずれも平成24年12月期（第13期）の運用状況の予想に対して増加する見込みです。詳細は、後記記載の＜参考資料1＞「特殊要因を除いた運用状況」をご参照下さい。

### （1）ホテルリソル札幌 南二条の売却

平成24年12月21日付プレスリリース「資産の譲渡完了に関するお知らせ（ホテルリソル札幌 南二条）」にて公表のとおり、平成24年12月21日にてホテルリソル札幌 南二条の譲渡を完了しています。この譲渡に伴い、譲渡損失として411百万円を営業費用として計上する見込みです。なお、この損失につきましては、負ののれんによる配当積立金を充当することにより、分配金への影響はありません。

### （2）ホテルビスタ橋本の減損

ホテルビスタ橋本における競合ホテルの影響など、今後のマーケット環境等を勘案した結果、減損処理することが適切と判断しました。当該減損処理に伴い、958百万円を減損損失として特別損失（減損後の簿価589百万円）に計上する見込みです。なお、この損失につきましては、負ののれんによる配当積立金を充当することにより、分配金への影響はございません。また当該減損処理による平成25年12月期（平成25年1月1日～平成25年12月31日）の運用状況の予想への影響は軽微であり、現時点における変更はありません。

### （3）その他要因

- ・HMJ5ホテル(注)のGOPの増加、イビス東京新宿からの運営委託収入の増加等により営業収益が前回予想に対して57百万円増加する見込みです。
- ・各営業費用項目に関して見直し等を行った結果、営業費用が前回予想に対して150百万円減少する見込みです。

なお、HMJ5ホテルの変動賃料の算出方法、GOPの定義、ホテル売上及びホテルGOPにつきましては、後記＜参考資料4＞「平成24年12月期のHMJの賃料算出根拠について」をご参照ください。

(注) 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の5物件をいいます。

### 【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

\* 本資料の配布先： 兜倶楽部、国土交通省記者会、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＞この文章は、本投資法人の平成24年12月期（第13期）の運用状況の予想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。

<参考資料1> 特殊要因を除いた運用状況

負ののれん発生益、ミレニアホテル松山及びホテルリソル札幌 南二条に関わる譲渡損失及びホテルビスタ橋本に関わる減損損失の特殊要因を除いた平成24年12月期における運用状況は下記のとおりになります。

(百万円)	前回発表予想	今回発表予想	差額
営業収益	7,226	7,283	57
営業利益	3,781	3,989	207
経常利益	2,580	2,806	222
当期純利益	2,578	2,805	224
1口当たり分配金	1,341	1,427	86

<参考資料2> 1口当たり分配金について

平成24年12月期における1口当たり分配金は、下記的前提で算出しています。

(百万円)	前回発表予想	今回発表予想
当期純利益	20,196	19,031
負ののれん発生益(特別利益に計上)	△18,600	△18,578
負ののれんの利用(減損損失)	—	958
負ののれんの利用(固定資産除却損)	52	9
負ののれんの利用(譲渡損失)	981	1,393
負ののれんの利用(希薄化対応)(注)	200	200
分配金総額	2,831	3,014
投資口総数	2,111,281口	2,111,281口
1口当たり分配金	1,341円	1,427円

(注)平成24年12月期に実施した新規投資口の発行に伴い発生する1口当たりの分配金への希薄化対応の費用は、前回予想と同額の200百万円を予定しております。

<参考資料3> 年換算の前提条件について

平成24年12月期における1口当たり分配金1,427円を年換算した1口当たり分配金は1,621円となります。年換算を算出するにあたっての前提条件は、下記のとおりになります。

- ・既存物件においては、HMJ5ホテルに関わる変動賃料以外の項目は、9ヶ月の予想の数値を年換算、HMJ5ホテルに関わる変動賃料は、ホテルから提出された平成24年1月から平成24年12月の数値をもとに算出しています。
- ・取得資産であるホテル京阪ユニバーサル・シティ及びホテルサンルート新橋においては、平成25年1月から平成25年12月まで1年間の予想の数値です。
- ・譲渡資産であるミレニアホテル松山及びホテルリソル札幌 南二条においては、年間を通じて所有していないことを前提にしています。
- ・負ののれんの発生益(18,578百万円)、譲渡損失(1,393百万円)、減損損失(958百万円)の発生がないことを前提にしています。

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成24年12月期(第13期)の運用状況の予想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。

HMJ 5 ホテルの年間賃料の算出根拠

年換算の賃料 (5,090 百万円) = 固定賃料 (3,221 百万円) + 変動賃料 (1,869 百万円)

固定賃料 = 月額賃料 268 百万円 × 12 ヶ月分

変動賃料 = [①HMJ 5 ホテル合計GOP - ②GOP 基準額] × 81.5%

- ① HMJ 5 ホテル合計GOPは、平成 24 年 1 月から平成 24 年 12 月の 1 年間では 5,645 百万円を想定しています。
- ② 年間GOP 基準額は、3,351 百万円を設定しております。

HMJ 5 ホテルの売上、GOP 及び変動賃料等の 3 期比較について、後記<参考資料 6>「HMJ 5 ホテルの売上及びGOP」に記載しています。

<参考資料 4> 平成 24 年 12 月期のHMJ の賃料算出根拠について

平成 24 年 12 月期のHMJ の賃料算出根拠は、下記のとおりになります。

平成 24 年 12 月期賃料 (4,210 百万円) = 固定賃料 (2,415 百万円) + 変動賃料 (1,794 百万円)

固定賃料 = 月額賃料 268 百万円 × 9 ヶ月分

変動賃料 = [①HMJ 5 ホテル合計GOP - ②GOP 基準額] × 81.5%

① HMJ 5 ホテル合計GOPは、平成 24 年 12 月期 (第 13 期) では 4,715 百万円を想定しています。

② GOP 基準額は、平成 24 年 12 月期 (第 13 期) において、2,513 百万円を設定しています。

HMJ 5 ホテルの売上、GOP 及び変動賃料等の 3 期比較について、後記<参考資料 6>「HMJ 5 ホテルの売上及びGOP」に記載しています。

(注) 売上高営業粗利益 (Gross Operating Profit) をいい、ホテルの運営能力に関する代表的な経営指標です。ホテルの売上高から、次の営業費用 (但し、各物件の営業に関して直接発生したものに限り、) を控除した残額をいいます。

- ①売上原価、②ホテル従業員の人件費・福利厚生費、③備品費、④営業部門に係る費用 (外部委託費用、各種手数料等を含みます。)、⑤一般管理費、⑥販売促進・広告宣伝費、⑦修繕維持費 (施設保守・管理費用を含みます。)、⑧水道光熱費、⑨運営管理に関する保険料、⑩ホテル運営管理に関する公租公課 (印紙税等)、⑪ホテル売上債権に係わる貸倒引当金及び貸倒損失、⑫その他ホテル運営管理に関する直接経費

<参考資料 5> 平成 24 年 12 月期のイビス東京新宿の運営委託収入の算出根拠について

平成 24 年 12 月期のイビス東京新宿の運営委託収入の算出根拠は、下記のとおりになります。

- ・イビス東京新宿の営業収益につきましては、運営受託者であるエイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社からの不動産運用収入 127 百万円 (注)、及びテナントから固定賃料 75 百万円を見込んでいます。なお、イビス東京新宿のGOPから運営委託者たる本投資法人が負担する運営委託料は、営業費用として計上する見込みです。

(注) 運営委託方式による資産運用は、平成 24 年 7 月 1 日より開始のため、上記数値の計算期間は、平成 24 年 7 月 1 日から平成 24 年 12 月 31 日の 6 ヶ月間です。

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成24年12月期 (第13期) の運用状況の予想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。

<参考資料6> HMJ 5ホテルの売上及びGOP

(1) ホテル売上 (ホテル毎)

(単位：百万円)

HMJ 5ホテルの売上		自平成22年1月 至平成22年12月 (12ヶ月分) (注1)		自平成23年1月 至平成23年12月 (12ヶ月分) (注1)		自平成24年1月 至平成24年12月 (12ヶ月分) (注1)		自平成24年4月 至平成24年12月 (9ヶ月分) (注2)	
		実績	前期比	実績	前期比	今回 予想	前期比	今回 予想	前期比
神戸メッセパーク オリエンタルホテル	上期	2,800	4.2%	2,546	△9.1%	2,544	△0.1%		
	下期	3,012	△5.8%	3,008	△0.1%	2,922	△2.9%		
	通期	5,812	△1.2%	5,554	△4.4%	5,466	△1.6%	4,241	△3.1%
オリエンタルホテル 東京ベイ	上期	3,130	4.4%	2,219	△29.1%	3,221	45.1%		
	下期	3,478	5.6%	3,529	1.5%	3,542	0.4%		
	通期	6,608	5.0%	5,748	△13.0%	6,762	17.6%	5,148	14.0%
なんばオリエンタル ホテル	上期	914	9.7%	940	2.9%	885	△5.9%		
	下期	956	7.1%	968	1.3%	973	0.5%		
	通期	1,870	8.3%	1,909	2.1%	1,858	△2.6%	1,422	△2.3%
ホテル日航アリビラ	上期	2,035	△7.0%	1,911	△6.1%	2,041	6.8%		
	下期	3,005	0.7%	3,163	5.3%	3,048	△3.6%		
	通期	5,040	△2.6%	5,074	0.7%	5,088	0.3%	4,097	△1.9%
オリエンタルホテル 広島	上期	1,009	0.5%	904	△10.4%	989	9.3%		
	下期	1,058	△0.4%	1,034	△2.2%	1,148	11.0%		
	通期	2,067	0.0%	1,939	△6.2%	2,137	10.2%	1,650	10.1%
合計	上期	9,888	1.8%	8,521	△13.8%	9,679	13.6%		
	下期	11,508	0.7%	11,703	1.7%	11,633	△0.6%		
	通期	21,396	1.2%	20,223	△5.5%	21,312	5.4%	16,559	3.3%

(注1) 平成24年12月期の決算期間は9ヶ月間ですが、ホテル業績の比較検討の観点から各ホテル売上については、1月1日から12月31日までの1年間の数値を記載しています。

(注2) 平成24年12月期の決算期間である平成24年4月1日から平成24年12月31日までの9ヶ月間の数値を記載しています。また、前期比は9ヶ月間対比になります。

(注3) 百万円未満は四捨五入して記載しています。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

HMJ 5ホテルのGOP		自平成22年1月 至平成22年12月 (12ヶ月分) (注1)		自平成23年1月 至平成23年12月 (12ヶ月分) (注1)		自平成24年1月 至平成24年12月 (12ヶ月分) (注1)		自平成24年4月 至平成24年12月 (9ヶ月分) (注2)	
		実績	前期比	実績	前期比	今回 予想	前期比	今回 予想	前期比
HMJ 5ホテル合計		5,696	10.9%	5,158	△9.4%	5,645	9.4%	4,715	4.7%
売上に対するGOP比率		26.6%	2.3%	25.5%	△1.1%	26.5%	1.0%	28.5%	0.4%

(注1) 平成24年12月期の決算期間は9ヶ月間ですが、ホテル業績の比較検討の観点から各ホテルGOPについては、1月1日から12月31日までの1年間の数値を記載しています。

(注2) 平成24年12月期の決算期間である平成24年4月1日から平成24年12月31日までの9ヶ月間の数値を記載しています。また、前期比は9ヶ月間対比になります。

(注3) 百万円未満は四捨五入して記載しています。

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成24年12月期(第13期)の運用状況の予想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。