

平成 24 年 4 月 24 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 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 取締役管理本部長 平山 順一
 TEL : 03-6422-0530

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 (吸収合併消滅法人)
平成 24 年 3 月期 (みなし事業期間: 平成 23 年 9 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日) の
運用状況予想及び合併交付金予想の修正に関するお知らせ

ジャパン・ホテル・リート投資法人は (以下「本投資法人」といいます。) は、吸収合併消滅法人であるジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 (以下「旧 JHR」といいます。) が平成 24 年 2 月 16 日付で発表 (以下「前回発表」といいます。) した平成 24 年 3 月期の運用状況予想及び分配 (以下「合併交付金」といいます。) 予想について、下記のとおり修正することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 平成24年3月期の運用状況の予想 (みなし事業期間: 平成23年9月1日～平成24年3月31日) 通期の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり合併交付金 (利益超過分配金は含まない) (注1)	1口当たり 利益超過分配金
前回発表予想 (A)	百万円 3,130	百万円 1,001	百万円 477	百万円 476	円 4,509	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 3,209	百万円 1,132	百万円 609	百万円 608	円 5,755	円 0
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 78	百万円 131	百万円 131	百万円 131	円 1,246	円 0
増減率 (D) = (C) / (A) (注2)	% 2.5	% 13.1	% 27.6	% 27.6	% 27.6	% 0

(注1) 旧JHR期末発行済投資口数 105,719 口 (分割前)

(注2) 単位未満の数値は切り捨て、百分比率は小数点第2位以下を四捨五入して表示しております。

2. 運用状況予想及び合併交付金予想の修正理由

旧 JHR に関わる平成 24 年 3 月期の決算作業の過程において、当該期間中の運用状況が概ね判明し、通期 (平成 23 年 9 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日) の予想数値の見直しを行った結果、変動賃料導入 5 ホテルの平成 24 年 3 月期におけるホテル GOP が前回予想に対して上回り、旧 JHR の変動賃料が増加する見込みとなったこと及び合併コストが想定より低く抑えられたことにより、平成 24 年 2 月 16 日付にて公表した、平成 24 年 3 月期 (みなし事業期間: 平成 23 年 9 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日)

ご注意: この文章は、旧 JHR の平成 24 年 3 月期運用状況予想及び合併交付金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。

の1口当たり合併交付金予想の修正に対して5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、現時点において1口当たり合併交付金予想の修正を行うものです。

なお、変動賃料導入5ホテル、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>をご参照ください。

【注記】

上記は、現時点における運用状況に基づく予想であり、実際の合併交付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：この文章は、旧JHRの平成24年3月期運用状況予想及び合併交付金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。

<参考資料>

(1) 変動賃料の算出方法

平成24年3月期みなし事業年度における変動賃料導入5ホテル(注1)の賃料につきましては、株式会社ホテルマネージメントジャパンとの間で平成24年2月16日に締結した賃貸借契約の変更覚書に基づき算出されています。

$$\text{変動賃料} = [\text{①5ホテル合計GOP (注2)} - \text{②GOP基準額}] \times 81.5\%$$

<平成24年3月期(みなし事業年度)の変動賃料> (百万円未満切捨て)

	5ホテル合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②)×81.5%
みなし事業期間	3,044	2,019	836

(注1) 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ホテルをいいます。

(注2) GOP (Gross Operating Profit) とは、各物件の売上高から、次の営業費用(但し、各物件の営業或いは所有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る貸倒引当金並びに貸倒損失、⑫その他ホテル運営管理に関する直接経費

(2) ホテル売上(ホテル毎)

(単位:百万円)
(百万円未満四捨五入)

変動賃料導入 5ホテル の売上	第4期		第5期		第6期		みなし事業年度(第7期) (平成23年9月~平成24年3月)			
	実績	前期比	実績	前期比	実績	前期比	前回 予想 (注1)	今回 予想	前回 予想比	
神戸メリケン パークオリエン タルホテル	上期	3,122	△7.5%	3,041	△2.6%	2,814	△7.5%	-	-	-
	下期	2,877	△14.6%	2,893	0.5%	2,773	△4.1%	-	-	-
	通期	5,999	△11.0%	5,934	△1.1%	5,588	△5.8%	3,241	3,275	1.0%
オリエンタル ホテル東京ベ イ	上期	3,448	2.2%	3,189	△7.5%	3,331	4.5%	-	-	-
	下期	3,093	△9.2%	3,333	7.7%	2,302	△30.9%	-	-	-
	通期	6,542	△3.6%	6,522	△0.3%	5,634	△13.6%	4,013	4,089	1.9%
なんばオリ エンタルホテル	上期	925	△7.4%	866	△6.4%	917	5.9%	-	-	-
	下期	855	△12.4%	967	13.0%	1,000	3.4%	-	-	-
	通期	1,781	△9.9%	1,832	2.9%	1,917	4.6%	1,040	1,055	1.4%
ホテル日航ア リビラ	上期	2,303	1.8%	1,947	△15.5%	2,012	3.3%	-	-	-
	下期	3,195	△11.0%	3,086	△3.4%	2,894	△6.2%	-	-	-
	通期	5,498	△6.1%	5,033	△8.5%	4,906	△2.5%	2,560	2,577	0.7%
オリエンタル ホテル広島	上期	1,109	12.0%	1,066	△3.9%	999	△6.3%	-	-	-
	下期	994	2.8%	1,044	5.1%	917	△12.2%	-	-	-
	通期	2,103	7.5%	2,110	0.4%	1,916	△9.2%	1,216	1,239	1.8%
合計	上期	10,908	△0.8%	10,109	△7.3%	10,073	△0.4%	-	-	-
	下期	11,015	△10.5%	11,322	2.8%	9,887	△12.7%	-	-	-
	通期	21,923	△6.0%	21,431	△2.2%	19,960	△6.9%	12,070	12,234	1.4%

(注1) みなし事業年度における前回予想は、平成24年2月16日付「平成24年8月期(平成23年9月1日~平成24年8月31日)の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」における予想の数値です。

ご注意: この文章は、旧JHRの平成24年3月期運用状況予想及び合併交付金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。

(3) ホテルGOP

(単位：百万円)
(百万円未満四捨五入)

変動賃料導入5ホテルGOP	第4期		第5期		第6期		みなし事業年度(第7期) (平成23年9月～平成24年3月)		
	実績	前期比	実績	前期比	実績	前期比	前回 予想 (注1)	今回 予想	前回 予想比
変動賃料導入5ホテル合計	5,447	△13.9%	5,679	4.2%	4,916	△13.4%	2,949	3,045	3.3%
売上に対するGOP比率	24.8%	△2.3%	26.5%	1.6%	24.6%	△1.9%	24.4%	34.9%	1.5%

(注1) みなし事業年度における前回予想は、平成24年2月16日付「平成24年8月期(平成23年9月1日～平成24年8月31日)の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」における予想の数値です。

ご注意：この文章は、旧JHRの平成24年3月期運用状況予想及び合併交付金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。