

平成 23 年 5 月 11 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 日本ホテルファンド投資法人  
 代表者名 執行役員 関田 成夫  
 (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 関田 成夫  
 問合せ先 財務部長 有働 和幸  
 TEL : 03-3433-2089

平成 23 年 9 月期 (第 11 期) の運用状況及び  
 1 口当たり分配金の予想の修正に関するお知らせ

日本ホテルファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 23 年 3 月 22 日付「平成 23 年 9 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」(以下「前回公表」といいます。)において公表した平成 23 年 9 月期(平成 23 年 4 月 1 日～平成 23 年 9 月 30 日)の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想を、下記のとおり修正することとなりましたので、お知らせいたします。

記

1. 平成 23 年 9 月期運用状況及び 1 口当たり分配金の予想数値の修正(平成 23 年 4 月 1 日～平成 23 年 9 月 30 日)

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1 口当たり 分配金(円) (利益超過分配 金は含まない。)	1 口当たり 利益超過 分配金(円)
前回発表予想(A)	1,456	820	503	502	8,600	0
今回修正予想(B)	1,430	794	483	482	8,300	0
増減額(B-A)	26	26	20	20	300	0
増減率(%) (B-A)/(A)	1.8	3.2	4.0	4.0	3.5	0
(参考)前期実績 (平成 23 年 3 月期)	1,255	679	342	340	8,080	0

【参考】平成 23 年 9 月期末予想発行済投資口数 58,031 口

【注記】

1. 上記予想数値は現時点のものであり、今後の会計監査人による会計監査等により、実際の数値は変動する可能性があります。
2. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
3. 金額は単位未満の数値を切り捨て、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。

## 2. 修正の理由

前回公表にてお知らせした、平成 23 年 9 月期の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想について、前回公表以降本日現在までの間で生じた諸事項を考慮し、修正を行うものです。

本日付「調停申立に関するお知らせ」にて公表しましたとおり、新宿 NH ビルの賃借人による賃料の一部未払い（現在、民事調停手続中）が平成 23 年 9 月期の運用状況及び 1 口当たり分配金に与える影響は現時点では確定していませんが、本件の平成 23 年 9 月期の業績に対する影響額について本書の日付現在で想定される諸要素を勘案のうえ試算し、当該試算結果を営業収益に反映し、併せてその他の前回公表以降本日現在までの間で生じた諸事項を考慮し修正いたしました。

以上

- \* 本資料の配布先：兜クラブ、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.nhf-reit.co.jp>

## 平成 23 年 9 月期の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・平成 23 年 4 月 1 日～平成 23 年 9 月 30 日
運用資産	・本投資法人が、当期末時点での保有資産（不動産を信託する信託受益権及びその原資産たる不動産。以下「当期末保有資産」といいます。）に加え、平成 23 年 4 月 8 日付けで取得した 2 物件（以下「新規取得資産」といいます）を含む 19 物件を平成 23 年 9 月期末において引き続き保有し、この間に運用資産の異動（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、実際にはその他の物件の取得、譲渡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"> <li>・賃貸事業収益については、当期末保有資産及び新規取得資産に関する賃貸借契約をもとに算出しており、物件の競争力等を勘案して、本日現在で予想される異動も考慮の上、算出しています。なお、本書の日付現在、解約予告を受けているテナントはありません。</li> <li>・賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向、現在受領している賃料減額の要請及び調停の申立の状況等を勘案して算出しています。</li> <li>・新宿 NH ビルに係るテナントの賃料の一部未払い（現在、民事調停手続中）の影響については、現時点では確定していませんが、本書の日付現在において想定される諸要素を勘案のうえ試算し、当該試算結果を反映しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。なお、新規取得資産についても、前所有者より提供を受けた情報をベースに費用の変動要素等を反映して算出しています。</li> <li>・不動産等の売買にあたり、固定資産税及び都市計画税等につい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いたしますが、当該精算金相当分は取得原価に算入すること等により、固定資産税及び都市計画税は当該計算期間の費用として計上されません。なお、平成 23 年 9 月期に費用計上される固定資産税及び都市計画税等につきましては、125 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 9 百万円を見込んでおりますが、予想しがたい修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる可能性があります。</li> <li>・減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出し、273 百万円を見込んでいます。</li> <li>・外注委託費については、19 百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息として 186 百万円を見込んでいます。</li> <li>・また融資関連費用として 120 百万円を見込んでいます。</li> <li>・平成 23 年 4 月 6 日付で払込が完了した第三者割当（以下「本第三者割当」といいます。）による新投資口発行にかかる費用として 5 百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	・平成 23 年 3 月期末日時点の借入金残高は 18,833 百万円ですが、平成 23 年 4 月 8 日付新規取得資産にかかる新規借入金（2,900 百万円）の増加及び平成 23 年 5 月 31 日に最終元本返済期限が到来する長期借入金（5,298 百万円）について、ほぼ全額を借り換えることを前提としています。
投資口の発行	・平成 23 年 3 月期末日現在の発行済投資口数 42,200 口に本第三者割当による新投資口の発行口数 15,831 口を加えた 58,031 口を前提としています。実際には投資口の更なる新規発行により変動する可能性があります。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1 口当たりの分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い算出しています。</li> <li>・運用資産の異動、テナントの賃料減額又は異動等に伴う賃料収入の変動、金利の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、行わないことを前提としています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、上場規則、投信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>・一般的な経済動向及び不動産市況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> </ul>