

平成 28 年 8 月 24 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 28 年 12 月期 (第 17 期) の運用状況及び分配金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 28 年 7 月 7 日付「平成 28 年 12 月期 (第 17 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 28 年 12 月期通期 (平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 12 月 31 日) の運用状況の予想及び平成 28 年 12 月期中間期 (平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 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28年12月期通期 (平成28年1月1日～平成28年12月31日) の運用状況及び分配金の予想の修正

	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 22,095	百万円 13,621	百万円 11,841	百万円 11,751	円 3,318	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 22,281	百万円 13,760	百万円 11,980	百万円 11,890	円 3,356	円 0
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 186	百万円 139	百万円 139	百万円 139	円 38	円 0
増減率 (D) = (C) / (A)	% 0.8	% 1.0	% 1.2	% 1.2	% 1.1	% 0

2. 平成28年12月期中間期 (平成28年1月1日～平成28年6月30日) の運用状況

	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 9,199	百万円 5,427	百万円 4,569	百万円 4,479	円 —	円 —
今回発表 (実績) (B)	百万円 9,390	百万円 5,682	百万円 4,868	百万円 4,778	円 —	円 —
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 191	百万円 255	百万円 298	百万円 298	円 —	円 —
増減率 (D) = (C) / (A)	% 2.1	% 4.7	% 6.5	% 6.7	% —	% —

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 3,396 円 (予想期中平均投資口数 3,501,175 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 3,761,907 口により算出しています。

<ご注意> この文書は、本投資法人の平成28年12月期 (第17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。

- (注2) 配当積立金736百万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28年12月期(第17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) 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。

### 3. 運用状況の予想の修正理由

平成28年12月期通期の運用状況の予想並びに平成28年12月期中間期の運用状況が前回発表予想と比較して変動する主要な要因は以下のとおりです。

#### (1) 平成28年12月期通期(平成28年1月1日～平成28年12月31日)

HMJ 8ホテル(注1)、アコー6ホテル(注2)並びにザ・ビー6ホテル(注3)のGOP(注4)の増加による変動賃料及び運営委託収入の増加を主な要因として、営業収益が前回予想に対して、186百万円増加する見込みです。

また、前回予想に対して、諸費用の見直しの結果、営業費用は47百万円増加を見込み、営業外費用等については前回予想より変更しない見込みです。

なお、HMJ 8ホテル、アコー6ホテル及びザ・ビー6ホテルのホテル売上及びホテルGOPにつきましては、後記「<参考情報>平成28年12月期(第17期)通期の運用状況の見通しの前提条件<参考資料1> <1>HMJグループホテル(注1)の売上及びGOP、<2>アコー6ホテルの売上及びGOP及び<3>ザ・ビー6ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。

#### (2) 平成28年12月期中間期(平成28年1月1日～平成28年6月30日)

HMJ 8ホテル、アコー6ホテル及びザ・ビー6ホテルのGOPの増加による変動賃料及び運営委託収入の増加を主な要因として、営業収益が前回予想に対して、191百万円増加する見込みです。また、前回予想に対して、営業費用が64百万円、営業外費用等が42百万円減少する見込みです。

(注1) HMJ 8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の5ホテル(以下「HMJ 5ホテル」といいます。)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及びホテルセンターザ博多を加えた8ホテルをいいます。また、HMJ 8ホテルに平成28年8月1日に取得したホテルビスタグランデ大阪を加えた9ホテルをHMJグループホテルといいます。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2) 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3) 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 八王子及びザ・ビー 博多の5ホテル(以下「ザ・ビー5ホテル」といいます。)に、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をしたザ・ビー 水道橋を加えた6ホテルをいいます。以下同じです。

(注4) 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、本投資法人の平成28年12月期(第17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) 平成 28 年 7 月 7 日付プレスリリース「平成 28 年 12 月期（第 17 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」で公表した平成 28 年 12 月期（第 17 期）通期の運用状況の予想（前回予想）との比較と年換算の主な差異要因

(単位:百万円)

		第17期				前回予想 比較 (B)-(A) 増減率		差異要因
		前回予想 (注1)		今回予想				
		(A)	年換算	(B)	年換算 (注2)			
物 件	物件数 (件)	41	41	41	41	-	-	
	取得価格	286,801	286,801	286,801	286,801	-	-	
損 益	営業収益	22,095	24,357	22,281	24,567	186	0.8%	
	不動産運用収益	22,095	24,357	22,281	24,567	186	0.8%	
	うち固定賃料等	構成割合 57.7% 12,745	構成割合 56.6% 13,774	構成割合 57.2% 12,736	構成割合 56.1% 13,778	△ 9	△0.1%	固定賃料等の増加13百万円、 水光熱費収入の減少等△22百万円
	うち変動賃料	42.3% 9,349	43.4% 10,582	42.8% 9,545	43.9% 10,788	195	2.1%	変動賃料、運営委託収入、歩合賃料の増加 HMJグループホテル96百万円、アコ6ホテル70百万円、 ザ・ヒュー6ホテル23百万円他
	不動産等売却益等	-	-	-	-	-	-	
	NOI (注3)	18,742	20,178	18,918	20,378	175	0.9%	
	NOI 利回り	6.5%	7.0%	6.6%	7.1%	0.1%		
	償却後NOI (注3)	15,402	16,581	15,541	16,744	139	0.9%	営業費用の増加47百万円
	償却後NOI 利回り	5.4%	5.8%	5.4%	5.8%	0.0%		
	営業利益	13,621	14,637	13,760	14,800	139	1.0%	
純利益	11,751	12,869	11,890	13,008	139	1.2%		
分 配 金	負ののれん活用額	730	155	736	160	5	0.7%	
	分配金総額	12,482	13,023	12,624	13,166	142	1.1%	
	投資口数 (口)	3,761,907	3,761,907	3,761,907	3,761,907	-	-	
	1口当たり分配金(円)	3,318	3,462	3,356	3,500	38	1.1%	

(注1) 平成 28 年 7 月 7 日付プレスリリース「平成 28 年 12 月期（第 17 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」で公表した平成 28 年 12 月期（第 17 期）の運用状況の予想及び当該プレスリリース記載の「<参考資料3> 通年効果の予想の前提条件」に基づく年換算値です。

(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2> 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期中取得（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) それぞれ以下の算式で算出しています。

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28年12月期（第17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>平成28年12月期（第17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28年12月期（第17期）通 期：平成28年1月1日～平成28年12月31日（366日）																								
運用資産	<p>・平成28年6月30日時点で本投資法人が保有する38物件に、下記の取得（予定）資産3物件を加えた41物件を前提としています。</p> <p>&lt;取得（予定）資産&gt;</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28年8月1日</td> <td>ホテルビスタグランデ大阪</td> </tr> <tr> <td>平成28年8月19日</td> <td>ホテルアセント福岡</td> </tr> <tr> <td>平成28年9月1日</td> <td>ヒルトン名古屋</td> </tr> </tbody> </table> <p>・平成28年12月期（第17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28年8月1日	ホテルビスタグランデ大阪	平成28年8月19日	ホテルアセント福岡	平成28年9月1日	ヒルトン名古屋																
取得（予定）日	資産名称																								
平成28年8月1日	ホテルビスタグランデ大阪																								
平成28年8月19日	ホテルアセント福岡																								
平成28年9月1日	ヒルトン名古屋																								
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、下記の前提で算出しています。</p> <p>(1) HMJ 5 ホテル</p> <p>HMJ 5 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。  年間賃料(6,792百万円) = 固定賃料(年額3,221百万円) + 変動賃料  変動賃料 = [①HMJ 5 ホテル合計GOP - ②GOP基準額] × 85.0%  平成28年12月期（第17期）のHMJ 5 ホテル (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>HMJ 5 ホテル 合計GOP ①</th> <th>GOP基準額 ②</th> <th>変動賃料 (①-②) × 85.0%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>2,884</td> <td>1,675</td> <td>1,027</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>7,553</td> <td>3,351</td> <td>3,571</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) HMJ 5 ホテルの売上及びGOP等の比較につきましては、後記「&lt;参考資料1&gt;&lt;1&gt;HMJグループホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。</p> <p>(2) オキナワ マリオット リゾート &amp; スパ</p> <p>オキナワ マリオットリゾート &amp; スパ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。  年間賃料(1,111百万円) = 固定賃料(年額550百万円) + 変動賃料  変動賃料 = [①ホテルGOP - ②GOP基準額] × 90.0%  (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) × 90.0%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>347</td> <td>350</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>1,323</td> <td>700</td> <td>561</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) オキナワ マリオット リゾート &amp; スパの売上及びGOPにつきましては、後記「&lt;参考資料1&gt;&lt;1&gt;HMJグループホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。</p>		HMJ 5 ホテル 合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 85.0%	中間期	2,884	1,675	1,027	通 期	7,553	3,351	3,571		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 90.0%	中間期	347	350	-	通 期	1,323	700	561
	HMJ 5 ホテル 合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 85.0%																						
中間期	2,884	1,675	1,027																						
通 期	7,553	3,351	3,571																						
	ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 90.0%																						
中間期	347	350	-																						
通 期	1,323	700	561																						

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成28年12月期（第17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>(3) アクティブインターシティ広島            アクティブインターシティ広島はホテル棟、オフィス棟及び商業ゾーンからなる複合施設です。各施設の賃料につきましては、下記のとおり算出しています。</p> <p>①ホテル棟（シェラトングランドホテル広島）            年間賃料（632百万円）＝ 固定賃料（年額348百万円）＋ 変動賃料            変動賃料 ＝ [ ①ホテルGOP－ ②GOP基準額 ] × 82.5%</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1" data-bbox="328 562 1374 714"> <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) × 82.5%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>388</td> <td>234</td> <td>127</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>812</td> <td>468</td> <td>284</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) シェラトングランドホテル広島の売上及びGOPにつきましては、後記「&lt;参考資料1&gt;&lt;1&gt;HMJグループホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。</p> <p>②オフィス棟及び商業ゾーン            オフィス棟及び商業ゾーンにおける平成28年12月期（第17期）賃料は中間期220百万円（実績）、通期447百万円を見込んでいます。なお、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（実績）、通期16百万円を含んだ金額です。</p> <p>(4) ホテルセントラーザ博多            ホテルセントラーザ博多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28年12月期（第17期）賃料（注1）（560百万円）＝ 固定賃料（300百万円）＋ 変動賃料            変動賃料 ＝ [ ①ホテルGOP－ ②GOP基準額 ] × 90.0%</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1" data-bbox="328 1151 1374 1303"> <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) × 90.0%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>213</td> <td>106</td> <td>96</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>607</td> <td>318</td> <td>260</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 平成28年12月期（第17期）賃料は、平成28年4月1日から平成28年12月31日までの275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29年12月期以降のGOP基準額は425百万円、年間固定賃料は400百万円を想定しています。</p> <p>(注2) ホテルセントラーザ博多の売上及びGOPにつきましては、後記「&lt;参考資料1&gt;&lt;1&gt;HMJグループホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。</p> <p>(5) ホテルビスタグランデ大阪            ホテルビスタグランデ大阪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28年12月期（第17期）賃料（注1）（594百万円）＝ 固定賃料（240百万円）＋ 変動賃料            変動賃料 ＝ [ ①ホテルGOP－ ②GOP基準額 ] × 92.5%</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1" data-bbox="328 1695 1374 1812"> <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) × 92.5%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>通 期</td> <td>652</td> <td>270</td> <td>354</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 平成28年12月期（第17期）賃料は、平成28年8月1日から平成28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29年12月期以降のGOP基準額は650百万円、年間固定賃料は576百万円を想定しています。</p> <p>(注2) ホテルビスタグランデ大阪の売上及びGOPにつきましては、後記「&lt;参考資料1&gt;&lt;1&gt;HMJグループホテルの売上及び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) × 82.5%	中間期	388	234	127	通 期	812	468	284		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①－②) × 90.0%	中間期	213	106	96	通 期	607	318	260		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①－②) × 92.5%	通 期	652	270	354
		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①－②) × 82.5%																													
	中間期	388	234	127																													
	通 期	812	468	284																													
		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①－②) × 90.0%																													
	中間期	213	106	96																													
	通 期	607	318	260																													
		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①－②) × 92.5%																													
	通 期	652	270	354																													

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成28年12月期（第17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	(6) アコー6 ホテル							
	アコー6 ホテルの運営委託収入及び変動賃料 (単位：百万円)							
		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	216	247	238	212	210	141	1,267
	通 期	453	536	610	596	470	228	2,896
	(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。							
	(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。							
	(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。							
	(7) ザ・ビー6 ホテル							
	ザ・ビー6 ホテルの固定及び変動賃料 (中間期) (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)	42	68	108	34	62	43	359	
変動	19	81	79	20	47	64	314	
合計	62	149	188	55	109	108	673	
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	122	88	719	
変動	40	174	168	46	100	133	663	
合計	125	310	386	115	222	222	1,382	
(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。								
(8) 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	18	18						
ホテルビスタ蒲田東京	—	28						
チサンイン蒲田	38	79						
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	87	87						
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)						
合計	497	937						
(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。								

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成28年12月期（第17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>・変動賃料及び運営委託収入の内訳は下記のとおりです。            &lt;平成28年12月期（第17期）の変動賃料等内訳&gt; (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="328 400 1228 763"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HMJ 5 ホテル</td> <td>1,027</td> <td>3,571</td> </tr> <tr> <td>オキナワ マリオットリゾート &amp; スパ</td> <td>—</td> <td>561</td> </tr> <tr> <td>アクティブインターシティ広島</td> <td>135</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td>ホテルセントラーザ博多</td> <td>96</td> <td>260</td> </tr> <tr> <td>ホテルビスタグランド大阪</td> <td>—</td> <td>354</td> </tr> <tr> <td>アコー6 ホテル</td> <td>1,267</td> <td>2,896</td> </tr> <tr> <td>ザ・ビー6 ホテル</td> <td>314</td> <td>663</td> </tr> <tr> <td>その他変動賃料（7ホテル）</td> <td>497</td> <td>937</td> </tr> <tr> <td>合計（28ホテル）</td> <td>3,338</td> <td>9,545</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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28年8月24日付「平成28年12月期 中間決算短信（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」をご参照下さい。</p>		中間期	通 期	HMJ 5 ホテル	1,027	3,571	オキナワ マリオットリゾート & スパ	—	561	アクティブインターシティ広島	135	300	ホテルセントラーザ博多	96	260	ホテルビスタグランド大阪	—	354	アコー6 ホテル	1,267	2,896	ザ・ビー6 ホテル	314	663	その他変動賃料（7ホテル）	497	937	合計（28ホテル）	3,338	9,545
		中間期	通 期																												
	HMJ 5 ホテル	1,027	3,571																												
	オキナワ マリオットリゾート & スパ	—	561																												
	アクティブインターシティ広島	135	300																												
	ホテルセントラーザ博多	96	260																												
	ホテルビスタグランド大阪	—	354																												
	アコー6 ホテル	1,267	2,896																												
	ザ・ビー6 ホテル	314	663																												
	その他変動賃料（7ホテル）	497	937																												
合計（28ホテル）	3,338	9,545																													
営業費用	<p>・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。なお、取得（予定）資産の営業費用については、前所有者等より提供を受けた資料に基づいた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。</p> <p>・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、1,216百万円が費用計上されることを前提としています。</p> <p>・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。従いまして、カンデオホテルズ上野公園、ホテルセントラーザ博多及び取得（予定）資産の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、平成28年12月期（第17期）の費用には計上されません。なお、カンデオホテルズ上野公園の年間の固定資産税及び都市計画税等は23百万円、ホテルセントラーザ博多の年間の固定資産税及び都市計画税等は21百万円、取得（予定）資産の年間の固定資産税及び都市計画税等は175百万円を見込んでいます。また平成27年12月期（第16期）に取得した9物件（ザ・ビー5 ホテル、ホテル フランクス、メルキュールホテル横須賀、オキナワ マリオット リゾート&amp;スパ及びアクティブインターシティ広島）の平成28年12月期（第17期）に費用計上される固定資産税及び都市計画税等は276百万円（9ヶ月分）を想定しています。</p> <p>・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28年12月期（第17期）の資本的支出予定額2,885百万円（資本的支出①1,387百万円、資本的支出②710百万円及び資本的支出③788百万円（注））を含めて定額法により算出しており、3,358百万円を見込んでいます。            （注）本投資法人は、資本的支出を①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、②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③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種類に区分しております。</p> <p>・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。</p>																														

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成28年12月期（第17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、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1,779百万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>平成28年6月30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111,558百万円、取得（予定）資産取得後の平成28年9月30日時点は125,518百万円、平成28年12月31日時点は125,479百万円を前提としています。</li> <li>取得（予定）資産の取得に伴う借入額は14,000百万円を前提としています。</li> <li>有利子負債の平成28年7月1日以後における約定返済が79百万円あり、自己資金による弁済を前提としています。</li> </ul>																
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口数である3,761,907口を前提としています。</li> <li>平成28年12月期（第17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。</li> </ul>																
特別損失	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年4月14日以降、熊本地震により、ドリーミン熊本の外屋及び設備等の一部に被害が発生しています。当該被害に関わる修繕費用については、90百万円を見込んでおります。当該費用については、平成28年12月期中間期において引当計上し、特別損失に計上しています。</li> </ul>																
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年12月期（第17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 style="width: 60%;">当期純利益</td> <td style="text-align: right;">11,890百万円</td> </tr> <tr> <td>配当積立金（負ののれん）の利用</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">固定資産除却損（注1）</td> <td style="text-align: right;">18百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">定期借地及び資産除去債務に関わる減価償却費等（注2）</td> <td style="text-align: right;">106百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">希薄化対応（注3）</td> <td style="text-align: right;">611百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">分配可能額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12,626百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td style="text-align: right;">3,761,907口</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">3,356円</td> </tr> </table> <p>（注1）固定資産除却損として計上される金額は、配当積立金（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2）ホテルセンターザ博多は定期借地物件であるため、定期借地権及び資産除去債務の減価償却費等（以下、あわせて「借地権償却費等」といいます。）が発生します。借地権償却費等に計上される金額については、配当積立金（負ののれん）を充当することにより分配金に上乘せすることを予定しています。</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28年12月期の1口当たり分配金につきましては、負ののれんによる配当積立金を充当することにより、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"> <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、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。</li> <li>平成28年12月期（第17期）分配金に配当積立金（負ののれん）を充当した後の配当積立金（負ののれん）残高は13,131百万円を見込んでいます。</li> </ul>	当期純利益	11,890百万円	配当積立金（負ののれん）の利用		固定資産除却損（注1）	18百万円	定期借地及び資産除去債務に関わる減価償却費等（注2）	106百万円	希薄化対応（注3）	611百万円	分配可能額	12,626百万円	発行済投資口の総口数	3,761,907口	1口当たり分配金	3,356円
当期純利益	11,890百万円																
配当積立金（負ののれん）の利用																	
固定資産除却損（注1）	18百万円																
定期借地及び資産除去債務に関わる減価償却費等（注2）	106百万円																
希薄化対応（注3）	611百万円																
分配可能額	12,626百万円																
発行済投資口の総口数	3,761,907口																
1口当たり分配金	3,356円																

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成28年12月期（第17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		
取得(予定) 資産	<p>・平成28年4月1日付で取得したホテルセントラーザ博多及び取得取得(予定)資産の平成28年12月期の運用状況は下記を想定しています。</p>		
	<p>&lt;ホテルセントラーザ博多&gt; (単位：百万円)</p>		
		平成28年12月期	通年(注3)
	営業日数	275日	366日
	営業収益	560	726
	NOI(注1)	381	470
	NOI利回り(注2)	-	6.5
	<p>&lt;ホテルビスタグランデ大阪&gt; (単位：百万円)</p>		
		平成28年12月期	通年(注3)
	営業日数	153日	366日
	営業収益	594	1,411
	NOI(注1)	592	1,367
	NOI利回り(注2)	-	5.1
	<p>&lt;ホテルアセント福岡&gt; (単位：百万円)</p>		
		平成28年12月期	通年(注3)
	営業日数	135日	366日
	営業収益	129	351
	NOI(注1)	112	274
NOI利回り(注2)	-	5.6	
<p>(注) ホテルアセント福岡の営業収益にはホテル以外の商業施設の賃貸借契約から算出された固定賃料を含んでいます。</p>			
<p>&lt;ヒルトン名古屋&gt; (単位：百万円)</p>			
	平成28年12月期	通年(注3)	
営業日数	122日	366日	
営業収益	471	1,511	
NOI(注1)	257	763	
NOI利回り(注2)	-	5.0	
<p>(注) ヒルトン名古屋の営業収益にはホテル以外の商業施設及びオフィスの賃貸借契約から算出された固定賃料を含んでいます。</p>			
<p>(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</p>			
<p>(注2) NOI利回り = NOI ÷ 取得(予定)価格</p>			
<p>なお、ホテルセントラーザ博多及び取得(予定)資産の平成28年12月期のNOI利回りについては、期の途中の取得のため記載していません。</p>			
<p>(注3) 通年算出の前提条件については、後記「&lt;参考資料2&gt;通年効果の予想の前提条件」をご参照下さい。</p>			

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成28年12月期(第17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（以下「投信協会」といいます）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、本投資法人の平成28年12月期（第17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。

<参考資料1>

変動賃料導入ホテルのうち、HMJグループホテル、アコー6ホテル及びザ・ビー6ホテルの売上及びGOP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GOP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グループホテルの売上及びGOP

(1) ホテル売上 (ホテル毎)

(単位：百万円)

HMJグループホテルの売上		FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)			
		実績	前期比	前回予想	今回予想 上期：実績 下期：予想	前回 予想比	前期比
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	上期	2,424	△0.0%	2,646	2,465	△6.9%	1.7%
	下期	2,828	1.1%	3,204	2,961	△7.6%	4.7%
	通期	5,252	0.6%	5,850	5,426	△7.2%	3.3%
オリエンタルホテル東京ベイ	上期	3,395	0.9%	3,500	3,454	△1.3%	1.7%
	下期	3,927	2.2%	4,045	3,976	△1.7%	1.3%
	通期	7,322	1.6%	7,544	7,431	△1.5%	1.5%
なんばオリエンタルホテル	上期	1,189	19.1%	1,358	1,386	2.1%	16.6%
	下期	1,341	16.6%	1,474	1,531	3.9%	14.1%
	通期	2,530	17.8%	2,832	2,917	3.0%	15.3%
ホテル日航アリビラ	上期	2,377	8.6%	2,554	2,421	△5.2%	1.8%
	下期	3,571	8.2%	3,709	3,723	0.4%	4.3%
	通期	5,948	8.3%	6,264	6,144	△1.9%	3.3%
オリエンタルホテル広島	上期	991	△5.2%	1,062	1,025	△3.5%	3.4%
	下期	1,142	△3.0%	1,135	1,147	1.0%	0.4%
	通期	2,134	△4.0%	2,197	2,171	△1.2%	1.8%
HMJ 5 ホテル合計	上期	10,376	3.5%	11,121	10,751	△3.3%	3.6%
	下期	12,810	4.4%	13,566	13,338	△1.7%	4.1%
	通期	23,186	4.0%	24,688	24,089	△2.4%	3.9%
オキナワ マリオット リゾート & スパ	上期	1,614	0.9%	1,696	1,607	△5.2%	△0.4%
	下期	2,402	8.7%	2,505	2,462	△1.7%	2.5%
	通期	4,016	5.4%	4,201	4,068	△3.2%	1.3%
シェラトングランドホテル広島	上期	1,346	△1.0%	1,356	1,369	0.9%	1.7%
	下期	1,502	△0.6%	1,514	1,505	△0.5%	0.3%
	通期	2,847	△0.8%	2,870	2,874	0.2%	0.9%
ホテルセントラーザ博多	上期	1,124	2.0%	1,124	1,155	2.8%	2.8%
	下期	1,205	6.6%	1,192	1,228	3.0%	1.8%
	通期	2,330	4.4%	2,316	2,383	2.9%	2.3%
ホテルビスタグランデ大阪	上期	832	47.9%	1,110	1,110	0.0%	33.5%
	下期	1,133	57.6%	1,180	1,180	0.0%	4.1%
	通期	1,965	53.4%	2,290	2,290	0.0%	16.6%
HMJグループホテル合計	上期	15,291	4.4%	16,407	15,991	△2.5%	4.6%
	下期	19,053	6.8%	19,957	19,713	△1.2%	3.5%
	通期	34,343	5.7%	36,364	35,704	△1.8%	4.0%

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成28年12月期（第17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。

(注1) 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 (シェラトングランドホテル広島) はそれぞれ平成27年7月10日付、平成27年12月18日付で取得しましたが、平成27年12月期の数字につきましては取得以前からの通年の数字を記載しています。

(注2) ホテルセントラーザ博多は平成28年4月1日付で取得しました。平成27年12月期及び平成28年12月期の数字につきましては取得以前からの通年の数字を記載しています。

(注3) ホテルビスタグランデ大阪は平成28年8月1日付で取得しました。平成27年12月期及び平成28年12月期の数字につきましては取得以前からの通年の数字を記載しています。

(注4) ホテルビスタグランデ大阪は、平成26年3月に前所有者による客室改装工事が完了し、客室数が304室から314室に増加しています。このため、平成27年上期及び通期と平成26年上期及び通期では販売可能客室数が異なります。

## (2) ホテルGOP

(単位：百万円)

HMJグループホテルのGOP		FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)			
		実績	前期比	前回 予想	今回 予想	前回 予想比	前期比
HMJ 5 ホテル合計	GOP	6,941	10.1%	7,558	7,553	△0.1%	8.8%
	売上に対するGOP比率	29.9%	1.7%	30.6%	31.4%	0.7%	1.4%
オキナワ マリオット リゾート & スパ	GOP	1,230	11.3%	1,313	1,324	0.9%	7.7%
	売上に対するGOP比率	30.6%	1.6%	31.2%	32.5%	1.3%	1.9%
シェラトングランドホ テル広島	GOP	716	10.0%	766	813	6.0%	13.5%
	売上に対するGOP比率	25.1%	2.5%	26.7%	28.3%	1.6%	3.1%
ホテルセントラーザ 博多	GOP	715	8.7%	714	788	10.3%	10.1%
	売上に対するGOP比率	30.7%	1.2%	30.8%	33.1%	2.2%	2.3%
ホテルビスタグランデ 大阪	GOP	1,309	73.1%	1,553	1,553	0.0%	18.6%
	売上に対するGOP比率	66.6%	7.6%	67.8%	67.8%	0.0%	1.2%
HMJグループ ホテル合計	GOP	10,912	15.2%	11,905	12,031	1.1%	10.3%
	売上に対するGOP比率	31.8%	2.6%	32.7%	33.7%	1.0%	1.9%

(注1) 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 (シェラトングランドホテル広島) はそれぞれ平成27年7月10日付、平成27年12月18日付で取得しましたが、平成27年12月期の数字につきましては取得以前からの通年の数字を記載しています。

(注2) ホテルセントラーザ博多は平成28年4月1日付で取得しました。平成27年12月期及び平成28年12月期の数字につきましては取得以前からの通年の数字を記載しています。

(注3) ホテルビスタグランデ大阪は平成28年8月1日付で取得しました。平成27年12月期及び平成28年12月期の数字につきましては取得以前からの通年の数字を記載しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成28年12月期（第17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 > 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 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)			
		実績	前期比	前回 予想	今回予想 上期：実績 下期：予想	前回 予想比	前期比
イビス東京新宿	上期	453	6.1%	435	406	△6.7%	△10.3%
	下期	421	△5.5%	440	454	3.2%	8.0%
	通期	873	0.2%	875	860	△1.7%	△1.5%
イビス スタイルズ 京都 ステーション	上期	357	17.1%	429	464	8.1%	30.0%
	下期	457	18.8%	500	512	2.3%	12.0%
	通期	814	18.0%	930	976	5.0%	19.9%
イビス スタイルズ 札幌	上期	429	7.9%	482	490	1.7%	14.3%
	下期	591	13.1%	647	662	2.3%	12.0%
	通期	1,019	10.9%	1,128	1,151	2.1%	12.9%
メルキュールホテル札幌	上期	499	17.5%	562	546	△2.9%	9.3%
	下期	672	17.4%	756	759	0.4%	12.8%
	通期	1,172	17.4%	1,318	1,305	△1.0%	11.3%
メルキュールホテル 沖縄那覇	上期	407	12.1%	484	489	1.0%	20.2%
	下期	516	24.5%	572	560	△2.2%	8.5%
	通期	923	18.7%	1,056	1,049	△0.7%	13.7%
メルキュールホテル横須賀	上期	550	1.0%	580	569	△1.9%	3.5%
	下期	512	4.3%	517	521	0.9%	1.9%
	通期	1,062	2.6%	1,097	1,091	△0.6%	2.7%
合計	上期	2,696	9.5%	2,973	2,965	△0.3%	10.0%
	下期	3,168	12.0%	3,432	3,467	1.0%	9.4%
	通期	5,863	10.8%	6,405	6,432	0.4%	9.7%

(注) メルキュールホテル横須賀は平成27年4月2日付で取得しましたが、平成27年12月期の数字につきましては取得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)

アコー6ホテルのGOP	FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)			
	実績	前期比	前回 予想	今回 予想	前回 予想比	前期比
アコー6ホテル合計	2,512	21.0%	2,882	2,955	2.5%	17.6%
売上に対するGOP比率	42.8%	3.6%	45.0%	45.9%	0.9%	3.1%

(注) メルキュールホテル横須賀は平成27年4月2日付で取得しましたが、平成27年12月期の数字につきましては取得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28年12月期(第17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。

< 3 > ザ・ビー6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)

ザ・ビー6ホテルの売上		FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)			
		実績	前期比	前回 予想	今回予想 上期：実績 下期：予想	前回 予想比	前期比
ザ・ビー赤坂見附	上期	221	69.4%	250	242	△3.3%	9.4%
	下期	242	13.8%	271	263	△3.0%	8.7%
	通期	464	35.0%	522	506	△3.1%	9.0%
ザ・ビー池袋	上期	301	7.7%	335	323	△3.8%	7.3%
	下期	324	14.5%	350	348	△0.3%	7.5%
	通期	625	11.1%	685	671	△2.0%	7.4%
ザ・ビーお茶の水	上期	132	9.0%	145	131	△9.4%	△0.8%
	下期	130	4.8%	149	140	△6.0%	7.5%
	通期	262	6.9%	294	271	△7.7%	3.3%
ザ・ビー八王子	上期	267	10.4%	300	291	△3.1%	9.0%
	下期	291	13.8%	316	307	△3.0%	5.3%
	通期	558	12.2%	616	597	△3.1%	7.1%
ザ・ビー博多	上期	191	10.9%	202	230	13.8%	20.6%
	下期	215	12.8%	218	244	11.8%	13.2%
	通期	406	11.9%	420	473	12.7%	16.6%
ザ・ビー5ホテルの合計	上期	1,111	17.7%	1,233	1,216	△1.3%	9.4%
	下期	1,203	12.8%	1,304	1,302	△0.2%	8.2%
	通期	2,315	15.1%	2,537	2,518	△0.7%	8.8%
ザ・ビー水道橋	上期	—	—	182	177	△2.9%	—
	下期	—	—	189	187	△1.4%	—
	通期	—	—	372	364	△2.1%	—
ザ・ビー6ホテルの合計	上期	—	—	1,415	1,394	△1.5%	—
	下期	—	—	1,494	1,489	△0.3%	—
	通期	—	—	2,909	2,882	△0.9%	—

(注1) ザ・ビー5ホテルは平成27年1月30日付で取得しましたが、平成27年12月期の数字につきましては取得以前からの通年の数字を記載しています。

(注2) ザ・ビー赤坂見附は、平成26年4月に前所有者による増築・改装工事が完了し、客室数が91室から122室に増加しています。このため、平成27年上期及び通期と平成26年上期及び通期では販売可能客室数が異なります。

(注3) ザ・ビー水道橋は平成27年7月1日付でドリーイン水道橋からリブランドしました。このため、平成27年12月期の数字及び平成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28年12月期(第17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) ホテルGOP

(単位：百万円)

ザ・ビー5ホテルのGOP	FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)			
	実績	前期比	前回 予想	今回 予想	前回 予想比	前期比
ザ・ビー5ホテル合計	1,079	26.4%	1,215	1,240	2.1%	15.0%
売上に対するGOP比率	46.6%	4.2%	47.9%	49.3%	1.4%	2.6%

(単位：百万円)

ザ・ビー6ホテルのGOP	FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)			
	実績	前期比	前回 予想	今回 予想	前回 予想比	前期比
ザ・ビー6ホテル合計	—	—	1,395	1,421	1.8%	—
売上に対するGOP比率	—	—	48.0%	49.3%	1.3%	—

(注1) ザ・ビー5ホテルは平成27年1月30日付で取得しましたが、ザ・ビー5ホテルの平成27年12月期の数字につきましては取得以前の通年の数字を合計して算出しています。

(注2) ザ・ビー水道橋は平成27年7月1日付でドリーイン水道橋からリブランドしました。このため、ザ・ビー6ホテルの平成27年12月期の数字及び平成28年12月期の前期比について記載がありません。

<参考資料2> 通年効果の予想の前提条件

- ① カンデオホテルズ上野公園、ホテルセントラザ博多及び取得（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28年12月期（第17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 カンデオホテルズ上野公園及びホテルアセント福岡の固定賃料については商業施設を含めて648百万円を前提としています。
- ③ ホテルセントラザ博多の年間固定及び通年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28年12月期（第17期）賃料（通年）（726百万円）＝ 固定賃料（400百万円）＋ 変動賃料  
変動賃料 ＝ [ ①ホテルGOP－ ②GOP基準額 ] × 90.0%

(単位：百万円)

	ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①－②) × 90.0%
通期	787	425	326

- ④ ホテルビスタグランデ大阪の年間固定及び通年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28年12月期（第17期）賃料（通年）（1,411百万円）＝ 固定賃料（576百万円）＋ 変動賃料  
変動賃料 ＝ [ ①ホテルGOP－ ②GOP基準額 ] × 92.5%

(単位：百万円)

	ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①－②) × 92.5%
通期	1,553	650	835

- ⑤ ヒルトン名古屋の年換算の変動賃料は、平成28年12月期中の客室改装の効果（改装工事に伴う売り止めの解消及び客室改装によるADR（注）の上昇）を考慮したホテル売上から算出した変動賃料を前提としています。また、商業施設及びオフィスの年間固定賃料は104百万円を前提としています。
- 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27年12月期（第16期）に取得した9物件（ザ・ビー5ホテル、ホテルフランクス、メルキュールホテル横須賀、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）の固定資産税及び都市計画税等は364百万円（12ヶ月分）、平成28年12月期（第17期）に取得したカンデオホテルズ上野公園及びホテルセントラザ博多の固定資産税及び都市計画税等はそれぞれ23百万円（12ヶ月分）及び21百万円（12ヶ月分）

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成28年12月期（第17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。

分)を想定しています。また、取得(予定)資産の固定資産税及び都市計画税等は175百万円(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。
- ⑧ ドーミーイン熊本の熊本地震による被害に関わる設備等の修繕工事の費用として計上する特別損失90百万円については通年効果には含みません。

(注) 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。

<参考資料3> 年換算ADR感応度分析(注1)

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28ホテルについて、ADRが増減した場合の今回予想の年換算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通りです。(注2)

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)	△ 5,491 △26.9%	△ 3,754 △18.4%	△ 1,910 △9.4%	0 0.0%	1,890 9.3%	3,731 18.3%	5,571 27.3%
1口当たり分配金(円) (増減率)	△ 1,428 △40.8%	△ 976 △27.9%	△ 497 △14.2%	0 0.0%	491 14.0%	970 27.7%	1,449 41.4%

(注1) 当該年換算は、当該前提条件に基づき期中取得(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を元に想定し、当該想定数値を元に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。

(注3) NOIは百万円未満を四捨五入して表示しています。また、増減率は小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成28年12月期(第17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。