

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

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。)の平成 24 年 12 月期(第 13 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、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 平成24年12月期の運用状況の予想(平成24年4月1日～平成24年12月31日) 通期(注1)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益 (注2)	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) (注3)(注4)	1口当たり 利益超過分配金
平成 24 年 12 月期	百万円 6,997	百万円 3,572	百万円 2,443	百万円 21,041	円 1,341	円 0

- (注1) 平成24年4月1日を効力発生日としたジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人(以下「旧JHR」といいます。)との合併(以下「本合併」といいます。)に伴い、本投資法人の1営業期間を6ヶ月から12ヶ月に変更及び決算期間を1月1日から12月31日の1年間に変更しております。但し、本合併1年目の計算対象期間につきましては、平成24年4月1日から平成24年12月31日の9ヶ月間となります。
- (注2) 当期純利益は本合併に伴う負ののれんの発生益(平成24年4月24日時点における見込額:18,600百万円)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2.「平成24年12月期(第13期)の運用状況予想の前提条件」をご参照下さい。
- (注3) 上記1口当たり分配金の単純年換算では1,502円となります。単純年換算および1口当たり分配金の前提条件につきましては、後記2.「平成24年12月期(第13期)の運用状況予想の前提条件」をご参照下さい。
- (注4) 本投資法人は、平成24年3月31日を分割の基準日とし、投資口1口につき12口の割合による投資口の分割をしております。上記「平成24年12月期の運用状況の予想(平成24年4月1日～平成24年12月31日)通期」については、分割後の発行済み投資口数696,372口に、合併により発行した新投資口1,162,909口を加えた投資口総数1,859,281口を前提としております。
- (注5) 上記予想数値は、後記2.「平成24年12月期(第13期)の運用状況予想の前提条件」のもとに算出した現時点のもので、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- (注6) 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。

ご注意:この文章は、本投資法人の平成24年12月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. 平成24年12月期（第13期）の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年12月期（第13期）通期：平成24年4月1日～平成24年12月31日（275日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年3月31日時点で本投資法人が保有する19物件に、本合併により旧JHRから受入れた9物件を加えた合計28物件が、平成24年4月1日時点の本投資法人の運用資産となります。 本投資法人が、平成24年4月1日時点での運用資産を平成24年12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、実際には運用資産の異動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"> 営業収益につきましては、平成24年4月1日時点で保有している運用資産に関する賃貸借契約等をもとに、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おります。 本合併により旧JHRより受入れた9物件のうち、5物件（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、以下「変動賃料導入5ホテル」といいます。）につきましては、変動賃料が導入されています。変動賃料につきましては、平成24年4月1日より適用される新賃貸借契約に基づき算出しております。 <p><u>変動賃料導入5ホテルの賃料算出根拠</u></p> <p>平成24年12月期賃料(4,196百万円) = 固定賃料(2,415百万円) + 変動賃料(1,780百万円)</p> <p>固定賃料 = 月額賃料268百万円 X 9ヶ月分 変動賃料 = [①5ホテル合計GOP(注) - ②GOP基準額] X 81.5%</p> <p>① 5ホテル合計GOPは、平成24年12月期（第13期）では4,697百万円を想定しております。 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おります。なお、年間のGOP基準額については、3,351百万円を設定しており、賃貸借契約期間を通じて変更することは想定しておりません。</p> <p>変動賃料導入5ホテルの売上、GOP及び変動賃料等の3期比較を後記<参考資料>に記載しております。</p> <p>(注) 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</p> <ul style="list-style-type: none"> イビス東京新宿の営業収益につきましては、賃借人である星インベストメントから変動賃料172百万円、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、変動賃料は、イビス東京新宿のGOPから賃借人が負担する運営委託料、その他の費用を控除した金額となります。 営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。

ご注意：この文章は、本投資法人の平成24年12月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。

<p>営業費用</p>	<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いては、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おります。 ・固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、賦課された税額のうち当該営業期間に属する費用を算出しており、606百万円が費用計上されることを前提としております。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については、前保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しています。 ・減価償却費につきましては、付随費用並びに平成24年12月期（第13期）の追加の資本的支出1,037百万円を含めて定額法により算出しており、1,571百万円を見込んでおります。 ・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おります。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ください。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息および融資関連費用として1,084百万円を見込んでいます。
<p>借入金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・平成24年4月1日時点の借入金及び投資法人債の合計残高は、60,647百万円、平成24年12月31日時点は59,928百万円を前提としております。 ・上記の借入金残高の減少は借入金の一部返済によるものであり、自己資金による弁済を前提としています。 ・第13期に返済期限が到来する借入金は、12,753百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。
<p>特別利益 (負ののれん発生益)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本合併により負ののれんの発生を見込んでいますが、本合併は平成20年12月26日改正「企業結合に関する会計基準」における取得に該当することを前提としており、負ののれんを特別利益として一括計上する予定です。 ・負ののれん発生益として計上される金額は18,600百万円と試算しておりますが、当該金額は、企業結合会計基準上の被取得企業である旧JHRの受入資産総額83,849百万円、受入負債総額42,141百万円、合併の取得原価21,746百万円（取得の対価となる本投資法人の平成24年3月30日時点の終値18,700円として試算）、その他合併にかかる諸費用695百万円、合併交付金608百万円との想定により試算しております。なお、負ののれんは未確定であり、今後変動する可能性があります。
<p>投資口の発行</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・平成24年4月1日に実施した投資口分割後の投資口数696,372口に、合併により発行した新投資口1,162,909口を加えた投資口総数1,859,281口を前提としております。 ・平成24年12月末まで投資口の追加発行がないことを前提としております。

ご注意：この文章は、本投資法人の平成24年12月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。

<p>1口当たり 分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・当期純利益から「負ののれん発生益」及び「固定資産除却損」として計上される金額を除いた全額を分配することを前提としております。詳細は下記のとおりです。 <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">当期純利益</td> <td style="text-align: right;">21,041 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">負ののれん発生益（特別利益に計上）</td> <td style="text-align: right;">△18,600 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">負ののれんの利用（固定資産除却損）（注）</td> <td style="text-align: right;">53 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 40px;">分配金総額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,494 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">投資口総数</td> <td style="text-align: right;">1,859,281 口</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right;">1,341 円</td> </tr> </table> <p style="padding-left: 40px;">（注）固定資産除却損として計上される金額は、負ののれんを利用して分配金に充当する予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、運用資産の異動、ホテル賃借人の異動やホテル賃借人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等を含む種々の要因により変動する可能性があります。 	当期純利益	21,041 百万円	負ののれん発生益（特別利益に計上）	△18,600 百万円	負ののれんの利用（固定資産除却損）（注）	53 百万円	分配金総額	2,494 百万円	投資口総数	1,859,281 口	1口当たり分配金	1,341 円
当期純利益	21,041 百万円												
負ののれん発生益（特別利益に計上）	△18,600 百万円												
負ののれんの利用（固定資産除却損）（注）	53 百万円												
分配金総額	2,494 百万円												
投資口総数	1,859,281 口												
1口当たり分配金	1,341 円												
<p>1口当たり 利益超過 分配金</p>	<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おります。 												
<p>分配金の 単純年換算</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・変動賃料導入5ホテルに関わる変動賃料以外の項目は、9か月の数値を単純に年換算、変動賃料導入5ホテルに関わる変動賃料は、平成24年1月から平成24年12月のホテルから提出された数値をもとに算出しております。 <p><u>変動賃料導入5ホテルの賃料算出根拠</u></p> <p>年換算の賃料(5,055百万円) = 固定賃料(3,221百万円) + 変動賃料(1,834百万円)</p> <p style="padding-left: 40px;">固定賃料 = 月額賃料268百万円 X 12か月分 変動賃料 = [①5ホテル合計GOP - ②GOP基準額] X 81.5%</p> <p style="padding-left: 40px;">① 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5,602百万円を想定しております。</p> <p style="padding-left: 40px;">② 年間GOP基準額は、3,351百万円を設定しており、賃貸借契約期間を通じて変更することは想定しておりません。</p> <p style="padding-left: 40px;">変動賃料導入5ホテルの売上、GOP及び変動賃料等の3期比較を後記<参考資料>に記載しております。</p>												
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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おります。 ・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おります。 ・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おります。 												

ご注意：この文章は、本投資法人の平成24年12月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) ホテル売上 (ホテル毎)

(百万円未満四捨五入)

(単位：百万円)

変動賃料導入 5ホテルの売上		CY 2010 (12ヶ月分) (注1)		CY 2011 (12ヶ月分) (注1)		CY 2012 (12ヶ月分) (注1)		CY 2012 (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
神戸リケンパーク オリエンタルホテル	上期	2,800	4.2%	2,546	△9.1%	2,528	△0.7%		
	下期	3,012	△5.8%	3,008	△0.1%	3,005	△0.1%		
	通期	5,812	△1.2%	5,554	△4.4%	5,533	△0.4%	4,339	△0.9%
オリエンタルホテル 東京ベイ	上期	3,130	4.4%	2,219	△29.1%	3,161	42.4%		
	下期	3,478	5.6%	3,529	1.5%	3,582	1.5%		
	通期	6,608	5.0%	5,748	△13.0%	6,742	17.3%	5,128	13.6%
なんばオリエンタル ホテル	上期	914	9.7%	940	2.9%	874	△7.1%		
	下期	956	7.1%	968	1.3%	913	△5.7%		
	通期	1,870	8.3%	1,909	2.1%	1,786	△6.4%	1,353	△7.0%
ホテル日航アリビラ	上期	2,035	△7.0%	1,911	△6.1%	2,108	10.3%		
	下期	3,005	0.7%	3,163	5.3%	3,245	2.6%		
	通期	5,040	△2.6%	5,074	0.7%	5,352	5.5%	4,354	4.2%
オリエンタルホテル 広島	上期	1,009	0.5%	904	△10.4%	988	9.3%		
	下期	1,058	△0.4%	1,034	△2.2%	1,118	8.1%		
	通期	2,067	0.0%	1,939	△6.2%	2,106	8.6%	1,625	8.4%
合計	上期	9,888	1.8%	8,521	△13.8%	9,659	13.4%		
	下期	11,508	0.7%	11,703	1.7%	11,861	1.4%		
	通期	21,396	1.2%	20,223	△5.5%	21,520	6.4%	16,799	4.8%

(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おります。

(注2) CY2012(9ヶ月分)は、平成24年12月期の決算期間である2012年4月1日から12月31日までの9ヶ月間の数値を記載しております。また、前期比は9ヶ月間対比になります。

(2) ホテルGOP

(百万円未満四捨五入)

(単位：百万円)

変動賃料導入5ホテルGOP	CY 2010 (12ヶ月分) (注1)		CY 2011 (12ヶ月分) (注1)		CY 2012 (12ヶ月分) (注1)		CY 2012 (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
変動賃料導入5ホテル合計	5,696	10.9%	5,158	△9.4%	5,602	8.6%	4,697	4.3%
売上に対するGOP比率	26.6%	2.3%	25.5%	△1.1%	26.0%	0.5%	28.0%	△0.2%

(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おります。

(注2) CY2012(9ヶ月分)は、平成24年12月期の決算期間である2012年4月1日から12月31日までの9ヶ月間の数値を記載しております。また、前期比は9ヶ月間対比になります。

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、本投資法人の平成24年12月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。