

平成 25 年 8 月 20 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 取締役経営企画室長 有働 和幸
 TEL : 03-6422-0530

平成 25 年 12 月期 (第 14 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 25 年 4 月 2 日付「平成 25 年 12 月期 (第 14 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 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25年12月期通期 (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 11,085	百万円 6,014	百万円 4,234	百万円 4,232	円 1,670	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 11,222	百万円 6,008	百万円 4,349	百万円 4,357	円 1,803	円 0
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 136	百万円 △5	百万円 114	百万円 125	円 133	円 0
増減率 (D) = (C) / (A)	% 1.2	% △0.1	% 2.7	% 3.0	% 8.0	% 0

2. 平成25年12月期中間期 (平成25年1月1日～平成25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 4,569	百万円 2,176	百万円 1,274	百万円 1,274	円 —	円 —
今回発表 (実績) (B)	百万円 4,780	百万円 2,220	百万円 1,418	百万円 1,429	円 —	円 —
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 211	百万円 43	百万円 144	百万円 154	円 —	円 —
増減率 (D) = (C) / (A)	% 4.6	% 2.0	% 11.3	% 12.1	% —	% —

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 1,762円 (予想期中平均投資口数 2,473,171口により算出しています。)

<ご注意> この文章は、本投資法人の平成25年12月期 (第14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) 1口当たり分配金は、当中間期末時点の発行済投資口数2,621,281口により算出しています。
- (注2) 上記運用状況の予想の前提条件については、後記「平成25年12月期(第14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3) 配当積立金368百万円を取り崩して分配する予定です。
- (注4) 平成25年12月期通期における当期純利益は、ホテルビスタ橋本の譲渡損失(223百万円)を含めた金額であり、分配金の支払原資とは異なります。ホテルビスタ橋本に係る譲渡損失の特殊要因を除いた運用状況の予想については、後記「<参考資料2>平成25年12月通期の運用状況の予想について ①特殊要因を除いた運用状況」をご参照ください。
- (注5) 当中間期に取得したヒルトン東京ベイ及び当中間期に譲渡したホテルビスタ橋本の影響を通年で算出した運用状況の予想については、後記「<参考資料2>平成25年12月期通期の運用状況の予想について ②物件取得及び譲渡の通年効果」をご参照ください。
- (注6) 平成25年12月期中間期における当期純利益は、ホテルビスタ橋本の譲渡損失(223百万円)を含みます。当該事項を除いた運用状況については後記「<参考資料1>当中間期(平成25年12月期中間期)の特殊要因を除いた運用状況等について」をご参照ください。
- (注7) 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. 運用状況予想の修正理由

HMJ 5ホテル(注1)全体の宿泊部門は、上半期において、各月で稼働率、ADR全て前年同月を上回り、宿泊売上は前年同期比8.9%増加という結果となりました。また、下半期においても宿泊部門の売上は、前年同期比5.8%増加、通年ベースで前年同期比7.1%増加を見込んでおります。

一方、婚礼部門を中心とした料飲部門での売上減少を見込んでいるため、HMJ 5ホテル全体の通年ベースの総売上は、前年同期比2.1%の増加と見込んでおります。

結果として、利益寄与度の高い宿泊部門の増収効果により、HMJ 5ホテルのGOP(注2)が前年同期比5.7%増加が見込まれること、並びに営業費用及び財務コストが減少したことにより、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。

主要な変動要因の詳細は以下のとおりです。

(1) 平成25年12月期通期(平成25年1月1日～平成25年12月31日)

① 変動賃料の増加

宿泊部門の売上増加を主因として、HMJ 5ホテルのGOPの増加により、営業収益が前回予想に対して162百万円増加する見込みです。

② 営業費用及び営業外費用の減少

前回予想に対して営業費用、借入関連コスト等を見直した結果、営業費用が81百万円、営業外費用が116百万円減少する見込みです。

③ ホテルビスタ橋本の売却

平成25年6月28日付プレスリリース「資産の譲渡完了に関するお知らせ(ホテルビスタ橋本)」にて公表のとおり、平成25年6月28日にてホテルビスタ橋本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223百万円を営業費用として計上しています。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) 平成25年12月期中間期(平成25年1月1日～平成25年6月30日)

① 変動賃料の増加

宿泊部門の売上増加を主因として、HMJ 5ホテルのGOPの増加により、営業収益が前回予想に対して201百万円増加したためです。

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成25年12月期(第14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 営業費用及び営業外費用の減少

前回予想に対して営業費用、借入関連コスト等を減少し、営業費用が 55 百万円、営業外費用が 97 百万円減少したためです。

③ ホテルビスタ橋本の売却

上述記載のとおりです。

(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) 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

【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25年12月期(第14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。

平成25年12月期（第14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25年12月期（第14期）通 期：平成25年1月1日～平成25年12月31日（365日）																											
運用資産	・平成25年6月30日時点で本投資法人が保有する28物件を、平成25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	<p>・営業収益につきましては、本日時点で有効な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います。</p> <p>・HMJ 5ホテルの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(5,353百万円) = 固定賃料(年額3,221百万円) + 変動賃料(算出方法は下記のとおり)</p> <p>変動賃料 = [①HMJ 5ホテル合計GOP - ②GOP基準額(注1)] × 81.5% <平成25年12月期のHMJ 5ホテル変動賃料> (百万円未満切捨て)</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) × 81.5%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>2,300</td> <td>1,675</td> <td>509</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>5,968</td> <td>3,351</td> <td>2,132</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) GOP基準額につきましては、本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。 (注2) HMJ 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3>HMJ 5ホテルの売上及びGOP」に記載しています。</p> <p>・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年間346百万円（中間期169百万円）、及びテナントから固定賃料年間100百万円（中間期50百万円）を見込んでいます。なお、不動産運用収入は、イビス東京新宿の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。</p> <p>・チサンイン蒲田からの賃料全額及びホテルサンルート新橋からの売上歩合賃料相当額につきましては、変動賃料として計上されることを前提としています。</p> <p><平成25年12月期の変動賃料等内訳> (百万円未満切捨て)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>HMJ 5ホテル</th> <th>イビス東京新宿</th> <th>その他変動賃料</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>509</td> <td>169</td> <td>55</td> <td>734</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>2,132</td> <td>346</td> <td>81</td> <td>2,561</td> </tr> </tbody> </table> <p>・営業収益につきましては、賃借人等による賃料等の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p>		HMJ 5ホテル合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 81.5%	中間期	2,300	1,675	509	通 期	5,968	3,351	2,132		HMJ 5ホテル	イビス東京新宿	その他変動賃料	合計	中間期	509	169	55	734	通 期	2,132	346	81	2,561
	HMJ 5ホテル合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 81.5%																									
中間期	2,300	1,675	509																									
通 期	5,968	3,351	2,132																									
	HMJ 5ホテル	イビス東京新宿	その他変動賃料	合計																								
中間期	509	169	55	734																								
通 期	2,132	346	81	2,561																								
営業費用	<p>・主たる営業費用である不動産運用費用のうち、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。</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、734百万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、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等につきましては、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、平成25年4月26日に取得しましたヒルトン東京ベイにつきましては、当該計算期間の費用には計上されず、平成24年9月19日に取得しました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の平成25年12月期に費用計上される固定資産税及び都市計画税等は54百万円（9カ月分）を想定しています。</p>																											

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成25年12月期（第14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														
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費につきましては、付随費用並びに平成25年12月期（第14期）の追加の資本的支出936百万円を含めて定額法により算出しており、2,319百万円を見込んでいます。 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ください。 														
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 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）の償却費として1,521百万円を見込んでいます。 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。 														
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成25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73,394百万円、平成25年12月31日時点は72,990百万円を前提としています。 上記の有利子負債残高の減少は借入金の約定返済403百万円によるものであり、自己資金による弁済を前提としています。 平成25年9月に返済期限が到来する借入金は、2,834百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 第14期に償還期限が到来する1年内償還予定の投資法人債2,000百万円につきましては、全額投資法人債発行により調達した資金で償還することを前提としています。 上記以外には、有利子負債残高に変動がないことを前提としています。 														
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口総数2,621,281口を前提としています。 平成25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。 														
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、下記の前提で算出しています。 <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">当期純利益</td> <td style="text-align: right;">4,357百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれんの利用（固定資産除却損）</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれんの利用（不動産等売却損）</td> <td style="text-align: right;">223百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれんの利用（希薄化対応）</td> <td style="text-align: right;">135百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">分配金総額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,726百万円</td> </tr> <tr> <td>投資口総数</td> <td style="text-align: right;">2,621,281口</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,803円</td> </tr> </table> <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等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	4,357百万円	負ののれんの利用（固定資産除却損）	10百万円	負ののれんの利用（不動産等売却損）	223百万円	負ののれんの利用（希薄化対応）	135百万円	分配金総額	4,726百万円	投資口総数	2,621,281口	1口当たり分配金	1,803円
当期純利益	4,357百万円														
負ののれんの利用（固定資産除却損）	10百万円														
負ののれんの利用（不動産等売却損）	223百万円														
負ののれんの利用（希薄化対応）	135百万円														
分配金総額	4,726百万円														
投資口総数	2,621,281口														
1口当たり分配金	1,803円														
1口当たり利益超過分配金	<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。 														
その他	<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います。 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います。 前提条件に記載している数値は百万円未満を切捨てて表示しています。 														

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成25年12月期（第14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> 当中間期（平成25年12月期中間期）の特殊要因を除いた運用状況等について

ホテルビスタ橋本に係る譲渡損失を除いた運用状況は下記のとおりです。

当中間期（6ヶ月間）実績	（百万円）
営業収益	4,780
営業利益	2,443
経常利益	1,642
中間純利益	1,652

<参考資料2> 平成25年12月期通期の運用状況の予想について

①特殊要因を除いた運用状況

ホテルビスタ橋本に係る譲渡損失を除いた運用状況の予想は下記のとおりです。

当期（12ヶ月間）予想	（百万円）
営業収益	11,222
営業利益	6,232
経常利益	4,572
当期純利益	4,581
NOI（注1）	9,662
NOI利回り（注2）	6.2%

②物件取得及び譲渡の通年効果

当中間期に取得したヒルトン東京ベイ及び当中間期に譲渡したホテルビスタ橋本の影響を通年で算出（注3）した運用状況は下記のとおりです。

当期（12ヶ月間）予想	（百万円）
営業収益	11,781
営業利益	6,545
経常利益	4,907
当期純利益	4,915
NOI（注1）	10,059
NOI利回り（注2）	6.5%

（参考）1口当たり分配金1,879円

（注1） $NOI = \text{不動産運用収益} - \text{不動産運用費用} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損}$

（注2） $NOI \text{利回り} = NOI \div \text{取得価格}$

（注3）通年算出の前提条件について

- ・ヒルトン東京ベイ及びホテルビスタ橋本以外の物件においては、前記「平成25年12月期（第14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。
- ・ヒルトン東京ベイにおいては、売主等より提供を受けた情報等をもとに算出した平成26年1月から平成26年12月までの1年間の予想の数値です。なお、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、111百万円（9ヶ月分）が費用計上されることを前提としています。
- ・ホテルビスタ橋本においては、年間を通じて所有していないことを前提としています。

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成25年12月期（第14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3> 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)

変動賃料導入 5ホテルの売上		CY 2011 (12ヶ月分)		CY 2012 (12ヶ月分) (注1)		CY 2013 (12ヶ月分)	
		実績	前期比	実績	前期比	上期：実績 下期：予想 通期：予想	前期比
神戸メリケンパークオリエンタルホテル	上期	2,546	△9.1%	2,544	△0.1%	2,416	△5.0%
	下期	3,008	△0.1%	2,922	△2.9%	2,877	△1.5%
	通期	5,554	△4.4%	5,466	△1.6%	5,293	△3.2%
オリエンタルホテル東京ベイ	上期	2,219	△29.1%	3,221	45.1%	3,209	△0.4%
	下期	3,529	1.5%	3,542	0.4%	3,717	4.9%
	通期	5,748	△13.0%	6,762	17.6%	6,925	2.4%
なんばオリエンタルホテル	上期	940	2.9%	885	△5.9%	934	5.5%
	下期	968	1.3%	973	0.5%	969	△0.4%
	通期	1,909	2.1%	1,858	△2.6%	1,903	2.4%
ホテル日航アリビラ	上期	1,911	△6.1%	2,041	6.8%	2,193	7.5%
	下期	3,163	5.3%	3,048	△3.6%	3,240	6.3%
	通期	5,074	0.7%	5,088	0.3%	5,433	6.8%
オリエンタルホテル広島	上期	904	△10.4%	989	9.3%	1,046	5.8%
	下期	1,034	△2.2%	1,148	11.0%	1,149	0.1%
	通期	1,939	△6.2%	2,137	10.2%	2,195	2.7%
合計	上期	8,521	△13.8%	9,679	13.6%	9,797	1.2%
	下期	11,703	1.7%	11,633	△0.6%	11,952	2.7%
	通期	20,223	△5.5%	21,312	5.4%	21,749	2.1%

(注1) CY2012 (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) 売上については、百万円未満を四捨五入して表示しています。また、前期比については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

変動賃料導入 5ホテルのGOP	CY 2011 (12ヶ月分)		CY 2012 (12ヶ月分) (注1)		CY 2013 (12ヶ月分)	
	実績	前期比	実績	前期比	今回予想	前期比
変動賃料導入5ホテル合計	5,158	△9.4%	5,645	9.4%	5,968	5.7%
売上に対するGOP比率	25.5%	△1.1%	26.5%	1.0%	27.4%	1.0%

(注1) CY2012 (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) GOPについては、百万円未満を四捨五入して表示しています。また、売上に対するGOP比率及び前期比について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>この文章は、本投資法人の平成25年12月期(第14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。