

平成 27 年 10 月 29 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 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 27 年 12 月期 (第 16 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 27 年 8 月 20 日付「平成 27 年 12 月期 (第 16 期) 中間決算短信 (REIT)」において公表した平成 27 年 12 月期 (平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日) の運用状況及び分配金の予想について、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27年12月期通期 (平成27年1月1日～平成27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 16,655	百万円 10,029	百万円 8,319	百万円 8,318	円 2,650	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 16,901	百万円 10,332	百万円 8,603	百万円 8,602	円 2,748	円 0
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 245	百万円 302	百万円 284	百万円 284	円 98	円 0
増減率 (D) = (C) / (A)	% 1.5	% 3.0	% 3.4	% 3.4	% 3.7	% 0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 2,811円 (予想期中平均投資口数 3,060,647口により算出しています。)

(注1) 配当積立金 37百万円を取り崩して分配する予定です。

(注2) 1口当たり分配金は、本日時点の発行済投資口数 3,144,227口により算出しています。

(注3) 運用状況及び分配金の予想の修正の前提条件については、後記「<参考情報>平成 27 年 12 月期 (第 16 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。

2. 運用状況及び分配金の予想の修正理由

平成27年10月29日付プレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ (コンフォートホテル新山口・ダイワロイネットホテル秋田・ホテルサンルート新潟)」にて公表のとおり、平成27年10月30日にてコンフォートホテル新山口、ダイワロイネットホテル秋田及びホテルサンルート新潟の譲渡 (以下「本譲渡」といいます。) を決定したことに伴い、不動産等売却益として305百万円を計上する見込みとなりました。また本譲渡に伴って営業収益、営業費用、財務コスト等の見直しをした結果、当期純利益が284百万円増加する見込みです。

なお、本譲渡の影響を通年換算した場合の1口当たり分配金は、前回予想2,693円から2,670円となる見込

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成27年12月期 (第16期) の運用状況及び分配金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。

みです。

3. 運用状況及び分配金の予想のハイライト

平成27年12月期（第16期）の運用状況、平成27年8月20日付「平成27年12月期（第16期）中間決算短信（REIT）」で公表した運用状況の予想との差異要因は以下のとおりです。

（単位：百万円）

		第15期	第16期		（ご参考）		前回予想 差異	増加率	
		実績	前回予想 (A)	今回予想 (B)	今回予想の 年換算 (注1)	(B)-(A)			
物件	物件数（件）	30	38	35	35	-3	△7.9%		
	取得価格	173,429	213,134	208,403	208,403	-4,731	△2.2%		
損益	営業収益	12,760	16,655	16,901	16,860	245	1.5%		
	うち固定賃料等	構成割合 71.1% 9,066	構成割合 62.2% 10,352	構成割合 62.0% 10,292	構成割合 61.7% 10,404	-60	△0.6%	本譲渡による固定賃料等の減少△60百万円	
	うち変動賃料	28.9% 3,693	37.8% 6,303	38.0% 6,303	38.3% 6,455	0	0.0%		
	不動産等売却益	0	0	305	0	305			
	NOI (注2)	11,002 6.3%	14,343 6.7%	14,323 6.9%	14,363 6.9%	-19 0.1%	△0.1% 2.1%		
	償却後NOI (注2)	8,597 5.0%	11,467 5.4%	11,464 5.5%	11,455 5.5%	-3 0.1%	△0.0% 2.2%		
	営業利益	7,545	10,029	10,332	10,006	302	3.0%		
	純利益	5,774	8,318	8,602	8,381	284	3.4%		
分配金	負のれん活用額	240	13	37	13	24	184.6%		
	分配金総額	6,015	8,332	8,640	8,395	308	3.7%		
	投資口数（口）	2,791,281	3,144,227	3,144,227	3,144,227	0	0.0%		
	1口当たり分配金(円)	2,155	2,650	2,748	2,670	98	3.7%		

（注1）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1> 通年効果の予想の前提条件」をご参照ください。

（注2）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

NOI利回り = NOI / 取得価格、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 / 取得価格

なお、不動産運用収益は営業収益から不動産等売却益を控除した金額です。

【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>この文章は、本投資法人の平成27年12月期（第16期）の運用状況及び分配金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。

＜参考情報＞平成27年12月期（第16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	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年12月期（第16期）通期：平成27年1月1日～平成27年12月31日（365日） 												
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 現時点で本投資法人が保有する38物件（以下「既存物件」といいます。）から、平成27年10月30日に譲渡を予定している下記3物件（以下「譲渡予定物件」といいます。）を譲渡し35物件になることを前提としています。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>譲渡予定日</th> <th>資産名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成27年10月30日</td> <td>コンフォートホテル新山口</td> </tr> <tr> <td>平成27年10月30日</td> <td>ダイワロイネットホテル秋田</td> </tr> <tr> <td>平成27年10月30日</td> <td>ホテルサンルート新潟</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> また、平成27年12月期（第16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。 	譲渡予定日	資産名称	平成27年10月30日	コンフォートホテル新山口	平成27年10月30日	ダイワロイネットホテル秋田	平成27年10月30日	ホテルサンルート新潟				
譲渡予定日	資産名称												
平成27年10月30日	コンフォートホテル新山口												
平成27年10月30日	ダイワロイネットホテル秋田												
平成27年10月30日	ホテルサンルート新潟												
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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。 主なホテルの賃料につきましては、下記の前提で算出しています。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27年8月20日付「平成27年12月期 中間決算短信（REIT）」55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>(1) HMJ 5 ホテル（注1）</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。</p> <p>年間賃料(5,990百万円) = 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(注2) - ②GOP基準額(注3)] × 81.5%</p> <p>平成27年12月期(第16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) × 81.5%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>2,572</td> <td>1,675</td> <td>730</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>6,748</td> <td>3,351</td> <td>2,769</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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及びオリエンタルホテル広島の5ホテルをいいます。</p> <p>(注2) GOPとは、売上高営業粗利益です。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直接発生した費用を控除した残額をいいます。</p> <p>(注3) 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。</p> <p>(注4) HMJ 5 ホテルの売上及びGOP等の比較につきましては、平成27年8月20日付「平成27年12月期 中間決算短信（REIT）」15ページ「＜参考資料3＞HMJ 5 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 & スパ</p> <p>オキナワ マリオットリゾート & 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。</p> <p>平成27年12月期(第16期)賃料(注)(670百万円) = 固定賃料(261百万円) + 変動賃料</p> <p>変動賃料 = [①ホテルGOP - ②GOP基準額] × 90.0%</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	2,572	1,675	730	通期	6,748	3,351	2,769
	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	2,572	1,675	730										
通期	6,748	3,351	2,769										

＜ご注意＞この文章は、本投資法人の平成27年12月期(第16期)の運用状況及び分配金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。

項目	前提条件							
営業収益	(単位：百万円)							
		ホテルG O P		G O P 基準額		変動賃料		
		①		②		(①－②) × 90.0%		
	平成27年12月期 (第16期)	818		365		408		
	(注) 平成27年12月期 (第16期) 賃料は、平成27年7月10日から平成27年12月31日までの175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28年1月1日以降のG O P 基準額は700百万円、年間固定賃料は550百万円を想定しています。							
	(3) アコー6ホテル (注1)							
	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	243	180	202	167	152	41	989
	通 期	468	416	507	453	316	95	2,257
(注1) 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及びメルキュールホテル沖縄那覇のアコー5ホテルに平成27年4月2日付で取得したメルキュールホテル横須賀を加えた6ホテルをいいます。 (注2) アコー6ホテルの売上及びG O P等の比較につきましては、平成27年8月20日付「平成27年12月期 中間決算短信 (R E I T)」16ページ「<参考資料4>アコー6ホテルの売上及びG O P」をご参照下さい。 (注3) 運営委託収入には、各ホテルのG O P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G O Pに含まれている場合、当該テナント売上相当分はG O P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固定賃料等に計上しています。 (注4) メルキュールホテル札幌にはホテル以外のテナントの変動賃料が含まれています。								
(4) ザ・ビー6ホテル (注1)								
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2)	42	57	91	29	50	36	307	
変動	-	58	53	20	33	27	193	
合計	42	115	145	49	84	63	500	
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2)	84	125	199	63	112	77	663	
変動	5	142	116	45	72	60	443	
合計	90	268	316	109	184	138	1,107	
(注1) 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 博多のザ・ビー5ホテルに平成27年7月1日付でドゥーミーイ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。ザ・ビー 水道橋は平成27年7月1日付で変動賃料契約に変更されました。なお、リブランド前の固定賃料を中間期の表に表示しています。								

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成27年12月期 (第16期) の運用状況及び分配金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。

項目	前提条件																																																			
営業収益	<p>(注2) 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。</p> <p>(注3) ザ・ビー5ホテルの売上及びGOP等の比較につきましては、平成27年8月20日付「平成27年12月期 中間決算短信 (REIT)」17ページ「<参考資料5> ザ・ビー5ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。</p> <p>(5) 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)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>スマイルホテル 日本橋三越前</th> <th>ホテルビスタ 蒲田東京</th> <th>チサンイン 蒲田</th> <th>ホテル京阪 ユニバーサル・シ ティ</th> <th>ホテル サンルート新橋</th> <th>ヒルトン 東京ベイ</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>16</td> <td>6</td> <td>33</td> <td>(注)</td> <td>64</td> <td>(注)</td> <td>356</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>16</td> <td>16</td> <td>66</td> <td>(注)</td> <td>64</td> <td>(注)</td> <td>423</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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記載していません。</p> <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。 <平成27年12月期 (第16期) の変動賃料等内訳> (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>HMJ 5ホテル</th> <th>オキナワ マリオット リゾート&スパ</th> <th>アコー 6ホテル</th> <th>ザ・ビー 6ホテル</th> <th>その他 変動賃料</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>730</td> <td>—</td> <td>989</td> <td>193</td> <td>356</td> <td>2,269</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>2,769</td> <td>408</td> <td>2,257</td> <td>443</td> <td>423</td> <td>6,303</td> </tr> </tbody> </table>								スマイルホテル 日本橋三越前	ホテルビスタ 蒲田東京	チサンイン 蒲田	ホテル京阪 ユニバーサル・シ ティ	ホテル サンルート新橋	ヒルトン 東京ベイ	合計	中間期	16	6	33	(注)	64	(注)	356	通 期	16	16	66	(注)	64	(注)	423		HMJ 5ホテル	オキナワ マリオット リゾート&スパ	アコー 6ホテル	ザ・ビー 6ホテル	その他 変動賃料	合計	中間期	730	—	989	193	356	2,269	通 期	2,769	408	2,257	443	423	6,303
		スマイルホテル 日本橋三越前	ホテルビスタ 蒲田東京	チサンイン 蒲田	ホテル京阪 ユニバーサル・シ ティ	ホテル サンルート新橋	ヒルトン 東京ベイ	合計																																												
	中間期	16	6	33	(注)	64	(注)	356																																												
	通 期	16	16	66	(注)	64	(注)	423																																												
		HMJ 5ホテル	オキナワ マリオット リゾート&スパ	アコー 6ホテル	ザ・ビー 6ホテル	その他 変動賃料	合計																																													
中間期	730	—	989	193	356	2,269																																														
通 期	2,769	408	2,257	443	423	6,303																																														
営業費用	<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、当期中に取得したザ・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及びオキナワ マリオット リゾート & スパ (以下「取得資産」といいます。) 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。 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、940百万円が費用計上されることを前提としています。 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、取得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27年12月期 (第16期) の費用には計上されません。なお、当期中に取得したザ・ビー5ホテル及びホテルフランクスの年間の固定資産税及び都市計画税等は147百万円、メルキュールホテル横須賀及びオキナワ マリオット リゾート & スパの年間の固定資産税及び都市計画税等は108百万円を見込んでいます。また平成26年12月期 (第15期) に取得した3物件 (イビス スタイルズ 札幌、メルキュールホテル札幌及びメルキュールホテル沖縄那覇) の平成27年12月期 (第16期) に費用計上される固定資産税及び都市計画税等は81百万円 (9ヶ月分) を想定しています。 減価償却費につきましては、取得資産の取得価格に付随費用及び平成27年12月期 (第16期) の資本的支出予定額1,780百万円を含めて定額法により算出しており、2,846百万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下さい。 																																																			

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成27年12月期 (第16期) の運用状況及び分配金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。

項目	前提条件														
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）の償却費等の借入関連コストとして1,738百万円を見込んでいます。 平成27年1月の新投資口の発行及び平成27年2月の第三者割当による新投資口の発行に係る費用は33百万円、平成27年6月の新投資口の発行及び平成27年7月の第三者割当による新投資口の発行に係る費用は33百万円を想定しています。 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27年10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93,854百万円、平成27年12月31日時点は93,772百万円を前提としています。なお、平成27年10月30日時点の有利子負債残高は本譲渡に伴う期限前弁済4,000百万円後の残高です。 上記の有利子負債残高の減少は借入金の約定返済81百万円を行うことを前提としています。 上記の借入金の約定返済は、自己資金による弁済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の総口数である3,144,227口を前提としています。 平成27年12月期（第16期）末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。 														
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 当期純利益から「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います。 平成27年12月期（第16期）の1口当たり分配金は、下記の前提で算出しています。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">当期純利益</td> <td style="text-align: right;">8,602百万円</td> </tr> <tr> <td>前期繰越利益</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれんの利用（固定資産除却損）（注）</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれんの利用（売却に伴う期限前弁済による財務コスト）</td> <td style="text-align: right;">24百万円</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;">8,640百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td style="text-align: right;">3,144,227口</td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right;">2,748円</td> </tr> </table> <p>（注）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。なお、期中における新投資口発行では、一般的に投資口数増加により1口当たりの分配金は減少しますが、取得資産取得後における平成27年12月期（第16期）の分配金につきましては、取得資産による収益増加の影響により、前回予想の1口当たり分配金に対して増加する予定です。従いまして、平成27年12月期（第16期）の分配金につきましては、投資口数増加による希薄化の対応として配当積立金（負ののれん）を充当することは予定しておりません。</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等を含む種々の要因により変動する可能性があります。 平成27年12月期（第16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13,891百万円を見込んでいます。 	当期純利益	8,602百万円	前期繰越利益	1百万円	負ののれんの利用（固定資産除却損）（注）	13百万円	負ののれんの利用（売却に伴う期限前弁済による財務コスト）	24百万円	分配可能額	8,640百万円	発行済投資口の総口数	3,144,227口	1口当たり分配金	2,748円
当期純利益	8,602百万円														
前期繰越利益	1百万円														
負ののれんの利用（固定資産除却損）（注）	13百万円														
負ののれんの利用（売却に伴う期限前弁済による財務コスト）	24百万円														
分配可能額	8,640百万円														
発行済投資口の総口数	3,144,227口														
1口当たり分配金	2,748円														

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成27年12月期（第16期）の運用状況及び分配金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。

項目	前提条件																
取得資産	<p>・平成27年1月30日に取得したザ・ビー5ホテル、平成27年3月31日に取得したホテル フランクス、平成27年4月2日に取得したメルキュールホテル横須賀及び平成27年7月10日に取得したオキナワ マリオット リゾート & スパの運用状況は下記を想定しています。</p>																
	<p><ザ・ビー 赤坂見附> (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成27年12月期</th> <th>通年 (注3)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益</td> <td>268</td> <td>289</td> </tr> <tr> <td>NOI (注1)</td> <td>262</td> <td>266</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り (%) (注2)</td> <td>-</td> <td>4.3</td> </tr> <tr> <td>営業利益</td> <td>208</td> <td>211</td> </tr> </tbody> </table>			平成27年12月期	通年 (注3)	営業収益	268	289	NOI (注1)	262	266	NOI利回り (%) (注2)	-	4.3	営業利益	208	211
		平成27年12月期	通年 (注3)														
	営業収益	268	289														
	NOI (注1)	262	266														
	NOI利回り (%) (注2)	-	4.3														
	営業利益	208	211														
	<p><ザ・ビー 池袋> (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成27年12月期</th> <th>通年 (注3)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益</td> <td>318</td> <td>341</td> </tr> <tr> <td>NOI (注1)</td> <td>309</td> <td>309</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り (%) (注2)</td> <td>-</td> <td>4.7</td> </tr> <tr> <td>営業利益</td> <td>243</td> <td>243</td> </tr> </tbody> </table>			平成27年12月期	通年 (注3)	営業収益	318	341	NOI (注1)	309	309	NOI利回り (%) (注2)	-	4.7	営業利益	243	243
		平成27年12月期	通年 (注3)														
	営業収益	318	341														
	NOI (注1)	309	309														
	NOI利回り (%) (注2)	-	4.7														
	営業利益	243	243														
	<p><ザ・ビー お茶の水> (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成27年12月期</th> <th>通年 (注3)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益</td> <td>109</td> <td>116</td> </tr> <tr> <td>NOI (注1)</td> <td>106</td> <td>106</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り (%) (注2)</td> <td>-</td> <td>4.6</td> </tr> <tr> <td>営業利益</td> <td>80</td> <td>80</td> </tr> </tbody> </table>			平成27年12月期	通年 (注3)	営業収益	109	116	NOI (注1)	106	106	NOI利回り (%) (注2)	-	4.6	営業利益	80	80
		平成27年12月期	通年 (注3)														
	営業収益	109	116														
	NOI (注1)	106	106														
	NOI利回り (%) (注2)	-	4.6														
	営業利益	80	80														
	<p><ザ・ビー 八王子> (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成27年12月期</th> <th>通年 (注3)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益</td> <td>193</td> <td>203</td> </tr> <tr> <td>NOI (注1)</td> <td>178</td> <td>163</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り (%) (注2)</td> <td>-</td> <td>6.3</td> </tr> <tr> <td>営業利益</td> <td>135</td> <td>120</td> </tr> </tbody> </table>			平成27年12月期	通年 (注3)	営業収益	193	203	NOI (注1)	178	163	NOI利回り (%) (注2)	-	6.3	営業利益	135	120
		平成27年12月期	通年 (注3)														
	営業収益	193	203														
	NOI (注1)	178	163														
	NOI利回り (%) (注2)	-	6.3														
営業利益	135	120															
<p><ザ・ビー 博多> (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成27年12月期</th> <th>通年 (注3)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益</td> <td>138</td> <td>147</td> </tr> <tr> <td>NOI (注1)</td> <td>133</td> <td>131</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り (%) (注2)</td> <td>-</td> <td>5.7</td> </tr> <tr> <td>営業利益</td> <td>99</td> <td>97</td> </tr> </tbody> </table>			平成27年12月期	通年 (注3)	営業収益	138	147	NOI (注1)	133	131	NOI利回り (%) (注2)	-	5.7	営業利益	99	97	
	平成27年12月期	通年 (注3)															
営業収益	138	147															
NOI (注1)	133	131															
NOI利回り (%) (注2)	-	5.7															
営業利益	99	97															

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成27年12月期(第16期)の運用状況及び分配金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。

項目	前提条件		
取得資産	<ホテル フランクス> (単位：百万円)		
		平成27年12月期	通年 (注3)
	営業収益	229	303
	NOI (注1)	226	233
	NOI 利回り (%) (注2)	-	7.5
	営業利益	165	161
	<メルキュールホテル横須賀> (単位：百万円)		
		平成27年12月期	通年 (注3)
	営業収益	136	225
	NOI (注1)	77	120
	NOI 利回り (%) (注2)	-	7.3
	営業利益	40	71
	<オキナワ マリオット リゾート & スパ> (単位：百万円)		
		平成27年12月期	通年 (注3)
	営業収益	670	1,000
	NOI (注1)	654	918
	NOI 利回り (%) (注2)	-	6.1
	営業利益	506	626
	(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 (注2) NOI 利回り = NOI ÷ 取得価格 (注3) 通年算出の前提条件については、後記「<参考資料1> 通年効果の予想の前提条件」をご参照下さい。		
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）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、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。 ・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切捨てで表示しています。 		

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成27年12月期（第16期）の運用状況及び分配金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> 通年効果の予想の前提条件

- ① 取得資産及び譲渡予定物件を除く既存物件の営業収益及び営業費用については、前記「平成27年12月期（第16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 オキナワ マリオット リゾート & 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（1,000百万円）＝ 固定賃料（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）

	ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①－②)×90.0%
通期	1,200	700	450

- ③ メルキュールホテル横須賀の変動賃料につきましては、184百万円を前提としています。
- ④ 取得資産においては、売主等より提供を受けた情報等を基に算出した1年間の予想の数値です。当該期間における収益等の数値に関しては、前記「平成27年12月期（第16期）通期の運用状況の見通しの前提条件」の「取得資産」をご参照下さい。
- ⑤ 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、ザ・ビー5ホテルは82百万円、ホテル フランスは65百万円、メルキュールホテル横須賀は39百万円及びオキナワ マリオット リゾート & スパは68百万円（12ヶ月分）が費用計上される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27年12月期（第16期）の運用状況及び分配金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。