

平成 27 年 1 月 9 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 取締役経営企画室長 有働 和幸  
 TEL：03-6422-0530

平成 26 年 12 月期（第 15 期）の運用状況及び分配金の予想の修正  
並びに平成 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 26 年 8 月 20 日付「平成 26 年 12 月期 中間決算短信（REIT）」において公表した平成 26 年 12 月期（平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想を修正するとともに、新たに平成 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、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 平成26年12月期（平成26年1月1日～平成26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 12,667	百万円 7,260	百万円 5,496	百万円 5,494	円 2,058	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 12,669	百万円 7,389	百万円 5,619	百万円 5,617	円 2,102	円 0
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 2	百万円 128	百万円 123	百万円 123	円 44	円 0
増減率 (D) = (C) / (A)	% 0.0	% 1.8	% 2.2	% 2.2	% 2.1	% 0

(参考) 1口当たり予想当期純利益（通期）2,101円（予想期中平均投資口数2,674,377口により算出しています。）

(注1) 1口当たり分配金は、当期末時点の発行済投資口総数2,791,281口により算出しています。

(注2) 配当積立金248百万円を取り崩して分配する予定です。

(注3) 百万円未満の数は切り捨て、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. 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

	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
平成 27 年 12 月期 中間期	百万円 6,649	百万円 3,559	百万円 2,719	百万円 2,719	円 —	円 —
平成 27 年 12 月期 通期	百万円 15,148	百万円 8,695	百万円 6,907	百万円 6,907	円 2,305	円 0

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成26年12月期（第15期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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) 1口当たり予想当期純利益(通期) 2,313円(予想期中平均投資口数2,985,719口により算出しています。)
- (注1) 本日現在の発行済投資口数2,791,281口に、本日開催の役員会で決議された募集による新投資口(200,000口)及び第三者割当による新投資口(10,000口)が発行されることを前提としています。
- (注2) 上記運用状況の前提条件については、後記「<参考情報1>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3) 本日付プレスリリース「資産の取得及び賃借に関するお知らせ(ザ・ビー5ホテル及びホテル フランクス)」にて公表のとおり、平成27年12月期(第16期)において6物件を取得(以下「6物件取得」といいます。)することを前提としています。6物件取得の影響を通年で算出した運用状況については、後記「3.運用状況及び分配金の予想のハイライト」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. 運用状況及び分配金の予想のハイライト

#### (1) 平成26年12月期(第15期)の運用状況について

営業収益(固定賃料、変動賃料及び運営委託収入)については、前回予想に対して2百万円増加する見込みです。営業費用・財務費用等については、費用の見直しを行った結果、営業費用・財務費用等が前回予想に対して118百万円減少する見込みです。結果として、分配金は前回予想に対して44円増加することを見込んでいます。

#### (2) 平成27年12月期(第16期)の運用状況について

平成27年12月期(第16期)の運用状況、6物件取得後の通年効果並びに平成26年8月20日付プレスリリース「平成26年12月期(第15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」で公表した取得3物件の通年効果との比較並びに主な差異要因は以下のとおりです。

(単位:百万円)

	FY2015		FY2014	差異① (B)-(C) 増加率	主な差異要因	
	今回予想 (A)	今回予想の 年換算 (B)	前回予想の 年換算 (C)		6物件 取得に よるもの	既存物件
<b>物件</b>						
物件数(件)	36	36	30	6 20.0%	6	0
取得価格	196,534	196,534	173,429	23,105 13.3%	23,105	0
<b>損益</b>						
営業収益	15,148	15,293	13,593	1,700 12.5%	1,365	335
うち固定賃料	構成割合 66.6% 10,085	構成割合 66.8% 10,209	構成割合 68.1% 9,260	948 10.2%	937	11
うち変動賃料	33.4% 5,062	33.2% 5,084	31.9% 4,332	752 17.4%	428	324 ①HMJ変動賃料の増加103百万円 ②アコ-運営委託収入の増加127百万円 ③歩合賃料の増加93百万円
NOI	12,868 6.5%	12,863 6.5%	11,509 6.6%	1,353 11.8% -0.1% -1.5%	1,186 5.1%	168
償却後NOI	10,132 5.2%	10,119 5.1%	8,932 5.2%	1,187 13.3% 0.0% 0.0%	1,032 4.5%	155
営業利益	8,695	8,676	7,704	971 12.6%	890	82
純利益	6,907	6,940	5,979	961 16.1%	744	217 財務コスト等の減少
<b>分配金</b>						
負ののれん活用額	13	13	13	0 0.0%		
分配金総額	6,920	6,953	5,992	961 16.0%		
投資口数(口)	3,001,281	3,001,281	2,791,281	210,000 7.5%	※既存物件による分配金上昇:78円(3.6%) 新投資口発行前の2,791,281口で算出しています。	
1口当たり分配金(円)	2,305	2,316	2,146	170 7.9%		

(注) 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+当期減価償却費+当期固定資産除却損

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

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成26年12月期(第15期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、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26年12月期（第15期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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 1>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"> <li>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）</li> </ul>																																	
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在で本投資法人が保有している 30 物件（以下「既存物件」といいます。）に、下記取得予定資産 6 物件を加えた 36 物件を前提としています。</li> </ul> <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 27 年 1 月 30 日</td> <td>ザ・ビー 赤坂見附</td> </tr> <tr> <td>平成 27 年 1 月 30 日</td> <td>ザ・ビー 池袋</td> </tr> <tr> <td>平成 27 年 1 月 30 日</td> <td>ザ・ビー お茶の水</td> </tr> <tr> <td>平成 27 年 1 月 30 日</td> <td>ザ・ビー 八王子</td> </tr> <tr> <td>平成 27 年 1 月 30 日</td> <td>ザ・ビー 博多</td> </tr> <tr> <td>平成 27 年 3 月 31 日</td> <td>ホテル フランクス</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	取得予定日	資産名称	平成 27 年 1 月 30 日	ザ・ビー 赤坂見附	平成 27 年 1 月 30 日	ザ・ビー 池袋	平成 27 年 1 月 30 日	ザ・ビー お茶の水	平成 27 年 1 月 30 日	ザ・ビー 八王子	平成 27 年 1 月 30 日	ザ・ビー 博多	平成 27 年 3 月 31 日	ホテル フランクス																			
取得予定日	資産名称																																	
平成 27 年 1 月 30 日	ザ・ビー 赤坂見附																																	
平成 27 年 1 月 30 日	ザ・ビー 池袋																																	
平成 27 年 1 月 30 日	ザ・ビー お茶の水																																	
平成 27 年 1 月 30 日	ザ・ビー 八王子																																	
平成 27 年 1 月 30 日	ザ・ビー 博多																																	
平成 27 年 3 月 31 日	ホテル フランクス																																	
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口数である 2,791,281 口に、本日開催の役員会で決議された募集による新投資口（200,000 口）及び第三者割当による新投資口（10,000 口）が発行されることを前提としています。</li> <li>平成 27 年 12 月期（第 16 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>																																	
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>主なホテルの賃料につきましては、下記的前提で算出しています。</li> </ul> <p>&lt;HMJ 5 ホテル（注 1）の固定及び変動賃料&gt;</p> <p>年間賃料（5,678 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>平成 27 年 12 月期（第 16 期）の HMJ 5 ホテル（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>2,257</td> <td>1,675</td> <td>474</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>6,366</td> <td>3,351</td> <td>2,457</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等の 5 ホテルをいいます。</p> <p>(注 2) HMJ 5 ホテルの売上及びGOP等の比較を後記「&lt;参考資料 1&gt;HMJ 5 ホテルの売上及びGOP」に記載しています。</p> <p>&lt;アコー 5 ホテル（注 1）の運営委託収入&gt;（注 2）（百万円未満切捨て）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>ヒース 東京新宿</th> <th>ヒーススタイルズ 京都ステーション</th> <th>ヒーススタイルズ 札幌</th> <th>メルキュールホテル 札幌</th> <th>メルキュールホテル 沖縄那覇</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>232</td> <td>177</td> <td>192</td> <td>115</td> <td>134</td> <td>851</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>471</td> <td>398</td> <td>471</td> <td>362</td> <td>288</td> <td>1,991</td> </tr> </tbody> </table>		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	2,257	1,675	474	通 期	6,366	3,351	2,457		ヒース 東京新宿	ヒーススタイルズ 京都ステーション	ヒーススタイルズ 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	合計	中間期	232	177	192	115	134	851	通 期	471	398	471	362	288	1,991
	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	2,257	1,675	474																															
通 期	6,366	3,351	2,457																															
	ヒース 東京新宿	ヒーススタイルズ 京都ステーション	ヒーススタイルズ 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	合計																												
中間期	232	177	192	115	134	851																												
通 期	471	398	471	362	288	1,991																												

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成26年12月期（第15期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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																																														
	<p>(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5ホテルをいいます。</p> <p>(注2) アコー5ホテルの売上及びGOP等の比較を後記「&lt;参考資料2&gt;アコー5ホテルの売上及びGOP」に記載しています。</p> <p>(注3) 運営委託収入は、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、一部テナント等の収益が各ホテルのGOPに含まれている場合、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固定賃料等に計上しています。</p> <p>&lt;ザ・ビー5ホテル(注1)の固定及び変動賃料&gt; (百万円未満切捨て)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>ザ・ビー 赤坂見附</th> <th>ザ・ビー 池袋</th> <th>ザ・ビー お茶の水</th> <th>ザ・ビー 八王子</th> <th>ザ・ビー 博多</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>固定(注2)</td> <td>125</td> <td>199</td> <td>63</td> <td>112</td> <td>78</td> <td>580</td> </tr> <tr> <td>変動</td> <td>142</td> <td>110</td> <td>46</td> <td>59</td> <td>47</td> <td>406</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>268</td> <td>310</td> <td>110</td> <td>179</td> <td>126</td> <td>994</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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5ホテルをいいます。</p> <p>(注2) 固定賃料には一部テナント賃料が含まれています。</p> <p>・変動賃料並びに運営委託収入(注)の内訳は下記のとおりです。</p> <p>&lt;平成27年12月期(第16期)の変動賃料等内訳&gt; (百万円未満切捨て)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>HMJ 5ホテル</th> <th>アコー 5ホテル</th> <th>ザ・ビー 5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>474</td> <td>851</td> <td>174</td> <td>169</td> <td>1,669</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>2,457</td> <td>1,991</td> <td>406</td> <td>207</td> <td>5,062</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) ホテルサンルート新橋、ホテル京阪ユニバーサル・シティ、ヒルトン東京ベイ、スマイルホテル日本橋三越前及びホテルビスタ蒲田東京から売上歩合賃料が発生することを見込んでおり、当該賃料は、変動賃料として計上することを前提としています。</p>		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)	125	199	63	112	78	580	変動	142	110	46	59	47	406	合計	268	310	110	179	126	994		HMJ 5ホテル	アコー 5ホテル	ザ・ビー 5ホテル	その他 変動賃料	合計	中間期	474	851	174	169	1,669	通期	2,457	1,991	406	207	5,062
	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)	125	199	63	112	78	580																																									
変動	142	110	46	59	47	406																																									
合計	268	310	110	179	126	994																																									
	HMJ 5ホテル	アコー 5ホテル	ザ・ビー 5ホテル	その他 変動賃料	合計																																										
中間期	474	851	174	169	1,669																																										
通期	2,457	1,991	406	207	5,062																																										
営業費用	<p>・営業費用につきましては、現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>・取得予定資産(6物件)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、取得予定価格に算入するため、平成27年12月期(第16期)の費用には計上されません。なお、取得予定資産(6物件)の年間の固定資産税及び都市計画税等は147百万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84百万円(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(6物件)の取得価格に付随費用及び平成27年12月期(第16期)の追加の資本的支出1,677百万円を含めて定額法により算出しており、2,722百万円を見込んでいます。</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ください。</p>																																														

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成26年12月期(第15期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、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）の償却費等として1,788百万円を見込んでいます。</li> <li>・今回の新投資口の発行及び第三者割当による新投資口の発行に係る費用は29百万円を想定しています。</li> <li>・新投資口の発行及び第三者割当による新投資口の発行に係る費用は、定額法により3年間で償却することを前提としています。</li> </ul>																						
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成26年12月31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81,089百万円、取得予定資産取得後の平成27年3月31日時点は92,098百万円、平成27年12月31日時点は91,760百万円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。</li> </ul>																						
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">今回発表予想</td> </tr> <tr> <td>当期純利益</td> <td style="text-align: right;">6,907百万円</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;">13百万円</td> </tr> <tr> <td>分配金総額</td> <td style="text-align: right;">6,920百万円</td> </tr> <tr> <td>投資口総数</td> <td style="text-align: right;">3,001,281口</td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right;">2,305円</td> </tr> </table> <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。</li> <li>・平成27年12月期（第16期）における分配金充当後の配当積立金（負ののれん）の残高は以下の前提で算出しています。</li> </ul> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>平成26年12月期末 配当積立金（負ののれん）残高</td> <td style="text-align: right;">14,168百万円</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;">△13百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれんの利用（期限前弁済に伴う財務コスト）</td> <td style="text-align: right;">△71百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれんの利用（希薄化対応）</td> <td style="text-align: right;">△164百万円</td> </tr> <tr> <td>平成27年12月期末 配当積立金残高</td> <td style="text-align: right;">13,919百万円</td> </tr> </table>		今回発表予想	当期純利益	6,907百万円	負ののれんの利用（固定資産除却損）	13百万円	分配金総額	6,920百万円	投資口総数	3,001,281口	1口当たり分配金	2,305円	平成26年12月期末 配当積立金（負ののれん）残高	14,168百万円	負ののれんの利用（固定資産除却損）	△13百万円	負ののれんの利用（期限前弁済に伴う財務コスト）	△71百万円	負ののれんの利用（希薄化対応）	△164百万円	平成27年12月期末 配当積立金残高	13,919百万円
	今回発表予想																						
当期純利益	6,907百万円																						
負ののれんの利用（固定資産除却損）	13百万円																						
分配金総額	6,920百万円																						
投資口総数	3,001,281口																						
1口当たり分配金	2,305円																						
平成26年12月期末 配当積立金（負ののれん）残高	14,168百万円																						
負ののれんの利用（固定資産除却損）	△13百万円																						
負ののれんの利用（期限前弁済に伴う財務コスト）	△71百万円																						
負ののれんの利用（希薄化対応）	△164百万円																						
平成27年12月期末 配当積立金残高	13,919百万円																						
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>																						
取得予定資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・取得予定資産（6物件）の運用状況は下記を想定しています。</li> </ul> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">＜ザ・ビー 赤坂見附＞</td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">平成27年12月期</td> <td style="text-align: center;">通年（注）</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td style="text-align: center;">268</td> <td style="text-align: center;">288</td> </tr> <tr> <td>NOI</td> <td style="text-align: center;">263</td> <td style="text-align: center;">267</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り（%）</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">4.3</td> </tr> <tr> <td>営業利益</td> <td style="text-align: center;">209</td> <td style="text-align: center;">212</td> </tr> </table>	＜ザ・ビー 赤坂見附＞		(百万円)		平成27年12月期	通年（注）	営業収益	268	288	NOI	263	267	NOI利回り（%）	-	4.3	営業利益	209	212				
＜ザ・ビー 赤坂見附＞		(百万円)																					
	平成27年12月期	通年（注）																					
営業収益	268	288																					
NOI	263	267																					
NOI利回り（%）	-	4.3																					
営業利益	209	212																					

＜ご注意＞この文章は、本投資法人の平成26年12月期（第15期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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	
	(百万円)	
	<ザ・ビー 池袋>	
	平成27年12月期	通年 (注)
営業収益	310	334
NO I	305	305
NO I 利回り (%)	-	4.7
営業利益	239	239
	(百万円)	
	<ザ・ビー お茶の水>	
	平成27年12月期	通年 (注)
営業収益	110	117
NO I	105	105
NO I 利回り (%)	-	4.6
営業利益	80	79
	(百万円)	
	<ザ・ビー 八王子>	
	平成27年12月期	通年 (注)
営業収益	179	189
NO I	174	159
NO I 利回り (%)	-	6.1
営業利益	131	115
	(百万円)	
	<ザ・ビー 博多>	
	平成27年12月期	通年 (注)
営業収益	126	135
NO I	121	119
NO I 利回り (%)	-	5.2
営業利益	87	85
	(百万円)	
	<ホテル フラックス>	
	平成27年12月期	通年 (注)
営業収益	225	300
NO I	221	228
NO I 利回り (%)	-	7.4
営業利益	160	157
	(注) 通年効果算出の前提条件については、後記「<参考資料4>通年効果の予想の前提条件」 をご参照下さい。	
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、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を切り捨てて表示しています。</li> </ul>	

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成26年12月期（第15期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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> 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)

HMJ 5ホテルの売上		FY 2013 (注)		FY 2014 中間時予想		FY 2015	
		実績	前期比	上期：実績 下期：予想	前期比	今回 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	2,416	△5.0%	2,424	0.4%	2,459	1.4%
	下期	2,795	△4.3%	2,930	4.9%	2,965	1.2%
	通期	5,210	△4.7%	5,355	2.8%	5,425	1.3%
オリエンタルホテル 東京ベイ	上期	3,209	△0.4%	3,366	4.9%	3,305	△1.8%
	下期	3,973	12.2%	3,823	△3.8%	3,931	2.8%
	通期	7,182	6.2%	7,190	0.1%	7,236	0.6%
なんばオリエンタルホテル	上期	934	5.5%	998	6.8%	1,039	4.1%
	下期	1,038	6.6%	1,083	4.3%	1,166	7.7%
	通期	1,972	6.1%	2,081	5.5%	2,205	6.0%
ホテル日航アリビラ	上期	2,193	7.5%	2,190	△0.1%	2,316	5.7%
	下期	3,183	4.4%	3,341	5.0%	3,426	2.5%
	通期	5,375	5.6%	5,531	2.9%	5,741	3.8%
オリエンタルホテル広島	上期	1,046	5.8%	1,046	△0.0%	1,039	△0.6%
	下期	1,208	5.2%	1,195	△1.1%	1,208	1.1%
	通期	2,254	5.5%	2,241	△0.6%	2,248	0.3%
合計	上期	9,797	1.2%	10,024	2.3%	10,158	1.3%
	下期	12,197	4.8%	12,374	1.4%	12,697	2.6%
	通期	21,994	3.2%	22,397	1.8%	22,855	2.0%

(注) 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)

HMJ 5ホテル GOP	FY 2013		FY 2014		FY 2015	
	実績	前期比	前回予想	前期比	今回予想	前期比
HMJ 5ホテル合計	6,155	9.0%	6,239	1.4%	6,366	2.0%
売上に対するGOP比率	28.0%	1.5%	27.9%	△0.1%	27.9%	△0.0%

(注) 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26年12月期（第15期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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 2> アコー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)

アコー5ホテルの売上		FY 2013 (注1)		FY 2014 中間時予想		FY 2015	
		実績	前期比	上期：実績 下期：予想	前期比	今回予想	前期比
イビス東京新宿	上期	381	21.9%	427	12.0%	443	3.8%
	下期	414	31.0%	428	3.5%	456	6.4%
	通期	795	26.5%	855	7.6%	899	5.1%
イビス スタイルズ 京都ステーション	上期	—	—	305	—	348	14.2%
	下期	—	—	377	—	401	6.3%
	通期	—	—	682	—	749	9.8%
イビス スタイルズ 札幌	上期	—	—	—	—	421	—
	下期	—	—	—	—	534	—
	通期	—	—	—	—	955	—
メルキュールホテル 札幌	上期	—	—	—	—	454	—
	下期	—	—	—	—	623	—
	通期	—	—	—	—	1,077	—
メルキュールホテル 沖縄那覇	上期	—	—	—	—	388	—
	下期	—	—	—	—	429	—
	通期	—	—	—	—	817	—
合計	上期	—	—	—	—	2,054	—
	下期	—	—	—	—	2,443	—
	通期	—	—	—	—	4,497	—

(注1) 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は、前貸借人等から営業数値について開示の承諾を得られなかったため、FY2013実績、FY2014中間時予想、前期比について一部記載がありません。

(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)

アコー5ホテル GOP	FY 2013		FY 2014		FY 2015	
	実績	前期比	前回予想	前期比	今回予想	前期比
アコー5ホテル合計	—	—	—	—	2,006	—
売上に対するGOP比率	—	—	—	—	44.6%	—

(注1) 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は、前貸借人等から営業数値について開示の承諾を得られなかったため、FY2013実績、FY2014前回予想、前期比について記載がありません。

(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26年12月期（第15期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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> 本投資法人の成長の軌跡及び物件取得の通年効果

		合併効力 発生日 (注1)	平成24年 12月期末 (注2)	平成25年 12月期末	前回 予想時 (注3)	取得予定 資産取得後 (注4)
物件数	件	28	28	28	30	36
取得(予定) 価格(注5)	百万円	122,285	130,883	158,902	173,429	196,534
鑑定評価額 (注6)	百万円	117,706	131,227	166,237	188,123	212,373
NOI利回り (注7)	%	5.9	6.2	6.2	6.6	6.5
償却後NOI利回り (注8)	%	3.9	4.5	4.8	5.2	5.1
LTV(取得価格) (注9)	%	49.4	49.8	47.1	46.7	46.9
鑑定LTV (注9)	%	51.4	49.7	45.0	43.1	43.4
時価総額 (注10)	百万円	34,712	50,417	132,112	155,195	238,601
1口当たり 分配金	円	-	1,621	1,939	2,146	2,316 (注11)

(注1) 合併効力発生日のNOI利回り及び償却後NOI利回りにつきましては、旧日本ホテルファンド投資法人(以下「旧NHF」といいます。)の保有物件は、旧NHFの平成24年3月期(第12期)の実績値を、旧ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人の保有物件(以下「旧JHR」といいます。)は、旧JHRの平成24年3月期(第7期)の実績値を基に年換算して算出しています。

(注2) 平成24年12月期(第13期)末のNOI利回り、償却後NOI利回り及び1口当たり分配金を算出するための前提条件につきましては、平成25年2月21日付「平成24年12月期 決算短信(REIT)」9ページ「<参考資料3>年換算の前提条件について」をご参照下さい。

(注3) 前回予想時のNOI利回り、償却後NOI利回り及び1口当たり分配金を算出するための前提条件につきましては、平成26年8月20日付「平成26年12月期 中間決算短信(REIT)」11ページ「平成26年12月期(第15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) 取得予定資産(6物件)取得後のNOI利回り、償却後NOI利回り及び1口当たり分配金を算出するための前提条件につきましては、前記「<参考情報1>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5) 取得(予定)価格とは、信託受益権売買契約又は不動産売買契約に記載された売買代金(消費税及び地方消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。)に記載しています。なお、取得予定資産であるザ・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 博多及びホテルフランスについては取得予定価格をそれぞれ記載しています。

(注6) 各期末時点の鑑定評価額については、本規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会が定める規則に基づき、該当期末時点を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。なお、ドリーミンなんばは、平成26年1月24日付で譲渡しました。このため平成25年12月期(第14期)末の鑑定評価額における鑑定評価額には、当該譲渡価額を用いて記載しています。前回予想時の鑑定評価額は、平成26年6月中間期末を価格時点とする鑑定評価額とイビス 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、それぞれ平成26年5月26日、平成26年5月16日及び平成26年6月1日を価格時点として一般財団法

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成26年12月期(第15期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、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。

人日本不動産研究所が作成した不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額の合計を記載しています。取得（予定）資産取得後の鑑定評価額については、平成26年6月中間期末を価格時点とする鑑定評価額と今回取得予定資産であるザ・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 博多は平成26年11月1日、ホテル フランクスは平成26年12月1日を価格時点として、それぞれ一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額の合計を記載しています。

(注7)  $NOI = \text{不動産運用収益} - \text{不動産運用費用} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損}$

$NOI \text{利回り} = NOI \div \text{取得（予定）価格}$

(注8)  $\text{償却後}NOI = \text{不動産運用収益} - \text{不動産運用費用}$

$\text{償却後}NOI \text{利回り} = \text{償却後}NOI \div \text{取得（予定）価格}$

(注9)  $LTV \text{（取得価格）} = \text{有利子負債額} \div \text{取得（予定）価格} \times 100$

$\text{鑑定}LTV = \text{有利子負債額} \div \text{鑑定評価額} \times 100$

なお、前回予想時の有利子負債は、平成26年9月末日時点の有利子負債残高、今回予想時の有利子負債は取得予定資産取得後の平成27年3月末日時点の有利子負債残高（予定）92,098百万円を用いて算出しています。

(注10) 各時点の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した時価総額を表示しています。ただし、合併効力発生日の時価総額は平成24年4月2日時点です。

また、取得予定資産取得後の時価総額は、発行済投資口数2,791,281口に本日開催の役員会で決議された募集による新投資口（200,000口）及び第三者割当による新投資口（10,000口）を加算した3,001,281口と平成26年12月11日の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を乗じた金額を記載しています。

(注11) 取得予定資産の取得による効果を通年で算出した前提での1口当たり分配金です。

(注12) 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。

#### <参考資料4> 通年効果の予想の前提条件

- ① 営業収益及び営業費用について、取得予定資産（6物件）以外の物件は前記「<参考情報1>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 取得予定資産（6物件）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。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、147百万円（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26年12月期（第15期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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。