

平成 26 年 2 月 5 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 25 年 12 月 19 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 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 11,386	百万円 5,262	百万円 3,627	百万円 3,113	円 1,896	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 11,472	百万円 5,367	百万円 3,740	百万円 3,233	円 1,939	円 0
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 86	百万円 104	百万円 112	百万円 119	円 43	円 0
増減率 (D) = (C) / (A)	% 0.8	% 2.0	% 3.1	% 3.8	% 2.3	% 0

(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 2,621,281 口により算出しています。

(注 2) 配当積立金 1,848 百万円を取り崩して分配する予定です。

(注 3) 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)、パールホテル茅場町の譲渡損失 (1,189 百万円)、ドリーミンなんばの減損損失 (516 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。上記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 1> 特殊要因を除いた運用状況」をご参照ください。

(注 4) 1 口当たり分配金の算出方法については、「<参考資料 2> 1 口当たり分配金について」をご参照下さい。

(注 5) 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。

<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。

2. 運用状況及び分配金の予想の修正理由

平成 25 年 12 月期（第 14 期）の本投資法人の運営状況が概ね判明したことに伴い、現時点における運用状況及び分配金の修正を行うものです。主要な変動要因は以下のとおりです。

■ 差異の主な発生理由

（1）変動賃料の増加による営業収益の増加

HMJ 5 ホテル(注 1)のGOP(注 2)の増加、運営委託収入の増加等により営業収益が前回予想に対して 86 百万円増加する見込みです。

なお、HMJ 5 ホテルの変動賃料の算出方法、GOP の定義、ホテル売上及びホテルGOP につきましても、後記「<参考資料 3> 平成 25 年 12 月期のHMJ の賃料算出根拠について」をご参照ください。

(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 物件をいいます。

(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、) を除いた残額をいいます。

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

（2）その他要因

営業費用・財務費用等の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 26 百万円減少する見込みです。

また、ドリーミンなんばの減損損失の金額が前回予想に対して 6 百万円減少する見込みです。

【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> 特殊要因を除いた運用状況

ホテルビスタ橋本、パールホテル茅場町の譲渡損失、ドリーミーインなんばに関わる減損損失の特殊要因を除いた平成25年12月期における運用状況は、下記のとおりになります。

(百万円)	前回発表予想	今回発表予想	差額
営業収益	11,386	11,472	86
営業利益	6,453	6,556	103
経常利益	4,818	4,929	111
当期純利益	4,827	4,939	112
NOI (注)	9,812	9,907	95

(注) 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

<参考資料2> 1口当たり分配金について

平成25年12月期における1口当たり分配金は、下記の前提で算出しています。

(百万円)	前回発表予想	今回発表予想
当期純利益	3,113	3,233
負ののれんの利用 (固定資産除却損) (注)	10	8
負ののれんの利用 (不動産等売却損) (注)	1,190	1,189
負ののれんの利用 (減損損失) (注)	523	516
負ののれんの利用 (希薄化対応) (注)	135	135
分配金総額	4,972	5,082
発行済投資口総数	2,621,281口	2,621,281口
1口当たり分配金	1,896円	1,939円

(注) 上記負ののれん利用後における配当積立金の残高は141億円を予定しております。

<参考資料3> 平成25年12月期のHMJの賃料算出根拠について

平成25年12月期のHMJの賃料算出根拠は、下記のとおりになります。

平成25年12月期賃料 (5,506百万円) = 固定賃料 (3,221百万円) + 変動賃料 (2,285百万円)
 変動賃料 = [①HMJ 5ホテル合計GOP - ②GOP基準額] × 81.5%

① HMJ 5ホテル合計GOPは、平成25年12月期 (第14期) では6,155百万円を想定しています。

② GOP基準額は、平成25年12月期 (第14期) において、3,351百万円と設定しています。

HMJ 5ホテルの売上、GOP及び変動賃料等の3期比較について、後記「<参考資料4>HMJ 5ホテルの売上及びGOP」に記載しています。

<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4> 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		自平成23年1月 至平成23年12月 (12ヶ月分)		自平成24年1月 至平成24年12月 (12ヶ月分) (注1)		自平成25年1月 至平成25年12月 (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
神戸メッセパーク 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%	2,795	△4.3%
	通期	5,554	△4.4%	5,466	△1.6%	5,210	△4.7%
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%	3,973	12.2%
	通期	5,748	△13.0%	6,762	17.6%	7,182	6.2%
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%	1,038	6.6%
	通期	1,909	2.1%	1,858	△2.6%	1,972	6.1%
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%	3,183	4.4%
	通期	5,074	0.7%	5,088	0.3%	5,375	5.6%
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%	1,208	5.2%
	通期	1,939	△6.2%	2,137	10.2%	2,254	5.5%
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%	12,197	4.8%
	通期	20,223	△5.5%	21,312	5.4%	21,994	3.2%

(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記載しています。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記載しています。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

HMJ 5ホテルのGOP		自平成23年1月 至平成23年12月 (12ヶ月分)		自平成24年1月 至平成24年12月 (12ヶ月分) (注1)		自平成25年1月 至平成25年12月 (12ヶ月分)	
		実績	前期比	実績	前期比	今回 予想	前期比
HMJ 5ホテル合計		5,158	△9.4%	5,645	9.4%	6,155	9.0%
売上に対するGOP比率		25.5%	△1.1%	26.5%	1.0%	28.0%	1.5%

(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います。

(注2) GOPについては、百万円未満を四捨五入して記載しています。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記載しています。

<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。