

平成 24 年 12 月 17 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 管理本部 経理部長 板橋 昇  
 TEL : 03-6422-0530

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 25 年 12 月期(第 14 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、下記のとおりお知らせいたします。

なお、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)の運用状況につきましては、確定次第お知らせいたします。

記

1. 平成25年12月期の運用状況の予想(平成25年1月1日～平成25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	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
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
平成 25 年 12 月 中間期	4,228	1,933	1,185	1,185	-	-
平成 25 年 12 月 通期	9,795	5,045	3,517	3,515	1,670	0

(参考)

平成 25 年 12 月 中間期: 予想期末発行投資口数(自己投資口を含む) 2,111,281 口 期末予想自己投資口数 0 口  
 平成 25 年 12 月 通 期: 予想期末発行投資口数(自己投資口を含む) 2,111,281 口 期末予想自己投資口数 0 口

(注1) 上記予想数値及び予想期末発行投資口数は、後記2.「平成 25 年 12 月期(第 14 期) 中間期、平成 25 年 12 月期(第 14 期) 通期の運用状況の予想の前提条件」のもとに算出した本日時点のものです。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2) 単位未満の数値は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25年12月期(第14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25年12月期（第14期）中間期及び平成25年12月期（第14期）通期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件												
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年12月期（第14期）中間期：平成25年1月1日～平成25年6月30日（181日）</li> <li>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）</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29物件のうち、譲渡予定資産である下記1物件を除いた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。</li> </ul> <p>&lt; 譲渡予定資産 &gt;</p> <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24年12月21日</td> <td>ホテルリソル札幌 南二条</td> </tr> </tbody> </table>	譲渡予定日	資産名称	平成24年12月21日	ホテルリソル札幌 南二条								
譲渡予定日	資産名称												
平成24年12月21日	ホテルリソル札幌 南二条												
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>HMJ 5 ホテル（注1）の賃料につきましては、下記の通り算出しています。</li> </ul> <p>年間賃料(5,191百万円) = 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>&lt;平成25年12月期のHMJ 5 ホテル変動賃料&gt; (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>2,054</td> <td>1,675</td> <td>308</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>5,768</td> <td>3,351</td> <td>1,970</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、オリエンタルホテル広島の5物件をいいます。</p> <p>(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、)を控除した額をいいます。</p> <p>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</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、GOP及び変動賃料等の3期比較を後記&lt;参考資料&gt;に記載しています。</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	2,054	1,675	308	通期	5,768	3,351	1,970
	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	2,054	1,675	308										
通期	5,768	3,351	1,970										

<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>営業収益</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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343百万円（中間期167百万円）、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。</li> <li>・ 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。</li> </ul> <p style="text-align: center;">＜平成25年12月期の変動賃料等内訳＞ <span style="float: right;">（百万円未満切捨て）</span></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>HM J 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>308</td> <td>167</td> <td>57</td> <td>532</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>1,970</td> <td>343</td> <td>82</td> <td>2,396</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>		HM J 5 ホテル	イビス東京新宿	その他変動賃料	合計	中間期	308	167	57	532	通 期	1,970	343	82	2,396
	HM J 5 ホテル	イビス東京新宿	その他変動賃料	合計												
中間期	308	167	57	532												
通 期	1,970	343	82	2,396												
<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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、754百万円が費用計上されることを前提としています。</li> <li>・ 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、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57百万円（9カ月分）を想定しています。</li> <li>・ 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898百万円を含めて定額法により算出しており、2,215百万円を見込んでいます。</li> <li>・ 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。</li> </ul>															
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 支払利息および融資手数料の償却額、アレンジメントフィーとして1,439百万円を見込んでいます。</li> <li>・ 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。</li> </ul>															
<p>借入金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平成25年1月1日時点の借入金及び投資法人債の合計残高は65,220百万円、平成25年12月31日時点は64,501百万円を前提としています。</li> <li>・ 上記の借入金残高の減少は借入金の約定返済718百万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。</li> <li>・ 第14期に返済期限が到来する借入金は、8,492百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 上記以外には、借入金残高及び投資法人債発行残高に変動がないことを前提としています。</li> </ul>															

＜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>投資口の発行</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本日現在の発行済投資口総数2,111,281口を前提としています。</li> <li>・ 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います。</li> </ul>										
<p>1口当たり分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。詳細は下記のとおりです。</li> </ul> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: right;">当期純利益</td> <td style="text-align: right;">3,515 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">負ののれんの利用（固定資産除却損）（注）</td> <td style="text-align: right;">10 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><u>分配金総額</u></td> <td style="text-align: right;"><u>3,525 百万円</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">投資口総数</td> <td style="text-align: right;">2,111,281 口</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right;">1,670 円</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">（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"> <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> </ul>	当期純利益	3,515 百万円	負ののれんの利用（固定資産除却損）（注）	10 百万円	<u>分配金総額</u>	<u>3,525 百万円</u>	投資口総数	2,111,281 口	1口当たり分配金	1,670 円
当期純利益	3,515 百万円										
負ののれんの利用（固定資産除却損）（注）	10 百万円										
<u>分配金総額</u>	<u>3,525 百万円</u>										
投資口総数	2,111,281 口										
1口当たり分配金	1,670 円										
<p>1口当たり利益超過分配金</p>	<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>										
<p>その他</p>	<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切捨てで表示しています。</li> </ul>										

＜ご注意＞この文章は、本投資法人の平成25年12月期（第14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)

(単位:百万円)

HMJ 5ホテルの売上		Year 2010 自平成22年1月 至平成22年12月 (注1)		Year 2011 自平成23年1月 至平成23年12月 (注1)		Year 2012 自平成24年1月 至平成24年12月 (注1)		Year 2013 自平成25年1月 至平成25年12月 (注1)	
		実績	前期比	実績	前期比	予想 (注2)	前期比	今回 予想	前期比
神戸リネパーク オリエンタルホテル	上期	2,800	4.2%	2,546	△9.1%	2,528	△0.7%	2,481	△1.9%
	下期	3,012	△5.8%	3,008	△0.1%	3,005	△0.1%	3,048	1.4%
	通期	5,812	△1.2%	5,554	△4.4%	5,533	△0.4%	5,529	△0.1%
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%	3,190	0.9%
	下期	3,478	5.6%	3,529	1.5%	3,582	1.5%	3,683	2.8%
	通期	6,608	5.0%	5,748	△13.0%	6,742	17.3%	6,873	1.9%
なんばオリエンタル ホテル	上期	914	9.7%	940	2.9%	874	△7.1%	885	1.3%
	下期	956	7.1%	968	1.3%	913	△5.7%	942	3.2%
	通期	1,870	8.3%	1,909	2.1%	1,786	△6.4%	1,827	2.3%
ホテル日航アリビラ	上期	2,035	△7.0%	1,911	△6.1%	2,108	10.3%	2,126	0.9%
	下期	3,005	0.7%	3,163	5.3%	3,245	2.6%	3,269	0.8%
	通期	5,040	△2.6%	5,074	0.7%	5,352	5.5%	5,395	0.8%
オリエンタルホテル 広島	上期	1,009	0.5%	904	△10.4%	988	9.3%	1,004	1.6%
	下期	1,058	△0.4%	1,034	△2.2%	1,118	8.1%	1,152	3.1%
	通期	2,067	0.0%	1,939	△6.2%	2,106	8.6%	2,156	2.4%
合計	上期	9,888	1.8%	8,521	△13.8%	9,659	13.4%	9,685	0.3%
	下期	11,508	0.7%	11,703	1.7%	11,861	1.4%	12,094	2.0%
	通期	21,396	1.2%	20,223	△5.5%	21,520	6.4%	21,780	1.2%

(2) ホテルGOP

(単位:百万円)

HMJ 5ホテルの GOP		Year 2010 自平成22年1月 至平成22年12月 (注1)		Year 2011 自平成23年1月 至平成23年12月 (注1)		Year 2012 自平成24年1月 至平成24年12月 (注1)		Year 2013 自平成25年1月 至平成25年12月 (注1)	
		実績	前期比	実績	前期比	予想 (注2)	前期比	今回 予想	前期比
HMJ 5ホテル合計		5,696	10.9%	5,158	△9.4%	5,602	8.6%	5,768	3.0%
売上に対する GOP比率		26.6%	2.3%	25.5%	△1.1%	26.0%	0.5%	26.5%	0.5%

(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売上につきましては、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) 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おけるHMJ 5ホテルの売上及びGOPは、前回予想(平成24年8月28日付公表)におけるHMJ 5ホテルの売上から数値の変更がないことを想定しています。

(注3) 百万円未満は四捨五入して記載しています。

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。