

平成 24 年 8 月 28 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 24 年 12 月期（第 13 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 24 年 5 月 23 日付「平成 24 年 3 月期 決算短信（REIT）」において公表した平成 24 年 12 月期（平成 24 年 4 月 1 日～平成 24 年 12 月 31 日）の運用状況の予想を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. 運用状況予想の修正理由

本投資法人は、本日開催の役員会において、資産の取得及び借入金一部返済のための資金調達を目的とした新投資口の発行を決議したこと並びに資産の取得及び譲渡を決定したこと（以下「本資産入替え」といいます。）に伴い、平成 24 年 12 月期の運用状況の予想の修正を行うものです。

本資産入替えに伴い、当該資産の譲渡に伴う譲渡損失の発生及び新投資口発行に伴う投資口の希薄化が見込まれますが、平成 24 年 12 月期の 1 口当たり分配金につきましては、負ののれん発生益に基づく配当積立金（本日現在における見込額：18,600 百万円）を充当することにより、平成 24 年 5 月 23 日付に発表した 1 口当たり分配金 1,341 円を維持し、1 口当たり分配金には影響が出ないことを予定しています。なお、本資産入替えを考慮しない本投資法人の当期における直近の運用状況は、ほぼ計画どおりに推移すると想定しています。

資産の取得を実施するにもかかわらず、営業利益、経常利益、当期純利益が前回予想と比較して減少しているのは、譲渡損失 981 百万円を見込んでいるためです。譲渡損失及び負ののれんの発生益の特殊要因を除いた損益計算書につきましては、＜参考資料 2＞に記載しています。

また、平成 24 年 4 月 1 日を効力発生日としたジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人（以下「旧 JHR」といいます。）との合併（以下「本合併」といいます。）に伴い、本投資法人の決算期は年 1 回（12 月決算）に変更されていますが、本合併 1 期目となる第 13 期については、平成 24 年 4 月 1 日から平成 24 年 12 月 31 日の営業期間は 9 か月間の変則決算となっています。したがって、平成 24 年 12 月期における 1 口当たり分配金 1,341 円は 1 年間相当の分配金ではありません。参考までですが、一定条件のもと、年換算で算出した 1 口当たり分配金は 1,563 円（参考：前回予想における年換算の 1 口当たりの分配金 1,502 円）と算出しています。当該年換算の分配金の前提条件につきましては、＜別紙 1＞「平成 24 年 12 月期 運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。

＜ご注意＞この文章は、本投資法人の平成 24 年 12 月期（第 13 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。

**2. 平成24年12月期（平成24年4月1日～平成24年12月31日）（注1）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 (注2)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含 まない) (注3)	1口当たり 利益超過分 配金
前回発表予想 (A)	百万円 6,997	百万円 3,572	百万円 2,443	百万円 21,041	円 1,341	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 7,226	百万円 2,799	百万円 1,598	百万円 20,196	円 1,341	円 0
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 229	百万円 △772	百万円 △844	百万円 △844	円 0	円 0
増減率 (D) = (C) / (A)	% 3.3	% △21.6	% △34.6	% △4.0	% 0	% 0

- (注1) 本合併に伴い、本投資法人の決算期間を1月1日から12月31日の1年間に変更しています。但し、本合併1年目の計算期間につきましては、平成24年4月1日から平成24年12月31日の9ヶ月間となります。
- (注2) 当期純利益は本合併に伴う負ののれんの発生益（18,600百万円）及び譲渡損失（981百万円）を含めた金額であり、分配金の支払原資とは異なります。詳細は<別紙1>「平成24年12月期 運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。
- (注3) 上記1口当たり分配金の年換算は1,563円と算出しています。年換算及び1口当たり分配金の前提条件につきましては、<別紙1>「平成24年12月期 運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。
- (注4) 本日現在の発行済投資口数1,859,281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の発行（240,000口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当に係る新投資口の発行（上限12,000口）による新規発行予定の投資口数の上限の合計252,000口が発行されることを前提としています。
- (注5) 百万円未満の数値は切り捨て、百分比率は小数点第二位以下を四捨五入して表示しています。
- (注6) 本資産入替えの本投資法人に対する影響及び効果については<参考資料3>をご参照下さい。

**【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24年12月期（第13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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席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。

<別紙1>

平成24年12月期 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24年12月期（第13期）通期：平成24年4月1日～平成24年12月31日（275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28物件のうち、下記1物件（以下「譲渡予定資産」といいます。）を除く一方で、下記取得予定の2物件（以下「取得予定資産」といいます。）を加えた29物件を前提としています。</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9月28日</td> <td>ミレニアホテル松山（松山NHビル）</td> </tr> </tbody> </table> <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24年9月19日</td> <td>ホテル京阪ユニバーサル・シティ</td> </tr> <tr> <td>平成24年9月19日</td> <td>ホテルサンルート新橋</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>また、平成24年12月期の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>	譲渡予定日	資産名称	平成24年9月28日	ミレニアホテル松山（松山NHビル）	取得予定日	資産名称	平成24年9月19日	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	平成24年9月19日	ホテルサンルート新橋
譲渡予定日	資産名称										
平成24年9月28日	ミレニアホテル松山（松山NHビル）										
取得予定日	資産名称										
平成24年9月19日	ホテル京阪ユニバーサル・シティ										
平成24年9月19日	ホテルサンルート新橋										
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在で発行済投資口数である1,859,281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の発行（240,000口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当に係る新投資口の発行（上限12,000口）による新規発行予定の投資口数の上限の合計252,000口が発行されることを前提としています。</li> <li>平成24年12月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、既存物件においては本日現在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>取得予定資産につきましては、現所有者等より提供を受けた情報等をもとに算出しています。</li> <li>本合併により旧JHRより受入れた9物件のうち、HMJ5ホテル（注1）の変動賃料につきましては、平成24年4月1日より適用されています新賃貸借契約に基づき算出しています。</li> </ul> <p><u>HMJ5ホテルの賃料算出根拠</u></p> <p>平成24年12月期賃料（4,196百万円）＝固定賃料（2,415百万円）＋変動賃料（1,780百万円）</p> <p>固定賃料＝月額賃料268百万円×9ヶ月分</p> <p>変動賃料＝〔①HMJ5ホテル合計GOP（注2）－②GOP基準額〕×81.5%</p> <p>① HMJ5ホテル合計GOPは、平成24年12月期（第13期）では4,697百万円を想定しています。</p> <p>② GOP基準額は、平成24年12月期（第13期）において、2,513百万円を設定しています。なお、年間のGOP基準額については、3,351百万円を設定しており、賃貸借契約期間を通じて変更することは想定していません。</p>										

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成24年12月期（第13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>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1&gt;に記載しています。</p> <p>(注1) 旧JHRから継承した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。</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です。) を控除した残額をいいます。</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わ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> <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172百万円、及びテナントから固定賃料75百万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から運営委託者たる本投資法人が負担する運営委託料、その他の費用を控除した金額となります。</li> <li>・営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<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、既存物件においては、過去の実績値をベースとし、また取得予定資産においても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。</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、賦課された税額のうち当該営業期間に属する費用を算出しており、602百万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いては、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。</li> <li>・減価償却費につきましては、付随費用及び平成24年12月期 (第13期) の追加の資本的支出1,047百万円を含めて定額法により算出しており、1,605百万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下さい。</li> <li>・譲渡損失につきましては、981百万円を見込んでいます。当該金額は、譲渡 (予定) 価格422百万円、平成24年9月末の帳簿価額1,385百万円及び売却に係る費用17百万円との想定により算出しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息及び融資関連費用として1,149百万円を見込んでいます。</li> <li>・今回の新投資口の発行及び売出しに係る費用は50百万円を想定しています。</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年間で償却することを前提としています。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成24年4月1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、60,467百万円、本資産入替後は、65,865百万円、平成24年12月31日時点は65,509百万円を前提としています。</li> <li>・本資産入替後の合計残高は、平成24年4月1日時点の合計残高から資産取得に伴う借入6,000百万円、売却に伴う弁済419百万円及び自己資金による弁済182百万円を前提にして算出しています。</li> <li>・第13期に返済期限が到来する借入金は12,753百万円を見込んでおり、全額借換えを行うことを前提</li> </ul>

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成24年12月期 (第13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																
	としています。																
特別利益 (負ののれん 発生益)	<ul style="list-style-type: none"> <li>本合併により負ののれんの発生を見込んでいますが、本合併は平成20年12月26日改正「企業結合に関する会計基準」における取得に該当することを前提としており、負ののれん発生益を特別利益として一括計上する予定です。</li> <li>本日現在で、負ののれん発生益として計上される金額は18,600百万円と試算していますが、当該金額は、企業結合会計上の被取得企業である旧JHRからの受入資産総額83,849百万円、受入負債総額42,141百万円、合併の取得原価21,746百万円（取得の対価となる本投資法人の平成24年3月30日時点の終値18,700円として試算）、その他本合併に係る諸費用695百万円、合併交付金608百万円との想定により試算しています。なお、負ののれんは金額は未確定であり、今後変動する可能性があります。</li> </ul>																
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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;">20,196百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれん発生益（特別利益に計上）</td> <td style="text-align: right;">△18,600百万円</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;">53百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれんの利用（譲渡損失）</td> <td style="text-align: right;">981百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれんの利用（希薄化対応）</td> <td style="text-align: right;">200百万円</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;">2,831百万円</td> </tr> <tr> <td>投資口総数</td> <td style="text-align: right;">2,111,281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;">1,341円</td> </tr> </table> </li> <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	20,196百万円	負ののれん発生益（特別利益に計上）	△18,600百万円	負ののれんの利用（固定資産除却損）	53百万円	負ののれんの利用（譲渡損失）	981百万円	負ののれんの利用（希薄化対応）	200百万円	分配金総額	2,831百万円	投資口総数	2,111,281口	1口当たり分配金	1,341円
当期純利益	20,196百万円																
負ののれん発生益（特別利益に計上）	△18,600百万円																
負ののれんの利用（固定資産除却損）	53百万円																
負ののれんの利用（譲渡損失）	981百万円																
負ののれんの利用（希薄化対応）	200百万円																
分配金総額	2,831百万円																
投資口総数	2,111,281口																
1口当たり分配金	1,341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>																
分配金の 年換算	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存物件においては、HMJ5ホテルに関わる変動賃料以外の項目は、今期9ヶ月の予想の数値を年換算、HMJ5ホテルに関わる変動賃料は、ホテルから提出された平成24年1月から平成24年12月の数値をもとに算出しています。</li> <li>取得予定資産においては、現所有者等より提供を受けた情報等をもとに算出した平成25年1月から平成25年12月まで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、56百万円（9ヶ月分）が費用計上されることを前提としています。</li> <li>譲渡予定資産においては、年間を通じて所有していないことを前提としています。なお、譲渡予定資産の年間の営業収益は75百万円、営業利益は44百万円を想定しています。</li> <li>負ののれん発生益（18,600百万円）及び譲渡損失（981百万円）の発生がないことを前提としています。</li> </ul> <p><u>HMJ5ホテルの賃料算出根拠</u></p> <p>年換算の賃料（5,055百万円）＝ 固定賃料（3,221百万円）＋ 変動賃料（1,834百万円）</p> <p style="margin-left: 40px;">固定賃料 ＝ 月額賃料268百万円 × 12ヶ月分</p> <p style="margin-left: 40px;">変動賃料 ＝ [①HMJ5ホテル合計GOP－ ②GOP基準額] × 81.5%</p>																

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成24年12月期（第13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>① HMJ 5 ホテル合計GOPは、平成24年1月から平成24年12月の1年間では5,602百万円を想定しています。</p> <p>② 年間GOP基準額は、3,351百万円を設定しており、賃貸借契約期間を通じて変更することは想定していません。</p> <p>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1&gt;に記載しています。</p>																		
取得予定資産	<p>・取得予定資産の運用状況は下記を想定しています。</p> <p>&lt;ホテル京阪ユニバーサル・シティ&gt; (百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成24年12月期</th> <th>年換算</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益</td> <td>160</td> <td>565</td> </tr> <tr> <td>営業利益</td> <td>112</td> <td>362</td> </tr> </tbody> </table> <p>&lt;ホテルサンルート新橋&gt; (百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成24年12月期</th> <th>年換算</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益</td> <td>88</td> <td>343</td> </tr> <tr> <td>営業利益</td> <td>68</td> <td>248</td> </tr> </tbody> </table>		平成24年12月期	年換算	営業収益	160	565	営業利益	112	362		平成24年12月期	年換算	営業収益	88	343	営業利益	68	248
	平成24年12月期	年換算																	
営業収益	160	565																	
営業利益	112	362																	
	平成24年12月期	年換算																	
営業収益	88	343																	
営業利益	68	248																	
その他	<p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p>																		

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成24年12月期（第13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）をご覧ください。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>

(1) ホテル売上 (ホテル毎)

(単位: 百万円)

HM J 5ホテルの売上 (注1)		自平成22年1月 至平成22年12月 (12ヶ月分) (注2)		自平成23年1月 至平成23年12月 (12ヶ月分) (注2)		自平成24年1月 至平成24年12月 (12ヶ月分) (注2)		自平成24年4月 至平成24年12月 (9ヶ月分) (注3)	
		実績	前期比	実績	前期比	今回 予想	前期比	今回 予想	前期比
神戸メッセパーク オリエンタルホテル	上期	2,800	4.2%	2,546	△9.1%	2,528	△0.7%		
	下期	3,012	△5.8%	3,008	△0.1%	3,005	△0.1%		
	通期	5,812	△1.2%	5,554	△4.4%	5,533	△0.4%	4,339	△0.9%
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%		
	下期	3,478	5.6%	3,529	1.5%	3,582	1.5%		
	通期	6,608	5.0%	5,748	△13.0%	6,742	17.3%	5,128	13.6%
なんばオリエンタル ホテル	上期	914	9.7%	940	2.9%	874	△7.1%		
	下期	956	7.1%	968	1.3%	913	△5.7%		
	通期	1,870	8.3%	1,909	2.1%	1,786	△6.4%	1,353	△7.0%
ホテル日航アリビラ	上期	2,035	△7.0%	1,911	△6.1%	2,108	10.3%		
	下期	3,005	0.7%	3,163	5.3%	3,245	2.6%		
	通期	5,040	△2.6%	5,074	0.7%	5,352	5.5%	4,354	4.2%
オリエンタルホテル 広島	上期	1,009	0.5%	904	△10.4%	988	9.3%		
	下期	1,058	△0.4%	1,034	△2.2%	1,118	8.1%		
	通期	2,067	0.0%	1,939	△6.2%	2,106	8.6%	1,625	8.4%
合計	上期	9,888	1.8%	8,521	△13.8%	9,659	13.4%		
	下期	11,508	0.7%	11,703	1.7%	11,861	1.4%		
	通期	21,396	1.2%	20,223	△5.5%	21,520	6.4%	16,799	4.8%

(注1) 今回の運用状況の予想におけるHM J 5ホテルの売上は、前回予想(平成24年5月23日付公表)におけるHM J 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2) 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3) 平成24年12月期の決算期間である平成24年4月1日から平成24年12月31日までの9ヶ月間の数値を記載しています。また、前期比は9ヶ月間対比になります。

(注4) 百万円未満は四捨五入して記載しています。

(2) ホテルGOP

(単位: 百万円)

HM J 5ホテルのGOP (注1)		自平成22年1月 至平成22年12月 (12ヶ月分) (注2)		自平成23年1月 至平成23年12月 (12ヶ月分) (注2)		自平成24年1月 至平成24年12月 (12ヶ月分) (注2)		自平成24年4月 至平成24年12月 (9ヶ月分) (注3)	
		実績	前期比	実績	前期比	今回 予想	前期比	今回 予想	前期比
HM J 5ホテル合計		5,696	10.9%	5,158	△9.4%	5,602	8.6%	4,697	4.3%
売上に対するGOP比率		26.6%	2.3%	25.5%	△1.1%	26.0%	0.5%	28.0%	△0.2%

(注1) 今回の運用状況の予想におけるHM J 5ホテルのGOPは、前回予想(平成24年5月23日付公表)におけるHM J 5ホテルのGOPから数値の変更がないことを想定しています。

(注2) 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。

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成24年12月期(第13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)をご覧ください。また、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3) 平成24年12月期の決算期間である平成24年4月1日から平成24年12月31日までの9ヶ月間の数値を記載しています。また、前期比は9ヶ月間対比になります。
- (注4) 百万円未満は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24年12月期（第13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）をご覧ください。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 >**

(単位：百万円)

	第13期 前回収益予想		第13期 今回修正予想		増減額	
	(9ヶ月間)	(年換算)	(9ヶ月間)	(年換算)	(9ヶ月間)	(年換算)
営業収益	6,997	8,790	7,226	9,623	229	833
賃貸NOI (注1)	5,905	7,335	6,122	8,068	216	732
不動産賃貸利益 (注2)	4,281	5,170	4,464	5,786	183	616
営業利益	3,572	4,228	3,781	4,848	209	619
当期純利益	2,440	2,721	2,578	3,230	137	508

(注1) 賃貸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) 不動産賃貸利益 = 不動産運用収益 - 不動産運用費用

(注3) 上記は本合併に伴う負ののれんの発生益 (18,600 百万円) 及び譲渡損失 (981 百万円) 等特殊要因を除いた数値を記載しています。

(注4) 百万円未満の数値は切り捨てて記載しています。

**< 参考資料 3 >**
**本資産入替えを通じて、収益性、安定性の向上、資産規模の拡大を実現**

		当初 収益予想 (年換算)(注1)	取得予定 資産	譲渡予定 資産	本資産入替え後 収益予想 (年換算)(注1)
物件数	件	28	2	1	29
取得(予定) 価格合計	百万円	122,285	10,800	1,352	131,733
賃貸NOI利回り (注2)	%	6.0	7.3	4.1	6.1
償却後NOI利回り (注3)	%	4.2	6.0	2.1	4.4
1口当たり 分配金(注1)	円	1,502			1,563
LTV(取得価格) (注4)	%	49.4			50.0

(注1) 年換算及び1口当たり分配金の前提条件につきましては、&lt;別紙1&gt;「平成24年12月期 運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。

(注2) 賃貸NOI利回り = 賃貸NOI ÷ 取得(予定) 価格

(注3) 償却後NOI利回り = 不動産賃貸利益 ÷ 取得(予定) 価格

(注4) LTV(取得価格) = 有利子負債額(借入金額 + 投資法人債残高) ÷ 取得(予定) 価格合計

(注5) 百万円未満の数値は切り捨て、百分率は小数点第二位以下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24年12月期(第13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。