

平成 25 年 12 月 19 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 8 月 20 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 11,222	百万円 6,008	百万円 4,349	百万円 4,357	円 1,803	円 0
今回修正予想 (B)	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
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 163	百万円 △745	百万円 △721	百万円 △1,244	円 93	円 0
増減率 (D) = (C) / (A)	% 1.5	% △12.4	% △16.6	% △28.6	% 5.2	% 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) 上記運用状況の予想の前提条件については、後記「平成 25 年 12 月期 (第 14 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) 配当積立金 1,858 百万円を取り崩して分配する予定です。

(注 4) 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 (966 百万円)、ドゥーミーインなんばの減損損失 (523 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 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. 運用状況の予想の修正理由

平成 25 年 12 月期（第 14 期）の運用状況の予想の見直し等を行った結果、平成 25 年 8 月 20 日付にて公表した、平成 25 年 12 月期（第 14 期）の運用状況の予想に対し、以下の要因等により 1 口当たり分配金について 5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、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。

■5%以上の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)のGOPの増加、イビススタイルズ京都ステーション取得に伴う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 163 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につきまは、後記「平成 25 年 12 月期（第 14 期）通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

(注) 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。

（2）コストの削減等による費用の減少

・各営業費用項目に関して見直しを行った結果、営業費用が前回予想に対し 57 百万円減少する見込みです。

・借入コストの削減等の結果、営業外費用が 24 百万円減少する見込みです。

【参考】パールホテル茅場町の譲渡損失・ドリーインなんばの減損損失について

今回収益予想の当期純利益は前回収益予想の当期純利益に対し、1,244 百万円減少することを見込んでいます。この当期純利益が減少している主な要因は、パールホテル茅場町の譲渡損失 966 百万円ならびにドリーインなんばの減損損失 523 百万円を計上することを見込んでいるためです。(注)

この譲渡損失ならびに減損損失の特殊要因を除いた運用状況は、営業利益、経常利益及び当期純利益いずれも前回予想に対して増加する見込みです。詳細は、後記記載の<参考資料 1>「特殊要因を除いた運用状況」をご参照下さい。

なお、上記の譲渡損失ならびに減損損失につきまは、負ののれんによる配当積立金を充当することにより、1 口当たり分配金に及ぼす影響を回避する予定です。

(注) パールホテル茅場町の売却内容の詳細については、平成 25 年 9 月 20 日付プレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ（パールホテル茅場町）」ならびにドリーインなんばの売却内容の詳細については、本日付プレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ（ドリーインなんば）」をご参照ください。

【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。

平成25年12月期（第14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	・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）																				
運用資産	・平成25年11月30日時点で本投資法人が保有する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。																				
営業収益	<p>・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。</p> <p>・HMJ 5ホテルの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(5,458百万円)＝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－②GOP基準額(注1)〕×81.5% <平成25年12月期のHMJ 5ホテル変動賃料> (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>通 期</td> <td>6,096</td> <td>3,351</td> <td>2,237</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 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。 (注2) HMJ 5ホテルの売上、GOP及び変動賃料等の3期比較を後記「<参考資料3>HMJ 5ホテルの売上及びGOP」に記載しています。</p> <p>・変動賃料並びに運営委託収入の内訳は下記の通りになります。 <平成25年12月期の変動賃料等内訳> (百万円未満切捨て)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>HMJ 5ホテル</th> <th>イビス東京 新宿</th> <th>イビスタイルズ 京都ステーション</th> <th>その他 変動賃料</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>通 期</td> <td>2,237</td> <td>365</td> <td>55</td> <td>81</td> <td>2,739</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、イビス東京新宿及びイビスタイルズ京都ステーションのGOPの金額が不動産運用収入に計上され、本投資法人が負担する運営委託費用につきましては、営業費用に計上されることを前提としています。</p> <p>・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。</p>		HMJ 5ホテル合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②)×81.5%	通 期	6,096	3,351	2,237		HMJ 5ホテル	イビス東京 新宿	イビスタイルズ 京都ステーション	その他 変動賃料	合計	通 期	2,237	365	55	81	2,739
	HMJ 5ホテル合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②)×81.5%																		
通 期	6,096	3,351	2,237																		
	HMJ 5ホテル	イビス東京 新宿	イビスタイルズ 京都ステーション	その他 変動賃料	合計																
通 期	2,237	365	55	81	2,739																
営業費用	<p>・主たる営業費用である不動産運用費用のうち、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。</p> <p>・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、722百万円が費用計上されることを前提としています。</p> <p>・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。従いまして、平成25年4月26日に取得しましたヒルトン東京ベイ、平成25年10月31日に取得しましたイビスタイルズ京都ステーションにつきましては、当該計算期間の費用には計上されず、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54百万円（9カ月分）を想定しています。</p> <p>・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を含めて定額法により算出しており、2,323百万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。

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1,602百万円を見込んでいます。 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25年12月31日時点は74,784百万円を前提としています。 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、全額を平成25年11月26日に発行したジャパン・ホテルリート投資法人第2回無担保投資法人債にて調達した資金2,500百万円の中から償還すること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。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口総数2,621,281口を前提としています。 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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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を切捨てて表示しています。

<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	11,222	11,386	163
営業利益	6,232	6,453	221
経常利益	4,572	4,818	245
当期純利益	4,581	4,827	245
NOI(注1)	9,662	9,812	149
NOI利回り(注2)	6.2%	6.2%	0.0%

(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

<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	4,357	3,113
負ののれんの利用(固定資産除却損)	10	10
負ののれんの利用(不動産等売却損)	223	1,190
負ののれんの利用(減損損失)	—	523
負ののれんの利用(希薄化対応)(注)	135	135
分配金総額	4,726	4,972
発行済投資口総数	2,621,281口	2,621,281口
1口当たり分配金	1,803円	1,896円

(注) 平成25年12月期に実施した投資口の追加発行に伴い発生する1口当たりの分配金への希薄化対応の費用は、前回予想と同額の135百万円を予定しております。

<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。

<参考資料3> 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%	2,801	△4.1%
	通期	5,554	△4.4%	5,466	△1.6%	5,216	△4.6%
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%	3,947	11.4%
	通期	5,748	△13.0%	6,762	17.6%	7,155	5.8%
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%	1,028	5.6%
	通期	1,909	2.1%	1,858	△2.6%	1,962	5.6%
ホテル日航アビスタ	上期	1,911	△6.1%	2,041	6.8%	2,193	7.5%
	下期	3,163	5.3%	3,048	△3.6%	3,190	4.7%
	通期	5,074	0.7%	5,088	0.3%	5,383	5.8%
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%	1,182	3.0%
	通期	1,939	△6.2%	2,137	10.2%	2,228	4.3%
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%	12,147	4.4%
	通期	20,223	△5.5%	21,312	5.4%	21,944	3.0%

(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%	6,096	8.0%
売上に対するGOP比率		25.5%	△1.1%	26.5%	1.0%	27.8%	1.3%

(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。