

平成 28 年 2 月 18 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 増田 要
 (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 管理本部 I R 部長 花村 誠
 TEL: 03-6422-0530

平成 28 年 12 月期 (第 17 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 28 年 2 月 12 日付「平成 28 年 12 月期 (第 17 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」において公表した平成 28 年 12 月期 (平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 12 月 31 日) の運用状況及び分配金の予想及び平成 28 年 1 月 4 日付「平成 28 年 12 月期 (第 17 期) の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」において公表した平成 28 年 12 月期中間期 (平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 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28年12月期通期 (平成28年1月1日～平成28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 20,332	百万円 12,538	百万円 10,871	百万円 10,871	円 3,276	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 20,836	百万円 12,645	百万円 10,904	百万円 10,904	円 3,318	円 0
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 503	百万円 107	百万円 33	百万円 33	円 42	円 0
増減率 (D) = (C) / (A)	% 2.5	% 0.9	% 0.3	% 0.3	% 1.3	% 0

2. 平成28年12月期中間期 (平成28年1月1日～平成28年6月30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 8,974	百万円 5,335	百万円 4,506	百万円 4,506	円 -	円 -
今回発表 (実績) (B)	百万円 9,136	百万円 5,364	百万円 4,477	百万円 4,477	円 -	円 -
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 162	百万円 28	百万円 △28	百万円 △28	円 -	円 -
増減率 (D) = (C) / (A)	% 1.8	% 0.5	% △0.6	% △0.6	% -	% -

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成28年12月期 (第17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) 1口当たり予想当期純利益(通期)3,292円(予想期中平均投資口数3,312,096口により算出しています。)
- (注1) 1口当たり分配金は、本日時点の発行済投資口数3,321,907口により算出しています。
- (注2) 上記運用状況の前提条件については、後記「<参考情報>平成28年12月期(第17期)中間期及び平成28年12月期(第17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「資産の取得に関するお知らせ(ホテルセントラーザ博多)」にて公表のとおり、ホテルセントラーザ博多の取得を前提としています。ホテルセントラーザ博多取得の影響を通年で算出した運用状況については、後記「4.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て表示しています。

3. 運用状況及び分配金の予想の修正理由

本日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ(ホテルセントラーザ博多)」にて公表した資産の取得に伴い、運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。

ホテルセントラーザ博多の取得により、平成28年12月期通期の当期純利益が前回予想に対して33百万円増加する見込みです。また、ホテルセントラーザ博多は定期借地物件であるため、定期借地権の減価償却費及び資産除去債務の減価償却費(以下、あわせて「借地権償却費等」といいます。)が発生します。借地権償却費等につきましては、税務上は損金算入が認められておりません。本投資法人は、この税会不一致の問題に対処するため、負ののれんを活用し、借地権償却費等に相当する106百万円を分配金に上乗せすることを予定しています。これにより、1口当たり分配金が前回予想に対して42円増加する見込みです。

ホテルセントラーザ博多の通年換算したNOI利回り及び償却後NOI利回りはそれぞれ5.6%及び2.4%を見込んでいますが、借地権償却費等に相当する負ののれんを活用して142百万円を分配金に上乗せた後の償却後NOIは4.3%となる見込みです。

なお、今回予想と前年予想との比較につきましては、後記「4.運用状況及び分配金の予想のハイライト」並びに「<参考資料1><1>HMJグループホテル(注1)の売上及びGOP(注2)、<3>アコー6ホテル(注3)の売上及びGOP及び<4>ザ・ビー6ホテル(注4)の売上及びGOP」をご参照下さい。

- (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をHMJ5ホテルといたします。HMJ5ホテルにオキナワ マリオット リゾート&スパ及びアクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトンホテル広島を加えた7ホテルをHMJグループホテルといたします。
- (注2) GOPとは、売上高営業粗利益(Gross Operating Profit)です。ホテルの売上・収入等から、人件費・一般管理費等ホテル営業に関して発生した費用を控除した残額をいいます。
- (注3) 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、メルキュールホテル沖縄那覇及びメルキュールホテル横須賀の6ホテルをいいます。
- (注4) 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(以下「ザ・ビー5ホテル」といいます。)に、平成27年7月1日付でドリーミン水道橋からリブランドをしたザ・ビー水道橋を加えた6ホテルをいいます。

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成28年12月期(第17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。

4. 運用状況及び分配金の予想のハイライト

平成 28 年 2 月 12 日付「平成 27 年 12 月期（第 16 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」で公表した平成 27 年 12 月期（第 16 期）の運用状況の予想との差異要因は以下のとおりです。

（単位：百万円）

	第16期			第17期（ご参考）			前期予想比較		主な差異要因				
	物件数 (件)	取得価格	営業収益	今回予想	今回予想の年換算	前期予想	増加率	物件取得によるもの (注3)	第16期物件売却によるもの (注4)	既存物件 (注5)	既存物件の差異要因		
	(A)	(B)	(注2)	(B)-(A)	増加率								
物件	物件数 (件)	36	38	38	2	5.6%							
	取得価格	225,723	239,626	239,626	13,902	6.2%							
損益	営業収益	17,343	20,836	21,019	3,492	20.1%	2,105	△ 599	1,986				
	不動産運用収益	17,033	20,836	21,019	3,802	22.3%	2,105	△ 293	1,990				
	うち固定賃料等	構成割合 60.5% 10,311	構成割合 58.6% 12,204	構成割合 58.7% 12,330	1,893	18.4%	1,636	△ 293	550	①前期取得8物件(注6)の通年インバ*外等433百万円 ②テナント入替に伴う解約金114百万円			
	うち変動賃料	39.5% 6,722	41.4% 8,632	41.3% 8,688	1,909	28.4%	469	-	1,440	①HMJ5ホテル変動賃料増加650百万円 ②ア-5ホテル運営委託収入等の増加356百万円 ③歩合賃料等の増加120百万円 ④前期取得8物件の通年インバ*外等313百万円			
	不動産等売却益等	309	-	-	△ 309	-	-	△ 305	△ 4				
	NOI (注7)	14,829	17,625	17,618	2,795	18.9%	1,517	△ 257 (注9)	1,535				
	NOI 利回り (注7)	6.6% (注8)(7.1%)	7.4%	7.4%	0.8%	-	-	-	-				
	償却後NOI (注7)	12,031	14,404	14,336	2,373	19.7%	1,122	△ 184 (注9)	1,435				
	償却後NOI 利回り (注7)	5.3% (注8)(5.8%)	6.0%	6.0%	0.7%	-	-	-	-				
	営業利益	10,988	12,645	12,558	1,656	15.1%							
純利益	9,294	10,904	10,893	1,610	17.3%								
分配金	負のれん活用額	60	119	155	58	96.7%							
	分配金総額	9,354	11,022	11,048	1,668	17.8%							
	投資口数 (口)	3,144,227	3,321,907	3,321,907	177,680	5.7%							
	1口当たり分配金(円)	2,975	3,318	3,326	343	11.5%							

(注1) 平成 28 年 2 月 12 日付「平成 27 年 12 月期（第 16 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」で公表した平成 27 年 12 月期（第 16 期）の運用状況の予想です。

(注2) 今回予想の年換算の前提条件につきましては、後記「<参考資料3>通年効果の予想の前提条件」をご参照ください。

(注3) 平成 27 年 12 月 18 日に取得したアクティブインターシティ広島、平成 28 年 2 月 1 日に取得したカンデオホテルズ上野公園及び平成 28 年 4 月 1 日に取得予定のホテルセントラーザ博多の 3 物件取得による損益計算書上の影響を記載しています。

(注4) 平成 27 年 10 月 30 日付で売却したコンフォートホテル新山口、ダイワロイネットホテル秋田及びホテルサンルート新潟の 3 物件売却による損益計算書上の影響を記載しています。

(注5) 平成 27 年 12 月 31 日時点で保有する 36 物件からアクティブインターシティ広島を除いた 35 物件をいいます。

(注6) 平成 27 年 1 月 30 日付で取得したザ・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、平成 27 年 3 月 31 日付で取得したホテルフランス、平成 27 年 4 月 2 日付で取得したメルキュールホテル横須賀及び平成 27 年 7 月 10 日付で取得したオキナワ マリオット リゾート&スパをいいます。

(注7) 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+減価償却費+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

(注8) 平成 27 年 12 月期（第 16 期）期末予想時点においては、取得価格には平成 27 年 12 月 18 日付けで取得したアクティブインターシティ広島の取得価格が含まれているものの、NOI 及び償却後 NOI にはアクティブインターシティ広島の平成 27 年 12 月期（第 16 期）通期の運用期間 14 日間のみが含まれています。なお、アクティブインターシティ広島の影響を除いた NOI 利回り及び償却後 NOI 利回りの数値につきましては括弧内に記載しています。

(注9) NOI 及び償却後 NOI には、不動産売却益等が含まれていません。当該影響額を加味した NOI 及び償却後 NOI の金額はそれぞれ△

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成28年12月期（第17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。

563 百万円、△489 百万円となります。

【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28年12月期（第17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。

<参考情報>平成28年12月期（第17期）中間期及び平成28年12月期（第17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"> 平成28年12月期（第17期）中間期：平成28年1月1日～平成28年6月30日（182日） 平成28年12月期（第17期）通期：平成28年1月1日～平成28年12月31日（366日） 																								
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日時点で本投資法人が保有する37物件に、平成28年4月1日に取得予定であるホテルセンターザ博多を加えた38物件を前提としています。 平成28年12月期（第17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。 																								
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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。 主なホテルの賃料につきましては、下記の前提で算出しています。 <p>(1) HMJ 5 ホテル</p> <p>HMJ 5 ホテルの固定及び変動賃料の前提条件につきましては下記のとおりです。</p> <p>年間賃料(6,797百万円) = 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) (注1)</p> <p>変動賃料 = [①HMJ 5 ホテル合計GOP - ②GOP基準額] × 85.0%</p> <p>平成28年12月期（第17期）のHMJ 5 ホテル (単位：百万円)</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) × 85.0%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>2,784</td> <td>1,675</td> <td>942</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>7,558</td> <td>3,351</td> <td>3,576</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) HMJ 5 ホテルに係る定期建物賃貸借契約について、平成28年1月1日より変動賃料率を81.5%から85.0%に変更する内容の契約を締結しました。本変更契約の詳細につきましては、平成27年12月18日付プレスリリース「定期建物賃貸借契約の変更に関するお知らせ」をご参照下さい。なお、従来どおりの変動賃料率81.5%で算出した場合の変動賃料は3,429百万円となり、当該契約変更による変動賃料の増加額は147百万円です。</p> <p>(注2) HMJ 5 ホテルの売上及びGOP等の比較につきましては、後記「<参考資料1><1>HMJグループホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。</p> <p>(2) オキナワ マリオット リゾート & スパ</p> <p>オキナワ マリオットリゾート & スパの固定及び変動賃料につきましては、下記のとおり算出しています。</p> <p>年間賃料(1,101百万円) = 固定賃料(年額550百万円) + 変動賃料(算出方法は下記のとおり)</p> <p>変動賃料 = [①ホテルGOP - ②GOP基準額] × 90.0%</p> <p>(単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>ホテルGOP ①</th> <th>GOP基準額 ②</th> <th>変動賃料 (①-②) × 90.0%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>335</td> <td>350</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>1,312</td> <td>700</td> <td>551</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) オキナワ マリオット リゾート & スパの売上及びGOPにつきましては、後記「<参考資料1><1>HMJグループホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。</p>		HMJ 5 ホテル 合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 85.0%	中間期	2,784	1,675	942	通期	7,558	3,351	3,576		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 90.0%	中間期	335	350	-	通期	1,312	700	551
	HMJ 5 ホテル 合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 85.0%																						
中間期	2,784	1,675	942																						
通期	7,558	3,351	3,576																						
	ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 90.0%																						
中間期	335	350	-																						
通期	1,312	700	551																						

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成28年12月期（第17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。

項目	前提条件																																																
営業収益	<p>(3) アクティブインターシティ広島 アクティブインターシティ広島はホテル棟、オフィス棟及び商業ゾーンからなる複合施設です。各施設の賃料につきましては、下記のとおり算出しています。</p> <p>①ホテル棟（シェラトンホテル広島） 年間賃料（594百万円）＝ 固定賃料（年額348百万円）＋ 変動賃料（算出方法は下記のとおり） 変動賃料 ＝ [①ホテルGOP－ ②GOP基準額] × 82.5%</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>ホテルGOP ①</th> <th>GOP基準額 ②</th> <th>変動賃料 (①－②) × 82.5%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>342</td> <td>234</td> <td>89</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>766</td> <td>468</td> <td>246</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）シェラトンホテル広島の売上及びGOPにつきましては、後記「<参考資料1><1>HMJグループホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。</p> <p>②オフィス棟及び商業ゾーン オフィス棟及び商業ゾーンにおける平成28年12月期（第17期）賃料は中間期225百万円、通期451百万円を見込んでいます。なお、一部店舗の売上連動賃料の契約による変動賃料として中間期10百万円、通期20百万円を含んだ金額です。</p> <p>(4) ホテルセントラーザ博多 ホテルセントラーザ博多の固定及び変動賃料につきましては、下記のとおり算出しています。 平成28年12月期（第17期）賃料（注1）（503百万円）＝ 固定賃料（300百万円）＋ 変動賃料 変動賃料 ＝ [①ホテルGOP－ ②GOP基準額] × 90.0%</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>ホテルGOP ①</th> <th>GOP基準額 ②</th> <th>変動賃料 (①－②) × 90.0%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>175</td> <td>106</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>545</td> <td>318</td> <td>203</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1）平成28年12月期（第17期）賃料は、平成28年4月1日から平成28年12月31日までの275日間に発生する見込みの数値を記載しています。なお、平成29年1月1日以降のGOP基準額は425百万円、年間固定賃料は400百万円を想定しています。</p> <p>（注2）ホテルセントラーザ博多の売上及びGOPにつきましては、後記「<参考資料1><2>ホテルセントラーザ博多の売上及びGOP」をご参照下さい。</p> <p>(5) アコー6 ホテル アコー6 ホテルの運営委託収入及び変動賃料</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>イビス 東京新宿</th> <th>イビス スタイルズ京都 ステーション</th> <th>イビス 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>メルキュール ホテル 横須賀</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>225</td> <td>226</td> <td>237</td> <td>220</td> <td>189</td> <td>121</td> <td>1,221</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>454</td> <td>508</td> <td>610</td> <td>596</td> <td>449</td> <td>206</td> <td>2,826</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1）アコー6 ホテルの売上及びGOP等の比較につきましては、後記「<参考資料1><3>アコー6 ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。</p>		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①－②) × 82.5%	中間期	342	234	89	通 期	766	468	246		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①－②) × 90.0%	中間期	175	106	62	通 期	545	318	203		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	メルキュール ホテル 沖縄那覇	メルキュール ホテル 横須賀	合計	中間期	225	226	237	220	189	121	1,221	通 期	454	508	610	596	449	206	2,826
		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①－②) × 82.5%																																													
	中間期	342	234	89																																													
	通 期	766	468	246																																													
		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①－②) × 90.0%																																													
	中間期	175	106	62																																													
	通 期	545	318	203																																													
		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	メルキュール ホテル 沖縄那覇	メルキュール ホテル 横須賀	合計																																									
	中間期	225	226	237	220	189	121	1,221																																									
	通 期	454	508	610	596	449	206	2,826																																									

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成28年12月期（第17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。

項目	前提条件							
営業収益	<p>(注2) 運営委託収入には、各ホテルの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。</p> <p>(注3) メルキュールホテル札幌ではホテル以外のテナントで売上連動賃料の契約がありますが、平成28年12月期（第17期）は変動賃料の発生を見込んでいません。</p>							
	(6) ザ・ビー6ホテル							
	ザ・ビー6ホテルの固定及び変動賃料（中間期）（単位：百万円）							
		ザ・ビー 水道橋	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1）	42	68	108	34	61	43	358
	変動	18	83	80	29	47	36	294
	合計	61	151	189	63	108	79	653
	ザ・ビー6ホテルの固定及び変動賃料（通期）（単位：百万円）							
		ザ・ビー 水道橋	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1）	84	136	217	69	122	88	719
	変動	40	183	168	61	103	82	639
	合計	125	319	386	130	226	170	1,358
	<p>(注1) 固定賃料にはホテル以外のテナント賃料が含まれています。</p> <p>(注2) ザ・ビー6ホテルの売上及びG O P等の比較につきましては、後記「<参考資料1><4>ザ・ビー6ホテルの売上及びG O P」をご参照下さい。</p>							
	(7) その他の変動賃料導入ホテル							
	その他の変動賃料導入ホテルの変動賃料（単位：百万円）							
	スマイルホテル 日本橋三越前	ホテルピスタ 蒲田東京	チサンイン 蒲田	ホテル京阪 ユニバーサル・ シティ	ホテル サンルート新橋	ヒルトン 東京ベイ	合計	
中間期	17	—	36	(注)	74	(注)	431	
通期	17	28	73	(注)	74	(注)	568	
(注) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。								
・変動賃料及び運営委託収入の内訳は下記のとおりです。								
<平成28年12月期（第17期）の変動賃料等内訳>（単位：百万円）								
	HMJ 5ホテル	オキナワ マリオットリ ゾート&スパ	アクティ ブインタ ーシティ 広島	ホテル セントラ ーザ博多	アコー 6ホテル	ザ・ビー 6ホテル	その他 変動賃料	合計
中間期	942	—	99	62	1,221	294	431	3,052
通期	3,576	551	266	203	2,826	639	568	8,632

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成28年12月期（第17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。

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・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。なお、平成27年12月18日に取得したアクティブインターシティ広島、平成28年2月1日に取得したカンデオホテルズ上野公園及び平成28年4月1日に取得予定のホテルセントラーザ博多（以下「取得（予定）資産」といいます。）の営業費用については、前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。 ・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、1,201百万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、カンデオホテルズ上野公園及びホテルセントラーザ博多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、平成28年12月期（第17期）の費用には計上されません。なお、カンデオホテルズ上野公園の年間の固定資産税及び都市計画税等は23百万円、ホテルセントラーザ博多の年間の固定資産税及び都市計画税等は21百万円を見込んでいます。また平成27年12月期（第16期）に取得した9物件（ザ・ビー5ホテル、ホテルフランクス、メルキュールホテル横須賀、オキナワ マリオット リゾート&スパ及びアクティブインターシティ広島）の平成28年12月期（第17期）に費用計上される固定資産税及び都市計画税等は263百万円（9ヶ月分）を想定しています。 ・減価償却費につきましては、取得（予定）資産の取得価格（付随費用を含みます。）及び平成28年12月期（第17期）の資本的支出予定額2,532百万円を含めて定額法により算出しており、3,207百万円を見込んでいます。 ・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。
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1,740百万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28年1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102,772百万円、平成28年12月31日時点は111,593百万円を前提としています。 ・ホテルセントラーザ博多の取得に伴う借入額は7,000百万円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の総口数である3,321,907口を前提としています。 ・平成28年12月期（第17期）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。

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成28年12月期（第17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。

項目	前提条件																														
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年12月期（第17期）の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="padding-left: 20px;">当期純利益</td> <td style="text-align: right;">10,904百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">配当積立金（負ののれん）の利用</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">固定資産除却損（注1）</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">定期借地及び資産除去債務に関わる減価償却費（注2）</td> <td style="text-align: right;">106百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">分配可能額</td> <td style="text-align: right;">11,024百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行済投資口の総口数</td> <td style="text-align: right;">3,321,907口</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right;">3,318円</td> </tr> </table> <p>（注1）固定資産除却損として計上される金額は、配当積立金（負ののれん）を充当することにより、1口当たり分配金に影響を与えない予定です。</p> <p>（注2）ホテルセントラザ博多は定期借地物件であるため、定期借地権及び資産除去債務の減価償却費（以下、あわせて「借地権償却費等」といいます。）が発生します。借地権償却費等については、配当積立金（負ののれん）を充当することにより分配金に上乘せすることを予定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、運用資産の異動、ホテル賃借人等の異動やホテル賃借人等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。 平成28年12月期（第17期）分配金に配当積立金（負ののれん）を充当した後の配当積立金（負ののれん）残高は13,747百万円を見込んでいます。 	当期純利益	10,904百万円	配当積立金（負ののれん）の利用		固定資産除却損（注1）	13百万円	定期借地及び資産除去債務に関わる減価償却費（注2）	106百万円			分配可能額	11,024百万円	発行済投資口の総口数	3,321,907口			1口当たり分配金	3,318円												
当期純利益	10,904百万円																														
配当積立金（負ののれん）の利用																															
固定資産除却損（注1）	13百万円																														
定期借地及び資産除去債務に関わる減価償却費（注2）	106百万円																														
分配可能額	11,024百万円																														
発行済投資口の総口数	3,321,907口																														
1口当たり分配金	3,318円																														
取得（予定）資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年12月18日付で取得したアクティブインターシティ広島及び平成28年2月1日付で取得したカンデオホテルズ上野公園、平成28年4月1日付けで取得予定のホテルセントラザ博多の平成28年12月期の運用状況は下記を想定しています。 <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;"></th> <th style="width: 30%;">平成28年12月期</th> <th style="width: 30%;">通年（注3）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業日数</td> <td style="text-align: center;">366日</td> <td style="text-align: center;">366日</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td style="text-align: center;">1,346</td> <td style="text-align: center;">1,346</td> </tr> <tr> <td>NOI（注1）</td> <td style="text-align: center;">922</td> <td style="text-align: center;">892</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り（%）（注2）</td> <td style="text-align: center;">5.3</td> <td style="text-align: center;">5.2</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;"></th> <th style="width: 30%;">平成28年12月期</th> <th style="width: 30%;">通年（注3）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業日数</td> <td style="text-align: center;">335日</td> <td style="text-align: center;">366日</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td style="text-align: center;">290</td> <td style="text-align: center;">316</td> </tr> <tr> <td>NOI（注1）</td> <td style="text-align: center;">287</td> <td style="text-align: center;">289</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り（%）（注2）</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">4.3</td> </tr> </tbody> </table>		平成28年12月期	通年（注3）	営業日数	366日	366日	営業収益	1,346	1,346	NOI（注1）	922	892	NOI利回り（%）（注2）	5.3	5.2		平成28年12月期	通年（注3）	営業日数	335日	366日	営業収益	290	316	NOI（注1）	287	289	NOI利回り（%）（注2）	-	4.3
	平成28年12月期	通年（注3）																													
営業日数	366日	366日																													
営業収益	1,346	1,346																													
NOI（注1）	922	892																													
NOI利回り（%）（注2）	5.3	5.2																													
	平成28年12月期	通年（注3）																													
営業日数	335日	366日																													
営業収益	290	316																													
NOI（注1）	287	289																													
NOI利回り（%）（注2）	-	4.3																													

＜ご注意＞この文章は、本投資法人の平成28年12月期（第17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。

項目	前提条件		
取得(予定)資産	<ホテルセントラーザ博多> (単位：百万円)		
		平成28年12月期	通年(注3)
	営業日数	275日	366日
	営業収益	503	660
	NOI(注1)	325	404
	NOI利回り(注2)	-	5.6
	(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(予定)価格 なお、カンデオホテルズ上野公園及びホテルセントラーザ博多の平成28年12月期のNOI利回りについては、期の途中の取得のため記載していません。 (注3) 通年算出の前提条件については、後記「<参考資料3>通年効果の予想の前提条件」をご参照下さい。		
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、一般社団法人投資信託協会(以下「投信協会」といいます)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28年12月期(第17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>

変動賃料導入ホテルのうち、HMJ 5ホテル、オキナワ マリオット リゾート & スパ、シェラトンホテル広島、ホテルセントラーザ博多、アコー6ホテル及びザ・ビー6ホテルの売上及びGOPを以下に記載しています。なお、各数値については、ホテル賃借人等から提供を受けた数値に基づいて記載していますが、これらの数値につきましては監査等の手続きを経ているものではなく、個々の数字・内容の正確性・完全性について保証できるものではありませんのでご留意下さい。また、売上及びGOPは百万円未満を四捨五入して表示しています。また、前期比は小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

<1> HMJグループホテルの売上及びGOP

(1) ホテル売上 (ホテル毎)

(単位：百万円)

HMJグループホテルの売上		FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)	
		前回予想 上期：実績 下期：予想 通期：予想	前期比	今回 予想	前期 予想比
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	上期	2,424	△0.0%	2,646	9.2%
	下期	2,828	1.1%	3,204	13.3%
	通期	5,252	0.6%	5,850	11.4%
オリエンタルホテル東京ベイ	上期	3,395	0.9%	3,500	3.1%
	下期	3,927	2.2%	4,045	3.0%
	通期	7,322	1.6%	7,544	3.0%
なんばオリエンタルホテル	上期	1,189	19.1%	1,358	14.3%
	下期	1,341	16.6%	1,474	9.9%
	通期	2,530	17.8%	2,832	11.9%
ホテル日航アリビラ	上期	2,377	8.6%	2,554	7.5%
	下期	3,571	8.2%	3,709	3.9%
	通期	5,948	8.3%	6,264	5.3%
オリエンタルホテル広島	上期	991	△5.2%	1,062	7.2%
	下期	1,142	△3.0%	1,135	△0.6%
	通期	2,134	△4.0%	2,197	3.0%
HMJ 5ホテル合計	上期	10,376	3.5%	11,121	7.2%
	下期	12,810	4.4%	13,566	5.9%
	通期	23,186	4.0%	24,688	6.5%
オキナワ マリオット リゾート & スパ	上期	1,614	0.9%	1,696	5.1%
	下期	2,402	8.7%	2,505	4.3%
	通期	4,016	5.4%	4,201	4.6%
シェラトンホテル広島	上期	1,346	△1.0%	1,356	0.8%
	下期	1,502	△0.6%	1,514	0.8%
	通期	2,847	△0.8%	2,870	0.8%

(注) オキナワ マリオット リゾート&スパ及びアクティブインターシティ広島(シェラトンホテル広島)はそれぞれ平成27年7月10日付、平成27年12月18日付で取得しましたが、取得以前からの通年の数字を記載しています。

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成28年12月期(第17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) ホテルGOP

(単位：百万円)

HMJ グループホテルのGOP		FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)	
		前回予想	前期比	今回予想	前期予想比
HMJ 5 ホテル合計	GOP	6,941	10.1%	7,558	8.9%
	売上に対するGOP比率	29.9%	1.7%	30.6%	0.7%
オキナワ マリオット リゾート & スパ	GOP	1,230	11.3%	1,313	6.7%
	売上に対するGOP比率	30.6%	1.6%	31.2%	0.6%
シェラトンホテル広島	GOP	716	10.0%	766	7.1%
	売上に対するGOP比率	25.1%	2.5%	26.7%	1.6%

(注) オキナワ マリオット リゾート&スパ及びアクティブインターシティ広島(シェラトンホテル広島)はそれぞれ平成27年7月10日付、平成27年12月18日付で取得しましたが、取得以前からの通年の数字を記載しています。

<2> ホテルセンターザ博多の売上及びGOP

(1) ホテル売上

(単位：百万円)

ホテルセンターザ博多の売上		FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)	
		上期：実績 下期：予想 通期：予想	前期比	今回 予想	前期 予想比
ホテルセンターザ博多	上期	1,124	2.0%	1,124	0.0%
	下期	1,205	6.6%	1,192	△1.2%
	通期	2,330	4.4%	2,316	△0.6%

(注) ホテルセンターザ博多は平成28年4月1日付で取得予定です。平成27年12月期及び平成28年12月期の数字につきましては取得予定以前からの通年の数字を記載しています。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

ホテルセンターザ博多のGOP		FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)	
		予想	前期比	今回予想	前期予想比
ホテルセンターザ 博多	GOP	715	8.7%	714	△0.2%
	売上に対するGOP比率	30.7%	1.2%	30.8%	0.1%

(注) ホテルセンターザ博多は平成28年4月1日付で取得予定です。平成27年12月期及び平成28年12月期の数字につきましては取得予定以前からの通年の数字を記載しています。

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成28年12月期(第17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。

< 3 > アコー6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6ホテルの売上		FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)	
		前回予想 上期：実績 下期：予想 通期：予想	前期比	今回予想	前期 予想比
イビス東京新宿	上期	453	6.1%	435	△3.9%
	下期	421	△5.5%	440	4.7%
	通期	873	0.2%	875	0.2%
イビス スタイルズ京都 ステーション	上期	357	17.1%	429	20.2%
	下期	457	18.8%	500	9.5%
	通期	814	18.0%	930	14.2%
イビス スタイルズ札幌	上期	429	7.9%	482	12.4%
	下期	591	13.1%	647	9.5%
	通期	1,019	10.9%	1,128	10.7%
メルキュールホテル札幌	上期	499	17.5%	562	12.5%
	下期	672	17.4%	756	12.4%
	通期	1,172	17.4%	1,318	12.5%
メルキュールホテル沖縄那覇	上期	407	12.1%	484	19.0%
	下期	516	24.5%	572	10.9%
	通期	923	18.7%	1,056	14.5%
メルキュールホテル横須賀	上期	550	1.0%	580	5.5%
	下期	512	4.3%	517	1.0%
	通期	1,062	2.6%	1,097	3.3%
合計	上期	2,696	9.5%	2,973	10.3%
	下期	3,168	12.0%	3,432	8.3%
	通期	5,863	10.8%	6,405	9.2%

(注) メルキュールホテル横須賀は平成27年4月2日付で取得しましたが、平成27年12月期の数字につきましては取得以前からの通年の数字を記載しています。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

アコー6ホテルのGOP	FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)	
	前回予想	前期比	今回予想	前期予想比
アコー6ホテル合計	2,512	21.0%	2,882	14.8%
売上に対するGOP比率	42.8%	3.6%	45.0%	2.2%

(注) メルキュールホテル横須賀は平成27年4月2日付で取得しましたが、平成27年12月期の数字につきましては取得以前からの通年の数字を合計して算出しています。

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成28年12月期(第17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。

< 4 > ザ・ビー6ホテルの売上及びGOP

(1) ホテル売上 (ホテル毎)

(単位：百万円)

		FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)	
		前回予想 上期：実績 下期：予想 通期：予想	前期比	今回予想	前期 予想比
ザ・ビー赤坂見附	上期	221	69.4%	250	13.1%
	下期	242	13.8%	271	12.0%
	通期	464	35.0%	522	12.6%
ザ・ビー池袋	上期	301	7.7%	335	11.6%
	下期	324	14.5%	350	7.8%
	通期	625	11.1%	685	9.6%
ザ・ビーお茶の水	上期	132	9.0%	145	9.5%
	下期	130	4.8%	149	14.5%
	通期	262	6.9%	294	12.0%
ザ・ビー八王子	上期	267	10.4%	300	12.5%
	下期	291	13.8%	316	8.5%
	通期	558	12.2%	616	10.4%
ザ・ビー博多	上期	191	10.9%	202	6.0%
	下期	215	12.8%	218	1.3%
	通期	406	11.9%	420	3.5%
ザ・ビー5ホテルの合計	上期	1,111	17.7%	1,233	10.9%
	下期	1,203	12.8%	1,304	8.4%
	通期	2,315	15.1%	2,537	9.6%
ザ・ビー水道橋	上期	—	—	182	—
	下期	—	—	189	—
	通期	—	—	372	—
ザ・ビー6ホテルの合計	上期	—	—	1,415	—
	下期	—	—	1,494	—
	通期	—	—	2,909	—

(注1) ザ・ビー5ホテルは平成27年1月30日付で取得しましたが、平成27年12月期の数字につきましては取得以前からの通年の数字を記載しています。

(注2) ザ・ビー赤坂見附は、平成26年4月に前所有者による増築・改装工事が完了し、客室数が91室から122室に増加しています。このため、平成27年上期と平成26年上期では販売可能客室数が異なります。

(注3) ザ・ビー水道橋は平成27年7月1日付でドリーイン水道橋からリブランドしました。このため、平成27年12月期の数字及び平成28年12月期の前期予想比について記載がありません。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

ザ・ビー5ホテルのGOP	FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)	
	前回予想	前期比	今回予想	前期 予想比
ザ・ビー5ホテル合計	1,079	26.4%	1,215	12.6%
売上に対するGOP比率	46.6%	4.2%	47.9%	1.3%

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成28年12月期(第17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。

ザ・ビー6ホテルのGOP	FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)	
	前回予想	前期比	今回予想	前期予想比
ザ・ビー6ホテル合計	—	—	1,395	—
売上に対するGOP比率	—	—	48.0%	—

(注1) ザ・ビー5ホテルは平成27年1月30日付で取得しましたが、ザ・ビー5ホテルの平成27年12月期の数字につきましては取得以前の通年の数字を合計して算出しています。

(注2) ザ・ビー水道橋は平成27年7月1日付でドリーミン水道橋からリブランドしました。このため、ザ・ビー6ホテルの平成27年12月期の数字及び平成28年12月期の前期予想比について記載がありません。

<参考資料2> 本投資法人の成長の軌跡

		合併効力 発生日 (注1)	平成26年 12月期末	平成27年 12月期末 予想(注2)	平成28年 12月期末 予想(注3)
物件数	件	28	30	36	38
取得(予定) 価格(注4)	百万円	122,285	173,429	225,723	239,626
鑑定評価額 (注5)	百万円	117,706	205,408	302,110	316,170
NOI利回り (注6)	%	5.9	6.3	6.6 (7.1) (注11)	7.4
償却後NOI利回り (注7)	%	3.9	5.0	5.3 (5.8) (注11)	6.0
LTV(取得価格) (注8)	%	49.4	46.8	45.5	46.6
鑑定LTV (注8)	%	51.4	39.5	34.0	35.3
総資産LTV (注9)	%	46.3	43.1	42.8	42.3
時価総額 (注10)	百万円	34,712	214,928	281,408	297,310
1口当たり 分配金	円	-	2,155	2,975	3,318

(注1) 合併効力発生日時点である平成24年4月1日(以下「合併効力発生日」といいます。)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27年12月期末予想の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27年12月15日付「平成27年12月期(第16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」及び平成28年2月12日付「平成27年12月期(第16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」をご参照下さい。

(注3) 平成28年12月期末予想の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

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成28年12月期(第17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。

提条件につきましては、前記「<参考情報>平成28年12月期（第17期）中間期及び平成28年12月期（第17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）価格には、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。）を記載しています。なお、合併により受け入れた物件については受入価格を、取得予定資産であるホテルセントラーザ博多については取得予定価格を記載しています。
- (注5) 合併効力発生日の鑑定評価額の合計は、平成24年3月末日を調査の時点とする鑑定評価額又は本合併時の評価替えによる受入価格を用いて算出しています。各期末時点の鑑定評価額の合計は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投信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用いて算出しています。平成27年12月期末予想時点の鑑定評価額の合計は、平成27年12月期末を価格時点とする鑑定評価額の合計を記載しています。平成28年12月期末予想時点の鑑定評価額の合計については、平成27年12月期末予想時点の鑑定評価額の合計と平成28年2月1日付で取得したカンデオホテルズ上野公園及び取得予定資産であるホテルセントラーザ博多の鑑定評価額を合計して算出した数字を記載しています。なお、カンデオホテルズ上野公園及び取得予定資産であるホテルセントラーザ博多は、それぞれ平成27年11月1日、平成28年2月1日を価格時点として、大和不動産鑑定株式会社を作成した不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額を用いています。
- (注6) $NOI = \text{不動産運用収益} (*) - \text{不動産運用費用} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除去損}$
 $NOI \text{ 利回り} = NOI \div \text{取得（予定）価格}$
- (注7) $\text{償却後}NOI = \text{不動産運用収益} (*) - \text{不動産運用費用}$
 $\text{償却後}NOI \text{ 利回り} = \text{償却後}NOI \div \text{取得（予定）価格}$
- (注8) $LTV (\text{取得価格}) = \text{有利子負債額} \div \text{取得（予定）価格} \times 100$
 $\text{鑑定}LTV = \text{有利子負債額} \div \text{鑑定評価額} \times 100$
 なお、平成27年12月期末予想時点の有利子負債は、平成27年12月末日時点の有利子負債額102,772百万円、平成28年12月期末予想時点の有利子負債は平成28年12月末日時点の有利子負債見込額111,593百万円を用いて算出しています。
- (注9) 総資産LTVは以下の前提により算出しています。
 $\text{総資産}LTV = \text{有利子負債の総額} (*) \div \text{総資産額} (**) \times 100$
 (*) 有利子負債の総額
 合併効力発生日：平成24年4月1日時点の有利子負債額
 平成26年12月期末時点：平成26年12月期末時点の有利子負債額
 平成27年12月期末予想時点：平成27年12月期末時点の有利子負債額102,772百万円
 平成28年12月期末予想時点：平成28年12月期末予想時点の有利子負債見込額111,593百万円
 (**) 総資産額
 合併効力発生日：平成24年4月1日時点の総資産額
 平成26年12月期末時点：平成26年12月期末時点の総資産額
 平成27年12月期末予想時点：平成27年12月期末時点の総資産見込額
 平成28年12月期末予想時点：平成27年12月期末予想時点の総資産見込み額＋一般募集による手取金と第三者割当による手取金の合計額14,618百万円＋カンデオホテルズ上野公園の敷金・保証金79百万円＋セントラーザホテル博多の敷金・保証金等見込み額166百万円＋平成28年12月期中における有利子負債純増見込み額8,820百万円
- (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、平成27年12月期末予想時点の時価総額は平成27年12月30日時点です。
 また、平成28年12月期末予想時点の時価総額は、発行済投資口数3,321,907口と平成27年12月30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) 平成27年12月期末予想時点においては、取得価格には平成27年12月18日付けで取得したアクティブインターシティ広島を取得価格が含まれているものの、NOI及び償却後NOIにはアクティブインターシティ広島の平成27年12月期通期の運用期間14日間分しか含まれていません。なお、アクティブインターシティ広島の影響を除いたNOI利回り及び償却後NOI利回りの数値につきましては括弧内に記載しています。
- (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。

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成28年12月期（第17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3> 通年効果の予想の前提条件

- ① カンデオホテルズ上野公園及びホテルセントラーザ博多を除く既存物件の営業収益及び営業費用については固定資産税及び都市計画税等を除いて、前記「<参考情報>平成28年12月期（第17期）中間期及び平成28年12月期（第17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 カンデオホテルズ上野公園の固定賃料については年間316百万円、ホテルセントラーザ博多の固定賃料については年間400百万円を前提としています。
- ③ 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、平成27年12月期（第16期）に取得した9物件（ザ・ビー5ホテル、ホテルフランクス、メルキュールホテル横須賀、オキナワ マリオット リゾート&スパ及びアクティブインターシティ広島）の固定資産税及び都市計画税等は351百万円（12ヶ月分）、取得（予定）資産であるカンデオホテルズ上野公園及びホテルセントラーザ博多の固定資産税及び都市計画税等はそれぞれ23百万円（12ヶ月分）及び21百万円（12ヶ月分）を想定しています。
- ④ 営業外費用については、物件の取得に伴い一括費用計上される主要な財務コストについては通年効果には含みません。

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成28年12月期（第17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。