

平成 23 年 8 月 1 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 日本ホテルファンド投資法人
 代表者名 執行役員 関田 成夫
 (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 関田 成夫
 問合せ先 財務部長 有働 和幸
 TEL：03-3433-2089

平成 23 年 9 月期（第 11 期）の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想の修正
 に関するお知らせ

日本ホテルファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 23 年 5 月 11 日付「平成 23 年 9 月期（第 11 期）の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想の修正に関するお知らせ」（以下「前回公表」といいます。）において公表した平成 23 年 9 月期（平成 23 年 4 月 1 日～平成 23 年 9 月 30 日）の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想につき、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 23 年 9 月期（第 11 期）運用状況及び 1 口当たり分配金の予想数値（平成 23 年 4 月 1 日～平成 23 年 9 月 30 日）の修正の内容

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1 口当たり 分配金 (円) (利益超過分配 金は含まない。)	1 口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回公表予想 (A)	1,430	794	483	482	8,300	0
今回修正予想 (B)	1,391	765	461	452	7,800	0
増減額 (B-A)	▲39	▲29	▲22	▲30	▲500	0
増減率 (%) (B-A) / (A)	▲2.7	▲3.7	▲4.6	▲6.2	▲6.0	0
(参考) 前期実績 (平成 23 年 3 月期)	1,255	679	342	340	8,080	0

【参考】平成 23 年 9 月期末予想発行済投資口数 58,031 口

【注記】

1. 上記予想数値は現時点のものであり、今後の会計監査人による会計監査等により、実際の数値は変動する可能性があります。
2. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
3. 金額は単位未満の数値を切り捨て、百分率は小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

2. 修正の理由

本日付で「新宿 NH ビルに係る賃貸借契約の対応状況について」にて公表しました一連の取組み（以下「本件対応」といいます。）による本投資法人の業績への影響等を考慮し、平成 23 年 9 月期（第 11 期）修正を行うものです。本件修正予想の前提条件につきましては、「平成 23 年 9 月期（第 11 期）の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想の前提条件」（別紙）をご参照願います。

<修正の主要因>

- ①平成23年4月分乃至同年7月分の賃料収入につき、前回公表時点では新宿NHビルに係る賃借人（以下「前賃借人」といいます。）による当時の賃料の一部未払いの影響について想定される諸要素を勘案のうえ試算し、当該試算結果を反映しておりましたが、本件対応により、当該一部未払賃料分の支払時期及び支払方法につき前賃借人との間で相互に書面にて確認がなされたため、当該一部未払賃料分（平成23年4月分乃至同年7月分）については、全額未収収益を計上する前提で営業収益を修正いたしました。
- ②前回公表時点では平成23年8月分乃至同年9月分の賃料収入についても前賃借人による賃料の一部未払いの影響について想定される諸要素を勘案のうえ試算し、当該試算結果を反映しておりましたが、平成23年7月31日の経過をもって前本賃借人との間の賃貸借契約が解除され、平成23年8月1日で星インベストメント合同会社（注）との間で新たに賃貸借契約（以下「新賃貸借契約」といいます。）を締結いたしました。但し、新賃貸借契約に基づく賃料はGOPをベースとする最低保証のない変動賃料であり、最悪の場合、受取賃料が発生しない可能性もあることから平成23年8月分乃至同年9月分については保守的に賃料収入は発生しないものと想定し、営業収益を修正いたしました。
- ③現時点での資本的支出の実施状況を勘案し、減価償却費の予想額を補正し営業利益を修正いたしました。また、支払利息について現状の金利水準を勘案し補正のうえ、経常利益を修正いたしました。

（注）星インベストメント合同会社は、本投資法人が資産の運用を委託しているジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ㈱（以下「本資産運用会社」といいます。）のスポンサー関係者取引規則に規定するスポンサー関係者です。星インベストメント合同会社は、Real Estate Capital Asia Partners II L.P.（以下「RECAP II」といいます。）の意向を受けて設立されたSPCです。RECAP IIは、その100%出資子会社であるRockrise Sdn Bhd を通じて本資産運用会社の発行済株式の70%（4,200株）を所有しており、また、その他の出資子会社を通じて本投資法人の投資口の27.28%（15,831口）を所有しております。

3. その他

現在、後継のホテルオペレーター等の確保に向けて対応中であり、平成 24 年 3 月期（平成 23 年 10 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日）の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想については、内容が判明次第速やかに公表する予定です。

以 上

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.nhf-reit.co.jp>

平成 23 年 9 月期 (第 11 期) の
運用状況及び 1 口当たり分配金の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・ 第 11 期営業期間：平成 23 年 4 月 1 日～平成 23 年 9 月 30 日
運用資産	・ 本投資法人が、前期末時点での保有資産（不動産を信託する信託受益権及びその原資産たる不動産。以下「前期末保有資産」といいます。）に加え、平成 23 年 4 月 8 日付けで取得した 2 物件（以下「新規取得資産」といいます）を含む 19 物件を平成 23 年 9 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、実際にはその他の物件の取得、譲渡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"> ・ 賃貸事業収益については、前期末保有資産及び新規取得資産に関する賃貸借契約をもとに算出しており、物件の競争力等を勘案して、本日現在で予想される異動も考慮の上、算出しています。なお、本書の日付現在、解約予告を受けているテナントはありません。 ・ 賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向、現在受領している賃料減額の要請及び調停の申立の状況等を勘案して算出しています。 ・ 新宿 NH ビルの前賃借人による平成 23 年 4 月分乃至同年 7 月分の賃料の一部未払い分については、平成 23 年 7 月 31 日付けで前賃借人との間で締結した確認書により支払時期及び方法について合意がなされたことから、当該一部未払賃料について全額営業収益として計上することを前提としております。なお、平成 23 年 8 月 1 日付で星インベストメント合同会社との間で賃貸借契約を締結しておりますが、当該賃貸借契約に基づく賃料収入がゼロとなる可能性もあることから平成 23 年 8 月分乃至同年 9 月分の賃料収入がないことを前提としております。 ・ 茅場町 NH ビルの今期の賃料は月額 19,473,422 円（消費税別途）から 18,055,000 円（同）に減額しています（同ビルの賃料減額に係る民事調停において平成 23 年 7 月 21 日付にて上記減額が合意されました）。なお、上記に伴い平成 22 年 11 月分以降の差額賃料について賃借人に対して返還することとなりましたが、前期にかかる差額賃料返還分（平成 22 年 11 月分乃至平成 23 年 3 月分）については今期において特別損失（7 百万円）を計上することを前提としております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。なお、新規取得資産についても、前所有者より提供を受けた情報をベースに費用の変動要素等を反映して算出しています。 ・ 不動産等の売買にあたり、固定資産税及び都市計画税等につい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いたしますが、当該精算金相当分は取得原価に算入すること等により、固定資産税及び都市計画税は当該計算期間の費用として計上されません。なお、平成 23 年 9 月期に費用計上される固定資産税及び都市計画税等につきましては、125 百万円を見込んでいます。 ・ 建物の修繕費は、必要と想定される額を費用として 9 百万円を見込んでおりますが、予期しがたい修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる可能性があります。 ・ 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出し、266 百万円を見込んでいます。 ・ 外注委託費については、19 百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 支払利息として 180 百万円を見込んでいます。 ・ また融資関連費用として 119 百万円を見込んでいます。 ・ 平成 23 年 4 月 6 日付で払込が完了した第三者割当（以下「本第三者割当」といいます。）による新投資口発行にかかる費用として 5 百万円を見込んでいます。
借入金	・ 本日現在において 21,629 百万円の借入金残高があります（本日以降平成 23 年 9 月期末までに返済期限が到来する借入金はありません）。
投資口の発行	・ 平成 23 年 3 月期末日現在の発行済投資口数 42,200 口に本第三者割当による新投資口の発行口数 15,831 口を加えた 58,031 口を前提としていますが、実際には投資口の更なる新規発行により変動する可能性があります。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1 口当たりの分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い算出しています。 ・ 運用資産の異動、テナントの賃料減額又は異動等に伴う賃料収入の変動、金利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、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	・ 利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、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。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況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。