

平成 27 年 2 月 10 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 古川 尚志  
 問合せ先 取締役経営企画室長 有働 和幸  
 TEL : 03-6422-0530

平成 26 年 12 月期（第 15 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 27 年 1 月 9 日付プレスリリース「平成 26 年 12 月期（第 15 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 27 年 12 月期（第 16 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 26 年 12 月期（平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想について、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 26 年 12 月期（平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 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 12,669	百万円 7,389	百万円 5,619	百万円 5,617	円 2,102	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 12,760	百万円 7,545	百万円 5,776	百万円 5,774	円 2,155	円 0
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 90	百万円 156	百万円 156	百万円 157	円 53	円 0
増減率 (D) = (C) / (A)	% 0.7	% 2.1	% 2.8	% 2.8	% 2.5	% 0

(参考) 1 口当たり予想当期純利益（通期）2,159 円（予想期中平均投資口数 2,674,377 口により算出しています。）

(注 1) 1 口当たり分配金は、平成 26 年 12 月期末時点の発行済投資口総数 2,791,281 口により算出しています。

(注 2) 配当積立金 240 百万円を取り崩して分配する予定です。

(注 3) 平成 26 年 12 月期通期における運用状況については、後記「<参考資料 1> 運用状況及び分配金の予想のハイライト」をご参照ください。

(注 4) 1 口当たり分配金の算出方法については、「<参考資料 2> 1 口当たり分配金について」をご参照下さい。

(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26年12月期（第15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. 運用状況及び分配金の予想の修正理由

平成26年12月期（第15期）の本投資法人の運営状況が概ね判明したことに伴い、現時点における運用状況及び分配金の修正を行うものです。主要な変動要因は、HMJ5ホテル（注1）の変動賃料の増加、アコー5ホテル（注2）の運営委託収入等の増加並びに営業費用の減少によるものです。HMJ5ホテルの売上及びGOPの詳細につきましては、後記＜参考資料3＞ HMJ5ホテルの売上及びGOPをご参照ください。

（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の5物件をいいます。

（注2）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の5ホテルをいいます。

### 【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26年12月期（第15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> 運用状況及び分配金の予想のハイライト

平成25年12月期（第14期）実績と平成26年12月期（第15期）予想の比較並びに主な差異要因は以下のとおりです。

（単位：百万円）

物件	物件数（件）	第14期	第15期	差異		主な差異要因	
		実績(注1) (A)	予想 (B)	(B)-(A)	増加率	3物件 取得 (注2)	既存物件及び売却物件
	取得価格	28	30	2	7.1%	3	-
	取得価格	158,902	173,429	14,527	9.1%	15,797	-
損益	営業収益	11,472	12,760	1,287	11.2%	442	844
	うち固定賃料等	構成割合 75.5% 8,661	構成割合 71.1% 9,066	405	4.7%	80	325
	うち変動賃料	24.5% 2,811	28.9% 3,693	881	31.3%	362	519
	NOI (注5)	9,907 6.2%	11,002 6.3%	1,094 0.1%	11.0% 1.6%	382 -	712
	償却後NOI (注5)	7,602 4.8%	8,597 5.0%	994 0.2%	13.1% 4.2%	305 -	689
	営業利益	6,556	7,545	988	15.1%		
	純利益	4,939	5,774	835	16.9%		
分配金	負ののれん活用額	143	240	97	67.8%		
	分配金総額	5,082	6,015	932	18.3%		
	投資口数（口）	2,621,281	2,791,281	170,000	6.5%		
	1口当たり分配金(円)	1,939	2,155	216	11.1%		

(注1) ホテルピスタ橋本及びパールホテル茅場町に関わる売却損及び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運用状況です。

(注2) 平成26年7月9日付で取得したイビスタイルズ札幌及び、平成26年9月30日付で取得したメルキュールホテル札幌及びメルキュールホテル沖繩那覇をいいます。

(注3) 平成25年4月26日付で取得したヒルトン東京ベイ及び平成25年10月31日付で取得したイビスタイルズ京都ステーションをいいます。なお、第14期実績にはヒルトン東京ベイは約8か月分、イビスタイルズ京都ステーションは約2か月分の賃料等が計上されています。

(注4) 平成25年6月28日付で売却したホテルピスタ橋本、平成25年11月13日付で売却したパールホテル茅場町及び平成26年1月24日付で売却したドリーミンなんばをいいます。

(注5) 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 + 当期減価償却費 + 当期固定資産除却損

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

<参考資料2> 1口当たり分配金について

平成26年12月期における1口当たり分配金は、下記的前提で算出しています。

	今回発表予想
当期末処分利益	5,776 百万円
負ののれんの利用（固定資産除却損）	4 百万円
負ののれんの利用（希薄化対応）	164 百万円
負ののれんの利用（期限前弁済に伴う財務コスト）	71 百万円
分配金総額	6,015 百万円
発行済投資口総数	2,791,281 口
1口当たり分配金	2,155 円

(注) 上記負ののれん利用後における配当積立金の残高は13,928百万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26年12月期（第15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> 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		FY 2013 平成25年12月期		FY 2014 平成26年12月期	
		実績	前期比	今回 予想	前期比
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	上期	2,416	△5.0%	2,424	0.4%
	下期	2,795	△4.3%	2,798	0.1%
	通期	5,210	△4.7%	5,222	0.2%
オリエンタルホテル 東京ベイ	上期	3,209	△0.4%	3,366	4.9%
	下期	3,973	12.2%	3,844	△3.3%
	通期	7,182	6.2%	7,210	0.4%
なんばオリエンタルホテル	上期	934	5.5%	998	6.8%
	下期	1,038	6.6%	1,151	10.9%
	通期	1,972	6.1%	2,149	9.0%
ホテル日航アリビラ	上期	2,193	7.5%	2,190	△0.1%
	下期	3,183	4.4%	3,301	3.7%
	通期	5,375	5.6%	5,491	2.2%
オリエンタルホテル広島	上期	1,046	5.8%	1,046	△0.0%
	下期	1,208	5.2%	1,178	△2.5%
	通期	2,254	5.5%	2,223	△1.4%
合計	上期	9,797	1.2%	10,024	2.3%
	下期	12,197	4.8%	12,272	0.6%
	通期	21,994	3.2%	22,296	1.4%

(注) 売上については、百万円未満を四捨五入して表示しています。また、前期比については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

HMJ 5ホテルのGOP	FY 2013 平成25年12月期		FY 2014 平成26年12月期	
	実績	前期比	今回 予想	前期比
HMJ 5ホテル合計	6,155	9.0%	6,302	2.4%
売上に対するGOP比率	28.0%	1.5%	28.3%	0.3%

(注) GOPについては、百万円未満を四捨五入して表示しています。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表示しています。

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成26年12月期（第15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。