

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 26 年 12 月期(第 15 期)の運用状況の予想に関するお知らせ

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。)の平成 26 年 12 月期(第 15 期:平成 26 年 1 月 1 日~平成 26 年 12 月 31 日)の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

なお、平成 25 年 12 月期(第 14 期:平成 25 年 1 月 1 日~平成 25 年 12 月 31 日)の運用状況については、本日付「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」をご参照ください。

記

1. 平成26年12月期の運用状況の予想(平成26年1月1日~平成26年12月31日) 通期(注1)

	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 <small>(利益超過分配金は 含まない)</small>	1口当たり 利益超過 分配金
平成 26 年 12 月 中間期	百万円 5,275	百万円 2,709	百万円 1,860	百万円 1,858	円 -	円 -
平成 26 年 12 月 通期	11,964	6,684	5,074	5,072	1,940	0

(参考)

平成 26 年 12 月中間期: 予想期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 2,621,281 口 期末予想自己投資口数 0 口  
 平成 26 年 12 月通 期: 予想期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 2,621,281 口 期末予想自己投資口数 0 口

(注1) 上記予想数値及び予想期末発行投資口数は、後記2.「平成 26 年 12 月期(第 15 期)中間期及び平成 26 年 12 月期(第 15 期)通期の運用状況の予想の前提条件」のもとに算出した本日時点のものです。実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

(注2) 単位未満の数値は切捨て、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. 平成26年12月期（第15期）中間期及び平成26年12月期（第15期）通期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件												
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成26年12月期（第15期）中間期：平成26年1月1日～平成26年6月30日（181日）</li> <li>平成26年12月期（第15期）通期：平成26年1月1日～平成26年12月31日（365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、譲渡予定資産である下記1物件を除いた27物件を、平成26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。</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26年1月24日</td> <td>ドーマーインなんば</td> </tr> </tbody> </table>	譲渡予定日	資産名称	平成26年1月24日	ドーマーインなんば								
譲渡予定日	資産名称												
平成26年1月24日	ドーマーインなんば												
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>HMJ 5ホテル（注1）の賃料につきましては、下記の通り算出しています。</li> </ul> <p>年間賃料(5,382百万円) = 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(注2) - ②GOP基準額(注3)] × 81.5%</p> <p>&lt;平成26年12月期のHMJ 5ホテル変動賃料&gt; (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>中間期</td> <td>2,143</td> <td>1,675</td> <td>381</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>6,003</td> <td>3,351</td> <td>2,161</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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、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、)を控除した額をいいます。</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> <p>(注3) 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。</p> <p>(注4) HMJ 5ホテルの売上、GOP及び変動賃料等の4期比較を後記&lt;参考資料&gt;に記載しています。</p>		HMJ 5ホテル合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 81.5%	中間期	2,143	1,675	381	通期	6,003	3,351	2,161
	HMJ 5ホテル合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 81.5%										
中間期	2,143	1,675	381										
通期	6,003	3,351	2,161										

<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。

営業収益	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。					
	<p style="text-align: center;">＜平成26年12月期の変動賃料等内訳＞ <span style="float: right;">(百万円未満切捨て)</span></p>					
		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
	中間期	381	180	168	67	798
通 期	2,161	372	376	95	3,006	
<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G O P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> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</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、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、849百万円が費用計上されることを前提としています。</li> <li>・ 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、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の平成26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125百万円（9カ月分）を想定しています。</li> <li>・ 減価償却費につきましては、付随費用並びに平成26年12月期（第15期）の追加の資本的支出1,280百万円を含めて定額法により算出しており、2,358百万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ください。</li> </ul>					
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 支払利息および融資手数料の償却額、アレンジメントフィー等の借入関連コストとして1,577百万円を見込んでいます。</li> <li>・ 投資口の追加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。</li> </ul>					
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平成26年1月1日時点の有利子負債残高は74,784百万円、平成26年12月31日時点は73,449百万円を前提としています。</li> <li>・ 上記の有利子負債残高の減少は借入金の約定返済807百万円及びドローミーインなんばの売却による期限前返済527百万円によるものであります。</li> <li>・ 第15期に返済期限が到来する借入金は、15,476百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>・ 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。</li> </ul>					
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 平成26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。</li> </ul>					

＜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。

<p>1口当たり 分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>当期純利益から「固定資産除却損」として計上される金額を除いた全額を分配することを前提としています。詳細は下記のとおりです。</li> </ul> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>当期純利益</td> <td style="text-align: right;">5,072 百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれんの利用（固定資産除却損）（注）</td> <td style="text-align: right;">13 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;">5,085 百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口総数</td> <td style="text-align: right;">2,621,281 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;">1,940 円</td> </tr> </table> <p style="margin-left: 40px;">（注）固定資産除却損として計上される金額は、負ののれんによる配当積立金を充当することにより、分配金に影響を与えない予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <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	5,072 百万円	負ののれんの利用（固定資産除却損）（注）	13 百万円	分配金総額	5,085 百万円	発行済投資口総数	2,621,281 口	1口当たり分配金	1,940 円
当期純利益	5,072 百万円										
負ののれんの利用（固定資産除却損）（注）	13 百万円										
分配金総額	5,085 百万円										
発行済投資口総数	2,621,281 口										
1口当たり分配金	1,940 円										
<p>1口当たり 利益超過 分配金</p>	<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>										
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>										

<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) 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)		自平成26年1月 至平成26年12月 (12ヶ月分)	
		実績	前期比	実績	前期比	予想	前期比	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%	2,457	1.7%
	下期	3,008	△0.1%	2,922	△2.9%	2,801	△4.1%	2,949	5.3%
	通期	5,554	△4.4%	5,466	△1.6%	5,216	△4.6%	5,406	3.6%
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%	3,227	0.6%
	下期	3,529	1.5%	3,542	0.4%	3,947	11.4%	3,711	△6.0%
	通期	5,748	△13.0%	6,762	17.6%	7,155	5.8%	6,938	△3.0%
なんばオリエンタル ホテル	上期	940	2.9%	885	△5.9%	934	5.5%	957	2.5%
	下期	968	1.3%	973	0.5%	1,028	5.6%	1,033	0.5%
	通期	1,909	2.1%	1,858	△2.6%	1,962	5.6%	1,990	1.4%
ホテル日航アリビラ	上期	1,911	△6.1%	2,041	6.8%	2,193	7.5%	2,125	△3.1%
	下期	3,163	5.3%	3,048	△3.6%	3,190	4.7%	3,365	5.5%
	通期	5,074	0.7%	5,088	0.3%	5,383	5.8%	5,491	2.0%
オリエンタルホテル 広島	上期	904	△10.4%	989	9.3%	1,046	5.8%	1,063	1.7%
	下期	1,034	△2.2%	1,148	11.0%	1,182	3.0%	1,165	△1.4%
	通期	1,939	△6.2%	2,137	10.2%	2,228	4.3%	2,229	0.0%
合計	上期	8,521	△13.8%	9,679	13.6%	9,797	1.2%	9,830	0.3%
	下期	11,703	1.7%	11,633	△0.6%	12,147	4.4%	12,223	0.6%
	通期	20,223	△5.5%	21,321	5.4%	21,944	3.0%	22,053	0.5%

(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	Year 2011 自平成23年1月 至平成23年12月		Year 2012 自平成24年1月 至平成24年12月 (注1)		Year 2013 自平成25年1月 至平成25年12月		Year 2014 自平成26年1月 至平成26年12月	
	実績	前期比	実績	前期比	予想 (注2)	前期比	予想	前期比
HMJ 5ホテル合計	5,158	△9.4%	5,645	9.4%	6,096	8.0%	6,003	△1.5%
売上に対する GOP比率	25.5%	△1.1%	26.5%	1.0%	27.8%	1.3%	27.2%	△0.6%

(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きましては、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。

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26年12月期(第15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。