

平成 28 年 2 月 12 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 IR部長 花村 誠

TEL：03-6422-0530

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

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 12 月 15 日付プレスリリース「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」において公表した平成 27 年 12 月期（平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 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27年12月期通期（平成27年1月1日～平成27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 17,326	百万円 10,927	百万円 9,224	百万円 9,223	円 2,945	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 17,343	百万円 10,988	百万円 9,295	百万円 9,294	円 2,975	円 0
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 17	百万円 61	百万円 71	百万円 71	円 30	円 0
増減率 (D) = (C) / (A)	% 0.1	% 0.6	% 0.8	% 0.8	% 1.0	% 0

(参考) 1口当たり予想当期純利益（通期）3,036円（予想期中平均投資口数3,060,647口により算出しています。）

(注1) 配当積立金60百万円を取り崩して分配する予定です。

(注2) 1口当たり分配金は、平成27年12月31日時点の発行済投資口数3,144,227口により算出しています。

(注3) 平成27年12月期通期における運用状況の予想については、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27年12月期（第16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27年12月期（第16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予想の修正を行うものです。平成27年12月期（第16期）通期の運用状況及び分配金の予想が前回公表した予想と比較して変動する主要な要因は以下（1）（2）（3）のとおりです。

（1）変動賃料等の増加

HMJ 5 ホテル（注1）、アコー6 ホテル（注2）並びにザ・ビー6 ホテル（注3）のGOP（注4）の増加による変動賃料及び運営委託収入の増加、またその他歩合賃料等の増加を主要な要因として、営業収益が前回予想に対して17百万円増加する見込みです。

（2）営業費用等の減少

営業費用・財務費用等については、費用の見直しを行った結果、営業費用・財務費用等が前回予想に対して53百万円減少する見込みです。

（3）負ののれんの利用額の増加

固定資産除却損並びに物件売却に伴う期限前弁済による財務コストの見直しを行った結果、前回予想に対して負ののれんの利用額が24百万円増加する見込みです。なお、負ののれんの利用額の詳細については、後記「＜参考資料2＞1口当たり分配金について」をご参照下さい。

なお、対前年との比較につきましては、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」並びに「＜参考情報3＞＜1＞HMJグループホテル（注1）の売上及びGOP、＜2＞アコー6ホテルの売上及びGOP及び＜3＞ザ・ビー5ホテル（注3）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の5ホテルをHMJ 5ホテルといたします。HMJ 5ホテルにオキナワ マリオット リゾート&スパと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） 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ホテルをいたします。
- （注3） 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ホテルをいたします。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ホテルをザ・ビー6ホテルといたします。
- （注4） 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たします。

【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27年12月期（第16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26年12月期（第15期）実績と平成27年12月期（第16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）

	第15期	第16期	主な差異要因					
	実績 (A)	今回予想 (B)	前期比較 (B)-(A) 増加率	物件取得によるもの (注1)	第16期物件売却によるもの (注2)	既存物件	既存物件の差異要因	
物件								
物件数(件)	30	36	6 20.0%	9	△3	-		
取得価格	173,429	225,723	52,294 30.2%	57,025	△4,731	-		
損益	営業収益	12,760	17,343	4,583 35.9%	2,195	244	2,143	
	不動産運用収益	12,760	17,033	4,273 33.5%	2,195	△60	2,139	
	うち固定賃料等	構成割合 71.1% 9,066	構成割合 60.5% 10,311	1,244 13.7%	1,150	△60	155	①前期取得3物件(注3)の通年インパ外等180百万円 ②前期売却1物件(注4)による減少等△21百万円
	うち変動賃料	28.9% 3,693	39.5% 6,722	3,029 82.0%	1,045	-	1,984	①HMJ5ホテル変動賃料増加521百万円 ②運営委託収入の増加100百万円(注5) ③歩合賃料等の増加369百万円 ④前期取得3物件の通年インパ外等993百万円
	不動産等売却益等	0	309	309	-	305	4	
	NOI(注6)	11,002	14,829	3,827 34.8%	2,086	△54(注8)	1,795	
	NOI利回り(注6)	6.3%	6.6%(注7)(7.1%)	0.2%	-	-	-	
	償却後NOI(注6)	8,597	12,031	3,434 39.9%	1,817	△41(注8)	1,658	
	償却後NOI利回り(注6)	5.0%	5.3%(注7)(5.8%)	0.4%	-	-	-	
	営業利益	7,545	10,988	3,443 45.6%				
純利益	5,774	9,294	3,519 61.0%					
分配金	負ののれん活用額	240	60	△179 △74.7%				
	分配金総額	6,015	9,354	3,338 55.5%				
	投資口数(口)	2,791,281	3,144,227	352,946 12.6%				
	1口当たり分配金(円)	2,155	2,975	820 38.1%				

(注1) 平成27年1月30日付で取得したザ・ビー5ホテル、平成27年3月31日付で取得したホテルフランク、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、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&スパ及び平成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の9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2) 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3) 平成26年7月9日付で取得したイビス スタイルズ 札幌、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縄那覇をいいます。

(注4) 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) イビス東京新宿、イビス スタイルズ 京都ステーションの運営委託収入の増加額です。

(注6) 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7) 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8) 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251百万円、264百万円となります。

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成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2> 1口当たり分配金について

平成27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。

当期純利益	9,294百万円
前期繰越利益	1百万円
負ののれんの利用（固定資産除却損）（注1）	25百万円
負ののれんの利用（売却に伴う期限前弁済による財務コスト）	35百万円
分配可能額	9,356百万円
発行済投資口の総口数	3,144,227口
1口当たり分配金	2,975円

（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。

（注2）平成27年12月期（第16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13,867百万円を見込んでいます。

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成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>

変動賃料導入ホテルのうち、HMJグループホテル、アコー6ホテル及びザ・ビー5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 2014 平成26年12月期		FY 2015 平成27年12月期	
		実績	前期比	今回予想 上期：実績 下期：予想 通期：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	2,424	0.4%	2,424	△0.0%
	下期	2,798	0.1%	2,828	1.1%
	通期	5,222	0.2%	5,252	0.6%
オリエンタルホテル東京ベイ	上期	3,366	4.9%	3,395	0.9%
	下期	3,844	△3.3%	3,927	2.2%
	通期	7,210	0.4%	7,322	1.6%
なんばオリエンタルホテル	上期	998	6.8%	1,189	19.1%
	下期	1,151	10.9%	1,341	16.6%
	通期	2,149	9.0%	2,530	17.8%
ホテル日航アリビラ	上期	2,190	△0.1%	2,377	8.6%
	下期	3,301	3.7%	3,571	8.2%
	通期	5,491	2.2%	5,948	8.3%
オリエンタルホテル広島	上期	1,046	△0.0%	991	△5.2%
	下期	1,178	△2.5%	1,142	△3.0%
	通期	2,223	△1.4%	2,134	△4.0%
HMJ 5ホテル合計	上期	10,024	2.3%	10,376	3.5%
	下期	12,272	0.6%	12,810	4.4%
	通期	22,296	1.4%	23,186	4.0%
オキナワ マリオット リゾート & スパ	上期	1,600	5.8%	1,614	0.9%
	下期	2,211	7.1%	2,402	8.7%
	通期	3,811	6.6%	4,016	5.4%
シェラトンホテル広島	上期	1,359	3.5%	1,346	△1.0%
	下期	1,511	1.0%	1,502	△0.6%
	通期	2,870	2.2%	2,847	△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27年12月期(第16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 2014 平成26年12月期		FY 2015 平成27年12月期	
		実績	前期比	今回予想	前期比
HMJ 5 ホテル合計	GOP	6,302	2.4%	6,941	10.1%
	売上に対するGOP比率	28.3%	0.3%	29.9%	1.7%
オキナワ マリオット リゾート & スパ	GOP	1,105	12.5%	1,230	11.3%
	売上に対するGOP比率	29.0%	1.5%	30.6%	1.6%
シェラトンホテル広島	GOP	651	11.3%	716	10.0%
	売上に対するGOP比率	22.7%	1.9%	25.1%	2.5%

(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合計して記載しています。

< 2 > 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 2014 平成26年12月期		FY 2015 平成27年12月期	
		実績	前期比	今回予想 上期：実績 下期：予想 通期：予想	前期比
イビス東京新宿	上期	427	12.0%	453	6.1%
	下期	445	7.5%	421	△5.5%
	通期	872	9.6%	873	0.2%
イビス スタイルズ京都 ステーション	上期	305	△1.2%	357	17.1%
	下期	384	13.3%	457	18.8%
	通期	690	6.3%	814	18.0%
イビス スタイルズ札幌	上期	397	2.3%	429	7.9%
	下期	522	4.8%	591	13.1%
	通期	920	3.7%	1,019	10.9%
メルキュールホテル札幌	上期	425	5.5%	499	17.5%
	下期	573	3.9%	672	17.4%
	通期	998	4.6%	1,172	17.4%
メルキュールホテル沖縄那覇	上期	363	28.0%	407	12.1%
	下期	414	14.5%	516	24.5%
	通期	778	20.5%	923	18.7%
メルキュールホテル横須賀	上期	545	3.7%	550	1.0%
	下期	491	9.5%	512	4.3%
	通期	1,036	6.4%	1,062	2.6%
合計	上期	2,463	7.5%	2,696	9.5%
	下期	2,829	8.3%	3,168	12.0%
	通期	5,292	7.9%	5,863	10.8%

(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、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27年12月期(第16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)

アコー6ホテルのGOP	FY 2014 平成26年12月期		FY 2015 平成27年12月期	
	実績	前期比	今回予想	前期比
アコー6ホテル合計	2,075	15.6%	2,512	21.0%
売上に対するGOP比率	39.2%	2.6%	42.8%	3.6%

(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、取得以前からの通年の数字を合計して算出しています。

< 3 > ザ・ビー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)

ザ・ビー5ホテルの売上		FY 2014 平成26年12月期		FY 2015 平成27年12月期	
		実績	前期比	今回予想 上期：実績 下期：予想 通期：予想	前期比
ザ・ビー赤坂見附	上期	131	△13.7%	221	69.4%
	下期	213	94.9%	242	13.8%
	通期	344	31.8%	464	35.0%
ザ・ビー池袋	上期	279	8.1%	301	7.7%
	下期	283	4.6%	324	14.5%
	通期	562	6.4%	625	11.1%
ザ・ビーお茶の水	上期	121	7.9%	132	9.0%
	下期	124	1.6%	130	4.8%
	通期	246	4.6%	262	6.9%
ザ・ビー八王子	上期	242	9.8%	267	10.4%
	下期	256	0.9%	291	13.8%
	通期	497	5.0%	558	12.2%
ザ・ビー博多	上期	172	7.0%	191	10.9%
	下期	191	8.7%	215	12.8%
	通期	363	7.9%	406	11.9%
合計	上期	944	4.7%	1,111	17.7%
	下期	1,067	14.6%	1,203	12.8%
	通期	2,011	9.7%	2,315	15.1%

(注1) 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2) 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、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27年12月期(第16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)

ザ・ビー5ホテルのGOP	FY 2014 平成26年12月期		FY 2015 平成27年12月期	
	実績	前期比	今回予想	前期比
ザ・ビー5ホテル合計	854	15.5%	1,079	26.4%
売上に対するGOP比率	42.4%	2.1%	46.6%	4.2%

(注) 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、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27年12月期（第16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。