

平成 21 年 1 月 21 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号
六本木ヒルズ森タワー
ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人
代表者名 執行役員 鈴井 博之
(コード番号：8981)

資産運用会社名

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社
代表者名 代表取締役 鈴井 博之
問合せ先 管理本部長 板橋 昇
TEL. 03-6439-0333

平成21年8月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成20年10月22日付の「平成20年8月期 決算短信」で公表した、平成21年8月期の運用状況の予想（平成20年9月1日～平成21年8月31日）について、下記のとおり修正することを決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 平成21年8月期の運用状況の予想（平成20年9月1日～平成21年8月31日）中間期の修正

	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 3,007	百万円 1,357	百万円 907	百万円 906	円 —	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 3,007	百万円 1,355	百万円 924	百万円 923	円 —	円 —
増減額 (C)= B-A	百万円 0	百万円 △2	百万円 17	百万円 17	円 —	円 —
増減率 (D)= C/A	% 0.0	% △0.1	% 1.9	% 1.9	% —	% —

(注1) 予想期末発行済投資口数 105,719 口

(注2) 単位未満の数値は切り捨て、百分率は小数点第2位以下を四捨五入して表示しております。

2. 平成21年8月期の運用状況の予想（平成20年9月1日～平成21年8月31日）通期の修正

	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 6,343	百万円 3,026	百万円 2,021	百万円 2,019	円 22,027	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 6,343	百万円 3,024	百万円 1,996	百万円 1,994	円 18,862	円 0
増減額 (C)= B-A	百万円 0	百万円 △2	百万円 △25	百万円 △25	円 △3,165	円 0
増減率 (D)= C/A	% 0.0	% △0.1	% △1.2	% △1.2	% △14.4	% 0

(注1) 予想期末発行済投資口数 105,719 口

(注2) 単位未満の数値は切り捨て、百分率は小数点第2位以下を四捨五入して表示しております。

ご注意：この文章は、本投資法人の平成21年8月期運用状況の予想の修正に関して、一般に公表するための記者発表文であり、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. 運用状況の予想の修正理由

本投資法人は、本日発表の「リファイナンスの取組について」、「第三者割当による投資口発行に関するお知らせ」並びに「資金の借入れ（借換え）に関するお知らせ」のプレスリリースに詳細を記載した決定事項に伴い、平成21年8月期の運用状況の予想（平成20年9月1日～平成21年8月31日）の修正を行うものです。

この概要は、平成21年2月に到来する借入金（ファシリティA）190億円を全額借換えし、第三者割当により調達する資金約15億円、敷金20億円及び手持ち資金の一部約10億円（総額45億円）を平成21年4月（平成21年3月24日に変更予定）に到来する借入金（ファシリティC）102億円の一部任意期限前弁済に充当し、上記返済後の借入金（ファシリティC）の残額57億円は、長期タームローンへ借換えるものです。この結果、平成21年8月期につきましては、借入れに関わる財務費用の変更、第三者割当増資に伴う新投資口発行費用の発生並びにこれらに伴う営業費用の変更が生じ、また、第三者割当増資に伴い、現発行済投資口数の15.3%にあたる新投資口を発行することにより、1口当たり分配金が減少する見通しです。これらの理由により、平成21年8月期の運用状況の予想の修正を行うものです。

【注記】

1. 上記予想数値は、別紙「平成21年8月期（第4期）中間期及び平成21年8月期（第4期）通期の運用状況予想の前提条件」のもとに算出した現時点のものです。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。
2. 本投資法人は、本予想による分配金の額を保証するものではなく、今後、本予想数値と一定以上の乖離が見込まれる場合には、予想の修正を行うことがあります。

以上

*本日資料の配布先：兜クラブ、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.com>

ご注意：この文章は、本投資法人の平成21年8月期運用状況の予想の修正に関して、一般に公表するための記者発表文であり、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。

【別紙】

平成 21 年 8 月期（第 4 期）中間期及び平成 21 年 8 月期（第 4 期）通期の運用状況予想の前提条件（注 1）

項目	前提条件							
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、平成 20 年 8 月期（第 3 期）末時点で本投資法人が保有している 8 物件を前提としております。 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、平成 20 年 8 月期（第 3 期）末時点で保有している運用資産に関する賃貸借契約等をもとに算出しており、前回発表予想時から変更しておりません。 運用資産のうち、株式会社ホテルマネージメントジャパンがホテル賃借人となる 5 物件（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、以下「変動賃料導入 5 ホテル」といいます。）について、平成 21 年 8 月期（第 4 期）において、変動賃料導入 5 ホテルの営業期間売上高から算出される変動賃料 2,576 百万円を収益計上することを見込んでおります。この変動賃料は下記の前提で算出しております。なお、下記変動賃料の金額は変動賃料総基準額（注 2）が上限となります。変動賃料の取り決めの詳細は第 3 期有価証券報告書 94 ページ「＜参考情報＞1. H M J の変動賃料の概要」をご参照ください。 営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。 							
	（百万円未満切捨て）							
	ホテル名	平成21年 8月期 (第4期) 予想売上高	ステップアップ° 売上高 基準点	変動賃料率		変動賃料		
				標準率	ステップアップ° 率	標準	ステップアップ° (注4)	計
	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	21,892	21,440	10%	30%	2,189	90	2,279
	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	2,394	2,204	10%	40%	239	57	296
	合計	24,287				2,428	147	2,576
	<p>(注 2) 変動賃料総基準額とは、変動賃料導入 5 ホテルにおいて営む事業に係る G O P (注 3) から固定賃料及び運営支援会社に対する報酬控除後の金額（「修正 G O P」といいます。）の 90 パーセント相当額をいいます。なお、株式会社ホテルマネージメントジャパンの平成 20 年 8 月期（第 3 期）の修正 G O P の 90% 相当額は、2,335 百万円になります。この修正 G O P は、当該期間の G O P 合計額 6,302 百万円から固定賃料合計額 (3,202 百万円) 及び運営支援会社への報酬 (505 百万円) を控除した数値です。また、当該期間の変動賃料合計額は、2,315 百万円となります。</p> <p>(注 3) G O P (Gross Operating Profit) とは、各物件の売上高から、次の営業費用（ただし、各物件の営業或いは所有に関して直接発生したものに限り、）を控除した残額をいいます。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並びに貸倒損失、⑫その他ホテル運営管理に関する直接経費</p> <p>(注 4) ステップアップの欄には、標準金額相当分を控除した金額を記載しております。</p>							

ご注意：この文章は、本投資法人の平成21年8月期運用状況の予想の修正に関して、一般に公表するための記者発表文であり、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とし、費用の変動要素を反映して算出しております。 固定資産税及び都市計画税等については、464百万円（12ヶ月分）が費用計上されることを前提としております。 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おります。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。 減価償却費につきましては、付随費用並びに平成21年8月期（第4期）の追加の資本的支出約1,125百万円を含めて定額法により算出しております。（平成21年2月期中間期 約881百万円、平成21年8月期通期 約1,796百万円）
財務費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成21年8月期（第4期）末の借入金残高は、<u>37,453百万円</u>となることを前提としております。 平成21年2月及び4月に予定されている総額29,200百万円のリファイナンス後の借入金残高24,700百万円の調達金利（金利、スプレッド、融資手数料の年償却率の合計）は、<u>年率約3.1%</u>になることを想定しております。 スプレッド型金利キャップ取引に伴う支払プレミアムの償却額は、約132百万円を想定しております。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <u>本日付の役員会で決議いたしました第三者割当による新投資口発行口数は14,019口であり、これにより、平成21年1月21日現在発行済みである91,700口を合計した105,719口を平成21年8月期末口数として前提としております。但し、期中に投資口の発行等を行うことにより変動する可能性があります。</u>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 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。
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おります。
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おります。 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おります。

（注1）上記の前提条件は、下線部分が今回の変更点です。それ以外は、平成20年10月22日付「平成20年8月期 決算短信」で公表した内容から変更はありません。

ご注意：この文章は、本投資法人の平成21年8月期運用状況の予想の修正に関して、一般に公表するための記者発表文であり、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。