

平成21年7月3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21年4月20日付の「平成21年8月期 中間決算短信」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) 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 5,995	百万円 2,761	百万円 1,755	百万円 1,753	円 16,584	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 5,359	百万円 2,216	百万円 1,207	百万円 1,205	円 11,400	円 0
増減額 (C)= B-A	百万円 △636	百万円 △544	百万円 △548	百万円 △548	円 △5,184	円 0
増減率 (D)= C/A	% △10.6	% △19.7	% △31.2	% △31.3	% △31.3	% 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、百分比率は小数点第2位以下を四捨五入して表示しております。

## 2. 運用状況の予想の修正理由

本投資法人が株式会社ホテルマネジメントジャパン(以下「HMJ」といいます。)に賃貸する「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」および「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。)の平成21年8月期におけるホテル売上及びホテルGOP(注)が、新型インフルエンザの影響等から減少する見込みとなったことに伴い、本投資法人の変動賃料が大幅に減少する見込みとなったため、修正するものです。後述のとおり、本投資法人の変動賃料額がホテルGOPから計算される変動賃料総基準額を上限とするために、変動賃料の減少幅はホテルの売上の減少幅(前回予想より4.8%減)より大きくなっています。また、今回の運用状況の予想の修正に際して、本投資法人の費用に関しても、一部見直しを行っております。

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。

(注) GOP (Gross Operating Profit) とは、各物件の売上高から、次の営業費用（但し、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

### 3. 運用状況の修正の概要

運用状況の修正の概要について、以下に項目毎に詳細を記載しております。

#### (1) 変動賃料算定の前提となる変動賃料導入5ホテル収益について

##### 1) ホテル売上

変動賃料導入5ホテル売上については、下記記載の新型インフルエンザによる影響と家計を取り巻く経済環境の悪化とが相俟って、前回予想に対して1,099百万円(4.8%)減少、前年に対して1,472百万円(6.3%)減少の21,840百万円を想定しております。(参考資料1)

##### ① 新型インフルエンザによる直接的影響

本年5月の月次開示に記載のとおり、新型インフルエンザの国内発生並びに感染拡大により、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、なんばオリエンタルホテル(関西地区2ホテル)を中心とする宿泊並びに料飲部門でのキャンセルが発生しております。

##### ② 新型インフルエンザによる間接的影響

新型インフルエンザの国内感染拡大に伴い、旅行・出張の自粛や外出を避けようとする行動から、全国的に交流人口が減少したことにより、ホテルの予約や利用そのものが落ち込んでおります。

関西地区2ホテルでは、5月においては対前年同月比で17.8%の売上減少となっており、6月においても対前年同月比で30%前後の売上減少が見込まれております。

夏休みにおけるレジャー需要についても、上述のとおり、新型インフルエンザと家計を取り巻く経済環境の悪化が要因と思われる消費者心理の冷え込みから、現状の変動賃料導入5ホテルの7月及び8月の予約状況は従前の予想を下回っており、各ホテルとも売上の予想を下げざるを得ない状況となっております。

#### 参考資料1:ホテル売上

(単位:百万円)

	第3期 実績	当期(第4期)		対前年比		対前回予想比	
		前回 予想	今回 予想	対前年比		対前回予想比	
				金額	%	金額	%
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	6,744	6,359	5,819	△ 925	△13.7%	△ 540	△8.5%
オリエンタルホテル東京ベイ	6,783	6,668	6,536	△ 247	△3.6%	△ 132	△2.0%
なんばオリエンタルホテル	1,976	1,882	1,768	△ 208	△10.5%	△ 114	△6.1%
ホテル日航アリビラ	5,853	5,833	5,592	△ 261	△4.5%	△ 241	△4.1%
変動賃料導入4ホテル合計	21,355	20,742	19,715	△ 1,640	△7.7%	△ 1,027	△5.0%
オリエンタルホテル広島(注1)	1,956	2,197	2,125	168	8.6%	△ 72	△3.3%
変動賃料導入5ホテル合計	23,312	22,939	21,840	△ 1,472	△6.3%	△ 1,099	△4.8%

(注1)第3期における本投資法人の本物件の保有期間は11ヶ月間ですが、比較分析のため12ヶ月分の数字を使用しており、未監査の数字です。

(注2)各ホテルの経営指標については、後記「参考資料5」をご参照ください。

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

変動賃料導入 5 ホテルの合計 GOP については、前回予想に対して 735 百万円 (11.9%) 減少、前年に対しては 890 百万円 (14.1%) 減少の 5,413 百万円を見込んでおります。(参考資料 2)

ホテルの運営(とりわけ宿泊部門)では、人件費を始めとした固定費用の割合が高いのが一般的であり、本年下期のように、特殊な要因により急激な売上の減少が起こり、売上が一定レベルを下回った場合、GOP の売上比率は著しく減少する傾向があります。

変動賃料導入 5 ホテルでは、本年 4 月以降、既に GOP の向上のため変動費用を中心とした経費削減や、固定費用の変動費用化に取り組んではおりますが、新型インフルエンザ発生を主因とする売上の急激な減少により、GOP の売上比率は低下するものと見込んでおります。

参考資料 2: ホテル GOP

(単位:百万円)

	第 3 期 実績	当期(第 4 期)		対前年比		対前回予想比	
		前回 予想	今回 予想	金額	%	金額	%
		変動賃料導入 5 ホテル合計	6,303	6,148	5,413	△ 890	△ 14.1%
売上に対する GOP 比率	27.2%	26.8%	24.8%	-	-	-	-

(注)第 3 期のオリエンタルホテル広島については、GOP 並びに GOP 比率の計算の基礎となる売上とも、本投資法人の本物件の保有期間は 11 ヶ月間で計算しております。

(2) 本投資法人の変動賃料:

本投資法人の営業収益にあたる総賃料収入は、上記記載のとおり変動賃料導入 5 ホテルの収益力低下により変動賃料が減少することを主因に、前回予想に対して 636 百万円 (10.6%) 減少、前年に対しては 704 百万円 (11.6%) 減少の 5,359 百万円を見込んでおります。(参考資料 3)

本投資法人が HMJ から収受する変動賃料については、原則、変動賃料導入 5 ホテルの売上の 10% (変動賃料導入 5 ホテルの売上が一定金額を超えた場合には、その超えた部分については、同売上の 30% もしくは 40%) を受け取るようになっております。しかしながら、一時的な特殊な要因によって HMJ の変動賃料の支払いが、その支払能力を超えることを回避し、スキーム全体の安定感を保つため、ホテル GOP に連動して算出される変動賃料総基準額を上限とする賃料体系となっております。

(注 1) 変動賃料体系の詳細については、平成 21 年 8 月期中間決算短信の 27 ページ記載の<参考情報>「1. HMJ の変動賃料の概要」も合わせてご参照ください。

(注 2) 変動賃料総基準額の計算方法については、「参考資料 4」並びに別紙「平成 21 年 8 月期(第 4 期)の運用状況予想の前提条件」の営業収益の項目を参照ください。

平成 21 年 8 月期中間決算短信(平成 21 年 4 月 20 日付)にてお知らせさせていただきましたとおり、平成 21 年 8 月期において HMJ から収受する変動賃料は、ホテル売上の急激な減少がホテル売上に対するホテル GOP 比率の低下を招くことから、変動賃料導入 5 ホテルの売上に変動賃料率を乗じて算出される金額ではなく、ホテル GOP に連動して算出される変動賃料総基準額となる見込みです。

変動賃料が変動賃料総基準額により算出される状況においては、前回予想と今回予想との差異を例にとってみると、ホテル売上の 1,099 百万円の減収は、ホテル GOP 735 百万円の減益を引き起こしております。そして、この GOP 735 百万円の減益は、変動賃料総基準額を 636 百万円減少させ、同額の変動賃料が減少する予想となっております。

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

(単位:百万円)

	第3期 実績	当期(第4期)		対前年比		対前回予想比	
		前回 予想	今回 予想	金額	%	金額	%
総賃料収入	6,063	5,995	5,359	△ 704	△11.6%	△ 636	△10.6%
変動賃料	2,315	2,219	1,583	△ 731	△31.6%	△ 636	△28.7%

参考資料4:変動賃料総基準額

	変動賃料総基準額の計算					ホテル売上高 に変動賃 料率を乗じ た金額 (b)	収受できる 変動賃料 (C) (a)と(b)の 小さい方
	変動賃料 ( 導入ホテル GOP	変動賃料 — 導入ホテル 固定賃料	— 運営支援 会社への 報酬(注)	) x 90% =	変動賃料 総基準額 (a)		
第4期今回 予想	( 5,413	- 3,221	- 433	) x 90% =	1,583	< 2,184	1,583
第4期前回 予想	( 6,148	- 3,221	- 460	) x 90% =	2,219	< 2,293	2,219
第3期実績	( 6,303	- 3,202	- 505	) x 90% =	2,335	> 2,315	2,315
第2期実績	( 6,007	- 3,000	- 534	) x 90% =	2,225	> 2,109	2,109

(注)運営支援会社への報酬の金額は、株式会社JALホテルズと株式会社アーコンホスピタリティへの合計金額であり、運営を支援するホテルの売上並びにGOPによって変動します。

(3) 本投資法人の費用の一部見直し

前回予想に対しての費用の一部見直しの額は、総額で約 90 百万円の減少を見込んでおり、主な減少項目は以下のとおりとなっております。

- ① 減価償却費及び除却損 約 24 百万円
  - ② 資産運用報酬 約 28 百万円
  - ③ その他一般管理費等 約 37 百万円
- 合計 約 90 百万円

本投資法人の資産運用会社としては、今回の大きな減配予想となった事実を、真摯に受け止めており、かかる厳しい経営環境ではありますが、本投資法人の利益の最大化のために、ホテルの資産価値・競争力の向上に取り組むと同時に、本投資法人の運用全般に全力を注いでまいりますので、引き続き、宜しくお願い申し上げます。

【注記】

1. 上記予想数値は、上記および別紙「平成 21 年 8 月期(第 4 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、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5:ホテル経営指標

神戸メリケンパークオリエンタルホテル	今回予想		上期実績	下期 今回予想	通期 今回予想	ホテル日航アビニオ	今回予想		上期実績	下期 今回予想	通期 今回予想
		客室稼働率(%)	74.9%	63.7%	69.2%			客室稼働率(%)	73.4%	79.7%	76.6%
ADR(円)	15,896	14,270	15,158	ADR(円)	22,327	32,862	27,871				
RevPAR(円)	11,905	9,088	10,496	RevPAR(円)	16,378	26,193	21,337				
売上高(百万円)	¥3,122	¥2,697	¥5,819	売上高(百万円)	¥2,303	¥3,289	¥5,592				
前回予想		上期実績	下期 前回予想	通期 前回予想	前回予想		上期実績	下期 前回予想	通期 前回予想		
	客室稼働率(%)	74.9%	81.1%	78.0%		客室稼働率(%)	73.4%	80.3%	76.8%		
ADR(円)	15,896	15,660	15,787	ADR(円)	22,327	34,944	28,986				
RevPAR(円)	11,905	12,695	12,314	RevPAR(円)	16,378	28,052	22,274				
売上高(百万円)	¥3,122	¥3,237	¥6,359	売上高(百万円)	¥2,303	¥3,530	¥5,833				
前年実績		上期実績	下期実績	通期実績	前年実績		上期実績	下期実績	通期実績		
	客室稼働率(%)	76.0%	80.1%	78.0%		客室稼働率(%)	71.1%	83.6%	77.4%		
ADR(円)	15,442	15,455	15,448	ADR(円)	21,646	33,987	28,347				
RevPAR(円)	11,732	12,372	12,049	RevPAR(円)	15,394	28,404	21,934				
売上高(百万円)	¥3,374	¥3,370	¥6,744	売上高(百万円)	¥2,262	¥3,590	¥5,853				

オリエンタルホテル東京ベイ	今回予想		上期実績	下期 今回予想	通期 今回予想	オリエンタルホテル広島	今回予想		上期実績	下期 今回予想	通期 今回予想
		客室稼働率(%)	89.3%	70.1%	79.6%			客室稼働率(%)	73.4%	71.1%	72.3%
ADR(円)	17,928	20,296	18,984	ADR(円)	8,958	9,037	8,997				
RevPAR(円)	16,002	14,221	15,108	RevPAR(円)	6,576	6,427	6,501				
売上高(百万円)	¥3,448	¥3,088	¥6,536	売上高(百万円)	¥1,109	¥1,015	¥2,125				
前回予想		上期実績	下期 前回予想	通期 前回予想	前回予想		上期実績	下期 前回予想	通期 前回予想		
	客室稼働率(%)	89.3%	76.8%	83.0%		客室稼働率(%)	73.4%	76.0%	74.7%		
ADR(円)	17,928	20,375	19,074	ADR(円)	8,958	9,052	9,006				
RevPAR(円)	16,002	15,646	15,826	RevPAR(円)	6,576	6,881	6,730				
売上高(百万円)	¥3,448	¥3,220	¥6,668	売上高(百万円)	¥1,109	¥1,088	¥2,197				
前年実績		上期実績	下期実績	通期実績	前年実績(注)		上期実績	下期実績	通期実績		
	客室稼働率(%)	81.3%	78.0%	79.6%		客室稼働率(%)	62.6%	64.2%	62.6%		
ADR(円)	18,316	21,365	19,817	ADR(円)	8,638	9,075	8,876				
RevPAR(円)	14,893	16,666	15,784	RevPAR(円)	5,408	5,826	5,556				
売上高(百万円)	¥3,374	¥3,408	¥6,783	売上高(百万円)	¥990	¥966	¥1,956				

なんばオリエンタルホテル	今回予想		上期実績	下期 今回予想	通期 今回予想
		客室稼働率(%)	80.4%	66.9%	73.6%
ADR(円)	10,604	10,378	10,499		
RevPAR(円)	8,520	6,941	7,724		
売上高(百万円)	¥925	¥843	¥1,768		
前回予想		上期実績	下期 前回予想	通期 前回予想	
	客室稼働率(%)	80.4%	81.7%	81.1%	
ADR(円)	10,604	10,712	10,658		
RevPAR(円)	8,520	8,756	8,638		
売上高(百万円)	¥925	¥957	¥1,882		
前年実績		上期実績	下期実績	通期実績	
	客室稼働率(%)	88.7%	85.0%	86.8%	
ADR(円)	10,539	10,763	10,649		
RevPAR(円)	9,350	9,146	9,248		
売上高(百万円)	¥999	¥976	¥1,976		

(注)本投資法人の本物件の保有期間は11ヶ月間ですが、前年実績は、12ヶ月分の数字を使用しており、未監査の数字です。

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。

【別紙】

平成 21 年 8 月期（第 4 期）の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件																																													
計算期間	・ 平成 21 年 8 月期（第 4 期）：平成 20 年 9 月 1 日～平成 21 年 8 月 31 日(365 日)																																													
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用状況の予想にあたっては、平成 21 年 7 月 3 日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。</li> <li>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>																																													
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益につきましては、平成 21 年 7 月 3 日時点で保有している運用資産に関する賃貸借契約等とともに、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しております。</li> <li>HM J がホテル賃借人となる変動賃料導入 5 ホテルから受領する変動賃料については、変動賃料導入 5 ホテルの営業期間売上高に変動賃料率を乗じた変動賃料合計額 2,183 百万円ではなく、変動賃料総基準額である 1,583 百万円を見込んでおります。これは、営業期間売上高に変動賃料率を乗じた変動賃料合計額は、変動賃料総基準額を上限とすることが HM J との賃貸借契約書上定められており、平成 21 年 8 月期（第 4 期）においては、営業期間売上高に変動賃料率を乗じた変動賃料合計額が、変動賃料総基準額を超えることを想定しているためです。（注 1）</li> <li>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 GOP 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 GOP」といいます。）の 90 パーセント相当額をいい、平成 21 年 8 月期における変動賃料総基準額の見込額は下記のとおり算出されています。 <ul style="list-style-type: none"> <li>変動賃料導入 5 ホテルの予想 GOP 合計：5,413 百万円</li> <li>変動賃料導入 5 ホテルの固定賃料合計額：△3,221 百万円</li> <li>運営支援会社への予想報酬：△433 百万円</li> </ul> </li> <li>予想修正 GOP（上記合計）：1,759 百万円</li> <li>変動賃料総基準額（予想修正 GOP の 90%）：1,583 百万円（注 2）</li> </ul> <p>＜変動賃料合計額と変動賃料総基準額の比較＞（百万円未満切捨て）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ホテル名</th> <th rowspan="2">平成21年8月期 (第4期) 予想売上高</th> <th rowspan="2">ステップアップ 売上高 基準点</th> <th colspan="2">変動賃料率</th> <th colspan="4">変動賃料</th> </tr> <tr> <th>標準率</th> <th>ステップアップ率</th> <th>標準 (a)</th> <th>ステップアップ (b)</th> <th>変動賃料 合計額 (a+b)</th> <th>変動賃料 総基準額 (合計)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>神戸メリケンパーク オリエンタルホテル</td> <td rowspan="3">19,715</td> <td rowspan="3">21,440</td> <td rowspan="3">10%</td> <td rowspan="3">30%</td> <td rowspan="3">1,971</td> <td rowspan="3">0</td> <td rowspan="3">1,971</td> <td rowspan="3">1,583</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル 東京ベイ</td> </tr> <tr> <td>なんばオリエンタル ホテル</td> </tr> <tr> <td>ホテル日航アリビラ</td> <td rowspan="2">2,125</td> <td rowspan="2">2,204</td> <td rowspan="2">10%</td> <td rowspan="2">40%</td> <td rowspan="2">212</td> <td rowspan="2">0</td> <td rowspan="2">212</td> <td rowspan="2"></td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル 広島</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>21,840</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2,184</td> <td>0</td> <td>2,184</td> <td>1,583</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注 1） 変動賃料の取り決めの詳細は平成 21 年 4 月 20 日付け平成 21 年 8 月期中間決算短信の 27 ページ「＜参考情報＞1. HM J の変動賃料の概要」をご参照ください。</p> <p>（注 2） 前期（平成 20 年 8 月期）の変動賃料総基準額は修正 GOP の 90 パーセント相当額である 2,335 百万円になります。この修正 GOP は、当該期間の GOP 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 百万円となっております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	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 (a)	ステップアップ (b)	変動賃料 合計額 (a+b)	変動賃料 総基準額 (合計)	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	19,715	21,440	10%	30%	1,971	0	1,971	1,583	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	2,125	2,204	10%	40%	212	0	212		オリエンタルホテル 広島	合 計	21,840				2,184	0	2,184	1,583
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 (a)		ステップアップ (b)	変動賃料 合計額 (a+b)	変動賃料 総基準額 (合計)																																						
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	19,715	21,440	10%	30%	1,971	0	1,971	1,583																																						
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	2,125	2,204	10%	40%	212	0	212																																							
オリエンタルホテル 広島																																														
合 計	21,840				2,184	0	2,184	1,583																																						

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>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 固定資産税及び都市計画税等については、463百万円（12ヶ月分）が費用計上されることを前提としております。</li> <li>・ 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741百万円を含めて定額法により算出しております。（平成21年8月期通期 約1,757百万円）</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。</li> </ul>
<p>財務費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平成21年2月末の借入金残高は40,453百万円、平成21年3月末の借入金残高は37,453百万円であり、この平成21年3月末の残高が平成21年8月末まで変更がないことを前提としております。</li> <li>・ 通年の金利、スプレッド、融資手数料の年償却額の合計は約866百万円で、調達金利は年率約2.2%になることを想定しております。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
<p>投資口の発行</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平成21年8月末まで投資口の追加発行がないことを前提としております。</li> <li>・ 1口当たりの当期純利益及び分配金は、当中間期末時点の発行済投資口数105,719口が平成21年8月末においても変化がないことを前提としております。</li> </ul>
<p>1口当たり分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <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>
<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おります。</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おります。</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おります。</li> </ul>

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。