

2022年8月24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 取締役 財務企画本部長 花村 誠
TEL: 03-6422-0530

2022年12月期(第23期)中間期の運用状況の予想と実績値との差異
並びに2022年12月期(第23期)の運用状況及び分配金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。)は、2022年2月25日付「2021年12月期 決算短信(REIT)」において(未定)と公表した2022年12月期中間期(2022年1月1日~2022年6月30日)の運用状況の予想と本日公表の実績値に差異が生じたので、お知らせいたします。また、最近の業績動向を踏まえ、同じく(未定)としていた2022年12月期通期(2022年1月1日~2022年12月31日)の運用状況及び分配金の予想につき、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. 2022年12月期中間期(2022年1月1日~2022年6月30日)の運用状況の予想と実績値との差異

	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 (未定)	百万円 (未定)	百万円 (未定)	百万円 (未定)	円 —	円 —
今回発表(実績) (B)	百万円 5,431	百万円 323	百万円 △470	百万円 △471	円 —	円 —
増減額 (C)=(B)-(A)	百万円 —	百万円 —	百万円 —	百万円 —	円 —	円 —
増減率 (D)=(C)/(A)	% —	% —	% —	% —	% —	% —
(参考) 2021年12月期中間期	百万円 4,589	百万円 △699	百万円 △1,488	百万円 △1,488	円 —	円 —

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の2022年12月期(第23期)中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び2022年12月期(第23期)の運用状況及び分配金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. 2022年12月期（2022年1月1日～2022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 (未定)	百万円 (未定)	百万円 (未定)	百万円 (未定)	円 (未定)	円 (未定)
今回修正予想 (B)	百万円 13,337	百万円 2,827	百万円 1,159	百万円 1,158	円 333	円 —
増減額 (C)=(B)-(A)	百万円 —	百万円 —	百万円 —	百万円 —	円 —	円 —
増減率 (D)=(C)/(A)	% —	% —	% —	% —	% —	% —
(参考) 2021年12月期	百万円 13,633 (注1)	百万円 2,959	百万円 1,298	百万円 1,296	円 366	円 —

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期)259円(予想期中平均投資口数4,467,006口により算出しています。)

(注1) 不動産等売却益3,258百万円を含みます。

(注2) 1口当たり分配金は、本日時点の発行済投資口数4,467,006口により算出しています。

(注3) 当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額(332百万円)を上乗せした金額を分配金総額とする予定です。

(注4) 上記運用状況及び分配金の予想の前提条件については、後記「<参考情報1>2022年12月期(第23期)通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

(注5) 百万円未満の数値は切り捨て、百分率は小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

3. 運用状況の予想の修正理由

新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、未定としていた2022年12月期通期の運用状況及び分配金の予想について修正することといたしましたので、お知らせいたします。

2022年は変異株の影響が年初より続く一方で、行動制限緩和の動きが広がり、国内レジャー需要回復の兆しが見られるようになってきました。インバウンドについては入国者数の制限緩和が進み、6月には観光目的での入国が一部可能になるなど、正常化に向かっての動きが見られています。依然として新変異株の流行等新型コロナウイルス感染症の影響により不透明なマーケットであるものの、今後、国内旅行需要を中心とした宿泊需要の回復傾向は続いていくと考えています。

このような状況を踏まえ、2022年12月期の運用状況の予想において、不動産運用収益は、主に変動賃料、運営委託収入の増加により、前年比2,962百万円の増加を見込んでいます。また、営業費用が前年比163百万円減少し、営業外費用は財務コストの減少等により前年比67百万円減少する見込みであり、結果として、当期純利益は1,158百万円を見込んでいます。当期純利益は、不動産等売却益を3,258百万円計上した前期と比較すると138百万円減少する見込みです。

運用状況の詳細につきましては、後記「4. 運用状況及び分配金の予想のハイライト」を、変動賃料等導入のホテルの運営業績の詳細につきましては、「<参考情報2>ホテル運営指標、売上及びGOP」をそれぞれご参照ください。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2022年12月期(第23期)中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び2022年12月期(第23期)の運用状況及び分配金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。

4. 運用状況及び分配金の予想のハイライト

2022年12月期通期の運用状況及び分配金の予想並びに2021年12月期通期の運用状況及び分配金の実績との比較と主な差異要因

(単位：百万円)

	2021年 12月期 (第22期)	2022年 12月期 (第23期)	前期実績比		差異要因
	実績 (A)	予想 (B)	(B)-(A)	増減率	
物件					
物件数 (件)	41	41	-	-	
取得価格	363,542	363,542	-	-	
損益					
営業収益	13,633	13,337	△ 296	△2.2%	
不動産運用収益	10,374	13,337	2,962	28.6%	
うち固定賃料	6,413	6,273	△ 140	△2.2%	・イシグループホテル +114百万円 ・HMJリブランド2ホテル △168百万円 ・その他ホテル、テナント +6百万円 ・2021年売却物件 △92百万円
構成割合	61.8%	47.0%			
うちその他収入	872	918	46	5.3%	
構成割合	8.4%	6.9%			
うち変動賃料	3,088	6,145	3,056	99.0%	・HMJ14ホテル +2,895百万円 ・アコグループホテル +152百万円 ・イシグループホテル △51百万円 ・その他ホテル、テナント +93百万円 ・2021年売却物件 △33百万円
構成割合	29.8%	46.1%			
不動産等売却益	3,258	-	△ 3,258	△100.0%	
NOI (注1)	6,366	9,452	3,085	48.5%	
NOI利回り	1.8%	2.6%			
償却後NOI (注1)	1,544	4,703	3,159	204.6%	
償却後NOI利回り	0.4%	1.3%			
営業利益	2,959	2,827	△ 132	△4.5%	
経常利益	1,298	1,159	△ 138	△10.6%	
純利益	1,296	1,158	△ 138	△10.7%	
分配金					
一時差異等調整積立金 (負ののれん) 取崩額	335	332	△ 2	△0.8%	一時差異等調整積立金の取崩額 (注2)
分配金総額	1,634	1,487	△ 147	△9.0%	2021年：50年償却262百万円、固定資産除却損16百万円、商標権の償却費56百万円
投資口数 (口)	4,467,006	4,467,006	-	-	2022年：50年償却262百万円、固定資産除却損13百万円、商標権の償却費56百万円
1口当たり分配金(円)	366	333	△ 33	△9.0%	

(注1) 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 + 資産除去債務費用、
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。以下同じです。

(注2) 一時差異等調整積立金の取崩額の詳細については、後記「<参考情報1>2022年12月期(第23期)通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。以下同じです。

(注3) HMJ 5ホテルとは、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。) を賃借人とする以下の5ホテルをいいます。

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

HMJ 14ホテルとは、HMJ 5ホテルにHMJの子会社を賃借人とする以下の9ホテルを加えた14ホテルをいいます。

オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ
シェラトングランドホテル広島 (アクティブインターシティ広島の主要施設)
オリエンタルホテル福岡 博多ステーション

<ご注意>この文書は、本投資法人の2022年12月期(第23期)中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び2022年12月期(第23期)の運用状況及び分配金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。

ホリデイ・イン大阪難波
ヒルトン成田
インターナショナルガーデンホテル成田
ホテル日航奈良
ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋
ヒルトン東京お台場

HM J リブランド2 ホテルとは、リブランドにより、2021年に賃借人がHM J の子会社に変更された以下の2 ホテルをいいます。

ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神
オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ

HM J 16ホテルとは、HM J 14ホテルにHM J リブランド2 ホテルを加えた16ホテルをいいます。以下同じです。

(注4) アコーグループホテルとは、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5 ホテルをいいます。以下同じです。

(注5) イシングループホテルとは、ザ・ビー 水道橋、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー 八王子及びザ・ビー 博多の4 ホテルをいいます。以下同じです。

(注6) 変動賃料等導入 25 ホテルとは、HM J 16 ホテルにアコーグループホテル及びイシングループホテルを加えた 25 ホテルをいいます。以下同じです。

【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

*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.jhrth.co.jp/>

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の2022年12月期（第23期）中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び2022年12月期（第23期）の運用状況及び分配金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。

<参考情報1>2022年12月期（第23期）通期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件				
計算期間	・2022年12月期（第23期）通 期：2022年1月1日～2022年12月31日（365日）				
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在で本投資法人が保有する41物件を前提としています。 ・2022年12月期（第23期）末までに運用資産の異動（新規物件の取得、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。 				
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・営業収益につきましては、本日現在で有効な賃貸借契約等の条件を基に、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。なお、ホテル以外に商業施設又はオフィス等との賃貸借契約がある場合には、当該賃貸借契約を基に算出した営業収益を含みます。また、新型コロナウイルス感染症の影響により営業収益が大きく変動する可能性があります。 ・主なホテルの賃料等につきましては、以下の前提で算出しています。 				
	(1) HMJ14ホテル 2022年2月25日付で定期建物賃貸借契約の覚書を締結しました。2022年1月1日から2022年12月31日までの賃料は変動賃料のみとなり、ホテル毎にホテルAGOP（注1）に変動賃料率を乗じ算出します。ただし、AGOPが0未満の場合、変動賃料は0となります。				
	（単位：百万円）				
			ホテル AGOP	変動 賃料率	変動 賃料
	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	中間期 通 期	92 447	86.0%	79 384
	オリエンタルホテル 東京ベイ	中間期 通 期	276 809		79.0%
	なんばオリエンタルホテル	中間期 通 期	183 402	91.0%	
	ホテル日航アリビラ	中間期 通 期	63 977		74.0%
	オリエンタルホテル広島	中間期 通 期	332 584	89.0%	
	オリエンタルホテル 沖縄 リゾート&スパ	中間期 通 期	△154 244		89.0%
	シェラトングランドホテル 広島（注2）	中間期 通 期	106 331	93.0%	
	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	中間期 通 期	193 591		97.0%
	ホリデイ・イン大阪難波	中間期 通 期	109 151	98.0%	
	ヒルトン成田	中間期 通 期	68 102		95.0%
	インターナショナル ガーデンホテル成田	中間期 通 期	117 188	95.0%	

<ご注意>この文書は、本投資法人の2022年12月期（第23期）中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び2022年12月期（第23期）の運用状況及び分配金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。

項目	前提条件															
		ホテル AGOP	変動 賃料率	変動 賃料												
ホテル日航奈良	中間期	8	95.0%	8												
	通期	172		164												
ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋（注3）	中間期	△10	87.0%	—												
	通期	△34		—												
ヒルトン東京お台場	中間期	△10	97.0%	—												
	通期	707		686												
合計	中間期	1,374	—	1,384												
	通期	5,678	—	5,010												
<p>（注1）AGOP（Adjusted GOP=調整後GOP）とは、GOPから一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。また、GOPとはGross Operating Profit（売上高営業利益）であり、ホテルの売上高から人件費、一般管理費等ホテルの運営にかかる費用を控除した残額をいいます。以下同じです。</p> <p>（注2）アクティブインターシティ広島は主要施設であるシェラトングランドホテル広島の賃料について記載しています。なお、アクティブインターシティ広島のオフィス及び商業テナントの固定賃料及び変動賃料は以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>変動賃料</th> <th>固定賃料</th> <th>賃料合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>3</td> <td>251</td> <td>254</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>5</td> <td>501</td> <td>507</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注3）ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋は通期での休館を前提としています。</p> <p>（2）HMJリブランド2ホテル</p> <p>ホテル オリエンタルエクスプレス 福岡天神及びオリエンタルホテル ユニバーサル・シティは、それぞれ2021年6月18日及び2021年7月1日にHMJの子会社を賃借人としてリブランドしました。2021年2月12日付で締結したリブランド後の定期建物賃貸借契約に定める固定及び変動賃料の前提条件につきましては、以下のとおりです。</p> <p><ホテル オリエンタルエクスプレス 福岡天神></p> <p>賃貸借期間：2021年6月18日から2031年12月31日まで</p> <p>賃料合計 = 固定賃料+変動賃料</p> <p>固定賃料 = 150百万円（年間実額）</p> <p>なお、2021年6月18日から2022年6月30日までは固定賃料が免除されており、2022年12月期の固定賃料は、賃貸借期間全体の固定賃料総額1,425百万円を賃貸借期間で按分した平均固定賃料月額11百万円の12ヶ月分135百万円の計上を見込んでいます。</p> <p>変動賃料 = [ホテルAGOP - AGOP基準額165百万円] × 変動賃料率（97.0%）</p> <p><オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ></p> <p>賃貸借期間：2021年7月1日から2031年12月31日まで</p> <p>賃料合計 = 固定賃料+変動賃料</p> <p>固定賃料 = 350百万円（年間実額）</p> <p>なお、2021年7月1日から2022年6月30日までは固定賃料が免除されており、2022年12月期の固定賃料は、賃貸借期間全体の固定賃料総額3,325百万円を賃貸借期間で按分した平均固定賃料月額26</p>						変動賃料	固定賃料	賃料合計	中間期	3	251	254	通期	5	501	507
	変動賃料	固定賃料	賃料合計													
中間期	3	251	254													
通期	5	501	507													

<ご注意>この文書は、本投資法人の2022年12月期（第23期）中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び2022年12月期（第23期）の運用状況及び分配金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。

項目	前提条件				
	<p>百万円の12ヶ月分316百万円の計上を見込んでいます。 変動賃料 = [ホテルAGOP - AGOP基準額370百万円] × 変動賃料率 (95.0%)</p> <p>HMJ リブランド2ホテルの変動賃料は以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p>				
		ホテル AGOP	AGOP 基準額	変動 賃料率	変動 賃料
ホテル オリエンタルエクスプレス 福岡天神	中間期	32	82	97.0%	—
	通期	134	165		—
オリエンタルホテル ユニバーサル・ シティ	中間期	30	185	95.0%	—
	通期	336	370		—
合計	中間期	62	—	—	—
	通期	471	—	—	—
	<p>(3) その他の変動賃料等導入ホテルの運営委託収入 (注4) 及び変動賃料</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p>				
		中間期	通期		
イビス スタイルズ 京都ステーション (注4)		—	11		
イビス スタイルズ 札幌 (注4)		0	114		
メルキュールホテル札幌 (注4)		—	93		
メルキュールホテル沖縄那覇 (注4)		4	18		
メルキュールホテル横須賀		66	125		
ザ・ビー 水道橋		—	—		
ザ・ビー 池袋		162	249		
ザ・ビー 八王子		—	—		
ザ・ビー 博多		—	—		
コンフォートホテル東京東日本橋		—	—		
スマイルホテル日本橋三越前		—	—		
チサンホテル蒲田		4	28		
チサンイン蒲田		3	15		
ヒルトン東京ベイ		非開示 (注5)	非開示 (注5)		
ヒルトン名古屋		非開示 (注5)	非開示 (注5)		
合計		475	1,129		
	<p>(注4) 運営委託方式を導入しています。運営委託方式とは、所有するホテル不動産に関して、そのホテル運営を運営受託者に委託して、その事業結果を不動産運用収入として本投資法人に取り込むものです。各ホテルのGOPの金額は運営委託収入として営業収益に計上され、GOPがマイナス (GOL) の場合、その金額は運営委託費用として営業費用項目に計上されます。運営委託費用として計上される各ホテルのGOLは以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p>				
		中間期	通期		
イビス スタイルズ 京都ステーション		△17	—		
メルキュールホテル札幌		△2	—		
合計		△20	—		
	<p>(注5) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから非開示としています。</p>				

<ご注意>この文書は、本投資法人の2022年12月期(第23期)中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び2022年12月期(第23期)の運用状況及び分配金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。

項目	前提条件																		
	<ul style="list-style-type: none"> 変動賃料及び運営委託収入の内訳は下記のとおりです。 <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HM J 14ホテル</td> <td>1,384</td> <td>5,010</td> </tr> <tr> <td>HM J リブランド2 ホテル</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>オフィス及び商業テナント (注6)</td> <td>3</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>その他の変動賃料等導入ホテル</td> <td>475</td> <td>1,129</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,863</td> <td>6,145</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注6) アクティブインターシティ広島のホテルのオフィス及び商業テナントの変動賃料について記載しています。 (注7) 変動賃料の詳細につきましては、本日付「2022年12月期 中間決算短信 (REIT)」の「3. 参考情報 (1) 運用資産等の価格に関する情報 ②投資資産 (ハ) その他投資資産の主要なもの C. ホテル事業の概要 (i) 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。</p>		中間期	通 期	HM J 14ホテル	1,384	5,010	HM J リブランド2 ホテル	—	—	オフィス及び商業テナント (注6)	3	5	その他の変動賃料等導入ホテル	475	1,129	合計	1,863	6,145
	中間期	通 期																	
HM J 14ホテル	1,384	5,010																	
HM J リブランド2 ホテル	—	—																	
オフィス及び商業テナント (注6)	3	5																	
その他の変動賃料等導入ホテル	475	1,129																	
合計	1,863	6,145																	
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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1,923百万円が費用計上されることを前提としています。 資本的支出につきましては、2022年12月期 (第23期) の資本的支出額は4,716百万円 (資本的支出Ⅰ3,366百万円、資本的支出Ⅱ1,349百万円) を見込んでいます。2022年12月期において資本的支出Ⅲの予定はありません。 (注) 本投資法人は、資本的支出をⅠ 建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出、Ⅱ 建物の躯体や設備に関わらないが、運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出、及びⅢ ホテルの競争力向上を目的とした客室改装等の戦略的資本的支出の3種類に区分しています。 減価償却費につきましては、上記の資本的支出予定額を含めて定額法により算出しており4,733百万円を見込んでいます。 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ります。 																		
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及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及びその他営業外費用として1,680百万円を見込んでいます。 新投資口の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。 																		
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2022年6月末日時点の有利子負債 (借入金及び投資法人債の合計) 残高は164,754百万円、2022年12月末日時点164,754百万円を前提としています。 2022年12月期 (第23期) 下期中に返済期限が到来する借入金は17,625百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 2022年12月期 (第23期) 下期中に償還期限が到来する投資法人債は6,000百万円ありますが、同額の投資法 																		

<ご注意>この文書は、本投資法人の2022年12月期 (第23期) 中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び2022年12月期 (第23期) の運用状況及び分配金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。

項目	前提条件																
	人債を発行することを前提としています。																
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・2022年12月期（第23期）の1口当たり分配金は、下記の前で算出しています。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">当期純利益</td> <td style="text-align: right;">1,158百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">負ののれん50年償却額（注1）</td> <td style="text-align: right;">262百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">固定資産除却損（注2）</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">商標権の償却額（注3）</td> <td style="text-align: right;">56百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">分配可能額</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">1,491百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行済投資口の総口数</td> <td style="text-align: right;">4,467,006口</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black; padding-left: 20px;">1口当たり分配金</td> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black; text-align: right;">333円</td> </tr> </table> <p>（注1）毎期262百万円（「負ののれん50年償却額」といいます。）を一時差異等調整積立金の残高を上限に、分配金とするために取り崩す予定です。</p> <p>（注2）固定資産除却損として計上される金額は、一時差異等調整積立金（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。</p> <p>（注3）商標権については、定額法により10年で償却します。今期計上される予定の償却額については、一時差異等調整積立金（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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、運用資産の異動、ホテル賃借人等の異動やホテル賃借人等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、発行される投資口等を含む種々の要因により変動する可能性があります。 ・2022年12月期（第23期）分配金に一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当した後の一時差異等調整積立金（負ののれん）残高は9,643百万円を見込んでいます。 	当期純利益	1,158百万円	一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し		負ののれん50年償却額（注1）	262百万円	固定資産除却損（注2）	13百万円	商標権の償却額（注3）	56百万円	分配可能額	1,491百万円	発行済投資口の総口数	4,467,006口	1口当たり分配金	333円
当期純利益	1,158百万円																
一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し																	
負ののれん50年償却額（注1）	262百万円																
固定資産除却損（注2）	13百万円																
商標権の償却額（注3）	56百万円																
分配可能額	1,491百万円																
発行済投資口の総口数	4,467,006口																
1口当たり分配金	333円																
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います。 																
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託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。 ・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。 ・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。 																

<ご注意>この文書は、本投資法人の2022年12月期（第23期）中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び2022年12月期（第23期）の運用状況及び分配金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。

<参考情報2> ホテル運営指標、売上及びGOP

各数値については、ホテル賃借人等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、個々の数値・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注意ください。

ADR（注1）及びRevPAR（注2）は円未満を四捨五入、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、客室稼働率及び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。

<1> HMJ16ホテル

		2021年12月期		2022年12月期		
		実績	2019年比	上期：実績 下期：予想 通期：予想	前期比	2019年比
客室稼働率	上期	26.4%	△59.5pt	54.6%	28.2pt	△31.3pt
	下期	47.8%	△40.6pt	69.2%	21.4pt	△19.2pt
	通期	37.2%	△50.0pt	62.0%	24.8pt	△25.2pt
ADR	上期	12,615	△26.2%	12,292	△2.6%	△28.1%
	下期	14,038	△26.2%	16,239	15.7%	△14.6%
	通期	13,537	△25.1%	14,514	7.2%	△19.7%
RevPAR	上期	3,333	△77.3%	6,716	101.5%	△54.2%
	下期	6,709	△60.1%	11,238	67.5%	△33.1%
	通期	5,035	△68.0%	8,995	78.7%	△42.9%
売上 (百万円)	上期	8,429	△66.8%	12,720	50.9%	△49.8%
	下期	13,140	△54.0%	19,491	48.3%	△31.8%
	通期	21,569	△60.0%	32,211	49.3%	△40.3%
GOP (百万円)	上期	△164	△102.1%	1,536	—%	△80.5%
	下期	2,178	△79.5%	4,878	124.0%	△54.0%
	通期	2,014	△89.1%	6,414	218.4%	△65.3%

(注1) ADR：平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

(注2) RevPAR：販売可能客室数当たり宿泊部門売上（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいいます。以下同じです。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2022年12月期（第23期）中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び2022年12月期（第23期）の運用状況及び分配金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 > 変動賃料等導入 25 ホテル

		2021年12月期		2022年12月期		
		実績	2019年比	上期：実績 下期：予想 通期：予想	前期比	2019年比
客室稼働率	上期	29.5%	△56.0pt	55.8%	26.3pt	△29.6pt
	下期	48.7%	△38.6pt	69.9%	21.2pt	△17.4pt
	通期	39.2%	△47.2pt	62.9%	23.7pt	△23.5pt
ADR	上期	10,755	△30.9%	10,872	1.1%	△30.1%
	下期	12,143	△28.9%	14,089	16.0%	△17.5%
	通期	11,625	△28.8%	12,675	9.0%	△22.4%
Rev PAR	上期	3,169	△76.2%	6,063	91.4%	△54.4%
	下期	5,913	△60.4%	9,846	66.5%	△34.0%
	通期	4,552	△67.7%	7,971	75.1%	△43.5%
売上 (百万円)	上期	9,512	△67.3%	14,364	51.0%	△50.6%
	下期	14,567	△55.0%	21,780	49.5%	△32.8%
	通期	24,079	△60.8%	36,144	50.1%	△41.2%
GOP (百万円)	上期	△96	△101.0%	1,819	—%	△80.8%
	下期	2,463	△79.9%	5,387	118.7%	△56.0%
	通期	2,367	△89.1%	7,206	204.4%	△66.8%

<ご注意>この文書は、本投資法人の2022年12月期(第23期)中間期の運用状況の予想と実績値との差異及び2022年12月期(第23期)の運用状況及び分配金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。