

平成 30 年 1 月 9 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 I R 部長 花村 誠
 TEL：03-6422-0530

平成 29 年 12 月期（第 18 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 30 年 12 月期（第 19 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、平成 29 年 8 月 22 日付「平成 29 年 12 月期中間決算短信（REIT）」において公表した平成 29 年 12 月期通期（平成 29 年 1 月 1 日～平成 29 年 12 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想を修正するとともに、新たに平成 30 年 12 月期（平成 30 年 1 月 1 日～平成 30 年 12 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 平成29年12月期通期（平成29年1月1日～平成29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 25,573	百万円 15,523	百万円 13,693	百万円 13,692	円 3,590	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 25,482	百万円 15,754	百万円 13,996	百万円 13,994	円 3,680	円 0
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 △91	百万円 230	百万円 302	百万円 302	円 90	円 0
増減率 (D) = (C) / (A)	% △0.4	% 1.5	% 2.2	% 2.2	% 2.5	% 0.0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期)3,603円(期中平均投資口数3,883,679口により算出しています。)

(注1) 1口当たり分配金は、本日時点の発行済投資口数4,010,847口により算出しています。

(注2) 一時差異等調整積立金768百万円を取り崩して分配する予定です。

(注3) 百万円未満の数值は切り捨て、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。

2. 平成30年12月期（平成30年1月1日～平成30年12月31日）の運用状況及び分配金の予想

	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
平成 30 年 12 月期 中間期	百万円 12,177	百万円 7,098	百万円 6,242	百万円 6,242	円 —	円 —
平成 30 年 12 月期 通期	百万円 26,567	百万円 16,094	百万円 14,295	百万円 14,294	円 3,705	円 0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期)3,564円(予想期中平均投資口数4,010,847口により算出しています。)

(注1) 1口当たり分配金は、本日時点の発行済投資口数4,010,847口により算出しています。

(注2) 一時差異等調整積立金565百万円を取り崩して分配する予定です。

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成29年12月期（第18期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成30年12月期（第19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。

- (注3) 上記運用状況の予想の前提条件については、後記「<参考情報>平成30年12月期(第19期)通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。
- (注4) 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。

3. 平成29年12月期通期(平成29年1月1日～平成29年12月31日)の運用状況の予想の修正理由

ザ・ビー6ホテル(注1)の変動賃料は前回予想に対して増加を見込むものの、HMJ12ホテル(注2)及びアコー6ホテル(注3)の変動賃料が前回予想を下回ることを想定し、結果として営業収益が前回予想に対して91百万円減少する見込みです。

一方で、費用の見直しの結果、物件に係る各種費用、減価償却費等の営業費用が321百万円、営業外費用等が71百万円減少する見込みです。結果として、分配金は前回予想に対して90円増加する見込みです。

なお、HMJ12ホテル、アコー6ホテル及びザ・ビー6ホテルのホテル売上及びホテルGOP(注4)につきましては、後記「<参考資料1><1>HMJ12ホテルの売上及びGOP、<2>アコー6ホテルの売上及びGOP及び<3>ザ・ビー6ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。

- (注1) ザ・ビー 水道橋、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6ホテルをいいます。以下同じです。
- (注2) 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HMJ5ホテルといいます。HMJ5ホテルにオキナワ マリオット リゾート & スパ、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グランドホテル広島、ホテルセンターザ博多及びホリデイ・イン大阪難波を加えた9ホテルをHMJ9ホテルといいます。HMJ9ホテルにヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良を加えた12ホテルをHMJ12ホテルといいます。なお、HMJとは、株式会社ホテルマネージメントジャパンの略称です。以下同じです。
- (注3) 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ホテルをいいます。以下同じです。
- (注4) GOPとは、売上高営業粗利益であり、ホテルの売上高から、人件費・一般管理費等ホテル営業に関して発生した費用を控除した残額をいいます。以下同じです。

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成29年12月期(第18期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成30年12月期(第19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。

4. 平成30年12月期通期（平成30年1月1日～平成30年12月31日）の運用状況及び分配金の予想のハイライト
平成30年12月期（第19期）の運用状況の予想、及び平成29年12月期（第18期）通期の運用状況の予想との比較と主な差異要因は以下のとおりです。

（単位：百万円）

	第18期		第19期	前期比較 (B)-(A) 増減率	第18期取得3物件 (注3)	既存物件	既存物件の差異要因					
	前回予想 (注1)	今回予想 (A)	予想 (注2) (B)									
物件												
物件数(件)	44	44	44	-								
取得価格	319,474	319,474	319,474	-								
損益	営業収益	25,573	25,482	26,567	1,085	4.3%	1,117	△ 31				
	不動産運用収益	25,573	25,482	26,567	1,085	4.3%	1,117	△ 31				
	うち固定賃料等	構成割合 55.7%	14,240	構成割合 55.8%	14,212	56.0%	14,878	665	4.7%	663	2	
	うち変動賃料	44.3%	11,332	44.2%	11,270	44.0%	11,689	419	3.7%	453	△ 34	①HMJ8ホテル(注5)変動賃料増加217百万円 ②ホテルセントラザ博多改装による変動賃料減少△328百万円 ③アコ-6ホテル 運営委託収入等の増加166百万円 ④サ・ビ-6ホテル 変動賃料減少△30百万円 ⑤歩合賃料等の減少△59百万円
	NOI(注4)	21,349	21,418	22,186	768	3.6%	969	△ 201				
	NOI利回り	6.7%	6.7%	6.9%	0.2%							
	償却後NOI(注4)	17,461	17,563	18,062	498	2.8%	731	△ 232				
	償却後NOI利回り	5.5%	5.5%	5.7%	0.2%							
	営業利益	15,523	15,754	16,094	340	2.2%						
	経常利益	13,693	13,996	14,295	299	2.1%						
純利益	13,692	13,994	14,294	299	2.1%							
分配金	負ののれん活用額	706	768	565	△ 202	△ 26.4%	負ののれん活用額(注6) 第18期:50年償却262百万円、固定資産除却損131百万円、希薄化対応374百万円 第19期:50年償却262百万円、固定資産除却損38百万円、大規模改修工事対応265百万円					
	分配金総額	14,398	14,759	14,860	100	0.7%						
	投資口数(口)	4,010,847	4,010,847	4,010,847	-	-						
	1口当たり分配金(円)	3,590	3,680	3,705	25	0.7%						

(注1) 平成29年8月22日付「平成29年12月期中間決算短信(REIT)」において公表した平成29年12月期(第18期)の運用状況の予想です。

(注2) 平成30年12月期(第19期)の予想の前提条件につきましては、後記「<参考情報>平成30年12月期(第19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3) 平成29年12月期(第18期)中に取得したヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良の3物件をいいます。

(注4) それぞれ以下の算式で算出しています。以下同じです。

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 + 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

(注5) HMJ9ホテルからホテルセントラザ博多を除いた8ホテルをHMJ8ホテルといいます。

(注6) 平成30年12月期(第18期)の負ののれんの活用額の詳細につきましては、後記「<参考情報>平成30年12月期(第19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。

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>この文書は、本投資法人の平成29年12月期(第18期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成30年12月期(第19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。

<参考情報>平成30年12月期（第19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	・平成30年12月期（第19期）通 期：平成30年1月1日～平成30年12月31日（365日）																																																																																																																																													
運用資産	・本日現在で本投資法人が保有する44物件を前提とし、平成30年12月期（第19期）末までに運用資産の異動（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。																																																																																																																																													
営業収益	<p>・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。</p> <p>・主なホテルの賃料等につきましては、下記の前提で算出しています。</p> <p>(1) HMJ 1 2 ホテル</p> <p>HMJ 1 2 ホテルの固定及び変動賃料の前提条件につきましては下記のとおりです。</p> <p>賃料合計 = 固定賃料 + 変動賃料</p> <p>変動賃料 = [ホテル合計GOP - GOP基準額] × 変動賃料率 (%)</p> <p>平成30年12月期（第19期） (単位：百万円)</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>ホテル GOP</th> <th>GOP 基準額</th> <th>変動 賃料 率</th> <th>変動 賃料</th> <th>固定 賃料</th> <th>賃料 合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">HMJ 5 ホテル</td> <td>中間期</td> <td>3,142</td> <td>1,675</td> <td rowspan="2">85.0%</td> <td>1,247</td> <td>1,610</td> <td>2,857</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>8,078</td> <td>3,351</td> <td>4,018</td> <td>3,221</td> <td>7,239</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">オキナワ マリオット リゾート & スパ</td> <td>中間期</td> <td>439</td> <td>350</td> <td rowspan="2">90.0%</td> <td>80</td> <td>274</td> <td>355</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>1,471</td> <td>700</td> <td>694</td> <td>550</td> <td>1,244</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">シェラトングランドホテル 広島（注1）</td> <td>中間期</td> <td>428</td> <td>234</td> <td rowspan="2">82.5%</td> <td>160</td> <td>174</td> <td>334</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>948</td> <td>468</td> <td>396</td> <td>348</td> <td>744</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホテルセンターザ博多 （注2）</td> <td>中間期</td> <td>448</td> <td>212</td> <td rowspan="2">90.0%</td> <td>145</td> <td>199</td> <td>345</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>586</td> <td>425</td> <td>145</td> <td>400</td> <td>545</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホリデイ・イン大阪難波</td> <td>中間期</td> <td>607</td> <td>325</td> <td rowspan="2">92.5%</td> <td>261</td> <td>288</td> <td>549</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>1,269</td> <td>650</td> <td>572</td> <td>576</td> <td>1,148</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ヒルトン成田</td> <td>中間期</td> <td>429</td> <td>275</td> <td rowspan="2">86.5%</td> <td>133</td> <td>222</td> <td>355</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>921</td> <td>550</td> <td>321</td> <td>444</td> <td>765</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">インターナショナル ガーデンホテル成田</td> <td>中間期</td> <td>266</td> <td>180</td> <td rowspan="2">98.0%</td> <td>84</td> <td>168</td> <td>252</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>552</td> <td>360</td> <td>188</td> <td>336</td> <td>524</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホテル日航奈良</td> <td>中間期</td> <td>416</td> <td>235</td> <td rowspan="2">91.5%</td> <td>165</td> <td>210</td> <td>375</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>864</td> <td>470</td> <td>361</td> <td>420</td> <td>781</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">合計</td> <td>中間期</td> <td>6,178</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>2,278</td> <td>3,147</td> <td>5,426</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>14,693</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>6,698</td> <td>6,295</td> <td>12,993</td> </tr> </tbody> </table>									ホテル GOP	GOP 基準額	変動 賃料 率	変動 賃料	固定 賃料	賃料 合計	HMJ 5 ホテル	中間期	3,142	1,675	85.0%	1,247	1,610	2,857	通 期	8,078	3,351	4,018	3,221	7,239	オキナワ マリオット リゾート & スパ	中間期	439	350	90.0%	80	274	355	通 期	1,471	700	694	550	1,244	シェラトングランドホテル 広島（注1）	中間期	428	234	82.5%	160	174	334	通 期	948	468	396	348	744	ホテルセンターザ博多 （注2）	中間期	448	212	90.0%	145	199	345	通 期	586	425	145	400	545	ホリデイ・イン大阪難波	中間期	607	325	92.5%	261	288	549	通 期	1,269	650	572	576	1,148	ヒルトン成田	中間期	429	275	86.5%	133	222	355	通 期	921	550	321	444	765	インターナショナル ガーデンホテル成田	中間期	266	180	98.0%	84	168	252	通 期	552	360	188	336	524	ホテル日航奈良	中間期	416	235	91.5%	165	210	375	通 期	864	470	361	420	781	合計	中間期	6,178	-	-	2,278	3,147	5,426	通 期	14,693	-	-	6,698	6,295	12,993
			ホテル GOP	GOP 基準額	変動 賃料 率	変動 賃料	固定 賃料	賃料 合計																																																																																																																																						
	HMJ 5 ホテル	中間期	3,142	1,675	85.0%	1,247	1,610	2,857																																																																																																																																						
		通 期	8,078	3,351		4,018	3,221	7,239																																																																																																																																						
	オキナワ マリオット リゾート & スパ	中間期	439	350	90.0%	80	274	355																																																																																																																																						
		通 期	1,471	700		694	550	1,244																																																																																																																																						
	シェラトングランドホテル 広島（注1）	中間期	428	234	82.5%	160	174	334																																																																																																																																						
		通 期	948	468		396	348	744																																																																																																																																						
	ホテルセンターザ博多 （注2）	中間期	448	212	90.0%	145	199	345																																																																																																																																						
		通 期	586	425		145	400	545																																																																																																																																						
	ホリデイ・イン大阪難波	中間期	607	325	92.5%	261	288	549																																																																																																																																						
		通 期	1,269	650		572	576	1,148																																																																																																																																						
	ヒルトン成田	中間期	429	275	86.5%	133	222	355																																																																																																																																						
		通 期	921	550		321	444	765																																																																																																																																						
インターナショナル ガーデンホテル成田	中間期	266	180	98.0%	84	168	252																																																																																																																																							
	通 期	552	360		188	336	524																																																																																																																																							
ホテル日航奈良	中間期	416	235	91.5%	165	210	375																																																																																																																																							
	通 期	864	470		361	420	781																																																																																																																																							
合計	中間期	6,178	-	-	2,278	3,147	5,426																																																																																																																																							
	通 期	14,693	-	-	6,698	6,295	12,993																																																																																																																																							
<p>(注1) 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グランドホテル広島の賃料について記載しています。別途、オフィス棟及び商業ゾーンにおける賃料として中間期212百万円、通期446百万円を見込んでいます。なお、一部店舗の売上連動賃料の契約による変動賃料（中間期6百万円、通期13百万円）を含んだ金額です。</p> <p>(注2) 下期に行う大規模改装の影響により、中間期の変動賃料は通期の変動賃料見込額を上限として計上する予定です。</p> <p>(注3) HMJ 1 2 ホテルの売上及びGOP等の比較につきましては、後記「<参考資料1><1>HMJ 1 2 ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。</p>																																																																																																																																														

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成29年12月期（第18期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成30年12月期（第19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。

項目	前提条件							
営業収益	(2) アコー6 ホテル							
	アコー6 ホテルの運営委託収入及び変動賃料 (単位: 百万円)							
		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	メルキュール ホテル 横須賀	合計
	中間期	240	249	280	268	238	138	1,415
	通期	482	527	668	667	488	262	3,096
	(注1) アコー6 ホテルの売上及びGOP等の比較につきましては、後記「<参考資料1><2>アコー6 ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。							
	(注2) 運営委託収入には、各ホテルのGOPの金額が計上され、本投資法人が負担する運営委託費用につきましては、営業費用項目として計上されることを前提としています。なお、一部ホテル以外のテナント等の収益が各ホテルのGOPに含まれている場合、当該テナント売上相当分はGOPから差し引いて運営委託収入を計上しています。当該テナント売上相当分は駐車場使用料に計上しています。							
	(注3) メルキュールホテル札幌はホテル以外のテナントの売上連動変動賃料を含んだ金額です。							
	(3) ザ・ビー6 ホテル							
	平成29年12月期 (第18期) (単位: 百万円)							
				変動賃料	固定賃料	賃料合計		
	ザ・ビー水道橋	中間期		12	42	54		
		通期		27	84	112		
	ザ・ビー 赤坂見附	中間期		49	68	118		
		通期		99	136	236		
ザ・ビー 池袋	中間期		65	109	175			
	通期		137	219	357			
ザ・ビー お茶の水	中間期		16	34	51			
	通期		36	69	105			
ザ・ビー 八王子	中間期		30	61	92			
	通期		63	122	185			
ザ・ビー 博多	中間期		74	44	119			
	通期		160	89	249			
合計	中間期		250	361	611			
	通期		524	722	1,246			
(注1) 固定賃料にはホテル以外のテナント賃料が含まれています。								
(注2) ザ・ビー6 ホテルの売上及びGOP等の比較につきましては、後記「<参考資料1><3>ザ・ビー6 ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。								
(4) その他の変動賃料導入ホテル								
その他の変動賃料導入ホテルの変動賃料 (単位: 百万円)								
		中間期	通期					
スマイルホテル日本橋三越前		18	18					
ホテルビスタ蒲田東京		—	16					
チサンイン蒲田		37	79					
ホテル京阪ユニバーサル・シティ		非開示 (注)	非開示 (注)					
ホテルサンルート新橋		97	97					
ヒルトン東京ベイ		非開示 (注)	非開示 (注)					
ヒルトン名古屋		非開示 (注)	非開示 (注)					
合計		816	1,356					
(注) 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。								

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成29年12月期 (第18期) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成30年12月期 (第19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。

項目	前提条件																		
営業収益	<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。(注1) 																		
	<p><平成30年12月期(第19期)の変動賃料等内訳> (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>HMJ 1 2 ホテル(注2)</td> <td>2,285</td> <td>6,712</td> </tr> <tr> <td>アコー6 ホテル</td> <td>1,415</td> <td>3,096</td> </tr> <tr> <td>ザ・ビー6 ホテル</td> <td>250</td> <td>524</td> </tr> <tr> <td>その他変動賃料(7 ホテル)</td> <td>816</td> <td>1,356</td> </tr> <tr> <td>合計(31ホテル)</td> <td>4,767</td> <td>11,689</td> </tr> </tbody> </table>		中間期	通期	HMJ 1 2 ホテル(注2)	2,285	6,712	アコー6 ホテル	1,415	3,096	ザ・ビー6 ホテル	250	524	その他変動賃料(7 ホテル)	816	1,356	合計(31ホテル)	4,767	11,689
		中間期	通期																
	HMJ 1 2 ホテル(注2)	2,285	6,712																
	アコー6 ホテル	1,415	3,096																
	ザ・ビー6 ホテル	250	524																
その他変動賃料(7 ホテル)	816	1,356																	
合計(31ホテル)	4,767	11,689																	
<p>(注1) 変動賃料及び運営委託収入の取り決めの詳細については、平成29年8月22日付「平成29年12月期 中間決算短信(REIT)」62ページ「D. ホテル事業の概要 (1) 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」をご参照下さい。</p>																			
<p>(注2) アクティブインターシティ広島における、一部店舗の売上連動賃料の契約による変動賃料として中間期6百万円、通期13百万円を含んだ金額です。</p>																			
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、1,693百万円が費用計上されることを前提としています。 なお、一般的に、取得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。また平成29年12月期(第18期)に取得した3物件(ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良)の平成30年12月期(第19期)に費用計上される固定資産税及び都市計画税等は9ヶ月分で124百万円(通年12ヶ月分166百万円)を想定しています。 減価償却費につきましては、平成30年12月期(第19期)の資本的支出予定額3,186百万円(資本的支出Ⅰ1,898百万円、資本的支出Ⅱ897百万円及び資本的支出Ⅲ391百万円(注))を含めて定額法により算出しており、4,083百万円を見込んでいます。 																		
	<p>(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。</p>																		
	<ul style="list-style-type: none"> 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下さい。 																		
	<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、金融派生商品(金利キャップ)の償却費等の借入関連コストとして1,806百万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。 																		
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成29年12月31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140,399百万円、平成30年12月31日時点は140,374百万円を前提としています。 平成30年12月期(第19期)中に返済期限が到来する借入金が17,997百万円あり全額借換えを行うことを前提としています。 平成30年12月期(第19期)中の有利子負債の約定返済が25百万円あり、自己資金による弁済を前提としています。 																		
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成29年12月31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140,399百万円、平成30年12月31日時点は140,374百万円を前提としています。 平成30年12月期(第19期)中に返済期限が到来する借入金が17,997百万円あり全額借換えを行うことを前提としています。 平成30年12月期(第19期)中の有利子負債の約定返済が25百万円あり、自己資金による弁済を前提としています。 																		

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成29年12月期(第18期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成30年12月期(第19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。

項目	前提条件																
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口数である4,010,847口を前提としています。 ・平成30年12月期（第19期）末まで上記以外の投資口の追加発行がないことを前提としています。 																
1口当たり分配金	<p>・平成30年12月期（第19期）の1口当たり分配金は、下記の前提で算出しています。</p> <table border="1"> <tr> <td>当期純利益</td> <td>14,294百万円</td> </tr> <tr> <td>一時差異等調整積立金（負ののれん）の利用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>負ののれん50年償却額（注1）</td> <td>262百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損（注2）</td> <td>38百万円</td> </tr> <tr> <td>大規模改修工事への対応（注3）</td> <td>265百万円</td> </tr> <tr> <td>分配可能額</td> <td>14,860百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td>4,010,847口</td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td>3,705円</td> </tr> </table> <p>（注1）平成29年12月期（第18期）以降每期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します。</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）ホテルセントラーザ博多において、平成30年10月から平成31年3月末まで閉館を伴う大規模改装（以下「本改装」といいます。）を予定しています。本改装が分配金に及ぼす影響を鑑み、ホテルセントラーザ博多の平成29年12月期（第18期）の償却後NOIと平成30年12月期（第19期）の償却後NOIとの差額に相当する265百万円につき、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当する予定です。なお、本改装期間の変更等が発生した場合は、一時差異等調整積立金の取崩し額を見直す可能性があります。</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、実際に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。 ・平成30年12月期（第19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11,793百万円を見込んでいます。 	当期純利益	14,294百万円	一時差異等調整積立金（負ののれん）の利用		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）	38百万円	大規模改修工事への対応（注3）	265百万円	分配可能額	14,860百万円	発行済投資口の総口数	4,010,847口	1口当たり分配金	3,705円
当期純利益	14,294百万円																
一時差異等調整積立金（負ののれん）の利用																	
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）	38百万円																
大規模改修工事への対応（注3）	265百万円																
分配可能額	14,860百万円																
発行済投資口の総口数	4,010,847口																
1口当たり分配金	3,705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、本投資法人の平成29年12月期（第18期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成30年12月期（第19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>

変動賃料導入ホテルのうち、HMJ 12ホテル、アコー6ホテル及びザ・ビー6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 12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 12ホテルの売上		FY 2016 (平成28年12月期)		FY 2017 (平成29年12月期)			FY 2018 (平成30年12月期)	
		実績	前期比	今回予想 上期：実績 下期：予想	前回 予想比	前期比	今回 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	2,465	1.7%	2,431	0.0%	△1.4%	2,510	3.3%
	下期	2,896	2.4%	2,919	1.7%	0.8%	2,861	△2.0%
	通期	5,361	2.1%	5,350	0.9%	△0.2%	5,371	0.4%
オリエンタルホテル 東京ベイ	上期	3,454	1.7%	3,319	0.0%	△3.9%	3,276	△1.3%
	下期	3,817	△2.8%	3,521	△3.4%	△7.8%	3,611	2.6%
	通期	7,271	△0.7%	6,840	△1.8%	△5.9%	6,887	0.7%
なんば オリエンタルホテル	上期	1,386	16.6%	1,394	0.0%	0.6%	1,421	1.9%
	下期	1,491	11.1%	1,487	1.1%	△0.2%	1,531	2.9%
	通期	2,877	13.7%	2,882	0.6%	0.1%	2,952	2.5%
ホテル日航アリビラ	上期	2,421	1.8%	2,568	0.0%	6.1%	2,682	4.4%
	下期	3,734	4.6%	3,817	0.1%	2.2%	4,011	5.1%
	通期	6,155	3.5%	6,385	0.1%	3.7%	6,693	4.8%
オリエンタルホテル 広島	上期	1,025	3.4%	993	0.0%	△3.0%	966	△2.7%
	下期	1,216	6.4%	1,154	△4.6%	△5.1%	1,206	4.5%
	通期	2,240	5.0%	2,147	△2.5%	△4.2%	2,172	1.2%
HMJ 5ホテル 合計	上期	10,751	3.6%	10,706	0.0%	△0.4%	10,856	1.4%
	下期	13,154	2.7%	12,898	△0.9%	△1.9%	13,220	2.5%
	通期	23,905	3.1%	23,604	△0.5%	△1.3%	24,076	2.0%
オキナワ マリオット リゾート & スパ	上期	1,607	△0.4%	1,692	0.0%	5.3%	1,759	3.9%
	下期	2,326	△3.2%	2,471	2.8%	6.2%	2,537	2.7%
	通期	3,933	△2.1%	4,163	1.6%	5.9%	4,296	3.2%
シェラトン グランドホテル広島	上期	1,369	1.7%	1,601	0.0%	17.0%	1,536	△4.1%
	下期	1,627	8.3%	1,729	12.6%	6.3%	1,721	△0.5%
	通期	2,996	5.2%	3,330	6.2%	11.2%	3,257	△2.2%
ホテルセントラーザ 博多	上期	1,155	2.8%	1,266	0.0%	9.5%	1,195	△5.5%
	下期	1,265	5.0%	1,197	2.4%	△5.4%	641	△46.4%
	通期	2,421	3.9%	2,463	1.2%	1.7%	1,837	△25.4%
ホリデイ・イン 大阪難波	上期	1,104	32.7%	1,011	0.0%	△8.4%	1,025	1.3%
	下期	1,103	△2.7%	1,060	△0.1%	△3.8%	1,090	2.8%
	通期	2,206	12.3%	2,072	△0.0%	△6.1%	2,115	2.1%
HMJ 9ホテル 合計	上期	15,985	4.5%	16,276	0.0%	1.8%	16,370	0.6%
	下期	19,476	2.2%	19,356	0.9%	△0.6%	19,210	△0.8%
	通期	35,461	3.3%	35,632	0.5%	0.5%	35,580	△0.1%

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成29年12月期（第18期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成30年12月期（第19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。

(単位：百万円)

HM J 1 2 ホテルの売上		FY 2016 (平成28年12月期)		FY 2017 (平成29年12月期)			FY 2018 (平成30年12月期)	
		実績	前期比	今回予想 上期：実績 下期：予想	前回 予想比	前期比	今回 予想	前期比
ヒルトン成田	上期	1,420	△0.8%	1,542	0.0%	8.6%	1,575	2.2%
	下期	1,566	2.8%	1,683	0.7%	7.4%	1,678	△0.3%
	通期	2,986	1.1%	3,224	0.4%	8.0%	3,253	0.9%
インターナショナル ガーデンホテル成田	上期	734	11.9%	705	0.0%	△4.1%	692	△1.8%
	下期	718	8.5%	727	△0.5%	1.2%	728	0.2%
	通期	1,453	10.2%	1,431	△0.3%	△1.5%	1,420	△0.8%
ホテル日航奈良	上期	1,483	△1.4%	1,458	0.0%	△1.7%	1,501	3.0%
	下期	1,521	△2.4%	1,515	△0.0%	△0.4%	1,578	4.2%
	通期	3,003	△1.9%	2,973	△0.0%	△1.0%	3,079	3.6%
HM J 1 2 ホテル 合計	上期	19,622	3.9%	19,980	0.0%	1.8%	20,139	0.8%
	下期	23,281	2.1%	23,280	0.8%	△0.0%	23,194	△0.4%
	通期	42,903	2.9%	43,260	0.4%	0.8%	43,333	0.2%

(ご参考)

HM J 1 1 ホテル 合計 (注3)	上期	18,467	4.0%	18,715	0.0%	1.3%	18,943	1.2%
	下期	22,015	2.0%	22,083	0.7%	0.3%	22,553	2.1%
	通期	40,483	2.9%	40,797	0.4%	0.8%	41,496	1.7%

(注1) ホテルセンターザ博多及びホリデイ・イン大阪難波はそれぞれ平成28年4月1日付及び平成28年8月1日付で取得しました。平成28年12月期の数字につきましては取得日以前からの通年の数字を記載しています。

(注2) 平成29年12月期の取得資産であるヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良の平成28年12月期及び平成29年12月期の数字については、取得日以前からの通年の数字を記載しています。

(注3) 平成30年10月から平成31年3月末までのホテルセンターザ博多の閉館を伴う大規模改装が与える影響を排するため、HM J 12ホテルからセンターザ博多を除いた11ホテル合計の数字を記載しています。以下同じです。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

HM J 1 2 ホテルのGOP 及びGOP比率(注1)		FY 2016 (平成28年12月期)		FY 2017 (平成29年12月期)			FY 2018 (平成30年12月期)	
		実績	前期比	今回 予想	前回 予想比	前期比	今回 予想	前期比
HM J 9 ホテル合計	GOP	12,010	10.1%	12,457	0.2%	3.7%	12,355	△0.8%
	GOP比率	33.9%	2.1%	35.0%	△0.1%	1.1%	34.7%	△0.2%
HM J 1 2 ホテル合計	GOP	14,124	10.4%	14,701	0.0%	4.1%	14,693	△0.1%
	GOP比率	32.9%	2.2%	34.0%	△0.1%	1.1%	33.9%	△0.1%

(ご参考)

HM J 1 1 ホテル合計	GOP	13,299	10.1%	13,750	△0.3%	3.4%	14,107	2.6%
	GOP比率	32.9%	2.2%	33.7%	△0.2%	0.9%	34.0%	0.3%

(注1) GOP比率とは売上に対するGOPの比率です。以下同じです。

(注2) ホテルセンターザ博多及びホリデイ・イン大阪難波はそれぞれ平成28年4月1日付及び平成28年8月1日付で取得しました。平成28年12月期の数字につきましては取得日以前からの通年の数字を合計して算出しています。

(注3) 平成29年12月期の取得資産であるヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良の平成28年12月期及び平成29年12月期の数字については、取得日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>この文書は、本投資法人の平成29年12月期(第18期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成30年12月期(第19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 > 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 2016 (平成28年12月期)		FY 2017 (平成29年12月期)			FY 2018 (平成30年12月期)	
		実績	前期比	今回予想 上期：実績 下期：予想	前回 予想比	前期比	今回 予想	前期比
イビス東京新宿	上期	406	△10.3%	365	0.0%	△10.1%	479	31.2%
	下期	426	1.3%	408	△6.9%	△4.3%	486	19.1%
	通期	832	△4.7%	773	△3.8%	△7.1%	965	24.8%
イビス スタイルズ 京都ステーション	上期	464	30.0%	482	0.0%	3.7%	460	△4.4%
	下期	513	12.3%	502	△4.7%	△2.1%	496	△1.2%
	通期	977	20.1%	984	△2.5%	0.7%	957	△2.8%
イビス スタイルズ 札幌	上期	490	14.3%	548	0.0%	11.9%	576	5.0%
	下期	633	7.1%	667	△0.6%	5.5%	703	5.3%
	通期	1,122	10.1%	1,215	△0.4%	8.3%	1,278	5.2%
メルキュールホテル 札幌	上期	546	9.3%	596	0.0%	9.3%	623	4.4%
	下期	708	5.3%	753	0.5%	6.4%	789	4.8%
	通期	1,254	7.0%	1,350	0.3%	7.6%	1,412	4.6%
メルキュールホテル 沖縄那覇	上期	489	20.2%	532	0.0%	8.7%	553	4.0%
	下期	560	8.6%	563	△3.1%	0.6%	575	2.1%
	通期	1,049	13.7%	1,095	△1.6%	4.4%	1,128	3.0%
メルキュールホテル 横須賀	上期	569	3.5%	551	0.0%	△3.2%	549	△0.4%
	下期	502	△2.0%	487	△7.1%	△2.9%	535	9.9%
	通期	1,071	0.8%	1,038	△3.5%	△3.1%	1,084	4.4%
アコー6ホテル 合計	上期	2,965	10.0%	3,074	0.0%	3.7%	3,240	5.4%
	下期	3,341	5.5%	3,381	△3.2%	1.2%	3,584	6.0%
	通期	6,306	7.6%	6,455	△1.7%	2.4%	6,824	5.7%

(注) イビス東京新宿は、平成28年12月期及び平成29年12月期にそれぞれ一部客室の売り止めを伴う客室改装を実施しています。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

アコー6ホテルのGOP 及びGOP比率	FY 2016 (平成28年12月期)		FY 2017 (平成29年12月期)			FY 2018 (平成30年12月期)	
	実績	前期比	今回 予想	前回 予想比	前期比	今回 予想	前期比
アコー6ホテル合計	2,885	14.9%	3,001	△1.3%	4.0%	3,158	5.2%
GOP比率	45.8%	2.9%	46.5%	0.2%	0.7%	46.3%	△0.2%

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成29年12月期（第18期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成30年12月期（第19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。

< 3 > ザ・ビー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)

ザ・ビー6ホテルの売上		FY 2016 (平成28年12月期)		FY 2017 (平成29年12月期)			FY 2018 (平成30年12月期)	
		実績	前期比	今回予想 上期：実績 下期：予想	前回 予想比	前期比	今回 予想	前期比
ザ・ビー赤坂見附	上期	242	9.4%	215	0.0%	△11.2%	208	△3.3%
	下期	226	△6.7%	219	△1.5%	△3.2%	210	△3.9%
	通期	468	1.0%	434	△0.8%	△7.4%	418	△3.6%
ザ・ビー池袋	上期	323	7.3%	306	0.0%	△5.3%	306	△0.0%
	下期	312	△3.7%	311	△1.9%	△0.5%	316	1.7%
	通期	635	1.6%	616	△1.0%	△2.9%	621	0.8%
ザ・ビーお茶の水	上期	131	△0.8%	130	0.0%	△0.9%	130	0.0%
	下期	135	3.5%	134	0.1%	△0.9%	133	△0.3%
	通期	266	1.3%	264	0.1%	△0.9%	263	△0.2%
ザ・ビー八王子	上期	291	9.0%	266	0.0%	△8.5%	271	2.0%
	下期	273	△6.1%	281	2.6%	2.9%	275	△2.1%
	通期	564	1.1%	547	1.3%	△3.0%	547	△0.1%
ザ・ビー博多	上期	230	20.6%	244	0.0%	5.9%	251	3.2%
	下期	249	15.5%	265	2.5%	6.7%	271	2.1%
	通期	478	17.9%	509	1.3%	6.4%	522	2.6%
ザ・ビー水道橋	上期	177	—	173	0.0%	△2.1%	173	△0.2%
	下期	174	—	178	△0.4%	2.2%	179	0.7%
	通期	351	—	351	△0.2%	△0.0%	352	0.3%
ザ・ビー6ホテル 合計	上期	1,394	—	1,333	0.0%	△4.3%	1,339	0.4%
	下期	1,369	—	1,388	0.3%	1.3%	1,385	△0.2%
	通期	2,763	—	2,721	0.1%	△1.5%	2,724	0.1%

(注) ザ・ビー水道橋は平成27年7月1日付でドリーミン水道橋からリブランドしました。このため、ザ・ビー水道橋及びザ・ビー6ホテルの合計は平成28年12月期の前期比について記載がありません。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

ザ・ビー6ホテルのGOP 及びGOP比率	FY 2016 (平成28年12月期)		FY 2017 (平成29年12月期)			FY 2018 (平成30年12月期)	
	実績	前期比	今回 予想	前回 予想比	前期比	今回 予想	前期比
ザ・ビー6ホテル合計	1,370	—	1,299	0.9%	△5.2%	1,265	△2.6%
GOP比率	49.6%	—	47.7%	0.4%	△1.9%	46.5%	△1.3%

(注) ザ・ビー水道橋は平成27年7月1日付でドリーミン水道橋からリブランドしました。このため、ザ・ビー6ホテルの合計は平成28年12月期の前期比について記載がありません。

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成29年12月期(第18期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成30年12月期(第19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。