

平成 25 年 4 月 2 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 伊佐 幸夫
 (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 鈴木 博之
 問合せ先 管理本部 経理部長 板橋 昇
 TEL : 03-6422-0530

平成 25 年 12 月期 (第 14 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・リート投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) は、平成 25 年 2 月 21 日付「平成 24 年 12 月期 決算短信 (REIT)」において公表した平成 25 年 12 月期 (平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 12 月 31 日) の運用状況の予想を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. 運用状況予想の修正理由

本投資法人は、本日開催の役員会において、資産の取得資金の一部に充当するための資金調達を目的とした新投資口の発行を決議いたしました。これに伴い、平成25年2月21日付「平成24年12月期 決算短信 (REIT)」において公表した平成25年12月期の運用状況の予想の修正を行うものです。

平成25年12月期につきましては、本資産の取得に伴う新投資口発行による投資口の希薄化が見込まれますが、平成25年12月期の1口当たり分配金につきましては、負ののれんによる配当積立金を充当することにより、平成25年2月21日付に発表した1口当たり分配金1,670円を維持し、1口当たり分配金には影響が出ないことを予定しています。なお、本資産の取得を考慮しない本投資法人の当期における直近の運用状況は、計画どおりに推移すると想定しています。

なお、本資産の取得による効果を通年で算出した前提での1口当たり分配金は1,770円と想定しています。本資産取得後の効果につきましては、<参考情報2>「本投資法人の成長の軌跡及び本資産取得の通年効果」、当該算出の前提条件につきましては、<参考情報3>「通年効果算出の前提条件」をご参照下さい。

(1) 平成25年12月期通期 (平成25年1月1日～平成25年12月31日) の運用状況の予想の修正

	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 9,795	百万円 5,045	百万円 3,517	百万円 3,515	円 1,670	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 11,085	百万円 6,014	百万円 4,234	百万円 4,232	円 1,670	円 0
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 1,290	百万円 969	百万円 717	百万円 717	円 0	円 0
増減率 (D) = (C) / (A)	% 13.2	% 19.2	% 20.4	% 20.4	% 0	% 0

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成25年12月期 (第14期) の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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、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) 平成25年12月期中間期（平成25年1月1日～平成25年6月30日）の運用状況の予想の修正

	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 4,228	百万円 1,933	百万円 1,185	百万円 1,185	円 —	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 4,569	百万円 2,176	百万円 1,274	百万円 1,274	円 —	円 —
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 340	百万円 243	百万円 89	百万円 89	円 —	円 —
増減率 (D) = (C) / (A)	% 8.1	% 12.6	% 7.5	% 7.5	% —	% —

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 1,670円

(注1) 本日現在の発行済投資口数 2,111,281口に、本日開催の役員会で決議された募集による新投資口の発行(510,000口)が発行されることを前提としています。

(注2) 配当積立金 145百万円を取り崩して分配する予定です。

(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1>平成25年12月期中間期及び平成25年12月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、百分率は小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

【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25年12月期(第14期)の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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、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> 平成 25 年 12 月期中間期及び平成 25 年 12 月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	<ul style="list-style-type: none"> 平成 25 年 12 月期（第 14 期）中間期：平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 6 月 30 日（181 日） 平成 25 年 12 月期（第 14 期）通 期：平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 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している 28 物件（以下「既存物件」といいます。）に、下記取得予定の 1 物件（以下「取得予定資産」といいます。）を加えた 29 物件を前提としています。 <取得予定資産> <table border="1" data-bbox="343 537 1289 616"> <thead> <tr> <th>取得予定日</th> <th>資産名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成 25 年 4 月 26 日</td> <td>ヒルトン東京ベイ</td> </tr> </tbody> </table> また、平成 25 年 12 月期（第 14 期）の期末までに上記以外の運用資産の異動（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。 	取得予定日	資産名称	平成 25 年 4 月 26 日	ヒルトン東京ベイ
取得予定日	資産名称				
平成 25 年 4 月 26 日	ヒルトン東京ベイ				
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在で発行済投資口数である 2,111,281 口に、本日開催の役員会で決議された募集による新投資口（510,000 口）が発行されることを前提としています。 平成 25 年 12 月期（第 14 期）の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。 				
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 既存物件につきましては、平成 25 年 2 月 21 日付「平成 24 年 12 月期 決算短信（REIT）」の平成 25 年 12 月期（第 14 期）中間期及び平成 25 年 12 月期（第 14 期）通期の運用状況の見通しの前提条件からの変更はありません。 取得予定資産につきましては、現所有者等より提供を受けた情報等をもとに算出しています。 				
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 既存物件の営業費用につきましては、平成 25 年 2 月 21 日付「平成 24 年 12 月期 決算短信（REIT）」の平成 25 年 12 月期（第 14 期）中間期及び平成 25 年 12 月期（第 14 期）通期の運用状況の見通しの前提条件からの変更はありません。 取得予定資産の営業費用につきましては、現所有者等より提供を受けた資料に基づいた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。 取得予定資産の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、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。 減価償却費につきましては、付随費用及び平成 25 年 12 月期（第 14 期）の追加の資本的支出 978 百万円を含めて定額法により算出しており、2,331 百万円を見込んでいます。 				
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として 1,658 百万円を見込んでいます。 今回の新投資口の発行及び売出しに係る費用は 60 百万円を想定しています。 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 年間で償却することを前提としています。 				

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成25年12月期（第14期）の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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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												
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 取得予定資産に伴う借入額は、10,000百万円を前提としています。 平成25年1月1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、65,220百万円、本資産取得後は75,040百万円、平成25年12月31日時点は74,451百万円を前提としています。 第14期中に借入金の約定返済768百万円があり、全額自己資金による弁済を前提としています。 第14期に償還期限が到来する1年内償還予定の投資法人債2,000百万円につきましては、全額投資法人債発行により調達した資金で償還することを前提としています。 上記以外には、借入金残高及び投資法人債発行残高に変動がない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"> 1口当たり分配金は、下記の前提で算出しています。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>当期純利益</td> <td style="text-align: right;">4,232百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれんの利用（固定資産除却損）</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれんの利用（希薄化対応）</td> <td style="text-align: right;">135百万円</td> </tr> <tr> <td>分配金総額</td> <td style="text-align: right;">4,377百万円</td> </tr> <tr> <td>投資口総数</td> <td style="text-align: right;">2,621,281口</td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right;">1,670円</td> </tr> </table> <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。 	当期純利益	4,232百万円	負ののれんの利用（固定資産除却損）	10百万円	負ののれんの利用（希薄化対応）	135百万円	分配金総額	4,377百万円	投資口総数	2,621,281口	1口当たり分配金	1,670円
当期純利益	4,232百万円												
負ののれんの利用（固定資産除却損）	10百万円												
負ののれんの利用（希薄化対応）	135百万円												
分配金総額	4,377百万円												
投資口総数	2,621,281口												
1口当たり分配金	1,670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。 												
取得予定資産	<ul style="list-style-type: none"> 取得予定資産の運用状況は下記を想定しています。 <p style="text-align: center;">＜ヒルトン東京ベイ＞ （百万円）</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成25年12月期</th> <th>通年（注）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益</td> <td style="text-align: center;">1,290</td> <td style="text-align: center;">1,884</td> </tr> <tr> <td>営業利益</td> <td style="text-align: center;">937</td> <td style="text-align: center;">1,276</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">（注）通年効果算出の前提条件については、後記「＜参考情報3＞通年効果算出の前提条件」をご参照下さい。</p>		平成25年12月期	通年（注）	営業収益	1,290	1,884	営業利益	937	1,276			
	平成25年12月期	通年（注）											
営業収益	1,290	1,884											
営業利益	937	1,276											
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を切り捨てて表示しています。 												

＜ご注意＞この文章は、本投資法人の平成25年12月期（第14期）の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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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＞本投資法人の成長の軌跡及び本資産取得の通年効果

		合併効力 発生日 (注1)	平成24年 12月期末 (注2)	前回 収益予想時 (注3)	取得予定 資産 (注4)	取得予定資産 取得後 (注4)
物件数	件	28	28	28	1	29
取得(予定) 価格合計	百万円	122,285	130,883	130,883	26,050	156,933
鑑定評価額 合計	百万円	117,706	131,227	131,227	29,400	160,627
NOI利回り (注5)	%	5.9	6.2	6.3	6.1	6.3
償却後NOI利回り (注6)	%	3.9	4.5	4.6	5.5	4.8
LTV(取得価格) (注7)	%	49.4	49.8	49.8		47.9
鑑定LTV (注7)	%	51.4	49.7	49.7		46.8
1口当たり 分配金	円		1,621	1,670		1,770 (注8)

(注1) 合併効力発生日のNOI利回り及び償却後NOI利回りにつきましては、旧日本ホテルファンド投資法人（以下「旧NH F」といいます。）の保有物件は、旧NH Fの平成24年3月期（第12期）の実績値を、旧ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人の保有物件（以下「旧JHR」といいます。）は、旧JHRの平成24年3月期（第7期）の実績値を基に年換算して算出しています。

(注2) 平成24年12月期（第13期）末のNOI利回り、償却後NOI利回り及び1口当たり分配金を算出するための前提条件につきましては、平成25年2月21日付「平成24年12月期 決算短信（REIT）」9ページ「＜参考資料3＞年換算の前提条件について」をご参照下さい。

(注3) 前回収益予想時のNOI利回り、償却後NOI利回り及び1口当たり分配金を算出するための前提条件につきましては、平成25年2月21日付「平成24年12月期 決算短信（REIT）」7ページ「平成25年12月期中間期及び平成25年12月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) 取得予定資産及び取得予定資産取得後のNOI利回り、償却後NOI利回り及び1口当たり分配金を算出するための前提条件につきましては、後記「＜参考情報3＞通年効果算出の前提条件」をご参照下さい。

(注5) $NOI = \text{不動産運用収益} - \text{不動産運用費用} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損}$
 $NOI \text{ 利回り} = NOI \div \text{取得(予定) 価格}$

(注6) $\text{償却後}NOI = \text{不動産運用収益} - \text{不動産運用費用}$
 $\text{償却後}NOI \text{ 利回り} = \text{償却後}NOI \div \text{取得(予定) 価格}$

(注7) $LTV(\text{取得価格}) = \text{有利子負債額} \div \text{取得(予定) 価格} \times 100$
 $\text{鑑定}LTV = \text{有利子負債額} \div \text{鑑定評価額} \times 100$

なお、合併効力発現時点の有利子負債は平成24年4月1日時点、平成24年12月期及び前回収益予想時の有利子負債は平成24年12月末時点、取得予定資産取得後の有利子負債は、平成24年12月末時点の有利子負債に取得予定資産の借入予定額の100億円を加算した数値を用いて算出しています。

(注8) 本資産の取得による効果を通年で算出した前提での1口当たり分配金です。

(注9) 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25年12月期（第14期）の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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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 3> 通年効果算出の前提条件

- ・ 既存物件につきましては、平成 25 年 2 月 21 日付「平成 24 年 12 月期 決算短信 (REIT)」の平成 25 年 12 月期 (第 14 期) 中間期及び平成 25 年 12 月期 (第 14 期) 通期の運用状況の見通しの前提条件からの変更はありません。
- ・ 取得予定資産につきましては、現所有者等より提供を受けた情報等をもとに算出した平成 26 年 1 月から平成 26 年 12 月までの 1 年間の予想の数値です。なお、当該期間における固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、112 百万円 (9 ヶ月分) が費用計上されることを前提としています。

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成25年12月期（第14期）の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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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。