

平成 27 年 6 月 4 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 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 27 年 12 月 期 (第 16 期) の運用状況及び分配金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 27 年 2 月 19 日付「平成 26 年 12 月 期 決算短信 (REIT)」において公表した平成 27 年 12 月 期 (平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日) の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正することとしましたのでお知らせいたします。

記

1. 平成27年12月期 (平成27年1月1日～平成27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 15,148	百万円 8,695	百万円 6,907	百万円 6,907	円 2,306	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 16,050	百万円 9,375	百万円 7,539	百万円 7,539	円 2,400	円 0
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 902	百万円 680	百万円 631	百万円 631	円 94	円 0
増減率 (D) = (C) / (A)	% 6.0	% 7.8	% 9.1	% 9.1	% 4.1	% 0

2. 平成27年12月期中間期 (平成27年1月1日～平成27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 6,649	百万円 3,559	百万円 2,719	百万円 2,719	円 —	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 6,824	百万円 3,709	百万円 2,870	百万円 2,870	円 —	円 —
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 175	百万円 150	百万円 150	百万円 150	円 —	円 —
増減率 (D) = (C) / (A)	% 2.6	% 4.2	% 5.5	% 5.5	% —	% —

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成27年12月期 (第16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) 1口当たり予想当期純利益(通期)2,462円(予想期中平均投資口数3,062,021口により算出しています。)
- (注1) 本日現在の発行済投資口数3,000,322口に、本日開催の本投資法人役員会で決議された募集による新投資口(140,000口)及び第三者割当による新投資口(7,000口)が発行されることを前提としています。
- (注2) 上記運用状況の前提条件については、後記「<参考情報>平成27年12月期中間期及び平成27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3) 平成27年4月2日付プレスリリース「資産の取得完了に関するお知らせ(メルキュールホテル横須賀)」及び本日付プレスリリース「資産の取得及び貸借に関するお知らせ(オキナワ マリオットリゾート & スパ)」にて公表のとおり、メルキュールホテル横須賀とオキナワ マリオットリゾート & スパの2物件(以下「取得(予定)資産」といいます。)の取得を前提としています。取得(予定)資産取得の影響を通年で算出した運用状況については、後記「4.運用状況及び分配金の予想のハイライト」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. 修正の理由

本日付プレスリリース「新投資口発行及び投資口売り出しに関するお知らせ」にて公表した新投資口の発行(以下「本募集」といいます。)、取得(予定)資産の取得及び既存物件の変動賃料(歩合賃料)の増加に伴い、平成27年2月19日付「平成26年12月期 決算短信(REIT)」で公表した運用状況の予想の前提条件が変動したことから、予想の修正を行うものです。

4. 運用状況及び分配金の予想のハイライト

平成27年12月期(第16期)の運用状況、取得(予定)資産取得後の通年効果並びに平成27年2月19日付「平成26年12月期 決算短信(REIT)」で公表した運用状況の予想との差異要因は以下のとおりです。

(単位:百万円)

		第16期				差異		主な差異要因	
		前回予想	前回予想の 年換算	今回予想	今回予想の 年換算(注1)	差異 (D)-(B)	増加率	取得 (予定) 資産 (注2)	既存 物件
		(A)	(B)	(C)	(D)				
物件	物件数(件)	36	36	38	38	2	5.6%	2	-
	取得価格	196,534	196,534	213,134	213,134	16,600	8.4%	16,600	-
損益	営業収益	15,148	15,293	16,050	16,615	1,321	8.6%	1,186	134
	うち固定賃料等	構成割合 66.6% 10,085	構成割合 66.8% 10,209	構成割合 64.5% 10,347	構成割合 64.8% 10,759	550	5.4%	550	0
	うち変動賃料	33.4% 5,062	33.2% 5,084	35.5% 5,703	35.2% 5,855	771	15.2%	636	134
	NOI (注3)	12,868 6.5%	12,863 6.5%	13,736 6.4%	14,039 6.6%	1,175 0.0%	9.1% 0.6%	1,041 6.3%	134
	償却後NOI (注3)	10,132 5.2%	10,119 5.1%	10,860 5.1%	11,035 5.2%	915 0.0%	9.1% 0.6%	781 4.7%	134
	営業利益	8,695	8,676	9,375	9,507	831	9.6%	700	131
	純利益	6,907	6,940	7,539	7,678	737	10.6%	606	131
分配金	負のれん活用額	13	13	13	13	0	0.0%		
	分配金総額	6,918	6,951	7,553	7,688	737	10.6%		
	投資口数(口)	3,000,322	3,000,322	3,147,322	3,147,322	147,000	4.9%		
	1口当たり分配金(円)	2,306	2,317	2,400	2,443	126	5.4%		

(注1) 今回予想の年換算の前提条件につきましては、後記「<参考資料2>通年効果の予想の前提条件」をご参照ください。

(注2) 平成27年4月2日に取得したメルキュールホテル横須賀及び平成27年7月10日に取得予定のオキナワ マリオットリゾート & スパをいいます。

(注3) それぞれ以下の算式で算出しています。

NOI(Net Operating Income)=不動産運用収益-不動産運用費用+当期減価償却費+当期固定資産除却損

NOI利回り=NOI/取得(予定)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(予定)価格

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成27年12月期(第16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。

【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27年12月期（第16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> 平成27年12月期中間期及び平成27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27年12月期（第16期）中間期：平成27年1月1日～平成27年6月30日（181日） 平成27年12月期（第16期）通 期：平成27年1月1日～平成27年12月31日（365日） 												
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年4月1日時点で本投資法人が保有する36物件（以下「既存物件」といいます。）に、下記、取得（予定）資産2物件を加えた38物件を前提としています。 <p><取得（予定）資産></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得（予定）日</th> <th>資産名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成27年4月2日</td> <td>メルキュールホテル横須賀</td> </tr> <tr> <td>平成27年7月10日</td> <td>オキナワ マリオット リゾート & スパ</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> また、平成27年12月期（第16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27年4月2日	メルキュールホテル横須賀	平成27年7月10日	オキナワ マリオット リゾート & スパ						
取得（予定）日	資産名称												
平成27年4月2日	メルキュールホテル横須賀												
平成27年7月10日	オキナワ マリオット リゾート & スパ												
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口数である3,000,322口に、本日開催の本投資法人役員会で決議された募集による新投資口（140,000口）及び第三者割当による新投資口（7,000口）が発行されることを前提としています。 平成27年12月期（第16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"> 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。 主なホテルの賃料につきましては、下記の前提で算出しています。 <p>(1) HMJ 5ホテル（注1）</p> <p>HMJ 5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。平成27年2月19日付「平成26年12月期 決算短信（REIT）」12ページ「平成27年12月期中間期及び平成27年12月期通期の運用状況の見通しの前提条件」（以下「前回前提条件」といいます。）から変更はありません。</p> <p>年間賃料(5,678百万円) = 固定賃料(年額3,221百万円) + 変動賃料(算出方法は下記のとおり)</p> <p>変動賃料 = [①HMJ 5ホテル合計GOP(注2) - ②GOP基準額(注3)] × 81.5%</p> <p>平成27年12月期(第16期)のHMJ 5ホテル (単位:百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>HMJ 5ホテル 合計GOP ①</th> <th>GOP基準額 ②</th> <th>変動賃料 (①-②) × 81.5%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>2,257</td> <td>1,675</td> <td>474</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>6,366</td> <td>3,351</td> <td>2,457</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 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ホテルをいいます。</p> <p>(注2) GOPとは、売上高営業粗利益です。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直接発生した費用を控除した残額をいいます。</p> <p>(注3) GOP基準額につきましては、本賃貸借契約期間を通じて変更することは想定しておりません。</p> <p>(注4) HMJ 5ホテルの売上及びGOP等の比較につきましては、平成27年2月19日付「平成26年12月期 決算短信（REIT）」17ページ「<参考資料2>HMJ 5ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。</p>		HMJ 5ホテル 合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 81.5%	中間期	2,257	1,675	474	通 期	6,366	3,351	2,457
	HMJ 5ホテル 合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 81.5%										
中間期	2,257	1,675	474										
通 期	6,366	3,351	2,457										

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成27年12月期（第16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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席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																																		
営業収益	<p>(2) オキナワ マリオット リゾート & スパ オキナワ マリオット リゾート & スパの固定及び変動賃料につきましては、下記のとおり算出しています。 平成27年12月期（第16期）賃料（注1）（670百万円）＝ 固定賃料（261百万円）＋ 変動賃料 変動賃料 ＝ [①ホテルGOP－ ②GOP基準額] × 90.0% （単位：百万円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>ホテルGOP ①</th> <th>GOP基準額 ②</th> <th colspan="4">変動賃料 (①－②) × 90.0%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成27年12月期 (第16期)</td> <td>818</td> <td>365</td> <td colspan="4">408</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 平成27年12月期（第16期）賃料は、平成27年7月10日から平成27年12月31日までの175日間に発生する見込みの数値を記載しています。なお、平成28年1月1日以降のGOP基準額は700百万円、年間固定賃料は550百万円を想定しています。</p>								ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①－②) × 90.0%				平成27年12月期 (第16期)	818	365	408																	
		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①－②) × 90.0%																															
	平成27年12月期 (第16期)	818	365	408																															
	<p>(3) アコー6 ホテル（注1） 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）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>イビス 東京新宿</th> <th>イビス スタイルズ京都 ステーション</th> <th>イビス スタイルズ 札幌</th> <th>メルキュール ホテル 札幌</th> <th>メルキュール ホテル 沖縄那覇</th> <th>メルキュール ホテル 横須賀</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>232</td> <td>177</td> <td>192</td> <td>115</td> <td>134</td> <td>41</td> <td>892</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>471</td> <td>398</td> <td>471</td> <td>362</td> <td>288</td> <td>97</td> <td>2,089</td> </tr> </tbody> </table> <p>メルキュールホテル横須賀を除く上記各ホテルの運営委託収入の前提条件につきましては、前回前提条件から変更はありません。</p>								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	232	177	192	115	134	41	892	通 期	471	398	471	362	288	97	2,089				
		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	232	177	192	115	134	41	892																											
	通 期	471	398	471	362	288	97	2,089																											
	<p>(注1) 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及びメルキュールホテル沖縄那覇のアコー5 ホテルに平成27年4月2日付で取得したメルキュールホテル横須賀を加えた6 ホテルをいいます。 (注2) アコー5 ホテルの売上及びGOP等の比較につきましては、平成27年2月19日付「平成26年12月期 決算短信 (REIT)」18ページ「＜参考資料3＞アコー5 ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。 (注3) 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、一部テナント等の収益が各ホテルのGOPに含まれている場合、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固定賃料等に計上していません。</p>																																		
	<p>(4) ザ・ビー5 ホテル（注1） ザ・ビー5 ホテルの固定及び変動賃料 （単位：百万円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>ザ・ビー 赤坂見附</th> <th>ザ・ビー 池袋</th> <th>ザ・ビー お茶の水</th> <th>ザ・ビー 八王子</th> <th>ザ・ビー 博多</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>固定（注2）</td> <td>125</td> <td>199</td> <td>63</td> <td>112</td> <td>78</td> <td>580</td> </tr> <tr> <td>変動</td> <td>142</td> <td>110</td> <td>46</td> <td>59</td> <td>47</td> <td>406</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>268</td> <td>310</td> <td>110</td> <td>172</td> <td>126</td> <td>987</td> </tr> </tbody> </table> <p>ザ・ビー5 ホテルの固定及び変動賃料の前提条件につきましては、前回前提条件から変更はありません。なお、平成27年7月1日付けてドーマーイン水道橋からリブランドをする予定のザ・ビー 水道橋につきましても前回前提条件から変更ありません。</p>								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	ザ・ビー 博多	合計	固定（注2）	125	199	63	112	78	580	変動	142	110	46	59	47	406	合計	268	310	110	172	126	987
		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	ザ・ビー 博多	合計																												
固定（注2）	125	199	63	112	78	580																													
変動	142	110	46	59	47	406																													
合計	268	310	110	172	126	987																													

＜ご注意＞この文章は、本投資法人の平成27年12月期（第16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																					
営業収益	<p>(注1) 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5ホテルをいいます。</p> <p>(注2) 固定賃料にはテナント賃料が含まれています。</p> <p>(5) その他の変動賃料導入ホテル スマイルホテル日本橋三越前、ホテル京阪ユニバーサル・シティ及びホテルサンルート新橋について総額で134百万円の変動賃料の増額を見込んでおります。</p> <p>ヒルトン東京ベイ及びチサンイン蒲田の変動賃料の前提条件につきましては、前回前提条件から変更はありません。チサンイン蒲田の変動賃料は各月のホテルのGOPに85%を乗じて算出しており、中間期に29百万円、通期に63百万円が含まれています。</p> <p>・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> <p><平成27年12月期（第16期）の変動賃料等内訳> (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="357 824 1401 992"> <thead> <tr> <th></th> <th>HMJ 5ホテル</th> <th>タリ マリott リゾート&spa</th> <th>アコー 6ホテル</th> <th>ザ・ビー 5ホテル</th> <th>その他 変動賃料</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>474</td> <td>—</td> <td>892</td> <td>174</td> <td>303</td> <td>1,845</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>2,457</td> <td>408</td> <td>2,089</td> <td>406</td> <td>341</td> <td>5,703</td> </tr> </tbody> </table> <p>・営業収益につきましては、賃借人等による賃料等の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p>		HMJ 5ホテル	タリ マリott リゾート&spa	アコー 6ホテル	ザ・ビー 5ホテル	その他 変動賃料	合計	中間期	474	—	892	174	303	1,845	通期	2,457	408	2,089	406	341	5,703
	HMJ 5ホテル	タリ マリott リゾート&spa	アコー 6ホテル	ザ・ビー 5ホテル	その他 変動賃料	合計																
中間期	474	—	892	174	303	1,845																
通期	2,457	408	2,089	406	341	5,703																
営業費用	<p>・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。なお、ザ・ビー5ホテル、ホテル フランク ス及び取得（予定）資産の営業費用については、前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。</p> <p>・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、985百万円が費用計上されることを前提としています。</p> <p>・なお、一般的に、取得する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。従いまして、ザ・ビー5ホテル、ホテル フランク ス及び取得（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、平成27年12月期（第16期）の費用には計上されません。なお、ザ・ビー5ホテル及びホテル フランク スの年間の固定資産税及び都市計画税等は147百万円、取得（予定）資産の年間の固定資産税及び都市計画税等は108百万円を見込んでいます。また平成26年12月期（第15期）に取得した3物件（イビス スタイルズ 札幌、メルキュールホテル札幌及びメルキュールホテル沖縄那覇）の平成27年12月期（第16期）に費用計上される固定資産税及び都市計画税等は84百万円（9ヶ月分）を想定しています。</p> <p>・減価償却費につきましては、ザ・ビー5ホテル、ホテル フランク ス及び取得（予定）資産の取得価格に付随費用及び平成27年12月期（第16期）の資本的支出予定額1,780百万円を含めて定額法により算出しており、2,862百万円を見込んでいます。</p> <p>・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。</p>																					

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成27年12月期（第16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																						
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、金融派生商品（金利キャップ）の償却費等として1,836百万円を見込んでいます。 ・平成27年1月の新投資口の発行及び平成27年2月の第三者割当による新投資口の発行に係る費用は29百万円、平成27年6月の新投資口の発行及び平成27年7月第三者割当による新投資口の発行に係る費用は33百万円を想定しています。 ・投資口の追加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"> ・平成27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81,089百万円、取得（予定）資産取得前の平成27年3月31日時点は91,598百万円、取得（予定）資産取得後の平成27年7月31日時点は97,961百万円、平成27年12月31日時点は97,760百万円を前提としています。 ・取得（予定）資産の取得に伴う借入額は6,500百万円を前提としています。 ・平成27年に返済期限が到来する借入金は、11,381百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 ・上記以外の有利子負債の約定返済が450百万円あり、自己資金による弁済を前提としています。 																						
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・当期純利益から「固定資産除却損」として計上される金額を除いた全額を分配することを前提としています。 ・平成27年12月期（第16期）の1口当たり分配金は、下記的前提で算出しています。 <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">当期純利益</td> <td style="text-align: right;">7,539百万円</td> </tr> <tr> <td>前期繰越利益</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれんの利用（固定資産除却損）（注）</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">分配可能額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,553百万円</td> </tr> <tr> <td>投資口総数</td> <td style="text-align: right;">3,147,322口</td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right;">2,400円</td> </tr> </table> <p>（注）固定資産除却損として計上される金額は、配当積立金（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。なお、期中における新投資口発行では、一般的に投資口数増加により1口当たりの分配金は減少しますが、取得（予定）資産取得後における平成27年12月期（第16期）の分配金につきましては、取得（予定）資産による収益増加の影響により、前回予想の1口当たり分配金に対して増加する予定です。従いまして、平成27年12月期（第16期）の分配金につきましては、配当積立金（負ののれん）を充当することは予定しておりません。</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。 ・平成27年12月期（第16期）における分配金充当後の配当積立金（負ののれん）の残高は以下の前提で算出しています。 <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">平成26年12月期末 配当積立金（負ののれん）残高</td> <td style="text-align: right;">14,168百万円</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;">△4百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれんの利用（期限前弁済に伴う財務コスト）</td> <td style="text-align: right;">△71百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれんの利用（第15期における希薄化対応）</td> <td style="text-align: right;">△164百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">平成27年12月期末 配当積立金（負ののれん）残高</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,928百万円</td> </tr> </table>	当期純利益	7,539百万円	前期繰越利益	1百万円	負ののれんの利用（固定資産除却損）（注）	13百万円	分配可能額	7,553百万円	投資口総数	3,147,322口	1口当たり分配金	2,400円	平成26年12月期末 配当積立金（負ののれん）残高	14,168百万円	負ののれんの利用（固定資産除却損）	△4百万円	負ののれんの利用（期限前弁済に伴う財務コスト）	△71百万円	負ののれんの利用（第15期における希薄化対応）	△164百万円	平成27年12月期末 配当積立金（負ののれん）残高	13,928百万円
当期純利益	7,539百万円																						
前期繰越利益	1百万円																						
負ののれんの利用（固定資産除却損）（注）	13百万円																						
分配可能額	7,553百万円																						
投資口総数	3,147,322口																						
1口当たり分配金	2,400円																						
平成26年12月期末 配当積立金（負ののれん）残高	14,168百万円																						
負ののれんの利用（固定資産除却損）	△4百万円																						
負ののれんの利用（期限前弁済に伴う財務コスト）	△71百万円																						
負ののれんの利用（第15期における希薄化対応）	△164百万円																						
平成27年12月期末 配当積立金（負ののれん）残高	13,928百万円																						

＜ご注意＞この文章は、本投資法人の平成27年12月期（第16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		
第16期 取得 (予定) 資産	<p>・平成27年1月30日に取得したザ・ビー5ホテル及び平成27年3月31日に取得したホテル フランクスの運用状況は下記を想定しています。</p>		
	(単位：百万円)		
	<ザ・ビー 赤坂見附>	平成27年12月期	通年 (注3)
	営業収益	268	288
	NOI (注1)	263	267
	NOI利回り (%) (注2)	-	4.3
	営業利益	209	212
	(単位：百万円)		
	<ザ・ビー 池袋>	平成27年12月期	通年 (注3)
	営業収益	310	334
	NOI (注1)	305	305
	NOI利回り (%) (注2)	-	4.7
	営業利益	239	239
	(単位：百万円)		
	<ザ・ビー お茶の水>	平成27年12月期	通年 (注3)
	営業収益	110	117
	NOI (注1)	105	105
	NOI利回り (%) (注2)	-	4.6
	営業利益	80	79
	(単位：百万円)		
	<ザ・ビー 八王子>	平成27年12月期	通年 (注3)
営業収益	179	189	
NOI (注1)	174	159	
NOI利回り (%) (注2)	-	6.1	
営業利益	131	115	
(単位：百万円)			
<ザ・ビー 博多>	平成27年12月期	通年 (注3)	
営業収益	126	135	
NOI (注1)	121	119	
NOI利回り (%) (注2)	-	5.2	
営業利益	87	85	

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成27年12月期（第16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																	
第16期 取得 (予定) 資産	<p><ホテル フランクス> (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成27年12月期</th> <th>通年 (注3)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益</td> <td>225</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td>NOI (注1)</td> <td>221</td> <td>228</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り (%) (注2)</td> <td>-</td> <td>7.4</td> </tr> <tr> <td>営業利益</td> <td>160</td> <td>157</td> </tr> </tbody> </table>				平成27年12月期	通年 (注3)	営業収益	225	300	NOI (注1)	221	228	NOI利回り (%) (注2)	-	7.4	営業利益	160	157
		平成27年12月期	通年 (注3)															
	営業収益	225	300															
	NOI (注1)	221	228															
	NOI利回り (%) (注2)	-	7.4															
	営業利益	160	157															
	<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><メルキュールホテル横須賀> (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成27年12月期</th> <th>通年 (注3)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益</td> <td>97</td> <td>186</td> </tr> <tr> <td>NOI (注1)</td> <td>72</td> <td>116</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り (%) (注2)</td> <td>-</td> <td>7.0</td> </tr> <tr> <td>営業利益</td> <td>35</td> <td>66</td> </tr> </tbody> </table>				平成27年12月期	通年 (注3)	営業収益	97	186	NOI (注1)	72	116	NOI利回り (%) (注2)	-	7.0	営業利益	35	66
		平成27年12月期	通年 (注3)															
	営業収益	97	186															
	NOI (注1)	72	116															
	NOI利回り (%) (注2)	-	7.0															
	営業利益	35	66															
	<p><オキナワ マリオット リゾート & スパ> (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成27年12月期</th> <th>通年 (注3)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益</td> <td>670</td> <td>1,000</td> </tr> <tr> <td>NOI (注1)</td> <td>661</td> <td>924</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り (%) (注2)</td> <td>-</td> <td>6.2</td> </tr> <tr> <td>営業利益</td> <td>512</td> <td>633</td> </tr> </tbody> </table>				平成27年12月期	通年 (注3)	営業収益	670	1,000	NOI (注1)	661	924	NOI利回り (%) (注2)	-	6.2	営業利益	512	633
		平成27年12月期	通年 (注3)															
営業収益	670	1,000																
NOI (注1)	661	924																
NOI利回り (%) (注2)	-	6.2																
営業利益	512	633																
<p>(注1) NOI = 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 (注2) NOI利回り = NOI ÷ 取得 (予定) 価格 (注3) 通年算出の前提条件については、後記「<参考資料2>通年効果の予想の前提条件」をご参照下さい。</p>																		
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>この文章は、本投資法人の平成27年12月期 (第16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。

<参考資料 1> 本投資法人の成長の軌跡及び物件取得の通年効果

		合併効力 発生日 (注1)	平成24年 12月期末 (注2)	平成25年 12月期末	平成26年 12月期末	取得(予定) 資産取得前 (注3)	取得(予定) 資産取得後 (注4)
物件数	件	28	28	28	30	36	38
取得(予定) 価格(注5)	百万円	122,285	130,883	158,902	173,429	196,534	213,134
鑑定評価額 (注6)	百万円	117,706	131,227	166,237	205,408	229,658	246,738
NOI利回り (注7)	%	5.9	6.2	6.2	6.3	6.5	6.6
償却後NOI利回り (注8)	%	3.9	4.5	4.8	5.0	5.1	5.2
LTV(取得価格) (注9)	%	49.4	49.8	47.1	46.8	46.6	46.0
鑑定LTV (注9)	%	51.4	49.7	45.0	39.5	39.9	39.8
総資産LTV (注10)	%	46.3	46.7	43.8	43.1	42.7	42.1
時価総額 (注11)	百万円	34,712	50,417	132,112	214,928	256,227	270,984
1口当たり 分配金	円	-	1,621	1,939	2,155	2,317	2,443 (注12)

(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NHF」といいます。)の保有物件は、旧NHF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) 取得(予定)資産取得前の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27年2月19日付「平成26年12月期 決算短信(REIT)」12ページ「平成27年12月期中間期及び平成27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、前記「<参考情報>平成27年12月期中間期及び平成27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5) 取得(予定)価格には、信託受益権売買契約又は不動産売買契約に記載された売買代金(消費税及び地方消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。)を記載しています。なお、合併により受け入れた物件については受入価格を、取得予定資産であるオキナワ マリオット リゾート & スパについては取得予定価格を記載しています。

(注6) 各期末時点の鑑定評価額については、本規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会が定める規則に基づき、該当期末時点を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。なお、ドーマーインなんばは、平成26年1月24日付で譲渡しました。このため平成25年12月期(第14期)末の鑑定評価額における鑑定評価額は、当該譲渡価額を用いて算出しています。取得(予定)資産取得前の鑑定評価額は、平成26年12月期末を価格時点とする鑑定評価額とザ・ビー5ホテルは平成26年11月1日、ホテル フランクスは平成26年12月1日を価格時点として、それぞれ一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額の合計を記載しています。取得(予定)資産取得後の鑑定評価額については、取得(予定)資産取得前の鑑定評価額と今回取得(予定)資産であるメルキュールホテル横須賀及びオキナワ マリオット リゾート & スパのそれぞれ平成27年2月28日、平成27年4月1日を価格時点として、一

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成26年12月期(第15期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成27年12月期(第16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。

般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額の合計を記載しています。

(注7) $NOI = \text{不動産運用収益} - \text{不動産運用費用} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損}$

$NOI \text{ 利回り} = NOI \div \text{取得（予定）価格}$

(注8) $\text{償却後}NOI = \text{不動産運用収益} - \text{不動産運用費用}$

$\text{償却後}NOI \text{ 利回り} = \text{償却後}NOI \div \text{取得（予定）価格}$

(注9) $LTV \text{（取得価格）} = \text{有利子負債額} \div \text{取得（予定）価格} \times 100$

$\text{鑑定}LTV = \text{有利子負債額} \div \text{鑑定評価額} \times 100$

なお、取得（予定）資産取得前の有利子負債は、平成27年3月末日時点の有利子負債残高91,598百万円、取得（予定）資産取得後の有利子負債は平成27年3月末日時点の有利子負債残高に6,500百万円を足した98,098百万円を用いて算出しています。

(注10) 総資産LTVは以下の前提により算出しています。

$\text{総資産}LTV = \text{有利子負債の総額} (*) \div \text{総資産額} (**) \times 100$

(*) 有利子負債の総額

合併効力発生日：平成24年4月1日時点の有利子負債額

各期末時点：各期末時点の有利子負債額

取得（予定）資産取得前：平成27年3月末日時点の有利子負債額

取得（予定）資産取得後：取得（予定）資産取得前の有利子負債額 + 取得（予定）資産の借入予定額の6,500百万円

(**) 総資産額

合併効力発生日：平成24年4月1日時点の総資産額

各期末時点：各期末時点の総資産額

取得（予定）資産取得前の総資産見込み額：平成26年12月期末時点の総資産額 + ザ・ビー5ホテル及びホテル フランクスにかかる敷金・保証金221百万円及び前回公募増資における出資金増加額15,651百万円 + 平成26年12月期末時点以降平成27年3月末日時点までの有利子負債純増額

取得（予定）資産取得後の総資産見込み額：取得（予定）資産取得前の総資産見込み額 + 本募集による発行価額の総額11,941百万円 + 本募集に際して調達を予定している有利子負債額6,500百万円

上記本募集による発行価額の総額は、一般募集による発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額の合計見込額です。なお、当該見込み額は、平成27年5月18日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり81,234円と仮定して算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当による新投資口発行の全部についてSMB C日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が上記仮定よりも低額となった場合、または本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集による発行価額の総額は上記金額よりも減少することとなり、実際の取得（予定）資産取得後の総資産LTVは上記の数値よりも高くなります。逆に、実際の発行価額が上記仮定よりも高額となった場合には、本募集による発行価額の総額は上記金額よりも増加する可能性があり、その場合、実際の取得（予定）資産取得後の総資産LTVは上記の数値よりも低くなります。

(注11) 各時点の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した時価総額を表示しています。ただし、合併効力発生日の時価総額は平成24年4月2日時点、取得（予定）資産取得前の時価総額は平成27年3月31日時点です。

また、取得（予定）資産取得後の時価総額は、発行済投資口数3,000,322口に本日開催の本投資法人役員会で決議された一般募集による新投資口（140,000口）及び第三者割当による新投資口（7,000口）を加算した3,147,322口と平成27年5月18日の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を乗じた金額を記載しています。

(注12) 取得（予定）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13) 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26年12月期（第15期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成27年12月期（第16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。

<参考資料2> 通年効果の予想の前提条件

- ① ザ・ビー5ホテル及びホテル フランクスを除く既存物件の営業収益及び営業費用については、前記「<参考情報>平成27年12月期中間期及び平成27年12月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。
- ② オキナワ マリオット リゾート & スパの固定及び変動賃料につきましては、下記のとおり算出しています。
 年間賃料 (1,000百万円) = 固定賃料 (550百万円) + 変動賃料
 変動賃料 = [①ホテルGOP - ②GOP基準額] × 90.0%

(単位：百万円)

	ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (① - ②) × 90.0%
通期	1,200	700	450

- ③ メルキュールホテル横須賀の変動賃料につきましては、186百万円を前提としています。
- ④ ザ・ビー5ホテル、ホテル フランクス及び取得(予定)資産においては、売主等より提供を受けた情報等を基に算出した1年間の予想の数値です。当該期間における収益等の数値に関しては、前記「<参考情報>平成27年12月期中間期及び平成27年12月期通期の運用状況の見通しの前提条件」の「第16期取得(予定)資産」をご参照下さい。
- ⑤ 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、ザ・ビー5ホテル及びホテル フランクスは147百万円、取得(予定)資産は108百万円(12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26年12月期(第15期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成27年12月期(第16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。