

平成 28 年 1 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 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 28 年 12 月期 (第 17 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。) の平成 28 年 12 月期 (平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 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28年12月期 (平成28年1月1日～平成28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 28 年 12 月期 中間期	百万円 8,974	百万円 5,335	百万円 4,506	百万円 4,506	円 —	円 —
平成 28 年 12 月期 通期	20,332	12,538	10,871	10,871	3,275	0

- (参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 3,282 円 (予想期中平均投資口数 3,312,810 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 3,144,227 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 (170,000 口) 及び第三者割当による新投資口 (8,500 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 28 年 12 月期 (第 17 期) 中間期及び平成 28 年 12 月期 (第 17 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 12 月 18 日付プレスリリース「資産の取得完了に関するお知らせ (アクティブインターシティ広島 (シェラトンホテル広島))」及び本日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ (カンデオホテルズ上野公園)」にて公表のとおり、アクティブインターシティ広島とカンデオホテルズ上野公園の 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「2. 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て表示しています。

2. 運用状況及び分配金の予想のハイライト

平成28年12月期 (第17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12月15日付「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」で公表した平成27年12月期 (第16期) の運用状況の予想との差異要因は以下のとおりです。

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成28年12月期 (第17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。

(単位: 百万円)

	第16期			第17期			前回予想 差異		主な差異要因	
	着地見込 (A) (注1)	今回予想 (B)	今回予想の 年換算 (注2)	(B)-(A)	増加率	今回物件 取得に よるもの (注3)	既存物件			
物件	物件数(件)	36	37	37	1	2.8%				
	取得(予定)価格	225,723	232,428	232,428	6,705	3.0%				
損益	営業収益	17,326	20,332	20,359	3,006	17.4%	1,636	1,370		
	うち固定賃料等	構成割合 60.7% 10,334	構成割合 58.5% 11,904	構成割合 58.6% 11,930	1,569	15.2%	1,370	199		
	うち変動賃料	39.3% 6,685	41.5% 8,428	41.4% 8,428	1,742	26.1%	266	1,476		
	不動産等売却益	305	-	-	△ 305	-	-	△ 305		
	NOI(注7)	14,792	17,299	17,214	2,507	17.0%	1,210	1,297		
	NOI利回り(注8)	6.6% (注9)(7.1%)	7.4%	7.4%	0.9%	-	5.0%			
	償却後NOI(注7)	11,988	14,255	14,165	2,266	18.9%	975	1,291		
	償却後NOI利回り(注8)	5.3% (注9)(5.7%)	6.1%	6.1%	0.8%	-	4.1%			
	営業利益	10,927	12,538	12,444	1,610	14.7%	851	758		
純利益	9,223	10,871	10,812	1,647	17.9%	712	935			
分配金	負ののれん活用額	36	13	13	△ 23	△ 64.5%				
	分配金総額	9,259	10,881	10,822	1,622	17.5%				
	投資口数(口)	3,144,227	3,322,727	3,322,727	178,500	5.7%				
	1口当たり分配金(円)	2,945	3,275	3,257	330	11.2%				

(注1) 平成27年12月15日付「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」で公表した平成27年12月期(第16期)の運用状況の予想です。

(注2) 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7> 通年効果の予想の前提条件」をご参照ください。

(注3) 平成27年12月18日に取得したアクティブインターシティ広島及び平成28年2月1日に取得予定のキャンデオホテルズ上野公園の2物件取得による損益計算書上の影響を記載しています。

(注4) 平成27年1月30日付で取得したザ・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(以下「ザ・ビー5ホテル」といいます。)、平成27年3月31日付で取得したホテルフランス、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及び平成27年7月10日付で取得したオキナワ Marriott リゾート&スパをいいます。

(注5) 平成27年10月30日付で売却したコンフォートホテル新山口、ダイワロイネットホテル秋田及びホテルサンルート新潟をいいます。

(注6) 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。

(注7) 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5ホテルをいいます。

(注8) 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+減価償却費+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

なお、不動産運用収益は営業収益から不動産等売却益を控除した金額です。

(注9) 平成27年12月期末予想時点においては、取得価格には平成27年12月18日付けで取得したアクティブインターシティ広島の取得価格が含まれているものの、NOI及び償却後NOIにはアクティブインターシティ広島の平成27年12月期通期の運用期間14日間分しか含まれていません。なお、アクティブインターシティ広島の影響を除いたNOI利回り及び償却後NOI利回りの数値につきましては括弧内に記載しています。

【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

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成28年12月期(第17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。

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28年12月期（第17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28年12月期（第17期）中間期及び平成28年12月期（第17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28年12月期（第17期）中間期：平成28年1月1日～平成28年6月30日（182日） 平成28年12月期（第17期）通期：平成28年1月1日～平成28年12月31日（366日） 																								
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本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、平成28年2月1日に取得する予定であるカンデオホテルズ上野公園（以下「取得予定資産」といいます。）を加えた37物件を前提としています。 平成28年12月期（第17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。 																								
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3,144,227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（170,000口）及び第三者割当による新投資口（8,500口）が発行されることを前提としています。 平成28年12月期（第17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</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。 年間賃料(6,797百万円) = 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)(注1) 変動賃料 = [①HMJ 5 ホテル合計GOP - ②GOP基準額] × 85.0%</p> <p>平成28年12月期（第17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) × 85.0%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>2,784</td> <td>1,675</td> <td>942</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>7,558</td> <td>3,351</td> <td>3,576</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) HMJ 5 ホテルに係る定期建物賃貸借契約について、平成28年1月1日より変動賃料率を81.5%から85.0%に変更する内容の契約（以下「本変更契約」といいます。）を締結しました。本変更契約の詳細につきましては、平成27年12月18日付プレスリリース「定期建物賃貸借契約の変更に関するお知らせ」をご参照下さい。</p> <p>(注2) HMJ 5 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>HMJ 5 ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。</p> <p>(2) オキナワ マリオット リゾート & スパ</p> <p>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(1,101百万円) = 固定賃料(年額550百万円) + 変動賃料(算出方法は下記のとおり) 変動賃料 = [①ホテルGOP - ②GOP基準額] × 90.0%</p> <p>(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>変動賃料 (①-②) × 90.0%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>335</td> <td>350</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>1,312</td> <td>700</td> <td>551</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) オキナワ マリオット リゾート & スパの売上及びGOPにつきましては、後記「<参考資料2>オキナワ マリオット リゾート & スパの売上及び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) × 85.0%	中間期	2,784	1,675	942	通期	7,558	3,351	3,576		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 90.0%	中間期	335	350	—	通期	1,312	700	551
	HMJ 5 ホテル 合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 85.0%																						
中間期	2,784	1,675	942																						
通期	7,558	3,351	3,576																						
	ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 90.0%																						
中間期	335	350	—																						
通期	1,312	700	551																						

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成28年12月期（第17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>(3) アクティブインターシティ広島 アクティブインターシティ広島はホテル棟、オフィス棟及び商業ゾーンからなる複合施設です。各施設の賃料につきましては、下記のとおり算出しています。</p> <p>①ホテル棟（シェラトンホテル広島） 年間賃料（594百万円）＝ 固定賃料（年額348百万円）＋ 変動賃料（算出方法は下記のとおり） 変動賃料 ＝ [①ホテルGOP－ ②GOP基準額] × 82.5%</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>ホテルGOP ①</th> <th>GOP基準額 ②</th> <th>変動賃料 (①－②) × 82.5%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>342</td> <td>234</td> <td>89</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>766</td> <td>468</td> <td>246</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) シェラトンホテル広島の売上及びGOPにつきましては、後記「＜参考資料3＞シェラトンホテル広島の売上及びGOP」をご参照下さい。</p> <p>②オフィス棟及び商業ゾーン オフィス棟及び商業ゾーンにおける平成28年12月期（第17期）賃料は中間期225百万円、通期451百万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として中間期10百万円、通期20百万円を含んだ金額です。</p>									ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①－②) × 82.5%	中間期	342	234	89	通 期	766	468	246																				
		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①－②) × 82.5%																																				
	中間期	342	234	89																																				
	通 期	766	468	246																																				
	<p>(4) 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</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>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>225</td> <td>226</td> <td>237</td> <td>220</td> <td>189</td> <td>121</td> <td>1,221</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>454</td> <td>508</td> <td>610</td> <td>596</td> <td>449</td> <td>206</td> <td>2,826</td> </tr> </tbody> </table> <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。</p> <p>(注2) 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4＞アコー6ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。</p> <p>(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固定賃料等に計上しています。</p> <p>(注4) メルキュールホテル札幌ではホテル以外のテナントで売上連動賃料の契約がありますが、平成28年12月期（第17期）は変動賃料の発生を見込んでいません。</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	225	226	237	220	189	121	1,221	通 期	454	508	610	596	449	206	2,826								
		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	225	226	237	220	189	121	1,221																																
	通 期	454	508	610	596	449	206	2,826																																
	<p>(5) ザ・ビー6ホテル（注1） ザ・ビー6ホテルの固定及び変動賃料（中間期）</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>ザ・ビー 水道橋</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>42</td> <td>68</td> <td>108</td> <td>34</td> <td>61</td> <td>43</td> <td>358</td> </tr> <tr> <td>変動</td> <td>18</td> <td>83</td> <td>80</td> <td>29</td> <td>47</td> <td>36</td> <td>294</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>61</td> <td>151</td> <td>189</td> <td>63</td> <td>108</td> <td>79</td> <td>653</td> </tr> </tbody> </table>									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	ザ・ビー 博多	合計	固定（注2）	42	68	108	34	61	43	358	変動	18	83	80	29	47	36	294	合計	61	151	189	63	108	79	653
		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	ザ・ビー 博多	合計																																
固定（注2）	42	68	108	34	61	43	358																																	
変動	18	83	80	29	47	36	294																																	
合計	61	151	189	63	108	79	653																																	

＜ご注意＞この文章は、本投資法人の平成28年12月期（第17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。

項目	前提条件							
営業収益	ザ・ビー6ホテルの固定及び変動賃料（通期）（単位：百万円）							
		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	ザ・ビー博多	合計
	固定（注2）	84	136	217	69	122	88	719
	変動	40	183	168	61	103	82	639
	合計	125	319	386	130	226	170	1,358
	<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・ビー博多のザ・ビー5ホテル（以下「ザ・ビー5ホテル」といいます。）に平成27年7月1日付でドゥーミーイン水道橋からリブランドをしたザ・ビー水道橋を加えた6ホテルをいいます。</p> <p>（注2）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。</p> <p>（注3）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5＞ザ・ビー6ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。</p>							
	<p>（6）その他の変動賃料導入ホテル</p> <p>その他の変動賃料導入ホテルの変動賃料（単位：百万円）</p>							
		スマイルホテル日本橋三越前	ホテルビスタ蒲田東京	チサンイン蒲田	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	ホテルサンルート新橋	ヒルトン東京ベイ	合計
	中間期	17	—	36	（注）	74	（注）	431
	通期	17	28	73	（注）	74	（注）	568
<p>（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記載していません。</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28年12月期（第17期）の変動賃料等内訳＞（単位：百万円）</p>								
	HMJ 5ホテル	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	アコー 6ホテル	ザ・ビー 6ホテル	その他変動賃料	合計	
中間期	942	—	99	1,221	294	431	2,990	
通期	3,576	551	266	2,826	639	568	8,428	
<p>（注）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27年8月20日付「平成27年12月期中間決算短信（REIT）」55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>								
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、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、1,201百万円が費用計上されることを前提としています。</p>							

＜ご注意＞この文章は、本投資法人の平成28年12月期（第17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										
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・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。従いまして、カンデオホテルズ上野公園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28年12月期（第17期）の費用には計上されません。なお、カンデオホテルズ上野公園の年間の固定資産税及び都市計画税等は23百万円を見込んでいます。また平成27年12月期（第16期）に取得した9物件（ザ・ビー5ホテル、ホテルフランクス、メルキュールホテル横須賀、オキナワ マリオット リゾート&スパ及びアクティブインターシティ広島）の平成28年12月期（第17期）に費用計上される固定資産税及び都市計画税等は263百万円（9ヶ月分）を想定しています。 ・減価償却費につきましては、取得（予定）資産の取得価格（付随費用を含みます。）及び平成28年12月期（第17期）の資本的支出予定額2,521百万円を含めて定額法により算出しており、3,031百万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ることにご留意下さい。 										
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）の償却費等の借入関連コストとして1,666百万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"> ・平成28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102,772百万円、平成28年12月31日時点は104,593百万円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28年12月期（第17期）の1口当たり分配金は、下記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%;">当期純利益</td> <td style="text-align: right;">10,871百万円</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;">10,884百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td style="text-align: right;">3,322,727口</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,275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。</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28年12月期（第17期）分配金に配当積立金（負ののれん）を充当した後の配当積立金（負ののれん）残高は13,878百万円を見込んでいます。 	当期純利益	10,871百万円	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	10,884百万円	発行済投資口の総口数	3,322,727口	1口当たり分配金	3,275円
当期純利益	10,871百万円										
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	10,884百万円										
発行済投資口の総口数	3,322,727口										
1口当たり分配金	3,275円										

＜ご注意＞この文章は、本投資法人の平成28年12月期（第17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録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																														
取得(予定)資産	<p>・平成27年12月18日付で取得したアクティブインターシティ広島及び平成28年2月1日付で取得予定のカンデオホテルズ上野公園の平成28年12月期の運用状況は下記を想定しています。</p> <p><アクティブインターシティ広島> (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成28年12月期</th> <th>通年(注3)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業日数</td> <td>366日</td> <td>366日</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td>1,346</td> <td>1,346</td> </tr> <tr> <td>NOI(注1)</td> <td>922</td> <td>892</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り(注2)</td> <td>5.3</td> <td>5.2</td> </tr> </tbody> </table> <p><カンデオホテルズ上野公園> (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成28年12月期</th> <th>通年(注3)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業日数</td> <td>335日</td> <td>366日</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td>290</td> <td>316</td> </tr> <tr> <td>NOI(注1)</td> <td>287</td> <td>289</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り(注2)</td> <td>-</td> <td>4.3</td> </tr> </tbody> </table> <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 なお、カンデオホテルズ上野公園の平成28年12月期のNOI利回りについては、期の途中の取得のため記載していません。 (注3) 通年算出の前提条件については、後記「<参考資料7>通年効果の予想の前提条件」をご参照下さい。</p>		平成28年12月期	通年(注3)	営業日数	366日	366日	営業収益	1,346	1,346	NOI(注1)	922	892	NOI利回り(注2)	5.3	5.2		平成28年12月期	通年(注3)	営業日数	335日	366日	営業収益	290	316	NOI(注1)	287	289	NOI利回り(注2)	-	4.3
	平成28年12月期	通年(注3)																													
営業日数	366日	366日																													
営業収益	1,346	1,346																													
NOI(注1)	922	892																													
NOI利回り(注2)	5.3	5.2																													
	平成28年12月期	通年(注3)																													
営業日数	335日	366日																													
営業収益	290	316																													
NOI(注1)	287	289																													
NOI利回り(注2)	-	4.3																													
1口当たり利益超過分配金	<p>・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。</p>																														
その他	<p>・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会(以下「投信協会」といいます)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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p>																														

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成28年12月期(第17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> HMJ 5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 5ホテルの売上		FY 2015 平成27年12月期		FY 2016 平成28年12月期	
		前回予想 上期：実績 下期：予想 通期：予想	前期比	今回予想	前期 予想比
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	上期	2,424	△0.0%	2,646	9.2%
	下期	2,855	2.0%	3,204	12.2%
	通期	5,278	1.1%	5,850	10.8%
オリエンタルホテル東京ベイ	上期	3,395	0.9%	3,500	3.1%
	下期	3,900	1.4%	4,045	3.7%
	通期	7,295	1.2%	7,544	3.4%
なんばオリエンタルホテル	上期	1,189	19.1%	1,358	14.3%
	下期	1,341	16.5%	1,474	9.9%
	通期	2,530	17.8%	2,832	11.9%
ホテル日航アリビラ	上期	2,377	8.6%	2,554	7.5%
	下期	3,593	8.8%	3,709	3.2%
	通期	5,970	8.7%	6,264	4.9%
オリエンタルホテル広島	上期	991	△5.2%	1,062	7.2%
	下期	1,137	△3.4%	1,135	△0.2%
	通期	2,129	△4.3%	2,197	3.2%
合計	上期	10,376	3.5%	11,121	7.2%
	下期	12,826	4.5%	13,566	5.8%
	通期	23,202	4.1%	24,688	6.4%

(注1) 各数値については、ホテル賃借人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。

(注2) 売上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。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

HMJ 5ホテルのGOP		FY 2015 平成27年12月期		FY 2016 平成28年12月期	
		前回 予想	前期比	今回 予想	前期 予想比
HMJ 5ホテル合計		6,933	10.0%	7,558	9.0%
売上に対するGOP比率		29.9%	1.6%	30.6%	0.7%

(注1) 各数値については、ホテル賃借人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。

(注2) GOPは百万円未満を四捨五入して表示しています。また、売上に対するGOP比率及び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。

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成28年12月期(第17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＞ オキナワ マリオット リゾート & スパの売上及びGOP

(単位：百万円)

		FY 2015 平成27年12月期		FY 2016 平成28年12月期	
		上期：実績 下期：予想 通期：予想	前期比	今回予想	前期 予想比
オキナワ マリオット リゾート & スパ	ホテル売上：上期	1,614	0.9%	1,696	5.1%
	ホテル売上：下期	2,409	9.0%	2,505	4.0%
	ホテル売上：通期	4,023	5.6%	4,201	4.4%
	ホテルGOP：通期	1,229	11.3%	1,313	6.8%
	売上に対するGOP比率	30.6%	1.6%	31.2%	0.7%

(注1) 各数値については、ホテル賃借人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。

(注2) 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、前期比及びGOP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。

(注3) オキナワ マリオット リゾート&スパは平成27年7月10日付で取得しましたが、平成27年12月期の数字につきましては取得以前からの通年の数字を記載しています。

＜参考資料 3＞ シェラトンホテル広島の売上及びGOP

(単位：百万円)

		FY 2015 平成27年12月期		FY 2016 平成28年12月期	
		上期：実績 下期：予想 通期：予想	前期比	今回予想	前期 予想比
シェラトンホテル広島	ホテル売上：上期	1,346	△1.0%	1,356	0.8%
	ホテル売上：下期	1,484	△1.8%	1,514	2.0%
	ホテル売上：通期	2,830	△1.4%	2,870	1.4%
	ホテルGOP：通期	711	9.3%	766	7.8%
	売上に対するGOP比率	25.1%	2.5%	26.7%	1.6%

(注1) 各数値については、ホテル賃借人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。

(注2) 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、前期比及びGOP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。

(注3) アクティブインターシティ広島(シェラトンホテル広島)は平成27年12月18日付で取得しましたが、平成27年12月期の数字につきましては取得以前からの通年の数字を記載しています。

＜ご注意＞この文章は、本投資法人の平成28年12月期(第17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4> 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 2015 平成27年12月期		FY 2016 平成28年12月期	
		前回予想 上期：実績 下期：予想 通期：予想	前期比	今回予想	前期 予想比
イビス東京新宿	上期	453	6.1%	435	△3.9%
	下期	426	△4.2%	440	3.2%
	通期	879	0.8%	875	△0.4%
イビス スタイルズ京都 ステーション	上期	357	17.1%	429	20.2%
	下期	457	19.0%	500	9.4%
	通期	815	18.1%	930	14.1%
イビス スタイルズ札幌	上期	429	7.9%	482	12.4%
	下期	580	11.1%	647	11.4%
	通期	1,009	9.7%	1,128	11.8%
メルキュールホテル札幌	上期	499	17.5%	562	12.5%
	下期	668	16.7%	756	13.1%
	通期	1,167	17.0%	1,318	12.9%
メルキュールホテル沖縄那覇	上期	407	12.1%	484	19.0%
	下期	509	22.8%	572	12.4%
	通期	916	17.8%	1,056	15.3%
メルキュールホテル横須賀	上期	550	1.0%	580	5.5%
	下期	508	3.5%	517	1.8%
	通期	1,058	2.2%	1,097	3.7%
合計	上期	2,696	9.5%	2,973	10.3%
	下期	3,149	11.3%	3,432	9.0%
	通期	5,845	10.4%	6,405	9.6%

(注1) 各数値については、ホテル運営受託者及びホテル賃借人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。

(注2) 売上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。

(注3) メルキュールホテル横須賀は平成27年4月2日付で取得しましたが、平成27年12月期の数字につきましては取得以前からの通年の数字を記載しています。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

アコー6ホテルのGOP	FY 2015 平成27年12月期		FY 2016 平成28年12月期	
	前回 予想	前期比	今回 予想	前期 予想比
アコー6ホテル合計	2,492	20.1%	2,882	15.7%
売上に対するGOP比率	42.6%	3.4%	45.0%	2.4%

(注1) 各数値については、ホテル運営受託者及びホテル賃借人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。

(注2) GOPについては、百万円未満を四捨五入して表示しています。また、売上に対するGOP比率及び前期比については小数点以下第二位

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成28年12月期(第17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。

を四捨五入して表示しています。

(注3) メルキュールホテル横須賀は平成27年4月2日付で取得しましたが、平成27年12月期の数字につきましては取得以前からの通年の数字を合計して算出しています。

<参考資料5> 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)

		FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)	
		前回予想 上期：実績 下期：予想 通期：予想	前期比	今回予想	前期 予想比
ザ・ビー赤坂見附	上期	221	69.4%	250	13.1%
	下期	247	16.2%	271	9.8%
	通期	469	36.4%	522	11.4%
ザ・ビー池袋	上期	301	7.7%	335	11.6%
	下期	320	13.1%	350	9.2%
	通期	621	10.4%	685	10.3%
ザ・ビーお茶の水	上期	132	9.0%	145	9.5%
	下期	135	8.2%	149	10.8%
	通期	267	8.6%	294	10.2%
ザ・ビー八王子	上期	267	10.4%	300	12.5%
	下期	292	14.3%	316	8.1%
	通期	559	12.4%	616	10.2%
ザ・ビー博多	上期	191	10.9%	202	6.0%
	下期	208	9.2%	218	4.7%
	通期	399	10.0%	420	5.3%
ザ・ビー5ホテルの合計	上期	1,111	17.7%	1,233	10.9%
	下期	1,203	12.7%	1,304	8.4%
	通期	2,314	15.1%	2,537	9.6%
ザ・ビー水道橋	上期	—	—	182	—
	下期	—	—	189	—
	通期	—	—	372	—
ザ・ビー6ホテルの合計	上期	—	—	1,415	—
	下期	—	—	1,494	—
	通期	—	—	2,909	—

(注1) 各数値については、ホテル賃借人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注意ください。

(注2) 売上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。

(注3) ザ・ビー5ホテルは平成27年1月30日付で取得しましたが、平成27年12月期の数字につきましては取得以前からの通年の数字を記載しています。

(注4) ザ・ビー赤坂見附は、平成26年4月に前所有者による増築・改装工事が完了し、客室数が91室から122室に増加しています。このため、平成27年上期と平成26年上期では販売可能客室数が異なります。

(注5) 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、平成27年12月期の数字及び平成28年12月期の前期予想比について記載がありません。

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成28年12月期(第17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) ホテルGOP

(単位：百万円)

ザ・ビー5ホテルのGOP	FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)	
	前回予想	前期比	今回予想	前期 予想比
ザ・ビー5ホテル合計	1,069	25.2%	1,215	13.7%
売上に対するGOP比率	46.2%	3.8%	47.9%	1.7%

ザ・ビー6ホテルのGOP	FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)	
	前回予想	前期比	今回予想	前期 予想比
ザ・ビー6ホテル合計	—	—	1,395	—
売上に対するGOP比率	—	—	48.0%	—

(注1) 各数値については、ホテル賃借人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注意ください。

(注2) GOPについては、百万円未満を四捨五入して表示しています。また、売上に対するGOP比率及び前期比については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

(注3) ザ・ビー5ホテルは平成27年1月30日付で取得しましたが、ザ・ビー5ホテルの平成27年12月期の数字につきましては取得以前からの通年の数字を合計して算出しています。

(注4) ザ・ビー水道橋は平成27年7月1日付けでドリーイン水道橋からリブランドしました。このため、ザ・ビー6ホテルの平成27年12月期の数字及び平成28年12月期の前期予想比について記載がありません。

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成28年12月期(第17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届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。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6> 本投資法人の成長の軌跡

		合併効力 発生日 (注1)	平成26年 12月期末	平成27年 12月期末 予想(注2)	平成28年 12月期末 予想(注3)
物件数	件	28	30	36	37
取得(予定) 価格(注4)	百万円	122,285	173,429	225,723	232,428
鑑定評価額 (注5)	百万円	117,706	205,408	274,980	281,800
NOI利回り (注6)	%	5.9	6.3	6.6 (7.1) (注11)	7.4
償却後NOI利回り (注7)	%	3.9	5.0	5.3 (5.7) (注11)	6.1
LTV(取得価格) (注8)	%	49.4	46.8	45.5	45.0
鑑定LTV (注8)	%	51.4	39.5	37.4	37.1
総資産LTV (注9)	%	46.3	43.1	43.0	40.9
時価総額 (注10)	百万円	34,712	214,928	282,037	298,048
1口当たり 分配金	円	-	2,155	2,945	3,275

(注1) 合併効力発生日時点である平成24年4月1日(以下「合併効力発生日」といいます。)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27年12月期末予想の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12月15日付「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」の「<参考情報>平成27年12月期(第16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28年12月期末予想の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28年12月期(第17期)中間期及び平成28年12月期(第17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)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カンデオホテルズ上野公園については取得予定価格を記載しています。

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成28年12月期(第17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5) 合併効力発生日の鑑定評価額の合計は、平成24年3月末日を調査の時点とする鑑定評価額又は本合併時の評価替えによる受入価格を用いて算出しています。各期末時点の鑑定評価額の合計は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投信協会が定める規則に基づき、該当期末時点を経済時点とする鑑定評価額を用いて算出しています。平成27年12月期末予想時点の鑑定評価額の合計は、平成27年6月中間期末を経済時点とする鑑定評価額から平成27年10月30日に売却したコンフォートホテル新山口、ダイワロイネットホテル秋田及びホテルサンルート新潟（以下「売却3物件」といいます。）の鑑定評価額を除き、平成27年7月10日付で取得したオキナワ マリオット リゾート&スパの鑑定評価額及び平成27年12月18日付で取得したアクティブインターシティ広島の鑑定評価額を合計して算出した数字を記載しています。平成28年12月期末予想時点の鑑定評価額の合計については、平成27年12月期末予想時点の鑑定評価額の合計と取得予定資産であるカンデオホテルズ上野公園の鑑定評価額を合計して算出した数字を記載しています。なお、平成27年7月10日付で取得したオキナワ マリオット リゾート&スパの鑑定評価額は、平成27年4月1日を価格時点として一般財団法人日本不動産研究所が作成した不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額を用いています。また、平成27年12月18日付で取得したアクティブインターシティ広島及び取得予定資産であるカンデオホテルズ上野公園は、平成27年11月1日を価格時点として、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を用いています。

(注6) $NOI = \text{不動産運用収益} (*) - \text{不動産運用費用} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除去損}$
 $NOI \text{利回り} = NOI \div \text{取得(予定)価格}$

(*) 不動産運用収益は営業収益から不動産等売却益を控除した金額です。

(注7) $\text{償却後}NOI = \text{不動産運用収益} (*) - \text{不動産運用費用}$
 $\text{償却後}NOI \text{利回り} = \text{償却後}NOI \div \text{取得(予定)価格}$

(*) 不動産運用収益は営業収益から不動産等売却益を控除した金額です。

(注8) $LTV (\text{取得価格}) = \text{有利子負債額} \div \text{取得(予定)価格} \times 100$

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

なお、平成27年12月期末予想時点の有利子負債は、平成27年12月末日時点の有利子負債額102,772百万円、平成28年12月期末予想時点の有利子負債は平成28年12月末日時点の有利子負債見込額104,593百万円を用いて算出しています。

(注9) 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

平成26年12月期末時点：平成26年12月期末時点の有利子負債額

平成27年12月期末予想時点：平成27年12月期末時点の有利子負債額102,772百万円

平成28年12月期末予想時点：平成28年12月期末予想時点の有利子負債見込額104,593百万円

(**) 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

平成26年12月期末時点：平成26年12月期末時点の総資産額

平成27年12月期末予想時点：平成27年10月期末時点の総資産額＋平成27年12月のアクティブインターシティ広島取得に伴う有利子負債額9,000百万円＋アクティブインターシティ広島の敷金・保証金408百万円

平成28年12月期末予想時点：平成27年12月期末予想時点の総資産見込み額＋一般募集による手取金見込み額13,834百万円＋第三者割当による手取金上限見込み額691百万円＋カンデオホテルズ上野公園の敷金・保証金79百万円＋平成28年12月期中における有利子負債純増見込み額1,820百万円

(注10) 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、平成27年12月期末予想時点の時価総額は平成27年11月30日時点です。

また、平成28年12月期末予想時点の時価総額は、発行済投資口数3,144,227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(170,000口)及び第三者割当による新投資口(8,500口)を加算した3,322,727口と平成27年11月30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。

＜ご注意＞この文章は、本投資法人の平成28年12月期(第17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録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11) 平成27年12月期末予想時点においては、取得価格には平成27年12月18日付けで取得したアクティブインターシティ広島の取得価格が含まれているものの、NO I 及び償却後NO I にはアクティブインターシティ広島の平成27年12月期通期の運用期間14日間分しか含まれていません。なお、アクティブインターシティ広島の影響を除いたNO I 利回り及び償却後NO I 利回りの数値につきましては括弧内に記載しています。

(注12) 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。

<参考資料7> 通年効果の予想の前提条件

- ① カンデオホテルズ上野公園を除く既存物件の営業収益及び営業費用については固定資産税及び都市計画税等を除いて、前記「<参考情報>平成28年12月期（第17期）中間期及び平成28年12月期（第17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 カンデオホテルズ上野公園の固定賃料については、年間316百万円を前提としています。
- ③ 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、平成27年12月期（第16期）に取得した9物件（ザ・ビー5ホテル、ホテルフランクス、メルキュールホテル横須賀、オキナワ マリオット リゾート&スパ及びアクティブインターシティ広島）の固定資産税及び都市計画税等は351百万円（12ヶ月分）、取得予定資産であるカンデオホテルズ上野公園の固定資産税及び都市計画税等は23百万円（12ヶ月分）を想定しています。

<ご注意>この文章は、本投資法人の平成28年12月期（第17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。