

平成 29 年 2 月 10 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 29 年 1 月 6 日付「平成 28 年 12 月期（第 17 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 29 年 12 月期（第 18 期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」において公表した平成 28 年 12 月期通期（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。なお、平成 29 年 12 月期（第 18 期）の運用状況及び分配金の予想についての変更はありません。

記

1. 平成28年12月期通期（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 22,073	百万円 13,815	百万円 12,147	百万円 12,051	円 3,400	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 22,107	百万円 13,885	百万円 12,220	百万円 12,123	円 3,420	円 0
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 33	百万円 70	百万円 72	百万円 71	円 20	円 0
増減率 (D) = (C) / (A)	% 0.2	% 0.5	% 0.6	% 0.6	% 0.6	% 0

(参考) 1口当たり予想当期純利益（通期）3,462円（予想期中平均投資口数3,501,175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3,761,907口により算出しています。

(注2) 配当積立金740百万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>この文書は、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. 運用状況及び分配金の予想の修正理由

平成28年12月期（第17期）の本投資法人の運営状況が概ね判明したことに伴い、現時点における運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。

HMJグループホテル（注1）、アコー6ホテル（注2）並びにザ・ビー6ホテル（注3）のGOP（注4）が前回予想を上回り、営業収益が前回予想に対して33百万円増加する見込みです。また、物件に係る諸費用の見直しを行った結果、主に営業費用が前回予想に対して38百万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20円増加する見込みです。

なお、HMJグループホテル、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につきましては、後記「<参考資料3> <1>HMJグループホテル（注1）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）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（以下「HMJ 5ホテル」といいます。）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セ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（注5）を加えた9ホテルをHMJグループホテルといえます。なお、HMJとは、株式会社ホテルマネジメントジャパンの略称です。以下同じです。
- （注2）アコー6ホテルとは、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3）ザ・ビー6ホテルとは、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（以下「ザ・ビー5ホテル」といいます。）に、平成27年7月1日付でドリーミ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。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。
- （注5）ホテルビスタグランデ大阪は平成28年11月1日にリブランドが完了し、ホリデイ・イン大阪難波に名称を変更しています。以下同じです。

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28年12月期（第17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。

<参考資料1> 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）実績と平成28年12月期（第17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16期		第17期		前期比較		主な差異要因					
	実績 (A)		今回予想 (B)		(B)-(A)	増加率	第17期 物件 取得に よるもの (注1)	第16期 物件 取得に よるもの (注2)	第16期 物件 売却に よるもの (注3)	その他 物件 (注4)	その他物件の差異要因	
物件	物件数(件)	36	41	5	13.9%							
	取得価格	225,723	286,801	61,077	27.1%							
損益	営業収益	17,343	22,107	4,763	27.5%	2,038	2,043	△ 599	1,281			
	不動産運用収益	17,033	22,107	5,073	29.8%	2,038	2,043	△ 293	1,285			
	うち固定賃料等	構成割合 60.5%	10,311	構成割合 57.5%	12,714	2,403	23.3%	1,161	1,432	△ 293	102	第17期テナント入替に伴う解約金受取り126百万円
	うち変動賃料	39.5%	6,722	42.5%	9,392	2,670	39.7%	876	610	-	1,183	HMJ5ホテル変動賃料増加677百万円 7号5ホテル運営委託収入等の増加321百万円 歩合賃料等の増加184百万円
	不動産等売却益等	309	-	△ 309	-	-	-	△ 305	△ 4			
	NOI(注5)	14,829	18,829	4,000	27.0%	1,601	1,457	△ 257 (注7)	1,199			
	NOI利回り	6.6% (注6)(7.2%)	6.6% (注6)(7.1%)	0.0%	-	-	-	-	-			
	償却後NOI(注5)	12,031	15,517	3,486	29.0%	1,285	1,141	△ 184 (注7)	1,243			
	償却後NOI利回り	5.3% (注6)(5.8%)	5.4% (注6)(5.9%)	0.1%	-	-	-	-	-			
	営業利益	10,988	13,885	2,896	26.4%							
	経常利益	9,295	12,220	2,924	31.5%							
特別損益等	△ 1	△ 97	△ 95							熊本地震に伴う修繕費95百万円他		
純利益	9,294	12,123	2,828	30.4%								
分配金	負のれん活用額	60	740	679	1116.3%							
	分配金総額	9,354	12,865	3,511	37.5%							
	投資口数(口)	3,144,227	3,761,907	617,680	19.6%							
	1口当たり分配金(円)	2,975	3,420	445	15.0%							

(注1) 平成28年12月期(第17期)中に取得したカンデオホテルズ上野公園、ホテルセントラザ博多、ホリデイ・イン大阪難波、ホテルアセント福岡及びヒルトン名古屋の損益計算書上の影響を記載しています。

(注2) 平成27年12月期(第16期)中に取得したザ・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影響を記載しています。

(注3) 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の3物件売却による損益計算書上の影響を記載しています。

(注4) 平成26年12月31日時点で保有する30物件から平成27年12月期中に売却した3物件を除く27物件をいいます。

(注5) 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+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6) NOI利回り(年換算)として、各物件のNOI÷運用日数×365の合計額を取得価格で除した数字を括弧内に記載しています。償却後NOI利回り(年換算)として、各物件の償却後NOI÷運用日数×365の合計額を取得価格で除した数字を括弧内に記載しています。但し、減価償却費については各物件の減価償却費÷運用月数×12の合計額を用いて算出しています。

(注7) NOI及び償却後NOIには、不動産売却益等が含まれていません。当該影響額を加味したNOI及び償却後NOIの差異要因の額はそれぞれ△563百万円、△489百万円となります。

<ご注意>この文書は、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。

<参考資料2> 1口当たり分配金について

平成28年12月期における1口当たり分配金は、下記の前提で算出しています。

前期繰越利益	2百万円
当期純利益	12,123百万円
当期未処分利益	12,126百万円
配当積立金（負ののれん）の利用	
固定資産除却損（注1）	16百万円
定期借地及び資産除去債務に関わる減価償却費等（注2）	112百万円
希薄化対応（注3）	611百万円
分配可能額	12,866百万円
発行済投資口の総口数	3,761,907口
1口当たり分配金	3,420円

（注1）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。

（注2）ホテルセントラーザ博多及びホテルアセント福岡の一部の定期借地権の償却費並びに資産除去債務に関わる減価償却費等に計上される金額については、配当積立金（負ののれん）を充当することにより分配金に上乗せすることを予定しています。

（注3）負ののれんによる配当積立金を充当することにより、新投資口発行による投資口の希薄化が分配金に及ぼす影響を回避する予定です。

（注4）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13,127百万円を見込んでいます。

<ご注意>この文書は、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。

<参考資料3>

変動賃料導入ホテルのうち、HMJグループホテル、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グループホテルの売上及びGOP

(1) ホテル売上 (ホテル毎)

(単位：百万円)

HMJグループホテルの売上		FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)	
		実績	前期比	今回予想 上期：実績 下期：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	2,424	△0.0%	2,465	1.7%
	下期	2,828	1.1%	2,896	2.4%
	通期	5,252	0.6%	5,361	2.1%
オリエンタルホテル 東京ベイ	上期	3,395	0.9%	3,454	1.7%
	下期	3,927	2.2%	3,817	△2.8%
	通期	7,322	1.6%	7,271	△0.7%
なんば オリエンタルホテル	上期	1,189	19.1%	1,386	16.6%
	下期	1,341	16.6%	1,491	11.1%
	通期	2,530	17.8%	2,877	13.7%
ホテル日航アリビラ	上期	2,377	8.6%	2,421	1.8%
	下期	3,571	8.2%	3,734	4.6%
	通期	5,948	8.3%	6,155	3.5%
オリエンタルホテル広島	上期	991	△5.2%	1,025	3.4%
	下期	1,142	△3.0%	1,216	6.4%
	通期	2,134	△4.0%	2,240	5.0%
HMJ 5 ホテル 合計	上期	10,376	3.5%	10,751	3.6%
	下期	12,810	4.4%	13,154	2.7%
	通期	23,186	4.0%	23,905	3.1%
オキナワ マリオット リゾート & スパ	上期	1,614	0.9%	1,607	△0.4%
	下期	2,402	8.7%	2,326	△3.2%
	通期	4,016	5.4%	3,933	△2.1%
シェラトン グランドホテル広島	上期	1,346	△1.0%	1,369	1.7%
	下期	1,502	△0.6%	1,627	8.3%
	通期	2,847	△0.8%	2,996	5.2%
ホテルセントラザ博多	上期	1,124	2.0%	1,155	2.8%
	下期	1,205	6.6%	1,265	5.0%
	通期	2,330	4.4%	2,421	3.9%
ホリデイ・イン大阪難波	上期	832	47.9%	1,104	32.7%
	下期	1,133	57.6%	1,103	△2.7%
	通期	1,965	53.4%	2,206	12.3%
HMJグループホテル 合計	上期	15,291	4.4%	15,985	4.5%
	下期	19,053	6.8%	19,476	2.2%
	通期	34,343	5.7%	35,461	3.3%

<ご注意>この文書は、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。

(注1) 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 (シェラトングランドホテル広島) はそれぞれ平成27年7月10日付、平成27年12月18日付で取得しました。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2) ホテルセントラージャ博多は平成28年4月1日付で取得しました。平成27年12月期及び平成28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3) ホリデイ・イン大阪難波は平成28年8月1日付で取得しました。平成27年12月期及び平成28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) ホリデイ・イン大阪難波は、平成26年3月に前所有者による客室改装工事が完了し、客室数が304室から314室に増加しています。このため、平成27年上期及び通期と平成26年上期及び通期では販売可能客室数が異なります。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

HMJグループホテルのGOP 及びGOP比率(注1)		FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)	
		実績	前期比	今回予想	前期比
HMJ 5 ホテル合計	GOP	6,941	10.1%	7,591	9.4%
	GOP比率	29.9%	1.7%	31.8%	1.8%
オキナワマリオット リゾート&スパ	GOP	1,230	11.3%	1,274	3.6%
	GOP比率	30.6%	1.6%	32.4%	1.8%
シェラトン グランドホテル広島	GOP	716	10.0%	845	18.1%
	GOP比率	25.1%	2.5%	28.2%	3.1%
ホテルセントラージャ 博多	GOP	715	8.7%	825	15.3%
	GOP比率	30.7%	1.2%	34.1%	3.4%
ホリデイ・イン 大阪難波	GOP	1,309	73.1%	1,474	12.6%
	GOP比率	66.6%	7.6%	66.8%	0.2%
HMJグループホテル合計	GOP	10,912	15.2%	12,010	10.1%
	GOP比率	31.8%	2.6%	33.9%	2.1%

(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) 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 (シェラトングランドホテル広島) はそれぞれ平成27年7月10日付、平成27年12月18日付で取得しました。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3) ホテルセントラージャ博多は平成28年4月1日付で取得しました。平成27年12月期及び平成28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) ホリデイ・イン大阪難波は平成28年8月1日付で取得しました。平成27年12月期及び平成28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>この文書は、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 > 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)	
		実績	前期比	今回予想 上期：実績 下期：予想	前期比
イビス東京新宿	上期	453	6.1%	406	△10.3%
	下期	421	△5.5%	426	1.3%
	通期	873	0.2%	832	△4.7%
イビス スタイルズ 京都ステーション	上期	357	17.1%	464	30.0%
	下期	457	18.8%	513	12.3%
	通期	814	18.0%	977	20.1%
イビス スタイルズ 札幌	上期	429	7.9%	490	14.3%
	下期	591	13.1%	633	7.1%
	通期	1,019	10.9%	1,122	10.1%
メルキュールホテル 札幌	上期	499	17.5%	546	9.3%
	下期	672	17.4%	708	5.3%
	通期	1,172	17.4%	1,254	7.0%
メルキュールホテル 沖縄那覇	上期	407	12.1%	489	20.2%
	下期	516	24.5%	560	8.6%
	通期	923	18.7%	1,049	13.7%
メルキュールホテル 横須賀	上期	550	1.0%	569	3.5%
	下期	512	4.3%	502	△2.0%
	通期	1,062	2.6%	1,071	0.8%
アコー6ホテルの合計	上期	2,696	9.5%	2,965	10.0%
	下期	3,168	12.0%	3,341	5.5%
	通期	5,863	10.8%	6,306	7.6%

(注) 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。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 及びGOP比率	FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)	
	実績	前期比	今回予想	前期比
アコー6ホテル合計	2,512	21.0%	2,885	14.9%
GOP比率	42.8%	3.6%	45.8%	2.9%

(注) 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。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。

<ご注意>この文書は、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。

< 3 > ザ・ビー6ホテルの売上及びG O P

(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 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)	
		実績	前期比	今回予想 上期：実績 下期：予想	前期比
ザ・ビー赤坂見附	上期	221	69.4%	242	9.4%
	下期	242	13.8%	226	△6.7%
	通期	464	35.0%	468	1.0%
ザ・ビー池袋	上期	301	7.7%	323	7.3%
	下期	324	14.5%	312	△3.7%
	通期	625	11.1%	635	1.6%
ザ・ビーお茶の水	上期	132	9.0%	131	△0.8%
	下期	130	4.8%	135	3.5%
	通期	262	6.9%	266	1.3%
ザ・ビー八王子	上期	267	10.4%	291	9.0%
	下期	291	13.8%	273	△6.1%
	通期	558	12.2%	564	1.1%
ザ・ビー博多	上期	191	10.9%	230	20.6%
	下期	215	12.8%	249	15.5%
	通期	406	11.9%	478	17.9%
ザ・ビー5ホテルの合計	上期	1,111	17.7%	1,216	9.4%
	下期	1,203	12.8%	1,195	△0.7%
	通期	2,315	15.1%	2,412	4.2%
ザ・ビー水道橋	上期	—	—	177	—
	下期	—	—	174	—
	通期	—	—	351	—
ザ・ビー6ホテルの合計	上期	—	—	1,394	—
	下期	—	—	1,369	—
	通期	—	—	2,763	—

(注1) ザ・ビー5ホテルは平成27年1月30日付で取得しました。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2) 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年上期及び通期と平成26年上期及び通期では販売可能客室数が異なります。

(注3) 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28年12月期(第17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) ホテルGOP

(単位：百万円)

ザ・ビー5ホテルのGOP 及びGOP比率	FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)	
	実績	前期比	今回予想	前期比
ザ・ビー5ホテル合計	1,079	26.4%	1,195	10.8%
GOP比率	46.6%	4.2%	49.6%	3.0%

(単位：百万円)

ザ・ビー6ホテルのGOP 及びGOP比率	FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)	
	実績	前期比	今回予想	前期比
ザ・ビー6ホテル合計	—	—	1,370	—
GOP比率	—	—	49.6%	—

(注1) ザ・ビー5ホテルは平成27年1月30日付で取得しました。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2) 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ホテルの平成27年12月期の数字及び平成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28年12月期（第17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。