

2023年1月20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 取締役 財務企画本部長 花村 誠  
 TEL：03-6422-0530

2022年12月期（第23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、2022年8月24日付「2022年12月期 中間決算短信（REIT）」において公表した2022年12月期通期（2022年1月1日～2022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。

記

1. 2022年12月期（2022年1月1日～2022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 13,337	百万円 2,827	百万円 1,159	百万円 1,158	円 333	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 14,912	百万円 4,296	百万円 2,672	百万円 2,671	円 682	円 —
増減額 (C)=(B)－(A)	百万円 1,575	百万円 1,469	百万円 1,512	百万円 1,512	円 349	円 —
増減率 (D)=(C)/(A)	% 11.8	% 52.0	% 130.4	% 130.6	% 104.8	円 —

- (参考) 1口当たり予想当期純利益（通期）598円（期中平均投資口数4,467,006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4,467,006口により算出しています。
- (注2) 当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額（376百万円）を上乗せした金額を分配金総額とする予定です。
- (注3) 上記運用状況及び分配金の予想の前提条件については、後記「<参考情報1> 2022年12月期（第23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。以下同じです。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2022年12月期（第23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  
 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. 2022年12月期通期（2022年1月1日～2022年12月31日）の運用状況の予想の修正理由

2022年12月までの各ホテルの運営状況が概ね判明したことに伴い、2022年12月期通期の運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。

10月に全国旅行支援が開始されたことによる国内レジャー需要の増加に加え、入国制限の大幅な緩和によるインバウンド旅行者の増加等により、本投資法人が保有するホテルの業績は回復基調にあります。2022年12月期通期の運用状況の予想において、不動産運用収益は、主に変動賃料、運営委託収入の増加により、前回予想より1,575百万円の増加を見込んでいます。また、物件に係る各種費用及び営業費用等の見直し等により、営業費用については106百万円の増加、財務コストの減少等により、営業外費用については36百万円の減少を見込んでいます。結果として、当期純利益は前回予想比1,512百万円増加の2,671百万円を見込んでいます。

変動賃料等導入のホテルの運営業績の詳細につきましては、後記「<参考情報2> ホテル運営指標、売上及びGOP」をご参照ください。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2022年12月期（第23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. 運用状況及び分配金の予想のハイライト

2022年8月24日付「2022年12月期 中間決算短信 (REIT)」において公表した2022年12月期通期の運用状況及び分配金の予想 (前回予想) 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)

	2022年12月期 (第23期)		前回予想比		差異要因
	前回予想 (A)	今回予想 (B)	(B)-(A)	増減率	
物件	物件数 (件)	41	41	—	—
物件	取得価格	363,542	363,542	—	—
損益	営業収益	13,337	14,912	1,575	11.8%
	不動産運用収益	13,337	14,912	1,575	11.8%
	うち固定賃料	6,273	6,279	5	0.1%
	構成割合	47.0%	42.1%		
	うちその他収入	918	986	68	7.5%
	構成割合	6.9%	6.6%		
	うち変動賃料	6,145	7,646	1,501	24.4%
	構成割合	46.1%	51.3%		
	NOI (注1)	9,452	10,963	1,510	16.0%
	NOI利回り (注1)	2.6%	3.0%	0.4%	
償却後NOI (注1)	4,703	6,116	1,412	30.0%	
償却後NOI利回り (注1)	1.3%	1.7%	0.4%		
営業利益	2,827	4,296	1,469	52.0%	
経常利益	1,159	2,672	1,512	130.4%	
当期純利益	1,158	2,671	1,512	130.6%	
分配金	一時差異等調整積立金 (負のれん) 取崩額 (注2)	332	376	43	13.2%
	分配金総額	1,487	3,046	1,558	104.8%
	投資口数 (口)	4,467,006	4,467,006	—	—
	1口当たり分配金(円)	333	682	349	104.8%

(注1) 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。以下同じです。

(注2) 一時差異等調整積立金の取崩額の詳細については、後記「<参考情報1> 2022年12月期 (第23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。以下同じです。

(注3) 水道光熱費については、水道光熱費収入と水道光熱費用の両建てで発生しています。水道光熱費用は、前回予想比で64百万円増加しており、差引で当期純利益に与える影響は前回予想比△18百万円となります。

(注4) HMJ 5ホテルとは、株式会社ホテルマネジメントジャパン (以下「HMJ」といいます。) を賃借人とする以下の5ホテルをいいます。

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  
オリエンタルホテル広島

HMJ 14ホテルとは、HMJ 5ホテルにHMJの子会社を賃借人とする以下の9ホテルを加えた14ホテルをいいます。

オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ  
シェラトングランドホテル広島 (アクティブインターシティ広島の主要施設)  
オリエンタルホテル福岡 博多ステーション

<ご注意>この文書は、本投資法人の2022年12月期 (第23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。

ホリデイ・イン大阪難波  
ヒルトン成田  
インターナショナルガーデンホテル成田  
ホテル日航奈良  
ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋  
ヒルトン東京お台場

HMJ リブランド2 ホテルとは、リブランドにより、2021年に賃借人がHMJの子会社に変更された以下の2ホテルをいいます。

ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神  
オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ

HMJ 16ホテルとは、HMJ 14ホテルにHMJ リブランド2 ホテルを加えた16ホテルをいいます。以下同じです。

- (注5) アコーグループホテルとは、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5ホテルをいいます。以下同じです。
- (注6) イシングループホテルとは、ザ・ビー 水道橋、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー 八王子及びザ・ビー 博多の4ホテルをいいます。以下同じです。
- (注7) 変動賃料等導入25ホテルとは、HMJ 16ホテルにアコーグループホテル及びイシングループホテルを加えた25ホテルをいいます。以下同じです。

#### 【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

\*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.jhrth.co.jp/>

<参考情報1> 2022年12月期（第23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	・2022年12月期（第23期）通 期：2022年1月1日～2022年12月31日（365日）																																																
運用資産	・2022年12月末日時点で本投資法人が保有する41物件を前提としています。																																																
営業収益	<p>・営業収益につきましては、有効な賃貸借契約等の条件を基に、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、以下の前提で算出しています。</p> <p>(1) HMJ14ホテル</p> <p>2022年2月25日付で定期建物賃貸借契約の覚書を締結しました。2022年1月1日から2022年12月31日まで賃料は、変動賃料のみとなり、ホテル毎にホテルAGOP（注1）に変動賃料率を乗じて算出します。ただし、AGOPが0未満の場合、変動賃料は0となります。</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>ホテルAGOP （通期）</th> <th>変動 賃料率</th> <th>変動賃料 （通期）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>神戸メリケンパークオリエンタルホテル</td> <td>494</td> <td>86.0%</td> <td>425</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル 東京ベイ</td> <td>1,053</td> <td>79.0%</td> <td>831</td> </tr> <tr> <td>なんばオリエンタルホテル</td> <td>506</td> <td>91.0%</td> <td>460</td> </tr> <tr> <td>ホテル日航アリビラ</td> <td>1,100</td> <td>74.0%</td> <td>814</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル広島</td> <td>692</td> <td>89.0%</td> <td>616</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル 沖縄リゾート&amp;スパ</td> <td>224</td> <td>89.0%</td> <td>199</td> </tr> <tr> <td>シェラトングランドホテル広島（注2）</td> <td>368</td> <td>93.0%</td> <td>342</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル福岡 博多ステーション</td> <td>631</td> <td>97.0%</td> <td>612</td> </tr> <tr> <td>ホリデイ・イン大阪難波</td> <td>217</td> <td>98.0%</td> <td>213</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン成田</td> <td>238</td> <td>95.0%</td> <td>226</td> </tr> <tr> <td>インターナショナルガーデンホテル成田</td> <td>223</td> <td>95.0%</td> <td>211</td> </tr> </tbody> </table>		ホテルAGOP （通期）	変動 賃料率	変動賃料 （通期）	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	494	86.0%	425	オリエンタルホテル 東京ベイ	1,053	79.0%	831	なんばオリエンタルホテル	506	91.0%	460	ホテル日航アリビラ	1,100	74.0%	814	オリエンタルホテル広島	692	89.0%	616	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	224	89.0%	199	シェラトングランドホテル広島（注2）	368	93.0%	342	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	631	97.0%	612	ホリデイ・イン大阪難波	217	98.0%	213	ヒルトン成田	238	95.0%	226	インターナショナルガーデンホテル成田	223	95.0%	211
		ホテルAGOP （通期）	変動 賃料率	変動賃料 （通期）																																													
	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	494	86.0%	425																																													
	オリエンタルホテル 東京ベイ	1,053	79.0%	831																																													
	なんばオリエンタルホテル	506	91.0%	460																																													
	ホテル日航アリビラ	1,100	74.0%	814																																													
	オリエンタルホテル広島	692	89.0%	616																																													
	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	224	89.0%	199																																													
	シェラトングランドホテル広島（注2）	368	93.0%	342																																													
	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	631	97.0%	612																																													
	ホリデイ・イン大阪難波	217	98.0%	213																																													
	ヒルトン成田	238	95.0%	226																																													
インターナショナルガーデンホテル成田	223	95.0%	211																																														

<ご注意>この文書は、本投資法人の2022年12月期（第23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。

項目	前提条件											
営業収益		ホテルAGOP (通期)	変動 賃料率	変動賃料 (通期)								
	ホテル日航奈良	187	95.0%	178								
	ホテル オリエンタル エクスプレス大阪心齋橋	△10	87.0%	—								
	ヒルトン東京お台場	742	97.0%	719								
	合計	6,669	—	5,853								
	<p>(注1) AGOP (Adjusted GOP=調整後GOP) とは、GOPから一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。また、GOPとはGross Operating Profit (売上高営業利益) であり、ホテルの売上高から、人件費・一般管理費等ホテルの運営に係る費用を控除した残額をいいます。以下同じです。</p> <p>(注2) アクティブインターシティ広島的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。なお、アクティブインターシティ広島のオフィス及び商業テナントの固定賃料及び変動賃料は以下のとおりです。</p>											
	(単位：百万円)											
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;"></th> <th style="width: 25%;">変動賃料</th> <th style="width: 25%;">固定賃料</th> <th style="width: 25%;">賃料合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>通 期</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">502</td> <td style="text-align: center;">510</td> </tr> </tbody> </table>					変動賃料	固定賃料	賃料合計	通 期	8	502	510
	変動賃料	固定賃料	賃料合計									
通 期	8	502	510									
	<p>(2) HMJ リブランド2 ホテル</p> <p>ホテル オリエンタルエクスプレス 福岡天神及びオリエンタルホテル ユニバーサル・シティは、それぞれ2021年6月18日及び2021年7月1日にHMJの子会社を賃借人としてリブランドしました。2021年2月12日付で締結したリブランド後の定期建物賃貸借契約に定める固定及び変動賃料の前提条件につきましては、以下のとおりです。</p> <p>&lt;ホテル オリエンタルエクスプレス 福岡天神&gt;</p> <p>賃貸借期間：2021年6月18日から2031年12月31日まで</p> <p>賃料合計 = 固定賃料+変動賃料</p> <p>固定賃料 = 150百万円 (年間実額)</p> <p>なお、2021年6月18日から2022年6月30日までは固定賃料が免除されており、2022年12月期の固定賃料は、賃貸借期間全体の固定賃料総額1,425百万円を賃貸借期間で按分した平均固定賃料月額11百万円の12か月分135百万円の計上を見込んでいます。</p> <p>変動賃料 = [ホテルAGOP-AGOP基準額165百万円] × 変動賃料率 (97.0%)</p> <p>&lt;オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ&gt;</p> <p>賃貸借期間：2021年7月1日から2031年12月31日まで</p> <p>賃料合計 = 固定賃料+変動賃料</p> <p>固定賃料 = 350百万円 (年間実額)</p> <p>なお、2021年7月1日から2022年6月30日までは固定賃料が免除されており、2022年12月期の固定賃料は、賃貸借期間全体の固定賃料総額3,325百万円を賃貸借期間で按分した平均固定賃料月額26百万円の12か月分316百万円の計上を見込んでいます。</p> <p>変動賃料 = [ホテルAGOP-AGOP基準額370百万円] × 変動賃料率 (95.0%)</p>											

<ご注意>この文書は、本投資法人の2022年12月期(第23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。

項目	前提条件				
営業収益	HM J リブランド2 ホテルの変動賃料は以下のとおりです。				
	(単位：百万円)				
		ホテルAGOP (通期)	AGOP 基準額	変動 賃料率	変動賃料 (通期)
	ホテル オリエンタルエクスプレス 福岡天神	166	165	97.0%	1
	オリエンタルホテル ユニバーサル・ シティ	648	370	95.0%	264
	合計	814	—	—	265
	(3) その他の変動賃料等導入ホテルの運営委託収入 (注3) 及び変動賃料				
	(単位：百万円)				
		通 期			
	イビス スタイルズ 京都ステーション (注3)	25			
	イビス スタイルズ 札幌 (注3)	138			
	メルキュールホテル札幌 (注3)	128			
	メルキュールホテル沖縄那覇 (注3)	50			
	メルキュールホテル横須賀	181			
	ザ・ビー 水道橋	—			
ザ・ビー 池袋	323				
ザ・ビー 八王子	24				
ザ・ビー 博多	—				
コンフォートホテル東京東日本橋	—				
スマイルホテル日本橋三越前	—				
チサンホテル蒲田	26				
チサンイン蒲田	18				
ヒルトン東京ベイ	非開示 (注4)				
ヒルトン名古屋	非開示 (注4)				
合計	1,519				
(注3) 運営委託方式を導入しています。運営委託方式とは、所有するホテル不動産に関して、そのホテル運営を運営受託者に委託して、その事業結果を不動産運用収入として本投資法人に取り込むものです。各ホテルのGOPの金額は運営委託収入として営業収益に計上されます。					
(注4) 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2022年12月期(第23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。

項目	前提条件												
<p>営業収益</p>	<p>・変動賃料及び運営委託収入の内訳は以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="331 443 1302 651"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">通 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HMJ 14ホテル</td> <td style="text-align: right;">5,853</td> </tr> <tr> <td>HMJ リブランド2ホテル</td> <td style="text-align: right;">265</td> </tr> <tr> <td>オフィス及び商業テナント (注5)</td> <td style="text-align: right;">8</td> </tr> <tr> <td>その他の変動賃料等導入ホテル</td> <td style="text-align: right;">1,519</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">7,646</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注5) アクティブインターシティ広島のホテルのオフィス及び商業テナントの変動賃料について記載しています。  (注6) 変動賃料の詳細につきましては、2022年8月24日付「2022年12月期決算 中間決算短信 (REIT)」の「3. 参考情報 (1) 運用資産等の価格に関する情報 ②投資資産 (ハ) その他投資資産の主要なもの C. ホテル事業の概要 (i) 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」をご参照ください。</p>		通 期	HMJ 14ホテル	5,853	HMJ リブランド2ホテル	265	オフィス及び商業テナント (注5)	8	その他の変動賃料等導入ホテル	1,519	合計	7,646
	通 期												
HMJ 14ホテル	5,853												
HMJ リブランド2ホテル	265												
オフィス及び商業テナント (注5)	8												
その他の変動賃料等導入ホテル	1,519												
合計	7,646												
<p>営業費用</p>	<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。</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、1,923百万円が費用計上されることを前提としています。</p> <p>・資本的支出につきましては、2022年12月期 (第23期) の資本的支出額は4,497百万円 (資本的支出Ⅰ3,197百万円、資本的支出Ⅱ1,300百万円) を見込んでいます。2022年12月期において資本的支出Ⅲはない見込みです。</p> <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> <p>・減価償却費につきましては、上記の資本的支出予定額を含めて定額法により算出しており4,787百万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などから、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ります。</p>												
<p>営業外費用</p>	<p>・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等の借入関連コスト及びその他営業外費用として1,643百万円を見込んでいます。</p> <p>・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。</p>												

<ご注意>この文書は、本投資法人の2022年12月期 (第23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。



項目	前提条件																				
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年12月末日時点の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高164,231百万円を前提としています。</li> </ul>																				
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年12月期（第23期）の1口当たり分配金は、以下の前提で算出しています。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>当期末処分利益</td> <td style="text-align: right;">2,672百万円</td> </tr> <tr> <td>一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し</td> <td></td> </tr> <tr> <td>負ののれん50年償却額（注1）</td> <td style="text-align: right;">262百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損（注2）</td> <td style="text-align: right;">57百万円</td> </tr> <tr> <td>商標権の償却額（注3）</td> <td style="text-align: right;">56百万円</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>分配可能額</td> <td style="text-align: right;">3,049百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td style="text-align: right;">4,467,006口</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right;">682円</td> </tr> </table> </li> <li>（注1） 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す予定です。</li> <li>（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。</li> <li>（注3） 商標権については、定額法により10年で償却します。今期計上される予定の償却額については、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。</li> <li>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、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。</li> <li>2022年12月期（第23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9,600百万円を見込んでいます。</li> </ul>	当期末処分利益	2,672百万円	一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し		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）	57百万円	商標権の償却額（注3）	56百万円	<hr/>		分配可能額	3,049百万円	発行済投資口の総口数	4,467,006口	<hr/>		1口当たり分配金	682円
当期末処分利益	2,672百万円																				
一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し																					
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）	57百万円																				
商標権の償却額（注3）	56百万円																				
<hr/>																					
分配可能額	3,049百万円																				
発行済投資口の総口数	4,467,006口																				
<hr/>																					
1口当たり分配金	682円																				
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>																				
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>																				

<ご注意>この文書は、本投資法人の2022年12月期（第23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。

<参考情報2> ホテル運営指標、売上及びGOP

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、個々の数値・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。

ADR（注1）及びRevPAR（注2）は円未満を四捨五入、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、客室稼働率及び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。

<1> HMJ16 ホテル

		2021年12月期		2022年12月期			
		実績	2019年比	上期：実績 下期：予想 通期：予想	2019年比	前期比	前回 予想比
客室 稼働率	上期	26.4%	△59.5pt	54.6%	△31.3pt	28.2pt	－pt
	下期	47.8%	△40.6pt	73.4%	△15.0pt	25.6pt	4.2pt
	通期	37.2%	△50.0pt	64.1%	△23.0pt	26.9pt	2.1pt
ADR	上期	12,615	△26.2%	12,292	△28.1%	△2.6%	－%
	下期	14,038	△26.2%	17,192	△9.6%	22.5%	5.9%
	通期	13,537	△25.1%	15,121	△16.3%	11.7%	4.2%
Rev PAR	上期	3,333	△77.3%	6,716	△54.2%	101.5%	－%
	下期	6,709	△60.1%	12,625	△24.9%	88.2%	12.3%
	通期	5,035	△68.0%	9,694	△38.5%	92.5%	7.8%
売上 (百万円)	上期	8,429	△66.8%	12,720	△49.8%	50.9%	－%
	下期	13,140	△54.0%	22,031	△22.9%	67.7%	13.0%
	通期	21,569	△60.0%	34,752	△35.6%	61.1%	7.9%
GOP (百万円)	上期	△164	△102.1%	1,536	△80.5%	－%	－%
	下期	2,178	△79.5%	6,222	△41.4%	185.7%	27.5%
	通期	2,014	△89.1%	7,757	△58.0%	285.1%	20.9%

(注1) ADR：平均客室販売単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

(注2) RevPAR：販売可能客室数当たり宿泊部門売上 (Revenue Per Available Room) をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいいます。以下同じです。

<ご注意> この文書は、本投資法人の2022年12月期（第23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。

## &lt; 2 &gt; 変動賃料等導入 25 ホテル

		2021年12月期		2022年12月期			
		実績	2019年比	上期：実績 下期：予想 通期：予想	2019年比	前期比	前回 予想比
客室稼働率	上期	29.5%	△56.0pt	55.8%	△29.6pt	26.3pt	-pt
	下期	48.7%	△38.6pt	74.2%	△13.1pt	25.5pt	4.3pt
	通期	39.2%	△47.2pt	65.1%	△21.3pt	25.9pt	2.2pt
ADR	上期	10,755	△30.9%	10,872	△30.1%	1.1%	-%
	下期	12,143	△28.9%	15,018	△12.1%	23.7%	6.6%
	通期	11,625	△28.8%	13,255	△18.8%	14.0%	4.6%
Rev PAR	上期	3,169	△76.2%	6,063	△54.4%	91.4%	-%
	下期	5,913	△60.4%	11,140	△25.3%	88.4%	13.1%
	通期	4,552	△67.7%	8,623	△38.9%	89.4%	8.2%
売上 (百万円)	上期	9,512	△67.3%	14,364	△50.6%	51.0%	-%
	下期	14,567	△55.0%	24,735	△23.6%	69.8%	13.6%
	通期	24,079	△60.8%	39,100	△36.4%	62.4%	8.2%
GOP (百万円)	上期	△96	△101.0%	1,819	△80.8%	-%	-%
	下期	2,463	△79.9%	7,055	△42.3%	186.4%	31.0%
	通期	2,367	△89.1%	8,874	△59.1%	274.9%	23.1%

<ご注意>この文書は、本投資法人の2022年12月期(第23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。