

平成 26 年 8 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 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 取締役経営企画室長 有働 和幸
 TEL : 03-6422-0530

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 26 年 2 月 20 日付「平成 25 年 12 月期 決算短信 (REIT)」において公表した平成 26 年 12 月期 (平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 日) の運用状況及び分配金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. 平成26年12月期通期 (平成26年1月1日～平成26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 11,964	百万円 6,684	百万円 5,074	百万円 5,072	円 1,940	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 12,667	百万円 7,260	百万円 5,496	百万円 5,494	円 2,058	円 0
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 703	百万円 576	百万円 421	百万円 421	円 118	円 0
増減率 (D) = (C) / (A)	% 5.9	% 8.6	% 8.3	% 8.3	% 6.1	% 0

2. 平成26年12月期中間期 (平成26年1月1日～平成26年6月30日) の運用状況

	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 5,275	百万円 2,709	百万円 1,860	百万円 1,858	円 —	円 —
今回発表 (実績) (B)	百万円 5,504	百万円 3,011	百万円 2,235	百万円 2,234	円 —	円 —
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 228	百万円 302	百万円 375	百万円 376	円 —	円 —
増減率 (D) = (C) / (A)	% 4.3	% 11.2	% 20.2	% 20.3	% —	% —

<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) 1口当たり予想当期純利益(通期)2,054円(予想期中平均投資口数2,674,377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2,621,281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(170,000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251百万円を取り崩して分配する予定です。
- (注3) 上記運用状況及び分配金の予想の修正の前提条件については、本日付「平成26年12月期 中間決算短信(REIT)」11ページ「平成26年12月期(第15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) 1口当たり分配金の算出方法については、後記「<参考資料2> 1口当たり分配金について」をご参照下さい。
- (注5) 平成26年7月9日付プレスリリース「資産の取得完了及びホテル運営者等の変更(予定)に関するお知らせ(ベストウェスタンホテル札幌中島公園)」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(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)」にて公表のとおり、平成26年12月下旬において3物件の取得(以下「3物件取得」といいます。)を前提としています。3物件取得の影響を通年で算出した運用状況については、後記「<参考資料3>本投資法人の成長の軌跡及び物件取得の通年効果」をご参照下さい。
- (注6) 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. 運用状況及び分配金の予想の修正理由

平成26年12月期通期並びに平成26年12月期中間期の運用状況及び分配金の予想が前回発表予想と比較して変動する主要な要因は以下のとおりです。

(1) 平成26年12月期通期(平成26年1月1日～平成26年12月31日)

① 既存物件の変動賃料等の増加

国内外の好調なレジャー需要による宿泊部門の売上増加を主因として、HMJ5ホテル(注1)のGOP(注2)の増加による変動賃料の増加192百万円、運営委託収入の増加等81百万円により、営業収益が前回予想に対して、273百万円増加する見込みです。

なお、HMJ5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1> HMJ5ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。

② 既存物件に係る営業費用、財務コスト等

営業費用、財務コスト等の費用は、前回予想に対して概ね同程度の水準で着地する見込みです。

なお、期限前弁済に伴う財務関連費用(融資手数料一括償却等)74百万円の発生を見込み、当該費用については非現金支出項目のため、負ののれんによる配当積立金を充当することを予定しています。

③ 3物件取得による影響

平成26年12月期につきましては、3物件取得により、営業収益は429百万円、営業利益は259百万円、当期純利益は166百万円増加するものの、新投資口発行による投資口の希薄化が見込まれるため、負ののれんによる配当積立金を充当することを予定しています。1口当たり分配金の算出方法については、後記「<参考資料2> 1口当たり分配金について」をご参照下さい。

なお、当該3物件取得の影響を通年で算出した運用状況については、後記「<参考資料3>本投資法人の成長の軌跡及び物件取得の通年効果」を、平成26年12月期通期並びに通年効果をベースにした詳細の損益計算書については後記「<参考資料5>損益計算書 平成26年12月期 通期収益予想」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

<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。

ル日航アリビラ及びオリエンタルホテル広島の5物件をいいます。

(注2) 売上高営業粗利益 (Gross Operating Profit) をいい、ホテルの運営能力に関する代表的な経営指標です。主に、ホテル事業における部門別利益 (宿泊・料飲・物販及びその他) の合計から非配賦営業費用 (部門毎の営業費用に含めることのできない人件費などの管理費や水道光熱費など) を控除した金額をいいます。

(2) 平成26年12月期中間期 (平成26年1月1日～平成26年6月30日)

① 変動賃料等の増加

国内外の好調なレジャー需要による宿泊部門の売上増加を主因として、HMJ 5ホテルのGOPの増加による変動賃料の増加179百万円及び運営委託収入の増加等49百万円により、営業収益が前回予想に対して228百万円増加しました。

② 営業費用、財務コスト等の減少

前回予想に対して営業費用の削減、営業費用及び借入関連費用の下期への繰越等により、営業費用が73百万円、営業外費用が71百万円減少しました。

【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26年12月期 (第15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)

変動賃料導入5ホテルの売上		CY2012(注1)		CY2013		CY2014			
		実績	前期比	実績	前期比	前回予想	今回予想 上期:実績 下期:予想	前回 予想比	前期比
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	上期	2,544	△0.1%	2,416	△5.0%	2,457	2,424	△1.3%	0.4%
	下期	2,922	△2.9%	2,795	△4.3%	2,949	2,930	△0.6%	4.9%
	通期	5,466	△1.6%	5,210	△4.7%	5,406	5,355	△0.9%	2.8%
オリエンタルホテル 東京ベイ	上期	3,221	45.1%	3,209	△0.4%	3,227	3,366	4.3%	4.9%
	下期	3,542	0.4%	3,973	12.2%	3,711	3,823	3.0%	△3.8%
	通期	6,762	17.6%	7,182	6.2%	6,938	7,190	3.6%	0.1%
なんばオリエンタル ホテル	上期	885	△5.9%	934	5.5%	957	998	4.3%	6.8%
	下期	973	0.5%	1,038	6.6%	1,033	1,083	4.8%	4.3%
	通期	1,858	△2.6%	1,972	6.1%	1,990	2,081	4.6%	5.5%
ホテル日航 アリビラ	上期	2,041	6.8%	2,193	7.5%	2,125	2,190	3.0%	△0.1%
	下期	3,048	△3.6%	3,183	4.4%	3,365	3,341	△0.7%	5.0%
	通期	5,088	0.3%	5,375	5.6%	5,491	5,531	0.7%	2.9%
オリエンタルホテル 広島	上期	989	9.3%	1,046	5.8%	1,063	1,046	△1.7%	△0.0%
	下期	1,148	11.0%	1,208	5.2%	1,165	1,195	2.6%	△1.1%
	通期	2,137	10.2%	2,254	5.5%	2,229	2,241	0.5%	△0.6%
合計	上期	9,679	13.6%	9,797	1.2%	9,830	10,024	2.0%	2.3%
	下期	11,633	△0.6%	12,197	4.8%	12,223	12,374	1.2%	1.4%
	通期	21,312	5.4%	21,994	3.2%	22,053	22,397	1.6%	1.8%

(注1) CY2012(平成24年12月期)の決算期間は9ヶ月間ですが、ホテル業績の比較検討の観点から各ホテル売上については、1月1日から12月31日までの1年間の数値を記載しています。

(注2) 売上については、百万円未満を四捨五入して表示しています。また、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。

(2) ホテルGOP

(単位:百万円)

変動賃料導入5ホテルGOP	CY2012(注1)		CY2013		CY2014			
	実績	前期比	実績	前期比	前回 予想	今回 予想	前回 予想比	前期比
変動賃料導入5ホテル合計	5,645	9.4%	6,155	9.0%	6,003	6,239	3.9%	1.4%
売上に対するGOP比率	26.5%	1.0%	28.0%	1.5%	27.2%	27.9%	0.6%	△0.1%

(注1) CY2012(平成24年12月期)の決算期間は9ヶ月間ですが、ホテル業績の比較検討の観点から各ホテルGOPについては、1月1日から12月31日までの1年間の数値を記載しています。

(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。

<参考資料2> 1口当たり分配金について

1口当たり分配金は、下記的前提で算出しています。

	前回発表予想	今回発表予想
当期純利益	5,072百万円	5,494百万円
前期繰越利益	- 百万円	1百万円
負ののれんの利用(固定資産除却損)	13百万円	13百万円
負ののれんの利用(期限前弁済に伴う財務コスト)	- 百万円	74百万円
負ののれんの利用(希薄化対応)	- 百万円	164百万円
分配金総額	5,085百万円	5,746百万円
投資口総数	2,621,281口	2,791,281口
1口当たり分配金	1,940円	2,058円

<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。

- ・固定資産除却損として計上される金額及び平成26年9月の期限前弁済による借換えに伴う融資手数料の償却額及び金融派生商品（金利キャップ）の償却額は、負ののれんによる配当積立金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。
- ・新規物件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26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、当該希薄化が分配金に及ぼす影響を回避する予定です。
- ・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。

＜参考資料3＞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	前回 予想時 (注3)	取得(予定) 資産取得後 (注4)
物件数	件	28	28	28	27	30
取得(予定) 価格(注5)	百万円	122,285	130,883	158,902	157,632	173,429
鑑定評価額 (注6)	百万円	117,706	131,227	166,237	165,537	188,123
NOI利回り (注7)	%	5.9	6.2	6.2	6.5	6.6
償却後NOI利回り (注8)	%	3.9	4.5	4.8	5.0	5.2
LTV(取得価格) (注9)	%	49.4	49.8	47.1	46.9	46.9
鑑定LTV (注9)	%	51.4	49.7	45.0	44.6	43.2
時価総額 (注10)	百万円	34,712	50,417	132,112	-	155,195
1口当たり 分配金	円	-	1,621	1,939	1,940	2,146 (注11)

(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) 前回予想時の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26年2月20日付「平成25年12月期 決算短信（REIT）」9ページ「平成26年12月期中間期及び平成26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、本日付「平成26年12月期 中間決算短信（REIT）」15ページ「＜参考資料2＞通年効果の予想の前提条件」をご参照下さい。なお、取得（予定）資産の運用状況については、後記「＜参考資料4＞取得（予定）資産の運用状況（通年効果）」をご参照下さい。

＜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却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) 取得(予定)価格とは、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、取得(予定)資産である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については取得(予定)価格をそれぞれ記載しています。
- (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、ドーミーインなんばは、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には、当該譲渡額を用いて記載しています。前回予想時の鑑定評価額は、ドーミーインなんばを除く平成25年12月期(第14期)末の鑑定評価額を記載しています。取得(予定)資産取得後の鑑定評価額については、平成26年6月中間期末を価格時点とする鑑定評価額と取得(予定)資産であるベストウェスタンホテル札幌中島公園及びメルキュールホテル札幌、メルキュールホテル沖縄那覇の、それぞれ平成26年5月26日、平成26年5月16日及び平成26年6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、前回予想時の有利子負債は平成26年6月末時点、取得予定資産取得後の有利子負債は、平成26年6月中間期末時点の有利子負債に取得予定資産の借入予定額の7,426百万円を加算した数値を用いて算出しています。
- (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2,621,281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(170,000口)を加算した2,791,281口と平成26年8月8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11) 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4> 取得(予定)資産の運用状況(通年効果)

(単位:百万円)

	ベストウェスタン ホテル札幌中島公園	メルキュール ホテル札幌	メルキュール ホテル沖縄那覇	合計
取得(予定)価格	6,797	6,000	3,000	15,797
鑑定評価額	6,840	6,030	3,040	15,910
NOI利回り(%)	6.4	6.3	6.3	6.3
償却後NOI利回り(%)	5.3	5.0	4.6	5.0

<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。

	2014/1-2014/12 通期収益予想		2014/1-2014/12 (参考値)	差異① (B) - (A)	差異② (C) - (A)
	当初 (A)	今回予想 (B)	今回予想の年換算 (C)		
営業収益	11,964	12,667	13,593	703	1,629
変動賃料	3,006	3,605	4,332	599	1,326
固定賃料	8,958	9,061	9,260	103	302
NOI (注)	10,180	10,881	11,509	701	1,329
	6.5%	6.3%	6.6%	-0.2%	0.1%
減価償却費	2,358	2,437	2,564	79	206
固定資産除却損	13	13	13	0	0
譲渡損失	0	0	0	0	0
償却後NOI (注)	7,808	8,431	8,932	623	1,124
	5.0%	4.9%	5.2%	-0.1%	0.2%
その他の営業費用	1,124	1,171	1,227	47	103
営業利益	6,684	7,260	7,704	576	1,020
営業外収益	0	1	1	1	1
営業外費用	1,609	1,765	1,724	156	115
経常利益	5,074	5,496	5,981	422	907
当期純利益	5,072	5,494	5,979	422	907
分配金					
負ののれん活用額	13	251	13	238	0
分配金総額	5,085	5,746	5,992	661	907
発行済投資口数(口)	2,621,281	2,791,281	2,791,281	170,000	170,000
1口当たり分配金(円)	1,940	2,058	2,146	118	206

(注) 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

※主な差異要因

<新規物件取得>	差異①	差異②	<既存物件>	差異①	差異②
賃料等増加	429	1,355	賃料 (HMJ5ホテル) 増加	192	192
営業費用等増加	▲ 92	▲ 446	運営委託収入 (新宿・京都) 増加	43	43
減価償却費増加	▲ 78	▲ 205	その他収入増加	37	37
財務費用増加	▲ 92	▲ 126	営業費用等減少	▲ 18	55
新規物件取得に伴う 利益増加	(a)	166 577	既存物件による利益増加	(b)	255 329
			当期純利益 <(a)+(b)>	421	906

<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却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。