

平成 27 年 12 月 15 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 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 10 月 29 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」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いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 平成27年12月期通期 (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 16,901	百万円 10,332	百万円 8,603	百万円 8,602	円 2,748	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 17,326	百万円 10,927	百万円 9,224	百万円 9,223	円 2,945	円 0
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 424	百万円 595	百万円 620	百万円 620	円 197	円 0
増減率 (D) = (C) / (A)	% 2.5	% 5.8	% 7.2	% 7.2	% 7.2	% 0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 3,014 円 (予想期中平均投資口数 3,060,647 口により算出しています。)

(注 1) 配当積立金 36 百万円を取り崩して分配する予定です。

(注 2) 1口当たり分配金は、本日時点の発行済投資口数 3,144,227 口により算出しています。

(注 3) 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、後記「<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 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。

<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27年12月期（第16期）通期の運用状況及び分配金の予想が前回公表した予想と比較して変動する主要な要因は以下（1）（2）のとおりです。

（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（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）の増加による変動賃料及び運営委託収入の増加、またその他歩合賃料等の増加を主な要因として、営業収益が前回予想に対して424百万円増加する見込みです。

なお、HMJ 5 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につきまは、後記「＜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 ＜参考資料1＞ HMJ 5 ホテルの売上及びGOP、＜参考資料2＞アコー6 ホテルの売上及びGOP及び＜参考資料3＞ザ・ビー5 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の5ホテルをいいます。
- （注2） イビス東京新宿、イビスタイルズ 京都ステーション、イビスタイルズ 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及びメルキュールホテル横須賀の6ホテルをいいます。
- （注3） 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。
- （注4） GOPとは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）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。

（2）営業費用等の減少

営業費用・財務費用等については、費用の見直しを行った結果、営業費用・財務費用等が前回予想に対して195百万円減少する見込みです。

（3）新規物件の購入

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（アクティブインターシティ広島（シェラトンホテル広島））」にて公表のとおり、平成27年12月18日付でアクティブインターシティ広島の取得を行う予定ですが、アクティブインターシティ広島の平成27年12月期通期における運用期間は14日間であることから、平成27年12月期通期の運用状況への影響は軽微です。

なお、アクティブインターシティ広島を含む平成28年12月期（第17期）通期の運用状況及び分配金の予想につきましては、確定次第お知らせ致します。

＜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

平成27年12月期（第16期）の運用状況、及び平成27年10月29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15期		第16期		前回予想 差異 (B)-(A) 増加率		主な差異要因	
		実績		前回予想 (A)	今回予想 (B)			既存物件	
物件	物件数（件）	30		35	36	1	2.9%		
	取得価格	173,429		208,403	225,723	17,320	8.3%		
損益	営業収益	12,760		16,901	17,326	424	2.5%		
	うち固定賃料等	構成割合 71.1% 9,066		構成割合 62.0% 10,292	構成割合 60.7% 10,334	42	0.4%		
	うち変動賃料	28.9% 3,693		38.0% 6,303	39.3% 6,685	382	6.1%	変動賃料等の増加	
	不動産等売却益	0		305	305	0	0.0%		
	NOI（注1）	11,002		14,323	14,792	468	3.3%		
	NOI 利回り（注1）	6.3%		6.9%（注2）	6.6%	-0.3%			
	償却後NOI（注1）	8,597		11,464	11,988	523	4.6%		
	償却後NOI 利回り（注1）	5.0%		5.5%（注2）	5.3%	-0.2%			
	営業利益	7,545		10,332	10,927	595	5.8%		
	純利益	5,774		8,602	9,223	620	7.2%	営業費用等の減少	
分配金	負ののれん活用額	240		37	36	△ 0	△ 1.0%		
	分配金総額	6,015		8,640	9,259	619	7.2%		
	投資口数（口）	2,791,281		3,144,227	3,144,227	0	0.0%		
	1口当たり分配金(円)	2,155		2,748	2,945	197	7.2%		

（注1） 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

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2） アクティブインターシティ広島（シェラトンホテル広島）の影響を除いたNOI利回り及び償却後NOI利回りはそれぞれ7.1%及び5.7%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＞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

項目	前提条件																				
計算期間	・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"> ・本日時点で本投資法人が保有する35物件（以下「既存物件」といいます。）に、平成27年12月18日に取得する予定であるアクティブインターシティ広島を加えた36物件を前提としています。 ・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。 																				
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。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>（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(6,139百万円) = 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 - ②GOP基準額(注1)] × 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 align="center">2,572</td> <td align="center">1,675</td> <td align="center">730</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td align="center">6,932</td> <td align="center">3,351</td> <td align="center">2,918</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 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。 (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。 平成27年12月期（第16期）賃料(注)(722百万円) = 固定賃料(261百万円) + 変動賃料</p> <p>変動賃料 = [①ホテルGOP - ②GOP基準額] × 90.0%</p> <p align="right">(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>平成27年12月期（第16期）</td> <td align="center">877</td> <td align="center">365</td> <td align="center">460</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 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>		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	2,572	1,675	730	通期	6,932	3,351	2,918		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）	877	365	460
	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	2,572	1,675	730																		
通期	6,932	3,351	2,918																		
	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）	877	365	460																		

＜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	<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） ホテル棟（シェラトンホテル広島）における平成27年12月期（第16期）賃料は固定賃料14百万円を見込んでいます。なお、平成27年12月期（第16期）については、変動賃料体系を導入していません。 （注）平成28年12月期（第17期）以降の固定及び変動賃料につきましては下記の通り算出します。 年間賃料＝ 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468百万円] × 82.5%</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27年12月期（第16期）賃料は17百万円を見込んでいます。 （注）平成27年10月末時点で有効な賃貸借契約等を基に算出した年間賃料は事務所賃料289百万円、店舗賃料135百万円です。なお店舗賃料は売上連動賃料の契約による変動賃料を除いた金額です。</p>																															
	<p>(4) アコー 6 ホテル 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" data-bbox="328 952 1437 1131"> <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>243</td> <td>180</td> <td>202</td> <td>167</td> <td>152</td> <td>41</td> <td>989</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>469</td> <td>438</td> <td>508</td> <td>462</td> <td>369</td> <td>117</td> <td>2,365</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 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 2＞アコー 6 ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。 (注2) 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。 (注3) メルキュールホテル札幌にはホテル以外のテナントの変動賃料が含まれています。</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	243	180	202	167	152	41	989	通 期	469	438	508	462	369	117	2,365							
		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	243	180	202	167	152	41	989																								
	通 期	469	438	508	462	369	117	2,365																								
<p>(5) ザ・ビー 6 ホテル ザ・ビー 6 ホテルの固定及び変動賃料（中間期） (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="328 1512 1437 1758"> <thead> <tr> <th></th> <th>ザ・ビー 水道橋 (注1)</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>57</td> <td>91</td> <td>29</td> <td>50</td> <td>36</td> <td>307</td> </tr> <tr> <td>変動</td> <td>-</td> <td>58</td> <td>53</td> <td>20</td> <td>33</td> <td>27</td> <td>193</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>42</td> <td>115</td> <td>145</td> <td>49</td> <td>84</td> <td>63</td> <td>500</td> </tr> </tbody> </table>		ザ・ビー 水道橋 (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	ザ・ビー 博多	合計	固定（注2）	42	57	91	29	50	36	307	変動	-	58	53	20	33	27	193	合計	42	115	145	49	84	63	500
	ザ・ビー 水道橋 (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	ザ・ビー 博多	合計																									
固定（注2）	42	57	91	29	50	36	307																									
変動	-	58	53	20	33	27	193																									
合計	42	115	145	49	84	63	500																									

<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	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（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	ザ・ビー博多	合計
	固定（注2）	84	125	199	63	112	77	663
	変動	9	139	124	43	79	69	466
	合計	94	265	324	106	190	147	1,129
	<p>（注1）ザ・ビー水道橋は平成27年7月1日付で変動賃料契約に変更されました。なお、リブランド前の固定賃料を中間期の表に表示しています。</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3＞ザ・ビー5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 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	ホテルピスタ蒲田東京	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	16	6	33	（注）	64	（注）	356
	通期	16	18	68	（注）	64	（注）	473
<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。 ＜平成27年12月期（第16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	730	—	—	989	193	356	2,269	
通期	2,918	460	—	2,365	466	473	6,685	
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、当期中に取得したザ・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（以下「取得（予定）資産」といいます。）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、940百万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、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、当期中に取得したザ・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、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 & スパの年間の固定資産税及び都市計画税等は108百万円、取得予定であるアクティブインターシティ広島の年間の固定資産税及び都市計画税等は123百万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81百万円（9ヶ月分）を想定しています。</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														
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費につきましては、アクティブインターシティ広島を取得価格（付随費用を含む）及び平成27年12月期（第16期）の資本的支出予定額1,815百万円を含めて定額法により算出しており、2,791百万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1,718百万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"> 本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93,852百万円、平成27年12月31日時点は102,772百万円を前提としています。 アクティブインターシティ広島の取得に伴う借入額は9,000百万円を前提としています。 有利子負債の約定返済が80百万円あり、自己資金による弁済を前提としています。 														
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数である3,144,227口を前提としています。 平成27年12月期（第16期）末まで投資口の追加発行がないこと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、下記の前提で算出しています。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">当期純利益</td> <td style="text-align: right;">9,223百万円</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>負ののれんの利用（売却に伴う期限前弁済による財務コスト）</td> <td style="text-align: right;">23百万円</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;">9,261百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td style="text-align: right;">3,144,227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;">2,945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27年12月期（第16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13,891百万円を見込んでいます。 	当期純利益	9,223百万円	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	負ののれんの利用（売却に伴う期限前弁済による財務コスト）	23百万円	分配可能額	9,261百万円	発行済投資口の総口数	3,144,227口	1口当たり分配金	2,945円
当期純利益	9,223百万円														
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														
負ののれんの利用（売却に伴う期限前弁済による財務コスト）	23百万円														
分配可能額	9,261百万円														
発行済投資口の総口数	3,144,227口														
1口当たり分配金	2,945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																																																												
取得(予定)資産	<p>・取得(予定)資産の平成27年12月期の運用状況は下記を想定しています。</p> <p><取得資産> (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> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業日数</td> <td>336日</td> <td>336日</td> <td>336日</td> <td>336日</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td>265</td> <td>325</td> <td>107</td> <td>199</td> </tr> <tr> <td>NOI(注1)</td> <td>262</td> <td>319</td> <td>104</td> <td>192</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り(注2)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>ザ・ビー 博多</th> <th>ホテル フランス</th> <th>メルキュール ホテル横須賀</th> <th>オキナワ マリオット リゾート&スパ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業日数</td> <td>336日</td> <td>276日</td> <td>274日</td> <td>175日</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td>147</td> <td>229</td> <td>157</td> <td>722</td> </tr> <tr> <td>NOI(注1)</td> <td>143</td> <td>227</td> <td>97</td> <td>709</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り(注2)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <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27年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業日数</td> <td>14日</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>NOI(注1)</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り(注2)</td> <td>-</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 ÷ 取得価格 なお、平成27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。</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	営業日数	336日	336日	336日	336日	営業収益	265	325	107	199	NOI(注1)	262	319	104	192	NOI利回り(注2)	-	-	-	-		ザ・ビー 博多	ホテル フランス	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	営業日数	336日	276日	274日	175日	営業収益	147	229	157	722	NOI(注1)	143	227	97	709	NOI利回り(注2)	-	-	-	-		平成27年12月期	営業日数	14日	営業収益	43	NOI(注1)	21	NOI利回り(注2)	-
		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																																																								
	営業日数	336日	336日	336日	336日																																																								
	営業収益	265	325	107	199																																																								
	NOI(注1)	262	319	104	192																																																								
	NOI利回り(注2)	-	-	-	-																																																								
		ザ・ビー 博多	ホテル フランス	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																																																								
	営業日数	336日	276日	274日	175日																																																								
	営業収益	147	229	157	722																																																								
	NOI(注1)	143	227	97	709																																																								
NOI利回り(注2)	-	-	-	-																																																									
	平成27年12月期																																																												
営業日数	14日																																																												
営業収益	43																																																												
NOI(注1)	21																																																												
NOI利回り(注2)	-																																																												
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おります。</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 2014 平成26年12月期		FY 2015 平成27年12月期			
		実績	前期比	前回予想 上期：実績 下期：予想 通期：予想	今回予想 上期：実績 下期：予想 通期：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	2,424	0.4%	2,424	2,424	0.0%	△0.0%
	下期	2,798	0.1%	2,972	2,855	△3.9%	2.0%
	通期	5,222	0.2%	5,395	5,278	△2.2%	1.1%
オリエンタルホテル東京ベイ	上期	3,366	4.9%	3,395	3,395	0.0%	0.9%
	下期	3,844	△3.3%	3,936	3,900	△0.9%	1.4%
	通期	7,210	0.4%	7,331	7,295	△0.5%	1.2%
なんばオリエンタルホテル	上期	998	6.8%	1,189	1,189	0.0%	19.1%
	下期	1,151	10.9%	1,264	1,341	6.2%	16.5%
	通期	2,149	9.0%	2,452	2,530	3.2%	17.8%
ホテル日航アリビラ	上期	2,190	△0.1%	2,377	2,377	0.0%	8.6%
	下期	3,301	3.7%	3,454	3,593	4.0%	8.8%
	通期	5,491	2.2%	5,831	5,970	2.4%	8.7%
オリエンタルホテル広島	上期	1,046	△0.0%	991	991	0.0%	△5.2%
	下期	1,178	△2.5%	1,174	1,137	△3.1%	△3.4%
	通期	2,223	△1.4%	2,165	2,129	△1.7%	△4.3%
合計	上期	10,024	2.3%	10,376	10,376	0.0%	3.5%
	下期	12,272	0.6%	12,799	12,826	0.2%	4.5%
	通期	22,296	1.4%	23,175	23,202	0.1%	4.1%

(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。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

HMJ 5ホテルのGOP		FY 2014 平成26年12月期		FY 2015 平成27年12月期			
		実績	前期比	前回 予想	今回 予想	前回 予想比	前期比
HMJ 5ホテル合計		6,302	2.4%	6,749	6,933	2.7%	10.0%
売上に対するGOP比率		28.3%	0.3%	29.1%	29.9%	0.8%	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注意ください。

(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> 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 2014 平成26年12月期		FY 2015 平成27年12月期			
		実績	前期比	前回予想 上期：実績 下期：予想 通期：予想	今回予想 上期：実績 下期：予想 通期：予想	前回 予想比	前期比
イビス東京新宿	上期	427	12.0%	453	453	0.0%	6.1%
	下期	445	7.5%	438	426	△2.6%	△4.2%
	通期	872	9.6%	891	879	△1.3%	0.8%
イビス スタイルズ京都 ステーション	上期	305	△1.2%	357	357	0.0%	17.1%
	下期	384	13.3%	426	457	7.4%	19.0%
	通期	690	6.3%	783	815	4.0%	18.1%
イビス スタイルズ札幌	上期	397	2.3%	429	429	0.0%	7.9%
	下期	522	4.8%	568	580	2.2%	11.1%
	通期	920	3.7%	997	1,009	1.2%	9.7%
メルキュールホテル札幌	上期	425	5.5%	499	499	0.0%	17.5%
	下期	573	3.9%	645	668	3.6%	16.7%
	通期	998	4.6%	1,145	1,167	2.0%	17.0%
メルキュールホテル沖縄那覇	上期	363	28.0%	407	407	0.0%	12.1%
	下期	414	14.5%	442	509	15.3%	22.8%
	通期	778	20.5%	849	916	7.9%	17.8%
メルキュールホテル横須賀	上期	545	3.7%	550	550	0.0%	1.0%
	下期	491	9.5%	471	508	7.9%	3.5%
	通期	1,036	6.4%	1,021	1,058	3.6%	2.2%
合計	上期	2,463	7.5%	2,696	2,696	0.0%	9.5%
	下期	2,829	8.3%	2,989	3,149	5.4%	11.3%
	通期	5,292	7.9%	5,685	5,845	2.8%	10.4%

(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。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

アコー6ホテルのGOP		FY 2014 平成26年12月期		FY 2015 平成27年12月期			
		実績	前期比	前回 予想	今回 予想	前回 予想比	前期比
アコー6ホテル合計		2,075	15.6%	2,379	2,492	4.8%	20.1%
売上に対するGOP比率		39.2%	2.6%	41.8%	42.6%	0.8%	3.4%

(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。

<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> ザ・ビー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)

ザ・ビー5ホテルの売上		FY 2014 平成26年12月期		FY 2015 平成27年12月期			
		実績	前期比	前回予想 上期：実績 下期：予想 通期：予想	今回予想 上期：実績 下期：予想 通期：予想	前回 予想比	前期比
ザ・ビー赤坂見附	上期	131	△13.7%	221	221	0.0%	69.4%
	下期	213	94.9%	255	247	△3.0%	16.2%
	通期	344	31.8%	476	469	△1.6%	36.4%
ザ・ビー池袋	上期	279	8.1%	301	301	0.0%	7.7%
	下期	283	4.6%	317	320	1.1%	13.1%
	通期	562	6.4%	617	621	0.6%	10.4%
ザ・ビーお茶の水	上期	121	7.9%	132	132	0.0%	9.0%
	下期	124	1.6%	141	135	△4.7%	8.2%
	通期	246	4.6%	273	267	△2.4%	8.6%
ザ・ビー八王子	上期	242	9.8%	267	267	0.0%	10.4%
	下期	256	0.9%	290	292	0.8%	14.3%
	通期	497	5.0%	557	559	0.4%	12.4%
ザ・ビー博多	上期	172	7.0%	191	191	0.0%	10.9%
	下期	191	8.7%	198	208	5.4%	9.2%
	通期	363	7.9%	388	399	2.7%	10.0%
合計	上期	944	4.7%	1,111	1,111	0.0%	17.7%
	下期	1,067	14.6%	1,201	1,203	0.2%	12.7%
	通期	2,011	9.7%	2,312	2,314	0.1%	15.1%

(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。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

ザ・ビー5ホテルのGOP	FY 2014 平成26年12月期		FY 2015 平成27年12月期			
	実績	前期比	前回 予想	今回 予想	前回 予想比	前期比
ザ・ビー5ホテル合計	854	15.5%	1,049	1,069	1.9%	25.2%
売上に対するGOP比率	42.4%	2.1%	45.4%	46.2%	0.8%	3.8%

(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。

<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。