

平成 18 年 1 月 12 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都渋谷区渋谷二丁目 15 番地 1 号  
渋谷 ク ロ ス タ ワ ー  
ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人

代 表 者 名

執行役員 鈴木 雅之  
(コード番号：8981)

問 合 せ 先

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社  
取締役・管理本部長 鈴木 博之  
TEL. 03-6688-1480

平成 18 年 8 月期、平成 19 年 2 月中間期及び平成 19 年 8 月期の  
運用状況の予想について

平成 18 年 8 月期（平成 17 年 9 月 8 日～平成 18 年 8 月 31 日）、平成 19 年 2 月中間期（平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 2 月 28 日）及び平成 19 年 8 月期（平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 8 月 31 日）におけるジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の運用状況の見通し（予想数値）は、下記のとおりです。

記

	営業収益	経常利益	当期純利益	一口当たり 分配金	一口当たり 利益超過分配金
平成 18 年 8 月期 (第 1 期)	百万円 3,004	百万円 1,299	百万円 1,297	円 14,147	円 -
平成 19 年 2 月中間期 (第 2 期中間)	百万円 2,677	百万円 1,260	百万円 1,259	円 -	円 -
平成 19 年 8 月期 (第 2 期)	百万円 5,480	百万円 2,388	百万円 2,386	円 26,027	円 -

【参考】

平成 18 年 8 月期	：	予想期末発行投資口数	91,700 口(注)	一口当たり予想当期純利益	14,147 円
平成 19 年 2 月中間期	：	予想期末発行投資口数	91,700 口(注)	一口当たり予想中間純利益	13,769 円
平成 19 年 8 月期	：	予想期末発行投資口数	91,700 口(注)	一口当たり予想当期純利益	26,027 円

(注) 予想期末発行投資口数は、別紙「平成 18 年 8 月期、平成 19 年 2 月中間期及び平成 19 年 8 月期 運用状況の予想の前提条件」中の「投資口の発行」欄記載の前提条件に従い算出しています。

【注記】

- 上記予想数値の算定に当たっては、新投資口の発行価格を 1 口当たり 500 千円と仮定しております。
- かかる予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、ホテル賃借人の事業環境の変化、その他本投資法人を取り巻く状況の変化等により、実際の営業収益、当期利益及び一口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
- 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- 本投資法人における平成 18 年 8 月期（第 1 期）は平成 17 年 9 月 8 日から平成 18 年 8 月 31 日までです。なお、平成 19 年 8 月期（第 2 期）以降の各営業期間は、毎年 9 月 1 日から 8 月 31 日までとなります。
- 投資法人の投資口には株式の中間配当に相当する制度がないため、本投資法人が投資主に対して行う利益の分配は、監査を受けた年次計算書類に基づき、分配可能な利益がある場合に年 1 回のみ行われます。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 18 年 8 月期、平成 19 年 2 月中間期及び平成 19 年 8 月期の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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）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。

6. 本投資法人は、今回募集する投資口の払込期日（平成 18 年 2 月 14 日）の翌営業日以降遅滞なく、不動産等を信託する信託の受益権（6 物件）を取得する予定です。
7. 本投資法人の上場予定日は平成 18 年 2 月 15 日です。
8. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 18 年 8 月期、平成 19 年 2 月中間期及び平成 19 年 8 月期の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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）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。

【別紙】

平成 18 年 8 月期、平成 19 年 2 月中間期及び平成 19 年 8 月期  
運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、不動産を信託する信託の受益権（6 物件）（以下「当初取得予定資産」といいます。）を今回募集する投資口の発行及び借入金により調達した資金をもって取得する予定です。</li> <li>運用状況の予想にあたっては、今回募集する投資口の払込期日（平成 18 年 2 月 14 日）の翌営業日以降速やかに当初取得予定資産の取得を完了し、平成 19 年 8 月期末（平成 19 年 8 月 31 日）までに異動（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おります。また、平成 18 年 8 月期の実質運用期間は 198 日として算出しております。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益につきましては、平成 18 年 1 月 12 日時点で新規締結もしくは現所有者からの承継を予定している当初取得予定資産に関する賃貸借契約をもとに、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おります。</li> <li>当初取得予定資産のうち、株式会社ホテルマネージメントジャパンがホテル賃借人となるホテル(4 物件)について、平成 18 年 8 月期、平成 19 年 2 月中間期及び平成 19 年 8 月期いずれの期においても、各物件の営業期間売上高の 10%相当額(消費税別途)が変動賃料として支払われることを見込んでおり、その変動賃料の金額は4ホテル合計の修正GOP(注 1)の 90%が上限となります。 <ul style="list-style-type: none"> <li>注 1: 修正 GOP とは、GOP(注2)から固定賃料及び運営支援会社に対する報酬控除後の金額になります。</li> <li>注 2: GOP とは、売上高営業粗利益(Gross Operating Profit)をいい、ホテルの代表的経営指標であり、ホテル事業における宿泊・宴会・レストラン・物販・その他運営の各部門及びその他の部門別利益の合計から、部門毎の営業費用に含めることのできない非配分営業費用(総務・経理等のバック部門人件費や一般管理費、修繕維持費等の管理費や水道光熱費等)を控除した金額を指します。</li> <li>注 3: 2004 年 12 月期の修正GOPの 90%相当の参考値は、2,488 百万円になります。2004 年修正 GOP は、2004 年 GOP 合計額から固定賃料合計額(3,000 百万円)及び本投資法人取得後に適用される運営支援会社の報酬体系を 2004 年度に適用した金額を控除した数値です。また、2004 年の総売上高合計額の実績値に 10 パーセントを乗じて算出される変動賃料合計額は、2,090 百万円となります。</li> </ul> </li> <li>営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、平成 18 年 1 月 12 日現在における各資産の所有者等より提供を受けた資料に基づき、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おります。</li> <li>一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等につい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いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入いたします。なお、当初取得予定資産（6 物件）について、取得原価に算入する予定の固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は約 456 百万円です。</li> <li>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おります。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結果となる可能性があることにご留意下さい。</li> <li>減価償却費につきましては、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しております。(平成 18 年 8 月期 約 699 百万円、平成 19 年 2 月中間期 約 657 百万円、平成 19 年 8 月期 約 1,398 百万円)</li> </ul>

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 18 年 8 月期、平成 19 年 2 月中間期及び平成 19 年 8 月期の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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)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
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成18年8月期の一時的な費用として、本投資法人設立に係る費用及び本投資証券上場・公募関連費用合計約226百万円を見込んでおります。</li> <li>支払利息をはじめとした借入関連費用として、平成18年8月期に約156百万円、平成19年2月中間期に約144百万円、平成19年8月期に約288百万円を見込んでおります。</li> </ul>
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成18年8月期につきましては、平成18年2月中に新たに証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家より総額33,432百万円の借入を行う予定であり、平成18年8月期、平成19年2月中間期及び平成19年8月期の各期末における借入金残高は33,432百万円を想定しております。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成18年1月12日現在の200口に加え、平成18年1月12日開催の役員会で決議した公募による新投資口の追加発行(87,000口)及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当(上限4,500口)によって新規に発行される予定の合計91,500口がすべて発行されることを前提としています。なお、平成19年8月期末までは投資口の追加発行がないことを前提としております。</li> </ul>
一口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金(一口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。</li> <li>一口当たり分配金は、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貸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。</li> </ul>
一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(一口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信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おります。</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おります。</li> </ul>

以上

\*本日資料の配布先：兜クラブ、国土交通省記者会、国土交通省建設専門紙記者会

ご注意:この文書は、本投資法人の平成18年8月期、平成19年2月中間期及び平成19年8月期の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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)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。