

平成 22 年 6 月 30 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号  
六本木ヒルズ森タワー  
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 博之  
(コード番号：8981)

資産運用会社名

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社  
代表者名 代表取締役 鈴木 博之  
問合せ先 管理本部長 板橋 昇  
TEL. 03-6439-0333

平成22年8月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

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。）は、平成22年4月21日付の「平成22年8月期 中間決算短信」で公表した、平成22年8月期の運用状況の予想（平成21年9月1日～平成22年8月31日）について、下記のとおり修正することを決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 平成22年8月期の運用状況の予想（平成21年9月1日～平成22年8月31日）通期の修正

	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 5,416	百万円 2,199	百万円 1,068	百万円 1,066	円 10,091	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 5,476	百万円 2,297	百万円 1,166	百万円 1,164	円 11,019	円 0
増減額 (C)= B-A	百万円 59	百万円 98	百万円 98	百万円 98	円 928	円 0
増減率 (D)= C/A	% 1.1	% 4.5	% 9.2	% 9.2	% 9.2	% 0

(注1) 予想期末発行済投資口数 105,719 口

(注2) 単位未満の数値は切り捨て、百分率は小数点第2位以下を四捨五入して表示しております。

2. 運用状況の予想の修正理由

本投資法人が株式会社ホテルマネージメントジャパン（以下「HMJ」といいます。）に賃貸する「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「変動賃料導入5ホテル」といいます。）の平成22年8月期におけるホテルGOP（注1）が前回予想に対して改善し、本投資法人の変動賃料が増加する見込みとなったこと（注2）、また本投資法人の費用に関しても前回予想に対して、減少する見込みとなったことにより、運用状況の予想の修正を行うものです。なお、前回予想に対して、ホテルGOPが改善する見込みとなった主な理由は、客室稼働率の上昇による宿泊及びレストラン売上の増加を見込んだことによります。

ご注意：この文章は、本投資法人の平成22年8月期運用状況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) GOP (Gross Operating Profit) とは、各物件の売上高から、次の営業費用（但し、各物件の営業或いは所有に関して直接発生したものに限り。）を控除した残額をいいます。①売上原価、②ホテル従業員の人件費・福利厚生費、③備品費、④営業部門に係る費用（外部委託費用、各種手数料等を含みます。）、⑤一般管理費、⑥販売促進・広告宣伝費、⑦修繕維持費（施設保守・管理費用を含みます。）、⑧水道光熱費、⑨運営管理に関する保険料、⑩ホテル運営管理に関する公租公課（印紙税等）、⑪ホテル売上債権に係る貸倒引当金並びに貸倒損失、⑫その他ホテル運営管理に関する直接経費
- (注2) 本投資法人がHMJから收受する変動賃料については、原則、変動賃料導入5 ホテルの売上の10%（変動賃料導入5 ホテルの売上が一定金額を超えた場合には、その超えた部分については、同売上の30%もしくは40%）を受け取るようになっております。しかしながら、一時的な特殊な要因によってHMJの変動賃料の支払いが、その支払能力を超えることを回避し、スキーム全体の安定感を保つため、ホテルGOPに連動して算出される変動賃料総基準額を上限とする賃料体系となっております。変動賃料体系の詳細については、平成22年8月期中間決算短信の28ページ記載の＜参考情報＞「1. HMJの変動賃料の概要」も合わせてご参照ください。

**【注記】**

1. 上記予想数値は、上記および別紙「平成22年8月期（第5期）の運用状況予想の前提条件」のもとに算出した現時点のものであります。実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
2. 本投資法人は、本予想による分配金の額を保証するものではなく、今後、本予想数値と一定以上の乖離が見込まれる場合には、予想の修正を行うことがあります。

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

ご注意：この文章は、本投資法人の平成22年8月期運用状況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。

【別紙】

平成22年8月期（第5期）通期の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件																																																			
計算期間	・平成22年8月期（第5期）通期：平成21年9月1日～平成22年8月31日（365日）																																																			
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運用状況の予想にあたっては、平成22年6月30日時点で本投資法人が保有している8物件を前提としております。</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22年6月30日時点で保有している運用資産に関する賃貸借契約等をもとに、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>・変動賃料については、変動賃料導入5ホテルの売上の10%で算出した金額2,134百万円ではなく、変動賃料総基準額である1,702百万円を見込んでおります。変動賃料総基準額の見込額は下記のとおり算出されています。</li> </ul>																																																			
	<p>変動賃料導入5ホテルの予想G O P 合計： 5,523百万円            変動賃料導入5ホテルの固定賃料合計額： △3,221百万円            運営支援会社への予想報酬： △410百万円</p> <hr/> <p>予想修正G O P（上記合計）： 1,891百万円            変動賃料総基準額（予想修正G O Pの90%）： 1,702百万円</p>																																																			
	<p>&lt;変動賃料合計額と変動賃料総基準額の比較&gt; (百万円未満切捨て)</p>																																																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ホテル名</th> <th rowspan="2">平成22年 8月期 (第5期) 予想売上高</th> <th rowspan="2">ステップ アップ 売上高 基準点</th> <th colspan="2">変動賃料率</th> <th colspan="4">変動賃料</th> </tr> <tr> <th>標準率</th> <th>ステッ プアッ プ率</th> <th>標準 (a)</th> <th>ステッ プアッ プ (b)</th> <th>変動賃料 合計額 (a + b)</th> <th>変動賃 料総基 準額 (合計)</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 rowspan="3">19,245</td> <td rowspan="3">21,440</td> <td rowspan="3">10%</td> <td rowspan="3">30%</td> <td rowspan="3">1,924</td> <td rowspan="3">0</td> <td rowspan="3">1,924</td> <td rowspan="5">1,702</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル 東京ベイ</td> </tr> <tr> <td>なんばオリエンタル ホテル</td> </tr> <tr> <td>ホテル日航アリビラ</td> <td rowspan="2">2,103</td> <td rowspan="2">2,204</td> <td rowspan="2">10%</td> <td rowspan="2">40%</td> <td rowspan="2">210</td> <td rowspan="2">0</td> <td rowspan="2">210</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル 広島</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>21,348</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2,134</td> <td>0</td> <td>2,134</td> <td>1,702</td> </tr> </tbody> </table>								ホテル名	平成22年 8月期 (第5期) 予想売上高	ステップ アップ 売上高 基準点	変動賃料率		変動賃料				標準率	ステッ プアッ プ率	標準 (a)	ステッ プアッ プ (b)	変動賃料 合計額 (a + b)	変動賃 料総基 準額 (合計)	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	19,245	21,440	10%	30%	1,924	0	1,924	1,702	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	2,103	2,204	10%	40%	210	0	210	オリエンタルホテル 広島	合計	21,348				2,134	0	2,134	1,702
	ホテル名	平成22年 8月期 (第5期) 予想売上高	ステップ アップ 売上高 基準点	変動賃料率		変動賃料																																														
				標準率	ステッ プアッ プ率	標準 (a)	ステッ プアッ プ (b)	変動賃料 合計額 (a + b)	変動賃 料総基 準額 (合計)																																											
	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	19,245	21,440	10%	30%	1,924	0	1,924	1,702																																											
	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	2,103	2,204	10%	40%	210	0	210																																												
オリエンタルホテル 広島																																																				
合計	21,348				2,134	0	2,134	1,702																																												
<ul style="list-style-type: none"> <li>・変動賃料の取り決めの詳細は平成22年4月21日付け平成22年8月期中間決算短信の28ページ「&lt;参考情報&gt;1.HM」の変動賃料の概要をご参照ください。</li> <li>・変動賃料導入5ホテルの売上、G O P及び変動賃料等の3期比較を後記&lt;参考資料&gt;に記載しております。</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おります。</li> </ul>																																																				
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる営業費用である不動産賃貸費用のうち、減価償却費以外の費用については、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おります。</li> <li>・固定資産税及び都市計画税等については、464百万円（12ヶ月分）が費用計上されることを前提としております。</li> <li>・減価償却費につきましては、付随費用並びに平成22年8月期（第5期）の追加の資本的支出549百万円を含めて定額法により算出しております。（平成22年8月期通期 1,784百万円）</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ください。</li> </ul>																																																			

ご注意：この文章は、本投資法人の平成22年8月期運用状況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
財務費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 通年の金利、スプレッド、融資手数料の年償却額の合計は966百万円で、調達金利は年率約2.6%になることを想定しております。（前期比99百万円増。）</li> <li>・ スプレッド型金利キャップ取引に伴う支払プレミアムの償却額は、146百万円を想定しております。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平成22年2月末の借入金残高は37,203百万円、平成22年3月に到来した一部元本均等返済後の借入金残高は36,953百万円であり、以後、平成22年8月末まで返済期限が到来する借入金はありません。</li> <li>・ 上記の一部元本均等返済は、内部留保から生じる手持ち資金を充当しました。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平成22年8月末まで投資口の追加発行がないことを前提としております。</li> <li>・ 1口当たりの当期純利益及び分配金は、平成22年6月30日時点の発行済投資口数105,719口が平成22年8月末においても変化がないことを前提としております。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 分配金（1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>・ 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。</li> </ul>
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おります。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準、上場規則、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> <li>・ 前提条件に記載している数値は百万円未満を切捨てて表示しております。</li> </ul>

ご注意：この文章は、本投資法人の平成22年8月期運用状況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>

(百万円未満四捨五入)

(1) ホテル売上 (ホテル毎)

(単位: 百万円)

		上期	前期比	下期	前期比	通期	前期比	
神戸メリケンパーク オリエンタル ホテル	第5期予想 (注1)	今回	3,041	△2.6%	2,852	△0.9%	5,893	△1.8%
		前回(注2)	3,041	△2.6%	2,878	0.0%	5,919	△1.3%
	第4期実績		3,122	△7.5%	2,877	△14.6%	5,999	△11.0%
	第3期実績		3,374	-	3,370	-	6,744	-
オリエンタル ホテル東京ベイ	第5期予想 (注1)	今回	3,189	△7.5%	3,276	5.9%	6,465	△1.2%
		前回(注2)	3,189	△7.5%	3,189	3.1%	6,378	△2.5%
	第4期実績		3,448	2.2%	3,093	△9.2%	6,542	△3.6%
	第3期実績		3,374	-	3,409	-	6,783	-
なんば オリエンタル ホテル	第5期予想 (注1)	今回	866	△6.4%	963	12.6%	1,829	2.7%
		前回(注2)	866	△6.4%	915	7.0%	1,781	0.0%
	第4期実績		925	△7.4%	855	△12.4%	1,781	△9.9%
	第3期実績		999	-	976	-	1,976	-
ホテル日航 アリビラ	第5期予想 (注1)	今回	1,947	△15.5%	3,111	△2.6%	5,058	△8.0%
		前回(注2)	1,947	△15.5%	3,066	△4.1%	5,012	△8.8%
	第4期実績		2,303	1.8%	3,195	△11.0%	5,498	△6.1%
	第3期実績		2,262	-	3,591	-	5,853	-
オリエンタル ホテル広島 (注3)	第5期予想 (注1)	今回	1,066	△3.9%	1,037	4.4%	2,103	0.0%
		前回(注2)	1,066	△3.9%	1,059	6.6%	2,125	1.1%
	第4期実績		1,109	12.0%	994	2.8%	2,103	7.5%
	第3期実績		990	-	967	-	1,957	-
変動賃料導入 5ホテル 合計	第5期予想 (注1)	今回	10,109	△7.3%	11,240	2.0%	21,349	△2.6%
		前回(注2)	10,109	△7.3%	11,107	0.8%	21,215	△3.2%
	第4期実績		10,908	△0.8%	11,015	△10.5%	21,923	△6.0%
	第3期実績		11,000	-	12,312	-	23,312	-

(注1) 第5期予想の上半期の数値は実績値ですが、未監査です。

(注2) 平成22年4月21日決算短信発表時における数値です。

(注3) 本投資法人の第3期における本物件の保有期間は11ヶ月間ですが、比較分析のため12ヶ月分の数字を使用しており、未監査の数字です。

(2) ホテルGOP

(単位: 百万円)

変動賃料導入5ホテル GOP合計	第3期(注1)			第4期			第5期(注2)		
	上期	下期	通期	上期	下期	通期	上期	下期	通期
変動賃料導入5ホテル合計	2,539	3,764	6,303	2,516	2,931	5,447	2,356	3,167	5,523
対前年同期比(金額)	-	-	-	△23	△833	△856	△160	236	76
売上に対するGOP比率	23.4%	30.6%	27.2%	23.1%	26.6%	24.8%	23.3%	28.2%	25.9%

(注1) 第3期実績のうち、オリエンタルホテル広島のみ本投資法人の保有期間である11ヶ月分のGOP及び売上を使用しております。

(注2) 第5期上期は実績値ですが未監査です。また下期は今回予想の数値です。

(注3) 平成22年4月21日決算短信発表時における変動賃料5ホテルGOP合計の予想は、第5期下期3,096百万円、第5期通期5,453百万円です。

(3) 賃料収入

(単位: 百万円)

本投資法人の賃料収入(注1)	第3期 実績	第4期 実績	第5期		第4期対 第3期比		第5期(今回)対 第4期比	
			前回予想 (注2)	今回予想	金額	%	金額	%
総賃料収入	6,064	5,385	5,417	5,476	△679	△11.2%	91	1.7%
内) HMJからの固定賃料と変動賃料との合計	5,518	4,835	4,864	4,923	△683	△12.4%	88	1.8%
内) 変動賃料	2,315	1,614	1,643	1,702	△701	△30.3%	88	5.5%

(注1) 総賃料収入は、本投資法人が保有する8ホテルの賃料収入の合計額です。なお、本投資法人の第3期におけるオリエンタルホテル広島の保有期間は11ヶ月間です。

(注2) 平成22年4月21日決算短信発表時における予想の数値です。

ご注意: この文章は、本投資法人の平成22年8月期運用状況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。