



平成 24 年 2 月 16 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

増田 要

(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

鈴井 博之

問合せ先 管理本部長

板橋 昇

TEL. 03-6439-0333

平成 24 年 8 月期(平成 23 年 9 月 1 日～平成 24 年 8 月 31 日)の
運用状況の予想及び分配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 23 年 10 月 20 日付の「平成 23 年 8 月期 決算短信」で公表した、平成 24 年 8 月期の運用状況の予想(平成 23 年 9 月 1 日～平成 24 年 8 月 31 日)について、日本ホテルファンド投資法人との合併に伴い、本投資法人の計算期間を合併効力発生日の前日までの期間に変更し、平成 24 年 3 月期(みなし事業期間：平成 23 年 9 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日)とした上で、下記のとおり修正することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 平成 24 年 8 月期の運用状況の予想(平成 23 年 9 月 1 日～平成 24 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) (注1)	1口当たり 利益超過分配金
平成 24 年 8 月期 の前回発表予想 (A)	百万円 5,490	百万円 2,197	百万円 1,272	百万円 1,270	円 12,017	円 0
みなし事業年度 とする修正予想 (B) (注2)	百万円 3,130	百万円 1,001	百万円 477	百万円 476	円 4,509	円 0
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 △2,360	百万円 △1,196	百万円 △794	百万円 △793	円 △7,508	円 0
増減率 (D) = (C) / (A) (注3)	% △43.0	% △54.4	% △62.5	% △62.5	% △62.5	% 0

(注1) 予想期末発行済投資口数 105,719 口

(注2) 修正予想の対象期間はみなし事業年度である平成 23 年 9 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日の 7 ヶ月間となっております。

(注3) 単位未満の数値は切り捨て、百分比率は小数点第 2 位以下を四捨五入して表示しております。

日本ホテルファンド投資法人とジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人の間で予定されている合併(以下「本合併」といいます。)においては、非米国企業間の法定合併が行われます。本合併は、米国における開示要件とは異なる米国外の開示要件に基づいて実施されます。

本プレスリリースに含まれる財務情報は、非米国の会計基準に基づいて作成された財務諸表から抜粋されたものであり、米国企業の財務諸表と同等の内容とは限りません。

また、発行体は米国外に本拠地を有しており、その役員の一部又は全ては米国外居住者であるため、米国の証券関連法を根拠とする権利の主張や請求が困難となる可能性があります。また、非米国企業又はその役員に対して、米国外の裁判所において米国の証券関連法の違反を根拠として法的手続を開始できない場合があります。更に、非米国企業並びに当該企業の子会社及び関連会社に米国の裁判所の判決を執行することが困難である可能性があります。

また、発行体は本合併に基づく取得以外に、公開市場又は個別の協議による売買において有価証券を取得する可能性があります。

2. 運用状況の予想及び分配予想の修正理由について

本投資法人は、平成23年12月22日に公表しました「日本ホテルファンド投資法人とジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」のとおり、平成24年4月1日を合併の効力発生日として、日本ホテルファンド投資法人との間で合併を実施する予定です。この合併に伴い、平成23年9月1日から平成24年3月31日に計算期間が短縮されること及び合併に伴うコストが発生することから、平成23年10月20日付にて公表した平成24年8月期（平成23年9月1日～平成24年8月31日）の運用状況の予想及び1口当たり分配金予想に対して5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、現時点において運用状況の予想及び1口当たり分配金予想の修正を行うものです。

なお、当該みなし事業年度における変動賃料導入5ホテルのホテル売上、GOPは前回予想におけるみなし事業年度の予想に対して、744百万円(6.6%)、455百万円(18.2%)の増加となることを見込んでおります。

また、金融商品取引法上、みなし事業年度における半期報告書の提出義務は発生しないため、本投資法人の平成24年2月中間決算は予定しておりません。

【注記】

1. 上記予想数値は、上記および別紙「平成24年3月期（第7期）（みなし事業年度）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

将来見通しに関する注意事項

本プレスリリースは、日本ホテルファンド投資法人（以下「NHF」といいます。）及び本投資法人の見通し、目標、計画、戦略などの将来に関する記述が含まれております。これらの将来に関する記述は、NHF又は本投資法人が現在入手している情報に基づく判断及び仮定に基づいており、判断や仮定に内在する不確実性及び今後の事業運営や内外の状況変化等による変動可能性に照らし、将来におけるNHF又は本投資法人の実際の業績又は展開と大きく異なる可能性があります。これらの将来に関する記述は、「考えます」、「期待します」、「見込みます」、「計画します」、「意図します」、「はずです」、「するつもりです」、「予測します」、「将来」、その他、これらと同様の表現、又は特に「戦略」、「目標」、「計画」、「意図」などに関する説明という形で示されています。多くの要因によって、本プレスリリースに述べられている「将来に関する記述」と大きく異なる実際の結果が、将来発生する可能性があります。かかる要因としては、(i) 両投資法人が本合併の条件に関し一部あるいは完全に合意できないこと、(ii) 本合併に必要な投資主総会の承認が得られないこと、(iii) 本合併の完了に必要なとされる規制上の条件又は他の条件が充足されないリスク、(iv) 本合併の当事者に関連する法制度、会計基準等又はその他の経営環境の変化が及ぼす影響、(v) 事業戦略を実行する上での課題、(vi) 金融の不安定性及び他の一般的経済状況又は業界状況の変化が及ぼす影響、及び(vii) 本合併の完了に関するその他のリスクが含まれますが、これらに限定されるものではありません。

*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/>

平成24年3月期（第7期）（みなし事業年度）の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件								
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年3月期（第7期）（みなし事業期間）：平成23年9月1日～平成24年3月31日（213日） 								
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、平成23年8月期（第6期）末時点で本投資法人が保有している9物件を前提としております。 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、平成23年8月期（第6期）末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。 変動賃料導入5ホテルの賃料につきましては、平成23年9月1日より適用される新賃貸借契約に基づき算出しております。なお、平成24年2月16日に株式会社ホテルマネジメントジャパンとの間で賃貸借契約の変更覚書を締結し、みなし事業年度のGOP基準額を2,019百万円に設定しております。 <p>年間賃料 = 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） 変動賃料 = [①5ホテル合計GOP - ②GOP基準額(注)] X 81.5%</p> <p><平成24年3月期（第7期）の変動賃料> (百万円未満切捨て)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>5ホテル合計GOP ①</th> <th>GOP基準額 ②</th> <th>変動賃料 (①-②) X 81.5%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>みなし事業期間</td> <td>2,948</td> <td>2,019</td> <td>757</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 変動賃料導入5ホテルの売上、GOP及び変動賃料等の4期及びみなし事業年度比較を後記<参考資料>に記載しております。 営業収益については、借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。 		5ホテル合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) X 81.5%	みなし事業期間	2,948	2,019	757
	5ホテル合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) X 81.5%						
みなし事業期間	2,948	2,019	757						
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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。 固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、賦課された税額のうち当該営業期間に属する費用を算出しており、259百万円が費用計上されることを前提としております。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しています。 減価償却費につきましては、付随費用並びに平成24年3月期（第7期）（みなし事業年度）の追加の資本的支出483百万円を含めて定額法により算出しております。（平成24年3月期 1,082百万円） 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。 								
財務費用	<ul style="list-style-type: none"> みなし事業期間の金利、スプレッド、融資手数料の償却額の合計は541百万円で、調達金利は年率約2.4%になることを想定しております。 								

項目	前提条件
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・平成23年8月末の借入金及び投資法人債の合計残高は39,451百万円、平成23年9月末は39,201百万円、平成24年3月末は38,951百万円を前提としております。 ・上記の借入金残高の減少は借入金の一部返済によるものであり、内部留保から生じる手持ち資金を充当することを想定しております。 ・平成24年3月に借入金4,200百万円の返済期限が到来しますが、当該借入金の返済資金については、全額借入金で調達を行うことを前提としております。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> ・平成24年3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。 ・1口当たりの当期純利益及び分配金は、前期末時点の発行済投資口数105,719口が平成24年3月末においても変化がないことを前提としております。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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おります。

<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)

変動賃料導入 5ホテル の売上		第4期		第5期		第6期		第7期		みなし事業年度(第7期) (平成23年9月~平成24年3月)		
		実績	前期比	実績	前期比	実績	前期比	前回 予想 (注1)	前期比	前回 予想 (注2)	今回 予想	前回 予想比
神戸メリケン パークオリエン タルホテル	上期	3,122	△7.5%	3,041	△2.6%	2,814	△7.5%	2,662	△5.4%	—	—	—
	下期	2,877	△14.6%	2,893	0.5%	2,773	△4.1%	2,774	0.0%	—	—	—
	通期	5,999	△11.0%	5,934	△1.1%	5,588	△5.8%	5,437	△2.7%	3,129	3,241	3.6%
オリエンタル ホテル東京ベイ	上期	3,448	2.2%	3,189	△7.5%	3,331	4.5%	2,961	△11.1%	—	—	—
	下期	3,093	△9.2%	3,333	7.7%	2,302	△30.9%	3,055	32.7%	—	—	—
	通期	6,542	△3.6%	6,522	△0.3%	5,634	△13.6%	6,016	6.8%	3,562	4,013	12.7%
なんばオリエン タルホテル	上期	925	△7.4%	866	△6.4%	917	5.9%	863	△5.8%	—	—	—
	下期	855	△12.4%	967	13.0%	1,000	3.4%	916	△8.4%	—	—	—
	通期	1,781	△9.9%	1,832	2.9%	1,917	4.6%	1,779	△7.2%	1,016	1,040	2.3%
ホテル日航ア リビラ	上期	2,303	1.8%	1,947	△15.5%	2,012	3.3%	2,008	△0.2%	—	—	—
	下期	3,195	△11.0%	3,086	△3.4%	2,894	△6.2%	3,125	8.0%	—	—	—
	通期	5,498	△6.1%	5,033	△8.5%	4,906	△2.5%	5,133	4.6%	2,410	2,560	6.2%
オリエンタル ホテル広島	上期	1,109	12.0%	1,066	△3.9%	999	△6.3%	1,014	1.5%	—	—	—
	下期	994	2.8%	1,044	5.1%	917	△12.2%	1,079	17.7%	—	—	—
	通期	2,103	7.5%	2,110	0.4%	1,916	△9.2%	2,093	9.2%	1,208	1,216	0.6%
合計	上期	10,908	△0.8%	10,109	△7.3%	10,073	△0.4%	9,508	△5.6%	—	—	—
	下期	11,015	△10.5%	11,322	2.8%	9,887	△12.7%	10,949	10.7%	—	—	—
	通期	21,923	△6.0%	21,431	△2.2%	19,960	△6.9%	20,458	2.5%	11,326	12,070	6.6%

(注1) 平成23年10月20日付「平成23年8月期 決算短信」における予想の数値です。

(注2) みなし事業年度における前回予想は、平成23年10月20日付「平成23年8月期 決算短信」において、みなし事業年度としては発表しておりませんが、平成24年8月期の通期の予想の数値のもととなっている数値より算出しております。

(2) ホテルGOP

変動賃料導入5ホテルGOP	第4期		第5期		第6期		第7期		みなし事業年度(第7期) (平成23年9月~平成24年3月)		
	実績	前期比	実績	前期比	実績	前期比	前回 予想 (注1)	前期比	前回 予想 (注2)	今回 予想	前回 予想比
変動賃料導入5ホテル合計	5,447	△13.9%	5,679	4.2%	4,916	△13.4%	5,096	3.6%	2,494	2,949	18.2%
売上に対するGOP比率	24.8%	△2.3%	26.5%	1.6%	24.6%	△1.9%	24.9%	0.3%	22.0%	24.4%	2.4%

(注1) 平成23年10月20日付「平成23年8月期 決算短信」における予想の数値です。

(注2) みなし事業年度における前回予想は、平成23年10月20日付「平成23年8月期 決算短信」において、みなし事業年度としては発表しておりませんが、平成24年8月期の通期の予想の数値のもととなっている数値より算出しております。