

2021年9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 取締役 企画本部長 花村 誠
TEL：03-6422-0530

2021年12月期（第22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、2021年8月25日付「2021年12月期 中間決算短信（REIT）」及び同日付プレスリリース「2021年12月期（第22期）中間期の運用状況の予想と実績値との差異並びに2021年12月期（第22期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」において（未定）と公表した2021年12月期通期（2021年1月1日～2021年12月31日）の運用状況及び分配金の予想につき、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. 2021年12月期（2021年1月1日～2021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
当初予想（注1） (A)	百万円 13,920	百万円 2,715	百万円 879	百万円 877	円 270	円 —
前回発表予想	百万円 (未定)	百万円 (未定)	百万円 (未定)	百万円 (未定)	円 (未定)	円 (未定)
今回修正予想 (B)	百万円 12,808	百万円 1,917	百万円 208	百万円 207	円 120	円 —
増減額 (C)=(B)－(A)	百万円 △1,112	百万円 △797	百万円 △670	百万円 △670	円 △150	円 —
増減率 (D)= (C)/(A)	% △8.0	% △29.4	% △76.3	% △76.4	% △55.6	% —

(参考) 1口当たり予想当期純利益（通期）46円（予想期中平均投資口数4,466,061口により算出しています。）

(注1) 当初予想として2021年2月25日付「2020年12月期決算短信（REIT）」において公表した数値を参考として記載しています。以下同じです。

(注2) 1口当たり分配金は、本日時点の発行済投資口数4,467,006口により算出しています。

(注3) 当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額（329百万円）を上乗せした金額を分配金総額とする予定です。

(注4) 上記運用状況及び分配金の予想の前提条件については、後記「＜参考情報1＞2021年12月期（第22期）通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の2021年12月期（第22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) 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。以下同じです。

2. 運用状況の予想の修正理由

政府による緊急事態宣言が延長されるなど新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響が続く中、未定としていた2021年12月期通期の運用状況及び分配金の予想について修正することといたしましたので、お知らせいたします。

ワクチン接種の広がり等により、今後のホテル宿泊需要の回復が期待されるものの、2021年12月期通期の運用状況については、2021年7月に発出された緊急事態宣言の対象地域の拡大、期限延長等の影響等を受け、主に変動賃料、運営委託収入及び歩合賃料が減少し、不動産運用収益が当初予想から4,277百万円減少する見込みです。

一方、本日付プレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ（イビス東京新宿）」にて公表のとおり、2021年12月15日を譲渡予定日としたイビス東京新宿の譲渡（以下、「本譲渡」といいます。）に係る売買契約を締結し、本譲渡に伴い不動産等売却益3,165百万円の計上を見込んでおります。結果として営業収益は当初予想から1,112百万円減少となる見込みです。

また、物件に係る各種費用の削減並びに修繕工事等の実施時期の見直し等により営業費用が314百万円減少し、主に損害保険金収入等により営業外収益が76百万円増加、また、財務コストは50百万円減少する見込みであり、結果として、当期純利益は当初予想から670百万円減少する見込みです。

変動賃料等導入のホテルの運営業績の詳細につきましては、後記「<参考情報2>ホテル運営指標、売上及びGOP（売上高営業利益）」をご参照ください。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2021年12月期（第22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

(1) 2021年2月25日付「2020年12月期決算短信 (REIT)」において公表した2021年12月期通期の運用状況及び分配金の予想 (当初予想) と今回予想の比較及び主な差異要因は以下のとおりです。

(単位: 百万円)

	2021年 12月期 (第22期)	2021年 12月期 (第22期)	当初予想 比較		物件 売却 (注1)	差異要因 (注2)
	当初予想 (A)	今回予想 (B)	(B)-(A)	増減率		
物件						
物件数 (件)	42	41	△ 1	-	-	
取得価格	370,031	363,542	△ 6,489	-	△ 7,243	753 オリエンタルホテル ユニバーサル・シティの一部敷地の取得
損益						
営業収益	13,920	12,808	△ 1,112	△8.0%	3,161	△ 4,273
不動産運用収益	13,920	9,643	△ 4,277	△30.7%	△ 3	△ 4,273
うち固定賃料	6,345	6,411	66	1.0%	△ 3	69
構成割合	45.6%	66.5%				ホテル以外のテナント固定賃料の増加
うちその他収入	932	907	△ 25	△2.7%	-	△ 25
構成割合	6.7%	9.4%				
うち変動賃料	6,642	2,324	△ 4,317	△65.0%	-	△ 4,317
構成割合	47.7%	24.1%				①HMJグループホテル(注3) 変動賃料減少△3,954百万円 ②アコーグループホテル(注4) 変動賃料等減少△645百万円 ③イシングループホテル(注5) 変動賃料増加227百万円 ④その他の変動賃料の増加54百万円
不動産等売却益等	-	3,165	3,165	-	3,165	-
NOI (注6)	9,455	5,433	△ 4,022	△42.5%	0	△ 4,022
NOI利回り	2.6%	1.5%	△1.1%			
償却後NOI (注6)	4,628	648	△ 3,979	△86.0%	0	△ 3,979
償却後NOI利回り	1.3%	0.2%	△1.1%			
営業利益	2,715	1,917	△ 797	△29.4%		
経常利益	879	208	△ 670	△76.3%		
純利益	877	207	△ 670	△76.4%		
分配金						
一時差異等調整積立金 (負のれん) 取崩額	330	329	0	△0.3%		
分配金総額	1,204	536	△ 668	△55.5%		一時差異等調整積立金の取崩額 (注7)
投資口数 (口)	4,462,347	4,467,006	4,659	-		2021年: 50年償却262百万円、固定資産除却損10百万円、商標権の償却費56百万円
1口当たり分配金(円)	270	120	△ 150	△55.6%		

(注1) 2021年12月15日付で売却を予定しているイビス東京新宿の売却による影響額を記載しています。

(注2) 差異要因には2021年12月15日付で売却を予定しているイビス東京新宿の売却による影響額を除いた当初予想との比較を記載しています。

(注3) HMJグループホテルとは、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。) を賃借人と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に、HMJの子会社を賃借人とするオキナワ 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の主要施設であるシェラトングランドホテル広島、オリエンタルホテル福岡 博多ステーション、ホリデイ・イン大阪難波、ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良、ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋及びヒルトン東京お台場を加えた14ホテルをいいます。なお、ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神 (旧ホテルアセント福岡) 及び及びオリエンタルホテル ユニバーサル・シティ (旧ホテル京阪ユニバーサル・シティ) の賃借人は、それぞれ2021年6月18日付及び2021年7月1日付でHMJの子会社に変更されましたが、HMJグループホテルには含めていません。以下同じです。

(注4) アコーグループホテルとは、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及びメルキュールホテル横須賀の6ホテルをいいます。以下同じです。

(注5) イシングループホテルとは、ザ・ビー 水道橋、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー 八王子及びザ・ビー 博多の4ホテルをいいます。以下同じです。

(注6) 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 + 資産除去債務費用、
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。以下同じです。

(注7) 一時差異等調整積立金の取崩額の詳細については、後記「<参考情報1>2021年12月期 (第22期) 通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。以下同じです。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2021年12月期 (第22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) 2020年12月期通期の運用状況及び分配金の実績と今回予想との比較及び主な差異要因は以下のとおりです。

(単位：百万円)

	2020年 12月期 (第21期)	2021年 12月期 (第22期)	前期比 (B)-(A) 増減率	前期 物件 売却 (注1)	今期 物件 売却 (注2)	差異要因		
	実績 (A)	今回予想 (B)						
物件	42	41	△ 1	-	-	-		
取得価格	370,031	363,542	△ 6,489	-	△ 7,243	753 オリエンタルホテル ユニバーサル・シティの一部敷地の取得		
営業収益	13,838	12,808	△ 1,030	△ 7.4%	△ 3,390	3,161	△ 801	
不動産運用収益	10,495	9,643	△ 851	△ 8.1%	△ 232	△ 3	△ 616	
うち固定賃料	7,640	6,411	△ 1,228	△ 16.1%	△ 149	△ 3	△ 1,076	①HMJグループホテルの固定賃料の減少△794百万円 ②イシグループホテルの固定賃料の減少△7百万円 ③チサンホテル蒲田の固定賃料の減少△93百万円(注3) ④リブランドに伴う固定賃料の減少△172百万円(注4) ⑤ホテル以外のテナント固定賃料の減少△8百万円
構成割合	72.8%	66.5%						
うちその他収入	892	907	15	1.7%	△ 16	-	32	
構成割合	8.5%	9.4%						
うち変動賃料	1,963	2,324	361	18.4%	△ 66	-	427	①HMJグループホテル変動賃料増加365百万円 ②アコーグループホテル変動賃料等増加14百万円 ③イシグループホテル変動賃料増加45百万円 ④チサンホテル蒲田の変動賃料の増加14百万円(注3) ⑤その他の変動賃料の減少△12百万円
構成割合	18.7%	24.1%						
不動産等売却益等	3,343	3,165	△ 178	△ 5.3%	△ 3,158	3,165	△ 184	一部敷地の交換に伴う不動産等交換差益(注5)
NOI	6,547	5,433	△ 1,114	△ 17.0%	△ 200	0	△ 914	
NOI利回り	7.8%	7.5%	△ 0.3%					
償却後NOI	1,778	648	△ 1,129	△ 63.5%	△ 187	0	△ 942	
償却後NOI利回り	0.5%	0.2%	△ 0.3%					
営業利益	3,176	1,917	△ 1,258	△ 39.6%				
経常利益	1,398	208	△ 1,189	△ 85.1%				
純利益	1,527	207	△ 1,319	△ 86.4%				
一時差異等調整積立金 (食のれん)取崩額	305	329	23	7.8%				一時差異等調整積立金の取崩額
分配金総額	1,829	536	△ 1,293	△ 70.7%				2020年：50年償却262百万円、固定資産除却損5百万円、商標権の償却費37百万円
投資口数(口)	4,462,347	4,467,006	4,659					2021年：50年償却262百万円、固定資産除却損10百万円、商標権の償却費56百万円
1口当たり分配金(円)	410	120	△ 290	△ 70.7%				

(注1) 2020年7月1日付で売却した相鉄フレッサイン新橋烏森口の売却による影響額を記載しています。

(注2) 2021年12月15日付で売却を予定しているイビス東京新宿の売却による影響額を記載しています。

(注3) チサンホテル蒲田は、2021年1月1日付でソラーレホテルズアンドリゾーツ株式会社を賃借人とし、ホテルビスタ蒲田東京からリブランド致しました。新たに締結された定期建物賃貸借契約により2021年1月1日より変動賃料のみの賃料体系となるため固定賃料の計上はありません。

(注4) ホテル オリエンタル エクスプレス福岡天神(旧ホテルアセント福岡)及びオリエンタルホテル ユニバーサル・シティ(旧ホテル京阪ユニバーサル・シティ)は、それぞれ2021年6月18日付及び2021年7月1日付でHMJの子会社を賃借人としてリブランドしました。リブランド後の2021年12月期(第22期)の賃料については、後記「<参考情報1>2021年12月期(第22期)通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

(注5) 2020年10月29日付で行ったホテル オリエンタル エクスプレス福岡天神(旧ホテルアセント福岡)の一部敷地の交換に伴う不動産等交換差益です。

【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

*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.jhrth.co.jp/>

<ご注意>この文書は、本投資法人の2021年12月期(第22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1>2021年12月期（第22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	・2021年12月期（第22期）通 期：2021年1月1日～2021年12月31日（365日）				
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在で本投資法人が保有する42物件（以下、「既存物件」といいます。）から、2021年12月15日にイビス東京新宿を譲渡し、41物件になることを前提としています。 ・2021年12月期（第22期）末までに上記以外の運用資産の異動（新規物件の取得、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"> ・本譲渡により不動産等売却益として3,165百万円を計上することを見込んでいます。 ・営業収益につきましては、有効な賃貸借契約等の条件を基に、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。なお、ホテル以外に商業施設又はオフィス等との賃貸借契約がある場合には、当該賃貸借契約を基に算出した営業収益を含みます。新型コロナウイルス感染症の影響により大きく変動する可能性があります。 ・主なホテルの賃料等につきましては、下記の前提で算出しています。 <p>（1）HMJグループホテル</p> <p>2020年8月25日付でHMJグループホテルの定期建物賃貸借契約の覚書を締結しました。2021年1月1日から2021年12月31日まで賃料は、変動賃料のみとなり、ホテル毎にホテルAGOP（注1）に変動賃料率を乗じて算出します。但し、AGOPが0未満の場合、変動賃料は0となります。</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p>				
			ホテルAGOP	変動賃料率	変動賃料
	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	中間期	△85	86.0%	-
		通 期	△12		-
	オリエンタルホテル 東京ベイ	中間期	△115	79.0%	-
		通 期	△264		-
	なんばオリエンタルホテル	中間期	154	91.0%	140
		通 期	263		240
	ホテル日航アリビラ	中間期	67	74.0%	49
		通 期	135		100
	オリエンタルホテル広島	中間期	25	89.0%	22
		通 期	306		273
	オキナワ マリオット リゾート & スパ	中間期	△118	89.0%	-
		通 期	△270		-
	シェラトングランドホテル 広島（注2）	中間期	71	93.0%	66
	通 期	108	101		
オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	中間期	83	97.0%	81	
	通 期	120		117	
ホリデイ・イン大阪難波	中間期	△14	98.0%	-	
	通 期	26		25	
ヒルトン成田	中間期	△2	95.0%	-	
	通 期	△18		-	

<ご注意>この文書は、本投資法人の2021年12月期（第22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			ホテル AGOP	変動 賃料率	変動 賃料												
	インターナショナル ガーデンホテル成田	中間期	80	95.0%	76												
		通期	205		194												
	ホテル日航奈良	中間期	△101	95.0%	-												
		通期	△192		-												
	ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋	中間期	△12	87.0%	-												
		通期	△21		-												
	ヒルトン東京お台場	中間期	△238	97.0%	-												
		通期	375		364												
	合計	中間期	△205	-	437												
		通期	763	-	1,416												
		<p>(注1) AGOP (Adjusted GOP=調整後GOP) とは、GOP又はGOLから一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。GOP (売上高営業利益) 及びGOL (売上高営業損失) とは、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発生した費用を控除した残額をいいます。以下同じです。</p> <p>(注2) アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島の賃料について記載しています。なお、アクティブインターシティ広島のオフィス及び商業テナントの固定賃料及び変動賃料は以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>変動賃料</th> <th>固定賃料</th> <th>賃料合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>2</td> <td>245</td> <td>248</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>5</td> <td>490</td> <td>495</td> </tr> </tbody> </table>					変動賃料	固定賃料	賃料合計	中間期	2	245	248	通期	5	490	495
		変動賃料	固定賃料	賃料合計													
	中間期	2	245	248													
通期	5	490	495														
	<p>(2) ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神 (旧、ホテルアセント福岡) 及びオリエンタルホテル ユニバーサル・シティ (旧、ホテル京阪ユニバーサル・シティ)</p> <p>ホテル オリエンタルエクスプレス 福岡天神及びオリエンタルホテル ユニバーサル・シティは、それぞれ2021年6月18日及び2021年7月1日にHMJの子会社を賃借人としてリブランドしました。2021年2月12日付で締結したリブランド後の定期建物賃貸借契約に定める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。なお、変動賃料の起算日は2022年1月1日となり、2021年12月期は変動賃料の発生を見込んでいません。</p> <p><ホテル オリエンタルエクスプレス 福岡天神></p> <p>賃貸借期間：2021年6月18日から2031年12月31日まで</p> <p>賃料合計 = 固定賃料+変動賃料</p> <p>固定賃料 = 150百万円 (年間)</p> <p>なお、2021年6月18日から2022年6月30日までは固定賃料が免除されており、2021年12月期の固定賃料は賃貸借期間全体の固定賃料総額1,425百万円を賃貸借期間で按分した平均固定賃料月額11百万円の6.4か月分72百万円の計上を見込んでいます。</p> <p>変動賃料 = [ホテルAGOP - AGOP基準額165百万円] × 変動賃料率 (97.0%)</p>																

<ご注意>この文書は、本投資法人の2021年12月期(第22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><オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ> 賃貸借期間：2021年7月1日から2031年12月31日まで 賃料合計 = 固定賃料+変動賃料 固定賃料 = 350百万円（年間） なお、2021年7月1日から2022年6月30日までは固定賃料が免除されており、2021年12月期の固定賃料は賃貸借期間全体の固定賃料総額3,325百万円を賃貸借期間で按分した平均固定賃料月額26百万円の6か月分158百万円の計上を見込んでいます。 変動賃料 = [ホテルAGOP - AGOP基準額370百万円] × 変動賃料率（95.0%）</p> <p>(注3) ホテル オリエンタルエクスプレス 福岡天神及びオリエンタルホテル ユニバーサル・シティについては、リブランド以前の賃借人からの変動賃料は発生していません。なお、リブランド以前の固定賃料については、リブランド以前の賃貸借契約等の条件を基に計上しています。</p> <p>(3) その他の変動賃料等導入ホテルの運営委託収入及び変動賃料</p>																																																						
	<p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="331 846 1326 1525"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>イビス東京新宿 (注4) (注5)</td><td>3</td><td>- (注4)</td></tr> <tr><td>イビス スタイルズ 京都ステーション (注4)</td><td>- (注4)</td><td>- (注4)</td></tr> <tr><td>イビス スタイルズ 札幌 (注4)</td><td>- (注4)</td><td>- (注4)</td></tr> <tr><td>メルキュールホテル札幌 (注4)</td><td>- (注4)</td><td>- (注4)</td></tr> <tr><td>メルキュールホテル沖縄那覇 (注4)</td><td>- (注4)</td><td>- (注4)</td></tr> <tr><td>メルキュールホテル横須賀</td><td>109</td><td>152</td></tr> <tr><td>ザ・ビー 水道橋 (注6)</td><td>-</td><td>-</td></tr> <tr><td>ザ・ビー 池袋 (注6)</td><td>117</td><td>287</td></tr> <tr><td>ザ・ビー 八王子 (注6)</td><td>-</td><td>-</td></tr> <tr><td>ザ・ビー 博多 (注6)</td><td>-</td><td>-</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル東京東日本橋</td><td>-</td><td>-</td></tr> <tr><td>スマイルホテル日本橋三越前</td><td>-</td><td>-</td></tr> <tr><td>チサンホテル蒲田 (注7)</td><td>-</td><td>14</td></tr> <tr><td>チサンイン蒲田</td><td>0</td><td>2</td></tr> <tr><td>ヒルトン東京ベイ</td><td>非開示 (注8)</td><td>非開示 (注8)</td></tr> <tr><td>ヒルトン名古屋</td><td>非開示 (注8)</td><td>非開示 (注8)</td></tr> <tr><td>合計</td><td>401</td><td>902</td></tr> </tbody> </table>		中間期	通 期	イビス東京新宿 (注4) (注5)	3	- (注4)	イビス スタイルズ 京都ステーション (注4)	- (注4)	- (注4)	イビス スタイルズ 札幌 (注4)	- (注4)	- (注4)	メルキュールホテル札幌 (注4)	- (注4)	- (注4)	メルキュールホテル沖縄那覇 (注4)	- (注4)	- (注4)	メルキュールホテル横須賀	109	152	ザ・ビー 水道橋 (注6)	-	-	ザ・ビー 池袋 (注6)	117	287	ザ・ビー 八王子 (注6)	-	-	ザ・ビー 博多 (注6)	-	-	コンフォートホテル東京東日本橋	-	-	スマイルホテル日本橋三越前	-	-	チサンホテル蒲田 (注7)	-	14	チサンイン蒲田	0	2	ヒルトン東京ベイ	非開示 (注8)	非開示 (注8)	ヒルトン名古屋	非開示 (注8)	非開示 (注8)	合計	401	902
		中間期	通 期																																																				
	イビス東京新宿 (注4) (注5)	3	- (注4)																																																				
	イビス スタイルズ 京都ステーション (注4)	- (注4)	- (注4)																																																				
	イビス スタイルズ 札幌 (注4)	- (注4)	- (注4)																																																				
	メルキュールホテル札幌 (注4)	- (注4)	- (注4)																																																				
	メルキュールホテル沖縄那覇 (注4)	- (注4)	- (注4)																																																				
	メルキュールホテル横須賀	109	152																																																				
	ザ・ビー 水道橋 (注6)	-	-																																																				
ザ・ビー 池袋 (注6)	117	287																																																					
ザ・ビー 八王子 (注6)	-	-																																																					
ザ・ビー 博多 (注6)	-	-																																																					
コンフォートホテル東京東日本橋	-	-																																																					
スマイルホテル日本橋三越前	-	-																																																					
チサンホテル蒲田 (注7)	-	14																																																					
チサンイン蒲田	0	2																																																					
ヒルトン東京ベイ	非開示 (注8)	非開示 (注8)																																																					
ヒルトン名古屋	非開示 (注8)	非開示 (注8)																																																					
合計	401	902																																																					
<p>(注4) 運営委託方式を導入しています。運営委託方式とは、所有するホテル不動産に関して、そのホテル運営を運営受託者に委託して、その事業結果を不動産運用収入として本投資法人に取り込むものです。各ホテルのGOPの金額は運営委託収入として営業収益に計上され、GOLの金額は運営委託費用として営業費用項目に計上されます。 運営委託費用として計上される各ホテルのGOLは以下のとおりです。</p>																																																							
<p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="331 1742 1326 1973"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>イビス東京新宿 (注5)</td><td>-</td><td>△5</td></tr> <tr><td>イビス スタイルズ 京都ステーション</td><td>△30</td><td>△52</td></tr> <tr><td>イビス スタイルズ 札幌</td><td>△27</td><td>△36</td></tr> <tr><td>メルキュールホテル札幌</td><td>△57</td><td>△94</td></tr> <tr><td>メルキュールホテル沖縄那覇</td><td>△10</td><td>△42</td></tr> </tbody> </table>		中間期	通 期	イビス東京新宿 (注5)	-	△5	イビス スタイルズ 京都ステーション	△30	△52	イビス スタイルズ 札幌	△27	△36	メルキュールホテル札幌	△57	△94	メルキュールホテル沖縄那覇	△10	△42																																					
	中間期	通 期																																																					
イビス東京新宿 (注5)	-	△5																																																					
イビス スタイルズ 京都ステーション	△30	△52																																																					
イビス スタイルズ 札幌	△27	△36																																																					
メルキュールホテル札幌	△57	△94																																																					
メルキュールホテル沖縄那覇	△10	△42																																																					

<ご注意>この文書は、本投資法人の2021年12月期（第22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															
<p>営業収益</p>	<p>(注5) イビス東京新宿は2021年12月15日に売却を予定しています。上記には売却日以前に発生する見込みの運営委託費用を記載しています。</p> <p>(注6) イシングループホテルの変動賃料は、2020年10月30日付で締結した定期建物賃貸借契約変更契約により2021年1月1日から2021年12月31日までの賃料は固定賃料と変動賃料の合計となり、変動賃料はGOPが一定の水準に達した場合に発生します。</p> <p>(注7) チサンホテル蒲田は、2021年1月1日付でソラーレホテルズアンドリゾーツ株式会社を賃借人とし、ホテルビスタ蒲田東京からリブランド致しました。</p> <p>(注8) 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非開示としています。</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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="331 741 1310 916"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HMJグループホテル</td> <td>437</td> <td>1,416</td> </tr> <tr> <td>オフィス及び商業テナント(注9)</td> <td>2</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>その他の変動賃料等導入ホテル(16ホテル)</td> <td>401</td> <td>902</td> </tr> <tr> <td>合計(30ホテル)</td> <td>841</td> <td>2,324</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注9) アクティブインターシティ広島オフィス及び商業テナントの変動賃料について記載しています。</p> <p>(注10) 変動賃料の詳細につきましては、2021年8月25日付「2021年12月期決算中間短信(REIT)」の37ページ「3. 参考情報 ②投資資産 (ハ) その他投資資産の主要なもの C. ホテル事業の概要 (i) 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」をご参照ください。</p>		中間期	通 期	HMJグループホテル	437	1,416	オフィス及び商業テナント(注9)	2	5	その他の変動賃料等導入ホテル(16ホテル)	401	902	合計(30ホテル)	841	2,324
	中間期	通 期														
HMJグループホテル	437	1,416														
オフィス及び商業テナント(注9)	2	5														
その他の変動賃料等導入ホテル(16ホテル)	401	902														
合計(30ホテル)	841	2,324														
<p>営業費用</p>	<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。 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1,947百万円が費用計上されることを前提としています。 なお、一般的に、取得した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していません。 資本的支出につきましては、2021年12月期(第22期)の資本的支出額は3,522百万円(資本的支出Ⅰ2,259百万円、資本的支出Ⅱ1,263百万円)を見込んでいます。2021年12月期において資本的支出Ⅲの予定はありません。 <p>(注) 本投資法人は、資本的支出をⅠ 建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出、Ⅱ 建物の躯体や設備に関わらないが、運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出、及びⅢ ホテルの競争力向上を目的とした客室改装等の戦略的資本的支出の3種類に区分しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 減価償却費につきましては、上記の資本的支出予定額を含めて定額法により算出しており4,772百万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ります。 															

<ご注意>この文書は、本投資法人の2021年12月期(第22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"> ・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等の借入関連コスト及びその他営業外費用として1,786百万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168,754百万円、本譲渡に伴い2021年12月15日に4,000百万円の期限前弁済を予定しており、2021年12月末時点の有利子負債残高は164,754百万円を見込んでいます。 ・本日以降、2021年12月期（第22期）中に返済期限が到来する借入金は16,782百万円ありますが、そのうち15,847百万円は借換えを行うことを前提としています。 ・2021年12月期（第22期）中に償還期限が到来する投資法人債は1,500百万円ありますが、同額の投資法人債を発行する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"> ・2021年12月期（第22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 border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>当期純利益</td> <td style="text-align: right;">207百万円</td> </tr> <tr> <td>一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し</td> <td></td> </tr> <tr> <td>負ののれん50年償却額（注1）</td> <td style="text-align: right;">262百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損（注2）</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td>商標権の償却額（注3）</td> <td style="text-align: right;">56百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>分配可能額</td> <td style="text-align: right;">536百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td style="text-align: right;">4,467,006口</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right;">120円</td> </tr> </table> <p>（注1） 每期262百万円（「負ののれん50年償却額」といいます。）を一時差異等調整積立金の残高を上限に、分配金とするために取り崩す予定です。</p> <p>（注2） 固定資産除却損として計上される金額は、一時差異等調整積立金（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> <p>（注3） 商標権については、定額法により10年で償却します。今期計上される予定の償却額については、一時差異等調整積立金（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、発行される投資口等を含む種々の要因により変動する可能性があります。 ・2021年12月期（第22期）分配金に一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当した後の一時差異等調整積立金（負ののれん）残高は9,982百万円を見込んでいます。 	当期純利益	207百万円	一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し		負ののれん50年償却額（注1）	262百万円	固定資産除却損（注2）	10百万円	商標権の償却額（注3）	56百万円	<hr/>		分配可能額	536百万円	発行済投資口の総口数	4,467,006口	<hr/>		1口当たり分配金	120円
当期純利益	207百万円																				
一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し																					
負ののれん50年償却額（注1）	262百万円																				
固定資産除却損（注2）	10百万円																				
商標権の償却額（注3）	56百万円																				
<hr/>																					
分配可能額	536百万円																				
発行済投資口の総口数	4,467,006口																				
<hr/>																					
1口当たり分配金	120円																				
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います。 																				
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託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います。 ・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います。 ・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います。 																				

<ご注意>この文書は、本投資法人の2021年12月期（第22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2> ホテル運営指標、売上及びGOP（売上高営業利益）

各数値については、ホテル賃借人等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、個々の数値・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。

ADR及びRevPARは円未満を四捨五入、売上及びGOPは百万円未満を四捨五入して表示しています。また、客室稼働率及び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。

<1> HMJグループホテル

		2020年12月期		2021年12月期			
		実績	前期比	当初予想	上期：実績 下期：予想 通期：予想	前期比	当初 予想比
客室 稼働率	上期	33.1%	△52.2pt	36.4%	27.7%	△5.4pt	△8.7pt
	下期	38.4%	△49.5pt	68.3%	40.0%	1.6pt	△28.3pt
	通期	35.8%	△50.8pt	52.5%	33.9%	△1.9pt	△18.5pt
ADR (注1)	上期	15,222	△13.4%	14,906	13,048	△14.3%	△12.5%
	下期	16,814	△14.4%	19,590	15,325	△8.9%	△21.8%
	通期	16,081	△13.7%	17,979	14,402	△10.4%	△19.9%
Rev PAR (注2)	上期	5,045	△66.4%	5,428	3,618	△28.3%	△33.3%
	下期	6,460	△62.6%	13,379	6,137	△5.0%	△54.1%
	通期	5,757	△64.3%	9,436	4,888	△15.1%	△48.2%
売上 (百万円)	上期	9,167	△61.9%	9,443	8,313	△9.3%	△12.0%
	下期	11,978	△55.9%	20,624	10,868	△9.3%	△47.3%
	通期	21,146	△58.7%	30,067	19,182	△9.3%	△36.2%
GOP (百万円)	上期	△370	△105.1%	113	△136	-%	-%
	下期	1,696	△82.8%	6,280	1,070	△36.9%	△83.0%
	通期	1,326	△92.3%	6,393	934	△29.5%	△85.4%

(注1) ADR：平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

(注2) RevPAR：販売可能客室数当たり宿泊部門売上（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいいます。以下同じです。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2021年12月期（第22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 > 変動賃料等導入 24 ホテル (注 3)

		2020年12月期		2021年12月期			
		実績	前期比	当初予想	上期：実績 下期：予想 通期：予想	前期比	当初 予想比
客室稼働率	上期	34.0%	△51.1pt	39.4%	30.6%	△3.3pt	△8.8pt
	下期	40.8%	△46.1pt	68.8%	40.7%	△0.0pt	△28.1pt
	通期	37.4%	△48.6pt	54.2%	35.7%	△1.7pt	△18.5pt
ADR	上期	13,362	△14.8%	12,368	10,846	△18.8%	△12.3%
	下期	13,354	△22.6%	16,398	12,733	△4.7%	△22.3%
	通期	13,357	△19.0%	14,947	11,931	△10.7%	△20.2%
RevPAR	上期	4,536	△66.0%	4,868	3,320	△26.8%	△31.8%
	下期	5,445	△63.7%	11,289	5,188	△4.7%	△54.0%
	通期	4,993	△64.8%	8,105	4,261	△14.7%	△47.4%
売上 (百万円)	上期	10,718	△62.1%	11,010	9,478	△11.6%	△13.9%
	下期	13,378	△57.5%	23,455	12,173	△9.0%	△48.1%
	通期	24,096	△59.6%	34,466	21,651	△10.1%	△37.2%
GOP (百万円)	上期	△213	△102.4%	277	△65	-%	-%
	下期	1,867	△84.2%	7,046	1,111	△40.5%	△84.2%
	通期	1,654	△92.1%	7,323	1,046	△36.7%	△85.7%

(注 3) 変動賃料等導入 24 ホテルとはHMJグループホテルにアコーグループホテル (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) 及び、イシングループホテル (ザ・ビー 水道橋、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー 八王子、ザ・ビー 博多) を加えた 24 ホテルをいいます。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2021年12月期(第22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。