

2025年1月10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 青木 陽幸
 問合せ先 取締役 財務企画本部長 花村 誠
 TEL：03-6422-0530

2024年12月期（第25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、2024年8月22日付「2024年12月期 中間決算短信（REIT）」において公表した2024年12月期通期（2024年1月1日～2024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. 2024年12月期通期（2024年1月1日～2024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 32,910	百万円 20,198	百万円 17,645	百万円 17,644	円 3,815	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 33,317	百万円 20,557	百万円 18,033	百万円 18,032	円 3,890	円 —
増減額 (C)=(B)－(A)	百万円 406	百万円 359	百万円 388	百万円 388	円 75	円 —
増減率 (D)=(C)/(A)	% 1.2	% 1.8	% 2.2	% 2.2	% 2.0	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（通期）3,706円（期中平均投資口数4,865,133口により算出しています。）

(注1) 1口当たり分配金は、本日時点の発行済投資口数5,097,006口により算出しています。

(注2) 当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額（1,795百万円）を上乗せした金額を分配金総額とする予定です。

(注3) 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> 2024年12月期（第25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。以下同じです。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2024年12月期（第25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. 運用状況及び分配金の予想の修正理由

2024年12月半ばまでの各ホテルの運営状況が概ね判明したことに伴い、2024年12月期（第25期）通期の運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。

2024年12月期（第25期）通期の運用状況の予想において、営業収益は、主に変動賃料の増加により、前回予想より406百万円の増加を見込んでいます。また、物件に係る各種費用及び営業費用等の見直し等により、営業費用については47百万円の増加、財務コストの減少等により、営業外費用については25百万円の減少を見込んでいます。結果として、当期純利益は前回予想比388百万円増加の18,032百万円を見込んでいます。

2024年12月期（第25期）通期の運用状況及び分配金の前回予想との比較の詳細については、後記「3. 運用状況及び分配金の予想のハイライト」をご参照ください。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2024年12月期（第25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

2024年12月期（第25期）通期の運用状況及び分配金の予想（今回予想）と前回予想との比較及び主な差異要因

（単位：百万円）

物件	2024年 12月期 (第25期)	2024年 12月期 (第25期)	比較		既存 物件 (注1)	取得 物件 (注1)	差異要因	
			(B)-(A)	増減率				
物件数(件)	51	51	-	-	-	-		
取得価格	453,108	453,108	-	-	-	-		
損益	営業収益	32,910	33,317	406	1.2%	401	5	
	不動産運用収益	32,910	33,317	406	1.2%	401	5	
	うち固定賃料 賃料割合	16,128 50.7%	16,133 50.1%	4	0.0%	4	0	
	うち変動賃料 賃料割合	15,699 49.3%	16,096 49.9%	397	2.5%	394	3	HMJ19ホテル(注2) +75百万円 アコーグループホテル(注2) △27百万円 イシングループホテル(注2) +93百万円 その他 +251百万円
	うちその他収入	1,082	1,087	4	0.4%	3	1	
	NOI(注3) NOI利回り(注3)	28,484 6.3%	28,825 6.4%	340	1.2%	332	8	
	償却後NOI(注3) 償却後NOI利回り(注3)	22,608 5.0%	22,980 5.1%	371	1.6%	332	39	
	営業利益	20,198	20,557	359	1.8%			
	経常利益	17,645	18,033	388	2.2%			
	当期純利益	17,644	18,032	388	2.2%			
分配金	一時差異等調整積立金 (負ののれん)取崩額	1,802	1,795	△6	△0.4%	一時差異等調整積立金の取崩額		
	分配金総額	19,445	19,827	382	2.0%	前回予想: 50年償却262百万円、固定資産除却損243百万円、商標権の償却費56百万円、希薄化対応1,240百万円		
	投資口数(口)	5,097,006	5,097,006	-	-	今回予想: 50年償却262百万円、固定資産除却損237百万円、商標権の償却費56百万円、希薄化対応1,240百万円		
	1口当たり分配金(円)	3,815	3,890	75	2.0%			

(注1) 取得物件とは、2024年に取得した以下の4物件をいいます。以下同じです。

MIMARU東京 新宿WEST
ホテル アマネク新宿歌舞伎町
沖縄ハーバービューホテル
サザンビーチホテル&リゾート沖縄

既存物件とは、本日現在において本投資法人が保有する全51物件から取得物件を除いた47物件をいいます。以下同じです。

(注2) HMJ5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。)を賃借人とする以下の5ホテルをいいます。以下同じです。

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
オリエンタルホテル広島

HMJ19ホテルとは、HMJ5ホテルにHMJの子会社を賃借人とする以下の14ホテルを加えた19ホテルをいいます。以下同じです。

オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ
シェラトングランドホテル広島(アクティブインターシティ広島の主要施設)
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

<ご注意>この文書は、本投資法人の2024年12月期(第25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。

ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋
ヒルトン東京お台場
ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神
オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ
オリエンタルホテル京都 六条
ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端
ホテルJALシティ関内 横浜

アコーグループホテルとは、イビスタイルズ京都ステーション、イビスタイルズ札幌、メルキュール札幌、メルキュール沖縄那覇及びメルキュール横須賀の5ホテルをいいます。以下同じです。

イシングループホテルとは、the b 水道橋、the b 池袋、the b 八王子及びthe b 博多の4ホテルをいいます。以下同じです。

(注3) それぞれ以下の算式で算出しています。以下同じです。

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 + 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

【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 URL : <https://www.jhrth.co.jp/>

<参考情報1> 2024年12月期（第25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	・2024年12月期（第25期）通 期：2024年1月1日～2024年12月31日（366日）																																																																				
運用資産	・2024年に取得した以下の4物件を含め、2024年12月末日時点で本投資法人が保有する51物件を前提としています。 <取得物件>																																																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>取得日</th> <th>名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2024年7月12日</td> <td>MIMARU 東京 新宿 WEST</td> </tr> <tr> <td>2024年7月12日</td> <td>ホテル アマネク新宿歌舞伎町</td> </tr> <tr> <td>2024年7月31日</td> <td>沖縄ハーバービューホテル</td> </tr> <tr> <td>2024年7月31日</td> <td>サザンビーチホテル&リゾート沖縄</td> </tr> </tbody> </table>	取得日	名称	2024年7月12日	MIMARU 東京 新宿 WEST	2024年7月12日	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	2024年7月31日	沖縄ハーバービューホテル	2024年7月31日	サザンビーチホテル&リゾート沖縄																																																										
	取得日	名称																																																																			
	2024年7月12日	MIMARU 東京 新宿 WEST																																																																			
	2024年7月12日	ホテル アマネク新宿歌舞伎町																																																																			
2024年7月31日	沖縄ハーバービューホテル																																																																				
2024年7月31日	サザンビーチホテル&リゾート沖縄																																																																				
営業収益	<p>・営業収益は、本日現在で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。</p> <p>・主なホテルの賃料等につきましては、以下のとおり算出しています。</p> <p>(1) HMJ 19ホテル</p> <p>HMJ 19 ホテルの賃料は固定賃料及び変動賃料からなり、変動賃料については、以下の算式により算出しています。</p> $\text{変動賃料} = [\text{ホテルAGOP (注1)} - \text{基準額}] \times \text{変動賃料率} (\%)$ <p>ただし、AGOPが基準額以下の場合、変動賃料は0円となります。</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>固定賃料</th> <th>変動賃料</th> <th>賃料合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HMJ 5 ホテル</td> <td>3,221</td> <td>2,756</td> <td>5,977</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ</td> <td>316</td> <td>1,463</td> <td>1,780</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ</td> <td>550</td> <td>479</td> <td>1,029</td> </tr> <tr> <td>シェラトングランドホテル広島（注2）</td> <td>348</td> <td>478</td> <td>826</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル福岡 博多ステーション</td> <td>425</td> <td>1,531</td> <td>1,956</td> </tr> <tr> <td>ホリデイ・イン大阪難波</td> <td>576</td> <td>666</td> <td>1,242</td> </tr> <tr> <td>ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神</td> <td>135</td> <td>582</td> <td>717</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン成田</td> <td>444</td> <td>209</td> <td>653</td> </tr> <tr> <td>インターナショナルガーデンホテル成田</td> <td>336</td> <td>152</td> <td>488</td> </tr> <tr> <td>ホテル日航奈良</td> <td>420</td> <td>114</td> <td>534</td> </tr> <tr> <td>ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋</td> <td>110</td> <td>117</td> <td>227</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン東京お台場</td> <td>1,600</td> <td>1,431</td> <td>3,031</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル京都 六条</td> <td>171</td> <td>194</td> <td>365</td> </tr> <tr> <td>ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端</td> <td>174</td> <td>212</td> <td>386</td> </tr> <tr> <td>ホテル JAL シティ関内 横浜</td> <td>135</td> <td>47</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td>8,962</td> <td>10,438</td> <td>19,400</td> </tr> </tbody> </table>		固定賃料	変動賃料	賃料合計	HMJ 5 ホテル	3,221	2,756	5,977	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	316	1,463	1,780	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	550	479	1,029	シェラトングランドホテル広島（注2）	348	478	826	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	425	1,531	1,956	ホリデイ・イン大阪難波	576	666	1,242	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	135	582	717	ヒルトン成田	444	209	653	インターナショナルガーデンホテル成田	336	152	488	ホテル日航奈良	420	114	534	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	110	117	227	ヒルトン東京お台場	1,600	1,431	3,031	オリエンタルホテル京都 六条	171	194	365	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	174	212	386	ホテル JAL シティ関内 横浜	135	47	182	合計	8,962	10,438	19,400
		固定賃料	変動賃料	賃料合計																																																																	
	HMJ 5 ホテル	3,221	2,756	5,977																																																																	
	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	316	1,463	1,780																																																																	
	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	550	479	1,029																																																																	
	シェラトングランドホテル広島（注2）	348	478	826																																																																	
	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	425	1,531	1,956																																																																	
	ホリデイ・イン大阪難波	576	666	1,242																																																																	
	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	135	582	717																																																																	
	ヒルトン成田	444	209	653																																																																	
	インターナショナルガーデンホテル成田	336	152	488																																																																	
	ホテル日航奈良	420	114	534																																																																	
	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	110	117	227																																																																	
	ヒルトン東京お台場	1,600	1,431	3,031																																																																	
	オリエンタルホテル京都 六条	171	194	365																																																																	
	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	174	212	386																																																																	
	ホテル JAL シティ関内 横浜	135	47	182																																																																	
合計	8,962	10,438	19,400																																																																		

<ご注意>この文書は、本投資法人の2024年12月期（第25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>(注1) AGOP (Adjusted GOP=調整後GOP) とは、GOPから一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。また、GOPとはGross Operating Profit (売上高営業利益) であり、ホテルの売上高から、人件費・一般管理費等ホテルの運営に係る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>																																												
	(単位：百万円)																																												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;"></th> <th style="width: 16.6%;">固定賃料</th> <th style="width: 16.6%;">変動賃料</th> <th style="width: 16.6%;">賃料合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>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)</td> <td style="text-align: center;">507</td> <td style="text-align: center;">12</td> <td style="text-align: center;">520</td> </tr> </tbody> </table>		固定賃料	変動賃料	賃料合計	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)	507	12	520																																				
		固定賃料	変動賃料	賃料合計																																									
	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)	507	12	520																																									
	(2) その他の変動賃料等導入ホテルの運営委託収入 (注3) 及び変動賃料																																												
	(単位：百万円)																																												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="width: 20%;">通 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>イビスタイルズ京都ステーション (注3)</td><td style="text-align: center;">371</td></tr> <tr><td>イビスタイルズ札幌 (注3)</td><td style="text-align: center;">480</td></tr> <tr><td>メルキュール札幌 (注3)</td><td style="text-align: center;">585</td></tr> <tr><td>メルキュール沖縄那覇 (注3)</td><td style="text-align: center;">297</td></tr> <tr><td>メルキュール横須賀</td><td style="text-align: center;">305</td></tr> <tr><td>the b 水道橋</td><td style="text-align: center;">137</td></tr> <tr><td>the b 池袋</td><td style="text-align: center;">222</td></tr> <tr><td>the b 八王子</td><td style="text-align: center;">128</td></tr> <tr><td>the b 博多</td><td style="text-align: center;">216</td></tr> <tr><td>ドーミーイン熊本</td><td style="text-align: center;">68</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル東京東日本橋</td><td style="text-align: center;">38</td></tr> <tr><td>スマイルホテル日本橋三越前</td><td style="text-align: center;">31</td></tr> <tr><td>チサン ホテル 蒲田</td><td style="text-align: center;">157</td></tr> <tr><td>チサン イン 蒲田</td><td style="text-align: center;">92</td></tr> <tr><td>ヒルトン東京ベイ</td><td style="text-align: center;">非開示 (注4)</td></tr> <tr><td>ホテルフランクス</td><td style="text-align: center;">43</td></tr> <tr><td>ヒルトン名古屋</td><td style="text-align: center;">非開示 (注4)</td></tr> <tr><td>雨庵 金沢</td><td style="text-align: center;">16</td></tr> <tr><td>相鉄フレッサイン 新橋烏森口</td><td style="text-align: center;">108</td></tr> <tr><td>ラ・ジェント・ステイ札幌大通</td><td style="text-align: center;">581</td></tr> <tr style="background-color: #d3d3d3;"><td style="text-align: center;">合計</td><td style="text-align: center;">5,320</td></tr> </tbody> </table>		通 期	イビスタイルズ京都ステーション (注3)	371	イビスタイルズ札幌 (注3)	480	メルキュール札幌 (注3)	585	メルキュール沖縄那覇 (注3)	297	メルキュール横須賀	305	the b 水道橋	137	the b 池袋	222	the b 八王子	128	the b 博多	216	ドーミーイン熊本	68	コンフォートホテル東京東日本橋	38	スマイルホテル日本橋三越前	31	チサン ホテル 蒲田	157	チサン イン 蒲田	92	ヒルトン東京ベイ	非開示 (注4)	ホテルフランクス	43	ヒルトン名古屋	非開示 (注4)	雨庵 金沢	16	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	108	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	581	合計	5,320
		通 期																																											
	イビスタイルズ京都ステーション (注3)	371																																											
イビスタイルズ札幌 (注3)	480																																												
メルキュール札幌 (注3)	585																																												
メルキュール沖縄那覇 (注3)	297																																												
メルキュール横須賀	305																																												
the b 水道橋	137																																												
the b 池袋	222																																												
the b 八王子	128																																												
the b 博多	216																																												
ドーミーイン熊本	68																																												
コンフォートホテル東京東日本橋	38																																												
スマイルホテル日本橋三越前	31																																												
チサン ホテル 蒲田	157																																												
チサン イン 蒲田	92																																												
ヒルトン東京ベイ	非開示 (注4)																																												
ホテルフランクス	43																																												
ヒルトン名古屋	非開示 (注4)																																												
雨庵 金沢	16																																												
相鉄フレッサイン 新橋烏森口	108																																												
ラ・ジェント・ステイ札幌大通	581																																												
合計	5,320																																												
<p>(注3) 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ます。</p>																																													
<p>(注4) 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>																																													

<ご注意>この文書は、本投資法人の2024年12月期(第25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>(3) 取得物件</p> <p>① MIMARU 東京 新宿 WEST (注5) 賃料は固定賃料及び変動賃料からなり、変動賃料の算出方法は以下のとおりです。 変動賃料 = ホテルGOPに連動して算出される額 ただし、算出金額が0円を下回る場合、変動賃料は0円となります。</p> <p>② ホテル アマネク新宿歌舞伎町 (注5) 賃料は固定賃料及び変動賃料からなり、変動賃料の算出方法は以下のとおりです。 変動賃料 = ホテルGOPに連動して算出される額 ただし、算出金額が0円を下回る場合、変動賃料は0円となります。</p> <p>③ 沖縄ハーバービューホテル (注6) 賃料は2026年7月31日までは固定賃料のみとなります。</p> <p>④ サザンビーチホテル&リゾート沖縄 (注7) 賃料は固定賃料及び変動賃料からなり、変動賃料の算出方法は以下のとおりです。 変動賃料 = ホテルGOPに連動して算出される額 ただし、算出金額が0円を下回る場合、変動賃料は0円となります。</p>																								
	(単位：百万円)																								
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 15%;">固定賃料</th> <th style="width: 15%;">変動賃料</th> <th style="width: 10%;">賃料合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MIMARU 東京 新宿 WEST</td> <td style="text-align: center;">非開示 (注5)</td> <td style="text-align: center;">非開示 (注5)</td> <td style="text-align: center;">213</td> </tr> <tr> <td>ホテル アマネク新宿歌舞伎町</td> <td style="text-align: center;">非開示 (注5)</td> <td style="text-align: center;">非開示 (注5)</td> <td style="text-align: center;">245</td> </tr> <tr> <td>沖縄ハーバービューホテル</td> <td style="text-align: center;">440 (注6)</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">440</td> </tr> <tr> <td>サザンビーチホテル&リゾート沖縄</td> <td style="text-align: center;">257 (注7)</td> <td style="text-align: center;">72 (注7)</td> <td style="text-align: center;">330</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">904</td> <td style="text-align: center;">324</td> <td style="text-align: center;">1,229</td> </tr> </tbody> </table>		固定賃料	変動賃料	賃料合計	MIMARU 東京 新宿 WEST	非開示 (注5)	非開示 (注5)	213	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	非開示 (注5)	非開示 (注5)	245	沖縄ハーバービューホテル	440 (注6)	—	440	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	257 (注7)	72 (注7)	330	合計	904	324	1,229
		固定賃料	変動賃料	賃料合計																					
	MIMARU 東京 新宿 WEST	非開示 (注5)	非開示 (注5)	213																					
	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	非開示 (注5)	非開示 (注5)	245																					
	沖縄ハーバービューホテル	440 (注6)	—	440																					
	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	257 (注7)	72 (注7)	330																					
	合計	904	324	1,229																					
	<p>(注5) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入の内訳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。2024年12月期の賃料は、2024年7月12日から2024年12月31日までの173日間に発生する見込みの数値を記載しています。</p> <p>(注6) 2026年7月31日までの年間固定賃料は1,050百万円となります。2024年12月期の賃料は、2024年7月31日から2024年12月31日までの154日間に発生する見込みの数値を記載しています。</p> <p>(注7) 年間固定賃料は600百万円となります。2024年12月期の賃料は、2024年7月31日から2024年12月31日までの154日間に発生する見込みの数値を、商業テナントからの賃料を含めて記載しています。</p>																								

<ご注意>この文書は、本投資法人の2024年12月期(第25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	<ul style="list-style-type: none"> 変動賃料及び運営委託収入の内訳は以下のとおりです。 <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="336 376 1417 607"> <thead> <tr> <th></th> <th>通 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HM J 19ホテル</td> <td>10,438</td> </tr> <tr> <td>その他の変動賃料等導入ホテル</td> <td>5,320</td> </tr> <tr> <td>取得物件</td> <td>324</td> </tr> <tr> <td>オフィス及び商業テナント</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>16,096</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注8) 変動賃料の詳細につきましては、2024年8月22日付「2024年12月期決算 中間決算短信(REIT)」の「3. 参考情報(1) 運用資産等の価格に関する情報 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>		通 期	HM J 19ホテル	10,438	その他の変動賃料等導入ホテル	5,320	取得物件	324	オフィス及び商業テナント	12	合計	16,096
	通 期												
HM J 19ホテル	10,438												
その他の変動賃料等導入ホテル	5,320												
取得物件	324												
オフィス及び商業テナント	12												
合計	16,096												
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2,085百万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、取得資産に係る取得した年の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分により精算を行うことから、当該精算金相当分は取得価額に算入しています。したがって、取得物件の固定資産税及び都市計画税等については、当該計算期間の費用には計上されません。 資本的支出につきましては、2024年12月期(第25期)の資本的支出額は7,311百万円(資本的支出Ⅰ 3,745百万円、資本的支出Ⅱ 400百万円、資本的支出Ⅲ 3,165百万円)を見込んでいます。 <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5,605百万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などから、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。 												
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2,528百万円を見込んでいます。 												
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2024年12月末日時点の有利子負債(借入金及び投資法人債の合計)残高205,231百万円を前提としています。 												

<ご注意>この文書は、本投資法人の2024年12月期(第25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																		
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> 2024年12月期（第25期）の1口当たり分配金は、以下の前提で算出しています。 <table border="1"> <tr> <td>当期末処分利益</td> <td>18,034百万円</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>262百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損（注2）</td> <td>237百万円</td> </tr> <tr> <td>商標権の償却額（注3）</td> <td>56百万円</td> </tr> <tr> <td>希薄化対応（注4）</td> <td>1,240百万円</td> </tr> <tr> <td>分配可能額</td> <td>19,830百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td>5,097,006口</td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td>3,890円</td> </tr> </table> <p>（注1）毎期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> <p>（注4）2024年12月期（第25期）の1口当たり分配金につきましては、取得物件の取得に伴う新投資口発行による投資口の希薄化対応として、既存物件の内部成長分を勘案した水準まで一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当する予定です。</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。 2024年12月期（第25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6,958百万円を見込んでいます。 	当期末処分利益	18,034百万円	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）	237百万円	商標権の償却額（注3）	56百万円	希薄化対応（注4）	1,240百万円	分配可能額	19,830百万円	発行済投資口の総口数	5,097,006口	1口当たり分配金	3,890円
当期末処分利益	18,034百万円																		
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）	237百万円																		
商標権の償却額（注3）	56百万円																		
希薄化対応（注4）	1,240百万円																		
分配可能額	19,830百万円																		
発行済投資口の総口数	5,097,006口																		
1口当たり分配金	3,890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2024年12月期（第25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

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（注1）及びRevPAR（注2）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> HMJ19 ホテル

		2023年12月期		2024年12月期				
		実績	前期比	前回予想	今回予想	前期比	前回予想比	
客室稼働率	上期	75.8%	21.2pt	81.7%	81.7%	5.9pt	—	
	下期	81.3%	7.8pt	84.8%	85.3%	4.0pt	0.5pt	
	通期	78.6%	14.4pt	83.3%	83.5%	4.9pt	0.2pt	
ADR (円)	上期	18,055	46.9%	19,806	19,806	9.7%	—	
	下期	21,286	23.8%	22,999	23,323	9.6%	1.4%	
	通期	19,740	30.6%	21,441	21,612	9.5%	0.8%	
RevPAR (円)	上期	13,685	103.8%	16,183	16,183	18.3%	—	
	下期	17,302	37.1%	19,507	19,888	14.9%	2.0%	
	通期	15,508	60.0%	17,854	18,046	16.4%	1.1%	
売上(百万円)	上期		23,947	88.3%	27,605	27,605	15.3%	—
		宿泊部門	14,564	123.5%	17,319	17,319	18.9%	—
		料飲部門	7,972	70.6%	9,164	9,164	15.0%	—
		その他	1,411	△7.9%	1,122	1,122	△20.5%	—
売上(百万円)	下期		29,373	33.3%	33,190	33,768	15.0%	1.7%
		宿泊部門	18,720	50.3%	21,105	21,517	14.9%	2.0%
		料飲部門	9,335	16.0%	10,915	10,960	17.4%	0.4%
		その他	1,317	△13.7%	1,170	1,291	△2.0%	10.3%
売上(百万円)	通期		53,320	53.4%	60,795	61,373	15.1%	1.0%
		宿泊部門	33,284	75.5%	38,424	38,836	16.7%	1.1%
		料飲部門	17,307	36.0%	20,079	20,124	16.3%	0.2%
		その他	2,729	△10.8%	2,292	2,413	△11.6%	5.3%
GOP (百万円)	上期	7,464	386.0%	9,550	9,550	28.0%	—	
	下期	10,935	75.8%	12,577	12,560	14.9%	△0.1%	
	通期	18,399	137.2%	22,127	22,110	20.2%	△0.1%	

(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。

(注3) 2024年12月期における前回予想及び今回予想の上期の数値は実績です。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2024年12月期（第25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 28 ホテル (注 1)

		2023 年 12 月期		2024 年 12 月期			
		実績	前期比	前回予想	今回予想	前期比	前回予想比
客室稼働率	上期	75.9%	20.1pt	81.1%	81.1%	5.2pt	—
	下期	80.8%	6.6pt	84.6%	85.3%	4.4pt	0.7pt
	通期	78.4%	13.3pt	82.8%	83.2%	4.8pt	0.4pt
ADR (円)	上期	16,227	49.3%	18,014	18,014	11.0%	—
	下期	19,184	27.7%	20,578	20,888	8.9%	1.5%
	通期	17,764	34.0%	19,330	19,495	9.7%	0.9%
RevPAR (円)	上期	12,311	103.0%	14,601	14,601	18.6%	—
	下期	15,504	39.2%	17,400	17,809	14.9%	2.3%
	通期	13,920	61.4%	16,008	16,213	16.5%	1.3%
売上 (百万円)	上期	27,046	88.3%	31,388	31,388	16.1%	—
宿泊部門		17,209	117.7%	20,523	20,523	19.3%	—
料飲部門		8,345	71.9%	9,664	9,664	15.8%	—
その他		1,492	△6.9%	1,202	1,202	△19.5%	—
売上 (百万円)	下期	33,203	34.2%	37,469	38,193	15.0%	1.9%
宿泊部門		22,031	49.2%	24,726	25,307	14.9%	2.3%
料飲部門		9,778	17.0%	11,488	11,512	17.7%	0.2%
その他		1,393	△13.7%	1,254	1,375	△1.3%	9.6%
売上 (百万円)	通期	60,249	54.1%	68,857	69,581	15.5%	1.1%
宿泊部門		39,240	73.1%	45,248	45,829	16.8%	1.3%
料飲部門		18,124	37.2%	21,153	21,176	16.8%	0.1%
その他		2,885	△10.3%	2,456	2,576	△10.7%	4.9%
GOP (百万円)	上期	8,462	365.2%	10,954	10,954	29.4%	—
	下期	12,388	75.6%	14,259	14,317	15.6%	0.4%
	通期	20,849	134.9%	25,213	25,271	21.2%	0.2%

(注 1) 変動賃料等導入 28 ホテルとは、HMJ19 ホテルにアコーグループホテル及びイシングループホテルを加えた 28 ホテルをいいます。

(注 2) 2024 年 12 月期における前回予想及び今回予想の上期の数値は実績です。

<ご注意>この文書は、本投資法人の 2024 年 12 月期 (第 25 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。