

2026 年 7 月 17 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 コーポレート本部長 板橋 昇
TEL：03-6422-0530

2026 年 12 月期（第 27 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、2026 年 2 月 25 日付「2025 年 12 月期 決算短信（R E I T）」において公表した 2026 年 12 月期（2026 年 1 月 1 日～2026 年 12 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想について、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. 2026年12月期中間期（2026年 1 月 1 日～2026年 6 月30日）の運用状況の予想の修正

	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 21,699	百万円 13,821	百万円 10,814	百万円 10,814	円 —	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 21,699	百万円 13,821	百万円 10,814	百万円 10,814	円 —	円 —
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 —	百万円 —	百万円 —	百万円 —	円 —	円 —
増減率 (D) = (C) / (A)	% —	% —	% —	% —	% —	% —

(注 1) 上記運用状況の予想の前提条件については、後記「＜参考情報 1＞2026 年 12 月期（第 27 期）中間期及び 2026 年 12 月期（第 27 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 2) 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。

＜ご注意＞ この文書は、本投資法人の2026年12月期（第27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. 2026年12月期通期（2026年1月1日～2026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 50,979	百万円 34,255	百万円 27,912	百万円 27,911	円 5,177	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 75,066	百万円 58,220	百万円 51,878	百万円 51,876	円 5,580	円 —
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 24,087	百万円 23,965	百万円 23,965	百万円 23,965	円 403	円 —
増減率 (D) = (C) / (A)	% 47.2	% 70.0	% 85.9	% 85.9	% 7.8	% —

(参考) 1口当たり予想当期純利益（通期）9,012円（予想期中平均投資口数5,755,872口により算出しています。）

(注1) 本日現在の発行済投資口数5,904,006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（312百万円）を上乗せした金額から、買換特例圧縮積立金繰入額（19,240百万円）を控除した金額を分配金総額とする予定です。詳細については、後記「3. 運用状況及び分配金の予想の修正理由」をご参照ください。

(注3) 上記運用状況の予想の前提条件については、後記「＜参考情報1＞2026年12月期（第27期）中間期及び2026年12月期（第27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。

3. 運用状況及び分配金の予想の修正理由

本日付「国内不動産信託受益権の譲渡及び取得に関するお知らせ（ザ・ビーチタワー沖縄及びカンデオホテルズ大阪なんば）」にて公表した譲渡予定資産の譲渡及び取得予定資産の取得（以下、それぞれ「本譲渡」及び「本取得」といい、本譲渡及び本取得を併せて「本取引」といいます。）の決定に伴い、2026年12月期（第27期）中間期及び2026年12月期（第27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。

なお、本譲渡に伴い不動産等売却益24,071百万円を見込んでおり、売却益のうち19,240百万円については買換特例圧縮積立金として積み立て、4,831百万円を分配金に充当する予定です。これにより、2026年12月期における分配金を増加させるとともに、本取引前と比較して一時差異等調整積立金（負ののれん）の活用額を2,345百万円（注）減少させる予定です。

2026年12月期（第27期）通期の運用状況の前回予想との比較の詳細については、後記「4. 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。

(注) 前回予想と比較すると一時差異等調整積立金（負ののれん）の活用額は2,759百万円減少しておりますが、差額の414百万円については、今回予想の予想期末発行済投資口数が前回予想から80,700口減少となったことから、投資口の希薄化対応額が減少したものです。

＜ご注意＞ この文書は、本投資法人の2026年12月期（第27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。

4. 運用状況及び分配金の予想のハイライト

2026年12月期（第27期）通期の運用状況及び分配金の予想（今回予想）並びに前回予想との比較及び主な差異要因

（単位：百万円）

		2026年 12月期 (第27期)	2026年 12月期 (第27期)	比較		既存 物件	取得予定 資産 (注1)	譲渡予定 資産	差異要因
		前回予想 (A)	今回予想 (B)	(B)-(A)	増減率				
物 件	物件数（件）	52	52	—	—	—	1	△ 1	
	取得価格	641,391	648,101	6,710	1.0%	—	14,320	△ 7,610	
損 益	営業収益	50,979	75,066	24,087	47.2%	—	非開示	23,857	
	不動産運用収益	50,979	50,994	15	0.0%	—	非開示	△ 214	
	うち固定賃料	22,561	22,576	15	0.1%	—	非開示	△ 214	
	賃料割合	45.2%	45.2%						
	うち変動賃料	27,342	27,342	—	—	—	—	—	
	賃料割合	54.8%	54.8%						
	うちその他収入	1,075	1,075	—	—	—	—	—	
	不動産等売却益	—	24,071	24,071	—	—	—	24,071	
	NOI（注2）	45,778	45,809	31	0.1%	—	225	△ 193	
	償却後NOI（注2）	37,832	37,887	54	0.1%	—	197	△ 142	
	営業利益	34,255	58,220	23,965	70.0%				
	経常利益	27,912	51,878	23,965	85.9%				
	当期純利益	27,911	51,876	23,965	85.9%				
分 配 金	一時差異等調整積立金 （負ののれん）取崩額	3,071	312	△ 2,759	△ 89.8%	一時差異等調整積立金の取崩額 前回予想：50年償却262百万円、固定資産除却損50百万円、大規模改装工事 対応1,859百万円、減価償却費対応416百万円、希薄化対応483百万円 今回予想：50年償却262百万円、固定資産除却損50百万円			
	買換特例圧縮積立金 繰入額	—	△ 19,240	△ 19,240	—				
	分配金総額	30,982	32,944	1,961	6.3%				
	投資口数（口）	5,984,706	5,904,006	△ 80,700	△ 1.3%				
	1口当たり分配金（円）	5,177	5,580	403	7.8%				

（注1）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、賃料収入等を非開示としています。

（注2）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

償却後NOI＝不動産運用収益－不動産運用費用

【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/>

<ご注意> この文書は、本投資法人の2026年12月期（第27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>2026年12月期（第27期）中間期及び2026年12月期（第27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	・2026年12月期（第27期）中間期：2026年1月1日～2026年6月30日（181日） ・2026年12月期（第27期）通 期：2026年1月1日～2026年12月31日（365日）		
運用資産	・本日現在で本投資法人が保有する52物件に、以下の取得及び譲渡を反映した52物件を前提としています。		
	＜取得予定資産＞		
	取得予定日	名称	
	2026年8月3日	カンデオホテルズ大阪なんば	
	＜譲渡予定資産＞		
	譲渡予定日	名称	
	2026年7月31日	ザ・ビーチタワー沖縄	
	・2026年12月期（第27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、実際には運用資産が異動する可能性があります。		
営業収益	・本譲渡により、不動産売却益として24,071百万円を見込んでいます。		
	・営業収益は、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。		
	・主なホテルの変動賃料等につきましては、以下のとおり算出しています。		
	（1）変動賃料等導入29ホテル（注1）		
	（単位：百万円）		
		中間期	通期
	HMJ 5ホテル（注2）	1,422	4,446
	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	631	1,639
	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	271	1,436
	シェラトングランドホテル広島（注3）	310	660
	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	813	1,732
	ホリデイ・イン大阪難波	341	855
	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	369	782
	ヒルトン成田	128	297
	インターナショナルガーデンホテル成田	46	132
	ホテル日航奈良	75	212
	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	46	141
	オリエンタルホテル京都 六条	119	273
	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	179	378
	ホテル JAL シティ関内 横浜	60	154
	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	29	537
	ヒルトン福岡シーホーク	995	2,217
	イビスタイルズ京都ステーション（注4）	213	453
	イビスタイルズ札幌（注4）	252	611
	メルキュール札幌（注4）	336	798
メルキュール沖縄那覇（注4）	187	423	
メルキュール横須賀	197	398	

<ご注意> この文書は、本投資法人の2026年12月期（第27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		中間期	通期
	the b 水道橋	78	163
	the b 池袋	99	226
	the b 八王子	64	130
	the b 博多	106	251
	合計	7,378	19,358
	(注1) 変動賃料等導入29ホテルとは、上記に記載している29ホテルをいいます。以下同じです。		
	(注2) 株式会社ホテルマネジメントジャパン（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の5ホテルをいいます。		
	(注3) 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。		
	(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G O Pの金額は運営委託収入として営業収益に計上されます。		
	(2) その他の変動賃料等導入ホテル		
	(単位：百万円)		
		中間期	通期
	ドーミーイン熊本	30	120
	コンフォートホテル東京東日本橋	86	86
	スマイルホテル日本橋三越前	43	43
	チサン ホテル 蒲田	89	176
	チサン イン 京急蒲田	54	102
	ヒルトン東京ベイ	非開示（注5）	非開示（注5）
	ホテルフランクス	82	164
ヒルトン名古屋	非開示（注5）	非開示（注5）	
ヒルトン東京お台場	－（注6）	－（注6）	
雨庵 金沢	6	23	
ホテル オリエンタル エクスプレス 銀座ウエスト	186	484	
ラ・ジェント・ステイ札幌大通	300	665	
MIMARU 東京 新宿 WEST	非開示（注5）	非開示（注5）	
ホテル アマネク新宿歌舞伎町	非開示（注5）	非開示（注5）	
沖縄ハーバービューホテル	－	450	
ハイアット リージェンシー 東京	1,147	3,248	
合計	2,850	7,955	
(注5) 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。			
(注6) ヒルトン東京お台場において、2026年2月から2027年12月末まで大規模改装（以下「本改装」といいます。）を予定しています。当該改装期間中は売り止めの影響により変動賃料が発生しない前提のため「－」と記載しています。			

＜ご注意＞ この文書は、本投資法人の2026年12月期（第27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	・変動賃料及び運営委託収入の内訳は以下のとおりです。 (単位：百万円) <table><tr><th></th><th>中間期</th><th>通期</th></tr><tr><td>変動賃料等導入 29 ホテル</td><td>7,378</td><td>19,358</td></tr><tr><td>その他の変動賃料等導入ホテル</td><td>2,850</td><td>7,955</td></tr><tr><td>オフィス及び商業テナント</td><td>12</td><td>28</td></tr><tr><td>合計</td><td>10,241</td><td>27,342</td></tr></table> (注7) 変動賃料の詳細につきましては、2026年2月25日付「2025年12月期 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 B. 変動賃料等導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。		中間期	通期	変動賃料等導入 29 ホテル	7,378	19,358	その他の変動賃料等導入ホテル	2,850	7,955	オフィス及び商業テナント	12	28	合計	10,241	27,342
		中間期	通期													
	変動賃料等導入 29 ホテル	7,378	19,358													
	その他の変動賃料等導入ホテル	2,850	7,955													
	オフィス及び商業テナント	12	28													
	合計	10,241	27,342													
営業費用	・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、2,582 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、取得予定資産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、2026 年 12 月期（第 27 期）の資本的支出額は 12,907 百万円（資本的支出Ⅰ 8,080 百万円、資本的支出Ⅱ 1,097 百万円、資本的支出Ⅲ 3,728 百万円）を見込んでいます。 （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。															
	・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、7,870 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。															
営業外費用	・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6,342百万円を見込んでいます。															
有利子負債	・本日現在の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高は334,301百万円、2026年12月期（第27期）において、ヒルトン東京お台場の大規模改装工事の資金の一部に充当するため、6,000百万円の新規借入れを行い、2026年12月期（第27期）末時点の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高は340,301百万円となることを前提としています。															
	・2026年12月期（第27期）末までに返済期限が到来する借入金は4,950百万円ありますが、全額借換え又は投資法人債の発行を行うことを前提としています。															
	・2026年12月期（第27期）末までに償還期限が到来する投資法人債は10,100百万円ありますが、全額借入れ又は投資法人債の発行を行うことによりリファイナンスすることを前提としています。															

<ご注意> この文書は、本投資法人の2026年12月期（第27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	・2026年12月期（第27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> <tr> <td>当期末処分利益</td><td>51,876百万円</td></tr> <tr> <td>買換特例圧縮積立金繰入額（注1）</td><td>△19,240百万円</td></tr> <tr> <td>一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し 負ののれん50年償却額（注2）</td><td>262百万円</td></tr> <tr> <td>固定資産除却損（注3）</td><td>50百万円</td></tr> <tr> <td>分配可能額</td><td>32,949百万円</td></tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td><td>5,904,006口</td></tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td><td>5,580円</td></tr> </table> （注1）本譲渡による不動産等売却益の一部は、租税特別措置法第65条の7に規定される「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を活用し、買換特例圧縮積立金として内部留保することを前提としています。なお、実際には買換特例圧縮積立金繰入額が変動する可能性があります。 （注2）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（負ののれん）の残高を上限に、分配金とするために取り崩す予定です。 （注3）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。 ・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、実際に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。 ・2026年12月期（第27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6,177百万円を見込んでいます。	当期末処分利益	51,876百万円	買換特例圧縮積立金繰入額（注1）	△19,240百万円	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2）	262百万円	固定資産除却損（注3）	50百万円	分配可能額	32,949百万円	発行済投資口の総口数	5,904,006口	1口当たり分配金	5,580円
当期末処分利益	51,876百万円														
買換特例圧縮積立金繰入額（注1）	△19,240百万円														
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2）	262百万円														
固定資産除却損（注3）	50百万円														
分配可能額	32,949百万円														
発行済投資口の総口数	5,904,006口														
1口当たり分配金	5,580円														
1口当たり 利益超過 分配金	・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	・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人資産運用業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り捨てで表示しています。														

<ご注意> この文書は、本投資法人の2026年12月期（第27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。

変動賃料等導入29ホテル

		2025 年 12 月 期	2026 年 12 月 期	
		実績	予想	前期比
客室稼働率	上期	82.1%	82.9%	0.8pt
	下期	85.0%	86.8%	1.8pt
	通期	83.6%	84.8%	1.3pt
ＡＤＲ (円)	上期	19,264	19,764	2.6%
	下期	22,155	23,195	4.7%
	通期	20,746	21,533	3.8%
RevPAR (円)	上期	15,817	16,379	3.6%
	下期	18,830	20,130	6.9%
	通期	17,336	18,270	5.4%
売上 (百万円)	上期	37,547	38,587	2.8%
宿泊部門		25,133	26,026	3.6%
料飲部門		10,993	11,036	0.4%
その他		1,421	1,525	7.3%
売上 (百万円)	下期	44,343	46,788	5.5%
宿泊部門		30,416	32,516	6.9%
料飲部門		12,227	12,584	2.9%
その他		1,700	1,688	△0.7%
売上 (百万円)	通期	81,890	85,375	4.3%
宿泊部門		55,549	58,542	5.4%
料飲部門		23,220	23,620	1.7%
その他		3,121	3,213	2.9%
ＧＯＰ (百万円)	上期	13,660	14,095	3.2%
	下期	17,923	19,421	8.4%
	通期	31,583	33,516	6.1%

（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。

＜ご注意＞ この文書は、本投資法人の2026年12月期（第27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。