

2022年11月22日

各 位

 不動産投資信託証券発行者名
 森トラスト総合リート投資法人
 執行役員

 八木 政幸
 (コード番号:8961)

 不動産投資信託証券発行者名
 森トラスト・ホテルリート投資法人
 執行役員

 相澤 信之
 (コード番号:3478)

資産運用会社名

森トラスト・アセットマネジメント株式会社

代表取締役社長

山本 道男

問合せ先 取締役 総合リート運用本部

運用戦略部長

内藤 宏史

(電話番号:03-6435-7011)

代表取締役最高執行責任者(COO)

兼 ホテルリート運用本部長

兼 ホテルリート運用本部

運用戦略部長

相澤 信之

(電話番号:03-6435-7011)

森トラスト総合リート投資法人と森トラスト・ホテルリート投資法人の 合併後の2023年8月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

森トラスト総合リート投資法人(以下「MTR」といいます。)と森トラスト・ホテルリート投資法人(以下「MTH」といいます。)が本日付で公表しました「森トラスト総合リート投資法人と森トラスト・ホテルリート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」に記載のとおり、MTR及びMTHは、それぞれ、本日開催の各役員会にて、2023年3月1日を合併の効力発生日として、MTRを吸収合併存続法人、MTHを吸収合併消滅法人とする吸収合併(以下「本合併」といいます。)を行うことについて決定し、本日付にて合併契約を締結しました。これに伴い、本合併後の存続法人であるMTR(本合併に伴い、商号を「森トラストリート投資法人」に変更予定。以下合併後の存続法人を「新MTR」といいます。)の2023年8月期(2023年3月1日～2023年8月31日)の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせします。

記

1. 2023年8月期(2023年3月1日～2023年8月31日)の運用状況及び分配金の予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない) (円)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)	期末発行済 投資口数 (口)
2023年8月期	11,338	6,052	5,410	5,409	1,519	0	3,560,000

(注1) 予想期末発行済投資口数は3,560,000口です。

(注2) MTRは、本合併の効力発生を停止条件として営業期間を現行の毎年4月1日から9月末日まで及び10月1日から翌年3月末日までから、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までに変更する旨の規約変更に係る議案を2023年2月1日開催予定のMTRの投資主総会に提出する予定です。当該規約変更に係る議案が投資主総会において承認された場合には、本合併の

前後においてMTRの営業期間は変更となります。

- (注3) 上記予想数値は、別紙「2023年8月期(2023年3月1日～2023年8月31日)の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件に基づいて算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、その他の状況の変化又は新投資口の発行等により、実際の営業収益、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及び期末発行済投資口数は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
- (注4) 本合併に伴い、のれん又は負ののれんが発生することが見込まれていますが、本日現在において当該金額は未定であることから、のれん又は負ののれんの発生は、本予想における各数値には織り込んでいません。詳細は、別紙「2023年8月期(2023年3月1日～2023年8月31日)の運用状況の予想の前提条件」の「のれん・負ののれん」をご参照ください。のれん又は負ののれんの概算額及びそれに伴う運用状況及び分配金の予想の修正については、本合併の効力発生日である2023年3月1日にお知らせする予定です。
- (注5) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- (注6) 単位未満の数値は切捨てて表示しています。

以上

※ 両投資法人のホームページアドレス

森トラスト総合リート投資法人: <https://www.mt-reit.jp/>

森トラスト・ホテルリート投資法人: <http://www.mt-hotelreit.jp/>

【別紙】

2023年8月期(2023年3月1日～2023年8月31日)の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2023年8月期(2023年3月1日～2023年8月31日(184日)) ※2023年2月1日開催予定のMTRの投資主総会において営業期間を変更する旨の規約変更に係る議案が承認され、かつ、2023年3月1日付で本合併の効力が発生することを前提としています。
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> MTRが本日現在保有する不動産及び不動産信託受益権16物件に、2023年2月28日及び2023年8月31日に予定している「仙台MTビル」の一部取得及び「新橋駅前MTRビル」の一部譲渡並びに2022年11月22日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ(神谷町トラスタワー)」で公表した取得予定資産を加え、MTHが本日現在保有する不動産信託受益権5物件(ホテルに付随する動産を含む)を、本合併に伴い新MTRが承継することを前提としています。 上記を除き2023年8月期末までに運用資産の異動(新規物件の取得又は既存保有物件の売却等。なお、既存保有物件の建替え等は除きます。)がないことを前提としています。 実際には新規物件取得又は既存保有物件の売却等により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> MTRの本日時点の発行済投資口の総口数1,320,000口に、MTRが、2023年2月28日を分割の基準日、2023年3月1日を効力発生日として実施予定の投資口1口を2口とする投資口分割により増加する投資口数1,320,000口を加え、さらに本合併に伴いMTRが発行する新投資口920,000口を加えて、本合併後に合計3,560,000口になることを前提としています。かかる投資口分割の詳細につきましては、MTRが本日付で公表しました「投資口の分割に関するお知らせ」をご参照ください。 本合併によりMTRが発行する新投資口数は現時点において未確定であり、端数処理等により変動します。当該新投資口数については、本合併の効力発生日である2023年3月1日以降に確定次第、速やかにお知らせする予定です。 上記の他に、2023年8月期末まで新投資口発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
有利子負債及びその借換え	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在、MTRの有利子負債残高は156,000百万円であり、これに加えて、2023年3月1日に予定している資産取得に伴い15,500百万円の借入を行うことを前提としています。 上記に加えて、本日現在のMTHの有利子負債残高は53,975百万円であり、新MTRが承継することを前提としています。 本日以降2023年8月期末までに返済期限が到来する有利子負債は、40,475百万円(うち、短期借入金8,475百万円、長期借入金28,000百万円及び投資法人債4,000百万円)であり、その返済については、借換え、投資法人債の発行による充当を前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、現時点で締結済みの賃貸借契約に加え、市場環境、テナント動向、物件の競争力等を勘案して算出しており、9,940百万円を想定しています。 2023年8月期の「東京汐留ビルディング」のオフィス・店舗部分は、現時点で締結済みのサブリース契約に基づく賃料を前提としています。 2023年8月期の「新橋駅前MTRビル」については、空室を前提としています。 賃貸事業収益のうち、ホテル物件において主として変動賃料を採用している4物件(シャングリ・ラ東京、ヒルトン小田原リゾート&スパ、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション及びコートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション)の賃料については、以下の前提で算定しています。なお、変動賃料の算定にあたっては、主に前年及び新型コロナウイルス感染症による影響を受けていない2019年の運営実績値をベースに、足許のホテル市況等の変動要素を考慮した上で、各物件の賃貸借契約に定める計算方法に基づいて算定しています。



[シャングリ・ラ 東京]

2023年8月期変動賃料:697百万円

毎月の変動賃料は、当該月の3か月前の月において、賃借人が転借人から受け取った賃料(以下「転貸テナント賃料」(注)といいます。))に97%を乗じた金額等

(注) 「転貸テナント賃料」は、転借人のホテル営業における売上総額に一定歩合を乗じて算出した額とします。なお、歩合の開示については転借人の同意が得られていないため非開示とします。

(参考)年間最低保証賃料(毎年4月から翌年3月(注)):882,700,000円

(注) 毎年1月から12月の期間において転貸テナント賃料の合計額が910,000,000円に満たない場合(転貸テナントの退去等により、転貸テナント賃料の支払がない場合も含みます。))には、当該期間の転貸テナント賃料は910,000,000円であるものとして賃料計算(910,000,000円×97%=882,700,000円)を行い、4月分から翌年3月分までの賃料の合計額との差額(不足分)について、翌年3月分の賃料と合わせて翌年2月末日までに支払われます。

[ヒルトン小田原リゾート&スパ]

2023年8月期変動賃料:190百万円

(本ホテルの賃借人から受け取る賃料以外のその他収入2百万円を含みます。)

毎年3月から8月までの月額賃料は、前年1月から12月の12か月分の本ホテルの基準利益の合計に95%を乗じた額の12分の1に相当する金額(下限を0円)

毎年9月から翌年2月までの月額賃料は、前年7月から当年6月の12か月分の本ホテルの基準利益の合計に95%を乗じた額の12分の1に相当する金額(下限を0円)

(注) 「基準利益」とは、以下の計算式により求められる金額のことをいいます。

基準利益=本ホテルの賃借人が本ホテルの運営により得る利益

- 同賃借人が本ホテルの運営に支出した費用(賃借人の保険料等)

[コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション]

2023年8月期変動賃料:239百万円

毎月の変動賃料は、当該月の3か月前の月における本ホテルの施設別調整営業利益(注)に90%を乗じた金額(下限を0円)

(注) 「施設別調整営業利益」とは、ホテル運営の売上からホテル運営の部門別営業費用、配賦不能営業費用、運営固定費及びホテル運営者の本社配賦営業費用(本ホテルに関する費用に限ります。)を控除した利益をいいます。

(参考)年間最低保証賃料(毎年10月から翌年9月(注)):310,000,000円

(注) 毎年10月から翌年9月の期間における賃料(準共有者である森トラスト株式会社への帰属分を含む、本ホテル全体に係る賃料。以下本ホテルにおいて同じです。)の合計額が、310,000,000円に満たない場合には、当該期間の賃料は310,000,000円であるものとし、10月分から翌年9月分までの賃料の合計額との差額(不足分)について、翌年9月分の賃料と合わせて翌年8月末日までに支払われます。この年間最低保証賃料との差額には、準共有者である森トラスト株式会社への帰属分を含み、新MTRの収益として計上されるのは、その全体のうち、本ホテルにおける新MTRの準共有持分である93.5%のみです。

[コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション]

2023年8月期変動賃料:321百万円

(年間最低保証賃料との差額149百万円を含みます。)

毎月の変動賃料は、当該月の3か月前の月における本ホテルの施設別調整営業利益(注)に90%

	<p>を乗じた金額(下限を0円)</p> <p>(注) 「施設別調整営業利益」とは、ホテル運営の売上からホテル運営の部門別営業費用、配賦不能営業費用、運営固定費及びホテル運営者の本社配賦営業費用(本ホテルに関する費用に限りず。)を控除した利益をいいます。なお、施設別調整営業利益の算出においては、原則、本ホテルにおける一般利用客の宿泊に関する売上及び各費用のみを対象とし、賃借人である森トラスト株式会社の「ラフォーレ倶楽部」の会員利用客の宿泊、料飲、駐車場、その他の売上及び費用は対象としません。</p> <p>(参考)年間最低保証賃料(毎年10月から翌年9月(注1)):460,000,000円</p> <p>(注1) 毎年10月から翌年9月の期間における賃料の合計額が、460,000,000円に満たない場合には、当該期間の賃料は460,000,000円であるものとし、10月分から翌年9月分までの賃料の合計額との差額(不足分)について、翌年9月分の賃料と合わせて翌年8月末日までに支払われます。</p> <p>(注2) 2022年10月から2023年9月の期間における賃料の合計額が460,000,000円を超えない見込みであることから、年間最低保証賃料と賃料の合計額との差額(不足分)の支払いが2023年8月末に発生し、2023年8月期に帰属する営業収益が149百万円発生することを想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「新橋駅前MTRビル」の一部譲渡による不動産等売却益約13億円を想定しています。 ・ 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、また新型コロナウイルスの感染拡大に関連し、賃借人に対する賃料の支払猶予又は減額等が発生しないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。但し、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、当該不動産等の取得原価に算入されるため当該計算期間の費用として計上されません。 ・ 修繕費については、必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因による建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に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費用でないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・ 減価償却費について、本合併の効力発生日において新MTRがMTHより承継する不動産等の帳簿価額は、本日現在未確定であり、実際の減価償却費は想定とは異なる可能性があります。 ・ 公租公課については、1,228百万円を想定しています。 ・ 管理業務費については、747百万円を想定しています。 ・ 減価償却費については、1,537百万円を想定しています。 ・ 賃貸事業費用並びに合併報酬及び合併関連費用以外の営業費用(資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等)については、640百万円を想定しています。 ・ 資産運用報酬については、規約変更後の計算式による算定を前提としています。かかる規約変更の詳細につきましては、MTR及びMTHが本日付で公表しました「森トラスト総合リート投資法人与森トラスト・ホテルリート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。 ・ 本合併に関連して一時的に発生する費用として、資産運用報酬のうち合併報酬313百万円と合併関連費用283百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業外費用(借入金利息、投資法人債利息等)については、642百万円を想定しています。
のれん・ 負ののれん	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本合併に伴い、のれん又は負ののれんが発生することが見込まれていますが、本日現在、新MTRが承継するMTHの資産の取得原価の算出の基礎となる効力発生日のMTRの投資口価格が不明であり、のれんが発生するか負ののれんが発生するか定かではなく、また、当該金額も未定であるため、のれん及び負ののれんは発生しないことを前提とし、本予想における各数値には織り込んでいません。 ・ 本合併によりのれんが発生した場合には、企業結合に関する会計基準(企業会計基準第21号・平

	<p>成 31 年 1 月 16 日改正) (以下「企業会計基準」といいます。)に従い、のれんは資産に計上し、20 年間にわたって定額法により規則的に償却する方針です。また、本合併により負ののれんが発生した場合には、企業会計基準に従い、2023 年8月期に特別利益として、負ののれん発生益を一括計上する方針です。</p>
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> 分配金(1 口当たり分配金)については、新 MTR の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。 運用資産の異動及びテナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、発行済投資口数の変動又は資金調達等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は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)については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> その他の法令、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います。