

2020年8月期 決算短信 (REIT)

2020年10月21日

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 上場取引所 東  
 コーディング番号 3478 U R L <http://www.mt-hotelreit.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 坂本 周

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  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 山本 道男  
 問合せ先責任者 (役職名) ホテルリート運用本部 運用戦略部長 (氏名) 相澤 信之  
 TEL 03-6435-7011

有価証券報告書提出予定日 2020年11月27日 分配金支払開始予定日 2020年11月24日

決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2020年8月期の運用、資産の状況 (2020年3月1日~2020年8月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年8月期	1,770	△32.7	988	△47.8	881	△50.5	880	△50.6
2020年2月期	2,630	9.6	1,892	10.8	1,781	10.6	1,781	10.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2020年8月期	1,761	1.7	0.8	49.8
2020年2月期	3,562	3.4	1.7	67.8

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年8月期	1,761	880	-	-	100.0	1.7
2020年2月期	3,563	1,781	-	-	100.0	3.4

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年8月期	109,996	50,880	46.3	101,761
2020年2月期	111,511	51,781	46.4	103,563

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年8月期	1,352	△36	△2,306	3,454
2020年2月期	1,852	△5,932	5,390	4,444

2. 2021年2月期の運用状況の予想 (2020年9月1日~2021年2月28日)

2021年2月期 (2020年9月1日~2021年2月28日) における本投資法人の運用状況の予想につきましては、新型コロナウイルス感染症が世界規模で拡大し、未だ収束していない状況下において、現段階では合理的な業績予想の算定が困難であるため未定とし、今後、本投資法人の業績への影響を慎重に見極め、2020年12月中を目途に運用状況の予想の開示を行う予定です。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2020年8月期	500,000口	2020年2月期	500,000口
② 期末自己投資口数	2020年8月期	0口	2020年2月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、17ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

該当事項はありません。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 当期の概況	2
(2) 次期の見通し	2
(3) 継続企業の前提に関する重要事象等	4
2. 財務諸表	5
(1) 貸借対照表	5
(2) 損益計算書	7
(3) 投資主資本等変動計算書	8
(4) 金銭の分配に係る計算書	9
(5) キャッシュ・フロー計算書	10
(6) 継続企業の前提に関する注記	11
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	11
(8) 追加情報	11
(9) 財務諸表に関する注記事項	12
(10) 発行済投資口の総口数の増減	18
3. 参考情報	19
(1) 投資状況	19
(2) 投資資産	20

## 1. 運用状況

### (1) 当期の概況

#### ①投資法人の主な推移

森トラスト・ホテルリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社（注）を設立企画人とし、また、森トラスト株式会社（以下「森トラスト」といいます。）及び森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社（以下「森トラスト・ホテルズ&リゾート」といいます。）をスポンサーとして、2016年1月15日に出資金100百万円（1,000口）で設立され、2016年2月10日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号関東財務局長第112号）。

その後、2016年6月1日に私募増資による新投資口の発行（499,000口）を行い、2017年2月7日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード 3478）。

当期末現在において、発行済投資口の総口数は500,000口となっています。

（注）2019年3月1日付で、森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社を吸収合併消滅会社とし、森トラスト・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を吸収合併存続会社とする吸収合併を行っており、合併後は本資産運用会社が本投資法人の資産運用を行っています。

#### ②投資環境と運用実績

日本経済は、このところ持ち直しの動きがみられますが、新型コロナウイルス感染症の影響により、2020年2月以降、厳しい状況が続いています。

観光市場においても、日本における検疫強化や多くの国における海外渡航制限等の措置により2020年1-8月累計の訪日外国人旅行者数（日本政府観光局推計値）が前年比82.1%減と大幅に減少していることに加え、イベントや不要不急の外出等の自粛により国内需要も減少し、2020年1-8月の宿泊旅行統計調査の延べ宿泊者数（観光庁速報値）の累計は前年比54.0%減となっている等、厳しい状況が続いています。

このような環境の中、本投資法人は、保有物件について各ホテルの事業環境や運営状況を月毎に把握した上で、収益向上を図るための協議をホテル側と継続的に行いましたが、変動賃料導入ホテルにおいては、2020年2月以降のホテル運営業績に基づく賃料が大幅に減少しています。

当期末現在において、本投資法人が保有する物件は5物件であり、取得価格の合計は108,500百万円、客室数の合計は1,469室となっています。

なお、本資産運用会社は、資産運用業務における環境に対する配慮、社会への貢献及び組織のガバナンス強化といったサステナビリティ（持続可能性）向上への取組みが、中長期的な本投資法人の投資主価値向上に必要不可欠であるという認識のもと、「サステナビリティ方針」を制定し、実践しています。当期は「E：環境」に関して、保有物件の設備改修による環境パフォーマンス向上の施策実施や、保有物件の賃借人との間でグリーンリースに関する契約等を締結し、環境パフォーマンス向上に関し協働していくことを合意しました。「S：社会」に関しては、テナント満足度調査を実施、「G：ガバナンス」に関しては、従業員向けのコンプライアンス研修実施等の取組みを行いました。

#### ③資金調達の概要

当期においては、返済期限の到来した既存借入金6,500百万円の返済に充当するため、2020年8月に5,975百万円の借入れを行いました。なお、残額の525百万円は手元資金を充当しました。

この結果、当期末の有利子負債残高は53,975百万円、うち短期借入金は5,975百万円、長期借入金は48,000百万円（1年内返済予定の長期借入金7,000百万円を含みます。）となっています。なお、期末総資産有利子負債比率は49.1%となっています。

#### ④業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益1,770百万円、営業利益988百万円、経常利益881百万円、当期純利益880百万円となりました。

また、分配金については、投資法人に係る税制の特例規定（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は1,761円となりました。

### (2) 次期の見通し

#### ①投資環境

日本経済は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを引き上げていく中で、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直しの動きが続くことが期待されます。その後、世界的

に感染症の影響が収束すれば、海外経済が着実な成長経路に復していくもとの、さらに改善を続けると予想されますが、国内外の感染症の動向や金融資本市場の変動等の影響を注視する必要があります。

観光市場においては、引き続き新型コロナウイルス感染症の影響による訪日旅行者の大幅減少、イベントや不要不急の外出等の自粛により厳しい環境が続くことが予想されますが、徐々に社会経済活動が再開される中で、GoToトラベルキャンペーン等の各種政策や海外旅行から国内旅行への回帰もあり、国内需要は徐々に回復することが期待されます。一方で、インバウンドの回復のためには、多くの国における海外渡航制限等の解除が待たれます。

このような環境の中、本投資法人の保有ホテルにおいては、新型コロナウイルス感染症の感染防止策を講じた上で国内需要を取り込むことにより、徐々に業績が回復していくと予想されます。

## ②今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、森トラスト及び森トラスト・ホテルズ&リゾートの2社をスポンサーとし、かかる2社を含む森トラストグループによるサポートを最大限に活用した成長戦略を実現していく方針です。

内部成長戦略として、本投資法人は、森トラスト・ホテルズ&リゾートのスポンサーサポートにより効率的な運営ノウハウを活用し、投資不動産の収益の最大化を実現するとともに、適切なリノベーションやリブランドを実施することで、ハードウェア、ソフトウェア、ヒューマンウェアの基盤を一層強化し、収益の安定・成長を目指します。

外部成長戦略として、本投資法人は、国内外で高い認知度を有するインターナショナルブランドホテルを中心に、競争力のあるクオリティの高いホテルに投資していきます。

物件取得の機会捕捉のため、本投資法人は、森トラスト及び本資産運用会社との3社間で不動産等の情報提供に関する協定書を締結しており、森トラストグループが保有する「主たる用途がホテル（ホテル・旅館等の宿泊施設及びこれらの付帯施設）」である不動産等の売却情報を優先的に入手できる体制となっています。森トラストグループから提供を受けた情報及び本資産運用会社独自の情報収集力を活かし、競争力の高い物件の取得に努め、外部成長を目指します。

これらにより、安定収益の確保と運用資産の着実な成長を図り、投資主価値の最大化を目指します。

なお、新型コロナウイルス感染症の影響について予測することは困難な状況にありますが、今後の動向を注視し、適宜、対処していきます。

## ③財務戦略等

本投資法人は、国内有数の金融機関と強固かつ安定的な取引関係を構築するとともに、短期借入金と長期借入金のベストミックス、返済期限の分散化、バンクフォーメーションの分散化を図ることで、リファイナンスリスク及び資金調達コストの低減を目指します。

総資産有利子負債比率については、60%を上限の目途（ただし、新たな投資不動産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります。）としますが、平常時の運用においては、50%を上限の目途として運用します。

## ④決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## ⑤運用状況の見通し

日本政府による緊急事態宣言は2020年5月に解除されたものの、新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大により、内外観光客、ビジネス客、宴会利用等のホテルサービスへの需要は低迷している状況にあります。本投資法人の収益は、ホテル収益に連動した変動賃料に影響されますが、現時点でその影響について予測することは困難です。

従いまして2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28日）における本投資法人の運用状況の予想につきましては、現段階では合理的な業績予想の算定が困難であるため未定とし、今後、本投資法人の業績への影響を慎重に見極め、2020年12月中を目途に運用状況の予想の開示を行う予定です。

営業収益	未定
営業利益	未定
経常利益	未定
当期純利益	未定
1口当たり分配金	未定
1口当たり利益超過分配金	未定

## （3）継続企業の前提に関する重要事象等

当期は、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、変動賃料導入ホテルの運営業績に基づく賃料が減少したことに伴い、営業利益が減少したこと等により、SDSCR値（一定のストレスシナリオにおける元利金支払能力を判定する指標）が基準値を下回り、取引金融機関との借入契約上の取り決めにより、借入金全額のリファイナンス以外の新規借り入れや新たな投資法人債の発行等について全貸付人の同意が必要とされるとともに、一定の範囲内の金額を元利金リザーブ口座に留保することになっており、次期決算期以降もSDSCR値が基準値を下回った状態が解消されない場合、更なる効果が発生し得ることとなります。もっとも、本投資法人の有利子負債に係る利払い及び運営コスト等の費用の支払については、固定賃料及び最低保証賃料によってカバーすることができ、また、本投資法人には一定の手元資金があることから、有利子負債に係る利払いや運営コスト等の支払に直ちに悪影響を及ぼすものではないと判断しています。更に、本投資法人は、ホテルオペレーターとの継続的協議によるコスト削減、GoToトラベルキャンペーン等の各種政策による宿泊需要の取り込み等、当該事象の早期解消に向けた取り組みを実施していきます。

以上より、本投資法人は、継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないと判断しています。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,687,017	2,677,922
信託現金及び信託預金	1,757,712	776,211
営業未収入金	—	1,752
未収消費税等	169,524	—
前払費用	7,273	1,381
流動資産合計	4,621,527	3,457,268
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	—	7,645
減価償却累計額	—	△401
機械及び装置（純額）	—	7,243
工具、器具及び備品	37,281	37,281
減価償却累計額	△2,378	△4,854
工具、器具及び備品（純額）	34,902	32,426
信託建物	20,567,442	20,570,910
減価償却累計額	△2,258,587	△2,616,842
信託建物（純額）	18,308,854	17,954,068
信託構築物	8,590	8,590
減価償却累計額	△4,392	△4,676
信託構築物（純額）	4,197	3,914
信託機械及び装置	4,545	5,034
減価償却累計額	△233	△486
信託機械及び装置（純額）	4,311	4,548
信託工具、器具及び備品	15,851	15,851
減価償却累計額	△2,045	△3,205
信託工具、器具及び備品（純額）	13,806	12,645
信託土地	88,512,726	88,512,726
有形固定資産合計	106,878,798	106,527,572
無形固定資産		
ソフトウェア	1,270	1,199
無形固定資産合計	1,270	1,199
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
繰延税金資産	6	18
投資その他の資産合計	10,006	10,018
固定資産合計	106,890,075	106,538,789
資産合計	111,511,602	109,996,057

(単位:千円)

	前期 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	28,137	112,356
短期借入金	6,500,000	5,975,000
1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	7,000,000
未払金	109,620	112,319
未払費用	48,634	49,592
未払分配金	5,768	3,383
未払法人税等	732	979
未払消費税等	—	130,209
前受金	482,072	176,435
預り金	623	582
流動負債合計	10,175,589	13,560,859
固定負債		
長期借入金	45,000,000	41,000,000
預り敷金及び保証金	4,554,473	4,554,473
その他	18	9
固定負債合計	49,554,491	45,554,483
負債合計	59,730,080	59,115,342
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	50,000,000	50,000,000
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,781,521	880,715
剰余金合計	1,781,521	880,715
投資主資本合計	51,781,521	50,880,715
純資産合計	※1 51,781,521	※1 50,880,715
負債純資産合計	111,511,602	109,996,057



## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日)	当期 (自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,627,967	※1 1,768,455
その他賃貸事業収入	※1 2,224	※1 2,264
営業収益合計	2,630,192	1,770,720
営業費用		
賃貸事業費用	※1 606,025	※1 651,187
資産運用報酬	90,041	91,733
資産保管及び一般事務委託手数料	12,207	12,370
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	25,414	23,751
営業費用合計	737,288	782,642
営業利益	1,892,904	988,077
営業外収益		
受取利息	19	21
未払分配金戻入	—	2,830
還付加算金	—	616
その他	0	40
営業外収益合計	19	3,507
営業外費用		
支払利息	110,964	109,919
営業外費用合計	110,964	109,919
経常利益	1,781,959	881,665
税引前当期純利益	1,781,959	881,665
法人税、住民税及び事業税	734	983
法人税等調整額	14	△11
法人税等合計	749	971
当期純利益	1,781,210	880,694
前期繰越利益	311	21
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,781,521	880,715

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	50,000,000	1,609,811	1,609,811	51,609,811	51,609,811
当期変動額					
剰余金の配当		△1,609,500	△1,609,500	△1,609,500	△1,609,500
当期純利益		1,781,210	1,781,210	1,781,210	1,781,210
当期変動額合計	—	171,710	171,710	171,710	171,710
当期末残高	※1 50,000,000	1,781,521	1,781,521	51,781,521	51,781,521

当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	50,000,000	1,781,521	1,781,521	51,781,521	51,781,521
当期変動額					
剰余金の配当		△1,781,500	△1,781,500	△1,781,500	△1,781,500
当期純利益		880,694	880,694	880,694	880,694
当期変動額合計	—	△900,805	△900,805	△900,805	△900,805
当期末残高	※1 50,000,000	880,715	880,715	50,880,715	50,880,715

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 (自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日)	当期 (自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日)
I. 当期末処分利益	1,781,521,630	880,715,669
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,781,500,000 (3,563)	880,500,000 (1,761)
III. 次期繰越利益	21,630	215,669
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項に従い、分配金額は利益の金額を限度とし、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に定める投資法人に係る課税の特例に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数500,000口の整数倍数の最大値となる1,781,500,000円を利益分配金として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第36条第1項に従い、分配金額は利益の金額を限度とし、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に定める投資法人に係る課税の特例に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数500,000口の整数倍数の最大値となる880,500,000円を利益分配金として分配することとしました。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日)	当期 (自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,781,959	881,665
減価償却費	361,512	363,150
受取利息	△19	△21
支払利息	110,964	109,919
営業未収入金の増減額 (△は増加)	—	△1,752
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△169,524	169,524
前払費用の増減額 (△は増加)	2,105	5,891
長期前払費用の増減額 (△は増加)	240	—
営業未払金の増減額 (△は減少)	△109,481	109,330
未払金の増減額 (△は減少)	△2,084	2,698
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△78,733	130,209
前受金の増減額 (△は減少)	69,308	△305,636
その他	△109	△2,879
小計	1,966,139	1,462,099
利息の受取額	19	21
利息の支払額	△112,912	△108,961
法人税等の支払額	△1,030	△735
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,852,215	1,352,423
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△33,771	△7,645
信託有形固定資産の取得による支出	△5,899,155	△29,069
無形固定資産の取得による支出	—	△250
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,932,926	△36,964
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	3,500,000	5,975,000
短期借入金の返済による支出	—	△6,500,000
長期借入れによる収入	18,000,000	—
長期借入金の返済による支出	△14,500,000	—
分配金の支払額	△1,609,872	△1,781,055
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,390,127	△2,306,055
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,309,416	△990,595
現金及び現金同等物の期首残高	3,135,313	4,444,729
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,444,729	※1 3,454,134

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却方法</p>	<p>(1)有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 機械及び装置 8年 工具、器具及び備品 4～10年 信託建物 6～72年 信託構築物 2～15年 信託機械及び装置 8～10年 信託工具、器具及び備品 3～10年</p> <p>(2)無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、本投資法人内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。</p>
<p>2. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 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等については、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として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該信託受益権の取得原価に算入しています。前期において不動産を信託財産とする信託受益権の取得原価に算入した固定資産税等相当額は29,907千円であり、当期においては該当ありません。</p>
<p>3. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としています。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少なりリスクしか負わない、取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資</p>
<p>4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p>	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地</p>
<p>5. 消費税等の処理方法</p>	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>

（8）追加情報

（新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う会計上の見積りについて）

日本政府による緊急事態宣言は2020年5月に解除されたものの、新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大により、内外観光客、ビジネス客、宴会利用等のホテルサービスへの需要は低迷している状況にあります。

このような環境の中、本投資法人の不動産賃貸事業においては、変動賃料導入ホテルの運営業績に基づく賃料が大幅に減少しています。

新型コロナウイルス感染症の収束時期は不確実であり、予測が困難ですが、2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28日）において当該感染症の影響が継続し、その後の一定期間で徐々に回復するとの仮定を置いて、固定資産の減損会計の適用における会計上の見積りを行っています。

なお、新型コロナウイルス感染症の収束時期やその影響の程度を正確に予測することは困難であり、感染拡大状況や経済活動への影響に変化が生じた場合には、本投資法人の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

（9）財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

	前期 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

(単位：千円)

	前期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)	当期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	2,627,967	1,768,455
その他賃貸事業収入		
その他収入	2,224	2,264
不動産賃貸事業収益合計	2,630,192	1,770,720
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	235,291	280,361
損害保険料	4,592	4,578
修繕費	3,980	2,447
減価償却費	361,212	362,850
その他賃貸事業費用	948	950
不動産賃貸事業費用合計	606,025	651,187
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,024,167	1,119,533

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)	当期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	500,000口	500,000口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

(単位：千円)

	前期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)	当期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係	(2020年2月29日現在)	(2020年8月31日現在)
現金及び預金	2,687,017	2,677,922
信託現金及び信託預金	1,757,712	776,211
現金及び現金同等物	4,444,729	3,454,134

## 〔リース取引に関する注記〕

## オペレーティング・リース取引（貸主側）

## 未経過リース料

	前期 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
1年内	1,304,673千円	1,304,673千円
1年超	8,480,376千円	7,828,040千円
合計	9,785,050千円	9,132,713千円

## 〔金融商品に関する注記〕

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払い、若しくは債務の返済（敷金等並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）、運転資金等に当てられる資金を、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等により調達します。

余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に鑑みた上で慎重に行います。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に不動産を信託財産とする信託受益権の取得です。

借入金は、弁済期日において流動性リスクに晒されますが、有利子負債比率を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にし、かつ、弁済期日の分散を図ることで当該リスクを管理します。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年2月29日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるもの（(注2)参照）は、次表には含めていません。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	2,687,017	2,687,017	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,757,712	1,757,712	—
資産合計	4,444,729	4,444,729	—
(1) 短期借入金	6,500,000	6,500,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	3,005,653	5,653
(3) 長期借入金	45,000,000	45,350,509	350,509
負債合計	54,500,000	54,856,163	356,163

2020年8月31日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるもの（注2）参照は、次表には含めていません。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)現金及び預金	2,677,922	2,677,922	—
(2)信託現金及び信託預金	776,211	776,211	—
資産合計	3,454,134	3,454,134	—
(1)短期借入金	5,975,000	5,975,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	7,008,112	8,112
(3)長期借入金	41,000,000	41,142,377	142,377
負債合計	53,975,000	54,125,489	150,489

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

(1)現金及び預金 (2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1)短期借入金

短期借入金は短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(2)1年内返済予定の長期借入金 (3)長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

(単位：千円)

	前期 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
預り敷金及び保証金	4,554,473	4,554,473

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日（2020年2月29日）後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	2,687,017	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,757,712	—	—	—	—	—
合計	4,444,729	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2020年8月31日）後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	2,677,922	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	776,211	—	—	—	—	—
合計	3,454,134	—	—	—	—	—



(注4) 借入金の決算日（2020年2月29日）後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	6,500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	11,500,000	13,500,000	11,500,000	5,000,000	3,500,000
合計	9,500,000	11,500,000	13,500,000	11,500,000	5,000,000	3,500,000

借入金の決算日（2020年8月31日）後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	5,975,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	14,500,000	10,500,000	12,500,000	2,500,000	1,000,000
合計	12,975,000	14,500,000	10,500,000	12,500,000	2,500,000	1,000,000

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）  
該当事項はありません。

当期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）  
該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）  
該当事項はありません。

当期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）  
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）

属性	名称等	所在地	資本金 (千円)	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有（被所 有）割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
その他 の関係 会社の 子会社	森トラスト 株式会社	東京都 港区	30,000,000	不動産業	—	なし	不動産の 賃貸・管 理	不動産の賃貸	1,774,474	前受金	330,497
										預り敷 金及び 保証金	3,281,000
その他 の関係 会社の 子会社	森トラスト・アセット マネジメント株式会社	東京都 港区	400,000	投資法人の 資産運用	—	兼任 1人	資産運 用会社	資産運用業務 の委託報酬の 支払	90,041	未払金	99,045

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場価格等を参考に決定しています。

当期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）

属性	名称等	所在地	資本金 (千円)	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有（被所 有）割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
その他 の関係 会社の 子会社	森トラスト 株式会社	東京都 港区	30,000,000	不動産業	—	なし	不動産の 賃貸・管 理	不動産の賃貸	914,200	前受金	33,272
										預り敷 金及び 保証金	3,281,000
その他 の関係 会社の 子会社	MT&ヒルトン ホテル株式 会社	東京都 港区	20,000	ホテル業	—	なし	不動産の 賃貸・管 理	不動産の賃貸	201,918	前受金	28,960
その他 の関係 会社の 子会社	森トラスト・アセ ットマネジ メント株式 会社	東京都 港区	400,000	投資法人の 資産運用	—	兼任 1人	資産運 用会社	資産運用業務 の委託報酬の 支払	91,733	未払金	100,906

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場価格等を参考に決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

(単位：千円)

	前期 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別の内訳	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 6 繰延税金資産合計 6 繰延税金資産の純額 6	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 18 繰延税金資産合計 18 繰延税金資産の純額 18
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に差異があるときの、当該差異の原因となった主な項目別の内訳	法定実効税率 31.51% (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.50% その他 0.03% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%	法定実効税率 31.46% (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.42% その他 0.07% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.11%

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人では、東京都その他の地域において、ホテル用の賃貸等不動産を有しています。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

用途		前期	当期
		（自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日）	（自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日）
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	100,602,947	106,878,798
	期中増減額	6,275,851	△350,997
	期末残高	106,878,798	106,527,801
	期末時価	128,050,000	124,750,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）前期の期中増減額のうち、主な増加理由はヒルトン小田原リゾート&スパ取得（6,596,875千円）及び資本的支出（40,187千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（361,212千円）によるものです。当期の期中増減額のうち、主な増加理由は資本的支出（11,852千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（362,850千円）によるものです。

（注3）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 （自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）		当期 （自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）	
1口当たり純資産額	103,563円	1口当たり純資産額	101,761円
1口当たり当期純利益	3,562円	1口当たり当期純利益	1,761円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

（注） 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 （自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日）	当期 （自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日）
当期純利益(千円)	1,781,210	880,694
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,781,210	880,694
期中平均投資口数(口)	500,000	500,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

〔開示の省略〕

有価証券、デリバティブ取引、退職給付、持分法損益等、資産除去債務及びセグメント情報等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

（10）発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降の発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（千円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年1月15日	私募設立	1,000	1,000	100,000	100,000	（注1）
2016年6月 1日	私募増資	499,000	500,000	49,900,000	50,000,000	（注2）

（注1） 1口当たり発行価格100,000円にて、本投資法人が設立されました。

（注2） 1口当たり発行価格100,000円にて、将来の物件取得資金等の調達を目的として投資口を発行しました。

## 3. 参考情報

## (1) 投資状況

本投資法人の当期末現在における投資状況は以下のとおりです。

資産の種類	資産の用途	地 域	名 称	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産信託 受益権	ホテル	全国主要都市 (東京23区及び 政令指定都市)	シャングリ・ラ ホテル 東京	41,377	37.6
		著名な観光地エ リア	ヒルトン小田原リゾート&スパ	6,480	5.9
		全国主要都市 (東京23区及び 政令指定都市)	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	13,513	12.3
		全国主要都市 (東京23区及び 政令指定都市)	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	17,291	15.7
		全国主要都市 (東京23区及び 政令指定都市)	ホテルサンルートプラザ新宿	27,824	25.3
預金・その他資産 (注3)				3,508	3.2
資産総額 (注4)				109,996	100.0

	金額 (百万円)	資産総額に対 する割合 (%)
負債総額 (注4)	59,115	53.7
純資産総額 (注4)	50,880	46.3

(注1) 「保有総額」には、規約に定められた資産評価方法に従って、当期末現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「対総資産比率」は、資産総額に対する各資産の保有総額の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「預金・その他資産」には、機械及び装置、工具、器具及び備品並びにソフトウェアが含まれています。

(注4) 「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」には、当期末現在の貸借対照表計上額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

②投資不動産物件

該当事項はありません。なお、本投資法人が、当期末現在保有する信託受益権の信託財産たる不動産に関する情報については、後記「③その他投資資産の主要なもの」に記載しています。

③その他投資資産の主要なもの

本投資法人が、当期末現在保有する信託受益権の信託財産たる不動産の概要等については以下のとおりです。

(ア) 保有資産の概要

保有資産の物件名称、取得価格、貸借対照表計上額、不動産鑑定評価額及び投資比率は、以下のとおりです。

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
ラグジュアリー	A-1	シャングリ・ラ ホテル 東京	42,000	41,377	49,500	38.7
	小計		42,000	41,377	49,500	38.7
アッパー アップスケール	B-1	ヒルトン小田原リゾート&スパ(注6)	6,500	6,520	6,850	6.0
	小計		6,500	6,520	6,850	6.0
アップスケール	C-1	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	13,800	13,513	18,200	12.7
	C-2	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	17,600	17,291	17,800	16.2
	小計		31,400	30,804	36,000	28.9
アッパー ミッドスケール	D-1	ホテルサンルートプラザ新宿	28,600	27,824	32,400	26.4
	小計		28,600	27,824	32,400	26.4
合計			108,500	106,527	124,750	100.0

(注1) 「物件番号」は、本投資法人が投資対象とする資産のグレードの別に従い「ラグジュアリー」、「アッパーアップスケール」、「アップスケール」、「アッパーミッドスケール」の分類毎にそれぞれ「A」、「B」、「C」、「D」のアルファベット及び番号を付したものです。以下同じです。

(注2) 「取得価格」は、売買契約に記載された各物件の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。

(注3) 「貸借対照表計上額」は、信託不動産のほか、機械及び装置、工具、器具及び備品並びにソフトウェアの金額を含み、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「不動産鑑定評価額」は、当期末時点を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注5) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各物件の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) ヒルトン小田原リゾート&スパに係る取得価格及び不動産鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分100分の50に相当する数値を記載しています。

(イ) 保有資産の建物等の概要

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	建物面積 (㎡) (注2)	建築時期	年間固定 賃料 (百万円) (注3)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸 面積 (㎡)	テナント数 (転賃借) (注4)	総客 室数 (室)
ラグジュアリー	A-1	シャングリ・ラ ホテル 東京	東京都千代田区	12,026.77	180,335.11	2008年11月	882	22,755.55	22,755.55	1 (1)	200 (注5)
	小計			12,026.77	180,335.11	—	882	22,755.55	22,755.55	1 (1)	200
アップパー アップ スケール	B-1	ヒルトン小田原リゾート&スパ	神奈川県小田原市	174,566.00	50,605.67	1997年10月 (注6)	—	25,302.84 (注7)	25,302.84 (注7)	1 (0)	163 (注8)
	小計			174,566.00	50,605.67	—	—	25,302.84	25,302.84	1 (0)	163
アップ スケール	C-1	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	東京都中央区	4,399.47	51,242.93	2014年2月	310	5,620.38	5,620.38	1 (1)	150
	C-2	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	大阪市淀川区	2,199.34	17,002.28	1997年3月	460	13,881.48 (注9)	13,881.48 (注9)	1 (1)	332 (注10)
	小計			6,598.81	68,245.21	—	770	19,501.86	19,501.86	2 (2)	482
アップ ミッド スケール	D-1	ホテルサンルートプラザ新宿	東京都渋谷区	3,136.57	20,451.25	2007年8月	1,304	21,248.23	21,248.23	1 (0)	624
	小計			3,136.57	20,451.25	—	1,304	21,248.23	21,248.23	1 (0)	624
合計				196,328.15	319,637.24	—	2,957	88,808.48	88,808.48	5 (3)	1,469

- (注1) シャングリ・ラ ホテル 東京の土地面積は、本建物の敷地である土地全5筆の合計面積であり、他の区分所有者の持分を含んでいます。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる敷地権割合は100,000分の10,464です。  
 ヒルトン小田原リゾート&スパの土地面積は、本建物の敷地全体の面積を記載しています。なお、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分は100分の50です。  
 コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの土地面積は、本建物の敷地である土地面積であり、他の区分所有者の持分を含んでいます。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる敷地権割合は100,000分の5,205です。  
 コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの土地面積は、本建物の敷地である土地面積であり、他の共有者の持分を含んでいます。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる持分は100分の74です。  
 各物件の土地面積は、いずれも登記簿記載面積です。
- (注2) シャングリ・ラ ホテル 東京の建物は、区分所有建物であり、建物面積は丸の内トラストタワー本館及びV館全体の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる専有部分の床面積は22,300.31㎡（登記簿記載面積）です。  
 ヒルトン小田原リゾート&スパの建物面積は、建物全体の延床面積の総合計を記載しています。なお、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分は100分の50です。  
 コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる専有部分の床面積は5,502.63㎡（登記簿記載面積）です。  
 コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの建物面積は、一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる持分は100分の74です。
- (注3) 上記各物件について締結されている賃貸借契約において、ホテルサンルートプラザ新宿の賃料は固定賃料のみ、ヒルトン小田原リゾート&スパの賃料は変動賃料のみ、シャングリ・ラ ホテル 東京、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は変動賃料及び最低保証賃料により構成されます。「年間固定賃料」欄には、固定賃料及び最低保証賃料（年額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) テナント数（転賃借）の小計及び合計は、延べテナント数を記載しており、括弧内は当期末時点で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人から当該物件を賃借する者から転賃を受けている者の数を記載しています。
- (注5) 販売可能客室数を記載しています。

- (注6) ヒルトン小田原リゾート&スパのうち、主たる営業用の建物である本館棟、バーデ棟、スポーツ棟の建築時期を記載しています。その他の主たる営業用の建物であるチャペルの建築時期は2004年10月です。
- (注7) ヒルトン小田原リゾート&スパの賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物全体の賃貸可能面積及び賃貸面積50,605.67㎡に本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分100分の50を乗じて小数第3位を四捨五入した面積を記載しています。
- (注8) ヒルトン小田原リゾート&スパの総客室数は、一棟の建物の総客室数を記載しています。なお、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分は100分の50です。
- (注9) コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの賃貸可能面積及び賃貸面積は、当該賃貸借契約に定める賃貸面積「18,758.75㎡の100分の74」に従い、一棟の賃貸面積18,758.75㎡に本投資法人の信託受益権の対象となる持分100分の74を乗じて小数第3位を四捨五入した面積を記載しています。
- (注10) コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの総客室数は、一棟の建物の総客室数を記載しているため、他者の共有持分を含んでいます。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる持分は100分の74です。

(ウ) 不動産鑑定評価書の概要

不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定評価機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、鑑定評価機関と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	収益価格				
					直接還元法による価格 (百万円)	還元利回り (%)	DCF法による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)
ラグジュアリー	A-1	シャングリ・ラ ホテル 東京	研	49,500	51,000	3.2	47,900	2.9	3.4
	小計			49,500	51,000	—	47,900	—	—
アップアップスケール	B-1	ヒルトン小田原リゾート&スパ (注3)	立	6,850	7,200	4.7	6,700	4.5	4.8
	小計			6,850	7,200	—	6,700	—	—
アップスケール	C-1	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	研	18,200	18,700	3.7	17,600	3.4	3.9
	C-2	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	研	17,800	18,300	4.2	17,300	3.9	4.4
	小計			36,000	37,000	—	34,900	—	—
アップミッドスケール	D-1	ホテルサンルートプラザ新宿	研	32,400	33,000	3.5	31,700	3.3	3.7
	小計			32,400	33,000	—	31,700	—	—
合計				124,750	128,200	—	121,200	—	—

(注1) 「鑑定評価機関」は、上表において略称により記載しています。鑑定評価機関の略称は以下のとおりです。

研：一般財団法人日本不動産研究所

立：株式会社立地評価研究所

(注2) 「鑑定評価額」とは、当期末時点を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注3) ヒルトン小田原リゾート&スパに係る鑑定評価額、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分100分の50に相当する数値を記載しています。



(エ) 主要な不動産に関する情報

年間賃料合計が全年間賃料合計の10%以上を占めることになる不動産は、以下のとおりです。

物件名称	テナントの 総数	年間固定賃料 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	最近5年の稼働率の 推移 (%) (注2)
シャングリ・ラ ホテル 東京	1	882	22,755.55	22,755.55	100.0
コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	1	310	5,620.38	5,620.38	100.0
コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	1	460	13,881.48 (注3)	13,881.48 (注3)	100.0
ホテルサンルートプラザ新宿	1	1,304	21,248.23	21,248.23	100.0

(注1) 上記各物件について締結されている賃貸借契約において、ホテルサンルートプラザ新宿の賃料は固定賃料のみ、シャングリ・ラ ホテル 東京、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は変動賃料及び最低保証賃料により構成されます。「年間固定賃料」欄には、固定賃料及び最低保証賃料（年額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) いずれの物件についても対象期間中（対象期間中に開業した場合には開業以来）のテナントは1社（シングルテナント）のため、稼働率は100.0%です。

(注3) コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの賃貸可能面積及び賃貸面積は、当該賃貸借契約に定める賃貸面積「18,758.75㎡の100分の74」に従い、一棟の賃貸面積18,758.75㎡に本投資法人の信託受益権の対象となる持分100分の74を乗じて小数第3位を四捨五入した面積を記載しています。

(オ) 主要なテナントに関する情報

テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めることになるテナントの概要は、以下のとおりです。

テナント 名称	業種	物件名称	契約 種類	契約期間 満了日	年間 固定 賃料 (百万円) (注1)	賃料 比率 (%) (注2)	賃貸面積 (㎡)	面積 比率 (%)
森トラスト株 式会社	不動産業	シャングリ・ラ ホテル 東京	定期建物 賃貸借契約	2033年 11月30日	882	29.8	22,755.55	25.6
		コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	定期建物 賃貸借契約	2039年 4月1日	310	10.5	5,620.38	6.3
		コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	定期建物 賃貸借契約	2040年 11月1日	460	15.6	13,881.48 (注3)	15.6
MT&ヒルトン ホテル株式会 社	ホテル業	ヒルトン小田原リゾート&スパ	定期建物 賃貸借契約	2049年 12月31日	—	—	25,302.84 (注4)	28.5
株式会社相鉄 ホテルマネジ メント	ホテル業	ホテルサンルートプラザ新宿	定期建物 賃貸借契約	2027年 8月31日	1,304	44.1	21,248.23	23.9
合計			—	—	2,957	100.0	88,808.48	100.0

(注1) 上記各物件について締結されている賃貸借契約において、ホテルサンルートプラザ新宿の賃料は固定賃料のみ、ヒルトン小田原リゾート&スパの賃料は変動賃料のみ、シャングリ・ラ ホテル 東京、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は変動賃料及び最低保証賃料により構成されます。「年間固定賃料」欄には、固定賃料及び最低保証賃料（年額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) ポートフォリオ全体の年間固定賃料の合計額に対する、各物件の年間固定賃料の占める割合を記載しています。

(注3) コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの賃貸面積は、当該賃貸借契約に定める賃貸面積「18,758.75㎡の100分の74」に従い、一棟の賃貸面積18,758.75㎡に本投資法人の信託受益権の対象となる持分100分の74を乗じて小数第3位を四捨五入した面積を記載しています。

(注4) ヒルトン小田原リゾート&スパの賃貸面積は、建物全体の賃貸面積50,605.67㎡に本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分100分の50を乗じて小数第3位を四捨五入した面積を記載しています。

(カ) 担保の状況

保有資産に対して設定することを借入先と合意している担保は、現在ありません。

(キ) ポートフォリオの概況

本投資法人のポートフォリオの分散の概況は、以下のとおりです。

a. 分類別

分類	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
ラグジュアリー	1	42,000	38.7
アッパーアップスケール	1	6,500	6.0
アップスケール	2	31,400	28.9
アッパーミッドスケール	1	28,600	26.4
合計	5	108,500	100.0

b. 所在地の属する都道府県別

エリア	都道府県	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
全国主要都市	東京都	3	84,400	77.8
	大阪府	1	17,600	16.2
著名な観光地エリア	神奈川県	1	6,500	6.0
合計		5	108,500	100.0

c. 賃貸期間の残存年数別

残存年数	年間固定賃料 (百万円) (注)	比率 (%)
10年超	1,652	55.9
10年以内	1,304	44.1
合計	2,957	100.0

(注) 「年間固定賃料」欄には、固定賃料及び最低保証賃料（年額）の合計を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ク) 保有資産の収支状況

保有資産の当期における個別の収支状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号		A-1	B-1	C-1	C-2	D-1
物件名	ポートフォリオ合計	シャングリ・ラホテル 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	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	ホテルサンルートプラザ新宿
運用日数	-	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	1,770,720	646,656	204,183	132,829	134,714	652,336
賃料	1,768,455	646,656	201,918	132,829	134,714	652,336
その他収入	2,264	-	2,264	-	-	-
②不動産賃貸事業費用合計	651,187	240,559	94,534	69,899	69,881	176,311
公租公課	280,361	129,765	45,163	23,895	14,748	66,788
損害保険料	4,578	1,303	1,435	343	612	882
減価償却費	362,850	109,290	47,784	44,850	52,482	108,440
その他費用	3,397	200	150	809	2,037	200
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	1,119,533	406,096	109,648	62,929	64,833	476,024
NOI (=③+減価償却費)	1,482,383	515,387	157,433	107,780	117,316	584,465

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。

(ケ) 保有資産の運営実績

A-1 シャングリ・ラ ホテル 東京

賃料算出基準月 (注1)	2019年11月	2019年12月	2020年1月	2020年2月	2020年3月	2020年4月
賃料計上月 (注1)	2020年3月	2020年4月	2020年5月	2020年6月	2020年7月	2020年8月
賃料 (百万円) (注2)	176	178	134	90	46	19

(注1) 「賃料算出基準月」は、賃料を算出する際の基準となる月を表しています。本物件の賃料算出基準月は、賃料計上月の4か月前です。なお、客室稼働率、ADR、RevPAR等の各指標については、エンドテナントより開示について同意を得られていないため、非開示としています。

(注2) 「賃料」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

B-1 ヒルトン小田原リゾート&スパ

賃料算出期間 (注1)	2019年1月～2019年12月					
賃料計上月	2020年3月	2020年4月	2020年5月	2020年6月	2020年7月	2020年8月
賃料 (百万円) (注2)	33	33	33	33	33	33

(注1) 「賃料算出期間」は、賃料を算出する際の基準となる期間を表しています。なお、客室稼働率、ADR、RevPAR等の各指標については、テナントより開示について同意を得られていないため、非開示としています。

(注2) 「賃料」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

C-1 コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション

賃料算出基準月 (注1)	2019年12月	2020年1月	2020年2月	2020年3月	2020年4月	2020年5月
客室稼働率 (%) (注2)	90.6	83.4	58.0	19.0	25.3	29.0
ADR (円) (注3)	25,369	25,638	26,885	17,871	14,486	13,887
RevPAR (円) (注4)	22,974	21,371	15,593	3,390	3,667	4,034
賃料計上月 (注1)	2020年3月	2020年4月	2020年5月	2020年6月	2020年7月	2020年8月
賃料 (百万円) (注5)	57	50	24	-	-	-

C-2 コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション

賃料算出基準月 (注1)	2019年12月	2020年1月	2020年2月	2020年3月	2020年4月	2020年5月
客室稼働率 (%) (注2) (注6)	95.9	78.5	58.6	26.8	9.6	11.3
ADR (円) (注3) (注7)	18,447	17,301	15,862	15,330	14,133	13,647
RevPAR (円) (注4)	17,683	13,575	9,289	4,102	1,352	1,539
賃料計上月 (注1)	2020年3月	2020年4月	2020年5月	2020年6月	2020年7月	2020年8月
賃料 (百万円) (注5)	65	35	13	-	-	-
年間最低保証賃料との差額 (百万円) (注8)	20					

(注1) 「賃料算出基準月」は、賃料を算出する際の基準となる月を表しています。コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションとコートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの賃料算出基準月は、賃料計上月の3か月前です。

(注2) 「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

$$\text{客室稼働率} = \text{販売客室数} \div \text{販売可能客室数}$$

(注3) 「ADR」(Average Daily Rate)とは、平均客室販売単価をいい、一定期間の宿泊売上高合計(サービス料を含み、料飲売上、その他売上等は除きます。)を同期間の販売客室数(稼働した延べ客室数)合計で除して、小数第1位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「RevPAR」(Revenue Per Available Room)とは、販売可能客室1室当たりの宿泊売上高をいい、一定期間の宿泊売上高合計(サービス料を含み、料飲売上、その他売上等は除きます。)を同期間の販売可能客室数合計で除して、小数第1位を四捨五入して記載しています。なお、RevPARは、ADRと客室稼働率の積にて計算される数値と同値となります。

(注5) 「賃料」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 本投資法人はコートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの土地及び建物の共有持分100分の74を対象とする信託受益権を保有しており、客室稼働率は、賃料算定対象部分の客室稼働率を記載しています。

(注7) 本投資法人はコートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの土地及び建物の共有持分100分の74を対象とする信託受益権を保有しており、ADRは、賃料算定対象部分のADRを記載しています。

(注8) 2019年10月から2020年9月の期間における賃料の合計額と年間最低保証賃料との差額(不足分)が21百万円発生したため、第9期の賃料に20百万円が、第10期の賃料に1百万円が、それぞれ加算されます。

D-1 ホテルサンルートプラザ新宿

年間固定賃料：1,304,673,360円

客室稼働率、ADR、RevPAR等の各指標については、賃借人より開示について同意を得られていないため、非開示としています。

(コ) 保有不動産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

本投資法人が当期末現在保有している資産に関し、計画している第10期の改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。

物件名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総額	当期支払額	既払総額
シャングリ・ラ ホテル 東京	東京都千代田区	冷凍機部品更新	自 2020年11月 至 2021年1月	7,134	—	—
コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	大阪市淀川区	19Fエアコン更新	自 2020年6月 至 2020年9月	15,392	—	—
コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	大阪市淀川区	冷温水発生機整備	自 2020年12月 至 2020年12月	5,080	—	—

b. 期中の資本的支出

本投資法人が当期末現在保有している資産に関し、当期の資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。

物件名称	所在地	目的	期間	工事金額（千円） （注）
ヒルトン小田原リゾート&スパ	神奈川県小田原市	冷蔵庫、冷凍庫、製氷機の更新	自 2020年3月 至 2020年4月	4,945
その他の資本的支出				6,907
合 計				11,852

(注) 「工事金額」は、千円未満を切り捨てて記載しています。