

平成29年2月期 決算短信 (REIT)

平成29年4月14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
 コーポ番号 3478 U R L http://www.mt-hotelreit.jp/
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 遠藤 信幸

資産運用会社名 森トラスト・ホテル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) 遠藤 信幸
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役企画財務部長 (氏名) 相澤 信之
 TEL 03-6435-7290

有価証券報告書提出予定日 平成29年5月24日 分配金支払開始予定日 平成29年5月22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 : 有 (機関投資家及びアナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年2月期の運用、資産の状況 (平成28年3月1日～平成29年2月28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	%
29年2月期	2,264	—	1,780	—	1,595	—	1,593	—
28年2月期	—	—	△5	—	△40	—	△40	—

	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	%	%	%
29年2月期	4,257	6.2	3.0	70.4
28年2月期	△40,670	△51.1	△40.8	—

(注1) 本投資法人における平成29年2月期の計算期間は平成28年3月1日から平成29年2月28日までの365日間ですが、実質的な資産運用期間は平成28年7月28日からの216日間です。

(注2) 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。

(注3) 対前期比の増減が1,000%以上となる場合は「—」と記載しています。

(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	%	%
29年2月期	3,105	1,552	0	0	97.4	3.8
28年2月期	0	0	0	0	—	—

(注1) 当期の分配金の支払原資は、当期純利益から前期繰越損失を減じて算定しています。そのため、当期の分配金の支払原資と当期純利益は一致しません。

(注2) 配当性向については、次の算式により算定しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(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
29年2月期	107,183	51,552	48.1	103,105
28年2月期	99	59	59.7	59,329

(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
29年2月期	1,246	△97,905	100,398	3,829
28年2月期	△0	△10	100	89

2. 平成29年8月期の運用状況の予想（平成29年3月1日～平成29年8月31日）

（％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		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
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
29年8月期	2,287	1.0	1,596	△10.3	1,505	△5.6	1,504	△5.6	3,010	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（29年8月期）3,009円

※ 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）
- ② 期末自己投資口数

29年2月期	500,000口	28年2月期	1,000口
29年2月期	0口	28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、21ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

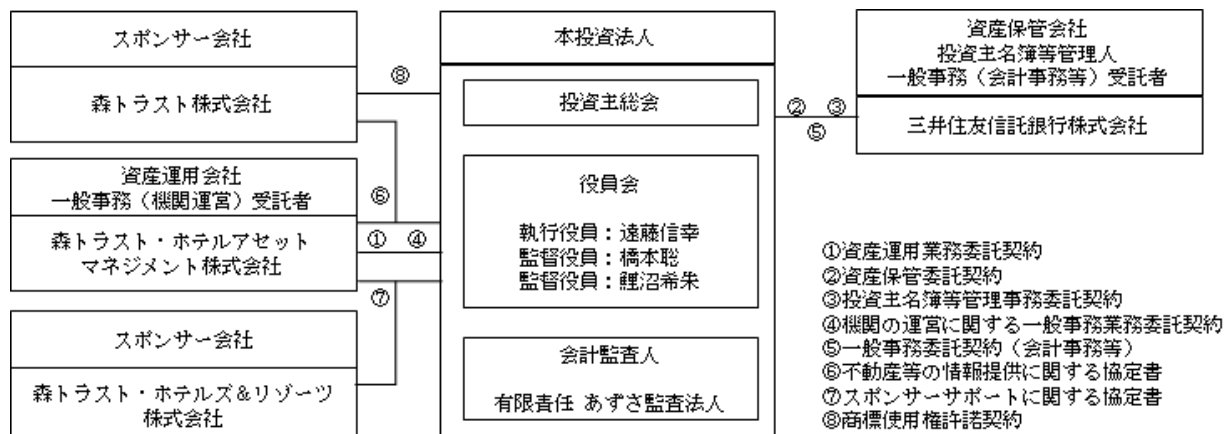
※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異な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。運用状況の予想の前提条件については6ページ「平成29年8月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

有価証券届出書（平成29年1月4日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。なお、投資口売出し引受契約は完了しており、当期末現在の本投資法人の関係法人の概要は次のとおりです。



2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

有価証券届出書（平成29年1月4日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(ア) 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（以下「本資産運用会社」といいます。）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&リゾーツ株式会社（以下「森トラスト・ホテルズ&リゾーツ」といいます。）をスポンサーとして、平成28年1月15日に出資金100百万円（1,000口）で設立され、平成28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、平成28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、平成29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口となっており、保有物件は4物件（取得価格合計102,000百万円）となっています。

(イ) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、中国を含むアジア新興国経済の減速感、英国EU離脱（Brexit）等先行き不透明感の高まりもあり、一部に改善の遅れも見られるものの、雇用・所得環境の改善等により、緩やかな回復基調が続きました。

観光市場においては、円高の進行により訪日外国人旅行者数の増加率は縮小傾向が見られたものの、戦略的なビザ緩和、免税制度の拡充、出入国管理体制の充実、航空ネットワークの拡大等、政府による観光立国推進等もあり、訪日外国人旅行者数は引き続き増加しています。平成32年に2,000万人とした平成26年時点の政府目標値は大幅に前倒しで達成され、平成28年の訪日外国人客数は政府推計で2,400万人を超えました。また、平成28年3月、政府は「明日の日本を支える観光ビジョン」を策定し、訪日外国人旅行者数を平成32年までに4,000万人、平成42年までに6,000万人とする目標を定め、また訪日外国人の旅行消費額については平成32年に8兆円、平成42年には15兆円を目標として掲げ、成長戦略の柱として観光産業を我が国の基幹産業へと成長させ、「観光立国」から「観光先進国」の実現に向け、新たな挑戦を始めています。

このような環境の中、本投資法人は、平成28年7月に「ホテルサンルートプラザ新宿」（取得価格28,600百万円）を取得し、運用を開始しました。続いて平成28年9月に「シャングリ・ラ ホテル 東京」（取得価格42,000百万円）、「コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション」（取得価格13,800百万円）及び「コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション」（取得価格17,600百万円）の3物件を取得しました。

保有物件について、各ホテルの事業環境や運営状況を月次毎に把握した上で、収益向上を図るための協議をホテル側と継続的に行い、当期の運営実績は安定的に推移しました。

（ウ）資金調達概要

当期においては、私募による新投資口499,000口の発行により、平成28年6月に49,900百万円の資金を調達しました。この新投資口発行により調達した資金を原資として、平成28年7月に「ホテルサンルートプラザ新宿」を取得しました。さらに、平成28年9月1日に「シャングリ・ラ ホテル 東京」の取得資金の一部に充当するため、新たに19,500百万円を借入れにより調達しました。続いて、平成28年9月16日に「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」の取得資金に充当するため、新たに31,000百万円を借入れにより調達しました。また、平成28年9月30日に、バンクフォーメーションの拡充を企図して、既存借入金10,000百万円を期限前弁済し、10,000百万円の借入れを行いました。

平成28年11月には、返済期日の分散化を企図して、既存の短期借入金50,500百万円を全額期限前弁済し、短期借入金23,000百万円及び長期借入金27,500百万円の借入れを行いました。

これらの結果、当期末の有利子負債残高は50,500百万円、うち長期借入金は27,500百万円となっています。なお、期末総資産有利子負債比率は47.1%となっています。

（エ）業績及び分配概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益2,264百万円、営業利益1,780百万円、経常利益1,595百万円、当期純利益1,593百万円となりました。

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3,105円となりました。

②次期の見通し

（ア）投資環境

日本経済は、米国大統領による保護主義的な政策運営や、欧州の主要選挙の行方、中国をはじめ新興国経済の動向をはじめとする海外政治経済情勢の不確実性の高まりや、金融資本市場の変動が我が国の景気を下押しするリスクに引き続き注意する必要があるものの、雇用・所得環境の改善、オリンピック・パラリンピック関連や生産性向上を企図した設備投資の促進、経済対策に伴う公共投資の増加等が下支え要因となり、緩やかな回復基調の継続が期待されます。

観光市場は、東京、大阪、京都及び沖縄等、著名な観光エリアを中心に目的地が地方へも広がることにより更に活性化し、訪日外国人旅行者数が堅調に推移することにより、ホテル稼働率も引き続き高い水準を維持することが期待されます。また、訪日外国人旅行者数の増加が続くなか、本投資法人の重点投資対象であるアッパーミッドスケール以上のホテルの供給は相対的に限定的で、安定した宿泊需要が得られるものと思われま

（イ）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&リゾーツの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&リゾーツ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、本投資法人は今後も増加が見込まれるインバウンド、特に欧米からの旅行者を取り込むため、欧米旅行者への訴求力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。

（ウ）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。

(エ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(オ) 運用状況の見通し

平成29年8月期（平成29年3月1日～平成29年8月31日）における本投資法人の運用状況につきましては、以下のとおりを見込んでいます。

営業収益	2,287百万円
営業利益	1,596百万円
経常利益	1,505百万円
当期純利益	1,504百万円
1口当たり分配金	3,010円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件に基づいて算出した現時点でのものであり、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があり、これらの額を保証するものではありません。

運用状況の予想の前提条件につきましては、6ページ記載の「平成29年8月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

平成29年8月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	<ul style="list-style-type: none"> 平成29年8月期（第3期）（平成29年3月1日～平成29年8月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成29年2月28日現在保有している4物件を前提とし、平成29年8月期末までの間に運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 実際には新規物件の取得又は保有物件の処分等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"> 賃貸事業収益については、現在効力を有している賃貸借契約に加え、市場環境、物件の競争力等を勘案して算出しており、平成29年8月期に2,287百万円を想定しています。 賃貸事業収益のうち、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。 <p>[シャングリ・ラ ホテル 東京] 平成29年8月期（第3期）変動賃料：926百万円 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。</p> <p>（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。</p> <p>[コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション] 平成29年8月期（第3期）変動賃料：344百万円 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。</p> <p>（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。</p> <p>[コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション] 平成29年8月期（第3期）変動賃料：364百万円 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。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>

項目	前提条件
営業収益	<p>(参考) 年間最低保証賃料（毎年10月から翌年9月（注））： 460,000,000円 (注) 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>[ホテルサンルートプラザ新宿] 平成29年8月期（第3期）固定賃料：652百万円 (注) 「固定賃料」とは、毎月同額で支払われる賃料をいいます。</p> <p>(参考) 年間固定賃料：1,304,673,360円</p>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値等を基に、それぞれ費用の変動要素を考慮して算出しており、平成29年8月期に233百万円を見込んでいます。 固定資産税及び都市計画税等については、平成29年8月期に226百万円を見込んでいます。 建物の修繕費については、平成29年8月期に3百万円を見込んでいます。ただし、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結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用を含めて定額法により算出しており、平成29年8月期に312百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息として、平成29年8月期に90百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 当期末現在、本投資法人の有利子負債総額は50,500百万円となっています。 有利子負債総額は、平成29年8月期末に49,500百万円を前提としています。 平成29年8月期中に、平成29年2月期に対応する消費税の還付が見込まれることから、当該還付金を原資として、平成29年8月期に借入金1,000百万円を返済することを前提としています。 平成29年8月期末のLTVは46.7%程度を見込んでいます。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 平成29年8月期末までに新投資口の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。 1口当たり分配金（利益超過分配金は含みません。）は、平成29年8月期の予想期末発行済投資口数500,000口により算出しています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含みません。）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含みません。）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"> 利益を超えた金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める有価証券上場規程等、及び一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、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。 一般的な経済動向及び不動産市況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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (平成28年2月29日)	当期 (平成29年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	89,369	2,179,729
信託現金及び信託預金	—	1,649,608
未収還付法人税等	0	—
未収消費税等	—	1,213,064
前払費用	—	8,270
繰延税金資産	—	34
その他	—	47
流動資産合計	89,370	5,050,755
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	—	16,810,983
減価償却累計額	—	△342,527
信託建物(純額)	—	16,468,456
信託構築物	—	5,640
減価償却累計額	—	△876
信託構築物(純額)	—	4,763
信託土地	—	85,644,447
有形固定資産合計	—	102,117,667
無形固定資産		
ソフトウェア	—	1,770
無形固定資産合計	—	1,770
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	—	3,151
投資その他の資産合計	10,000	13,151
固定資産合計	10,000	102,132,588
資産合計	99,370	107,183,344

(単位：千円)

	前期 (平成28年2月29日)	当期 (平成29年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	—	9,001
短期借入金	—	23,000,000
未払金	40,008	124,400
未払費用	—	31,465
未払法人税等	15	1,921
前受金	—	406,664
預り金	17	2,689
流動負債合計	40,040	23,576,143
固定負債		
長期借入金	—	27,500,000
預り敷金及び保証金	—	4,554,473
固定負債合計	—	32,054,473
負債合計	40,040	55,630,616
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	100,000	50,000,000
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	△40,670	1,552,727
剰余金合計	△40,670	1,552,727
投資主資本合計	59,329	51,552,727
純資産合計	※1 59,329	※1 51,552,727
負債純資産合計	99,370	107,183,344

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成28年1月15日 至 平成28年2月29日)	当期 (自 平成28年3月 1日 至 平成29年2月28日)
営業収益		
賃貸事業収入	—	※1, ※2 2,264,917
営業収益合計	—	2,264,917
営業費用		
賃貸事業費用	—	※1, ※2 355,331
資産運用報酬	—	89,314
資産保管及び一般事務委託手数料	1,984	11,756
役員報酬	600	3,600
その他営業費用	3,042	24,478
営業費用合計	5,626	484,480
営業利益又は営業損失(△)	△5,626	1,780,437
営業外収益		
受取利息	1	111
受取保険金	—	236
営業外収益合計	1	348
営業外費用		
支払利息	—	70,255
創立費	35,030	—
投資口交付費	—	1,030
投資口公開関連費用	—	111,498
その他	—	2,700
営業外費用合計	35,030	185,483
経常利益又は経常損失(△)	△40,655	1,595,301
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	△40,655	1,595,301
法人税、住民税及び事業税	15	1,938
法人税等調整額	—	△34
法人税等合計	15	1,903
当期純利益又は当期純損失(△)	△40,670	1,593,398
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	—	△40,670
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	△40,670	1,552,727

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 平成28年1月15日 至 平成28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	—	—	—	—	—
当期変動額					
新投資口の発行	100,000			100,000	100,000
当期純損失（△）		△40,670	△40,670	△40,670	△40,670
当期変動額合計	100,000	△40,670	△40,670	59,329	59,329
当期末残高	※1 100,000	△40,670	△40,670	59,329	59,329

当期（自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28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	100,000	△40,670	△40,670	59,329	59,329
当期変動額					
新投資口の発行	49,900,000			49,900,000	49,900,000
当期純利益		1,593,398	1,593,398	1,593,398	1,593,398
当期変動額合計	49,900,000	1,593,398	1,593,398	51,493,398	51,493,398
当期末残高	※1 50,000,000	1,552,727	1,552,727	51,552,727	51,552,727

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 (自 平成28年1月15日 至 平成28年2月29日)	当期 (自 平成28年3月 1日 至 平成29年2月28日)
I. 当期末処分利益又は当期末処理 損失 (△)	△40,670,391	1,552,727,664
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	— (-)	1,552,500,000 (3,105)
III. 次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	△40,670,391	227,664
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。かかる方針により分配することとしています。当期は利益の金額がないため、金銭の分配を行いません。</p> <p>なお、当期末処理損失は次期に繰り越します。</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1,552,500,000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 平成28年1月15日 至 平成28年2月29日)	当期 (自 平成28年3月 1日 至 平成29年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	△40,655	1,595,301
減価償却費	—	343,434
投資口交付費	—	1,030
受取利息	△1	△111
支払利息	—	70,255
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△1,213,064
前払費用の増減額(△は増加)	—	△8,270
長期前払費用の増減額(△は増加)	—	△3,151
営業未払金の増減額(△は減少)	—	8,185
未払金の増減額(△は減少)	40,008	82,592
前受金の増減額(△は減少)	—	406,664
その他	17	2,637
小計	△631	1,285,503
利息の受取額	1	111
利息の支払額	—	△38,803
法人税等の支払額	△0	△31
営業活動によるキャッシュ・フロー	△630	1,246,780
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	—	△102,460,255
差入敷金及び保証金の差入による支出	△10,000	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	4,554,473
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,000	△97,905,782
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	83,500,000
短期借入金の返済による支出	—	△60,500,000
長期借入れによる収入	—	27,500,000
投資口の発行による収入	100,000	49,898,970
財務活動によるキャッシュ・フロー	100,000	100,398,970
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	89,369	3,739,968
現金及び現金同等物の期首残高	—	89,369
現金及び現金同等物の期末残高	※1 89,369	※1 3,829,338

（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。 信託建物 7～72年 信託構築物 2～7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. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1)創立費 支出時に全額費用として処理しています。</p> <p>(2)投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。</p>
<p>3. 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。当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157,172千円です。</p>
<p>4. 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。</p> <p>(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>5. 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。</p> <p>(1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託土地</p>
<p>6. 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）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 (平成28年2月29日)	当期 (平成29年2月28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 平成28年1月15日 至 平成28年2月29日)	当期 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28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 2,264,917 不動産賃貸事業収益合計 2,264,917 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 損害保険料 3,212 修繕費 7,910 減価償却費 343,404 その他賃貸事業費用 804 不動産賃貸事業費用合計 355,331 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,909,586
※2. 主要投資主との取引	—	営業取引によるもの 営業収益 1,489,829 営業費用 7,910

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期 (自 平成28年1月15日 至 平成28年2月29日)	当期 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28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	1,000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 平成28年1月15日 至 平成28年2月29日)	当期 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28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	(平成28年2月29日現在) 現金及び預金 89,369 信託現金及び信託預金 — 現金及び現金同等物 89,369	(平成29年2月28日現在) 現金及び預金 2,179,729 信託現金及び信託預金 1,649,608 現金及び現金同等物 3,829,338

〔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 (平成28年2月29日)	当期 (平成29年2月28日)
1年内	一千円	1,304,673千円
1年超	一千円	12,394,396千円
合計	一千円	13,699,070千円

〔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。）、運転資金等に手当てされる資金を、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

平成28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。

	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	89,369	89,369	—
資産合計	89,369	89,369	—
(3) 未払金	40,008	40,008	—
負債合計	40,008	40,008	—

平成29年2月28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	2,179,729	2,179,729	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,649,608	1,649,608	—
資産合計	3,829,338	3,829,338	—
(1) 短期借入金	23,000,000	23,000,000	—
(2) 長期借入金	27,500,000	27,504,836	4,836
負債合計	50,500,000	50,504,836	4,836

(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 (3) 未払金

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。

(2) 長期借入金

長期借入金の時価については、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

	前期 (平成28年2月29日)	当期 (平成29年2月28日)
預り敷金及び保証金	—	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おりません。

(注3) 金銭債権の決算日（平成28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	89,369	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成29年2月28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	2,179,729	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,649,608	—	—	—	—	—
合計	3,829,338	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日（平成28年2月29日）後の返済予定額

該当事項はありません。

借入金の決算日（平成29年2月28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	23,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	14,500,000	—	7,500,000	5,500,000
合計	23,000,000	—	14,500,000	—	7,500,000	5,500,000

〔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 平成28年1月15日 至 平成28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				
親会社	森トラスト 株式会社	東京都 港区	30,000,000	不動産業	100.0%	なし	投資主	出資金の受入	100,000	出資 総額	100,000

当期（自平成28年3月1日 至平成29年2月28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				
親会社	森トラスト 株式会社	東京都 港区	30,000,000	不動産業	96.0%	なし	親会社 及び不動 産の賃 貸・管理	出資金の受入 (注2)	47,900,000	—	—
								不動産信託受益 権の購入(注2)	102,000,000	—	—
								不動産の賃貸 (注2)	1,246,299	—	—
主要 投資主	森トラスト 株式会社	東京都 港区	30,000,000	不動産業	32.8%	なし	主要 投資主 及び不動 産の賃 貸・管理	不動産の賃貸 (注2)	243,530	前受金	292,506
								預り敷金及び保 証金(注2)	3,281,000	預り敷 金及び 保証金	3,281,000

(注1) 上記の金額のうち、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) 平成28年3月1日から平成29年2月6日まで、親会社に該当していましたが、平成29年2月7日付の上場に伴う投資口の異動により、当期末現在、主要投資主に該当します。そのため、出資金の受入及び不動産信託受益権の購入は取引時点の属性である親会社に、預り敷金及び保証金は、親会社である時に入金されましたが、期末の残高があるため、期末時点で属性である主要投資主へ記載しています。不動産の賃貸の取引金額については、該当する期間の金額をそれぞれ記載しています。

(注3) 投資口等の所有（被所有）割合は小数第2位を四捨五入して記載しています。

2. 関連会社等

前期（自平成28年1月15日 至平成28年2月29日）

該当事項はありません。

当期（自平成28年3月1日 至平成29年2月28日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自平成28年1月15日 至平成28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				
親会社 の子会 社	森トラスト・ホテル アセットマ ネジメント 株式会社	東京都 港区	200,000	投資法人の 資産運用	—	兼任 1人	資産運 用会社	設立企画人報 酬の支払	30,000	未払金	32,400
								機関の運営に 関する一般事 務委託報酬の 支払	1,500	未払金	1,620

(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（自平成28年3月1日 至平成29年2月28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				
親会社 の子会 社 (注3)	森トラス ト・ホテル ズ&リゾート 株式会社	東京都 港区	100,000	ホテル業	4.0%	なし	所有物 件のホ テル運 営	出資金の受入	2,000,000	—	—
親会社 の子会 社 (注4)	森トラス ト・ホテル アセットマ ネジメント 株式会社	東京都 港区	200,000	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（注5）	220,130	—	—
主要投 資主の 子会社 (注4)	森トラス ト・ホテル アセットマ ネジメント 株式会社	東京都 港区	200,000	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	5,383	未払金	96,459

(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。

(注3) 「1. 親会社及び法人主要投資主等」の（注2）に記載のとおり、森トラスト株式会社が本投資法人の親会社から主要投資主になったことに伴い、森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社も親会社の子会社から主要投資主の子会社になっておりますが、出資金の受入の取引時点の属性である親会社の子会社として記載しています。

(注4) 「1. 親会社及び法人主要投資主等」の（注2）に記載のとおり、森トラスト株式会社が本投資法人の親会社から主要投資主になったことに伴い、森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社も親会社の子会社から主要投資主の子会社になっております。そのため、資産運用業務の委託報酬の支払の取引金額については、該当する期間の金額をそれぞれ記載しています。

(注5) 資産運用業務の委託報酬の支払の取引金額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件にかかる運用報酬136,200千円が含まれています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自平成28年1月15日 至平成28年2月29日）

該当事項はありません。

当期（自平成28年3月1日 至平成29年2月28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 (平成28年2月29日)	当期 (平成29年2月28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) 税務上の繰越欠損金 12,757 評価性引当額 <u>△12,757</u> 繰延税金資産合計 <u>—</u> 繰延税金資産の純額 <u>—</u>	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 34 繰延税金資産合計 <u>34</u> 繰延税金資産の純額 <u>34</u>
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	税引前当期純損失を計上しているため、記載していません。	法定実効税率 31.74% (調整) 支払分配金の損金算入額 △30.89% 繰越欠損金の利用 △0.81% その他 <u>0.08%</u> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.12%
3. 決算日後に法人税等の税率の変更があった場合のその内容及び影響	平成28年3月31日に「所得税法等の一部を改正する法律(平成28年法律第15号)」が公布され、平成28年4月1日以後に開始する営業期間から法人税率の引下げが行われることになりました。これに伴い、平成29年3月1日以後に開始する営業期間において解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率が変更されます。 この税率変更による影響はありません。	—

〔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 (自 平成28年1月15日 至 平成28年2月29日)	当期 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	—	—
	期中増減額	—	102,117,667
	期末残高	—	102,117,667
	期末時価	—	110,700,000

(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) 期中増減額のうち、主な増加理由は4物件の取得（102,460,255千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（343,404千円）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 平成28年1月15日 至 平成28年2月29日)		当期 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)	
1口当たり純資産額	59,329円	1口当たり純資産額	103,105円
1口当たり当期純損失(△)	△40,670円	1口当たり当期純利益	4,257円
なお、1口当たり当期純損失は、当期純損失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口当たり当期純損失については、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又は当期純損失の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 (自 平成28年1月15日 至 平成28年2月29日)	当期 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)
当期純利益又は当期純損失(△) (千円)	△40,670	1,593,398
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又は当期純損失(△) (千円)	△40,670	1,593,398
期中平均投資口数(口)	1,000	374,225

〔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、持分法損益等及び資産除去債務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。

(9) 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	
平成28年1月15日	私募設立	1,000	1,000	100,000	100,000	(注1)
平成28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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

役員の変動については、決定した時点で適時開示します。

(2) 資産運用会社の役員の変動

役員の変動については、決定した時点で適時開示します。

5. 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	42,107	39.3
		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 東京ステーション	13,819	12.9
		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 新大阪ステーション	17,607	16.4
		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	28,584	26.7
預金・その他資産 (注3)				5,065	4.7
資産総額 (注4)				107,183	100.0

	金額 (百万円)	資産総額に対 する割合 (%)
負債総額 (注4)	55,630	51.9
純資産総額 (注4)	51,552	48.1

(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）に計上された金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) 各信託受益権の信託勘定内の預金・その他の金銭は、信託受益権ではなく預金・その他資産項目に計上されています。

(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に計上された金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)	投資比率 (%) (注4)
ラグジュアリー	A-1	シャングリ・ラ ホテル 東京	42,000	42,107	44,700	41.2
	小計		42,000	42,107	44,700	41.2
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	13,819	15,100	13.5
	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	17,607	21,200	17.3
	小計		31,400	31,426	36,300	30.8
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	28,584	29,700	28.0
	小計		28,600	28,584	29,700	28.0
合計			102,000	102,117	110,700	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、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「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。

（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	平成20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	平成26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	平成9年3月	460	13,881.48 (注6)	13,881.48 (注6)	1 (1)	332 (注7)
	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	平成19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				21,762.15	269,031.57	—	2,957	63,505.64	63,505.64	4 (3)	1,306

(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、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者の敷地権割合は100,000分の10,464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、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者の敷地権割合は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、本投資法人が所有するコートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの持分は74.0%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N館全体の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は22,300.31㎡（登記簿記載面積）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、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有す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、本投資法人が所有するコートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの持分は74.0%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を除き、賃料は、変動賃料及び最低保証賃料により構成されますが、「年間固定賃料」欄には、最低保証賃料（年額）を記載しています。なお、「年間固定賃料」は、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) 販売客室数を記載しています。

(注6) 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7) 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、本投資法人が所有するコートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの持分は74.0%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	44,700	45,400	3.5	44,000	3.2	3.7
	小計			44,700	45,400	—	44,000	—	—
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	15,100	15,300	3.9	14,900	3.6	4.1
	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	21,200	21,500	4.4	20,900	4.1	4.6
	小計			36,300	36,800	—	35,800	—	—
アップパーミッドスケール	D-1	ホテルサンルートプラザ新宿	研	29,700	30,200	3.9	29,200	3.7	4.1
	小計			29,700	30,200	—	29,200	—	—
合計				110,700	112,400	—	109,000	—	—

(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

(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。

(エ) 主要な不動産に関する情報

本投資法人が、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3)
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2)	13,881.48 (注2)	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) 上記物件について当期末時点で有効な賃貸借契約において、固定賃料であるホテルサンルートプラザ新宿を除き、賃料は、変動賃料及び最低保証賃料により構成されますが、「年間固定賃料」欄には、最低保証賃料（年額）を記載しています。なお、「年間固定賃料」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 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3) 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。

(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	平成45年11月30日	882	29.8	22,755.55	35.8
		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	平成51年4月1日	310	10.5	5,620.38	8.9
		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	平成52年11月1日	460	15.6	13,881.48 (注3)	21.9
株式会社サンルート	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	平成39年8月31日	1,304	44.1	21,248.23	33.5
合計			—	—	2,957	100.0	63,505.64	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、固定賃料であるホテルサンルートプラザ新宿を除き、賃料は、変動賃料及び最低保証賃料により構成されますが、「年間固定賃料」欄には、最低保証賃料（年額）を記載しています。なお、「年間固定賃料」は、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。

(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	41.2
アッパーアップスケール	—	—	—
アップスケール	2	31,400	30.8
アッパーミッドスケール	1	28,600	28.0
合計	4	102,000	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	82.7
	大阪府	1	17,600	17.3
合計		4	102,000	100.0

c. 賃貸期間別

賃貸借期間	契約年数		残存年数	
	年間固定賃料 (百万円) (注)	比率 (%)	年間固定賃料 (百万円) (注)	比率 (%)
ポートフォリオ全体	2,957	100.0	2,957	100.0
10年超	2,957	100.0	2,957	100.0
10年以内	—	—	—	—

(注) 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、その他3物件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）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。

なお、シャングリ・ラ ホテル 東京は平成28年9月1日から平成29年2月28日まで、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションおよびコートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションは平成28年9月16日から平成29年2月28日まで、ホテルサンルートプラザ新宿は平成28年7月28日から平成29年2月28日までについて記載しています。

(単位：千円)

物件番号		A-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	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	—	181	166	166	216
①不動産賃貸事業収益 合計	2,264,917	865,013	276,799	348,016	775,088
賃料	2,264,917	865,013	276,799	348,016	775,088
その他収入	—	—	—	—	—
②不動産賃貸事業費用 合計	355,331	114,851	45,261	49,560	145,658
公租公課	—	—	—	—	—
損害保険料	3,212	1,294	312	556	1,048
減価償却費	343,404	106,093	44,484	48,454	144,371
その他費用	8,714	7,463	464	548	238
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	1,909,586	750,162	231,538	298,456	629,429
NOI(=③+減価償却費)	2,252,990	856,255	276,023	346,910	773,801

(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)	平成27年 11月	平成27年 12月	平成28年 1月	平成28年 2月	平成28年 3月	平成28年 4月	平成28年 5月	平成28年 6月	平成28年 7月	平成28年 8月	平成28年 9月	平成28年 10月
賃料計上月 (注1)	平成28年 3月	平成28年 4月	平成28年 5月	平成28年 6月	平成28年 7月	平成28年 8月	平成28年 9月	平成28年 10月	平成28年 11月	平成28年 12月	平成29年 1月	平成29年 2月
賃料(百万円) (注2)	—	—	—	—	—	—	146	136	140	121	139	181

(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ヶ月前です。

(注2) 「賃料」は百万円未満を切り捨てて記載しています。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。

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)	平成27年 12月	平成28年 1月	平成28年 2月	平成28年 3月	平成28年 4月	平成28年 5月	平成28年 6月	平成28年 7月	平成28年 8月	平成28年 9月	平成28年 10月	平成28年 11月
客室稼働率 (%) (注2)	89.7	82.2	93.7	94.1	95.1	79.2	87.3	86.6	78.8	86.2	95.7	98.5
ADR (円) (注3)	24,198	23,956	24,673	24,309	26,329	24,464	24,590	24,011	22,306	23,628	26,011	23,372
RevPAR (円) (注4)	21,716	19,690	23,119	22,871	25,048	19,386	21,475	20,805	17,585	20,362	24,886	23,030
賃料計上月 (注1)	平成28年 3月	平成28年 4月	平成28年 5月	平成28年 6月	平成28年 7月	平成28年 8月	平成28年 9月	平成28年 10月	平成28年 11月	平成28年 12月	平成29年 1月	平成29年 2月
賃料 (百万円) (注5)	-	-	-	-	-	-	24	50	35	46	65	52

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)	平成27年 12月	平成28年 1月	平成28年 2月	平成28年 3月	平成28年 4月	平成28年 5月	平成28年 6月	平成28年 7月	平成28年 8月	平成28年 9月	平成28年 10月	平成28年 11月
客室稼働率 (%) (注2) (注6)	85.1	67.7	84.8	89.7	85.0	75.5	82.1	87.6	87.0	74.9	87.7	94.2
ADR (円) (注3) (注7)	23,714	19,585	21,993	22,063	23,283	19,856	17,870	20,243	19,201	18,192	19,629	19,479
RevPAR (円) (注4)	20,174	13,255	18,661	19,782	19,786	14,994	14,672	17,732	16,708	13,635	17,221	18,345
賃料計上月 (注1)	平成28年 3月	平成28年 4月	平成28年 5月	平成28年 6月	平成28年 7月	平成28年 8月	平成28年 9月	平成28年 10月	平成28年 11月	平成28年 12月	平成29年 1月	平成29年 2月
賃料 (百万円) (注5)	-	-	-	-	-	-	24	71	61	44	69	76

(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ヶ月前です。

(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。

客室稼働率＝販売客室数÷販売可能客室数

(注3) 「ADR」とは、平均客室販売単価 (Average Daily Rate) 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) 合計で除した値をいいます。

(注4) 「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計 (Revenue Per Available Room) 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た値をいい、単位未満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74.0%を保有していますが、平成28年5月までの客室稼働率は、本ホテル全体の客室稼働率を記載しています。平成28年6月以降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74.0%を保有していますが、平成28年5月までのADRは本ホテルにおける一般利用客のADRを記載しています。平成28年6月以降は賃料算定対象部分のADRを記載しています。

(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3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
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	冷蔵庫冷蔵ユニット更新	自 平成29年7月 至 平成29年8月	621	-	-
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	ボイラー真空部品交換	自 平成29年7月 至 平成29年8月	777	-	-
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	貸会議室入口側照明スイッチ改修	自 平成29年4月 至 平成29年5月	314	-	-

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）
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	冷凍庫冷凍ユニット更新	自 平成29年2月 至 平成29年2月	815
合 計				815