

2020年12月23日

各位

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  
 代表者名 執行役員 坂本 周  
 (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  
 代表者名 代表取締役社長 山本 道男  
 問合せ先 ホテルリート運用本部 相澤 信之  
 運用戦略部長  
 (TEL. 03-6435-7011)

2021年2月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

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、2020年10月21日付「2020年8月期 決算短信(REIT)」にて公表しました2021年2月期(2020年9月1日~2021年2月28日)の運用状況の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせします。

記

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

	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(円) (利益超過分 配金は含み ません。)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表予想 (A)	(未定)	(未定)	(未定)	(未定)	(未定)	—
今回発表予想 (B)	1,214	428	321	320	641	—
増減額 (B-A)	—	—	—	—	—	—
増減率	—%	—%	—%	—%	—%	—%
参考:前年同期実績 (2020年2月期)	2,630	1,892	1,781	1,781	3,563	—

(参考) 2021年2月期: 予想期末発行済投資口数 500,000口、1口当たり予想当期純利益 641円

(注1) 2021年2月期の運用状況の予想については、別紙1「2021年2月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものです。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等の運用環境の変化、金利の変動、又は今後の新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、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みません。)及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。そのため、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 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3) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

## 2. 修正の理由

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、2020年10月21日付「2020年8月期 決算短信（REIT）」の公表時点において、新型コロナウイルス感染症の世界規模での拡大が未だ収束していない状況下にあることに加え、Go To トラベルキャンペーン（以下、「Go To トラベル」といいます。）等による業績への影響を合理的に見積もることが困難であったため、未定としていました。

今般、2020年11月の各物件におけるホテルの運営状況が概ね判明し、2021年2月期に支払いを受けるシャングリ・ラ ホテル 東京に係る年間最低保証賃料との差額（不足分）を含み、本投資法人が2021年2月期に受け取る賃料の見通しが立ったことで、合理的な業績予想の算定が可能となったことから、新たに業績予想の算定を行い、運用状況の予想を修正するものです。

なお、本投資法人が2021年2月期に受け取る賃料を算出する際の基準となる各物件のホテル運営月（以下、「賃料算出基準月」といいます。）及び2021年2月期に支払いを受ける年間最低保証賃料との差額（不足分）の発生を判定・算出する際の対象となる賃料算出基準月（以下、「最低保証賃料判定の対象となる賃料算出基準月」といいます。）については、下記の（参考）をご参照ください。

また、本投資法人が受け取る賃料と各物件の賃料算出基準月の関係や最低保証賃料との差額補填タイミング等の詳細については、別紙2「第9期（2020年8月期）決算説明会資料 P11」をご参照ください。

（参考）2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28日）における各物件の賃料算出基準月及び最低保証賃料判定の対象となる賃料算出基準月

物件名称(注)	賃料形態	賃料算出基準月	最低保証賃料判定の対象となる賃料算出基準月
シャングリ・ラ	変動賃料(毎月変動) 年間最低保証賃料あり	2020年5月～2020年10月	2019年12月～2020年11月
ヒルトン小田原	変動賃料(毎決算期変動※) ※同一決算期中一定	2019年7月～2020年6月	—
コートヤード 東京	変動賃料(毎月変動) 年間最低保証賃料あり	2020年6月～2020年11月	—
コートヤード 新大阪	変動賃料(毎月変動) 年間最低保証賃料あり	2020年6月～2020年11月	—
サンルート	固定賃料	—	—

（注）物件名称については、「シャングリ・ラ ホテル 東京」を「シャングリ・ラ」、「ヒルトン小田原リゾート&スパ」を「ヒルトン小田原」、「コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション」を「コートヤード東京」、「コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション」を「コートヤード新大阪」、「ホテルサンルートプラザ新宿」を「サンルート」と略称で記載することがあります。

### 3. 2021年2月期の予想分配金について

新型コロナウイルスの世界的な感染拡大により、2020年2月以降、国内外で経済活動が抑制され、旅行需要は大幅に減少しました。その後、緊急事態宣言が発出された2020年4月～5月を底として、7月下旬のGo To トラベルの開始により国内旅行需要が喚起され、さらに10月1日以降の東京発着分追加によって大きく回復傾向にあります。一方で、現時点においても海外からの入国制限が続いていることから、インバウンドを含めた本格的な旅行需要の回復までは至っていません。

各物件のホテル運営実績は、2020年2月以降、現時点に至るまで新型コロナウイルス感染拡大による旅行需要減少の影響を受け続けていることから、その影響をより長期間に渡って受ける2021年2月期の本投資法人が受け取る賃料は、2020年8月期に比べて減少することとなります。

また、2021年2月期に支払いを受けるシャングリ・ラに係る年間最低保証賃料との差額（不足分）について、最低保証賃料判定の対象となる賃料算出基準月は2019年12月～2020年11月（以下、当該期間を「最低保証賃料判定の対象となる期間」といいます。）であり、新型コロナウイルス感染拡大による影響を受けていない月が含まれていることから、年間最低保証賃料との差額（不足分）は、最低保証賃料判定の対象となる期間の全期間にわたってその影響を受ける場合に比べ、減少することとなります。

これら2点の要因から、2021年2月期の予想分配金は、2020年8月期の分配金実績と比べ減少することとなりました。

### 4. 最低年間分配金水準と今後の見通し

本投資法人が本日現在保有している5物件を前提とし、かつその運用資産に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないこと、また現在効力を有している各物件の賃貸借契約に変更が生じないことを前提として（以下、これらの前提条件を総称して「現時点における前提条件」といいます。）、変動賃料を採用する4物件（シャングリ・ラ、ヒルトン小田原、コートヤード東京及びコートヤード新大阪）のホテル売上等が0となり、シャングリ・ラ、コートヤード東京及びコートヤード新大阪に係る最低保証賃料並びにサンルートの固定賃料のみを本投資法人が受領する場合、年間分配金の水準は約2,300円程度になると試算されます（以下、この試算した年間分配金の水準のことを「最低年間分配金水準」といいます。）。ただし、本投資法人の計算期間は6か月間であり、年間最低保証賃料との差額（不足分）の支払いを受ける決算期が物件により異なることから、最低年間分配金水準は各年2月期と8月期で均等に半分にはなりません。

2021年2月期の予想分配金は641円であり、2020年8月期の分配金実績である1,761円から大きく減少していますが、両計算期間を合計した年間予想分配金は2,402円となり、最低年間分配金水準を上回ります。なお、「3. 2021年2月期の予想分配金について」に記載のとおり、シャングリ・ラに係る最低保証賃料判定の対象となる期間に、新型コロナウイルス感染拡大による影響を受けていない期間が含まれているため、2021年2月期に比べて2020年8月期に分配金が偏っていますが、もし仮に、最低保証賃料判定の対象となる期間の全期間にわたってシャングリ・ラに係るホテル売上が0であった場合には、2020年8月期は850円程度、2021年2月期は1,550円程度の分配金水準になると試算されます。このように、年間最低分配金水準は変わらないものの、本投資法人の6か月間の計算期間ごとの分配金水準については、計算期間によって偏りが発生することとなります。

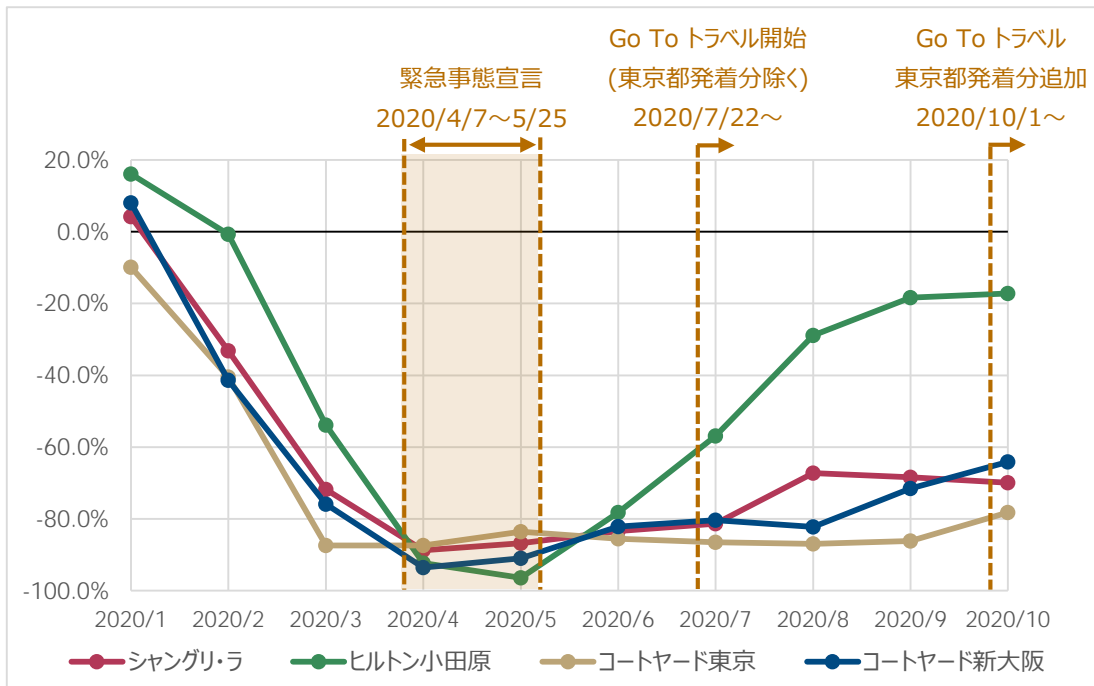
本投資法人の計算期間によって分配金水準に偏りは発生するものの、現時点における前提条件が今後も継続する場合には、2021年2月期以降の年間分配金は、最低年間分配金水準と同程度になるものと本投資法人は考えています(注)。

(注) 最低年間分配金水準は現時点における前提条件及びその他前提条件を加味して算出した参考値であり、将来の分配金の額を保証するものではありません。

## 5. 各ホテルの直近の状況について

### (1) 各ホテル運営実績の推移

＜各ホテル運営実績(注)の変化率（前年同月比）＞



(注) 「各ホテル運営実績」とは、シャングリ・ラは各賃料算出基準月から算出される本投資法人が受け取る賃料、ヒルトン小田原は各月におけるホテル全体の売上総額、コートヤード東京及びコートヤード新大阪は各賃料算出基準月における RevPAR のことをいい、各月における各ホテル運営実績を前年同月と比較した変化率(%)を記載しています。なお、RevPAR (Revenue Per Available Room)とは、販売可能室数 1 室あたりの宿泊売上高をいい、サービス料を含みます。

### (2) 各ホテル運営実績の状況について

シャングリ・ラについては、Go To トラベルによる宿泊代金の補助により、高単価なラグジュアリーホテルが選好される傾向があり、2020 年 10 月の Go To トラベルへの東京都発着分追加以降、宿泊部門については順調に推移しています。上記のグラフではホテル運営実績が改善していないように見えるものの、2020 年 10 月の実績については、ラグビーワールドカップ及び即位の礼が行われ開業以来過去最高の売上を記録した昨年 10 月との前年同月比較となっているためであり、前月の 9 月との比較では、本投資法人が受け取る賃料ベースで約 63%増加する結果となっています。なお、本日開示しましたシャングリ・ラの 2020 年 10 月を賃料算出基準月とする賃料の実績については、[本投資法人のホームページ](#)をご覧ください。

コートヤード東京及びコートヤード新大阪は、2020 年 7 月下旬の東京都発着分を除く Go To トラベルの開始では大幅な改善は見られなかったものの、コートヤード新大阪については 9 月下旬から改善の兆しが見え始め、その後はコートヤード東京も含め、2020 年 10 月の Go To トラベルへの東京都発着分追加により東京都発着の宿泊利用が増加したこともあり、改善傾向となりました。

ヒルトン小田原については、都心近接のリゾートホテルという特性が評価され、いち早く回復傾向を見せ、Go To トラベル開始による恩恵も受けつつ、関東圏のゲストを中心に好調な推移を続けています。2020 年 10 月には、宿泊部門において前年同月実績を上回る実績を上げています。

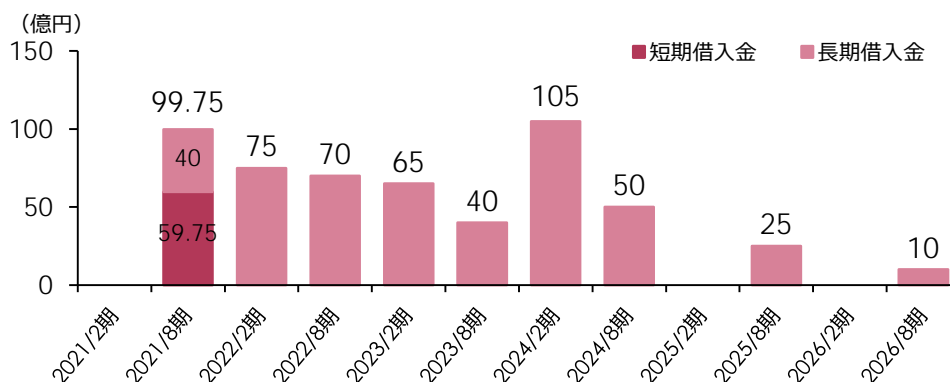
## 6. 2020年11月末リファイナンスの概況

本投資法人は、2020年11月26日付プレスリリース「資金の借入れに関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、2020年11月30日付で30億円のリファイナンスを実行しました（以下、「本件リファイナンス」といいます。）。旅行需要回復の見通しは不透明であるものの、リファイナンス対象借入れと同期間となる借入期間3年でのリファイナンスを実施しました。基準金利低下の恩恵を受け、リファイナンス前と比べ借入利率は低下する結果となっています。本件リファイナンスの概要は以下のとおりです。

### <2020年11月30日付 本件リファイナンスの概要>

本件リファイナンス前			本件リファイナンス後		
借入期間			借入期間		
3年			3年 [同左]		
借入先	借入金額	利率(固定金利)	借入先	借入金額	利率(固定金利)
みずほ銀行	10億円	0.38750%	みずほ銀行	10億円	0.30000%
三井住友銀行	10億円	0.38750%	三井住友銀行	10億円	0.30000%
りそな銀行	10億円	0.37750%	りそな銀行	10億円	0.29000%

### <本件リファイナンス後の返済期日の分散状況>



(参考) 財務制限条項にて設定された基準値への抵触について

本投資法人は、2020年8月期における変動賃料の減少に伴う営業利益の減少等により、本投資法人と取引金融機関との間の借入契約上の取り決め（本項において「財務制限条項」といいます。）にて設定された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）の基準値を下回っている状況であり、リファイナンスを除く新規借入れ等について全貸付人の同意が必要とされるとともに、減価償却費の範囲内の金額を元利金リザーブ口座に留保しています。

当該資金留保の範囲には、分配金の支払原資となる資金を含まないことから、当該事象による本投資法人の分配金支払いへの影響はありません。また、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いについては、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、さらに、本投資法人には一定の手元資金があることから、当該事象は本投資法人の運営に悪影響を及ぼすものではないと判断しています。

以 上



2021 年 2 月期における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"> <li>2021 年 2 月期（第 10 期：2020 年 9 月 1 日～2021 年 2 月 28 日）（181 日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在保有している 5 物件を前提とし、2021 年 2 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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、2021 年 2 月期に 1,214 百万円を想定しています。</li> <li>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。</li> </ul> <p>[シャングリ・ラ ホテル 東京]</p> <p>2021 年 2 月期（第 10 期）変動賃料：353 百万円 （年間最低保証賃料との差額 124 百万円を含みます。）</p> <p>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 1））：882,700,000 円 （注 1）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>（注 2）2020 年 4 月から 2021 年 3 月の期間における賃料の合計額は 882,700,000 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 2021 年 2 月末に発生し、2021 年 2 月期に帰属する営業収益が 124 百万円発生することを想定しています。</p> <p>[ヒルトン小田原リゾート&amp;スパ]</p> <p>2021 年 2 月期（第 10 期）変動賃料：160 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。）</p> <p>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）</p> <p>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）</p>

項目	前提条件
営業収益	<p>(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。</p> $\text{基準利益} = \text{本ホテルの賃借人が本ホテルの運営により得る利益} - \text{同賃借人が本ホテルの運営に支出した費用（賃借人の保険料等）}$ <p>[コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション] 2021年2月期（第10期）変動賃料：16百万円 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）</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1））：310,000,000円  (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、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。  (注2) 2019年10月から2020年9月の期間における賃料の合計額は310,000,000円を超えたため、年間最低保証賃料と賃料の合計額との差額（不足分）の支払いは2020年8月末に発生せず、2021年2月期に帰属する営業収益も発生しません。</p> <p>[コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション] 2021年2月期（第10期）変動賃料：31百万円 （年間最低保証賃料との差額1百万円を含みます。） 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%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> <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  (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。  (注2) 2019年10月から2020年9月の期間における賃料の合計額が460,000,000円に満たず、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2020年8月末に発生したため、2021年2月期に帰属する営業収益が1百万円発生しています。</p>

項目	前提条件
営業収益	<p>[ホテルサンルートプラザ新宿]</p> <p>2021年2月期（第10期）固定賃料：652百万円</p> <p>（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> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、2021年2月期に294百万円を見込んでいます。</li> <li>固定資産税及び都市計画税等については、2021年2月期に280百万円を見込んでいます。</li> <li>建物の修繕費については、2021年2月期に7百万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、各計算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。</li> <li>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、2021年2月期に364百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息として2021年2月期に107百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在、本投資法人の有利子負債総額は53,975百万円となっています。</li> <li>有利子負債総額は、2021年2月期末に53,975百万円を前提としています。</li> <li>2021年2月期末のLTVは49.3%程度を見込んでいます。</li> <li>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＝有利子負債総額÷資産総額×100</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>2021年2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。</li> <li>1口当たり分配金（利益超過分配金は含みません。）は、2021年2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。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>



項目	前提条件
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> <li>• 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。</li> </ul>

# 第10期（2021年2月期）業績予想について

- ▶ 新型コロナウイルス感染症の世界規模での拡大が未だ収束していない状況下にあることに加え、現時点ではGo To トラベル等による業績への影響を合理的に見積もることが困難であるため、第10期（2021年2月期）の業績予想は「未定」
- ▶ 2020年12月中を目途に業績予想を発表予定

## （参考）最低保証賃料との差額補填タイミング

		2019												2020												2021												2022					
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3			
シャングリラ	賃料算出基準月 (ホテル売上連動)					①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥														
	最低保証賃料判定													[最低保証賃料差額11/12か月分計上]				[1/12か月分計上]		[最低保証賃料差額11/12か月分計上]				[1/12か月分計上]																			
	本投資法人の賃料 ※毎月変動													①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥						
	最低保証賃料との差額入金タイミング													← 12か月合計賃料が882,700千円 →														← 最低保証賃料との差額入金タイミング ↑															
コートヤード東京	賃料算出基準月 (ホテル利益連動)					①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥														
	最低保証賃料判定													[最低保証賃料差額11/12か月分計上]				[1/12か月分計上]		[最低保証賃料差額11/12か月分計上]				[1/12か月分計上]																			
	本投資法人の賃料 ※毎月変動													①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥						
	最低保証賃料との差額入金タイミング													← 12か月合計賃料が310,000千円 →														← 最低保証賃料との差額入金タイミング ↑															
コートヤード新大阪	賃料算出基準月 (ホテル利益連動)					①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥														
	最低保証賃料判定													[最低保証賃料差額11/12か月分計上]				[1/12か月分計上]		[最低保証賃料差額11/12か月分計上]				[1/12か月分計上]																			
	本投資法人の賃料 ※毎月変動													①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥						
	最低保証賃料との差額入金タイミング													← 12か月合計賃料が460,000千円 →														← 最低保証賃料との差額入金タイミング ↑															
ヒルトン小田原	賃料算出基準期間 (ホテル利益連動)													①			②			③			④																				
	本投資法人の賃料 ※毎決算期変動(同一決算期中は一定)													①	①	①	①	①	①	②	②	②	②	②	②	③	③	③	③	③	④	④	④	④	④	④							
サルポート	本投資法人の賃料													固定			固定			固定			固定			固定																	