

2021年8月期 決算短信 (REIT)

2021年10月20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 URL 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 2021年11月29日 分配金支払開始予定日 2021年11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 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2021年8月期の運用、資産の状況 (2021年3月1日～2021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	%
2021年8月期	2,110	73.8	1,315	203.9	1,207	270.0	1,206	270.7
2021年2月期	1,214	△31.4	432	△56.2	326	△63.0	325	△63.1

	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
2021年8月期	円 2,412	% 2.4	% 1.1	% 57.2
2021年2月期	円 650	% 0.6	% 0.3	% 26.9

(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
2021年8月期	円 2,412	百万円 1,206	円 -	百万円 -	% 100.0	% 2.4
2021年2月期	円 651	百万円 325	円 -	百万円 -	% 100.2	% 0.6

(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
2021年8月期	百万円 110,359	百万円 51,206	% 46.4	円 102,412
2021年2月期	百万円 109,303	百万円 50,325	% 46.0	円 100,651

(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
2021年8月期	百万円 2,540	百万円 △60	百万円 △325	百万円 5,224
2021年2月期	百万円 517	百万円 △21	百万円 △880	百万円 3,069

2. 2022年2月期の運用状況の予想 (2021年9月1日～2022年2月28日)

2022年2月期 (2021年9月1日～2022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、2021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）	2021年8月期	500,000口	2021年2月期	500,000口
② 期末自己投資口数	2021年8月期	0口	2021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、18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	3
（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）表示方法の変更に関する注記	11
（9）重要な会計上の見積りに関する注記	12
（10）財務諸表に関する注記事項	12
（11）発行済投資口の総口数の増減	19
3. 参考情報	20
（1）投資状況	20
（2）投資資産	21

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、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、国内外における新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあります。基調としては持ち直しの動きが続いているものの、2021年4月と7月に緊急事態宣言が繰り返し発出される等、社会経済活動が抑制される動きも続いており、このところそのテンポが弱まっています。

観光市場においては、新型コロナウイルス感染症の影響により訪日外国人旅行者数が依然として低水準にあり、2021年1-8月の累計（日本政府観光局推計値）は、感染症の影響がなかった2019年比で99.2%減と大幅に減少しています。また、社会経済活動の抑制により国内需要も低迷が続いており、2021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）の累計は同じく2019年比で53.8%減となっています。なお、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会は大半が無観客での開催となり、宿泊需要への効果は限定的なものとなりました。

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、コスト削減や雇用調整助成金の特例措置等の政策の積極活用のほか、安心・安全な滞在環境を提供するべく高性能空気清浄機の導入をはじめとした新型コロナウイルス感染防止に取り組み、需要喚起を図る等、収益向上に努めましたが、変動賃料導入ホテルの一部においては、最低保証賃料が適用される結果となりました。

また、本投資法人と取引金融機関との間の財務制限条項への抵触状態を解消するため、2021年8月31日付で「コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション」の信託受益権の準共有持分5.5%を譲渡し、不動産等売却益として261百万円を計上しています。

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107,741百万円、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）向上への取り組みが、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、環境マネジメントシステムに基づいた環境パフォーマンス実績の開示実施、「S：社会」に関しては、地域の脱炭素型地域交通モデルへの貢献施策として、ヒルトン小田原リゾート&スパにて電気自動車用のカーシェアステーションを設置、「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り組みを行いました。本投資法人は、2021年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで3スターを取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取り組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を獲得しました。

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9,975百万円の返済に充当するため、2021年8月に9,975百万円の借入れを行いました。

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14,500百万円を含みます。）となっています。なお、期末総資産有利子負債比率は48.9%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2,110百万円、営業利益1,315百万円、経常利益1,207百万円、当期純利益1,206百万円となりました。

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未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2,412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、ワクチン接種を促進する中で、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、景気が持ち直していくことが期待されますが、内外の感染症の動向、サプライチェーンを通じた影響による下振れリスクの高まりや、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。その後、感染症の影響が収束していけば、所得から支出への前向きの循環メカニズムが強まるもとの成長を続けるものと期待されます。

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外国人旅行者数の低迷や、社会経済活動の抑制等による国内需要の低迷により、厳しい環境が続くことが予想されますが、ワクチン接種の普及等に伴う社会経済活動レベルの引き上げや各種政策により、停滞と持ち直しを繰り返しながらも、国内需要は徐々に回復することが期待されます。一方で、訪日旅行需要については、観光目的の国際的な移動に制約が続いていますが、諸外国においては緩和の動きも見られ、感染状況の変化とともに各国の出入国規制や市場動向を引き続き注視していく必要があります。

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、引き続き新型コロナウイルス感染症の感染防止策を講じた上で、ワーケーション・ステイケーション等の新たな需要を含む国内需要を取り込み、諸政策を活用しながら運営コストの効率化を推進することにより、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、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%を上限の目的（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%を上限の目的として運用します。

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

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2022年2月期（2021年9月1日～2022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、2021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実績に基づく賃料が減少し、営業利益が減少したこと等に伴い、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により計算される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）が基準値を下回っている状態を解消するため、含み益を有するコートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション（準共有持分5.5%）を譲渡して、不動産等売却益を営業利益に計上しました。その結果、本日時点においては、SDSCR値が基準値を上回り、本「(3) 継続企業の前提に関する重要事象等」の項目を設けて重要事象等（投資法人が将来にわたって営業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他投資法人の経営に重要な影響を及ぼす事象をいいます。）について記載すべき状況には該当しなくなると判断しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,147,750	3,647,252
信託現金及び信託預金	921,761	1,577,143
営業未収入金	3,825	1,752
前払費用	16,279	11,491
流動資産合計	3,089,617	5,237,639
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	8,803	14,623
減価償却累計額	△943	△1,601
機械及び装置（純額）	7,860	13,021
工具、器具及び備品	40,322	43,770
減価償却累計額	△7,408	△10,240
工具、器具及び備品（純額）	32,914	33,529
信託建物	20,598,556	20,463,851
減価償却累計額	△2,975,800	△3,310,759
信託建物（純額）	17,622,756	17,153,091
信託構築物	8,590	8,450
減価償却累計額	△4,959	△5,142
信託構築物（純額）	3,630	3,307
信託機械及び装置	5,034	5,034
減価償却累計額	△744	△1,002
信託機械及び装置（純額）	4,290	4,032
信託工具、器具及び備品	17,801	18,578
減価償却累計額	△4,391	△5,689
信託工具、器具及び備品（純額）	13,410	12,888
信託土地	88,512,726	87,891,316
有形固定資産合計	106,197,587	105,111,187
無形固定資産		
ソフトウェア	874	549
無形固定資産合計	874	549
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	5,383	412
繰延税金資産	10	16
投資その他の資産合計	15,394	10,429
固定資産合計	106,213,856	105,122,166
資産合計	109,303,473	110,359,806

(単位：千円)

	前期 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	18,782	116,524
短期借入金	※2 5,975,000	5,975,000
1年内返済予定の長期借入金	※2 11,500,000	14,500,000
未払金	105,574	121,223
未払費用	47,007	44,376
未払分配金	3,197	2,687
未払法人税等	824	949
未払消費税等	7,071	104,734
前受金	265,525	266,921
預り金	404	214
流動負債合計	17,923,387	21,132,632
固定負債		
長期借入金	※2 36,500,000	33,500,000
預り敷金及び保証金	4,554,473	4,520,923
その他	1	—
固定負債合計	41,054,474	38,020,923
負債合計	58,977,862	59,153,555
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（△）	325,611	1,206,250
剰余金合計	325,611	1,206,250
投資主資本合計	50,325,611	51,206,250
純資産合計	※1 50,325,611	※1 51,206,250
負債純資産合計	109,303,473	110,359,806

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日)	当期 (自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,211,834	※1 1,846,776
その他賃貸事業収入	※1 2,231	※1 2,265
不動産等売却益	—	※2 261,297
営業収益合計	1,214,065	2,110,340
営業費用		
賃貸事業費用	※1 655,828	※1 651,681
資産運用報酬	86,429	90,462
資産保管及び一般事務委託手数料	12,617	15,504
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	22,856	34,023
営業費用合計	781,331	795,271
営業利益	432,733	1,315,068
営業外収益		
受取利息	16	15
未払分配金戻入	482	525
還付加算金	—	59
営業外収益合計	498	600
営業外費用		
支払利息	106,981	108,544
その他	20	40
営業外費用合計	107,002	108,584
経常利益	326,229	1,207,084
税引前当期純利益	326,229	1,207,084
法人税、住民税及び事業税	826	951
法人税等調整額	7	△6
法人税等合計	834	945
当期純利益	325,395	1,206,139
前期繰越利益	215	111
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	325,611	1,206,250

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2020年9月1日 至 2021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	
		当期未処分利益 又は当期未処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	50,000,000	880,715	880,715	50,880,715	50,880,715
当期変動額					
剰余金の配当		△880,500	△880,500	△880,500	△880,500
当期純利益		325,395	325,395	325,395	325,395
当期変動額合計	—	△555,104	△555,104	△555,104	△555,104
当期末残高	※1 50,000,000	325,611	325,611	50,325,611	50,325,611

当期（自 2021年3月1日 至 2021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	
		当期未処分利益 又は当期未処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	50,000,000	325,611	325,611	50,325,611	50,325,611
当期変動額					
剰余金の配当		△325,500	△325,500	△325,500	△325,500
当期純利益		1,206,139	1,206,139	1,206,139	1,206,139
当期変動額合計	—	880,639	880,639	880,639	880,639
当期末残高	※1 50,000,000	1,206,250	1,206,250	51,206,250	51,206,250

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 （自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日）	当期 （自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日）
I. 当期末処分利益	325,611,470	1,206,250,571
II. 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	325,500,000 (651)	1,206,000,000 (2,412)
III. 次期繰越利益	111,470	250,571
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325,500,000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1,206,000,000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 2020年9月 1日 至 2021年2月28日)	当期 (自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	326,229	1,207,084
減価償却費	364,105	365,094
受取利息	△16	△15
支払利息	106,981	108,544
営業未収入金の増減額（△は増加）	△2,073	2,073
前払費用の増減額（△は増加）	△14,898	4,788
長期前払費用の増減額（△は増加）	△5,383	4,971
営業未払金の増減額（△は減少）	△105,683	107,989
未払金の増減額（△は減少）	△6,745	15,649
未払消費税等の増減額（△は減少）	△123,137	97,662
前受金の増減額（△は減少）	89,090	1,395
信託有形固定資産の売却による減少額	—	738,450
その他	△668	△714
小計	627,801	2,652,974
利息の受取額	16	15
利息の支払額	△109,566	△111,175
法人税等の支払額	△982	△826
営業活動によるキャッシュ・フロー	517,268	2,540,988
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△4,199	△8,028
信託有形固定資産の取得による支出	△17,486	△19,039
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△33,550
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,686	△60,617
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	—	5,975,000
短期借入金の返済による支出	—	△5,975,000
長期借入れによる収入	3,000,000	4,000,000
長期借入金の返済による支出	△3,000,000	△4,000,000
分配金の支払額	△880,203	△325,486
財務活動によるキャッシュ・フロー	△880,203	△325,486
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△384,622	2,154,884
現金及び現金同等物の期首残高	3,454,134	3,069,511
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,069,511	※1 5,224,396

（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 8～10年 工具、器具及び備品 4～15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 3～15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。前期及び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はありません。</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）表示方法の変更に関する注記

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日）を当期から適用し、重要な会計上の見積りに関する注記を記載しています。ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前期末に係る内容については記載していません。

(9) 重要な会計上の見積りに関する注記

(固定資産の評価)

①当期の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	金額
有形固定資産	105,111,187
無形固定資産	549
減損損失	—

②識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の可否を判定します。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。

将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

本投資法人の不動産賃貸事業においては、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のなか、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、2022年2月期（2021年9月1日～2022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、減損の兆候の有無の判定を含む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。

(10) 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 (2021年2月28日)	当期 (2021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
※2. 財務制限条項	新型コロナウイルス感染症の影響を受け、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）が基準値を下回ったため、取引金融機関との借入契約上の取り決めにより、元利金リザーブ口座において前期に計上された減価償却費の範囲内の一定の金額を留保しており、また、当期に計上された減価償却費の範囲内の一定の金額について留保することを予定しています。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には、当該元利金リザーブ口座内の留保金をもって期限前弁済を行う可能性があります。	—

〔損益計算書に関する注記〕

(単位：千円)

	前期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	<p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 1,211,834</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>その他収入 2,231</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 1,214,065</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>公租公課 280,357</p> <p>損害保険料 5,394</p> <p>修繕費 5,321</p> <p>減価償却費 363,805</p> <p>その他賃貸事業費用 950</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 655,828</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 558,237</p>	<p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 1,846,776</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>その他収入 2,265</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 1,849,042</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>公租公課 278,233</p> <p>損害保険料 5,468</p> <p>修繕費 2,234</p> <p>減価償却費 364,794</p> <p>その他賃貸事業費用 950</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 651,681</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,197,360</p>
※2. 不動産等売却益の内訳	-	<p>コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション (準共有持分5.5%)</p> <p>不動産等売却収入 1,001,000</p> <p>不動産等売却原価 738,450</p> <p>その他売却費用 1,251</p> <p>不動産等売却益 261,297</p>

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期 (自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日)	当期 (自 2021年3月 1日 至 2021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 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当期 (自 2021年3月1日 至 2021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	<p>(2021年2月28日現在)</p> <p>現金及び預金 2,147,750</p> <p>信託現金及び信託預金 921,761</p> <p>現金及び現金同等物 3,069,511</p>	<p>(2021年8月31日現在)</p> <p>現金及び預金 3,647,252</p> <p>信託現金及び信託預金 1,577,143</p> <p>現金及び現金同等物 5,224,396</p>

〔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 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
1年内	1,304,673千円	1,304,673千円
1年超	7,175,703千円	6,523,366千円
合計	8,480,376千円	7,828,040千円

〔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

2021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	2,147,750	2,147,750	—
(2)信託現金及び信託預金	921,761	921,761	—
資産合計	3,069,511	3,069,511	—
(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	11,500,000	11,524,819	24,819
(3)長期借入金	36,500,000	36,599,282	99,282
負債合計	53,975,000	54,099,102	124,102

2021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	3,647,252	3,647,252	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,577,143	1,577,143	—
資産合計	5,224,396	5,224,396	—
(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	14,500,000	14,513,420	13,420
(3) 長期借入金	33,500,000	33,495,980	△4,019
負債合計	53,975,000	53,984,401	9,401

(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 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
預り敷金及び保証金	4,554,473	4,520,923

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（2021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	2,147,750	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	921,761	—	—	—	—	—
合計	3,069,511	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2021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	3,647,252	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,577,143	—	—	—	—	—
合計	5,224,396	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日（2021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	5,975,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	11,500,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	13,500,000	14,500,000	5,000,000	2,500,000	1,000,000
合計	17,475,000	13,500,000	14,500,000	5,000,000	2,500,000	1,000,000

借入金の決算日（2021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	14,500,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	10,500,000	19,500,000	2,500,000	1,000,000	—
合計	20,475,000	10,500,000	19,500,000	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 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2020年9月1日 至 2021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				
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	401,529	前受金	122,415
										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	157,967	前受金	28,907
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	86,429	未払金	95,072

(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 2021年3月1日 至 2021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	1,036,763	前受金	121,967
										預り敷 金及び 保証金	3,247,450
								不動産信託受 益権の売却		1,001,000	—
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	157,676	前受金	30,757
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	90,462	未払金	99,508

(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 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年3月1日 至 2021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 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 10 繰延税金資産合計 10 繰延税金資産の純額 10	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 16 繰延税金資産合計 16 繰延税金資産の純額 16
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 31.46% (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.39% その他 0.19% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.26%	法定実効税率 31.46% (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.43% その他 0.05% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.08%

〔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 2020年9月 1日 至 2021年2月28日)	(自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日)
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	106,527,801	106,197,792
	期中増減額	△330,009	△1,086,424
	期末残高	106,197,792	105,111,367
	期末時価	124,900,000	123,199,000

(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、主な増加理由は資本的支出（33,796千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（363,805千円）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（16,820千円）によるものであり、主な減少理由はコートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション準共有持分譲渡（738,450千円）及び減価償却費（364,794千円）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 2020年9月1日 至 2021年2月28日)		当期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	
1口当たり純資産額	100,651円	1口当たり純資産額	102,412円
1口当たり当期純利益	650円	1口当たり当期純利益	2,412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。		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。		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 2020年9月 1日 至 2021年2月28日)	当期 (自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日)
当期純利益(千円)	325,395	1,206,139
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)	325,395	1,206,139
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くないと考えられるため開示を省略しています。

（1 1）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	41,169	37.3
		著名な観光地エ リア	ヒルトン小田原リゾート&スパ	6,396	5.8
		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	12,687	11.5
		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	17,203	15.6
		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	27,607	25.0
預金・その他資産 (注3)				5,295	4.8
資産総額 (注4)				110,359	100.0

	金額 (百万円)	資産総額に対 する割合 (%)
負債総額 (注4)	59,153	53.6
純資産総額 (注4)	51,206	46.4

(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	41,169	49,500	39.0
	小計		42,000	41,169	49,500	39.0
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	6,442	6,900	6.0
	小計		6,500	6,442	6,900	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 (注7)	13,041	12,687	17,199	12.1
	C-2	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	17,600	17,203	17,300	16.3
	小計		30,641	29,891	34,499	28.4
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	27,607	32,300	26.5
	小計		28,600	27,607	32,300	26.5
合計			107,741	105,111	123,199	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まれません。

(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、当期末時点を経済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。

(注7) コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション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1,000分の945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) (注5)
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
	小計			12,026.77	180,335.11	—	882	22,755.55	22,755.55	1 (1)	200
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	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
	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	292	5,311.26 (注8)	5,311.26 (注8)	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
	小計			6,598.81	68,245.21	—	752	19,192.74	19,192.74	2 (2)	482
アッ パー ミッ 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	—	2,940	88,499.36	88,499.36	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であり、本投資法人は当該信託受益権の準共有持分1,000分の945を保有しています。

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N館の建物全体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、建物面積は京橋トラストタワーの建物全体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）であり、本投資法人は当該信託受益権の準共有持分1,000分の945を保有しています。

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。なお、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの「年間固定賃料」欄には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分1,000分の945に相当する金額を記載しています。

(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) シヤングリ・ラ ホテル 東京の客室数は販売可能客室数を、それ以外の物件は各ホテル全体の総客室数（他の共有者又は準共有者の持分を含む場合があります）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、信託受益権の対象となる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当該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) コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの賃貸可能面積及び賃貸面積は、信託受益権の対象となる賃貸可能面積及び賃貸面積5,620.38㎡に本投資法人が保有する当該信託受益権の準共有持分1,000分の945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。

(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	シヤングリ・ラ ホテル 東京	研	49,500	51,100	3.2	47,900	2.9	3.4
	小計			49,500	51,100	—	47,900	—	—
アップアーアップスケール	B-1	ヒルトン小田原リゾート&スパ (注3)	立	6,900	7,200	4.7	6,800	4.5	4.8
	小計			6,900	7,200	—	6,800	—	—
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 (注4)	研	17,199	17,766	3.7	16,632	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	17,300	17,900	4.2	16,700	3.9	4.4
	小計			34,499	35,666	—	33,332	—	—
アップアーミッドスケール	D-1	ホテルサンルートプラザ新宿	研	32,300	32,900	3.5	31,600	3.3	3.7
	小計			32,300	32,900	—	31,600	—	—
合計				123,199	126,866	—	119,632	—	—

(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：株式会社土地評価研究所

(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。

(注4) コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションに係る鑑定評価額、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1,000分の945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	292	5,311.26 (注3)	5,311.26 (注3)	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4)	13,881.48 (注4)	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。なお、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの「年間固定賃料」欄には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分1,000分の945に相当する金額を記載しています。
- (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 東京ステーションの賃貸可能面積及び賃貸面積は、信託受益権の対象となる賃貸可能面積及び賃貸面積5,620.38㎡に本投資法人が保有する当該信託受益権の準共有持分1,000分の945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) 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 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	30.0	22,755.55	25.7
		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	292	10.0	5,311.26 (注3)	6.0
		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4)	15.7
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5)	28.6
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	44.4	21,248.23	24.0
合計			—	—	2,940	100.0	88,499.36	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。なお、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの「年間固定賃料」欄には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分1,000分の945に相当する金額を記載しています。
- (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 東京ステーションの賃貸面積は、信託受益権の対象となる賃貸面積5,620.38㎡に本投資法人が保有する当該信託受益権の準共有持分1,000分の945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) 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5) ヒルトン小田原リゾート&スパの賃貸面積は、信託受益権の対象となる賃貸面積50,605.67㎡に本投資法人が保有する当該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	39.0
アッパーアップスケール	1	6,500	6.0
アップスケール	2	30,641	28.4
アッパーミッドスケール	1	28,600	26.5
合計	5	107,741	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	83,641	77.6
	大阪府	1	17,600	16.3
著名な観光地エリア	神奈川県	1	6,500	6.0
合計		5	107,741	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	1,635	55.6
10年以内	1,304	44.4
合計	2,940	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	ポートフォリオ 合計	A-1	B-1	C-1	C-2	D-1
物件名		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	1,849,042	362,638	159,942	276,436	397,688	652,336
賃料	1,846,776	362,638	157,676	276,436	397,688	652,336
その他収入	2,265	-	2,265	-	-	-
②不動産賃貸事業費用合計	651,681	241,123	94,349	71,074	68,744	176,389
公租公課	278,233	129,721	43,598	24,237	13,964	66,711
損害保険料	5,468	1,525	1,787	399	718	1,037
減価償却費	364,794	109,676	48,496	45,073	53,107	108,440
その他費用	3,184	200	467	1,363	954	200
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	1,197,360	121,514	65,592	205,362	328,944	475,946
NOI(=③+減価償却費)	1,562,155	231,190	114,089	250,435	382,051	584,387

(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)	2020年11月	2020年12月	2021年1月	2021年2月	2021年3月	2021年4月
賃料計上月 (注1)	2021年3月	2021年4月	2021年5月	2021年6月	2021年7月	2021年8月
賃料(百万円) (注2)	94	80	28	32	54	61
年間最低保証賃料との差額 (百万円) (注3)	11					

(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。

(注3) 2020年4月から2021年3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135百万円発生したため、第10期の賃料に124百万円が、第11期の賃料に11百万円が、それぞれ加算されます。

B-1 ヒルトン小田原リゾート&スパ

賃料算出期間 (注1)	2020年1月～2020年12月					
賃料計上月	2021年3月	2021年4月	2021年5月	2021年6月	2021年7月	2021年8月
賃料(百万円) (注2)	26	26	26	26	26	26

(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)	2020年12月	2021年1月	2021年2月	2021年3月	2021年4月	2021年5月
客室稼働率 (%) (注2)	39.5	22.4	29.6	36.7	36.6	17.6
ADR (円) (注3)	14,548	13,929	14,016	14,450	14,446	13,322
RevPAR (円) (注4)	5,741	3,124	4,151	5,305	5,294	2,351
賃料計上月 (注1)	2021年3月	2021年4月	2021年5月	2021年6月	2021年7月	2021年8月
賃料 (百万円) (注5)	4	-	-	9	0	0
年間最低保証賃料との差額 (百万円) (注6)	262					

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)	2020年12月	2021年1月	2021年2月	2021年3月	2021年4月	2021年5月
客室稼働率 (%) (注2) (注7)	21.2	13.7	21.2	30.5	19.6	12.5
ADR (円) (注3) (注8)	16,599	16,409	16,130	15,910	15,585	15,728
RevPAR (円) (注4)	3,525	2,251	3,424	4,851	3,062	1,958
賃料計上月 (注1)	2021年3月	2021年4月	2021年5月	2021年6月	2021年7月	2021年8月
賃料 (百万円) (注5)	1	-	-	10	-	-
年間最低保証賃料との差額 (百万円) (注9)	385					

(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。

客室稼働率＝販売客室数÷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) 2020年10月から2021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286百万円発生したため、第11期の賃料に262百万円が、第12期の賃料に23百万円(この内、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分1,000分の945に相当する金額は22百万円)が、それぞれ加算されます。

(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、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8) 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9) 2020年10月から2021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420百万円発生したため、第11期の賃料に385百万円が、第12期の賃料に35百万円が、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12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
ヒルトン小田原リゾート&スパ	神奈川県 小田原市	集中監視システム更新工事	自 2021年10月 至 2021年10月	13,250	—	—
ヒルトン小田原リゾート&スパ	神奈川県 小田原市	汚水処理場メンテナンス	自 2022年2月 至 2022年2月	13,250	—	—
ヒルトン小田原リゾート&スパ	神奈川県 小田原市	プールろ過機及びアトラクションポンプ更新	自 2022年2月 至 2022年2月	25,000	—	—
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	館内ネットワーク環境整備	自 2021年11月 至 2021年11月	22,500	—	—
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	モバイルキー導入	自 2021年11月 至 2021年11月	11,348	—	—
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	館内ネットワーク環境整備	自 2021年11月 至 2021年11月	24,865	—	—
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	給湯配管更新	自 2022年1月 至 2022年1月	26,677	—	—
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	受変電設備更新	自 2022年1月 至 2022年1月	13,830	—	—

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	汚水配管更新	自 2021年6月 至 2021年6月	2,150
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 2021年7月 至 2021年7月	3,500
その他の資本的支出				11,170
合 計				16,820

（注）「工事金額」は、千円未満を切り捨てて記載しています。