

2021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)

2022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、2021年10月20日付「2021年8月期 決算短信(REIT)」にて公表しました2022年2月期(2021年9月1日~2022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. 2022年2月期(2021年9月1日~2022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)	1,423	636	523	522	1,045	—
増減額 (B-A)	—	—	—	—	—	—
増減率	—%	—%	—%	—%	—%	—%
参考:前年同期実績 (2021年2月期)	1,214	432	326	325	651	—

(参考) 2022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 1,044円

(注1) 2022年2月期の運用状況の予想については、別紙1「2022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

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、2021年10月20日付「2021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であることから、合理的な業績予想の算定が困難であったため、未定としていました。

今般、2021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、2022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）の発生の有無を含み、本投資法人が2022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2022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2022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年間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11期（2021年8月期）決算説明会資料 p.14」をご参照ください。

（参考）2022年2月期（2021年9月1日～2022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	2021年5月～2021年10月	2020年12月～2021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	2020年7月～2021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	2021年6月～2021年11月	2020年7月～2021年6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	2021年6月～2021年11月	2020年7月～2021年6月
サンルート	固定賃料	—	—

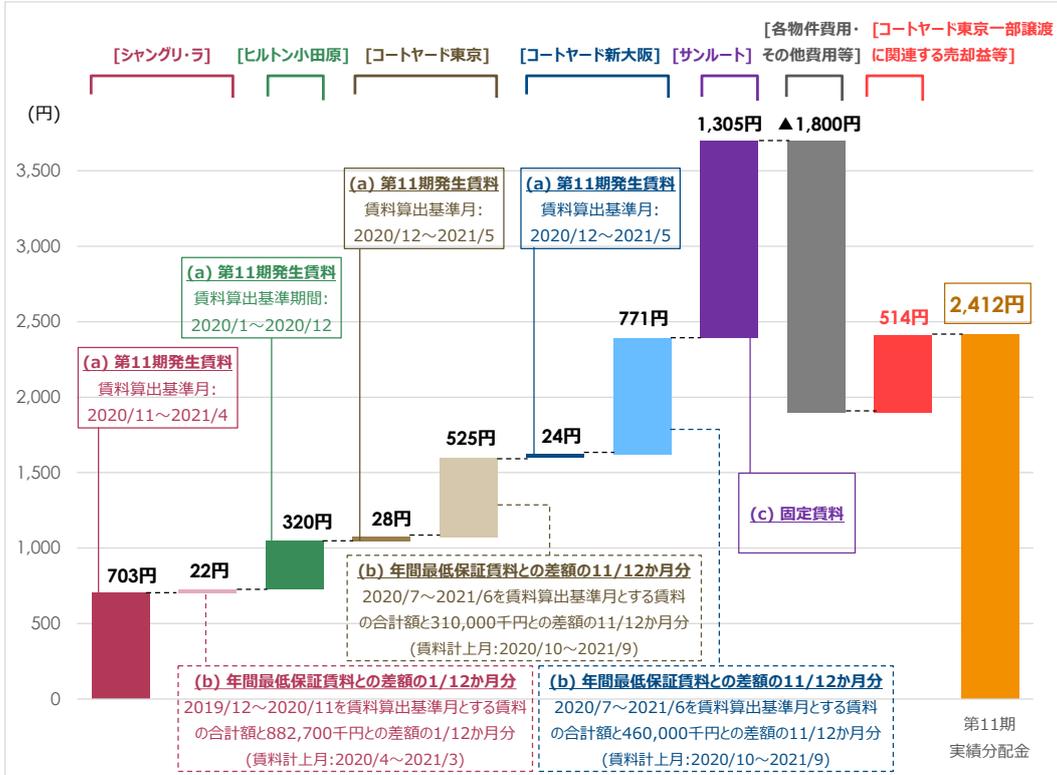
（注）物件名称については、以下のとおり略称で記載することがあります。

物件名称	略称
シャングリ・ラ ホテル 東京	シャングリ・ラ
ヒルトン小田原リゾート&スパ	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	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	コートヤード新大阪
ホテルサンルートプラザ新宿	サンルート

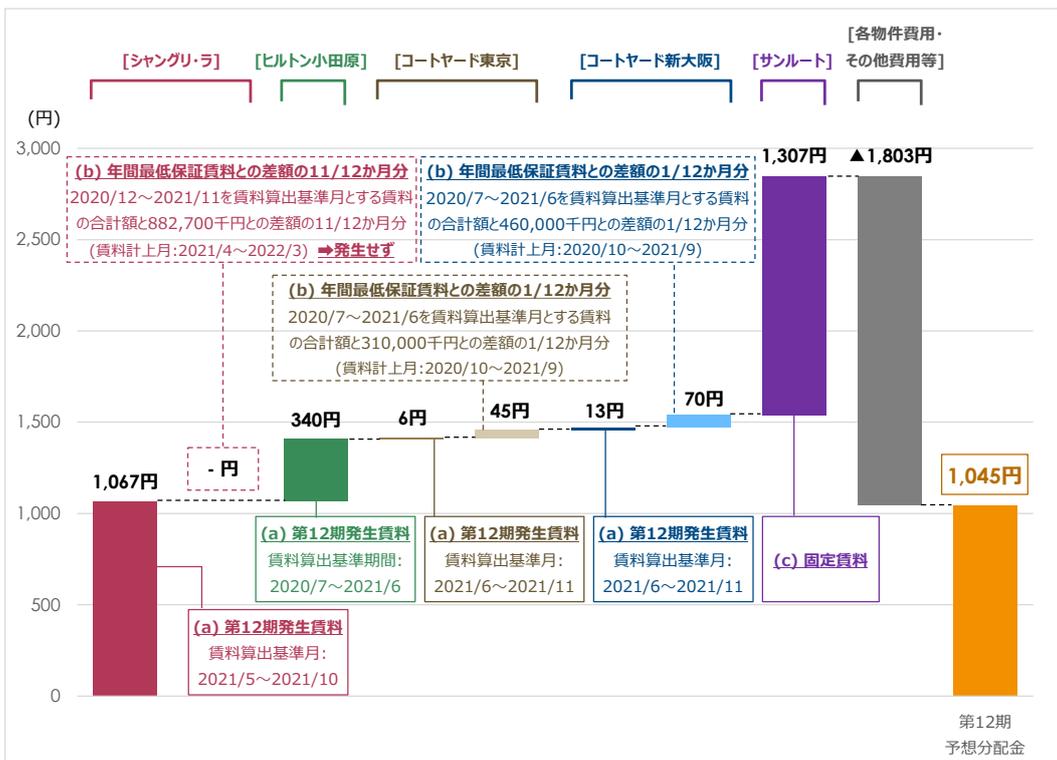
3. 2021年8月期の実績分配金と2022年2月期の予想分配金との差異について

2021年8月期の実績分配金（2,412円）と本日公表の2022年2月期の予想分配金（1,045円）を構成する要素をそれぞれ分解してグラフ化すると、以下のようになります。

<2021年8月期（第11期）の実績分配金（2,412円）を構成する要素の分解>



<2022年2月期（第12期）の予想分配金（1,045円）を構成する要素の分解>



各決算期における本投資法人の収益は、主として、(a) 変動賃料 4 物件(注 1)における発生賃料、(b) 最低保証賃料 3 物件(注 2)における年間最低保証賃料との差額、(c) サンプルルートにおける固定賃料、の 3 種類に分けられます。

2021 年 8 月期の実績分配金は 2,412 円で、特殊要因であるコートヤード東京の一部譲渡に関連する売却益等(514 円)を除くと 1,898 円となっています。年間最低保証賃料との差額は、シャングリ・ラが 1 か月分、コートヤード東京及びコートヤード新大阪が 11 か月分、それぞれ計上されています。

2022 年 2 月期の予想分配金は 1,045 円で、年間最低保証賃料との差額は、シャングリ・ラが 11 か月分、コートヤード東京及びコートヤード新大阪が 1 か月分、それぞれ計上されますが、シャングリ・ラについては、2020 年 12 月から 2021 年 11 月までを賃料算出基準月として算出される 2021 年 4 月から 2022 年 3 月までの賃料の合計額が、年間最低保証賃料の 882,700 千円を上回ったため、年間最低保証賃料との差額は発生しません。なお、コートヤード東京については、2021 年 8 月 31 日付で一部譲渡(信託受益権の準共有持分 5.5%)を実施しており、2022 年 2 月期以降は譲渡後の本投資法人の準共有持分である 94.5%に係る金額を記載しています。

2022 年 2 月期の予想分配金と 2021 年 8 月期の実績分配金を比較すると、差異要因は主として、① コートヤード東京の一部譲渡に関連する売却益等の剥落(▲514 円)、② コートヤード東京及びコートヤード新大阪における年間最低保証賃料との差額の計上額の減少(▲1,181 円。2021 年 8 月期は 11 か月分が計上される一方、2022 年 2 月期は 1 か月分のみ計上に留まることによるもの)、③ シャングリ・ラにおける発生賃料(ホテル売上に連動)の増加(+364 円)、の 3 点に分けられます。

2021 年 8 月期の実績分配金と 2022 年 2 月期の予想分配金の合計は 3,457 円で、特殊要因であるコートヤード東京の一部譲渡に関連する売却益等(514 円)を除くと 2,943 円となり、最低年間分配金水準(注 3)として公表している年間約 2,300 円程度という水準を上回っています。なお、コートヤード東京の一部譲渡(信託受益権の準共有持分 5.5%)による賃料収入の剥落の影響は軽微であり、最低年間分配金水準は今後も維持される見込みです。

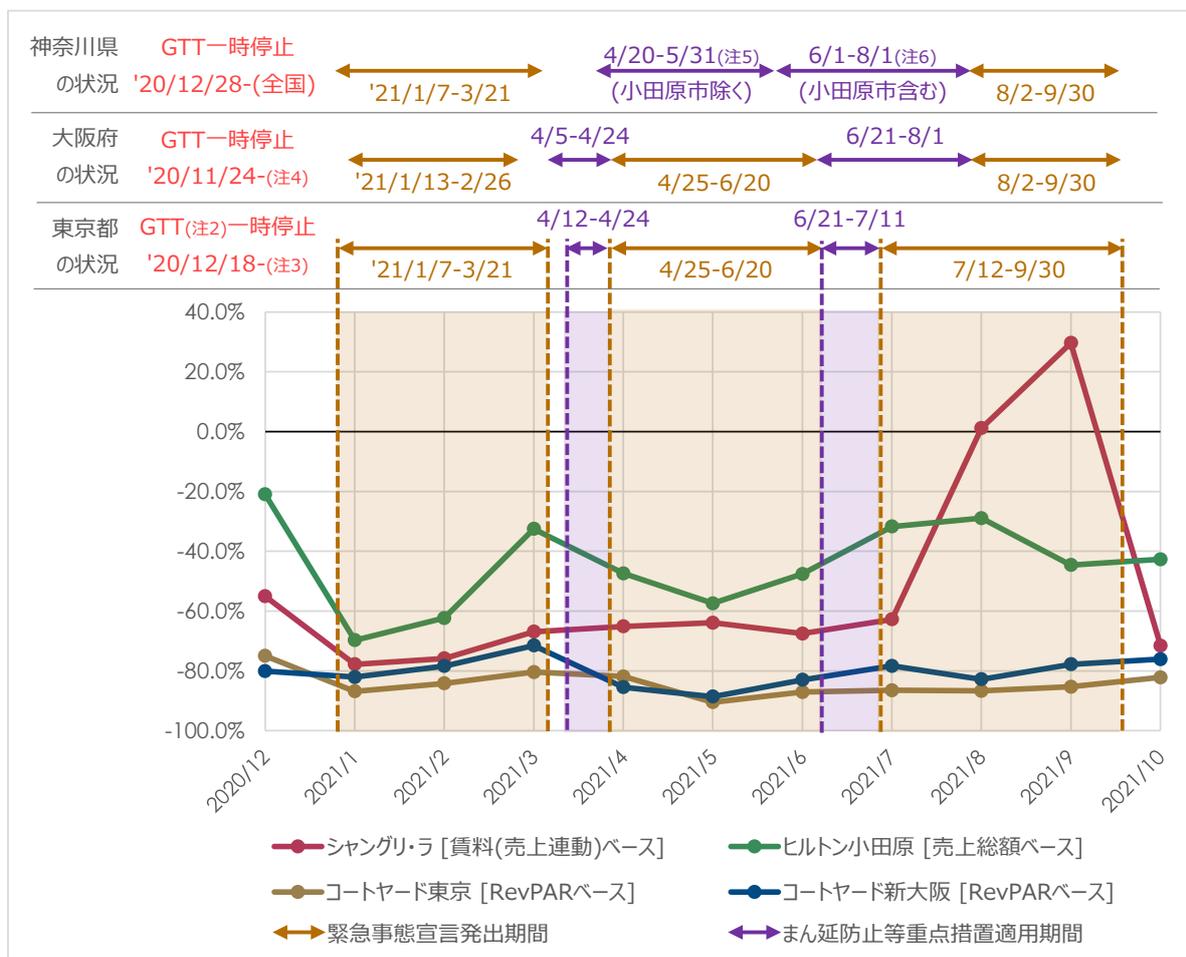
(注 1) 「変動賃料 4 物件」とは、変動賃料を採用するシャングリ・ラ、ヒルトン小田原、コートヤード東京及びコートヤード新大阪の 4 物件のことをいいます。

(注 2) 「最低保証賃料 3 物件」とは、変動賃料を採用する物件のうち、スポンサーである森トラスト株式会社による最低保証賃料が設定されているシャングリ・ラ、コートヤード東京及びコートヤード新大阪の 3 物件のことをいいます。

(注 3) 「最低年間分配金水準」とは、本投資法人が本日現在保有している 5 物件を前提とし、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、変動賃料 4 物件のホテル売上等が 0 となり、最低保証賃料及び固定賃料のみを本投資法人が受領する場合に試算される年間の分配金水準のことをいいます。詳しくは、2021 年 6 月 25 日付公表の「2021 年 8 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

4. 各ホテル（変動賃料4物件）の直近の状況について

＜各ホテル運営実績(注1)の変化率（2019年同月比）＞



(注1) 「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（売上連動）、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2019年の同じ月（2019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室当たりの宿泊売上高をいい、サービス料を含みます。

(注2) 「GTT」とは「GoTo トラベル」のことを指します。以下同じです。

(注3) GTTを利用した東京都を目的地とする旅行について、新規予約を停止した日付を記載しています。

(注4) GTTを利用した大阪市を目的地とする旅行について、新規予約を停止した日付を記載しています。

(注5) 一部地域のみ適用。

(注6) 一部地域のみ適用。小田原市への適用期間は、2021年7月12日～21日を除きます。

都市型ホテルの3物件（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）については、2021年9月30日の緊急事態宣言解除後の10月以降、国内旅行者の増加を受けて稼働率が緩やかな上昇傾向にあり、ホテル業績は改善傾向にあります。

コートヤード2物件（コートヤード東京及びコートヤード新大阪）では、Marriott.comにおけるポイントアップ等のプロモーション実施による「Marriott Bonvoy」メンバーの取り込み、高品質でクリーンな空気環境を提供する「Pure wellness room」へのアップグレード提案や朝食付きプランへの変更提案等による高単価プランの販売促進、在庫の適正化による経費節減及び雇用調整助成金の活用等により、収益及び費用の両面からホテル利益の押し上げを図っています。コートヤード新大阪においては、直近では、ビジ

ネス利用が中心となる平日とレジャー利用が中心となる週末の双方において、週を追うごとに一定の稼働率の上昇が見られ、加えて11月24日から開始された「大阪いらっしやいキャンペーン2021」(1人1泊最大5,000円の宿泊料金割引と最大3,000円のクーポン発行)によるレジャー利用の増加も見られます。なお、シャングリ・ラの2021年8月及び9月の結果は、一時的要因によるものです。

ヒルトン小田原においては、首都圏近接のリゾートホテルという特性により、引き続きコロナ禍におけるニーズを掴んでおり、宿泊部門は好調に推移しています。2021年8月は、東京都に緊急事態宣言が発出されていたにもかかわらず、夏休みのレジャー需要の獲得に成功し、東京発着以外のGoToトラベルが開始され、その特需が見られ始めた昨年の2020年8月と比較しても、同水準の売上総額を獲得しています。一方で2021年9月以降は、昨年対比で見ると、昨年はGoToトラベルによる宿泊代金の補助により、朝夕食付プラン等の高単価プランが好調だったことから、今年の実績はその反動により相対的には下落しています。GoToトラベルが再開されていない段階において、その特需を享受した場合の高水準な実績を上回ることは当然ながら難しいものの、直近では、12月1日から開始された神奈川県限定で県内旅行の割引を行う「かながわ県民割」(ヒルトン小田原への宿泊旅行では1人1泊5,000円の割引が適用)による下支えもあり、今後のクリスマスや年末の時期における高単価でのホテル利用の増加が期待されます。

宴会及び婚礼部門については、緊急事態宣言の解除及び新規感染者数の減少により、予約のキャンセルが止まり、予約どおりのイベント実施や先の新規予約の受付件数増加などが見られ、需要の底を打ったものと考えられます。ヒルトンにおいては、グループ全体で統一的に策定した衛生管理プログラム「ヒルトン・クリーンステイ」の衛生基準を、宴会や婚礼等のイベント実施に対しても適用する「EventReady」を展開し、安心・安全なイベント実施を後押ししています。

5. ウィズコロナに向けた行動制限・出入国制限の緩和状況及び今後のコロナ禍の見通し

(1) ウィズコロナに向けた行動制限・出入国制限の緩和状況

新型コロナウイルスワクチン(以下「ワクチン」といいます。)の接種完了割合の高まりとともに、感染症対策と経済回復の両立を狙うウィズコロナの時代に向けて、各国において行動制限及び出入国制限の緩和が進められてきました。直近では、ワクチン接種証明や出発前のPCR検査陰性証明を条件とした、隔離義務の撤廃の動きが確認できます。

<各国における行動制限・出入国制限の緩和状況>

[アメリカ]	[イギリス]
<ul style="list-style-type: none"> 2021年春頃からワクチン接種を条件に、国内旅行時の隔離義務が順次撤廃 11/8からワクチン接種証明及び出発前のPCR検査陰性証明を条件に、欧州各国や中国からの外国人旅行者の入国を解禁(隔離不要) 	<ul style="list-style-type: none"> 5/17から国内旅行、7/17から海外旅行が解禁 10/4から世界各国のリスク区分を赤/赤以外に分類、赤に分類されたレッドリスト国以外からの入国の場合、ワクチン接種証明を条件に隔離を免除
[シンガポール]	[オーストラリア]
<ul style="list-style-type: none"> 9/18からワクチン接種証明を条件に、入国後の隔離を免除する”Vaccinated Travel Lanes”(VTLs)を開始、適用国を順次拡大 11/29からVTLsの適用国にマレーシアが追加、陸路を含む隔離なし往來を再開 	<ul style="list-style-type: none"> 11/21から最大都市シドニーのあるNSW州(注)等において、ワクチン接種完了等を条件に、シンガポールからの入国者への隔離を免除、相互に隔離なし渡航(トラベルバブル)を開始 12/1からNSW州において州内旅行が解禁

(注) ニューサウスウェールズ州

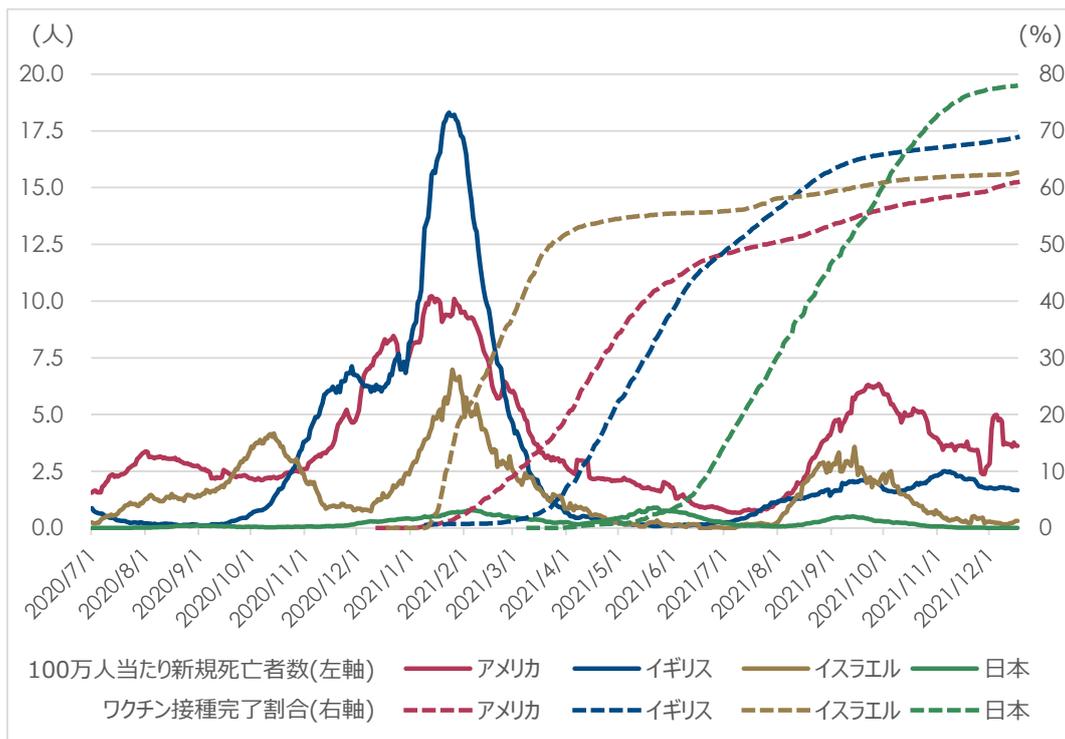
日本においては、今夏の緊急事態宣言の発出により、ワクチン接種の進展とともにいち早く経済正常化を進めた米欧と比べ、経済回復のスピードが遅れていることもあり、2021年11月以降、諸外国と歩調を合わせ、2021年1月から停止していたビジネス目的の往來の再開、入国後の待機日数の短縮や1日当たり入国者数の制限の緩和を行うなど、水際対策の緩和を進めてきました。

(2) 今後のコロナ禍の見通し：ウィズコロナへの潮流は不変

前述のように、ウィズコロナへ向けた行動制限・出入国制限の緩和が進められる中、11月下旬に感染力が従来株よりも強いと言われるオミクロン株が登場し、世界各国では一時的な緊急措置として、出入国制限緩和の一時延期・停止や、入国後のPCR検査の厳格化等の水際対策の強化が行われていますが、オミクロン株の重症化リスクやワクチン効果の程度は、未だ不透明です。

足元では、各国においてワクチン接種が進展しており、昨年冬の世界的な新型コロナウイルス流行時に比べ、新規死亡者数は抑制される傾向にあります。ワクチンによる効果は少なくないと考えられ、各国政府は、オミクロン株への対応も含めて、ワクチン接種の積極的な呼びかけや接種対象年齢の拡大により、ワクチン接種割合をより高めるとともに、ワクチンの追加接種（ブースター接種）を進める方針です。

<100万人当たり新規死亡者数(注1)とワクチン接種完了割合>



(出所：Our World in Data)

(注1) 7日間移動平均

(注2) 2020年7月1日から2021年12月17日までのデータを表示しています。

アメリカやイギリスをはじめとした各国では、ウィズコロナへの方向性は変えておらず、感染症対策と経済回復の両立を推し進めています。また日本の岸田首相も、12月に行われた国会での所信表明演説において、「ワクチン接種証明又は陰性証明を条件に行動制限を緩和する『ワクチン・検査パッケージ』を活用し、通常に近い経済社会活動の再開に取り組む」旨を表明しています。今後も世界各国で、新型コロナウイルスへの対応で傷んだ経済を回復させるため、ワクチン接種の進捗やワクチン接種証明の活用

による経済社会活動の正常化に向けた取組みが順次進められていくものと考えられ、ウィズコロナへの潮流は変わらず継続するものと考えられます。

日本では現在、オミクロン株対策で緊急的に水際対策が強化されているものの、国内においては、ワクチン接種割合の高まりにより感染者数の減少傾向が継続していることで、国内旅行需要は回復傾向にあります。目先は、来年に再開が予定される GoTo トラベルも含め、国内旅行需要の取り込みに注力するとともに、時期は不透明ながらも、確実に訪れるインバウンドの再開時期に向けて、他のホテルに対する優位性を確保できるようなホテル運営を行います。

6. 本投資法人及びスポンサーである森トラストグループにおける取組み

本投資法人及びスポンサーである森トラストグループでは、足元の国内旅行需要回復期、またその先にあるインバウンド再開後の全面回復期を視野に入れ、ゲストの取り込みを優位に進めるべく、以下の取組みを進めています。

森トラストグループでは、2021年6月21日から職域接種を開始し、運営委託先のホテルを含むグループホテル従業員の希望者に対するワクチン接種を進めました。この職域接種により、森トラストグループが運営又は経営する本投資法人のホテル従業員への迅速なワクチン接種が可能となり、ワクチン接種率の向上が図られるとともに、施設を利用されるゲストの安心・安全をいち早く確保することができました。

また、付加価値のある差別化されたプランを提供するべく、ヒルトン小田原及びコートヤード2物件においては、高品質でクリーンな空気環境を提供する「Pure wellness room」、コートヤード新大阪においては、ベッドを取り払った客室を1時間から利用可能でリモートワークに最適な「WORK STATION PLAN」、ヒルトン小田原においては、愛犬とともにホテルステイを楽しめる「ドッグフレンドリールーム」をそれぞれ設定しています。森トラストグループの各リゾートホテルにおいては、ホテルステイを満喫できる滞在型の「ホカンス」(注)プラン、仕事と余暇を組み合わせた「ワーケーション」プランを順次開発しています。なお、12月中旬からは、都市型ホテルであるコートヤード2物件においても、それぞれのホテルで工夫を凝らした「ホカンス」プランの提供を開始しています。

このように、ゲストの安心・安全の追求、充実したホテルステイと感染症対策との両立やリモートワークの普及への対応等を行ったプランを開発・設定することで、コロナ禍における社会や需要の変化に適応するとともに、付加価値のある高単価なプランを提供することにより、国内旅行需要の取り込みと収益力の強化につなげています。

さらに、外資系ブランドホテルを中心に、実効性のある世界標準の感染症対策パッケージである「ヒルトン・クリーンステイ」や「Marriott Commitment to Clean」等を実施することにより、引き続きホテル利用に対するゲストの安心感を醸成しています。また、各ブランドが持つ「ヒルトン・オナーズ」や「Marriott Bonvoy」といったロイヤルティ・プログラムによる集客力の優位性を活かし、目下の客室単価の低下傾向に追随することなく、客室単価の維持を図りながらも、確実に国内旅行需要を取り込むとともに、今後年明け以降に再開が予定される GoTo トラベル実施期間、さらにその先のインバウンドの回復局面においても、ゲストに選ばれる差別化されたホテルを目指します。

(注) 「ホテル」と「バカンス」を組み合わせた造語で、ホテルに滞在し、ホテル内で温泉、スパ、食事、インテリア、アメニティや館内施設などを楽しみ、バカンス気分を味わう旅行のスタイル。コロナ禍における新たな旅行のトレンドとして注目されています。

以 上

2022 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"> 2022 年 2 月期（第 12 期：2021 年 9 月 1 日～2022 年 2 月 28 日）（181 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在保有している 5 物件を前提とし、2022 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。 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、2022 年 2 月期に 1,423 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]</p> <p>2022 年 2 月期（第 12 期）変動賃料：533 百万円</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</p> <p>（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</p> <p>（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まれます。）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>[ヒルトン小田原リゾート&スパ]</p> <p>2022 年 2 月期（第 12 期）変動賃料：170 百万円</p> <p>（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> <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> <p style="text-align: center;">基準利益 = 本ホテルの賃借人が本ホテルの運営により得る利益 - 同賃借人が本ホテルの運営に支出した費用（賃借人の保険料等）</p>

項目	前提条件
営業収益	<p>[コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション] 2022年2月期（第12期）変動賃料：25百万円 （年間最低保証賃料との差額22百万円を含みます。） 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。</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（準共有者である森トラスト株式会社への帰属分を含む、本物件全体に係る賃料。以下本物件において同じです。）の合計額が、310,000,000円に満たない場合には、当該期間の賃料は310,000,000円であるものとし、10月分から翌年9月分までの賃料の合計額との差額（不足分）について、翌年9月分の賃料と合わせて翌年8月末日までに支払われます。この年間最低保証賃料との差額には、準共有者である森トラスト株式会社への帰属分を含み、本投資法人の収益として計上されるのは、その全体のうち、本物件における本投資法人の準共有持分である94.5%のみです。 （注2）2020年10月から2021年9月の期間における賃料の合計額が310,000,000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2021年8月末に発生したため、2022年2月期に帰属する営業収益が22百万円発生しています。</p> <p>[コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション] 2022年2月期（第12期）変動賃料：41百万円 （年間最低保証賃料との差額35百万円を含みます。） 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）2020年10月から2021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2021年8月末に発生したため、2022年2月期に帰属する営業収益が35百万円発生しています。</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] 2022年2月期(第12期)固定賃料:653百万円 (本ホテルの賃借人から受け取る賃料以外のその他収入1百万円を含みます。) (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(本ホテルの賃借人から受け取る賃料):1,304,673,360円</p> <ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないこと、また新型コロナウイルスの感染拡大に関連し、賃借人に対する賃料の支払猶予又は減額等が発生しないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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、2022年2月期に291百万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、2022年2月期に276百万円を見込んでいます。 建物の修繕費については、2022年2月期に8百万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。 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、2022年2月期に365百万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2022年2月期に113百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 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。 有利子負債総額は、2022年2月期末に53,975百万円を前提としています。 2022年2月期末のLTVは49.2%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"> 2022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。 1口当たり分配金(利益超過分配金は含みません。)は、2022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。
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。

項目	前提条件
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。

第12期（2022年2月期）業績予想について

- ▶ 現時点では新型コロナウイルス感染症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12期（2022年2月期）の業績予想は「未定」
- ▶ 2021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

	2020												2021												2022			2023														
	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	1	2	3												
本投資法人決算期	第9期												第10期				第11期				第12期				第13期			第14期														
シャングリ・ラ	賃料算出基準月 (ホテル売上連動)												(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)						
賃料	※毎月変動												(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)
最低保証賃料判定													← 12か月合計賃料が882,700千円 →								← 12か月合計賃料が882,700千円 →																					
コートヤード東京 (注1)	賃料算出基準月 (ホテル利益連動)												(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)						
賃料	※毎月変動												(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)
最低保証賃料判定													← 12か月合計賃料が310,000千円 (注2) →								← 12か月合計賃料が310,000千円 (注2) →																					
コートヤード新大阪	賃料算出基準月 (ホテル利益連動)												(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)						
賃料	※毎月変動												(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)
最低保証賃料判定													← 12か月合計賃料が460,000千円 →								← 12か月合計賃料が460,000千円 →																					
ヒルトン小田原	賃料算出基準期間 (ホテル利益連動)												(ii)				(iii)				(iv)																					
賃料	※毎決算期変動(同一決算期中は一定)												(i)				(ii)				(iii)				(iv)			(iv)														
ザンルート	賃料												固定				固定				固定				固定			固定														

(注1) 2021年8月31日付で、本物件の準共有持分5.5%を森トラスト株式会社（以下「森トラスト」といいます）に譲渡しました（以下「本件譲渡」といいます）。
 (注2) 最低保証賃料スキームによる補填額は、賃貸借契約書の定めに従い、最低保証賃料である310,000千円と、その対象となる12か月間の本物件全体に係る賃料（本件譲渡後の2021年9月1日以降は、準共有者である森トラストへの帰属分を含みます）の合計との差によって計算されますが（当該計算方法により算出された差額を「最低保証賃料との差額」といいます）、2021年9月1日以降に計上される最低保証賃料との差額には、準共有者である森トラストへの帰属分を含みます。2021年9月1日以降に本投資法人の収益として計上される最低保証賃料との差額は、その全体のうち、本物件における準共有持分である94.5%分のみです。