

2022年2月期 決算短信 (REIT)

2022年4月22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 2022年5月30日 分配金支払開始予定日 2022年5月23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. 2022年2月期の運用、資産の状況 (2021年9月1日～2022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	%
2022年2月期	1,423	△32.5	644	△51.0	531	△56.0	530	△56.0
2021年8月期	2,110	73.8	1,315	203.9	1,207	270.0	1,206	270.7

	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
2022年2月期	円 1,060	% 1.0	% 0.5	% 37.3
2021年8月期	円 2,412	% 2.4	% 1.1	% 57.2

(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
2022年2月期	円 1,061	百万円 530	円 -	百万円 -	% 100.1	% 1.0
2021年8月期	円 2,412	百万円 1,206	円 -	百万円 -	% 100.0	% 2.4

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2022年2月期	百万円 109,535	百万円 50,530	% 46.1	円 101,061
2021年8月期	百万円 110,359	百万円 51,206	% 46.4	円 102,412

(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
2022年2月期	百万円 711	百万円 △50	百万円 △1,205	百万円 4,679
2021年8月期	百万円 2,540	百万円 △60	百万円 △325	百万円 5,224

2. 2022年8月期の運用状況の予想 (2022年3月1日～2022年8月31日)

2022年8月期 (2022年3月1日～2022年8月31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、2022年6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 : 有
- 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）	2022年2月期	500,000口	2021年8月期	500,000口
② 期末自己投資口数	2022年2月期	0口	2021年8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
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）重要な会計上の見積りに関する注記	12
（9）会計方針の変更に関する注記	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、持ち直しの動きが続いているものの、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が残る中で、一部に弱さがみられました。

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年の年間推計値（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、経済社会活動の抑制が残る中、国内需要も低迷が続く、宿泊旅行統計調査の2021年の延べ宿泊者数年間値（観光庁速報値）は同じく2019年比で47.1%減となっています。ただし、新規感染者数の減少とワクチン接種の普及が進み、4回目の緊急事態宣言が解除された2021年10月以降の日本人延べ宿泊者数の2019年比は、10月が21.4%減、11月が11.3%減、12月が1.9%増となっており、2022年1月以降にまん延防止等重点措置が順次適用されるまでの間は、国内宿泊需要は大きく回復しました。

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ました。雇用調整助成金の特例措置や感染拡大防止協力金等の諸政策を活用しながら運営コストの効率化を推進する一方で、新型コロナウイルス感染症の影響による需要の変化に応じた商品を提供し国内需要の取り込みを図る等、収益向上に努め、当期の賃貸事業収入は、感染症の影響がなかった2020年2月期を引き続き下回っているものの、2021年2月期を上回りました。

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、保有物件の設備改修による環境パフォーマンス向上の施策を実施、「S：社会」に関しては、ホテルオペレーターにおけるチャリティイベントの実施や地域行事への参加、「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。また、本投資法人及び本資産運用会社のESGに対する考え方や様々な取り組み等をステークホルダーに対し報告することを目的としたサステナビリティレポートを新たに発行しました。加えて、本資産運用会社は、金融安定理事会（FSB）により設立されたTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）が公表したTCFD提言への賛同を表明しました。

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7,500百万円の返済に充当するため、2021年11月に7,500百万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13,500百万円を含みます。）となっています。なお、期末総資産有利子負債比率は49.3%となっています。

④業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益1,423百万円、営業利益644百万円、経常利益531百万円、当期純利益530百万円となりました。

また、分配金については、投資法人に係る税制の特例規定（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は1,061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対策に万全を期し、経済社会活動が正常化に向かう中で、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、感染症やウクライナ情勢等による不透明感がみられる中で、原材料価格の上昇や金融資本市場の変動、人手不足や物流停滞等の供給面での制約等による下振れリスクに十分注意する必要があります。その後は、所得から支出への前向きの循環メカニズムが家計部門を含め経済全体で強まる中で、潜在成長率を上回る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及び国内需要の低迷により厳しい環境が続いていますが、感染対策の進展とともに、国内需要は大きく回復することが期待されます。一方で、訪日旅行については、海外渡航の規制緩和に方針転換する国・地域が増えてきているものの、日本においては2022年3月から観光目的以外の新規入国が一定条件下で再開されましたが、観光目的の入国が引き続き認められない状況が継続しています。今後は、各国の感染状況や出入国規制の変化等に加え、ウクライナ情勢の動向にも十分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、まずは国内需要の取り込みと、諸政策を活用した運営コストの効率化を状況に応じて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8月期（2022年3月1日～2022年8月31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、2022年6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

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年8月31日)	当期 (2022年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,647,252	3,189,330
信託現金及び信託預金	1,577,143	1,490,463
営業未収入金	1,752	—
未収消費税等	—	13,684
前払費用	11,491	9,000
流動資産合計	5,237,639	4,702,479
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	14,623	14,898
減価償却累計額	△1,601	△2,522
機械及び装置（純額）	13,021	12,375
工具、器具及び備品	43,770	47,079
減価償却累計額	△10,240	△13,322
工具、器具及び備品（純額）	33,529	33,757
信託建物	20,463,851	20,522,837
減価償却累計額	△3,310,759	△3,668,723
信託建物（純額）	17,153,091	16,854,113
信託構築物	8,450	8,450
減価償却累計額	△5,142	△5,416
信託構築物（純額）	3,307	3,033
信託機械及び装置	5,034	5,034
減価償却累計額	△1,002	△1,261
信託機械及び装置（純額）	4,032	3,773
信託工具、器具及び備品	18,578	31,302
減価償却累計額	△5,689	△7,304
信託工具、器具及び備品（純額）	12,888	23,997
信託土地	87,891,316	87,891,316
有形固定資産合計	105,111,187	104,822,368
無形固定資産		
ソフトウェア	549	254
無形固定資産合計	549	254
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	412	—
繰延税金資産	16	10
投資その他の資産合計	10,429	10,010
固定資産合計	105,122,166	104,832,633
資産合計	110,359,806	109,535,113

（単位：千円）

	前期 (2021年8月31日)	当期 (2022年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	116,524	31,449
短期借入金	5,975,000	5,975,000
1年内返済予定の長期借入金	14,500,000	13,500,000
未払金	121,223	108,635
未払費用	44,376	43,985
未払分配金	2,687	3,016
未払法人税等	949	827
未払消費税等	104,734	—
前受金	266,921	320,266
預り金	214	331
流動負債合計	21,132,632	19,983,512
固定負債		
長期借入金	33,500,000	34,500,000
預り敷金及び保証金	4,520,923	4,520,923
その他	—	26
固定負債合計	38,020,923	39,020,949
負債合計	59,153,555	59,004,462
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	50,000,000	50,000,000
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,206,250	530,651
剰余金合計	1,206,250	530,651
投資主資本合計	51,206,250	50,530,651
純資産合計	※1 51,206,250	※1 50,530,651
負債純資産合計	110,359,806	109,535,113

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日)	当期 (自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,846,776	※1 1,420,550
その他賃貸事業収入	※1 2,265	※1 3,324
不動産等売却益	※2 261,297	—
営業収益合計	2,110,340	1,423,875
営業費用		
賃貸事業費用	※1 651,681	※1 652,054
資産運用報酬	90,462	87,769
資産保管及び一般事務委託手数料	15,504	12,018
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	34,023	24,047
営業費用合計	795,271	779,489
営業利益	1,315,068	644,385
営業外収益		
受取利息	15	23
未払分配金戻入	525	184
還付加算金	59	—
営業外収益合計	600	208
営業外費用		
支払利息	108,544	113,339
その他	40	17
営業外費用合計	108,584	113,356
経常利益	1,207,084	531,236
税引前当期純利益	1,207,084	531,236
法人税、住民税及び事業税	951	830
法人税等調整額	△6	5
法人税等合計	945	836
当期純利益	1,206,139	530,400
前期繰越利益	111	250
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,206,250	530,651

（3）投資主資本等変動計算書

前期（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

当期（自 2021年9月1日 至 2022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	1,206,250	1,206,250	51,206,250	51,206,250
当期変動額					
剰余金の配当		△1,206,000	△1,206,000	△1,206,000	△1,206,000
当期純利益		530,400	530,400	530,400	530,400
当期変動額合計	—	△675,599	△675,599	△675,599	△675,599
当期末残高	※1 50,000,000	530,651	530,651	50,530,651	50,530,651

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 (自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日)	当期 (自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日)
I. 当期末処分利益	1,206,250,571	530,651,093
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,206,000,000 (2,412)	530,500,000 (1,061)
III. 次期繰越利益	250,571	151,093
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項に従い、分配金額は利益の金額を限度とし、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に定める投資法人に係る課税の特例に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数500,000口の整数倍数の最大値となる1,206,000,000円を利益分配金として分配することとしました。</p>	<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530,500,000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 2021年3月 1日 至 2021年8月31日)	当期 (自 2021年9月 1日 至 2022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	1,207,084	531,236
減価償却費	365,094	364,408
受取利息	△15	△23
支払利息	108,544	113,339
営業未収入金の増減額（△は増加）	2,073	1,752
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△13,684
前払費用の増減額（△は増加）	4,788	2,490
長期前払費用の増減額（△は増加）	4,971	412
営業未払金の増減額（△は減少）	107,989	△109,405
未払金の増減額（△は減少）	15,649	△12,588
未払消費税等の増減額（△は減少）	97,662	△104,734
前受金の増減額（△は減少）	1,395	53,344
信託有形固定資産の売却による減少額	738,450	—
その他	△714	103
小計	2,652,974	826,651
利息の受取額	15	23
利息の支払額	△111,175	△113,729
法人税等の支払額	△826	△953
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,540,988	711,992
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	△8,028	△4,469
信託有形固定資産の取得による支出	△19,039	△46,493
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	△60,617	△50,962
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	4,000,000	7,500,000
長期借入金の返済による支出	△4,000,000	△7,500,000
分配金の支払額	△325,486	△1,205,631
財務活動によるキャッシュ・フロー	△325,486	△1,205,631
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,154,884	△544,601
現金及び現金同等物の期首残高	3,069,511	5,224,396
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,224,396	※1 4,679,794

(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

1. 固定資産の減価償却方法	<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。</p> <table border="0"> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8～10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>4～15年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>6～72年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～15年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>8～10年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <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>	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
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												
2. 収益及び費用の計上基準	<p>(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>(2)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ありませぬ。</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>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>												
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>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、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地</p>												
5. 消費税等の処理方法	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。												

(8) 重要な会計上の見積りに関する注記

(固定資産の評価)

①財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前期 (2021年8月31日)	当期 (2022年2月28日)
有形固定資産	105,111,187	104,822,368
無形固定資産	549	254
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要否を判定します。

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8月期（2022年3月1日～2022年8月31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。

(9) 会計方針の変更に関する注記

1. 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下、「収益認識会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる当期の財務諸表に与える影響はありません。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

2. 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下、「時価算定会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当期の財務諸表に与える影響はありません。

なお、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（内閣府令第61号 2021年9月24日）附則第2条第5項の規定に基づき、改正後の財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条の6の2第1項第3号に掲げる事項の記載を省略しています。

(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8月31日)	当期 (2022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 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当期 (自 2021年9月1日 至 2022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 1,846,776 その他賃貸事業収入 その他収入 2,265 不動産賃貸事業収益合計 1,849,042 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 278,233 損害保険料 5,468 修繕費 2,234 減価償却費 364,794 その他賃貸事業費用 950 不動産賃貸事業費用合計 651,681 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,197,360	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 1,420,550 その他賃貸事業収入 その他収入 3,324 不動産賃貸事業収益合計 1,423,875 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 276,078 損害保険料 5,446 修繕費 5,400 減価償却費 364,138 その他賃貸事業費用 990 不動産賃貸事業費用合計 652,054 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 771,820
※2. 不動産等売却益の内訳	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%） 不動産等売却収入 1,001,000 不動産等売却原価 738,450 その他売却費用 1,251 不動産等売却益 261,297	-

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期 (自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日)	当期 (自 2021年9月 1日 至 2022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	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 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当期 (自 2021年9月1日 至 2022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	(2021年8月31日現在) 現金及び預金 3,647,252 信託現金及び信託預金 1,577,143 現金及び現金同等物 5,224,396	(2022年2月28日現在) 現金及び預金 3,189,330 信託現金及び信託預金 1,490,463 現金及び現金同等物 4,679,794

〔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8月31日)	当期 (2022年2月28日)
1年内	1,304,673千円	1,304,673千円
1年超	6,523,366千円	5,871,030千円
合計	7,828,040千円	7,175,703千円

〔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、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)1年内返済予定の長期借入金	14,500,000	14,513,420	13,420
(2)長期借入金	33,500,000	33,495,980	△4,019
負債合計	48,000,000	48,009,401	9,401

2022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、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)1年内返済予定の長期借入金	13,500,000	13,497,074	△2,925
(2)長期借入金	34,500,000	34,471,256	△28,743
負債合計	48,000,000	47,968,331	△31,668

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

負債

(1)1年内返済予定の長期借入金 (2)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) 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	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2022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	3,189,330	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,490,463	—	—	—	—	—
合計	4,679,794	—	—	—	—	—

(注3) 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	—

借入金の決算日（2022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	13,500,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	14,500,000	16,500,000	2,500,000	1,000,000	—
合計	19,475,000	14,500,000	16,500,000	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 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（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。

当期（自 2021年9月1日 至 2022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	600,443	前受金	176,387
											預り敷 金及び 保証金
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	167,770	前受金	29,126
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	87,769	未払金	96,546

(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 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年9月1日 至 2022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 (2021年8月31日)	当期 (2022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) 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	(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
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 Δ 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%	法定実効税率 31.46% (調整) 支払分配金の損金算入額 Δ 31.42% その他 0.12% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.16%

〔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 2021年3月 1日 至 2021年8月31日)	(自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日)
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	106,197,792	105,111,367
	期中増減額	△1,086,424	△288,844
	期末残高	105,111,367	104,822,522
	期末時価	123,199,000	123,404,500

(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（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。当期の期中増減額のうち、主な増加理由は資本的支出（75,293千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（364,138千円）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。

〔収益認識に関する注記〕

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

対象となる収益がないため、記載を省略しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)		当期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)	
1口当たり純資産額	102,412円	1口当たり純資産額	101,061円
1口当たり当期純利益	2,412円	1口当たり当期純利益	1,060円
<p>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。</p> <p>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。</p>		<p>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。</p> <p>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。</p>	

(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 2021年3月 1日 至 2021年8月31日)	当期 (自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日)
当期純利益(千円)	1,206,139	530,400
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,206,139	530,400
期中平均投資口数(口)	500,000	500,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

〔開示の省略〕

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

（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 東京	41,077	37.5
		著名な観光地エ リア	ヒルトン小田原リゾート&スパ	6,365	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	12,658	11.6
		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	17,176	15.7
		全国主要都市 (東京23区及び 政令指定都市)	ホテルサンルートプラザ新宿	27,499	25.1
預金・その他資産 (注3)				4,758	4.3
資産総額 (注4)				109,535	100.0

	金額 (百万円)	資産総額に対 する割合 (%)
負債総額 (注4)	59,004	53.9
純資産総額 (注4)	50,530	46.1

(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）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 東京	42,000	41,077	49,500	39.0
	小計		42,000	41,077	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	6,411	6,900	6.0
	小計		6,500	6,411	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	12,658	17,104	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	17,176	17,400	16.3
	小計		30,641	29,834	34,504	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	27,499	32,500	26.5
	小計		28,600	27,499	32,500	26.5
合計			107,741	104,822	123,404	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 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 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 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 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 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、バーズ棟、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 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	6,750	4.5	4.8
	小計			6,900	7,200	—	6,750	—	—
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	17,104	17,577	3.7	16,537	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	17,400	17,900	4.2	16,800	3.9	4.4
	小計			34,504	35,477	—	33,337	—	—
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	32,500	33,100	3.5	31,800	3.3	3.7
	小計			32,500	33,100	—	31,800	—	—
合計				123,404	126,877	—	119,787	—	—

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

研：一般財団法人日本不動産研究所
立：株式会社立地評価研究所

(注2) 「鑑定評価額」とは、当期末時点価格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 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 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 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 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 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	—	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	1,423,875	533,359	170,015	25,519	41,563	653,416
賃料	1,420,550	533,359	167,770	25,519	41,563	652,336
その他収入	3,324	—	2,244	—	—	1,080
②不動産賃貸事業費用合計	652,054	241,281	94,857	67,830	71,696	176,389
公租公課	276,078	129,721	43,188	22,494	13,962	66,711
損害保険料	5,446	1,525	1,787	377	718	1,037
減価償却費	364,138	109,833	49,515	42,881	53,466	108,440
その他費用	6,391	200	365	2,076	3,549	200
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	771,820	292,078	75,158	△42,310	△30,132	477,026
NOI(=③+減価償却費)	1,135,958	401,912	124,674	570	23,333	585,467

(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 東京

賃料算出基準月 (注1)	2021年5月	2021年6月	2021年7月	2021年8月	2021年9月	2021年10月
賃料計上月 (注1)	2021年9月	2021年10月	2021年11月	2021年12月	2022年1月	2022年2月
賃料(百万円) (注2)	53	47	59	124	180	67

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

(注2) 「賃料」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

B-1 ヒルトン小田原リゾート&スパ

賃料算出期間 (注1)	2020年7月～2021年6月					
賃料計上月	2021年9月	2021年10月	2021年11月	2021年12月	2022年1月	2022年2月
賃料(百万円) (注2)	27	27	27	27	27	27

(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、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に相当する金額を、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)	2021年6月	2021年7月	2021年8月	2021年9月	2021年10月	2021年11月
客室稼働率 (%) (注2)	25.0	24.2	22.8	29.4	41.0	44.7
ADR (円) (注3)	12,919	13,832	13,154	12,621	12,892	13,136
RevPAR (円) (注4)	3,224	3,346	3,001	3,705	5,284	5,870
賃料計上月 (注1)	2021年9月	2021年10月	2021年11月	2021年12月	2022年1月	2022年2月
賃料 (百万円) (注5) (注6)	-	-	0	-	2	-
年間最低保証賃料との差額 (百万円) (注6) (注7)	22					

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)	2021年6月	2021年7月	2021年8月	2021年9月	2021年10月	2021年11月
客室稼働率 (%) (注2) (注8)	19.5	24.4	19.1	22.4	28.8	38.0
ADR (円) (注3) (注9)	15,376	15,541	15,725	15,020	15,058	15,061
RevPAR (円) (注4)	2,998	3,796	3,010	3,364	4,338	5,718
賃料計上月 (注1)	2021年9月	2021年10月	2021年11月	2021年12月	2022年1月	2022年2月
賃料 (百万円) (注5)	-	-	-	-	0	5
年間最低保証賃料との差額 (百万円) (注10)	35					

(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) コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの「賃料」及び「年間最低保証賃料との差額」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に相当する金額を記載しています。

(注7) 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、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9) 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10) 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13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	エントランスロータリー・車路舗装改修	自 2022年6月 至 2022年6月	25,000	—	—
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6月 至 2022年6月	11,275	—	—

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	集中監視システム更新	自 2021年10月 至 2021年10月	13,250
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12月 至 2022年2月	10,910
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	14,973
その他の資本的支出				36,159
合 計				75,293

(注) 「工事金額」は、千円未満を切り捨てて記載しています。