

2022年6月27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8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、2022年4月22日付「2022年2月期 決算短信(REIT)」にて公表しました2022年8月期(2022年3月1日~2022年8月31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8月期(2022年3月1日~2022年8月31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)	2,012	1,211	1,095	1,094	2,189	—
増減額 (B-A)	—	—	—	—	—	—
増減率	—%	—%	—%	—%	—%	—%
参考:前年同期実績 (2021年8月期)	2,110	1,315	1,207	1,206	2,412	—

(参考) 2022年8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 2,189円

(注1) 2022年8月期の運用状況の予想については、別紙1「2022年8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、2022年4月22日付「2022年2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、2022年5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8月期に支払いを受けるコートヤード・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2022年8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8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8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12期（2022年2月期）決算説明会資料 p.13」をご参照ください。

（参考）2022年8月期（2022年3月1日～2022年8月31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11月～2022年4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	2021年1月～2021年12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12月～2022年5月	2021年7月～2022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12月～2022年5月	2021年7月～2022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 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. 最低年間分配金水準のアップデートについて

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(注1)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であり、その水準は約2,300円程度になると試算されます。この水準は、あくまで変動賃料4物件の変動賃料が0になるという前提に基づき年間分配金水準の下限を試算した理論値ですが、現在のように世界各国でワクチン接種が進み、水際対策と行動規制が緩和・撤廃されていくような、ウィズコロナ社会の下で経済社会が徐々に正常化し回復していくフェーズにおいては、加えて、より現実的な最低年間分配金水準を試算することに意義があると考えています。

変動賃料4物件の中でも特にヒルトン小田原については、首都圏近接のリゾートホテルという特性を發揮し、コロナ禍においても好調なホテル業績を維持しており、これまで、賃料算出基準期間(注2)に緊急事態宣言等の行動規制が実施されていた場合でも賃料が0になったことはなく、安定的な賃料収入を確保し続けています。この傾向は当面継続すると考えられることから、現実的な最低年間分配金水準の試算に際しては、ヒルトン小田原の賃料収入を考慮に入れて算出することとしました。賃料算出基準期間に緊急事態宣言等の行動規制が実施されていたことを踏まえれば、第12期及び第13期におけるヒルトン小田原の賃料収入が当面の賃料水準のボトムラインと考えられ、そのボトムラインとなるヒルトン小田原の賃料収入を加味して現実的な最低年間分配金水準を試算した場合、約2,900円程度となります。

(参考) ヒルトン小田原の第12期及び第13期賃料と賃料算出基準期間の関係

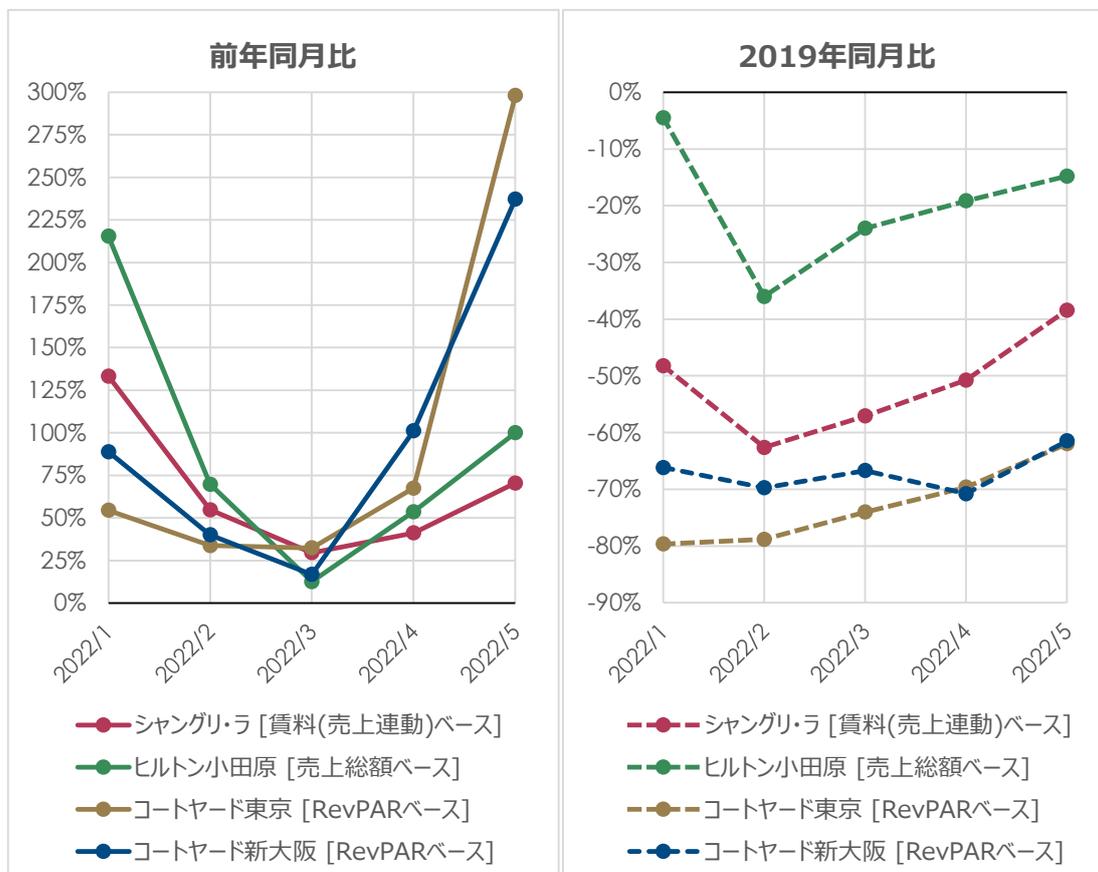
	賃料算出基準期間
第12期(2022年2月期)賃料	2020年7月～2021年6月
第13期(2022年8月期)賃料	2021年1月～2021年12月

(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) 「賃料算出基準期間」とは、ヒルトン小田原の賃料を算出する際の基準となる期間のことをいいます。

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)の変化率＞



(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（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前年又は 2019 年の同じ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。

変異株であるオミクロン株の登場により、2022年1月下旬からまん延防止等重点措置が適用されたことで、年始を除いた1月及び2月のホテル業績は低迷しました。その後、3月下旬にまん延防止等重点措置が解除されると、4月にかけての春休みシーズン、その後のゴールデンウィークにかけて国内レジャー需要を中心に回復傾向となり、変動賃料4物件のホテル業績は3月以降、全物件において前年同月比でプラスとなるとともに、コロナ禍前の2019年比でも改善傾向にあります。また、フルサービスホテルにおいては、宴会付きの会議利用やビジネスカンファレンスの事例が出始めており、レジャー需要のみならずビジネス需要の回復傾向も見え始めています。

ヒルトン小田原では、まん延防止等重点措置解除後の3月は春休みシーズンのレジャー需要を捕捉、ゴールデンウィークとの谷間の期間となる4月も、平日を中心として神奈川県民に対して旅行料金が割引される「かながわ旅割」による下支えを受け、特に需要が高まった5月のゴールデンウィーク前半には過去最高のADRを記録する日もあるほど好調な推移となりました。

コートヤード東京及びコートヤード新大阪については、東京や大阪においては「県民割」や「ブロック割」が実施されていなかったものの、3月下旬から5月にかけて国内における行動制限が実施されてい

かったことを背景に、ホテル業績の回復が見られました。また、2022年3月からビジネス目的の外国人の新規入国が再開され、その後入国者数の上限が緩和されてきたことに伴い、宿泊者に占める外国人の割合が着々と上昇してきており、6月にはコートヤード東京で33%(注)となるほどの高水準となっています。インバウンド需要の取り込みに強みを持つインターナショナルブランドホテルの特性が発揮されており、直近の外国人の観光目的での新規入国再開も相まって、外国人入国者数のさらなる増加が期待される中で、インバウンド需要の取り込みによるホテル業績の回復が期待されます。

(注) 2022年6月19日までの実績をもとに算出しています。

5. ウィズコロナ社会における入国制限の緩和状況及び今後のコロナ禍からの回復の見通し

(1) ウィズコロナ社会における入国制限の緩和状況

感染症対策と経済回復の両立を狙うウィズコロナ社会の下、欧米を中心とした各国において水際対策の緩和が進められてきました。特に欧米各国での動きは早く、イギリスにおいては2022年3月に全ての入国制限が終了、アメリカにおいては6月に出発前の検査を撤廃し、ワクチン接種証明さえあれば入国可能となりました。欧米各国に比べて慎重な動きをしていたアジア各国も追随し、ワクチン接種証明を条件とした国境の開放が相次ぎ、直近ではワクチン接種証明の撤廃や入国前後の検査を不要とするような、さらに一歩踏み込んだ入国制限の簡素化の動きが確認できます。

日本においては、急速に水際対策の緩和が進んだ諸外国と比べるとより慎重ではあるものの、段階的に水際対策の緩和が進められてきました。入国者数の上限も順次引き上げられ、4月10日以降は1日当たり1万人が上限とされました。

人流が増加したゴールデンウィークを過ぎても感染者数の増加が見られなかったことを背景に、6月1日からはさらに大幅に水際対策が緩和され、感染状況や陽性率などのリスクに応じて世界各国・地域を「青・黄・赤」の3グループに分け、最も低リスクであるアメリカやイギリスなどの「青」区分からの入国者はワクチン接種証明を不要とするとともに、入国後の待機・検査を不要とする見直しが行われました。加えて入国者数の上限も1日当たり2万人に引き上げられ、6月10日からは一定の条件付きで観光目的での外国人の新規入国が解禁されるに至っています。このように入国者の全員検査体制を見直し、キャパシティに問題を抱えていた検疫を簡素化することで、今後の入国者数の増加に対応できる体制づくりが進展したものと考えています。

(2) 今後のコロナ禍からの回復の見通し

国内レジャーについては、2022年3月以降のホテル業績の好調さから回復傾向が確認できます。また国内ビジネスについても、出張を解禁した企業が出始め、ビジネスカンファレンスの開催も再開されつつあり、ウィズコロナの行動様式の浸透により、レジャー・ビジネス問わず国内旅行者は順次増加しています。そのような環境の中、足元では国内旅行者への観光振興策として、「県民割」や「ブロック割」が各地域で実施されていることに加え、感染者数の高止まりにより実施が遅れていた東京や大阪においても、東京都では6月10日から都民割である「もっとTokyo」が、大阪府では6月1日からブロック割である「大阪いらっしやいキャンペーン」が開始されました。また岸田首相は、現在は関東や近畿など6つの地域ブロック内での旅行に限定している「県民割」を、7月前半から全国に拡大する方針を表明しており、今後のホテル業績への下支え効果が期待できます。

いち早く行動規制が緩和されて経済社会活動が再開された米国においては、レジャーを中心とした国内旅行需要が急回復を見せています。例えば世界最大のホテルチェーンであるマリオット・インターナショナルの北米所在ホテルにおける2022年4月のRevPAR実績は、既にコロナ禍前の2019年と同程度ま

で回復しています。今後も6月までの第2四半期について、2019年と同程度のRevPAR実績を予想しており、強い国内旅行需要が確認できます。日本国政府は行動規制の緩和に慎重な姿勢であったため、経済社会活動の再開が米国と比べて遅れていますが、国内旅行需要の高まりの波は、同様に日本にも来るものと考えています。

本格的なホテル業績の回復には国内旅行者の増加のみならず、インバウンドが相当程度回復してくることが必要であり、インバウンドの本格的な回復により需給バランスが改善され、稼働率やADRが回復していくものと考えられます。インバウンドについては、海外ビジネス客は少数ながらも3月から新規入国が再開、6月10日からは一定の条件付きで海外レジャー客の新規入国も再開され、徐々にではあるものの外国人の新規入国が再開されつつあります。この入国規制緩和の流れを受け、保有ホテルにおいても海外からの団体旅行の予約が始まっています。また、2023年や2024年といった先々の予約に関する問い合わせも出始めており、日本への旅行に対する海外からの関心の高さが窺えます。入国者数の上限の緩和や検疫の簡素化も同時に進められており、今後はインバウンドのさらなる増加が見込まれます。本格的なインバウンドの回復局面において、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ながら、国内需要の取り込みはもちろんのこと、インバウンド需要を的確に捕捉できるような保有ホテルの資産運用を行います。

以 上

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.mt-hotelreit.jp/>

2022 年 8 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 8 月期（第 13 期：2022 年 3 月 1 日～2022 年 8 月 31 日）（184 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 8 月期末までの間に運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 実際には新規物件の取得又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、現在効力を有している賃貸借契約に加え、市場環境、物件の競争力等を勘案して算出しており、2022 年 8 月期に 2,012 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 東京]</p> <p>2022 年 8 月期（第 13 期）変動賃料：530 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 8 月期（第 13 期）変動賃料：161 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>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8月期（第13期）変動賃料：260百万円 （年間最低保証賃料との差額245百万円を含みます。） 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） （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） 2021年10月から2022年9月の期間における賃料の合計額は310,000,000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2022年8月末に発生し、2022年8月期に帰属する営業収益が245百万円発生することを想定しています。</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8月期（第13期）変動賃料：406百万円 （年間最低保証賃料との差額376百万円を含みます。） 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） （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） 2021年10月から2022年9月の期間における賃料の合計額が460,000,000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2022年8月末に発生し、2022年8月期に帰属する営業収益が376百万円発生することを想定しています。</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>2022年8月期(第13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。)</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(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8月期に298百万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8月期に281百万円を見込んでいます。 建物の修繕費については、2022年8月期に10百万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8月期に368百万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8月期に115百万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8月期末に53,975百万円を前提としています。 2022年8月期末のLTVは49.0%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8月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 1口当たり分配金(利益超過分配金は含みません。)は、2022年8月期の予想期末発行済投資口数500,000口により算出しています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金(利益超過分配金は含みません。)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含みません。)は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超えた金銭の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点において行う予定はありません。

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13期(2022年8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13期(2022年8月期)の業績予想は「未定」
- ▶ 2022年6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																																
	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	4	5	6	7	8	9																														
本投資法人決算期	第10期												第11期												第12期												第13期												第14期												第15期								
シャングリ・ラ	賃料算出基準月 (ホテル売上連動)												賃料												賃料												賃料												賃料																				
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]																																
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																																																																					
コートヤード東京(注1) (準共有持分94.5%)	賃料算出基準月 (ホテル利益連動)												賃料												賃料												賃料												賃料																				
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]																																
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(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)												賃料												賃料												賃料												賃料																				
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]																																
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																																																																					
ヒルトン小田原 (準共有持分50%)	賃料算出基準期間 (ホテル利益連動)												賃料												賃料												賃料												賃料																				
ザンルート	賃料												賃料												賃料												賃料												賃料																				

(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。