

2022年12月22日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
森トラスト総合リート投資法人
執行役員

八木 政幸
(コード番号:8961)

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
代表取締役社長
問合せ先 取締役 総合リート運用本部
運用戦略部長

山本 道男
内藤 宏史
(電話番号:03-6435-7011)

合併契約承認及び規約変更に関するお知らせ

森トラスト総合リート投資法人（以下「MTR」といいます。）は、本日開催のMTRの役員会において、合併契約承認及び規約変更に関して、下記のとおり2023年2月1日に開催予定のMTRの第16回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）に付議することを決議しましたので、お知らせします。
なお、下記事項は、本投資主総会での承認可決をもって効力を生じます。

記

1. 森トラスト・ホテルリート投資法人との合併契約承認の件

2022年11月22日付「森トラスト総合リート投資法人と森トラスト・ホテルリート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、MTR及び森トラスト・ホテルリート投資法人（以下「MTH」といいます。）は、2023年3月1日を合併の効力発生日として、MTRを吸収合併存続法人、MTHを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて合意し、2022年11月22日付で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。

投資主の皆様におかれましては、本合併の趣旨にご賛同いただき、本合併契約のご承認を賜りますよう、お願い申し上げます。

（本合併契約の詳細は、別紙の「第16回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。）

なお、別紙の「第16回投資主総会招集ご通知」における別紙1「合併契約書（写し）」の別紙7.1「規約変更案」の内容については、MTR及びMTHが2022年11月22日付で公表しました「森トラスト総合リート投資法人と森トラスト・ホテルリート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」にて開示した内容から、以下の訂正を行っています（訂正箇所は網掛けで表示しています。）。

(1) 規約変更案のうち第26条第(1)号「変更案」部分

訂正内容：字句の訂正及び変更箇所を示す下線の追加

訂正前	訂正後
<p>第26条（資産運用の対象及び方針） （前略）</p> <p>(b) この投資法人が投資対象とする不動産等の主な用途はオフィス及び宿泊施設（ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設といい、以下、単に「宿泊施設」といいます。また、オフィスと宿泊施設をあわせて「中核資産」といいます。）としますが、商業施設、住宅等への分散投資も行います。</p> <p>（中略）</p> <p>(d) この投資法人は、<u>投信法施行規則</u>第105条第1号へに定める不動産等資産を主たる投資対象とします。</p> <p>（後略）</p>	<p>第26条（資産運用の対象及び方針） （前略）</p> <p>(b) この投資法人が投資対象とする不動産等の主な用途はオフィス及び宿泊施設（ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設をいい、以下、単に「宿泊施設」といいます。また、オフィスと宿泊施設をあわせて「中核資産」といいます。）としますが、商業施設、住宅等への分散投資も行います。</p> <p>（中略）</p> <p>(d) この投資法人は、<u>投信法施行規則</u>第105条第1号へに定める不動産等資産を主たる投資対象とします。</p> <p>（後略）</p>

(2) 規約変更案のうち第28条「現行規約」部分

訂正内容：変更箇所を示す下線の追加

訂正前	訂正後
<p>第28条（決算期）</p> <p>この投資法人の営業期間は、毎年4月1日から9月末日までの6月及び10月1日から翌年3月末日までの6月とし、それぞれその末日をもって決算期とします。</p>	<p>第28条（決算期）</p> <p>この投資法人の営業期間は、毎年4月1日から9月末日までの6月及び10月1日から翌年3月末日までの6月とし、それぞれその末日をもって決算期とします。</p>

2. 規約一部変更の件

a. 変更の理由

変更の理由は以下のとおりです。

(本項において取り上げられている規約の条項号の番号については、特に断りのない限り、現行規約における条項号の番号を示すものとします。)

- (1) 本合併に伴い、本合併の効力発生日付でMTRの商号を「森トラストリート投資法人」に変更するため、必要な変更を行うものです。(規約第1条関係)
- (2) 本合併に伴い、MTRは、全てのMTHの投資主に対し1口以上のMTRの投資口を交付することを目的として、MTRの投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行うことを予定しています。当該投資口分割に伴い発行済投資口の総口数が増加することから、予めMTRの発行可能投資口総口数を2,000万口に増加するものです。(規約第5条第1項関係)
- (3) 本合併に伴い、後記(8)に記載のとおり決算期を変更するため、これに合わせて投資主総会の招集時期に必要な変更を行うものです。(規約第9条第1項関係)
- (4) 「会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」(令和元年法律第71号)附則第3号に規定する改正規定(これに関連する投信法等の改正を含みます。)が2022年9月1日に施行され、同日付で投資主総会参考書類等の電子提供措置が導入されたことに伴い、所要の変更を行うとともに、電子提供措置の導入に伴い、電子提供措置をとる事項のうち全部又は一部については、書面交付請求した投資主に対して交付する書面に記載しないことができる旨を規定するものです。(規約第9条第5項関係)
- (5) 本合併の実施に伴い、MTRの中心的な投資対象について、従来のオフィスビルに加え、宿泊施設に用いられる不動産を追加するとともに、新たに追加する宿泊施設の投資対象地域等の所要の規定を追加するものです。(規約第26条第(1)号及び第(4)号関係)
- (6) その他の特定資産について、「その他の有価証券」から新たに除外するものを追加するために必要な修正を行うものです。(規約第26条第(3)号関係)
- (7) 2019年7月4日改正の企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」(関連して新たに制定又は改正された会計基準及び適用指針を含みます。)の適用に伴い、資産評価の方法に関して所要の変更を行うため、一部を修正するものです。(規約第27条第1項第(2)号及び第(4)号関係)
- (8) 本合併に伴い、MTRの決算期を毎年3月末及び9月末から毎年2月末及び8月末に変更するため、所要の変更を行うものです。なお、この変更に伴い第42期の分配金基準日は2023年3月末から2023年2月末に変更になります。(規約第28条関係)
- (9) 会計監査人の役割及び責任が一層高まりつつある中で、本合併の実施による運用資産の規模拡大等に伴い監査業務も増大することを踏まえ、会計監査人の報酬額を依頼する監査業務に応じた適切な水準に調整することを可能とするべく、会計監査人の報酬額の上限を1,500万円から2,000万円に変更するものです。(規約第32条関係)
- (10) 本合併に伴い、決算期を変更するため、これに合わせて資産運用報酬の支払時期を修正するものです。また、投資主利益と資産運用報酬との連動性を高めることを目的として、運用報酬2について一口当たり利益に連動した報酬とするため、変更するものです。(規約第33条第(1)号及び第(2)号関係)
- (11) 上記(1)、(2)、(3)、(5)、(6)、(8)、(9)及び(10)の規約変更は、本合併の効力発生を条件としてその効力を生ずることとするため、附則において、その旨を規定するものです。(規約第38条第1項関係)

(12)本合併に伴い、MTR が MTH の資産を包括承継することから、MTR の運用報酬 1 を整合的に算定するため、MTR の 2023 年 8 月期の運用報酬 1 の算定の基礎となる 2023 年 2 月末の期末算定額について、2023 年 2 月末の MTH の特定資産の額も合算する旨の修正をするため、附則において、その旨を規定するものです。(規約第 38 条第 2 項関係)

b. 変更の内容

規約変更の詳細は、別紙の「第16回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。

3. 投資主総会等の日程

2022年12月22日 本投資主総会提出議案承認の役員会
2023年1月13日 本投資主総会招集ご通知の発送（予定）
2023年2月1日 本投資主総会開催（予定）

(注) MTRは、本投資主総会における承認可決後、必要となる関係法令に基づく届出等の手続きを速やかに行う予定です。

以上

【別紙】

第 16 回投資主総会招集ご通知

*MTRのホームページアドレス <https://www.mt-reit.jp/>

投資主各位

東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
森トラスト総合リート投資法人
執行役員 八木政幸

第16回投資主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜りありがたく厚くお礼申し上げます。

さて、本投資法人の第16回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

投資主の皆様におかれましては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の観点から、本投資主総会につきましては、極力、書面により事前の議決権行使をいただき、投資主様の健康状態にかかわらず、投資主総会当日のご来場をお控えいただきますようお願い申し上げます。当日ご来場いただかなくとも、書面によって議決権を行使することもできますので、その場合には、お手数ですが後記の投資主総会参考書類をご検討いただきまして、同封の議決権行使書面に議案に対する賛否をご記入のうえ、2023年1月31日（火曜日）午後5時45分までに到着するようご返送いただきたくお願い申し上げます。

また、本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第93条第1項の規定に従い、現行規約第15条第1項において「投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします。」と定めております。また、同条第2項において、「前項の規定による定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。」と定めております。

従いまして、当日ご出席いただかず、かつ議決権行使書面による議決権の行使をいただけない投資主様につきましては、本投資主総会の各議案に賛成するものとみなされ、投資主様の議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入されますのでご留意願います。

敬具

記

1. 日 時 2023年2月1日（水曜日） 午前10時
2. 場 所 東京都品川区北品川四丁目7番36号
東京マリオットホテル
地下1階 「ボールルーム ノース」

3. 会議の目的事項

決議事項

- 第1号議案 森トラスト・ホテルリート投資法人との合併契約承認の件
- 第2号議案 規約一部変更の件

以上

- ◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書面を会場受付にご提出くださいますようお願い申しあげます。
- ◎代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の投資主様1名を代理人として投資主総会にご出席いただくことが可能です。この場合には、議決権行使書面及び代理権（代理人の資格を含みます。）を証明する書面を会場受付にご提出ください。
- ◎投資主総会参考書類を修正する場合の周知方法
投資主総会参考書類に記載すべき事項について、投資主総会の前日までに修正する必要がある場合は、修正後の事項を本投資法人のウェブサイト（<https://www.mt-reit.jp/>）に掲載いたします。
- ◎新型コロナウイルス感染症の国内における感染状況を踏まえ、本投資主総会において、感染防止に向けた対応を行います。詳しくは、後記「新型コロナウイルス感染症の感染防止への対応について」をご確認いただきますようお願い申しあげます。また、今後の状況の変化によっては、本投資主総会の延期又は会場の変更等を本投資法人のウェブサイト（<https://www.mt-reit.jp/>）に掲載する場合がございますので、あわせてご確認いただきますようお願い申しあげます。
- ◎本投資主総会の各議案の決議結果に関するご通知は発送いたしません。各議案の決議結果につきましては、本投資主総会終了後に本投資法人のウェブサイト（<https://www.mt-reit.jp/>）に掲載いたしますので、あらかじめご了承ください。

新型コロナウイルス感染症の感染防止への対応について

新型コロナウイルス感染症の国内での感染状況を踏まえ、投資主の皆様への安全の確保及び感染拡大防止のため、以下の対応を行うことを予定しております。投資主の皆様のご理解及びご協力を賜りますようお願い申し上げます。

＜投資主様へのお願い＞

- 本投資主総会の議決権は書面によって行使することもできますので、投資主の皆様におかれましては、ご自身の健康状態にかかわらず、本投資主総会へのご出席を極力お控えいただき、同封の議決権行使書面の事前郵送による議決権行使をご検討いただきますようお願い申し上げます。
- 本投資主総会へのご出席を検討されている投資主様におかれましては、ご自身の健康状態、開催日当日の新型コロナウイルス感染症の感染状況や、行政機関の対応状況にご留意いただき、くれぐれもご無理をなさらないようお願い申し上げます。
- 特に、ご高齢の方や基礎疾患のある方、妊娠されている方におかれましては、本投資主総会へのご出席を見合わせることをご検討ください。

＜来場される投資主様へのお願い＞

- 当日の会場では、感染防止対策の一環として、投資主様のお席並びに本投資法人の役員及び運営スタッフの席の間隔を広くとる予定であるため、例年に比べて少ない座席数のご用意となり、十分な数のお席を確保できない可能性がございます。万が一お席がご用意できない場合、会場内にご入場いただけない場合がございますことを、あらかじめご了承ください。
- ご来場の投資主様におかれましては、マスクを着用の上で会場へお越しいただき、会場受付に設置しておりますアルコール消毒液による手指消毒にご協力いただきますようお願い申し上げます。ご協力いただけない場合は、会場へのご入場をお断りする場合がございますので、あらかじめご了承ください。
- 会場受付にて体温測定を実施させていただきます。測定時に37.5℃以上の発熱のある投資主様や、咳などの症状を有する投資主様には、本投資主総会へのご出席をご遠慮いただくようお願いすることもございますので、あらかじめご了承ください。また、体調不良と見受けられる投資主様には、運営スタッフがお声がけをさせていただきます、ご入場をお断りし、又はご退席いただく場合がございますことを、あらかじめご了承ください。
- 役員及び運営スタッフは、健康状態に問題がないことを確認の上、原則としてマスクを着用した状態で対応をさせていただきますことをご理解いただきますようお願い申し上げます。
- 上記の各対応により、会場受付の混雑が見込まれますので、余裕をもってお越しいただきますようお願い申し上げます。
- 上記の他、本投資主総会の秩序維持の観点から、必要な措置を講じる場合がございますので、何卒ご理解いただきますようお願い申し上げます。

なお、今後の状況の変化によっては、本投資主総会の延期又は会場の変更、上記対応方法の変更に関するお知らせを本投資法人のウェブサイト (<https://www.mt-reit.jp/>) に掲載する場合がございますので、あわせてご確認いただきますようお願い申し上げます。

投資主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案 森トラスト・ホテルリート投資法人との合併契約承認の件

1. 吸収合併を行う理由

本投資法人は、2023年3月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、森トラスト・ホテルリート投資法人（以下「MTH」といいます。）を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、2022年11月22日付で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしました。

本投資法人とMTH（以下「両投資法人」といいます。）はそれぞれの特徴を活かし、本投資法人はオフィスアセットの安定性、MTHはホテルアセットの成長性を背景に、中長期的な収益の安定と成長を目指した運用を行ってきました。しかしながら、本投資法人では主な投資対象であるオフィスアセットにおいて、大型優良物件の新規取得機会の減少や足許のコロナ禍でのテナント退去を要因とした収益力の低下により今後の成長性に課題を抱えており、また、MTHでは投資対象であるホテルアセットにおいて、コロナ禍での収益変動リスクが顕在化し、安定性の確保に課題を抱えており、両投資法人において単独での成長機会が限定的であることが課題と認識するに至りました。両投資法人がこれらの課題を互いに解決し、継続的な投資主価値の向上に資するため、資産性・安定性・成長性を真に兼ね備えたオフィス・ホテルを中核資産とする総合型REITとなるべく、両投資法人において合併に関する協議を開始することに合意し、これまで慎重に検討を重ねてきました。その結果、両投資法人は、本合併を通じオフィスアセットの安定性とホテルアセットの成長性を併せ持つポートフォリオを構築するとともに、スポンサーサポートを最大限活用して成長路線へと回帰することが更なる投資主価値の向上に繋がると判断するに至り、2022年11月22日付にて本合併契約を締結しました。

両投資法人は、本合併については、以下の意義を有すると考えています。

① オフィス・ホテルを中核資産とし資産性・安定性・成長性を追求

本投資法人及びMTHは、それぞれにおいて不動産の本質的価値である資産性に着目した上質なアセットへの重点投資を行ってきましたが、本合併後においても、この投資方針は継続されます。また本合併後は安定的なキャッシュフローを生むオフィスと、成長性が期待できるホテルを中核資産とし、安定性と成長性の両面を追求していくことが可能になります。加えて物件・アセットタイプの分散が進展し、ポートフォリオ・クオリティも向上すると考えています。

② スポンサーサポートの最大活用と成長路線への回帰

本合併後においては、引き続きスポンサーサポートを最大限活用しながら、成長路線への回帰を目指します。

外部成長については、スポンサーサポートの最大活用により資産規模の成長を図ることを目標とします。その取り組みの一環として、本合併による効果のひとつであるLTV（総資産有利子負債比率）の低下に伴い創出される取得余力を活用し、スポンサーである森トラスト株式会社（以下「森トラスト」といいます。）から神谷町トラストタワーを追加取得する予定です。当該追加取得は、本合併後の投資法人（以下「新本投資法人」といいます。）に対するスポンサーの強いコミットメントを示すものと考えています。加えて、コロナ禍における収益低下からの回復途上にあるオフィスアセット及びホテルアセットは、ともにアフターコロナにおける市況の回復・成長局面を捉えた成長が期待されるアセットタイプであり、今後の内部成長も期待できるものと考えており、外部成長と内部成長の両方が成長ドライバーになると考えています。

③ 投資家と利益を一つにした強固なガバナンス

スポンサーである森トラストグループによるセイムボート出資比率は、本合併後29.2%となりJ-REIT最大級の出資比率となります。これにより、今後も、中長期的な目線での両者の成長と投資主価値向上を考えた協力を行うことが可能となります。また、投資主価値と森トラスト・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。）への報酬の連動性をさらに向上させるべく、本合併後1口当たり利益に連動する新たな資産運用報酬体系を導入し、協力体制の強化を促進する予定です。

④ マーケットプレゼンスの向上

本合併後、新本投資法人は資産規模が約4,711億円（J-REIT第14位）（注）となり、マーケットプレゼンスが向上することで、投資家層の裾野がより拡がることが期待されます。また、それに伴い時価総額が拡大し、投資口流動性が向上することにより投資主価値が向上するものと考えています。新本投資法人は、これら4点の本合併に係る意義を通じて、安定的なキャッシュフローを生むオフィスと、成長性が期待できるホテルを中心に、中長期的な安定運用を基本とし、投資主価値の向上を目指します。

（注）本合併後の資産規模は、本投資法人の資産規模について、2022年10月末日時点の保有物件の取得価格総額に、2022年11月1日から本合併効力発生日までの取得及び譲渡（予定を含みます。）を反映させた取得（予定）価格ベースの数値とし、かつ、MTHの資産規模について、2022年8月末日時点の保有物件の鑑定評価額と仮定し、本投資法人とMTHの各資産規模を合計して算出した額です。他の投資法人の資産規模については、2022年10月末日時点で他の投資法人が取得又は譲渡の完了を公表している物件を含む資産規模（取得（予定）価格ベース）です。このため、本合併効力発生日時点においてJ-REIT第14位の資産規模となることを保証するものではありません。また、本合併後の資産規模についてはパーチェス法により本投資法人を取得法人とし、MTHの資産を時価で承継する見込みのため、実際には本投資法人の取得（予定）価格総額とMTHの2022年8月末日時点の鑑定評価額の総額の単純合計となるわけではありません。

投資主の皆様におかれましては、本合併の趣旨にご賛同いただき、本合併契約のご承認を賜りますようお願い申し上げます。

2. 本合併契約の内容の概要

別紙1記載のとおりです。

3. 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第194条第1項第1号から第3号に掲げる事項の内容の概要

(1) 吸収合併存続法人が吸収合併に際して吸収合併消滅法人の投資主に対して交付するその投資口に代わる吸収合併存続法人の投資口の口数又はその口数の算定方法及び吸収合併消滅法人の投資主に対する吸収合併存続法人の投資口の割当てに関する事項についての定め相当性に関する事項

(i) 吸収合併存続法人が吸収合併に際して吸収合併消滅法人の投資主に対して交付するその投資口に代わる吸収合併存続法人の投資口の口数又はその口数の算定方法及び吸収合併消滅法人の投資主に対する吸収合併存続法人の投資口の割当てに関する事項についての定め相当性に関する事項

① MTHの投資口1口に割り当てられる本投資法人の投資口の口数又は金銭の額

	本投資法人 (吸収合併存続法人)	MTH (吸収合併消滅法人)
本合併に係る 割当ての内容	1	1.84
		(ご参考) 本投資口分割（下記（注2）において定義されます。以下同じです。）考慮前0.92

（注1）本合併により発行する本投資法人の新投資口数（本投資法人の本投資口分割考慮後の投資口数）：920,000口

（注2）本投資法人は、2023年2月28日を分割の基準日、2023年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を予定しており（以下「本投資口分割」といいます。）、上記合併比率及び本投資法人が割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としています。本投資口分割考慮前の合併比率によりMTH投資口1口に対して本投資法人の投資口0.92口を割り当てる場合には、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるMTHの投資主が多数生じることとなります。そのため、本合併後も、MTHの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、MTHの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交

付することを目的として、MTHの投資主に対する割当てに先立ち、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行い、MTHの投資口1口に対して、かかる投資口分割後の本投資法人の投資口1.84口を割当交付します。

(注3) 本投資法人は上記の投資口の他に、本合併の効力発生日の前日に終了するMTHの最終期の営業期間に係る金銭の分配の代わり金（利益の配当）として、MTHの分配可能利益に基づきMTHの投資主（本合併の効力発生日の前日のMTHの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（本投資法人、MTH及び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。以下「投信法」といいます。）第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したMTHの投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除き、以下「割当対象投資主」といいます。））に対して同営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるMTHの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるMTHの発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て）を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。詳細については、確定次第お知らせします。

② 算定の基礎

本投資法人はSMBC日興証券株式会社（以下「SMBC日興証券」といいます。）を、MTHはみずほ証券株式会社（以下「みずほ証券」といいます。）を、それぞれ本合併のためのフィナンシャル・アドバイザーに選任し、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって公正を期するため、本投資法人及びMTHはそれぞれのフィナンシャル・アドバイザーに本合併に用いられる合併比率に関する財務分析を依頼しました。

SMBC日興証券は、両投資法人の財務情報及び本合併の諸条件を分析した上で、両投資法人について、両投資法人の投資口がともに東京証券取引所に上場しており、市場投資口価格が存在することから市場投資口価格法を、両投資法人ともに比較可能な上場投資法人が複数存在し、類似上場投資法人比較による投資口価値の類推が可能であることから類似上場投資法人比較法を、両投資法人の投資主が将来享受する見込みの分配金に基づいた投資口価値の評価分析手法としての配当割引モデル法（以下「DDM法」といいます。）を、また、両投資法人の保有不動産の時価を算定に反映させる目的から修正純資産法を採用して算定を行いました。なお、以下の合併比率の算定レンジは、MTHの投資口1口に対して割り当てる本投資法人の投資口数の算定レンジを記載したものです。

評価方法	合併比率の算定レンジ
市場投資口価格法	0.92～0.96
類似上場投資法人比較法	0.66～0.98
DDM法	0.72～1.08
修正純資産法	0.92

なお、市場投資口価格法では、最近における両投資法人の投資口の市場取引状況を勘案の上、2022年11月21日を基準日として、基準日から遡る1か月間、3か月間及び6か月間の投資口価格終値の単純平均値を採用しました。

SMBC日興証券がDDM法的前提とした両投資法人の将来の事業計画（両投資法人がそれぞれ単独で作成した、本合併を前提としない将来の事業計画）では、MTHの事業計画において大幅な増減益を見込んでいる事業年度を含んでおり、MTHの2023年2月期は、営業利益、経常利益及び当期純利益について、2022年8月期と比較して大幅な減益を見込んでいます。これは、2022年8月期については、コートヤード・バイ・マリOTT 東京ステーション（以下「コートヤード東京」といいます。）の一部譲渡による不動産等売却益を計上していることに加え、コートヤード東京及びコートヤード・バイ・マリOTT 新大阪ステーション（以下「コートヤード新大阪」といいます。）に係る2021年10月から2022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）のうち、12分の11が2022年8月期の賃料に加算されている一方、2023年2月期については、シャングリ・ラ 東京の2022年4月から2023年3月の期間における賃

料の合計額が年間最低保証賃料を上回り、年間最低保証賃料との差額が発生しない想定であることが主な要因です。

また、MTHの2023年8月期は、営業利益、経常利益及び当期純利益について、2023年2月期と比較して大幅な増益を見込んでいます。これは、コートヤード新大阪に係る2022年10月から2023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）のうち、12分の11が2023年8月期の賃料に加算されることを想定していることに加え、国内旅行者及びインバウンドの増加基調の継続により、ホテル業績の回復を背景とした変動賃料の上昇を見込んでいることが主な要因です。

(注) SMBC日興証券は、上記合併比率の分析を行うに際し、本投資法人及びMTHから提供を受けた情報及び一般に公開された情報等をそのまま採用し、それらの資料及び情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っていません。また、本投資法人及びMTHの資産又は負債（簿外資産及び負債、その他偶発債務を含みます。）について、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への鑑定又は査定の依頼も行っていません。加えて、本投資法人及びMTHの財務予測に関する情報については、現時点で得られる最善の予測と判断を反映するものとして、本投資法人及びMTHの経営陣により合理的に作成されたものであることを前提としています。SMBC日興証券による上記合併比率の分析は、2022年11月21日現在の上記情報等に基づくものです。

SMBC日興証券の分析は、本投資法人の役員会における本合併の検討に資する目的のためにのみ行われたものであり、他のいかなる目的のためにも、また他のいかなる者によっても依拠又は使用することはできません。また本投資法人、MTHの投資主が本合併又はその他の事項に関しどのように議決権を行使すべきかに関し何らかの意見表明や推奨を行うものではありません。

みずほ証券は、両投資法人の財務情報及び本合併の諸条件を分析した上で、両投資法人について、両投資法人の投資口がともに東京証券取引所に上場しており、市場投資口価格が存在することから市場投資口価格基準法を、両投資法人ともに比較可能な上場投資法人が複数存在し、類似投資法人比較による投資口価値の類推が可能であることから類似投資法人比較法を、両投資法人の投資主が将来享受する見込みの分配金に基づいた投資口価値の評価分析手法としてDDM法を、また、両投資法人の保有不動産の時価を算定に反映させる目的から修正純資産法を採用して算定を行いました。なお、以下の合併比率の算定レンジは、MTHの投資口1口に対して割り当てる本投資法人の投資口数の算定レンジを記載したものです。

評価方法	合併比率の算定レンジ
市場投資口価格基準法	0.92～0.97
類似投資法人比較法	0.83～1.03
DDM法	0.89～1.12
修正純資産法	0.92

なお、市場投資口価格基準法では、最近における両投資法人の投資口の市場取引状況を勘案の上、2022年11月21日を基準日として、基準日並びに基準日から遡る5営業日、1か月間、3か月間及び6か月間の投資口価格終値の単純平均値を採用しました。

みずほ証券がDDM法の前提とした両投資法人の将来の事業計画（両投資法人がそれぞれ単独で作成した、本合併を前提としない将来の事業計画）では、MTHの事業計画において大幅な増減益を見込んでいる事業年度を含んでおり、MTHの2023年2月期は、営業利益、経常利益及び当期純利益について、2022年8月期と比較して大幅な減益を見込んでいます。これは、2022年8月期については、コートヤード東京の一部譲渡による不動産等売却益を計上していることに加え、コートヤード東京及びコートヤード新大阪に係る2021年10月から2022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）のうち、12分の11が2022年8月期の賃料に加算されている一方、2023年2月期については、シャングリ・ラ東京の2022年4月から2023年3月の期間における賃料の合計額が年間最低保証賃料を上回り、年間最低保証賃料との差額が発生しない想定であることが主な要因です。

また、MTHの2023年8月期は、営業利益、経常利益及び当期純利益について、2023年2月期と比較して大幅な増益を見込んでいます。これは、コートヤード新大阪に係る2022年10月から2023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）のうち、12分の11が2023年8月期の賃料に加算されることを想定していることに加え、国内旅行者及びインバウンドの増加基調の継続により、ホテル業績の回復を背景とした変動賃料の上昇を見込んでいることが主な要因です。

(注) みずほ証券は、合併比率の算定に際して、みずほ証券が検討した全ての公開情報及び両投資法人又は本資産運用会社からみずほ証券に提供され又はみずほ証券が両投資法人又は本資産運用会社と協議した財務その他の情報で合併比率の算定に際して実質的な根拠となった情報の全てが、正確かつ完全であることに依拠し、それを前提としています。なお、みずほ証券は、かかる情報の正確性若しくは完全性につき独自に検証は行っておらず、また、これらを独自に検証する責任又は義務を負いません。合併比率算定書に記載される内容は、みずほ証券に提供され又はみずほ証券が両投資法人又は本資産運用会社と協議した情報について、かかる情報を重大な誤りとする事項があった場合、又は合併比率算定書交付時点で開示されていない事実や状況若しくは合併比率算定書交付時点以降に発生した事実や状況（合併比率算定書交付時点において潜在的に存在した事実で、その後明らかになった事実を含みます。）があった場合には、異なる可能性があります。みずほ証券は、各投資法人の執行役員が、みずほ証券に提供され又はみずほ証券と協議した情報を不完全若しくは誤解を招くようなものとするような事実を一切認識していないことを前提としています。さらに、みずほ証券は、各投資法人の資産・負債（デリバティブ取引、簿外資産・負債その他の偶発債務を含みます。）又は引当につき独自に評価・鑑定を行っておらず、いかなる評価又は鑑定についても、独自に第三者から提供を受けたことはなく、また、第三者に要求していません。みずほ証券は、各投資法人の財産又は施設を検査する義務を負っておらず、また、倒産、破産などに関する法律に基づいて各投資法人の投資主資本、支払能力又は公正価格についての評価を行っていません。

合併比率の算定に際して両投資法人又は両投資法人の資産運用会社から情報の提供又は開示を受けられず、又は提供若しくは開示を受けたもののそれが各投資法人の投資口価値に及ぼす影響が現時点においては不確定なもの、又はその他の方法によってもみずほ証券が評価の基礎として使用できなかったものについては、みずほ証券は、みずほ証券が合理的及び適切と考える仮定を用いています。みずほ証券のかかる仮定が重要な点において事実と異なることが明らかになった場合に、それが各投資法人の将来の財務状況にどのような影響を及ぼすかについて、みずほ証券は検証を行っていません。なお、みずほ証券が両投資法人又は両投資法人の資産運用会社から開示を受けた財務予測その他の将来に関する情報については、両投資法人の将来の経営成績及び財務状況に関し現時点で得られる最善の予測及び判断に基づき、各投資法人の執行役員あるいは本資産運用会社の役職員によって合理的に準備・作成若しくは調整されたことを前提としています。みずほ証券は上記の前提条件及び財務予測並びに事業計画の実現可能性について独自に検証することなく、これらの前提条件及び財務予測並びに事業計画に依拠しており、合併比率算定書で言及される分析若しくは予想又はそれらの基礎となる仮定に関して何らの見解も表明していません。みずほ証券は、法律、規制又は税務関連の専門家ではなく、かかる事項については、両投資法人の外部専門家が行った評価に依拠しています。なお、本合併は、日本の法人税法上、課税されない取引であることを前提としています。

みずほ証券の算定結果は、みずほ証券がMTHの依頼により、MTHの役員会が合併比率を決定するための参考に資することを唯一の目的としMTHに提出したものであり、当該算定結果は、みずほ証券が合併比率の妥当性について意見を表明するものではありません。

③ 算定の経緯

両投資法人は、それぞれ両投資法人の財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本合併によるメリット、両投資法人のフィナンシャル・アドバイザーがそれぞれ行なった財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断し、本合併契約を締結しました。

④ 算定機関との関係

SMBC日興証券及びみずほ証券は、いずれも、両投資法人の投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）第67条第4項に定める関連当事者に該当せず、本合併に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

⑤ 公正性を担保するための措置

ア 合併の是非及び合併比率の検討過程における公正性担保措置

両投資法人はそれぞれ、本資産運用会社に対して資産運用業務を委託していますが、本資産運用会社においては、本合併の検討並びに本投資法人及びMTHの役員会に対する助言及びサポートに際し、各投資法人につき、その運用担当責任者（本投資法人：総合リート運用本部長、MTH：ホテルリート運用本部長）及び運用担当部（本投資法人：総合リート運用本部、MTH：ホテルリート運用本部）を異なる人員により個別に組織し、各運用担当部間に適切な情報隔壁を設置することにより徹底した情報遮断体制を構築しています。また、本合併の検討過程において各運用担当部間での利益相反の懸念がある情報伝達が必要な場合には、各投資法人が個別に選定した上記各フィナンシャル・アドバイザーを介して情報伝達を行うこととし、各運用担当部が直接の接触をもつことを防止しています。

各運用担当責任者及び各運用担当部は、本合併の検討過程において、それぞれ執行役員1名及び投信法上資産運用会社からの独立性が担保されている監督役員（本投資法人：2名、MTH：2名）により構成される各投資法人の役員会に対して、検討状況を適時に報告するとともに、重要な検討事項については各投資法人の役員会での審議・承認を経ています。

また、両投資法人の執行役員はそれぞれ、本資産運用会社の役員を兼任しており、本資産運用会社との利害関係を有することから、本合併契約締結の承認に係る各投資法人の役員会における本合併契約の承認の決議には参加していません。

なお、本資産運用会社は、本合併に伴い、本投資法人の規約及び本投資法人との間の資産運用業務委託契約の定めに基づき、本合併による存続投資法人である本投資法人から合併に伴う運用報酬及び本合併の効力発生後の運用に係る運用報酬を受領しますが、いずれも本合併の合併比率の如何によりその金額に影響は生じません。また、本投資法人は西村あさひ法律事務所を、MTHは森・濱田松本法律事務所を、それぞれ本合併のためのリーガル・アドバイザーとして選任し、それぞれ本合併の手続及び意思決定の方法・過程等について助言を受けています。

イ 合併比率の算定における公正性担保措置

上記①～③に記載のとおり、両投資法人は、それぞれのフィナンシャル・アドバイザーに合併比率に関する財務分析を依頼し、その財務分析の結果等の要因を総合的に勘案して合併比率を決定しました。

本投資法人は、本合併の公正性を担保するため、本投資法人の投資主のために独立第三者の算定機関であるSMBC日興証券から、財務的見地より本合併の割当ての内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています。

以上のことから、本投資法人の役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

一方、MTHは、本合併の公正性を担保するため、MTHの投資主のために独立第三者の算定機関であるみずほ証券から、財務的見地より本合併の割当ての内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています。

以上のことから、MTHの役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

なお、両投資法人は、各フィナンシャル・アドバイザーから合併比率が両投資法人の投資主にとって財務的見地より妥当である旨の意見書（いわゆるフェアネス・オピニオン）を取得しているものではありません。

(ii) 吸収合併存続法人の出資総額に関する事項についての定め相当性に関する事項

本合併に際して増加すべき本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は、以下のとおりとします。但し、本投資法人及びMTHは、効力発生日の前日における本投資法人及びMTHの財産状態を考慮して協議し合意の上、これを変更することができます。

① 出資総額：0円

- ② 出資剰余金：投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）第22条第1項に定める投資主資本等変動計算書から上記①に定める額を減じて得た額

(2) 吸収合併消滅法人に関する事項

- (i) 最終営業期間に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書の内容別紙2をご参照ください。
- (ii) 最終営業期間の末日後に重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象が生じたときは、その内容該当事項はありません。

(3) 吸収合併存続法人に関する事項

- (i) 吸収合併存続法人において最終営業期間の末日後に重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象が生じたときは、その内容

① 本投資法人は、本合併に伴い、決算期を現行の3月末日及び9月末日から2月末日及び8月末日に変更する旨の規約変更に係る議案を、本投資主総会の第2号議案において上程しております。当該規約変更に係る議案が投資主総会において承認された場合には、本投資法人における本合併の効力発生前の最終期の営業期間は2022年10月1日から2023年2月28日の5か月となります。

② 本投資法人は、以下のとおり本投資口分割を行うことについて決定しました。

ア 分割の目的 本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われ、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対し、MTHが0.92となります。しかしながら、かかる合併比率では、MTH投資口1口に対して、本投資法人の投資口0.92口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるMTHの投資主が多数生じることとなります。そのため、MTHの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付し、本合併後もMTHの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行うこととしました。

イ 分割の方法 本合併の効力発生日の前日である2023年2月28日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する投資口を、1口につき2口の割合をもって分割します。本投資口分割は、本合併契約が解除されていないことを条件として、本合併の効力発生日である2023年3月1日において効力を生じるものとします。

③ 本投資法人は、2023年2月28日、2023年8月31日及び2024年2月29日を取得予定日として、オフィス1物件（仙台MTビル）に係る不動産信託受益権の取得を行うことについて、2022年7月29日付で、森トラストとの間で売買契約を締結しています。また、本投資法人は、2023年2月28日、2023年8月31日及び2024年2月29日を譲渡予定日として、商業施設1物件（新橋駅前MTRビル）に係る不動産信託受益権の譲渡を行うことについて、2022年7月29日付で、森トラストとの間で売買契約を締結しています。

④ 本投資法人は、2023年3月1日を取得予定日として、オフィス1物件（神谷町トラストタワー）に係る不動産信託受益権の取得を行うことについて、2022年11月22日付で、森トラストとの間で売買契約を締結しています。なお、当該売買契約において、本合併の効力が取得予定日までに（当日を含みます。）生じないこと（以下「本件事由」といいます。）を解除条件として、本件事由の発生により当然に取得資産（神谷町トラストタワー）のうち家屋番号「虎ノ門四丁目24番6の1401」の共有持分10分の2が当該売買契約（神谷町トラストタワー）に基づく売買対象から除外されます。

第2号議案 規約一部変更の件

1. 変更の理由

(1) 変更案第1条

本合併に伴い、本合併の効力発生日付で本投資法人の商号を「森トラストリート投資法人」に変更するため、必要な変更を行うものです。

(2) 変更案第5条第1項

本合併に伴い、本投資法人は、全てのMTHの投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、本投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行うことを予定しています。本投資口分割に伴い発行済投資口の総口数が増加することから、予め発行可能投資口総口数を2,000万口に増加するものです。

(3) 変更案第9条第1項

本合併に伴い、後記(8)に記載のとおり決算期を変更するため、これに合わせて投資主総会の招集時期に必要な変更を行うものです。

(4) 変更案第9条第5項

「会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」（令和元年法律第71号）附則第3号に規定する改正規定（これに関連する投信法等の改正を含みます。）が2022年9月1日に施行され、同日付で投資主総会参考書類等の電子提供措置が導入されたことに伴い、所要の変更を行うとともに、電子提供措置の導入に伴い、電子提供措置をとる事項のうち全部又は一部については、書面交付請求した投資主に対して交付する書面に記載しないことができる旨を規定するものです。

(5) 変更案第26条第(1)号及び第(4)号

本合併の実施に伴い、本投資法人の中心的な投資対象について、従来のオフィスビルに加え、宿泊施設に用いられる不動産を追加するとともに、新たに追加する宿泊施設の投資対象地域等の所要の規定を追加するものです。

(6) 変更案第26条第(3)号

その他の特定資産について、「その他の有価証券」から新たに除外するものを追加するために必要な修正を行うものです。

(7) 変更案第27条第1項第(2)号及び第(4)号

2019年7月4日改正の企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」（関連して新たに制定又は改正された会計基準及び適用指針を含みます。）の適用に伴い、資産評価の方法に関して所要の変更を行うため、一部を修正するものです。

(8) 変更案第28条

本合併に伴い、本投資法人の決算期を毎年3月末及び9月末から毎年2月末及び8月末に変更するため、所要の変更を行うものです。なお、この変更に伴い第42期の分配金基準日は2023年3月末から2023年2月末に変更になります。

(9) 変更案第32条

会計監査人の役割及び責任が一層高まりつつある中で、本合併の実施による運用資産の規模拡大等に伴い監査業務も増大することを踏まえ、会計監査人の報酬額を依頼する監査業務に応じた妥当な水準に調整することを可能とするべく、会計監査人の報酬額の上限を1,500万円から2,000万円に変更するものです。

(10) 変更案第33条第(1)号及び第(2)号

本合併に伴い、決算期を変更するため、これに合わせて資産運用報酬の支払時期を修正するものです。また、投資主利益と資産運用報酬との連動性を高めることを目的として、運用報酬2について一口当たり利益に連動した報酬とするため、変更するものです。

(11) 変更案第38条第1項

上記(1)、(2)、(3)、(5)、(6)、(8)、(9)及び(10)の規約変更は、本合併の効力発生を条件としてその効力を生ずることとするため、附則において、その旨を規定するものです。

(12) 変更案第38条第2項

本合併に伴い、本投資法人がMTHの資産を包括承継することから、本投資法人の運用報酬1を整合的に算定するため、本投資法人の2023年8月期の運用報酬1の算定の基礎となる2023年2月末の期末算定額について、2023年2月末のMTHの特定資産の額も合算する旨の修正をするため、附則においてその旨を規定するものです。

2. 変更の内容

現行規約の一部を下記変更案のとおり改めようとするものです。

(下線は変更部分)

現 行 規 約	変 更 案
<p>第1条 (商号)</p> <p>この投資法人の商号は、森トラスト<u>総合</u>リート投資法人と称し、英文でMORI TRUST <u>Sogo Reit</u>, Inc. と表示します。</p>	<p>第1条 (商号)</p> <p>この投資法人の商号は、森トラストリート投資法人と称し、英文でMORI TRUST <u>REIT</u>, Inc. と表示します。</p>
<p>第5条 (発行可能投資口総口数等)</p> <p>1 この投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>1,000</u>万口とします。</p> <p>2 (記載省略)</p>	<p>第5条 (発行可能投資口総口数等)</p> <p>1 この投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>2,000</u>万口とします。</p> <p>2 (現行どおり)</p>
<p>第9条 (招集)</p> <p>1 投資主総会は、<u>2017年5月</u>25日及びその日以後、遅滞なく、これを招集し、以降、隔年ごとの<u>5月</u>25日及びその日以後、遅滞なく、これを招集します。</p> <p>2～4 (記載省略)</p> <p style="text-align: right;"><u>(新設)</u></p>	<p>第9条 (招集)</p> <p>1 投資主総会は、<u>2023年4月</u>25日及びその日以後、遅滞なく、これを招集し、以降、隔年ごとの<u>4月</u>25日及びその日以後、遅滞なく、これを招集します。</p> <p>2～4 (現行どおり)</p> <p>5 <u>この投資法人は、投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとします。また、この投資法人は、書面交付請求した投資主に対して書面を交付する場合に、電子提供措置をとる事項のうち投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下、「投信法施行規則」といいます。）第162条の4に定めるものの全部又は一部について、当該書面に記載しないことができるものとします。</u></p>
<p>第26条 (資産運用の対象及び方針)</p> <p>資産運用の対象及び方針は、次のとおりとします。</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(a) (記載省略)</p> <p>(b) この投資法人が投資対象とする不動産等の主な用途はオフィスとしますが、商業施設、<u>ホテル</u>、住宅等への分散投資も行います。また、この投資法人が投資対象とする<u>不動産等</u>の主な所在は東京都心部としますが、都心周辺部、及び地方都市等への分散投資も行います。</p> <p>(c) (記載省略)</p>	<p>第26条 (資産運用の対象及び方針)</p> <p>資産運用の対象及び方針は、次のとおりとします。</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(a) (現行どおり)</p> <p>(b) この投資法人が投資対象とする不動産等の主な用途はオフィス及び宿泊施設（ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設をいい、以下、単に「<u>宿泊施設</u>」といいます。また、オフィスと宿泊施設をあわせて「<u>中核資産</u>」といいます。）としますが、商業施設、住宅等への分散投資も行います。また、この投資法人が投資対象とする<u>オフィス</u>の主な所在は東京都心部としますが、都心周辺部、及び地方都市等への分散投資も行います。<u>この投資法人が投資対象とする宿泊施設の主な所在は、全国主要都市（東京23区及び政令指定都市をいいます。）及び著名な観光地エリア（魅力的な文化や観光資源等を有し、既に観光集客力があるか、又は将来、観光集客力が見込めるエリアをいいます。）</u>とします。</p> <p>(c) (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(d) この投資法人は、<u>投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。）</u>第105条第1号へに定める不動産等資産を主たる投資対象とします。</p> <p>(2) (記載省略)</p> <p>(3) (記載省略)</p> <p>(a) (記載省略)</p> <p>(b) その他の特定資産 この投資法人は、本条第(3)号(a)に掲げる特定資産のほか、以下に掲げる特定資産に投資することがあります。</p> <p>ア～ケ (記載省略)</p> <p>コ 上記エないシケに該当するものを除く、その他の有価証券（金融商品取引法第2条第1項及び第2項に定めるものをいいます。）</p> <p>サ～ス (記載省略)</p> <p>(c) (記載省略)</p> <p>(4) (記載省略)</p> <p>(a) (記載省略)</p> <p>(b) (記載省略)</p> <p>(c) 投資する不動産の用途の選定においては、主に<u>オフィス</u>に供されているものとしますが、建物の用途集中によるリスクを軽減させるため、商業施設、<u>ホテル</u>、<u>住宅</u>等にも分散するものとします。また、投資する不動産の所在の選定においては、<u>主に東京都心部</u>としますが、地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローの変動リスクを軽減させるため、<u>都心周辺部</u>、<u>及び地方都市等</u>にも分散するものとします。</p> <p>(d) ～ (g) (記載省略)</p> <p>(5) (記載省略)</p> <p>(6) (記載省略)</p>	<p>(d) この投資法人は、<u>投信法施行規則</u>第105条第1号へに定める不動産等資産を主たる投資対象とします。</p> <p>(2) (現行どおり)</p> <p>(3) (現行どおり)</p> <p>(a) (現行どおり)</p> <p>(b) その他の特定資産 この投資法人は、本条第(3)号(a)に掲げる特定資産のほか、以下に掲げる特定資産に投資することがあります。</p> <p>ア～ケ (現行どおり)</p> <p>コ 上記エないシケ及び下記スに該当するものを除く、その他の有価証券（金融商品取引法第2条第1項及び第2項に定めるものをいいます。）</p> <p>サ～ス (現行どおり)</p> <p>(c) (現行どおり)</p> <p>(4) (現行どおり)</p> <p>(a) (現行どおり)</p> <p>(b) (現行どおり)</p> <p>(c) 投資する不動産の用途の選定においては、主に<u>中核資産の用途</u>に供されているものとしますが、建物の用途集中によるリスクを軽減させるため、商業施設、住宅等にも分散するものとします。また、投資する不動産の所在の選定においては、<u>第26条(1)(b)記載のとおり</u>としますが、地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローの変動リスクを軽減させるため、<u>地域分散を図る</u>ものとします。</p> <p>(d) ～ (g) (現行どおり)</p> <p>(5) (現行どおり)</p> <p>(6) (現行どおり)</p>
<p>第27条（評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1 (記載省略)</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) 有価証券（本項第(1)号イないしオに該当するものを除きます。） <u>公表されている最終価格に基づき算出した価額又はこれに準ずるものとして合理的な方法により算出した価額。</u> <u>なお、上記のような市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には、取得原価で評価を行うことができるものとします。</u></p> <p>(3) (記載省略)</p>	<p>第27条（評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1 (現行どおり)</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) 有価証券（本項第(1)号イないしオに該当するものを除きます。） <u>満期保有目的の債券に分類される場合は取得原価をもって評価し、その他有価証券に分類される場合は、時価をもって評価します。但し、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価します。</u></p> <p>(3) (現行どおり)</p>

(下線は変更部分)

現 行 規 約	変 更 案
<p>(4) デリバティブ取引に係る権利</p> <p><u>ア 金融商品取引所に上場しているもの</u> 金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額。なお、基準日において最終価格がない場合には、基準日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。</p> <p><u>イ 金融商品取引所の相場のないもの</u> 市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られる場合には、その価額。また、公正な評価額を算定することが極めて困難な場合には、取得価額。</p> <p><u>ウ 上記ア及びイにかかわらず一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用できるものとし、さらに、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとし、</u></p>	<p>(4) デリバティブ取引に係る権利</p> <p><u>デリバティブ取引により生じる債権及び債務は時価で評価します。</u></p> <p><u>但し、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用できるものとし、さらに、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとし、</u></p>
<p>第28条（決算期）</p> <p>この投資法人の営業期間は、毎年<u>4</u>月1日から<u>9</u>月末日までの6月及び<u>10</u>月1日から翌年<u>3</u>月末日までの6月とし、それぞれその末日をもって決算期とします。</p>	<p>第28条（決算期）</p> <p>この投資法人の営業期間は、毎年<u>3</u>月1日から<u>8</u>月末日までの6月及び<u>9</u>月1日から翌年<u>2</u>月末日までの6月とし、それぞれその末日をもって決算期とします。 <u>但し、第42期営業期間は、2022年10月1日から2023年2月末日までとします。</u></p>
<p>第32条（会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準）</p> <p>会計監査人の報酬額は、役員会で決定した金額（営業期間ごとに<u>1,500</u>万円を上限とします。）とし、その支払は、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書の受領後、会計監査人の請求を受けてから2月以内に、会計監査人の指定する口座へ振込む方法により行うものとし、</p>	<p>第32条（会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準）</p> <p>会計監査人の報酬額は、役員会で決定した金額（営業期間ごとに<u>2,000</u>万円を上限とします。）とし、その支払は、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書の受領後、会計監査人の請求を受けてから2月以内に、会計監査人の指定する口座へ振込む方法により行うものとし、</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第33条 (資産の運用を行う資産運用会社に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準)</p> <p>この投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準は、以下のとおりとし、この投資法人は、各号に定める報酬を以下に定める手続及び時期に従い、資産運用会社に対し支払うものとします。</p> <p>(1) 運用報酬1</p> <p>各営業期間につき、当該決算期及び前決算期の期末算定額（この規約第26条第(3)号(a)及び(b)に定める特定資産（但し、同号(b)に定める特定資産については当該特定資産を保有することにより実質的かつ経済的に当該特定資産に関連する不動産等を保有するものと評価できるものに限定されるものとします。）をこの規約第27条に定める方法（但し、不動産等については原則として同条第2項を適用します。）で算定した額をいいます。）のそれぞれの総額を平均した金額に0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額に、2分の1を乗じた金額とします。支払時期については、前期末の期末算定額の総額に0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額の4分の1を、毎年6月末日及び12月末日に支払い、当該決算期の決算確定後遅滞なく過不足を精算するものとします。</p> <p>(2) 運用報酬2</p> <p><u>決算期に算定される「分配可能金額」</u>に3%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額とします。</p> <p>「<u>分配可能金額</u>」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される<u>運用報酬2控除前の税引前当期純利益</u>に繰越欠損金があるときはその全額を補填した後の金額とし、当該決算期の決算確定後遅滞なく支払うものとします。</p> <p>(3) (記載省略)</p> <p>(4) (記載省略)</p>	<p>第33条 (資産の運用を行う資産運用会社に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準)</p> <p>この投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準は、以下のとおりとし、この投資法人は、各号に定める報酬を以下に定める手続及び時期に従い、資産運用会社に対し支払うものとします。</p> <p>(1) 運用報酬1</p> <p>各営業期間につき、当該決算期及び前決算期の期末算定額（この規約第26条第(3)号(a)及び(b)に定める特定資産（但し、同号(b)に定める特定資産については当該特定資産を保有することにより実質的かつ経済的に当該特定資産に関連する不動産等を保有するものと評価できるものに限定されるものとします。）をこの規約第27条に定める方法（但し、不動産等については原則として同条第2項を適用します。）で算定した額をいいます。）のそれぞれの総額を平均した金額に0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額に、2分の1を乗じた金額とします。支払時期については、前期末の期末算定額の総額に0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額の4分の1を、毎年5月末日及び11月末日に支払い、当該決算期の決算確定後遅滞なく過不足を精算するものとします。</p> <p>(2) 運用報酬2</p> <p><u>各営業期間における運用報酬2控除前当期純利益</u>を各決算期末における発行済投資口の総口数で除した額に、各営業期間における<u>運用報酬2控除前当期純利益</u>を乗じ、更にこれに0.0012%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額とします。</p> <p>「<u>運用報酬2控除前当期純利益</u>」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される<u>税引前当期純利益</u>（但し、<u>運用報酬2</u>及び<u>運用報酬2</u>に係る控除対象外消費税等の控除前とします。）に、<u>のれん償却額</u>を加算し、<u>負ののれん発生益</u>を控除した後の金額とし、繰越欠損金があるときはその全額を補填した後の金額とし、当該決算期の決算確定後遅滞なく支払うものとします。</p> <p>(3) (現行どおり)</p> <p>(4) (現行どおり)</p>

(下線は変更部分)

現 行 規 約	変 更 案
<p><u>(新設)</u></p>	<p><u>第38条 (規約変更の効力発生)</u></p> <p><u>1 第1条、第5条、第9条第1項、第26条、第28条、第32条及び第33条に係るこの規約の変更の効力は、この投資法人及び森トラスト・ホテルリート投資法人の間の2022年11月22日付合併契約書に基づき、この投資法人を吸収合併存続法人とし、森トラスト・ホテルリート投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下、「本合併」といいます。）の効力が発生することを条件として、本合併の効力発生日に生じるものとします。なお、本項は、本項に基づくこの規約の変更の効力発生後にこれを削除するものとします。</u></p> <p><u>2 この投資法人の2023年3月1日から2023年8月末日の営業期間における運用報酬1については、本合併により森トラスト・ホテルリート投資法人から特定資産の承継があった場合は、吸収合併消滅法人となる森トラスト・ホテルリート投資法人の2023年2月28日時点における期末算定額をこの投資法人の当該日時点における期末算定額に含めてこの投資法人の運用報酬1の金額を算出するものとします。</u></p>

合併契約書（写し）

2022年11月22日

合併契約書（写し）

森トラスト総合リート投資法人(以下「甲」という。)及び森トラスト・ホテルリート投資法人(以下「乙」という。)は、甲及び乙の合併(以下「本合併」という。)に関し、以下の通り合併契約(以下「本契約」という。)を締結する。

第1条（合併の方法）

甲及び乙は、本契約の規定に従い、甲を吸収合併存続法人とし、乙を吸収合併消滅法人として、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。その後の改正を含む。以下「投信法」という。)第147条に基づく吸収合併を行う。

第2条（合併当事法人の商号及び住所）

吸収合併存続法人及び吸収合併消滅法人の商号及び住所は、以下の通りである。

- (1) 吸収合併存続法人の商号及び住所
商号：森トラスト総合リート投資法人
住所：東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
- (2) 吸収合併消滅法人の商号及び住所
商号：森トラスト・ホテルリート投資法人
住所：東京都港区虎ノ門四丁目3番1号

第3条（甲の投資口の分割）

甲は、第13条で定める本合併の前提条件が全て成就されていることを条件として、本合併の効力が生じる日(以下「効力発生日」という。)の前日の甲の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の有する投資口1口を、効力発生日をもって投資口2口に分割(以下「本投資口分割」という。)する。

第4条（本合併に際して交付する投資口の口数の算定方法及びその割当てに関する事項）

1. 甲は本合併に際し、効力発生日の前日の乙の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主(甲、乙及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した乙の投資主(当該買取請求を撤回した投資主を除く。))を除く。以下「割当対象投資主」という。)の有する乙の投資口の合計数に1.84を乗じた数の、第3条による分割後の投資口を新たに発行し、割当対象投資主に対して、その有する乙の投資口1口につき、第3条による分割後の甲の投資口1.84口の割合をもって、割当交付する。ただし、かかる割当交付及び本合併の効力発生は、本投資口分割が効力発生日に効力を生じることを停止条件とし、本投資口分割が効力発生日に効力を生じない場合には、甲及び乙は誠実に協議し合意の上、第6条に規定する効力発生日を変更し、その他本合併の効力の発生に向けて必要な対応を行うものとする。
2. 前項の場合において、割当対象投資主に対して交付しなければならない甲の投資口の口数に1口に満たない端数があるときは、甲は投信法第149条の17の規定に従って、その端数を処理する。

第5条（吸収合併存続法人の出資総額に関する事項）

本合併に際して増加すべき甲の出資総額及び出資剰余金の額は、以下の通りとする。ただし、甲及び乙は、効力発生日の前日における甲及び乙の財産状態を考慮して協議し合意の上、これを変更することができる。

- (1) 出資総額： 0円
- (2) 出資剰余金： 投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含む。)第22条第1項に定める投資主資本等変動額から前号に定める額を減じて得た額

第6条（効力発生日）

本合併の効力発生日は、2023年3月1日とする。ただし、甲及び乙は、本合併に係る手続進行上の必要性その他の事由により、別途協議し合意の上、効力発生日を変更することができる。

第7条（投資主総会）

1. 甲は、2023年2月1日又は甲及び乙が別途合意して決定する日に、投資主総会を開催して、(i) 投信法第149条の7第1項の規定に基づく本契約の承認の議案及び、(ii) 本合併の効力発生を停止条件として効力発生日付で規約を別紙7.1の通り変更する旨の議案その他甲及び乙が別途合意する内容の議案について、承認を求める。ただし、甲及び乙が別途協議し合意した場合は、この限りでない。
2. 乙は、2023年1月31日又は甲及び乙が別途合意して決定する日に、投資主総会を開催して、(i) 投信法第149条の2第1項の規定に基づく本契約の承認の議案及び、(ii) 本合併の効力発生を停止条件として効力発生日付で森トラスト・アセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」という。)との間の資産運用業務委託契約を解約する旨の議案その他甲及び乙が別途合意する内容の議案について、承認を求める。ただし、甲及び乙が別途協議し合意した場合は、この限りでない。

第8条（本合併後の甲の商号及び関係法人等）

1. 甲の商号は、本合併後においては、森トラストリート投資法人とする。
2. 本合併後の甲の資産運用会社(投信法第2条第21項に定める資産運用会社をいう。以下同じ。)、資産保管会社(投信法第2条第22項に定める資産保管会社をいう。以下同じ。)、一般事務受託者(投信法第117条各号に定める事務の委託を受ける投信法第2条第23項に定める一般事務受託者をいう。以下同じ。)及び会計監査人は、本合併に際して変更しない。
3. 乙は、本合併の効力発生を停止条件として、乙の資産運用会社との間の資産運用業務委託契約、資産保管会社との間の資産保管委託契約及び一般事務受託者との一般事務委託契約並びにその他甲及び乙が別途合意する契約について、効力発生日をもって解約する。ただし、甲は、乙が本項記載の各契約に基づき支払うべき報酬等のうち、効力発生日時点で未払いであるものの支払義務を承継するものとする。
4. 前三項にかかわらず、甲及び乙は、別途協議し合意の上、これらに定める内容を変更することができる。

第9条（合併交付金）

甲は、効力発生日の前日に終了する乙の営業期間に係る乙の投資主に対する金銭の分配の代わり金（利益の配当）として、割当対象投資主に対して、その有する乙の投資口1口につき以下の算式により算定される金額(1円未満切捨て)の合併交付金を、効力発生日後、乙の当該営業期間に係る乙の収益算定、合併交付金支払の事務手続等を考慮して合理的な期間内に支払うものとする。

$$\text{1口当たり合併交付金の金額} = \frac{\text{効力発生日の前日における乙の分配可能利益の額}}{\text{効力発生日の前日における乙の発行済投資口数}}$$

上記の算式における「効力発生日の前日における乙の分配可能利益の額」は、効力発生日の前日における投信法第136条第1項に定める利益の額とし、「効力発生日の前日における乙の発行済投資口数」は、効力発生日の前日における乙の発行済投資口数から割当対象投資主以外の乙の投資主が保有する投資口数を控除した口数とする。

第10条（金銭の分配）

1. 甲は、効力発生日までの間に、2022年9月30日に終了した営業期間に係る金銭の分配として、総額3,960,000,000円(投資口1口当たり3,000円)を、甲の2022年9月30日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して分配するものとし、かかる金銭の分配を除き、投資主に対する金銭の分配及び投資主との合意による投資口の有償取得は行わないものとする。
2. 乙は、効力発生日までの間に、2022年8月31日に終了した営業期間に係る金銭の分配として、総額1,144,500,000円(投資口1口当たり2,289円)を、乙の2022年8月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して分配するものとし、かかる金銭の分配を除き、投資主に対する金銭の分配及び投資主との合意による投資口の有償取得は行わないものとする。
3. 前二項にかかわらず、効力発生日が2023年3月1日より後の日に変更された場合には、金銭の分配の取扱いについては、甲及び乙は両者間で協議し合意の上、これを決定する。

第11条(法人財産の承継)

甲は、効力発生日において、効力発生日現在における乙の資産、負債及び権利義務の一切を承継する。

第12条(誓約事項)

1. 甲及び乙は、本契約締結日から効力発生日に至るまで、それぞれ善良なる管理者としての注意をもって自らの業務の執行並びに財産の管理及び運営を行い、また、それぞれの資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者その他の第三者をして行わせるものとし、それぞれの財産又は権利義務に重大な影響を及ぼす行為(投資口の発行、投資法人債の発行(既存投資法人債の償還又は既存借入金の返済のために行う投資法人債の発行を除く。))又は新規の借入れ(既存投資法人債の償還又は既存借入金の返済のために行う借入れは除く。)、物件等(不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を意味する。以下同じ。))の売却又は取得に係る契約の締結又はその実行を含むが、これらに限られない。)については、事前に相手方の同意を得た上で、これを行うものとする。ただし、本契約に明示的に定めるもの及び本契約締結日において締結済の契約に基づくものは、この限りではない。なお、疑義を避けるために付言すると、本契約に明示的に定めるもの及び本契約締結日において締結済の契約に基づくものであっても、本契約の締結後に当該契約等を変更又は終了する場合には、事前に相手方の同意を得た上で、これを行うものとする。
2. 甲及び乙はそれぞれ、効力発生日までの間に、それぞれの事業若しくは財務状態又は本合併に重大な影響を与える合理的可能性がある事象(借入れに係る契約上の財務制限条項その他の条項の違反、甲又は乙による法令違反及び当局からの指摘等を含むが、これらに限られない。)を知ったときは、直ちに相手方に通知するものとする。この場合、甲及び乙は、対応策について誠実に協議し検討するものとし、かつ、当該事象を解決するよう最大限努力する。
3. 乙は、効力発生日までの間に、以下の契約について、当該契約の当事者から当該契約を解除その他の原因により終了させない旨の覚書の取得又は当該目的のために甲及び乙が別途合意する内容の手当を行うものとする。
(i) 本資産運用会社、乙及び森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社の間の2016年11月1日付スポンサーサポートに関する協定書
4. 甲及び乙は、本契約締結日以降効力発生までの間、本合併に伴う乙の資産、負債及び債務の甲による承継のために必要となる実務上の措置を行うものとし、かかる措置を実行するため、相互の情報交換等の必要な協力を行い、それぞれの資産運用会社をして必要な協力を行わせるものとする。

第13条(本合併の条件)

効力発生日の前日において、以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就されていない場合、又は効力発生日の前日までに以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就されないことが明らかになった場合、本契約当事者(ただし、自ら又はその資産運用会社の責めに帰すべき事由により当該前提条件が成就されない場合、その責めを負う当事者を除く。)は、効力発生日に先立ち相手方当事者に対して書面により通知することにより、相手方当事者に対する何らの責任又は支払義務を負うことなく(ただし、当該通知を行った当事者に本契約の別の条項についての違反がある場合の責任及び支払義務はこの限りではない。)、本契約を解除することができる。

- (1) 本合併に関し又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる甲及び乙の各投資主総会の承認(甲の投資主総会の承認は、第7条第1項(i)及び(ii)に規定する議案その他甲及び乙が別途合意する内容の議案の承認とし、乙の投資主総会の承認は、第7条第2項(i)及び(ii)に規定する議案その他甲及び乙が別途合意する内容の議案の承認とする。)その他適用法令に従った手続の完了及び許認可等の取得が完了していること
- (2) 甲及び乙において、契約(本契約を含む。)上の義務違反、財務制限条項違反及び金銭債務(公租公課を含む。)の支払遅延がないこと(ただし、いずれも軽微なものを除く。)
- (3) 甲及び乙において、期限の利益喪失事由の発生(時の経過若しくは通知又はその双方により期限の利益喪失事由となるものを含む。)、支払停止又は支払不能がないこと

- (4) 甲又は乙に対して貸付けを行っている全ての金融機関から、本合併の実行及び効力発生日以降の借入れの基本的条件(なお、借入れに係る契約については、本合併後に甲において財務制限条項違反、誓約事項違反及び期限の利益喪失事由が発生しないために必要な甲及び乙が別途合意する内容の手当てを含む。)について予め承諾が得られており、かかる承諾が撤回されていないこと
- (5) 甲及び乙が、それぞれ、米国証券法上、本合併について、Form F-4による届出手続が必要とされない旨を合理的に確認したこと
- (6) 甲又は乙が破産手続開始、民事再生手続開始又はこれに類する法的倒産手続開始の申立てを受けていないこと
- (7) 甲、乙及び本資産運用会社において、監督官庁からの登録の取消、業務の全部又は一部の停止その他本合併の遂行に重大な支障が生じ又は重大な悪影響を及ぼす行政処分を受けていないこと
- (8) 上記の他、本合併の実現を著しく阻害し又は著しく困難にすると合理的に判断される事由が存在しないこと

第14条(合併条件の変更及び本契約の解約)

1. 本契約締結日以降効力発生日までの間において、(i)甲若しくは乙の資産若しくは経営状態に重要な変動が生じた場合、(ii)本合併の実施が不可能若しくは著しく困難となったと合理的に判断される場合、(iii)その他の事由により本合併の目的の達成が困難となった場合、又は(iv)これらの事態が生じうる事由が明らかとなった場合には、甲及び乙は、誠実に協議し、合意の上、本合併の条件その他本契約の内容を変更し、又は本契約を解約することができる。
2. 本契約が前条又は前項により解約された場合であっても、本項及び第16条乃至第18条の定めは、引き続きその効力を有する。

第15条(公表)

甲及び乙は、本契約の締結又はそれらの内容、その他本合併に関して対外発表を行う場合には、その内容、時期及び方法等について、当事者間で事前に合意の上、これを行うものとする。

第16条(費用負担)

本契約の締結及び履行に関連して甲及び乙に発生した費用(甲及び乙のそれぞれが選任する弁護士、公認会計士、税理士、調査会社、アドバイザーその他の専門家に対する報酬等の費用を含むが、これらに限られない。)の負担については、甲及び乙が効力発生日までにそれぞれ自己に発生する費用を負担するものとし、甲及び乙は、それぞれ、効力発生日までに終了する営業期間において、費用として計上するものとする。ただし、甲及び乙が別途協議の上合意した費用についてはこの限りではない。

第17条(準拠法)

本契約は、日本法に準拠し、これに従って解釈されるものとする。

第18条(管轄)

甲及び乙は、本契約に関する一切の紛争について、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

第19条(誠実協議)

本契約に定める事項のほか、本合併に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従い、甲及び乙が別途協議の上、これを定める。

(以下余白)

本契約の締結を証するため、本契約書正本を2通作成し、甲及び乙は、各自記名押印の上、各1通を保有する。

2022年11月22日

甲 東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
森トラスト総合リート投資法人
執行役員 八木 政幸

乙 東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
森トラスト・ホテルリート投資法人
執行役員 相澤 信之

規約変更案

(下線部は変更箇所を示します。)

現 行 規 約	変 更 案
<p>第1条 (商号) この投資法人の商号は、森トラスト総合リート投資法人と称し、英文でMORI TRUST <u>Sogo Reit</u>, Inc. と表示します。</p>	<p>第1条 (商号) この投資法人の商号は、森トラストリート投資法人と称し、英文でMORI TRUST <u>REIT</u>, Inc. と表示します。</p>
<p>第5条 (発行可能投資口総口数等) 1 この投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>1,000</u>万口とします。 2 (記載省略)</p>	<p>第5条 (発行可能投資口総口数等) 1 この投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>2,000</u>万口とします。 2 (現行どおり)</p>
<p>第9条 (招集) 1 投資主総会は、<u>2017年5月25日</u>及びその日以後、遅滞なく、これを招集し、以降、隔年ごとの<u>5月25日</u>及びその日以後、遅滞なく、これを招集します。 2～4 (記載省略) <u>(新設)</u></p>	<p>第9条 (招集) 1 投資主総会は、<u>2023年4月25日</u>及びその日以後、遅滞なく、これを招集し、以降、隔年ごとの<u>4月25日</u>及びその日以後、遅滞なく、これを招集します。 2～4 (現行どおり) 5 <u>この投資法人は、投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとします。また、この投資法人は、書面交付請求した投資主に対して書面を交付する場合に、電子提供措置をとる事項のうち投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下、「投信法施行規則」といいます。）第162条の4に定めるものの全部又は一部について、当該書面に記載しないことができるものとします。</u></p>
<p>第26条 (資産運用の対象及び方針) 資産運用の対象及び方針は、次のとおりとします。 (1) (記載省略) (a) (記載省略)</p>	<p>第26条 (資産運用の対象及び方針) 資産運用の対象及び方針は、次のとおりとします。 (1) (現行どおり) (a) (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(b) この投資法人が投資対象とする不動産等の主な用途はオフィスとしますが、商業施設、<u>ホテル、住宅等への分散投資も行います。</u>また、この投資法人が投資対象とする<u>不動産等</u>の主な所在は東京都心部としますが、都心周辺部、及び地方都市等への分散投資も行います。</p> <p>(c) (記載省略)</p> <p>(d) この投資法人は、<u>投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。）</u>第105条第1号へに定める不動産等資産を主たる投資対象とします。</p> <p>(2) (記載省略)</p> <p>(3) (記載省略)</p> <p>(a) (記載省略)</p> <p>(b) その他の特定資産 この投資法人は、本条第(3)号(a)に掲げる特定資産のほか、以下に掲げる特定資産に投資することがあります。</p> <p>ア～ケ (記載省略)</p> <p>コ 上記エないしケに該当するものを除く、その他の有価証券（金融商品取引法第2条第1項及び第2項に定めるものをいいます。）</p> <p>サ～ス (記載省略)</p> <p>(c) (記載省略)</p> <p>(4) (記載省略)</p> <p>(a) (記載省略)</p> <p>(b) (記載省略)</p>	<p>(b) この投資法人が投資対象とする不動産等の主な用途はオフィス及び<u>宿泊施設（ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設をいい、以下、単に「宿泊施設」といいます。</u>また、オフィスと宿泊施設をあわせて「<u>中核資産</u>」といいます。）としますが、商業施設、住宅等への分散投資も行います。また、この投資法人が投資対象とする<u>オフィス</u>の主な所在は東京都心部としますが、都心周辺部、及び地方都市等への分散投資も行います。<u>この投資法人が投資対象とする宿泊施設の主な所在は、全国主要都市（東京23区及び政令指定都市をいいます。）及び著名な観光地エリア（魅力的な文化や観光資源等を有し、既に観光集客力があるか、又は将来、観光集客力が見込めるエリアをいいます。）とします。</u></p> <p>(c) (現行どおり)</p> <p>(d) この投資法人は、<u>投信法施行規則第105条第1号へに定める不動産等資産を主たる投資対象とします。</u></p> <p>(2) (現行どおり)</p> <p>(3) (現行どおり)</p> <p>(a) (現行どおり)</p> <p>(b) その他の特定資産 この投資法人は、本条第(3)号(a)に掲げる特定資産のほか、以下に掲げる特定資産に投資することがあります。</p> <p>ア～ケ (現行どおり)</p> <p>コ 上記エないしケ及び<u>下記ス</u>に該当するものを除く、その他の有価証券（金融商品取引法第2条第1項及び第2項に定めるものをいいます。）</p> <p>サ～ス (現行どおり)</p> <p>(c) (現行どおり)</p> <p>(4) (現行どおり)</p> <p>(a) (現行どおり)</p> <p>(b) (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(c) 投資する不動産の用途の選定においては、主に<u>オフィス</u>に供されているものとしませんが、建物の用途集中によるリスクを軽減させるため、<u>商業施設、ホテル、住宅等</u>にも分散するものとしします。また、投資する不動産の所在の選定においては、<u>主に東京都心部</u>とししますが、地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローの変動リスクを軽減させるため、<u>都心周辺部、及び地方都市等</u>にも分散するものとしします。</p> <p>(d) ～ (g) (記載省略)</p> <p>(5) (記載省略)</p> <p>(6) (記載省略)</p>	<p>(c) 投資する不動産の用途の選定においては、主に<u>中核資産の用途</u>に供されているものとししますが、建物の用途集中によるリスクを軽減させるため、<u>商業施設、住宅等</u>にも分散するものとしします。また、投資する不動産の所在の選定においては、<u>第26条(1)(b)記載のとおり</u>とししますが、地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローの変動リスクを軽減させるため、<u>地域分散を図る</u>ものとしします。</p> <p>(d) ～ (g) (現行どおり)</p> <p>(5) (現行どおり)</p> <p>(6) (現行どおり)</p>
<p>第27条 (評価の方法、基準及び基準日)</p> <p>1 (記載省略)</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) 有価証券(本項第(1)号イないしオに該当するものを除きます。) <u>公表されている最終価格に基づき算出した価額又はこれに準ずるものとして合理的な方法により算出した価額。</u> <u>なお、上記のような市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には、取得原価で評価を行うことができるものとし</u> <u>ます。</u></p> <p>(3) (記載省略)</p> <p>(4) デリバティブ取引に係る権利 <u>ア 金融商品取引所に上場しているもの</u> <u>金融商品取引所の最終価格(終値、終値がなければ気配値(公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値))に基づき算出した価額。なお、基準日において最終価格がない場合には、基準日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。</u> <u>イ 金融商品取引所の相場のないもの</u> <u>市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られる場合には、その価額。また、公正な評価額を算定することが極めて困難な場合には、取得価額。</u></p>	<p>第27条 (評価の方法、基準及び基準日)</p> <p>1 (現行どおり)</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) 有価証券(本項第(1)号イないしオに該当するものを除きます。) <u>満期保有目的の債券に分類される場合は取得原価をもって評価し、その他有価証券に分類される場合は、時価をもって評価します。但し、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価します。</u></p> <p>(3) (現行どおり)</p> <p>(4) デリバティブ取引に係る権利 <u>デリバティブ取引により生じる債権及び債務は時価で評価します。</u> <u>但し、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用できるものとし、さらに、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとしします。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>ウ <u>上記ア及びイにかかわらず</u>一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用できるものとし、さらに、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとし、</p> <p>(5) (記載省略)</p>	<p>(5) (現行どおり)</p>
<p>第28条 (決算期) この投資法人の営業期間は、毎年4月1日から9月末日までの6月及び10月1日から翌年3月末日までの6月とし、それぞれその末日をもって決算期とします。</p>	<p>第28条 (決算期) この投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日までの6月及び9月1日から翌年2月末日までの6月とし、それぞれその末日をもって決算期とします。<u>但し、第42期営業期間は、2022年10月1日から2023年2月末日までとします。</u></p>
<p>第32条 (会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準) 会計監査人の報酬額は、役員会で決定した金額(営業期間ごとに1,500万円を上限とします。)とし、その支払は、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書の受領後、会計監査人の請求を受けてから2月以内に、会計監査人の指定する口座へ振込む方法により行うものとします。</p>	<p>第32条 (会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準) 会計監査人の報酬額は、役員会で決定した金額(営業期間ごとに2,000万円を上限とします。)とし、その支払は、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書の受領後、会計監査人の請求を受けてから2月以内に、会計監査人の指定する口座へ振込む方法により行うものとします。</p>
<p>第33条 (資産の運用を行う資産運用会社に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準) この投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準は、以下のとおりとし、この投資法人は、各号に定める報酬を以下に定める手続及び時期に従い、資産運用会社に対し支払うものとします。</p>	<p>第33条 (資産の運用を行う資産運用会社に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準) この投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準は、以下のとおりとし、この投資法人は、各号に定める報酬を以下に定める手続及び時期に従い、資産運用会社に対し支払うものとします。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(1) 運用報酬1 各営業期間につき、当該決算期及び前決算期の期末算定額（この規約第26条第(3)号(a)及び(b)に定める特定資産（但し、同号(b)に定める特定資産については当該特定資産を保有することにより実質的かつ経済的に当該特定資産に関連する不動産等を保有するものと評価できるものに限定されるものとします。）をこの規約第27条に定める方法（但し、不動産等については原則として同条第2項を適用します。）で算定した額をいいます。）のそれぞれの総額を平均した金額に0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額に、2分の1を乗じた金額とします。支払時期については、前期末の期末算定額の総額に0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額の4分の1を、毎年6月末日及び12月末日に支払い、当該決算期の決算確定後遅滞なく過不足を精算するものとします。</p> <p>(2) 運用報酬2 決算期に算定される「<u>分配可能金額</u>」に3%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額とします。 「<u>分配可能金額</u>」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される<u>運用報酬2控除前の税引前当期純利益</u>に繰越欠損金があるときはその全額を補填した後の金額とし、当該決算期の決算確定後遅滞なく支払うものとします。</p> <p>(3) (記載省略)</p> <p>(4) (記載省略)</p>	<p>(1) 運用報酬1 各営業期間につき、当該決算期及び前決算期の期末算定額（この規約第26条第(3)号(a)及び(b)に定める特定資産（但し、同号(b)に定める特定資産については当該特定資産を保有することにより実質的かつ経済的に当該特定資産に関連する不動産等を保有するものと評価できるものに限定されるものとします。）をこの規約第27条に定める方法（但し、不動産等については原則として同条第2項を適用します。）で算定した額をいいます。）のそれぞれの総額を平均した金額に0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額に、2分の1を乗じた金額とします。支払時期については、前期末の期末算定額の総額に0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額の4分の1を、毎年5月末日及び11月末日に支払い、当該決算期の決算確定後遅滞なく過不足を精算するものとします。</p> <p>(2) 運用報酬2 <u>各営業期間における運用報酬2控除前当期純利益を各決算期末における発行済投資口の総口数で除した額に、各営業期間における運用報酬2控除前当期純利益を乗じ、更にこれに0.0012%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額とします。</u> 「<u>運用報酬2控除前当期純利益</u>」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される<u>税引前当期純利益</u>（但し、<u>運用報酬2及び運用報酬2に係る控除対象外消費税等の控除前</u>とします。）に、<u>のれん償却額を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし、繰越欠損金があるときはその全額を補填した後の金額とし、当該決算期の決算確定後遅滞なく支払うものとします。</u></p> <p>(3) (現行どおり)</p> <p>(4) (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;"><u>(新設)</u></p>	<p><u>第38条（規約変更の効力発生）</u></p> <p>1 <u>第1条、第5条、第9条第1項、第26条、第28条、第32条及び第33条に係るこの規約の変更の効力は、この投資法人及び森トラスト・ホテルリート投資法人の間の2022年11月22日付合併契約書に基づく、この投資法人を吸収合併存続法人とし、森トラスト・ホテルリート投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下、「本合併」といいます。）の効力が発生することを条件として、本合併の効力発生日に生じるものとします。なお、本項は、本項に基づくこの規約の変更の効力発生後にこれを削除するものとします。</u></p> <p>2 <u>この投資法人の2023年3月1日から2023年8月末日の営業期間における運用報酬1については、本合併により森トラスト・ホテルリート投資法人から特定資産の承継があった場合は、吸収合併消滅法人となる森トラスト・ホテルリート投資法人の2023年2月28日時点における期末算定額をこの投資法人の当該日時点における期末算定額に含めてこの投資法人の運用報酬1の金額を算出するものとします。</u></p>

別紙2 森トラスト・ホテルリート投資法人の最終営業期間に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書

- I. 資産運用報告
- II. 貸借対照表
- III. 損益計算書
- IV. 投資主資本等変動計算書
- V. 注記表
- VI. 金銭の分配に係る計算書
- VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

I 資産運用報告

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期別	単位	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
		自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月 31日	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	自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月 28日	自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月 31日
営業収益	百万円	1,770	1,214	2,110	1,423	2,053
うち不動産賃貸事業収益	百万円	1,770	1,214	1,849	1,423	2,006
営業費用	百万円	782	781	795	779	796
うち不動産賃貸事業費用	百万円	651	655	651	652	665
営業利益	百万円	988	432	1,315	644	1,257
経常利益	百万円	881	326	1,207	531	1,145
当期純利益	百万円	880	325	1,206	530	1,144
総資産額 (a)	百万円	109,996	109,303	110,359	109,535	110,357
(対前期比)	%	(△1.4)	(△0.6)	(1.0)	(△0.7)	(0.8)
有利子負債額 (b)	百万円	53,975	53,975	53,975	53,975	53,975
純資産額 (c)	百万円	50,880	50,325	51,206	50,530	51,144
(対前期比)	%	(△1.7)	(△1.1)	(1.7)	(△1.3)	(1.2)
出資総額	百万円	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
発行済投資口の総口数 (d)	口	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
1口当たり純資産額 (c)/(d)	円	101,761	100,651	102,412	101,061	102,289
分配総額 (e)	百万円	880	325	1,206	530	1,144
1口当たり分配金額 (e)/(d)	円	1,761	651	2,412	1,061	2,289
うち1口当たり利益分配金	円	1,761	651	2,412	1,061	2,289
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率(注2)	%	0.8	0.3	1.1	0.5	1.0
年換算値(注3)	%	1.6	0.6	2.2	1.0	2.1
自己資本利益率(注2)	%	1.7	0.6	2.4	1.0	2.3
年換算値(注3)	%	3.4	1.3	4.7	2.1	4.5
自己資本比率 (c)/(a)	%	46.3	46.0	46.4	46.1	46.3
(対前期増減)		(△0.1)	(△0.3)	(0.4)	(△0.3)	(0.2)
期末総資産有利子負債比率 (b)/(a)	%	49.1	49.4	48.9	49.3	48.9
配当性向(注2)	%	100.0	100.2	100.0	100.1	100.0
[その他参考情報]						
減価償却費	百万円	362	363	364	364	367
賃貸NOI(Net Operating Income)(注2)	百万円	1,482	922	1,562	1,135	1,708
当期運用日数(注3)	日	184	181	184	181	184

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までです。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算出しています。

総資産経常利益率=経常利益/{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}

自己資本利益率=当期純利益/{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}

配当性向=1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)÷1口当たり当期純利益

賃貸NOI(Net Operating Income)=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費

(注3) 日数に基づいて年換算値を算定しています。

2. 当期の資産運用の経過

(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、資源価格上昇の影響等を受けつつも、新型コロナウイルス感染症の影響が和らぐもとで、緩やかに持ち直しています。

観光市場においては、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、6月からは外国人観光客の添乗員付きパッケージツアーの受入れが始まりましたが、訪日外国人旅行者数は依然として低水準にあり、2022年1-8月の累計(日本政府観光局推計値)は、新型コロナウイルス感染症の影響がなかった2019年同期比で96.3%減となっており、大幅減の状態が継続しています。一方、感染拡大を防止しながら、日常生活や経済社会活動を継続できるよう行動制限の緩和の取り組みを進めていくという政府方針のもと、2022年3月にはすべての都道府県において、まん延防止等重点措置が解除され、その後も行動制限の緩和が進められています。宿泊旅行統計調査の日本人延べ宿泊者数(観光庁)は、2021年の年間確定値が2019年比で34.7%減だったのに対し、2022年1-8月の速報値の累計は2019年同期比で15.2%減となっており、国内宿泊需要は徐々に回復しています。

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2019年8月期を引き続き下回っているものの、2020年8月期及び2021年8月期を上回りました。なお、変動賃料導入ホテルの一部においては、前年に続き最低保証賃料が適用される結果となっています。

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、2022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1.0%を譲渡し、不動産等売却益として46百万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107,603百万円、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、気候変動への取り組みとして気候関連リスク・機会の特定と財務的影響の評価を実施、「S:社会」に関しては、ホテルオペレーター(ヒルトン小田原リゾート&スパ)にて地元小学校の児童の下校支援としてホテルの送迎バスを無償で運行、「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、2022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などを評価する「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12,975百万円の返済に充当するため、2022年8月に12,975百万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5,475百万円、長期借入金は48,500百万円(1年内返済予定の長期借入金10,500百万円を含みます。)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2,053百万円、営業利益1,257百万円、経常利益1,145百万円、当期純利益1,144百万円となりました。

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2,289円となりました。

3. 増資等の状況

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。

4. 分配金等の実績

当期の分配金については、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、投資口1口当たりの分配金は2,289円となりました。

期別	単位	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
		自2020年3月1日 至2020年8月31日	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	自2021年9月1日 至2022年2月28日	自2022年3月1日 至2022年8月31日
当期未処分利益	(千円)	880,715	325,611	1,206,250	530,651	1,144,832
利益留保額	(千円)	215	111	250	151	332
金銭の分配金総額	(千円)	880,500	325,500	1,206,000	530,500	1,144,500
(1口当たり分配金)	(円)	(1,761)	(651)	(2,412)	(1,061)	(2,289)
うち利益分配金総額	(千円)	880,500	325,500	1,206,000	530,500	1,144,500
(1口当たり利益分配金)	(円)	(1,761)	(651)	(2,412)	(1,061)	(2,289)
うち出資払戻総額	(千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

日本経済は、ウィズコロナの新たな段階への移行が進められる中で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待されますが、世界的な金融引締め等が続く中、海外景気の下振れが日本の景気を下押しするリスクとなっています。また、国内外の感染症の動向やその影響、今後のウクライナ情勢の展開、資源価格や海外の経済・物価動向など、日本の経済を巡る不確実性はきわめて高く、そのもとで、金融・為替市場の動向や日本経済・物価への影響を、十分注意する必要があります。

観光市場においては、ウィズコロナの新たな段階への移行が進められる中で、観光庁が2022年10月11日より全国旅行支援を実施するなど、政策による支援も見込まれ、国内需要の回復が更に進むことが期待されます。また、一部の国・地域を除き、世界的に出入国制限の緩和の動きが加速する中で、日本政府も緩和に動き出しており、2022年10月11日からは入国者数の上限が撤廃され、個人の外国人旅行者の入国も解禁されるなど、入国制限が大幅に緩和されており、訪日旅行についても今後の回復が期待されます。ただし、各国・地域の感染状況や出入国規制の変化、ウクライナ情勢による航空便への影響等を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、国内需要の取り込みと運営コストの効率化を推進するとともに、今後の回復が期待される訪日外国人旅行者を確実に取り込んでいくことにより、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&リゾートの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&リゾート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%を上限の目途(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%を上限の目途として運用します。

6. 決算後に生じた重要な事実

(参考情報)

・執行役員の変更について

本投資法人の執行役員である坂本周から、2022年10月31日付で本投資法人の執行役員を辞任したい旨の申出がありました。これに伴い、同年11月1日付で補欠執行役員である相澤信之が本投資法人の執行役員に就任する予定です。新任予定の執行役員の略歴は以下のとおりです。

氏名 (生年月日)	主要略歴	
相澤 信之 (1968年5月28日)	1992年4月	株式会社フジタ 入社
	2002年2月	不動産シンジケーション協議会(現一般社団法人不動産証券化協会) 出向
	2003年11月	株式会社フジタ 都市再生推進本部 アセットコンサルティング部
	2005年4月	森トラスト株式会社 入社 森トラスト・アセットマネジメント株式会社 出向
	2006年4月	森トラスト・アセットマネジメント株式会社 出向 コンプライアンス・オフィサー
	2007年7月	同社 出向 企画財務部 専任部長
	2015年6月	同社 出向 企画財務部長
	2015年8月	Realアセットマネジメント株式会社(現森トラスト・アセットマネジメント株式会社) 出向 取締役企画財務部長
	2019年3月	森トラスト・アセットマネジメント株式会社 出向 ホテルリート運用本部 運用戦略部長 兼 企画財務部長(現任)
	2022年11月	森トラスト・ホテルリート投資法人 執行役員(予定) 森トラスト・アセットマネジメント株式会社 出向 代表取締役最高執行責任者 (COO) 兼 ホテルリート運用本部長 兼 ホテルリート運用本部 運用戦略部長 兼 企画財務部長(予定)

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別	単 位	第9期 2020年 8月31日現在	第10期 2021年 2月28日現在	第11期 2021年 8月31日現在	第12期 2022年 2月28日現在	第13期 2022年 8月31日現在
発行可能投資口総口数	(口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	(口)	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
出資総額	(百万円)	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
投資主数	(人)	11,586	10,176	9,335	8,776	8,732

2. 投資口に関する事項

当期末現在の発行済投資口の総口数に対し、保有する投資口の比率が高い上位10名(社)は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合(%)
株式会社森トラスト・ホールディングス	184,000	36.80
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	91,548	18.31
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	48,092	9.62
野村信託銀行株式会社(投信口)	14,262	2.85
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	9,676	1.94
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	4,645	0.93
STATE STREET LONDON CARE OF STATE STREET BANK AND TRUST, BOSTON SSBTC A/C UK LONDON BRANCH CLIENTS-NETHERLAND RESIDENT -(PENSION FUNDS)	3,967	0.79
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,956	0.79
株式会社中国銀行	3,492	0.70
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505011	3,456	0.69
合 計	367,094	73.42

3. 役員等に関する事項

当期の役員等の氏名又は名称、主な兼職等及び当該営業期間における役職毎の報酬の総額は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	坂本 周	森トラスト・アセットマネジメント株式会社 代表取締役最高執行責任者(COO) 兼 ホテルリート 運用本部長	—
監督役員	橋本 聡	千代田国際公認会計士共同事務所 パートナー	3,600
		社外CFOサービス株式会社 代表取締役	
	鯉沼 希朱	あさひ法律事務所 弁護士	
		セントラル硝子株式会社 社外取締役	
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	5,400

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

(注3) 会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 被保険者がその地位に基づき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることとなります。 (保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。 (職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 犯罪行為または法令に違反することを認識しながら行った行為等に係る被保険者の被る損害等は、補償の対象外としています。

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	森トラスト・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等の管理に関する事務等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計等に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関の運営に関する事務)	森トラスト・アセットマネジメント株式会社

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域	第12期 2022年 2月28日現在		第13期 2022年 8月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	ホテル	全国主要都市 (東京23区及び政令指定都市)	98,411	89.8	97,976	88.8
		著名な観光地エリア	6,365	5.8	6,339	5.7
預金・その他資産(注3)			4,758	4.3	6,041	5.5
資産総額			109,535	100.0	110,357	100.0

(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、各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記載しています。

(注3) 「預金・その他資産」には、機械及び装置、車両運搬具、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。

2. 主要な保有資産

当期末現在、本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	主たる用途
シャングリ・ラ 東京	40,970	22,755.55	22,755.55	100.0	26.5	ホテル
ヒルトン小田原リゾート&スパ	6,394	25,302.84 (注3)	25,302.84 (注3)	100.0	8.0	ホテル
コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	12,487	5,255.06 (注4)	5,255.06 (注4)	100.0	12.6	ホテル
コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	17,128	13,881.48 (注5)	13,881.48 (注5)	100.0	20.3	ホテル
ホテルサンルートプラザ新宿	27,390	21,248.23	21,248.23	100.0	32.6	ホテル
合 計	104,371	88,443.16	88,443.16	100.0	100.0	—

(注1)「帳簿価額」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)を記載しており、信託不動産のほか、機械及び装置、車両運搬具、工具、器具及び備品並びにソフトウェアの金額を含みます。

(注2)「対総賃貸事業収益比率」は、当期の不動産賃貸事業収益合計に対する割合を記載しています。

(注3) 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4) 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935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) 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。

3. 不動産等組入資産明細

当期末現在、本投資法人の保有不動産(不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
シャングリ・ラ 東京	東京都千代田区	不動産信託受益権	22,755.55	49,600	40,970
ヒルトン小田原リゾート&スパ	神奈川県小田原市	不動産信託受益権	25,302.84 (注3)	7,050 (注4)	6,394
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	不動産信託受益権	5,255.06 (注5)	16,923 (注6)	12,487
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	不動産信託受益権	13,881.48 (注7)	17,400	17,128
ホテルサンルートプラザ新宿	東京都渋谷区	不動産信託受益権	21,248.23	32,500	27,390
合 計	—	—	88,443.16	123,473	104,371

(注1)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づき、当期末時点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2)「帳簿価額」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)を記載しており、信託不動産のほか、機械及び装置、車両運搬具、工具、器具及び備品並びにソフトウェアの金額を含みます。

(注3) ヒルトン小田原リゾート&スパの賃貸可能面積は、信託受益権の対象となる賃貸可能面積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4) ヒルトン小田原リゾート&スパに係る期末算定価額は、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5) 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は、信託受益権の対象となる賃貸可能面積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935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6) コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションに係る期末算定価額は、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935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 新大阪ステーションの賃貸可能面積は、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。

本投資法人の保有不動産毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第12期 (自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月28日)				第13期 (自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月31日)			
	テナント 総数 (期末時点) (件) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (千円)	対総賃貸事 業収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (期末時点) (件) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (千円)	対総賃貸事 業収益比率 (%) (注2)
シャングリ・ラ 東京	1(1)	100.0	533,359	37.5	1(1)	100.0	530,983	26.5
ヒルトン小田原リゾート&スパ	1(0)	100.0	170,015	11.9	1(0)	100.0	161,136	8.0
コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	1(1)	100.0	25,519	1.8	1(1)	100.0	252,990	12.6
コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	1(1)	100.0	41,563	2.9	1(1)	100.0	408,097	20.3
ホテルサンルートプラザ新宿	1(0)	100.0	653,416	45.9	1(0)	100.0	653,416	32.6
合 計	5(3)	100.0	1,423,875	100.0	5(3)	100.0	2,006,624	100.0

(注1)「テナント総数(期末時点)」合計は、延べテナント数を記載しており、括弧内は各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貸を受けている者の数を記載しています。

(注2)「対総賃貸事業収益比率」は、当期の不動産賃貸事業収益合計に対する割合を記載しています。

4. その他資産の状況

当期末現在、前記「3. 不動産等組入資産明細」に記載のもの以外に投資対象とするその他特定資産の組入れはありません。

5. 国及び地域毎の資産保有状況

日本国以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 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14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。

不動産等の名称	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(2期)	自 2022年12月 至 2022年12月	32,150	—	—
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12月 至 2022年12月	24,750	—	—
ヒルトン小田原リゾート&スパ	神奈川県 小田原市	プールろ過機とアトラ クションポンプの更新 工事	自 2023年 2月 至 2023年 2月	23,350	—	—
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11月 至 2022年11月	11,275	—	—

2. 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。

不動産等の名称	所在地	目的	期 間	工事金額(千円)
ヒルトン小田原リゾート&スパ	神奈川県 小田原市	ガーデンテラス バーベ キューエリア新設	自 2022年 7月 至 2022年 7月	7,461
ヒルトン小田原リゾート&スパ	神奈川県 小田原市	不活性ガス消火設備炭酸ガ ス容器更新	自 2022年 8月 至 2022年 8月	5,300
その他の資本的支出				37,033
合 計				49,795

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、中長期的な資本的支出に備え、ポートフォリオ全体の減価償却費と修繕計画を考慮して、修繕積立金を以下のとおり積み立てています。

(単位：千円)

営業期間	第9期 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	第10期 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日	第11期 自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日	第12期 自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月28日	第13期 自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月31日
当期首積立金残高	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000
当期積立額	34,552	21,686	27,067	50,962	62,585
当期積立金取崩額	34,552	21,686	27,067	50,962	62,585
次期繰越額	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第12期	第13期
	自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月28日	自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月31日
(a) 資産運用報酬	87,769	91,370
(b) 資産保管及び一般事務委託手数料	12,018	11,822
(c) 役員報酬	3,600	3,600
(d) その他費用	24,047	24,014
合計	127,435	130,807

(注) 資産運用報酬については、上記記載金額のほか、不動産等売却益算定の前提となるその他売却費用に算入したコートヤード・パイ・マリオット 東京ステーション準共有持分譲渡に係る資産運用報酬が以下のとおり発生しています。

(単位：千円)

項目	第12期	第13期
	自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月28日	自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月31日
物件譲渡に係る資産運用報酬	—	45

2. 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期末首残高 (百万円)	当期末末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2021.8.31	975	—	0.42	2022.8.31	期限一括	(注1)	無担保 無保証 変動金利
	株式会社みずほ銀行	2021.8.31	500	—	0.42	2022.8.31			
	株式会社三井住友銀行	2021.8.31	500	—	0.42	2022.8.31			
	三井住友信託銀行株式会社	2021.8.31	500	—	0.42	2022.8.31			
	株式会社三井住友銀行	2021.8.31	1,500	—	0.41	2022.8.31			
	三井住友信託銀行株式会社	2021.8.31	1,500	—	0.41	2022.8.31			
	株式会社みずほ銀行	2021.8.31	500	—	0.41	2022.8.31			
	株式会社みずほ銀行	2022.8.31	—	500	0.40	2023.8.31			
	株式会社三井住友銀行	2022.8.31	—	500	0.40	2023.8.31			
	三井住友信託銀行株式会社	2022.8.31	—	500	0.40	2023.8.31			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022.8.31	—	475	0.40	2023.8.31			
	株式会社三井住友銀行	2022.8.31	—	1,500	0.39	2023.8.31			
	三井住友信託銀行株式会社	2022.8.31	—	1,500	0.39	2023.8.31			
	株式会社みずほ銀行	2022.8.31	—	500	0.39	2023.8.31			
小計	—	5,975	5,475	—	—	—	—	—	
長期借入金 (注2)	株式会社三井住友銀行	2018.11.30	2,000	—	0.43	2022.8.31	期限一括	(注1)	無担保 無保証 固定金利
	株式会社みずほ銀行	2018.11.30	1,000	—	0.43	2022.8.31			
	三井住友信託銀行株式会社	2018.11.30	1,000	—	0.43	2022.8.31			
	信金中央金庫	2018.11.30	1,000	—	0.43	2022.8.31			
	みずほ信託銀行株式会社	2019.11.29	2,000	—	0.26	2022.8.31			
	三井住友信託銀行株式会社	2017.11.30	500	500	0.53	2022.11.30			

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注2)	株式会社三菱UFJ銀行	2017. 11. 30	500	500	0.53	2022. 11. 30	期限一括	(注1)	無担保 無保証 固定金利
	株式会社三井住友銀行	2019. 11. 29	5,500	5,500	0.28	2023. 2. 28			
	日本生命保険相互会社	2017. 11. 30	1,000	1,000	0.56	2023. 5. 31			
	株式会社みずほ銀行	2018. 11. 30	1,000	1,000	0.50	2023. 8. 31			
	三井住友信託銀行株式会社	2018. 11. 30	1,000	1,000	0.50	2023. 8. 31			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018. 11. 30	1,000	1,000	0.50	2023. 8. 31			
	株式会社みずほ銀行	2016. 11. 30	2,000	2,000	0.64	2023. 11. 30			
	株式会社三井住友銀行	2016. 11. 30	2,000	2,000	0.64	2023. 11. 30			
	株式会社日本政策投資銀行	2016. 11. 30	1,500	1,500	0.64	2023. 11. 30			
	株式会社みずほ銀行	2020. 11. 30	1,000	1,000	0.30	2023. 11. 30			
	株式会社三井住友銀行	2020. 11. 30	1,000	1,000	0.30	2023. 11. 30			
	株式会社りそな銀行	2020. 11. 30	1,000	1,000	0.29	2023. 11. 30			
	株式会社みずほ銀行	2019. 11. 29	2,000	2,000	0.33	2024. 2. 29			
	株式会社みずほ銀行	2019. 11. 29	5,000	5,000	0.36	2024. 8. 30			
	三井住友信託銀行株式会社	2021. 8. 31	2,000	2,000	0.45	2024. 8. 30			
	株式会社みずほ銀行	2021. 8. 31	1,000	1,000	0.45	2024. 8. 30			
	株式会社三井住友銀行	2021. 8. 31	1,000	1,000	0.45	2024. 8. 30			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021. 11. 30	3,000	3,000	0.52	2024. 8. 30			
	三井住友信託銀行株式会社	2021. 11. 30	3,000	3,000	0.53	2024. 11. 29			
	株式会社日本政策投資銀行	2021. 11. 30	1,500	1,500	0.53	2024. 11. 29			
	信金中央金庫	2019. 9. 2	1,000	1,000	0.30	2025. 8. 29			
	株式会社日本政策投資銀行	2019. 9. 2	500	500	0.30	2025. 8. 29			
	みずほ信託銀行株式会社	2019. 9. 2	500	500	0.30	2025. 8. 29			
	株式会社りそな銀行	2019. 9. 2	500	500	0.30	2025. 8. 29			
	みずほ信託銀行株式会社	2022. 8. 31	—	2,000	0.68	2025. 8. 29			
	信金中央金庫	2022. 8. 31	—	1,000	0.68	2025. 8. 29			
	株式会社七十七銀行	2022. 8. 31	—	500	0.68	2025. 8. 29			
	株式会社三井住友銀行	2022. 8. 31	—	2,000	0.75	2026. 5. 29			
株式会社みずほ銀行	2022. 8. 31	—	1,000	0.75	2026. 5. 29				
三井住友信託銀行株式会社	2022. 8. 31	—	1,000	0.75	2026. 5. 29				
株式会社みずほ銀行	2019. 9. 2	1,000	1,000	0.36	2026. 8. 31				
小計	—	48,000	48,500	—	—	—	—	—	
合計	—	53,975	53,975	—	—	—	—	—	

(注1) 不動産信託受益権の購入資金及び借入金の返済等に充当しています。

(注2) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含めて表記しています。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
コートヤード・バイ・マリOTT 東京ステーション(注2)	—	—	2022年8月31日	181	133	46
合計	—	—	—	181	133	46

(注1) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得及び譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

(注2) コートヤード・バイ・マリOTT 東京ステーションに係る譲渡価格及び帳簿価額は、譲渡の対象となる信託受益権の準共有持分100分の1に相当する数値を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取得又は 譲渡年月日	取得価格 又は 譲渡価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価機関 (注3)	価格時点
譲渡	コートヤード・バイ・マリOTT 東京ステーション(注4)	2022年8月31日	181	181	研	2022年8月15日
合計		—	181	181	—	—

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

(注2) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(注3) 「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

(注4) コートヤード・バイ・マリOTT 東京ステーションに係る譲渡価格及び鑑定評価額は、譲渡の対象となる信託受益権の準共有持分100分の1に相当する数値を記載しています。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等(百万円)	売付額等(百万円)
総額	—	181
利害関係人等との取引状況の内訳		
森トラスト株式会社	—	181 (100.0%)
合計	—	181 (100.0%)

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律第201条第1項及び同施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に定める本投資法人と資産運用業務委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいい、このうち当期に取引実績及び手数料等支払のある相手先について上記のとおり記載しています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社(森トラスト・アセットマネジメント株式会社)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本(出資)及び損益の状況

資産、負債、元本(出資)及び損益の状況については、「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。また、キャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

3. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

4. お知らせ

(1) 投資主総会

該当事項はありません。

(2) 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更に係る事項はありません。

5. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値については、金額は切り捨て、比率は四捨五入し、マイナス表記については△により記載しています。

Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2022年2月28日)	当 期 (2022年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,189,330	3,900,818
信託現金及び信託預金	1,490,463	2,071,843
営業未収入金	—	1,752
未収消費税等	13,684	—
前払費用	9,000	2,003
流動資産合計	4,702,479	5,976,417
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	14,898	14,898
減価償却累計額	△2,522	△3,458
機械及び装置(純額)	12,375	11,440
車両運搬具	—	216
減価償却累計額	—	△13
車両運搬具(純額)	—	203
工具、器具及び備品	47,079	59,495
減価償却累計額	△13,322	△16,996
工具、器具及び備品(純額)	33,757	42,498
信託建物	20,522,837	20,529,730
減価償却累計額	△3,668,723	△4,023,117
信託建物(純額)	16,854,113	16,506,612
信託構築物	8,450	10,972
減価償却累計額	△5,416	△5,722
信託構築物(純額)	3,033	5,250
信託機械及び装置	5,034	5,034
減価償却累計額	△1,261	△1,519
信託機械及び装置(純額)	3,773	3,515
信託工具、器具及び備品	31,302	31,801
減価償却累計額	△7,304	△9,686
信託工具、器具及び備品(純額)	23,997	22,114
信託土地	87,891,316	87,778,332
有形固定資産合計	104,822,368	104,369,968
無形固定資産		
ソフトウェア	254	1,337
無形固定資産合計	254	1,337
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
繰延税金資産	10	17
投資その他の資産合計	10,010	10,017
固定資産合計	104,832,633	104,381,323
資産合計	109,535,113	110,357,741

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2022年2月28日)	当 期 (2022年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	31,449	134,049
短期借入金	5,975,000	5,475,000
1年内返済予定の長期借入金	13,500,000	10,500,000
未払金	108,635	115,468
未払費用	43,985	38,341
未払分配金	3,016	2,835
未払法人税等	827	968
未払消費税等	—	92,750
前受金	320,266	338,430
預り金	331	214
流動負債合計	19,983,512	16,698,059
固定負債		
長期借入金	34,500,000	38,000,000
預り敷金及び保証金	4,520,923	4,514,823
その他	26	26
固定負債合計	39,020,949	42,514,849
負債合計	59,004,462	59,212,909
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	50,000,000	50,000,000
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	530,651	1,144,832
剰余金合計	530,651	1,144,832
投資主資本合計	50,530,651	51,144,832
純資産合計	※1 50,530,651	※1 51,144,832
負債純資産合計	109,535,113	110,357,741

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月28日)		当 期 (自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	1,420,550	※1	2,003,270
その他賃貸事業収入	※1	3,324	※1	3,353
不動産等売却益		—	※2	46,801
営業収益合計		1,423,875		2,053,425
営業費用				
賃貸事業費用	※1	652,054	※1	665,259
資産運用報酬		87,769		91,370
資産保管及び一般事務委託手数料		12,018		11,822
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		24,047		24,014
営業費用合計		779,489		796,066
営業利益		644,385		1,257,358
営業外収益				
受取利息		23		23
未払分配金戻入		184		211
還付加算金		—		55
補助金収入		—		3,780
営業外収益合計		208		4,070
営業外費用				
支払利息		113,339		115,783
その他		17		—
営業外費用合計		113,356		115,783
経常利益		531,236		1,145,645
税引前当期純利益		531,236		1,145,645
法人税、住民税及び事業税		830		971
法人税等調整額		5		△6
法人税等合計		836		964
当期純利益		530,400		1,144,681
前期繰越利益		250		151
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		530,651		1,144,832

IV 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(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	
		当期末処分利益 又は当期末処理 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

当期(自 2022年3月1日 至 2022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	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	50,000,000	530,651	530,651	50,530,651	50,530,651
当期変動額					
剰余金の配当		△530,500	△530,500	△530,500	△530,500
当期純利益		1,144,681	1,144,681	1,144,681	1,144,681
当期変動額合計	—	614,181	614,181	614,181	614,181
当期末残高	※1 50,000,000	1,144,832	1,144,832	51,144,832	51,144,832

V 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月28日)	当 期 (自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月31日)																										
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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">8～10年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">4～15年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">6～72年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託構築物</td> <td style="text-align: right;">2～15年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">8～10年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">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	<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">8～10年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">4年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">4～15年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">6～72年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託構築物</td> <td style="text-align: right;">2～20年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">8～10年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">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	車両運搬具	4年	工具、器具及び備品	4～15年	信託建物	6～72年	信託構築物	2～20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																											
機械及び装置	8～10年																											
車両運搬具	4年																											
工具、器具及び備品	4～15年																											
信託建物	6～72年																											
信託構築物	2～20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営業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。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>	<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営業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。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>																										

期 別 項 目	前期(ご参考) (自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月28日)	当 期 (自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月31日)
3. 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。</p> <p>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>	<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。</p> <p>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>

〔会計方針の変更に関する注記〕

前期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)(ご参考)

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。

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。

当期(自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

該当事項はありません。

〔重要な会計上の見積りに関する注記〕

前期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)(ご参考)

(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	104,822,368
無形固定資産	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。

当期(自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

(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	104,369,968
無形固定資産	1,337
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、2023年2月期（2022年9月1日～2023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。

〔貸借対照表に関する注記〕

期 別	前期(ご参考) (2022年2月28日)	当 期 (2022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

〔損益計算書に関する注記〕

(単位：千円)

期 別	前期(ご参考) (自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月28日)	当 期 (自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月31日)																																																																																										
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	<table border="0"> <tr> <td>A. 不動産賃貸事業収益</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> 賃貸事業収入</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> 賃料収入</td> <td>1,420,550</td> <td>2,003,270</td> </tr> <tr> <td> その他賃貸事業収入</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> その他収入</td> <td>3,324</td> <td>3,353</td> </tr> <tr> <td> 不動産賃貸事業収益合計</td> <td>1,423,875</td> <td>2,006,624</td> </tr> <tr> <td>B. 不動産賃貸事業費用</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> 賃貸事業費用</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> 公租公課</td> <td>276,078</td> <td>281,767</td> </tr> <tr> <td> 損害保険料</td> <td>5,446</td> <td>5,446</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td>5,400</td> <td>9,593</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td>364,138</td> <td>367,459</td> </tr> <tr> <td> その他賃貸事業費用</td> <td>990</td> <td>990</td> </tr> <tr> <td> 不動産賃貸事業費用合計</td> <td>652,054</td> <td>665,259</td> </tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</td> <td>771,820</td> <td>1,341,365</td> </tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益			賃貸事業収入			賃料収入	1,420,550	2,003,270	その他賃貸事業収入			その他収入	3,324	3,353	不動産賃貸事業収益合計	1,423,875	2,006,624	B. 不動産賃貸事業費用			賃貸事業費用			公租公課	276,078	281,767	損害保険料	5,446	5,446	修繕費	5,400	9,593	減価償却費	364,138	367,459	その他賃貸事業費用	990	990	不動産賃貸事業費用合計	652,054	665,259	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	771,820	1,341,365	<table border="0"> <tr> <td>A. 不動産賃貸事業収益</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> 賃貸事業収入</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> 賃料収入</td> <td>2,003,270</td> <td></td> </tr> <tr> <td> その他賃貸事業収入</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> その他収入</td> <td>3,353</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 不動産賃貸事業収益合計</td> <td>2,006,624</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B. 不動産賃貸事業費用</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> 賃貸事業費用</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> 公租公課</td> <td>281,767</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 損害保険料</td> <td>5,446</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td>9,593</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td>367,459</td> <td></td> </tr> <tr> <td> その他賃貸事業費用</td> <td>990</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 不動産賃貸事業費用合計</td> <td>665,259</td> <td></td> </tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</td> <td>1,341,365</td> <td></td> </tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益			賃貸事業収入			賃料収入	2,003,270		その他賃貸事業収入			その他収入	3,353		不動産賃貸事業収益合計	2,006,624		B. 不動産賃貸事業費用			賃貸事業費用			公租公課	281,767		損害保険料	5,446		修繕費	9,593		減価償却費	367,459		その他賃貸事業費用	990		不動産賃貸事業費用合計	665,259		C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,341,365	
A. 不動産賃貸事業収益																																																																																												
賃貸事業収入																																																																																												
賃料収入	1,420,550	2,003,270																																																																																										
その他賃貸事業収入																																																																																												
その他収入	3,324	3,353																																																																																										
不動産賃貸事業収益合計	1,423,875	2,006,624																																																																																										
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																												
賃貸事業費用																																																																																												
公租公課	276,078	281,767																																																																																										
損害保険料	5,446	5,446																																																																																										
修繕費	5,400	9,593																																																																																										
減価償却費	364,138	367,459																																																																																										
その他賃貸事業費用	990	990																																																																																										
不動産賃貸事業費用合計	652,054	665,259																																																																																										
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	771,820	1,341,365																																																																																										
A. 不動産賃貸事業収益																																																																																												
賃貸事業収入																																																																																												
賃料収入	2,003,270																																																																																											
その他賃貸事業収入																																																																																												
その他収入	3,353																																																																																											
不動産賃貸事業収益合計	2,006,624																																																																																											
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																												
賃貸事業費用																																																																																												
公租公課	281,767																																																																																											
損害保険料	5,446																																																																																											
修繕費	9,593																																																																																											
減価償却費	367,459																																																																																											
その他賃貸事業費用	990																																																																																											
不動産賃貸事業費用合計	665,259																																																																																											
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,341,365																																																																																											
※2. 不動産等売却益の内訳	—	コートヤード・バイ・マリOTT 東京ステーション (準共有持分1.0%) <table border="0"> <tr> <td>不動産等売却収入</td> <td>181,000</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td> <td>133,552</td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td> <td>646</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却益</td> <td>46,801</td> </tr> </table>	不動産等売却収入	181,000	不動産等売却原価	133,552	その他売却費用	646	不動産等売却益	46,801																																																																																		
不動産等売却収入	181,000																																																																																											
不動産等売却原価	133,552																																																																																											
その他売却費用	646																																																																																											
不動産等売却益	46,801																																																																																											

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

期 別	前期(ご参考) (自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月28日)	当 期 (自 2022年 3月 1日 至 2022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	<table border="0"> <tr> <td>発行可能投資口総口数</td> <td>10,000,000口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td>500,000口</td> </tr> </table>	発行可能投資口総口数	10,000,000口	発行済投資口の総口数	500,000口	<table border="0"> <tr> <td>発行可能投資口総口数</td> <td>10,000,000口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td>500,000口</td> </tr> </table>	発行可能投資口総口数	10,000,000口	発行済投資口の総口数	500,000口
発行可能投資口総口数	10,000,000口									
発行済投資口の総口数	500,000口									
発行可能投資口総口数	10,000,000口									
発行済投資口の総口数	500,000口									

〔税効果会計に関する注記〕

(単位：千円)

期 別	前期(ご参考) (2022年2月28日)	当 期 (2022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	<table border="0"> <tr> <td>(繰延税金資産)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td>10</td> </tr> </table>	(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	<table border="0"> <tr> <td>(繰延税金資産)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td>17</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	17	繰延税金資産合計	17	繰延税金資産の純額	17				
(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	17																					
繰延税金資産合計	17																					
繰延税金資産の純額	17																					
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	<table border="0"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td>31.46%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td>△31.42%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0.12%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td>0.16%</td> </tr> </table>	法定実効税率	31.46%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△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%	<table border="0"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td>31.46%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td>△31.43%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0.05%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td>0.08%</td> </tr> </table>	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%
法定実効税率	31.46%																					
(調整)																						
支払分配金の損金算入額	△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%																					
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%																					

〔金融商品に関する注記〕

前期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)(ご参考)

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

借入金の資金用途は、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

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	—

当期(自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

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

借入金の資金用途は、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

2022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	10,500,000	10,503,802	3,802
(2) 長期借入金	38,000,000	37,970,433	△29,566
負債合計	48,500,000	48,474,235	△25,764

(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	3,900,818	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,071,843	—	—	—	—	—
合計	5,972,661	—	—	—	—	—

(注3) 借入金の決算日後の返済予定額

	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	5,475,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	10,500,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	22,500,000	10,500,000	5,000,000	—	—
合計	15,975,000	22,500,000	10,500,000	5,000,000	—	—

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)(ご参考)

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所有しています。これら賃貸等不動産の2022年2月28日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。また、賃貸等不動産に関する2022年2月期における損益は「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(単位：千円)

用途	貸借対照表計上額			当期末時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
ホテル	105,111,367	△288,844	104,822,522	123,404,500
合計	105,111,367	△288,844	104,822,522	123,404,500

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要は「投資法人の運用資産の状況 3. 不動産等組入資産明細」をご参照ください。

(注2) 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3) 当期増減額のうち、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4) 当期末時価は、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。

当期(自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

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所有しています。これら賃貸等不動産の2022年8月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。また、賃貸等不動産に関する2022年8月期における損益は「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(単位：千円)

用途	貸借対照表計上額			当期末時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
ホテル	104,822,522	△451,216	104,371,305	123,473,500
合計	104,822,522	△451,216	104,371,305	123,473,500

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要は「投資法人の運用資産の状況 3. 不動産等組入資産明細」をご参照ください。

(注2) 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3) 当期増減額のうち、主な増加理由は資本的支出(49,795千円)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(133,552千円)及び減価償却費(367,459千円)によるものです。

(注4) 当期末時価は、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。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)(ご参考)

(単位：千円)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所 有口数割合	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
その他の関係 会社の子会社	森トラスト株式会社	不動産業	—	不動産の賃貸	600,443	前受金	176,387
						預り敷金 及び保証金	3,247,450
その他の関係 会社の子会社	MT&ヒルトンホテル 株式会社	ホテル業	—	不動産の賃貸	167,770	前受金	29,126
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	—	短期借入金の借入	—	短期借入金	2,000,000
				短期借入金の返済	—		
				長期借入金の借入	3,000,000	長期借入金	7,500,000
				長期借入金の返済	3,000,000		
				支払利息	22,085		

(注1) 開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。

(注2) 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3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期(自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

(単位：千円)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所 有口数割合	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
その他の関係 会社の子会社	森トラスト株式会社	不動産業	—	不動産の賃貸	1,192,063	前受金	190,115
				不動産信託受益権の 売却		181,000	—
その他の関係 会社の子会社	MT&ヒルトンホテル 株式会社	ホテル業	—	不動産の賃貸	158,870	前受金	33,914
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	—	短期借入金の借入	2,000,000	短期借入金	2,000,000
				短期借入金の返済	2,000,000		
				長期借入金の借入	1,000,000	長期借入金	7,500,000
				長期借入金の返済	1,000,000		
				支払利息	22,672		

(注1) 開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。

(注2) 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3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期(ご参考) (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)		当 期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	
1口当たり純資産額	101,061円	1口当たり純資産額	102,289円
1口当たり当期純利益	1,060円	1口当たり当期純利益	2,289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(ご参考) (自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月28日)	当 期 (自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月31日)
当期純利益(千円)	530,400	1,144,681
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)	530,400	1,144,681
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〕

前期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)(ご参考)

該当事項はありません。

当期(自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

該当事項はありません。

〔収益認識に関する注記〕

前期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)(ご参考)

対象となる収益がないため、記載を省略しています。

当期(自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「損益計算書に関する注記」の「※2. 不動産等売却益の内訳」をご参照ください。なお、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」です。

VI 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期(ご参考) (自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月28日)	当 期 (自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月31日)
I. 当期末処分利益	530,651,093	1,144,832,101
II. 分配金の額	530,500,000	1,144,500,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,061)	(2,289)
III. 次期繰越利益	151,093	332,101
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>	<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1,144,500,000円を利益分配金として分配することとしました。</p>

Ⅶ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期(ご参考) (自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月28日)	当 期 (自 2022年 3月 1日 至 2022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	531,236	1,145,645
減価償却費	364,408	367,559
受取利息	△23	△23
支払利息	113,339	115,783
営業未収入金の増減額(△は増加)	1,752	△1,752
未収消費税等の増減額(△は増加)	△13,684	13,684
前払費用の増減額(△は増加)	2,490	6,997
長期前払費用の増減額(△は増加)	412	—
営業未払金の増減額(△は減少)	△109,405	115,389
未払金の増減額(△は減少)	△12,588	6,833
未払消費税等の増減額(△は減少)	△104,734	92,750
前受金の増減額(△は減少)	53,344	18,164
信託有形固定資産の売却による減少額	—	133,552
その他	103	△325
小計	826,651	2,014,258
利息の受取額	23	23
利息の支払額	△113,729	△121,427
法人税等の支払額	△953	△830
営業活動によるキャッシュ・フロー	711,992	1,892,024
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	△4,469	△13,019
信託有形固定資産の取得による支出	△46,493	△48,270
無形固定資産の取得による支出	—	△1,294
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△6,100
投資活動によるキャッシュ・フロー	△50,962	△68,685
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	—	5,475,000
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	7,500,000	7,500,000
長期借入金の返済による支出	△7,500,000	△7,000,000
分配金の支払額	△1,205,631	△530,471
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,205,631	△530,471
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△544,601	1,292,867
現金及び現金同等物の期首残高	5,224,396	4,679,794
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,679,794	※1 5,972,661

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号)」に基づいて作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)	当 期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)
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</p> <p>(2) 随時引出し可能な預金及び信託預金</p> <p>(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>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</p> <p>(2) 随時引出し可能な預金及び信託預金</p> <p>(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>

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

(単位：千円)

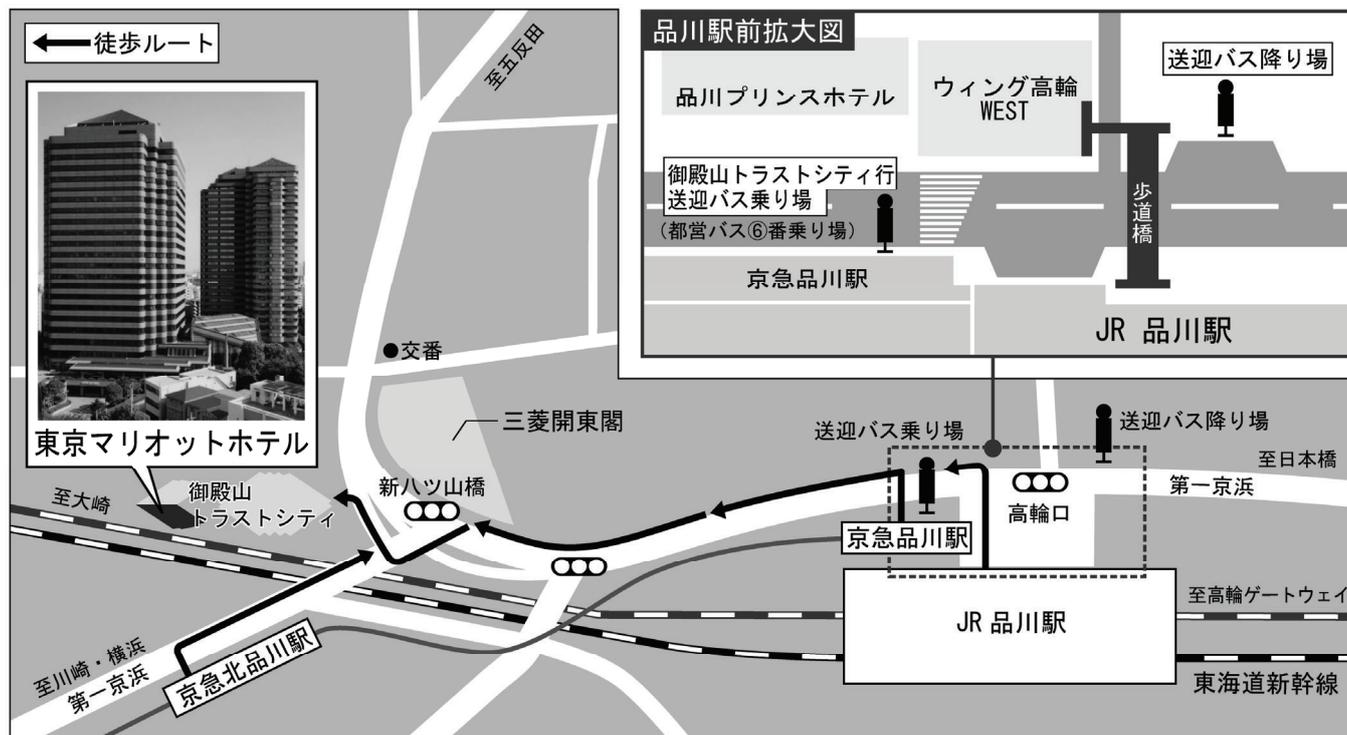
期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)	当 期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)												
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係	<p>(2022年2月28日現在)</p> <table border="1"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>3,189,330</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>1,490,463</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>4,679,794</td> </tr> </table>	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	<p>(2022年8月31日現在)</p> <table border="1"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>3,900,818</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>2,071,843</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>5,972,661</td> </tr> </table>	現金及び預金	3,900,818	信託現金及び信託預金	2,071,843	現金及び現金同等物	5,972,661
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													
現金及び預金	3,900,818													
信託現金及び信託預金	2,071,843													
現金及び現金同等物	5,972,661													

投資主総会会場ご案内図

〔会場〕 東京都品川区北品川四丁目7番36号

東京 Marriott ホテル 地下1階 「ボールルーム ノース」

〔電話〕 03-5488-3911（代表）



《交 通》

JR各線・
京急線
品川駅
ご利用の場合

・徒歩……高輪口より約10分

高輪口を出て横断歩道を渡り、左へお進みください。

新八ツ山橋交差点の横断歩道を渡り、右へお進みください。

・バス……高輪口（都営バス⑥番乗り場）より約5分

※無料送迎バスが、午前8時30分から午前9時50分頃まで約5分～10分間隔で運行されて
おります。バスの乗車場所と降車場所は異なりますのでご注意ください。

京急線
北品川駅
ご利用の場合

・徒歩……約5分

改札口すぐの歩道橋を渡り、品川駅方面へお進みください。

新八ツ山橋交差点の横断歩道手前を左へお進みください。

※駐車場の準備はございませんので、お車でのご来場はご遠慮くださいますようお願い申し上げます。

※投資主総会にご出席の投資主様へのお土産のご用意はございません。何卒ご理解くださいますようお願い申し上げます。