

2023年2月24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 相澤 信之
(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 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 相澤 信之
兼 ホテルリート運用本部
運用戦略部長
(TEL. 03-6435-7011)

2023年2月期の運用状況の予想の修正及び合併交付金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11月22日付で公表した「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」に記載のとおり、2023年3月1日を合併の効力発生日として、森トラスト総合リート投資法人(以下「MTR」といいます。)を吸収合併存続法人、本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。)を行うことについて決定し、同日付にて合併契約(以下「本合併契約」といいます。)を締結しました。その後、2023年1月31日開催の本投資法人の第5回投資主総会において、本合併契約が承認されています。

本投資法人は、本合併契約の締結に伴い、2022年11月22日付の「2023年2月期の運用状況の予想の修正及び合併交付金の予想に関するお知らせ」にて公表した、本投資法人の合併の効力が発生する場合における本投資法人の最終期の営業期間となる2023年2月期(2022年9月1日~2023年2月28日)の運用状況の予想及び最終期の営業期間の金銭の分配の代わり金(利益の配当)として支払われる予定の合併交付金の予想について、下記のとおり修正を行いますので、お知らせします。

記

1. 2023年2月期（2022年9月1日～2023年2月28日）の運用状況の予想の修正及び合併交付金の予想の修正

	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 合併交付金 (円)
前回発表予想 (A)	1,703	897	672	671	1,342
今回発表予想 (B)	1,730	930	704	703	1,407
増減額 (B-A)	27	32	32	32	65
増減率	1.6%	3.6%	4.8%	4.8%	4.8%

(参考) 2023年2月期：予想期末発行済投資口数 500,000口、1口当たり予想当期純利益 1,406円

- (注1) 2023年2月期の運用状況の予想については、本合併の効力が発生することを前提として、別紙1「2023年2月期における運用状況及び合併交付金の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものであります。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口当たり合併交付金は変動する可能性があります。そのため、本予想は合併交付金の額を保証するものではありません。
- (注2) 本合併後、吸収合併存続法人であるMTRは、本合併の効力発生日の前日に終了する本投資法人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、本投資法人の分配可能利益に基づき本投資法人の投資主（本合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（MTR、本投資法人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。）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本投資法人の投資主（当該買取り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本投資法人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本投資法人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。そのため、投資口買取り請求権の行使状況により合併交付金の額は変動します。なお、現時点では当該行使状況が確定していないため上記予想数値は投資口買取り請求権の行使がないことを前提としています。
- (注3) 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4) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

(参考) 前年同期実績（2022年2月期）

	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)
参考：前年同期実績 (2022年2月期)	1,423	644	531	530	1,061	—

2. 修正の理由

本投資法人は、2022年11月22日付で、2023年3月1日を合併の効力発生日として、森トラスト総合リート投資法人を吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併を行うことについて決定し、同日付にて合併契約を締結しました。これに伴い、同日付の「2023年2月期の運用状況の予想の修正及び合併交付金の予想に関するお知らせ」にて、2023年2月期（2022年9月1日～2023年2月28日）の運用状況の予想の修正及び本投資法人最終期の営業期間の金銭の分配の代わり金（利益の配当）として支払われる予定の合併交付金の予想（以下「前回予想」といいます。）を公表しました。

今般、2022年10月にスタートした全国旅行支援や水際対策の緩和によるホテル業績の回復傾向を受け、前回予想の公表時における各物件に係るホテルの運営状況の予想に対して実績が上回ったことによる賃料の上振れ、また、本合併に関連した一時的な費用の一部確定等により、前回予想との差異が生じる見込みであることから、2023年2月期（2022年9月1日～2023年2月28日）の運用状況の予想の修正及び合併交付金の予想の修正を行うものです。

なお、本合併後の吸収合併存続法人であるMTRの運用状況及び1口当たり分配金の予想については、MTR及び本投資法人が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後の2023年8月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

本投資法人が2023年2月期に受け取る賃料を算出する際の基準となる各物件のホテル運営月（以下「賃料算出基準月」といいます。）及び2023年2月期に支払いを受ける年間最低保証賃料との差額（不足分）の発生を判定・算出する際の対象となる賃料算出基準月（以下「最低保証賃料判定の対象となる賃料算出基準月」といいます。）については、下記の（参考）をご参照ください。

また、本投資法人が受け取る賃料と各物件の賃料算出基準月の関係や年間最低保証賃料との差額補填タイミング等の詳細については、別紙2「第13期（2022年8月期）決算説明会資料 p.14」をご参照ください。

（参考）2023年2月期（2022年9月1日～2023年2月28日）における各物件の賃料算出基準月及び最低保証賃料判定の対象となる賃料算出基準月

物件名称(注)	賃料形態	賃料算出基準月	最低保証賃料判定の対象となる賃料算出基準月
シャングリ・ラ	変動賃料(毎月変動) 年間最低保証賃料あり	2022年5月～2022年10月	2021年12月～2022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7月～2022年6月	—
コートヤード 東京	変動賃料(毎月変動) 年間最低保証賃料あり	2022年6月～2022年11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	2022年6月～2022年11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

以 上

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

【別紙 1】

2023 年 2 月期における運用状況及び合併交付金の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2023 年 2 月期（第 14 期：2022 年 9 月 1 日～2023 年 2 月 28 日）（181 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在保有している 5 物件を前提とし、2023 年 2 月期末までの間に運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 実際には新規物件の取得又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、現在効力を有している賃貸借契約に加え、市場環境、物件の競争力等を勘案して算出しており、2023 年 2 月期に 1,730 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>2023 年 2 月期（第 14 期）変動賃料：562 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>2023 年 2 月期（第 14 期）変動賃料：187 百万円</p> <p>（本ホテルの賃借人から受け取る賃料以外のその他収入 2 百万円を含みます。）</p> <p>毎年 3 月から 8 月までの月額賃料は、前年 1 月から 12 月の 12 か月分の本ホテルの基準利益の合計に 95%を乗じた額の 12 分の 1 に相当する金額（下限を 0 円）</p> <p>毎年 9 月から翌年 2 月までの月額賃料は、前年 7 月から当年 6 月の 12 か月分の本ホテルの基準利益の合計に 95%を乗じた額の 12 分の 1 に相当する金額（下限を 0 円）</p> <p>（注） 「基準利益」とは、以下の計算式により求められる金額のことをいいます。</p> <p style="text-align: center;">基準利益 = 本ホテルの賃借人が本ホテルの運営により得る利益 - 同賃借人が本ホテルの運営に支出した費用（賃借人の保険料等）</p>

項目	前提条件
営業収益	<p>[コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション] 2023年2月期(第14期)変動賃料:169百万円 (年間最低保証賃料との差額21百万円を含みます。) 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93.5%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円に満たず、年間最低保証賃料と賃料の合計額との差額(不足分)の支払いが2022年8月末に発生したため、2023年2月期に帰属する営業収益が21百万円発生しています。</p> <p>[コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション] 2023年2月期(第14期)変動賃料:157百万円 (年間最低保証賃料との差額34百万円を含みます。) 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円に満たず、年間最低保証賃料と賃料の合計額との差額(不足分)の支払いが2022年8月末に発生したため、2023年2月期に帰属する営業収益が34百万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>2023年2月期(第14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、2023年2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、2023年2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、2023年2月期に9百万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、2023年2月期に371百万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2023年2月期に126百万円を見込んでいます。 本合併に関連して一時的に発生する費用として99百万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、2023年2月期末に53,975百万円を前提としています。 2023年2月期末のLTVは49.1%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=有利子負債総額÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 2023年2月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 1口当たり合併交付金は、2023年2月期の予想期末発行済投資口数500,000口により算出しています。
1口当たり合併交付金	<ul style="list-style-type: none"> 合併交付金(1口当たり合併交付金)は、本投資法人最終期の営業期間である2023年2月期の金銭の分配の代わり金(利益の配当)として支払われるものであり、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。 本合併に係る投資口買取請求権の行使状況、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口当たり合併交付金は変動する可能性があります。

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14期(2023年2月期)業績予想について

- ▶ 現時点では新型コロナウイルス感染症による業績への影響を合理的に見積もることが困難であるため、第14期（2023年2月期）の業績予想は「未定」
- ▶ 2022年12月中を目途に業績予想を発表予定

(参考) 最低保証賃料との差額補填タイミング

	2021												2022												2023												2024													
	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	10	11	12	1	2	3											
本投資法人決算期				第11期			第12期			第13期			第14期			第15期			第16期																															
シャングリ-ラ																																																		
賃料算出基準月 (ホテル売上連動)													(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)								
賃料 ※毎月変動																																																		
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 ↑												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93.5%)																																																		
賃料算出基準月 (ホテル利益連動)													(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)								
賃料 ※毎月変動																																																		
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 ↑												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)													(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)								
賃料 ※毎月変動																																																		
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 ↑												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%)																																																		
賃料算出基準月 (ホテル利益連動)																																																		
賃料 ※決算期変動(同一決算期中は一定)																																																		
												(i)												(ii)												(iii)												(iv)		
ザンルート																																																		
賃料	固定												固定												固定												固定													

(注1) 2022年8月31日付で、本物件の準共有持分1%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(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(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)。本件譲渡後の2022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、本物件における本投資法人の準共有持分である93.5%のみです。