

2020年2月期 決算短信 (REIT)

2020年4月23日

不動産投資信託証券発行者名 森トラスト・ホテルリート投資法人 上場取引所 東  
 コーディング番号 3478 U R L <http://www.mt-hotelreit.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 坂本 周

資産運用会社名 森トラスト・アセットマネジメント株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 山本 道男  
 問合せ先責任者 (役職名) ホテルリート運用本部 運用戦略部長 (氏名) 相澤 信之  
 TEL 03-6435-7011

有価証券報告書提出予定日 2020年5月27日 分配金支払開始予定日 2020年5月25日

決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2020年2月期の運用、資産の状況 (2019年9月1日～2020年2月29日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年2月期	2,630	9.6	1,892	10.8	1,781	10.6	1,781	10.6
2019年8月期	2,399	3.3	1,708	3.9	1,610	4.2	1,609	4.2

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2020年2月期	3,562	3.4	1.7	67.8
2019年8月期	3,219	3.1	1.5	67.1

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年2月期	3,563	1,781	-	-	100.0	3.4
2019年8月期	3,219	1,609	-	-	100.0	3.1

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年2月期	111,511	51,781	46.4	103,563
2019年8月期	104,438	51,609	49.4	103,219

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年2月期	1,852	△5,932	5,390	4,444
2019年8月期	2,078	△710	△2,544	3,135

2. 2020年8月期の運用状況の予想 (2020年3月1日～2020年8月31日)

2020年8月期 (2020年3月1日～2020年8月31日) における本投資法人の運用状況の予想につきましては、新型コロナウイルス感染症が世界規模で拡大している状況下において、現段階では合理的な業績予想の算定が困難であるため未定とし、今後、本投資法人の業績への影響を慎重に見極め、2020年5月中を目途に運用状況の予想の開示を行う予定です。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2020年2月期	500,000口	2019年8月期	500,000口
② 期末自己投資口数	2020年2月期	0口	2019年8月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、18ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

該当事項はありません。

以上

○目次

1. 運用状況	2
（1）当期の概況	2
（2）次期の見通し	3
（3）投資リスク	4
2. 財務諸表	6
（1）貸借対照表	6
（2）損益計算書	8
（3）投資主資本等変動計算書	9
（4）金銭の分配に係る計算書	10
（5）キャッシュ・フロー計算書	11
（6）継続企業の前提に関する注記	12
（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記	12
（8）財務諸表に関する注記事項	12
（9）発行済投資口の総口数の増減	19
3. 参考情報	20
（1）投資状況	20
（2）投資資産	21

## 1. 運用状況

### (1) 当期の概況

#### ①投資法人の主な推移

森トラスト・ホテルリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社（注）を設立企画人とし、また、森トラスト株式会社（以下「森トラスト」といいます。）及び森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社（以下「森トラスト・ホテルズ&リゾート」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

2020年1月までの日本経済は、海外経済の減速や自然災害などの影響から輸出・生産や企業マインド面に弱めの動きが見られたものの、基調としては緩やかな回復が続きました。設備投資は一部に弱さが見られたものの緩やかな増加傾向が続き、個人消費も雇用・所得環境の着実な改善を背景に緩やかに増加しました。

観光市場も、自然災害や国内宿泊施設の供給増加、韓国からの訪日旅行者の大幅減少等の影響を受け一部に弱さが見られましたが、2019年の国内宿泊施設の延べ宿泊者数（観光庁速報値）は前年比1.0%増となる等、2020年1月までは底堅く推移しました。また、政府の施策やラグビーワールドカップ2019日本大会開催の効果等により、2019年の訪日外国人旅行者数（日本政府観光局推計値）は3,188万2千人（前年比2.2%増）、訪日外国人旅行消費額（観光庁速報）は4兆8,113億円（前年比6.5%増）と、いずれも過去最多となりました。

しかしながら2020年2月以降は、新型コロナウイルス感染症の世界的大流行の影響により、国内外で経済活動が抑制されており、観光市場も厳しい状況にあります。

このような環境の中、本投資法人は、2019年9月に「ヒルトン小田原リゾート&スパ」（取得価格6,500百万円）を取得し、運用を開始しました。また、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、当期の運用実績は安定的に推移しました。なお、運用実績に新型コロナウイルス感染症による影響が生じるのは、次期以降になります。

また、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）向上への取組みが、中長期的な本投資法人の投資主価値向上に必要不可欠であるという認識のもと、「サステナビリティ方針」を制定し、実践しています。当期は「E：環境」に関して、保有物件の賃借人との間でグリーンリースに関する契約等を締結し、環境パフォーマンス向上に関し協働していくことを合意致しました。「S：社会」に関しては、保有ホテルにおける地域行事参加やテナント満足度調査を実施、「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組みを行いました。

当期末現在において、本投資法人が保有する物件は5物件であり、取得価格の合計は108,500百万円、客室数の合計は1,469室となっています。

#### ③資金調達の概要

当期においては、2019年9月に「ヒルトン小田原リゾート&スパ」の取得資金に充当するため、新たに7,000百万円の借入れを行いました。また、返済期限の到来した既存借入金14,500百万円の返済に充当するため、2019年11月に14,500百万円の借入れを行いました。

この結果、当期末の有利子負債残高は54,500百万円、うち短期借入金は6,500百万円、長期借入金は48,000百万円（1年内返済予定の長期借入金3,000百万円を含みます。）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2,630百万円、営業利益1,892百万円、経常利益1,781百万円、当期純利益1,781百万円となりました。

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3,563円となりました。

## (2) 次期の見通し

## ①投資環境

日本経済は、当面、新型コロナウイルス感染症の影響による厳しい状況が続くと見込まれます。また、感染症が内外経済をさらに下振れさせるリスクに十分注意する必要があります。

観光市場においても、感染症の影響により、訪日旅行者の大幅減少、イベントや不要不急の外出自粛による国内旅行者の減少が続く、厳しい環境が続くことが予想されます。

このような環境の中、本投資法人の重点投資対象であるインターナショナルブランドホテルやアップークラスホテルにおいても、旅行や出張が再開されるまでは宿泊者の減少が続く、売上が大幅に減少することが予想されま

## 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。

## ④決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## ⑤運用状況の見通し

新型コロナウイルスの世界的な感染拡大により、2020年2月以降、国内外で経済活動が抑制され、旅行需要も大幅に減少する状況にあります。本投資法人の収益は、ホテル収益に連動した変動賃料に影響されますが、現時点でその影響について予測することは困難です。

従いまして2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）における本投資法人の運用状況の予想につきましては、現段階では合理的な業績予想の算定が困難であるため未定とし、今後、本投資法人の業績への影響を慎重に見極め、2020年5月中を目途に運用状況の予想の開示を行う予定です。

営業収益	未定
営業利益	未定
経常利益	未定
当期純利益	未定
1口当たり分配金	未定
1口当たり利益超過分配金	未定

## (3) 投資リスク

新型コロナウイルスの世界的な感染拡大に伴い、最近の有価証券報告書（2019年11月27日提出）における「投資リスク」のうち、「①本投資口の商品性に関するリスク/（ア）本投資口の市場価格の変動に関するリスク」及び「②本投資法人の資産の取得及び保有物件の運用に関するリスク/（エ）投資対象をホテル・旅館等及びこれらの付帯施設に特化していることによるリスク/a.本投資法人の収益がホテル・旅館業界等の収益に依存していることによるリスク」については、本日現在、以下のとおりとなっています。変更があった箇所は下線で示しています。

## ①本投資口の商品性に関するリスク

## （ア）本投資口の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資口を換価する手段は、原則として東京証券取引所を通じて、又は同取引所外において、第三者に売却することが必要となります。なお、本投資法人は、投資主との合意により、本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第5条第2項）。

本投資口の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。特に、感染が世界的に拡大している新型コロナウイルスの影響により、経済活動が停滞し、不動産投資信託証券の市場価格も悪影響を受けています。また、2020年4月7日には新型インフルエンザ等対策特別措置法（平成24年法律第31号。その後の改正を含みます。）第32条第1項に基づき東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪府、兵庫県及び福岡県を対象に新型インフルエンザ等緊急事態宣言が発出され、その後、同月16日には当該緊急事態宣言の対象が日本全国に拡大され、当該緊急事態宣言及びこれに伴う措置や要請等により、更なる経済活動の抑制が生じるとの懸念や事態の収束時期が見通せない状況から、金融商品市場や本投資口の市場価格に更に悪影響が及ぶ可能性があり、また、今後の展開によっては緊急事態措置の実施の延長等によりこれらの悪影響が長期化・深刻化する可能性もあります。

本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。

本投資口の市場価格が下落した場合、投資主は、本投資口を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。

なお、本投資法人債は金利動向等の市場環境等により価格が変動することがあり、また格付けの見直しや引下げによる影響を受けることがあります。

## ②本投資法人の資産の取得及び保有物件の運用に関するリスク

## （エ）投資対象をホテル・旅館等及びこれらの付帯施設に特化していることによるリスク

## a. 本投資法人の収益がホテル・旅館業界等の収益に依存していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設を主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、ホテル・旅館業界の全体的な傾向に大きく依存しています。場合によっては、テナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求をすることがあります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受けることがあります。

また、本投資法人が、テナントとの間で賃貸借契約を締結する際に、固定賃料部分と変動賃料部分を組み合わせた賃料構成とした場合、テナントの売上減少又は利益の減少等が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることとなります。本書の日付現在、本投資法人が保有する一部の資産についての賃貸借契約は、かかる固定賃料部分と変動賃料部分を組み合わせた賃料構成となっています。

なお、本投資法人が、ある施設について、賃貸借契約でなく、運営委託契約を締結して運営受託者に運営を委託する場合にも、上記とほぼ同様のリスクがあります。

ホテル・旅館業界の業績や収益は、以下のものを含むさまざまな要素により悪影響を受ける可能性があります。

- ・国内の景気及び経済状況の悪化並びに災害、悪天候、伝染病の流行等による消費者行動の変化の影響を受けた旅行者数の減少
- ・政治及び外交上の出来事及び動向や為替要因等による、インバウンドの旅行者数の減少
- ・旅行代理店の倒産等による、旅行代理店との間の信用取引によって発生した債務の不履行
- ・保有する設備や周辺環境の陳腐化又は交通環境の変化による集客力の低下
- ・周辺の特定の施設に集客力が依存している場合の当該施設の閉鎖等による集客力の低下
- ・当該施設や周辺において提供されている特定のサービスに集客力が依存している場合の当該サービス提供の終了、当該サービスに対する旅行者の選好の変化等による集客力の低下
- ・類似するコンセプトのホテル及び旅館との競合による集客力の低下
- ・旅行者の旅のニーズ又はトレンドの変化
- ・機械化が難しいサービスを提供する従業員の確保の失敗

- ・提供する飲食物による食中毒等の事故の発生
- ・従業員等の故意又は過失による顧客情報の漏洩
- ・自然災害等による温泉の枯渇や温泉の利用権の喪失
- ・旅館業法（昭和23年法律第138号、その後の改正を含みます。）に基づく営業許可その他許認可の取消し

特に、感染が世界的に拡大している新型コロナウイルスの影響による世界的な移動制限や外出自粛等により、本投資法人において保有物件の利用客の減少等によるテナントの大幅な売上及び利益減少並びに本投資法人がホテル営業の売上又は利益に連動して受領する変動賃料の減少が見込まれています。また今後についても、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪府、兵庫県及び福岡県を対象として2020年4月7日に発出され、その後、同月16日に対象が日本全国に拡大した新型インフルエンザ等緊急事態宣言などの影響により、訪日外国人客を含め更なる利用客の減少が見込まれ、また、状況によっては、ホテル営業の一時的な停止を余儀なくされる可能性もあります。これらの結果、保有物件におけるテナントの売上及び利益並びに本投資法人がホテル営業の売上又は利益に連動して受領する変動賃料は更に減少する可能性があり、これら新型コロナウイルスの感染拡大によるホテル営業に対する影響が長期化・深刻化する場合には、既存テナントからの賃料収入の減少に加えて、既存テナント又は既存オペレーターの経営に悪影響が及ぶことに起因して発生しうる既存テナントとの賃貸借契約の見直しや、既存テナント又は既存オペレーターの営業停止・退去等の様々な事象の発生により、本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼすおそれがあります。

また、ホテル・旅館業界の業績や収益は、季節的要因により変動します。現在の本投資法人のポートフォリオは、2月末日で終了する計算期間と8月末日で終了する計算期間で季節的要因による収益の大きな変動は回避されていると考えていますが、ポートフォリオの変動や計算期間の変更等の結果、季節的要因による収益の変動が生じる可能性を完全に排除するものではありません。

さらに、保有物件に関して本書の日付現在有効な賃貸借契約において定められている最低保証賃料は、1年間の変動賃料の合計額が最低保証賃料に満たない場合にその差額について1年毎に支払われる仕組みであるため、計算期間毎に収益が大きく異なる可能性があります。

したがって、本投資法人の収益は2月末日で終了する計算期間と8月末日で終了する計算期間で異なることがあります。賃料の算定方法についての詳細は、後記「5 運用状況／(2) 投資資産／③その他投資資産の主要なもの／(コ) 保有資産の個別不動産の概要」をご参照ください。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,483,416	2,687,017
信託現金及び信託預金	1,651,896	1,757,712
未収消費税等	—	169,524
前払費用	9,378	7,273
その他	124	—
流動資産合計	3,144,816	4,621,527
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	—	37,281
減価償却累計額	—	△2,378
工具、器具及び備品(純額)	—	34,902
建設仮勘定	3,510	—
信託建物	16,842,694	20,567,442
減価償却累計額	△1,901,118	△2,258,587
信託建物(純額)	14,941,575	18,308,854
信託構築物	5,640	8,590
減価償却累計額	△4,192	△4,392
信託構築物(純額)	1,447	4,197
信託機械及び装置	2,136	4,545
減価償却累計額	△106	△233
信託機械及び装置(純額)	2,029	4,311
信託工具、器具及び備品	14,454	15,851
減価償却累計額	△1,007	△2,045
信託工具、器具及び備品(純額)	13,446	13,806
信託土地	85,644,447	88,512,726
信託建設仮勘定	675,714	—
有形固定資産合計	101,282,171	106,878,798
無形固定資産		
ソフトウェア	1,570	1,270
無形固定資産合計	1,570	1,270
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	240	—
繰延税金資産	20	6
投資その他の資産合計	10,261	10,006
固定資産合計	101,294,003	106,890,075
資産合計	104,438,820	111,511,602



(単位:千円)

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	112,706	28,137
短期借入金	3,000,000	6,500,000
1年内返済予定の長期借入金	14,500,000	3,000,000
未払金	111,704	109,620
未払費用	50,582	48,634
未払分配金	6,089	5,768
未払法人税等	1,027	732
未払消費税等	78,733	—
前受金	412,764	482,072
預り金	926	623
流動負債合計	18,274,535	10,175,589
固定負債		
長期借入金	30,000,000	45,000,000
預り敷金及び保証金	4,554,473	4,554,473
その他	—	18
固定負債合計	34,554,473	49,554,491
負債合計	52,829,008	59,730,080
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	50,000,000	50,000,000
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,609,811	1,781,521
剰余金合計	1,609,811	1,781,521
投資主資本合計	51,609,811	51,781,521
純資産合計	※1 51,609,811	※1 51,781,521
負債純資産合計	104,438,820	111,511,602

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日)	当期 (自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,399,708	※1 2,627,967
その他賃貸事業収入	—	※1 2,224
営業収益合計	2,399,708	2,630,192
営業費用		
賃貸事業費用	※1 554,650	※1 606,025
資産運用報酬	90,384	90,041
資産保管及び一般事務委託手数料	15,055	12,207
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	27,582	25,414
営業費用合計	691,273	737,288
営業利益	1,708,434	1,892,904
営業外収益		
受取利息	21	19
保険差益	※2 7,631	—
その他	0	0
営業外収益合計	7,652	19
営業外費用		
支払利息	105,278	110,964
営業外費用合計	105,278	110,964
経常利益	1,610,808	1,781,959
税引前当期純利益	1,610,808	1,781,959
法人税、住民税及び事業税	1,030	734
法人税等調整額	△13	14
法人税等合計	1,017	749
当期純利益	1,609,791	1,781,210
前期繰越利益	19	311
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,609,811	1,781,521

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年3月1日 至 2019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	1,545,019	1,545,019	51,545,019	51,545,019
当期変動額					
剰余金の配当		△1,545,000	△1,545,000	△1,545,000	△1,545,000
当期純利益		1,609,791	1,609,791	1,609,791	1,609,791
当期変動額合計	—	64,791	64,791	64,791	64,791
当期末残高	※1 50,000,000	1,609,811	1,609,811	51,609,811	51,609,811

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29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	1,609,811	1,609,811	51,609,811	51,609,811
当期変動額					
剰余金の配当		△1,609,500	△1,609,500	△1,609,500	△1,609,500
当期純利益		1,781,210	1,781,210	1,781,210	1,781,210
当期変動額合計	—	171,710	171,710	171,710	171,710
当期末残高	※1 50,000,000	1,781,521	1,781,521	51,781,521	51,781,521

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日)	当期 (自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日)
I. 当期末処分利益	1,609,811,432	1,781,521,630
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,609,500,000 (3,219)	1,781,500,000 (3,563)
III. 次期繰越利益	311,432	21,630
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項に従い、分配金額は利益の金額を限度とし、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に定める投資法人に係る課税の特例に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数500,000口の整数倍数の最大値となる1,609,500,000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1,781,500,000円を利益分配金として分配することとしました。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位: 千円)

	前期 (自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日)	当期 (自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,610,808	1,781,959
減価償却費	313,855	361,512
受取利息	△21	△19
支払利息	105,278	110,964
保険差益	△7,631	—
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△169,524
前払費用の増減額 (△は増加)	△1,013	2,105
長期前払費用の増減額 (△は増加)	2,890	240
営業未払金の増減額 (△は減少)	110,545	△109,481
未払金の増減額 (△は減少)	5,316	△2,084
未払消費税等の増減額 (△は減少)	34,284	△78,733
前受金の増減額 (△は減少)	△31,092	69,308
その他	152	△109
小計	2,143,371	1,966,139
利息の受取額	21	19
利息の支払額	△104,175	△112,912
保険金の受取額	39,661	—
法人税等の支払額	△755	△1,030
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,078,123	1,852,215
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△3,510	△33,771
信託有形固定資産の取得による支出	△706,864	△5,899,155
投資活動によるキャッシュ・フロー	△710,374	△5,932,926
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	3,000,000	3,500,000
短期借入金の返済による支出	△4,000,000	—
長期借入れによる収入	—	18,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△14,500,000
分配金の支払額	△1,544,689	△1,609,872
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,544,689	5,390,127
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,176,940	1,309,416
現金及び現金同等物の期首残高	4,312,254	3,135,313
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,135,313	※1 4,444,729

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却方法</p>	<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。 工具、器具及び備品 4～10年 信託建物 7～72年 信託構築物 2～15年 信託機械及び装置 10年 信託工具、器具及び備品 3～10年 (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>
<p>2. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該信託受益権の取得原価に算入しています。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29,907千円です。</p>
<p>3. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<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。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少なりスクしか負わない、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>4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p>	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (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、信託建設仮勘定</p>
<p>5. 消費税等の処理方法</p>	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>

（8）財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

	<p>前期 (2019年8月31日)</p>	<p>当期 (2020年2月29日)</p>
<p>※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</p>	<p>50,000千円</p>	<p>50,000千円</p>

〔損益計算書に関する注記〕

（単位：千円）

	前期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)	当期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,399,708 その他賃貸事業収入 その他収入 — 不動産賃貸事業収益合計 2,399,708 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 235,295 損害保険料 3,142 修繕費 1,857 減価償却費 313,555 その他賃貸事業費用 800 不動産賃貸事業費用合計 554,650 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,845,057	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,627,967 その他賃貸事業収入 その他収入 2,224 不動産賃貸事業収益合計 2,630,192 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 235,291 損害保険料 4,592 修繕費 3,980 減価償却費 361,212 その他賃貸事業費用 948 不動産賃貸事業費用合計 606,025 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,024,167
※2. 保険差益	前期に発生した損害に係る受取保険金と当期に実施した修繕工事等の差額であります。	—

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期 (自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日)	当期 (自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日)
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	500,000口	500,000口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

（単位：千円）

	前期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)	当期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29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	(2019年8月31日現在) 現金及び預金 1,483,416 信託現金及び信託預金 1,651,896 現金及び現金同等物 3,135,313	(2020年2月29日現在) 現金及び預金 2,687,017 信託現金及び信託預金 1,757,712 現金及び現金同等物 4,444,729

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
1年内	1,304,673千円	1,304,673千円
1年超	9,132,713千円	8,480,376千円
合計	10,437,386千円	9,785,050千円

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払い、若しくは債務の返済（敷金等並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）、運転資金等に当てられる資金を、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等により調達します。

余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に鑑みた上で慎重に行います。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に不動産を信託財産とする信託受益権の取得です。

借入金は、弁済期日において流動性リスクに晒されますが、有利子負債比率を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にし、かつ、弁済期日の分散を図ることで当該リスクを管理します。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額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

2019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、時価を把握することが極めて困難と認められるもの（(注2)参照）は、次表には含めていません。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,483,416	1,483,416	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,651,896	1,651,896	—
資産合計	3,135,313	3,135,313	—
(1) 短期借入金	3,000,000	3,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	14,500,000	14,515,955	15,955
(3) 長期借入金	30,000,000	30,290,965	290,965
負債合計	47,500,000	47,806,921	306,921



2020年2月29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、時価を把握することが極めて困難と認められるもの（注2）参照は、次表には含めていません。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)現金及び預金	2,687,017	2,687,017	—
(2)信託現金及び信託預金	1,757,712	1,757,712	—
資産合計	4,444,729	4,444,729	—
(1)短期借入金	6,500,000	6,500,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	3,005,653	5,653
(3)長期借入金	45,000,000	45,350,509	350,509
負債合計	54,500,000	54,856,163	356,163

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

(1)現金及び預金 (2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1)短期借入金

短期借入金は短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(2)1年内返済予定の長期借入金 (3)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) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

(単位：千円)

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
預り敷金及び保証金	4,554,473	4,554,473

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日（2019年8月31日）後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	1,483,416	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,651,896	—	—	—	—	—
合計	3,135,313	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2020年2月29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	2,687,017	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,757,712	—	—	—	—	—
合計	4,444,729	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日（2019年8月31日）後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	3,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	14,500,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	7,000,000	12,500,000	5,000,000	5,500,000	—
合計	17,500,000	7,000,000	12,500,000	5,000,000	5,500,000	—

借入金の決算日（2020年2月29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	6,500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	11,500,000	13,500,000	11,500,000	5,000,000	3,500,000
合計	9,500,000	11,500,000	13,500,000	11,500,000	5,000,000	3,500,000

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）  
該当事項はありません。

当期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）  
該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）  
該当事項はありません。

当期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）  
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

属性	名称等	所在地	資本金 (千円)	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有（被所 有）割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
その他 の関係 会社の 子会社	森トラスト 株式会社	東京都 港区	30,000,000	不動産業	—	なし	不動産の 賃貸・管 理	不動産の賃貸	1,747,371	前受金	298,605
										預り敷 金及び 保証金	3,281,000
その他 の関係 会社の 子会社	森トラスト ・アセット マネジメント株式会社	東京都 港区	400,000	投資法人の 資産運用	—	兼任 1人	資産運 用会社	資産運用業務 の委託報酬の 支払	90,384	未払金	97,615

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場価格等を参考に決定しています。

(注3) 森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社は、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、合併後は森トラスト・アセットマネジメント株式会社が本投資法人の資産運用を行っています。

当期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）

属性	名称等	所在地	資本金 (千円)	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有（被所 有）割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
その他 の関係 会社の 子会社	森トラスト 株式会社	東京都 港区	30,000,000	不動産業	-	なし	不動産の 賃貸・管 理	不動産の賃貸	1,774,474	前受金	330,497
										預り敷 金及び 保証金	3,281,000
その他 の関係 会社の 子会社	森トラスト・アセット マネジメント株式会社	東京都 港区	400,000	投資法人の 資産運用	-	兼任 1人	資産運 用会社	資産運用業務 の委託報酬の 支払	90,041	未払金	99,045

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場価格等を参考に決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

(単位：千円)

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29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	<p>(繰延税金資産)</p> <table> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">20</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">20</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">20</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	20	繰延税金資産合計	20	繰延税金資産の純額	20	<p>(繰延税金資産)</p> <table> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">6</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">6</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">6</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	6	繰延税金資産合計	6	繰延税金資産の純額	6				
未払事業税損金不算入額	20																	
繰延税金資産合計	20																	
繰延税金資産の純額	20																	
未払事業税損金不算入額	6																	
繰延税金資産合計	6																	
繰延税金資産の純額	6																	
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> <tr> <td>法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">31.51%</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△31.48%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.03%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.06%</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	31.51%	支払分配金の損金算入額	△31.48%	その他	0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%	<table> <tr> <td>法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">31.51%</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△31.50%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.03%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.04%</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	31.51%	支払分配金の損金算入額	△31.50%	その他	0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%
法定実効税率 (調整)	31.51%																	
支払分配金の損金算入額	△31.48%																	
その他	0.03%																	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%																	
法定実効税率 (調整)	31.51%																	
支払分配金の損金算入額	△31.50%																	
その他	0.03%																	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%																	

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人では、東京都その他の地域において、ホテル用の賃貸等不動産を有しています。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

用途		前期	当期
		（自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日）	（自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日）
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	100,886,836	100,602,947
	期中増減額	△283,888	6,275,851
	期末残高	100,602,947	106,878,798
	期末時価	119,200,000	128,050,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）前期の期中増減額のうち、主な増加理由は資本的支出（29,666千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（313,555千円）によるものです。当期の期中増減額のうち、主な増加理由はヒルトン小田原リゾート&スパ取得（6,596,875千円）及び資本的支出（40,187千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（361,212千円）によるものです。

（注3）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 （自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）		当期 （自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）	
1口当たり純資産額	103,219円	1口当たり純資産額	103,563円
1口当たり当期純利益	3,219円	1口当たり当期純利益	3,562円
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。 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。		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。 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。	

（注） 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 （自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日）	当期 （自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日）
当期純利益(千円)	1,609,791	1,781,210
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,609,791	1,781,210
期中平均投資口数(口)	500,000	500,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

〔開示の省略〕

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

（9）発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降の発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（千円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年1月15日	私募設立	1,000	1,000	100,000	100,000	（注1）
2016年6月 1日	私募増資	499,000	500,000	49,900,000	50,000,000	（注2）

（注1） 1口当たり発行価格100,000円にて、本投資法人が設立されました。

（注2） 1口当たり発行価格100,000円にて、将来の物件取得資金等の調達を目的として投資口を発行しました。

## 3. 参考情報

## (1) 投資状況

本投資法人の当期末現在における投資状況は以下のとおりです。

資産の種類	資産の用途	地 域	名 称	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産信託 受益権	ホテル	全国主要都市 (東京23区及び 政令指定都市)	シャングリ・ラ ホテル 東京	41,486	37.2
		著名な観光地エ リア	ヒルトン小田原リゾート&スパ	6,524	5.9
		全国主要都市 (東京23区及び 政令指定都市)	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	13,557	12.2
		全国主要都市 (東京23区及び 政令指定都市)	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	17,341	15.6
		全国主要都市 (東京23区及び 政令指定都市)	ホテルサンルートプラザ新宿	27,932	25.0
預金・その他資産 (注3)				4,667	4.2
資産総額 (注4)				111,511	100.0

	金額 (百万円)	資産総額に対 する割合 (%)
負債総額 (注4)	59,730	53.6
純資産総額 (注4)	51,781	46.4

(注1) 「保有総額」には、規約に定められた資産評価方法に従って、当期末現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「対総資産比率」は、資産総額に対する各資産の保有総額の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「預金・その他資産」には、工具、器具及び備品が含まれています。

(注4) 「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」には、当期末現在の貸借対照表計上額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

②投資不動産物件

該当事項はありません。なお、本投資法人が、当期末現在保有する信託受益権の信託財産たる不動産に関する情報については、後記「③その他投資資産の主要なもの」に記載しています。

③その他投資資産の主要なもの

本投資法人が、当期末現在保有する信託受益権の信託財産たる不動産の概要等については以下のとおりです。

(ア) 保有資産の概要

保有資産の物件名称、取得価格、貸借対照表計上額、不動産鑑定評価額及び投資比率は、以下のとおりです。

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
ラグジュアリー	A-1	シャングリ・ラ ホテル 東京	42,000	41,486	50,900	38.7
	小計		42,000	41,486	50,900	38.7
アッパー アップスケール	B-1	ヒルトン小田原リゾート&スパ (注6)	6,500	6,559	7,250	6.0
	小計		6,500	6,559	7,250	6.0
アップスケール	C-1	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	13,800	13,557	18,800	12.7
	C-2	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	17,600	17,341	18,700	16.2
	小計		31,400	30,899	37,500	28.9
アッパー ミッドスケール	D-1	ホテルサンルートプラザ新宿	28,600	27,932	32,400	26.4
	小計		28,600	27,932	32,400	26.4
合計			108,500	106,878	128,050	100.0

(注1) 「物件番号」は、本投資法人が投資対象とする資産のグレードの別に従い「ラグジュアリー」、「アッパーアップスケール」、「アップスケール」、「アッパーミッドスケール」の分類毎にそれぞれ「A」、「B」、「C」、「D」のアルファベット及び番号を付したものです。以下同じです。

(注2) 「取得価格」は、売買契約に記載された各物件の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。

(注3) 「貸借対照表計上額」は、信託不動産のほか、工具、器具及び備品の金額を含み、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「不動産鑑定評価額」は、当期末時点を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5) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各物件の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) ヒルトン小田原リゾート&スパに係る取得価格及び不動産鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分100分の50に相当する数値を記載しています。

(イ) 保有資産の建物等の概要

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	建物面積 (㎡) (注2)	建築時期	年間固定 賃料 (百万円) (注3)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸 面積 (㎡)	テナント数 (転賃借) (注4)	総客 室数 (室)
ラグジュアリー	A-1	シャングリ・ラ ホテル 東京	東京都千代田区	12,026.77	180,335.11	2008年11月	882	22,755.55	22,755.55	1 (1)	200 (注5)
	小計			12,026.77	180,335.11	—	882	22,755.55	22,755.55	1 (1)	200
アップパー アップ スケール	B-1	ヒルトン小田原リゾート&スパ	神奈川県小田原市	174,566.00	50,605.67	1997年10月 (注6)	—	25,302.84 (注7)	25,302.84 (注7)	1 (0)	163 (注8)
	小計			174,566.00	50,605.67	—	—	25,302.84	25,302.84	1 (0)	163
アップ スケール	C-1	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	東京都中央区	4,399.47	51,242.93	2014年2月	310	5,620.38	5,620.38	1 (1)	150
	C-2	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	大阪市淀川区	2,199.34	17,002.28	1997年3月	460	13,881.48 (注9)	13,881.48 (注9)	1 (1)	332 (注10)
	小計			6,598.81	68,245.21	—	770	19,501.86	19,501.86	2 (2)	482
アップ ミッド スケール	D-1	ホテルサンルートプラザ新宿	東京都渋谷区	3,136.57	20,451.25	2007年8月	1,304	21,248.23	21,248.23	1 (0)	624
	小計			3,136.57	20,451.25	—	1,304	21,248.23	21,248.23	1 (0)	624
合計				196,328.15	319,637.24	—	2,957	88,808.48	88,808.48	5 (3)	1,469

- (注1) シャングリ・ラ ホテル 東京の土地面積は、本建物の敷地である土地全5筆の合計面積であり、他の区分所有者の持分を含んでいます。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる敷地権割合は100,000分の10,464です。  
 ヒルトン小田原リゾート&スパの土地面積は、本建物の敷地全体の面積を記載しています。なお、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分は100分の50です。  
 コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの土地面積は、本建物の敷地である土地面積であり、他の区分所有者の持分を含んでいます。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる敷地権割合は100,000分の5,205です。  
 コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの土地面積は、本建物の敷地である土地面積であり、他の共有者の持分を含んでいます。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる持分は100分の74です。  
 各物件の土地面積は、いずれも登記簿記載面積です。
- (注2) シャングリ・ラ ホテル 東京の建物は、区分所有建物であり、建物面積は丸の内トラストタワー本館及びV館全体の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる専有部分の床面積は22,300.31㎡（登記簿記載面積）です。  
 ヒルトン小田原リゾート&スパの建物面積は、建物全体の延床面積の総合計を記載しています。なお、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分は100分の50です。  
 コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる専有部分の床面積は5,502.63㎡（登記簿記載面積）です。  
 コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの建物面積は、一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる持分は100分の74です。
- (注3) 上記各物件について締結されている賃貸借契約において、ホテルサンルートプラザ新宿の賃料は固定賃料のみ、ヒルトン小田原リゾート&スパの賃料は変動賃料のみ、シャングリ・ラ ホテル 東京、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション及びコートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの賃料は変動賃料及び最低保証賃料により構成されます。「年間固定賃料」欄には、固定賃料及び最低保証賃料（年額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) テナント数（転賃借）の小計及び合計は、延べテナント数を記載しており、括弧内は当期末時点で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人から当該物件を賃借する者から転賃を受けている者の数を記載しています。
- (注5) 販売可能客室数を記載しています。



- (注6) ヒルトン小田原リゾート&スパのうち、主たる営業用の建物である本館棟、バーデ棟、スポーツ棟の建築時期を記載しています。その他の主たる営業用の建物であるチャペルの建築時期は2004年10月です。
- (注7) ヒルトン小田原リゾート&スパの賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物全体の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信託受益権の準共有持分100分の50を乗じて小数第3位を四捨五入した面積を記載しています。
- (注8) ヒルトン小田原リゾート&スパの総客室数は、一棟の建物の総客室数を記載しています。なお、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分は100分の50です。
- (注9) コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの賃貸可能面積及び賃貸面積は、当該賃貸借契約に定める賃貸面積「18,758.75㎡の100分の74」に従い、一棟の賃貸面積18,758.75㎡に本投資法人の信託受益権の対象となる持分100分の74を乗じて小数第3位を四捨五入した面積を記載しています。
- (注10) コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの総客室数は、一棟の建物の総客室数を記載しているため、他者の共有持分を含んでいます。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる持分は100分の74です。

(ウ) 不動産鑑定評価書の概要

不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定評価機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、鑑定評価機関と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	収益価格				
					直接還元法による価格 (百万円)	還元利回り (%)	DCF法による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)
ラグジュアリー	A-1	シャングリ・ラ ホテル 東京	研	50,900	51,800	3.2	50,000	2.9	3.4
	小計			50,900	51,800	—	50,000	—	—
アップアップスケール	B-1	ヒルトン小田原リゾート&スパ (注3)	立	7,250	7,400	4.6	7,200	4.4	4.8
	小計			7,250	7,400	—	7,200	—	—
アップスケール	C-1	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	研	18,800	19,100	3.7	18,500	3.4	3.9
	C-2	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	研	18,700	18,900	4.2	18,400	3.9	4.4
	小計			37,500	38,000	—	36,900	—	—
アップミッドスケール	D-1	ホテルサンルートプラザ新宿	研	32,400	33,000	3.5	31,700	3.3	3.7
	小計			32,400	33,000	—	31,700	—	—
合計				128,050	130,200	—	125,800	—	—

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

研：一般財団法人日本不動産研究所

立：株式会社立地評価研究所

(注2) 「鑑定評価額」とは、当期末時点を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3) ヒルトン小田原リゾート&スパに係る鑑定評価額、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分100分の50に相当する数値を記載しています。

(エ) 主要な不動産に関する情報

年間賃料合計が全年間賃料合計の10%以上を占めることになる不動産は、以下のとおりです。

物件名称	テナントの 総数	年間固定賃料 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	最近5年の稼働率の 推移 (%) (注2)
シャングリ・ラ ホテル 東京	1	882	22,755.55	22,755.55	100.0
コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	1	310	5,620.38	5,620.38	100.0
コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	1	460	13,881.48 (注3)	13,881.48 (注3)	100.0
ホテルサンルートプラザ新宿	1	1,304	21,248.23	21,248.23	100.0

(注1) 上記各物件について締結されている賃貸借契約において、ホテルサンルートプラザ新宿の賃料は固定賃料のみ、シャングリ・ラ ホテル 東京、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション及びコートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの賃料は変動賃料及び最低保証賃料により構成されます。「年間固定賃料」欄には、固定賃料及び最低保証賃料（年額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) いずれの物件についても対象期間中（対象期間中に開業した場合には開業以来）のテナントは1社（シングルテナント）のため、稼働率は100.0%です。

(注3) コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの賃貸可能面積及び賃貸面積は、当該賃貸借契約に定める賃貸面積「18,758.75㎡の100分の74」に従い、一棟の賃貸面積18,758.75㎡に本投資法人の信託受益権の対象となる持分100分の74を乗じて小数第3位を四捨五入した面積を記載しています。

(オ) 主要なテナントに関する情報

テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めることになるテナントの概要は、以下のとおりです。

テナント 名称	業種	物件名称	契約 種類	契約期間 満了日	年間 固定 賃料 (百万円) (注1)	賃料 比率 (%) (注2)	賃貸面積 (㎡)	面積 比率 (%)
森トラスト株 式会社	不動産業	シャングリ・ラ ホテル 東京	定期建物 賃貸借契約	2033年 11月30日	882	29.8	22,755.55	25.6
		コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	定期建物 賃貸借契約	2039年 4月1日	310	10.5	5,620.38	6.3
		コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	定期建物 賃貸借契約	2040年 11月1日	460	15.6	13,881.48 (注3)	15.6
MT&ヒルトン ホテル株式会 社	ホテル業	ヒルトン小田原リゾート&スパ	定期建物 賃貸借契約	2049年 12月31日	—	—	25,302.84 (注4)	28.5
株式会社相鉄 ホテルマネジ メント	ホテル業	ホテルサンルートプラザ新宿	定期建物 賃貸借契約	2027年 8月31日	1,304	44.1	21,248.23	23.9
合計			—	—	2,957	100.0	88,808.48	100.0

(注1) 上記各物件について締結されている賃貸借契約において、ホテルサンルートプラザ新宿の賃料は固定賃料のみ、ヒルトン小田原リゾート&スパの賃料は変動賃料のみ、シャングリ・ラ ホテル 東京、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション及びコートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの賃料は変動賃料及び最低保証賃料により構成されます。「年間固定賃料」欄には、固定賃料及び最低保証賃料（年額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) ポートフォリオ全体の年間固定賃料の合計額に対する、各物件の年間固定賃料の占める割合を記載しています。

(注3) コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの賃貸面積は、当該賃貸借契約に定める賃貸面積「18,758.75㎡の100分の74」に従い、一棟の賃貸面積18,758.75㎡に本投資法人の信託受益権の対象となる持分100分の74を乗じて小数第3位を四捨五入した面積を記載しています。

（注4）ヒルトン小田原リゾート&スパの賃貸面積は、建物全体の賃貸面積50,605.67㎡に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を乗じて小数第3位を四捨五入した面積を記載しています。

（カ）担保の状況

保有資産に対して設定することを借入先と合意している担保は、現在ありません。

（キ）ポートフォリオの概況

本投資法人のポートフォリオの分散の概況は、以下のとおりです。

a. 分類別

分類	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
ラグジュアリー	1	42,000	38.7
アッパーアップスケール	1	6,500	6.0
アップスケール	2	31,400	28.9
アッパーミッドスケール	1	28,600	26.4
合計	5	108,500	100.0

b. 所在地の属する都道府県別

エリア	都道府県	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
全国主要都市	東京都	3	84,400	77.8
	大阪府	1	17,600	16.2
著名な観光地エリア	神奈川県	1	6,500	6.0
合計		5	108,500	100.0

c. 賃貸期間の残存年数別

残存年数	年間固定賃料 (百万円) (注)	比率 (%)
10年超	1,652	55.9
10年以内	1,304	44.1
合計	2,957	100.0

（注）「年間固定賃料」欄には、固定賃料及び最低保証賃料（年額）の合計を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ク) 保有資産の収支状況

保有資産の当期における個別の収支状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号		A-1	B-1	C-1	C-2	D-1
物件名	ポートフォリオ合計	シャングリ・ラホテル 東京	ヒルトン小田原リゾート&スパ	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	ホテルサンルートプラザ新宿
運用日数	-	182	181	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	2,630,192	954,740	203,382	433,429	386,303	652,336
賃料	2,627,967	954,740	201,157	433,429	386,303	652,336
その他収入	2,224	-	2,224	-	-	-
②不動産賃貸事業費用合計	606,025	240,151	49,058	71,261	69,183	176,369
公租公課	235,291	129,796	-	23,844	14,804	66,846
損害保険料	4,592	1,303	1,449	343	612	882
減価償却費	361,212	108,852	47,110	44,824	51,983	108,440
その他費用	4,929	200	497	2,248	1,783	200
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	2,024,167	714,588	154,323	362,168	317,120	475,966
NOI (=③+減価償却費)	2,385,379	823,440	201,434	406,993	369,104	584,407

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。

(ケ) 保有資産の運営実績

A-1 シャングリ・ラ ホテル 東京

賃料算出基準月 (注1)	2019年5月	2019年6月	2019年7月	2019年8月	2019年9月	2019年10月
賃料計上月 (注1)	2019年9月	2019年10月	2019年11月	2019年12月	2020年1月	2020年2月
賃料 (百万円) (注2)	147	145	160	122	139	238

(注1) 「賃料算出基準月」は、賃料を算出する際の基準となる月を表しています。本物件の賃料算出基準月は、賃料計上月の4か月前です。

(注2) 「賃料」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、客室稼働率、ADR、RevPAR等の各指標については、エンドテナントより開示について同意を得られていないため、非開示としています。

B-1 ヒルトン小田原リゾート&スパ

賃料計上月	2019年9月	2019年10月	2019年11月	2019年12月	2020年1月	2020年2月
賃料 (百万円) (注1) (注2)	32	33	33	33	33	33

(注1) 「賃料」を算出する際の基準となる期間は、2018年7月から2019年6月までです。「賃料」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、客室稼働率、ADR、RevPAR等の各指標については、テナントより開示について同意を得られていないため、非開示としています。

(注2) 2019年9月の「賃料」は月額賃料に対し、取得日である2019年9月2日から9月末日までの日割り計算で算出しています。

C-1 コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション

賃料算出基準月 (注1)	2019年6月	2019年7月	2019年8月	2019年9月	2019年10月	2019年11月
客室稼働率 (%) (注2)	93.0	93.4	88.8	89.5	92.2	95.4
ADR (円) (注3)	26,850	26,438	25,320	28,150	32,097	28,130
RevPAR (円) (注4)	24,977	24,704	22,483	25,204	29,605	26,830
賃料計上月 (注1)	2019年9月	2019年10月	2019年11月	2019年12月	2020年1月	2020年2月
賃料 (百万円) (注5)	63	67	66	66	90	78

C-2 コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション

賃料算出基準月 (注1)	2019年6月	2019年7月	2019年8月	2019年9月	2019年10月	2019年11月
客室稼働率 (%) (注2) (注6)	96.3	97.0	94.0	84.7	92.4	94.5
ADR (円) (注3) (注7)	18,297	18,044	18,602	17,870	19,615	19,402
RevPAR (円) (注4)	17,619	17,501	17,482	15,136	18,126	18,329
賃料計上月 (注1)	2019年9月	2019年10月	2019年11月	2019年12月	2020年1月	2020年2月
賃料 (百万円) (注5)	65	64	65	48	73	69

(注1) 「賃料算出基準月」は、賃料を算出する際の基準となる月を表しています。コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションとコートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの賃料算出基準月は、賃料計上月の3か月前です。

(注2) 「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

客室稼働率＝販売客室数÷販売可能客室数

(注3) 「ADR」(Average Daily Rate)とは、平均客室販売単価をいい、一定期間の宿泊売上高合計(サービス料を含み、料飲売上、その他売上等は除きます。)を同期間の販売客室数(稼働した延べ客室数)合計で除して、小数第1位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「RevPAR」(Revenue Per Available Room)とは、販売可能客室1室当たりの宿泊売上高をいい、一定期間の宿泊売上高合計(サービス料を含み、料飲売上、その他売上等は除きます。)を同期間の販売可能客室数合計で除して、小数第1位を四捨五入して記載しています。なお、RevPARは、ADRと客室稼働率の積にて計算される数値と同値となります。

(注5) 「賃料」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 本投資法人はコートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの土地及び建物の共有持分100分の74を対象とする信託受益権を保有しており、客室稼働率は、賃料算定対象部分の客室稼働率を記載しています。

(注7) 本投資法人はコートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの土地及び建物の共有持分100分の74を対象とする信託受益権を保有しており、ADRは、賃料算定対象部分のADRを記載しています。

D-1 ホテルサンルートプラザ新宿

年間固定賃料：1,304,673,360円

客室稼働率、ADR、RevPAR等の各指標については、賃借人より開示について同意を得られていないため、非開示としています。

(コ) 保有不動産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

本投資法人が当期末現在保有している資産に関し、計画している第9期の改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。

物件名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総額	当期支払額	既払総額
ヒルトン小田原リゾート&スパ	神奈川県 小田原市	冷蔵庫、冷凍庫、製氷機の更新	自 2020年3月 至 2020年5月	5,000	—	—
ヒルトン小田原リゾート&スパ	神奈川県 小田原市	集中監視装置更新	自 2020年4月 至 2020年8月	33,400	—	—
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	館内Wi-fiアクセスポイント増設	自 2020年5月 至 2020年8月	22,903	—	—
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	19Fエアコン更新	自 2020年4月 至 2020年7月	17,068	—	—

b. 期中の資本的支出

本投資法人が当期末現在保有している資産に関し、当期の資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。

物件名称	所在地	目的	期間	工事金額（千円） （注）
シャングリ・ラ ホテル 東京	東京都 千代田区	冷凍機部品更新	自 2020年1月 至 2020年2月	7,134
シャングリ・ラ ホテル 東京	東京都 千代田区	熱交換器部品更新	自 2020年1月 至 2020年2月	4,038
シャングリ・ラ ホテル 東京	東京都 千代田区	熱源運転用ポンプ部品更新	自 2020年2月 至 2020年2月	4,104
その他の資本的支出				24,910
合 計				40,187

(注) 「工事金額」は、千円未満を切り捨てて記載しています。