

2018年8月期 決算短信 (REIT)

2018年10月18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・ホテル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) 坂本 周  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役企画財務部長 (氏名) 相澤 信之  
 TEL 03-6435-7290

有価証券報告書提出予定日 2018年11月27日 分配金支払開始予定日 2018年11月19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 : 有 (機関投資家及びアナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2018年8月期の運用、資産の状況 (2018年3月1日～2018年8月31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	%
2018年8月期	2,409	4.5	1,725	6.1	1,628	6.2	1,627	6.1
2018年2月期	2,306	0.2	1,625	0.1	1,534	△0.1	1,533	△0.1

	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	%	%	%
2018年8月期	3,255	3.2	1.5	67.6
2018年2月期	3,066	3.0	1.4	66.5

(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	%	%
2018年8月期	3,255	1,627	0	0	100.0	3.2
2018年2月期	3,067	1,533	0	0	100.0	3.0

(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
2018年8月期	106,413	51,627	48.5	103,255
2018年2月期	106,240	51,533	48.5	103,067

(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
2018年8月期	2,021	△2	△1,533	5,206
2018年2月期	1,678	△8	△1,534	4,720

2. 2019年2月期の運用状況の予想 (2018年9月1日～2019年2月28日)

(%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		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 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%		
2019年2月期	2,285	△5.2	1,600	△7.2	1,495	△8.2	1,494	△8.2	2,988	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2019年2月期) 2,988円

※ 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）	2018年8月期	500,000口	2018年2月期	500,000口
② 期末自己投資口数	2018年8月期	0口	2018年2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。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続きは終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の見通しの前提条件については4ページ「2019年2月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

以上

○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
3. 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	13
(9) 発行済投資口の総口数の増減	19
4. 役員の変動	20
(1) 本投資法人の役員の変動	20
(2) 本資産運用会社の役員の変動	20
5. 参考情報	20
(1) 投資状況	20
(2) 投資資産	21

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2018年5月29日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### （1）運用方針

最近の有価証券報告書（2018年5月29日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### （2）運用状況

#### ①当期の概況

##### （ア）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（以下「本資産運用会社」といいます。）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。

##### （イ）投資環境と運用実績

日本経済は、企業収益の改善等による設備投資の増加や雇用・所得環境の改善による個人消費の持ち直しにより、緩やかな回復が続いています。

また、政府は「明日の日本を支える観光ビジョン」を踏まえ、2017年3月に新たな「観光立国推進基本計画」を閣議決定しました。当基本計画では、観光産業を我が国の基幹産業へと成長させることにより、日本経済の牽引並びに地域再生を図ること等を基本方針とし、世界が訪れたいくなる「観光先進国」への飛躍を図るとしています。この基本方針の下、毎年「観光ビジョン実現プログラム」が策定され、「観光先進国」の実現に向けた取り組みが推進されています。

これらの政府による施策により、2018年1-8月累計の訪日外国人旅行者数（日本政府観光局推計値）は2,130万9千人（前年比12.6%増）となり、これまでで最も早いペースで2,000万人を超えています。また、2018年4-6月期の訪日外国人旅行消費額（観光庁1次速報）は1兆1,233億円で、引き続き増加傾向にあります。

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、当期の運営実績は安定的に推移しました。当期末現在において、本投資法人が保有する物件は4物件であり、取得価格の合計は102,000百万円、客室数の合計は1,306室となっています。

##### （ウ）資金調達の概要

当期においては、借入金の返済及び借入れを行っていません。

この結果、当期末の有利子負債残高は49,500百万円、うち短期借入金は17,000百万円、長期借入金は32,500百万円となっています。なお、期末総資産有利子負債比率は46.5%となっています。

##### （エ）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2,409百万円、営業利益1,725百万円、経常利益1,628百万円、当期純利益1,627百万円となりました。

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3,255円となりました。

#### ②次期の見通し

##### （ア）投資環境

日本経済は、海外経済が緩やかな成長を続けるもとで、緩和的な金融環境と政府支出による下支え等を背景として、企業収益の改善等による設備投資の増加や雇用・所得環境の改善による個人消費の持ち直しが続き、緩やかな回復が続くことが期待されます。

一方、米国の政策等による通商問題の動向が世界経済に与える影響や、海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。また、相次いでいる自然災害による影響や、国内ホテル等の供給増加による影響にも留意する必要があります。

観光市場は、政府の「明日の日本を支える観光ビジョン」の実現に向けた施策の推進等により、訪日外国人旅行者数及び訪日外国人旅行消費額の増加が継続するとともに、訪日外国人旅行者の目的地が地方へ広がることにより、地域の活性化が引き続き期待されます。また、政府は観光政策の目標達成に向けた必要な取組として、欧米豪や富裕層といった訪日外国人旅行者を取り込むための施策を打ち出しており、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の需要は、今後も高まることが予想されます。

(イ) 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、本投資法人は今後も増加が見込まれるインバウンド、特に欧米からの旅行者を取り込むため、欧米旅行者への訴求力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。

(ウ) 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。

(エ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(オ) 運用状況の見通し

2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）における本投資法人の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

営業収益	2,285百万円
営業利益	1,600百万円
経常利益	1,495百万円
当期純利益	1,494百万円
1口当たり分配金	2,988円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件に基づいて算出した現時点でのものであり、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があり、これらの額を保証するものではありません。

なお、運用状況の見通しの前提条件につきましては、4ページ記載の「2019年2月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

2019年2月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2019年2月期（第6期）（2018年9月1日～2019年2月28日）（181日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2018年8月31日現在保有している4物件を前提とし、2019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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、2019年2月期に2,285百万円を想定しています。</li> <li>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。</li> </ul> <p>[シャングリ・ラ ホテル 東京]                  2019年2月期（第6期）変動賃料：908百万円                  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                  （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                  （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みます。）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>[コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション]                  2019年2月期（第6期）変動賃料：378百万円                  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））： 310,000,000円                  （注）毎年10月から翌年9月の期間における賃料の合計額が、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。</p> <p>[コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション]                  2019年2月期（第6期）変動賃料：346百万円                  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>

項目	前提条件
営業収益	<p>(参考) 年間最低保証賃料（毎年10月から翌年9月（注））： 460,000,000円                      (注) 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。</p> <p>[ホテルサンルートプラザ新宿]                      2019年2月期（第6期）固定賃料：652百万円                      (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：1,304,673,360円</p>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、2019年2月期に242百万円を見込んでいます。</li> <li>固定資産税及び都市計画税等については、2019年2月期に236百万円を見込んでいます。</li> <li>建物の修繕費については、2019年2月期に1百万円を見込んでいます。ただし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>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、2019年2月期に312百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息として、2019年2月期に105百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>当期末現在、本投資法人の有利子負債総額は49,500百万円となっています。</li> <li>有利子負債総額は、2019年2月期末に49,500百万円を前提としています。</li> <li>2019年2月期末までに返済期限の到来する借入金については、全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>2019年2月期末のLTVは46.6%程度を見込んでいます。</li> <li>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。  <math display="block">LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100</math> </li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>2019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。</li> <li>1口当たり分配金（利益超過分配金は含みません。）は、2019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。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金（利益超過分配金は含みません。）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含みません。）は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超えた金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点において行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2018年2月28日)	当期 (2018年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,207,724	3,541,621
信託現金及び信託預金	1,513,001	1,664,811
前払費用	5,770	1,324
繰延税金資産	12	19
流動資産合計	4,726,509	5,207,777
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	16,819,776	16,819,776
減価償却累計額	△965,456	△1,277,115
信託建物(純額)	15,854,320	15,542,660
信託構築物	5,640	5,640
減価償却累計額	△2,454	△3,154
信託構築物(純額)	3,185	2,486
信託工具、器具及び備品	—	4,522
減価償却累計額	—	△64
信託工具、器具及び備品(純額)	—	4,457
信託土地	85,644,447	85,644,447
有形固定資産合計	101,501,953	101,194,052
無形固定資産		
ソフトウェア	2,470	2,170
無形固定資産合計	2,470	2,170
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	10,000	10,000
固定資産合計	101,514,423	101,206,222
資産合計	106,240,932	106,413,999



(単位:千円)

	前期 (2018年2月28日)	当期 (2018年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	3,226	115,973
短期借入金	17,000,000	17,000,000
未払金	111,379	108,170
未払費用	37,012	37,827
未払分配金	6,287	6,412
未払法人税等	868	1,001
未払消費税等	50,824	59,844
前受金	442,504	401,907
預り金	827	620
流動負債合計	17,652,931	17,731,756
固定負債		
長期借入金	32,500,000	32,500,000
預り敷金及び保証金	4,554,473	4,554,473
固定負債合計	37,054,473	37,054,473
負債合計	54,707,404	54,786,229
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(△)	1,533,527	1,627,769
剰余金合計	1,533,527	1,627,769
投資主資本合計	51,533,527	51,627,769
純資産合計	※1 51,533,527	※1 51,627,769
負債純資産合計	106,240,932	106,413,999

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日)	当期 (自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1,※2 2,306,893	※1,※2 2,409,917
営業収益合計	2,306,893	2,409,917
営業費用		
賃貸事業費用	※1,※2 543,787	※1,※2 555,316
資産運用報酬	89,529	91,170
資産保管及び一般事務委託手数料	15,208	11,959
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	29,334	22,796
営業費用合計	681,459	684,843
営業利益	1,625,433	1,725,074
営業外収益		
受取利息	22	23
受取保険金	—	28
その他	72	0
営業外収益合計	94	52
営業外費用		
支払利息	91,198	96,387
営業外費用合計	91,198	96,387
経常利益	1,534,329	1,628,740
税引前当期純利益	1,534,329	1,628,740
法人税、住民税及び事業税	871	1,004
法人税等調整額	△4	△6
法人税等合計	867	998
当期純利益	1,533,461	1,627,741
前期繰越利益	66	27
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,533,527	1,627,769

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2017年9月1日 至 2018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	1,535,066	1,535,066	51,535,066	51,535,066
当期変動額					
剰余金の配当		△1,535,000	△1,535,000	△1,535,000	△1,535,000
当期純利益		1,533,461	1,533,461	1,533,461	1,533,461
当期変動額合計	—	△1,538	△1,538	△1,538	△1,538
当期末残高	※1 50,000,000	1,533,527	1,533,527	51,533,527	51,533,527

当期(自 2018年3月1日 至 2018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	1,533,527	1,533,527	51,533,527	51,533,527
当期変動額					
剰余金の配当		△1,533,500	△1,533,500	△1,533,500	△1,533,500
当期純利益		1,627,741	1,627,741	1,627,741	1,627,741
当期変動額合計	—	94,241	94,241	94,241	94,241
当期末残高	※1 50,000,000	1,627,769	1,627,769	51,627,769	51,627,769

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 （自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日）	当期 （自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日）
I. 当期末処分利益	1,533,527,965	1,627,769,806
II. 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	1,533,500,000 (3,067)	1,627,500,000 (3,255)
III. 次期繰越利益	27,965	269,806
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1,533,500,000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1,627,500,000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 2017年9月 1日 至 2018年2月28日)	当期 (自 2018年3月 1日 至 2018年8月31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	1,534,329	1,628,740
減価償却費	312,638	312,723
受取利息	△22	△23
支払利息	91,198	96,387
前払費用の増減額 (△は増加)	1,075	4,445
長期前払費用の増減額 (△は増加)	237	—
営業未払金の増減額 (△は減少)	△104,524	110,560
未払金の増減額 (△は減少)	△3,077	△3,208
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△102,928	9,019
前受金の増減額 (△は減少)	35,928	△40,597
その他	616	△207
小計	1,765,471	2,117,838
利息の受取額	22	23
利息の支払額	△86,320	△95,572
法人税等の支払額	△784	△872
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,678,389	2,021,417
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△7,349	△2,335
無形固定資産の取得による支出	△1,200	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,549	△2,335
<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	17,000,000	—
短期借入金の返済による支出	△22,000,000	—
長期借入れによる収入	5,000,000	—
分配金の支払額	△1,534,065	△1,533,375
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,534,065	△1,533,375
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	135,774	485,707
現金及び現金同等物の期首残高	4,584,951	4,720,725
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,720,725	※1 5,206,433

（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。 信託建物 7～72年 信託構築物 2～7年 信託工具、器具及び備品 5～8年</p> <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>
<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。前期及び当期において不動産を信託財産とする信託受益権の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。</p>
<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>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、信託工具、器具及び備品、信託土地</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、税抜方式によつています。</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〕

	前期 (2018年2月28日)	当期 (2018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)

	前期 (自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)	当期 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	<p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 2,306,893</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 2,306,893</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>公租公課 224,230</p> <p>損害保険料 3,118</p> <p>修繕費 3,300</p> <p>減価償却費 312,338</p> <p>その他賃貸事業費用 800</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 543,787</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,763,106</p>	<p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 2,409,917</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 2,409,917</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>公租公課 236,321</p> <p>損害保険料 3,166</p> <p>修繕費 2,605</p> <p>減価償却費 312,423</p> <p>その他賃貸事業費用 800</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 555,316</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,854,601</p>
※2. 主要投資主との取引	<p>営業取引によるもの</p> <p>営業収益 1,654,556</p> <p>営業費用 3,300</p>	<p>営業取引によるもの</p> <p>営業収益 1,757,581</p> <p>営業費用 2,605</p>

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期 (自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)	当期 (自 2018年3月1日 至 2018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		
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 2017年9月1日 至 2018年2月28日)	当期 (自 2018年3月1日 至 2018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>(2018年2月28日現在)</p> <p>現金及び預金 3,207,724</p> <p>信託現金及び信託預金 1,513,001</p> <p>現金及び現金同等物 4,720,725</p>	<p>(2018年8月31日現在)</p> <p>現金及び預金 3,541,621</p> <p>信託現金及び信託預金 1,664,811</p> <p>現金及び現金同等物 5,206,433</p>

〔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 (2018年2月28日)	当期 (2018年8月31日)
1年内	1,304,673千円	1,304,673千円
1年超	11,089,723千円	10,437,386千円
合計	12,394,396千円	11,742,060千円

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に不動産を信託財産とする信託受益権の取得です。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、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

2018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、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	3,207,724	3,207,724	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,513,001	1,513,001	—
資産合計	4,720,725	4,720,725	—
(1) 短期借入金	17,000,000	17,000,000	—
(2) 長期借入金	32,500,000	32,563,159	63,159
負債合計	49,500,000	49,563,159	63,159



2018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	3,541,621	3,541,621	—
(2)信託現金及び信託預金	1,664,811	1,664,811	—
資産合計	5,206,433	5,206,433	—
(1)短期借入金	17,000,000	17,000,000	—
(2)長期借入金	32,500,000	32,573,488	73,488
負債合計	49,500,000	49,573,488	73,488

(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)長期借入金

長期借入金の時価については、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 (2018年2月28日)	当期 (2018年8月31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おりません。

(注3) 金銭債権の決算日（2018年2月28日）後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	3,207,724	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,513,001	—	—	—	—	—
合計	4,720,725	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2018年8月31日）後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	3,541,621	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,664,811	—	—	—	—	—
合計	5,206,433	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日（2018年2月28日）後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	17,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	14,500,000	3,000,000	7,500,000	1,000,000	6,500,000
合計	17,000,000	14,500,000	3,000,000	7,500,000	1,000,000	6,500,000

借入金の決算日（2018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	17,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	14,500,000	3,000,000	7,500,000	2,000,000	5,500,000
合計	17,000,000	14,500,000	3,000,000	7,500,000	2,000,000	5,500,000

〔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 2017年9月1日 至 2018年2月28日）

属性	名称等	所在地	資本金 (千円)	事業の 内容又 は職業	投資口等の 所有（被所 有）割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要 投資主	森トラスト 株式会社	東京都 港区	30,000,000	不動産業	32.8%	なし	主要 投資主 及び不動 産の賃 貸・管理	不動産の賃貸	1,654,556	前受金	328,345
										預り敷 金及び 保証金	3,281,000

(注1) 上記の金額のうち、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) 投資口等の所有（被所有）割合は小数第2位を四捨五入して記載しています。

当期（自 2018年3月1日 至 2018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				
主要 投資主	森トラスト 株式会社	東京都 港区	30,000,000	不動産業	32.8%	なし	主要 投資主 及び不動 産の賃 貸・管理	不動産の賃貸	1,757,581	前受金	287,748
										預り敷 金及び 保証金	3,281,000

(注1) 上記の金額のうち、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) 投資口等の所有（被所有）割合は小数第2位を四捨五入して記載しています。

2. 関連会社等

前期（自 2017年9月1日 至 2018年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年3月1日 至 2018年8月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2017年9月1日 至 2018年2月28日）

属性	名称等	所在地	資本金 (千円)	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有（被所 有）割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要投資主の子会社	森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社	東京都港区	200,000	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	89,529	未払金	96,692

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

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

当期（自 2018年3月1日 至 2018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				
主要投資主の子会社	森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社	東京都港区	200,000	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	91,170	未払金	98,464

(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 2017年9月1日 至 2018年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年3月1日 至 2018年8月31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 (2018年2月28日)	当期 (2018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	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 12 繰延税金資産合計 12 繰延税金資産の純額 12	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 19 繰延税金資産合計 19 繰延税金資産の純額 19
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に差異があるときの、当該差異の原因となった主な項目別の内訳	法定実効税率 31.74% (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.72% その他 0.04% 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 31.74% (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.72% その他 0.04% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06%

〔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 2017年9月 1日 至 2018年2月28日）	（自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日）
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	101,806,593	101,501,953
	期中増減額	△304,640	△307,901
	期末残高	101,501,953	101,194,052
	期末時価	114,900,000	114,900,000

（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（7,698千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（312,338千円）によるものです。当期の期中増減額のうち、主な増加理由は資本的支出（4,522千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（312,423千円）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 2017年9月1日 至 2018年2月28日）	当期 （自 2018年3月1日 至 2018年8月31日）
1口当たり純資産額 103,067円	1口当たり純資産額 103,255円
1口当たり当期純利益 3,066円	1口当たり当期純利益 3,255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。	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。	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 2017年9月 1日 至 2018年2月28日）	当期 （自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日）
当期純利益(千円)	1,533,461	1,627,741
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)	1,533,461	1,627,741
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。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

役員の異動については、決定した時点で適時開示します。

(2) 本資産運用会社の役員の異動

役員の異動については、決定した時点で適時開示します。

5. 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	41,783	39.3
		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	13,686	12.9
		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 新大阪ステーション	17,465	16.4
		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	28,258	26.6
預金・その他資産 (注3)				5,219	4.9
資産総額 (注4)				106,413	100.0

	金額 (百万円)	資産総額に対 する割合 (%)
負債総額 (注4)	54,786	51.5
純資産総額 (注4)	51,627	48.5

(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) 各信託受益権の信託勘定内の預金・その他の金銭は、信託受益権ではなく預金・その他資産項目に計上されています。

(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	41,783	47,400	41.2
	小計		42,000	41,783	47,400	41.2
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	13,686	15,900	13.5
	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	17,465	21,200	17.3
	小計		31,400	31,152	37,100	30.8
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	28,258	30,400	28.0
	小計		28,600	28,258	30,400	28.0
合計			102,000	101,194	114,900	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、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。

（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6)	13,881.48 (注6)	1 (1)	332 (注7)
	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				21,762.15	269,031.57	—	2,957	63,505.64	63,505.64	4 (3)	1,306

- (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。  
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。
- (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N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。  
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、固定賃料であるホテルサンルートプラザ新宿を除き、賃料は、変動賃料及び最低保証賃料により構成されますが、「年間固定賃料」欄には、最低保証賃料（年額）を記載しています。なお、「年間固定賃料」は、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) 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7) 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	47,400	48,200	3.4	46,600	3.1	3.6
	小計			47,400	48,200	—	46,600	—	—
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	15,900	16,100	3.9	15,700	3.6	4.1
	C-2	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	研	21,200	21,500	4.4	20,900	4.1	4.6
	小計			37,100	37,600	—	36,600	—	—
アップパーミッドスケール	D-1	ホテルサンルートプラザ新宿	研	30,400	30,900	3.8	29,800	3.6	4.0
	小計			30,400	30,900	—	29,800	—	—
合計				114,900	116,700	—	113,000	—	—

(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

(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。

（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、固定賃料であるホテルサンルートプラザ新宿を除き、賃料は、変動賃料及び最低保証賃料により構成されますが、「年間固定賃料」欄には、最低保証賃料（年額）を記載しています。なお、「年間固定賃料」は、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	35.8
		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	8.9
		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)	21.9
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	33.5
合計			—	—	2,957	100.0	63,505.64	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、固定賃料であるホテルサンルートプラザ新宿を除き、賃料は、変動賃料及び最低保証賃料により構成されますが、「年間固定賃料」欄には、最低保証賃料（年額）を記載しています。なお、「年間固定賃料」は、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。

(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	41.2
アッパーアップスケール	—	—	—
アップスケール	2	31,400	30.8
アッパーミッドスケール	1	28,600	28.0
合計	4	102,000	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	82.7
	大阪府	1	17,600	17.3
合計		4	102,000	100.0

c. 賃貸期間別

賃貸借期間	契約年数		残存年数	
	年間固定賃料 (百万円) (注)	比率 (%)	年間固定賃料 (百万円) (注)	比率 (%)
ポートフォリオ全体	2,957	100.0	2,957	100.0
10年超	2,957	100.0	1,652	55.9
10年以内	—	—	1,304	44.1

(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	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	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	—	184	184	184	184	
①不動産賃貸事業収益合計	2,409,917	1,018,116	367,790	371,674	652,336	
	賃料	2,409,917	1,018,116	367,790	371,674	652,336
	その他収入	—	—	—	—	—
②不動産賃貸事業費用合計	555,316	243,873	68,526	68,710	174,205	
	公租公課	236,321	133,747	23,093	14,983	64,496
	損害保険料	3,166	1,313	346	616	889
	減価償却費	312,423	108,612	44,523	50,668	108,619
	その他費用	3,405	200	563	2,441	200
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	1,854,601	774,242	299,263	302,964	478,131	
NOI(=③+減価償却費)	2,167,025	882,855	343,786	353,632	586,750	

(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)	2017年11月	2017年12月	2018年1月	2018年2月	2018年3月	2018年4月
賃料計上月 (注1)	2018年3月	2018年4月	2018年5月	2018年6月	2018年7月	2018年8月
賃料(百万円) (注2)	173	194	131	146	178	193

(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。

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)	2017年12月	2018年1月	2018年2月	2018年3月	2018年4月	2018年5月
客室稼働率 (%) (注2)	94.6	87.9	95.4	95.5	95.0	92.2
ADR (円) (注3)	24,215	24,555	26,530	27,151	27,911	25,351
RevPAR (円) (注4)	22,918	21,577	25,304	25,919	26,521	23,368
賃料計上月 (注1)	2018年3月	2018年4月	2018年5月	2018年6月	2018年7月	2018年8月
賃料 (百万円) (注5)	58	58	54	69	67	60

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)	2017年12月	2018年1月	2018年2月	2018年3月	2018年4月	2018年5月
客室稼働率 (%) (注2) (注6)	90.1	75.4	93.4	87.2	98.2	92.2
ADR (円) (注3) (注7)	20,145	17,519	19,468	19,885	21,264	18,515
RevPAR (円) (注4)	18,159	13,208	18,185	17,337	20,876	17,077
賃料計上月 (注1)	2018年3月	2018年4月	2018年5月	2018年6月	2018年7月	2018年8月
賃料 (百万円) (注5)	72	32	55	67	80	63

(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6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
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	非常用発電機部品交換	自 2018年11月 至 2018年11月	1,383	—	—
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	屋上幹線等更新	自 2019年1月 至 2019年1月	2,797	—	—
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	タワーパーキング主電動機等部品交換	自 2019年1月 至 2019年1月	2,514	—	—
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	上水揚水配管改修	自 2019年1月 至 2019年1月	1,834	—	—

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）
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	電動ロールカーテン更新	自 2018年8月 至 2018年8月	3,379
その他の資本的支出				1,142
合 計				4,522

(注) 「工事金額」は、千円未満を切り捨てて記載しています。